

รายงานการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
(อ้างอิงรายงานประเมินเดิม เลขที่ 68GEN02/0047)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการชื่อ “ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน”
เลขที่ 234 และ 234 /1-3 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

เลขที่ 69GEN02/0057

เสนอต่อ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์



PRIVATE & CONFIDENTIAL 2026

SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

19 พฤษภาคม 2569

INDEX/สารบัญ

หน้า /PAGE

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
3. รายละเอียดที่ดิน.....	3-8
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	9-14
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ.....	15
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	16
7. การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน.....	17-18
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	18
ภาคผนวก	
ก. รายละเอียดวิธีการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน.....	19-69
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้ตาราง (WQS)....	21
- การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)	26-69
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	70-72
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	73-74
เอกสารแนบท้าย	
- แผนที่สังเขป	
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
- ภาพถ่ายทางอากาศ	
- ผังรูปที่ดิน	
- ผังแสดงตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง	
- แปลนพื้นอาคาร	
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
- สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน	
- เอกสารประกอบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	

ขอ.69/02/02790

วันที่ 19 พฤษภาคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์

ตามที่ บริษัท เช่าทอิส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการชื่อ "ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน"
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 234 และ 234 /1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 4659, 14306 และ 19777 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินที่เช่า 9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนสาธารณะประโยชน์
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A) อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B) อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
ภาวะผูกพันการจดทะเบียน	เช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 30 ปี และจำนวนเป็นประกันรวม 3 โฉนด กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 28 ธันวาคม 2583 (คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 14 ปี 10 เดือน 14 วัน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	14 กุมภาพันธ์ 2569
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	1,107,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 1 (ปี พ.ศ. 2569)	1,109,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 2 (ปี พ.ศ. 2569)	1,111,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 3 (ปี พ.ศ. 2569)	1,112,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 4 (ปี พ.ศ. 2570)	1,112,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)

บริษัท เช่าทอิส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

69GEN02/0057

1. วัตถุประสงค์การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน จากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน วัตถุประสงค์สาธารณะ โดยไม่ต้องเข้าสำรวจตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และไม่ต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินของทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน โดยให้อ้างอิงตามรายละเอียดทรัพย์สิน ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเดิมของบริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลขที่ 68GEN02/0047 ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2568

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ได้แก่

- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้นไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินสอบทานมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินสอบทานมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 4659, 14306 และ 19777 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา และอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A), อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B), อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D) ภายใต้โครงการชื่อ "ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน"

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ โครงการชื่อ “ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน” เลขที่ 234 และ 234 /1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. เอสซีบี พาร์ค พลาซ่า | ตรงข้ามทรัพย์สิน (ด้านทิศใต้) |
| 2. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน | ติดกับทรัพย์สิน (ด้านทิศตะวันออก) |
| 3. วินด์ รัชโยธิน คอนโดมิเนียม | ติดกับทรัพย์สิน (ด้านทิศตะวันตก) |
| 4. รถไฟฟ้า BTS (สายสีเขียว) สถานีรัชโยธิน | ประมาณ 0.18 กิโลเมตร |
| 5. ตลาดกรีนวินเทจ รัชโยธิน | ประมาณ 0.20 กิโลเมตร |

2.2 การคมนาคม

การเดินทางไปที่ตั้งทรัพย์สิน ใช้ถนนพหลโยธิน (ขาออกเมือง ไปบางเขน) ถึงบริเวณแยกรัชโยธิน และเลี้ยวซ้ายใช้ถนนรัชดาภิเษก ตรงไปประมาณ 100 เมตร พบทรัพย์สินตั้งอยู่ด้านขวามือ
(ตามเอกสารแนบท้าย : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน)

2.3 ทางเข้าออกและสภาพถนนรวมถึงสิทธิการใช้งาน

ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยมีลักษณะผิวจราจรลาดยาง มีขนาดผิวจราจร 6 ช่องทาง กว้างประมาณ 18 เมตร และเขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยมีลักษณะผิวจราจรลาดยาง มีขนาดผิวจราจร 12 ช่องทาง กว้างประมาณ 36 เมตร และเขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย พื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย อาคารห้องชุดพักอาศัยรวม อพาร์ทเมนท์ อาคารห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม /รีสอร์ท สถานบันเทิง ร้านอาหาร ตลาดสด ร้านค้าพาณิชยกรรม อาคาร สถานีบริการน้ำมัน /แก๊ส โครงการหมู่บ้าน วัด โรงเรียน วิทยาลัยและมหาวิทยาลัย สวนสาธารณะ สถานที่ราชการ /หน่วยงานราชการ โรงพยาบาล อาคารบ้านเรือนอยู่อาศัย และสถานีรถไฟฟ้า เป็นต้น

3. รายละเอียดที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้อ้างอิงรายงานประเมินเดิม ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร (เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568) พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเป็นเอกสารปลอมแปลงหรือไม่ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบลลาดยาว	อำเภอจตุจักร, จตุจักร (บางชื่อ)	กรุงเทพมหานคร
ระวาง :	5136 IV 6828 - 8, 12		

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.วา	
1	4659	5206	26271	1	2	80.7	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
2	14306 (เดิม 50)	3812	50	5	3	33.0	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
3	19777	4931	2400	1	1	86.3	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน				9	0	0.0	(3,600.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				9	0	0.0	(3,600.0 ตารางวา)

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันสารบัญญัติทะเบียน - เช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 30 ปี กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 ถึง วันที่ 28 ธันวาคม 2583

- จำนวนเป็นประกันรวม 3 โฉนด กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553

ภาระผูกพันอื่น ๆ : ไม่มี

พิกัดภูมิศาสตร์ (GPS. Lat, Long.) : 13.827978, 100.567088

ตรวจอายุัด : ไม่มี

หมายเหตุ : -

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า สรุปโดยสังเขปดังนี้

- ชื่อสัญญา : สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน) ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
1. ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
 2. ผู้เช่า หรือกองทุนรวม : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

3. **ทรัพย์สินที่เช่า** :
 - ที่ดินโฉนดเลขที่ 50 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 14306) 4659 และ 19777 เลขที่ดิน 3812 5206 และ 4931 เลขที่หน้าสำรวจ 50 26271 และ 2400 ตามลำดับ เนื้อที่ดินรวม 9 ไร่ ตั้งอยู่ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร
 - พื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ได้แก่ อาคารตึก 3 ชั้น (โซน B) อาคารตึก 4 ชั้น (โซน C) และอาคารตึก 2 ชั้น (โซน D) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ พื้นที่เช่าดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ในสวนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ที่ได้ทำสัญญาและชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว กับผู้ให้เช่าแล้วในวันจดทะเบียน
4. **วัตถุประสงค์การเช่า** : เช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall)
5. **ระยะเวลาการเช่า** : กำหนด 30 ปี นับตั้งแต่นำสัญญาฉบับนี้ ไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินฯ (ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ถึง 28 ธันวาคม พ.ศ. 2583)
6. **อัตราค่าเช่า** : ค่าเช่าที่ดิน 162,000,000 บาท และค่าเช่าพื้นที่อาคาร 564,115,000 บาท และชำระค่าเช่าทั้งหมด ในวันจดทะเบียนการเช่า และวันจดทะเบียนจำนอง
7. **ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ** : ผู้เช่าชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
8. **การให้เช่าช่วง โอนสิทธิ และการใช้สิทธิการเช่า ประกันเงินกู้** : ผู้เช่าไม่โอนสิทธิการเช่าทั้งฉบับหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด
9. **อาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า** : ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพเป็นอยู่ ณ วันเวลานั้น โดยส่วนควบต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นใหม่ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ โดยต้องแจ้งผู้เช่าเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะทำการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยค่าใช้จ่ายการรื้อถอนเป็นของผู้เช่า

(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา** : สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจตุรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
1. **ผู้ให้เช่า** : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ /บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
 2. **ผู้เช่า** : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
 3. **ทรัพย์สินที่เช่า /อาคารจตุรถยนต์** : อาคารจตุรถยนต์ เลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามแบบ กทม. 6 เลขที่ 50 /2550 ฉบับลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 และใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 165 /2551 ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2551
 4. **วัตถุประสงค์การเช่า** : เช่าครอบครองใช้หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใด เพื่อใช้ประโยชน์เป็นทรัพย์สินที่ให้บริการสถานที่จตุรถยนต์ของผู้ให้บริการในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ("อาคารโครงการอเวนิว") อาคารสำนักงาน และ/หรือการประกอบธุรกิจตาม

รายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“หนังสือชี้ชวน”)

5. ระยะเวลาการเช่า : กำหนด 30 ปี นับตั้งแต่นำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินฯ (ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ถึง 28 ธันวาคม พ.ศ. 2583)
6. อัตราค่าเช่า : 140,000,000 บาท ชำระค่าเช่าทั้งหมด ในวันจดทะเบียนการเช่า และวันจดทะเบียนจำนอง (วงเงินจำนอง 962,825,000.-บาท)
7. ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ : ผู้เช่าชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า
8. การให้เช่าช่วง โอนสิทธิ และการใช้สิทธิการเช่า ประกันเงินกู้ : ผู้เช่าไม่โอนสิทธิการเช่าทั้งฉบับหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด
9. อาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพเป็นอยู่ ณ วันเวลานั้น โดยส่วนควบต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นใหม่ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ โดยต้องแจ้งผู้เช่าเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะทำการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยค่าใช้จ่ายการรื้อถอนเป็นของผู้เช่า

(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา :** สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
1. ผู้ขาย : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
 2. ผู้ซื้อ /กองทุนรวม : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
 3. ทรัพย์สิน /งานระบบ : ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบป้องกัน อัคคีภัย ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่ กรณี)
 4. ราคาซื้อขาย : 96,710,000.-บาท ชำระค่าเช่าทั้งสิ้น ในวันโอนกรรมสิทธิ์
- (สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา :** สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
1. กองทุนรวม : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
 3. ทรัพย์สิน : (1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
(2) สัญญาเช่าอาคารจอดรถ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 และกรรมสิทธิ์ระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน และอาคารจอดรถยนต์ (“อาคารโครงการ อเวนิว”) ตามสัญญาซื้อขาย ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

4. อสังหาริมทรัพย์ : อาคารโครงการ อเวนิว และสิทธิใด ๆ ที่กองทุนรวมพึงได้รับในฐานะผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง หรือผู้มีสิทธิหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับพื้นที่เช่าภายในอาคารโครงการฯ หรือพื้นที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการฯ สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ภายใต้อาคารโครงการ อเวนิวได้
5. รอบปีบัญชี : ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม
6. ระยะเวลาของสัญญา : ผลบังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น มีผลบังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 15 ปี เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าไม่มีความประสงค์จะต่อสัญญาล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบกำหนด 15 ปีในแต่ละคราว
7. วัตถุประสงค์ : กองทุนรวม แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้บริหารอาคารโครงการฯ เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการฯ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอาคารโครงการฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม ตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แผนการดำเนินงานประจำปี หน้าที่ของกองทุนรวม ค่าตอบแทน ระยะเวลาของสัญญา ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นการกระทำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเลิกสัญญา การขาดคุณสมบัติ ผลของการเลิกสัญญา ค่ารับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่ารับรองของกองทุนรวม ความรับผิดชอบใช้ การเก็บข้อมูลเป็นความลับ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแยกต่างหากของสัญญา กฎหมายที่ใช้บังคับ /การระงับข้อพิพาท ความสมบูรณ์ของสัญญา คำบอกกล่าว และการใช้สิทธิ ตามที่ได้ระบุแห่งสัญญานี้

(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

ผู้ประเมินทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินสอบทานมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

กรณีสิทธิการเช่า

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบ หรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินสอบทาน

ประเมินผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่า หรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลง และจากการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดินที่เช่า (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท /ตารางวา)	เป็นเงิน (บาท)
1	4659	680.7	220,000.-	149,754,000.-
2	14306 (เดิม 50)	2,333.0	220,000.-	513,260,000.-
3	19777	586.3	220,000.-	128,986,000.-
รวมราคาประเมินที่ดินทางราชการ				792,000,000.-

3.3 การสำรวจที่ดิน

ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจาก

- ทิศทางที่ตั้งของที่ดินในพื้นที่ ขนาดรูปร่างที่ดิน และแนวเขตติดต่อของที่ดิน
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว พบหมุดหลักเขต ระบุ..... (พร้อมภาพถ่ายแนบท้ายรายงาน)
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต
- ระวังรูปแผนที่ 5136 IV 6828 - 8, 12 และเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน
- แปลงที่ดินคงเหลือ (แปลงแม่)
- ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้สำรวจ คือ ฝ่ายอาคารโครงการฯ (☎ 092-299-8269 คุณกิตติพัฒน์ /ประสานงานฯ)
- ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

(กรณีที่เอกสารสิทธิเป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่น ๆ ก่อน)

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมิน ประกอบด้วย : ตามสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 3 โฉนด
- เนื้อที่ตามเอกสารแบ่งเช่าที่ดินทั้งสิ้น : 9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา
- ลักษณะรูปแปลงของที่ดิน : หลายเหลี่ยม
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนนเข้าออก : จำนวน 3 ด้าน หน้ากว้างที่ดินปัจจุบันที่ใช้เป็นทางเข้า – ออกหลักที่ดิน ทรัพย์สินด้านทิศใต้ ติดถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 158 เมตร และด้านลึกมากที่สุดประมาณ 220 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ
- ระดับพื้นผิวดิน : ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมที่ดินแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้าเฉลี่ย 0.20 เมตร
- การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : อาคารศูนย์การค้า สำนักงาน และจอดรถ (ให้เช่า)

อาณาเขตติดต่อ (เอกสารแนบท้าย : ผังรูปที่ดิน)

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	175 เมตร	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และบ้านพักอาศัย
ทิศใต้	158 เมตร	ถนนรัชดาภิเษก
ทิศตะวันออก	138 เมตร	ลานโล่ง ร้านอาหาร และร้านค้า
ทิศตะวันตก	210 เมตร	วินด์ รัชโยธิน คอนโดมิเนียม บ้านพักอาศัย และซอย พหลโยธิน 33 แยก 1

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ คือ

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ณ วันสำรวจ ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง
- ปัญหาด้านมลพิษ : ณ วันสำรวจ ไม่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษกลิ่น และเสียง
- การตรวจสอบอื่น ๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า : มีระบบไฟฟ้าเชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง : มี ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สิน
- ระบบน้ำประปา : มี ระบบน้ำประปาเชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบโทรศัพท์ : มี ระบบโทรศัพท์เชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบท่อระบายน้ำ : มี ท่อระบายน้ำทิ้งสาธารณะเชื่อมกับทรัพย์สิน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามานบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่
1	234	อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)	25,837.00	14306
2	234 /1	อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B)	8,665.00	14306
3	234 /2	อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)	5,492.00	197777
4	234 /3	อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)	724.78	4659

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ.1) เลขที่ ลงวันที่ ระบุ
- มีสำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 50 /2550 ออกให้ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 ระบุ แจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดเลขที่ 50, 19777 และ 58974 เป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-ที่จอดรถยนต์ พื้นที่รวม 25,837.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้า-ออก ของรถ จำนวน 531 คัน พื้นที่ 4,999.00 ตารางเมตร ได้รับแจ้งจาก บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร /ผู้ครอบครองอาคาร
- มีสำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 165 /2551 ลงวันที่ 8 กันยายน 2551ระบุ ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับ เลขที่ 50 /2550 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 ซึ่งเป็น อาคารประเภทควบคุมการใช้งาน เป็นอาคารชนิดตึก 14 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พาณิชย โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 480 คัน โดย บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และปฏิบัติตามเงื่อนไขของสำนักการจราจรและขนส่ง ตามหนังสือที่ กท. 1603 /973 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2550
- มีสำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 170 /2551 ลงวันที่ 8 กันยายน 2551ระบุ ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับ เลขที่ 326 /2550 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2550 ซึ่งเป็น อาคารประเภทควบคุมการใช้งาน เป็นอาคาร 1.) ชนิดตึก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย ภัตตาคาร โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 55 คัน, 2.) ชนิดตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย ภัตตาคาร สำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 200 คัน, 3.) ชนิดตึก 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย ภัตตาคาร สำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 100 คัน โดย บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และปฏิบัติตามเงื่อนไขของสำนักการจราจรและขนส่ง ตามหนังสือที่ กท. 1603 /973 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2550
- มีหนังสือขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ ระบุ
- สิ่งปลูกสร้างรายการที่และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ไม่มีเอกสารอ้างอิง / กรณีนี้บริษัทฯ ประเมินโดยมี สมมติฐานว่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร และ /หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจากที่ว่าจ้าง

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคาร และภายในอาคาร
- ผู้ประเมินสามารถไม่เข้าสำรวจภายในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินได้ เนื่องจาก.....
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- จากการสำรวจสภาพอาคารสิ่งก่อสร้าง พบในเบื้องต้นว่า ผู้ประเมิน
จึงมีความเห็นควรมีการทำการตรวจสอบเพิ่มเติม เกี่ยวกับ โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- อื่น ๆ

(ผังแสดงตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวกตามลำดับ)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

<p>อาคารหลังที่ 1</p> <p>รายละเอียดทั่วไป</p> <p>ลักษณะอาคาร</p> <p>ขนาดอาคารรวม</p> <p>พื้นที่ใช้สอยรวม</p> <p>การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์</p> <p>รูปแบบอาคาร</p> <p>คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง</p> <p>อายุอาคารประมาณ</p> <p>สภาพอาคาร</p> <p>การดูแล บำรุงรักษา</p> <p>โครงสร้าง และวัสดุอาคาร</p> <p>โครงสร้างอาคาร</p> <p>โครงสร้างคานและวัสดุผนัง</p> <p>ฝ้าเพดาน</p> <p>พื้น และวัสดุปูผิวพื้น</p> <p>ผนัง และวัสดุผิว</p> <p>ประตู</p> <p>หน้าต่าง</p> <p>ห้องน้ำและสุขภัณฑ์</p> <p>งานระบบอาคาร</p> <p>การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน</p> <p>หมายเหตุ</p>	<p>: ได้แก่ อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)</p> <p>: อาคารค.ส.ล. สูง 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า</p> <p>: ประมาณ 39 x 45 เมตร</p> <p>: ประมาณ 25,837.00 ตารางเมตร</p> <p>: ชั้นที่ 1 ร้านวิลล่ามาร์เก็ต (ให้เช่า) ห้องเก็บของ ห้องเครื่องกำเนิดไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสารและส่งของ บันไดขึ้นลงและหนีไฟ</p> <p>: ชั้นที่ 2 พื้นที่คาร์แคร์ (ให้เช่า) จอดรถยนต์ ห้องทำงาน ห้องน้ำ โถงลิฟต์โดยสารและส่งของ บันไดขึ้นลงและหนีไฟ</p> <p>: ชั้นที่ 3, 5-11 จอดรถยนต์ โถงลิฟต์โดยสารและส่งของ บันไดขึ้นลงและหนีไฟ</p> <p>: ชั้นที่ 4 พื้นที่เก็บของ (ให้เช่า) จอดรถยนต์ โถงลิฟต์โดยสารและส่งของ บันไดขึ้นลง และหนีไฟ</p> <p>: ชั้นที่ 12 พื้นที่สำนักงาน (ให้เช่า) จอดรถยนต์ โถงลิฟต์โดยสารและส่งของ บันไดขึ้นลง และหนีไฟ</p> <p>: ชั้นที่ 13-14 พื้นที่สำนักงาน (ให้เช่า) โถงลิฟต์โดยสารและส่งของ บันไดขึ้นลงและหนีไฟ</p> <p>: ชั้นดาดฟ้า ห้องเครื่องลิฟต์ บันไดขึ้นลงและหนีไฟ และหลังคา (ดาดฟ้า)</p> <p>: ปานกลาง</p> <p>: มาตรฐาน</p> <p>: 17 ปี</p> <p>: ปานกลาง</p> <p>: ดี</p> <p>: ค.ส.ล.</p> <p>: ค.ส.ล. ผนังซีเมนต์ขัดมันกันซึมน้ำ</p> <p>: ใต้ท้องพื้น ค.ส.ล. ชั้นบนทาสี ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีเล่นระดับ</p> <p>: ค.ส.ล. ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องยาง ผนังซีเมนต์ขัดหยาบ และขัดมัน</p> <p>: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และกระจกกรอบเหล็กทาสี</p> <p>: วงกบไม้เนื้อแข็ง อลูมิเนียม เหล็กทาสี บานกระจกกรอบอลูมิเนียม พิวีซี ไม้อัด และเหล็กทาสี</p> <p>: วงกบอลูมิเนียม และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม</p> <p>: วัสดุพื้นและผนัง กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องเคลือบ</p> <p>: ประกอบด้วย โถบัสสาวะ โถล้างชักโครกพร้อมสายฉีดชำระ อ่างล้างหน้า และกระจกเงา</p> <p>: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ลิฟต์โดยสารและส่งของ ปรับอากาศ ระบายอากาศ กระจายเสียง กล้องที่วิวงจรปิด (CCTV) สุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย</p> <p>: อาคารจอดรถยนต์ ร้านค้า และสำนักงาน (ให้เช่า)</p> <p>: -</p>
---	--

<p>อาคารหลังที่ 2</p> <p>รายละเอียดทั่วไป</p> <p>ลักษณะอาคาร</p> <p>ขนาดอาคารรวม</p> <p>พื้นที่ใช้สอยรวม</p> <p>การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์</p> <p>รูปแบบอาคาร</p> <p>คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง</p> <p>อายุอาคารประมาณ</p> <p>สภาพอาคาร</p> <p>การดูแล บำรุงรักษา</p> <p>โครงสร้าง และวัสดุอาคาร</p> <p>โครงสร้างอาคาร</p> <p>โครงหลังคาและวัสดุผนัง</p> <p>ฝ้าเพดาน</p> <p>พื้น และวัสดุปูผิวพื้น</p> <p>ผนัง และวัสดุผิว</p> <p>ประตู</p> <p>หน้าต่าง</p> <p>ห้องน้ำและสุขภัณฑ์</p> <p>งานระบบอาคาร</p> <p>การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน</p> <p>หมายเหตุ</p>	<p>: ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซนB)</p> <p>: อาคาร ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า</p> <p>: ประมาณ 40 x 94 เมตร</p> <p>: ประมาณ 8,665.00 ตารางเมตร</p> <p>: ชั้นที่ 1 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ห้องน้ำแยกชายหญิงคนพิการ ห้องเครื่องและระบบไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ</p> <p>: ชั้นที่ 2 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ห้องน้ำแยกชายหญิงคนพิการ ห้องระบบไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสาร ทางเชื่อมไปอาคารจอดรถและไปสถานีรถไฟฟ้า บันไดขึ้นลงและหนีไฟ</p> <p>: ชั้นที่ 3 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ห้องน้ำแยกชายหญิงคนพิการ ห้องระบบไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสาร ทางเชื่อมไปอาคารจอดรถ บันไดขึ้นลงและหนีไฟ</p> <p>: ชั้นดาดฟ้า พื้นที่ส่วนหย่อมและออกกำลังกาย ห้องระบบไฟฟ้า ห้องโถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ</p> <p>: ดี</p> <p>: มาตรฐาน</p> <p>: 17 ปี</p> <p>: ดี</p> <p>: ดี</p> <p>: ค.ส.ล.</p> <p>: ค.ส.ล. ผนังก่ออิฐฉาบปูนกันซึม</p> <p>: ใต้ท้องพื้น ค.ส.ล. ชั้นบนทาสี ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีเล่นระดับ</p> <p>: ค.ส.ล. ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ ผนังก่ออิฐฉาบปูนกันซึม ฉัดหยาบ และฉัดมัน</p> <p>: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และกระจกกรอบเหล็กทาสี</p> <p>: วงกบไม้เนื้อแข็ง อลูมิเนียม เหล็กทาสี บานกระจกกรอบอลูมิเนียม พิวีซี ไม้อัด และเหล็กทาสี</p> <p>: วงกบอลูมิเนียม และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม</p> <p>: วัสดุพื้นและผนัง กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องเคลือบ</p> <p>: ประกอบด้วย โถงลิฟต์โดยสาร โถงลิฟต์โดยสารพร้อมสายฉีดชำระ อ่างล้างหน้า และกระจกเงา</p> <p>: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ลิฟต์โดยสาร บันไดเลื่อน ปรับอากาศ ระบายอากาศ กระจายเสียง กล้องที่วีวงจรปิด (CCTV) สุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย</p> <p>: อาคารร้านค้า และโถงรวม (ให้เช่า)</p> <p>: -</p>
--	--

อาคารหลังที่ 3	: ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: อาคารค.ส.ล. สูง 4 ชั้น
ขนาดอาคารรวม	: ประมาณ 20 x 60 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	: ประมาณ 5,492.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นที่ 1-3 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ห้องน้ำแยกชายหญิงคนพิการ ทางเชื่อมอาคาร จอดรถ ห้องเครื่องและระบบไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ
	: ชั้นที่ 4 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐาน
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้าง และวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: ค.ส.ล.
โครงสร้างคานและวัสดุผนัง	: ค.ส.ล. ผนังซีเมนต์ขัดมันกันซึมน้ำ
ฝ้าเพดาน	: ใต้ท้องพื้น ค.ส.ล. ชั้นบนทาสี ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีเล่นระดับ
พื้น และวัสดุปูผิวพื้น	: ค.ส.ล. ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ ผนังซีเมนต์พิมพ์ลาย ขัดหยาบ และขัดมัน
ผนัง และวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และกระจกกรอบเหล็กทาสี
ประตู	: วงกบไม้เนื้อแข็ง อลูมิเนียม เหล็กทาสี บานกระจกกรอบอลูมิเนียม พิวีซี ไม้อัด และเหล็กทาสี
หน้าต่าง	: วงกบอลูมิเนียม และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุพื้นและผนัง กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องเคลือบ
	: ประกอบด้วย โถปัสสาวะ โถส้วมชักโครกพร้อมสายฉีดชำระ อ่างล้างหน้า และกระจกเงา
งานระบบอาคาร	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ลิฟต์โดยสาร ปรับอากาศ ระบายอากาศ กระจายเสียง กล้องทีวี วงจรปิด (CCTV) สุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: อาคารร้านค้า และโชว์รูม (ให้เช่า)
หมายเหตุ	: -

อาคารหลังที่ 4	: ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: อาคารค.ส.ล. สูง 2 ชั้น
ขนาดอาคารรวม	: ประมาณ 18 x 27 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	: ประมาณ 724.78 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นที่ 1 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน และห้องระบบไฟฟ้า บันไดขึ้นลงและหนีไฟ
	: ชั้นที่ 2 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ทางเชื่อมอาคาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐาน
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้าง และวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: ค.ส.ล.
โครงสร้างคานและวัสดุผนัง	: ค.ส.ล. ผนังที่เชื่อมต่อนกันเชื่อมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ฝ้าทึบพื้น ค.ส.ล. ชั้นบนทาสี ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีเส้นระดับ
พื้น และวัสดุปูผิวพื้น	: ค.ส.ล. ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ ผนังที่เชื่อมต่อนกันเชื่อมเหล็ก ผนัง
ผนัง และวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และกระจกกรอบเหล็กทาสี
ประตู	: วงกบไม้เนื้อแข็ง อลูมิเนียม เหล็กทาสี บานกระจกกรอบอลูมิเนียม พิววีซี ไม้อัด และเหล็กทาสี
หน้าต่าง	: วงกบอลูมิเนียม และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: ไม่มี
งานระบบอาคาร	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ปรับอากาศ ระบายอากาศ กระจายเสียง กล้องที่วีวีงจวบิด (CCTV) สุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: อาคารร้านค้า และโชว์รูม (ให้เช่า)
หมายเหตุ	: -

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศ ผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่เขตสีส้ม (ย.7-4) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ตามรายละเอียดแสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของ สำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันสำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินทรัพย์สิน "ไม่อยู่" ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณประโยชน์ใด ๆ ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักพิมพ์คณะรัฐมนตรีและราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569

5.4 การถูกรอนสิทธิ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
 การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : ไม่มี
 การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี
 การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะรายงานให้ตามที่ปรากฏ และสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบใน ภาคผนวก ก

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548
 - ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ริมนนรัชดาภิเษกทั้งสองฝาก พ.ศ. 2528
 - ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดบริเวณใกล้เคียง สนามบินดอนเมือง พ.ศ. 2540
- (ตามรายละเอียดแสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ

-ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สินผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดี /จุดแข็ง	ข้อด้อย /จุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนรัชดาภิเษก และห้างรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว สถานีรัชโยธิน ประมาณ 180 เมตร	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน /รูปแปลงที่ดิน	เป็นที่ราบ ได้รับการพัฒนาถมที่ดินแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า 0.20 เมตร	-
การคมนาคม /ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก เชื่อมต่อระบบสาธารณะได้รวดเร็ว /ถนนลาดยาง กว้าง 36 เมตร และเขตทาง 80 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	-
ขนาดอาคาร /พื้นที่ใช้สอย	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	
รูปแบบอาคาร	ดี /ทันสมัย	
การก่อสร้าง /การตกแต่ง	ตามมาตรฐาน /ดี	
การบำรุงรักษา	ดี	
สภาพแวดล้อม /ความเจริญ	ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย /ความเจริญโดยรอบดี	-
ความนิยมของตลาด	ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารศูนย์การค้า สำนักงาน (พื้นที่ให้เช่า) และอาคารจอดรถ ขนาดปานกลางเป็นที่ต้องการ (เฉพาะกลุ่มลูกค้า) ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ระดับต่ำ ตามสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

-ไม่มี

7. การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใด ๆ

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

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดังนี้

- ไม่มี

(นอกจากนี้การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.)

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม /พิเศษ ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินสอบทานครั้งนี้ บริษัท เข้าทีอีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม /พิเศษ อื่น ๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่น ๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินมีสมมติฐานเพิ่มเติม กล่าวคือ : ไม่มี

7.4 วิธีการประเมินสอบทานมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เข้าทีอีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินสอบทานมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือการนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม /พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินสอบทานมูลค่าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินสอบทานครั้งนี้ บริษัท เช่าทีเอส เอเชีย อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash flow)**

(รายละเอียดในวิธีการประเมินสอบทานมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก. และเอกสารแนบ)

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เช่าทีเอส เอเชีย อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินสอบทาน ภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้วผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินสอบทาน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569 ดังต่อไปนี้

สรุปมูลค่าตลาด ของทรัพย์สินที่ประเมินสอบทาน ณ วันตรวจสอบ

เป็นเงิน

1,107,000,000.-บาท

(หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดล้านบาทถ้วน)

การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ตามความประสงค์ผู้ว่าจ้าง คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยทางบริษัทฯ มีสมมติฐาน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อมูลทางการเงิน เอกสารสัญญาเช่า ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ โดยไม่ได้เข้าสำรวจสภาพของทรัพย์สิน และไม่ได้ตรวจสอบเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ทำการประเมินสอบทานมูลค่า โดยให้อ้างอิงรายละเอียดทรัพย์สินจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเดิมของบริษัท เช่าทีเอส เอเชีย อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล จำกัด เลขที่ 68GEN02/0047 ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2568 ซึ่งมีความสอดคล้องกัน (Consistency) ภายใต้สมมติฐานเดียวกัน โดยความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สิน เป็นไปตามการปรับปรุง มูลค่ารายได้จากการปล่อยให้เช่าพื้นที่โครงการฯตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินลดลง ตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ลดลง (ตามเงื่อนไขเวลา)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใด ๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่


.....

(นายไพศาล สังข์เกต)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

เลขที่ วส.1791


.....

(นายดาร์ต ชาว์เลิศ)

ผู้ประเมินหลัก

เลขที่ วค.297

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่าง ๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
ลักษณะทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนรัชดาภิเษก	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน และ BTS รัชโยธิน
พิกัด GPS (LAT., LONG.)	13.827978, 100.567088	13.826227, 100.567981	13.830695, 100.570068
เนื้อที่ดิน (ไร่)	9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา	7-0-0.0 ไร่ หรือ 2,800.0 ตารางวา	0-1-13.0 ไร่ หรือ 113.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สามเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก ประมาณ	158 x 220 เมตร	145 x 185 เมตร	10 x 43 เมตร
สภาพที่ดิน /ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า 0.20 เมตร	ถมแล้ว เสมอถนนด้านหน้า	ถมแล้ว เสมอถนนด้านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	3 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง / เขตทาง	36 /80 เมตร	24 /30 เมตร	18 /30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบาย น้ำ ไฟถนน และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า
ขนาดอาคาร ประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพ การพัฒนา	ดี	ปานกลาง	ดี
ราคาขาย	-	-	-
ราคาเช่า	-	เดือนละ 4,200,000.-บาท หรือเฉลี่ย 1,500.-บาท /ตร.วา	เดือนละ 350,000.-บาท หรือเฉลี่ย 3,097.-บาท /ตร. วา
เงื่อนไข	-	เสนอเช่า	เสนอเช่า
วันที่ทราบข้อมูล	-	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	-	ไม่บอกชื่อ (เจ้าของร่วม)	คุณแนน (เจ้าของ)
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	☎ 02-679-9045	☎ 097-007-5209
หมายเหตุ	-	สัญญาเช่า 3 ปี ++	สัญญาเช่า 3 ปี ++

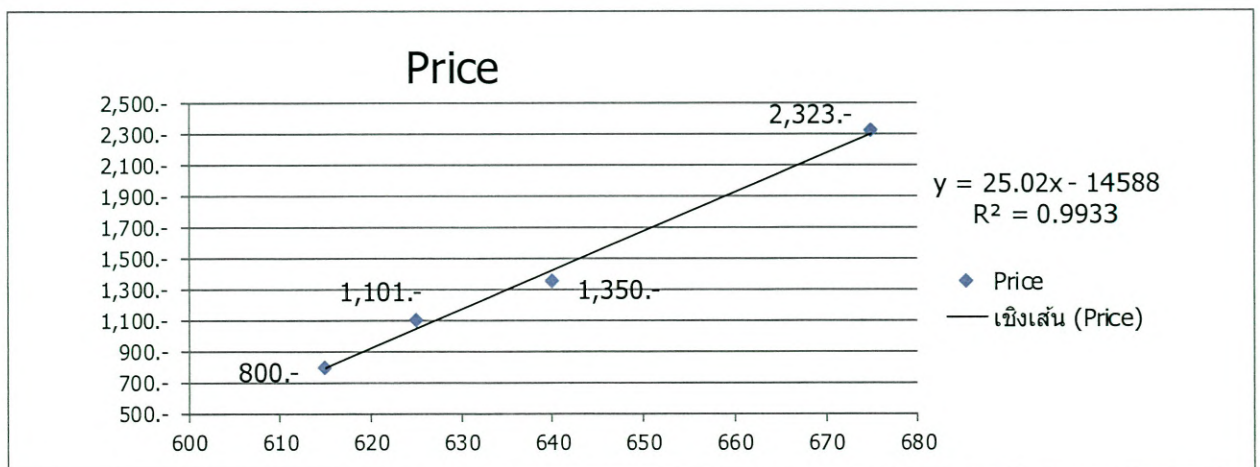
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ต่อ 1 / 1)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนรัชดาภิเษก	ติดถนนรัชดาภิเษก	ติดถนนรัชดาภิเษก
พิกัด GPS (LAT., LONG.)	13.827978, 100.567088	13.829014, 100.564601	13.819983, 100.575380
เนื้อที่ดิน (ไร่)	9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา	1-1-11.0 ไร่ หรือ 511.0 ตารางวา	0-2-0.0 ไร่ หรือ 200.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก ประมาณ	158 x 220 เมตร	28 x 60 เมตร	20 x 40 เมตร
สภาพที่ดิน /ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า 0.20 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า 0.20 เมตร	ถมแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า 0.20 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	3 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง / เขตทาง	36 /80 เมตร	36 /80 เมตร	24 /80 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบาย น้ำ ไฟถนน และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า
ขนาดอาคาร ประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
ผังเมือง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
กฎหมายอื่น ๆ	-	-	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพ การพัฒนา	ดี	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาขาย	-	ตารางวาละ 800,000.-บาท	-
ราคาเช่า	-	เดือนละ 750,000.-บาท หรือเฉลี่ย 1,468.-บาท /ตร.วา	เดือนละ 200,000.-บาท หรือเฉลี่ย 1,0000.-บาท /ตร.วา
เงื่อนไข	-	เสนอขาย และเช่า	เสนอเช่า
วันที่ทราบข้อมูล	-	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณวิภาวดี (นายหน้า)	คุณอายุ (คนดูแล)
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	☎ 084-000-4482	☎ 097-446-4446
หมายเหตุ	-	สัญญาเช่า 3 ปี++ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างให้	สัญญาเช่า 3 ปี++

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีการประเมินโดยการวิเคราะห์การให้คะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน (Weighted Quality Score) เป็นการนำทรัพย์สินที่ใกล้เคียงกัน ที่มีการเสนอเช่า หรือมีการเช่าแล้ว ที่เรียกว่าข้อมูลตลาด (Comparative Data) มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไร โดยพิจารณาในองค์ประกอบและปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง, การใช้ประโยชน์, การเข้าถึง, สภาพแวดล้อม, สภาพทรัพย์สิน และสาธารณูปโภค การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินเปล่า โดยการให้คะแนนถ่วงน้ำหนักทรัพย์สิน (Weighted Quality Score)

องค์ประกอบที่พิจารณา	ระดับ	ค่าคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน
	คะแนน	คะแนน	รวม	1	2	3	4	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)				2,800.0	113.0	511.0	200.0	3,600.0
สภาพทำเลที่ตั้ง	15	10	150	7	8	7	7	7
การคมนาคม	15	10	150	7	8	6	6	7
สาธารณูปโภค	10	10	100	8	9	8	8	8
ศักยภาพการพัฒนา	10	10	100	7	5	7	5	8
รูปแปลงที่ดิน	10	10	100	3	6	4	6	4
สภาพที่ดิน	5	10	50	6	6	6	6	6
หน้ากว้างที่ดิน	10	10	100	7	4	5	4	7
สภาพคลอง	10	10	100	4	6	5	6	2
ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	5	10	50	8	7	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10	10	100	7	7	7	6	7
รวม	100			640	675	625	615	640
เกณฑ์การให้คะแนน	1-2.ต่ำมาก , 3-4.ต่ำ , 5-6.ปานกลาง , 7-8.ดี , 9-10.ดีมาก							
ราคาเสนอขาย /ราคาซื้อขาย	บาท/หน่วย			1,500.-	3,097.-	1,468.-	1,000.-	
Adjusted Value Ratio	%			90%	75%	75%	80%	
Adjusted Value /ราคาต่อรอง	บาท/หน่วย			1,350.-	2,323.-	1,101.-	800.-	
W.Q.S.	คะแนน			640	675	625	615	640
Adjusted Ratio	ค่าคะแนน			1.00	0.95	1.02	1.04	1.00
Indicated Value	บาท/หน่วย			1,350.00	2,202.56	1,127.20	832.52	
Comparability	Rank			0.30	0.20	0.30	0.20	1.00
Comparability	Weighted			30%	20%	30%	20%	100%
Comparable Value	บาท/หน่วย			405.-	441.-	338.-	167.-	1,350.-
Market Value								1,350.-



การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด

จากหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และองค์ประกอบต่าง ๆ เช่น ที่ตั้งทรัพย์สิน การคมนาคมสภาพแวดล้อม การใช้ประโยชน์ของที่ดิน ระบบสาธารณูปโภคผ่านหน้าที่ดิน ลักษณะรูปแปลงที่ดิน ลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ข้อบังคับทางกฎหมาย ศักยภาพการพัฒนา และปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลตลาดที่ยังไม่มีการซื้อ-ขายกันเป็นเพียงราคาเสนอขายเท่านั้น หากมีการตกลงโอนซื้อ-ขายกันจริง เชื่อว่า น่าจะมีการต่อรองราคาปรับลดได้ต่ำกว่านี้อีก ส่วนข้อมูลที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันแล้ว ถือได้ว่าเชื่อถือได้ในระดับหนึ่ง

พิจารณาเปรียบเทียบ **ทรัพย์สิน** กับ **ข้อมูล**ที่ 1 – 4 แล้ว เห็นว่า มีลักษณะและองค์ประกอบต่าง ๆ ที่คล้ายคลึงกัน แต่มีข้อดีและข้อเสีย แตกต่างกัน ดังนี้

ปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
สภาพทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
การคมนาคม	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
ศักยภาพการพัฒนา	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
รูปแปลงที่ดิน	ด้อยกว่า	ดีกว่า	ใกล้เคียงกัน	ดีกว่า
สภาพที่ดิน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
หน้ากว้างที่ดิน	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สภาพคล่อง	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ใกล้เคียงกัน	ด้อยกว่า

ดังนั้นเปรียบเทียบกันแล้ว เห็นว่า **ทรัพย์สิน**ควรมีราคาต่อหน่วย ใกล้เคียงข้อมูลที่ 1 ต่ำกว่าข้อมูลที่ 2 สูงกว่า และข้อมูลที่ 3-4

(ดูรายละเอียดตามตารางการวิเคราะห์ WQS)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Profit Rent Method)

1. มูลค่าสิทธิการเช่า = ผลต่างระหว่างค่าเช่าตลาดกับค่าเช่าตามสัญญา และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. เนื้อที่ดินที่เช่า : 9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา
3. ค่าเช่าที่ดินตลาดทรัพย์สิน : พิจารณาจากข้อมูลตลาดที่ 1, 2, 3 และ 4 ตามตารางวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน (WQS) กำหนดค่าเช่าที่ดิน รายเดือนละ 1,350.- บาท /ตารางวา
4. ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา : ไม่มี เนื่องจาก ชำระค่าเช่าทั้งหมด ในวันจดทะเบียนการเช่า
5. ระยะเวลาเช่าคงเหลือ : 14.87 ปี (หรือประมาณ 14 ปี 10 เดือน 14 วัน)
6. รอบระยะเวลา 1 ปี : 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม (แบบปีสากล)
7. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระ
8. อัตราคิดลด : 8.50%
(พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล รวมกับค่าความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจ)
9. การปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าตลาด : ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ 10.00%

การประเมินสิทธิการเช่าที่ดินโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Profit Rent) สำหรับมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

ปีที่	ระยะเวลา (ปีสากล /ม.ค.-ธ.ค.)	ค่าเช่าตลาด (บาท)	ค่าเช่าที่เป็นที่ตั้ง สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง (บาท)	กำไรจากการเช่า (บาท)	PV.Factor 8.50%	มูลค่าปัจจุบัน สุทธิ (บาท)	หมายเหตุ	
0.88	14 ก.พ. 69 - 31 ธ.ค. 69	51,321,600.00	-	-	51,321,600.00	0.93073	47,766,552.77	ณ วันสำรวจ (10 เดือน)	
1.88	1 ม.ค. 70 - 31 ธ.ค. 70	58,320,000.00	-	-	58,320,000.00	0.85781	50,027,479.20		
2.88	1 ม.ค. 71 - 31 ธ.ค. 71	58,320,000.00	-	-	58,320,000.00	0.79061	46,108,375.20		
3.88	1 ม.ค. 72 - 31 ธ.ค. 72	64,152,000.00	-	-	64,152,000.00	0.72867	46,745,637.84		
4.88	1 ม.ค. 73 - 31 ธ.ค. 73	64,152,000.00	-	-	64,152,000.00	0.67159	43,083,841.68		
5.88	1 ม.ค. 74 - 31 ธ.ค. 74	64,152,000.00	-	-	64,152,000.00	0.61898	39,708,804.96		
6.88	1 ม.ค. 75 - 31 ธ.ค. 75	70,567,200.00	-	-	70,567,200.00	0.57048	40,257,176.26		
7.88	1 ม.ค. 76 - 31 ธ.ค. 76	70,567,200.00	-	-	70,567,200.00	0.52579	37,103,528.09		
8.88	1 ม.ค. 77 - 31 ธ.ค. 77	70,567,200.00	-	-	70,567,200.00	0.48460	34,196,865.12		
9.88	1 ม.ค. 78 - 31 ธ.ค. 78	77,623,920.00	-	-	77,623,920.00	0.44664	34,669,947.63		
10.88	1 ม.ค. 79 - 31 ธ.ค. 79	77,623,920.00	-	-	77,623,920.00	0.41165	31,953,886.67		
11.88	1 ม.ค. 80 - 31 ธ.ค. 80	77,623,920.00	-	-	77,623,920.00	0.37940	29,450,515.25		
12.88	1 ม.ค. 81 - 31 ธ.ค. 81	85,386,312.00	-	-	85,386,312.00	0.34968	29,857,885.58		
13.88	1 ม.ค. 82 - 31 ธ.ค. 82	85,386,312.00	-	-	85,386,312.00	0.32228	27,518,300.63		
14.87	1 ม.ค. 83 - 28 ธ.ค. 83	84,532,448.88	-	-	84,532,448.88	0.29728	25,129,806.40		
รวม		1,060,296,032.88	-	-	1,060,296,032.88		563,578,603.27		
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลาคงเหลือ 14.87 ปี (หรือ 14 ปี 10 เดือน 14 วัน) (บ้ดเศษ)								564,000,000.00	

การประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยหลักเกณฑ์การประเมินตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ

การประเมินอยู่บนพื้นฐานหากจะก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินขึ้นใหม่ โดยพิจารณาถึงมูลค่าตลาดในปัจจุบันของวัสดุในการก่อสร้าง ค่าจ้างแรงงาน ค่าดำเนินการ และผลกำไร แล้วหักออกด้วยค่าเสื่อมราคาอันเนื่องมาจากอายุ สภาพการใช้งาน และความล้าสมัยจากลักษณะการใช้ประโยชน์ของสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ฯ ประเมินให้ดังนี้

ลำดับที่	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาก่อสร้าง (บาท /ตร.ม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมอาคาร		มูลค่าหลังหักค่าเสื่อม (บาท)	
						%	บาท		
1	อาคารสำนักงาน และจอดรถ 14 ชั้น								
	มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	7,084.84	30,000.-	212,545,200.00	17.00	51.95%	110,417,231.40	102,127,969.00	
	- พื้นที่จอดรถ	18,752.16	15,000.-	281,282,400.00	17.00	51.95%	146,126,206.80	135,156,193.00	
	รวม	25,837.00			493,827,600.00				237,284,162.00
	หัก มูลค่าต้นทุนฐานรากอาคาร ประมาณ			10.00%	ของมูลค่าอาคารต้นทุนทดแทนใหม่		เป็นเงิน		49,382,760.00
มูลค่าประกันอัคคีภัย								444,444,840.00	
2	อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า								
	(โซน A)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	8,665.00	28,500.-	246,952,500.00	17.00	51.95%	128,291,823.75	118,660,676.00	
	รวม	8,665.00		246,952,500.00				118,660,676.00	
	หัก มูลค่าต้นทุนฐานรากอาคาร ประมาณ			10.00%	ของมูลค่าอาคารต้นทุนทดแทนใหม่		เป็นเงิน		24,695,250.00
มูลค่าประกันอัคคีภัย								222,257,250.00	
3	อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	5,492.00	28,500.-	156,522,000.00	17.00	51.95%	81,313,179.00	75,208,821.00	
	รวม	5,492.00		156,522,000.00				75,208,821.00	
	หัก มูลค่าต้นทุนฐานรากอาคาร ประมาณ			10.00%	ของมูลค่าอาคารต้นทุนทดแทนใหม่		เป็นเงิน		15,652,200.00
มูลค่าประกันอัคคีภัย								140,869,800.00	
4	อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)								
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	724.78	28,500.-	20,656,230.00	17.00	51.95%	10,730,911.49	9,925,319.00	
	รวม	724.78		20,656,230.00				9,925,319.00	
	หัก มูลค่าต้นทุนฐานรากอาคาร ประมาณ			10.00%	ของมูลค่าอาคารต้นทุนทดแทนใหม่		เป็นเงิน		2,065,623.00
มูลค่าประกันอัคคีภัย								18,590,607.00	

รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	เป็นเงิน	441,078,978.00
รวมมูลค่าประกันอัคคีภัยทั้งหมด	เป็นเงิน	826,162,497.00

หมายเหตุ : 1.) ค่าก่อสร้างอาคาร อ้างอิงตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วยโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2568-69) และอ้างอิงฐานข้อมูลบริษัทฯ ตามสภาพการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง

2.) การหักค่าเสื่อมอาคาร อายุอาคารเริ่มต้นนับตามใบรับรองอาคาร (อ.6) อายุอาคารรวมประมาณ 17 ปี ก่อนทำสัญญาเช่าฯ ประมาณ 2 ปี หักค่าเสื่อมอาคาร เฉลี่ยประมาณปีละ 1.00% (ตามเกณฑ์สมาคมฯ) เมื่อทำสัญญาเช่าฯ 30 ปี คิดหักค่าเสื่อมอาคาร เฉลี่ยประมาณปีละ 3.33% อายุอาคารระหว่างสัญญาเช่าฯ ประมาณ 15 ปี เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าฯ ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพเป็นอยู่ ณ วันเวลานั้น โดยส่วนควบต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นใหม่ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ดังนั้นหักค่าเสื่อมอาคารสะสม 51.95% โดยพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพเป็นหลัก สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีการบำรุงรักษาปกติ

บริษัท เซ้าทีอีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินสอบทานมูลค่า ประกอบกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบ วิเคราะห์การให้ คะแนนถ่วงน้ำหนักของที่ดิน ได้มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ บริษัทฯ ประเมินทรัพย์สินสอบทานดังกล่าวดังนี้

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) แบบคิดกำไรจากการเช่า (Profit Rent Method)

การกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 4659, 14306 และ 19777 จำนวน 3 โฉนด

เนื้อที่รวม 9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา

(สัญญาเช่า คงเหลือ 14.87 ปี (หรือประมาณ 14 ปี 10 เดือน 14 วัน)

ประเมินให้ เป็นเงิน 564,000,000.-บาท

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ

สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ

เป็นเงิน 441,078,978.-บาท

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันตรวจสอบ

เป็นเงิน

1,005,078,978.-บาท

(หนึ่งพันห้าล้านเจ็ดหมื่นแปดพันเก้าร้อยเจ็ดสิบแปดบาทถ้วน)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) มีหลักการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบนรายได้สุทธิ ในการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมเพื่อให้เกิดรายได้สูงสุดจากการดำเนินงาน โดยมูลค่าโครงการจะคำนวณได้จากมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) ของรายได้จากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตลอดอายุการใช้งาน หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม (Discounted Rate) ณ สภาพปัจจุบัน ตามระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ผู้ประเมินจำเป็นต้องวิเคราะห์แนวโน้มจากข้อมูลย้อนหลังของการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่ประเมินนั้นเป็นพื้นฐาน พร้อมกับข้อมูลที่เป็นผลกระทบจากสถานการณ์ปัจจุบันตามที่เป็นจริงทั้งข้อมูลทางด้านรายรับ รายจ่าย และรายรับสุทธิจากการดำเนินงาน รวมทั้งคาดการณ์จริงของทรัพย์สินตามสภาพแวดล้อม อุปสงค์ อุปทาน ท่าเลที่ตั้ง ตลอดจนลักษณะของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้โครงการชื่อ “ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน” ที่ก่อให้เกิดรายได้ จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ /หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด และเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

ข้อมูลที่ได้รับจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารสัญญาเช่าพื้นที่อาคารโครงการ และการสอบถามเพิ่มเติมเกี่ยวกับอัตราค่าเช่า สรุปรายละเอียดของการเช่าตามสัญญาปัจจุบัน ได้ดังนี้

ลำดับที่	ผู้เช่า /บริษัทในเครือ	ชั้นที่	เลขที่ร้าน	ชื่อร้าน (Shop Name)	พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)	ระยะเช่า (วัน /เดือน ปี)		ค่าเช่ารวมคงที่ รายเดือน		ค่าเช่าสัดส่วน ยอดขาย (GP)	หมายเหตุ
						เริ่มต้น	สิ้นสุด	บาท	บาท /ตร.ม.		
1.	พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว										
	1.) บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กู๊ป จำกัด (มหาชน)	ชั้น 13,14	A1301-1401	Major Office	3,035.00	30 พ.ค. 66	29 พ.ค. 69	467,390.00	154.00		
						30 พ.ค. 69	29 พ.ค. 72	514,129.00	169.40		
						30 พ.ค. 72	29 พ.ค. 75	565,541.90	186.34		
						30 พ.ค. 75	29 พ.ค. 78	622,096.09	204.97		
						30 พ.ค. 78	29 พ.ค. 81	684,305.70	225.47		
2.	พื้นที่เช่าสำนักงาน ระยะสั้น										
	2.) บริษัท เมเจอร์จอยน์ฟิล์ม จำกัด	ชั้น 12	B301, B302, B303	Major Join Film	531.75	1 ส.ค. 67	31 ก.ค. 68	225,653.43	424.36		
						1 ส.ค. 68	31 ก.ค. 69	232,422.61	437.09		
3.	พื้นที่เช่าร้านค้า ระยะสั้น (1-3 ปี) /ST Tenants										
	1.) บริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจ พี จำกัด	G	A101	Villa Market	1,210.59	1 ส.ค. 67	30 พ.ย. 70	1,001,496.90	827.28		
	2.) บริษัท แมคไทย จำกัด	G	B101	McDonald's	203.34	18 ก.พ. 66	17 ก.พ. 69	-	-	8.00%GP	
			Outdoor		64.44						
	3.) บริษัท เฮราเมง จำกัด	G	B103	ARAMEN	106.63	1 มี.ค. 67	29 ก.พ. 68	120,750.00	1,132.42		
						1 มี.ค. 68	28 ก.พ. 69	126,787.50	1,189.04		
						1 มี.ค. 69	28 ก.พ. 70	133,126.88	1,248.49		
	4.) บริษัท ร่วมเจริญพัฒนา จำกัด (มหาชน)	G	B107A-B107B	EYE CLASS	82.15	15 ก.พ. 66	14 ก.พ. 69	140,000.00	1,704.20		
	5.) บริษัท คอฟฟี่ คอมเน็กซ์ รีเทล จำกัด	G	B108, B211	STARBUCKS	433.00	24 เม.ย. 66	23 เม.ย. 69	-	-	8.00%GP	
	6.) บริษัท เกรฮาวด์ คาเฟ่ จำกัด	G	B109-A B109 B	Greyhound Café	163.97	27 ก.ค. 65	26 ก.ค. 68	200,000.00	1,219.74		
						27 ก.ค. 68	26 ก.ค. 71	214,000.00	1,305.12		
	7.) บริษัท ซาฟารี ฟู้ด แมเนจเม้นท์ จำกัด	G	B110	SavoryStory	66.68	17 เม.ย. 67	16 เม.ย. 68	100,020.00	1,500.00		
						17 เม.ย. 68	16 เม.ย. 69	100,020.00	1,500.00		
						17 เม.ย. 69	16 เม.ย. 70	106,688.00	1,600.00		
	8.) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	G	B111	SCB	80.64	30 พ.ค. 67	29 พ.ค. 68	239,787.88	2,973.56		
						30 พ.ค. 68	29 พ.ค. 69	251,777.43	3,122.24		
	9.) บริษัท เทเรเซอร์รี่ จำกัด	G	B114	DO NUA	79.05	18 ก.ย. 67	14 ก.ย. 70	138,337.50	1,750.00		

ลำดับ ที่	ผู้เช่า/บริษัทในเครือ	ชั้นที่	เลขที่ ร้าน	ชื่อร้าน (Shop Name)	พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)	ระยะเช่า (วัน/เดือน/ปี)		ค่าเช่ารวมคงที่ รายเดือน		ค่าเช่าสัดส่วน ยกขาย (GP)	หมายเหตุ
						เริ่มต้น	สิ้นสุด	บาท	บาท/ตร.ม.		
10.)	บริษัท โคอิ เดอะ (ประเทศไทย) จำกัด	G	B115	KOI The'	58.78	25 ก.พ. 67	24 ก.พ. 68	115,676.69	1,967.96		
						25 ก.พ. 68	24 ก.พ. 69	119,147.06	2,027.00		
						25 ก.พ. 69	24 ก.พ. 70	122,721.47	2,087.81		
						25 ก.พ. 70	24 ก.พ. 71	126,403.45	2,150.45		
11.)	บริษัท ทิพย์ธาวี จำกัด	G	B116	ชาตรามือ	25.00	26 ก.ค. 65	25 ก.ค. 68	52,500.00	2,100.00		
						26 ก.ค. 68	25 ก.ค. 71	55,125.00	2,205.00		
12.)	บริษัท คชา บราเธอร์ส จำกัด	G	B117	KYO ROLL EN	105.00	1 ม.ค. 68	30 มิ.ย. 68	121,275.00	1,155.00		
						1 ก.ค. 68	31 ธ.ค. 68	127,338.75	1,212.75		
13.)	บริษัท ขนบเบียงเจ้าถิ่น จำกัด	G	B118	เจ้าถิ่น	7.89	25 เม.ย. 67	24 เม.ย. 70	57,500.00	7,287.71		
14.)	บริษัท ไชดา น้าชา จำกัด	G	B119	White Story	30.35	20 ม.ค. 68	19 ม.ค. 69	52,500.00	1,729.82		
						20 ม.ค. 69	19 ม.ค. 70	55,125.00	1,816.31		
						20 ม.ค. 70	19 ม.ค. 71	57,881.25	1,907.13		
15.)	บริษัท ลาลาแลช จำกัด	G	B120	LaLaLashBangkok	48.72	20 พ.ค. 65	19 พ.ค. 68	50,000.00	1,026.27		
						20 พ.ค. 68	19 พ.ค. 71	57,500.00	1,180.21		
16.)	บริษัท เคซี กวีซี จำกัด	G	C103	One To Two Café	128.00	1 ส.ค. 67	31 ก.ค. 70	153,600.00	1,200.00		
17.)	บริษัท ดีเอสแอล เอ็กซ์เพรส จำกัด	G	C106	DHL Express	64.97	1 ก.ค. 66	30 มิ.ย. 68	64,970.00	1,000.00		
						1 ก.ค. 68	30 มิ.ย. 71	71,467.00	1,100.00		
18.)	ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ.ดี.เจ.2012	G	C107	Chic Club	102.82	25 ม.ค. 67	24 ม.ค. 70	118,243.00	1,150.00		
19.)	บริษัท ไมเนอร์ฟู้ด โฮลดิ้ง จำกัด	G	C108, C109	BON Chon	138.75	4 พ.ค. 66	3 พ.ค. 67	192,307.50	1,386.00		
	(ชื่อผู้สัญญาเดิมบริษัท ชิคเก้น ไท้ม จำกัด)		C110-111			4 พ.ค. 67	3 พ.ค. 68	192,307.50	1,386.00		
						4 พ.ค. 68	3 พ.ค. 69	201,922.88	1,455.30		
			Outdoor	BON Chon	35.00	4 พ.ค. 66	3 พ.ค. 67	20,212.50	577.50		
						4 พ.ค. 67	3 พ.ค. 68	20,212.50	577.50		
						4 พ.ค. 68	3 พ.ค. 69	21,223.30	606.38		
20.)	บริษัท มอริโนบิว จำกัด	G	D101	AMAZON	65.55	1 พ.ย. 67	31 ต.ค. 68	130,295.00	1,987.72		
	(ชื่อเดิมบจ.คอสเมต วูม)					1 พ.ย. 68	31 ต.ค. 69	134,203.85	2,047.35		
						1 พ.ย. 69	31 ต.ค. 70	138,229.97	2,108.77		
21.)	บริษัท เจพีสกินแคร์ จำกัด	G	D102	U Like Clinic	90.00	1 พ.ย. 66	31 ต.ค. 69	128,700.00	1,430.00		
22.)	บริษัท มัฟฟิน แอนดีคูเปอร์ กรุ๊ป จำกัด	G	D103	Jian Cha Tea	64.47	20 ธ.ค. 68	19 ธ.ค. 71	116,046.00	1,800.00		
23.)	บริษัท เนเวอร์เซย์คัทซ์ จำกัด	G	D104 A, D104 B	Never Say Cutz	74.34	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70	92,977.04	1,250.70		
24.)	บริษัท เคซี กวีซี จำกัด	G	KB11, KB12, KB13	OneToTwoCoffee	26.00	30 ก.ย. 67	29 ก.ย. 70	60,000.00	2,307.69		
25.)	บริษัท บีเอ็นเอ็น เรสเตอรองท์ กรุ๊ป จำกัด	2	B201-202-203 A	สุกี้ต๋อย	433.21	1 พ.ย. 66	31 ต.ค. 69	194,944.50	450.00		
	(ชื่อผู้สัญญาเดิม บริษัท บีเอ็นเอ็น เรสเตอรองท์ กรุ๊ป จำกัด)										
26.)	บริษัท รีบาลานซ์ จำกัด	2	B203B-204-205	Rebalance Clinic	404.00	9 ก.ย. 66	8 ก.ย. 69	262,600.00	650.00		
27.)	คุณธนัทพงษ์ ชาญวิริยะพันธ์	2	B207 และ B210	Art Toys	126.08	18 ต.ค. 66	17 ต.ค. 68	107,168.00	850.00		
						18 ต.ค. 68	17 ต.ค. 69	117,884.80	935.00		
						18 ต.ค. 69	17 ต.ค. 70	123,779.04	981.75		
28.)	ห้างหุ้นส่วนจำกัด มุกของขวัญ	2	208A-208B	Fresh Physical Therapy	162.00	30 มิ.ย. 68	29 มิ.ย. 71	210,600.00	1,300.00		
29.)	บริษัท เอคโริง (ไทยแลนด์) จำกัด	2	B212-213	Eco Ring	32.00	25 พ.ค. 67	24 พ.ค. 69	58,365.76	1,823.93		
30.)	คุณพนนนิศา ชินะชัย	2	C201	HeyBAR	167.46	15 ส.ค. 67	14 ส.ค. 68	167,460.00	1,000.00		
						15 ส.ค. 68	14 ส.ค. 70	200,952.00	1,200.00		
31.)	บริษัท เท็นโจ จำกัด	2	C202-203	TENJO	258.48	1 มิ.ย. 67	31 พ.ค. 68	232,632.00	900.00		
						1 มิ.ย. 68	31 พ.ค. 69	239,610.96	927.00		
						1 มิ.ย. 69	31 พ.ค. 70	246,799.29	954.81		
32.)	บริษัท เจที ที จำกัด	2	C204	ครัวเต่าคู่	129.75	15 ธ.ค. 68	14 ธ.ค. 69	142,725.00	1,100.00		
						15 ธ.ค. 69	14 ธ.ค. 70	155,700.00	1,200.00		
						15 ธ.ค. 70	14 ธ.ค. 71	168,675.00	1,300.00		
33.)	ธนาคารออมสิน	2	C205A	GHB	117.02	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 68	211,952.48	1,811.25		
						1 ก.ย. 68	31 ส.ค. 69	222,550.98	1,901.82		
34.)	บริษัท จอย แอนด์ คอยน์ จำกัด	2	C205B	J&C	58.00	25 ธ.ค. 65	24 ธ.ค. 68	75,400.00	1,300.00		
						25 ธ.ค. 68	24 ธ.ค. 71	86,710.00	1,495.00		
35.)	บริษัท เหลือใจ จำกัด	2	C206	เหลือใจ	29.00	1 ก.ย. 67	31 ส.ค. 70	55,000.00	1,896.55		
36.)	บริษัท บูก้า 456 จำกัด	2	C207	Curve Club	164.67	15 มิ.ย. 68	14 มิ.ย. 70	172,903.50	1,050.00		
37.)	บริษัท พีเคบี ไรย์อิน จำกัด	2	D201	Peak-A-Boo Bar	277.43	28 ก.พ. 66	27 ก.พ. 69	249,687.00	900.00		
38.)	ย้ายพื้นที่ของ Office Major Join Film	3	B301, B302, B303	-	-	-	-	-	-		
39.)	บริษัท ยังเกอร์ไฟรด์คลินิก จำกัด	3	B307A-B307B	Younger Clinic	80.66	1 มี.ค. 67	28 ก.พ. 70	80,660.00	1,000.00		

ลำดับ ที่	ผู้เช่า / บริษัทในเครือ	ชั้นที่	เลขที่ ร้าน	ชื่อร้าน (Shop Name)	พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)	ระยะเวลาเช่า (วัน / เดือน ปี)		ค่าเช่ารวมคงที่ รายเดือน		ค่าเช่าสัดส่วน ยอดขาย (GP)	หมายเหตุ
						เริ่มต้น	สิ้นสุด	บาท	บาท / ตร.ม.		
40.) บริษัท โซล สไมล์ส จำกัด		3	B310	Soul Smiles Clinic	25.24	1 มิ.ย. 67	31 พ.ค. 68	35,000.00	1,386.69		
						1 มิ.ย. 68	31 พ.ค. 69	40,000.00	1,584.79		
41.) บริษัท เดอะกามาแรม จำกัด		3	C302	The Garam Hair Studio	112.30	1 ส.ค. 68	31 ก.ค. 69	112,300.00	1,000.00		
						1 ส.ค. 69	31 ก.ค. 70	123,530.00	1,100.00		
						1 ส.ค. 70	31 ก.ค. 71	134,760.00	1,200.00		
42.) บริษัท อานิ เอสเตติกส์ กรุ๊ป จำกัด		3	C303	ANI Clinic by Anika	110.29	1 พ.ย. 65	31 ต.ค. 68	121,319.00	1,100.00		
						(ชื่อคู่สัญญาเดิม บจ. แบลค อีสเตติกส์ กรุ๊ป)	1 พ.ย. 68	31 ต.ค. 71	139,516.85	1,265.00	
43.) บริษัท พี โอ เอ็ม จำกัด		3	C304-C305A	Bujeong Clinic	236.15	10 ส.ค. 66	9 ส.ค. 69	268,856.78	1,138.50		
										(ชื่อคู่สัญญาเดิม บจ. พูจอง)	
44.) บริษัท เฟิร์สสไมล์เดนต์ จำกัด		3	C305B	First Smile Denta	70.83	26 ธ.ค. 67	25 ธ.ค. 70	70,830.00	1,000.00		
45.) บริษัท วี ฟิตเนส จำกัด		4	C 401 - A	We Fitness	230.00	15 มี.ค. 66	14 มี.ค. 69	92,000.00	400.00		
						15 มี.ค. 69	14 มี.ค. 72	96,600.00	420.00		
46.) บริษัท วี ฟิตเนส จำกัด		4	C 401 - AA	Pilates By We Fitness	160.90	1 มี.ค. 69	28 ก.พ. 72	67,578.00	420.00		
										(อยู่ระหว่างตกแต่งร้าน กำหนดเปิดตามสัญญาจ้าง 1 มี.ค. 69)	
47.) บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด		4	C401B-C401C	SAM	510.00	1 พ.ค. 64	30 เม.ย. 70	327,420.00	642.00		
48.) คุณนิติ วิทย์มโหทัย		2	A201	VCoating Wash	228.00	1 ต.ค. 67	30 ก.ย. 68	72,765.00	319.14		
						1 ต.ค. 68	30 ก.ย. 70	76,403.25	335.10		
49.) บริษัท เมอราภิ ร็อคส์ จำกัด		4	Store #.4	Uno Coffee Store	23.00	1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68	12,000.00	521.74		
						20 ส.ค. 68	25 พ.ค. 69	14,000.00	608.70		
รวมพื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) แบบค่าเช่าคงตัว ทั้งหมด					7,001.82	ตารางเมตร	ค่าเช่ารวม	6,807,026.61		บาท / เดือน	
รวมพื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) แบบค่าเช่าคงตัว มีผู้เช่าแล้ว มี พ.ศ. 2569					7,001.82	ตารางเมตร	จำนวนสัญญา	46 / 46		สัญญา	
อัตราการใช้พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) แบบค่าเช่าคงที่ ประมาณ					100.00%		ค่าเช่าเฉลี่ย	972.18		บาท / ตร.ม. / เดือน	
รวมพื้นที่เช่าสัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) แบบร้อยละของรายได้ (GP) ทั้งหมด					700.78	ตารางเมตร	จำนวนสัญญา	2 / 2		สัญญา	
รวมพื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) ทั้งหมด					7,702.60	ตารางเมตร	จำนวนสัญญา	48		สัญญา	

