

รายงานการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
(อ้างอิงรายงานประเมินเดิม เลขที่ 68GEN02/0046)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการชื่อ “เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต”
เลขที่ 439 หมู่ที่ 2 ถนนพหลโยธิน (ทล.1)
ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

เลขที่ 69GEN02/0056

เสนอต่อ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์



PRIVATE & CONFIDENTIAL 2 0 2 6

SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

19 พฤษภาคม 2569

INDEX/สารบัญ

หน้า /PAGE

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
3. รายละเอียดที่ดิน.....	3-11
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	12-16
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ.....	17
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน.....	18
7. การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน.....	19-20
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	20

ภาคผนวก	ก. รายละเอียดวิธีการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน.....	21-53
	- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้ตาราง (WQS).....	23
	- การประเมินมูลค่าแบบวิธีรายได้ (Income Approach)	41
	ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	54-56
	ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	57-58

เอกสารแนบท้าย	- แผนที่สังเขป	
	- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
	- ภาพถ่ายทางอากาศ	
	- ผังรูปที่ดิน	
	- ผังแสดงตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง	
	- แปลนพื้นอาคาร	
	- ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
	- สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน	
	- เอกสารประกอบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง	

ขอ.69/02/02789

วันที่ 19 พฤษภาคม 2569

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

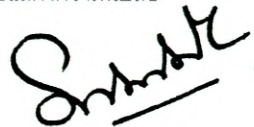
ตามที่ บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการชื่อ "เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต"
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 439 หมู่ที่ 2 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
เอกสารสิทธิที่ดิน	สัญญาแบ่งเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 13033 จำนวน 1 โฉนด
เนื้อที่ดินที่เช่า	เป็นที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ประมาณ 10-0-07.8 ไร่ หรือ 4,007.8 ตารางวา และเป็นที่จอดรถ (เพิ่ม) เนื้อที่ประมาณ 2-0-01.0 ไร่ หรือ 801.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนสาธารณะประโยชน์
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ จำกัด
ภาระผูกพันการจดทะเบียน	แบ่งเช่าที่ดินบางส่วน 27 ปี กับบริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ จำกัด และโอนสิทธิการเช่า ให้กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 (คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 2 ปี 15 วัน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน วัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	14 กุมภาพันธ์ 2569
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	49,400,000.- บาท (สี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 1 (ปี พ.ศ. 2569)	46,100,000.- บาท (สี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 2 (ปี พ.ศ. 2569)	40,400,000.- บาท (สี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 3 (ปี พ.ศ. 2569)	34,500,000.- บาท (สามสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 4 (ปี พ.ศ. 2570)	28,100,000.- บาท (ยี่สิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวี ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

69GEN02/0056

1. วัตถุประสงค์การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน จากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยไม่ต้องเข้าสำรวจสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และไม่ต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน โดยให้อ้างอิงรายละเอียดทรัพย์สินจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเดิมของบริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลขที่ 68GEN02/0046 ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2568

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

การปารายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้นไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าทีเอส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินสอบทานมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินสอบทานมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน โฉนดเลขที่ 13033 จำนวน 1 โฉนด เป็นที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ประมาณ 10-0-07.8 ไร่ ไร่ หรือ 4,007.8 ตารางวา เป็นที่จอดรถยนต์ เนื้อที่ 2-0-01.0 ไร่ ไร่ หรือ 801.0 ตารางวา และอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น โครงการชื่อ “เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต”

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินสอบทานมูลค่าตั้งอยู่ โครงการชื่อ “เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต” เลขที่ 439 หมู่ที่ 2 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. ศูนย์การค้า พิวเจอร์พาร์ค รังสิต	ตรงข้ามทรัพย์สิน (ด้านทิศเหนือ)
2. ตลาดรังสิต	ตรงข้ามทรัพย์สิน (ด้านทิศตะวันตก)
3. โลตัส รังสิต	ประมาณ 0.75 กิโลเมตร
4. โรงพยาบาลราชวิถี 2 (รังสิต)	ประมาณ 1.30 กิโลเมตร
5. รถไฟฟ้า (สายสีแดง) สถานีรังสิต	ประมาณ 1.80 กิโลเมตร

2.2 การคมนาคม

การเดินทางไปที่ตั้งทรัพย์สิน ใช้ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) เป็นเส้นทางสายหลัก (ขาเข้าเมือง) ถึงบริเวณแยกต่างระดับรังสิต (หรือหลักกิโลเมตรที่ 32) พบทรัพย์สินตั้งอยู่ด้านซ้ายมือ (ตามเอกสารแนบท้าย : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน)

2.3 ทางเข้าออกและสภาพถนนรวมถึงสิทธิการใช้งาน

ถนนสายหลัก และผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์โดยมีลักษณะผิวจราจร ลาดยาง มีขนาดผิวจราจร 12 ช่องทาง กว้างประมาณ 36 เมตร และเขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินที่ประเมินสอบทานมูลค่าตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย พื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย ชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย อาคารห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม / รีสอร์ท อาคารห้องชุดพักอาศัยรวม อพาร์ทเมนท์ สถานบันเทิง ร้านอาหาร ตลาดสด ร้านค้าพาณิชย์ ธนาคาร สถานีบริการน้ำมัน / แก๊ส โครงการหมู่บ้าน วัด โรงเรียน วิทยาลัยและมหาวิทยาลัย สวนสาธารณะ สถานที่ราชการ / หน่วยงานราชการ สถานทูต โรงพยาบาล อาคารบ้านเรือนอยู่อาศัย และสถานีรถไฟ เป็นต้น

3. รายละเอียดที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้อ้างอิงรายงานประเมินเดิม ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี (เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568) พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเป็นเอกสารปลอมแปลงหรือไม่ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน	: ตำบลประชาธิปไตย (คลองรังสิตฝั่งเหนือ)	อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง)	จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี)
ระวาง	: 5136 IV 7446-10		

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.วา	
1	13033	230	13033	27	0	37.2	บริษัท พัฒนาสิน จำกัด
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน				27	0	37.2	(10,837.2 ตารางวา)
เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า แบ่งเช่าที่ดินบางส่วนเป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง				10	0	07.8	(4,007.8 ตารางวา)
เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า แบ่งเช่าที่ดินบางส่วนเป็นที่จอดรถยนต์				2	0	01.0	(801.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า (แบ่งเช่าบางส่วนที่ดิน)				12	0	08.8	(4,808.8 ตารางวา)

- สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)
- ภาระผูกพันสารบัญญัติทะเบียน : แบ่งเช่ามีกำหนด 27 ปี บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด (ผู้เช่า) เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2544
- : แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2550
- : โอนสิทธิการเช่า กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้รับโอน) เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2571
- : แบ่งเช่ามีกำหนด 27 ปี (มีเงื่อนไข) บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด (ผู้เช่า) เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2566 และสัญญาจะเริ่ม เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2571
- ภาระผูกพันอื่น ๆ : ไม่มี
- พิกัดภูมิศาสตร์ (GPS. Lat, Long.) : 13.987249, 100.616298
- ตรวจอายุัด : ไม่มี
- หมายเหตุ : -

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า สรุปโดยสังเขปดังนี้

- ชื่อสัญญา** : สัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนด 27 ปี ฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 และสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2544
1. ผู้ให้เช่า : บริษัท พัฒนาสิน จำกัด
 2. ผู้เช่า : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด
 3. ทรัพย์สินที่เช่า / ที่ดิน : ที่ดินบางส่วนโฉนดเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 2655 หน้าสำรวจ 13033 ตำบลประชาธิปไตย (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดินที่เช่าประมาณ 10-0-07.8 ไร่ หรือ 4,007.8 ตารางวา
 4. วัตถุประสงค์การเช่า : เพื่อเป็นที่ตั้งกิจการโรงภาพยนตร์ในเครือ เมเจอร์ โรงโบว์ลิง ธุรกิจให้บริการด้านบันเทิง (Entertainment) ร้านค้า และร้านอาหาร ไม่ปลูกสร้างอาคารสูงเกินกว่า 20 เมตร โรงภาพยนตร์ไม่น้อยกว่า 10 โรง โรงโบว์ลิงไม่น้อยกว่า 30 เลน จัดให้มีการใช้พื้นที่ใช้สอยเพื่อการใช้และการใช้เช่าจำนวน 3,500 ตารางเมตร (เพิ่มลดได้ไม่เกิน 5%) เว้นแต่วัตถุประสงค์อื่น ๆ ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน
 5. ระยะเวลาการเช่า : 27 ปี โดยเริ่มจากวันที่ 1 มีนาคม 2544 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2571
: แก้ไขเป็น ตกลงจดทะเบียน ภายในวันที่ 18 กรกฎาคม 2544
 6. อัตราค่าเช่า : ค่าตอบแทนในการเช่าทำสัญญาเช่า เป็นเงิน 49,000,000.-บาท
และการชำระค่าเช่า : ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ในอัตราดังต่อไปนี้

ปีที่	ระหว่างวันที่	อัตราค่าเช่า (บาท) /เดือน
1	1 มีนาคม 2544 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2546	-ปลอดค่าเช่า-
2-4	1 มีนาคม 2546 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2549	390,000.00
5-7	1 มีนาคม 2549 ถึง 29 กุมภาพันธ์ 2552	550,000.00
8-10	1 มีนาคม 2552 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2555	605,000.00
11-27	1 มีนาคม 2555 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2574	ปรับเพิ่ม 10% ทุก 3 ปี

7. ค่าภาษีอากร : ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย หรือค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ ที่ใช้บังคับกับการใช้ที่ดินและอาคารของผู้เช่า เว้นแต่ภาษีมรดก (ถ้ามี)
8. การให้เช่าช่วง โอนสิทธิ และการใช้สิทธิการเช่า : สามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินไปเป็นหลักประกันการกู้เงินกับสถาบันการเงินใด ๆ ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ไม่โอนสิทธิและหน้าที่ หรือให้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับบุคคลอื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอม เป็นลายลักษณ์อักษร ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน และค่าโอนสิทธิ 1% ของค่าตอบแทนที่ผู้เช่าได้รับ
9. อาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ดูแลรักษาพื้นที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดินปลอดภัย สะอาดเรียบร้อยและเหมาะสมในการประกอบธุรกิจ เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ส่งมอบที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมในการใช้ประโยชน์ และเว้นแต่จะแจ้งให้ทราบเป็นอย่างอื่น ให้เคลื่อนย้ายส่วนควบ สิ่งตกแต่งใด ๆ และทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายได้และไม่ได้ ภายใน 3 เดือน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่า และต่อไปอีก 3 เดือนในการรื้อถอนและต้องชำระค่าเช่า เกินระยะ 6 เดือน ไม่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรือนำทรัพย์สินใด ๆ ออกมา ส่งมอบที่ดินในสภาพเป็นอยู่ขณะนั้น

(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา** : สัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
1. ผู้ให้เช่า หรือเจ้าของที่ดิน : บริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด
 2. ผู้เช่า หรือผู้โอน : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
 3. ผู้รับโอน หรือกองทุนรวม : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟิสโตล์
 4. ทรัพย์สินที่โอนสิทธิ : สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 และแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 12 กรกฎาคม 2544
 5. วัตถุประสงค์โอนสิทธิ : ผู้เช่าก่อสร้างอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต เลขที่ 439 ตั้งอยู่บนที่ดินเป็นทรัพย์สินที่เช่า ผู้รับโอนเข้าลงทุนในอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต โดยรับสิทธิและหน้าที่ทุกประการตามสัญญาเช่าที่ดินโดยความยินยอมของเจ้าของที่ดิน
 6. ค่าภาษีอากร : ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า
หมายเหตุ : หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิการเช่า ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา** : สัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
1. ผู้ให้เช่า : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
 2. ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟิสโตล์
 3. ที่ดินโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต : บริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 หน้าสำรวจ 13033 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดินที่เช่าประมาณ 10-0-07.8 ไร่ หรือ 4,007.8 ตารางวา
 4. ทรัพย์สินที่เช่า : อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต เลขที่ 439 ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินโครงการรวมพื้นที่เช่าประมาณ 30,430.00 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่ของอาคารโครงการฯ ในส่วนที่ล้อมกรอบสีแดง ลักษณะเช่าระยะยาวแบบมีค่าเช่า พื้นที่รวมประมาณ 1,563.83 ตารางเมตร และพื้นที่รวมสัญญาเช่าระยะยาว ประมาณ 2,306.07 ตารางเมตร)
 5. วัตถุประสงค์การเช่า : หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใด อันเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจโรงพยาบาลและมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ/หรือใช้ประโยชน์อื่นใด
 6. ระยะเวลาการเช่า : 20 ปี 8 เดือน 4 วัน
นับตั้งแต่ ณ วันจดทะเบียนการเช่า สิ้นสุดลงในวันครบระยะเวลาเช่าที่ดินโครงการ
 7. ค่าเช่า และค่าตอบแทน : เป็นเงิน 493,890,000.-บาท ชำระทั้งหมดในวันจดทะเบียนการเช่า
สิทธิการขยายการเช่า : พื้นที่ส่วนภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า ทั้งหมดหรือบางส่วนให้ชำระค่าเช่า เท่ากับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตามเกณฑ์กำหนดประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น
 8. สัดส่วนการชำระค่าใช้จ่าย : แบ่งสัดส่วนชำระค่าใช้จ่ายพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถยนต์ และพื้นที่เกี่ยวข้องอาคารโครงการฯ ผู้ให้เช่ารับผิดชอบพื้นที่ในส่วนของสัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า กับผู้เช่ารับผิดชอบพื้นที่ของทรัพย์สินที่เช่า ต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการฯ 1.) ต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่