หมายเหตุ -

สรุปพื้นที่อาคารโครงการ ที่ปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน สามารถแบ่งออกพื้นที่เช่า 2 กลุ่มหลัก คือ พื้นที่ผู้เช่าหลัก(ระยะยาว) และพื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) ได้ดังนี้

- 1.) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (ระยะยาว) แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ประกอบด้วย
 - พื้นที่เช่าสำนักงาน : บมจ. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป ประมาณ 3,035.00 ตารางเมตร
- 2.) พื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) และแบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ประกอบด้วย
 - พื้นที่เช่าสำนักงาน : บจ. เมเจอร์ จอยน์ฟิล์ม ประมาณ 531.75 ตารางเมตร
 - พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ประมาณ 7,001.82 ตารางเมตร
 - พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ประมาณ 700.78 ตารางเมตร

จากการสำรวจราคาตลาด พื้นที่ให้เช่าของอาคารกลุ่มธุรกิจใกล้เคียงทรัพย์สิน ในบริเวณโดยรอบ และ/ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน สามารถนำมาเปรียบเทียบ เพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบ 5



ประเภททรัพย์สิน	: อาคารศูนย์การค้าและสำนักงาน (พื้นที่ให้เช่า)			
ชื่อโครงการ	: เซ็นทรัล ลาดพร้าว (Central Ladprao)			
ผู้พัฒนาโครงการ	: บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) หรือ CPN			
ที่ตั้งโครงการ	: ติดถนนพหลโยธิน และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว สถานีห้าแยกลาดพร้าว			
พิกัด GPS (Lat., Long.)	: 13.816485, 100.561478			
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	: ถนนลาดยาง กว้าง 24 เมตร และเขตทาง 30 เมตร			
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	: เนื้อที่ประมาณ 47 ไร่ อาคารศูนย์การค้า สูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) พื้นที่รวม 310,000 ตารางเมตร ร้านค้า 43,410 ตร.ม. (339ร้านค้า) สำนักงาน 17,719 ตร.ม. ประกอบด้วย ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านค้าต่างๆ โรงภาพยนตร์ สถานออกกำลังกาย ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม และอื่น ๆ CCTV ปรับอากาศ ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ รักษาความปลอดภัย และอาคารจอดรถ 6 ชั้น (3,000 คัน)			
ปีที่สร้างเสร็จ /อายุอาคาร	: ปี พ.ศ. 2526 /ประมาณ 43 ปี			
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า			
ผังเมือง	: สีแดง (พ.4-1) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม			
เงื่อนไข	: สัญญาเช่า 1-3 ปีขึ้นไป			
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-793-6000 หรือ https://www.centralpattana.co.th			
	รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	เดือนละ (บาท /ตร.ม.)
	พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)	GF, 1	20-200	2,500 – 3,500. -
		2-4	20-200	1,000 - 2,000.-
	พื้นที่สำนักงาน (ให้เช่า)	6-14	50-100	600-1,200.-
	ค่าเช่าสัดส่วนแปรผันยอดขาย (GP) ประมาณ 8%-25%			
	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย 90%			
วันที่เก็บข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2569			
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	: ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน		ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน	
	ขนาดพื้นที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน		ข้อบังคับกฎหมายดีกว่าทรัพย์สิน	

	การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน
หมายเหตุ	: สิทธิการเช่าสิ้นสุด ปี พ.ศ. 2571 (มูลค่าเงินลงทุน 2,757.00 ล้านบาท)

ข้อมูลเปรียบเทียบ 6



ประเภททรัพย์สิน	: อาคารศูนย์การค้า (พื้นที่ให้เช่า)
ชื่อโครงการ	: ยูเนียนมอลล์ (Union Mall)
ผู้พัฒนาโครงการ	: บริษัท สยามจตุจักร จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	: ติดถนนลาดพร้าว และรถไฟฟ้า MRT สายสีน้ำเงิน สถานีพหลโยธิน
พิกัด GPS (Lat., Long.)	: 13.813178, 100.561964
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	: ถนนลาดยาง กว้าง 18 เมตร และเขตทาง 30 เมตร
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	: เนื้อที่ประมาณ 16 ไร่ อาคารศูนย์การค้า สูง 8 ชั้น พื้นที่รวม 150,000 ตารางเมตร พื้นที่เช่ารวม 45,000 ตร.ม. (1,500 ร้านค้า) ประกอบด้วย ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านค้าต่างๆ ศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม และอื่น ๆ CCTV ปรับอากาศ ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ รักษาความปลอดภัย และจอดรถ 6 ชั้น (2,000 คัน)
ปีที่สร้างเสร็จ /อายุอาคาร	: ปี พ.ศ. 2549 /ประมาณ 16 ปี
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า
ผังเมือง	: สีแดง (พ.4-1) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
เงื่อนไข	: สัญญาเช่า 1-3 ปีขึ้นไป
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-512-5000 หรือ https://unionhallthailand.com

รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	เดือนละ (บาท /ตร.ม.)
พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)	B, 1	10-200	2,000 – 3,000. -
	2-4	20-200	1,000 - 2,000.-
	5-4	20-200	850 - 1,000.-

ค่าเช่าสัดส่วนแปรผันยอดขาย (GP) ประมาณ 8%-25%

อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย 65%

วันที่เก็บข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2569						
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน</td> <td>ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน</td> </tr> <tr> <td>ขนาดพื้นที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน</td> <td>ข้อบังคับกฎหมายดีกว่าทรัพย์สิน</td> </tr> <tr> <td colspan="2">การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน</td> </tr> </table>	ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน	ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน	ขนาดพื้นที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ข้อบังคับกฎหมายดีกว่าทรัพย์สิน	การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน	
ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน	ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน						
ขนาดพื้นที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ข้อบังคับกฎหมายดีกว่าทรัพย์สิน						
การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน							

หมายเหตุ	:	-
----------	---	---

ข้อมูลเปรียบเทียบ 7



ประเภททรัพย์สิน	:	อาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)																
ชื่อโครงการ	:	บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า ลาดพร้าว 2																
ผู้พัฒนาโครงการ	:	บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)																
ที่ตั้งโครงการ	:	ติดถนนลาดพร้าว และรถไฟฟ้า MRT สถานีลาดพร้าว ระยะทางประมาณ 750 เมตร																
พิกัด GPS (Lat., Long.)	:	13.809681, 100.568194																
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	:	ถนนลาดยาง กว้าง 24 เมตร และเขตทาง 30 เมตร																
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	:	เนื้อที่ประมาณ 37 ไร่ อาคารศูนย์การค้า สูง 2 ชั้น พื้นทั้งหมด 64,000 ตารางเมตร ร้านค้า 15,000 ตร.ม. (50 กว่าร้านค้า) ประกอบด้วย ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร ร้านค้าต่างๆ และอื่น ๆ CCTV ปรับอากาศ ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ รักษาความปลอดภัย และอาคารจอดรถ 2 ชั้น (650 คัน)																
ปีที่สร้างเสร็จ /อายุอาคาร	:	ปี พ.ศ. 2546 /ประมาณ 22 ปี																
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า																
ผังเมือง	:	สีน้ำตาล (ย.9-1) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก																
เงื่อนไข	:	สัญญาเช่า 1-3 ปีขึ้นไป																
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทร. 02-983-7333 หรือ https://corporate.bigc.co.th																
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">รูปแบบ</th> <th style="width: 10%;">ชั้น</th> <th style="width: 20%;">พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)</th> <th style="width: 40%;">เดือนละ (บาท /ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)</td> <td>1 และ 2</td> <td>10-100</td> <td>1,000 – 2,500. -</td> </tr> <tr> <td colspan="4">ค่าเช่าสัดส่วนแปรผันยอดขาย (GP) ประมาณ 8%-20%</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย 80%</td> </tr> </tbody> </table>	รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	เดือนละ (บาท /ตร.ม.)	พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)	1 และ 2	10-100	1,000 – 2,500. -	ค่าเช่าสัดส่วนแปรผันยอดขาย (GP) ประมาณ 8%-20%				อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย 80%			
รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	เดือนละ (บาท /ตร.ม.)															
พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)	1 และ 2	10-100	1,000 – 2,500. -															
ค่าเช่าสัดส่วนแปรผันยอดขาย (GP) ประมาณ 8%-20%																		
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย 80%																		
วันที่เก็บข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2569																
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	:	ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน	ลักษณะอาคารใกล้เคียงทรัพย์สิน															
		ขนาดพื้นที่มากกว่าทรัพย์สิน	ข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงทรัพย์สิน															
		การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน																
หมายเหตุ	:	-																

ข้อมูลเปรียบเทียบ 8



ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)		
ชื่อโครงการ	:	บ็อกซ์ สเปซ รัชโยธิน (BOX SPACE Ratchayothin)		
ผู้พัฒนาโครงการ	:	-		
ที่ตั้งโครงการ	:	ติดถนนรัชดาภิเษก		
พิกัด GPS (Lat., Long.)	:	13.829277, 100.562701		
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	:	ถนนลาดยาง กว้าง 36 เมตร และเขตทาง 80 เมตร		
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	:	เนื้อที่ประมาณ 17 ไร่ เป็นการนำตู้คอนเทนเนอร์กว่า 20 ตู้ มาปรับโฉมด้วยการเพนท์ลวดลาย เพื่อให้เกิดความแปลกใหม่และเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว ภายในแบ่งพื้นที่เป็นทั้งหมด 3 โซน คือ Market Zone, Plaza Zone และ Hangout Zone ห้องน้ำแยกชายหญิง และคนพิการ รักษาความปลอดภัย และลานจอดรถ (150 คัน)		
ปีที่สร้างเสร็จ /อายุอาคาร	:	ปี พ.ศ. 2562 /ประมาณ 6 ปี		
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า		
ผังเมือง	:	สีส้ม (ย.7-4) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง		
เงื่อนไซ	:	สัญญาเช่า 1-3 ปีขึ้นไป และรายวัน		
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทร. 02-117-1111 และ 081-913-5801		
	รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	เดือนละ (บาท /ตร.ม.)
	พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)	1	10-80	1,000 – 3,500. -
			อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย 60%	
วันที่เก็บข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2569		
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	:	ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน	ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน	
	:	ขนาดพื้นที่น้อยกว่าทรัพย์สิน	ข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงทรัพย์สิน	
	:	การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน		
หมายเหตุ	:	-		

ข้อมูลเปรียบเทียบ 9



ประเภททรัพย์สิน	: อาคารสำนักงาน (พื้นที่ให้เช่า)			
ชื่อโครงการ	: ดึกช้าง (Elephant Building)			
ผู้พัฒนาโครงการ	: อรุณ ชัยเสรี คอนซัลติ้ง เอนจิเนียริ์			
ที่ตั้งโครงการ	: ติดถนนพหลโยธิน และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว สถานีพหลโยธิน 24			
พิกัด GPS (Lat., Long.)	: 13.825273, 100.567402			
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	: ถนนลาดยาง กว้าง 18 เมตร และเขตทาง 30 เมตร			
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	: เนื้อที่ประมาณ 5.50 ไร่ อาคารรูปช้าง สูง 32 ชั้น ชั้นล่างเป็นพื้นที่พลาซ่า ร้านค้า และร้านอาหาร พื้นที่สำนักงาน (อาคาร A, B) พื้นที่พักอาศัย (อาคาร C) จำนวน 362 ยูนิต พื้นที่เช่ารวมประมาณ 32,000 ตารางเมตร ลิฟต์โดยสาร โถงต้อนรับ ห้องออกกำลังกาย สนามเด็กเล่น ซาวน่า รักษาความปลอดภัย และจอดรถ (270 คัน)			
ปีที่สร้างเสร็จ /อายุอาคาร	: ปี พ.ศ. 2540 /ประมาณ 28 ปี			
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า			
ผังเมือง	: สีส้ม (ย.7-4) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง			
เงื่อนไข	: สัญญาเช่า 1-3 ปี			
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทร. 081-682-4898 คุณจิรายุส (นายหน้า) หรือ 080-224-4778 และ 096-514-4622 คุณ พรรวินทร์ (นายหน้า) หรือ 092-246-3165 คุณรัฐรัฐา (นายหน้า) และ 065-719-7379 คุณจุฬารกรณ์ (นายหน้า) หรือ 095-707-8363 คุณฟ้าใส (นายหน้า)			
	รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	เดือนละ (บาท /ตร.ม.)
	พื้นที่สำนักงาน (ให้เช่า)	2-31	67 -440	350.- 550.-
	: ค่าน้ำประปา ยูนิตละ 18.-บาท และจอดรถ 1,500.-บาท /คัน			
วันที่เก็บข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2569			
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	: ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน		ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน	
	: ขนาดพื้นที่มากกว่าทรัพย์สิน		ข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงทรัพย์สิน	
	: การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน			

หมายเหตุ	-
----------	---

ข้อมูลเปรียบเทียบ 10



ประเภททรัพย์สิน	: อาคารสำนักงาน (พื้นที่ให้เช่า)				
ชื่อโครงการ	: รสาทาวเวอร์				
ผู้พัฒนาโครงการ	: รสา กรุ๊ป หรือ บริษัท รสา ทาวเวอร์ จำกัด				
ที่ตั้งโครงการ	: ติดถนนพหลโยธิน และรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว สถานีห้าแยกลาดพร้าว				
พิกัด GPS (Lat., Long.)	: 13.819839, 100.563703				
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	: ถนนลาดยาง กว้าง 18 เมตร และเขตทาง 30 เมตร				
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	: เนื้อที่ประมาณ 4.00 ไร่ อาคารสำนักงานสูง 28 ชั้น (อาคาร A) สูง 29 ชั้น (อาคาร B) ชั้นล่างเป็นพื้นที่พลาซ่า ร้านค้า และร้านอาหาร พื้นที่เช่ารวมประมาณ 45,000 ตารางเมตร ลิฟต์โดยสาร 8 ตัวและลิฟต์ขนของ ปรับอากาศ โถงต้อนรับ รักษาความปลอดภัย และจอดรถ (1,500 คัน)				
ปีที่สร้างเสร็จ / อายุอาคาร	: ปี พ.ศ. 2537 / ประมาณ 31 ปี				
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า				
ผังเมือง	: สีส้ม (ย.7-4) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง				
เงื่อนไซ	: สัญญาเช่า 1-3 ปี และ 1 เดือน – 24 เดือน				
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-937-0000 อาคารสำนักงานโครงการ ฯ หรือ https://www.rasatower.com				
	รูปแบบ	ชั้นที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	เดือนละ (บาท /ตร.ม.)	หมายเหตุ /ติดต่อ
	พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า)	1	2	1,500.-2,000.-	โทร. 098-659-9482 คุณเดฟ
	พื้นที่สำนักงาน (ให้เช่า)	-	1,374	690.-	โทร. 02-119-2703 คุณพิชญา
	พื้นที่สำนักงาน (ให้เช่า)	-	140	690.-	โทร. 084-543-4833 นายหน้า
	ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7-8 บาท และจอดรถ 2,200.-บาท /คัน				
วันที่เก็บข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2569				
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	: ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน		ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน		
	: ขนาดพื้นที่มากกว่าทรัพย์สิน		ข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงทรัพย์สิน		
	: การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน				
หมายเหตุ	: -				

1. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า และปรับเพิ่มค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้โครงการชื่อ “ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ดิเดอน รัชดาภิเษก บริเวณแยกต่างระดับรังสิต ทำเลที่ตั้งย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย (ตอนเหนือกรุงเทพมหานคร แยกรัชโยธิน หรือ บริเวณสี่แยกจุดตัดระหว่างถนนพหลโยธินกับถนนรัชดาภิเษก) และโดยรอบเป็นอาคารสำนักงาน อาคารห้องชุดรวมพักอาศัย อาคารศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ตลาดสด มหาวิทยาลัย สถานที่ราชการ โรงพยาบาล และหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ลักษณะเช่าพื้นที่อาคารโครงการฯ แล้วปรับปรุงตกแต่ง ให้เป็นไปตามแบบความประสงค์ประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมเฉพาะด้านของผู้เช่าหลัก (สัญญาระยะยาว) เป็นพื้นที่สำนักงาน และผู้เช่ารายย่อย (สัญญาระยะสั้น) เป็นพื้นที่ร้านค้า (ST Tenants) ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งโดยรอบทรัพย์สิน มีลักษณะการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ร้านค้าของอาคารลักษณะใกล้เคียงกันเป็นจำนวนมาก

การสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์ข้อมูลตลาด ที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน พบว่า พื้นที่สำนักงาน (เช่าระยะสั้น) มีค่าเช่ารายเดือน เฉลี่ยตารางเมตรละ 350 – 690 บาท พื้นที่ร้านค้า (เช่าระยะสั้น) แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) มีค่าเช่ารายเดือน เฉลี่ย ตารางเมตรละ 1,000 – 2,500 บาท และพื้นที่ร้านค้าค่าเช่าแบบแปรผันตามสัดส่วนยอดขาย (GP) ประมาณ 8%-25% โดยที่ราคาค่าเช่าขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคารโครงการ ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประเภทการใช้ประโยชน์ พื้นที่เช่า ตำแหน่งพื้นที่ที่ตั้งชั้น รวมถึงระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และโปรโมชั่นส่วนลดตามเงื่อนไขการเช่าแบบระยะสั้น หรือระยะยาว รวมถึงการชำระค่าเช่าของการทำสัญญา

อาคารโครงการทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์พื้นที่แล้ว จากการสอบถามข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารการสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ร้านค้ารายย่อย (Rent Roll) อัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ ดังนั้นบริษัทฯ กำหนดเกณฑ์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินในส่วนของพื้นที่เช่า ดังนี้

พื้นที่สำนักงาน (เช่าระยะยาว)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือน 200 .-บาท /ตารางเมตร
พื้นที่สำนักงาน (เช่าระยะสั้น)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือน 430 .-บาท /ตารางเมตร
พื้นที่ร้านค้า (เช่าระยะสั้น)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือน 1,500 .-บาท /ตารางเมตร

สำหรับอัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า กำหนดปรับทุก 3 ปี ครั้งละ 10

2.) การกำหนดสมมติฐาน อัตราการเช่าเช่าพื้นที่

การตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าฯ ร้านค้าพื้นที่เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน (Rent Roll) มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ประมาณ 100% จากได้สำรวจสภาพการเช่าพื้นที่อาคารโครงการฯ และข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีอาคาร ทราบว่า โดยส่วนมากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยฯ เดิม มีการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก และมีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาเสริมพื้นที่ที่ว่างด้วย ดังนั้นพบว่าทำเลที่ตั้งโดยรอบทรัพย์สิน มีอัตราการเช่าพื้นที่ ประมาณ 80%-90% เมื่อพิจารณาสถานการณ์สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน อัตราการเช่าอยู่ระดับปานกลางถึงต่ำ แนวโน้มอนาคตคาดว่าจะดีขึ้น ตามสภาวะที่ได้ชะลอตัวมานานแล้วของสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 แต่ก็ยังมีโรคระบาดใหม่ๆ เกิดขึ้น ประกอบสถานการณ์ปัจจุบันสงครามตะวันออกกลาง (อิสราเอล สหรัฐอเมริกา และอิหร่าน) ส่งผลกระทบต่อราคาน้ำมันและแก๊ส นำเข้าในราคาสูงขึ้น ซึ่งเป็นต้นทุนของการผลิตในอุตสาหกรรมต่างๆ ทำให้แนวโน้ม (Trend) สถานการณ์สภาวะเศรษฐกิจ คาดว่าชะลอตัวถึงหดตัวต่อเนื่อง และจะค่อยดีขึ้น ประมาณในเชิงบวก และการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน ดังนั้นบริษัทฯ กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ดังนี้

สำหรับร้านค้าพื้นที่เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)

เริ่มต้นปีที่ 1-6 พ.ศ.2569-2574 เท่ากับ 98% ปีที่ 7-9 (พ.ศ. 2575-2577) คงที่ 97 ปีที่ 10-12 (พ.ศ.2578-2580 เท่ากับ 96% ปีที่ 13-15 (พ.ศ.2581-2583) คงที่ 95% ตลอดประมาณการ

3.) การกำหนดสมมติฐาน รายได้รวม

รายได้จากค่าเช่ารวม สามารถแบ่งเป็น 2 ส่วน คือ ส่วนแรกได้จากพื้นที่ที่มีผู้เช่าปัจจุบันตลอดอายุสัญญาเช่า (Rent Roll) ที่ได้ทำสัญญาเช่าฯ ไว้แล้ว และส่วนที่สองได้จากพื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าเพิ่มได้จากพื้นที่เช่าที่ยังว่างอยู่ ซึ่งรายได้ส่วนที่สองนี้จะเกิดขึ้นเมื่อสัญญาเช่าฯ ปัจจุบันบางส่วนได้หมดสัญญาแล้ว

รายได้อื่น ๆ เป็นมูลค่ารายได้จาก พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Event) ค่าจอดรถ ค่าไฟฟ้า และอื่น ๆ แปรผันตรงตามจำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้พื้นที่อาคาร โดยเอกสารอ้างอิงจากงบการเงิน (Book Value) กระแสรายรับ – รายจ่าย การเก็บสถิติต่าง ๆ ในการประมาณการรายได้อื่น ๆ และเกณฑ์สัดส่วนรายได้เปรียบเทียบกับธุรกิจตลาดที่ใกล้เคียงกัน ประมาณ 5% - 20% เป็นมูลค่ารายได้ส่วนหนึ่งของการประกอบธุรกิจ และประมาณสัดส่วนอ้างอิงตามงบการเงิน (Book Value) กระแสรายรับ – รายจ่ายของทรัพย์สิน บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างรายได้ทั้งหมด 100% แบ่งสัดส่วน ดังนี้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประมาณ 90.00 % ของรายได้รวม

รายได้จอดรถ ประมาณ 5.00 % ของรายได้รวม

รายได้อื่น ๆ ประมาณ 5.00 % ของรายได้รวม

4.) การกำหนดสมมติฐาน ค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารพื้นที่ให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้นค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนกับรายได้รวม และรายได้อื่น ๆ ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง โดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงาน ตามงบการเงิน (Book Value) กระแสรายรับ – รายจ่าย (ย้อนหลัง 3-5 ปี) นำมาเฉลี่ย สอบถามเพิ่มเติมจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีอาคาร จึงใช้เปรียบเทียบกับเกณฑ์สัดส่วนรายได้ธุรกิจตลาดที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังนี้

ต้นทุนในการดำเนินการ	ประมาณการค่าใช้จ่าย
ค่าเช่าที่ดิน (เป็นที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง)	(จ่ายหมดครั้งเดียว ณ วันจดทะเบียนการเช่าฯ)
ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	30.00% ของรายได้อื่น ๆ
ค่าบริหารพื้นที่	3.50% ของรายได้รวม
ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษา	6.00% ของรายได้รวม
ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	5.50% ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามบัญชี 2567)	1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณการ
สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00% ของรายได้รวม

หมายเหตุ : บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ อ้างอิงตามเอกสารรายรับ รายจ่ายที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง แล้วปรับตามความเหมาะสมโดยเปรียบเทียบกับประกอบธุรกิจตลาดที่ใกล้เคียงกันทรัพย์สิน หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลง มูลค่าทรัพย์สินฯ ก็จะไปเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน และมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่าคงเหลือที่ลดลง

5.) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการฯ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มี ความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 8.50%

โดยที่ อัตราคิดลด = Risk free + Risk premium

Risk free rate = อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งอ้างอิงจากรางการหาอัตราผลตอบแทนการลงทุนใน พันธบัตรรัฐบาล เป็นที่นิยมกันที่ระยะเวลา 10 ปี ประมาณ 1.89%

Risk premium = อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น จากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด การ ขาดสภาพคล่อง และจากภาวะเศรษฐกิจ ประมาณ 6.30%

อัตราคิดลด = 8.50%

1.89%+6.30% = 8.17% (ปรับเศษ เป็น 8.50%)

ตารางที่ 1.) แสดงค่าเช่า และการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว /พื้นที่ส่วนสำนักงาน
รอบปีสากล /มกราคม-ธันวาคม

ปีที่	ระยะเวลา	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)		เพิ่ม %	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่ารวม (บาท/ปี)	ค่าเช่าคงเหลือที่ยังไม่ชำระ (บาท)	หมายเหตุ	
		3,035.00	บาท /ตร.ม.						บาท
1	30 พ.ค. 66 - 31 ธ.ค. 66	154.00	467,390.00	-	7.00	3,271,730.00	-		
2	1 ม.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67	154.00	467,390.00	-	12.00	5,608,680.00	-		
3	1 ม.ค. 68 - 31 ธ.ค. 68	154.00	467,390.00	-	12.00	5,608,680.00	-		
4	1 ม.ค. 69 - 29 พ.ค. 69	154.00	467,390.00	-	5.00	5,935,853.00	5,001,073.00	ณ วันสำรวจ (10 เดือน)	
	30 พ.ค. 69 - 31 ธ.ค. 69	169.40	514,129.00	10.00%	7.00				
5	1 ม.ค. 70 - 31 ธ.ค. 70	169.40	514,129.00	-	12.00	6,169,548.00	6,169,548.00		
6	1 ม.ค. 71 - 31 ธ.ค. 71	169.40	514,129.00	-	12.00	6,169,548.00	6,169,548.00		
7	1 ม.ค. 72 - 29 พ.ค. 72	169.40	514,129.00	-	5.00	6,529,438.30	6,529,438.30		
	30 พ.ค. 72 - 31 ธ.ค. 72	186.34	565,541.90	10.00%	7.00				
8	1 ม.ค. 73 - 31 ธ.ค. 73	186.34	565,541.90	-	12.00	6,786,502.80	6,786,502.80		
9	1 ม.ค. 74 - 31 ธ.ค. 74	186.34	565,541.90	-	12.00	6,786,502.80	6,786,502.80		
10	1 ม.ค. 75 - 29 พ.ค. 75	186.34	565,541.90	-	5.00	7,182,382.13	7,182,382.13		
	30 พ.ค. 75 - 31 ธ.ค. 75	204.97	622,096.09	10.00%	7.00				
11	1 ม.ค. 76 - 31 ธ.ค. 76	204.97	622,096.09	-	12.00	7,465,153.08	7,465,153.08		
12	1 ม.ค. 77 - 31 ธ.ค. 77	204.97	622,096.09	-	12.00	7,465,153.08	7,465,153.08		
13	1 ม.ค. 78 - 29 พ.ค. 78	204.97	622,096.09	-	5.00	7,900,620.34	7,900,620.34		
	30 พ.ค. 78 - 31 ธ.ค. 78	225.47	684,305.70	10.00%	7.00				
14	1 ม.ค. 79 - 31 ธ.ค. 79	225.47	684,305.70	-	12.00	8,211,668.39	8,211,668.39		
15	1 ม.ค. 80 - 31 ธ.ค. 80	225.47	684,305.70	-	12.00	8,211,668.39	8,211,668.39		
16	1 ม.ค. 81 - 29 พ.ค. 81	225.47	684,305.70	-	5.00	3,421,528.50	3,421,528.50		
รวม						180.00	102,724,656.80	87,300,786.80	

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)

Mc Cafee	ปี พ.ศ. 2569			ปี พ.ศ. 2568			ปี พ.ศ. 2567		
	รายได้ค่าเช่า 267.78 ตร.ม. (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
มกราคม	281,330.62	1,050.60	1.37%	277,529.27	1,036.41	7.80%	257,451.25	961.43	-
กุมภาพันธ์				257,862.28	962.96	-0.69%	259,654.80	969.66	0.86%
มีนาคม				296,318.28	1,106.57	-0.32%	297,281.20	1,110.17	14.49%
เมษายน				290,576.37	1,085.13	6.11%	273,832.11	1,022.60	-7.89%
พฤษภาคม				282,114.55	1,053.53	-1.95%	287,715.82	1,074.45	5.07%
มิถุนายน				269,043.96	1,004.72	2.46%	262,583.82	980.60	-8.74%
กรกฎาคม				268,167.92	1,001.45	6.43%	251,973.08	940.97	-4.04%
สิงหาคม				291,708.56	1,089.36	9.98%	265,225.83	990.46	5.26%
กันยายน				274,683.44	1,025.78	9.80%	250,164.41	934.22	-5.68%
ตุลาคม				296,741.45	1,108.15	3.17%	287,624.07	1,074.11	14.97%
พฤศจิกายน				276,366.35	1,032.06	2.15%	270,548.56	1,010.34	-5.94%
ธันวาคม				301,090.77	1,124.40	7.45%	280,219.96	1,046.46	3.57%
รวม				3,382,203.20	1,052.54	4.25%	3,244,274.91	1,009.62	

STARBUCKS	ปี พ.ศ. 2569			ปี พ.ศ. 2568			ปี พ.ศ. 2567		
	รายได้ค่าเช่า 433.00 ตร.ม. (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
มกราคม	322,078.40	743.83	-4.93%	338,783.73	782.41	4.62%	323,811.80	747.83	-
กุมภาพันธ์				324,607.35	749.67	6.92%	303,603.63	701.16	-6.24%
มีนาคม				359,008.92	829.12	11.36%	322,375.40	744.52	6.18%
เมษายน				305,990.78	706.68	5.05%	291,289.90	672.72	-9.64%
พฤษภาคม				298,131.62	688.53	2.12%	291,943.90	674.24	0.22%
มิถุนายน				329,948.88	762.01	10.61%	298,288.02	688.89	2.17%
กรกฎาคม				335,702.95	775.30	6.98%	313,808.65	724.73	5.20%
สิงหาคม				353,458.92	816.30	9.38%	323,145.71	746.29	2.98%
กันยายน				370,044.27	854.61	2.08%	362,492.66	837.17	12.18%
ตุลาคม				331,441.91	765.45	-3.76%	344,386.12	795.35	-5.00%
พฤศจิกายน				363,845.43	840.29	-2.35%	372,588.00	860.48	8.19%
ธันวาคม				395,463.58	913.31	13.58%	348,180.75	804.11	-6.55%
รวม				4,106,428.34	790.31	5.40%	3,895,914.54	749.79	

พื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) รวม	700.78 ตารางเมตร
เฉลี่ยค่าเช่า (ปี พ.ศ. 2567-68)	3,657,205.25 บาท/ปี
พิเศษ	3,660,000.00 บาท/ปี
หรือ รายเดือน	434.90 บาท/ตร.ม.

ตารางที่ 2.) สรุปรายได้จากค่าเช่า และการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าระยะสั้น (1-3 ปี) /ST Tenants ปัจจุบัน
แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) และแบบค่าเช่าสัดส่วนยอดขาย (GP)

ลำดับ ที่	ผู้เช่า /บริษัทในเครือ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	รายได้ค่าเช่าพื้นที่/รายปี (บาท)				การเข้าใช้พื้นที่เช่า/รายปี (ตร.ม.)			
			พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570	พ.ศ. 2571	พ.ศ. 2572	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570	พ.ศ. 2571	พ.ศ. 2572
1	พื้นที่เช่าสำนักงาน ระยะสั้น									
	1.) บริษัท เมเจอร์ จอยน์ฟิล์ม จำกัด	531.75	747,072.67	-	-	-	2,943.62	-	-	-
2	พื้นที่เช่าร้านค้า ระยะสั้น (1-3 ปี) /ST Tenants									
	1.) บริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจ พี จำกัด	1,210.59	10,551,485.15	11,016,465.85	-	-	12,754.43	13,316.49	-	-
	2.) บริษัท แมคไทย จำกัด	267.78	8%GP	-	-	-	38.25	-	-	-
	3.) บริษัท เอรามาจ จำกัด	106.63	1,399,190.63	266,253.75	-	-	1,123.42	213.26	-	-
	4.) บริษัท ร่วมเจริญพัฒนา จำกัด (มหาชน)	82.15	5,000.00	-	-	-	2.93	-	-	-
	5.) บริษัท คอฟฟี คอมเช็ปรีโหล จำกัด	433.00	8-10%GP	-	-	-	996.93	-	-	-
	6.) บริษัท เกอราวด์ คาเฟ่ จำกัด	163.97	2,254,642.86	2,568,000.00	1,463,483.87	-	1,727.54	1,967.64	1,121.34	-
	7.) บริษัท ทรูฟู้ด แมเนจเม้นท์ จำกัด	66.68	1,110,237.88	376,964.27	-	-	702.52	235.60	-	-
	8.) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	80.64	873,969.36	-	-	-	279.92	-	-	-
	9.) บริษัท เทรเซอร์ ทรี จำกัด	79.05	1,457,484.38	1,171,257.50	-	-	832.85	669.29	-	-
	10.) บริษัท โคอิ เตะ (ประเทศไทย) จำกัด	58.78	1,291,554.13	1,510,003.45	231,013.20	-	619.29	705.36	107.43	-
	11.) บริษัท ทิพย์ธำวี จำกัด	25.00	580,781.25	661,500.00	375,205.65	-	263.39	300.00	170.16	-
	12.) บริษัท คชา บราเธอร์ส จำกัด	105.00	-	-	-	-	-	-	-	-
	13.) บริษัท ขนเม็ยะเจ้าถิ่น จำกัด	7.89	605,803.57	218,500.00	-	-	83.13	29.98	-	-
	14.) บริษัท โรดดา น้ําชา จำกัด	30.35	580,781.25	692,885.69	35,475.60	-	319.76	364.20	18.60	-
	15.) บริษัท ลาลาแลซ จำกัด	48.72	605,803.57	690,000.00	265,241.94	-	513.30	584.64	224.74	-
	16.) บริษัท เคซี กรีน จำกัด	128.00	1,618,285.71	1,075,200.00	-	-	1,348.57	896.00	-	-
	17.) บริษัท ดีเอสแอล เอ็กซ์เพรส จำกัด	64.97	752,955.89	857,604.00	285,868.00	-	684.51	779.64	259.88	-
	18.) ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอส.เจ.2012	102.82	1,245,774.46	91,542.97	-	-	1,083.28	79.60	-	-
	19.) บริษัท ไมเนอร์ ฟู้ด โฮลดิ้ง จำกัด	173.75	587,429.73	-	-	-	457.39	-	-	-
	20.) บริษัท มอริ่งบิว จำกัด	65.55	1,421,985.66	1,382,299.70	-	-	690.62	655.50	-	-
	21.) บริษัท เจทีสกินแคร์ จำกัด	90.00	1,098,546.43	-	-	-	768.21	-	-	-
	22.) บริษัท มีฟฟิน แอนด์คูเปอร์ กรุ๊ป จำกัด	64.47	1,222,627.50	1,392,552.00	1,347,630.97	-	679.24	773.64	748.68	-
	23.) บริษัท เนเวอร์เซย์คัพ จำกัด	74.34	979,579.51	1,115,724.46	-	-	783.23	892.08	-	-
	24.) บริษัท เคซี กรีน จำกัด	26.00	632,142.86	538,000.00	-	-	273.93	233.13	-	-
	25.) บริษัท มีเอ็นเอ็น เรสเทอรองท์ กรุ๊ป จำกัด	433.21	1,663,990.55	-	-	-	3,697.76	-	-	-
	26.) บริษัท รีบาลานซ์ จำกัด	404.00	1,786,305.24	-	-	-	2,748.16	-	-	-
	27.) คุณธนพงษ์ ขาววิริยะทัศนีย์	126.08	1,256,450.97	1,181,890.19	-	-	1,328.34	1,203.86	-	-
	28.) ห้างหุ้นส่วนจำกัด มุกของขวัญ	162.00	2,218,821.43	2,527,200.00	1,256,580.00	-	1,706.79	1,944.00	966.60	-
	29.) บริษัทเอโค ริง (ไทยแลนด์) จำกัด	32.00	193,185.29	-	-	-	105.92	-	-	-
	30.) คุณพันนิศา ชินะชาย	167.46	2,117,172.86	1,497,416.52	-	-	1,764.31	1,247.85	-	-
	31.) บริษัท เห็นใจ จำกัด	258.48	2,574,790.92	1,233,996.44	-	-	2,723.27	1,292.40	-	-
	32.) บริษัท เจ ที ที จำกัด	129.75	1,510,825.14	1,875,515.32	1,931,600.81	-	1,367.01	1,557.00	1,485.85	-
	33.) ธนาคารออมสิน	117.02	1,454,529.60	-	-	-	764.81	-	-	-
	34.) บริษัท จอย แอนด์ คอยน์ จำกัด	58.00	913,551.79	1,040,520.00	1,020,940.32	-	611.07	696.00	682.90	-
	35.) บริษัท เหลือใจ จำกัด	29.00	579,464.29	440,000.00	-	-	305.54	232.00	-	-
	36.) บริษัท ยูก้า 456 จำกัด	164.67	1,821,661.88	942,602.95	-	-	1,734.92	897.72	-	-
	37.) บริษัท พีเคบี รัยโยธิน จำกัด	277.43	124,843.50	-	-	-	138.72	-	-	-
	38.) ย้ายพื้นที่ของ Office Major Join Film	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	39.) บริษัท ยังเกอร์ไฟรมคลินิก จำกัด	80.66	849,810.71	161,320.00	-	-	849.81	161.32	-	-
	40.) บริษัท โรล สโมลล์ จำกัด	25.24	141,428.57	-	-	-	89.24	-	-	-
	41.) บริษัท เดอะกาแรม จำกัด	112.30	1,239,310.71	1,538,510.00	943,320.00	-	1,183.16	1,347.60	786.10	-
	42.) บริษัท อานี เอสเตติกส์ กรุ๊ป จำกัด	110.29	1,469,909.67	1,674,202.20	1,395,168.50	-	1,161.98	1,323.48	1,102.90	-

ลำดับ ที่	ผู้เช่า /บริษัทในเครือ	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	รายได้ค่าเช่าพื้นที่ /รายปี (บาท)				การเช่าใช้พื้นที่เช่า /รายปี (ตร.ม.)			
			พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570	พ.ศ. 2571	พ.ศ. 2572	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570	พ.ศ. 2571	พ.ศ. 2572
43.)	บริษัท พี โอ เอ็ม จำกัด	236.15	1,566,369.48	-	-	-	1,375.82	-	-	-
44.)	บริษัท เฟิร์สสไมล์เดนท์ จำกัด	70.83	746,244.64	836,250.97	-	-	746.24	836.25	-	-
45.)	บริษัท วี ฟิตเนส จำกัด	230.00	1,013,208.29	1,159,200.00	1,159,200.00	526,625.81	2,423.21	2,760.00	2,760.00	1,253.87
46.)	บริษัท วี ฟิตเนส จำกัด	160.90	711,982.50	810,936.00	810,936.00	135,156.00	1,695.20	1,930.80	1,930.80	321.80
47.)	บริษัท บริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด	510.00	3,449,603.57	1,309,680.00	-	-	5,373.21	2,040.00	-	-
48.)	คุณนิติ วิทย์มโหทัย	228.00	804,962.81	687,629.25	-	-	2,402.14	2,052.00	-	-
49.)	บริษัท เมอราภิ ร็อคส์ จำกัด	23.00	46,790.32	-	-	-	76.87	-	-	-
	รวมร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	7,001.82	61,131,276.50	44,541,623.46	12,521,664.86	661,781.81	62,364.96	44,218.34	12,365.99	1,575.67
	รวมร้านค้า แบบค่าเช่าสัดส่วนยอดขาย (GP)	700.78	8-10%GP	8-10%GP	8-10%GP	8-10%GP	1,035.19	-	-	-

หมายเหตุ ลำดับที่ 2 และ 5 รายได้จากค่าเช่าแบบอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (Gross Profit Sharing : GP)

ตารางที่ 3.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด / ณ วันตรวจสอบ

ปี ปี พ.ศ.	ปี 1	ปี 2	ปี 3	ปี 4	ปี 5
	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570	พ.ศ. 2571	พ.ศ. 2572	พ.ศ. 2573
รอบเดือน	(14 ก.พ.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)	10.56	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.88	1.88	2.88	3.88	4.88

n) ข้อสมมติฐานในการประเมิน

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)					
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	32,049.60	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	32,049.60	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม./เดือน)	200.00	200.00	200.00	220.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พิล์ม จำกัด					
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	5,615.28	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	2,943.62	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	2,671.66	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	52.42%	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม./เดือน)	430.00	430.00	430.00	473.00
พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants					
พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	73,939.22	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	62,364.96	44,218.34	12,365.99	1,575.67
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	11,574.26	39,803.50	71,655.85	82,446.17
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	84.35%	52.63%	14.72%	1.88%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	7,400.24	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	7,400.24	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)				
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	5,001,073.00	6,169,548.00	6,169,548.00	6,529,438.30
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	747,072.67	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	1,033,933.94	2,469,447.00	2,469,447.00	2,716,391.70
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เหลือ 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	3,220,800.00	3,769,800.00	3,882,894.00	3,999,380.82
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	61,131,276.50	44,541,623.46	12,521,664.86	661,781.81
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	17,014,162.03	58,511,150.31	105,334,105.14	133,315,455.33
รายได้จากพื้นที่เช่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	4,897,128.79	6,414,531.60	7,243,203.28	8,179,024.89
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	4,897,128.79	6,414,531.60	7,243,203.28	8,179,024.89
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	97,942,575.72	128,290,631.97	144,864,065.55	163,580,497.72

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2574	ปีที่ 7 พ.ศ. 2575	ปีที่ 8 พ.ศ. 2576	ปีที่ 9 พ.ศ. 2577	ปีที่ 10 พ.ศ. 2578
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	5.88	6.88	7.88	8.88	9.88

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	220.00	242.00	242.00	242.00	266.20

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พิล์ม จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	473.00	520.30	520.30	520.30	572.33

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	6,786,502.80	7,182,382.13	7,465,153.08
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	2,716,391.70	2,988,030.87	2,988,030.87
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,242,943.11	4,370,231.41	4,501,338.35
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	135,863,315.28	147,924,650.41	147,924,650.41
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	8,311,619.61	9,025,849.71	9,048,842.93
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	8,311,619.61	9,025,849.71	9,048,842.93
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	166,232,392.10	180,516,994.24	180,976,858.57

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 11 พ.ศ. 2579	ปีที่ 12 พ.ศ. 2580	ปีที่ 13 พ.ศ. 2581	ปีที่ 14 พ.ศ. 2582	ปีที่ 15 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	11.88
ระยะเวลาสะสมต่อปี	10.88	11.88	12.88	13.88	14.87

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,055.80
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	15,175.00	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	21,245.00	36,420.00	36,055.80
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	41.67%	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	(เปอร์เซ็นต์)	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	266.20	266.20	292.82	292.82	292.82

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พิล์ม จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	(เปอร์เซ็นต์)	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	572.33	572.33	629.56	629.56	629.56

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	(เปอร์เซ็นต์)	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่ร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	8,211,668.39	8,211,668.39	3,421,528.50
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	5,598,864.81
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	3,286,833.96	3,286,833.96	3,615,517.35
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,918,733.95	5,066,295.97	5,218,284.85
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	161,039,619.42	161,039,619.42	175,298,335.72
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,858,714.21	9,866,912.10	10,730,696.18
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,858,714.21	9,866,912.10	10,730,696.18
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	197,174,284.12	197,338,241.92	214,613,923.58

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571	ปีที่ 4 พ.ศ. 2572	ปีที่ 5 พ.ศ. 2573
รอบเดือน	(14 ก.พ.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	10.56	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.88	1.88	2.88	3.88	4.88

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

การบริหารอสังหาริมทรัพย์								
- ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	(%จากรายได้อื่น ๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	1,469,138.64	1,924,359.48	2,172,960.98	2,453,707.47	2,491,426.20
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	3,427,990.15	4,490,172.12	5,070,242.29	5,725,317.42	5,813,327.80
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	5,876,554.54	7,697,437.92	8,691,843.93	9,814,829.86	9,965,704.80
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	5,386,841.66	7,055,984.76	7,967,523.61	8,996,927.37	9,135,229.40
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	968,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	17,128,524.99	22,267,954.28	25,002,570.82	28,090,782.12	28,505,688.20
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต								
- ค่าซ่อมเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	2,938,277.27	3,848,718.96	4,345,921.97	4,907,414.93	4,982,852.40
กระแสรายจ่ายรวม			(บาทต่อปี)	20,066,802.26	26,116,673.23	29,348,492.78	32,998,197.06	33,488,540.61
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	77,875,773.45	102,173,958.74	115,515,572.77	130,582,300.67	132,606,539.42
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%			0.93073	0.85781	0.79061	0.72867	0.67159
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	72,481,318.63	87,645,843.54	91,327,766.99	95,151,405.03	89,057,225.81

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	1,107,126,589.26 บาท
(บิตเศษ)	1,107,000,000.00 บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดล้านบาทถ้วน)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value (Baht)
7.50%	1,184,000,000.-
8.50%	1,107,000,000.-
9.50%	1,037,000,000.-

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2574	ปีที่ 7 พ.ศ. 2575	ปีที่ 8 พ.ศ. 2576	ปีที่ 9 พ.ศ. 2577	ปีที่ 10 พ.ศ. 2578
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	5.88	6.88	7.88	8.88	9.88

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

การบริหารอสังหาริมทรัพย์								
- ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	(%จากรายได้อื่น ๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	2,493,485.88	2,707,754.91	2,714,652.88	2,716,903.55	2,950,042.39
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	5,818,133.72	6,318,094.80	6,334,190.05	6,339,441.61	6,883,432.25
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	9,973,943.53	10,831,019.65	10,858,611.51	10,867,614.19	11,800,169.57
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	9,142,781.57	9,928,434.68	9,953,727.22	9,961,979.67	10,816,822.11
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	28,528,344.70	30,885,304.05	30,961,181.66	30,985,939.02	33,550,466.32
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต								
- ค่าซ่อมเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	4,986,971.76	5,415,509.83	5,429,305.76	5,433,807.10	5,900,084.79
กระแสรายจ่ายรวม			(บาทต่อปี)	33,515,316.46	36,300,813.88	36,390,487.42	36,419,746.12	39,450,551.11
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	132,717,075.64	144,216,180.36	144,586,371.15	144,707,157.06	157,218,941.75
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%			0.61898	0.57048	0.52579	0.4846	0.44664
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	82,149,215.48	82,272,446.57	76,022,068.08	70,125,088.31	70,220,268.14

ปี ปี พ.ศ.		ปีที่ 11 พ.ศ. 2579	ปีที่ 12 พ.ศ. 2580	ปีที่ 13 พ.ศ. 2581	ปีที่ 14 พ.ศ. 2582	ปีที่ 15 พ.ศ. 2583		
รอบเดือน		(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)		
ระยะเวลา (เดือน)		12	12	12	12	11.88		
ระยะเวลาสะสมต่อปี		10.88	11.88	12.88	13.88	14.87		
กระแสเงินสด								
รายจ่ายในการดำเนินงาน								
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์								
- ต้นทุนรายได้ขึ้นๆ	(%จากรายได้ขึ้นๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	2,957,614.26	2,960,073.63	3,219,208.85	3,231,445.67	3,177,566.88
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	6,901,099.94	6,906,838.47	7,511,487.33	7,540,039.91	7,414,322.72
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	11,830,457.05	11,840,294.52	12,876,835.41	12,925,782.69	12,710,267.52
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	10,844,585.63	10,853,603.31	11,803,765.80	11,848,634.14	11,651,078.56
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,089,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	33,633,756.88	33,660,809.92	36,511,297.39	36,645,902.41	36,042,235.67
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต								
- ค่าซ่อมแซมปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	5,915,228.52	5,920,147.26	6,438,417.71	6,462,891.35	6,355,133.76
กระแสจ่ายรวม			(บาทต่อปี)	39,548,985.40	39,580,957.17	42,949,715.10	43,108,793.76	42,397,369.42
กระแสรายได้สุทธิ								
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%		(บาทต่อปี)	157,625,298.72	157,757,284.75	171,664,208.48	172,320,917.82	169,440,422.49
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	0.41165	0.3794	0.34968	0.32228	0.29728
			(บาทต่อปี)	64,886,454.22	59,853,113.83	60,027,540.42	55,535,585.40	50,371,248.80

สรุปการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discount Cash Flow)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 9-0-0.0 ไร่ ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา
 พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่
 อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)
 อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B) อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)
 และอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)
 ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 14.87 ปี (หรือประมาณ 14 ปี 10 เดือน 14 วัน)

เป็นเงิน 1,107,000,000.- บาท
 (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดล้านบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน แบบรายไตรมาส ดังนี้

ไตรมาสที่ 1 (ปี พ.ศ. 2569) คงเหลืออายุสัญญาประมาณ 14 ปี 9 เดือน	เป็นเงิน	1,109,000,000.-บาท
ไตรมาสที่ 2 (ปี พ.ศ. 2569) คงเหลืออายุสัญญาประมาณ 14 ปี 6 เดือน	เป็นเงิน	1,111,000,000.-บาท
ไตรมาสที่ 3 (ปี พ.ศ. 2569) คงเหลืออายุสัญญาประมาณ 14 ปี 3 เดือน	เป็นเงิน	1,112,000,000.-บาท
ไตรมาสที่ 4 (ปี พ.ศ. 2570) คงเหลืออายุสัญญาประมาณ 14 ปี	เป็นเงิน	1,112,000,000.-บาท

ไตรมาสที่ 1

ตารางที่ 4.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด /ไตรมาส 1 (1 เมษายน 2569)

ปี ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571	ปีที่ 4 พ.ศ. 2572	ปีที่ 5 พ.ศ. 2573
รอบเดือน	(1 เม.ย.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	9	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75
ก) ข้อสมมติฐานในการประเมิน					
พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)					
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	27,315.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	27,315.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการรับเพิ่มค่าเช่าตลาด ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	10%	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	200.00	200.00	200.00	220.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พาร์ท จำกัด					
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	4,785.75	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	2,127.00	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	2,658.75	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	44.44%	-	-	-
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการรับเพิ่มค่าเช่าตลาด ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	430.00	430.00	430.00	473.00
พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants					
พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	63,016.38	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	52,183.98	44,218.34	12,365.99	1,575.67
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	10,832.40	39,803.50	71,655.85	82,446.17
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	82.81%	52.63%	14.72%	1.88%
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการรับเพิ่มค่าเช่าตลาด ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,307.02	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	6,307.02	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP
ข) การคำนวณ					
กระแสรายได้					
รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน	(บาทต่อปี)	4,533,683.00	6,169,548.00	6,169,548.00	6,529,438.30
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้	(บาทต่อปี)	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน	(บาทต่อปี)	929,690.43	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้	(บาทต่อปี)	1,028,936.25	2,469,447.00	2,469,447.00	2,716,391.70
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%	(บาทต่อปี)	2,745,000.00	3,769,800.00	3,882,894.00	3,999,380.82
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน	(บาทต่อปี)	50,960,867.85	44,541,623.46	12,521,664.86	661,781.81
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้	(บาทต่อปี)	15,923,631.64	58,511,150.31	105,334,105.14	133,315,455.33
รายได้จากพื้นที่เช่าจอยด์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%			
รายได้จอยด์	(บาทต่อปี)	4,228,989.40	6,414,531.60	7,243,203.28	8,179,024.89
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%			
กระแสรายได้รวม	(บาทต่อปี)	84,579,787.96	128,290,631.97	144,864,065.55	163,580,497.72
	(บาทต่อปี)	166,095,080.03			

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2574	ปีที่ 7 พ.ศ. 2575	ปีที่ 8 พ.ศ. 2576	ปีที่ 9 พ.ศ. 2577	ปีที่ 10 พ.ศ. 2578
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	220.00	242.00	242.00	242.00	266.20

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พิล์ม จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	473.00	520.30	520.30	520.30	572.33

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้นำเข้าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้นำเข้าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้นำเข้าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้นำเข้าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	6,786,502.80	7,182,382.13	7,465,153.08
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	2,716,391.70	2,988,030.87	2,988,030.87
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,242,943.11	4,370,231.41	4,501,338.35
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	135,863,315.28	147,924,650.41	147,924,650.41
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	8,311,619.61	9,025,849.71	9,048,842.93
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	8,311,619.61	9,025,849.71	9,056,345.16
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	166,232,392.10	180,516,994.24	180,976,858.57

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 11 พ.ศ. 2579	ปีที่ 12 พ.ศ. 2580	ปีที่ 13 พ.ศ. 2581	ปีที่ 14 พ.ศ. 2582	ปีที่ 15 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	11.88
ระยะเวลาสะสมต่อปี	10.75	11.75	12.75	13.75	14.74

ก) ข้อมูลที่ดินในการประเมิน

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,055.80
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	15,175.00	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	21,245.00	36,420.00	36,055.80
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	41.67%	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	266.20	266.20	292.82	292.82	292.82

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พิล์ม จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	572.33	572.33	629.56	629.56	629.56

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	8,211,668.39	8,211,668.39	3,421,528.50
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	5,598,864.81
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	3,286,833.96	3,286,833.96	3,615,517.35
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,918,733.95	5,066,295.97	5,218,284.85
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	161,039,619.42	161,039,619.42	175,298,335.72
รายได้จากพื้นที่เช่าจอยด์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,858,714.21	9,866,912.10	10,730,696.18
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,858,714.21	9,866,912.10	10,730,696.18
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	197,174,284.12	197,338,241.92	214,613,923.58
				215,429,711.58	211,837,791.92	

ปีที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
ปี พ.ศ.	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570	พ.ศ. 2571	พ.ศ. 2572	พ.ศ. 2573
รอบเดือน	(1 เม.ย.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	9	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริการหรือสิ่งหามิทรัพย์

- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ) 30.00%	(บาทต่อปี)	1,268,696.82	1,924,359.48	2,172,960.98	2,453,707.47	2,491,426.20
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50%	(บาทต่อปี)	2,960,292.58	4,490,172.12	5,070,242.29	5,725,317.42	5,813,327.80
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 6.00%	(บาทต่อปี)	5,074,787.28	7,697,437.92	8,691,843.93	9,814,829.86	9,965,704.80
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการหรือสิ่งหามิทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50%	(บาทต่อปี)	4,651,888.34	7,055,984.76	7,967,523.61	8,996,927.37	9,135,229.40
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ	(บาทต่อปี)	825,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย		(บาทต่อปี)	14,780,665.01	22,267,954.28	25,002,570.82	28,090,782.12	28,505,688.20

ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต

- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00%	(บาทต่อปี)	2,537,393.64	3,848,718.96	4,345,921.97	4,907,414.93	4,982,852.40
กระแสรายจ่ายรวม		(บาทต่อปี)	17,318,058.65	26,116,673.23	29,348,492.78	32,998,197.06	33,488,540.61

กระแสรายได้สุทธิ

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%	(บาทต่อปี)	0.94065	0.86696	0.79904	0.73644	0.67875
--	-------	------------	---------	---------	---------	---------	---------

มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด		(บาทต่อปี)	63,269,745.67	88,580,735.27	92,301,563.27	96,166,029.50	90,006,688.63
---	--	------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	1,108,946,116.82 บาท
(มีดเศษ)	1,109,000,000.00 บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value (Baht)
7.50%	1,185,000,000.-
8.50%	1,109,000,000.-
9.50%	1,040,000,000.-

ปีที่	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ปี พ.ศ.	พ.ศ. 2574	พ.ศ. 2575	พ.ศ. 2576	พ.ศ. 2577	พ.ศ. 2578
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	5.75	6.75	7.75	8.75	9.75

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริการหรือสิ่งหามิทรัพย์

- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ) 30.00%	(บาทต่อปี)	2,493,485.88	2,707,754.91	2,714,652.88	2,716,903.55	2,950,042.39
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50%	(บาทต่อปี)	5,818,133.72	6,318,094.80	6,334,190.05	6,339,441.61	6,883,432.25
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 6.00%	(บาทต่อปี)	9,973,943.53	10,831,019.65	10,858,611.51	10,867,614.19	11,800,169.57
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการหรือสิ่งหามิทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50%	(บาทต่อปี)	9,142,781.57	9,928,434.68	9,953,727.22	9,961,979.67	10,816,822.11
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ	(บาทต่อปี)	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย		(บาทต่อปี)	28,528,344.70	30,885,304.05	30,961,181.66	30,985,939.02	33,550,466.32

ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคค

- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00%	(บาทต่อปี)	4,986,971.76	5,415,509.83	5,429,305.76	5,433,807.10	5,900,084.79
กระแสรายจ่ายรวม		(บาทต่อปี)	33,515,316.46	36,300,813.88	36,390,487.42	36,419,746.12	39,450,551.11

กระแสรายได้สุทธิ

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%	(บาทต่อปี)	132,717,075.64	144,216,180.36	144,586,371.15	144,707,157.06	157,218,941.75
--	-------	------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด		(บาทต่อปี)	83,023,821.01	83,150,723.11	76,833,197.63	70,873,224.31	70,968,630.31
---	--	------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 11 พ.ศ. 2579	ปีที่ 12 พ.ศ. 2580	ปีที่ 13 พ.ศ. 2581	ปีที่ 14 พ.ศ. 2582	ปีที่ 15 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	11.88
ระยะเวลาสะสมต่อปี	10.75	11.75	12.75	13.75	14.74
กระแสเงินสดจ่าย					
รายจ่ายในการดำเนินงาน					
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์					
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ) 30.00%				
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50%				
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 6.00%				
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50%				
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ				
รวมค่าใช้จ่าย					
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต					
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00%				
กระแสเงินสดจ่ายรวม					
กระแสรายได้สุทธิ					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%				
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด					

ไตรมาสที่ 2

ตารางที่ 5.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด /ไตรมาส 2 (1 กรกฎาคม 2569)

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570	พ.ศ. 2571	พ.ศ. 2572	พ.ศ. 2573
รอบเดือน	(1 ก.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	6	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมคือปี	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมิน

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	18,210.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	18,210.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม. /เดือน)	200.00	200.00	200.00	220.00	220.00

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ท์ ลิมิ จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	3,190.50	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	531.75	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	2,658.75	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	16.67%	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม. /เดือน)	430.00	430.00	430.00	473.00	473.00

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	42,010.92	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	33,080.70	44,218.34	12,365.99	1,575.67	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	8,930.22	39,803.50	71,655.85	82,446.17	84,021.84
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	78.74%	52.63%	14.72%	1.88%	-
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม. /เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	4,204.68	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	4,204.68	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			3,084,774.00	6,169,548.00	6,169,548.00	6,529,438.30
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			232,422.61	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			1,028,936.25	2,469,447.00	2,469,447.00	2,716,391.70
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			1,830,000.00	3,769,800.00	3,882,894.00	3,999,380.82
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			32,125,828.46	44,541,623.46	12,521,664.86	661,781.81
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			13,127,418.97	58,511,150.31	105,334,105.14	133,315,455.33
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	2,857,187.79	6,414,531.60	7,243,203.28
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	2,857,187.79	6,414,531.60	7,243,203.28
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	57,143,755.88	128,290,631.97	144,864,065.55
				163,580,497.72	166,095,080.03	

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2574	ปีที่ 7 พ.ศ. 2575	ปีที่ 8 พ.ศ. 2576	ปีที่ 9 พ.ศ. 2577	ปีที่ 10 พ.ศ. 2578
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	220.00	242.00	242.00	242.00	266.20

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พิล์ม จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	473.00	520.30	520.30	520.30	572.33

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)					
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	6,786,502.80	7,182,382.13	7,465,153.08	7,465,153.08	7,900,620.34
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	2,716,391.70	2,988,030.87	2,988,030.87	2,988,030.87	3,286,833.96
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,242,943.11	4,370,231.41	4,501,338.35	4,636,378.50	4,775,469.85
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	135,863,315.28	147,924,650.41	147,924,650.41	147,924,650.41	161,039,619.42
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	8,311,619.61	9,025,849.71	9,048,842.93	9,056,345.16	9,833,474.64
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	8,311,619.61	9,025,849.71	9,048,842.93	9,056,345.16	9,833,474.64
กระแสรายได้รวม	100%		(บาทต่อปี)	166,232,392.10	180,516,994.24	180,976,858.57	181,126,903.18	196,669,492.86

ปี ปี พ.ศ.	ปี 11 พ.ศ. 2579	ปี 12 พ.ศ. 2580	ปี 13 พ.ศ. 2581	ปี 14 พ.ศ. 2582	ปี 15 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	11.88
ระยะเวลาสะสมคือปี	10.50	11.50	12.50	13.50	14.49

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,055.80
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	15,175.00	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	21,245.00	36,420.00	36,055.80
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	41.67%	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	266.20	266.20	292.82	292.82	292.82

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พาร์ท จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	572.33	572.33	629.56	629.56	629.56

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	8,211,668.39	8,211,668.39	3,421,528.50
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	5,598,864.81
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	3,286,833.96	3,286,833.96	3,615,517.35
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,918,733.95	5,066,295.97	5,218,284.85
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	161,039,619.42	161,039,619.42	175,298,335.72
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,858,714.21	9,866,912.10	10,730,696.18
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,858,714.21	9,866,912.10	10,730,696.18
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	197,174,284.12	197,338,241.92	214,613,923.58

ปี ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571	ปีที่ 4 พ.ศ. 2572	ปีที่ 5 พ.ศ. 2573
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	6	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารหรือสังหาริมทรัพย์						
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	857,156.34	1,924,359.48	2,172,960.98
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	2,000,031.46	4,490,172.12	5,070,242.29
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	3,428,625.35	7,697,437.92	8,691,843.93
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการหรือสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	3,142,906.57	7,055,984.76	7,967,523.61
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	550,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	9,978,719.72	22,267,954.28	25,002,570.82
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต						
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	1,714,312.68	3,848,718.96	4,345,921.97
กระแสรายจ่ายรวม			(บาทต่อปี)	11,693,032.40	26,116,673.23	29,348,492.78
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	45,450,723.48	102,173,958.74	115,515,572.77
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%			0.96003	0.88482	0.8155
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	43,634,058.06	90,405,562.17	94,202,949.59

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	1,110,855,857.67 บาท
(ปีพิเศษ)	1,111,000,000.00 บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value (Baht)
7.50%	1,186,000,000.-
8.50%	1,111,000,000.-
9.50%	1,043,000,000.-

ปี ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2574	ปีที่ 7 พ.ศ. 2575	ปีที่ 8 พ.ศ. 2576	ปีที่ 9 พ.ศ. 2577	ปีที่ 10 พ.ศ. 2578
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารหรือสังหาริมทรัพย์						
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	2,493,485.88	2,707,754.91	2,714,652.88
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	5,818,133.72	6,318,094.80	6,334,190.05
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	9,973,943.53	10,831,019.65	10,858,611.51
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการหรือสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	9,142,781.57	9,928,434.68	9,953,727.22
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	28,528,344.70	30,885,304.05	30,961,181.66
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต						
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	4,986,971.76	5,415,509.83	5,429,305.76
กระแสรายจ่ายรวม			(บาทต่อปี)	33,515,316.46	36,300,813.88	36,390,487.42
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	132,717,075.64	144,216,180.36	144,586,371.15
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%			0.63846	0.58845	0.54235
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	84,734,544.11	84,864,011.34	78,416,418.39

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 11 พ.ศ. 2579	ปีที่ 12 พ.ศ. 2580	ปีที่ 13 พ.ศ. 2581	ปีที่ 14 พ.ศ. 2582	ปีที่ 15 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	11.88
ระยะเวลาสะสมต่อปี	10.50	11.50	12.50	13.50	14.49
กระแสเงินสด					
รายจ่ายในการดำเนินงาน					
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์					
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ) 30.00%				
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50%				
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 6.00%				
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50%				
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ				
รวมค่าใช้จ่าย					
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต					
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00%				
กระแสเงินสดรวม					
กระแสเงินสดสุทธิ					
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%				
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละงวด					

ไตรมาสที่ 3

ตารางที่ 6.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด / ไตรมาส 3 (1 ตุลาคม 2569)

ปี ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571	ปีที่ 4 พ.ศ. 2572	ปีที่ 5 พ.ศ. 2573
รอบเดือน	(1 ต.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	3	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมิน

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)					
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	9,105.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	9,105.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม. /เดือน)	200.00	200.00	200.00	220.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ฟิล์ม จำกัด					
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	1,595.25	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	0.00	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	1,595.25	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม. /เดือน)	430.00	430.00	430.00	473.00
พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants					
พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) ยกเว้น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	21,005.46	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	15,289.90	44,218.34	12,365.99	1,575.67
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	5,715.56	39,803.50	71,655.85	82,446.17
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	72.79%	52.63%	14.72%	1.88%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่ร้านค้าเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม. /เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,650.00
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	2,102.34	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	2,102.34	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)		
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน			1,542,387.00	6,169,548.00	6,169,548.00
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน			0.00	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			617,361.75	2,469,447.00	2,469,447.00
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			915,000.00	3,769,800.00	3,882,894.00
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน			15,066,073.41	44,541,623.46	12,521,664.86
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			8,401,873.20	58,511,150.31	105,334,105.14
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	1,474,594.19	6,414,531.60	7,243,203.28
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	1,474,594.19	6,414,531.60	7,243,203.28
กระแสรายได้รวม		100%	29,491,883.74	128,290,631.97	144,864,065.55
				163,580,497.72	166,095,080.03

ปี ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2574	ปีที่ 7 พ.ศ. 2575	ปีที่ 8 พ.ศ. 2576	ปีที่ 9 พ.ศ. 2577	ปีที่ 10 พ.ศ. 2578
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	5.25	6.25	7.25	8.25	9.25

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	220.00	242.00	242.00	242.00	266.20

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พาร์ท จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	473.00	520.30	520.30	520.30	572.33

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-	10%
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,650.00	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)					
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	6,786,502.80	7,182,382.13	7,465,153.08	7,465,153.08	7,900,620.34
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	2,716,391.70	2,988,030.87	2,988,030.87	2,988,030.87	3,286,833.96
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,242,943.11	4,370,231.41	4,501,338.35	4,636,378.50	4,775,469.85
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	135,863,315.28	147,924,650.41	147,924,650.41	147,924,650.41	161,039,619.42
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	8,311,619.61	9,025,849.71	9,048,842.93	9,056,345.16	9,833,474.64
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	8,311,619.61	9,025,849.71	9,048,842.93	9,056,345.16	9,833,474.64
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	166,232,392.10	180,516,994.24	180,976,858.57	181,126,903.18	196,669,492.86

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 11 พ.ศ. 2579	ปีที่ 12 พ.ศ. 2580	ปีที่ 13 พ.ศ. 2581	ปีที่ 14 พ.ศ. 2582	ปีที่ 15 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	11.88
ระยะเวลาสะสมต่อปี	10.25	11.25	12.25	13.25	14.24

ก) ข้อมูลพื้นฐานในการประเมินค่า

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)						
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,055.80
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	15,175.00	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	21,245.00	36,420.00	36,055.80
อัตราการใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	41.67%	-	-
ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	266.20	266.20	292.82	292.82	292.82
พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พีสัม จำกัด						
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
อัตราการใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	572.33	572.33	629.56	629.56	629.56
พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants						
พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
อัตราการใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,996.50	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
อัตราการใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)					
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	8,211,668.39	8,211,668.39	3,421,528.50	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยไปเช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	5,598,864.81	9,598,053.96	8,446,287.48
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยไปเช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	3,286,833.96	3,286,833.96	3,615,517.35	3,615,517.35	3,181,655.27
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เหลือ 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,918,733.95	5,066,295.97	5,218,284.85	5,374,833.39	5,480,717.61
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยไปเช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	161,039,619.42	161,039,619.42	175,298,335.72	175,298,335.72	173,545,352.36
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,858,714.21	9,866,912.10	10,730,696.18	10,771,485.58	10,591,889.60
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,858,714.21	9,866,912.10	10,730,696.18	10,771,485.58	10,591,889.60
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	197,174,284.12	197,338,241.92	214,613,923.58	215,429,711.58	211,837,791.92

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571	ปีที่ 4 พ.ศ. 2572	ปีที่ 5 พ.ศ. 2573
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	3	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

การบริหารอสังหาริมทรัพย์						
- ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	(%จากรายได้อื่น ๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	442,378.26	1,924,359.48	2,172,960.98
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	1,032,215.93	4,490,172.12	5,070,242.29
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	1,769,513.02	7,697,437.92	8,691,843.93
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	1,622,053.61	7,055,984.76	7,967,523.61
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	275,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	5,141,160.82	22,267,954.28	25,002,570.82
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต						
- ค่ารองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	884,756.51	3,848,718.96	4,345,921.97
กระแสรายจ่ายรวม			(บาทต่อปี)	6,025,917.33	26,116,673.23	29,348,492.78
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	23,465,966.41	102,173,958.74	115,515,572.77
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%			0.97981	0.90305	0.83231
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	22,992,188.55	92,268,193.44	96,144,766.37

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	1,112,202,804.73 บาท
(ปีพิเศษ)	1,112,000,000.00 บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน-)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value (Baht)
7.50%	1,186,000,000.-
8.50%	1,112,000,000.-
9.50%	1,045,000,000.-

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2574	ปีที่ 7 พ.ศ. 2575	ปีที่ 8 พ.ศ. 2576	ปีที่ 9 พ.ศ. 2577	ปีที่ 10 พ.ศ. 2578
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	5.25	6.25	7.25	8.25	9.25

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

การบริหารอสังหาริมทรัพย์						
- ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	(%จากรายได้อื่น ๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	2,493,485.88	2,707,754.91	2,714,652.88
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	5,818,133.72	6,318,094.80	6,334,190.05
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	9,973,943.53	10,831,019.65	10,858,611.51
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	9,142,781.57	9,928,434.68	9,953,727.22
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	28,528,344.70	30,885,304.05	30,961,181.66
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต						
- ค่ารองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	4,986,971.76	5,415,509.83	5,429,305.76
กระแสรายจ่ายรวม			(บาทต่อปี)	33,515,316.46	36,300,813.88	36,390,487.42
กระแสรายได้สุทธิ			(บาทต่อปี)	132,717,075.64	144,216,180.36	144,586,371.15
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%			0.65162	0.60057	0.55352
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิในแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	86,481,100.83	86,611,911.44	80,031,448.16

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 11 พ.ศ. 2579	ปีที่ 12 พ.ศ. 2580	ปีที่ 13 พ.ศ. 2581	ปีที่ 14 พ.ศ. 2582	ปีที่ 15 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12 12 12 12 11.88				
ระยะเวลาสะสมต่อปี	10.25 11.25 12.25 13.25 14.24				
กระแสเงินสด					
รายได้จากการดำเนินงาน					
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์					
- ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	(%)	(จากรายได้อื่น ๆ) 30.00%	(บาทต่อปี)		
- ค่าบริหารพื้นที่	(%)	(จากกระแสรายได้รวม) 3.50%	(บาทต่อปี)		
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%)	(จากกระแสรายได้รวม) 6.00%	(บาทต่อปี)		
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%)	(จากกระแสรายได้รวม) 5.50%	(บาทต่อปี)		
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ	1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ	(บาทต่อปี)		
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)		
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต					
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%)	(จากกระแสรายได้รวม) 3.00%	(บาทต่อปี)		
กระแสเงินสดรวม			(บาทต่อปี)		
กระแสเงินสดสุทธิ			(บาทต่อปี)		
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%		(บาทต่อปี)		
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละงวด			(บาทต่อปี)		

ไตรมาสที่ 4

ตารางที่ 7.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด / ไตรมาส 4 (1 มกราคม 2570)

ปี ปี พ.ศ.	ปี					
	ปี 1 พ.ศ. 2570	ปี 2 พ.ศ. 2571	ปี 3 พ.ศ. 2572	ปี 4 พ.ศ. 2573	ปี 5 พ.ศ. 2574	
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)					
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12	
ระยะเวลาสะสมต่อปี	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	
ก) ข้อสมมติฐานในการประเมิน						
พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)						
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	200.00	200.00	220.00	220.00	220.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ฟิล์ม จำกัด						
พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	430.00	430.00	473.00	473.00	473.00
พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants						
พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน/Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	44,218.34	12,365.99	1,575.67	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	39,803.50	71,655.85	82,446.17	84,021.84	84,021.84
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	52.63%	14.72%	1.88%	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,500.00	1,500.00	1,650.00	1,650.00	1,650.00
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน/Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP
ข) การคำนวณ						
กระแสรายได้						
รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%				
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน	(บาทต่อปี)	6,169,548.00	6,169,548.00	6,529,438.30	6,786,502.80	6,786,502.80
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้	(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน	(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้	(บาทต่อปี)	2,469,447.00	2,469,447.00	2,716,391.70	2,716,391.70	2,716,391.70
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%	(บาทต่อปี)	3,769,800.00	3,882,894.00	3,999,380.82	4,119,362.24	4,242,943.11
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน	(บาทต่อปี)	44,541,623.46	12,521,664.86	661,781.81	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้	(บาทต่อปี)	58,511,150.31	105,334,105.14	133,315,455.33	135,863,315.28	135,863,315.28
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%				
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%				
กระแสรายได้รวม	(บาทต่อปี)	128,290,631.97	144,864,065.55	163,580,497.72	166,095,080.03	166,232,392.10

ปี ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2575	ปีที่ 7 พ.ศ. 2576	ปีที่ 8 พ.ศ. 2577	ปีที่ 9 พ.ศ. 2578	ปีที่ 10 พ.ศ. 2579
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมิน:

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,420.00
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	10%	-	-	10%	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	242.00	242.00	242.00	266.20	266.20

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พีสัม จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงาน ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,381.00
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	10%	-	-	10%	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	520.30	520.30	520.30	572.33	572.33

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84	84,021.84
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	97.00%	97.00%	97.00%	96.00%	96.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	10%	-	-	10%	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,815.00	1,815.00	1,815.00	1,996.50	1,996.50
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,409.36
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	7,182,382.13	7,465,153.08	7,465,153.08
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	2,988,030.87	2,988,030.87	2,988,030.87
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เหลือ 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			(บาทต่อปี)	4,370,231.41	4,501,338.35	4,636,378.50
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			(บาทต่อปี)	-	-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	147,924,650.41	147,924,650.41	147,924,650.41
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,025,849.71	9,048,842.93	9,056,345.16
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	(บาทต่อปี)	9,025,849.71	9,048,842.93	9,056,345.16
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	180,516,994.24	180,976,858.57	181,126,903.18
					196,669,492.86	197,174,284.12

ปี ปี พ.ศ.	ปีที่ 11 พ.ศ. 2580	ปีที่ 12 พ.ศ. 2581	ปีที่ 13 พ.ศ. 2582	ปีที่ 14 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)			
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	11.88
ระยะเวลาสะสมคือปี	11.00	12.00	13.00	13.99

ก) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะยาว : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,035.00	3,035.00	3,035.00	3,035.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	36,420.00	36,420.00	36,055.80
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	36,420.00	15,175.00	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	21,245.00	36,420.00	36,055.80
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	41.67%	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	-	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	266.20	292.82	292.82	292.82

พื้นที่เช่าสำนักงาน สัญญาเช่าระยะสั้น : บริษัท เมเจอร์ จอยน์ พิล์ม จำกัด

พื้นที่เช่าทั้งหมด	(ตารางเมตรต่อเดือน)	531.75	531.75	531.75	531.75
พื้นที่เช่าทั้งหมดทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่เช่าสำนักงานที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,381.00	6,381.00	6,381.00	6,317.19
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่สำนักงานเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	572.33	629.56	629.56	629.56

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,702.60	7,702.60	7,702.60	7,702.60
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,001.82	7,001.82	7,001.82	7,001.82
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	700.78	700.78	700.78	700.78
(1) พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-	-
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	84,021.84	84,021.84	84,021.84	83,181.62
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	96.00%	95.00%	95.00%	95.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2569)	-	10%	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,996.50	2,196.15	2,196.15	2,196.15
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,409.36	8,409.36	8,409.36	8,325.27
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	8%GP	8%GP	8%GP	8%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด ประกอบด้วย	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)	
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) ตามสัญญา ปัจจุบัน			8,211,668.39	3,421,528.50
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะยาว) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			-	9,598,053.96
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			-	-
- พื้นที่เช่าสำนักงาน (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			3,286,833.96	3,615,517.35
- พื้นที่ร้านค้า สัดส่วนตามยอดขาย (GP) ปี 2569 เฉลี่ย 3,660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปี 3.00%			5,066,295.97	5,218,284.85
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) ตามสัญญา ปัจจุบัน			-	-
- พื้นที่ร้านค้า (สัญญาเช่าระยะสั้น) สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			161,039,619.42	175,298,335.72
รายได้จากเก็บค่าจอดรถ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	9,866,912.10	10,730,696.18
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.00%	9,866,912.10	10,730,696.18
กระแสรายได้รวม		100%	197,338,241.92	214,613,923.58

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2570	ปีที่ 2 พ.ศ. 2571	ปีที่ 3 พ.ศ. 2572	ปีที่ 4 พ.ศ. 2573	ปีที่ 5 พ.ศ. 2574
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00

กระแสเงินสด

รายได้จากการดำเนินงาน

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์								
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	1,924,359.48	2,172,960.98	2,453,707.47	2,491,426.20	2,493,485.88
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	4,490,172.12	5,070,242.29	5,725,317.42	5,813,327.80	5,818,133.72
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	7,697,437.92	8,691,843.93	9,814,829.86	9,965,704.80	9,973,943.53
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	7,055,984.76	7,967,523.61	8,996,927.37	9,135,229.40	9,142,781.57
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	22,267,954.28	25,002,570.82	28,090,782.12	28,505,688.20	28,528,344.70
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต								
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	3,848,718.96	4,345,921.97	4,907,414.93	4,982,852.40	4,986,971.76
กระแสเงินสดรวม			(บาทต่อปี)	26,116,673.23	29,348,492.78	32,998,197.06	33,488,540.61	33,515,316.46
กระแสเงินสดสุทธิ								
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%		(บาทต่อปี)	102,173,958.74	115,515,572.77	130,582,300.67	132,606,539.42	132,717,075.64
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	0.92166	0.84946	0.78291	0.72157	0.66505
			(บาทต่อปี)	94,169,650.81	98,125,858.45	102,234,189.02	95,684,900.65	88,263,491.16

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	1,111,654,828.93 บาท
(ปีพิเศษ)	1,112,000,000.00 บาท (-หนึ่งพันหนึ่งร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน-)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value (Baht)
7.50%	1,184,000,000.-
8.50%	1,112,000,000.-
9.50%	1,045,000,000.-

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 6 พ.ศ. 2575	ปีที่ 7 พ.ศ. 2576	ปีที่ 8 พ.ศ. 2577	ปีที่ 9 พ.ศ. 2578	ปีที่ 10 พ.ศ. 2579
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.) (1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)				
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	12	12
ระยะเวลาสะสมต่อปี	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00

กระแสเงินสด

รายได้จากการดำเนินงาน

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์								
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ)	30.00%	(บาทต่อปี)	2,707,754.91	2,714,652.88	2,716,903.55	2,950,042.39	2,957,614.26
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.50%	(บาทต่อปี)	6,318,094.80	6,334,190.05	6,339,441.61	6,883,432.25	6,901,099.94
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม)	6.00%	(บาทต่อปี)	10,831,019.65	10,858,611.51	10,867,614.19	11,800,169.57	11,830,457.05
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม)	5.50%	(บาทต่อปี)	9,928,434.68	9,953,727.22	9,961,979.67	10,816,822.11	10,844,585.63
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ		(บาทต่อปี)	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย			(บาทต่อปี)	30,885,304.05	30,961,181.66	30,985,939.02	33,550,466.32	33,633,756.88
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต								
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม)	3.00%	(บาทต่อปี)	5,415,509.83	5,429,305.76	5,433,807.10	5,900,084.79	5,915,228.52
กระแสเงินสดรวม			(บาทต่อปี)	36,300,813.88	36,390,487.42	36,419,746.12	39,450,551.11	39,548,985.40
กระแสเงินสดสุทธิ								
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%		(บาทต่อปี)	144,216,180.36	144,586,371.15	144,707,157.06	157,218,941.75	157,625,298.72
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละงวด			(บาทต่อปี)	0.61295	0.56493	0.52067	0.47988	0.44229
			(บาทต่อปี)	88,397,307.75	81,681,178.65	75,344,675.47	75,446,225.77	69,716,093.37

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 11 พ.ศ. 2580	ปีที่ 12 พ.ศ. 2581	ปีที่ 13 พ.ศ. 2582	ปีที่ 14 พ.ศ. 2583
รอบเดือน	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค.- 28 ธ.ค.)
ระยะเวลา (เดือน)	12	12	12	11.88
ระยะเวลาสะสมต่อปี	11.00	12.00	13.00	13.99

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์					
- ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	(%จากรายได้อื่น ๆ) 30.00%	(บาทต่อปี)	2,960,073.63	3,219,208.85	3,231,445.67
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50%	(บาทต่อปี)	6,906,838.47	7,511,487.33	7,540,039.91
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 6.00%	(บาทต่อปี)	11,840,294.52	12,876,835.41	12,925,782.69
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50%	(บาทต่อปี)	10,853,603.31	11,803,765.80	11,848,634.14
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามงบการเงิน ปี พ.ศ. 2567)	ประมาณ 1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณ	(บาทต่อปี)	1,100,000.00	1,100,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย		(บาทต่อปี)	33,660,809.92	36,511,297.39	36,645,902.41
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต					
- ค่ารื้อเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00%	(บาทต่อปี)	5,920,147.26	6,438,417.71	6,462,891.35
กระแสรายจ่ายรวม		(บาทต่อปี)	39,580,957.17	42,949,715.10	43,108,793.76
กระแสรายได้สุทธิ		(บาทต่อปี)	157,757,284.75	171,664,208.48	172,320,917.82
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	8.50%		0.40764	0.3757	0.34627
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด		(บาทต่อปี)	64,308,179.55	64,494,243.13	59,669,564.21

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อการกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกันดังนี้

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ "มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน" วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งานและบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ "มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้" แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอการวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบเช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง

(Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ "มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย" ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted CashFlow) โดยการใช้นั้นขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเพื่อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method)

หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จโดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้วเขียนเป็นสูตร คือ "มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)"

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วยทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

วิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจขังน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

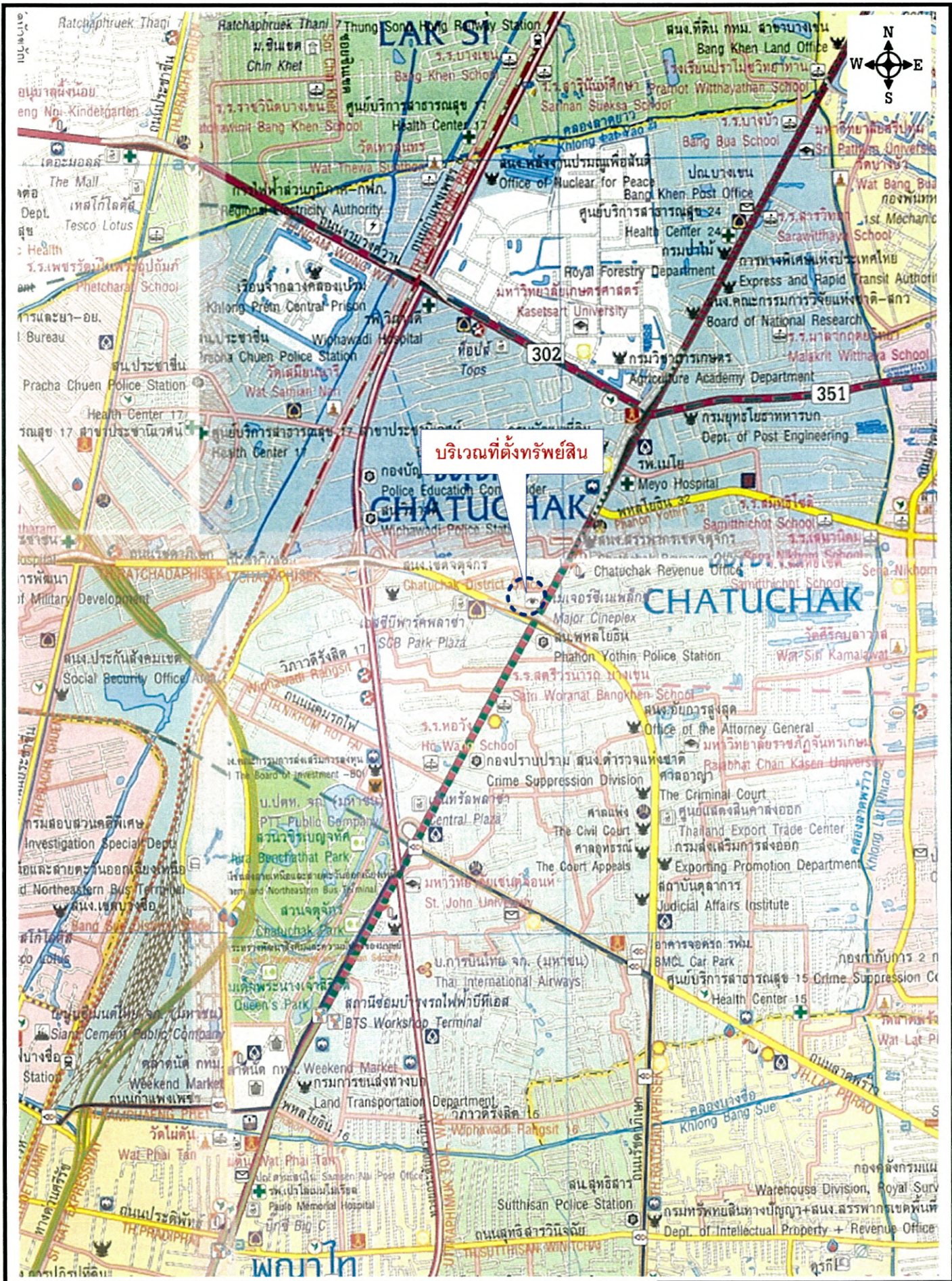
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อีกขึ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 25,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

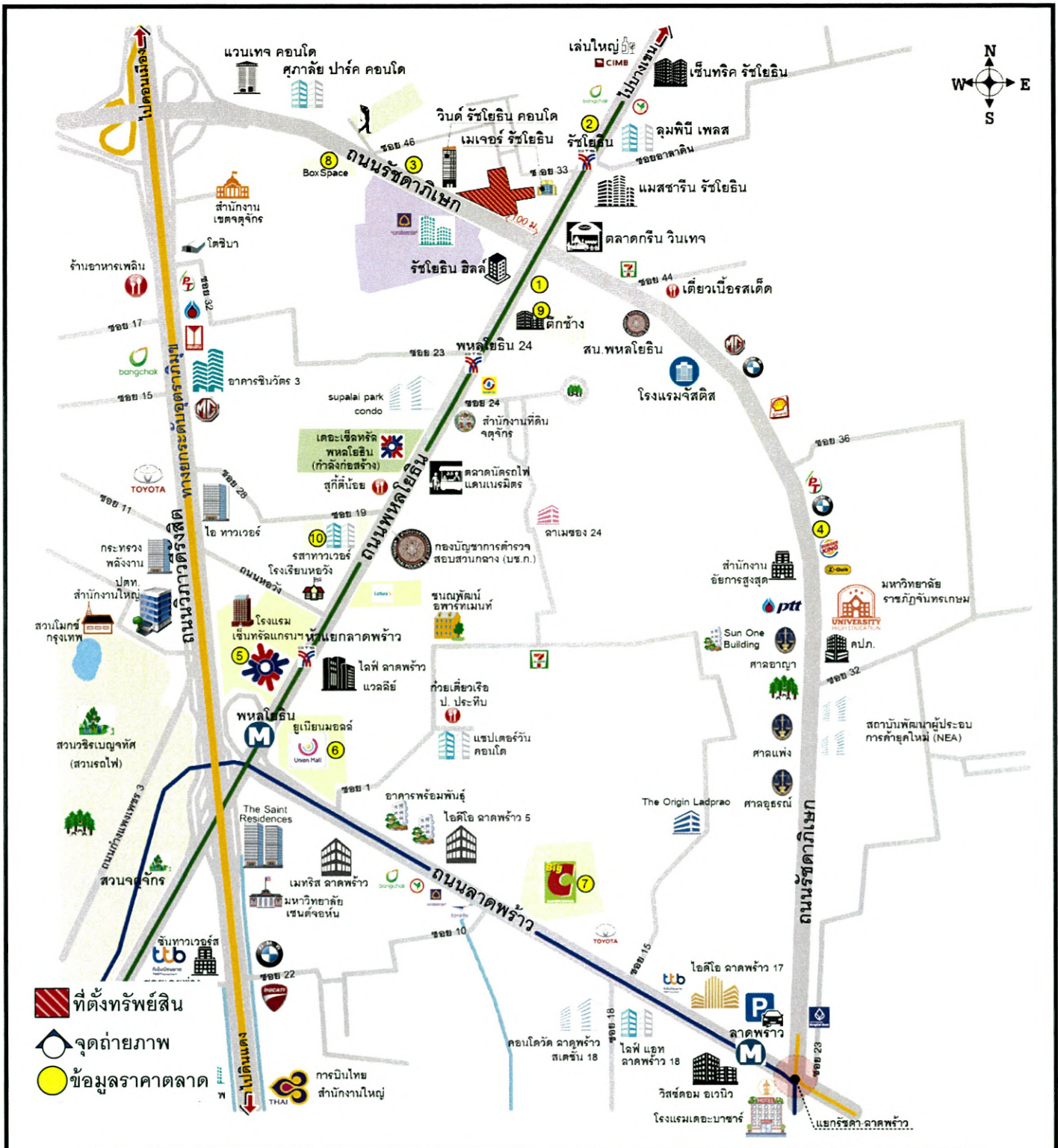
ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีการผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน
12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำซี หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปร่าง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี
14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทดสอบของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



ข้อมูล ที่	ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่			หรือ ตร.วา	เช่ารายเดือน (บาท)		หมายเหตุ
		ไร่	งาน	ตร.วา		เดือนไซ	(ต่อ ตร.วา)	
1	ที่ดินว่างเปล่า	7	0	00.0	2,800.0	เสนอเช่า	1,500.-	สัญญาเช่า 3 ปี ++
2	ที่ดินว่างเปล่า	0	1	13.0	113.0	เสนอเช่า	3,097.-	สัญญาเช่า 3 ปี ++
3	ที่ดินว่างเปล่า	1	1	11.0	511.0	เสนอเช่า	1,468.-	สัญญาเช่า 3 ปี ++
4	ที่ดินว่างเปล่า	0	2	00.0	200.0	เสนอเช่า	1,000.-	สัญญาเช่า 3 ปี ++



13.827978, 100.567088

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน



GPS. Lat. : 13.827978°N Long. : 100.567088°E

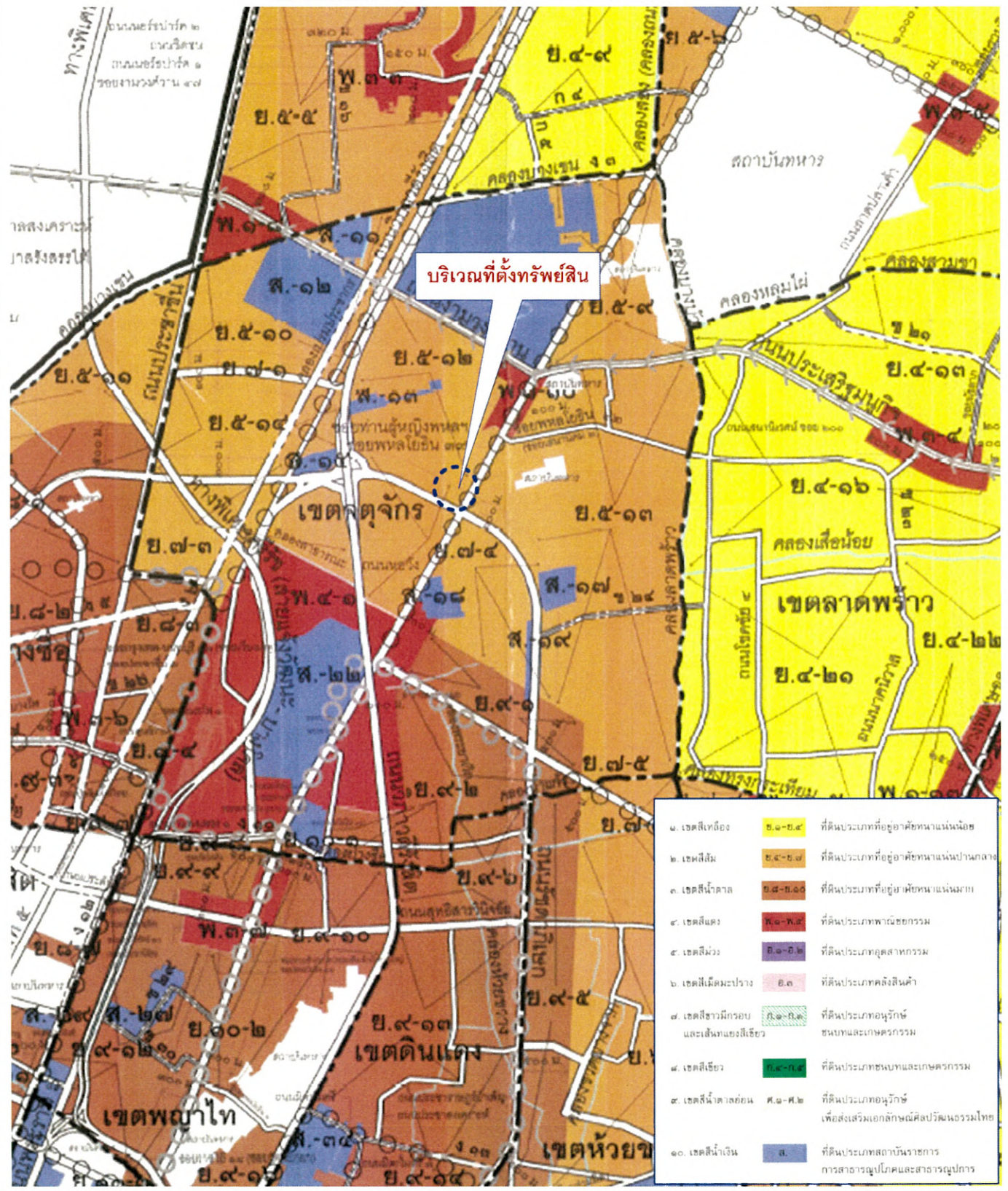
SouthEast
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH



ภาพถ่ายทางอากาศ

69GEN02/0057

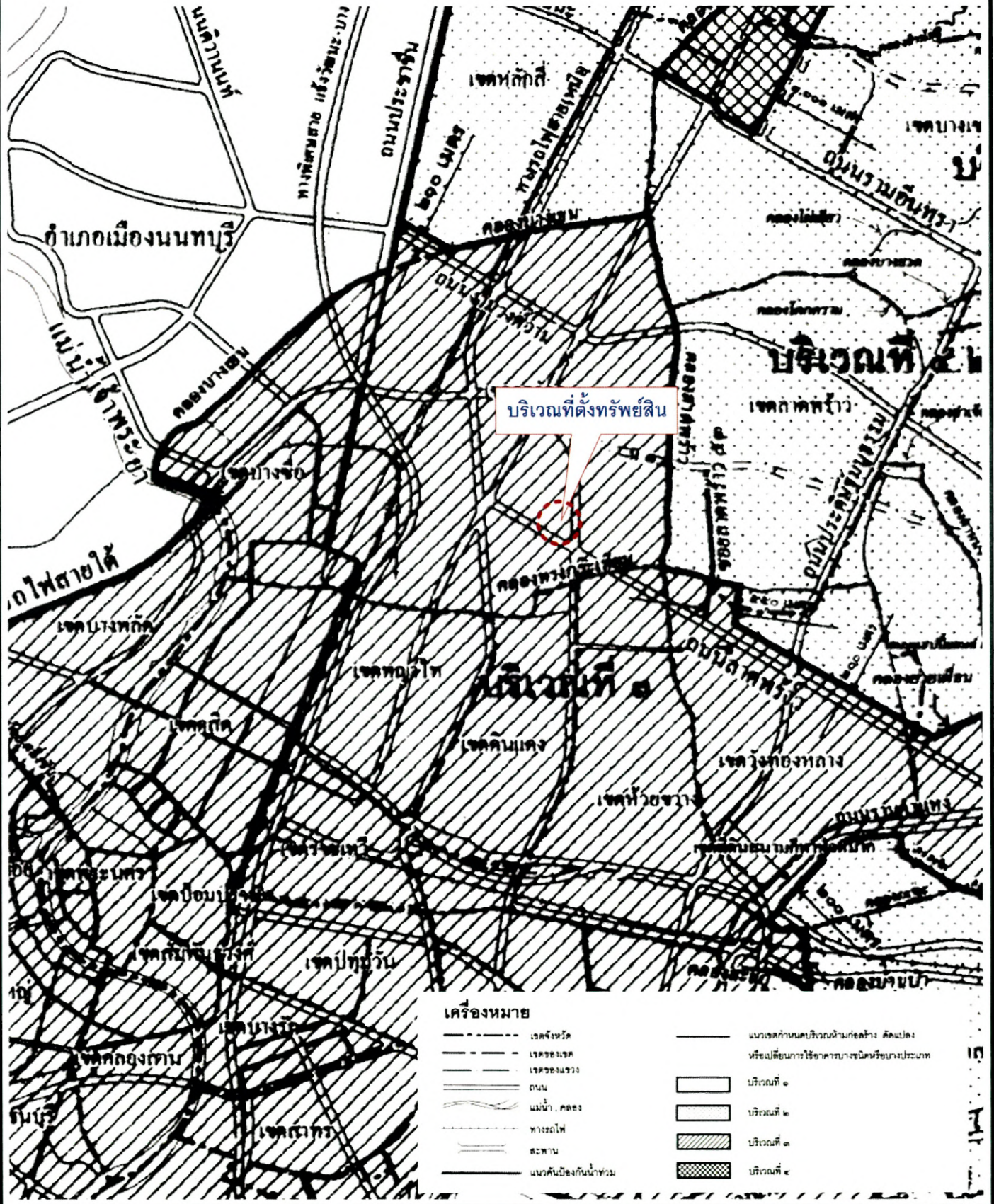
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖



แผนที่ทำขออนุญาตกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๔



South East
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co., Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

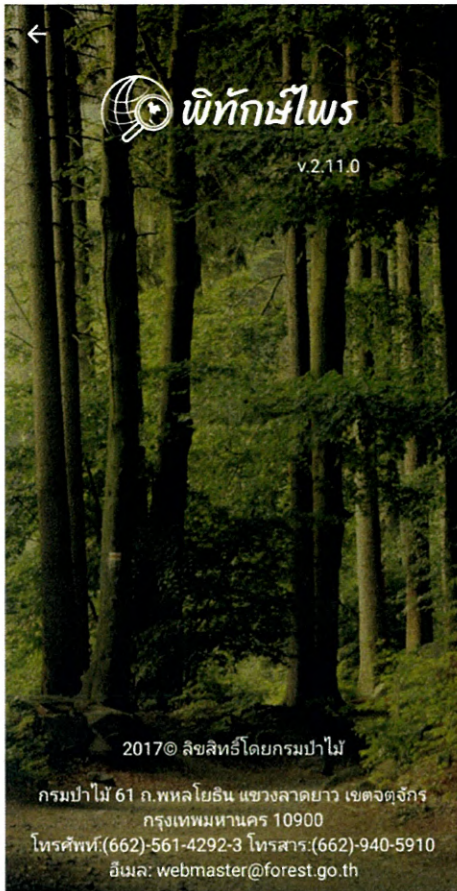
SEAI
southeast
asia international

กฎหมายอื่น ๆ

69GEN02/0057

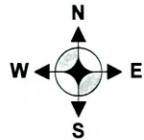
แผนที่แนบท้ายประกาศกระทรวงคมนาคม
เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง
กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ
พ.ศ. 2540





การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก. บริเวณที่ตั้งทรัพยากรสินที่ประเมินมูลค่า

- ตรวจสอบเบื้องต้นจาก Web site Dsi-map.go.th พิทักษ์ไพร โดยกรมป่าไม้
 - ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพยากรสินไม่อยู่เขตป่า อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก.ใดๆ
 - ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพยากรสินอยู่ในเขต..... ตาม พรบ. /กฎหมาย /ราชกิจจานุเบกษา..... ฉบับ /เล่ม /ตอนที่.....ลงวันที่.....
- การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน
 - ตรวจสอบแล้ว พบเอกสารการได้มา
 - ตรวจสอบแล้ว ไม่พบเอกสารการได้มา



ประเภทเอกสารสิทธิ์ :	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบลลาดยาว	อำเภอจตุจักร (บางซื่อ)	จังหวัดกรุงเทพมหานคร
ระวาง :	5136 IV 6828 - 08, 12		

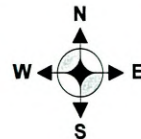
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.วา	
1	4659	5206	26271	1	2	80.7	บริษัท รัชโยธิน อเนกิว จำกัด
2	14306 (เดิม 50)	3812	50	5	3	33.0	บริษัท รัชโยธิน อเนกิว จำกัด
3	19777	4931	2400	1	1	86.3	บริษัท รัชโยธิน อเนกิว จำกัด
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน				9	0	00.0	(3,600.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				9	0	00.00	(3,600.0 ตารางวา)

SouthEast
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co.,Ltd.
www.seai.co.th

SEAI
southeast
asia international

ผังที่ดิน

69GEN02/0057



รายการอาคารสิ่งปลูกสร้าง

- 1. อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)
- 2. อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B)
- 3. อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)
- 4. อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)

จุดถ่ายภาพ

แนวเขตที่ดินทรัพย์สิน



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนรัชดาภิเษก (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนรัชดาภิเษก (จุดถ่ายภาพที่ 3)



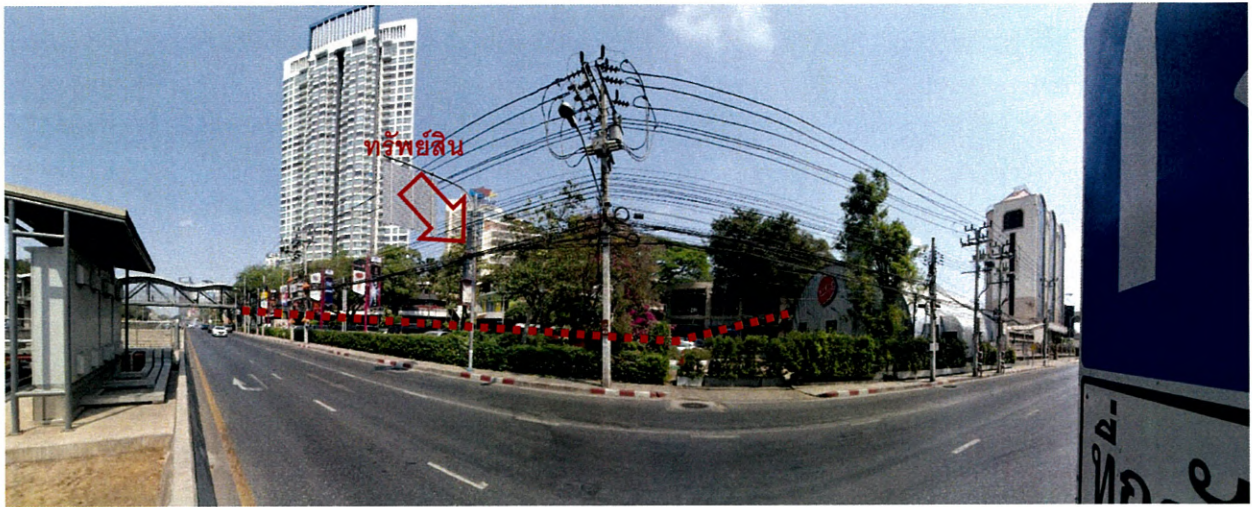
สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนรัชดาภิเษก (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนรัชดาภิเษก (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนรัชดาภิเษก (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนรัชดาภิเษก (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนรัชดาภิเษก (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ด้านหน้าอาคารศูนย์การค้า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ลานจอดรถด้านหน้าอาคารศูนย์การค้า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ลานจอดรถด้านหน้าอาคารศูนย์การค้า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ด้านหน้าอาคารศูนย์การค้า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 13)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 14)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ด้านหลังอาคารศูนย์การค้า (จุดถ่ายภาพที่ 15)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ลานจอดรถด้านหน้าอาคารศูนย์การค้า (จุดถ่ายภาพที่ 16)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 17)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 18)



สภาพบริเวณภายในที่ตั้งทรัพย์สิน /ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 19)



สภาพบริเวณด้านข้างที่ตั้งทรัพย์สิน /ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 20)



สภาพบริเวณด้านข้างที่ตั้งทรัพย์สิน /ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 21)



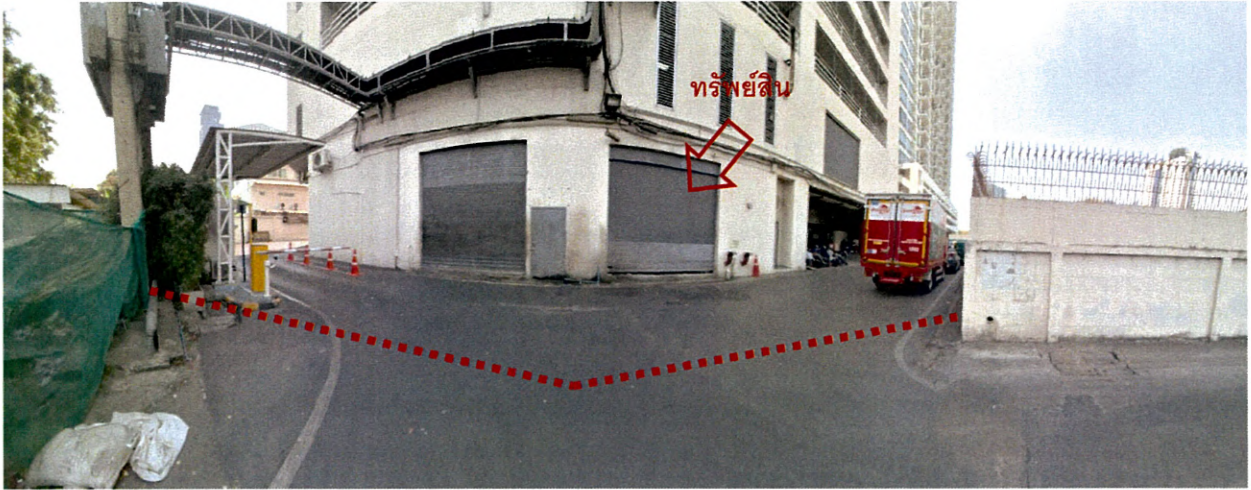
สภาพบริเวณด้านข้างที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 22)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 23)



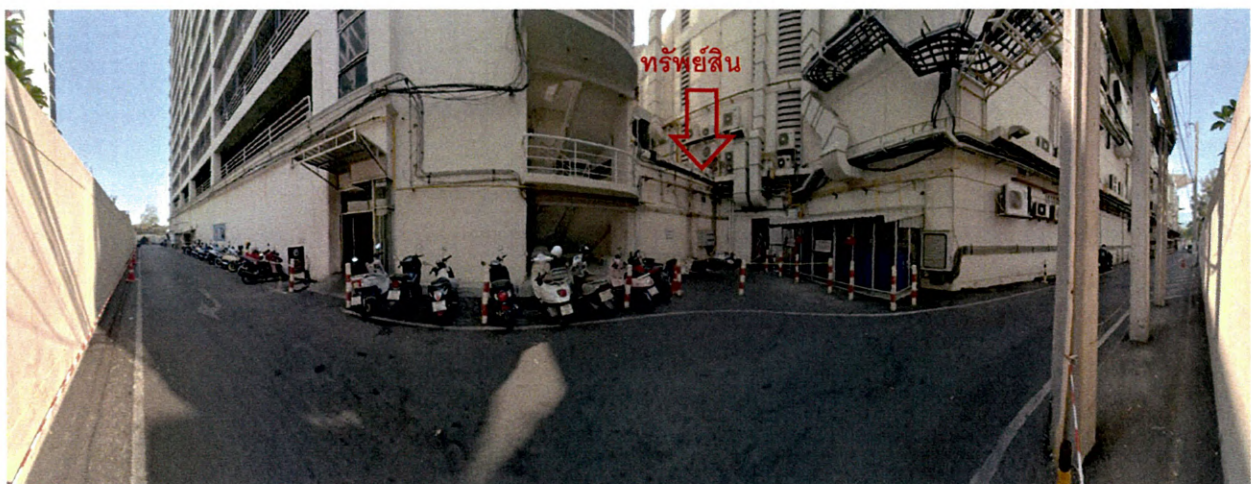
สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 24)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 25)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 26)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน / ถนนเข้า-ออกภายในโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 27)



สภาพด้านหน้า ซ้าง และหลังอาคาร

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 -ห้องเครื่อง ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน ตู้ควบคุมไฟฟ้า และเครื่องผลิตกระแสไฟฟ้า



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 -ร้านค้า (ให้เช่า) และทางเข้า-ออก รถยนต์

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 -ห้องเครื่อง ระบบป้องกันอัคคีภัย เครื่องปั้มน้ำสปริงเกอร์ เครื่องสูบน้ำ และตู้ควบคุม

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 - 11 โถงหน้าลิฟต์โดยสารและขนของ และลานจอดรถ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)



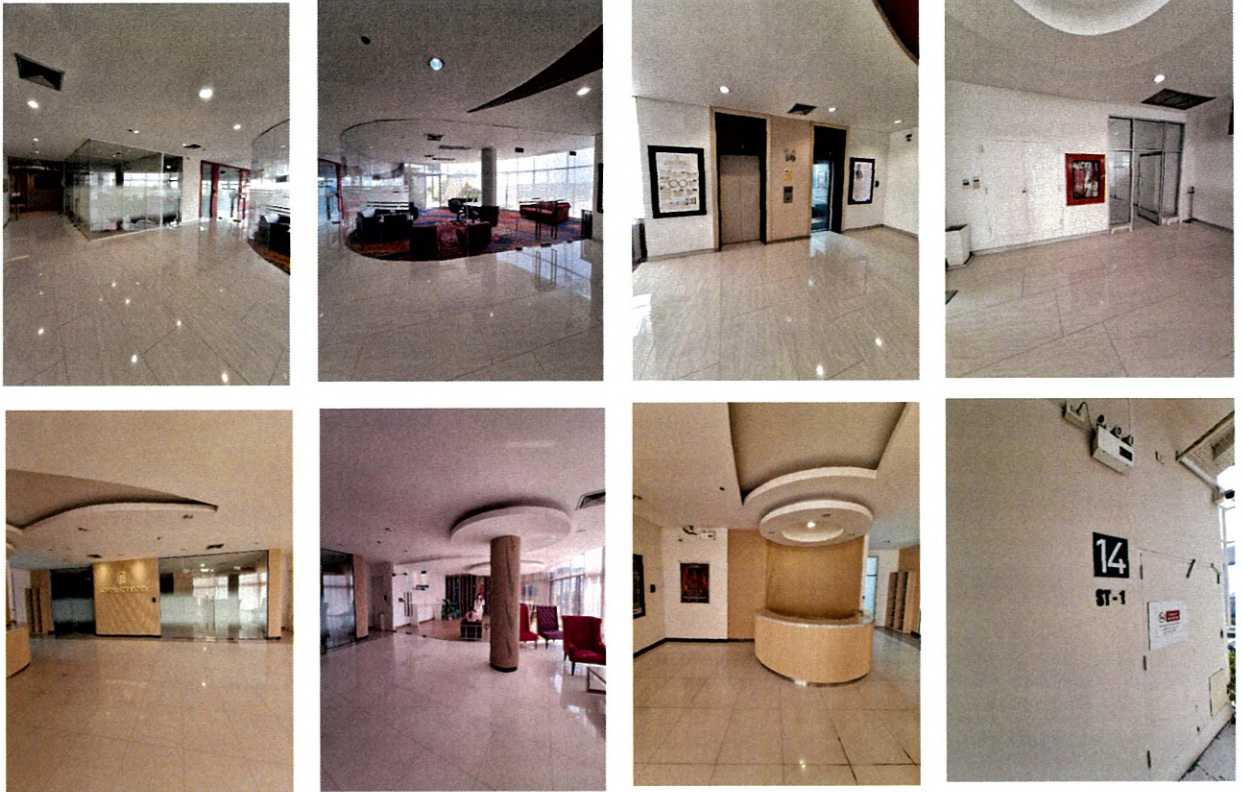
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 - 11 โถงหน้าลิฟต์โดยสารและขนของ และลานจอดรถ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 - 11 โถงหน้าลิฟต์โดยสารและขนของ และลานจอดรถ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิด 3 ชั้น



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 13 - 14 สำนักงาน (ให้เช่า) โถงนำลิฟต์โดยสารและขนของ

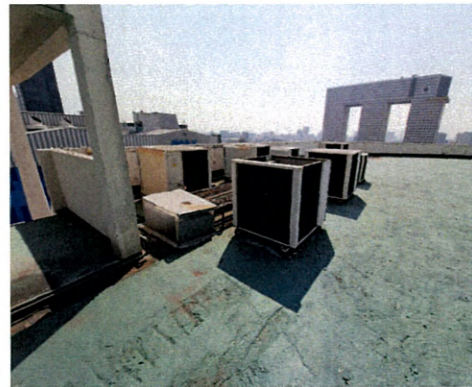


สภาพภายในอาคารชั้นที่ 12 โถงนำลิฟต์โดยสารและขนของ ลานจอดรถ และสำนักงาน (ให้เช่า)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)

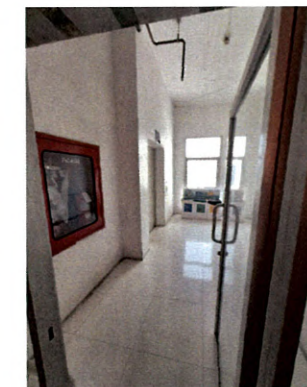
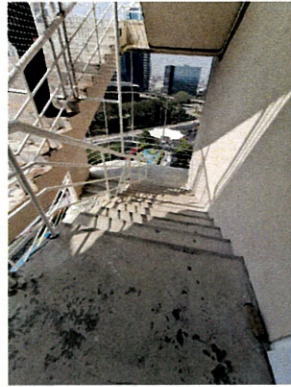


สภาพภายในอาคารชั้นดาดฟ้า – ดาดฟ้า (หลังคา) ห้องโถงบันไดอาคาร และห้องเครื่องลิฟต์



สภาพระบบอาคาร – เครื่องลิฟต์โดยสาร และเครื่องปรับอากาศ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)



สภาพระบบอาคาร - เครื่องปั๊มแรงดันน้ำ ตู้สลายดับเพลิง สปริงเกอร์ ประตูและบันไดหนีไฟ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)



สภาพด้านหน้า ช้าง และหลังอาคาร

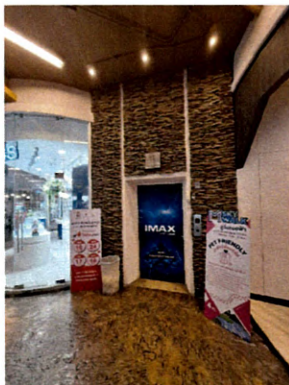
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 /อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และตาดฟ้า (โซน B)

South East
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

SEAI
south east
asia international

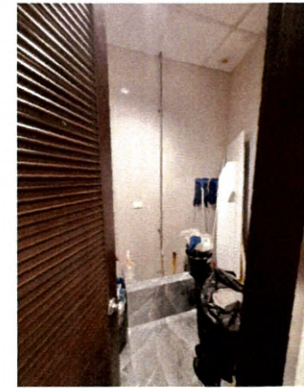
ภาพถ่ายทรัพย์สิน

69GEN02/0057



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 - โถงทางเดิน พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) ลิฟต์โดยสาร และห้องน้ำแยกชาย หญิง คนพิการ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 /อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และตาดฟ้า (โซน B)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 – โถงทางเดิน พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) ลิฟต์โดยสาร บันไดอาคาร ห้องน้ำแยกชาย หญิง คนพิการ และเก็บของ

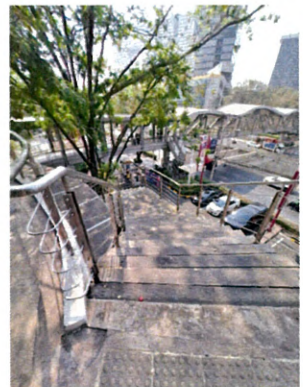
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 /อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B)

South East
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co., Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

SEAI
southeast
asia international

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

69GEN02/0057



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 - โถงทางเดิน พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) ลิฟต์โดยสาร บันไดอาคาร ห้องน้ำแยกชาย หญิง และคนพิการ
 สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 /อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และตาดฟ้า (โซน B)



สภาพอาคารชั้นดาดฟ้า – ลานออกกำลังกาย ห้องโถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลง และห้องตู้ควบคุมไฟฟ้า

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 /อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B)



สภาพระบบอาคาร - บ้านไดเลี่ยน ลิฟต์โดยสาร ควบคุมไฟฟ้า เครื่องปั้มน้ำ ดับเพลิง กระจายเสียง ระบายอากาศ และปรับอากาศ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 /อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และตาดฟ้า (โซน B)



สภาพระบบอาคาร - ควบคุมไฟฟ้า และดับเพลิง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 /อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และตาดฟ้า (โซน B)



สภาพด้านหน้า ช้าง และหลังอาคาร

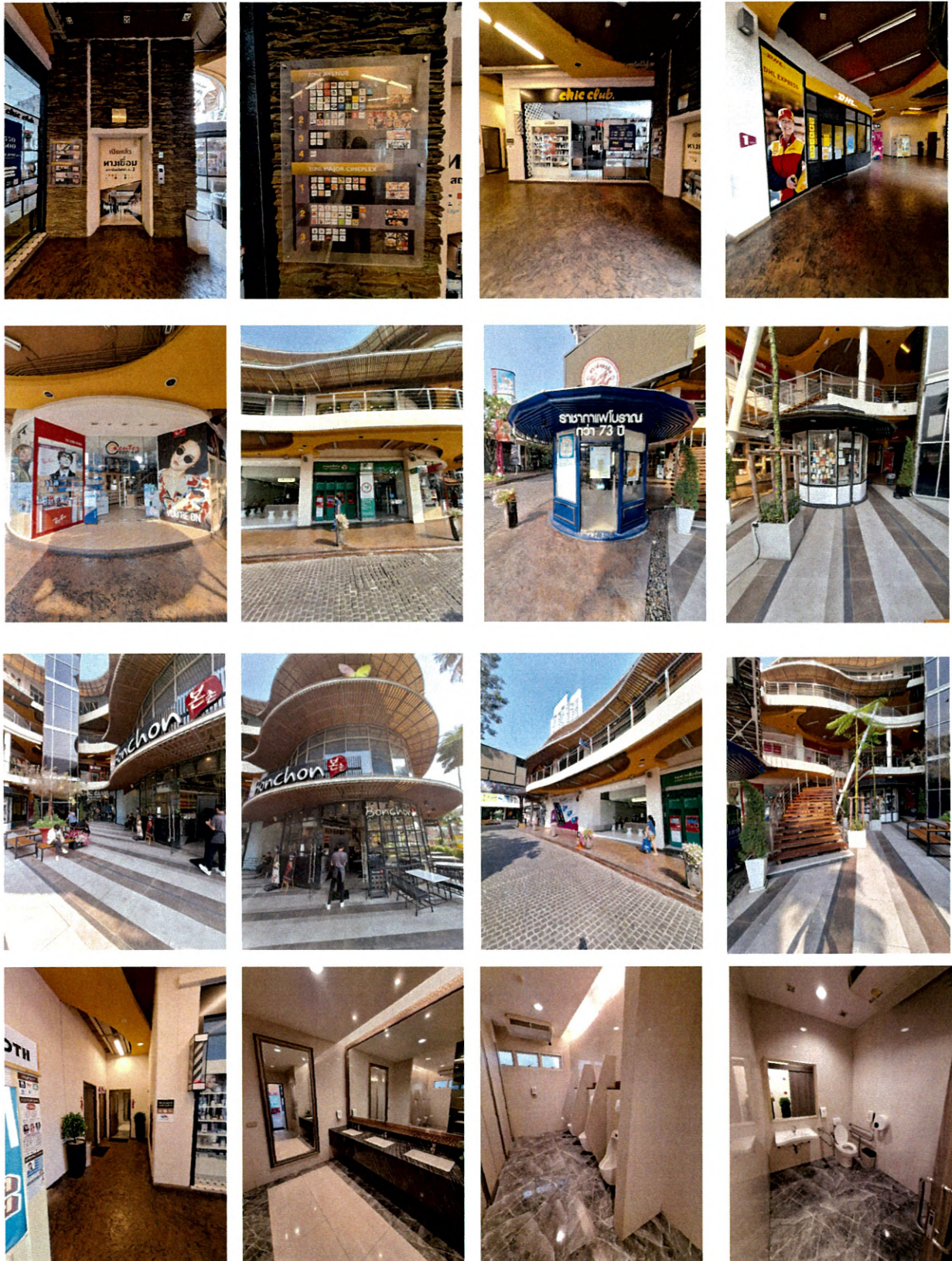
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 /อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)

South East
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co., Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

**SE
AI**
south east
asia international

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

69GEN02/0057



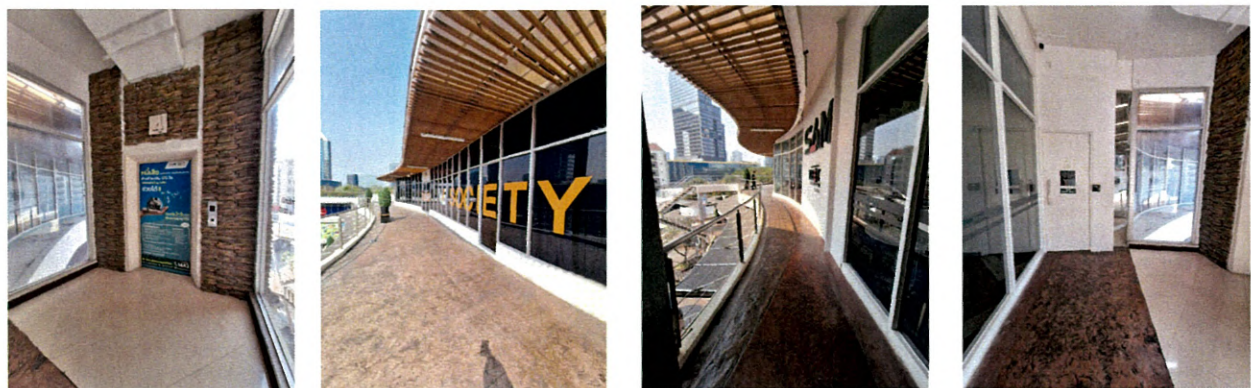
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 – โถงทางเดิน พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) ลิฟต์โดยสาร ห้องน้ำแยกชาย หญิง และคนพิการ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 /อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 – โถงทางเดิน พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) ลิฟต์โดยสาร ห้องน้ำแยกชาย หญิง และคนพิการ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 /อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 และ 4 - โถงทางเดิน พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) ลิฟต์โดยสาร ห้องน้ำแยกชาย หญิง และคนพิการ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 /อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)

South East
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co.,Ltd.
WWW.SEAL.CO.TH

SEAI
southeast
asia international

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

69GEN02/0057



สภาพระบบอาคาร - ควบคุมไฟฟ้า และดับเพลิง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 /อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)



สภาพด้านหน้า ข้าง และหลังอาคาร



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง ชั้นบน ทางเชื่อม ระบบควบคุมไฟฟ้า และป้องกันอัคคีภัย

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 /อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)

South East
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co., Ltd.
www.seai.co.th

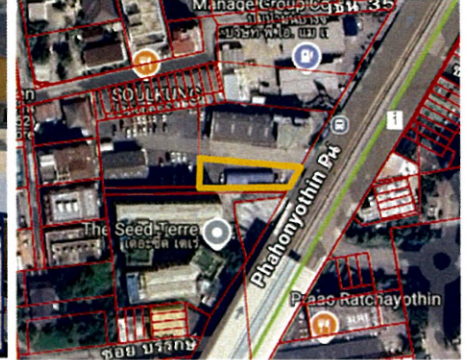
SEAI
southeast
asia international

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

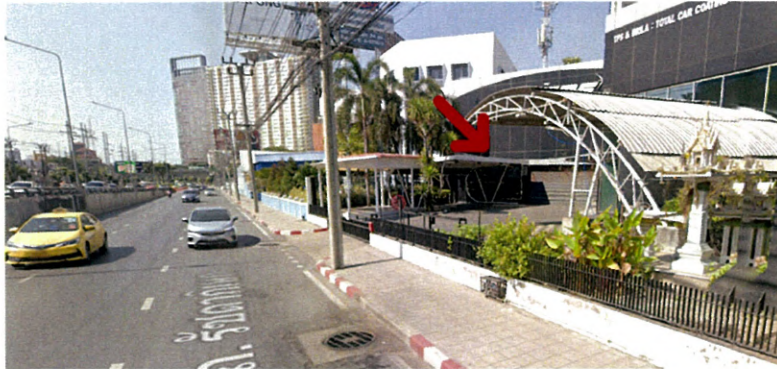
69GEN02/0057



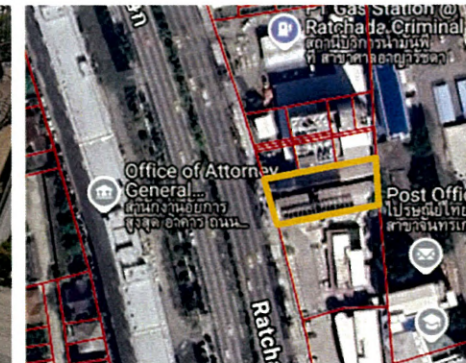
ข้อมูลที่ 1



ข้อมูลที่ 2



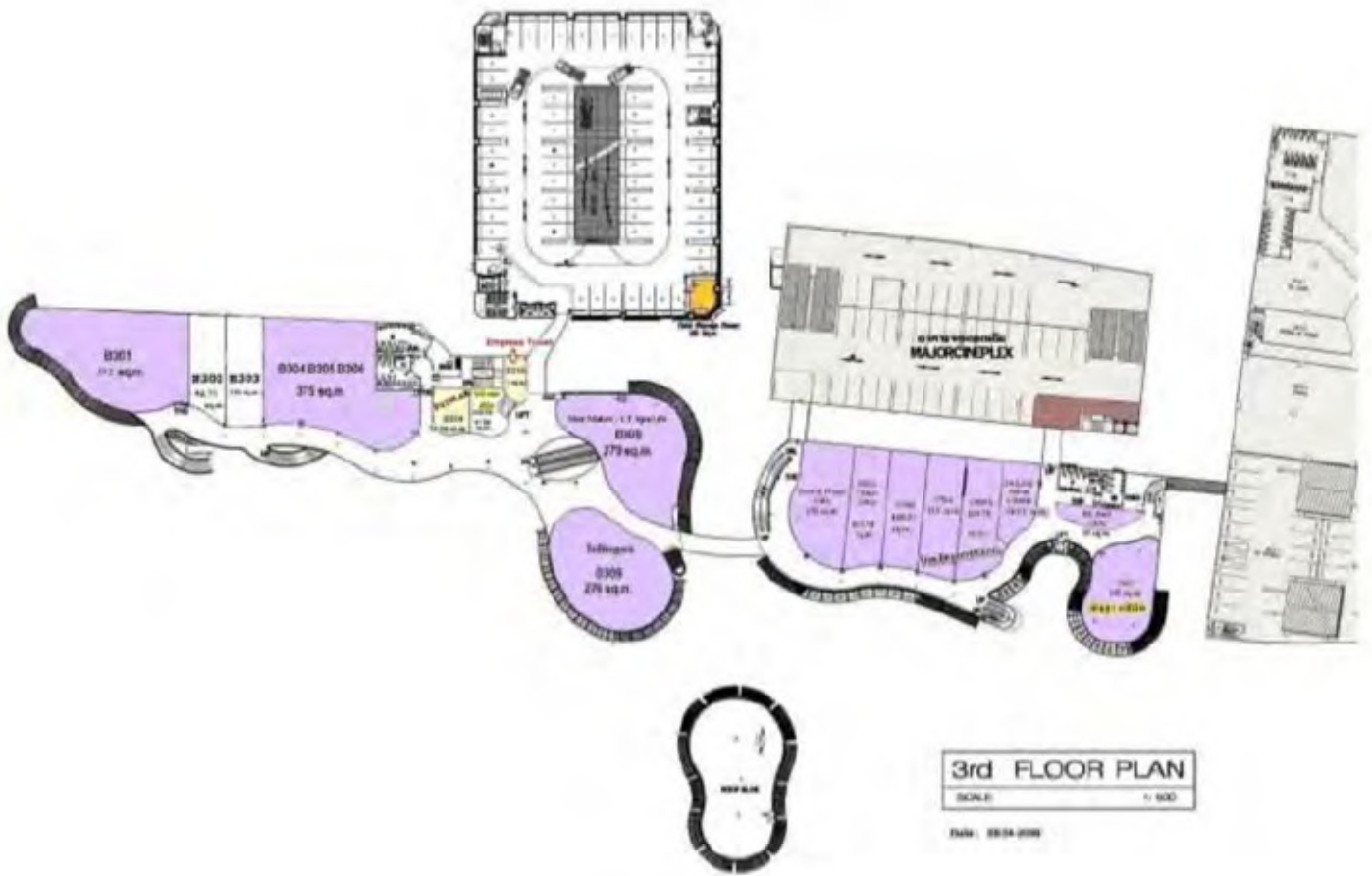
ข้อมูลที่ 3



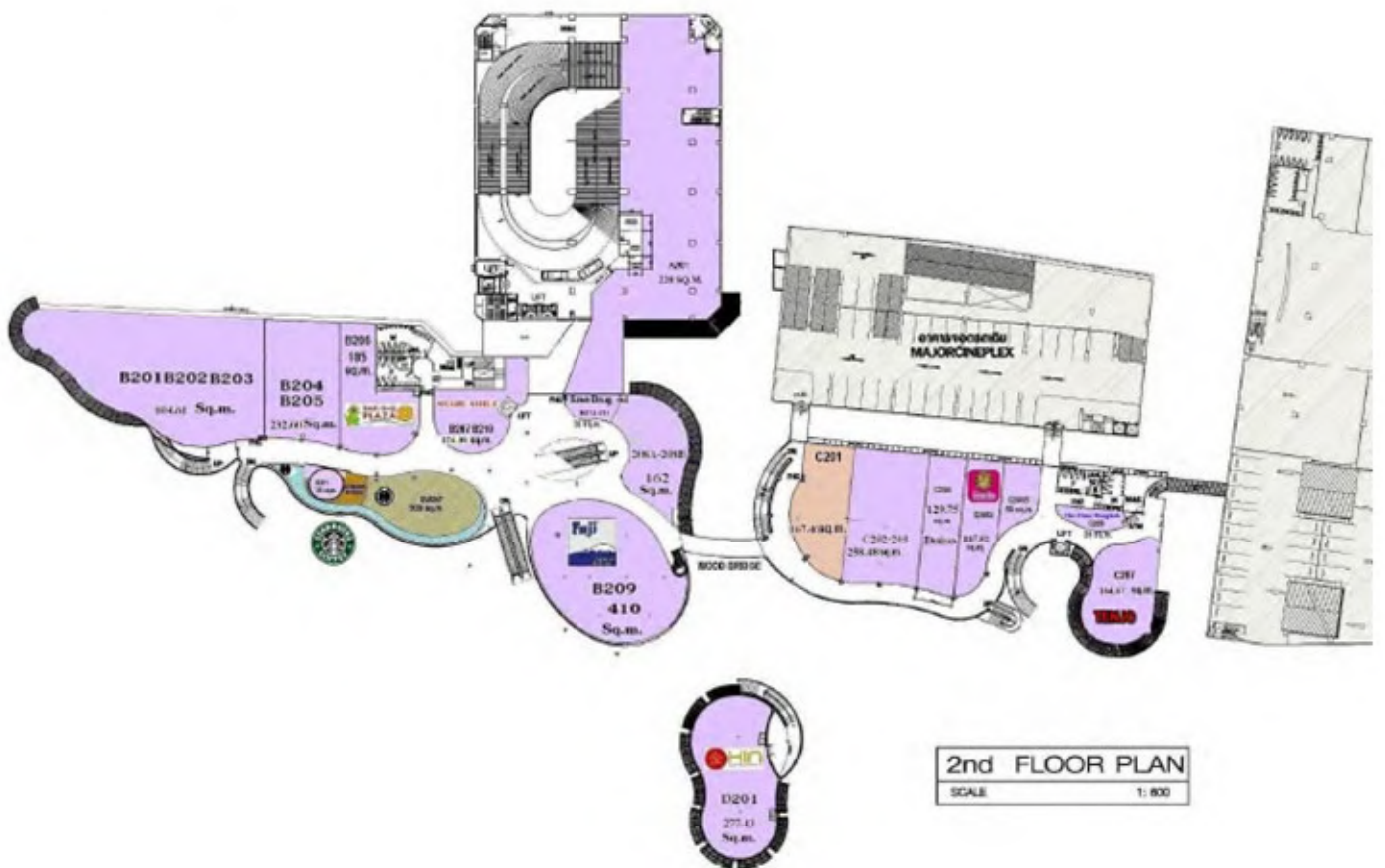
ข้อมูลที่ 4

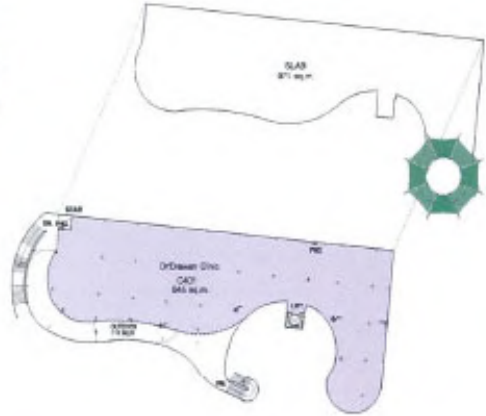
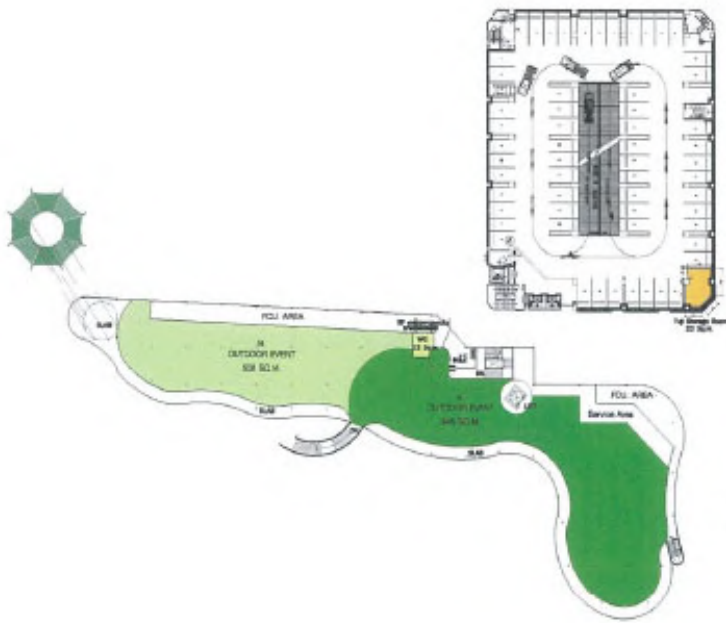
สำเนาแปลนอาคาร