เกี่ยวกับงานอาคาร 2.) ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) และ 3.) ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตามสัดส่วนร้อยละ 8.56 และ 91.44 ตามลำดับ

9. ค่าภาษีอาคาร : ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย อาคารแถมมีค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา
10. การให้เช่าช่วง โอนสิทธิ และการใช้สิทธิการเช่า ประกันเงินกู้ : ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลภายนอกได้ โดยแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และไม่โอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้
11. อาคารสิ่งปลูกสร้าง และเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ผู้เช่าบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า เพื่อให้อยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ ด้วยค่าใช้จ่ายผู้เช่า สามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใด ๆ ดัดแปลงส่วนใด ๆ หรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญเพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์การเช่า ให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว
(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา :** สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รังสิต)
สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รังสิต) ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565
1. ผู้ให้เช่า หรือให้บริการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟิสโตล
 2. ผู้เช่า หรือรับบริการ : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
 3. สถานที่เช่า : พื้นที่บางส่วนภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต บริเวณชั้นที่ 2 พื้นที่รวมประมาณ 8,476.89 ตารางเมตร
 4. บริการ : ถนนภายในอาคารทางเข้า-ออกอาคาร ทางเดิน บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร ที่จอดรถในอาคาร แสงไฟ ไฟฟ้าแก่พื้นที่ส่วนกลาง และนอกอาคาร ไอเย็นปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางในตัวอาคาร ลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อน ระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร ทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง ทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ทำการเช่า) บำรุงรักษาซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางและภายนอกตัวอาคารอยู่ในสภาพปกติ
 5. วัตถุประสงค์การเช่า : เพื่อใช้ประกอบกิจการค้าประเภทโรงภาพยนตร์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโรงภาพยนตร์ โดยใช้ชื่อในการประกอบกิจการค้า MAJOR CINEPLEX รังสิต
 6. ระยะเวลาและบริการ : 5 ปี 7 เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2571
 7. ค่าเช่า และการชำระ : ชำระเป็นรายเดือน ภายในวันที่ 7 ของแต่ละเดือน ดังนี้ (ก) ค่าเช่าอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการ หรือ (ข) ค่าเช่าขั้นต่ำในอัตรากว่าที่ ทั้งนี้อัตราใดสูงกว่า

ปีที่	งวดของค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าอัตราร้อยละ		(ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ	
		ค่าเช่า	ค่าบริการ	ค่าเช่า	ค่าบริการ
1-3	1 ส.ค. 2565-31 ก.ค. 2568	9.60%	6.40%	330,000	220,000
4-6	1 ส.ค. 2568-28 ก.พ. 2571	10.20%	6.80%	630,000	420,000

10. อาคารสิ่งปลูกสร้าง : ไม่ดัดแปลงแก้ไข หรือต่อเติมสถานที่เช่า ก่อนที่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อและเมื่อสิ้นสุดสัญญา และเมื่อสิ้นสุดสัญญา ต้องทำการขนย้ายทรัพย์สิน และบริเวณออกไปจากสถานที่เช่า พร้อมส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยพร้อมที่ใช้ประโยชน์ได้ทันที
(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา** : สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2565
1. ผู้ให้เช่า : บริษัท พิพัฒนาสิน จำกัด
2. ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ โฉมใหม่
3. ที่ดินที่เช่า : ที่ดินบางส่วนโฉนดเลขที่ 13033 เลขที่ที่ดิน 2655 หน้าสำรวจ 13033 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ที่ดินที่เช่าประมาณ 2-0-01.0 ไร่ หรือ 801.0 ตารางวา
4. วัตถุประสงค์การเช่า : เพื่อเป็นสถานที่จอดรถยนต์ สำหรับลูกค้า ซึ่งมาใช้บริการภายในโครงการเมเจอร์ฯ เท่านั้น และไม่ทำการปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน หรือถาวรวัตถุใด ๆ ในที่ดินที่เช่า โดยผู้ให้เช่าปรับสภาพที่ดินที่เช่า โดยนำดิน ทราย ยางมะตอย คอนกรีต มาถมที่ดินที่เช่าให้อยู่สภาพเรียบร้อยพร้อมใช้งานเพื่อตามวัตถุประสงค์ของการเช่าสัญญา และผู้เช่าเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น น้ำประปา และไฟฟ้า เป็นต้น
5. ระยะเวลาการเช่า : 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568
6. อัตราค่าเช่า และการชำระค่าเช่า : ชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ในอัตราดังต่อไปนี้
- | ลำดับที่ | ระยะเวลา | อัตราค่าเช่า (บาท) |
|----------|--|--------------------|
| 1 | 1 ตุลาคม 2565 ถึง 31 มีนาคม 2567 (18 เดือน) | 92,610.00 |
| 2 | 1 เมษายน 2567 ถึง 30 กันยายน 2568 (18 เดือน) | 97,240.00 |
7. ค่าภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และอื่น ๆ : ค่าภาษีป้าย ภาษีทรัพย์สิน และ /หรือ ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ผู้เช่าชำระเองทั้งสิ้นตามที่ เจ้าพนักงานประเมินเรียกเก็บตลอดอายุสัญญาเช่า
8. การให้เช่าช่วง โอนสิทธิ และการใช้สิทธิการเช่า : ผู้เช่าไม่สิทธินำที่ดินที่เช่า ส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมด ไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่านี้ให้บุคคลใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเสียก่อน
- ประกันเงินกู้ อาคาร และสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะขาย จำหน่าย โอน หรือ จำนอง ให้แก่บุคคลภายนอก โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า มีสิทธิยกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดอายุการเช่าไม่ว่าในเวลาใด โดยบอกกล่าวผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าตกลงจะรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินที่เช่าภายในกำหนดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าขนย้าย ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น
(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา** : สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
1. กองทุนรวม : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ โฉมใหม่
2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
3. บริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

4. สัญญาเช่าอาคาร : (1) สัญญาเช่าที่ดินโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
 โครงการเมเจอร์ (2) สัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
 (3) สัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารจวดรณนธ์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
 (4) สัญญาเช่าที่ดินโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
 (5) สัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
5. อาคารโครงการเมเจอร์ : อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
6. อสังหาริมทรัพย์ : อาคารโครงการ เมเจอร์ และสิทธิใด ๆ ที่กองทุนรวมพึงได้รับในฐานะผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง หรือผู้มีสิทธิหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับพื้นที่เช่าภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ หรือพื้นที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ภายใต้อาคารโครงการ เมเจอร์ได้
7. รอบปีบัญชี : ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม
8. ระยะเวลาของสัญญา : ผลบังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น มีผลบังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 15 ปี เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าไม่มีความประสงค์จะต่อสัญญาล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบกำหนด 15 ปีในแต่ละคราว
9. วัตถุประสงค์ : กองทุนรวม แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้บริหารอาคารโครงการเมเจอร์ เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอาคารโครงการเมเจอร์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม ตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แผนการดำเนินงานประจำปี หน้าที่ของกองทุนรวม ค่าตอบแทนระยะเวลาของสัญญา ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นการกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเลิกสัญญา การขาดคุณสมบัติ ผลของการเลิกสัญญา ค่ารับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่ารับรองของกองทุนรวม ความรับผิดชอบใช้ การเก็บข้อมูลเป็นความลับ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแยกต่างหากของสัญญา กฎหมายที่ใช้บังคับ / การระงับข้อพิพาท ความสมบูรณ์ของสัญญา คำบอกกล่าว และการใช้สิทธิ ตามที่ได้ระบุแห่งสัญญานฉบับนี้

(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

ผู้ประเมินทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมิน เชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินสอบทานมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสอบทาน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

กรณีสิทธิการเช่า

ผู้ประเมิน เชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปรากฏจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบ หรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินสอบทาน

ผู้ประเมิน มิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่า หรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลง และจากการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดินที่เช่า (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท /ตารางวา)	เป็นเงิน (บาท)
1	13033	4,808.80	75,000.-	360,660,000.-
รวมราคาประเมินที่ดินทางราชการ				360,660,000.-

3.3 การสำรวจที่ดิน

ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจาก

- ทิศทางที่ตั้งของที่ดินในพื้นที่ ขนาดรูปร่างที่ดิน และแนวเขตติดต่อของที่ดิน
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว พบหมุดหลักเขต ระบุ..... (พร้อมภาพถ่ายแนบท้ายรายงาน)
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว **ไม่พบหมุดหลักเขต**
- ระวางรูปแผนที่ 5136 IV 7446-10 และเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน
- แปลงที่ดินคงเหลือ (แปลงแม่)
- ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้สำรวจ คือ ฝ่ายอาคารโครงการฯ (☎ 094-552-6453 คุณสยาม /ประสานงานเข้าสำรวจ)
- ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมิน มิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบตลอดจนวัตถุที่มีพิษที่อาจมี

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

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง ที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด

- ที่ดินที่ประเมิน ประกอบด้วย : ตามสัญญาเช่าที่ดินบางส่วน จำนวน 1 โฉนด ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน
- เนื้อที่ตามเอกสารแบ่งเช่าที่ดินทั้งสิ้น : 10-0-07.8 ไร่ ไร่ หรือ 4,007.8 ตารางวา
- ลักษณะรูปแปลงของที่ดิน : หลายเหลี่ยม
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนนเข้าออก : จำนวน 4 ด้าน หน้ากว้างที่ดินปัจจุบันที่ใช้เป็นทางเข้า – ออกหลักที่ดิน
 ทรัพย์สินด้านทิศตะวันตก ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ประมาณ 208 เมตร
 และด้านลึกมากที่สุดประมาณ 104 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ
- ระดับพื้นผิวดิน : ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมที่ดินแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้าเฉลี่ย 0.20 เมตร
- การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด 3 ชั้น

อาณาเขตติดต่อ (เอกสารแนบท้าย : ผังรูปที่ดิน) เป็นที่ตั้งของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	133 เมตร	ทางแยกต่างระดับรัชสิด
ทิศใต้	104 เมตร	ถนนส่วนบุคคล (ใช้เฉพาะภายในกลุ่มที่ดินทรัพย์สิน)
ทิศตะวันออก	100 เมตร	ทางแยกต่างระดับรัชสิด
ทิศตะวันตก	208 เมตร	ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ คือ

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

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า : มี ระบบไฟฟ้าเชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง : มี ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินแล้ว
- ระบบน้ำประปา : มี เชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบโทรศัพท์ : มี เชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบท่อระบายน้ำ : มี ท่อระบายน้ำทิ้งสาธารณะเชื่อมกับทรัพย์สิน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามานที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่
1	439	อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น	37,205.00	13033

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ.1) เลขที่ ลงวันที่ ระบุ
- มีสำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ 177 /2544 ออกให้ วันที่ 12 กรกฎาคม 2544 ระบุ (ข้อที่ 1) แจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดเลขที่ 13003 (ข้อที่ 2) เป็นอาคาร (2.1) ชนิด ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรมที่พัก พื้นที่รวม 32,329.00 ตารางเมตร (2.2) ชนิด ท่อ เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ ยาว 512.00 เมตร และ (2.3) ชนิด ถนน เพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออกของรถ พื้นที่ 3,072.00 ตารางเมตร และผู้เจ้าของอาคาร คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด
- มีสำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 7 /2545 ลงวันที่ 7 มีนาคม 2545 ระบุ ได้ทำการก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต เลขที่ 177 /2544 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2544 ซึ่งเป็น อาคารประเภทควบคุม การใช้งาน และผู้เจ้าของอาคาร คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด
- มีหนังสือขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ระบุ
- สิ่งปลูกสร้างรายการที่และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ไม่มีเอกสารอ้างอิง / กรณีนี้บริษัทฯ ประเมินโดยมี สมมติฐาน ว่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร และ /หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

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 การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- อื่น ๆ

(ผังแสดงตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวกตามลำดับ)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารหลังที่ 1	: ได้แก่ อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ริงสิต 3 ชั้น										
รายละเอียดทั่วไป											
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น และดาดฟ้า (บางส่วน)										
ขนาดอาคารรวม	: ประมาณ 171.00 x 100.50 เมตร										
พื้นที่ใช้สอยรวม	: ประมาณ 37,205.00 ตารางเมตร										
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding: 5px;">ชั้นที่ 1 (G)</td> <td style="padding: 5px;">ทางเข้า-ออก เฉลียงหน้าอาคาร ห้องโถง ร้านค้า (พื้นที่ให้เช่า) ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ ลานจอดรถ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟใหม่</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ชั้นที่ 2</td> <td style="padding: 5px;">ห้องโถง โรงโบว์ลิ่ง คาราโอเกะ และสเนกเกอร์ (พื้นที่ให้เช่า) บันไดขึ้นลงอาคาร ลานจอดรถ และบันไดหนีไฟ</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ชั้นที่ 2 ลอย</td> <td style="padding: 5px;">ลานจอดรถ บันไดขึ้นลงอาคาร ลานจอดรถ และบันไดหนีไฟ</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ชั้นที่ 3</td> <td style="padding: 5px;">ห้องโถง โรงภาพยนตร์ (พื้นที่ให้เช่า) ร้านค้า (พื้นที่ให้เช่า) ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟ</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">ชั้นที่ 3 (ลอย)</td> <td style="padding: 5px;">โถงทางเดินฉายโรงภาพยนตร์ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟ</td> </tr> </table>	ชั้นที่ 1 (G)	ทางเข้า-ออก เฉลียงหน้าอาคาร ห้องโถง ร้านค้า (พื้นที่ให้เช่า) ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ ลานจอดรถ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟใหม่	ชั้นที่ 2	ห้องโถง โรงโบว์ลิ่ง คาราโอเกะ และสเนกเกอร์ (พื้นที่ให้เช่า) บันไดขึ้นลงอาคาร ลานจอดรถ และบันไดหนีไฟ	ชั้นที่ 2 ลอย	ลานจอดรถ บันไดขึ้นลงอาคาร ลานจอดรถ และบันไดหนีไฟ	ชั้นที่ 3	ห้องโถง โรงภาพยนตร์ (พื้นที่ให้เช่า) ร้านค้า (พื้นที่ให้เช่า) ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟ	ชั้นที่ 3 (ลอย)	โถงทางเดินฉายโรงภาพยนตร์ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟ
ชั้นที่ 1 (G)	ทางเข้า-ออก เฉลียงหน้าอาคาร ห้องโถง ร้านค้า (พื้นที่ให้เช่า) ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ ลานจอดรถ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟใหม่										
ชั้นที่ 2	ห้องโถง โรงโบว์ลิ่ง คาราโอเกะ และสเนกเกอร์ (พื้นที่ให้เช่า) บันไดขึ้นลงอาคาร ลานจอดรถ และบันไดหนีไฟ										
ชั้นที่ 2 ลอย	ลานจอดรถ บันไดขึ้นลงอาคาร ลานจอดรถ และบันไดหนีไฟ										
ชั้นที่ 3	ห้องโถง โรงภาพยนตร์ (พื้นที่ให้เช่า) ร้านค้า (พื้นที่ให้เช่า) ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟ										
ชั้นที่ 3 (ลอย)	โถงทางเดินฉายโรงภาพยนตร์ บันไดขึ้นลงอาคาร และบันไดหนีไฟ										
รูปแบบอาคาร	: เก่า										
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ตามมาตรฐาน										
อายุอาคารประมาณ	: 24 ปี										
สภาพอาคาร	: เก่า										
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี										
โครงสร้าง และวัสดุอาคาร											
โครงสร้างอาคาร	: ค.ส.ล.										
โครงหลังคาและวัสดุผนัง	: โครงเหล็ก มุงแผ่นเหล็กรีดลอนเคลือบสี (เมทัลชีท) และ ค.ส.ล. ผนังซีเมนต์ขัดมันกันซึมน้ำ										
ฝ้าเพดาน	: ใต้ท้องพื้น ค.ส.ล. ชั้นบนทาสี ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี วิวาบอร์ด และฝ้าโลหะ										
พื้น และวัสดุปูผิวพื้น	: ค.ส.ล. ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องยาง พื้น SPC หินแกรนิต ผนังซีเมนต์ขัดหยาบ และขัดมัน										
ผนัง และวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี กระจกกรอบเหล็กทาสี อลูมิเนียมคอมโพสิต โครงเหล็กผนังเหล็กแผ่นรีดลอนเคลือบสี (เมทัลชีท)										
ประตู	: วงกบไม้เนื้อแข็ง อลูมิเนียม เหล็กทาสี บานกระจกกรอบอลูมิเนียม พิวีซี เหล็กม้วน และเหล็กทาสี										
หน้าต่าง	: วงกบอลูมิเนียม และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม										
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุพื้นและผนัง กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องเคลือบ										
งานระบบอาคาร	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ บันเลื่อน ทำความเย็นอาคาร ระบายอากาศ กระจายเสียง กล้องที่วีวงจรปิด (CCTV) สุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย										

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : อาคารศูนย์การค้า โรงภาพยนตร์ โบว์ลิง คาราโอเกะ และร้านค้า

หมายเหตุ : -

รายละเอียดงานระบบภายในอาคาร

1.) ระบบทำความเย็นอาคาร และระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilating System) ประกอบด้วย

ระบบหลักเป็นแบบระบายความร้อนด้วยน้ำ

- เครื่องทำน้ำเย็น (Chiller) ขนาด 450 ตัน จำนวน 3 เครื่อง และ 350 ตันอีก 1 เครื่อง
- หอผึ่งน้ำเย็น (Cooling Tower) มีขนาด 250 ตัน จำนวน 8 เครื่อง
- เครื่องสูบน้ำเย็น (Chilled Water Pump) และเครื่องสูบน้ำหล่อเย็น (Condenser Water Pump) มี 8 เครื่อง
- เครื่องส่งลมเย็นขนาดใหญ่ (Air Handling Unit) มี 80 เครื่อง
- เครื่องส่งลมเย็นขนาดเล็ก (Fan Coil Unit) มี 35 เครื่อง

เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน สำหรับพื้นที่ส่วนน้อย

พัดลมระบายอากาศ ส่วนใหญ่เป็น Exhaust Fan มีอยู่ 30 เครื่อง

2.) ระบบไฟฟ้า (Electrical System) ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้าแรงสูง สำหรับจ่ายให้กับอาคารรับแรงดันไฟฟ้า 24 KV มาจากสายส่งของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค แล้วผ่านหม้อแปลง ขนาด 1,250 KVA 2 ชุด และขนาด 1,500 KVA อีก 1 ชุด เพื่อแปลงแรงดันให้ลดลงเหลือ 380-416 V สำหรับใช้ในอาคาร โดยจ่ายผ่านตู้ไฟฟ้าหลัก และตู้ย่อยต่าง ๆ ภายในอาคารซึ่งมีประมาณ 80 ตู้
- ระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉิน (Emergency Power) โดยใช้เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 250 KVA อีก 1 เครื่อง ทำหน้าที่จ่ายกระแสไฟฟ้าฉุกเฉินในกรณีที่ไฟฟ้าจากการไฟฟ้าขัดข้อง ซึ่งระบบที่รับไฟฉุกเฉินในส่วนนี้ ได้แก่ ระบบดับเพลิง, ระบบน้ำดี และระบบบำบัดน้ำเสีย, ระบบแสงสว่างฉุกเฉินตามพื้นที่ต่าง ๆ ภายในอาคาร, ระบบแสงสว่างภายในบันไดหนีไฟ, ระบบ Oil Heater ของเครื่องทำน้ำเย็น, ระบบระบายอากาศ, ระบบควบคุมบัตรจอดรถเข้า-ออกอาคาร (เข้า 1 จุด ออก 2 จุด) และ เครื่อง Server ของ Box Office

3.) ระบบสุขาภิบาล (Sanitary System) ประกอบด้วย

- ระบบน้ำดี รับน้ำประปาจากการประปา ส่วนภูมิภาคแล้วสำรองสู้งเก็บน้ำชั้น G และสูบน้ำไปสำรองถึงน้ำชั้นดาดฟ้า จากนั้นจ่ายน้ำจากเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump) สำหรับชั้น 2 ส่วนชั้น G ใช้ Gravity Feed เครื่องจักร และอุปกรณ์ในระบบประกอบด้วย ถังน้ำชั้น G ขนาด 1,200 ลูกบาศก์เมตร, ถังน้ำชั้นดาดฟ้า ขนาด 195 ลูกบาศก์เมตร, เครื่องสูบน้ำ (Cold Water Pump or Transfer Pump) 2 เครื่อง และระบบควบคุมเครื่องสูบน้ำ และเครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump) 2 เครื่อง และระบบควบคุมเครื่องสูบน้ำ
- ระบบระบายน้ำเสียจากห้องน้ำ และห้องครัว ไหลไปที่บ่อพักน้ำเสีย จำนวน 2 บ่อ (หลังอาคารออมสิน และบริเวณสถานีแก๊ส) ก่อนส่งไปบำบัดต่อไป
- ระบบบำบัดน้ำเสียอาคาร เป็นแบบตะกอนเร่ง (Activated Sludge) มีอุปกรณ์ระบบประกอบด้วย บ่อบำบัดน้ำเสีย 9 บ่อ, เครื่องสูบน้ำแบบจุ่ม (Submersible Pump) 6 เครื่อง, เครื่องอัดอากาศ (Aerator Pump) 4 เครื่อง และเครื่องดูดตะกอน (Sewage Pump) 4 เครื่อง น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดแล้ว จะระบายลงสู่ท่อน้ำทิ้งสาธารณะต่อไป
- ระบบระบายน้ำฝนรับน้ำฝนจากชั้นดาดฟ้า และภายในพื้นที่จอดรถ แล้วระบายลงสู่ท่อน้ำทิ้งสาธารณะ

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

- บันไดหนีไฟอาคารมีทั้งหมด 9 บันได สามารถใช้หนีไฟจากชั้นโรงหนังลงมาถึงทางออกที่ชั้น G

- ระบบระบายควันและควบคุมการแพร่กระจายควันภายในห้องบันไดมี 5 บันได คือ ST-3 ST-4 ST-7 ST-8 ST-9 โดยพัดลมอัดอากาศในบันไดหนีไฟ (Stair Pressurized Fan) ทำงานจากระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้อาคาร
- 5.) ระบบไฟส่องสว่างสำรอง และป้ายบอกทางหนีไฟ (Emergency Light and Signage) ประกอบด้วย
 - ระบบแสงสว่างสำรองฉุกเฉิน มีทั้งแบบชุดโคมไฟฉุกเฉิน (Emergency Light) ที่มีแบตเตอรี่ในตัว ซึ่งติดตั้งอยู่ทั่วไปตามทางเดิน และระบบแสงสว่างจากระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินที่จ่ายโดยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
 - ระบบป้ายบอกทางหนีไฟ มีทั้งแบบชุดกล่องป้ายไฟที่มีแบตเตอรี่ในตัว (Exit Light) และป้ายบอกทางหนีไฟทั่วไป ซึ่งบางส่วนเป็นโคมไฟที่รับไฟจากระบบไฟฟ้าสำรองฉุกเฉินที่จ่ายโดยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- 6.) ระบบดับเพลิง (Fire Protection System) ประกอบด้วย
 - ถังดับเพลิงแบบมือถือ (Portable Fire Extinguisher) มีทั้งแบบเคมีแห้ง CO2 และ Halon รวมทั้งหมดประมาณ 150 ถึง (จำนวน และประเภทสามารถเปลี่ยนแปลงได้)
 - ระบบดับเพลิงอัตโนมัติด้วยน้ำ (Sprinkler Systems) ประกอบด้วย เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) เป็นแบบเครื่องยนต์ 1 เครื่อง, เครื่องสูบน้ำเพิ่มความดันในระบบ (Jockey Pump) 1 เครื่อง และหัวสปริงเกอร์ (Sprinkler) พร้อมทั้งส่งน้ำ เป็นแบบ Pendent ติดตั้งอยู่บนเพดานตามจุดต่าง ๆ ทั่วพื้นที่ศูนย์การค้า
- 7.) ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System) แบบ Zone Alarm ประกอบด้วย Heat Detector, Smoke Detector, Alarm Bell, Manual Pull ครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ ทั่วพื้นที่ศูนย์การค้า โดยมีตู้ควบคุมหลักอยู่ที่ห้องที่บริหารอาคาร
- 8.) ระบบบันไดเลื่อน (Escalator) มี 3 ชุด
- 9.) ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) สายเมนโทรศัพท์เข้าอาคารขนาด 300 คู่สาย ผ่านเข้าสู่ตู้ MDF1 เพื่อเป็นจุดต่อใช้งาน นอกจากนี้อาคารยังมีระบบ PABX สำหรับใช้ภายในขนาด 8 หมายเลขอีก 1 ระบบ
- 10.) ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV System) เป็นแบบ Digital บันทึกลงเครื่อง DVR จำนวน 2 ชุดของระบบ และมีกล้องจำนวน 32 กล้อง ในอนาคตมีแผนที่จะปรับปรุงเพิ่มระบบอีก 16 กล้อง และ DVR อีก 1 ชุด
- 11.) ระบบสถานีแก๊สหุงต้ม (LPG Gas Station System) สำหรับห้องครัวร้านอาหารภายในศูนย์การค้า มีสถานีจ่ายอยู่ที่ชั้นที่ 1 (G) ด้านข้างอาคาร โดยติดตั้งแยกเป็น 2 ระบบสลับกันจ่ายแก๊ส มีหม้อต้มเพื่อให้ใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด และมีอุปกรณ์ตัดการจ่ายแก๊สในกรณีที่เกิดแก๊สรั่ว (Shutoff Valve) ติดตั้งอยู่
- 12.) ระบบหลังคาโซลาร์เซลล์ (Solar Roof) ผลิตกระแสไฟฟ้าใช้เชื่อมต่อกับระบบไฟฟ้าบางส่วนในอาคาร

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศ ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่เขตสีแดง (3.6) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (ตามรายละเอียดแสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของ เทศบาลนครรังสิต การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

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

5.4 การถูกรอนสิทธิ

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

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะรายงานให้ตามที่ปรากฏ และสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในภาคผนวก ก

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารฯ พื้นที่บางส่วนท้องที่ตำบลประชาธิปัตย์ พ.ศ. 2547 เรื่อง อาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าส่งค้าปลีก พบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 (ตามรายละเอียดแสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ

ทางยกระดับเหนือ ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) อยู่ระหว่างศึกษา ออกแบบ และศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (ตามรายละเอียดแสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สินผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดี /จุดแข็ง	ข้อด้อย /จุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ถนนทางยกระดับ อุดรภิมุข และใกล้รถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง สถานีรังสิต (RN 10) ประมาณ 1.80 กิโลเมตร	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน /รูปแปลงที่ดิน	เป็นที่ราบ ได้รับการพัฒนาที่ดินแล้ว สูงกว่าถนน ด้านหน้า 0.20 เมตร	-
การคมนาคม /ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก เชื่อมต่อระบบสาธารณะได้รวดเร็ว /ถนนลาดยาง กว้าง 36 เมตร และเขตทาง 70 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	-
ขนาดอาคาร /พื้นที่ใช้สอย	171.00 x 100.50 เมตร /37,205.00 ตารางเมตร	
รูปแบบอาคาร	เก่า /ปานกลาง	
การก่อสร้าง /การตกแต่ง	ตามมาตรฐาน /ดี	
การบำรุงรักษา	ดี	
สภาพแวดล้อม /ความเจริญ	ย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย /ความเจริญโดยรอบดี (ย่านชานเมือง ตอนเหนือกรุงเทพมหานคร)	-
ความนิยมของตลาด	ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น ขนาดใหญ่ เป็นที่ต้องการ (เฉพาะกลุ่มลูกค้า) ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ระดับต่ำ 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** โดยการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน **“เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”** เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันภายใต้เงื่อนไข 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 เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม /พิเศษ อื่น ๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่น ๆ เกี่ยวกับการประเมินสอบทานจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

ในการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินมีสมมติฐานเพิ่มเติม กล่าวคือ : ไม่มี

7.4 วิธีการประเมินสอบทานมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

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

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

(รายละเอียดในวิธีการประเมินสอบทานมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก และเอกสารแนบ)

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เซ้าทีอีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินสอบทาน ภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใด ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้ แล้วผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินสอบทาน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2569 ดังต่อไปนี้

การกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

สรุปมูลค่าตลาด ของทรัพย์สินที่ประเมินสอบทาน ณ วันตรวจสอบ

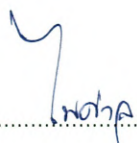
เป็นเงิน

49,400,000.-บาท


(สี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ตามความประสงค์ผู้ว่าจ้าง คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยทางบริษัทฯ มีสมมติฐาน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อมูลทางการเงิน เอกสารสัญญาเช่า ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ โดยไม่ได้เข้าสำรวจสภาพของทรัพย์สิน และไม่ตรวจสอบเอกสารสิทธิของทรัพย์สินที่ทำการประเมินสอบทานมูลค่า โดยให้อ้างอิงรายละเอียดทรัพย์สินจากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินเดิมของบริษัท เซ้าทีอีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด เลขที่ 68GEN02/0046 ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2568 ซึ่งมีความสอดคล้องกัน (Consistency) ภายใต้สมมติฐานเดียวกัน โดยความแตกต่างของมูลค่าทรัพย์สิน เป็นไปตามการปรับปรุงมูลค่ารายได้จากการปล่อยให้เช่าพื้นที่โครงการฯ ตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินลดลง ตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่าที่ลดลง (ตามเงื่อนไขเวลา)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใด ๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



 (นายไพศาล สังข์เกต)
 ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า
 เลขที่ วส.1791



 (นายดำรัส เชาว์เลิศ)
 ผู้ประเมินหลัก
 เลขที่ วฒ.297

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่าง ๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
ลักษณะทรัพย์สิน	สิทธิเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	สิทธิเช่าที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1)	ภายในโครงการฟิวเจอร์ฯ รังสิต
พิกัด GPS (LAT., LONG.)	13.987249, 100.616298	14.002963, 100.615455	13.994578, 100.616843
เนื้อที่ดิน (ไร่)	10-0-07.8 ไร่ หรือ 4,007.8 ตารางวา	20-0-00.0 ไร่ หรือ 8,000.0 ตารางวา	16-2-56.0 ไร่ หรือ 6,656.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก ประมาณ	208 x 104 เมตร	100 x 550 เมตร	165 x 190 เมตร
สภาพที่ดิน /ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า 0.20 เมตร	ถมแล้ว ต่ำกว่าถนนด้านหน้า 1.00 เมตร	ถมแล้ว ต่ำกว่าถนนด้านหน้า 0.50 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	4 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ลาดยาง	ลาดยาง
ความกว้าง / เขตทาง	36 /70 เมตร	36 /70 เมตร	15 /20 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า
ขนาดอาคาร ประมาณ	171.00 x 100.50 เมตร	-	-
พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ	37,205.00 ตารางเมตร	-	-
ผังเมือง	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	อุตสาหกรรมและคลังสินค้า	พาณิชยกรรม
ศักยภาพ การพัฒนา	ดี	ปานกลาง	ดี
ราคาขาย	-	ตารางวาละ 80,000.-บาท	-
ราคาเช่า	-	ค่าน้ำดิน 150,000,000.-บาท เดือนละ 2,500,000.-บาท หรือเฉลี่ย 200.-บาท /ตร.วา	เดือนละ 3,328,000.-บาท หรือเฉลี่ย 500.-บาท /ตร.วา
เงื่อนไข	-	เสนอขาย และเช่า	เสนอเช่า
วันที่ทราบข้อมูล	-	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณอ้อม (ฝ่ายตลาด)	คุณโตะ (นายหน้า)
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	☎ 082-476-3488	☎ 064-194-2828
หมายเหตุ	-	สัญญาเช่า 15 ปี ++	สัญญาเช่า 3 ปี ++

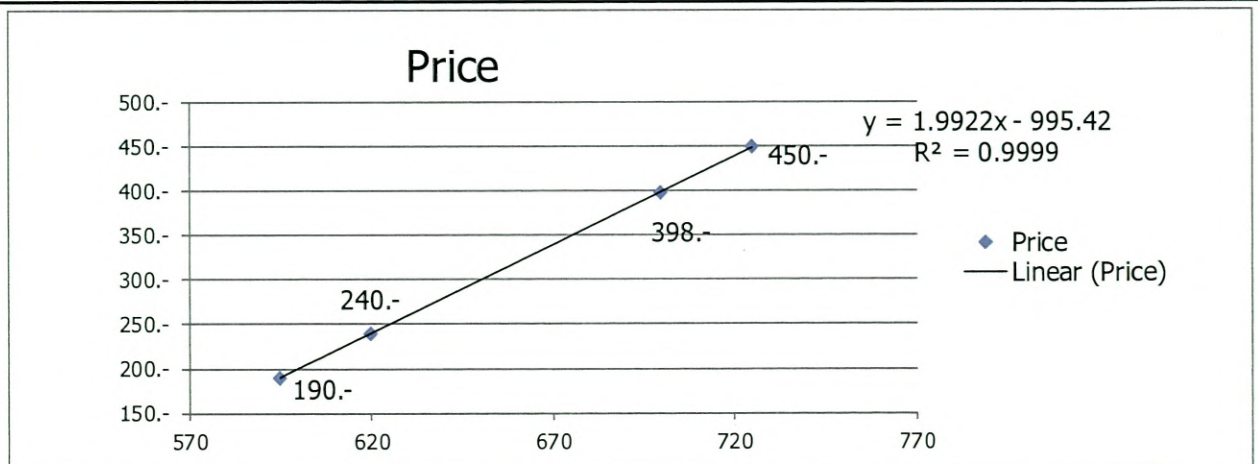
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ต่อ 1 /1)

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	สิทธิเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิเช่าที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1)	ซอยกินซ่า และต่างระดับรังสิต ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
พิกัด GPS (LAT., LONG.)	13.987249, 100.616298	13.988355, 100.612995	13.957816 , 100.620540
เนื้อที่ดิน (ไร่)	10-0-07.8 ไร่ หรือ 4,007.8 ตารางวา	8-0-00.0 ไร่ หรือ 3,200.0 ตารางวา	11-0-00.0 ไร่ หรือ 4,400.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ลึก ประมาณ	208 x 104 เมตร	200 x 60 เมตร	70 x 220 เมตร
สภาพที่ดิน /ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า 0.20 เมตร	ถมแล้ว เสมอถนนด้านหน้า	ถมแล้ว เสมอถนนด้านหน้า
จำนวนด้านติดถนน	4 ด้าน	2 ด้าน	2 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ลาดยาง	ค.ส.ล.	ลาดยาง
ความกว้าง / เขตทาง	36 /70 เมตร	8 /12 เมตร	36 /70 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อ ระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า
ขนาดอาคาร ประมาณ	171.00 x 100.50 เมตร	-	-
พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ	37,205.00 ตารางเมตร	-	-
ผังเมือง	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย หนาแน่นมาก
กฎหมายอื่น ๆ	-	-	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพ การพัฒนา	ดี	ดี	ดี
ราคาขาย	-	-	ตารางวาละ 220,000.-บาท
ราคาเช่า	-	เดือนละ 960,000.-บาท หรือเฉลี่ย 300.-บาท /ตร.วา	เดือนละ 2,500,000.-บาท หรือเฉลี่ย 568.-บาท /ตร.วา
เงื่อนไข	-	เสนอเช่า	เสนอขาย และเช่า
วันที่ทราบข้อมูล	-	กุมภาพันธ์ 2569	กุมภาพันธ์ 2569
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณจิ้น (ฝ่ายตลาด)	คุณอ้อย (เจ้าของร่วม)
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	-	☎ 029-524-5648	☎ 096-785-5165
หมายเหตุ	-	สัญญาเช่า 3 ปี++	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)				8,000.0	6,656.0	3,200.0	4,400.0	4,808.8
สภาพทำเลที่ตั้ง	15	10	150	7	7	6	8	8
การคมนาคม	15	10	150	8	7	6	8	8
สาธารณูปโภค	10	10	100	8	8	7	8	8
ศักยภาพการพัฒนา	10	10	100	5	8	6	7	8
รูปแปลงที่ดิน	10	10	100	6	8	5	6	5
สภาพที่ดิน	5	10	50	3	5	6	6	6
หน้ากว้างที่ดิน	10	10	100	7	8	5	6	7
สภาพคลอง	10	10	100	2	5	6	4	4
ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง	5	10	50	5	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	10	10	100	5	8	8	8	8
รวม	100			595	725	620	700	710
เกณฑ์การให้คะแนน	1-2.ต่ำมาก , 3-4.ต่ำ , 5-6.ปานกลาง , 7-8.ดี , 9-10.ดีมาก							
ราคาเสนอขาย /ราคาซื้อขาย	บาท/หน่วย			200.-	500.-	300.-	568.-	
Adjusted Value Ratio	%			95%	90%	80%	70%	
Adjusted Value /ราคาต่อรอง	บาท/หน่วย			190.-	450.-	240.-	398.-	
W.Q.S.	คะแนน			595	725	620	700	710
Adjusted Ratio	ค่าคะแนน			1.19	0.98	1.15	1.01	1.00
Indicated Value	บาท/หน่วย			226.72	440.69	274.84	403.41	
Comparability	Rank			0.05	0.45	0.05	0.45	1.00
Comparability	Weighted			5%	45%	5%	45%	100%
Comparable Value	บาท/หน่วย			11.-	198.-	14.-	182.-	405.-
Market Value								400.-



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 ข้อมูลที่ 1 – 4 แล้ว เห็นว่า มีลักษณะและองค์ประกอบต่าง ๆ ที่คล้ายคลึงกัน แต่มีข้อดีและข้อเสีย แตกต่างกัน ดังนี้

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

ดังนั้น เปรียบเทียบกันแล้ว เห็นว่า ทรัพย์สิน ควรมียุทธศาสตร์ต่อหน่วย สูงกว่าข้อมูลที่ 1, 3, 4 และต่ำกว่าข้อมูลที่ 2

(ดูรายละเอียดตามตารางการวิเคราะห์ WQS)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Profit Rent Method)

1. มูลค่าสิทธิการเช่า = ผลต่างระหว่างค่าเช่าตลาดกับค่าเช่าตามสัญญา และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
2. เนื้อที่ดินที่เช่า : ส่วนที่ 1 (เป็นที่ตั้งอาคารโครงการ) เนื้อที่ประมาณ 10-0-07.8 ไร่ หรือ 4,007.8 ตารางวา
 ส่วนที่ 2 (เพิ่มพื้นที่จอดรถ) เนื้อที่ประมาณ 2-0-01.0 ไร่ หรือ 801.0 ตารางวา
3. ค่าเช่าที่ดินตลาดทรัพย์สิน : พิจารณาจากข้อมูลตลาดที่ 1, 2, 3 และ 4 ตามตารางวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน (WQS) กำหนดค่าเช่าที่ดินส่วนที่ 1 รายเดือนละ 400 บาท /ตารางวา และที่ดินส่วนที่ 2 รายเดือนละ 240 บาท /ตารางวา (โดยปรับลดค่าเช่า ตามสภาพทำเลที่ตั้ง และขนาดเนื้อที่ โดยรวมประมาณ 60% ของค่าเช่าที่ดินส่วนที่ 1)
4. ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา : ค่าเช่าที่ดินส่วนที่ 1 (เป็นที่ตั้งอาคารโครงการ) สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ระยะเวลา	ค่าเช่า (บาท /เดือน)
1	1 มกราคม 2568 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2570	974,358.55
2	1 มีนาคม 2570 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2571	1,071,794.41

 : ค่าเช่าที่ดินส่วนที่ 2 (เพิ่มพื้นที่จอดรถ) สรุปได้ดังนี้

ลำดับที่	ระยะเวลา	ค่าเช่า (บาท /เดือน)
1	1 มกราคม 2568 ถึง 30 กันยายน 2568	97,240.00
2	1 ตุลาคม 2568 ถึง 29 กุมภาพันธ์ 2571	97,240.00
5. ระยะเวลาเช่าคงเหลือ : 2.04 ปี (หรือ 2 ปี 15 วัน)
6. รอบระยะเวลา 1 ปี : 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม (แบบปีสากล)
7. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง : ผู้เช่าช่วงเป็นผู้ชำระ
8. อัตราคิดลด : 10.00%
 (พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล รวมกับค่าความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจ)
9. การปรับเพิ่มขึ้นค่าเช่าตลาด : ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ 10.00%