2nd Floor Plan Suzuki Avenue Ratchayothin





4th FLOOR PLAN
 SCALE 1:500

Date: 07-03-2008

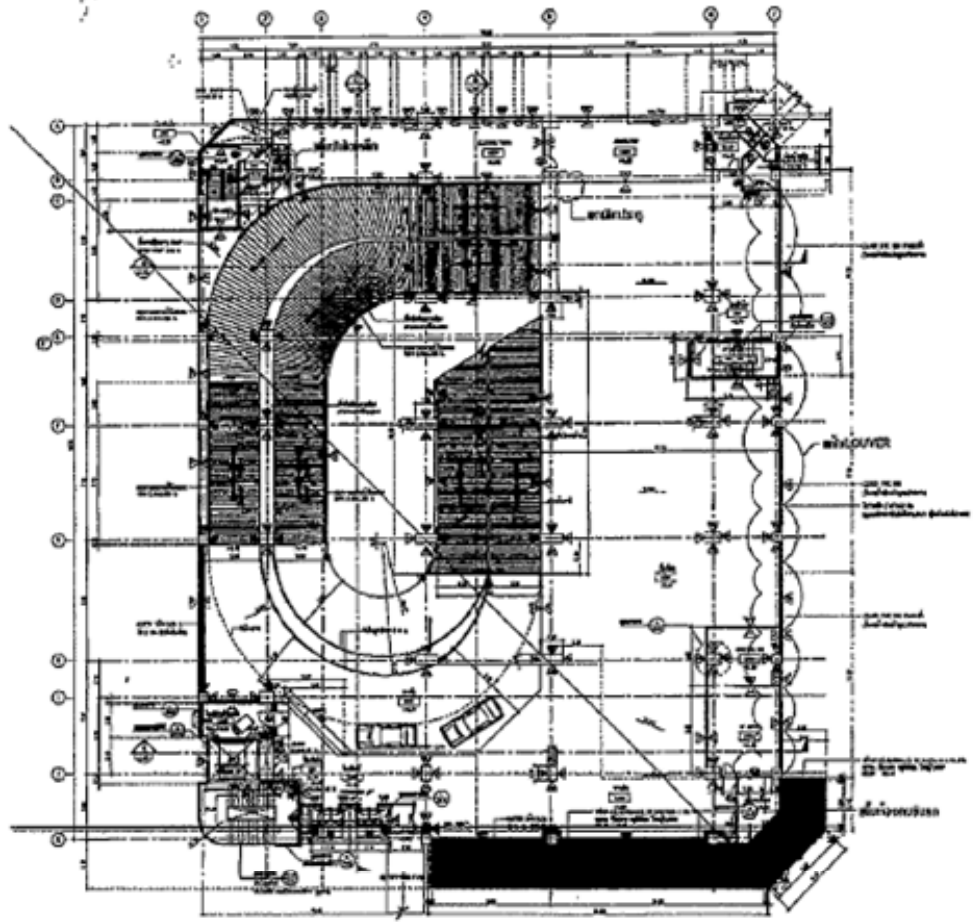


Figure 2

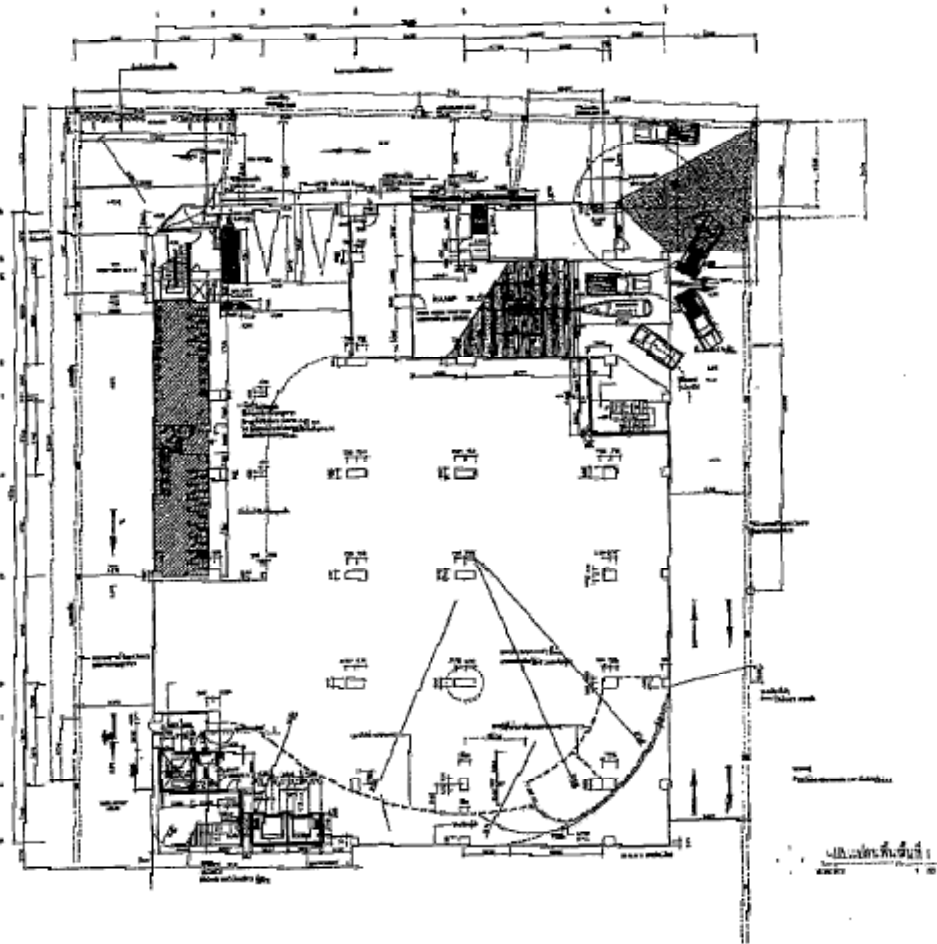
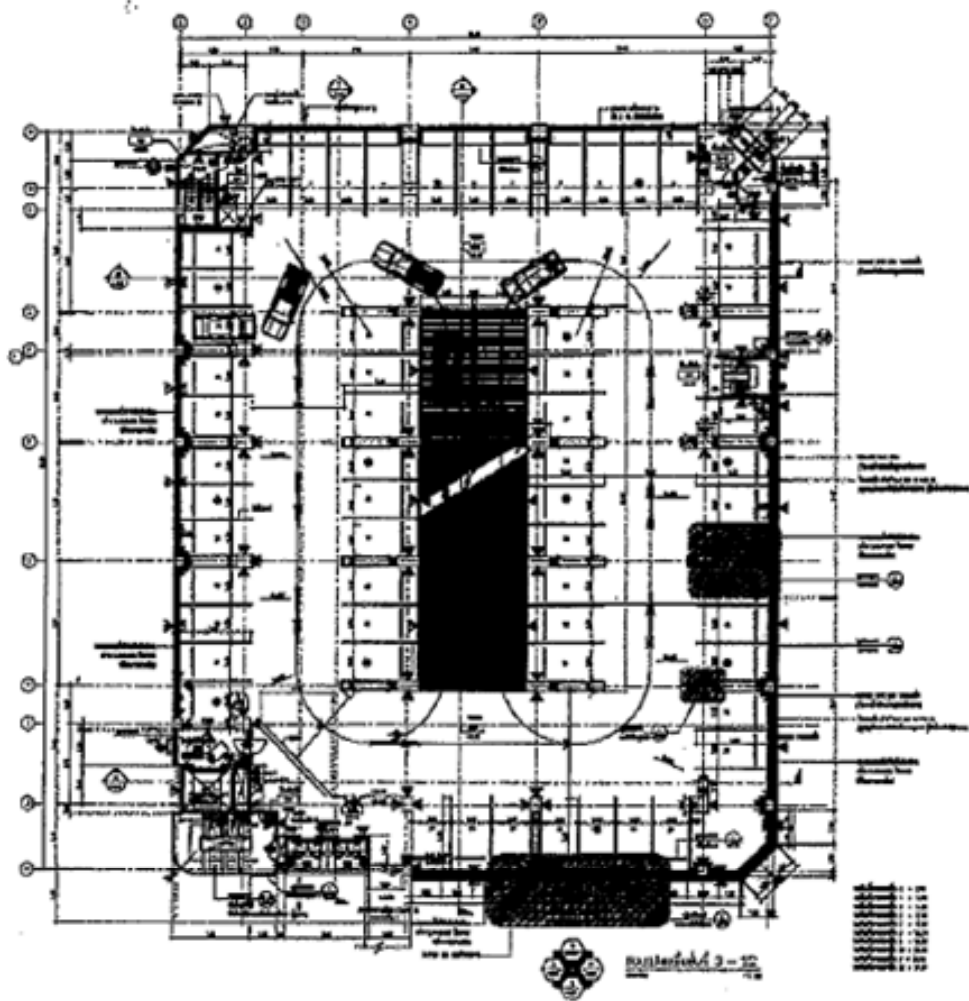
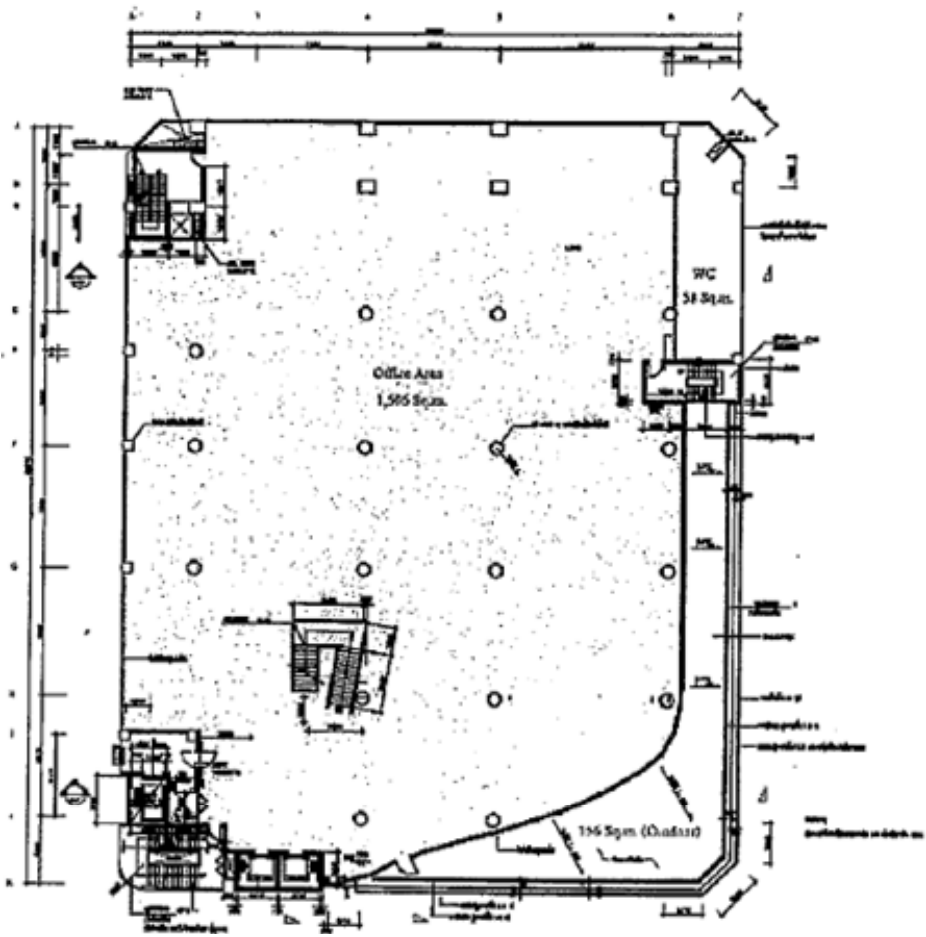
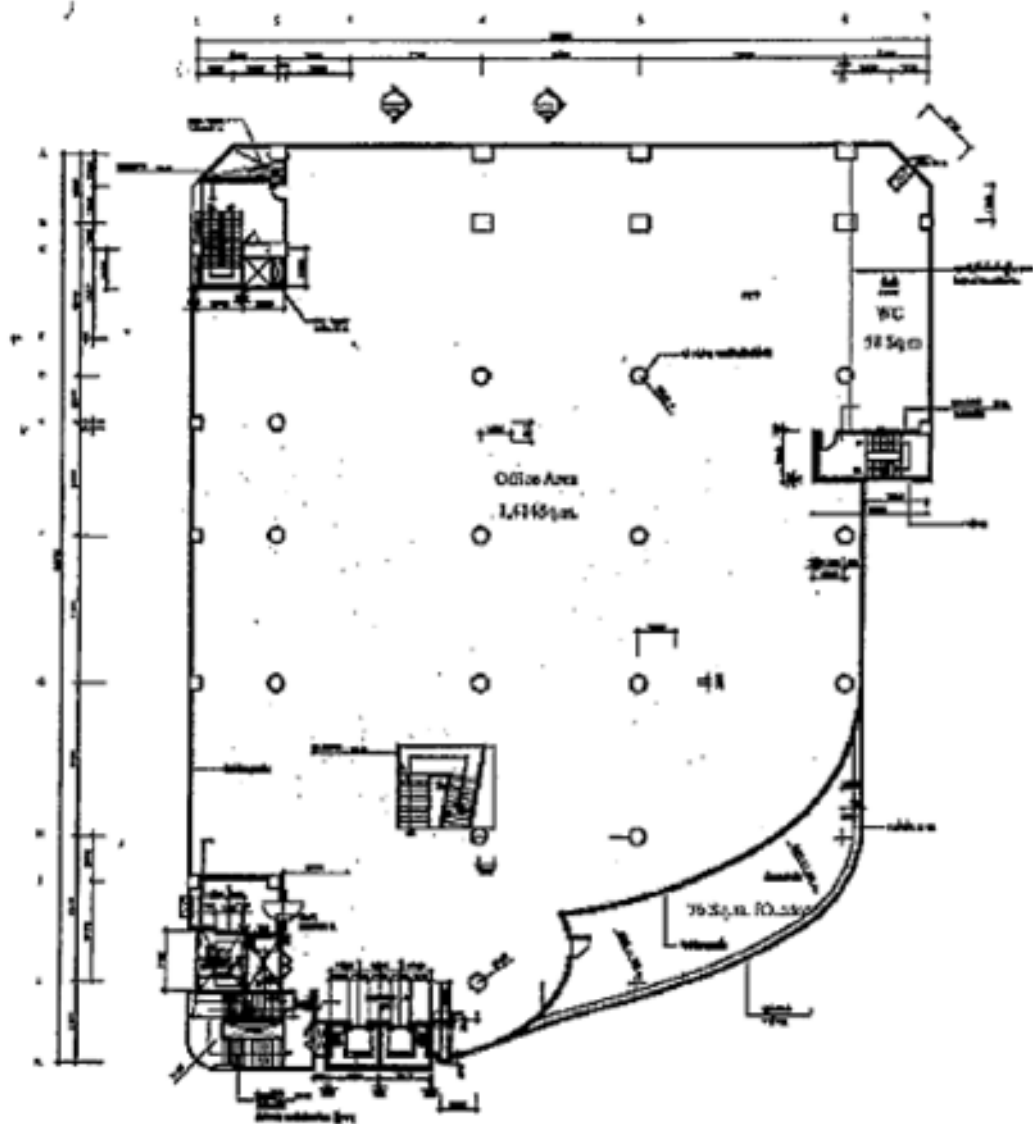


Figure 3





Scale: 1/4" = 1'-0"

Architect's Name/Signature

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง ฯ



แบบ กทม.6

ตามแบบ กทม.1 เลขรับที่ 50

ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550

ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ

เลขที่ 50 / 2550

ได้รับแจ้งจาก บริษัท รัชโชธิน อเวนิว จำกัด โดยนายอรณพ จันทระประภา และ นายณพพร วิจิตรชาติ

เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 99 หมู่ที่

ครอก/ซอย รัชดาภิเษก ถนน ดินแดง

อำเภอ/เขต ดินแดง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ตั้งข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1 ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ๑๑ ๑๑๑ ๑๑๑๑ ๑๑๑๑๑ ถนน รัชดาภิเษก

ตำบล/แขวง ภาควา อำเภอ/เขต จตุจักร กรุงเทพมหานคร

โฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่ 50,19777,58974

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ 2 เป็นอาคาร สำนักงาน-ที่จอดรถยนต์

2.1 ชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น

พื้นที่ 25,837.00 ม.² ที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 531 คัน

พื้นที่ 4,999.00 ม.²

2.2 ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่ ม.² ที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน คัน

พื้นที่ ม.²

2.3 ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่ ม.² ที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน คัน

พื้นที่ ม.²

อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๑๓

อาคารสำนักงานหรือที่ทำการ แบบ ข. ๖ 073



อาคารเพื่อพาณิชย์กรรม

พ.ศ. ๒๕๕๑

แบบฟอร์มการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ 167 / 2551 นพนพร วิสุรชาติ
 ใบบรรณฉบับนี้แสดงว่า บริษัท วีซี อิน อเนก จำกัด โดย นายสุรเดช จันทร์ประภา
 เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๑๑ / ๓๓๐๓/๒๐๒ ถนน วิภาวดีรังสิต หมู่ที่ ๑
 ซอย/แขวง ดินแดง / ดินแดง กรุงเทพมหานคร
 ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตไว้ในอนุสัญญา
 เลขที่ 50 / 2550 ลงวันที่ 12 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550

ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบบรรณไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ตึก 14 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงาน ทหารี่ ของรถยนต์

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 4๘๐ คัน

(๒) ชนิด _____ จำนวน _____ เพื่อใช้เป็น _____

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน _____ คัน

(๓) ชนิด _____ จำนวน _____ เพื่อใช้เป็น _____

โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน _____ คัน

ที่บ้านเลขที่ _____ ซอย/แขวง _____ ถนน วิภาวดีรังสิต
 หมู่ที่ _____ แขวง ดินแดง เขต ดินแดง กรุงเทพมหานคร

โดย บริษัท วีซี อิน อเนก จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท วีซี อิน อเนก จำกัด เป็นผู้ครอบครองอาคาร

อยู่เลขที่ 50 / 19777-58974 ถนน วิภาวดีรังสิต กรุงเทพมหานคร

เป็นที่ดินของ บริษัท วีซี อิน อเนก จำกัด และบริษัท อพาร์ตเมนต์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท วิดีโอ อิน อเนก จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบบรรณต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบบรรณต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ

ควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535 และ(ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543

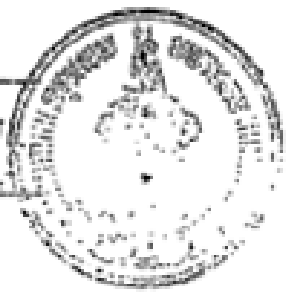
ที่ กท 1603/973 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2550 ผู้ได้รับใบบรรณต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของสำนักงานราชการและงานส่ง ตามหนังสือ

ออกให้ ๓ วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. 2551

(ลายมือชื่อ) _____
 (นายสุรเดช จันทร์ประภา)
 เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

ตำแหน่ง บริษัท วีซี อิน อเนก จำกัด

เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้รับรอง



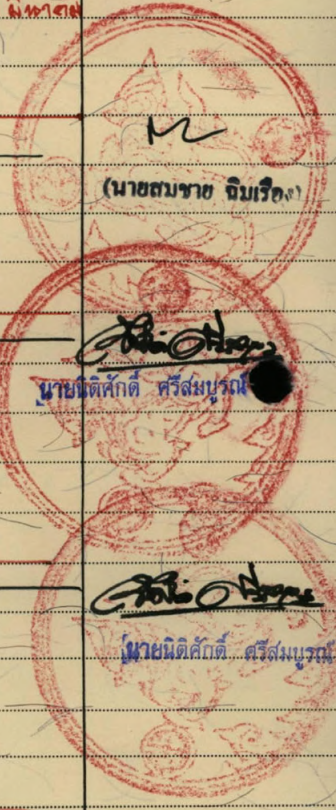
Handwritten signatures and initials on the left side of the document.

สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน



จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	ยื่น จดทะเบียน		ยื่น จดทะเบียน		ระวาง เลขที่ โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน ที่ดิน สงายมือชื่อ ประทับตรา	
				ยื่น ไว้	ตรา งาน วา	ยื่น ไว้	ตรา งาน วา			
วันที่ ๑๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๐	จำนอง เป็นประกัน เพื่อหลักทรัพย์ (เตรียมสัญญา)	บริษัท ริมเมฆ อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	๑	๒	๘๐	๑๐		นายพิสิฏฐ์ กฤษณะเสรี	
				<p>การจำนองนี้เป็นการจำนองเพื่อหลักทรัพย์ เพื่อบริหารจัดการที่ดินของ บริษัท ริมเมฆ อสังหาริมทรัพย์ จำกัด ที่ดินที่จำนองนี้ตั้งอยู่ที่เลขที่ ๕๑ อ.สงขลา ต.ลาดยาว อ.สงขลา (บางพื้นที่) จ.สงขลา เป็นประกันปล่อยกู้ของ บริษัท ริมเมฆ อสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๑๒ มี.ค. ๒๕๕๐ เลขที่โฉนดที่ดิน พิสิฏฐ์ กฤษณะเสรี</p> <p>การจำนองนี้ยังมีอำนาจจำนองเดิมที่มี บันทึกไว้ที่โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑ ๒๕๕๐</p>						
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2553	โฉนด จำนอง เพื่อหลักทรัพย์	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท รัชโยธิน อเนก จำกัด ผู้โฉนด	1	2	80	10		(นายสมชาย อิมเรือง)	
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553	เช่า รวมสามโฉนด มีกำหนด สามสิบปี	บริษัท รัชโยธิน อเนก จำกัด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีทีพีเค ซีทีพีเค ผู้เช่า	1	2	80	10		นายนิติศักดิ์ ศรีสมบูรณ์	
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553	จำนอง เป็นประกัน รวมสามโฉนด (ระหว่างเช่า)	บริษัท รัชโยธิน อเนก จำกัด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีทีพีเค ซีทีพีเค ผู้รับจำนอง	1	2	80	10		นายนิติศักดิ์ ศรีสมบูรณ์	





กรมที่ดิน กรมการปกครอง กรมการขนส่งทางบก กรมการส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กรมการส่งเสริมการเกษตร กรมการส่งเสริมการส่งออก กรมการส่งเสริมการท่องเที่ยว กรมการส่งเสริมการกีฬา กรมการส่งเสริมการพาณิชย์ กรมการส่งเสริมการบริการสังคม กรมการส่งเสริมการสาธารณสุข กรมการส่งเสริมการศึกษานอกระบบและการศึกษาตามอัธยาศัย กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับมัธยมศึกษา กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับประถมศึกษา กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับอนุบาล กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนต้น กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับปริญญาตรี กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับปริญญาโท กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับปริญญาเอก กรมการส่งเสริมการศึกษาระดับปริญญาโทและปริญญาเอก

ตำแหน่งที่ดิน **๓๗๕**
ระวาง **๕๐-๑/๑๘**
เลขที่ดิน **๕๐ ๓๙๗**
หน้าสำรวจ **๕๐**
ตำบล **ลาดยาว**

โฉนดที่ดิน
เลขที่ **๕๐**
เล่ม **๓๓** หน้า **๒**
อำเภอ **เมืองราชบุรี**
จังหวัด **กรุงเทพมหานคร**

โฉนดที่ดิน

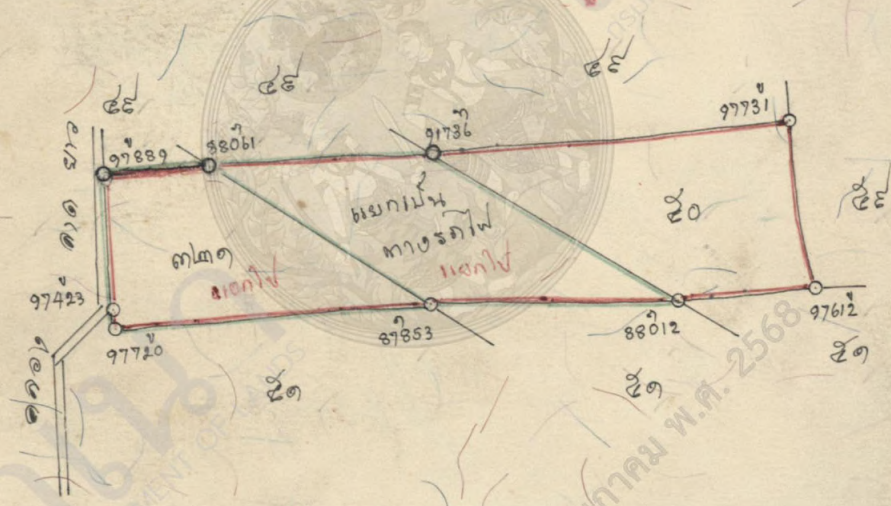
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ **นางสาวประไพพร มาลัย** สัญชาติ **ไทย** อยู่บ้านเลขที่ **—** หมู่ที่ **๑๕**
(ถนน) **บ้านม่วง** ตำบล **ม่วง** อำเภอ **ม่วง** จังหวัด **กรุงเทพมหานคร**
ชื่อย่อ **—** ตำบล **ม่วง** อำเภอ **ม่วง** จังหวัด **กรุงเทพมหานคร**

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ **๒๖** ไร่ **๒** งาน **๕๕** ตารางวา (สองร้อยหกสิบแปด) **๖๖/๘/๒๖**
๒๗ **๒** **๒๕**

มาตราส่วนในระวาง ๑: **๕๐๐๐** **๑๐๐๐๐** **๕๐๐๐** **๕๐๐๐**
รูปแผนที่

ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ใบต่อ



ที่ดินสำหรับทำถนนที่ติดทางด้านนอก

ออก ณ วันที่ **๕** ธันวาคม **๒๕๓๓** เดือน **มิถุนายน** พุทธศักราช **๒๕๓๓**

นางสาว ประไพพร มาลัย
เจ้าพนักงานที่ดิน

นายประจักษ์ บรรจงการ (นายประจักษ์ บรรจงการ)
นายสมนึก คอกลี (นายสมนึก คอกลี)
23 ส.ค. ๒๕๓๐
24 ต.ย. ๒๕๓๐

50-1/9

(น.ส. ๕๖๓๖)



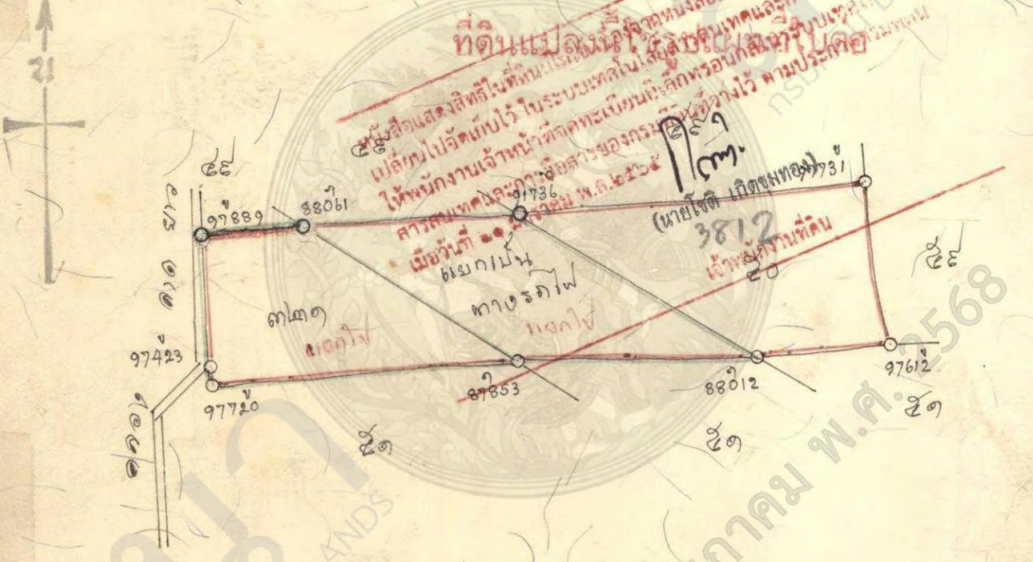
ตำแหน่งที่ดิน ๓๗๖๗
 รายการ ๕๐ บ.๕๕-๘/๑๒
 เลขที่ดิน ๕๐ ๓๗๖๗
 หน้าสำรวจ ๕๐
 ตำบล **ลาดยาว**

โฉนดที่ดิน ๑๕๓๐๖
 เลขที่ ๑๕๓๐๖
 เล่ม ๒ หน้า ๒๒
 อำเภอบึงสามพัน
 จังหวัด **กำแพงเพชร**

โฉนดที่ดิน
 เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
 ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ **นางสาวพรพรรณมาศ เจริญใจ** สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ **๒๖** หมู่ที่ **๖**
 (ถนน) **บ้านนาขอน** ตำบล **นาขอน** อำเภอ **นาขอน** จังหวัด **กำแพงเพชร**
 ซอย **๒๖**

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อประมาณ **๒๖** ไร่ **๒** งาน **๕๘** ตารางวา (๑๕๓๐๖) หรือ **๑๖** ไร่ **๒** งาน **๕๘** ตารางวา (๑๕๓๐๖)
 มาตรการเงินในรายการ ๑. **๕๐๐๐** / **๑๐๐๐** **รูปแผนที่** มาตรการเงินในรายการ ๑. **๕๐๐๐** / **๑๐๐๐**



ออก ณ วันที่ **๒๖** ธันวาคม เดือน **มิถุนายน** พุทธศักราช **สองพันห้าร้อยหกสิบ**

เจ้าพนักงานที่ดิน
 (Red circular stamp)

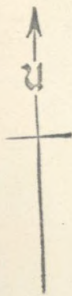
นางสาว **พรพรรณมาศ เจริญใจ** (นางสาว เหลืองอร่าม) ๒๕ - ๐๗๙๙๑๔
 นาย **ประจักษ์ วัฒนศิริ** (นายสมนึก ผ่องแผ้ว) ๒๕.๐๖.๒๕๖๓
 (นายประจักษ์ วัฒนศิริ) ๒๕.๐๖.๒๕๖๓
 (นายสมนึก ผ่องแผ้ว) ๒๕.๐๖.๒๕๖๓

รูปแผนที่ (ใบต่อ) 50-3/9

ที่ดินรกร้าง ๕๐๓๖ IV ๖๙๙๘-๘,๑๒ เลขที่ดิน ๕๐ หน้าสำรวจ ๕๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐

ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุรพักตร (พริ้ง) จังหวัด กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



- ๓๕๑๖ ๓๕๑๖
- ๓๕๑๖ ๓๕๑๖
- ๓๕๑๖ ๓๕๑๖
- ๓๕๑๖ ๕๙๓๑
- ๓๕๑๖ ๕๙๓๑

(นายสมเกียรติ ไซยสูง)

นาย สมเกียรติ ไซยสูง หัวหน้าการ

นาย สมเกียรติ ไซยสูง

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

เจ้าพนักงาน

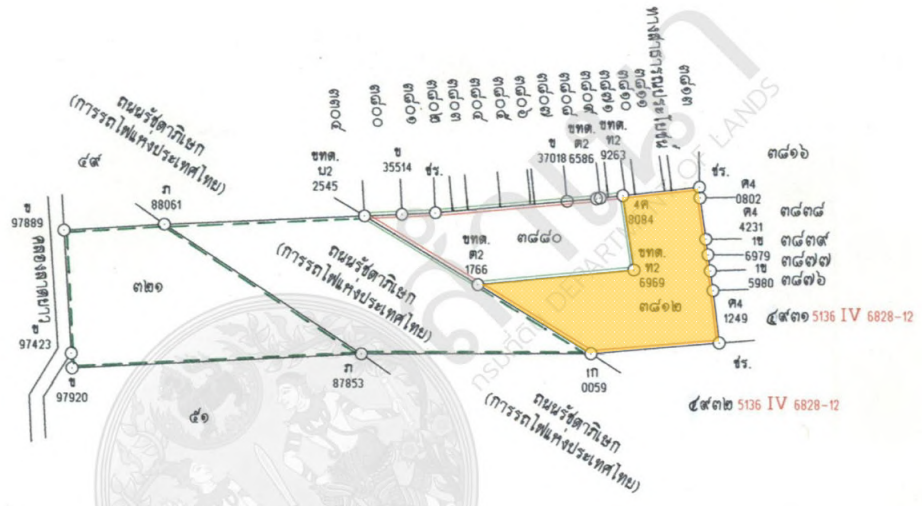
สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2568

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

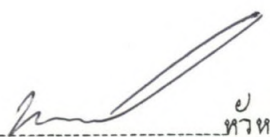
แผ่นที่ ๒

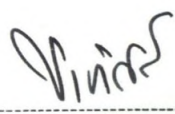
ที่ดินรยวาง 5136 IV 6828-8, 12 (๑/๑๐๐๐) เลขที่ดิน ๓๘๑๒ หน้าสำรวจ ๕๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๐
 ตำบล ทตช๑๐ อำเภอ เวียงชัย (นางชื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



สำเนา
 กรมที่ดิน DEPARTMENT OF LANDS

วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2568


 หัวหน้าการ
 29 ก.ย. 2549


 เจ้าพนักงานที่ดิน
 นายประภัสร์ รินกาลสิน

สำหรับโฉนดฉบับส่วนงานที่ดิน

สารบัญชีทะเบียน

50-21a

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เลขที่ต้น ตามสัญญา		เลขที่ต้น คงเหลือ		รายการ เลขที่ต้น เงินที่ต้น ใหม่	จำนวนที่ สำนักงาน สงขลาเมือง ประทับ
				ไว้	ตาราง ไว้	ไว้	ตาราง ไว้		
โอนที่ดินเดิมออกใหม่เมื่อวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๖๓ โอนที่ดินสงขลา ๖๐๖/๒๖๖๖									
วันที่ ๒๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	รับมรดก	เจ้าแดงพิมพ์บรรดา ภรรยา (สามี) บ้านนาซอห์น (เจ้าแดงพิมพ์บรรดา ภรรยา สามี ภรรยา)	นายหม่อม บ้านลาดยาว บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	๒๖ ๒๖๖๖	(คงเหลือ)			(คงเหลือ) นายหม่อม วันที่ ๒๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	
วันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓	จำนำ	นายหม่อม บ้านลาดยาว บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	๒๖ ๒๖๖๖	(คงเหลือ) ประสงค์			(คงเหลือ) นายหม่อม วันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๓	
วันที่ ๑๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	โยกโอน	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	๒๖ ๒๖๖๖	(คงเหลือ) ประสงค์			(คงเหลือ) นายหม่อม วันที่ ๑๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	
วันที่ ๑๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	จำนำ	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	๒๖ ๒๖๖๖	(คงเหลือ) ประสงค์			(คงเหลือ) นายหม่อม วันที่ ๑๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	
วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	โยกโอน	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	๒๖ ๒๖๖๖	(คงเหลือ) ประสงค์			(คงเหลือ) นายหม่อม วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	
วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	จำนำ	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	๒๖ ๒๖๖๖	(คงเหลือ) ประสงค์			(คงเหลือ) นายหม่อม วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	
วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	จำนำ	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	นายหม่อม บ้านนาซอห์น บ้านนาซอห์น	๒๖ ๒๖๖๖	(คงเหลือ) ประสงค์			(คงเหลือ) นายหม่อม วันที่ ๒๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๓	

มีใบแนบวันที่ ๑(๓)
นางศิริพร คอกไม้เพ็ง
๕ 2 ส.ย. 2541

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

แผ่นที่ ๓.
หน้า ก

50-9/9

ร. ๕๕๐ ๐.๑๓๖ (ทว.๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รายการ เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประเภท
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	จำนอง จำนอง จำนอง	บริษัท มรรคนิคม จำกัด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	๑๐	๑	๕๑ ๕/๑๐					(นายสุเมธ สว่าง)
วันที่ ๓๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนอสังหาริมทรัพย์ จำนอง จำนอง <i>(โอนเดกฤพ)</i>	บริษัท มรรคนิคม จำกัด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	๑๐	๑	๕๑ ๕/๑๐					(นายสุเมธ สว่าง)
วันที่ ๒๕ พ.ศ. ๒๕๕๖	จำนอง จำนอง	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	๕	๓	๓๓			510621 6929-8,12		(นายสุเมธ สว่าง)
12 ส.ค. 2550	ทายาท สอโฉนด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	๕	๓	๓๓					(นายพิสิฐ ฤกษ์ระเศียร)
12 ส.ค. 2550	จำนอง ประกัน สอโฉนด	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	๕	๓	๓๓					(นายพิสิฐ ฤกษ์ระเศียร)
ธันวาคม พ.ศ. 2553	โฉนด จำนอง รวมสองโฉนด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ผู้โฉนด	5	3	33					(นายสมชาย ฉิมเรือง)
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553	เช่า รวมสามโฉนด มีกำหนด สามปี	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ยูเซา	5	3	33					(นายนิคคัต ศรีสมบูรณ์)
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553	จำนอง เป็นประกัน รวมสามโฉนด (ระหว่างเช่า)	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด	กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ผู้รับจำนอง	5	3	33					(นายนิคคัต ศรีสมบูรณ์)

สำรณญจตทะเลเบียน (ใบต่อ)

50-7/9

แผ่นที่ ๑๕

หน้า ก

๕๐

อำเภอ

บางซ้อ

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียสัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา		เนื้อที่คงเหลือ		รวมราคาที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน สงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	นางสาวพรรณิ	๗	- ๕๐	๑๕	๑	๗๕	๕๐.๕๐ (ลงชื่อ) จันทพรพรหม...
วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๑	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	นางสาวพรรณิ	๗	๒	๑๑	๑	๑๒	(ลงชื่อ) จันทพรพรหม...
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	๑. นายพิทักษ์ มนตรีชัย ๒. นายธีร มนตรีชัย ๓. นางสาวพรรณิ	๑๐	๑	๑๐	๒	๑๒	(ลงชื่อ) จันทพรพรหม...
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	๑. นายธีร มนตรีชัย ๒. นายพิทักษ์ มนตรีชัย ๓. นางสาวพรรณิ	๑๐	๑	๑๐	๒	๑๒	(ลงชื่อ) จันทพรพรหม...
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	๑. นายธีร มนตรีชัย ๒. นายพิทักษ์ มนตรีชัย ๓. นางสาวพรรณิ	๑๐	๑	๑๐	๒	๑๒	(ลงชื่อ) จันทพรพรหม...
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	๑. นายธีร มนตรีชัย ๒. นายพิทักษ์ มนตรีชัย ๓. นางสาวพรรณิ	๑๐	๑	๑๐	๒	๑๒	(ลงชื่อ) จันทพรพรหม...
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	๑. นายธีร มนตรีชัย ๒. นายพิทักษ์ มนตรีชัย ๓. นางสาวพรรณิ	๑๐	๑	๑๐	๒	๑๒	(ลงชื่อ) จันทพรพรหม...
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	๑. นายธีร มนตรีชัย ๒. นายพิทักษ์ มนตรีชัย ๓. นางสาวพรรณิ	๑๐	๑	๑๐	๒	๑๒	(ลงชื่อ) จันทพรพรหม...
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	แปลงนอก	นางสาวพรรณิ	๑. นายธีร มนตรีชัย ๒. นายพิทักษ์ มนตรีชัย ๓. นางสาวพรรณิ	๑๐	๑	๑๐	๒	๑๒	(ลงชื่อ) จันทพรพรหม...

มี...
นางศิริธร...
- 2 ส.ย. 2541

สารบัญจดทะเบียน (ในต่อ)

โฉนดที่ดินเลขที่

อำเภอ

50-8/9 จัง

โฉนดที่ดินเลขที่

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เงิน ค่า ไร่	จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา
				ไร่	งาน				
โฉนดที่ดินฉบับนี้จัดทำขึ้นใหม่ตามความในมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๓๖ การนี้กระทำโดยสมัครใจ									
23 เม.ย. 2533	โอน	นางสาว อรุณรัตน์ นางสาว อรุณรัตน์ นางสาว อรุณรัตน์ นางสาว อรุณรัตน์ นางสาว อรุณรัตน์	นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์	๑๐	๑	๑๐๖			(นายชลอ ฉิมพาล)
๒๖ เม.ย. 2533	โอน	นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์	นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์ นาย อรุณรัตน์	๑๐	๑	๑๐๖			(นายชลอ ฉิมพาล)

ชนิดที่ดินเลขที่

๕๐

อำเภอ

มาบตาพุด

จังหวัด

กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน ใน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียสัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา		
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๖	โยกโอน	๑. เมศมณี เกิดศิริ ๒. นงนุช เกิดศิริ	๑. เมศมณี ก่องพุ่ม ๒. เมศมณี ก่องพุ่ม	๒๖	๒	๖๘				(ลงชื่อ) นงนุช เกิดศิริ วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๖	
วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๖	โยกโอน	๑. เมศมณี ก่องพุ่ม ๒. เมศมณี ก่องพุ่ม	นายสมิทธิ์ รัตนิน เมศมณี ก่องพุ่ม	๒๖	๒	๖๘				(ลงชื่อ) นงนุช เกิดศิริ วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๖	
วันที่ ๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕	โยกโอน	นายสมิทธิ์ รัตนิน เมศมณี ก่องพุ่ม	๑. เมศมณี ก่องพุ่ม ๒. เมศมณี ก่องพุ่ม	๒๖	๒	๖๘				(ลงชื่อ) นงนุช เกิดศิริ วันที่ ๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕	
วันที่ ๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕	ขาย	๑. เมศมณี ก่องพุ่ม ๒. เมศมณี ก่องพุ่ม	๑. นายสมิทธิ์ รัตนิน ๒. นายฉัตร รัตนิน	๒๖	๒	๖๘				(ลงชื่อ) นงนุช เกิดศิริ วันที่ ๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕	
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๗	ขาย	๑. นายสมิทธิ์ รัตนิน ๒. นายฉัตร รัตนิน	นายฉัตร รัตนิน กวีสิน ทร	๒๗	๒	๖๕				(ลงชื่อ) กวีสิน ทร วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๗	

มี... (๑)

นางศิริพร ดอกไม้เพ็ง

ที่ดินระวาง ๕๔ - ๕๖๖๖ ๖๖๙๔-๑๒
เลขที่ดิน ๕๕๓๑ หน้าสำรวจ ๗๕๐๑.๘ ส.ย. 253๙
ตำบล ลาดยาว



โฉนดที่ ๑๕๓๗๓
เล่ม ๑๕๘ หน้า ๗๗
อำเภอ บางระจัน (บางระจัน)
18 ส.ย. 2539

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตใน พระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

ให้ไว้แก่ พลโทพระยาอภัยสงคราม (จอน ใจดีดิลก) เป็นพร... หลวงศิริเสารช... เจ้าชาติไทย... สัญชาติไทย...
นางเนียม

อยู่ที่บ้านถนนพหลโยธิน เลขที่ ๓๑ ในหมู่บ้านที่ ๒ ตำบล ลาดยาว อำเภอ บางระจัน
จังหวัด พระนครศรีอยุธยา... ทั่วที่ดินพระกรรมสิทธิ์... พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ผู้ซื้อซึ่งได้ออกนามไว้แล้ว
ทั้งหมด... ที่ที่ดินแปลงหนึ่งซึ่งอยู่ที่ ลาดยาว ตำบล ลาดยาว อำเภอ บางระจัน (บางระจัน)
จังหวัด พระนครศรีอยุธยา... เจ้าพนักงานได้ลงเส้นกระแස්พะยานขึ้นสู่ครุฑต่อกันแล้ว... ตามสำรับญวราช...
หมายเลขที่ดิน ๕๓๓๑ คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ ๕๕๑ ตารางวาหรือ...
เจตต์ติดต่อกัน

ทิศตะวันออก	จดที่ดินเลขที่	๕๓๓๐
ทิศตะวันตก	จดที่ดินเลขที่	๕๐
ทิศเหนือ	จดที่ดินเลขที่	๕๙ ๕๓๓๑
ทิศใต้	จดที่ดินเลขที่	๕๑

บันทึกตามดำรัสแห่งสมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณีฯ
เมื่อวันที่ ๒๕ พ.ค. ๒๕๓๙

18 ส.ย. 2539

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ผู้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตถือที่ดินแปลงนี้ มีทั้งกรรมสิทธิ์และต้องอยู่ในความจำเป็น
จะต้องประพฤติตามความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งคงใช้อยู่ในเวลานี้และที่จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่
ในภายหลังสืบไปนั้นทุกประการ

ถ้าผู้ใดจะไดรับประโยชน์จากที่ดินแปลงนี้ด้วยประการใด ๆ มีการซื้อขาย, จ้าง, เช่า, รับมรดก, ให้เป็น, ใ้ถ่อน,
แลกเปลี่ยน, เป็นต้น ต้องนำโฉนดนี้มาให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนตามข้อบังคับแล้วจึงจะนับว่าการโอนชอบด้วยกฎหมาย
เว้นแต่ถ้าเช่าถือไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน

เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งหนังสือโฉนดนี้ เจ้าพนักงานผู้ซื้อในท้ายหนังสือนี้ ได้ลงชื่อและประทับตราตำแหน่ง
ไว้เป็นสำคัญแต่วันที่ ๒๕ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๓๙

(นายอ้อม เกษศรี)
ปลัดจังหวัด...
ผู้ว่าราชการจังหวัด

(นายมนตรี ชันตลล)
เจ้าพนักงาน...

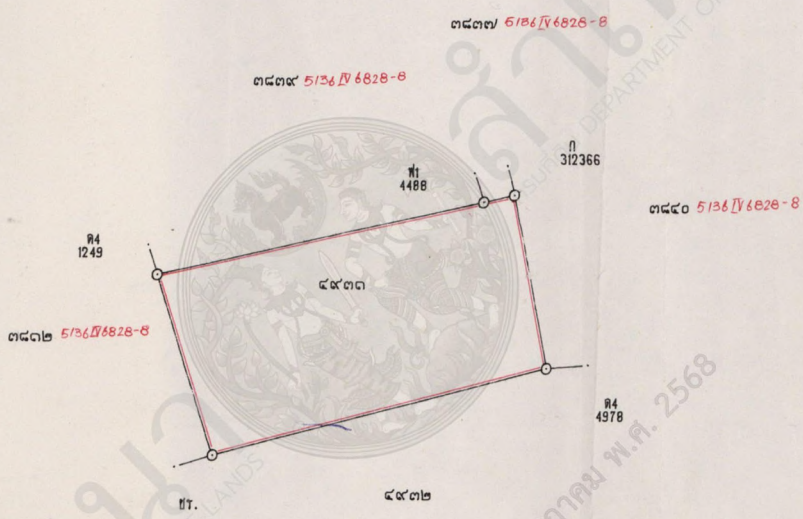
239448

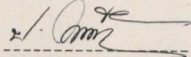
๕๓๓๑

ที่ดินรวาง 5136 IV 6828 - 12, 8 (1:1000) เลขที่ดิน ๕๙๓๓ หน้าสำรวจ 1๒๕๐๐
 ตำบล หนองบัว
 อำเภอ จตุรพักตร (นางขนิ)
 โฉนดที่ ๑๙๓๓๓
 เล่ม ๑๙๖ หน้า ๓๗๗


ที่จำลองแผนที่

มาตราส่วน = $\frac{๑}{๑๐๐๐}$



ลงชื่อ  ผู้เขียนแผนที่
 (หม่อมประสิทธิ์ ศรีสงคราม) 10 พ.ค. 2539

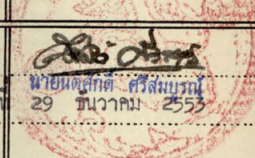
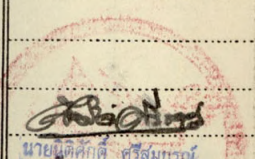
สารบัญญัติทะเบียน

ลงชื่อ  ผู้ตรวจแผนที่
 นางวิมลฉวี ปทุมฉวี 121 พ.ค. 2539

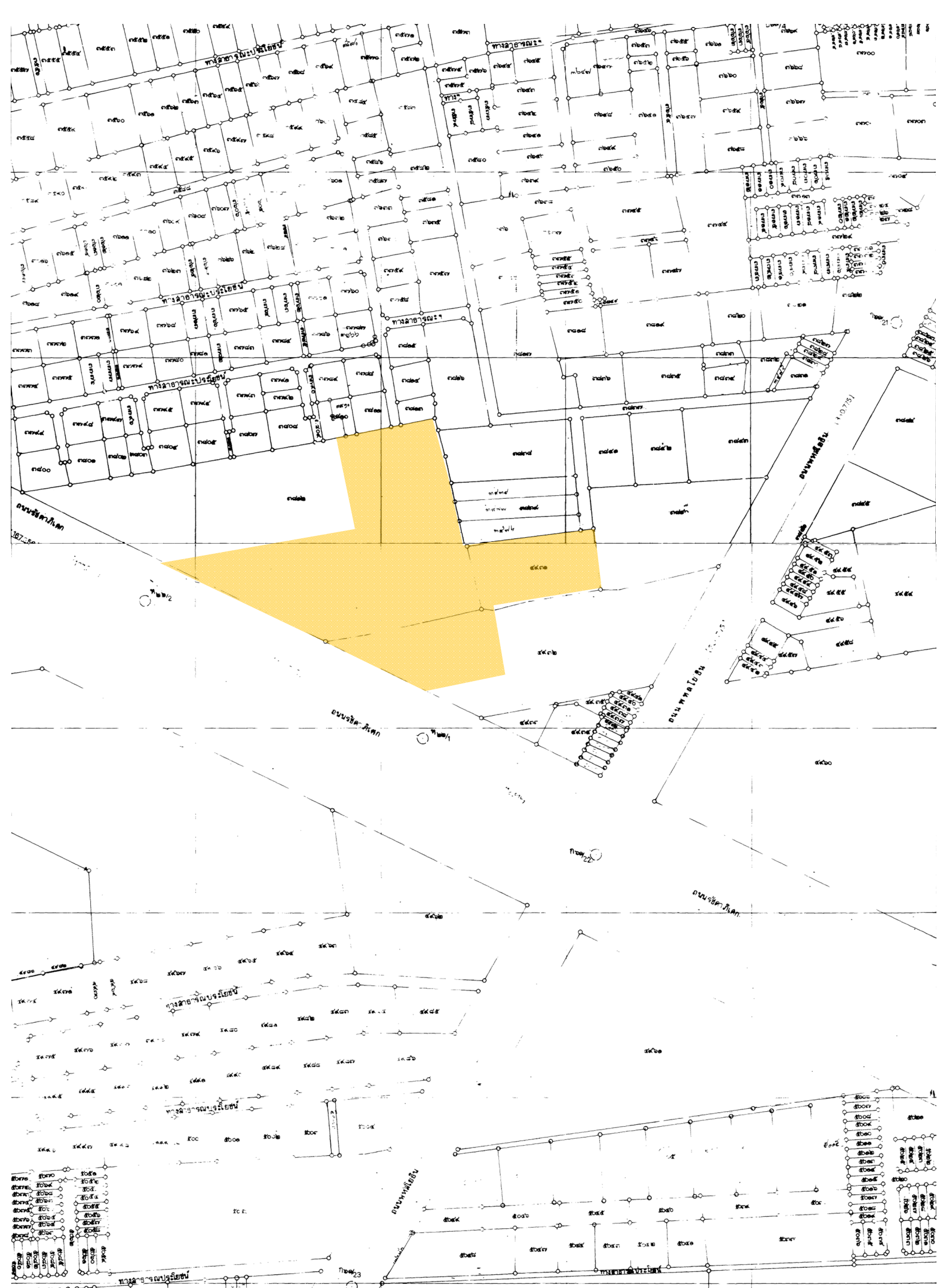
สำรับจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	จำนวนที่ดิน ที่ได้สัญญา		จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ		โฉนดใหม่			เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ประจำตัว
		ชื่อ	ชื่อ	ไร่	งาน ๓	ไร่	งาน ๓	ระวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่	
วันที่ ๒๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๐๖	ใน	พลโทพระยาอดิศักดิ์ วงษ์ ไร่ ๑๐๐	หม่อมราชวงศ์ ไร่ ๑๐๐	๑	๑ ๑/๑๐						
วันที่ ๒๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๐๖	ชาย	พลโทพระยาอดิศักดิ์	หม่อมราชวงศ์ จักัด	๑	๑ ๑/๑๐						น.ส. ๒๕๐๖ ที่ดิน (๒๕๐๖) ลงนาม พ.ศ. ๒๕๐๖
วันที่ ๒๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนอเนก ส่วนเกินรวม โฉนด	ม.ร.ช. ม.ร.ช. ร.ช. จักัด	ร.ช. ไทยพาณิชย์ จักัด (มหาชน) ผู้รับโอน	๑	๑ ๑/๑๐						
วันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๖	โอนอเนก ส่วนเกินรวม โฉนด	ม.ร.ช. ม.ร.ช. ร.ช. จักัด	ร.ช. ไทยพาณิชย์ จักัด (มหาชน) ผู้รับโอน	๑	๑ ๑/๑๐						
12 ส.ค. 2550	โอนอเนก ส่วนเกินรวม โฉนด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จักัด (มหาชน)	บริษัท ไร่ ๑๐๐ จักัด	๑	๑ ๑/๑๐						
๒๕๕๐	โอนอเนก ส่วนเกินรวม โฉนด	บริษัท ไร่ ๑๐๐ จักัด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จักัด (มหาชน) ผู้รับโอน	๑	๑ ๑/๑๐						
วันที่ ๒๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๓	โอนอเนก ส่วนเกินรวม โฉนด	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จักัด (มหาชน)	บริษัท ไร่ ๑๐๐ จักัด ผู้รับโอน	๑	๑ ๑/๑๐						

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	จำนวนที่ดิน ที่ได้สัญญา		จำนวนที่ดิน ที่คงเหลือ		โฉนดใหม่			เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนาม ลงวัน ปรากฏตรา	
		ชื่อ	ชื่อ	ไร่	งาน วา	ไร่	งาน วา	รวาง	เลขที่ดิน	โฉนดที่		
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553	เช่า รวมสามโฉนด มีกำหนด สามสิบปี	บริษัท รัชโยธิน อเนกวิ จำกัด	กองทรวมลสิทธิกรเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีทีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ยูเซา	1	186	0						 นายคศกต ศรีสุมะรัตน์ วันที่ 29 ธันวาคม 2553
วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553	จำนอง เป็นประกัน รวมสามโฉนด (ระหว่างเช่า)	บริษัท รัชโยธิน อเนกวิ จำกัด	กองทรวมลสิทธิกรเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีทีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ยูริบจำนอง	1	186	0						 นายคศกต ศรีสุมะรัตน์ วันที่ 29 ธันวาคม 2553

สำเนาตาราง



สำเนาสารบบที่ดิน



สงคทช

(ท.ค.๑๖)

หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนด 30 ปี รวม 3 โฉนด

ที่ดิน

โฉนดที่ 50.19777.4659 เลขที่ดิน 3812.4931.5206 หน้าสำรวจ 50.2400.26271
 ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร (บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2553

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร

ระหว่าง { บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด } อายุ { - } ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย
 { โดยนายอนุสิทธิ์ ควงใจ แทน } { - } { - }

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนรัชดาภิเษก เลขที่ 99 หมู่ที่ -

ตำบล ดินแดง อำเภอ ดินแดง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ } อายุ { - } ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย
 { เมเจอร์ซีเนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ } { - } { - }
 { โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด }
 { โดยนายอนุสิทธิ์ ควงใจ แทน }

บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 เลขที่ 400/22 หมู่ที่ -

ตำบล สามเสนใน อำเภอ พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวมาข้างบนนี้ทั้งแปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

มีกำหนด 30 ปี - เดือน นับตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2553 ถึง 28 ธันวาคม 2583 เป็นต้นไป

ข้อ ๒ ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 302,000,000.00 บาท (สามร้อยสองล้านบาทถ้วน)

วิธีการชำระ เงินไขข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารที่จ่อครยนต์แนบท้าย และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ฉบับนี้ด้วย

ข้อ ๓ สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ อาคารสำนักงาน พาณิชย ที่จ่อครยนต์ สูง 14 ชั้นจำนวน 1 หลังเลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่า และผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) _____ แทนตามมอบ ลว. 29 ธ.ค. 2553
 (ลงลายมือชื่อผู้เช่า) _____ แทนตามมอบ ลว. 29 ธ.ค. 2553
 (ลงลายมือชื่อพยาน) _____
 (ลงลายมือชื่อพยาน) _____

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ
 นางสาวมาลัยรัตน์ พจนานาด
 (นางสุนทรรัตน์ สุขงาม)
 ผู้เขียน
 ผู้ตรวจ



หนังสือสัญญาจ้างงานที่ดิน

เป็นประกันรวม 3 โฉนด พร้อมสิ่งปลูก

ที่ดิน

โฉนดที่ 50,19777,4659 เลขที่ดิน 3812,4931,5206 หน้าสำรวจ 50,2400,26271
 ตำบล ลาดยาว อำเภอ จตุจักร (บางซื่อ) จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 29 เดือน ธันวาคม พุทธศักราช 2553

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร

ระหว่าง { บริษัท รัชโยธิน ออเนิว จำกัด } อายุ { - } ปี ผู้จ้างงาน สัญชาติ ไทย
 โดยนายธีรธร สิงห์พันธุ์ แทน

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนรัชดาภิเษก เลขที่ 99 หมู่ที่ -
 ตำบล ดินแดง อำเภอ ดินแดง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ชานี้ } อายุ { - } ปี ผู้รับจ้างงาน สัญชาติ ไทย
 เฟล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการ
 กองทุน กสิกรไทย จำกัด
 โดยนายธีรธร สิงห์พันธุ์ แทน

บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 เลขที่ 400/22 หมู่ที่ -
 ตำบล สามเสนใน อำเภอ พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ
 ข้อ ๑. ผู้จ้างงานตกลงจ้างงานที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้างงานพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วและที่จะมี
 ขึ้นในภายหน้า เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารบางส่วน โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก ออเนิว รัชโยธินฉบับลงวันที่
 28 ธันวาคม 2553 และสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารที่จัดครดยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

เป็นจำนวนเงิน 962,825,000.00 บาท (เงิน เก้าร้อยหกสิบสองล้านแปดแสนสองหมื่นห้าพัน บาท) โดยให้ดอกเบี้ย
 - ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย ครั้งเสมอไป
 ข้อ ๒. ผู้รับจ้างงานตกลงรับจ้างงานที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ
 ข้อ ๓. ผู้จ้างงานได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว
 ข้อ ๔. อัตราดอกเบี้ยเงิน ไซข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงาน และหรือสัญญาเช่าที่ดินและ

อาคารบางส่วน โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก ออเนิว รัชโยธินฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 และหรือสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูก
 สร้างอาคารสำนักงาน พาณิชย์ และที่จัดครดยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาจ้างงานฉบับนี้ด้วย
 ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ ผู้รับจ้างงาน เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลา
 ที่ใช้สัญญาจ้างงานนี้

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกันสำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างงาน
 และผู้รับจ้างงานถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)
 ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจ้างงานและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ
 หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้างงาน) แทนตามมอบ ลว. 29 ธ.ค. 2553
 (ลงลายมือชื่อผู้รับจ้างงาน) แทนตามมอบ ลว. 29 ธ.ค. 2553
 (ลงลายมือชื่อพยาน) (นางคุณนริศ สุขงาม)
 (ลงลายมือชื่อพยาน) นางศุภมาส วัฒนกุล

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ ผู้เขียน
 นางสมใจ อรรถนที พจนานนท์ ผู้ตรวจ

หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินและอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

- (1) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด บริษัทจำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ("ผู้จำนอง") กับ
- (2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("ผู้รับจำนอง" หรือ "กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. ผู้จำนองและผู้รับจำนองได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 50,4659 และ 19777 จำนวนเนื้อที่รวม 9 ไร่ และอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 และสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ("สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร") ซึ่งผู้จำนองมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
- ข. ผู้จำนองตกลงจะจำนองทรัพย์สินที่จำนอง (ตามที่มีนิยามด้านล่าง) เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.12 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. จำนอง

ในวันที่ที่ลงในหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินฉบับนี้ ผู้จำนองตกลงจำนอง และผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินของผู้จำนองโฉนดเลขที่ 50,4659 และ 19777 เลขที่ดิน 3812, 5206 และ 4931 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 50,26271 และ 2400 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 9 ไร่ ดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ท้ายสัญญาฉบับนี้ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือจะมีขึ้นในอนาคตและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนอง (ถ้ามี) ("ทรัพย์สินที่จำนอง") เป็นประกันลำดับหนึ่ง ในวงเงินจำนอง 962,825,000 บาท ("วงเงินจำนอง") เพื่อเป็นประกันหนี้สินดังต่อไปนี้

- 1.1 การชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จำนองที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
- 1.2 ค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นและค่าขาดประโยชน์ของกองทุนรวมเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของผู้จำนอง และส่งผลให้ผู้รับจำนองไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ตลอดอายุของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ทั้งนี้ ให้หนี้สินที่กำหนดในข้อ 1.1 และข้อ 1.2 ข้างต้นจะต้องเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี และให้หนี้ดังกล่าว รวมเรียกว่า "หนี้ที่จำนองเป็นประกัน" และให้คำว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" ดังกล่าวข้างต้นหมายความถึง "ทรัพย์สินที่จำนอง"

ให้หนี้ที่จำนองเป็นประกันหมายความรวมถึงบรรดาดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียม หนี้ค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกจากผู้จำนองด้วย

2. จำนวนเงินที่ขาด

ในกรณีที่มีการบังคับจำนองโดยวิธีการขายทอดตลาดแล้ว เงินสุทธิตี่ได้จากการขายทอดตลาดน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี หรือในกรณีที่เมื่อเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดและผลจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่จำนองนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี ผู้จำนองยังคงต้องชดใช้แก่ผู้รับจำนองในจำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุด ให้ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จำนองคำนวณจากราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จำนองที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา 2 รายที่แต่งตั้งโดยผู้จำนอง ทั้งนี้ ผู้จำนองจะต้องแต่งตั้งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจากผู้ประเมินราคาจำนวน 4 รายที่ผู้รับจำนองเสนอให้ผู้จำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

3. เขตเวนคืน

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ผู้จำนองจะต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยไม่ชักช้า ในกรณีดังกล่าวผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองนำเงินที่ได้รับจากการเวนคืนหรือเงินที่ได้รับเนื่องจากการอื่นใดดังกล่าวข้างต้นมาชดเชยให้แก่ผู้รับจำนองตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

4. ภาระติดพันอย่างอื่น

- 4.1 ผู้จ้างรองรับรองว่าผู้จ้างองมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่จ้างองแต่เพียงผู้เดียว และทรัพย์สินที่จ้างองนี้มิได้อยู่ภายใต้การจ้างอง จำนำ ภาระติดพัน หรือบุริมสิทธิอื่นใด นอกจากการจ้างองตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และการเช่าทรัพย์สินที่จ้างองตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และผู้จ้างองมิได้ให้สิทธิประการใดๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้างอง เช่น ให้เช่า อาศัย ปลูกสร้าง หรือภาระจำยอมอื่นๆ อันเป็นการเสื่อมสิทธิ รอนสิทธิ หรือเสียสิทธิของผู้รับจ้างอง
- 4.2 ผู้จ้างองตกลงจะไม่โอนหรือก่อภาระติดพัน หรือให้สิทธิอื่นใดต่อไปในทรัพย์สินที่จ้างอง และจะไม่ทำการรื้อถอน หรือทำการเปลี่ยนแปลงสิ่งที่เป็นสาระสำคัญ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่จ้างองโดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้างอง

5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้รับจ้างองจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอากรเกี่ยวกับการจดทะเบียนจ้างอง การปลดจ้างอง การไถ่ถอนจ้างอง และการบังคับจ้างอง

6. การบังคับจ้างอง

ในกรณีที่ผู้จ้างองไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ผู้จ้างองยินยอมให้ผู้รับจ้างองบังคับจ้างองในทรัพย์สินที่จ้างองเพื่อชำระหนี้ที่จ้างองเป็นประกันโดยผู้รับจ้างองจะแสดงเจตนาในการบังคับจ้างองเป็นหนังสือไปยังผู้จ้างองล่วงหน้าก่อนการบังคับจ้างองเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

7. ปลดจ้างอง

เมื่อผู้จ้างองได้ชำระบรรดาหนี้ของผู้จ้างองภายใต้สัญญานี้และเมื่อผู้จ้างองได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจนครบถ้วน และให้ถือว่าภาระหน้าที่ของผู้จ้างองภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้รับจ้างองตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนปลดจ้างองในทรัพย์สินที่จ้างองให้แก่ผู้จ้างองภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จ้างองแจ้งให้ผู้รับจ้างองทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

8. การส่งคำบอกกล่าว

การส่งคำบอกกล่าวใดๆ ให้แก่ผู้จ้างอง เมื่อได้ส่งไปยังที่อยู่ที่อยู่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ย่อมถือว่าเป็นการส่งแก่ผู้จ้างองโดยชอบ เว้นแต่ผู้จ้างองจะได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้รับจ้างองทราบอย่างน้อย 15 วันล่วงหน้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ คำบอกกล่าวใดๆ การทวงถาม หรือการแจ้งความใดๆ ตามความแห่งสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยผู้ส่งสารก็ได้

9. การจดทะเบียนจำนอง

- 9.1 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2553
- 9.2 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองที่ดินฉบับจดทะเบียนด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

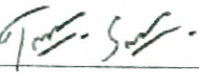
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ลงชื่อ 

(นายธีรธร สิงห์พันธุ์)

แทนตามมอบ ลว. 29 ธ.ค. 2553

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ 

(นายธีรธร สิงห์พันธุ์)

แทนตามมอบ ลว. 29 ธ.ค. 2553

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำนอง

รายละเอียดของที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
50	3812	50	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	5-3-33
4659	5206	26271	ลาดยาว	จตุจักร	กรุงเทพฯ	1-2-80.7
19777	4931	2400	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	1-1-86.3
รวม						9-0-0

รายละเอียดของอาคารโครงการศูนย์การค้า และอาคารจอดรถยนต์

1. อาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 234/1- ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารจอดรถยนต์รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 37,531 ตารางเมตร
2. อาคารจอดรถยนต์ ตั้งอยู่เลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารจอดรถยนต์รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 25,837 ตารางเมตร

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ดาวโหลด อปท. บริการด้านอื่นๆ

ค้นหา ราคาประเมิน เลขที่โฉนด เลขที่ดิน น.ส. 3 ก. ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง สรุปราคาประเมินที่ดิน ที่ดินประเภทอื่น

เลขที่ดิน

ผลลัพธ์

จำนวนผลลัพธ์ 1 รายการ

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา จตุจักร
รอนบดินฯ พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 4659 หน้าสำรวจ : 26271
อำเภอ/เขต : จตุจักร
ตำบล/แขวง : ลาดยาว

เครื่องหมายที่ดิน
รวาง : 5136 IV 6828 แผ่นที่ : 12
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 5206

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-2-80.7
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 220,000
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 149,754,000

LONG : 100.573
LAT : 13.825

11764

ค้นหาที่พบ
ติดต่อเรา 02 270 0360 - 63

ศูนย์ความช่วยเหลือ

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ดาวโหลด อปท. บริการด้านอื่นๆ

ค้นหา ราคาประเมิน เลขที่โฉนด เลขที่ดิน น.ส. 3 ก. ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง สรุปราคาประเมินที่ดิน ที่ดินประเภทอื่น