ตารางที่ 1.) แสดงค่าเช่า และการชำระค่าเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน (เป็นที่ตั้งอาคารโครงการ)
 รอบปีสากล /มกราคม-ธันวาคม

		เนื้อที่ดินเช่า	4,007.80 ตารางวา					
ปีที่	ระยะเวลา	ค่าเช่าที่ดิน (บาท /เดือน)	เพิ่ม (%)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่าที่ดิน (บาท)	ค่าเช่าคงเหลือ ยังไม่ได้ชำระ (บาท)	หมายเหตุ	
1	1 มี.ค. 44 - 31 ธ.ค. 44	- ปลอดค่าเช่า -	-	10.00	49,000,000.00	-	ค่าน้ำดิน	
2	1 ม.ค. 45 - 31 ธ.ค. 45	- ปลอดค่าเช่า -	-	12.00		-		
3	1 ม.ค. 46 - 28 ก.พ. 46	- ปลอดค่าเช่า -	-	2.00	3,900,000.00	-		
	1 มี.ค. 46 - 31 ธ.ค. 46	390,000.00	-	10.00				
4	1 ม.ค. 47 - 31 ธ.ค. 47	390,000.00	-	12.00	4,680,000.00	-		
5	1 ม.ค. 48 - 31 ธ.ค. 48	390,000.00	-	12.00	4,680,000.00	-		
6	1 ม.ค. 49 - 28 ก.พ. 49	390,000.00	-	2.00	6,280,000.00	-		
	1 มี.ค. 49 - 31 ธ.ค. 49	550,000.00	41.03%	10.00				
7	1 ม.ค. 50 - 31 ธ.ค. 50	550,000.00	-	12.00	6,600,000.00	-		
8	1 ม.ค. 51 - 31 ธ.ค. 51	550,000.00	-	12.00	6,600,000.00	-		
9	1 ม.ค. 52 - 29 ก.พ. 52	550,000.00	-	2.00	7,150,000.00	-		
	1 มี.ค. 52 - 31 ธ.ค. 52	605,000.00	10.00%	10.00				
10	1 ม.ค. 53 - 31 ธ.ค. 53	605,000.00	-	12.00	7,260,000.00	-		
11	1 ม.ค. 54 - 31 ธ.ค. 54	605,000.00	-	12.00	7,260,000.00	-		
12	1 ม.ค. 55 - 28 ก.พ. 55	605,000.00	-	2.00	7,865,000.00	-		
	1 มี.ค. 55 - 31 ธ.ค. 55	665,500.00	10.00%	10.00				
13	1 ม.ค. 56 - 31 ธ.ค. 56	665,500.00	-	12.00	7,986,000.00	-		
14	1 ม.ค. 57 - 31 ธ.ค. 57	665,500.00	-	12.00	7,986,000.00	-		
15	1 ม.ค. 58 - 28 ก.พ. 58	665,500.00	-	2.00	8,651,500.00	-		
	1 มี.ค. 58 - 31 ธ.ค. 58	732,050.00	10.00%	10.00				
16	1 ม.ค. 59 - 31 ธ.ค. 59	732,050.00	-	12.00	8,784,600.00	-		
17	1 ม.ค. 60 - 31 ธ.ค. 60	732,050.00	-	12.00	8,784,600.00	-		
18	1 ม.ค. 61 - 28 ก.พ. 61	732,050.00	-	2.00	9,516,650.00	-		
	1 มี.ค. 61 - 31 ธ.ค. 61	805,255.00	10.00%	10.00				
19	1 ม.ค. 62 - 31 ธ.ค. 62	805,255.00	-	12.00	9,663,060.00	-		
20	1 ม.ค. 63 - 31 ธ.ค. 63	805,255.00	-	12.00	9,663,060.00	-		
21	1 ม.ค. 64 - 29 ก.พ. 64	805,255.00	-	2.00	10,468,315.00	-		
	1 มี.ค. 64 - 31 ธ.ค. 64	885,780.50	10.00%	10.00				
22	1 ม.ค. 65 - 31 ธ.ค. 65	885,780.50	-	12.00	10,629,366.00	-		
23	1 ม.ค. 66 - 31 ธ.ค. 66	885,780.50	-	12.00	10,629,366.00	-		
24	1 ม.ค. 67 - 28 ก.พ. 67	885,780.50	-	2.00	11,515,146.50	-	ชำระล่วงหน้ารายเดือน วันที่ 5 ของทุกเดือน	
	1 มี.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67	974,358.55	10.00%	10.00				
25	1 ม.ค. 68 - 31 ธ.ค. 68	974,358.55	-	12.00	11,692,302.60	-		
26	1 ม.ค. 69 - 31 ธ.ค. 69	974,358.55	-	12.00	11,692,302.60	9,743,585.50	ณ วันสำรวจ (10 เดือน)	
27	1 ม.ค. 70 - 28 ก.พ. 70	974,358.55	-	2.00	12,666,661.20	12,666,661.20		
	1 มี.ค. 70 - 31 ธ.ค. 70	1,071,794.41	10.00%	10.00				
28	1 ม.ค. 71 - 29 ก.พ. 71	1,071,794.41	-	2.00	2,143,588.82	2,143,588.82	(2 เดือน)	
รวม					324.00	263,747,518.72	24,553,835.52	

ตารางที่ 2.) แสดงค่าเช่า และการชำระค่าเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดินบางส่วน (เพิ่มพื้นที่จอดรถยนต์) รอบปีสากล /มกราคม-ธันวาคม

เนื้อที่ดินเช่า		801.00 ตารางวา					
ปีที่	ระยะเวลา	ค่าเช่าที่ดิน (บาท /เดือน)	เพิ่ม (%)	ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่าที่ดิน (บาท)	ค่าเช่าคงเหลือ ยังไม่ได้ชำระ (บาท)	หมายเหตุ
	1 ต.ค. 65 - 31 ธ.ค. 65	92,610.00	-	3.00	277,830.00	-	สัญญาฯ ฉบับก่อน
	1 ม.ค. 66 - 31 ธ.ค. 66	92,610.00	-	12.00	1,111,320.00	-	ชำระล่วงหน้ารายเดือน
	1 ม.ค. 67 - 31 มี.ค. 67	92,610.00	-	3.00	1,152,990.00	-	วันที่ 5 ของทุกเดือน
	1 เม.ย. 67 - 31 ธ.ค. 67	97,240.00	5.00%	9.00			
	1 ม.ค. 68 - 30 ก.ย. 68	97,240.00	-	9.00	875,160.00	-	
1	1 ต.ค. 68 - 31 ธ.ค. 68	97,240.00	-	3.00	291,720.00	-	
2	1 ม.ค. 69 - 31 ธ.ค. 69	97,240.00	-	12.00	1,166,880.00	972,400.00	ณ วันสำรวจ (10 เดือน)
	1 ม.ค. 70 - 31 มี.ค. 70	97,240.00	-	3.00	1,166,880.00	1,166,880.00	
3	1 เม.ย. 70 - 31 ธ.ค. 70	97,240.00	-	9.00			
4	1 ม.ค. 71 - 29 ก.พ. 71	97,240.00	-	2.00	194,480.00	194,480.00	(2 เดือน)
รวม					29.00	2,333,760.00	

การประเมินสิทธิการเช่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach by Profit Rent) สำหรับมูลค่าที่ดินทรัพย์สิน

ปีที่	ระยะเวลา (ปีสากล/ม.ค.-ธ.ค.)	ค่าเช่าตลาด (บาท)	ค่าเช่าที่ดินเป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	ค่าเช่าที่ดินเพิ่ม สานจอตกร (บาท)	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	กำไรจากการเช่า (บาท)	PV Factor 10.00%	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)	หมายเหตุ
0.88	1 ม.ค. 69 - 31 ธ.ค. 69	17,953,600.00	9,743,585.50	972,400.00	-	7,237,614.50-	0.91955	6,655,348.41-	ณ วันสำรวจ (10 เดือน)
1.88	1 ม.ค. 70 - 31 ธ.ค. 70	21,544,320.00	12,666,661.20	1,166,880.00	-	7,710,778.80-	0.83595	6,445,825.54-	
2.04	1 ม.ค. 71 - 29 ก.พ. 71	3,590,720.00	2,143,588.82	194,480.00	-	1,252,651.18-	0.82330	1,031,307.72-	2 เดือน
รวม		43,088,640.00	24,553,835.52	2,333,760.00	-	16,201,044.48-		14,132,481.67-	
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน ระยะเวลาคงเหลือ 2.04 ปี (หรือ 2 ปี 15 วัน) (ปีเศษ)								14,000,000.-	

การประเมินสิ่งปลูกสร้างโดยหลักเกณฑ์การประเมินตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ

การประเมินอยู่บนพื้นฐานหากจะก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินขึ้นใหม่ โดยพิจารณาถึงมูลค่าตลาดในปัจจุบันของค่าวัสดุในการก่อสร้าง 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	อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น							
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน	23,365.00	28,500.-	665,902,500.00	24.00	92.40%	615,293,910.00	50,608,590.00
	- พื้นที่จอดรถ	13,840.00	12,500.-	173,000,000.00	24.00	92.40%	159,852,000.00	13,148,000.00
	รวม	37,205.00		838,902,500.00			775,145,910.00	63,756,590.00
	หัก มูลค่าต้นทุนฐานรากอาคาร ประมาณ		10.00%	ของมูลค่าอาคารต้นทุนทดแทนใหม่			เป็นเงิน	83,890,250.00
มูลค่าประกันอัคคีภัย								755,012,250.00

รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	เป็นเงิน	63,756,590.00
รวมมูลค่าประกันอัคคีภัยทั้งหมด	เป็นเงิน	755,012,250.00

- หมายเหตุ :**
- 1.) ค่าก่อสร้างอาคาร อ้างอิงตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย ไร่ เรือนและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2568-97) โดยปรับเพิ่ม-ลดตามสภาวะตลาดปัจจุบัน และอ้างอิงจากฐานข้อมูล บริษัทฯ ตามสภาพการก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้าง
 - 2.) การหักค่าเสื่อมอาคาร อายุอาคารเริ่มต้นนับตามใบรับรองอาคาร (อ.6) สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินเป็นที่ตั้งอาคาร สิ่งปลูกสร้างประมาณ 26 ปี หักค่าเสื่อมอาคาร เฉลี่ยประมาณปีละ 3.85% ณ วันสำรวจ ทรัพย์สินอาคารและสิ่ง ปลูกสร้าง สภาพเก่า และดูแลรักษาดี บริษัทฯ พิจารณาแล้วหักค่าเสื่อมสะสมอายุอาคารประมาณ 24 ปี เมื่อ สัญญาเช่าสิ้นสุดลง รื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ หรือเครื่องจักรใด ๆ ออกจากที่ดินที่เช่าตามสัญญา

บริษัท เช่าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน และข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียง โดยนำมาเปรียบเทียบ วิเคราะห์การให้คะแนนถ่วง น้ำหนักของที่ดิน ได้มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวมกับราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ บริษัทฯ ประเมิน ทรัพย์สินดังกล่าวดังนี้

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) แบบคิดกำไรจากการเช่า (Profit Rent Method)

การกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 13033 จำนวน 1 โฉนด

แบ่งเช่าที่ดินเนื้อที่รวม 12-0-08.0 ไร่ หรือ 4,808.0 ตารางวา

ระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดิน คงเหลือ 2.04 ปี (หรือ 2 ปี 15 วัน)

เป็นเงิน 14,000,000.-บาท

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ

สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ

เป็นเงิน 63,756,590.-บาท

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันตรวจสอบ

เป็นเงิน

77,756,590.-บาท

(เจ็ดสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นหกพันห้าร้อยเก้าสิบบาทถ้วน)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)

แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) มีหลักการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบนรายได้สุทธิ ในการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมเพื่อให้เกิดรายได้สูงสุดจากการดำเนินงาน โดยมูลค่าโครงการจะคำนวณได้จากมูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) ของรายได้จากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตลอดอายุการใช้งาน หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วแปลงเป็นมูลค่าปัจจุบันด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสม (Discounted Rate) ณ สภาพปัจจุบัน ตามระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ ผู้ประเมินจำเป็นต้องวิเคราะห์แนวโน้มจากข้อมูลย้อนหลังของการประกอบการของทรัพย์สินที่ประเมินนั้นเป็นพื้นฐาน พร้อมกับข้อมูลที่เป็นผลกระทบจากสถานการณ์ปัจจุบันตามที่เป็นจริงทั้งข้อมูลทางด้านรายรับ รายจ่าย และรายรับสุทธิจากการดำเนินงาน รวมทั้งคาดการณ์จริงของทรัพย์สินตามสภาพแวดล้อม อุปสงค์ อุปทาน ทำเลที่ตั้ง ตลอดจนลักษณะของทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้โครงการชื่อ “เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต” 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 รายได้กิจการ (GP)	หมายเหตุ
						เริ่มต้น	สิ้นสุด	บาท	บาท/ตร.ม.		
1.	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (Cinema)	3	-	Major Cineplex	8,476.89	1 ม.ค. 64	26 มิ.ย. 65	4,597,834.00	542.40	-	สัญญาฉบับก่อน
						1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68	550,000.00	64.88	GP 16%	
						1 ส.ค. 68	29 ก.พ. 71	1,050,000.00	123.87	GP 17%	
2.	บริษัท เมเจอร์โบว์ล กรุ๊ป จำกัด (Bowling)	2	-	Major Bowl	3,921.63	1 ม.ค. 64	26 มิ.ย. 65	1,839,995.00	469.19	-	สัญญาฉบับก่อน
						1 ส.ค. 65	31 ก.ค. 68	150,000.00	38.25	GP 16%	
						1 ส.ค. 68	29 ก.พ. 71	200,000.00	51.00	GP 17%	
3.	สัญญาเช่าระยะสั้น (1-3 ปี) /ST Tenants										
	1.) คุณสุณีย์ เต็มประภัสร์	G	M7-4	เดียมหวานนครา	78.86	27 ก.ย. 68	26 ก.ย. 71	60,000.00	760.84	-	
	2.) คุณณิชนน จินใจ	G	M7-4B	Fon Nail	17.40	15 ก.พ. 66	14 ก.พ. 69	57,500.00	3,304.60	-	
						15 ก.พ. 69	31 ธ.ค. 69	57,500.00	3,304.60	-	
	3.) ว่าง (Vacant)	G	M7-4 A	-	17.52	-	-	-	-	-	
	4.) บจก. คริม เอกซ์เพรส (เดกซ์)	G	M7-5, M7-5 A	YUMEYA	56.14	23 ส.ค. 68	28 ก.พ. 69	30,000.00	534.38	-	
	5.) คุณณรรณ์นันท์ พรหมพลอย	G	M7-5 B	Echo Game	158.95	20 พ.ค. 68	19 พ.ค. 71	-	-	GP 20%-25%	
	6.) ว่าง (Vacant)	G	M7-7	-	159.36	-	-	-	-	-	
	7.) ว่าง (Vacant)	G	M7-8	-	175.00	-	-	-	-	-	
	8.) ว่าง (Vacant)	G	M7-9 A	-	300.00	-	-	-	-	-	
	9.) ธนาคารออมสิน (SHOP)	G	M7-9 B	GSB	136.00	3 ส.ค. 67	2 ส.ค. 68	314,090.43	2,309.48	-	
						3 ส.ค. 68	2 ส.ค. 69	330,621.50	2,431.03	-	
						3 ส.ค. 69	2 ส.ค. 70	347,152.58	2,552.58	-	
	10.) บจก. แมคไทย	G	M7-11 B	McDonald	120.00	24 มิ.ย. 68	23 มิ.ย. 71	-	-	GP 2.4%	เพิ่มมา 10 ตร.ม.
	11.) บจก. เฮง เฮง พารวย 888	G	R-1	Secret Clinic	105.93	1 มิ.ย. 67	31 พ.ค. 68	105,000.00	991.22	-	
						1 มิ.ย. 68	31 พ.ค. 69	110,250.00	1,040.78	-	
						1 มิ.ย. 69	31 พ.ค. 70	115,762.50	1,092.82	-	

ลำดับที่	ผู้เช่า/บริษัทในเครือ	ชั้นที่	เลขที่ร้าน	ชื่อร้าน (Shop Name)	พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)	ระยะเช่า (วัน/เดือน/ปี)		ค่าเช่ารวมคงที่ รายเดือน		ค่าเช่าสัดส่วน รายได้กิจการ (GP)	หมายเหตุ
						เริ่มต้น	สิ้นสุด	บาท	บาท/ตร.ม.		
12.) บจก. สยามบิวตี้88	G	R-2	Bloom Clinic	74.00	4 พ.ย. 67	3 พ.ย. 68	74,000.00	1,000.00			
					4 พ.ย. 68	3 พ.ย. 69	81,400.00	1,100.00			
					4 พ.ย. 69	3 พ.ย. 70	88,800.00	1,200.00			
13.) บจก. เอสอาร์ซี เพอร์เฟคท์	G	R-3	Reyoung Clinic	74.00	30 เม.ย. 67	29 เม.ย. 70	62,900.00	850.00			
14.) คุณณัฐทิยา เม่งศิริ	G	R-4	Aita Clinic	74.00	1 มิ.ย. 67	31 พ.ค. 68	66,600.00	900.00			
					1 มิ.ย. 68	31 พ.ค. 69	74,000.00	1,000.00			
					1 มิ.ย. 69	31 พ.ค. 70	81,400.00	1,100.00			
15.)ว่าง (Vacant)	G	R-5	-	74.00	-	-	-	-	-		
16.)ว่าง (Vacant)	G	R-6	-	62.00	-	-	-	-	-		
17.) บจก. เดนทัล เมท	G	R-7, R8, R9	เดนทัล เมท	214.76	1 ม.ค. 68	31 ธ.ค. 70	236,236.00	1,100.00			
18.)ว่าง (Vacant)	G	R10	-	74.00	-	-	-	-	-		
19.)ว่าง (Vacant)	G	R-11	-	74.00	-	-	-	-	-		
20.) บจก. อะตอม	G	R-12-13	ATOM Clinic	148.00	12 พ.ย. 68	11 พ.ย. 69	118,400.00	800.00			
					12 พ.ย. 69	11 พ.ย. 70	136,160.00	920.00			
					12 พ.ย. 70	11 พ.ย. 71	136,160.00	920.00			
21.)ว่าง (Vacant)	3	M7-12	-	41.15	-	-	-	-	-		
22.)ว่าง (Vacant)	3	M7-16 B	-	44.00	-	-	-	-	-		
รวมพื้นที่เช่าสัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) แบบค่าเช่าคงที่ ทั้งหมด					2,000.12	ตารางเมตร	ค่าเช่ารวม	1,161,307.50		บาท /เดือน	
รวมพื้นที่เช่าสัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) แบบค่าเช่าคงที่ มีผู้เช่าแล้ว ปี พ.ศ. 2569					979.09	ตารางเมตร	จำนวนสัญญา	10/20		สัญญา	
อัตราการใช้พื้นที่ แบบค่าเช่าคงที่ สัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) ประมาณ					50.00%		ค่าเช่าเฉลี่ย	1,186.11		บาท/ตร.ม./เดือน	
รวมพื้นที่เช่าสัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) แบบร้อยละของรายได้ (GP) ทั้งหมด					278.95	ตารางเมตร	จำนวนสัญญา	2/2		สัญญา	
รวมพื้นที่เช่าสัญญาระยะสั้น (1-3 ปี) ทั้งหมด					2,279.07	ตารางเมตร	จำนวนสัญญา	22		สัญญา	

หมายเหตุ 1.) ลำดับที่ 1. และ 2. ค่าเช่ารวมจากรายได้ประกอบกิจการ (GP) แบ่งสัดส่วนค่าเช่าและค่าบริการ เป็น 60%, 40% และการชำระค่าเช่ารวมในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (GP) หรือชำระค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ ทั้งนี้แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าในแต่ละปี

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

1.) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (ระยะยาว) แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ในอัตราขั้นต่ำ หรือแบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) โดยเลือกชำระอัตราใดสูงกว่าในแต่ละปี ประกอบด้วย

- พื้นที่เช่าโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ริงสิต : Major Cineplex ประมาณ 8,476.89 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าโรงบวลิ้งเมเจอร์ ริงสิต : Major Bowl ประมาณ 3,921.63 ตารางเมตร

2.) พื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) และแบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ประกอบด้วย

- พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ประมาณ 2,000.12 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ประมาณ 278.95 ตารางเมตร

จากการสำรวจราคาตลาด พื้นที่ให้เช่าของอาคารกลุ่มธุรกิจใกล้เคียงทรัพย์สิน ในบริเวณทำเลใกล้เคียงกับทรัพย์สิน สามารถนำมาเปรียบเทียบ เพื่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบ 5



ประเภททรัพย์สิน	: อาคารศูนย์การค้า (พื้นที่ให้เช่า)			
ชื่อโครงการ	: ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต			
ผู้พัฒนาโครงการ	: บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด			
ที่ตั้งโครงการ	: ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) และแยกต่างระดับรังสิต			
พิกัด GPS (Lat., Long.)	: 13.989130, 100.616701			
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	: ถนนลาดยาง กว้าง 36 เมตร และเขตทาง 70 เมตร			
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	: เนื้อที่ประมาณ 106 ไร่ อาคารศูนย์การค้า สูง 5 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) พื้นที่รวม 506,000 ตารางเมตร พื้นที่เช่า 235,000 ตารางเมตร 900 ร้าน โรงพยาบาล สถานออกกำลังกาย และอื่น ๆ CCTV ปรับอากาศ ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ รักษาความปลอดภัย เข้า-ออกได้ 27 ชม. และจอดรถ 8,000 คัน			
ปีที่สร้างเสร็จ /อายุอาคาร	: ปี พ.ศ. 2538 /ประมาณ 30 ปี			
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า			
ผังเมือง	: พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก			
เงื่อนไข	: สัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป			
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-958-0011 หรือ https://www.futurepark.co.th			
	รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าเดือนละ (บาท /ตร.ม.)
	ร้านค้า (Shops)	B	100-1,000	1,000 - 1,200
		G	100-1,000	1,000 - 1,500
		1-3	100-1,000	800 - 1,000
	ค่าเช่าสัดส่วนแปรผันยอดขาย (GP) ประมาณ 8%-15%			
	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย 90%			
วันที่เก็บข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2569			
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	: ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน		ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน	
	: ขนาดพื้นที่มากกว่าทรัพย์สิน		ข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงทรัพย์สิน	
	การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน			
หมายเหตุ	: -			

ข้อมูลเปรียบเทียบ 6



ประเภททรัพย์สิน	: อาคารศูนย์การค้า (พื้นที่ให้เช่า)			
ชื่อโครงการ	: แม็คโคร สาขารังสิต			
ผู้พัฒนาโครงการ	: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)			
ที่ตั้งโครงการ	: ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)			
พิกัด GPS (Lat., Long.)	: 13.974502, 100.617345			
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	: ถนนลาดยาง กว้าง 36 เมตร และเขตทาง 70 เมตร			
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	: เนื้อที่ประมาณ 11 ไร่ อาคารศูนย์การค้า สูง 2 ชั้น พื้นที่รวม 13,000 ตารางเมตร พื้นที่เช่า 7,000 ตารางเมตร ร้านค้า CCTV ปรับอากาศ ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ รักษาความปลอดภัย เข้า-ออกได้ 24 ชม. และจอดรถ 200 คัน			
ปีที่สร้างเสร็จ /อายุอาคาร	: ปี พ.ศ. 2538 /ประมาณ 30 ปี			
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า			
ผังเมือง	: พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก			
เงื่อนไข	: สัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป			
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-067-8401 ต่อ 184, 185 และ 02-067-8292 คุณผึ้ง (ฝ่ายขาย)			
	รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าเดือนละ (บาท /ตร.ม.)
	ร้านค้า (Shops)	G	4	2,809
		G	30	1,167
	ค่าเช่าสัดส่วนแปรผันยอดขาย (GP) ประมาณ 5%-15%			
	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย 95%			
วันที่เก็บข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2569			
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	: ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน		ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน	
	ขนาดพื้นที่น้อยกว่าทรัพย์สิน		ข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงทรัพย์สิน	
	การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน			
หมายเหตุ	: -			

ข้อมูลเปรียบเทียบ 7



ประเภททรัพย์สิน	: อาคารศูนย์การค้า (พื้นที่ให้เช่า)			
ชื่อโครงการ	: เซียร์ รังสิต			
ผู้พัฒนาโครงการ	: บริษัท เซียร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)			
ที่ตั้งโครงการ	: ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)			
พิกัด GPS (Lat., Long.)	: 13.960917, 100.622028			
ถนนผ่านหน้าที่ตั้งโครงการ	: ถนนลาดยาง กว้าง 36 เมตร และเขตทาง 70 เมตร			
รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวก	: เนื้อที่ประมาณ 86 ไร่ อาคารศูนย์การค้า สูง 6 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) เฉพาะด้านไอที พื้นที่รวม 273,960 ตารางเมตร พื้นที่เช่า 133,714 ตารางเมตร พื้นที่ย่อยให้เช่ารอบอาคาร ตลาดนัด 3,600 ตารางเมตร และอื่น ๆ CCTV ปรับอากาศ ห้องน้ำแยกชายหญิงและคนพิการ รักษาความปลอดภัย เข้า-ออกได้ 24 ชม. และจอดรถ 6,500 คัน			
ปีที่สร้างเสร็จ /อายุอาคาร	: ปี พ.ศ. 2531 /ประมาณ 37 ปี			
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้าถนน และทางเท้า			
ผังเมือง	: พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก			
เงื่อนไข	: สัญญาเช่า 1 ปีขึ้นไป			
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทร. 02-531-4320 และ 02-992-6888 หรือ https://www.zeer.co.th			
	รูปแบบ	ชั้น	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าเดือนละ (บาท /ตร.ม.)
	ร้านค้า (Shops)	B-5	30-200	700 - 1,000
	ร้านอาหาร (บูธ /ตลาดนัด)	G	3.60-8.00	1,200 - 1,500
	ค่าเช่าสัดส่วนแปรผันยอดขาย (GP) ประมาณ 5%-20%			
	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย 80%			
วันที่เก็บข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2569			
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	: ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน		ลักษณะอาคารดีกว่าทรัพย์สิน	
	: ขนาดพื้นที่มากกว่าทรัพย์สิน		ข้อบังคับกฎหมายใกล้เคียงทรัพย์สิน	
	การใช้ประโยชน์และศักยภาพโดยรวมดีกว่าทรัพย์สิน			
หมายเหตุ	: -			