เลขที่ดิน

ผลลัพธ์

จำนวนผลลัพธ์ 1 รายการ

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา จตุจักร
รอนบดินฯ พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 14306 หน้าสำรวจ : 50
อำเภอ/เขต : บางซื่อ
ตำบล/แขวง : ลาดยาว

เครื่องหมายที่ดิน
รวาง : 5136 IV 6828 แผ่นที่ : 08
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 3812

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 5-3-33.0
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 220,000
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 513,260,000

LONG : 100.558
LAT : 13.828

11764

ค้นหาที่พบ
ติดต่อเรา 02 270 0360 - 63

ศูนย์ความช่วยเหลือ

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ดาวโหลด อปท. บริการด้านอื่นๆ

ค้นหา ราคาประเมิน เลขที่โฉนด เลขที่ดิน น.ส. 3 ก. ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง สรุปราคาประเมินที่ดิน ที่ดินประเภทอื่น

เลขที่ดิน

ผลลัพธ์

จำนวนผลลัพธ์ 2 รายการ

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร
สาขา จตุจักร
รอนบดินฯ พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 19777 หน้าสำรวจ : 2400
อำเภอ/เขต : บางซื่อ
ตำบล/แขวง : ลาดยาว

เครื่องหมายที่ดิน
รวาง : 5136 IV 6828 แผ่นที่ : 12
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 4931

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-1-86.3
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 220,000
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 128,986,000

LONG : 100.568
LAT : 13.823

11764

ค้นหาที่พบ
ติดต่อเรา 02 270 0360 - 63

ศูนย์ความช่วยเหลือ

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ดาวโหลด อปท. บริการด้านอื่นๆ

ค้นหา ราคาประเมิน

เลขที่โฉนด เลขที่ดิน

น.ส. 3 ก. ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง

สรุปราคาประเมินที่ดิน

ที่ดินประเภทอื่น

สิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียด

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง
สอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,700 -	
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,400 -	
510	ภัตตาคาร	7,250 -	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,650 -	
519	อาคารจอดรถ	5,650 -	

มาตราส่วน 1:288,895

LONG : 100.960 LAT : 13.412

62 11764

ค้นหาที่พบบ่อย

ติดต่อเรา 02 270 0360 - 63

ศูนย์ความช่วยเหลือ

ตารางกำหนดค้ำชดเชยของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งหาริมทรัพย์
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
พ.ศ. 2535

อายุของ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
ประเภทตึก หักร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน											
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																																
ประเภทไม้ หักร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	72	79	86	93% ตลอดอายุการใช้งาน																																			

ข้อบังคับผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ



กฎกระทรวง

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ
มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ
เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔
มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้
โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้าย
กฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่เขตพระราชฐานและพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อ
ประโยชน์ในราชการทหาร

ข้อ ๔ ในกฎกระทรวงนี้

“การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใด ๆ ไม่ว่าจะกิจการนั้น
จะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร

“พื้นที่ประกอบการ” หมายความว่า พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือ
ใต้พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องของกิจการไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคาร
หรือนอกอาคาร

“การประกอบพาณิชย์กรรม” หมายความว่า การประกอบธุรกิจการค้าหรือการบริการ แต่ไม่หมายความ
รวมถึงโรงแรม สถานบริการ สำนักงาน ตลาด สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือก๊าซธรรมชาติ และ
การซื้อขายเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๓ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๓ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภท ย. ๕ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(๓) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการขององค์การทางศาสนา

(๘) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๕๐ ห้อง เว้นแต่

(ก) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๕๐ ห้อง แต่ไม่เกิน ๘๐ ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ข) โรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๙) โรงแรมที่ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๐) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ข) กรณีที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของกรุงเทพมหานคร การเคหะแห่งชาติ หรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย

(๑๒) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๓) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ข) สำนักงานที่ใช้เพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเทคโนโลยีที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ค) สำนักงานที่ใช้เพื่อการศึกษา วิจัย ออกแบบ ทดสอบ ปรับปรุง และพัฒนาผลิตภัณฑ์หรือเทคโนโลยีที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๔) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ

(๑๕) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๖) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๗) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๘) ตลาด เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(ค) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๙) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๒๐) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๒๑) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๒๒) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

(๒๓) สวนสัตว์

(๒๔) สนามแข่งรถ

(๒๕) สนามแข่งม้า

(๒๖) สนามยิงปืน

(๒๗) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๒๘) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(๒๙) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๓๐) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๓๑) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๓๒) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๔ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๔ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดจุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดจุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท ย. ๖ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์ชุมชนชานเมือง เขตอุตสาหกรรมและนิคมอุตสาหกรรม

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภท ย. ๗ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(๓) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการขององค์การทางศาสนา

(๘) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๕๐ ห้อง เว้นแต่โรงแรมที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๙) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๐) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- (๑๒) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๑๓) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๑๔) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (๑๕) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร
- (๑๖) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๑๗) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (๑๘) ตลาด เว้นแต่
- (ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (ค) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- (๑๙) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (๒๐) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (๒๑) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๒๒) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (๒๓) สวนสัตว์
- (๒๔) สนามแข่งรถ
- (๒๕) สนามแข่งม้า
- (๒๖) สนามยิงปืน
- (๒๗) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (๒๘) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (๒๙) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (๓๐) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร
- (๓๑) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิดเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (๓๒) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้
- (๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๕ : ๑
- (๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหก แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหก และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้
อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก
ในท้องที่แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
และแขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำ
ของผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเขต
กรุงเทพมหานคร จึงประกาศกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้
หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสอง
ฟาก ในท้องที่แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง และ
แขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์
โรงภาพยนตร์ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้า หรือโรงงานอุตสาหกรรม
ภายในระยะ ๑๕ เมตร จากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนรัชดาภิเษก
ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนอโศก-ดินแดง และถนนเลียบคลองสามเสน
ฝั่งเหนือไปทางทิศเหนือจนถึงถนนวิภาวดีรังสิต ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้าย
ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้

ข้อ ๒ ห้ามมิให้ทำการตัดแปลงอาคารที่สร้างมาก่อนและขัดกับ

ข้อ ๑

เล่ม ๑๐๑ ตอนที่ ๑๑๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๔ สิงหาคม ๒๕๒๗

ข้อ ๓ อาคารที่ก่อสร้างมาก่อนและขัดกับข้อ ๑ กับเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามมิให้เปลี่ยนการใช้อาคารนั้น

ข้อ ๔ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ให้ใช้บังคับแก่การก่อสร้างอาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๕ ประกาศกระทรวงมหาดไทยนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๒๗

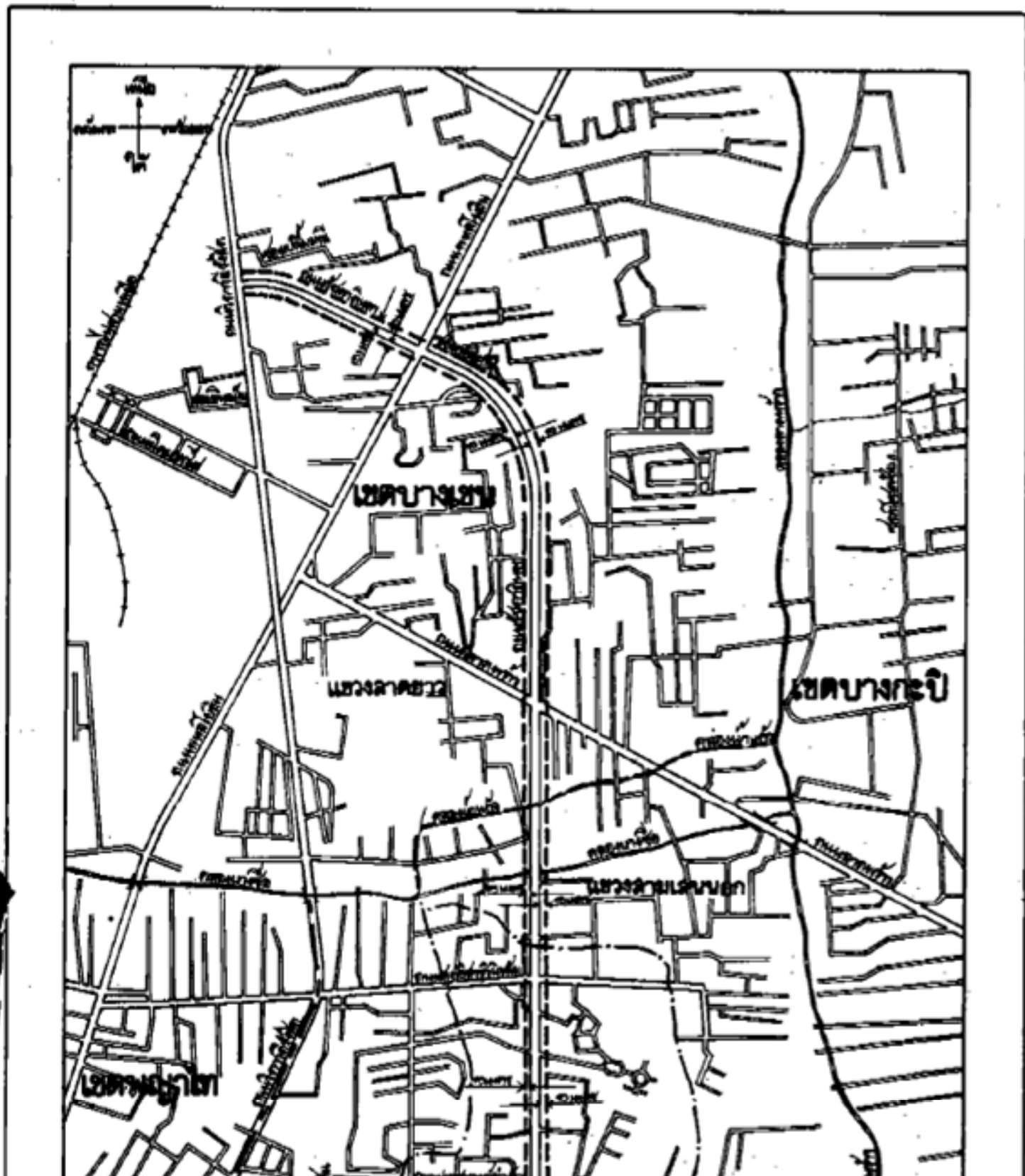
พลเอก สิทธิ จิรโรจน์

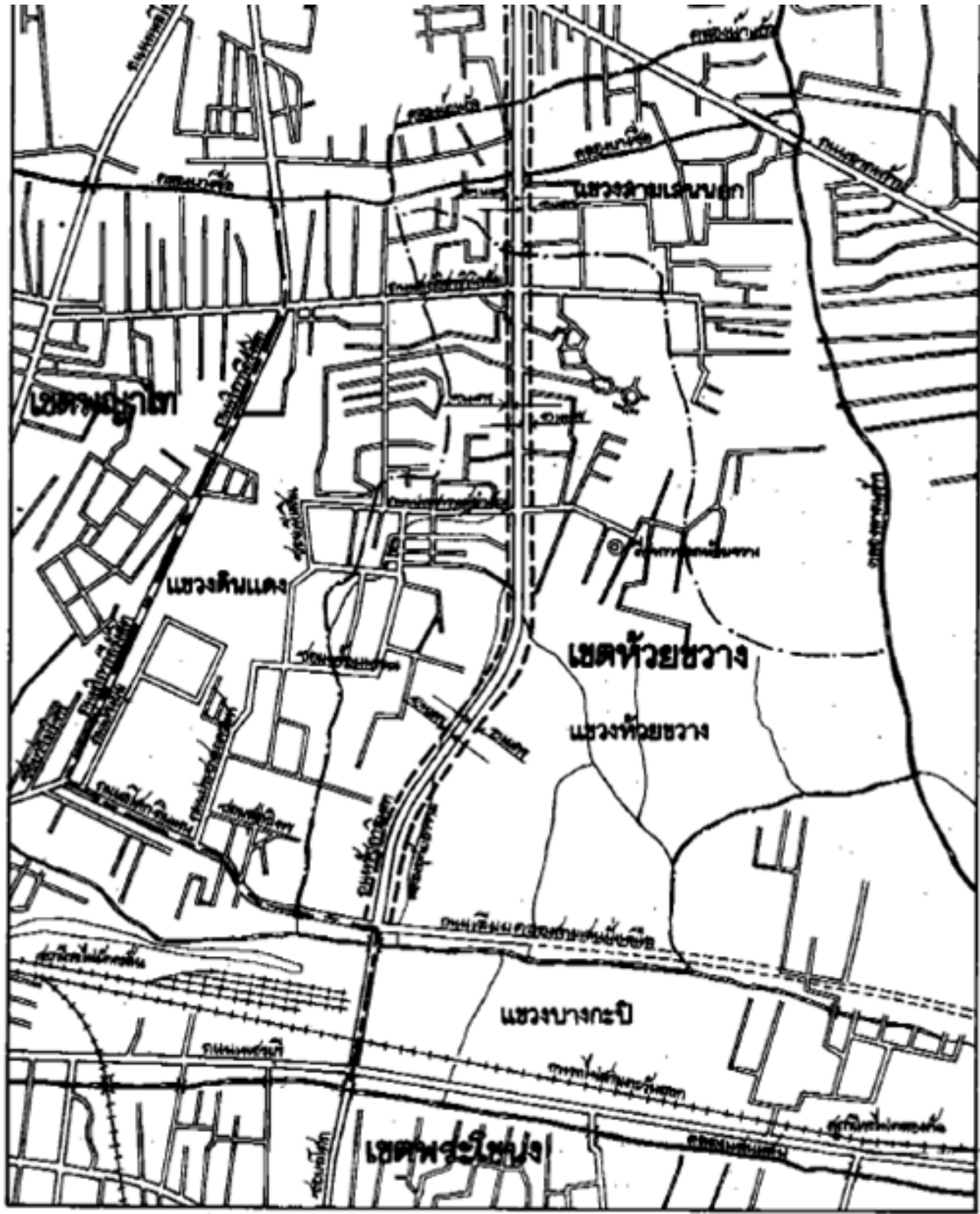
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงลาดยาว แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
และแขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 1:50,000





เครื่องหมาย

- ==== แนวเขตกำหนดบริเวณทำม้อรข้าง หักแปลง
ใช้หรือเปลี่ยนทางใช้อาคารพาณิชย์หรือบางประเภท
- เขตของเขต
- เขตของแขวง
- ==== ทางหลวง ถนน
- ~~~~~ แม่น้ำ ลำคลอง
- +++++ ทางรถไฟ
- ==== ถนนกำม้อรข้าง

กองผังเมือง

สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

อรุณ คุ้มวงศ์
(น.ส. อารุณ คุ้มวงศ์)

ผู้อำนวยการกองผังเมือง

ประจักษ์ คุ้มวงศ์
(นายประจักษ์ คุ้มวงศ์)

ปลัดกรุงเทพมหานคร



ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลง
การใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก
ในท้องที่แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
และแขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๒๘

โดยที่เป็นการสมควรมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือ
บางประเภท ริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงสามเสนนอก
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง และแขวงลาดยาว เขตบางเขน
กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ และมาตรา ๑๓ แห่งพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๑๘ กรุงเทพมหานคร
โดยได้รับความเห็นชอบจากสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ขอบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า “ขอบัญญัติกรุงเทพ
มหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลง
ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้อง
ที่แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง และแขวงลาดยาว
เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘”

ข้อ ๒ ขอบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจาก
วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาและกรุงเทพมหานครเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์
อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงแรม ศูนย์การค้า คลังสินค้าหรือ
โรงงานอุตสาหกรรม ภายในระยะ ๑๕ เมตรจากเขตถนนทั้งสองฟากของ
ถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนอโศก-ดินแดง และถนนเลียบบ
คลองสามเสนฝั่งเหนือไปทางทิศเหนือ จนถึงถนนวิภาวดีรังสิต

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายขอบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ ๔ อาคารที่ก่อสร้างหรือถมการใช้มาก่อนแล้ว และขัดกับข้อ
๓ และเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราช
บัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ห้ามคัดแปลงและห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้
อาคาร เว้นแต่เป็นการเปลี่ยนแปลงใช้อาคารเพื่อให้อาคารนั้นไม่ขัดกับข้อ ๓

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างหรือคัดแปลงก่อนวันที่
ขอบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาต
ต่อไปได้

ข้อ ๖ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๘

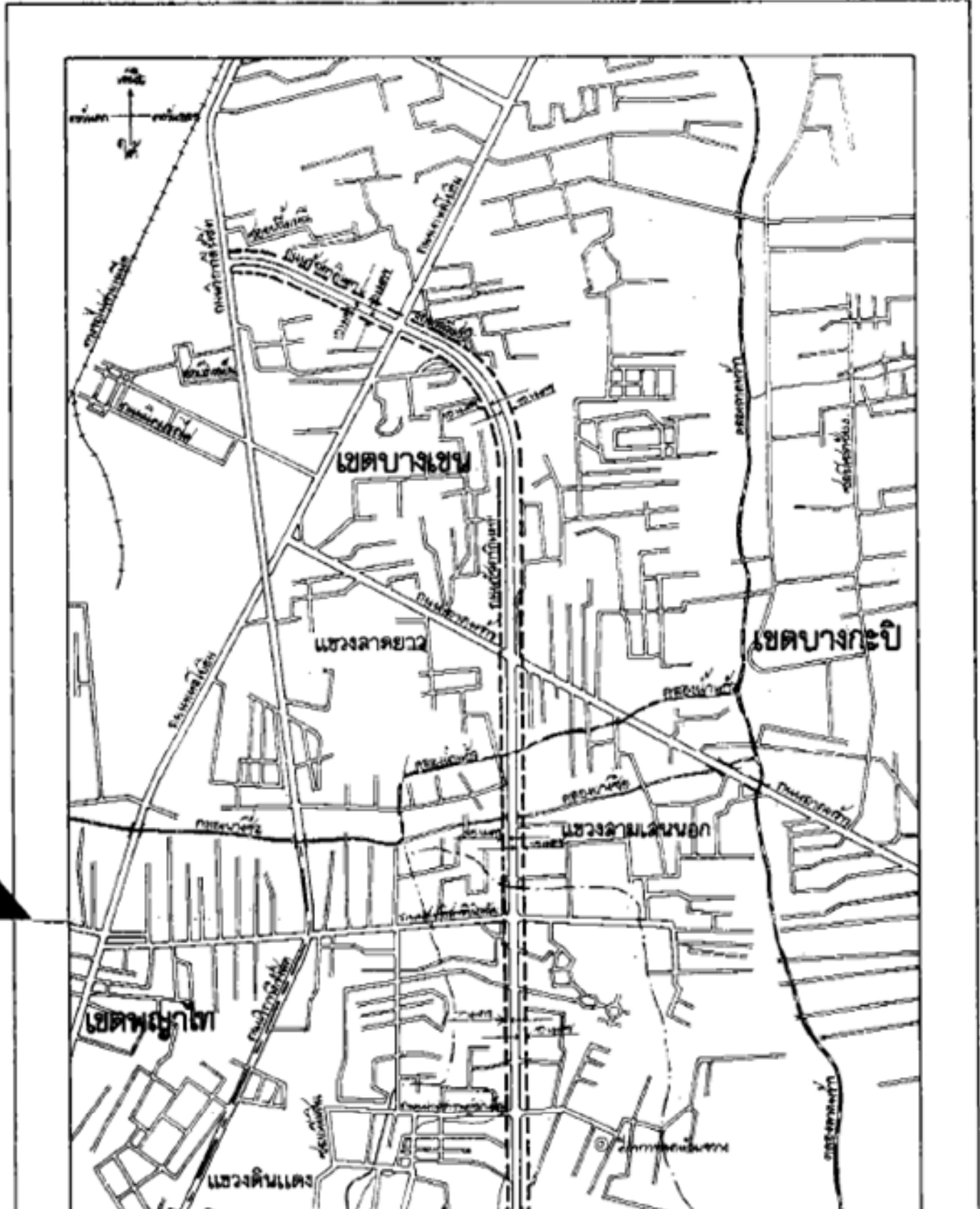
อาษา เมฆสวรรค์

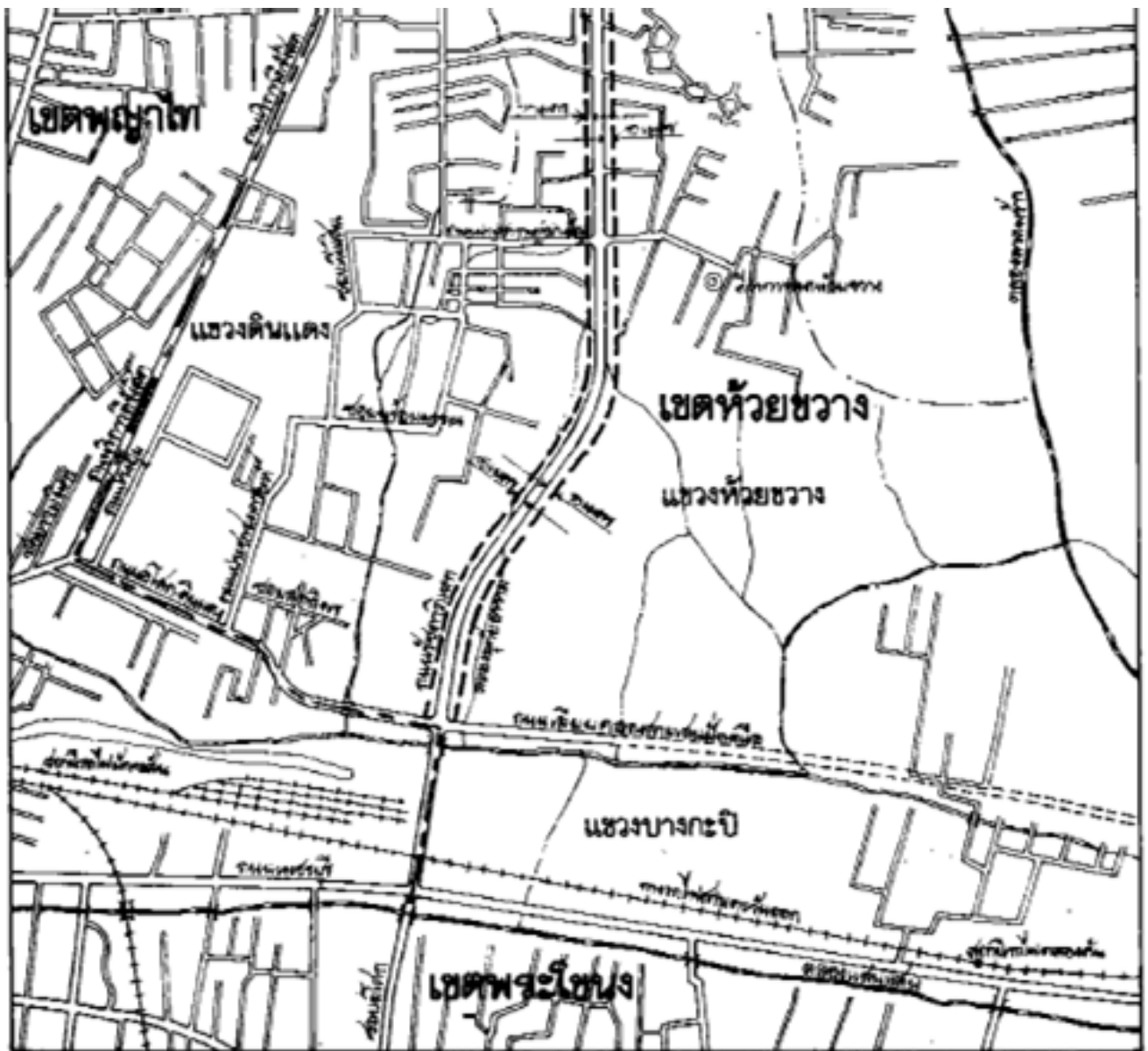
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

แผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร
เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงลาดยาว แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
และแขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. 2528

มาตราล้วน





เครื่องหมาย

- ==== แนวเขตกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง
ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินหรือบางประเภท
- เขตรองเขต
- เขตของแขวง
- ==== ทางหลวง ถนน
- ~~~~~ แม่น้ำ ลำคลอง
- ทางรถไฟ
- ==== ถนนกำลังก่อสร้าง

กองผังเมือง

สำนักงานปลัดกรุงเทพมหานคร

อนันต์ วัฒนวิจิตร
(น.อ. อานนท์ จันทร์เจริญสุข)
ผู้อำนวยการกองผังเมือง

สุชาติ ธรรมศิริ
(นายสุชาติ ธรรมศิริ)
ปลัดกรุงเทพมหานคร

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง
ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่
กรุงเทพมหานคร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติ
ที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับ
มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย และมาตรา ๕๖ แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของ
สภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า “ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของ
ในท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๘”

ข้อ ๒ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการ
พาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการ
ขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร
ขึ้นไป แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่ใช้เฉพาะ
เพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๓ และบริเวณที่ ๔

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ ๒.๑ บริเวณที่ ๒.๒ บริเวณที่ ๒.๓ บริเวณที่ ๒.๔ บริเวณที่ ๒.๕ บริเวณที่ ๒.๖ บริเวณที่ ๒.๗ บริเวณที่ ๒.๘ และบริเวณที่ ๒.๙

“บริเวณที่ ๓” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ ๓

“บริเวณที่ ๔” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ ๔.๑ บริเวณที่ ๔.๒ บริเวณที่ ๔.๓ บริเวณที่ ๔.๔ บริเวณที่ ๔.๕ บริเวณที่ ๔.๖ และบริเวณที่ ๔.๗

ทั้งนี้ ตามแผนที่และรายการประกอบแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ข้อ ๔ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดและบางประเภท ดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

(ข) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีก ขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๒ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

(๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๔) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๕) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

(๖) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๗) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

(๘) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ ๑๐๐ คันขึ้นไป

(๙) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

(๒) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๒ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ เมตร

(๓) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๕๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๔) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

(๕) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๓๐ ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่าง

(๖) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า ๕๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

(๗) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

(๘) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ ๑๐๐ คันขึ้นไป

(๙) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(๑๐) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

(ง) ภายในบริเวณที่ ๔ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวันเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป เว้นแต่จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อ (ข) (๑) ถึง (๑๐)

ข้อ ๕ ในกรณีที่พื้นที่ที่ควบคุมตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ทับซ้อนกับพื้นที่ที่ควบคุมตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่เขตลาดกระบัง เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร และอำเภอบางพลี กิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้บังคับตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าว

ข้อ ๖ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๗ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๔ ก่อนหรือในวันที่ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่ห้าม

ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๔

ข้อ ๘ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้น ก่อนวันที่ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือ การแจ้งให้เป็นการขจัดข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ไม่ได้

ข้อ ๙ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๘

อภิรักษ์ โกษะโยธิน

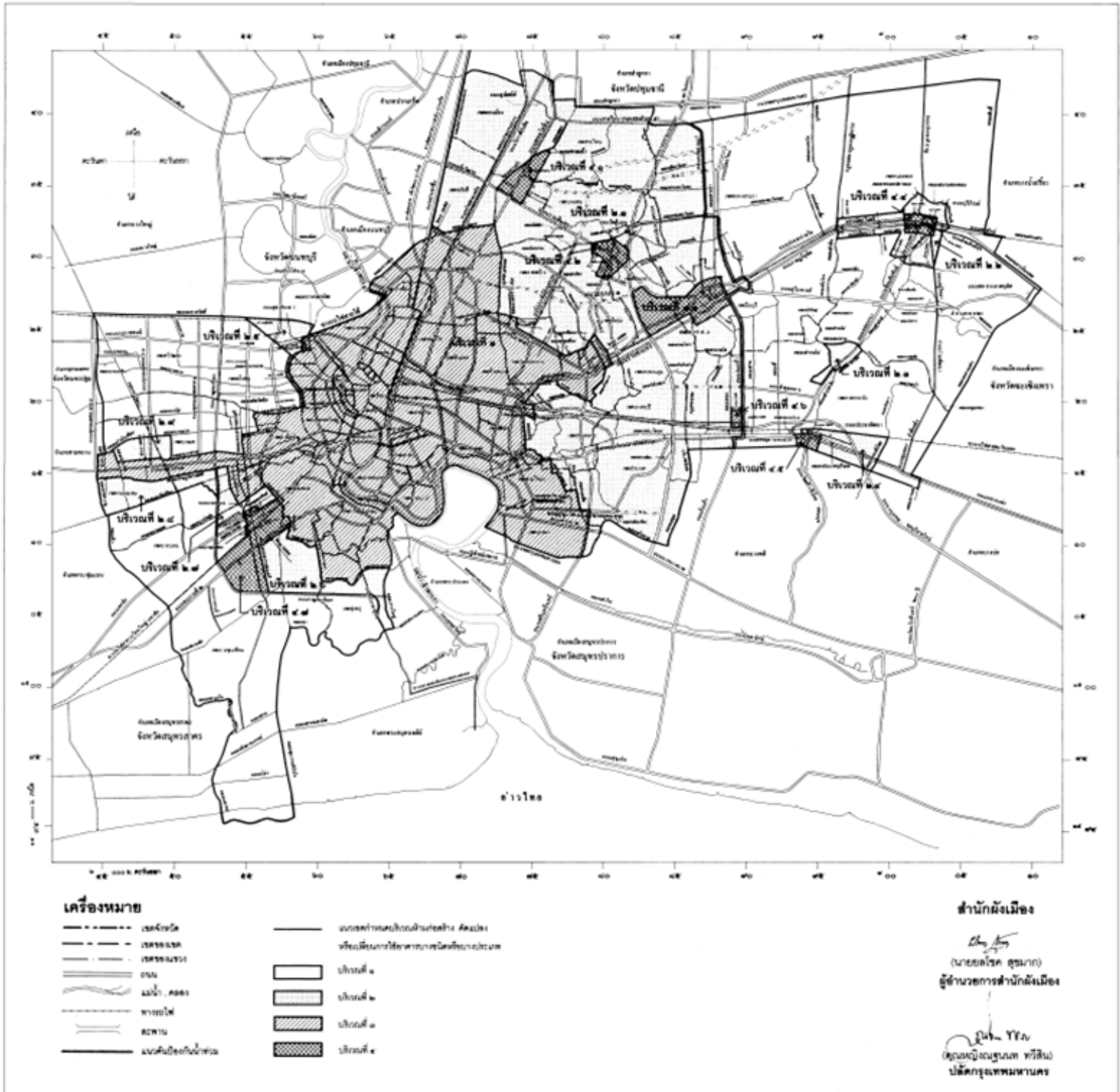
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

แผนที่ทำช้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เพื่อ กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง สดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๔๘

๐ ๑๐ ๒๐ กิโลเมตร



ประกาศกระทรวงคมนาคม

เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร

เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๘ แห่งพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. ๒๔๘๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประกาศ ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๒๘

ข้อ ๒ ให้กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ดังต่อไปนี้

บริเวณ ก. กำหนดเขตดังนี้

ด้านเหนือ อาณาบริเวณจากจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง ๒๑ ขวา (ทางวิ่งฝั่งตะวันตก) ที่ต่อออกไป ๖๐ เมตร และจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง ๒๑ ซ้าย (ทางวิ่งฝั่งตะวันออก) ที่ต่อออกไป ๖๐ เมตร กำหนดแนวเส้นตรงลากเป็นมุมฉากออกไปทางซ้ายและขวาช้าละ ๑๕๐ เมตร และจากจุดปลายแนวเส้นตรงทั้งสอง (กำหนดโดย ๕ และ ๖) กำหนดแนวเส้นทำมุม ๔.๕ องศา กับแนวขนานทางวิ่งที่ต่อออกไปไปบรรจบเส้นค้ำที่ระยะ ๑.๕ กิโลเมตร จากหัวทางวิ่งทั้งสอง (กำหนดโดย ๑ และ ๒) ซึ่งรวมทั้งที่ตำบลคลองสาม ตำบลคลองสี่ อำเภอคลองหลวง ตำบลบึงขัง ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี ตำบลคูคต ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ยกเว้นบริเวณใกล้เคียงสถานที่ตั้งเครื่อง

อำนวยความสะดวกในการเดินอากาศที่ค้าบรังสิต อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ตามประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ ลงวันที่
 ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๔ ดังปรากฏตามแผนที่ท้ายประกาศนี้

ด้านใต้ อาณาบริเวณจากจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง ๐๓ ซ้าย (ทางวิ่ง
 มุ่งตะวันตก) ที่ค่อออกไป ๖๐ เมตร และจุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง ๐๓ ขวา (ทางวิ่ง
 มุ่งตะวันออก) ที่ค่อออกไป ๖๐ เมตร กำหนดแนวเส้นตรงลากเป็นมุมฉากออกไป
 ทางซ้ายและทางขวาช้างละ ๑๕๐ เมตร และจากจุดปลายแนวเส้นตรงทั้งสอง
 (กำหนดโดย ๓ และ ๔) กำหนดแนวเส้นทำมุม ๔.๕ องศา กับแนวขนานทางวิ่งที่
 ค่อออกไป ไปบรรจบเส้นคัดที่ระยะ ๑.๕ กิโลเมตร จากหัวทางวิ่งทั้งสอง (กำหนดโดย
 ๓ และ ๔) ซึ่งรวมทั้งที่เขตบางซื่อ เขตคูสิต เขตพญาไท เขตจตุจักร เขตบางเขน
 เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ดังปรากฏตามแผนที่ท้ายประกาศนี้

บริเวณ ข. กำหนดเขต ดังนี้

อาณาบริเวณโดยรอบสนามบินดอนเมือง ยกเว้นบริเวณ ก. มีพื้นที่
 ในรัศมี ๖ กิโลเมตร โดยมีจุดศูนย์กลางที่จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง ๒๑ ขวา จุดกึ่งกลาง
 หัวทางวิ่ง ๒๑ ซ้าย จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง ๐๓ ซ้าย จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง ๐๓ ขวา
 จุดกึ่งกลางหัวทางวิ่ง ๐๓ ซ้าย/๒๑ ขวา (ทางวิ่งมุ่งตะวันตก) และจุดกึ่งกลางทางวิ่ง
 ๐๓ ขวา/๒๑ ซ้าย (ทางวิ่งมุ่งตะวันออก) ซึ่งรวมทั้งที่ตำบลหลักหก ตำบล
 บ้านใหม่ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด
 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี เขตดอนเมือง แขวงจรเข้บัว เขตลาดพร้าว
 เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ตำบลคูคต ตำบลตลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัด
 ปทุมธานี ดังปรากฏตามแผนที่ท้ายประกาศนี้

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๐

สุวัจน์ ธิปคพิถลภ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและ
อาคารจอดรถยนต์
ฉบับวันที่ 28 ธันวาคม 2553

สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

ระหว่าง

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

และ/หรือ

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

และ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

WEERAWONG C&P
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

540 อาคารเมอริคิวิรี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

- (1) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัด จดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัด จดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร (“ผู้ให้เช่า”) กับ
- (2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (“ผู้เช่า” หรือ “กองทุนรวม”)

โดยที่

- ก. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจอดรถยนต์ดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้
- ข. ผู้ให้เช่าประสงค์จะให้เช่าอาคารจอดรถยนต์ทั้งอาคารแก่ผู้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์จะเช่าอาคารดังกล่าว โดยให้อยู่ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ททรัพย์ที่เช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าอาคารจอดรถยนต์ อาคารเลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามแบบ กทม. 6 เลขที่ 50/2550 ฉบับลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 165/2551 ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2551 (“อาคารจอดรถยนต์”) ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

2. **ระยะเวลาการเช่า**

ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ("ระยะเวลาการเช่า") นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ("วันจดทะเบียนการเช่า") โดยให้ถือว่าผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้

3. **ค่าเช่า**

3.1 ผู้ให้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าจำนวน 140,000,000 บาท ("ค่าเช่า") ทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่าและวันจดทะเบียนจำนวนตามที่กำหนดในข้อ 6.12

3.2 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

ในการจ่ายค่าเช่าตามข้อนี้ ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในขณะนั้น (ถ้ามี)

4. **วัตถุประสงค์ การใช้สอยและการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า**

4.1 ผู้เช่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ประโยชน์เป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการสถานที่จอดรถยนต์ของผู้ใช้บริการในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ("อาคารโครงการอเวนิว") อาคารสำนักงาน และ/หรือการประกอบธุรกิจตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("หนังสือชี้ชวน")

4.2 ในกรณีที่การก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบขึ้นใหม่ในอนาคตถือเป็นการกระทำผิดต่อกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

ในกรณีการก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบขึ้นใหม่ในอนาคตก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือทรัพย์สินใด ผู้เช่าจะรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาการเช่า

อนึ่ง หากผู้ให้เช่าได้ชดใช้ค่าเสียหายไปในจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

4.3 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิจะเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นการล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

5. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

5.1 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ารับรองแก่ผู้ให้เช่าว่าผู้เช่าเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่างๆ ที่จำเป็นอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

5.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในข้อ 4.1

5.3 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า

5.4 ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าให้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนโดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบตามสัญญา และตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

5.5 ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่างๆ ตามที่กำหนดในข้อ 6.6 และก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ ต่อบุคคลภายนอกหรือการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกี่ยวข้องแม้ว่าผู้ให้เช่าจะได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.6

5.6 ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

5.7 ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ต่อผู้ให้เช่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งทำให้มีกรณีพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เช่าไปก่อน โดยผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหาย ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน ทั้งนี้

เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้นเกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานหรือตัวแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟสไตล์ กับบริษัท ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

5.8 ผู้เช่ามีหน้าที่เกี่ยวกับการประกันภัยและการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ระหว่าง กองทุนรวม บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ("สัญญาประกันภัย")

6. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

- 6.1 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัด ซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย และดำรงอยู่อย่างถูกต้องภายใต้กฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย
- 6.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่างๆ ที่จำเป็นอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท
- 6.3 การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดหรือแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือข้อรับรองใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำความตกลงไว้กับบุคคลภายนอกหรือเจ้าหน้าที่ภายใต้สัญญากู้ยืมเงินของผู้ให้เช่า
- 6.4 ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าและไม่มีภาวะผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว และผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า
- 6.5 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดอายุสัญญาเช่าโดยปราศจากการโต้แย้งสิทธิในลักษณะใดๆ จากบุคคลภายนอก
- 6.6 ภายใต้บังคับของข้อ 6.6 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ เมื่อผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่างๆ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 6.6 ของสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมี

ขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่าในอนาคต รวมถึงสามารถปรับปรุงสภาพลักษณะ (Major Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าต้องไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ระเบียบและ/หรือข้อบังคับใดๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในอนาคต ซึ่งนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการเช่าและ/หรือแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมในส่วนของการต่อเติม แก้ไข หรือก่อสร้างสิ่งใดบนทรัพย์สินที่เช่า หรือการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Major Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะทำการแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวต่อผู้เช่าเพื่อทราบภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า
- (2) หากผู้ให้เช่าพิจารณาและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่ดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่ผู้เช่าได้แก้ไขการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายดังกล่าว เรียบร้อยแล้ว

หากผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ถือเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือผู้ให้เช่าไม่แจ้งผลการพิจารณาเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องรับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

- (3) เมื่อครบระยะเวลาเช่าผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่า มีสภาพเช่นเดียวกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่า ในวันก่อนเริ่มดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวัตถุประสงค์ในการเช่า ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการดำเนินการที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวัตถุประสงค์ในการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติให้ผู้เช่าดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตามที่ผู้เช่าร้องขอ อาทิ ปล่อยให้เช่าในแบบคำขอหรือให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตามหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด ในกรณีที่เป็นการดำเนินการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างของทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าจะส่งมอบแบบแปลนก่อสร้างที่มีการดัดแปลงแก้ไขและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าว เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ทราบและพิจารณาในประเด็นว่าแบบแปลนก่อสร้างที่มีการดัดแปลงแก้ไขและเอกสารประกอบมีการจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมอันเป็นที่ยอมรับกันเป็นการทั่วไปหรือไม่

อนึ่ง เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุในข้อ 6.6 ได้โดยไม่ชักช้า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือผู้เช่าประสงค์จะต่อเติม ดัดแปลง แก้ไขทรัพย์สินที่เช่า โดยให้หนังสือมอบอำนาจในกรณีดังกล่าวมีผลใช้บังคับตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ และให้มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 หากผู้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ให้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหากผู้เช่ามีความเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจฉบับที่มีอยู่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงวันที่ทำหนังสือมอบอำนาจ ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยไม่ชักช้า รวมถึงทำหนังสือมอบอำนาจขึ้นใหม่โดยมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 แทนหนังสือมอบอำนาจฉบับเดิมและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่าในการดำเนินการใดๆ ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้เช่าต้องได้รับการพิจารณาหรืออนุมัติจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.6 วรรคสอง ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ใช้ประโยชน์ในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวก่อนที่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดเรียบร้อยแล้ว

- 6.7 ในกรณีที่ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการใดๆ ที่จะมีผลทำให้สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เช่าเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ (เว้นแต่การดำเนินการที่ส่งผลให้ผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาหลักประกันดังกล่าว)

- 6.8 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบงบการเงินของผู้ให้เช่า (ประกอบด้วยงบดุลและงบกำไรขาดทุน) ที่มีการรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทุกปีโดยเริ่มตั้งแต่รอบบัญชี 2554 จนครบอายุการเช่าให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 150 วันนับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี
- 6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้น (ก) กรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) กรณีการจำนองทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองอาคารจดทะเบียน ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โกลด์สโตน ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
- 6.10 หากมีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่า และ (1) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (2) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่าแต่ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ คู่สัญญาตกลงว่าในกรณีที่การเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า รวมถึงให้คู่สัญญาามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้
- อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่ลดลง และคืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินชดเชยค่าเวนคืนจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อมีการชำระเงินค่าเช่าคืนให้แก่ผู้เช่าเรียบร้อยแล้วไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาเช่า ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.8 แต่อย่างใด
- 6.11 หากภายหลังจากทำสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้วมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตีความกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับเช่าทรัพย์สินที่เช่า อาทิ ระยะเวลาการเช่า เงื่อนไขหรือการใช้สิทธิต่างๆ ภายใต้อสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงแก้ไขสัญญาฉบับนี้ ครั้งเดียวหรือหลายครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย

เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาการเช่า รวมถึงประโยชน์อื่นๆ ตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ และให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนแก้ไขระยะเวลาการเช่าดังกล่าวเมื่อผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และภาระภาษีทั้งหมดที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินการดังกล่าว

- 6.12 เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาจำนองทรัพย์สินที่เช่ากับผู้เช่าเพื่อการจำนองทรัพย์สินที่เช่าเป็นประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนอายุของสัญญาฉบับนี้ โดยมีวงเงินจำนองเท่ากับ 962,825,000 บาท (ซึ่งครอบคลุมมูลค่ารวมของค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในส่วนของศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน) โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ร่างสัญญาจำนองทรัพย์สินที่เช่ามีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่เช่า ภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2553
- 6.13 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการทำงานปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 6.14 ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีที่ดินและ/หรือภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันจดทะเบียนการเช่าให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่ภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับปี 2553 ซึ่งผู้ให้เช่ายังไม่ได้ชำระในวันเริ่มระยะเวลาการเช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะชำระทั้งจำนวนและภายในเวลาที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง
- 6.15 ในกรณีที่ผู้เช่าต้องดำเนินการทางทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นหรือตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตามที่ผู้เช่าร้องขอ อาทิ ลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของที่ดินตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 6.16 หากผู้ให้เช่าค้างชำระค่าใช้จ่ายหรือภาษีอากรใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ แต่ผู้เช่าได้ทดลองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 15 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า

6.17 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ก. ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันจะมีผลเป็นการก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
- ข. ผู้ให้เช่าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้อำนาจสัญญาฉบับนี้จากคู่สัญญาต่างๆ ของ ผู้ให้เช่า และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้อำนาจสัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เช่าตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ ที่ผู้ให้เช่ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- ค. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารพาณิชย์ให้เช่าอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า
- ง. ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพเหมาะแก่การประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า
- จ. ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาเช่าตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินของผู้เช่า เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ
- ฉ. ไม่มีข้อเท็จจริงใดๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน
- ช. ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบให้แก่กองทุนรวม ในวันที่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนการเช่าเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ
- ซ. ในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าไม่ได้ดำเนินการใดๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะใดๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าเมเจอร์และสัญญาเช่าวิลล่า ซึ่งมีรายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 7.1 ของสัญญาฉบับนี้

- ณ. ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ภาระผูกพันใดๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าให้ "ภาระผูกพัน" ดังกล่าวหมายความถึงการ จำนอง ภาระติดพัน การจำนำ ภาระจำยอม สิทธิยึดเหนี่ยว รวมถึงสิทธิตามสัญญาใด ๆ ที่บุคคลภายนอกมีอยู่เหนือทรัพย์สินที่เช่า
- ญ. ผู้ให้เช่ามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการประเภทอาคารพาณิชย์ให้เช่าของทรัพย์สินที่เช่าและใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา
- ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตดังกล่าว
- ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน
- ฎ. ผู้ให้เช่าและ/หรือทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใดๆ ซึ่งอาจส่งกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- ฏ. การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลข้อจลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
- ฐ. ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการอเนก และไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการอเนก จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป
- ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการอเนก
- ฑ. ผู้ให้เช่าไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใดๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

7. การจดทะเบียนสัญญาเช่าเมเจอร์และการโอนสัญญาเช่าวิลล่า การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วง และการนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย

7.1 ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดังต่อไปนี้

- ก. (1) ยกเลิกการจดทะเบียนสัญญาเช่าพื้นที่ เลขที่ 84/RYT-R/2551 ฉบับลงวันที่ 6 สิงหาคม 2551 ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("สัญญาเช่าเมเจอร์") รวมทั้งดำเนินการจดทะเบียนการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โดมิสโตลส์ กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และ (2) โอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าที่มีอยู่อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับ สัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการ ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โดมิสโตลส์กับบริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจ พี จำกัด ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2551 ("สัญญาเช่าวิลล่า") ให้แก่ผู้เช่าและผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว
- ข. แจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าวิลล่า ให้แก่บริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจ พี จำกัด และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าได้รับการยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจ พี จำกัด
- ค. ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่างๆ ของสัญญาเช่าเมเจอร์ ทั้งนี้ ภายใน 15 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า
- ง. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและสิทธิและมีหน้าที่ตามสัญญาเช่า เมเจอร์ได้โดยสมบูรณ์

7.2 ลงนามและส่งมอบหนังสือยืนยันหน้าที่ในการคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าเพื่อยืนยันว่าในกรณีที่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีสิทธิที่จะได้รับเงินประกันการเช่าภายใต้สัญญาเช่าเมเจอร์ คืน ผู้ให้เช่าจะชำระเงินดังกล่าวทั้งจำนวนคืนให้แก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) รวมถึงดำเนินการใดๆ เพื่อมิให้บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เรียกร้องให้ผู้เช่ารับผิดชอบเกี่ยวกับเงินประกันการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ให้หนังสือดังกล่าวมีรายละเอียดและเงื่อนไขตามที่ผู้เช่าพิจารณาอนุมัติ

7.3 หากมีผลประโยชน์ใดๆ อาทิ ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่า ค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันการเช่าหรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับอันเนื่องมาจากสิทธิของผู้เช่าภายใต้สัญญา

ฉบับนี้ (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าเมเจอร์หรือไม่ก็ตาม) และผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ภายใน 5 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

7.4. การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วงและการนำพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย

ก. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

ข. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่การดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 6.7 ของสัญญาฉบับนี้หรือกรณีที่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการพิจารณาว่าจะให้ความยินยอมหรือไม่โดยไม่ชักช้า

ค. ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพันและยินยอมอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่มีอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ในวันโอนสิทธิการเช่า

หากผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าหรือโอนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้กำหนดระยะเวลาการเช่าที่มีการจดทะเบียนดังกล่าวเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น โดยผู้เช่า ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า หรือการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด โดยผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าหรือการให้เช่าช่วงแต่ประการใด

8. ภาษีอากร

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันจดทะเบียนการเช่าในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือจะใช้บังคับต่อไปในอนาคต

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่าซึ่งผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมถึงภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

9. ค่าใช้จ่าย

ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่จะต้องชำระในการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

10. เหตุแห่งการผิดนัดและการเลิกสัญญาเช่า

ภายใต้บังคับของสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

10.1 ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทันที

- ก. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาจ้างเองตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.12 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดในหนังสือยืนยันหน้าที่การคืนเงินมัดจำตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 7.2 ของสัญญาฉบับนี้และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

- ข. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าตกเป็นผู้ผิดสัญญาซื้อขายงานระบบสาธนาอุปโภค ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายงานระบบสาธนาอุปโภค ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
- ค. ในกรณีที่บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ตกเป็นผู้ผิดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
- ง. ในกรณีที่บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกเป็นผู้ผิดสัญญาประกันภัย
- 10.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 10.3 ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาจ้างเองตามที่กำหนดในข้อ 6.12 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที
- 10.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้
- 10.5 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

- 10.6 ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าได้อินสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้บุคคลภายนอกตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
- 10.7 ผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้หรือผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
- 10.8 หากมีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.10 ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.10 วรรคท้าย

11. ผลของการผิดนัดและการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 10 ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 11.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.1 หรือข้อ 10.7 ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) เรียกร้องและ/หรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ
 - (2) บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน
- 11.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 10.2 วรรคแรก ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน
- ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 10.2 วรรคท้าย ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินค่าเช่าในส่วนที่เหลือทั้งจำนวน
- 11.3 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.3 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าวและให้ถือว่าเหตุการณ์ดังกล่าวไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

- 11.4 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.4 ข้อ 10.5 หรือข้อ 10.6 ข้อ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าคงเหลือ ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 11.5 ภายใต้บังคับของข้อ 6.10 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.8 (เว้นแต่กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.10 วรรคท้าย) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นกำหนด 90 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้เนื่องจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าที่กำหนดในข้อ 6.10 ภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุดังกล่าว
- 11.6 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้ หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใดตามที่กำหนดในข้อ 11 ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น โดยให้ส่วนควบต่างๆ ที่สร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
- ก. กรณีดังกล่าวไม่รวมหน้าที่ในการดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมตามที่กำหนดในข้อ 6.6 (3) ของสัญญาฉบับนี้
 - ข. หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยได้แจ้งแก่ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วันก่อนวันครบระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะทำการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากทรัพย์สินที่เช่า มิฉะนั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้ารื้อถอนโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้ทั้งสิ้น
 - ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้บุคคลภายนอกก่อสร้างทรัพย์สินใดๆ ขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาครบถ้วนแล้วและผู้เช่าตกลงให้บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายในระยะเวลาเช่า ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรให้ส่วนควบต่างๆ ที่ก่อสร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง รวมถึงกำหนดให้บุคคลภายนอกมีหน้าที่รื้อถอนส่วนควบดังกล่าวในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในส่วนควบดังกล่าวอีกด้วย

- 11.7 ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 10.1 และ 10.3 หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะระงับสิ้นลง
- 11.8 ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในข้อ 11 แล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้เช่าได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่า สำหรับระหว่างระยะเวลาที่เว้นแต่ผู้เช่าจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายส่วนเกินดังกล่าว
- 11.9 ภายหลังจากที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดตามที่กล่าวมาในข้อ 11 คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง รวมถึงผู้เช่าตกลงจะดำเนินการโอนสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่มีอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงคืนให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงดำเนินการอื่นใดที่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในข้อ 7.1 ข้อ 7.2 และข้อ 7.3 ของสัญญาฉบับนี้โดยปริยาย
- 11.10 ภายหลังจากที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ตามที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2 วรรคแรกและข้อ 10.7 ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ ภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- นอกเหนือจากสิทธิของผู้เช่าตามที่กำหนดในวรรคแรก หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา (ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า แล้วแต่กรณี) มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้อีกด้วย
- 11.11 บรรดาหนี้สินใด ๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาฉบับนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

11.12 ภายหลังจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาหรือการที่ คู่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเข้า คู่สัญญายังคงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจาก คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว

12. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุ ใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

12.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มี ผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

12.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และ สอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

13. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

13.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

13.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถ ตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

14. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

15. คำบอกกล่าว

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้น ให้ถือตามที่อยู่คู่สัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-660-9000

โทรสาร : 02-660-9020

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-660-9000

โทรสาร : 02-660-9020

ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-673-3999

โทรสาร : 02-673-3900

16. เบ็ดเตล็ด

- 16.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา
- 16.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป


สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว
จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ



บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

RATCHAYOTHIN AVENUE CO., LTD.
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ลงชื่อ


(นายอรณพ จันทรประภา)

ลงชื่อ


(นายนพพร วิฑูรชาติ)

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด



ลงชื่อ

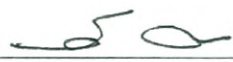

(นายอรณพ จันทรประภา)

ลงชื่อ


(นายนพพร วิฑูรชาติ)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ


(นายพีช สมะลาภา)

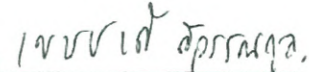


ลงชื่อ



(นายพีช สมะลาภา)

พยาน

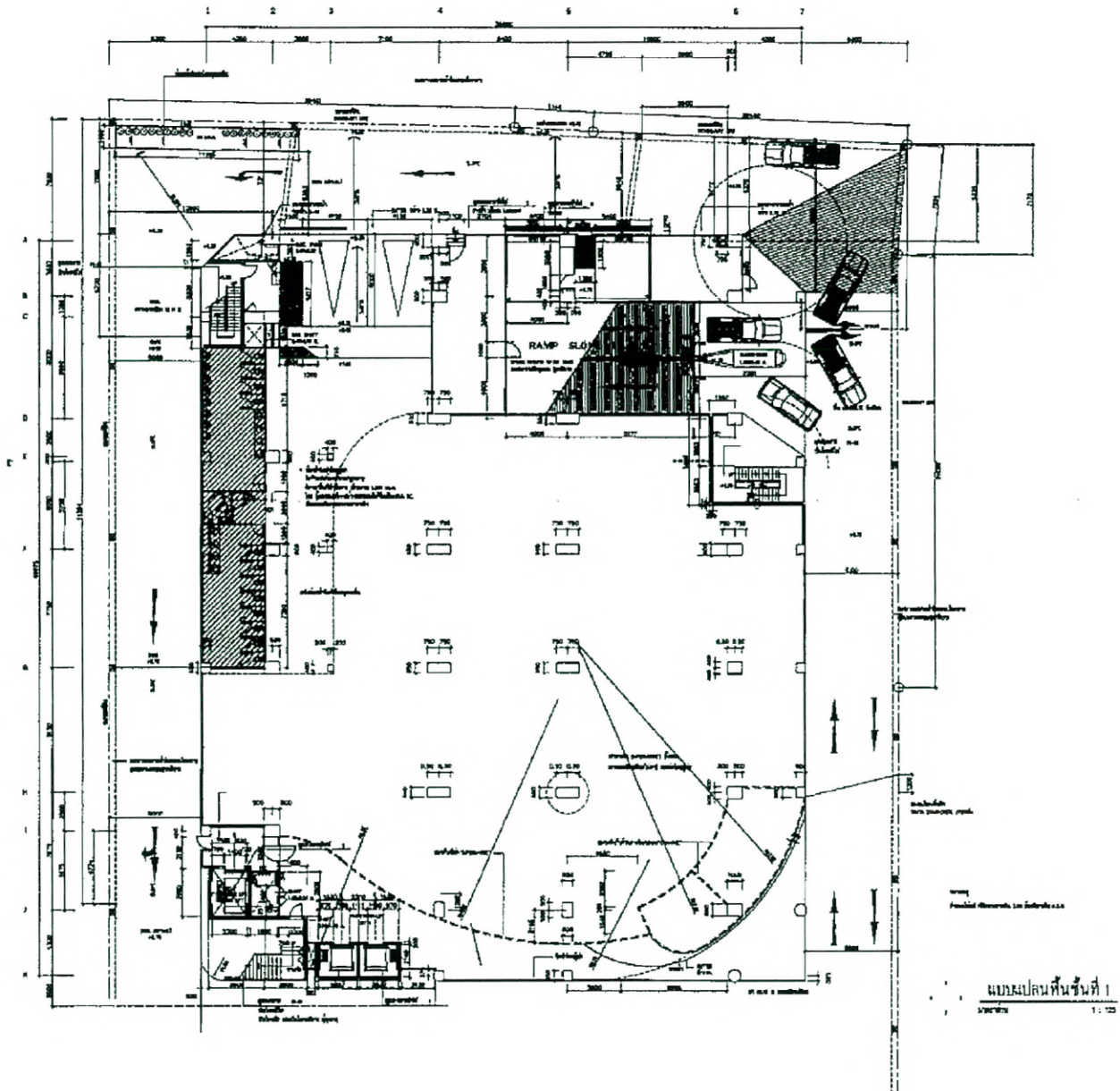
ลงชื่อ

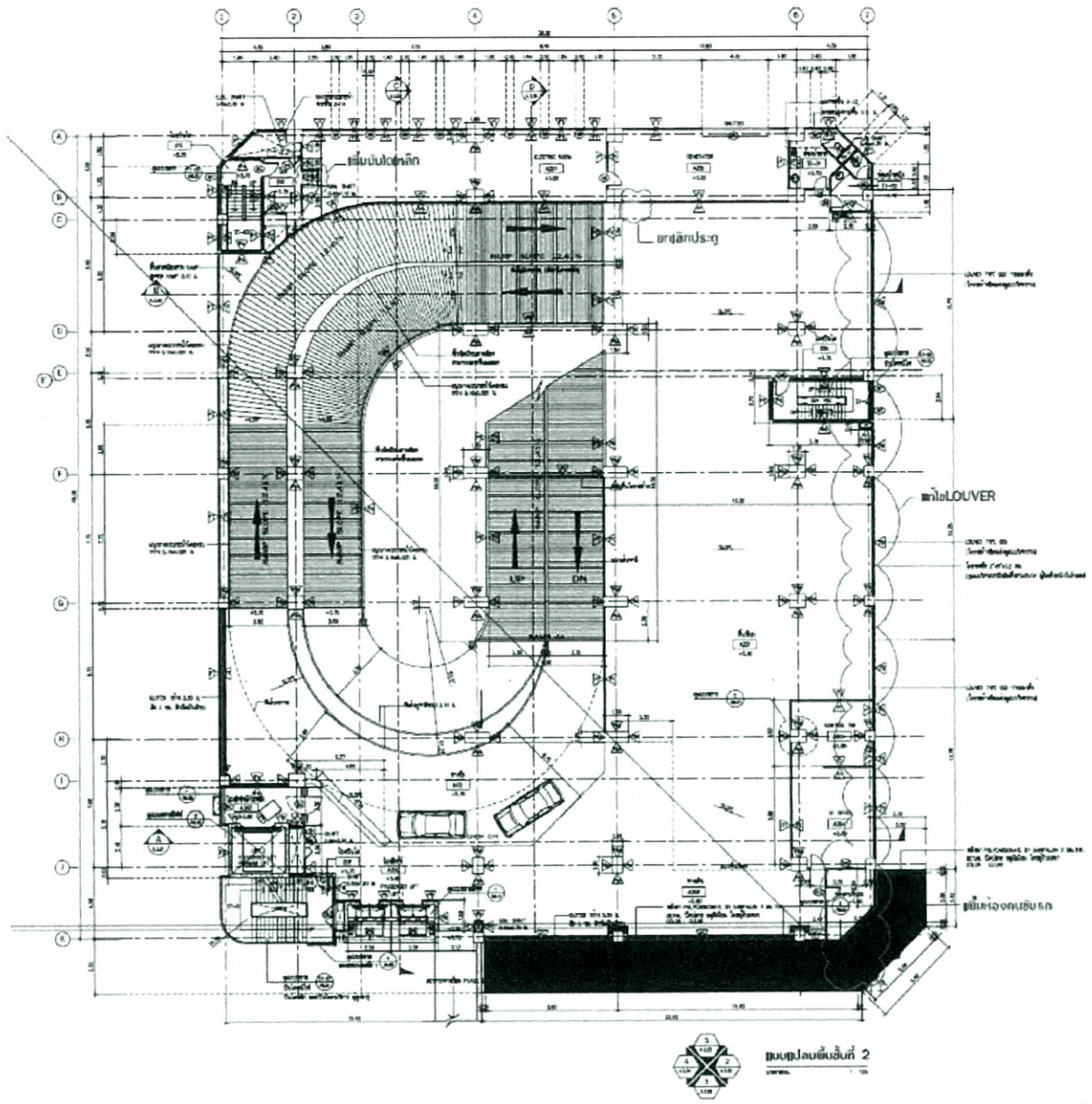

(นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

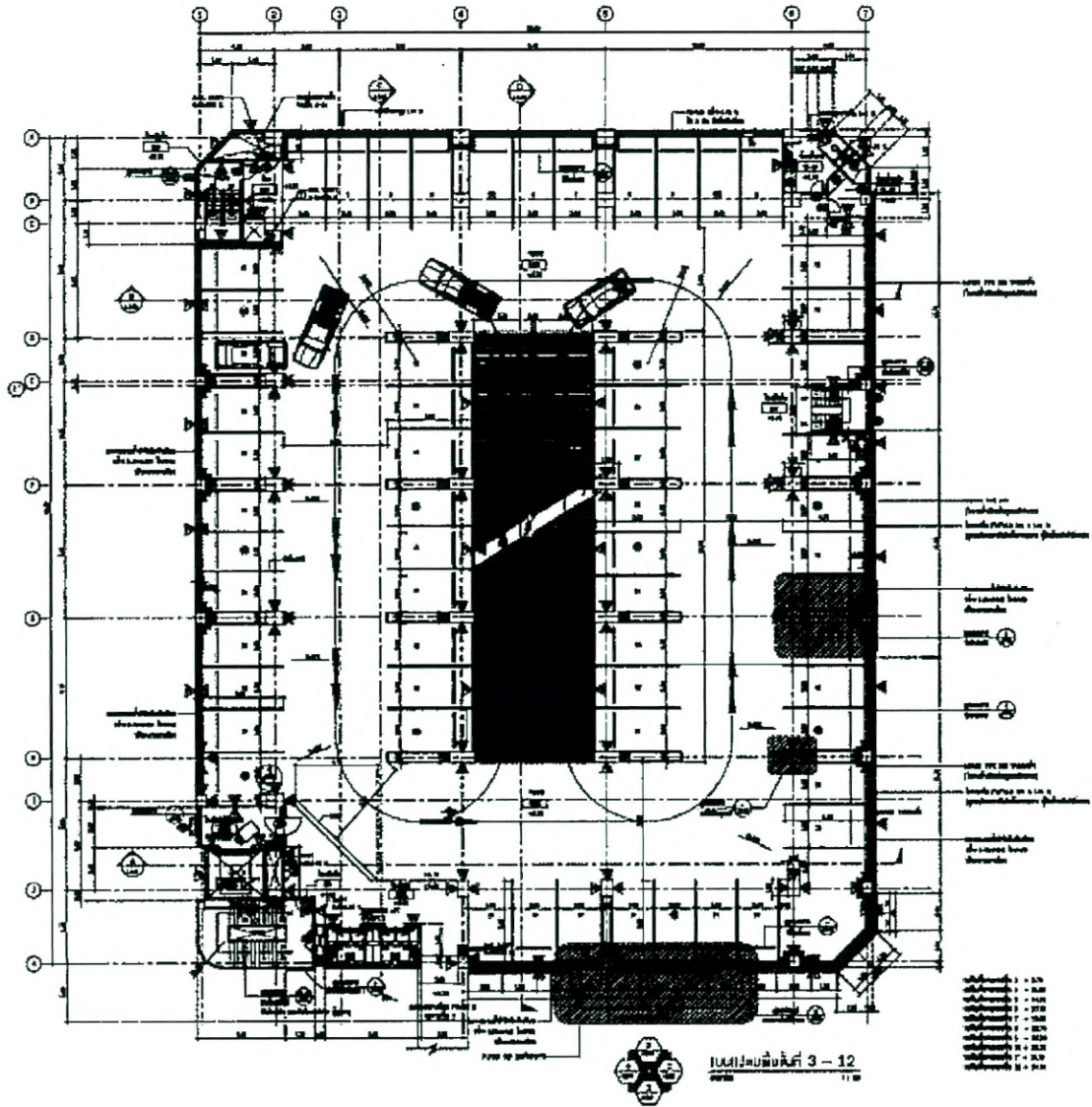
ลงชื่อ

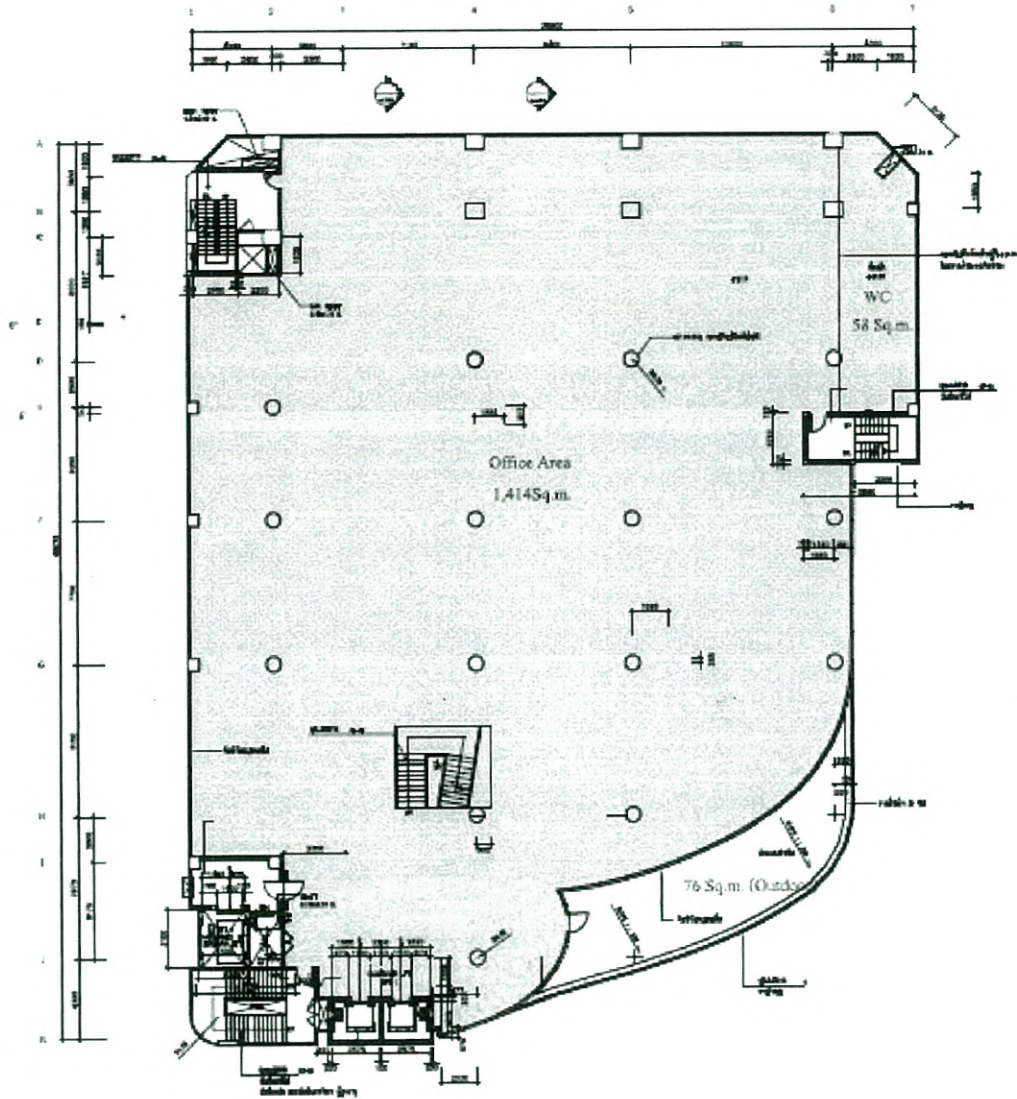

(นางสาวพรรณรวี เอื้ออารี)

เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า









www.
www.thaiarchitect.com

กรมสถาปัตย์แห่งชาติ 14
www

เอกสารแนบท้าย 2

ร่างหนังสือมอบอำนาจ

ทำที่ [●]

วันที่ [●]

ตามที่บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ("รัชโยธิน อเวนิว") ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารจวดรตยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ("สัญญาเช่าอาคารจวดรตยนต์") กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("กองทุนรวม") เพื่อใช้เป็นสถานที่จวดรตยนต์ของอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน ("อาคารจวดรตยนต์") ทั้งนี้ รัชโยธิน อเวนิว ตกลงที่จะมอบอำนาจให้กองทุนรวมดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนด กรณีที่กองทุนรวมประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่าในอนาคต รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Major Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในข้อ 6.6 ของสัญญาดังกล่าว

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า รัชโยธิน อเวนิว โดย[●] กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ("ผู้มอบอำนาจ") ขอแต่งตั้งและมอบอำนาจให้กองทุนรวม เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน ("ผู้รับมอบอำนาจ") ซึ่งมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เข้าทำนิติกรรมและคำขออนุญาตใดๆ รวมถึงการลงนาม รับรอง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ซีดฆ่า หรือ ยกเลิกคำขอ นิติกรรม และ/หรือสัญญาใดๆ และ/หรือเอกสารใดๆ ยินยอม รับ และปฏิเสธเงื่อนไขใดๆ เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่าในอนาคต รวมถึงการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Major Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าอาคารจวดรตยนต์ฉบับดังกล่าวข้างต้น กับหน่วยงาน และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือมอบอำนาจ และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจของเพื่อดำเนินการทุกประการตามที่ผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจให้แก่ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจฉบับนี้
3. ดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเห็นสมควรเพื่อความสำเร็จลุล่วงของการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้นทุกประการ

เอกสารแนบท้าย 3
ร่างสัญญาจ้างองทรัพย์ที่เช่า

หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างของอาคารจอดรถยนต์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

- (1) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัด จดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ("ผู้จ้าง") กับ
- (2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("ผู้รับจ้าง" หรือ "กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. ผู้จ้างและผู้รับจ้างได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 โดยเช่าอาคารเลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามแบบ กทม. 6 เลขที่ 50/2550 ฉบับลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 165/2551 ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2551 รวมถึงงานระบบซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร ("สัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์") ซึ่งผู้จ้างมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์
- ข. ผู้จ้างตกลงจะจ้างอสังหาริมทรัพย์ที่จ้าง (ตามที่มีนิยามด้านล่าง) เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.12 ของสัญญาดังกล่าว

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. จ้าง

ในวันที่ที่ลงในหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างของอาคารจอดรถยนต์ฉบับนี้ ผู้จ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้างอาคารเลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามแบบ กทม. 6 เลขที่ 50/2550 ฉบับลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 165/2551 ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2551 ดังรายละเอียดปรากฏตาม

เอกสารแนบท้าย 1 ท้ายสัญญาฉบับนี้ ("ทรัพย์สินที่จำนอง") เป็นประกันลำดับหนึ่ง ในวงเงินจำนอง 962,825,000 บาท ("วงเงินจำนอง") เพื่อเป็นประกันหนี้สินดังต่อไปนี้

- 1.1 การชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จำนองที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารจตุรถยนต์
- 1.2 ค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารจตุรถยนต์ของผู้จำนอง รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารจตุรถยนต์ และส่งผลให้ผู้รับจำนองไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าอาคารจตุรถยนต์ดังกล่าว ตลอดจนอายุของสัญญาเช่า

ทั้งนี้ ให้นำสินที่กำหนดในข้อ 1.1 และข้อ 1.2 ข้างต้นจะต้องเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี และให้นำนี้ดังกล่าวรวมเรียกว่า "หนี้ที่จำนองเป็นประกัน" และให้คำว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" ดังกล่าวข้างต้นหมายความว่าถึง "ทรัพย์สินที่จำนอง"

ให้นำหนี้ที่จำนองเป็นประกันหมายความว่ารวมถึงบรรดาดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียม หนี้ความ ค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกจากผู้จำนองด้วย

2. จำนวนเงินที่ขาด

ในกรณีที่มีการบังคับจำนองโดยวิธีการขายทอดตลาดแล้ว เงินสุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี หรือในกรณีที่เมื่อเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดและผลจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่จำนองนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี ผู้จำนองยังคงต้องชดใช้แก่ผู้รับจำนองในจำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุด ให้ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จำนองคำนวณจากราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จำนองที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา 2 รายที่แต่งตั้งโดยผู้จำนอง ทั้งนี้ ผู้จำนองจะต้องแต่งตั้งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจากผู้ประเมินราคาจำนวน 4 รายที่ผู้รับจำนองเสนอให้ผู้จำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

3. เขตเวนคืน

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จำนองตกอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ผู้จำนองจะต้องแจ้งให้ผู้รับจำนองทราบโดยไม่ชักช้า ในกรณีดังกล่าวผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกให้ผู้จำนองนำเงินที่ได้รับจากการ

เวนคืนหรือเงินที่ได้รับเนื่องจากกรณีอื่นใดดังกล่าวข้างต้นมาชดเชยให้แก่ผู้รับจ้างตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารจอตระยนต์

4. ภาระติดพันอย่างอื่น

- 4.1 ผู้จ้างรับรองว่าผู้จ้างมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่จ้างแต่เพียงผู้เดียว และทรัพย์สินที่จ้างนี้มีได้อยู่ภายใต้การจ้าง จ้างนำ ภาระติดพัน หรือบุริมสิทธิอื่นใด นอกจากการจ้างตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และการเช่าทรัพย์สินที่จ้างตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารจอตระยนต์ดังกล่าว และผู้จ้างมิได้ให้สิทธิประการใดๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้าง หรือก่อภาระจำยอมอื่นๆ อันเป็นการเสื่อมสิทธิ รอนสิทธิ หรือเสียสิทธิของผู้รับจ้าง
- 4.2 ผู้จ้างตกลงจะไม่โอนหรือก่อภาระติดพัน หรือให้สิทธิอื่นใดต่อไปในทรัพย์สินที่จ้าง และจะไม่ทำการรื้อถอน หรือทำการเปลี่ยนแปลงสิ่งที่เป็นสาระสำคัญ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่จ้างโดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้าง

5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้รับจ้างจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอากรเกี่ยวกับการจดทะเบียนจ้าง การปลดจ้าง การไถ่ถอนจ้าง และการบังคับจ้าง

6. การบังคับจ้าง

ในกรณีที่ผู้จ้างไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าอาคารจอตระยนต์ ผู้จ้างยินยอมให้ผู้รับจ้างบังคับจ้างในทรัพย์สินที่จ้างเพื่อชำระหนี้ที่จ้างเป็นประกันโดยผู้รับจ้างจะแสดงเจตนาในการบังคับจ้างเป็นหนังสือไปยังผู้จ้างล่วงหน้าก่อนการบังคับจ้างเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

7. ปลดจ้าง

เมื่อผู้จ้างได้ชำระบรรดาหนี้ของผู้จ้างภายใต้สัญญานี้และเมื่อผู้จ้างได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาเช่าอาคารจอตระยนต์จนครบถ้วน และให้ถือว่าภาระหน้าที่ของผู้จ้างภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้รับจ้างตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนปลดจ้างในทรัพย์สินที่จ้างให้แก่ผู้จ้างภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้จ้างแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

8. การส่งคำบอกกล่าว

การส่งคำบอกกล่าวใดๆ ให้แก่ผู้จ้าง เมื่อได้ส่งไปยังที่อยู่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ย่อมถือว่าเป็นการส่งแก่ผู้จ้างโดยชอบ เว้นแต่ผู้จ้างจะได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้รับจ้างทราบอย่างน้อย 15 วัน

ล่วงหน้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ คำบอกกล่าวใดๆ การทวงถาม หรือการแจ้งความใดๆ ตามความ
แห่งสัญญาจะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดย
ผู้ส่งสารก็ได้

9. การจดทะเบียนจำนอง

- 9.1 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามรายละเอียดที่กำหนดใน
สัญญาฉบับนี้ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายใน วันที่ 29 ธันวาคม 2553
- 9.2 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองอาคารจตุรภณณ์ฉบับจดทะเบียนด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว
จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ

ลงชื่อ _____
(นายอรณพ จันทระภา)

ลงชื่อ _____
(นายนพพร วิฑูรชาติ)

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงชื่อ _____
(นายอรณพ จันทระภา)

ลงชื่อ _____
(นายนพพร วิฑูรชาติ)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ _____
(นายพี สุจริตกุล)

ลงชื่อ _____
(นายพัชร สมะลาภา)

พยาน

ลงชื่อ _____
(นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

ลงชื่อ _____
(นางสาวพรรณรวิ เอื้ออารี)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำนอง

รายละเอียดของอาคารจตุรถยนต์

อาคารตั้งอยู่เลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นอาคารจตุรถยนต์รวม
พื้นที่ใช้สอยประมาณ 25,837 ตารางเมตร

สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

(โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน)

ฉบับวันที่ 28 ธันวาคม 2553

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
(โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน)

ระหว่าง

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

และ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553



บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

540 อาคารเมอริควี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

- (1) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร (“ผู้ให้เช่า”) กับ
- (2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร (“ผู้เช่า หรือกองทุนรวม”)

โดยที่

- ก. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้
- ข. ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะให้ผู้เช่าดำเนินการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าว เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจการศูนย์การค้าและธุรกิจอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ทรัพย์สินที่เช่า

1.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- ก. ที่ดินโฉนดเลขที่ 50 4659 19777 เลขที่ดิน 3812 5206 และ 4931 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 50 26271 และ 2400 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 9 ไร่ (“ที่ดินที่จะทำสัญญาเช่า”)
- ข. พื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชูกิ อเวนิว รัชโยธิน ได้แก่ อาคารตึก 3 ชั้น (Zone B) อาคารตึก 4 ชั้น (Zone C) อาคารตึก 2 ชั้น (Zone D) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (“พื้นที่อาคารที่จะทำสัญญาเช่า”)

ทั้งนี้ พื้นที่เช่าดังกล่าวจะไม่รวมถึงพื้นที่ในอาคารของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน ในส่วนที่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (พื้นที่ของอาคารในส่วนที่ล้อมกรอบสีแดง ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1) ที่ได้มีการทำสัญญาและชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า) กับผู้ให้เช่าอยู่แล้วในวันจดทะเบียนการเช่า โดยผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าดังกล่าวมีรายชื่อและรายละเอียดของพื้นที่ในอาคารของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2

อนึ่ง ภายในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าดังกล่าวจะเรียกว่า "ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า" และพื้นที่ในอาคารโครงการฯ ที่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าดังกล่าวมีสิทธิให้อยู่ในวันจดทะเบียนการเช่าจะเรียกว่า "พื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า"

ให้ที่ดินที่จะทำสัญญาเช่าและพื้นที่อาคารที่จะทำสัญญาเช่า รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

- 1.2 ภายในระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของพื้นที่ของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน ซึ่งอยู่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน ("พื้นที่เช่าส่วนเพิ่ม") เมื่อสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ารายใดรายหนึ่งครบระยะเวลาการเช่าหรือระงับสิ้นลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - ก. ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันที่สัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าครบระยะเวลาการเช่าหรือภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าสิ้นสุดลงด้วยเหตุอื่นนอกเหนือจากเหตุครบระยะเวลาการเช่า แล้วแต่กรณี
 - ข. ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงร่วมกันเกี่ยวกับค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนเพิ่มที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิการเช่าเพิ่มเติม โดยให้มีระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้

ค. เมื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงเกี่ยวกับค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนเพิ่มได้แล้ว (“วันตกลงค่าเช่าใหม่”) ให้พื้นที่เช่าส่วนเพิ่มดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในข้อ 1.1 และให้การเช่าพื้นที่เช่าส่วนเพิ่มดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะต้องร่วมกันพิจารณาเพื่อตกลงเกี่ยวกับค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนเพิ่มให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับจากวันที่สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าสิ้นสุดลง หากผู้เช่าและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ให้ถือว่าสิทธิในการเช่าพื้นที่เช่าส่วนเพิ่มตามที่กำหนดในข้อ 1.2 นี้สิ้นสุดลง

ง. ผู้เช่าอาจกำหนดว่าจะเช่าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ก็ต่อเมื่อมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของผู้เช่าเพิ่มเติมในจำนวนที่เพียงพอกับค่าเช่าสำหรับพื้นที่เช่าส่วนเพิ่มที่เพิ่มขึ้นแล้วก็ได้ โดยผู้เช่าต้องแจ้งความประสงค์ในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบในวันตกลงค่าเช่าใหม่และผู้เช่าต้องเช่าทำสัญญาเช่าภายใน 6 เดือนนับแต่วันตกลงค่าเช่าใหม่

จ. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงนำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้ทำสัญญาเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันไม่นำสัญญาเช่าดังกล่าวไปจดทะเบียนหากระยะเวลาการเช่าของพื้นที่เช่าส่วนเพิ่มน้อยกว่า 3 ปี

2. ระยะเวลาการเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (“วันจดทะเบียนการเช่า”) โดยให้ถือว่า ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าในวันจดทะเบียนการเช่า

คู่สัญญาจะนำสัญญาเช่าฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาเช่าฉบับนี้

3. ค่าเช่า

3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ ดังต่อไปนี้ (รวมเรียกว่า “ค่าเช่า”)

- ก. สำหรับการเช่าที่ดินที่จะทำสัญญาเช่า ตกลงชำระค่าเช่า 162,000,000 บาท
- ข. สำหรับพื้นที่อาคารที่จะทำสัญญาเช่า ตกลงชำระค่าเช่า 564,115,000 บาท

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าดังกล่าวทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่าและวันจดทะเบียนจำนวนตามที่กำหนดในข้อ 6.12

- 3.2 การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสาร หรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น

ในการจ่ายค่าเช่าตามข้อนี้ ผู้เช่าจะหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในขณะนั้น (ถ้ามี)

4. วัตถุประสงค์ การใช้สอยและการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

- 4.1 ผู้เช่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้ออลล์ (Community Mall) และ/หรือการประกอบธุรกิจตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("หนังสือชี้ชวน") โดยในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ทรัพย์สินที่เช่าได้มีการดำเนินการภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน" ("อาคารโครงการอเวนิว")

- 4.2 ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบขึ้นใหม่ในอนาคตถือเป็นการกระทำผิดต่อกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้น

ในกรณีการก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้าง หรือส่วนควบขึ้นใหม่ในอนาคตก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรือทรัพย์สินใด ผู้เช่าจะรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาการเช่า

อนึ่ง หากผู้ให้เช่าได้ชดใช้ค่าเสียหายไปในจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 15 วัน นับจากวันที่ได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

- 4.3 ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิจะเข้าไปตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นการล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในระยะเวลาอันสมควร

5. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

- 5.1 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ารับรองแก่ผู้ให้เช่าว่าผู้เช่าเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่างๆ ที่จำเป็นอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้
- 5.2 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในข้อ 4.1
- 5.3 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า
- 5.4 ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าให้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนโดยผู้เช่ายังคงต้องรับผิดชอบตามสัญญานี้ และตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 5.5 ผู้เช่ารับรองว่าจะบำรุงรักษาที่ดินที่เช่า จัดสาธารณูปโภค และจะไม่ทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่เช่าหรือส่วนหนึ่งส่วนใดตกเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือภาระจำยอม เว้นแต่ทางสาธารณะประโยชน์ที่มีอยู่ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ หรือการใดๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้เช่า เช่น การเวนคืนที่ดินตามกฎหมาย เป็นต้น
- 5.6 ในกรณีที่ผู้เช่าดำเนินการต่าง ๆ ตามที่กำหนดในข้อ 6.6 และก่อให้เกิดความเสียหายใดๆ ต่อบุคคลภายนอกหรือการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการกระทำที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบในความเสียหายใดๆ แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกี่ยวข้องแม้ว่าผู้ให้เช่าจะได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.6
- 5.7 ผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ทุกประการ
- 5.8 ในระหว่างที่ผู้ให้เช่ายังคงมีสัญญาเช่าอยู่กับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ผู้เช่าตกลงเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าดังต่อไปนี้
- (1) ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ซึ่งเกิดขึ้นตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า (ถ้ามี) ทั้งจำนวน
 - (2) ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าใช้

พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของอาคารโครงการอเนก ซึ่ง เป็นทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่า โดยให้ถือเป็นพื้นที่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

- (3) ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงแบ่งสัดส่วนการชำระค่าใช้จ่ายในพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของอาคารโครงการอเนก รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารโครงการอเนก เฉพาะที่เกิดขึ้นภายหลังวันจดทะเบียนการเช่าตามสัดส่วนของพื้นที่ในสวนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (ตามที่มีค่านิยามในข้อ 7.1 ของสัญญาฉบับนี้) ดังมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาฉบับนี้

หากมีค่าใช้จ่ายใด ๆ ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบแต่ผู้ให้เช่าได้ตรองจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อน ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 15 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

- 5.9 ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใช้ต่อผู้ให้เช่า ในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งทำให้มีกรณีพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เช่าไปก่อน โดยผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบใช้ค่าเสียหาย ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าจ้างที่ปรึกษาทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้นเกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่หรือการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือพนักงานหรือตัวแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการแต่งตั้งภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับบริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
- 5.10 ผู้เช่ามีหน้าที่เกี่ยวกับการประกันภัยและการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ระหว่าง กองทุนรวมบริษัท รัชโยธิน อเนก จำกัด และบริษัท รัชโยธิน อเนก แมนเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 (“สัญญาประกันภัย”)

5.11 ผู้เช่าตกลงและรับทราบว่าทรัพย์สินที่เขาซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้อยู่ภายใต้ชื่อ "ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน" ซึ่งผู้ให้เช่าอาจกำหนดเปลี่ยนแปลงชื่อดังกล่าวในอนาคตโดยต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า

6. คำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า

6.1 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าเป็นบริษัทจำกัด ซึ่งก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย และดำรงอยู่อย่างถูกต้องภายใต้กฎหมายแห่งราชอาณาจักรไทย

6.2 ผู้ให้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนการกระทำต่าง ๆ ที่จำเป็นอันเกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท

6.3 การที่ผู้ให้เช่าเข้าทำสัญญาฉบับนี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ไม่เป็นการขัดหรือแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือข้อรับรองใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้ทำความตกลงไว้กับบุคคลภายนอกหรือเจ้าหน้าที่ภายใต้สัญญาคุ้มเงินของผู้ให้เช่า

6.4 ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เขาและไม่มีภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เขาดังกล่าว และผู้ให้เช่ามีสิทธิโดยสมบูรณ์ในการเข้าทำสัญญาเช่ากับผู้เช่า

6.5 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขาตลอดอายุสัญญาเช่าโดยปราศจากการโต้แย้งสิทธิในลักษณะใดๆ จากบุคคลภายนอก

6.6 ภายใต้บังคับของข้อ 6.6 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ เมื่อผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในข้อ 6.6 ของสัญญาฉบับนี้แล้ว ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขา อาคารโครงการอเวนิว อาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์สินที่เขาในอนาคต รวมถึงสามารถปรับปรุงสภาพลักษณะ (Major Renovation) แก้ไข ต่อเติมและ/หรือก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เขาโดยผู้เช่าหรือบุคคลภายนอกที่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เขาตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวของผู้เช่าต้องไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ระเบียบและ/หรือข้อบังคับใด ๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

หากผู้เช่าประสงค์จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เขา อาคารโครงการอเวนิว อาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์สินเขาในอนาคตซึ่งนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ของการเช่า

ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือผู้เช่าประสงค์จะก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่บนทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการเช่าและ/หรือแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมในส่วนของอาคารต่อเติม แก้ไข หรือก่อสร้างสิ่งใดบนทรัพย์สินที่เช่า หรือการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่า คู่สัญญาตกลงดังต่อไปนี้

- (1) ผู้เช่าจะต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะทำการแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวต่อผู้เช่าเพื่อทราบภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้เช่า
- (2) หากผู้ให้เช่าพิจารณาและแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าการดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการอเนกวิถ ผู้เช่าตกลงจะไม่ดำเนินการดังกล่าว เว้นแต่ผู้เช่าได้แก้ไขการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

หากผู้ให้เช่าพิจารณาว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ถือเป็นการขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่ผู้ให้เช่าได้รับอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการอเนกวิถหรือผู้ให้เช่าไม่แจ้งผลการพิจารณาเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับการบอกกล่าวจากผู้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการดังกล่าวได้โดยไม่ต้องรับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

- (3) เมื่อครบระยะเวลาการเช่าผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้อาคารโครงการอเนกวิถมีสภาพเช่นเดียวกับสภาพของอาคารโครงการอเนกวิถ ในวันก่อนเริ่มดำเนินการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวัตถุประสงค์ในการเช่า ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการดำเนินการที่ผู้ให้เช่าให้ความยินยอมในการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์หรือวัตถุประสงค์ในการเช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติให้ผู้เช่าดำเนินการดังกล่าวแล้ว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตามที่ผู้เช่าร้องขอ อาทิ ลงลายมือชื่อในแบบคำขอหรือให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของที่ดินตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด ในกรณีที่เป็นการดำเนินการใดๆ อันอาจเกิดผลกระทบต่อโครงสร้างของอาคารโครงการอเนกวิถ ผู้เช่าจะจัดส่งมอบแบบปลูกสร้างและเอกสารที่ประกอบคำขออนุญาตดังกล่าว

เพื่อให้ผู้ให้เช่าได้ทราบและพิจารณาในประเด็นว่าแบบปลุกสร้างและเอกสารประกอบมีการจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมอันเป็นที่ยอมรับกันเป็นการทั่วไปหรือไม่

อนึ่ง เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุในข้อ 6.6 ได้โดยไม่ชักช้า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหากผู้เช่าประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า อาคารโครงการอเนกนิเวศ อาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อาจมีขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่าในอนาคต หรือผู้เช่าประสงค์จะต่อเติม ดัดแปลง แก้ไข และ/หรือก่อสร้างอาคารและ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่บนทรัพย์สินที่เช่า โดยให้หนังสือมอบอำนาจในกรณีดังกล่าวมีผลใช้บังคับตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้และให้มีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 4 หากผู้ให้เช่ามีการเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจของผู้ให้เช่าในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหากผู้เช่ามีความเห็นว่าหนังสือมอบอำนาจฉบับที่มีอยู่จำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงวันที่ทำหนังสือมอบอำนาจ ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบโดยไม่ชักช้า รวมถึงทำหนังสือมอบอำนาจขึ้นใหม่โดยมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับร่างหนังสือมอบอำนาจดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 4 แทนหนังสือมอบอำนาจฉบับเดิมและส่งมอบให้แก่ผู้เช่าภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงว่าในการดำเนินการใดๆ ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้เช่าต้องได้รับการพิจารณาหรืออนุมัติจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.6 วรรคสอง ผู้เช่าตกลงจะไม่ใช้ประโยชน์ในหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวก่อนที่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดเรียบร้อยแล้ว

6.7 ในกรณีที่ผู้เช่าสามารถดำเนินการได้ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้องในอนาคต ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการใดๆ ที่จะมีผลทำให้สิทธิการเช่าของทรัพย์สินที่เช่าเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือการปฏิบัติตามสัญญาระหว่างผู้เช่ากับบุคคลภายนอกได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอ รวมถึงลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ (เว้นแต่การดำเนินการที่ส่งผลให้ผู้ให้เช่าเป็นลูกหนี้ภายใต้สัญญาหลักประกันดังกล่าว)

6.8 ผู้ให้เช่าจะส่งมอบงบการเงินของผู้ให้เช่า (ประกอบด้วยงบดุลและงบกำไรขาดทุน) ที่มีการรับรองโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทุกปีโดยเริ่มตั้งแต่รอบบัญชี 2554 จนครบอายุการเช่าให้แก่ผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใน 150 วันนับจากวันสิ้นรอบปีบัญชีในแต่ละปี

6.9 ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่จำหน่าย จ่าย หรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลภายนอก และตกลงไม่ก่อภาระผูกพันหรือก่อสิทธิอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่า ยกเว้น (ก) กรณีที่บุคคลภายนอกผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรกับผู้เช่าเพื่อยินยอมผูกพันและอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) กรณีการจำหน่ายทรัพย์สินที่เช่าเพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำหน่ายที่ดินและอาคาร ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

6.10 หากมีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาเช่า และ (1) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า หรือ (2) ส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่าแต่ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าอย่างมีนัยสำคัญ คู่สัญญาตกลงว่าในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าเกิดขึ้นก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า รวมถึงให้ผู้สัญญาเช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดในข้อ 10 ของสัญญาฉบับนี้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่การเวนคืนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของทรัพย์สินที่เช่า และส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เป็นส่วนสาระสำคัญในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นผลทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าเช่าตามส่วนของพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าที่ลดลง และคืนให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าได้รับเงินชดเชยค่าเวนคืนจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เมื่อมีการชำระเงินค่าเช่าคืนให้แก่ผู้เช่าเรียบร้อยแล้วไม่ถือว่าการเวนคืนดังกล่าวเป็นเหตุแห่งการผิดนัดหรือเลิกสัญญาเช่า ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.8 แต่อย่างใด

6.11 หากภายหลังจากทำสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้วมีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือตีความกฎหมายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเช่าทรัพย์สินที่เช่า อาทิ ระยะเวลาเช่า เงื่อนไขหรือการใช้สิทธิต่างๆ ภายได้สัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงแก้ไขสัญญาฉบับนี้ ครั้งเดียวหรือหลายครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย เพื่อให้ผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามระยะเวลาเช่า รวมถึงประโยชน์อื่นๆ ตามเจตนารมณ์ของสัญญาฉบับนี้ และให้ผู้ให้เช่าจดทะเบียนแก้ไขระยะเวลาเช่าดังกล่าวเมื่อผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และภาระภาษีทั้งหมดที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการดำเนินการดังกล่าว

- 6.12 เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาจำนองทรัพย์สินที่เช่ากับผู้เช่าเพื่อการจำนองทรัพย์สินที่เช่าเป็นประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาฉบับนี้ และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาฉบับนี้ ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ โดยมีวงเงินจำนองเท่ากับ 962,825,000 บาท (ซึ่งครอบคลุมมูลค่ารวมของค่าตอบแทนในการเช่าลงทุนในส่วนของศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน) โดยผู้เช่าเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ร่างสัญญาจำนองทรัพย์สินที่เช่ามีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 5 ของสัญญาฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาจะจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่เช่า ภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2553
- 6.13 ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบถึงเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญและ/หรือมีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้
- 6.14 ผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีที่ดินและ/หรือภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันจดทะเบียนการเช่าให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่ภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับปี 2553 ซึ่งผู้ให้เช่ายังไม่ได้ชำระในวันเริ่มระยะเวลาการเช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะชำระทั้งจำนวนและภายในเวลาที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง
- 6.15 ในกรณีที่ผู้เช่าต้องดำเนินการทางทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารโครงการอเวนิว ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นหรือตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าหรือตามที่ผู้เช่าร้องขอ อาทิ ลงลายมือชื่อ ในแบบคำขอหรือให้ความยินยอมในฐานะเจ้าของที่ดินตามที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกำหนด
- 6.16 หากผู้ให้เช่าค้างชำระค่าใช้จ่ายหรือภาษีอากรใดๆ อันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ แต่ผู้เช่าได้ทรงจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวไปก่อน ผู้ให้เช่าตกลงจะชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 15 วันทำการนับแต่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่า
- 6.17 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ารับรองแก่ผู้เช่าเพิ่มเติมดังต่อไปนี้
- ก. ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ อันจะมีผลเป็นการก่อเปลี่ยนแปลง โอน สงวนหรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

- ข. ผู้ให้เข้าได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้จาก คู่สัญญาต่างๆ ของ ผู้ให้เข้า และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
- การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ให้เข้าตกหรือ อาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ ที่ผู้ให้เข้ามีอยู่กับบุคคลภายนอก
- ค. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสมเช่นเดียวกันกับการซ่อมแซมและบำรุงรักษา อาคารพาณิชย์ให้เข้าอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่เช่า
- ง. ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพเหมาะแก่การประกอบธุรกิจของผู้ให้เข้า
- จ. ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาเช่าตามที่ปรากฏใน หนังสือชี้ชวน รวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับสมมติฐานในการจัดทำประมาณการทางการเงินของผู้ เช่า เป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอ เพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ
- ฉ. ไม่มีข้อเท็จจริงใดๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะ ส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดใน สาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ปรากฏใน หนังสือชี้ชวน
- ช. ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ผู้ให้เข้าได้ส่งมอบให้แก่กองทุนรวม ในวันที่กองทุนรวมใน วันจดทะเบียนการเช่าเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ
- ซ. ในช่วงเวลาก่อนวันที่เริ่มระยะเวลาเช่า ผู้ให้เข้าไม่ได้ดำเนินการใดๆ ให้บุคคลภายนอก มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าในลักษณะใดๆ นอกเหนือจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย (ตามที่มีนิยามในข้อ 7.1 ของสัญญาฉบับนี้)
- ณ. ผู้ให้เข้าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้ ภาระผูกพันใดๆ นอกเหนือจากสัญญาเช่าให้ "ภาระผูกพัน" ดังกล่าวหมายความถึงการ จำนอง ภาระติดพัน การจำนำ ภาระจำยอม สิทธิยึดหน่วง รวมถึงสิทธิตามสัญญาใดๆ ที่ บุคคลภายนอกมีอยู่เหนือทรัพย์สินที่เช่า
- ญ. ผู้ให้เข้ามีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งานและการประกอบกิจการประเภทอาคารพาณิชย์ให้เช่าของทรัพย์สินที่เช่าและใบอนุญาตและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

ผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตดังกล่าว

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิกหรือเพิกถอน

ฎ. ผู้ให้เช่าและ/หรือทรัพย์สินที่เช่าไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใดๆ ซึ่งอาจส่งกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

ฎ. การเช่าและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ให้เช่าไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลข้อจลภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

ฐ. ในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการอเนก และไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใดๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการอเนก จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

ผู้ให้เช่ามิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการของทรัพย์สินที่เช่ามีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของอาคารโครงการอเนก

ฑ. ผู้ให้เช่าไม่ได้เช่าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใดๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าในการเช่าและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

7. การโอนสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยให้แก่ผู้เช่า การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง

7.1 ในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าตกลงดังต่อไปนี้

ก. โอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่า ที่มีอยู่อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าและผู้เช่าตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

ทั้งนี้ "สัญญาเช่า" ที่กล่าวในข้อนี้ให้หมายความถึง สัญญาเช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่าพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าที่มีอยู่ในวันจดทะเบียนการเช่าโดยไม่รวมผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ("ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย") ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาเช่า รายชื่อของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยดังกล่าวมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 6 ของสัญญาฉบับนี้

- ข. แจ้งการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อย และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าได้รับการยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า
- ค. ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ ของสัญญาเช่าและผู้เช่าอาคารโครงการเวนิว ทั้งนี้ ภายใน 15 วันนับจากวันจดทะเบียนสิทธิการเช่า
- ง. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าได้โดยสมบูรณ์

7.2 หากมีผลประโยชน์ใดๆ (ซึ่งไม่รวมถึงเงินประกันการเช่าที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าหรือที่เกิดภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า) อาทิ ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่า ค่าเช่าล่วงหน้า เงินประกันการเช่าหรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าควรจะได้รับอันเนื่องมาจากสิทธิของผู้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ (ทั้งนี้ ไม่ว่าจะเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าหรือผู้เช่าพื้นที่รายย่อยหรือไม่ก็ตาม) และผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่า

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า ภายใน 5 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

7.3 ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าและการเช่าช่วงดังต่อไปนี้

- ก. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอก โดยให้ผู้เช่าแจ้งการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้

ผู้ให้เช่าตกลงจะดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ผู้เช่าร้องขอรวมถึงลงนามในเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์

อย่างไรก็ดี หน้าที่ของผู้เช่าในการแจ้งดังกล่าวจะไม่รวมถึงกรณีการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยใดๆ ที่เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาการเช่าซึ่งถือเป็นการดำเนินธุรกิจโดยปกติของผู้เช่า

- ข. ในระหว่างระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่การดำเนินการตามที่กำหนดในข้อ 6.7 ของสัญญาฉบับนี้หรือกรณีที่ผู้เช่าได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการพิจารณาว่าจะให้ความยินยอมหรือไม่โดยไม่ชักช้า
- ค. ในกรณีที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าตกลงผูกพันและยินยอมอยู่ภายใต้บังคับของสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่มีอยู่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ในวันโอนสิทธิการเช่า

หากผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าประสงค์จะจดทะเบียนการเช่าหรือ โอนสิทธิการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้กำหนดระยะเวลาการเช่าที่มีการจดทะเบียนดังกล่าวเท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น โดยผู้เช่า ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า หรือการเช่าช่วง ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด โดยผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าหรือการให้เช่าช่วงแต่ประการใด

8. ภาษีอากร

ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่านับแต่วันจดทะเบียนการเช่าในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือจะใช้บังคับต่อไปในอนาคต

ในกรณีที่ผู้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันจดทะเบียนการเช่าซึ่งผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระแทนผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและหรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินรวมถึงภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ชำระแทน ผู้เช่า ผู้เช่าตกลงชำระคืนภาษีและ/หรือค่าธรรมเนียมดังกล่าวคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วนภายใน 14 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

9. ค่าใช้จ่าย

ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่จะต้องชำระในการจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

10. เหตุแห่งการผิดนัดและการเลิกสัญญาเช่า

ภายใต้บังคับ ของสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

10.1 ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ทันที

- ก. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาจ้างตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6.12 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษรหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน
- ข. ในกรณีที่บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกเป็นผู้ผิดสัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
- ค. ในกรณีที่บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ตกเป็นผู้ผิดสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ ทั้งนี้ ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 และหนังสือยืนยันหน้าที่ในการคืนเงินค่าตอบแทนการให้เช่า ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ที่ออกโดยบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ภายใต้สัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์

- ง. ในกรณีที่บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกเป็นผู้ผิดสัญญาประกันภัย
- 10.2 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้เช่าเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่า ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ให้เช่าเห็นว่ามีความกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้
- 10.3 ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ สัญญาจ้างองตามที่กำหนดในข้อ 6.12 ของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ทันที
- 10.4 เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้
- 10.5 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา
- 10.6 ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมของผู้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าได้โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
- 10.7 ผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้หรือผู้ให้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมดซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
- 10.8 หากมีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.10 ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ไปไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.10 วรรคท้าย

11. ผลของการผิดนัดและการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 10 ให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- 11.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.1 หรือข้อ 10.7 ผู้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) เรียกร้องและ/หรือฟ้องร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ
 - (2) บอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน
- 11.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 10.2 วรรคแรก ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน
- ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุในข้อ 10.2 วรรคท้าย ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินค่าเช่าในส่วนที่เหลือทั้งจำนวน
- 11.3 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.3 และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าเนื่องจากเหตุดังกล่าวและให้ถือว่าเหตุการณ์ดังกล่าวไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 11.4 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.4 ข้อ 10.5 หรือข้อ 10.6 ข้อ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าคงเหลือ ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 11.5 ภายใต้บังคับของข้อ 6.10 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.8 (เว้นแต่กรณีที่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 6.10 วรรคท้าย) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าเสร็จสมบูรณ์หรือเมื่อพ้นกำหนด 90 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเจตนาเลิกสัญญาเช่าฉบับนี้เนื่องจากการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงจะคืนค่าเช่าที่กำหนดในข้อ 6.10 ภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุดังกล่าว
- 11.6 เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้ หรือระงับลงด้วยเหตุอื่นใดตามที่กำหนดในข้อ 11 ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน

ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ เวลานั้น โดยให้สิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบต่างๆ ที่สร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เช่า ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้ สิ้นสุดลง ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ก. กรณีดังกล่าวไม่รวมหน้าที่ในการดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่ากลับคืนสู่สภาพเดิมตามที่กำหนดในข้อ 6.6 (3) ของสัญญาฉบับนี้
 - ข. หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้น โดยได้แจ้งแก่ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วันก่อนวันครบระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะทำการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากทรัพย์สินที่เช่า มิฉะนั้น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้ารื้อถอนโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้ทั้งสิ้น
 - ค. ในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้บุคคลภายนอกก่อสร้างทรัพย์สินใดๆ ขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาครบถ้วนแล้วและผู้เช่าตกลงให้บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายในระยะเวลาเช่า ให้ผู้เช่าดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรให้สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง รวมถึงกำหนดให้บุคคลภายนอกมีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอีกด้วย
- 11.7 ในระหว่างระยะเวลาเยียวยาเหตุผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 10.1 และ 10.3 หากเกิดความเสียหายขึ้นกับคู่สัญญาที่มีได้ปฏิบัติผิดสัญญา คู่สัญญาดังกล่าวมีสิทธิที่จะเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ได้ เมื่อคู่สัญญาขอรับการชำระค่าเสียหายเพื่อเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้วให้ถือว่าเหตุผิดสัญญาดังกล่าวจะยับยั้ง
- 11.8 ในกรณีที่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดในข้อ 11 แล้ว ผู้เช่าสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่าผู้เช่าได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยผู้เช่าไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่า สำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะพิสูจน์ได้ว่าผู้เช่าได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่ผู้เช่าได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายส่วนเกินดังกล่าว

- 11.9 ภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุหนึ่งเหตุใดตามที่กล่าวมาในข้อ 11 คู่สัญญาตกลงที่จะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกการเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ภายใน 30 วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง รวมถึงผู้เช่าตกลงจะดำเนินการโอนสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายย่อยที่มีอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงคืนให้แก่ผู้ให้เช่า รวมถึงดำเนินการอื่นใดที่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่าในข้อ 7.1 และข้อ 7.2 ของสัญญาฉบับนี้โดยปริยาย
- 11.10 ภายหลังจากที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ตามที่กำหนดในข้อ 10.1 ข้อ 10.2 วรรคแรกและข้อ 10.7 ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าคงเหลือ ภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- นอกจากสิทธิของผู้เช่าตามที่กำหนดในวรรคแรก หากมีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา (ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่า แล้วแต่กรณี) มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้อีกด้วย
- 11.11 บรรดาหนี้สินใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาฉบับนี้ หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี จากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้นๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น
- 11.12 ภายหลังจากการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้อันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาหรือการที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุครบกำหนดอายุสัญญาเช่า คู่สัญญายังคงมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งสำหรับความเสียหายอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดสัญญาของคู่สัญญาดังกล่าว
12. การแยกต่างหากของสัญญา
- หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้
- 12.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้
- 12.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

13. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

13.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

13.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

14. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลงสัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

15. คำบอกกล่าว

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-660-9000

โทรสาร : 02-660-9020

ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-673-3999

โทรสาร : 02-673-3900

16. เบ็ดเตล็ด

- 16.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา
- 16.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

คู่สัญญาลงนามหน้าถัดไป

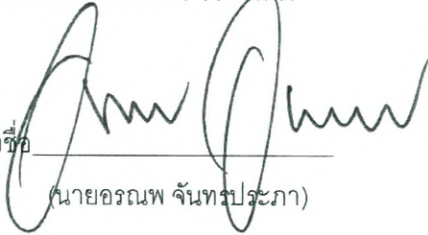
สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว
จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ



บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

RATCHAYOTHIN AVENUE CO., LTD.
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ลงชื่อ


(นายอรณพ จันทประภา)

ลงชื่อ


(นายนพพร วิฑูรชาติ)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ


(นายพี สุจริตกุล)

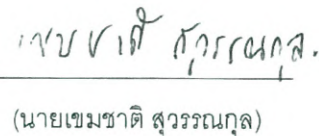


ลงชื่อ

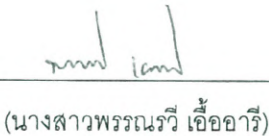

(นายพีชร สมะลาภา)

พยาน

ลงชื่อ


(นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

ลงชื่อ


(นางสาวพรรณรวี เอื้ออารี)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า

ก. ที่ดินที่จะทำสัญญาเช่า

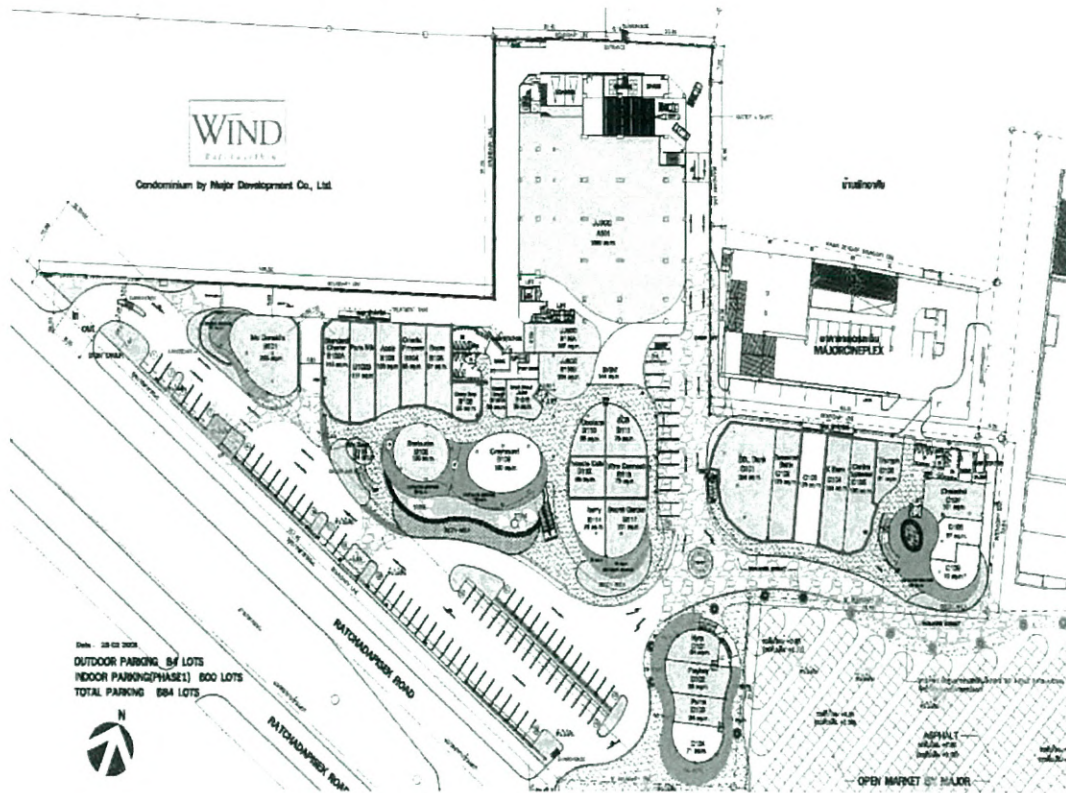
ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระวางแผนที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตรว.
1	50	1	50	5136 IV 6828-8, 12	3812	50	5	3	33.0
2	4659	47	59	5136 IV 6828-12	5206	26271	1	2	80.7
3	19777	198	77	5136 IV 6828-12	4931	2400	1	1	86.3
รวม							9	-	-

ข. พื้นที่อาคารที่จะทำสัญญาเช่า

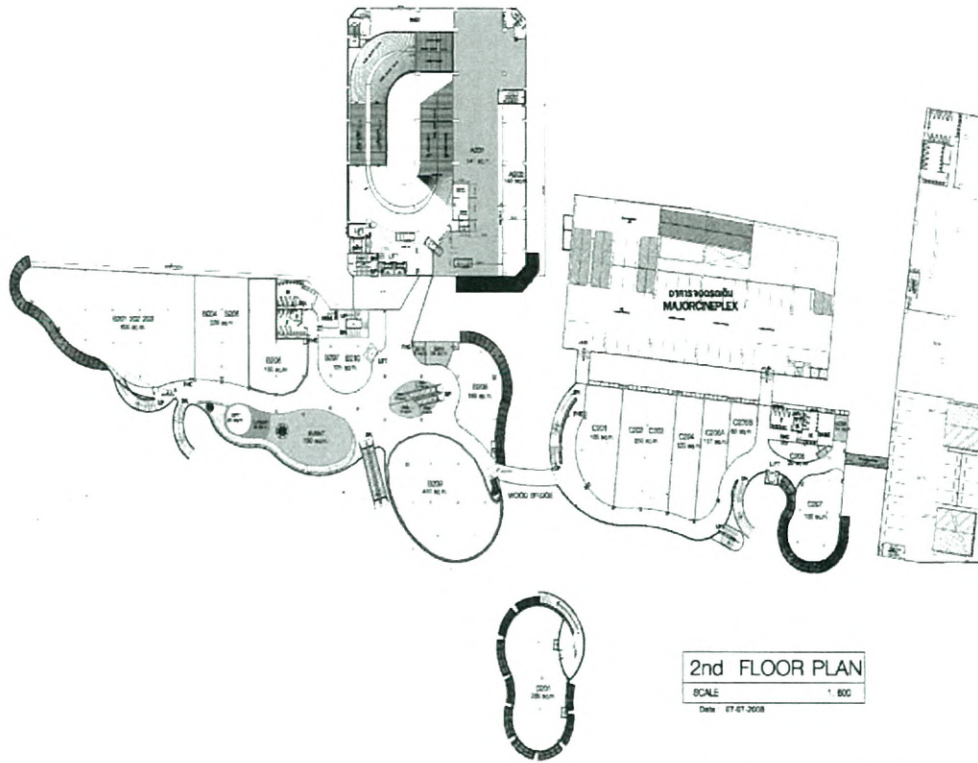
อาคาร	พื้นที่ปล่อย ให้เช่า	พื้นที่ ส่วนกลาง	พื้นที่ ให้บริการ	พื้นที่จอดรถ	พื้นที่ที่ กองทุนจะ เช่าลงทุน
B	5,496.62	3,046.38	122.00	-	6,494.54
C	3,891.31	1,511.69	89.00	-	4,475.59
D*	661.80	54.98	8.00	-	724.78
รวม	14,295.32	7,284.30	387.00	18,752.16	37,531.91

ค. พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ส่วนที่ล้อมกรอบสีแดง)

Floor 1

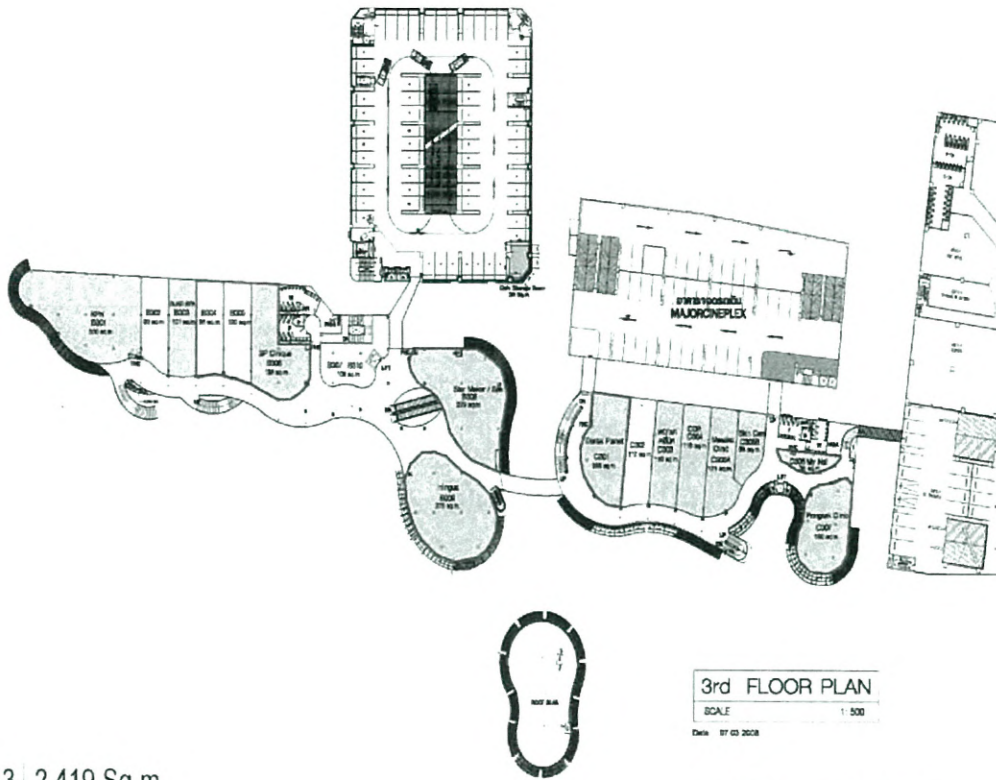


Floor 2



๗๘

Floor 3



GLA Floor 3	2,419 Sq.m.
Occupied	1,887 Sq.m.
Vacant	532 Sq.m.

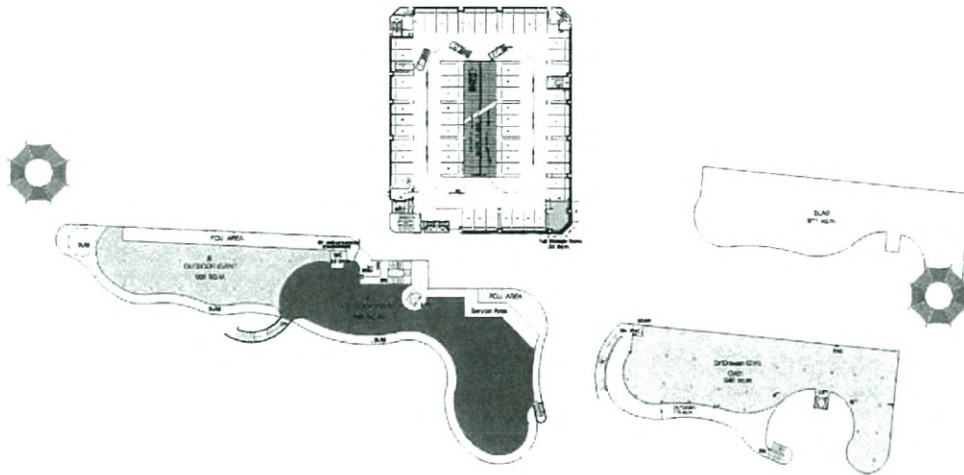
3rd FLOOR PLAN
SCALE 1:500
Date: 07-03-2020

SI RAICHAYOTIN



RENDER BY
CENTURUM

Floor 4



GLA Floor 4	945 Sq.m.
Occupied	945 Sq.m.
Vacant	Sq.m.

4th FLOOR PLAN

SCALE 1:600

Date: 07-05-2008

BY: RATIO-SAYOTIEN
 Title: ARCH.
 Date: 07-05-2008



CONCEPT
 RATIO-SAYOTIEN ARCHITECTURE

9/11

เอกสารแนบท้าย 2

รายชื่อและรายละเอียดการเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้เช่า	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่า จริง (ตรม.)
1	B102A	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)	25	4 มี.ค.51	3 มี.ค.76	114.10
2	B102B	Paris Miki	25	4 มี.ค.51	3 มี.ค.76	117.00
3	B104	Oriental Princess	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ. 76	98.35
4	B105	Boots	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ. 76	101.12
5	B106	Apple Choice/Crazy Step	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ. 76	51.46
6	B112	Nuangprang's noodle bar and grill	25	30 พ.ค. 51	29 พ.ค. 76	68.98
7	B113	Wine Connection	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ.76	80.50
8	B206	Bar B Q Plaza	25	14 ก.พ.51	13 ก.พ.76	185.63
9	B209	Fuji	25	14 ก.พ.51	13 ก.พ.76	413.32
10	B304-306	The Tutor	10.5	1 เม.ย. 51	30 ก.ย. 61	380.00
11	B308A	Star Maker	25	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 76	130.86
12	B308B	CT Spa Life	25	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 76	149.14
13	B309	Inlinqua	25	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 76	280.00
14	C101	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาอยุธยาโยธิน	25	14 มี.ค.51	13 มี.ค.76	254.03
15	C102	ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ.76	133.00
16	C104	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ.76	134.00
17	C105	Center Eye Wear	25	15 เม.ย. 51	14 เม.ย. 76	134.28
18	C301	Dental Planet Clinic	25	31 พ.ค. 51	30 พ.ค. 76	159.28

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้เช่า	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่า จริง (ตรม.)
19	C306	My Nails	25	15 ก.พ.51	14 ก.พ.76	36.22
20	C307	พงษ์ศักดิ์คลินิก	25	20 ก.พ.51	19 ก.พ.76	165.60
	รวม					3,186.87

เอกสารแนบท้าย 3

สัดส่วนการชำระค่าใช้จ่าย

การแบ่งต้นทุนและค่าใช้จ่ายระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าสำหรับอาคารโครงการอเวนิว

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า
1. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับงานอาคาร ได้แก่ 1.1 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน 1.2 ค่าเดินทาง 1.3 ค่าบำรุงรักษา 1.4 ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา 1.5 ค่าของใช้สิ้นเปลือง 1.6 ค่าใช้จ่ายตกแต่ง 1.7 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวกับงานอาคาร	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่เช่ารายย่อยและพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการอเวนิว (รายละเอียดปรากฏตามตารางท้ายหมายเหตุ)	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการอเวนิว
2. ค่าใช้จ่ายรายจ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) อาทิ ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินกิจการ	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่เช่ารายย่อยและพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการอเวนิว (รายละเอียดปรากฏตามตารางท้ายหมายเหตุ)	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการอเวนิว
3. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่เช่ารายย่อยและพื้นที่ส่วนกลางต่อพื้นที่	รับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ ภายใต้สัญญาเช่า

ต้นทุนและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า
	ทั้งหมดของอาคารโครงการอเวนิว (รายละเอียดปรากฏตามตารางท้าย หมายเหตุ)	แบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าต่อ พื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการอเว นิว

หมายเหตุ

- พื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการอเวนิว เท่ากับ จำนวนรวมของ (ก) พื้นที่เช่ารายย่อย และ (ข) พื้นที่ในสวน
ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และ (ค) พื้นที่ส่วนกลางของโครงการอเวนิว
ซึ่งเท่ากับ 21,579.62 ตารางเมตร
- ให้มีการคำนวณพื้นที่ต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 3 ทุกวันที่ 1 มกราคม ของทุกปีในระยะเวลาการ
เช่า และให้เริ่มคำนวณครั้งแรกในวันที่ 1 มกราคม 2554 โดยในระหว่างวันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 31
ธันวาคม 2553 ให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามสัดส่วนที่กำหนดในตารางข้างต้น

ให้นำรวมสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาการ
เช่าในระหว่างรอบปีใด ๆ รวมเป็นพื้นที่ในสวนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า

ความรับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการอเวนิวเป็นไปตามตาราง
ต่อไปนี้

พื้นที่ (ตารางเมตร)	ผู้เช่า	ผู้ให้เช่า	รวม
พื้นที่เช่า	11,108.45	3,186.87	14,295.32
พื้นที่ส่วนกลางของโครงการอเวนิว	7,284.30	-	7,284.30
รวม	18,392.75	3,186.87	21,579.62
สัดส่วนการชำระค่าใช้จ่าย	85%	15%	100%

เอกสารแนบท้าย 4

ร่างหนังสือมอบอำนาจ

ทำที่ [●]

วันที่ [●]

ตามที่บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ("รัชโยธิน อเวนิว") ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ("สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร") กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("กองทุนรวม") เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ("อาคารโครงการอเวนิว") ทั้งนี้ รัชโยธิน อเวนิว ตกลงที่จะมอบอำนาจให้กองทุนรวมดำเนินการต่าง ๆ ตามที่จำเป็นหรือกฎหมายกำหนด กรณีที่กองทุนรวมประสงค์ที่จะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้หรือประสงค์จะต่อเติมดัดแปลง แก้ไข หรือก่อสร้างอาคารโครงการอเวนิว และ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อ 6.6 ของสัญญาดังกล่าว

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า รัชโยธิน อเวนิว โดย [●] กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ("ผู้มอบอำนาจ") ขอแต่งตั้งและมอบอำนาจให้กองทุนรวม เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน ("ผู้รับมอบอำนาจ") ซึ่งมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. เข้าทำนิติกรรมและคำขออนุญาตใด ๆ รวมถึงการลงนาม รับรอง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ซีดฆ่า หรือ ยกเลิกคำขอ นิติกรรม และ/หรือสัญญาใด ๆ และ/หรือเอกสารใด ๆ ยินยอม รับ และปฏิเสธเงื่อนไขใด ๆ เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ในการใช้ และ/หรือการต่อเติม ดัดแปลง แก้ไข หรือ ก่อสร้างอาคารโครงการอเวนิว และ/หรือสิ่งปลูกสร้างใหม่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่า ฉบับดังกล่าวข้างต้น กับหน่วยงาน และ/หรือบุคคลใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. ให้มีอำนาจในการแต่งตั้ง และ/หรือมอบอำนาจ และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงเพื่อ ดำเนินการทุกประการตามที่ผู้มอบอำนาจได้มอบอำนาจให้แก่ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือ มอบอำนาจฉบับนี้
3. ดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเห็นสมควรเพื่อความสำเร็จลุล่วงของการดำเนินการดังกล่าว ข้างต้น ทุกประการ

เอกสารแนบท้าย 5
ร่างสัญญาจ้างองทรัพย์ที่เช่า

หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงานที่ดินและอาคาร

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

- (1) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด บริษัทจำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ("ผู้จ้างงาน") กับ
- (2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("ผู้รับจ้างงาน" หรือ "กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. ผู้จ้างงานและผู้รับจ้างงานได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 โฉนดเลขที่ 50 4659 19777 จำนวนเนื้อที่รวม 9 ไร่ ("สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร") ซึ่งผู้จ้างงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขแห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
- ข. ผู้จ้างงานตกลงจะจ้างงานทรัพย์สินที่จ้างงาน (ตามที่มิมีนิยามด้านล่าง) เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 6.12 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. จ้างงาน

ในวันที่ที่ลงในหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงานที่ดินฉบับนี้ ผู้จ้างงานตกลงจ้างงาน และผู้รับจ้างงานตกลงรับจ้างงานที่ดินของผู้จ้างงานโฉนดเลขที่ 50 4659 19777 เลขที่ดิน 3812 5206 และ 4931 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 50 26271 และ 2400 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 9 ไร่ ดังรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ท้ายสัญญาฉบับนี้ รวมถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือจะมีขึ้นในอนาคตและเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จ้างงาน (ถ้ามี) ("ทรัพย์สินที่จ้างงาน") เป็นประกันลำดับหนึ่ง ในวงเงินจ้างงาน 962,825,000 บาท ("วงเงินจ้างงาน") เพื่อเป็นประกันหนี้สินดังต่อไปนี้

1.1 การชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จ้างงานที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

- 1.2 ค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นและค่าขาดประโยชน์ของกองทุนรวมเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของผู้จ้าง และส่งผลให้ผู้รับจ้างไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ตลอดจนอายุของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ทั้งนี้ ให้นำสินที่กำหนดในข้อ 1.1 และข้อ 1.2 ข้างต้นจะต้องเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จ้างและผู้รับจ้างตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี และให้นำนี้ดังกล่าว รวมเรียกว่า "หนี้ที่จ้างเป็นประกัน" และให้คำว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" ดังกล่าวข้างต้นหมายความถึง "ทรัพย์สินที่จ้าง"

ให้นำที่จ้างเป็นประกันหมายความรวมถึงบรรดาดอกเบี้ย ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าฤชาธรรมเนียม หนี้ความ ค่าเสียหายและค่าสินไหมทดแทนใดๆ ที่ผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกจากผู้จ้างด้วย

2. จำนวนเงินที่ขาด

ในกรณีที่มีการบังคับจ้างโดยวิธีการขายทอดตลาดแล้ว เงินสุทธิที่ได้จากการขายทอดตลาดน้อยกว่าจำนวนหนี้ที่จ้างเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จ้างและผู้รับจ้างตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี หรือในกรณีที่เมื่อเอาทรัพย์สินที่จ้างหลุดและผลจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่จ้างนั้นมีราคาต่ำกว่าจำนวนหนี้ที่จ้างเป็นประกัน ซึ่งเป็นจำนวนหนี้ที่มีค่าพิพาทมากที่สุด หรือเป็นจำนวนหนี้ที่ผู้จ้างและผู้รับจ้างตกลงร่วมกัน แล้วแต่กรณี ผู้จ้างยังคงต้องชดใช้แก่ผู้รับจ้างในจำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินที่จ้างหลุด ให้ราคาประเมินของทรัพย์สินที่จ้างคำนวณจากราคาประเมินเฉลี่ยของทรัพย์สินที่จ้างที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคา 2 รายที่แต่งตั้งโดยผู้จ้าง ทั้งนี้ ผู้จ้างจะต้องแต่งตั้งผู้ประเมินราคาดังกล่าวจากผู้ประเมินราคาจำนวน 4 รายที่ผู้รับจ้างเสนอให้ผู้จ้างทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

3. เขตเวนคืน

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่จ้างตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ผู้จ้างจะต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบโดยไม่ชักช้า ในกรณีดังกล่าวผู้รับจ้างมีสิทธิเรียกให้ผู้จ้างนำเงินที่ได้รับจากการเวนคืนหรือเงินที่ได้รับเนื่องจากกรณีอื่นใดดังกล่าวข้างต้นมาชดเชยให้แก่ผู้รับจ้างตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

4. ภาระติดพันอย่างอื่น

4.1 ผู้จ้างงรับรองว่าผู้จ้างงมีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่จ้างงแต่เพียงผู้เดียว และทรัพย์สินที่จ้างงนี้มิได้อยู่ภายใต้การจ้างง จ้างนำ ภาระติดพัน หรือบุริมสิทธิอื่นใด นอกจากการจ้างงตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และการเช่าทรัพย์สินที่จ้างงตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และผู้จ้างงมิได้ให้สิทธิประการใดๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้างง เช่น ให้เช่า อาศัย ปลูกสร้าง หรือภาระจำยอมอื่นๆ อันเป็นการเสื่อมสิทธิ รอนสิทธิ หรือเสียสิทธิของผู้รับจ้างง

4.2 ผู้จ้างงตกลงจะไม่โอนหรือก่อภาระติดพัน หรือให้สิทธิอื่นใดต่อไปในทรัพย์สินที่จ้างง และจะไม่ทำการรื้อถอน หรือทำการเปลี่ยนแปลงสิ่งที่เป็นสาระสำคัญ หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของทรัพย์สินที่จ้างงโดยปราศจากความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้รับจ้างง

5. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ผู้รับจ้างงจะรับผิดชอบบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอากรเกี่ยวกับการจดทะเบียนจ้างง การปลดจ้างง การไถ่ถอนจ้างง และการบังคับจ้างง

6. การบังคับจ้างง

ในกรณีที่ผู้จ้างงไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใดในสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ผู้จ้างงยินยอมให้ผู้รับจ้างงบังคับจ้างงในทรัพย์สินที่จ้างงเพื่อชำระหนี้ที่จ้างงเป็นประกันโดยผู้รับจ้างงจะแสดงเจตนาในการบังคับจ้างงเป็นหนังสือไปยังผู้จ้างงล่วงหน้าก่อนการบังคับจ้างงเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน

7. ปลดจ้างง

เมื่อผู้จ้างงได้ชำระบรรดาหนี้ของผู้จ้างงภายใต้สัญญานี้และเมื่อผู้จ้างงได้ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจนครบถ้วน และให้ถือว่าภาระหน้าที่ของผู้จ้างงภายใต้สัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้รับจ้างงตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนปลดจ้างงในทรัพย์สินที่จ้างงให้แก่ผู้จ้างงภายใน 30 วันนับแต่วันที่ผู้จ้างงแจ้งให้ผู้รับจ้างงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

8. การส่งคำบอกกล่าว

การส่งคำบอกกล่าวใดๆ ให้แก่ผู้จ้างง เมื่อได้ส่งไปยังที่อยู่ระบุไว้ข้างต้นแล้ว ย่อมถือว่าเป็นการส่งแก่ผู้จ้างงโดยชอบ เว้นแต่ผู้จ้างงจะได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ผู้รับจ้างงทราบอย่างน้อย 15 วันล่วงหน้าเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่อยู่ คำบอกกล่าวใดๆ การทวงถาม หรือการแจ้งความใดๆ ตามความแห่งสัญญานี้จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือโดยผู้ส่งสารก็ได้

9. การจดทะเบียนจำนอง

- 9.1 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการจดทะเบียนจำนองทรัพย์สินที่จำนองตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในวันที่ 29 ธันวาคม 2553
- 9.2 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองที่ดินฉบับจดทะเบียนด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ลงชื่อ _____
(นายอรณพ จันทระประภา)

ลงชื่อ _____
(นายนพพร วิฑูรชาติ)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ _____
(นายรพี สุจริตกุล)

ลงชื่อ _____
(นายพัชร สมะลาภา)

พยาน

ลงชื่อ _____
(นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

ลงชื่อ _____
(นางสาวพรรณรวี เอื้ออารี)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จำนอง

รายละเอียดของที่ดิน

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
50	3812	50	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	5-3-33
4659	5206	26271	ลาดยาว	จตุจักร	กรุงเทพฯ	1-2-80.7
19777	4931	2400	ลาดยาว	จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพฯ	1-1-86.3
รวม						9-0-0

เอกสารแนบท้าย 6

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อย

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้เช่า	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่าจริง (ตร.ม.)
1	B101	Mc Donald's	3	18 ก.พ. 51	17 ก.พ. 54	207.81
		Mc Donald's -outdoor	3			64.44
2	B103	Apple	3	14 ก.พ. 51	13 ก.พ. 54	106.63
3	B107A	Daddy Dough	3	15 มี.ค. 51	14 มี.ค. 54	26.49
4	B107B	รสนิยม	3	23 มิ.ย. 52	22 มิ.ย. 55	55.66
5	B108	STARBUCKS COFFEE	3	23 มิ.ย. 51	22 มิ.ย. 54	213.00
6	B109	Greyhound Café	3	24 ต.ค. 51	23 ต.ค. 54	201.34
		Greyhound-outdoor				64.00
7	B110	L'Occitane	3	2 มิ.ย. 51	1 มิ.ย. 54	66.68
8	B111	ธนาคารไทยพาณิชย์	3	30 พ.ค. 51	29 พ.ค. 54	80.64
9	B114	lberry	3	1 เม.ย. 51	31 มี.ค. 54	79.05
10	B115	Croc	3	8 ธ.ค. 51	7 ธ.ค. 54	58.78
11	B116	Scap@Love	1	8 ธ.ค. 52	7 ธ.ค. 53	25.00
12	B117	Secret Garden	3	1 เม.ย. 51	31 มี.ค. 54	105.00
		Secret Garden- outdoor				38.94
13	B118	คาทวารรณ	3	21 ต.ค. 52	20 ต.ค. 55	7.89
14	B119	Red Mango	3	8 ธ.ค. 51	7 ธ.ค. 54	30.35
15	B120	สุพัตรา	1	27 ก.ค. 53	26 ก.ค. 54	48.72
16	C103	Banana IT	3	10 มี.ค. 52	9 มี.ค. 55	128.00
17	C106	P.A.T. pet world	3	24 มิ.ย. 52	23 มิ.ย. 55	64.97
18	C107	ร้านเสริมสวยชลาชล	3	14 ก.พ. 51	13 ก.พ. 54	102.82
19	C108	C2 by Chuchai	3	1 มิ.ย. 51	31 พ.ค. 54	57.00
20	C109	Head or Tail	3	27 ต.ค. 52	26 ต.ค. 55	18.07
21	C110	ตาละลำ ตำตำ	3	27 มิ.ย. 51	26 มิ.ย. 54	63.52
	C110	ตาละลำ ตำตำ-outdoor				35.00