1.) การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า และปรับเปลี่ยนค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้โครงการชื่อ "เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต ดิเดนอนพหลโยธิน (ทล. 1) บริเวณแยกต่างระดับรัชสิต ท่าเลที่ตั้งย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย (ชานเมือง ตอนเหนือกรุงเทพมหานคร) และโดยรอบเป็นอาคารศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ตลาดสด มหาวิทยาลัย โรงพยาบาล หมู่บ้านจัดสรร และท่ารถตู้ต่างจังหวัด เป็นต้น ลักษณะเช่าพื้นที่อาคารโครงการฯ แล้วปรับปรุงตกแต่ง ให้เป็นไปตามแบบความประสงค์ประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมเฉพาะด้านของผู้เช่าหลัก สำหรับพื้นที่โรงภาพยนตร์ (Cinema) และพื้นที่โรงโบว์ลิ่ง (Bowling) เป็นการเช่าผู้เช่ารายเดียว (สัญญาระยะยาว) และพื้นที่ร้านค้า (ST Tenants) เป็นผู้เช่ารายย่อย (สัญญาระยะสั้น) ส่วนสถานการณ์การคู่แข่งชั้นในตลาด อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งตรงข้ามโครงการฟิวเจอร์พาร์ค รัชสิต เป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ครอบคลุม

การสำรวจตลาดอสังหาริมทรัพย์สินข้อมูลตลาด ที่มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน พบว่า พื้นที่ร้านค้า (เช่าระยะสั้น) ค่าเช่าแบบคงตัว (Fixed Rent) มีราคาเช่ารายเดือน เฉลี่ยตารางเมตรละ 800 – 1,500 บาท และค่าเช่าแบบแปรผันตามสัดส่วนยอดขาย (GP) ประมาณ 5%-20% โดยที่ราคาเช่าขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้ง การคมนาคม สภาพอาคารโครงการ ขนาดพื้นที่เช่ารวม ประเภทการใช้ประโยชน์พื้นที่เช่า ตำแหน่งพื้นที่ที่ตั้งชั้น รวมถึงระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และโปรโมชั่นส่วนลดตามเงื่อนไขการเช่าแบบระยะสั้น หรือระยะยาว รวมถึงการชำระค่าเช่าของการทำสัญญา

อาคารโครงการทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์พื้นที่แล้ว จากการสอบถามข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ดูแลอาคาร เอกสารการสัญญาเช่าพื้นที่ร้านค้ารายย่อย (Rent Roll) อัตราค่าเช่า ระยะเวลาเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ ดังนั้นบริษัท กำหนดเกณฑ์มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ในส่วนของพื้นที่เช่าร้านค้า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) สัญญาเช่าระยะสั้น /ST Tenants ดังนี้

พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายเดือน 1,100 .-บาท /ตารางเมตร

สำหรับอัตราการปรับเปลี่ยนค่าเช่า กำหนดปรับทุก 3 ปี ครั้งละ 10

2.) การกำหนดสมมติฐาน อัตราการเช่าพื้นที่

การตรวจสอบเอกสารสัญญาเช่าฯ ร้านค้าพื้นที่เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน (Rent Roll) มีอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ประมาณ 50.00% จากได้สำรวจสภาพการเช่าพื้นที่อาคารโครงการ และข้อมูลจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีอาคาร ทราบว่า โดยส่วนมากผู้เช่าพื้นที่รายย่อยฯเดิม จะมีการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก และมีผู้เช่ารายย่อยใหม่เข้ามาเสริมพื้นที่ที่ว่างด้วย ดังนั้นพบว่าโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินมีอัตราการเช่าพื้นที่ ประมาณ 80%-90% เมื่อพิจารณาสถานการณ์สภาวะเศรษฐกิจปัจจุบัน อัตราการเช่าอยู่ระดับปานกลางถึงต่ำ แนวโน้มอนาคตคาดว่าจะดีขึ้นตามสภาวะที่ได้ชะลอตัวมานานแล้วของสถานการณ์โรคระบาดโควิด-19 แต่ก็ยังมีโรคระบาดใหม่ๆ เกิดขึ้น ประกอบสถานการณ์ปัจจุบันสงครามตะวันออกกลาง (อิสราเอล สหรัฐอเมริกา และอิหร่าน) ส่งผลกระทบต่อราคาน้ำมันและแก๊ส นำเข้าในราคาสูงขึ้น ซึ่งเป็นต้นทุนของการผลิตในอุตสาหกรรมต่างๆ ทำให้แนวโน้ม (Trend) สถานการณ์สภาวะเศรษฐกิจ คาดว่าชะลอตัวถึงหดตัวต่อเนื่อง และจะค่อยดีขึ้น จึงประมาณในเชิงบวก และการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน ดังนั้นบริษัท กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ดังนี้

และปีที่ 1-3 (พ.ศ. 2569-2570) คงที่ 90% ตลอดประมาณการ

เมื่อใกล้สิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน สำหรับปีที่ 3 (พ.ศ. 2571 คงเหลือประมาณ 2 เดือน) ปรับลดคงเหลือ 80% เพื่อเตรียมคืนที่ดินพื้นที่เช่า และ /หรือเตรียมเอกสารต่าง ๆ สำหรับโอนกรรมสิทธิ์ให้กับเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่า และ /หรือต่อสัญญาฉบับใหม่

3.) การกำหนดสมมติฐาน รายได้รวม

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

รายได้อื่น ๆ เป็นมูลค่ารายได้จาก พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Event & Kiosk) ค่าบริการที่จอดรถ, ค่าสาธารณูปโภค (ไฟฟ้า) และรายได้เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ซึ่งแปรผันตามจำนวนผู้เข้าใช้บริการภายในอาคาร โดยเอกสารอ้างอิงจากงบการเงินย้อนหลัง (Book Value) กระแสรายรับ – รายจ่าย การเก็บสถิติต่าง ๆ ในการประมาณการรายได้อื่น ๆ และเกณฑ์สัดส่วนรายได้เปรียบเทียบกับธุรกิจตลาดที่ใกล้เคียงกัน ประมาณ 5% - 20% เป็นมูลค่ารายได้ส่วนหนึ่งของการประกอบธุรกิจ และประมาณสัดส่วนอ้างอิงตามงบการเงิน (Book Value) กระแสรายรับ – รายจ่ายของทรัพย์สินนั้นๆ และปรับเพิ่มลดให้เหมาะสมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ใกล้เคียงทรัพย์สินเพื่อให้ธุรกิจดำเนินการได้ตามปกติที่ออกแบบมาให้เหมาะสมตามกลไกตลาด บริษัทฯ กำหนดสัดส่วน ดังนี้

รายได้จากพื้นที่เช่า โดยประมาณ 90% ของกระแสรายได้รวม

รายได้อื่นๆ โดยประมาณ 10% ของกระแสรายได้รวม

4.) การกำหนดสมมติฐาน ค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจอาคารพื้นที่ให้เช่า ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สิน เป็นภาระของผู้เช่า ยกเว้น ค่าใช้จ่ายบางรายการที่เป็นภาระของผู้ให้เช่า 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)	(ตามสัญญาเช่าที่ดิน)
ค่าเช่าที่ดิน (เพิ่มเป็นที่จอดรถยนต์)	(ตามสัญญาเช่าที่ดิน)
ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	15.00% ของรายได้อื่น ๆ
ค่าบริหารพื้นที่	3.50% ของรายได้รวม
ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และค่าบำรุงรักษา	10.00% ของรายได้รวม
ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	5.50% ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามบัญชี 2567)	1,100,000 บาทต่อปี คงที่ตลอดประมาณการ
สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00% ของรายได้รวม

หมายเหตุ : บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ อ้างอิงข้อมูลตลาดราคาพื้นที่เช่า และเอกสารรายรับ รายจ่ายที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ แล้วปรับตามความเหมาะสมโดยเปรียบเทียบกับประกอบธุรกิจตลาดที่ใกล้เคียงกันทรัพย์สิน หากสมมติฐานต่าง ๆ มีการเปลี่ยนแปลง มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ ก็จะมีการเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน และเป็นมูลค่าสิทธิการเช่า และ /มูลค่าทรัพย์สินลดลง ตามอายุคงเหลือของสัญญาเช่าคงเหลือที่ลดลง

5.) การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการฯ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 10.00%

โดยที่ อัตราคิดลด = Risk free + Risk premium

Risk free rate = อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลประเทศไทย ระยะเวลา 10 ปี ประมาณ 1.89%

Risk premium = อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น จากประเภทธุรกิจ การบริหาร การตลาด การขาดสภาพคล่อง และจากภาวะเศรษฐกิจ ประมาณ 6.30%

อัตราคิดลด = 10.00%

(1.89%+6.30%+2.0% = 10.19%, ปรับเพิ่มความเสี่ยง 2.50% ตามสัญญาเช่าฯ คงเหลือ 2 ปี)

ตารางที่ 3.) แสดงค่าเช่า และการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาว (ตลอดระยะเวลาเช่าหลักสัญญาเช่าที่ดิน) รอบปีสากล / มกราคม-ธันวาคม

โรงภาพยนตร์เมเจอร์ (รังสิต) พื้นที่เช่ารวม 8,476.89 ตารางเมตร

ปีที่	ระยะเวลา	ค่าเช่ารวมรายเดือน (บาท)		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่าคงเหลือยังไม่ได้ชำระ (บาท)		หมายเหตุ
		%รายได้ (GP)	ขั้นต่ำ		%รายได้ (GP)	ขั้นต่ำ	
1	1 ส.ค. 65 - 31 ธ.ค. 65	16.00%	550,000.00	5.00	-	-	ชำระภายใน 7 วัน
2	1 ม.ค. 66 - 31 ธ.ค. 66	16.00%	550,000.00	12.00	-	-	นับจากวันสุดท้ายของทุกเดือน
3	1 ม.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67	16.00%	550,000.00	12.00	-	-	
4	1 ม.ค. 68 - 31 ก.ค. 68	16.00%	550,000.00	7.00	16.00%	-	
	1 ส.ค. 68 - 31 ธ.ค. 68	17.00%	1,050,000.00	5.00	17.00%		
5	1 ม.ค. 69 - 31 ธ.ค. 69	17.00%	1,050,000.00	12.00	17.00%	10,500,000.00	ณ วันสำรวจ (10 เดือน)
6	1 ม.ค. 70 - 31 ธ.ค. 70	17.00%	1,050,000.00	12.00	17.00%	12,600,000.00	
7	1 ม.ค. 71 - 28 ก.พ. 71	17.00%	1,050,000.00	2.00	17.00%	2,100,000.00	
รวม				67.00	17.00%	25,200,000.00	

โบว์ลิงเมเจอร์ (รังสิต) พื้นที่เช่ารวม 3,921.63 ตารางเมตร

ปีที่	ระยะเวลา	ค่าเช่ารวมรายเดือน (บาท)		ระยะเวลา (เดือน)	ค่าเช่าคงเหลือยังไม่ได้ชำระ (บาท)		หมายเหตุ
		%รายได้ (GP)	ขั้นต่ำ		%รายได้ (GP)	ขั้นต่ำ	
1	1 ส.ค. 65 - 31 ธ.ค. 65	16.00%	150,000.00	5.00	-	-	ชำระภายใน 7 วัน
2	1 ม.ค. 66 - 31 ธ.ค. 66	16.00%	150,000.00	12.00	-	-	นับจากวันสุดท้ายของทุกเดือน
3	1 ม.ค. 67 - 31 ธ.ค. 67	16.00%	150,000.00	12.00	-	-	
4	1 ม.ค. 68 - 31 ก.ค. 68	16.00%	150,000.00	7.00	16.00%	-	
	1 ส.ค. 68 - 31 ธ.ค. 68	17.00%	200,000.00	5.00	17.00%		
5	1 ม.ค. 69 - 31 ธ.ค. 69	17.00%	200,000.00	12.00	17.00%	2,000,000.00	ณ วันสำรวจ (10 เดือน)
6	1 ม.ค. 70 - 31 ธ.ค. 70	17.00%	200,000.00	12.00	17.00%	2,400,000.00	
7	1 ม.ค. 71 - 28 ก.พ. 71	17.00%	200,000.00	2.00	17.00%	400,000.00	
รวม				67.00	17.00%	4,800,000.00	

หมายเหตุ การชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (GP) หรือชำระค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดสูงกว่าในแต่ละปี

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า พื้นที่ผู้เช่าหลัก (ระยะยาว) แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)

Major Cineplex	ปี พ.ศ. 2569			ปี พ.ศ. 2568			ปี พ.ศ. 2567			ปี พ.ศ. 2566		
	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
GP 16-17% 8,476.89 ตร.ม.												
มกราคม	1,401,042.91	165.28	82.47%	767,828.45	90.58	-5.01%	808,294.88	95.35	-19.09%	998,956.71	117.84	-
กุมภาพันธ์				739,198.80	87.20	3.49%	714,237.75	84.26	-36.34%	1,121,950.65	132.35	12.31%
มีนาคม				735,416.52	86.76	-63.10%	1,992,922.77	235.10	6.04%	1,879,462.13	221.72	67.52%
เมษายน				1,329,763.13	156.87	-40.22%	2,224,292.78	262.39	38.71%	1,603,534.65	189.17	-14.68%
พฤษภาคม				1,823,100.50	215.07	54.11%	1,182,973.60	139.55	-56.35%	2,710,280.22	319.73	69.02%
มิถุนายน				1,600,806.62	188.84	29.98%	1,231,583.40	145.29	-32.33%	1,820,021.23	214.70	-32.85%
กรกฎาคม				2,012,572.80	237.42	62.48%	1,238,643.14	146.12	-14.13%	1,442,545.35	170.17	-20.74%
สิงหาคม				1,921,812.17	226.71	58.14%	1,215,271.17	143.36	15.43%	1,052,857.57	124.20	-27.01%
กันยายน				1,050,000.00	123.87	-1.91%	1,070,437.68	126.28	27.18%	841,646.35	99.29	-20.06%
ตุลาคม				2,022,609.03	238.60	-36.93%	3,207,014.50	378.32	-20.26%	4,021,634.25	474.42	377.83%
พฤศจิกายน				1,267,012.73	149.47	15.28%	1,099,031.40	129.65	-52.60%	2,318,644.48	273.53	-42.35%
ธันวาคม				2,796,863.06	329.94	120.11%	1,270,671.01	149.90	-35.16%	1,959,606.43	231.17	-15.48%
รวม				18,066,983.81	177.61	4.70%	17,255,374.08	169.63	-20.74%	21,771,140.02	214.02	
เฉลี่ยค่าเช่า (รวม 3 ปี พ.ศ. 2566-2568)				19,031,165.97 บาท/ปี								
ปีพิเศษ				19,030,000.00 บาท/ปี								
หรือรายเดือน				187.08 บาท/ตร.ม.								