ฉบับลงนาม

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้เช่า	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่าจริง (ตร.ม.)
22	D101	Kyra	3	3 มิ.ย. 51	2 มิ.ย. 54	65.55
23	D102	Playboy	3	3 มิ.ย. 51	2 มิ.ย. 54	90.00
24	D103	KEVEN	3	22 เม.ย. 52	21 เม.ย. 55	64.47
25	D104	Food & Fashion (คุณ โสภณ)	3	29 มี.ค. 53	29 มี.ค. 56	74.35
		outdoor				90.00
26	B201-203	Oishi Express	3	20 ก.พ. 51	19 ก.พ. 54	605.11
27	B204-5	Ootoya	3	15 ม.ค. 51	14 ม.ค. 54	232.60
28	B207และ B210	Chabu Ton	3	1 ต.ค. 53	30 ก.ย. 56	126.08
29	B208	Banana Leaf	3	1 เม.ย. 51	31 มี.ค. 54	162.00
30	B211	Party Ice	3	2 ก.ย. 51	1 ก.ย. 54	25.00
		Party Ice-outdoor				25.00
31	B212-213	La Salle De Fleurs	1	21 ต.ค. 53	20 เม.ย. 54	32.00
32	C201	SCOOZI PIZZERIA	3	14 ก.พ. 51	13 ก.พ. 54	167.46
33	C202-203	Shabushi	3	20 ก.พ. 51	19 ก.พ. 54	258.48
34	C204	Daiso	3	17 มิ.ย. 51	16 มิ.ย. 54	129.75
35	C205A	FUJI ICHIBAN RAMEN	3	25 เม.ย. 51	24 เม.ย. 54	117.02
36	C205B	บ้านกอบประโพร	3	6 ก.ย. 53	5 ก.ย. 56	59.09
37	C206	C2 by Chuchai	3	1 มิ.ย. 51	31 พ.ค. 54	29.00
38	C207	AKA USHI (อะคา อุชิ)	3	15 ก.พ. 51	14 ก.พ. 54	164.67
39	D201	Sukishi Charcoal Grill	3	3 มิ.ย. 51	2 มิ.ย. 54	277.43
40	B301	KPN	3	1 เม.ย. 51	31 มี.ค. 54	332.00
41	B302	PV TENNIS	3	24 เม.ย. 51	23 เม.ย. 54	94.75
42	B303	โรงเรียนสอน ภาษาอังกฤษ		9 ส.ค. 53	8 ส.ค. 56	105.30
43	B307A	World Camera	3	20 มิ.ย. 51	19 มิ.ย. 54	38.86
44	B307B	เทพทัย	3	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 54	41.80
45	B310	Giraffe Media	3	15 พ.ย. 51	14 พ.ย. 54	25.24

ฉบับลงนาม

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้เช่า	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่าจริง (ตร.ม.)
46	C302	นีโอ คลินิก	3	25 มิ.ย. 51	24 มิ.ย. 54	124.78
47	C303	พฤษภาคมคลินิก	3	15 ก.พ. 51	14 ก.พ. 54	110.29
48	C304	เอส.พี.คลินิก	3	17 มี.ค. 51	16 มี.ค. 54	115.15
49	C305A	Harley	1	9 มี.ค. 53	8 มี.ค. 54	121.00
50	C305B	De Loop	3	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 54	70.83
51	C401	BDC By Dr Orawan	3	1 ก.ย. 51	31 ส.ค. 54	938.00
	รวม					6,862.86

สำเนาสัญญาซื้อขายงานระบบ
สาธารณูปโภค

ฉบับวันที่ 28 ธันวาคม 2553

สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค

ระหว่าง

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

และ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

WEERAWONG C&P
WEERAWONG CHINNAVAT & PEANGPANORETHI

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด
540 อาคารเมอร์ดิวรี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

- (1) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ("ผู้ขาย") กับ
- (2) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("ผู้ซื้อ" หรือ "กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. ผู้ขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน
- ค. ผู้ขายประสงค์จะขายงานระบบให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อประสงค์จะซื้องานระบบจากผู้ขาย

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

เว้นแต่จะได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะในสัญญาฉบับนี้ คำและข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ให้มีความหมายดังต่อไปนี้

งานระบบ	หมายถึง	งานระบบไฟฟ้า งานระบบน้ำประปา ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อนงานระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)
---------	---------	---

		ทั้งนี้ รายละเอียดของงานระบบปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
อาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน หรืออาคารโครงการฯ	หมายถึง	อาคารศูนย์การค้าจำนวน 3 อาคารเลขที่ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร และอาคารจอดรถยนต์เลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานครได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามแบบ กทม. 6 เลขที่ 326/2550 ฉบับลงวันที่ 28 มิถุนายน 2550 และได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 170/2551 ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2551
ผู้เช่าพื้นที่	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน
ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า	หมายถึง	ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฯ ที่ได้มีการชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว (ค่าตอบแทนสิทธิการเช่า) ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่อาคารโครงการฯ ที่มีอยู่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์โดยที่ผู้เช่าดังกล่าวมิได้เช่าพื้นที่ภายในอาคารโครงการฯ โดยตรงจากผู้ซื้อ
		ทั้งนี้ รายชื่อของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 2 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้
สัญญาบริการ	หมายถึง	สัญญาบริการสาธารณูปโภคระหว่างผู้ขาย กับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฯ ซึ่งเป็นสัญญาที่มีอยู่ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ สัญญาดังกล่าวไม่รวมถึงสัญญาของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า
		ทั้งนี้ รายละเอียดของสัญญาบริการ และรายชื่อของผู้รับบริการปรากฏในเอกสารแนบท้าย 3 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาบริการ	หมายถึง	สิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ขายตามสัญญาบริการ รวมถึงสิทธิอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับงานระบบ
สัญญาเช่าอาคารโครงการ	หมายถึง	(ก) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ (ข) สัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัดและ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมนเนจเม้นท์ จำกัด
วันโอนกรรมสิทธิ์	หมายถึง	วันที่คู่สัญญาของสัญญาเช่าอาคารโครงการได้นำสัญญาดังกล่าวไปจดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

2. การซื้อขายทรัพย์สิน

ผู้ซื้อตกลงจะซื้องานระบบจากผู้ขาย และผู้ขายตกลงจะขายงานระบบตามสภาพปัจจุบันให้แก่ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยบริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการผู้ซื้อจะเป็นผู้ดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้แทนและเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ

3. ราคาซื้อขาย

คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายงานระบบในราคา 96,710,000 บาท โดยแบ่งเป็นมูลค่างานระบบจำนวน 90,383,177.57 บาท และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 6,326,822.43 บาทโดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงและรับทราบว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่กำหนดขึ้นโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ตอบแทนที่ผู้ซื้อควรจะได้รับจากการให้สิทธิแก่ผู้ขายในการใช้งานระบบเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและการให้สิทธิในการใช้งานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 10 และ ข้อ 11 ตามลำดับ

4. การโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบ

4.1 ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในข้อ 6 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในงานระบบภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลเป็นการโอนอย่างสมบูรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์โดยผู้ขายตกลง

รับผิดชอบภาระหนี้สินค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่าประกันภัย ภาษีอากร และภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบ (รวมถึงที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้งานและการบำรุงรักษา) ที่เกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อได้รับมอบงานระบบในวันโอนกรรมสิทธิ์

4.2 ผู้ซื้อตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษางานระบบดังกล่าวนับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์เป็นต้นไป และหากผู้ขายทอดรองจ่ายค่าบำรุงรักษางานระบบดังกล่าวแทนผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะดำเนินการชำระคืนเงินทอดรองจ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้รับแจ้งจากผู้ขายเป็นลายลักษณ์อักษร

4.3 เมื่อสัญญาเช่าอาคารโครงการสิ้นสุดลง โดยที่ผู้ซื้อไม่ดำเนินการใดๆ เพื่อขยายระยะเวลาเช่าของสัญญาเช่าดังกล่าว ผู้ซื้อตกลงให้ถือว่างานระบบสาธารณูปโภคตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นเป็นส่วนควบของอาคารศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน และให้กรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวตกเป็นของผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน โดยผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบภาระหนี้สินค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่าประกันภัย ภาษีอากรและภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบสาธารณูปโภค (รวมถึงที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้งานและการบำรุงรักษา) ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาเช่าอาคารโครงการสิ้นสุดลง (หากมี)

5. ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

ผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่างๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในงานระบบ

6. การโอนสิทธิตามสัญญาบริการและการรับภาระค่าใช้จ่าย

6.1 คู่สัญญาตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว ทั้งนี้ สิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการดังกล่าวจะไม่รวมถึงการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา ซึ่งผู้ขายตกลงจะเป็นผู้ให้บริการโดยตรงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฯ ทุกรายตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11

ข. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ให้ผู้ขายแจ้งการโอนสิทธิและ/หรือหน้าที่ตามสัญญาบริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฯ และดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้รับการยินยอมในการ

โอนสิทธิและหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาบริการ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์

- ค. ส่งมอบบัญชีรายชื่อ รวมถึงเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับรายละเอียดต่างๆ ของสัญญาบริการ และผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาบริการ
- ง. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถใช้งานระบบและได้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาบริการจากผู้ขายได้โดยสมบูรณ์

6.2 หากมีผลประโยชน์ใดๆ อาทิ ค่าบริการ ค่าบริการล่วงหน้า เงินประกันภายใต้สัญญาหรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้ซื้อควรจะได้รับอันเนื่องมาจากสิทธิของผู้ซื้อภายใต้สัญญาฉบับนี้ และผู้ขายได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อภายใน 30 วันนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์

นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ หากผู้ขายได้รับผลประโยชน์ใดๆ อันเกิดขึ้นจากงานระบบและ/หรือภายใต้สัญญาบริการ เช่น ค่าบริการสาธารณูปโภค เป็นต้น ผู้ขายจะแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อภายใน 5 วันนับจากวันที่ผู้ขายได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว

6.3 นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการประกันภัยของงานระบบเป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม ระหว่าง กองทุนรวม บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเมนท์ จำกัด ("สัญญาประกันภัย")

6.4 ผู้ซื้อตกลงให้สิทธิแก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในการใช้งานระบบเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในข้อ 10

ในกรณีที่ผู้ขายประสงค์ให้บุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดังกล่าว ผู้ขายต้องดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงผูกพันและยินยอมในการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ขายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

6.5 ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อตกลงให้สิทธิในการใช้งานระบบเฉพาะในส่วนงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแก่ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อให้ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรสามารถดำเนินการและให้บริการงาน

ระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในอาคารโครงการฯ ทั้งนี้ การให้สิทธิดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในข้อ 11

ในกรณีที่ผู้ขายประสงค์ให้บุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดังกล่าว ผู้ขายต้องดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงผูกพันและยินยอมในการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้ขายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

7. คำรับรองของผู้ขาย

ผู้ขายรับรองและรับประกันและสัญญาต่อผู้ซื้อดังต่อไปนี้

- 7.1 ผู้ขายเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย
- 7.2 ผู้ขายมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท
- 7.3 การเข้าทำ และการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ขายไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ผ่าฝืนและ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำชี้ขาดใดๆ และ ผู้ขายได้ดำเนินการต่างๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญาฉบับนี้โดยครบถ้วนแล้ว
- 7.4 ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายจะไม่ดำเนินการใดๆ อันจะมีผลเป็นการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือระงับซึ่งสิทธิในการใช้งานระบบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
- 7.5 ผู้ขายได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ จากคู่สัญญาต่างๆ ของ ผู้ขาย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว
การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่มีผลทำให้ผู้ขายตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อผูกพันใดๆ ที่ผู้ขายมีอยู่กับบุคคลภายนอก
- 7.6 ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ งานระบบอยู่ในสภาพดี ไม่ชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญและได้รับการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างเหมาะสม
- 7.7 ข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับงานระบบในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

ไม่มีข้อเท็จจริงใดๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้ผู้ซื้อทราบ ซึ่งการที่มีได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับงานระบบตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน

7.8 ในช่วงเวลาก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ขายไม่ได้ดำเนินการใดๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในงานระบบในลักษณะใดๆ นอกเหนือจากผู้ซื้อ ภายได้สัญญาฉบับนี้และการเข้าทำสัญญาบริการ

7.9 ผู้ขายเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในงานระบบ

7.10 ผู้ขายได้รับอนุญาตหรือได้ดำเนินการตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้องจากหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องการให้บริการกับงานระบบและ/หรือการอนุญาตดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

ผู้ขายมิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่างๆ ภายได้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตดังกล่าวรวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้ขายมิได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาตและ/หรือการได้รับอนุญาตถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

7.11 ผู้ขายและ/หรืองานระบบไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใดๆ ซึ่งอาจส่งกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

7.12 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายได้สัญญาฉบับนี้โดยผู้ขายไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนกลข้อฉลภายได้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

7.13 ผู้ขายได้ชำระภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับงานระบบและเกิดขึ้นในช่วงเวลาก่อนวันที่ทำสัญญาครบถ้วนแล้ว

7.14 ผู้ขายไม่ได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใดๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่าผู้ซื้อในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

8. ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการ

ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบ ผู้ขายจะอนุญาตให้ผู้ซื้อ ผู้แทน ผู้สำรวจทรัพย์สิน หรือที่ปรึกษาของผู้ซื้อทำการสำรวจงานระบบและดำเนินการอื่น ที่จำเป็นเกี่ยวกับการตรวจสอบงานระบบได้ทุกประการ

9. คำรับรองของผู้ซื้อ

9.1 ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อรับรองแก่ผู้ขายว่าผู้ซื้อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้น โดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาฉบับนี้

9.2 ภายใต้บังคับของข้อ 6.4 และข้อ 6.5 ผู้ซื้อตกลงให้สิทธิผู้ขาย ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าและผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฯ ให้ประโยชน์ในงานระบบตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

10. การให้สิทธิในการใช้งานระบบเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า

คู่สัญญาตกลงให้ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรมีสิทธิในการใช้งานระบบเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 6.4 ดังต่อไปนี้

10.1 ให้สิทธิดังกล่าวของผู้ขายสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) ให้สิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงตามสัดส่วนของสัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ระหว่างผู้ขายกับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่สิ้นสุดลง และผู้ซื้อได้รับโอนสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดสัญญาเช่าอาคารโครงการ

(2) ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชีหรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการใช้งานธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ

(3) ผู้ขายไม่ให้บริการงานระบบแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการใช้งานธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ

10.2 เมื่อสิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุการณ์ที่กำหนดในข้อ 10.1 (2) และ (3) ให้ถือว่าผู้ขายตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการระหว่างผู้ขายกับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่า

แบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว และให้นำข้อ 6.1 (ข) ข้อ 6.1 (ค) ข้อ 6.2 และข้อ 6.3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

11. การให้สิทธิในการใช้งานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา

คู่สัญญาตกลงให้ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรมีสิทธิในการใช้งานระบบไฟฟ้าและน้ำประปาตามที่กำหนดในข้อ 6.5 ดังต่อไปนี้

11.1 ในการดำเนินการและให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ขายตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ให้บริการงานระบบไฟฟ้าและน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่และเรียกเก็บค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาในอัตราที่ผู้ขายเรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฯ อยู่ในวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ ให้ผู้ขายเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการดังกล่าวได้หากเป็นการเพิ่มอัตราค่าบริการอันเนื่องมาจากการปรับเพิ่มค่าไฟฟ้าหรือค่าน้ำประปาที่ผู้ขายต้องชำระให้แก่บุคคลภายนอกผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปา ทั้งนี้ ให้อัตราค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปามีจำนวนไม่เกินกว่าค่าไฟฟ้าหรือค่าน้ำประปาที่ผู้ขายต้องชำระเพิ่มขึ้น

ในกรณีที่ผู้ขายประสงค์จะเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการนอกเหนือจากกรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อพิจารณาอนุมัติและให้ผู้ซื้อพิจารณาและแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะอนุมัติหรือไม่ภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

(2) ไม่เรียกเก็บค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาในอัตราที่สูงเกินควร และหากผู้ซื้อพิจารณาเห็นว่าการเรียกเก็บค่าบริการที่สูงเกินควรและแจ้งให้ผู้ขายปรับลดอัตราค่าบริการเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ขายตกลงที่จะดำเนินการดังกล่าวเมื่อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อโดยจะไม่มีกรเรียกหรือให้ผู้ซื้อชำระเงินค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติมให้แก่ผู้ขาย

(3) ไม่ดำเนินการใดๆ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่งานระบบไฟฟ้าและ/หรืองานระบบน้ำประปา

- (4) บำรุงรักษางานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาให้อยู่ในสภาพที่พร้อมในการใช้งานโดยค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อเอง
- (5) แจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรในกรณีที่ผู้ขายประสงค์จะซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา ทั้งหมดหรือบางส่วน โดยผู้ขายต้องส่งมอบรายละเอียดของการดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรและผู้ขายจะดำเนินการได้ก็ต่อเมื่อผู้ซื้อได้อนุมัติการดำเนินการดังกล่าวและแจ้งให้ผู้ขายทราบแล้ว (ยกเว้นการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ต่างๆ ในกรณีฉุกเฉินเพื่อให้การให้บริการสามารถดำเนินต่อไปได้หรือเพื่อมิให้เกิดอันตรายแก่อาคารโครงการฯ) ทั้งนี้ กรณีที่ผู้ขายได้ตรวจเงินค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ซื้อจะคืนเงินทดรองให้แก่ผู้ขายภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้ง
- (6) อนุญาตให้ผู้ซื้อหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของผู้ซื้อเข้าตรวจสอบรายละเอียดต่าง ๆ ของงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาได้ตามที่ผู้ซื้อจะแจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นคราวๆ ไป
- (7) คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา และค่าบำรุงรักษางานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาดังต่อไปนี้
- ก. คู่สัญญาตกลงร่วมกันรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษางานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาตามสัดส่วนของพื้นที่ของอาคารโครงการฯ ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการฯ กับพื้นที่ของผู้เช่า ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่แบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
- ข. ในกรณีที่ผู้ขายได้รับค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และได้หักรายจ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง (อาทิ ต้นทุนในการให้บริการระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา ค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินงาน (Operating Expense) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา) ออกจากค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแล้วนั้น คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้

- (กก) หากมีผลกำไรจากการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา ผู้ขายจะส่งกำไรที่เกิดขึ้นดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทั้งจำนวน
- (ขข) หากมีผลขาดทุนจากการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา คู่สัญญาตกลงร่วมกันรับผิดชอบผลขาดทุนดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ของอาคารโครงการฯ ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการฯ กับพื้นที่ของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่แบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ทั้งนี้ มีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

อนึ่ง ผู้ขายต้องจัดทำรายงานและเอกสารประกอบที่เกี่ยวกับรายรับจากค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา และรายจ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาก่อนการชำระเงินสำหรับผลกำไรหรือผลขาดทุนตามเงื่อนไขข้างต้น

- 11.2 ในการดำเนินการและให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่ ผู้ซื้อตกลงว่าในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารโครงการฯ รายใดรายหนึ่งมิได้ชำระค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและ/หรืองานระบบน้ำประปาให้แก่ผู้ขายตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้ขายกำหนด เมื่อผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ผู้ซื้อตกลงหักเงินมัดจำหรือเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวที่ผู้ซื้อได้รับภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่รายย่อย ในจำนวนเท่ากับค่าบริการงานระบบไฟฟ้าและ/หรืองานระบบน้ำประปาค้างชำระและนำส่งเงินมัดจำหรือเงินประกันการเช่าจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ขายภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร
- 11.3 ให้สิทธิดังกล่าวของผู้ขายสิ้นสุดลงในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชีหรือมีการร้องขอฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกรดำเนินการธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ
 - (2) ผู้ขายไม่ให้บริการงานระบบไฟฟ้าและ/หรืองานระบบน้ำประปาแก่ผู้เช่าพื้นที่ ทั้งหมดหรือบางส่วน และผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อกรดำเนินการธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ

- (3) ผู้ขายปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการดำเนินงานและการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปา และผู้ซื้อมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ซื้ออย่างมีนัยสำคัญ
- (4) เมื่อผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 12.4 ของสัญญาฉบับนี้

อนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ในข้อ (2) และ (3) ให้ผู้ซื้อแจ้งให้ผู้ขายทราบถึงเหตุแห่งความผิดและผู้ขายตกลงจะทำการแก้ไขให้แล้วเสร็จหรือตกลงจะเสนอให้บุคคลภายนอกปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 6.5 แทนผู้ขาย (ทั้งนี้ ผู้ซื้อจะพิจารณาเห็นชอบให้บุคคลภายนอกปฏิบัติหน้าที่ตามที่ผู้ขายเสนอหรือไม่ก็ได้) ภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

หากผู้ขายไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นหรือผู้ซื้อไม่ตกลงให้บุคคลภายนอกตามที่ผู้ขายเสนอปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 6.5 แทนผู้ขาย ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ให้สิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงเมื่อผู้ซื้อได้แจ้งให้ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

- 11.4 เมื่อสิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุการณ์ที่กำหนดในข้อ 11.3 ให้ถือว่าผู้ขายตกลงดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาคืนให้แก่ผู้ซื้อทันที
- (2) โอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาบริการทั้งหมดระหว่างผู้ขายกับผู้เช่าพื้นที่อาคารโครงการฯ ให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าว

ทั้งนี้ ให้นำข้อ 6.1 (ข) ข้อ 6.1 (ค) ข้อ 6.2 และข้อ 6.3 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

12. เหตุเลิกสัญญา

คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- 12.1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกสัญญา
- 12.2 ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและ/หรือเรียกชดเชยค่าเสียหาย
- 12.3 ในกรณีที่ผู้ขายถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ขายต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่

เกี่ยวข้องซึ่งผู้ซื้อเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ขายในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

- 12.4 ให้ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ในกรณีที่ผู้ซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และ/หรือสัญญาเช่าอาคารจอร์ดอยนต์

ทั้งนี้ "สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร" หมายถึงสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ "สัญญาเช่าอาคารจอร์ดอยนต์" หมายถึง สัญญาเช่าอาคารจอร์ดอยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

13. ผลของการเลิกสัญญา

เมื่อมีการเลิกสัญญา ให้ถือว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงภาระหน้าที่ใดๆ ซึ่งเกิดก่อนการเลิกสัญญา และยอมไม่ตัดสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ในกรณีที่การผิดสัญญานั้น เกิดจากความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการไม่ได้รับโอน ครอบครอง หรือใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน

อนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่กำหนดในข้อ 11.3 ค่าเสียหายที่ผู้ซื้อมีสิทธิได้รับจากผู้ขายให้รวมถึงค่าเสียหายในกรณีที่ผู้ซื้อไม่สามารถเรียกเก็บภาษีขาย ซึ่งทำให้ผู้ซื้อมีต้นทุนในการให้บริการสำหรับงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาสูงขึ้น ทั้งนี้ ให้ค่าเสียหายดังกล่าวมีจำนวนไม่เกินจำนวนรวมของภาษีขายสำหรับการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและงานระบบน้ำประปาจากผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการฯ ที่ผู้ขายได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการฯ ในระยะเวลา 6 เดือนก่อนเดือนที่สิทธิของผู้ขายสิ้นสุดลงตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11.3

ทั้งนี้ ภายหลังจากสัญญาเช่าอาคารโครงการสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ ผู้ซื้อตกลงจะดำเนินการโอนสัญญาบริการที่มีอยู่ในวันที่สัญญาเช่าอาคารโครงการสิ้นสุดลงคืนให้แก่ผู้ขาย รวมถึงดำเนินการอื่นใดที่กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ขายในข้อ 6.1 และข้อ 6.2 ของสัญญาฉบับนี้โดยปริยาย

14. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงกันดังต่อไปนี้

- 14.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้
- 14.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้
15. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท
- 15.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย
- 15.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ
16. ความสมบูรณ์ของสัญญา
- คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน
17. คำบอกกล่าว
- คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

ผู้ให้เข้า : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-660-9000

โทรสาร : 02-660-9020

ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน

แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-673-3999

โทรสาร : 02-673-3900

18. เบ็ดเตล็ด

- 18.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียว หรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา
- 18.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

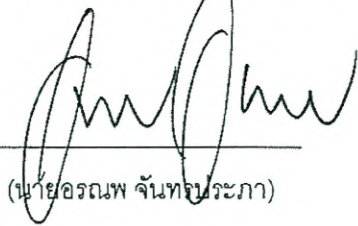
คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด



ลงชื่อ


(นายอรณพ จันทประภา)

ลงชื่อ


(นายนพพร วิฑูรชาติ)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ


(นายวี สุจิตกุล)



ลงชื่อ

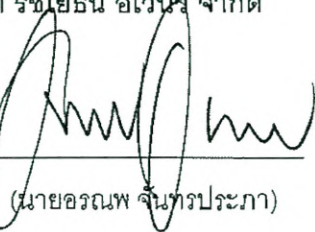

(นายพิช สมะลาภา)

ข้าพเจ้าบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการฯ ขอยืนยันว่าข้าพเจ้าไม่ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบและขอยืนยันว่าบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รักรกรรมสิทธิ์ในงานระบบแต่ผู้เดียว รวมถึงเข้าทำสัญญาฉบับนี้ของบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ไม่มีผลทำให้ข้าพเจ้ามีสิทธิใดๆ ที่ขัดหรือแย้ง หรืออาจขัดหรือแย้งต่อสิทธิของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

RATCHAYOTHIN AVENUE CO., LTD.
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ลงชื่อ

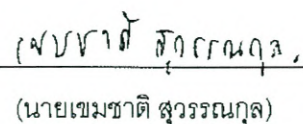

(นายอรณพ จันทประภา)

ลงชื่อ

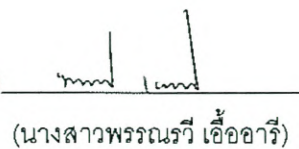

(นายนพพร วิฑูรชาติ)

พยาน

ลงชื่อ


(นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

ลงชื่อ


(นางสาวพรรณรวิ เอื้ออารี)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดงานระบบ

งานระบบของอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเนก รัชโยธิน

ลำดับที่	รายการ
1.	งานระบบไฟฟ้า
2.	งานระบบประปา
3.	งานระบบสาธารณสุขโรค
4.	งานระบบโทรศัพท์
5.	งานระบบลิฟท์
6.	งานระบบป้องกันอัคคีภัย
7.	งานระบบปรับอากาศ
8.	งานระบบงานวิศวกรรม

เอกสารแนบท้าย 2

รายชื่อของผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้เช่า	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่า จริง (ตรม.)
1	B102A	ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)	25	4 มี.ค.51	3 มี.ค.76	114.10
2	B102B	Paris Miki	25	4 มี.ค.51	3 มี.ค.76	117.00
3	B104	Oriental Princess	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ. 76	98.35
4	B105	Boots	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ. 76	101.12
5	B106	Apple Choice/Crazy Step	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ. 76	51.46
6	B112	Nuangprang's noodle bar and grill	25	30 พ.ค. 51	29 พ.ค. 76	68.98
7	B113	Wine Connection	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ.76	80.50
8	B206	Bar B Q Plaza	25	14 ก.พ.51	13 ก.พ.76	185.63
9	B209	Fuji	25	14 ก.พ.51	13 ก.พ.76	413.32
10	B304-306	The Tutor	10.5	1 เม.ย. 51	30 ก.ย. 61	380.00
11	B308A	Star Maker	25	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 76	130.86
12	B308B	CT Spa Life	25	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 76	149.14
13	B309	Inlinqua	25	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 76	280.00
14	C101	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สาขาอยุธยาธนบุรี	25	14 มี.ค.51	13 มี.ค.76	254.03
15	C102	ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ.76	133.00
16	C104	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	25	13 ก.พ.51	12 ก.พ.76	134.00
17	C105	Center Eye Wear	25	15 เม.ย. 51	14 เม.ย. 76	134.28
18	C301	Dental Planet Clinic	25	31 พ.ค. 51	30 พ.ค. 76	159.28
19	C306	My Nails	25	15 ก.พ.51	14 ก.พ.76	36.22
20	C307	พงษ์ศักดิ์คลินิก	25	20 ก.พ.51	19 ก.พ.76	165.60
	รวม					3,186.87

เอกสารแนบท้าย 3

รายละเอียดสัญญาบริการสาธารณูปโภค

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้รับบริการ	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่าจริง (ตร.ม.)
1	A101	Villa Market	3	1 ธ.ค. 51	30 พ.ย. 54	1,210.59
2	B101	Mc Donald's	3	18 ก.พ. 51	17 ก.พ. 54	207.81
		Mc Donald's -outdoor	3			64.44
3	B103	Apple	3	14 ก.พ. 51	13 ก.พ. 54	106.63
4	B107A	Daddy Dough	3	15 มี.ค. 51	14 มี.ค. 54	26.49
5	B107B	รสนิยม	3	23 มิ.ย. 52	22 มิ.ย. 55	55.66
6	B108	STARBUCKS COFFEE	3	23 มิ.ย. 51	22 มิ.ย. 54	213.00
7	B109	Greyhound Café	3	24 ต.ค. 51	23 ต.ค. 54	201.34
		Greyhound-outdoor				64.00
8	B110	L'Occitane	3	2 มิ.ย. 51	1 มิ.ย. 54	66.68
9	B111	ธนาคารไทยพาณิชย์	3	30 พ.ค. 51	29 พ.ค. 54	80.64
10	B114	Iberrry	3	1 เม.ย. 51	31 มี.ค. 54	79.05
11	B115	Croc	3	8 ธ.ค. 51	7 ธ.ค. 54	58.78
12	B116	Scap@Love	1	8 ธ.ค. 52	7 ธ.ค. 53	25.00
13	B117	Secret Garden	3	1 เม.ย. 51	31 มี.ค. 54	105.00
		Secret Garden- outdoor				38.94
14	B118	ดาววรรณ	3	21 ต.ค. 52	20 ต.ค. 55	7.89
15	B119	Red Mango	3	8 ธ.ค. 51	7 ธ.ค. 54	30.35
16	B120	สุพัตรา	1	27 ก.ค. 53	26 ก.ค. 54	48.72
17	C103	Banana IT	3	10 มี.ค. 52	9 มี.ค. 55	128.00
18	C106	P.A.T. pet world	3	24 มิ.ย. 52	23 มิ.ย. 55	64.97
19	C107	ร้านเสริมสวยชลาชล	3	14 ก.พ. 51	13 ก.พ. 54	102.82
20	C108	C2 by Chuchai	3	1 มิ.ย. 51	31 พ.ค. 54	57.00
21	C109	Head or Tail	3	27 ต.ค. 52	26 ต.ค. 55	18.07
22	C110	ตาละลำ ท่าตำ	3	27 มิ.ย. 51	26 มิ.ย. 54	63.52
	C110	ตาละลำ ท่าตำ-outdoor				35.00
23	D101	Kyra	3	3 มิ.ย. 51	2 มิ.ย. 54	65.55

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้รับบริการ	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่าจริง (ตร.ม.)
24	D102	Playboy	3	3 มิ.ย. 51	2 มิ.ย. 54	90.00
25	D103	KEVEN	3	22 เม.ย. 52	21 เม.ย. 55	64.47
26	D104	Food & Fashion (คุณ โสภณ)	3	29 มี.ค. 53	29 มี.ค. 56	74.35
		outdoor				90.00
27	B201-203	Oishi Express	3	20 ก.พ. 51	19 ก.พ. 54	605.11
28	B204-5	Ootoya	3	15 ม.ค. 51	14 ม.ค. 54	232.60
29	B207และ B210	Chabu Ton	3	1 ต.ค. 53	30 ก.ย. 56	126.08
30	B208	Banana Leaf	3	1 เม.ย. 51	31 มี.ค. 54	162.00
31	B211	Party Ice	3	2 ก.ย. 51	1 ก.ย. 54	25.00
		Party Ice-outdoor				25.00
32	B212-213	La Salle De Fleurs	1	21 ต.ค. 53	20 เม.ย. 54	32.00
33	C201	SCOOZI PIZZERIA	3	14 ก.พ. 51	13 ก.พ. 54	167.46
34	C202-203	Shabushi	3	20 ก.พ. 51	19 ก.พ. 54	258.48
35	C204	Daiso	3	17 มิ.ย. 51	16 มิ.ย. 54	129.75
36	C205A	FUJI ICHIBAN RAMEN	3	25 เม.ย. 51	24 เม.ย. 54	117.02
37	C205B	บ้านกอบไพร่	3	6 ก.ย. 53	5 ก.ย. 56	59.09
38	C206	C2 by Chuchai	3	1 มิ.ย. 51	31 พ.ค. 54	29.00
39	C207	AKA USHI (อะคา อุชิ)	3	15 ก.พ. 51	14 ก.พ. 54	164.67
40	D201	Sukishi Charcoal Grill	3	3 มิ.ย. 51	2 มิ.ย. 54	277.43
41	B301	KPN	3	1 เม.ย. 51	31 มี.ค. 54	332.00
42	B302	PV TENNIS	3	24 เม.ย. 51	23 เม.ย. 54	94.75
43	B303	โรงเรียนสอน ภาษาอังกฤษ		9 ส.ค. 53	8 ส.ค. 56	105.30
44	B307A	World Camera	3	20 มิ.ย. 51	19 มิ.ย. 54	38.86
45	B307B	เทพหทัย	3	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 54	41.80
46	B310	Giraffe Media	3	15 พ.ย. 51	14 พ.ย. 54	25.24
47	C302	นีโอ คลินิก	3	25 มิ.ย. 51	24 มิ.ย. 54	124.78
48	C303	พญกษาศลินิก	3	15 ก.พ. 51	14 ก.พ. 54	110.29
49	C304	เอส.พี.คลินิก	3	17 มี.ค. 51	16 มี.ค. 54	115.15

ลำดับ ที่	Unit	รายชื่อผู้รับบริการ	ระยะเวลา การเช่า (ปี)	เริ่มต้น	สิ้นสุด	พื้นที่เช่าจริง (ตร.ม.)
50	C305A	Harley	1	9 มี.ค. 53	8 มี.ค. 54	121.00
51	C305B	De Loop	3	9 เม.ย. 51	8 เม.ย. 54	70.83
52	C401	BDC By Dr Orawan	3	1 ก.ย. 51	31 ส.ค. 54	938.00
53	A1301-1401	Major Cineplex's Office	30	30 พ.ค.51	29 พ.ค.81	3,035.00
	รวม					11,108.45

สำเนาสัญญาเกี่ยวกับ
การประกันภัย

ฉบับวันที่ 28 ธันวาคม 2553

สัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

และ

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

และ

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

WEERAWONG C&P
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

540 อาคารเมอริทิวรี่ ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

สัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้ที่มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม")
- (2) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ("รัชโยธิน อเวนิว")
- (3) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ("รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์")

โดยที่

- ก. กองทุนรวม และ รัชโยธิน อเวนิว ได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ("สัญญาเช่าอาคารโครงการ") โดยสัญญาดังกล่าวได้กำหนดให้รายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยและการดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
- ข. กองทุนรวม และ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้เข้าทำสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ("สัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์") โดยสัญญาดังกล่าวได้กำหนดให้รายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยและการดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
- ค. กองทุนรวม และ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายงานระบบ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ("สัญญาซื้อขายงานระบบ") โดยสัญญาดังกล่าวได้กำหนดให้รายละเอียดเกี่ยวกับการประกันภัยและการดำเนินการในกรณีทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายให้เป็นไปตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การประกันภัยงานระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาซื้อขายงานระบบ

1.1 กองทุนรวมตกลงเอาประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับงานระบบสาธารณูปโภคที่กองทุนรวม รับโอนกรรมสิทธิ์จาก รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ภายใต้สัญญาซื้อขายงานระบบ (“งานระบบสาธารณูปโภค”) ตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่า อาคารโครงการและสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยชนิ ในกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวและให้มีผลในวันโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดในข้อ 4 ของ สัญญาซื้อขายงานระบบ

1.2 รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงรับผิดชอบเบี้ยประกันสำหรับการประกันความเสี่ยงภัย ทุกชนิดสำหรับงานระบบสาธารณูปโภค ดังต่อไปนี้

(1) ในระหว่างที่อาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน (“อาคารโครงการฯ”) ยังมีผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ตามที่มี นิยามในข้อ 1.1 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ) (“สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทน สิทธิการเช่า”) รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงชำระเงินให้แก่กองทุนรวมใน จำนวนเท่ากับเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญา เช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ การคำนวณ สัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ

(2) ในระยะเวลาอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดในข้อ (1) กองทุนรวมตกลงเป็นผู้ชำระเบี้ย ประกันภัยทั้งจำนวน

ทั้งนี้ ให้นำรวมสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่จะ ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในระหว่างรอบปีใดๆ รวมเป็นพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้ สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า และ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงชำระเงิน ตามที่กำหนดในข้อ (1) ชำรงต้นให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วัน นับจากวันที่กองทุนรวมแจ้งให้ ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

1.3 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ หาก รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้มีการทำการประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับงานระบบ สาธารณูปโภคไว้แล้ว รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอา ประกันและผู้รับประกันภัยชนิในกรรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวแทน รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์

ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า และกองทุนรวมตกลงชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับกรรมสิทธิ์ ประกันภัยดังกล่าวให้แก่ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตามระยะเวลาการประกันภัยคงเหลือ ทั้งนี้ ให้คำนวณเบี้ยประกันดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.2 ของสัญญาฉบับนี้

2. การประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการฯ
 - 2.1 การจัดทำประกันภัยสำหรับอาคารโครงการฯ ในข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงอาคารจอดรถยนต์ ภายใต้สัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ (“อาคารจอดรถยนต์”) ด้วย
 - 2.2 กองทุนรวมตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการฯ ตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์
 - 2.3 รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงรับผิดชอบเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการฯ ดังต่อไปนี้
 - (1) ในระหว่างที่อาคารโครงการฯ ยังมีผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงชำระเงินให้แก่กองทุนรวมในจำนวนเท่ากับเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ การคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ
 - (2) ในระยะเวลาอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดในข้อ 2.3 (1) กองทุนรวมตกลงเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งจำนวน
- 2.4 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ หากรัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้มีการทำประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการฯ แล้ว รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับ

ประโยชน์ในกรณีกรณีประกันภัยดังกล่าว แทน ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า และกองทุนรวมตกลงชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับกรณีกรณีประกันภัยดังกล่าวให้แก่ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตามระยะเวลาการประกันภัยคงเหลือ ทั้งนี้ ให้คำนวณเบี้ยประกันดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 2.3 ของสัญญาฉบับนี้

3. การประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ

3.1 การจัดทำประกันภัยสำหรับอาคารโครงการฯ ในข้อนี้ ให้ความหมายรวมถึงอาคารจอตลอดยนต์ด้วย

3.2 กองทุนรวม ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ ตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารจอตลอดยนต์ โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และสัญญาเช่าอาคารจอตลอดยนต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม กองทุนรวม และ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ อาจตกลงร่วมกันในภายหลังให้มีการประกันการเสี่ยงภัยอันเนื่องมาจากการก่อการร้าย

อนึ่ง เพื่อดำเนินการให้มีการเอาประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ ตลอดระยะเวลาการเช่า ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงว่าจะเป็นผู้เอาประกันและดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม รวมถึงตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ ตามที่กฎหมายหรือบริษัทผู้รับประกันกำหนด ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และสัญญาเช่าอาคารจอตลอดยนต์

3.3 กองทุนรวม ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงร่วมกันชำระเบี้ยประกันสำหรับการเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ ดังต่อไปนี้

- (1) ในระหว่างที่อาคารโครงการฯ ยังมีผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงชำระเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ การคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ

- (2) ในระยะเวลาอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดในข้อ (1) กองทุนรวมตกลงเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งจำนวน

ทั้งนี้ ให้นำรวมสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในระหว่างรอบปีใดๆ รวมเป็นพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า

- 3.4 กองทุนรวม รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงร่วมกันเป็นผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ ดังต่อไปนี้

- (1) ในระหว่างที่อาคารโครงการฯ ยังมีผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จะเป็นผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ การคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ

- (2) ในระยะเวลาอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดในข้อ (1) กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดแต่เพียงผู้เดียว

ทั้งนี้ ให้นำรวมสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในระหว่างรอบปีใดๆ รวมเป็นพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า

- 3.5 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ และ/หรือสัญญาเช่าอาคารจอตฤณต์หากรัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้มีการทำประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ ไว้แล้ว รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประกันภัยร่วมในกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า และกองทุนรวมตกลงชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวให้แก่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตามระยะเวลาการประกันภัยคงเหลือ ทั้งนี้ ให้คำนวณเบี้ยประกันดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 3.3 ของสัญญาฉบับนี้

- 3.6 กองทุนรวม รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- (1) ให้ รัชโยธิน อเวนิว เป็นผู้กำหนดบริษัทผู้รับประกันในการทำประกันความเสียหายทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ
- (2) ให้มีจำนวนเงินเอาประกันภัยไม่น้อยกว่าราคาเปลี่ยนแทน (Replacement Cost) ของอาคารโครงการฯ ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาให้จำนวนเงินเอาประกันภัยสำหรับการประกันการเสียหายอันเนื่องมาจากการก่อการร้ายในจำนวนที่น้อยกว่าราคาเปลี่ยนแทน (Replacement Cost) ดังกล่าว

4. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ

4.1 การจัดทำประกันภัยสำหรับอาคารโครงการฯ ในข้อนี้ ให้นำความรวมถึงอาคารจอดรถยนต์ด้วย

4.2 กองทุนรวม รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ โดยให้มีระยะเวลาคุ้มครอง 12 เดือน ตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์

อนึ่ง เพื่อดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ ตลอดระยะเวลาการเช่า รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงว่าจะเป็นผู้เอาประกันและดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม รวมถึงตกลงที่จะดำเนินการต่างๆ ตามที่กฎหมายหรือบริษัทผู้รับประกันกำหนด ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์

4.3 กองทุนรวม รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงร่วมกันชำระเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ ดังต่อไปนี้

- (1) ในระหว่างที่อาคารโครงการฯ ยังมีผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า รัชโยธิน อเวนิว ตกลงชำระเบี้ยประกันภัยตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ การคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ
- (2) ในระยะเวลาอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดในข้อ (1) กองทุนรวมตกลงเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งจำนวน

ทั้งนี้ ให้นำรวมสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าในระหว่างรอบปีใดๆ รวมเป็นพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า

4.4 กองทุนรวม รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงร่วมกันเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ ดังต่อไปนี้

(1) ในระหว่างที่อาคารโครงการฯ ยังมีผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จะเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ การคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ

(2) ในระยะเวลาอื่นนอกเหนือจากที่กำหนดในข้อ (1) กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักแต่เพียงผู้เดียว

ทั้งนี้ ให้นำรวมสัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่จะครบกำหนดระยะเวลาเช่าในระหว่างรอบปีใดๆ รวมเป็นพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า

4.5 ในวันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และ/หรือสัญญาเช่าอาคารจอยรทนต์ หากรัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้มีการทำประกันภัยภายใต้กรรมกรรมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ ไว้แล้ว รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันและผู้รับประโยชน์ร่วมในกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าว ทั้งนี้ นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า และกองทุนรวมตกลงชำระเบี้ยประกันภัยสำหรับกรรมกรรมประกันภัยดังกล่าวให้แก่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตามระยะเวลาการประกันภัยคงเหลือ ทั้งนี้ ให้คำนวณเบี้ยประกันดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 4.3 ของสัญญาฉบับนี้

4.6 กองทุนรวม รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงให้ รัชโยธิน อเวนิว เป็นผู้กำหนดบริษัทผู้รับประกันในการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ

5. หน้าที่ของคู่สัญญากรณีที่ทรัพย์สินที่เอาประกันเสียหายหรือถูกทำลาย

5.1 งานระบบสาธารณูปโภค

กองทุนรวมและ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงเกี่ยวกับงานระบบสาธารณูปโภค ดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษาและซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของงานระบบสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ดี ตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ

ทั้งนี้ กองทุนรวมและ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของงานระบบสาธารณูปโภค (ทั้งนี้ไม่ว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะมีลักษณะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (Operating Expenses) หรือมีลักษณะเป็นรายจ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure)) ตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย ทั้งนี้ การคำนวณสัดส่วนของพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ

- (2) หาก รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ หรือบุคคลใดๆ ซึ่งมีสิทธิในการให้บริการงานระบบไฟฟ้าและน้ำประปาของอาคารโครงการฯ ตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 11 ของสัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค ได้รับค่าเสียหายจากบุคคลภายนอกสำหรับความเสียหายในงานระบบสาธารณูปโภค รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงส่งมอบค่าเสียหายทั้งจำนวนให้แก่กองทุนรวมภายใน 14 วันนับจากวันที่ได้รับค่าเสียหายดังกล่าว และให้กองทุนรวมใช้ค่าเสียหายดังกล่าวเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของงานระบบสาธารณูปโภค

5.2 อาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์

ตลอดระยะเวลาการเช่า ตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ กองทุนรวม รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงเกี่ยวกับอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ ดังต่อไปนี้

- (1) กองทุนรวมมีหน้าที่บำรุงรักษา ซ่อมแซมและปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่มีนิยามในข้อ 1.1 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการฯ และข้อ 1.1 ของสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์) เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าคงอยู่ในสภาพที่ดี (Maintenance) และการดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) ทั้งนี้ ให้กองทุนรวม รัชโยธิน อเวนิว

และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ร่วมกันรับผิดชอบค่าใช้จ่ายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์

- (2) ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ มีหน้าที่ซ่อมแซมเหตุชำรุดบกพร่องของโครงสร้าง (Structure) ของอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ ("การซ่อมแซมอาคารฯ") โดยค่าใช้จ่ายของ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ เองหรือโดยใช้ค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวม และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้รับภายใต้กรมธรรม์การประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ("ค่าสินไหมทดแทน") แล้วแต่กรณี

ในการนี้ กองทุนรวมตกลงจะส่งมอบค่าสินไหมทดแทนทั้งจำนวนที่ได้รับภายใต้กรมธรรม์การประกันความเสี่ยงภัยทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ ให้แก่ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทผู้รับประกัน

การปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวของ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ อยู่ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ก. ให้การซ่อมแซมอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ เป็นไปตามแบบแปลน แผนงานและงบประมาณที่กองทุนรวม ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ตกลงร่วมกัน โดยต้องก่อสร้างหรือซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย

ในกรณีที่ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมอาคารฯ ได้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย และ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้รับค่าปรับหรือค่าเสียหายใดๆ จากบุคคลภายนอกผู้รับจ้างจาก ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ เพื่อการซ่อมแซมอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ ("ผู้รับเหมาก่อสร้าง") ให้ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์ ส่งมอบค่าปรับหรือค่าเสียหายทั้งจำนวนให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่อาจมีขึ้นจากการดำเนินการเพื่อให้ผู้รับเหมาก่อสร้างชำระค่าปรับหรือค่าเสียหายให้แก่ ราชอาณาจักร อเวนิว และ/หรือ ราชอาณาจักร อเวนิว แมเนจเม้นท์

- ข. หาก รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ไม่เริ่มดำเนินการใดๆ ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่กองทุนรวมได้ส่งมอบค่าสินไหมทดแทนให้แก่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ให้กองทุนรวมมีสิทธิในการดำเนินการซ่อมแซมอาคารฯ แทน รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์
- ค. ในระหว่างการก่อสร้างหรือซ่อมแซม ให้สัญญาเช่าอาคารโครงการ และ/หรือ สัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ ยังคงมีผลใช้บังคับอยู่ต่อไป ทั้งนี้ ภายใต้บังคับของข้อ 5.2 (จ) ของสัญญาฉบับนี้
- ง. ให้อาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ ที่ได้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมขึ้นใหม่ มีสภาพไม่ด้อยไปกว่าสภาพของอาคารในวันก่อนวันที่เกิดความเสียหาย ทั้งนี้ หากการดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายเกินกว่าจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่กองทุนรวมและ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้รับ ให้ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ มีหน้าที่ในการซ่อมแซมอาคารตามจำนวนเท่ากับค่าสินไหมทดแทนที่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ และ/หรือ กองทุนรวมได้รับ
- จ. ในกรณีที่ (1) งบประมาณในการซ่อมแซมอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ มีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนที่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ และ/หรือกองทุนรวมได้รับและ (2) รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ และผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวมมีมติเห็นชอบกับการดำเนินการดังกล่าว ให้ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ และกองทุนรวมรับผิดชอบงบประมาณส่วนเกินตามจำนวนที่จะได้ตกลงกันต่อไป
- ในกรณีที่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ เสนอเกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ ซึ่งมีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนที่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ และ/หรือกองทุนรวมได้รับโดยที่กองทุนรวมมิได้เห็นชอบกับการดำเนินการดังกล่าว ให้ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ รับผิดชอบงบประมาณส่วนเกินทั้งจำนวน

ในกรณีนี้ กองทุนรวม เสนอเกี่ยวกับการซ่อมแซมอาคารโครงการฯ และ/หรือ อาคารจอดรถยนต์ ซึ่งมีจำนวนเกินกว่าค่าสินไหมทดแทนที่ กองทุนรวม และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ ได้รับโดยที่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ มิได้เห็นชอบกับการดำเนินการดังกล่าว ให้ กองทุนรวม รับผิดชอบงบประมาณส่วนเกินทั้งจำนวน

จ. ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารโครงการ และ/หรือสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) โครงสร้างของอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนและกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการฯ และ/หรืออาคารจอดรถยนต์ ตามวัตถุประสงค์ในการเข้าลงทุน
- (2) ระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ และ/หรือสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ จะสิ้นสุดลงก่อนที่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จะดำเนินการซ่อมแซมอาคารโครงการฯ ได้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่เกิดความเสียหาย

หากกองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอาคารโครงการ และ/หรือสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์ ตามข้อ จ (1) หรือ (2) ข้างต้น ให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิได้รับ (1) ค่าสินไหมทดแทน และให้กองทุนรวมส่งมอบค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวให้แก่ รัชโยธิน อเวนิว และ/หรือ รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ และ (2) ค่าเช่าล่วงหน้าตามที่กำหนดในข้อ 3 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ และ/หรือสัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์

6. ข้อตกลงทั่วไป

6.1 ในกรณีที่ข้อตกลงใดๆ ในสัญญาฉบับนี้ขัดหรือแย้งกับสัญญาดังต่อไปนี้ ให้ถือบังคับตามข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้

- (1) สัญญาเช่าอาคารโครงการ
- (2) สัญญาเช่าอาคารจอดรถยนต์
- (3) สัญญาซื้อขายงานระบบ

- 6.2 หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้
- (1) ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้
 - (2) ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้
- 6.3 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย
- 6.4 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ
- 6.5 คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน
- 6.6 คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วัน นับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ
- 6.7 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญา
- 6.8 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ เพื่อและในนามของ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์


ลงชื่อ  (นายพี สุจริตกุล)



ลงชื่อ  (นายพีชर สมะลาภา)

บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ลงชื่อ  (นายอรณพ จันทรประภา)


RATCHAYOTHIN AVENUE CO., LTD.
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด

ลงชื่อ  (นายนพพร วิฑูรชาติ)

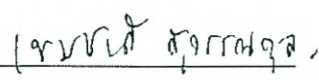
บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด

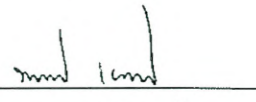
ลงชื่อ  (นายอรณพ จันทรประภา)


บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
RATCHAYOTHIN AVENUE MANAGEMENT CO. LTD.

ลงชื่อ  (นายนพพร วิฑูรชาติ)

พยาน

ลงชื่อ  (นายเชมชาติ สุวรรณกุล)

ลงชื่อ  (นางสาวพรรณรวี เชื้ออารี)

สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์

ฉบับวันที่ 28 ธันวาคม 2553

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระหว่าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

และ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

WEERAWONG C&P
WEERAWONG, CHINNAVAT & PEANGPANOR LTD

บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

540 อาคารเมอริทวิี ทาวเวอร์ ชั้น 22 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330


สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2553 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม")
- (2) บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839-1839/1 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์")

โดยที่


- ก. กองทุนรวมเป็นผู้มีสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตาม (1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 (2) สัญญาเช่าอาคารจอร์ดถยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว") และกองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสัญญาซื้อขายงานระบบ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
- ข. กองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน และอาคารจอร์ดถยนต์ (รวมเรียกว่า "อาคารโครงการ อเวนิว") เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอาคารโครงการ อเวนิว และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม



คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญาฉบับนี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานรวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	หมายถึง	การให้เช่าหรือการให้เช่าช่วงพื้นที่อาคารโครงการ อเวนิว แก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำพื้นที่อาคารโครงการ อเวนิวไปจัดหาผลประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใด รวมถึงการหาประโยชน์อื่นใดซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจปกติของอาคารโครงการ อเวนิว ในลักษณะที่ใกล้เคียงกันตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ต. เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2550 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2553 (รวมถึงฉบับแก้ไขเพิ่มเติมอื่น ๆ ถ้ามี)
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม 

รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
วันทำการ	หมายถึง	วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อาคารโครงการ อเวนิว และสิทธิใดๆ ที่กองทุนรวมพึงได้รับ ในฐานะผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง หรือผู้มีสิทธิหาประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าภายในอาคารโครงการ อเวนิว หรือพื้นที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ภายในอาคารโครงการ อเวนิว ได้

2. การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ

กองทุนรวมตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอาคารโครงการ อเวนิว ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารโครงการ อเวนิว อาคารเลขที่ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร และอาคารจอดรถยนต์ อาคารเลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อาคารดังกล่าวใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมีอลล์ (Community Mall) เพื่อประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และ/หรืออาคารสำนักงาน เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ อเวนิว ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในโครงการ

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว ("วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ")

3. หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

3.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปีที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์



- 3.2 นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทุนรวมจะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ และ/หรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- 3.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่โครงการ และดูแลจัดการบริหารโครงการในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์

4. แผนการดำเนินงานประจำปี

- 4.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจัดทำแผนการดำเนินงานประจำปีในการบริหารอาคารโครงการอเวนิว ซึ่งจะต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 และจะเสนอแผนการดำเนินงานดังกล่าวต่อกองทุนรวมเพื่อขออนุมัติเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันสิ้นสุดรอบปีบัญชีในแต่ละปี ("แผนการดำเนินงาน") อนึ่ง เพื่อความชัดเจนในการดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาฉบับนี้ แผนการดำเนินงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการนั้นจะต้องเป็นแผนการดำเนินงานที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติแล้ว เว้นแต่กรณีที่กำหนดไว้ในข้อ 4.2 หรือข้อ 4.4 ของสัญญาฉบับนี้

ในรอบปี 2554 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสนอแผนการดำเนินงานสำหรับรอบปี 2554 พร้อมกับแผนการการปรับปรุงและ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (Major Renovation) ของอาคารโครงการ อเวนิว สำหรับรอบปี 2554 ถึงปี 2558 โดยเริ่มจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งมอบแผนการดำเนินงานดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมเพื่อพิจารณาอนุมัติภายใน 45 วันนับแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารโครงการ อเวนิวภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงาน 5 ปีข้างต้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากสภาวะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อกองทุนรวมมีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้น และการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

4.2 ในกรณีที่ข้อโต้แย้งใดๆ ไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานก่อนการเริ่มดำเนินงานของผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยให้ปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของประมาณการค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการ

อย่างไรก็ดี คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานให้แล้วเสร็จโดยเร็วภายในไม่เกิน 60 วันนับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชีนั้นๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นว่าเหมาะสม

4.3 หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานดังกล่าวได้ กองทุนรวมสามารถพิจารณากำหนดแผนการดำเนินงานดังกล่าวโดยจะพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และสัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว ประกอบกับกฎหมายหลักทรัพย์ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม โดยการพิจารณาดัดสันใจของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติ

4.4 สำหรับการดำเนินการใดๆ หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มีได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงาน แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ ให้ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ขออนุมัติรายการดังกล่าวต่อกองทุนรวมโดยเร็ว ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 10 วันทำการนับจากวันที่ทราบ โดยกองทุนรวมจะต้องพิจารณาเรื่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ โดยการพิจารณาดัดสันใจของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติ

ในกรณีที่ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน และสมควรเกิดขึ้น เพื่อดูแลรักษาให้สหกรณ์ทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้นอกจากประมาณการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ได้ขออนุมัติไว้ และไม่อาจขออนุมัติจากกองทุนรวมเป็นการล่วงหน้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์สามารถทราจจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวแทนกองทุนรวมได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ได้ทราจจ่ายทั้งหมดเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินไปกว่า 5 ล้านบาท ต่อรอบปีบัญชี โดยผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์จะต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ได้ทราจจ่ายเงินแทนกองทุนรวมตามที่กล่าวข้างต้น กองทุนรวมจะชำระคืนเงินทราจจ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งจากผู้บริหารสหกรณ์ทรัพย์



5. หน้าที่ของกองทุนรวม

- 5.1 กองทุนรวมตกลงดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญานี้ได้เต็มที่ ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายหลักทรัพย์
- 5.2 ชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 ของสัญญาฉบับนี้
- 5.3 ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะต้องเปิดบัญชีประเภทออมทรัพย์ และกระแสรายวัน (รวมเรียกว่า "บัญชีดำเนินงาน") ไว้กับธนาคารที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในภายหลัง กองทุนรวมจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจเบิกจ่ายเงินจากบัญชีดำเนินงาน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอาคารโครงการ อเวนิว โดยกองทุนรวมจะโอนเงินจำนวน 5 ล้านบาท หรือในจำนวนอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันตามความเหมาะสมของการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ไปยังบัญชีดำเนินงานภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่สัญญาเริ่มผลใช้บังคับ และภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่แผนการดำเนินงานประจำปีได้รับการอนุมัติในปีถัดไป เพื่อเป็นเงินสำรองจ่ายสำหรับการใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารงานอาคารโครงการ อเวนิว ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเบิกจ่ายเงินจากบัญชีดำเนินงานดังกล่าวได้ตามขั้นตอนและวิธีการที่กองทุนรวมกำหนดโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม

ในกรณีที่ยอดเงินในบัญชีดำเนินงานของโครงการมียอดคงเหลือน้อยกว่า 5 ล้านบาท หรือในจำนวนอื่นใดตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมเห็นสมควร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขอให้กองทุนรวมนำเงินเข้าบัญชีดำเนินงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับจำนวนเงินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีเอกสารหลักฐานประกอบยืนยันการจ่ายเงินสต็อกยอยู่ ถูกต้องและครบถ้วน อาทิ ใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ กองทุนรวมจะนำเงินดังกล่าวเข้าบัญชีดำเนินงานภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่ได้รับเอกสารหลักฐานประกอบดังกล่าวถูกต้องและครบถ้วนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่นำเข้าในบัญชีดำเนินงานเพิ่มเติม เมื่อรวมกับจำนวนเงินคงเหลือในบัญชีดำเนินงานแล้ว จะต้องไม่เกิน 5 ล้านบาท

หากกองทุนรวมได้รับคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อขอเบิกเงินขาดเขต เงินทรอง หรือสำรองจ่ายไปแทนกองทุนรวมในระหว่างรอบบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมจะโอนเงินเข้าบัญชีดำเนินงานตามจำนวนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่ได้รับการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เก็บรักษาต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้ใช้จ่ายไปเพื่อให้กองทุนรวมตรวจสอบตามที่กำหนดในสัญญา

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้ใช้จ่ายไปเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้กองทุนรวมตรวจสอบ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและรับรองว่าบัญชีดำเนินงานที่เปิดตามวรรคหนึ่งจะใช้เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมเท่านั้น และบัญชีดังกล่าวจะแยกออกจากบัญชีทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมและผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมรวมถึงบุคคลอื่นที่กองทุนรวมกำหนดเข้าตรวจสอบบัญชีดังกล่าวได้ตามที่กองทุนรวมร้องขอ

- 5.4 รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

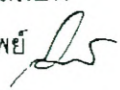
6. คำตอบแทน

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะได้รับคำตอบแทนจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาจากกองทุนรวมตามจำนวนและในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย 3 ท้ายสัญญาฉบับนี้ ("คำตอบแทน") โดยกองทุนรวมจะชำระคำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 3 ดังกล่าวภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับใบแจ้งหนี้จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

7. ระยะเวลาของสัญญา

ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 15 ปี ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าจะไม่ประสงค์จะต่อสัญญาล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบกำหนด 15 ปี ในแต่ละคราว

ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ กองทุนรวมตกลงจะไม่แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ และกองทุนรวมได้พิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติเหมาะสมและมีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ด้อยไปกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



8. ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.1 เว้นแต่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่กระทำการใดๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใดๆ การให้คำต่อเจ้าหน้าที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามกองทุนรวม และจะไม่ก่อภาระ หน้าที่ ความผูกพันใดๆ ในนามของกองทุนรวมโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้อย่างเคร่งครัด

หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการ และบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

8.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำความเข้าใจในสัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว และตกลงดำเนินการใดๆ ภายในอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใดๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำการหรือละเว้นกระทำการใดๆ ของกองทุนรวมอาจถือว่าการปฏิบัติผิดสัญญาหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้กองทุนรวมทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป

8.4 ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะได้ทำขึ้นในภายหลัง โดยคู่สัญญาตกลงถือข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา

8.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะชำระเงินให้แก่กองทุนรวมจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ อเวนิว ซึ่งกองทุนรวมมีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว ทั้งนี้ ให้มีจำนวนเท่ากับค่าภาษีของอาคารโครงการ อเวนิว ที่ได้มีการชำระให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่

กำหนดในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ("ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชำระจริง") กับ (ข) ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้เช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ อเวนิว ชาร์จให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ ยกเว้นพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่ อาคารสำนักงานระหว่างกองทุนรวม กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการเช่าพื้นที่ของอาคารจอตลอดยนต์ของอาคารโครงการ อเวนิว ("ค่าเช่าในสวนค่าภาษีโรงเรือน")

ในการคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดินและค่าเช่าในสวนของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้เช่าอาคารโครงการ อเวนิว นั้น ให้คำนวณในแต่ละรอบปีบัญชี โดยในปี พ.ศ. 2553 ให้เริ่มคำนวณจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2553

ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระเงินดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับการบอกกล่าวจากกองทุนรวม

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ ในกรณีที่ค่าเช่าในสวนค่าภาษีโรงเรือนมีจำนวนมากกว่าค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชำระจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหน้าที่ชำระเงินจำนวนใดๆ ให้แก่กองทุนรวม

9. การเลิกสัญญา

สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใดๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

9.1 ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ในกรณีที่ (ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือ (ข) มีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการชำระหนี้หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

9.2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้มีการเลิกสัญญา

9.3 กองทุนรวมอาจพิจารณาบอกเลิกสัญญาหากกองทุนรวมมี (1) รายได้รวม (Gross Revenue) น้อยกว่าร้อยละ 60 ของรายได้รวมตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี และ (2) พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ (Minimum Occupancy Rate) น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่รวมทั้งหมด ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) ให้พิจารณาเหตุการณ์ดังกล่าวในวันสุดท้ายของเดือนมีนาคม มิถุนายน กันยายน หรือ ธันวาคม (รายได้รวม) ใดๆ ในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยให้ถือเอาเดือนมีนาคม 2554 เป็นไตรมาสแรกนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้
- (2) ให้กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเมื่อพ้นกำหนดเวลา 3 เดือนนับจากวันที่เหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้น
- (3) "รายได้รวม (Gross Revenue)" และ "พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ (Minimum Occupancy Rate)" มีรายละเอียดตามที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 4
- 9.4 ในกรณีที่กองทุนรวมเลิกกองทุนตามที่กำหนดไว้ในหัวข้อ "การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม" ของรายละเอียดโครงการ
- 9.5 ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
- 9.6 (1) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายหลักทรัพย์ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดในข้อ 9.6 (2) คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว หากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที
- (2) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที
- 9.7 กองทุนรวมหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว ฉบับใดฉบับหนึ่ง สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน เว้นแต่จะเป็นการเลิกสัญญาตาม



ข้อ 9.1 หรือ 9.6 (2) โดยภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามระยะเวลาที่ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10. การขาดคุณสมบัติ

- 10.1 ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยยังไม่ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 10.2 ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อ 10.1 หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือสามารถดำเนินการให้บุคคลภายนอกซึ่งมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเข้าปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้กองทุนรวมแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลภายนอกดังกล่าวให้เป็นผู้มีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
- 10.3 ในระยะเวลาที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลภายนอกดังกล่าวให้เป็นผู้มีสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ไปพลางก่อนโดยให้มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 3 ท้ายสัญญาฉบับนี้
- 10.4 หาก (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อ 10.1 หรือ (2) กองทุนรวมปฏิเสธการแต่งตั้งบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 10.2 และให้บริษัทจัดการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนพิจารณาว่าจะแต่งตั้งบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอหรือบุคคลอื่นใดตามที่บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควร และให้กองทุนรวมพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนมีมติให้กองทุนรวมแต่งตั้งด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน



11. ผลของการเลิกสัญญา

นับแต่วันที่มิผลเป็นการเลิกสัญญา

- 11.1 ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านมาไปจริงสำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 11.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาททรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

12. คำรับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรองและรับประกันและสัญญาต่อกองทุนรวมว่า

- 12.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายของประเทศไทย
- 12.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 12.3 การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 12.4 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใดๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้มีนัด หรือผิดสัญญาใดๆ ที่มีได้มีการเปิดเผยให้กองทุนรวมทราบก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ที่มีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ
- 12.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีบุคลากรในจำนวนที่เหมาะสมเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง โดย ณ วันที่ลงนามในสัญญานี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดส่งประวัติส่วนตัวของทีมนักบริหารหลักในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้กองทุนพิจารณา และในกรณี

ที่จะมีการเปลี่ยนแปลงทีมบุคลากรหลักในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะส่งข้อมูลการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้กองทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนการเปลี่ยนแปลงทีมบุคลากรหลักในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละคราว

- 12.6 ข้อมูลที่อยู่ใน เอกสาร และ/หรือรายงานใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดส่งให้กองทุนรวม หรือบุคคลใดๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตาม คำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ละเว้นไม่เปิดเผยข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ

13. คำรับรองของกองทุนรวม

กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำ เอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับ สัญญานี้

14. ความรับผิดชอบค่าใช้จ่าย

ในกรณีที่มีข้อพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนกองทุนรวมไปก่อน ซึ่งเกิดขึ้นจากการ ปฏิบัติหน้าที่โดยชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอม รับผิดชอบค่าใช้จ่ายค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือ การปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ใช้ความระมัดระวังตาม มาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้นพึงกระทำ รวมถึงการกระทำผิดโดยจงใจของพนักงาน เจ้าหน้าที่ หรือ บุคคลอื่นใด ที่อยู่ในความควบคุมดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความรับผิดชอบในเรื่องดังกล่าวของ กองทุนรวมจะจำกัดเฉพาะความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้อง รับผิดชอบเกินกว่าจำนวนเงินทดแทนหรือเงินชดเชยใดๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาโดยทางอื่น เช่น ค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย (ถ้ามี)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุ ถึงรายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความเสียหายดังกล่าวเป็นอย่างน้อย โดยกองทุนรวมและ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริตในการป้องกันหรือลดความเสียหายดังกล่าว

15. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลตามสัญญาฉบับนี้และข้อมูลของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใดๆ ที่เกี่ยวกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ล่วงรู้มาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่

- 15.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 15.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หรือ
- 15.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

16. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่มีโอกาสเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใดๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรหรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งได้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปและเป็นการดำเนินการที่มีมูลค่าของรายการไม่เกิน 500,000 บาท ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการได้โดยไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อนี้ และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการดำเนินการนั้นในรายงานประจำเดือน

17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงกันดังต่อไปนี้



- 17.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้
- 17.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้
18. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท
- 18.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย
- 18.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ
19. ความสมบูรณ์ของสัญญา
- คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน
20. คำบอกกล่าว
- คำบอกกล่าวหรือหนังสือใดๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ
- ถ้าส่งไป

กองทุนรวม : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-673-3999

โทรสาร : 02-673-3900



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)


1839-1839/1 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 02-511-5427-36

โทรสาร : 02-511-5272

21. การใช้สิทธิ

- 21.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา
- 21.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป 


สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดย
ตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ สา  ลงชื่อ [Signature]
(นายรพี สุจริตกุล) (นายพัชร สมะลาภา)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ [Signature]  ลงชื่อ [Signature]
(นายวิชา พูลวรรณลักษณ์) (นายธนกร บุลิเวทินทร์)

พยาน

ลงชื่อ [Signature] ลงชื่อ [Signature]
(นายเข้มชาติ สุวรรณกุล) (นายชัชภูมิ ชันติวิริยะ)

[Signature]

เอกสารแนบท้าย 1

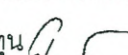
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1. หน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

- 1.1 ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ซึ่งได้แก่ หน้าที่ในการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดี ตั้งแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 1.2 บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามนโยบาย การบริหารงานธุรการ การบัญชี งบประมาณ การตลาด ทรัพยากรมนุษย์ การบริหาร อสังหาริมทรัพย์ และการบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนการ ดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม รวมทั้งบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามที่ ได้รับไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- 1.3 ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียน การขอรับ ใบอนุญาตต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎหมายอันเกี่ยวกับหรือ เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือเป็น ผู้ทรงสิทธิ์ในสิทธิการเช่าโดยชอบตามกฎหมาย
- 1.4 อำนวยความสะดวกให้กับกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่กองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 1.5 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ประเมิน ค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็น และเหมาะสม
- 1.6 อำนวยความสะดวกให้กับกองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท จัดการในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่กองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากบริษัทจัดการร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม




- 1.7 จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ อเวนิว ประสานงานกับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการดำเนินกิจการ อาคารโครงการ อเวนิว รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมได้เข้าทำตามข้อนี้ ติดตามทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้ให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและนำส่งเงินดังกล่าว (อาทิ ค่าเช่า ค่าบริการ เงินประกันภายใต้สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง) ให้แก่กองทุนรวมโดยโอนไปยังบัญชีของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทุนรวมและกฎหมายหลักทรัพย์
- 1.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทุนรวม รวมถึงเอกสารหลักฐานทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากกองทุนรวม บริษัทจัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่ได้รับการร้องขอ ให้แก่กองทุนรวมผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) ภายใน 2 วันทำการนับแต่วันที่ได้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรและคู่สัญญาร่วมกันตกลงเป็นอย่างอื่น
- 1.9 จัดให้มีการประกัน และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่อาจจัดให้มีขึ้นตามความจำเป็นและสมควรแก่สถานการณ์ตามที่กองทุนรวมเห็นชอบ กับผู้รับประกันภัยซึ่งเป็นบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียงตามรายละเอียดและวงเงินที่กองทุนรวมเห็นชอบ โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือตามสัดส่วนรายได้ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ กองทุนรวมเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกัน และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวเนื่องกับการประกันภัยดังกล่าวข้างต้นด้วยตนเองตามส่วนของกองทุนรวม
- 1.10 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำหน่าย (ถ้ามี) ไม่ว่าจะโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวม ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้

- 1.11 ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และชำระค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์รวมถึงภาษี และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 1.12 ดำเนินการและ/หรือ ประสานงานกับกองทุนรวม และให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวม ในการจัดการ ให้ผู้เช่าของกองทุนรวมได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในอาคารโครงการ อเนก รวมถึงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน แก๊ส โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาเครื่องใช้และ/หรืออุปกรณ์ต่างๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอาคารโครงการ อเนก
- 1.13 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- 1.14 บำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ กรณีการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Major Renovation) จะต้องได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมก่อน
- 1.15 บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้น อันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
- 1.16 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ อเนก และสัญญาอื่นใดรวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของอาคารโครงการ อเนก หรือนโยบาย ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 1.17 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม โครงการและกฎหมายหลักทรัพย์
- 1.18 ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการพิจารณาสรรหาและจัดจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
- 1.19 แสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ ที่มีกระแสเงินสดและมูลค่าในอนาคตอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เพื่อนำเสนอต่อกองทุนรวม และเสนออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาลงทุน 

- 1.20 ดำเนินการต่าง ๆ ที่เป็นหน้าที่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ อเวนิว
- 1.21 แจ้งให้กองทุนรวมทราบในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าทำสัญญาต่างๆ กับบุคคลภายนอกซึ่งมีลักษณะเป็นการให้สิทธิในการบริการงานและแบ่งปันผลกำไรหรือสัญญาใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีรายได้เพิ่มเติมจากการหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ก่อนเข้าทำสัญญาดังกล่าว รวมถึงให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับภายใต้สัญญาดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับ
2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน
- 2.1 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่างๆ ตามความเหมาะสม รวมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับรายได้จากการดำเนินการโดยรวมของกองทุนรวม (Gross Operating Revenue) และค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการ (Operating Expenses) เพื่อนำส่งแก่กองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 5.2 (1) และ 5.2 (3)
- 2.2 จัดให้มีรายงานการบริหารงานเป็นรายเดือน และจัดส่งรายงานดังกล่าวให้กองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในข้อ 5.2 (2)
- 2.3 อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) โดยกองทุนรวม
- 2.4 อำนวยความสะดวกในการตรวจสอบบัญชีของอสังหาริมทรัพย์โดยผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม
3. การตลาด
- พัฒนาและจัดให้มีแผนการโฆษณา แผนการส่งเสริมการขาย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี
4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- 4.1 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการตกแต่งร้านค้าภายในพื้นที่เช่า
- 4.2 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอาคารโครงการ อเวนิว หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่กองทุนรวมกำหนด

- 4.3 ประสานงานกับกองทุนรวมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมทั้งการเลิกสัญญา ดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนี้เป็นไปโดยราบรื่น
- 4.4 จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับกองทุนรวม ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์
- 4.5 ติดต่อ ประสานงานและดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษี โรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ อเนกิว ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดใน พระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

5. หน้าติดต่อกองทุนรวม

- 5.1 จัดส่งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับบอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้กองทุนรวมภายในเวลาอัน สมควรหรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่เกี่ยวข้องเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวม รวมถึง จัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมได้ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ได้ขอให้กองทุนรวมจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าว
- 5.2 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวม ภายในระยะเวลาที่กำหนด
- (1) รายงานทางการเงิน (Financial Statement) เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของ กองทุนรวม โดยกำหนดส่งภายในระยะเวลา 10 วันนับแต่วันสิ้นเดือนของทุกเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้
- | | | |
|----|--|-----------------------|
| ก. | งบดุล (Balance Sheet) | เฉพาะส่วนของกองทุนรวม |
| ข. | งบกำไรขาดทุน (Income Statement) | เฉพาะส่วนของกองทุนรวม |
| ค. | งบทดลอง (Trial Balance) | เฉพาะส่วนของกองทุนรวม |
| ง. | รายงานการวิเคราะห์ลูกหนี้ค้างชำระประจำเดือน (Aging Report) | |
| จ. | ทะเบียนคุมเช็คของกองทุนรวม | |
| ฉ. | งบทะียบยอดบัญชีเงินฝากธนาคาร (Bank Statement Reconcile) | |
- (2) รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (Management Report) เฉพาะส่วนของกองทุน รวมกำหนดส่งภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือนของทุกเดือน โดยมี รายละเอียด ดังนี้
- ก. รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำเดือนของอาคารโครงการ อเนกิว ประกอบด้วย 

- รายงานผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณ
- รายงานการวิเคราะห์รายได้เปรียบเทียบกับงบประมาณ
- รายงานการวิเคราะห์ต้นทุนค่าเช่า และบริการเปรียบเทียบกับงบประมาณ
- รายงานการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเปรียบเทียบกับงบประมาณ

ข. รายงานการบริหารพื้นที่เช่า (พื้นที่ขาย)

- รายงานเปรียบเทียบการครองพื้นที่ (Occupancy) และสรุปรายได้ตามประเภทพื้นที่ขาย (Property Type)
- รายงานสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ
- รายงานการจัดทำสัญญาเช่า
- รายงานรายละเอียดผู้เช่ารายพื้นที่ แยกตามประเภทพื้นที่ขาย (Property Type)
- รายงานเงินประกันตามสัญญาเช่า

(3) รายงานการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับผลประกอบการของอาคารโครงการอเนก (รายงาน MD&A ตามแบบที่ส่งให้กับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย) กำหนดส่งภายในระยะเวลา 30 วัน หลังจากวันสิ้นไตรมาส ในแต่ละไตรมาส

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามมาตรฐานการบัญชีอันเป็นที่ยอมรับเป็นการทั่วไปอยู่ในขณะที่เกิดรายการทางบัญชีดังกล่าว โดยจะแบ่งแยกทรัพย์สิน และ/หรือ ดอกผลใด ๆ ที่เกิดจากทรัพย์สินของกองทุนรวม และ/หรือ ทรัพย์สินใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับไว้ และ/หรือพึงรับไว้ในนามกองทุนรวมออกจากทรัพย์สินของตน


อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือ เปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่จะได้ตกลงกัน



เอกสารแนบท้าย 2

รายละเอียดแผนการดำเนินงาน

แผนการดำเนินงานจะต้องประกอบด้วยแต่ไม่จำกัดเพียง ข้อมูลที่เป็นการประมาณการอย่างสมเหตุสมผลสำหรับการดำเนินการใด ๆ รวมถึงรายได้และ/หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ (ถ้ามี) ในเรื่องดังต่อไปนี้

1. ประมาณการกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน
2. ประมาณการรายได้ขั้นต้นจากการดำเนินงาน โดยแยกเป็นแต่ละประเภทของรายได้
3. ประมาณการค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน โดยแยกเป็นแต่ละประเภทของค่าใช้จ่าย
4. ข้อเสนอแนะในการจัดเตรียมงบประมาณ และ/หรือ กลยุทธ์ในการดำเนินงาน สำหรับเรื่องต่าง ๆ ดังนี้
 - (1) แผนธุรกิจโดยรวม รวมถึงแผนการกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการกำหนดอัตราค่าเช่า เงื่อนไขและระยะเวลาการเช่า
 - (2) การซ่อมแซม และ/หรือ ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ (Renovation)
 - (3) ภาษีที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและบริหารอสังหาริมทรัพย์
 - (4) การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ การตลาด และแผนส่งเสริมการขาย
 - (5) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย
 - (6) แผนในการบริหารพื้นที่เช่าชั่วคราว
 - (7) ตรวจสอบและเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานในปีบัญชีก่อน
 - (8) ตรวจสอบและเปรียบเทียบระหว่างแผนการดำเนินงานในปีปัจจุบันกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง
5. ข้อมูลอื่นใดที่กองทุนรวมเห็นสมควร 

เอกสารแนบท้าย 3

คำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับคำตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราและวิธีการคำนวณจากมูลค่าการบริหารอาคารโครงการ อเวนิว ดังต่อไปนี้

1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของของรายได้จากอาคารโครงการอเวนิวของกองทุนรวม ("รายได้จากอาคารโครงการอเวนิว") ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งหนังสือเรียกเก็บคำตอบแทนให้แก่กองทุนรวมทุกวันทำการสุดท้ายของทุกเดือน และในเดือนแรกและเดือนสุดท้ายในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้คำตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณตามระยะเวลาที่ได้มีการปฏิบัติหน้าที่จริงของรอบระยะเวลาดังกล่าว

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเพิ่มเติมว่า รายได้จากอาคารโครงการอเวนิว ให้หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งนี้ ให้รายไดดังกล่าวรวมถึงรายได้ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการและสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ เงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงเพิ่มเติมว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะได้รับค่าคอมมิชชั่นที่เกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2554 เท่ากับร้อยละ 50 ของค่าคอมมิชชั่นที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้

สัญญาเช่า	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	0.5 เดือน
2. กรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า มี 3 กรณี ดังนี้	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาไม่เกิน 1 ปี	0.5 เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญามากกว่า 1 ปี แต่	1.0 เดือน

สัญญาเช่า	ค่าคอมมิชชั่น จำนวนจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
ไม่เกิน 3 ปี	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน

3. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (NAV) หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน) โดยบริษัทจัดการจะแจ้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยไม่ชักช้า
4. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร ในอัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึงรายได้จากอาคารโครงการอเนกวิ
 หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดย
 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวนับรวมถึงค่าตอบแทนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับตามที่กำหนดในข้อ 1 และข้อ 2
 ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวม
 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม
 เป็นต้น

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

หมายเหตุ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 1-4 ข้างต้นเป็นอัตราที่ใช้เฉพาะกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอาคาร
 โครงการ อเนกวิ เท่านั้น หากกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม ให้คู่สัญญาทั้งสอง
 ฝ่ายตกลงร่วมกันในการปรับเปลี่ยนอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความ
 เหมาะสมต่อไป

เอกสารแนบท้าย 4

ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 9.3 ให้ "รายได้รวม" และ "พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ" มีความหมายดังต่อไปนี้

รายได้รวม (Gross Revenue) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในสวนพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุนของอาคารโครงการ อเวนิว ซึ่งประกอบไปด้วย (1) ผู้เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงาน (2) ผู้เช่ารายย่อย (3) ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และ (4) รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม ไม่ว่าจะโดยตรงหรือทางอ้อม

พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ (Minimum Occupancy Rate) หมายถึง พื้นที่ให้เช่ารวมของอาคารโครงการ อเวนิว โดยไม่รวม (1) พื้นที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่แบบมีค่าเช่า และ (2) พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area)



สำเนาสัญญาบริหารพื้นที่

จอตรง

ฉบับวันที่ 1 สิงหาคม 2563

สัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ

สัญญานฉบับนี้ทำขึ้นที่ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ.2563
ระหว่าง

ก. บริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด โดย นางสาวศุภรัตน์ แสงประกาย ผู้มีอำนาจลงนามทำสัญญา
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 95/91 หมู่ที่ 8 ตำบลเสาธงหิน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี 11140 ซึ่งต่อไปในสัญญานฉบับนี้จะ
เรียกว่า "ผู้ให้บริการ" ฝ่ายหนึ่ง กับ

ข. บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) โดย นายธนกร পুলเวคินทร์ และ นางภารดี
พูลวรลักษณ์ ผู้มีอำนาจลงนาม สำนักงานตั้งอยู่ที่ 1839,1839/1,1839/6 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพฯ 10900 และ

ค. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์ สไตล์ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการ
กองทุน กลสิกรไทย จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ซึ่งได้มอบอำนาจให้ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
โดยมี นางสาวฐิตาภัสร์ อิศราพรพัฒน์ และ นางสาวสุวิมล แซ่ลิ้ม เป็นผู้รับมอบอำนาจ ลงลายมือชื่อแทน

ซึ่งต่อไปในสัญญานฉบับนี้จะรวมเรียกว่า "ผู้รับบริการ" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่

(1) บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานโครงการ MAJOR CINEPLEX
RATCHAYOTHIN ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1839,1839/1,1839/6 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์ สไตล์ เป็นผู้บริหารโครงการ MAJOR AVENUE
RATCHAYOTHIN ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 234, 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 ซึ่งต่อไปใน
สัญญานนี้จะ รวมเรียกว่า "โครงการ" โดยผู้รับบริการ ได้จัดสรรพื้นที่ของโครงการ บริเวณภายในอาคารจอดรถยนต์
และ ลานจอดรถยนต์ของโครงการ เพื่อให้บริการจอดรถยนต์ และ Valet Parking ซึ่งต่อไปจะรวมเรียกว่า "รถยนต์" แก่
ผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการและลูกค้าภายนอก และ

(2) ผู้ให้บริการประสงค์จะเข้าดำเนินการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ ตามพื้นที่ต่างๆที่กำหนด
ไว้ในข้อ 2. ของสัญญานฉบับนี้ เพื่อให้บริการจอดรถยนต์แก่ผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการและลูกค้า อื่นๆ รวมทั้งการ
จัดเก็บค่าบริการจอดรถ โดยได้รับอนุญาตจากผู้รับบริการ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาน ฉบับนี้
ทั้งสองฝ่ายจึงได้ตกลงทำสัญญานมีรายละเอียด ดังนี้คือ



Kanit
1/7
K.

ข้อที่ 1. คำจำกัดความ

เว้นแต่ข้อตกลงในสัญญาฉบับนี้จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในสัญญาฉบับนี้

“ **กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง** ” หมายความว่า กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของผู้รับบริการ รวมถึงกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้าง หรือบริวารของบริษัทในเครือของผู้รับบริการด้วย

“ **ค่าใช้จ่าย** ” หมายความว่า รายการใดๆ ที่ก่อให้เกิดรายจ่ายอันเกี่ยวข้องกับการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการได้ตกลงกันให้นำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการตามสัญญานี้ ทั้งที่ได้มีอยู่แล้วในปัจจุบันและหรือที่จะได้จัดให้มีขึ้นและหรือจะได้นำไปปรับปรุงในภายภาคหน้าก็ตาม โดยรายละเอียดของค่าใช้จ่ายปรากฏตาม เอกสารแนบท้าย 1

“ **นโยบายการอนุมัติค่าใช้จ่าย** ” หมายความว่า ระเบียบ ประกาศ หรือข้อกำหนดใดๆ ที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการได้ตกลงกำหนดขึ้นเพื่อใช้ในการตรวจสอบ ควบคุมและหรือการอนุมัติค่าใช้จ่ายใดๆ อันเกี่ยวข้องกับการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งที่ได้มีอยู่แล้วในปัจจุบันและหรือที่จะได้จัดให้มีขึ้นและหรือจะได้นำไปปรับปรุงในภายภาคหน้าก็ตาม ซึ่งรายละเอียดของนโยบายการอนุมัติค่าใช้จ่าย ปรากฏตาม เอกสารแนบท้าย 2

“ **ลูกค้า** ” หมายความว่า บุคคลใดๆ ที่เข้ามาใช้บริการจอตลอดยนต์ในโครงการ ไม่ว่าจะบุคคลดังกล่าวจะได้ถูกเรียกเก็บค่าบริการการจอตลอดยนต์หรือไม่ก็ตาม

“ **รายได้** ” หมายความว่า ผลตอบแทนที่ได้จากค่าบริการที่ผู้ให้บริการเรียกเก็บกับลูกค้าทุกประเภทที่เข้ามาใช้บริการในพื้นที่จอตลอดยนต์

“ **เอกสารแนบท้าย** ” หมายความว่า บรรดาเอกสารใดๆ ที่สัญญาฉบับนี้อ้างถึง และแนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ ทั้งที่ได้มีอยู่แล้วในปัจจุบันและหรือที่จะได้จัดให้มีขึ้นและหรือจะได้นำไปปรับปรุงในภายภาคหน้า โดยการตกลงร่วมกันของผู้ให้บริการและผู้รับบริการ

“ **Profit Sharing** ” หมายความว่า รายได้หลังจากหักค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงที่จะแบ่งกันตามสัดส่วนที่ได้กำหนดไว้ในปัจจุบัน และหรือที่จะได้มีการแก้ไขปรับปรุงในอนาคต โดยการตกลงร่วมกันของผู้ให้บริการและผู้รับบริการ ตาม เอกสารแนบท้าย 4

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ของสัญญา

ผู้รับบริการตกลงให้ผู้ให้บริการซึ่งดำเนินธุรกิจในาม “ **ยูเชอริวิส** ” เข้าดำเนินการบริหารจัดการ พื้นที่จอตลอดยนต์ของโครงการ และผู้ให้บริการตกลงที่จะให้บริการแก่ผู้รับบริการ ในพื้นที่ต่างๆ ดังต่อไปนี้

- ก) พื้นที่จอตลอดยนต์ ของอาคารจอตลอด 1 ที่ Major Cineplex Ratchayothin
- ข) พื้นที่จอตลอดยนต์ ของอาคารจอตลอด 2 ที่ Major Cineplex Ratchayothin
- ค) พื้นที่จอตลอดยนต์ ของอาคารจอตลอด 3 ที่ Major Avenue Ratchayothin
- ง) พื้นที่จอตลอดยนต์ ของบริเวณลานจอตลอด ที่ Major Avenue Ratchayothin
- จ) พื้นที่ใด ๆ ที่ผู้รับบริการกำหนดให้เป็นพื้นที่จอตลอดยนต์และสามารถจอตลอดยนต์ได้

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะรวมเรียกว่า “ **พื้นที่จอตลอดยนต์** ” รายละเอียดปรากฏตาม เอกสารแนบท้ายสัญญา 3

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้รับบริการประสงค์ที่จะให้ผู้ให้บริการทำการบริหารพื้นที่จอตลอดยนต์ในสถานที่อื่นใดเพิ่มเติม ผู้ให้บริการตกลงและยินยอมที่จะดำเนินการตามที่ผู้รับบริการแจ้งให้ทราบ โดยคู่สัญญาตกลงและยอมรับให้ข้อตกลงตามสัญญาฉบับนี้บังคับระหว่างกัน เว้นแต่จะได้ออกแถลงการณ์ร่วมกันเป็นอย่างอื่น



2/7

Kant.
KT.
หม่อมจตุ

ข้อ 3. ระยะเวลาของสัญญา

ทั้งสองฝ่ายตกลงให้สัญญานับนี้มีระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2563 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2568
ทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาข้างต้นแล้ว ผู้รับบริการอาจขยายระยะเวลาให้ผู้ให้บริการทำการบริหารจัดการ
พื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการต่อไปอีก คราวละไม่เกิน 3 ปี ภายใต้ข้อกำหนดแห่งสัญญานี้ หรือตามสัญญาซึ่งคู่สัญญา
ทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันต่อไปก็ได้

ข้อ 4. ค่าบริหารและการแบ่งผลประโยชน์ตามสัญญา

ทั้งสองฝ่ายกำหนดค่าบริหารตามสัญญาในรูปแบบของการแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกัน หรือ Profit Sharing
โดยมีอัตราการแบ่งผลประโยชน์และวิธีคำนวณผลประโยชน์ ตามเอกสารแนบท้าย 4

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้บริการ

ผู้ให้บริการตกลงว่า

5.1 จะชำระค่าตอบแทนตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 4. และ/หรือ ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้าย
ให้กับผู้รับบริการภายในวันที่ 7 ของทุกเดือน

5.2 จะเป็นผู้จัดเก็บและรวบรวมข้อมูลทางสถิติเกี่ยวกับปริมาณรถยนต์ที่เข้ามาใช้บริการทั้งรายวัน รายสัปดาห์
รายเดือน ตลอดจนรายปี และหรือตามข้อมูลที่ผู้รับบริการร้องขอ

5.3 จะส่งรายงานปริมาณรถยนต์ที่เข้ามาใช้บริการในแต่ละวันให้แก่ผู้รับบริการในวันทำการถัดไป และจะส่งมอบ
สรุปรายงานผลการดำเนินการและรายได้ค่าบริการจอดรถประจำเดือนให้แก่ผู้รับบริการภายในวันที่ 7 ของเดือนถัดไป

5.4 จะจัดระเบียบเกี่ยวกับการให้บริการ Valet Parking และจัดระเบียบเกี่ยวกับการให้บริการรถกอล์ฟ (Golf)
เพื่อรับ-ส่ง ลูกค้ายภายในพื้นที่การให้บริการ

5.5 จะรับทำการบำรุงรักษา ระบบอุปกรณ์ควบคุมคอมพิวเตอร์ Smart Park System พร้อมทั้งชุดอุปกรณ์
ควบคุมส่วนกลาง (Smart Park Center) รวมถึงบัตรจอดรถ และ E-Stamp ที่ใช้ในปัจจุบันทั้งหมดจากผู้รับบริการ โดย
คิดค่าบำรุงรักษาเป็นราคาเหมาจ่าย เดือนละ 30,000 บาท ซึ่งไม่รวมกับอุปกรณ์ที่ชำรุด และ/หรือ เสีย และ/หรือ
อุปกรณ์ที่ได้มีการติดตั้งใหม่ ตามเอกสารแนบท้าย 1 หมวด ข. ข้อที่ 1 และตามเอกสารแนบท้าย 7

5.6 จะจัดให้มีการบริการที่มีมาตรฐานสำหรับการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ที่เท่าเทียม หรือดีกว่า
มาตรฐานของผู้ให้บริการรายอื่นที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันกับผู้ให้บริการ

5.7 จะจัดการบริหารพื้นที่จอดรถยนต์ให้เกิดประโยชน์มากที่สุด และจัดเก็บค่าบริการจอดรถยนต์จากลูกค้าที่เข้า
มาใช้บริการอย่างครบถ้วนและเป็นธรรม โดยรายละเอียดของอัตราค่าบริการต่าง ๆ นั้น ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย
หมายเลข 5 และหากมีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าบริการ ตามเอกสารแนบท้าย 5 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงร่วมกันเป็น
ลายลักษณ์อักษร

5.8 จะเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาอุปกรณ์ระบบควบคุมการจัดเก็บค่าจอดรถให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดเวลาเพื่อให้การ
ให้บริการจอดรถมีประสิทธิภาพ และในกรณีที่อุปกรณ์เกิดการขัดข้องผู้ให้บริการจะทำการซ่อมแซมหรือจัดหาอุปกรณ์
ใหม่มาทดแทน ภายใน 3 ชั่วโมงนับจากเวลาที่อุปกรณ์เริ่มขัดข้อง



3/7
KT.
17/12/2023

คู่ฉบับ

5.9 จะเป็นผู้จัดหาบุคลากรที่มีคุณสมบัติและความประพฤติที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในตำแหน่งต่าง ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ รวมทั้งกำหนดให้พนักงานแต่งกายตามระเบียบที่ผู้ให้บริการกำหนดไว้ โดยรายละเอียดของคุณสมบัติ และจำนวนพนักงานที่ผู้ให้บริการจะต้องจัดหาในแต่ละตำแหน่งนั้น ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา 6 ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า “พนักงาน” โดยอัตราค่าจ้างแรงงานของพนักงานจะได้รับการปรับขึ้นประจำปีดังนี้

5.9.1 การปรับอัตราค่าจ้างแรงงานของพนักงานต้องได้รับพิจารณาเห็นชอบร่วมกันระหว่างคู่สัญญาทั้งสองตลอดอายุสัญญา

5.9.2 พนักงานรับเหมาช่วง (Outsource) ของผู้ให้บริการ จะได้รับการปรับขึ้น ในกรณีที่ทางราชการประกาศปรับอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำให้สูงขึ้น ผู้บริการ จะยินยอมให้ ผู้ให้บริการ ปรับอัตราค่าจ้างใหม่ให้สอดคล้องกับอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนดขึ้นใหม่ ในอัตราที่ตกลงร่วมกันตามควรแก่กรณี นับแต่วันที่ประกาศของทางราชการนั้นมีผลบังคับใช้เป็นต้นไป

5.10 จะจัดอบรม หรือปฐมนิเทศพนักงานในเมืองต้น เพื่อให้พนักงานรับทราบและเข้าใจในลักษณะหรือประเภทของงาน รวมถึงสภาพการทำงาน ระเบียบเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และหรือระเบียบเกี่ยวกับการใช้สถานที่ของผู้บริการที่มีอยู่ในปัจจุบัน

5.11 จะจัดให้พนักงานปฏิบัติตามประกาศ คำสั่งหรือระเบียบใด ๆ อันชอบด้วยกฎหมายของผู้บริการ เพื่อให้พนักงานทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้ไม่ว่า ประกาศ คำสั่ง หรือระเบียบดังกล่าวจะมีอยู่แล้วในปัจจุบัน หรือที่ผู้บริการจะได้กำหนดในภายภาคหน้า อย่างไรก็ตาม ประกาศ คำสั่ง หรือระเบียบดังกล่าว จะต้องไม่เป็นอุปสรรคหรือขัดต่อการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้บริการตามสัญญา

5.12 จะดูแลให้ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการปฏิบัติตามระเบียบ และข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้พื้นที่จอดที่ผู้บริการได้กำหนดไว้ ไม่ว่าจะระเบียบและข้อกำหนดนั้นจะได้กำหนดภายหลังจากวันทำสัญญานี้ และเมื่อผู้บริการเห็นว่ามีความจำเป็นต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงระเบียบหรือข้อกำหนดใดหรือจำเป็นต้องออกระเบียบหรือข้อกำหนดใดเพิ่มขึ้น ผู้ให้บริการยินดีที่จะร่วมพิจารณาและให้ความร่วมมือในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือออกระเบียบและข้อกำหนดเพิ่มขึ้นตามที่ผู้บริการจะเห็นสมควร

5.13 จะกำหนดระเบียบและมาตรฐานในการเข้าปฏิบัติงานของพนักงานอย่างชัดเจนและเทียบเท่าในสาระสำคัญกับศูนย์การค้าชั้นนำทั่วไป ซึ่งต้องรวมถึงการจัดให้มีตู้เก็บของสำหรับพนักงานก่อนเข้าปฏิบัติงานและการกำหนดบทลงโทษที่ชัดเจนเมื่อพนักงานปฏิบัติผิดระเบียบ

5.14 มีหน้าที่และความรับผิดชอบทั้งปวง ในฐานะนายจ้างตามกฎหมายแรงงานต่อพนักงานทุกคนและตกลงว่าจะดำเนินการจัดให้พนักงานได้รับสิทธิประโยชน์ตามกฎหมายแรงงานทุกประการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการตกลงเป็นผู้ดำเนินการจัดหาสวัสดิการพื้นฐานด้วยค่าใช้จ่ายของตน ให้กับพนักงานของผู้ให้บริการทั้งสิ้น

ทั้งนี้หากสัญญานี้มีอันสิ้นสุดลง อันเนื่องมาจากสาเหตุอย่างหนึ่งอย่างใด ไม่ว่าจะเป็นการละเมิดข้อตกลงต่าง ๆ หรือการสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้บริการจะต้องรับตัวพนักงานกลับทันที และจะไม่ส่งพนักงานกลับมาปฏิบัติงานอีก จนกว่าจะได้รับการทำสัญญาฉบับใหม่ หรือดำเนินการอื่นตามจะตกลงกัน

5.15 จะให้ความร่วมมือและสนับสนุนในการทำ Co-promotion กับโครงการ เมื่อมีเทศกาลต่าง ๆ โดยผู้บริการจะแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นคราว ๆ ไปในระยะเวลาอันสมควร

5.16 จะเป็นผู้ทำความสะอาดและดูแลบำรุงรักษาพื้นที่จอดรถให้อยู่ในสภาพที่ดีและสะอาดสวยงาม และถูกสุขลักษณะตลอดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้



[Signature]
4/7

[Signature] KT.
17/02/2015

5.17 จะต้องอำนวยความสะดวกและยินยอมแก่ผู้รับบริการทุกราย ในกรณีที่ผู้รับบริการต้องการใช้พื้นที่จอดรถยนต์ เพื่อดำเนินการต่างๆ อันสนับสนุนธุรกิจของผู้รับบริการ เช่นการติดตั้งป้ายโฆษณา Banner, ป้ายกล่องไฟและ/หรือสื่อโฆษณาในรูปแบบชุดยูนิฟอร์มของพนักงานให้บริการจราจร, แคชเชียร์, รักษาความปลอดภัย, รักษาความสะอาด เป็นต้น โดยต้องไม่ส่งผลกระทบต่อระบบควบคุมคอมพิวเตอร์, จำนวนพื้นที่ให้บริการจอดรถยนต์ ทั้งนี้ค่าสาธารณูปโภค อันอาจเกิดจากสื่อโฆษณาเหล่านั้นจะไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายตามสัญญาฉบับนี้ โดยค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นนี้ ผู้รับบริการจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว

5.18 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามข้อ 3 ของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้บริการจะส่งมอบระบบอุปกรณ์ควบคุมคอมพิวเตอร์ (Smart Park System) ที่ใช้ภายในโครงการ รวมถึงอุปกรณ์ที่ได้ติดตั้งไว้แล้ว และหรือที่ผู้ให้บริการอาจติดตั้งเพิ่มเติมในอนาคต ภายในระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ให้กับผู้รับบริการโดยไม่คิดมูลค่า

5.19 จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบรับชำระค่าโทรศัพท์ในสถานที่ที่ใช้สำหรับเป็นพื้นที่สำนักงานตามจำนวนที่เกิดขึ้นจริงตามอัตราที่หน่วยงานราชการ และหรือหน่วยงานเอกชนที่ให้บริการเรียกเก็บ และจะต้องเป็นผู้ชำระ ค่าน้ำประปา ค่ากระแสไฟฟ้าในพื้นที่ให้บริการให้แก่ผู้รับบริการเป็นจำนวนเงิน 100,000 บาท(หนึ่งแสนบาทถ้วน) ต่อเดือนตลอดอายุสัญญา โดยหักเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์

ทั้งนี้ ค่าน้ำประปา และค่ากระแสไฟฟ้านั้น ผู้รับบริการสงวนสิทธิ์ที่จะเรียกเก็บ และหรือเปลี่ยนแปลงตามอัตราที่เรียกเก็บได้ตามอัตราที่ทางราชการ และหรือหน่วยงานเอกชนที่ให้บริการประกาศปรับอัตรา

5.20 จะจัดหาระบบคอมพิวเตอร์และหรืออุปกรณ์ใดๆ เพื่อใช้ในการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของระบบคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ผู้ให้บริการจะต้องจัดหานั้น ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 7 โดยค่าใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายร่วม

5.21 จะติดตั้ง และหรือปรับปรุงระบบ และหรืออุปกรณ์ใดๆ เพื่อใช้ในการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ โดยรายละเอียดของระบบคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่ผู้ให้บริการจะต้องติดตั้ง ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 7

5.22 ผู้ให้บริการจะทำการเก็บเงินค่าบริการจอดรถและเงินจากรายได้อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในสัญญานี้ นำเข้าบัญชี บมจ.เมเจอร์ ซีทีเพล็กซ์ กรุ๊ป เพื่อรับชำระรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ รายเดือนของผู้ให้บริการและจัดแบ่งผลกำไรให้แก่ผู้ให้บริการอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง ตามระยะเวลาที่กำหนดตามสัญญาในข้อที่ 6.3 และทางผู้รับบริการจะดำเนินการจ่ายคืนให้แก่ผู้ให้บริการ ภายใน 7 วัน

5.23 ในกรณีที่เกิดความเสียหายหรือสูญหายต่อรถยนต์, รถจักรยานยนต์ และหรือทรัพย์สินใดๆ ภายในพื้นที่จอดรถ ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบในความเสียหายตามสัดส่วนการแบ่งกำไรของทั้งโครงการ ของความเสียหายที่เกิดขึ้น หากความเสียหายเกิดขึ้นในพื้นที่ส่วนกลางซึ่งนอกเหนือจากความรับผิดชอบของบริษัทรักษาความปลอดภัย

ข้อ 6. สิทธิและหน้าที่ของผู้รับบริการ

ผู้รับบริการตกลงว่า

6.1 จะจัดพื้นที่ให้ผู้ให้บริการใช้สำหรับเป็นพื้นที่สำนักงานของพนักงานผู้ให้บริการ โดยไม่เสียค่าเช่า หรือค่าตอบแทนอื่นใดเพิ่มขึ้น เว้นแต่ค่าใช้จ่ายตามข้อ 5.19 ของสัญญาฉบับนี้

6.2 จะแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อผู้รับบริการประสงค์ที่จะทำ Co-promotion ต่าง ๆ ในโครงการ ตามข้อ 5.15 ของสัญญาฉบับนี้



Kont.
KT.
ทพ.วิจิตร

คู่ฉบับ

6.3 มีสิทธิเรียกให้ผู้ให้บริการนำส่งเอกสารต่าง ๆ ซึ่งเกี่ยวข้องกับตามสัญญาจากผู้ให้บริการเพื่อตรวจสอบความถูกต้องเช่นทะเบียนทรัพย์สิน บันทึกการขายราคาซื้อขาย เป็นต้น โดยผู้ให้บริการจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้กับผู้รับบริการภายใน 7 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้รับบริการ และไม่ตัดสิทธิผู้รับบริการในการให้ผู้แทนและหรือบุคคลที่สามในการเข้าตรวจสอบเอกสาร อุปกรณ์และทรัพย์สินตามสัญญาและผู้ให้บริการตกลงให้ความร่วมมือในการอำนวยความสะดวก

ข้อ 7. ความสัมพันธ์ของคู่สัญญา

คู่สัญญาทุกฝ่ายรับทราบและเข้าใจดีว่า การให้บริการตามสัญญามีลักษณะเป็นการจ้างบริหารจัดการ และไม่มีนิติสัมพันธ์กันในขณะที่เป็นการจ้างแรงงาน หุ้นส่วน หรือตัวแทนนายหน้ากันแต่อย่างใด

ข้อ 8. การบอกเลิกสัญญา

คู่สัญญาตกลงว่า หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานับนี้บางส่วนหรือทั้งหมด และไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่ไม่ได้ผิดสัญญาให้ถือว่าเป็นการผิดสัญญา และให้สิทธิให้คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ผิดสัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาและเรียกค่าเสียหายได้

ในกรณีผู้รับบริการผิดสัญญา ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆที่ทางผู้ให้บริการได้จัดหาและติดตั้งคงเป็นของผู้ให้บริการและถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที

ในกรณีผู้ให้บริการผิดสัญญา ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและอุปกรณ์ต่างๆที่ทางผู้ให้บริการได้จัดหาและติดตั้งคงเป็นของผู้รับบริการ และถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงทันที

ข้อ 9. ข้อมูลอันเป็นความลับ

ผู้ให้บริการจะต้องไม่เปิดเผยหรือนำไปใช้ซึ่งข้อมูลอันถือว่าเป็นความลับทางการค้าของผู้รับบริการ ไม่ว่าจะเป็นการตลาด โครงการต่างๆ หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้รับบริการไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนซึ่งผู้ให้บริการได้รับทราบไม่ว่าจากสื่อข้อมูลใดๆ ก็ตาม ในระหว่างการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ หรือภายหลังจากสัญญานับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ไม่ว่าจะเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือของบุคคลอื่น

ข้อ 10. ข้อตกลงอื่น

10.1 คู่สัญญาตกลงที่จะยึดถือข้อตกลงที่ปรากฏในสัญญานับนี้บังคับระหว่างกันเท่านั้น บรรดาข้อตกลงอื่นใดไม่ว่าจะเป็นด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร จดหมายโต้ตอบไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดก็ตามไม่ให้นำมาใช้บังคับระหว่างกันไม่ว่ากรณีใดๆ

10.2 ในกรณีที่ข้อตกลงในเอกสารแนบท้ายขัดหรือแย้งกับสัญญานับนี้ และหรือ ข้อตกลงในเอกสารแนบท้ายขัดหรือแย้งกันเอง คู่สัญญาตกลงหาข้อยุติตามเหตุและผลอันสมควร

10.3 การผ่อนผัน ผ่อนเวลาหรือละเว้นการใช้สิทธิใดๆ ที่คู่สัญญามีอยู่ต่อกันตามสัญญานับนี้ ไม่ถือว่า คู่สัญญาได้สละสิทธิประโยชน์ใดๆ ที่มีอยู่ต่อกันแต่อย่างใด

10.4 ในกรณีที่คู่สัญญามีสิทธิติดต่อกันเป็นต่อกัน ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ใช้อัตราร้อยละ 15 ต่อปีนับแต่วันผิดนัด

10.5 การบอกกล่าว ทวงถามหรือส่งเอกสารใดๆ อันพึงมีแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามภูมิสำเนาที่ปรากฏในสัญญานับนี้ ให้ถือว่าส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายใดทราบแล้วนับแต่วันที่คำบอกกล่าว หรือเอกสารนั้นพึงไปถึงตามปกติ



6/7

Koml.
KT.
1 พ.ค. 2561

คู่ฉบับ

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้วเห็นว่าตรงกับเจตนาของตน จึงลงลายมือชื่อพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน และต่างเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ในนาม บริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด

ลงชื่อ..... ผู้ให้บริการ
(นางสาวดารัตน์ แสงประกาย)



ในนาม บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ..... ผู้รับบริการ
(นายธนกร ปุทธิเวคินทร์ และ นางภารดี พูลวรลักษณ์)



ในนาม กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์ สไตล์

ลงชื่อ..... ผู้รับบริการ
(นางสาวฐิตามภัทร์ อิศราพรพัฒน์ และ นางสาวสุวิมล แซ่ลิ้ม)

ลงชื่อ..... พยาน ลงชื่อ..... พยาน
(นายประวิงศักดิ์ หนูทวี) (นายเสถียร แสงประกาย)



90 717

Kant.
KT.
1
พ.ร.อ.ดร.

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล

Government Bond Yield Curve

Download Avg. Bidding Yield :

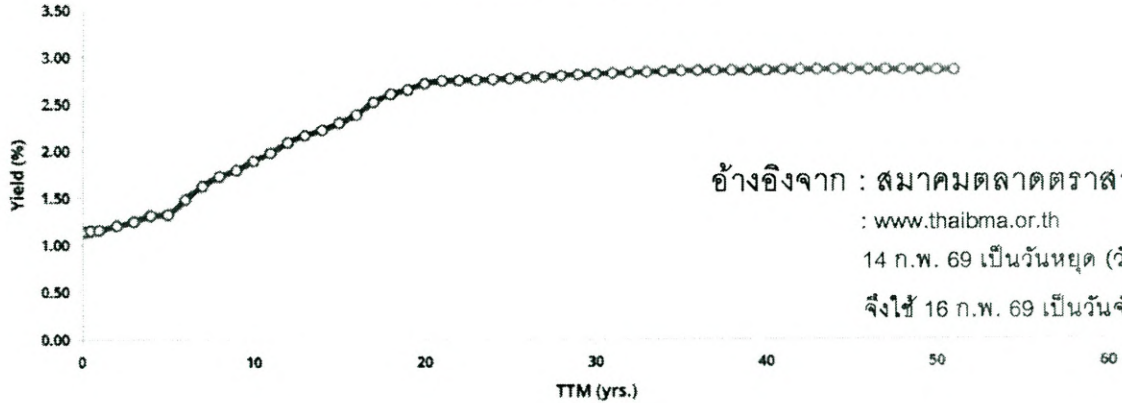
1999

Download Yield Interpolation :

1999

16/02/2026

ThaiBMA Government Bond Yield Curve
as of Monday, February 16, 2026



อ้างอิงจาก : สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
: www.thaibma.or.th
14 ก.พ. 69 เป็นวันหยุด (วันเสาร์)
จึงใช้ 16 ก.พ. 69 เป็นวันจันทร์ (แทน)

TTM (Yr...)	Yield (%)	TTM (Yr...)	Yield (%)	TTM (Yr...)	Yield (%)	TTM (Yr...)	Yield (%)	TTM (Yr...)	Yield (%)
0.08	1.130694	9.00	1.794365	20.00	2.722436	31.00	2.831268	42.00	2.868275
0.25	1.136939	10.00	1.891499	21.00	2.761249	32.00	2.837142	43.00	2.868476
0.50	1.148281	11.00	1.979083	22.00	2.755270	33.00	2.843015	44.00	2.868677
1.00	1.153577	12.00	2.091962	23.00	2.759290	34.00	2.848889	45.00	2.868878
2.00	1.199719	13.00	2.168847	24.00	2.766237	35.00	2.854763	46.00	2.869079
3.00	1.244163	14.00	2.226214	25.00	2.774745	36.00	2.857255	47.00	2.868155
4.00	1.310278	15.00	2.302580	26.00	2.783253	37.00	2.857878	48.00	2.866587
5.00	1.320761	16.00	2.388843	27.00	2.793887	38.00	2.858500	49.00	2.865019
6.00	1.482420	17.00	2.524208	28.00	2.805668	39.00	2.859122	50.00	2.863451
7.00	1.625190	18.00	2.610007	29.00	2.817449	40.00	2.859745	51.00	2.861882
8.00	1.728857	19.00	2.656670	30.00	2.825394	41.00	2.865211		

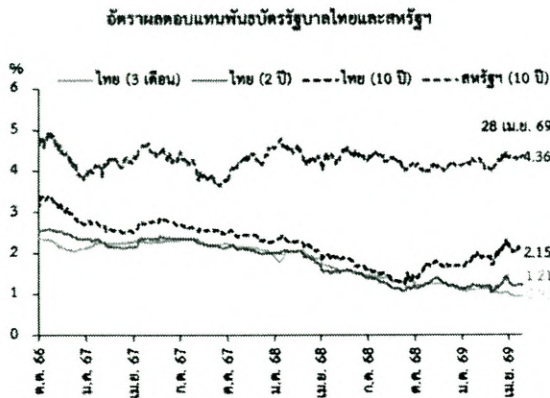
ภาวะการเงิน

ข้อมูลอ้างอิงจาก : ธนาคารแห่งประเทศไทย

: www.bot.or.th

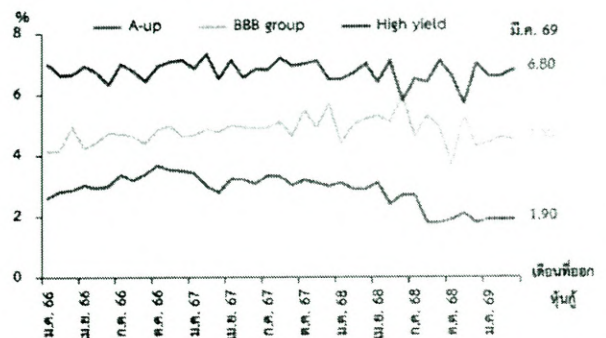


อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยระยะยาวปรับเพิ่มขึ้นในทิศทางเดียวกับตลาดโลก ขณะที่อัตราผลตอบแทนหุ้นภูมิภาคเอกชนทรงตัว



ที่มา สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 28 เม.ย. 2569)

อัตราผลตอบแทนหุ้นภูมิภาคเอกชนระยะมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี*
แบ่งตามระดับ credit rating



หมายเหตุ * ค่าเฉลี่ยของน้ำหนักอัตราดอกเบี้ยหน้าตัว (coupon rate) ในกลุ่มแรก โดยใช้เฉพาะตราสารหนี้ภาคเอกชนที่ออกโดย
พันธบัตร รัฐบาล (SOE bond และ sector bond) และตราสารหนี้ที่มีทั้ง fixed coupon และ zero coupon
ที่มา ThaiBMA คำนวณโดยอัตโนมัติ

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะสั้นปรับลดลงสอดคล้องกับการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งที่ 1/2569 ขณะที่อัตราผลตอบแทนพันธบัตรระยะยาวปรับเพิ่มขึ้น
ในทิศทางเดียวกับตลาดโลกจากผลของสงครามและความกังวลต่อการยกเลิกที่อาจเพิ่มขึ้น ด้านอัตราผลตอบแทนหุ้นภูมิภาคเอกชนโดยรวมทรงตัว โดยกลุ่ม A-up ทรงตัวในระดับต่ำ
จากความต้องการลงทุนที่ยังอยู่ในระดับสูง ขณะที่กลุ่ม high yield ทรงตัวในระดับสูงจากความกังวลด้านความเสี่ยงเครดิต

อัตราดอกเบี้ยในตลาดทุน

อัตราดอกเบี้ยเงินฝากสำหรับบุคคลธรรมดา ของธนาคารพาณิชย์ ประจำวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

ประจำวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

16/02/2026

ธนาคาร	ออมทรัพย์	ประจำ			
		3 เดือน	6 เดือน	12 เดือน	24 เดือน

ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ

ต่ำสุด - สูงสุดของ ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ 0.1250-2.0000 0.5000-1.1000 0.6500-1.4500 0.8000-1.7000 0.7500-1.3500

ข้อมูลอ้างอิงจาก : ธนาคารแห่งประเทศไทย

www.bot.or.th

อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อ ของธนาคารพาณิชย์ ประจำวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

ประจำวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2569

16/02/2026

ธนาคาร	MOR	MIR	MRR	สูงสุด*	ต่ำสุด*	บัตรเครดิต
--------	-----	-----	-----	---------	---------	------------

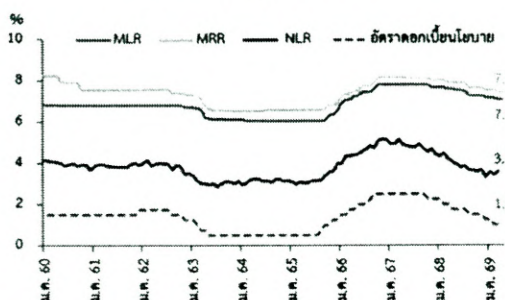
ธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ

เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศ 7.0391 7.0791 7.4670 20.7232 22.8782 16.0000

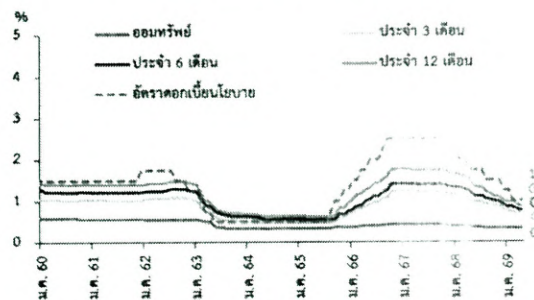
ภาวะการเงิน

อัตราดอกเบี้ยของธนาคารพาณิชย์ปรับลดลงตามการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุมครั้งที่ 1/2569 ในเดือนกุมภาพันธ์

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของธนาคารพาณิชย์



อัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคารพาณิชย์



หมายเหตุ: (1) อัตราดอกเบี้ยเงินฝากและเงินกู้เฉลี่ยรายเดือนของธนาคารพาณิชย์ 14 แห่ง (ข้อมูล ณ วันที่ 28 มิ.ย. 2569)
(2) อัตราดอกเบี้ยเงินให้สินเชื่อรายวัน (new loan rate: NLR) (ข้อมูล ณ เดือน มิ.ย. 2569)
ที่มา: ธปท.

ข้อมูลอ้างอิงจาก : ธนาคารแห่งประเทศไทย

www.bot.or.th

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้และเงินฝากของธนาคารพาณิชย์ (ธพ.) ปรับลดลง ตามการลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในการประชุม กนง. ครั้งที่ 1/2569 (วันที่ 25 ก.พ. 2569) โดย minimum lending rate (MLR) ลดลงมาจากที่ร้อยละ 7.07 และ minimum retail rate (MRR) อยู่ที่ร้อยละ 7.43 ด้านอัตราดอกเบี้ยเงินฝากออมทรัพย์ทรงตัว ขณะที่เงินฝากประจำปรับลดลงเล็กน้อย

อัตราเงินเฟ้อ (ย้อนหลัง 10 ปี)

EC_EI_027 เครื่องชี้เศรษฐกิจมหภาคของไทย 1/

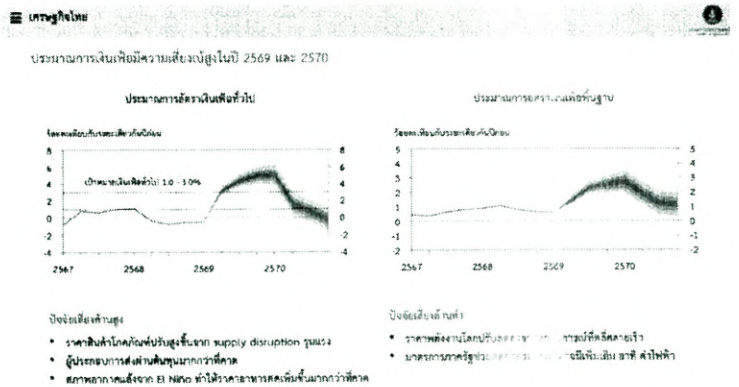
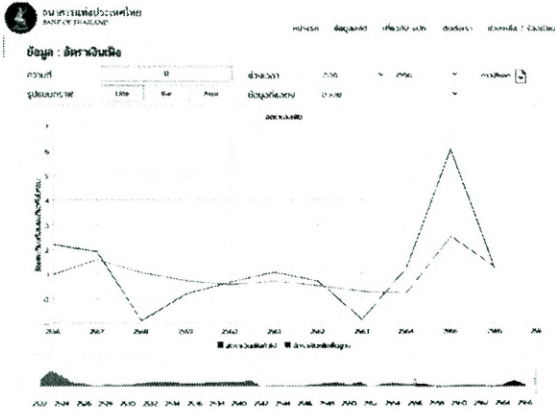
ผู้จัดทำ: กองนโยบายการเงินและเศรษฐกิจ

เลือกช่วงเวลา:

ช่วงเวลา: ตั้งแต่: ถึง: (2522 - 2567)

เรียงเรียงล่าสุด: 31 ม.ค. 2569 14:30

	2567 p	2566 p	2565 p	2564	2563	2562	2561	2560	2559
1.1 เงินเฟ้อแบบขยับ (ปีต่อปี)	...	66.0%	66.0%	66.17	66.81	66.56	66.41	66.19	65.93
1.2 อัตราเงินเฟ้อ
1.3 2.1 อัตราเงินเฟ้อแบบขยับ (2562-100)	...	107.78	106.47	100.77	98.85	100.00	99.31	98.75	97.60
1.4 2.2 อัตราเงินเฟ้อแบบขยับ	...	1.27	0.88	1.23	-0.85	0.10	1.07	0.67	0.81
1.5 3.2 อัตราเงินเฟ้อแบบขยับ (2562-100) 3/	...	104.36	103.04	100.52	100.29	100.00	99.48	98.79	98.23
1.6 3/ (รวมสื่อมวลชน)	...	1.27	2.51	0.23	0.29	0.52	0.71	0.56	0.73



สรุปประมาณการเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ ณ 29 เมษายน 2569

ไตรมาส:	2568*	2569	2570
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	2.4	1.5	2.0
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	-0.1	2.9	1.5
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.8	1.6	1.5

* ข้อมูลจริง

ข้อมูลย้อนหลัง ดูได้จาก

อัตราเงินเฟ้อ สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อมูลอ้างอิงจาก : ธนาคารแห่งประเทศไทย
: www.bot.or.th

เศรษฐกิจไทย

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2569 ปรับสูงขึ้นชั่วคราวจากราคาพลังงาน ก่อนปรับลดลงในปี 2570 ตามแรงกดดันด้านอุปทานที่ทยอยคลี่คลาย ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานไม่ได้ปรับเพิ่มขึ้นมาก ส่วนหนึ่งจากกำลังซื้อที่อยู่ในระดับต่ำ



ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ

%YoY	2567	2568	2569*	2570*
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	-0.1	2.9	1.5
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	0.8	1.6	1.5
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-4.3	9.7	-0.6
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	-0.6	3.1	2.9

หมายเหตุ: * ข้อมูลประมาณการ

- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2569 มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นและสูงกว่ากรอบเป้าหมายระยะหนึ่ง ตามแนวโน้มราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่ปรับสูงขึ้นและค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นในช่วงต้นปี 2569 ประกอบกับการอุปโภคบริโภคในประเทศที่จำกัด สำหรับหมวดอาหารสดปรับเพิ่มขึ้นตามการส่งผ่านต้นทุนการผลิตและขนส่ง รวมถึงยังได้รับผลกระทบจากแนวโน้ม El Niño ที่รุนแรงขึ้น
- อัตราเงินเฟ้อทั่วไปปี 2570 หด้อยลง และเข้าสู่กรอบเป้าหมายได้ไม่ไครมาส 2 ปี 2570 ตามแรงกดดันด้านอุปทานที่ทยอยคลี่คลาย และผลของฐานสูงราคาพลังงานปีก่อน
- อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้น ตามการทยอยส่งผ่านต้นทุนราคาพลังงาน และการขาดแคลนวัตถุดิบในบางภาคการผลิต อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อที่อยู่ในระดับต่ำ และการเร่งฟื้นฟูในบางหมวดสินค้าทำให้ธุรกิจส่งผ่านต้นทุนไปยังราคาขายได้อาจจำกัด

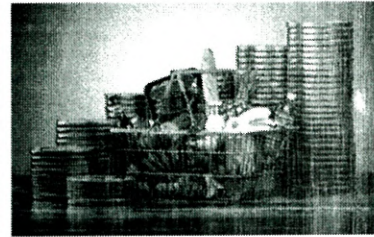
เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงจากสงครามในตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลกระทบต่อตรง
ผ่านการเพิ่มภาระต้นทุนให้กับภาคธุรกิจและการบั่นทอนกำลังซื้อของภาคครัวเรือน



เศรษฐกิจในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง
ตามการบริโภคภาคเอกชนและภาคท่องเที่ยว
ที่ถูกกดดันจากผลของสงคราม อย่างไรก็ตาม
การส่งออกยังมีแรงส่งต่อเนื่องจากอุปสงค์
ในสินค้าเทคโนโลยี สำหรับเศรษฐกิจในปี 2570
มีแนวโน้มฟื้นตัว หลังสถานการณ์ทยอยคลี่คลาย



สถานการณ์เศรษฐกิจยังมีความไม่แน่นอนสูง
โดยเฉพาะจากนโยบายทางการค้าของสหรัฐฯ ที่อาจ
มีเพิ่มเติม รวมถึงความเสี่ยงจากภาวะสงคราม
ที่อาจยืดเยื้อและการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน
(supply disruption) ที่อาจส่งผลกระทบต่อ
ภาคการผลิตและการจ้างงาน



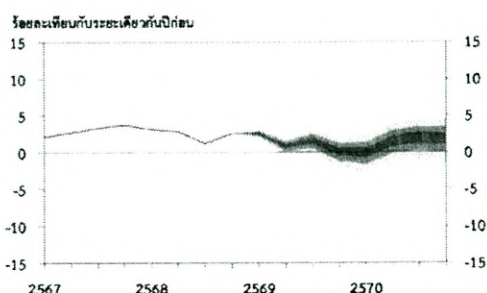
อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นในปี 2569 และ
สูงกว่ากรอบเป้าหมายชั่วคราว ตามราคาพลังงาน
ก่อนจะโน้มลดลงในปี 2570 หลังปัจจัยด้านอุปทาน
ทยอยคลี่คลาย แต่ต้องติดตามความเสี่ยงเงินเฟ้อ
อย่างใกล้ชิดโดยเฉพาะการส่งผ่านราคาและ
เงินเพื่อคาดการณ์ระยะปานกลาง

สรุปประมาณการเศรษฐกิจรายองค์ประกอบ

<p>การบริโภคภาคเอกชน</p>	<p>ขยายตัวชะลอลงมากในปี 2569 โดยครัวเรือนมีแนวโน้มระมัดระวังการใช้จ่ายหลังเผชิญกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ตามราคาพลังงานที่ปรับสูงขึ้นมากจากสงคราม ขณะที่รายได้มีแนวโน้มฟื้นตัวช้าจากทั้งรายได้ลูกจ้างนอกภาคเกษตรที่มีแนวโน้มชะลอลงรวมถึงการว่างงาน เศรษฐกิจ และรายได้เกษตรกรที่ยังคงตัวตามราคาสินค้าเกษตรซึ่งถูกซ้ำเติมด้วยต้นทุนปุ๋ยที่สูงขึ้น ทั้งนี้ การบริโภคในปี 2570 มีแนวโน้มปรับดีขึ้น โดยแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นปรับดีขึ้น หลังผลกระทบของสงครามต่อการท่องเที่ยว การส่งออก และอัตราเงินเฟ้อ ทยอยลดลง อย่างไรก็ตาม ภาวะการเงินที่ตึงตัวและปัญหาหนี้ครัวเรือนในระดับสูง ยังเป็นแรงกดดันแนวโน้มการบริโภคภาคเอกชนในระยะต่อไป</p>
<p>การลงทุนภาคเอกชน</p>	<p>ขยายตัวต่อเนื่อง โดยการลงทุนในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 มีแนวโน้มชะลอลงชั่วคราวเพื่อรอฤดูกาล (wait and see) และปรับขึ้น หลังผลกระทบของสงครามที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ขณะที่การลงทุนในระยะข้างหน้าขยายตัวต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากการลงทุนในอุตสาหกรรมใหม่ โดยเฉพาะธุรกิจด้านเทคโนโลยี สอดคล้องกับมูลค่าการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนของ BOI ที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง</p>
<p>มูลค่าการส่งออกสินค้า</p>	<p>ขยายตัวสูงต่อเนื่องในปี 2569 ตามการส่งออกสินค้าเทคโนโลยีที่มีแนวโน้มขยายตัวสูงต่อเนื่องจากปีก่อน สอดคล้องกับความต้องการสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่เติบโตสูงในประเทศคู่ค้า ขณะที่การส่งออกสินค้ากลุ่มที่ไม่ใช่สินค้าเทคโนโลยีได้รับผลกระทบจากสงคราม สิ่งหนึ่งสะท้อนจากการส่งออกไปยังตะวันออกกลางที่ลดลง โดยเฉพาะหมวดยานยนต์ หมวดปิโตรเคมี และเคมีภัณฑ์ ทั้งนี้ การส่งออกมีแนวโน้มชะลอลงในปี 2570 ตามแนวโน้มอุปสงค์สินค้าเทคโนโลยีของโลกที่คาดว่าจะชะลอลง</p>
<p>การส่งออกบริการ</p>	<p>จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2569 ทรงตัวที่ 33 ล้านคน โดยนักท่องเที่ยวตะวันออกกลางและยุโรปปรับลดลงจากผลกระทบของสงคราม รวมถึงนักท่องเที่ยวเอเชียที่ชะลอลงจากต้นทุนการเดินทางและความเชื่อมั่นในการเดินทาง ขณะที่นักท่องเที่ยวจีนฟื้นตัวต่อเนื่องหลังความกังวลด้านความปลอดภัยทยอยคลี่คลาย ทั้งนี้ คาดว่า จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2570 จะปรับเพิ่มขึ้นเป็น 35.5 ล้านคน และช่วยภาคท่องเที่ยวกลับมาขยายตัวได้ดีขึ้น หลังสงครามทยอยคลี่คลาย</p>

ประมาณการเศรษฐกิจไทยมีความเสี่ยงเบต้าในปี 2569 และ 2570

อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ



หมายเหตุ: แผนภาพวงกลม (Fan Chart) นี้จัดทำตามมาตรฐานของธนาคารโลก (standard deviation) ประกอบกับความรู้เชิงสามัญ (expert judgement) เพื่อสะท้อนความไม่แน่นอนที่พิจารณาโดย (balance of risks) ของประมาณการ

ปัจจัยเสี่ยงด้านสูง

- มาตรการภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ

ปัจจัยเสี่ยงด้านต่ำ

- สถานการณ์ความขัดแย้งในตะวันออกกลางยืดเยื้อกว่าคาด และนโยบายทางการค้าเพิ่มเติมของสหรัฐฯ
- ต้นทุนของธุรกิจที่เพิ่มขึ้น อาจกระทบสภาพคล่องและมีผลต่อเนื่องไปยังการจ้างงาน

MJLF

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่าอสังหาริมทรัพย์

MJLF

5.25

0.00 (0.00%)

ข้อมูล ณ วันที่ 13 พ.ค. 2569 13:15:39

อ้างอิงเว็บไซต์และเอกสารอ้างอิง / กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เสนอขายครั้งแรกเพื่อ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
SET
CG Report :-
SET ESG Ratings :-
ระบบต่อต้านคอร์รัปชันที่ธนาคารรับรอง (CAC) :-

ลักษณะธุรกิจ

ลงทุนในสิทธิการเช่า (leasehold) ในอาคารพาณิชย์และโรงแรมที่มี คอมเพล็กซ์ ขนาดใหญ่ ได้แก่ อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไซโยอิน และอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ริงไซด์ และสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าพื้นที่ในโครงการโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์
ดูคู่มือรายไตรมาส

ข้อมูลผู้ถือหุ้น

ข้อมูล ณ วันที่ 13 มี.ค. 2569

ลำดับ	ผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น (หุ้น)	%หุ้น
1	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	108,900,000	33.00
2	สำนักงาน ประกันสังคม	103,049,800	31.23
3	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	16,029,500	4.86
4	ธนาคาร ออมสิน	9,310,000	2.82
5	นาย สุธรรม ชูสร้อยปิ่น	2,500,000	0.76
6	นาย ชัชวาลย์ วิสุทธ์เมธางกูร	2,451,800	0.74
7	นาย ธนันต์ สัตยภักดิ์	2,240,000	0.68
8	นาย นัทธิ สุรเมธากุล	1,880,300	0.57
9	นาย กร แสงอุทัย	1,760,000	0.53
10	นาย วุฒิ สุทธิระพันธ์	1,200,000	0.36

ข้อมูลสถิติ

สถิติ อัตราหมุนเวียนปริมาณการซื้อขาย, มูลค่าซื้อขาย

	YTD 12 พ.ค. 2569	2568 30 ธ.ค. 2568	2567 30 ธ.ค. 2567
จำนวนหุ้นจดทะเบียน (ล้านหุ้น)	330.00	330.00	330.00
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	1,732.50	1,597.20	1,386.00
ราคา (บาท/หุ้น)	5.25	4.84	4.20
มูลค่าหุ้นทางบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)	11.61	11.52	10.78
P/BV (X)	0.45	0.42	0.39
P/E (X)	-	-	-
อัตราหมุนเวียนปริมาณการซื้อขาย (%)	1.76	5.33	4.47
มูลค่าซื้อขาย/วัน (ล้านบาท)	0.35	0.32	0.23
Beta	0.03	0.16	0.17

อัตราผลตอบแทน

	YTD	2568	2567
การเปลี่ยนแปลงของราคา (%)*	8.47	15.24	17.98
อัตราเงินปันผลต่อหน่วย (%)	12.76	12.80	12.33
อัตราส่วนเงินปันผลต่อกำไร	-	-	-
นโยบายเงินปันผล	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบบัญชี (โดยมีเงื่อนไขเพิ่มเติม)		

ข้อมูลอ้างอิงจาก : <https://www.set.or.th/th/market/product/stock/quote/MJLF/factsheet>

สัดส่วนการแบ่งกำไรของทั้งโครงการ

สัดส่วนระหว่าง Major Ratchayothin & Major Avenue & USERVICE	คิดเป็น % ส่วนแบ่งกำไร
<input type="radio"/> USERVICE	15%
<input type="radio"/> Major Ratchayothin 1136	43%
<input type="radio"/> กองทุนรวม โดไฟสไตล์	42%
<input type="radio"/> รวม	100%

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสอบ

(นายกุลศล บุญยะฤทธิ)

ผู้จัดการฝ่ายศูนย์การค้า เมเจอร์ซีเนีเพล็กซ์ สาขารัชโยธิน



พ.ศ. ๒๕๖๕