Major Bowl	ปี พ.ศ. 2569			ปี พ.ศ. 2568			ปี พ.ศ. 2567			ปี พ.ศ. 2566		
	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
GP 16-17% 3,921.63 ตร.ม.												
มกราคม	312,753.00	79.75	21.01%	258,454.58	65.90	-8.40%	282,165.63	71.95	70.86%	165,148.90	42.11	-
กุมภาพันธ์				290,023.60	73.95	13.51%	255,501.90	65.15	19.41%	213,969.67	54.56	29.56%
มีนาคม				333,774.10	85.11	-9.53%	368,943.44	94.08	61.36%	228,650.15	58.30	6.86%
เมษายน				259,416.52	66.15	-3.46%	268,724.10	68.52	8.27%	248,188.85	63.29	8.55%
พฤษภาคม				304,853.07	77.74	15.67%	263,558.67	67.21	10.93%	237,588.89	60.58	-4.27%
มิถุนายน				312,884.86	79.78	-6.94%	336,232.12	85.74	16.76%	287,964.85	73.43	21.20%
กรกฎาคม				348,751.66	88.93	18.26%	294,890.14	75.20	-13.72%	341,799.00	87.16	18.69%
สิงหาคม				306,896.44	78.26	-23.11%	399,113.28	101.77	49.16%	267,580.93	68.23	-21.71%
กันยายน				330,509.82	84.28	15.40%	286,399.69	73.03	-2.21%	292,869.40	74.68	9.45%
ตุลาคม				359,441.06	91.66	19.17%	301,611.37	76.91	-2.04%	307,892.36	78.51	5.13%
พฤศจิกายน				271,292.15	69.18	5.62%	256,850.93	65.50	-16.72%	308,408.03	78.64	0.17%
ธันวาคม				385,940.28	98.41	14.10%	338,252.96	86.25	-11.79%	383,467.90	97.78	24.34%
รวม				3,762,238.14	79.95	3.01%	3,652,244.23	77.61	11.23%	3,283,528.93	69.77	
เฉลี่ยค่าเช่า (รวม 3 ปี พ.ศ. 2566-2568)				3,566,003.77 บาท/ปี								
ปีพิเศษ				3,570,000.00 บาท/ปี								
หรือรายเดือน				75.78 บาท/ตร.ม.								

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า พื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)

Echo Game GP 20-25% 158.95 ตร.ม.	ปี พ.ศ. 2569			ปี พ.ศ. 2568			ปี พ.ศ. 2567		
	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
มกราคม	24,985.00	157.19	-7.18%	26,916.50	169.34	-19.28%	33,347.50	209.80	-
กุมภาพันธ์				19,396.00	122.03	-15.98%	23,085.00	145.23	-30.77%
มีนาคม				23,233.00	146.17	-43.40%	41,048.50	258.25	77.81%
เมษายน				28,387.50	178.59	-53.09%	60,516.00	380.72	47.43%
พฤษภาคม				24,047.00	151.29	-22.11%	30,871.50	194.22	-48.99%
มิถุนายน				23,006.50	144.74	-28.11%	32,002.50	201.34	3.66%
กรกฎาคม				30,936.50	194.63	-8.97%	33,984.50	213.81	6.19%
สิงหาคม				23,600.50	148.48	-15.46%	27,916.00	175.63	-17.86%
กันยายน				25,662.00	161.45	-18.34%	31,425.00	197.70	12.57%
ตุลาคม				36,701.00	230.90	-43.57%	65,035.50	409.16	106.95%
พฤศจิกายน				7,063.00	44.44	-74.88%	28,122.50	176.93	-56.76%
ธันวาคม				13,810.00	86.88	-60.91%	35,330.50	222.27	25.63%
รวม				282,759.50	148.24	-36.13%	442,685.00	232.09	

McDonald GP10% และ 2.4% 300 และ 120 ตร.ม.	ปี พ.ศ. 2569			ปี พ.ศ. 2568			ปี พ.ศ. 2567		
	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน YoY (%)	รายได้ค่าเช่า (บาท)	เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	สัดส่วน (%)
มกราคม	32,846.94	273.72	-59.27%	80,654.20	268.85	0.08%	80,586.55	268.62	-
กุมภาพันธ์				74,048.50	246.83	6.91%	69,263.45	230.88	-14.05%
มีนาคม				108,639.72	362.13	1.99%	106,518.65	355.06	53.79%
เมษายน				151,922.71	506.41	32.63%	114,542.20	381.81	7.53%
พฤษภาคม				155,040.00	516.80	77.80%	87,199.30	290.66	-23.87%
มิถุนายน				52,449.06	221.78	-36.65%	82,793.50	275.98	-5.05%
กรกฎาคม				43,107.77	359.23	-46.13%	80,027.67	266.76	-3.34%
สิงหาคม				44,348.93	369.57	-47.97%	85,245.33	284.15	6.52%
กันยายน				30,667.31	255.56	-61.85%	80,378.78	267.93	-5.71%
ตุลาคม				34,136.16	284.47	-69.88%	113,342.48	377.81	41.01%
พฤศจิกายน				32,423.75	270.20	-63.88%	89,764.68	299.22	-20.80%
ธันวาคม				39,818.60	331.82	-56.97%	92,528.13	308.43	3.08%
รวม				847,256.71	332.80	-21.71%	1,082,190.72	300.61	

พื้นที่ผู้เช่ารายย่อย (ระยะสั้น) รวม	278.95 ตารางเมตร
เฉลี่ยค่าเช่า (ปี พ.ศ. 2567-2568)	663,722.98 บาท/ปี
พิเศษ	660,000.00 บาท/ปี
หรือ รายเดือน	198.28 บาท/ตร.ม.

ตารางที่ 4.) สรุปรายได้จากค่าเช่า และการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาเช่าระยะสั้น (1-3 ปี) /ST Tenants ปัจจุบัน
 แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)

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. 2569	พ.ศ. 2570	พ.ศ. 2571
1	คุณสุนีย์ เดนประภัสร์	78.86	632,142.86	720,000.00	120,000.00	830.85	946.32	157.72
2	คุณณิชนน จินใจ	17.40	605,803.57	-	-	183.32	-	-
3	ว่าง (Vacant)	17.52	-	-	-	-	-	-
4	บจก. ดรีม เอกซ์โพรส (เดกซ์)	56.14	16,071.43	-	-	30.08	-	-
5	คุณณรินทร์นันท์ พรหมพลอย	158.95	GP 20%-25%	GP 20%-25%	GP 20%-25%	1,674.65	1,907.40	317.90
6	ว่าง (Vacant)	159.36	-	-	-	-	-	-
7	ว่าง (Vacant)	175.00	-	-	-	-	-	-
8	ว่าง (Vacant)	300.00	-	-	-	-	-	-
9	ธนาคารออมสิน (SHOP)	136.00	3,564,922.51	2,452,464.97	-	1,432.86	960.77	-
10	บจก. แมคไทย	120.00	GP 2.4%	GP 2.4%	GP 2.4%	1,264.29	1,440.00	240.00
11	บจก. เฮง เฮง พารวย 888	105.93	1,200,150.00	578,812.50	-	1,116.05	529.65	-
12	บจก. สยามบิวตี้88	74.00	871,667.14	896,880.00	-	779.64	747.40	-
13	บจก. เอสอาร์ซี เพอร์เฟคท์	74.00	662,696.43	249,503.33	-	779.64	293.53	-
14	คุณณัฐทิยา เม่งศิริ	74.00	831,442.86	407,000.00	-	779.64	370.00	-
15	ว่าง (Vacant)	74.00	-	-	-	-	-	-
16	ว่าง (Vacant)	62.00	-	-	-	-	-	-
17	บจก. เดนทัล เมท	214.76	2,488,915.00	2,834,832.00	-	2,262.65	2,577.12	-
18	ว่าง (Vacant)	74.00	-	-	-	-	-	-
19	ว่าง (Vacant)	74.00	-	-	-	-	-	-
20	บจก. อะดอม	148.00	1,276,436.57	1,633,920.00	272,320.00	1,559.29	1,776.00	296.00
21	ว่าง (Vacant)	41.15	-	-	-	-	-	-
22	ว่าง (Vacant)	44.00	-	-	-	-	-	-
รวมแบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)		2,000.12	12,150,248.37	9,773,412.80	392,320.00	9,754.01	8,200.80	453.72
รวมแบบค่าเช่าสัดส่วนยอดขาย (GP)		278.95	GP 2.4-25%	GP 2.4-25%	GP 2.4-25%	2,938.94	3,347.40	557.90

หมายเหตุ ลำดับที่ 5 และ 10 รายได้จากค่าเช่าแบบอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (Gross Profit Sharing : GP) มีพื้นที่เช่ารวม 278.95 ตารางเมตร

ตารางที่ 5.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด /ณ วันตรวจสอบ

ปี ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569 (14 ก.พ. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
รอบเดือน			
ระยะเวลา (เดือน)	10.56	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.88	1.88	2.04

n) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

โรงภาพยนตร์เมเจอร์ รังสิต : Major Cineplex

พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	8,476.89	8,476.89	8,476.89
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	89,515.96	101,722.68	16,953.78
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	89,515.96	101,722.68	16,953.78
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	10,500,000.00	12,600,000.00	2,100,000.00

โบว์ลิงเมเจอร์ รังสิต : Major Bowl

พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,921.63	3,921.63	3,921.63
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	41,412.41	47,059.56	7,843.26
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	41,412.41	47,059.56	7,843.26
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน (Occ.)	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	2,000,000.00	2,400,000.00	400,000.00

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,279.07	2,279.07	2,279.07
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,000.12	2,000.12	2,000.12
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	278.95	278.95	278.95
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	21,121.27	24,001.44	4,000.24
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	9,754.01	8,200.80	453.72
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	11,367.25	15,800.64	3,546.52
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	46.18%	34.17%	0.11
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2568)	-	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,100.-	1,100.-	1,100.-
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	2,945.71	3,347.40	557.90
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	2,938.94	3,347.40	557.90
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6.77	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	99.77%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	2.4%-25%GP	2.4%-25%GP	2.4%-25%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่โรงภาพยนตร์เมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	19,030,000 บาท ปรับเพิ่มทุกๆ ปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	16,746,400.00	19,600,900.00	3,364,821.17
- พื้นที่โบว์ลิงเมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	3,570,000 บาท ปรับเพิ่มทุกๆ ปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	3,141,600.00	3,677,100.00	631,235.50
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกๆ ปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	580,800.00	679,800.00	116,699.00
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ รังสิต แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)			(บาทต่อปี)	12,150,248.37	9,773,412.80	392,320.00
-พื้นที่ร้านค้า สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	11,253,582.15	15,642,636.05	3,120,937.60
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	10.00%	(บาทต่อปี)	4,874,736.72	5,485,983.21	847,334.81
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	48,747,367.25	54,859,832.05	8,473,348.07

ปีที่ ปี พ.ศ. รอบเดือน	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569 (14 ก.พ. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
ระยะเวลา (เดือน)	10.56	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.88	1.88	2.04

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์

- ค่าเช่าที่ดิน (เป็นที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ) (บาทต่อปี)	9,743,585.50	12,666,661.20	2,143,588.82
- ค่าเช่าที่ดิน (เพิ่มเป็นที่จอดรถยนต์)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ) (บาทต่อปี)	972,400.00	1,166,880.00	194,480.00
- ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	(%จากรายได้อื่นฯ) 15.00% (บาทต่อปี)	731,210.51	822,897.48	127,100.22
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50% (บาทต่อปี)	1,706,157.85	1,920,094.12	296,567.18
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 10.00% (บาทต่อปี)	4,874,736.72	5,485,983.21	847,334.81
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50% (บาทต่อปี)	2,681,105.20	3,017,290.76	466,034.14
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามบัญชี 2567)	คงที่ 1,100,000 บาทต่อปี ตลอดประมาณ (บาทต่อปี)	968,000.00	1,100,000.00	183,333.33
รวมค่าใช้จ่าย	(บาทต่อปี)	21,677,195.79	26,179,806.77	4,258,438.51

ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต

- สักงเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00% (บาทต่อปี)	1,462,421.02	1,645,794.96	254,200.44
กระแสรายจ่ายรวม	(บาทต่อปี)	23,139,616.80	27,825,601.73	4,512,638.95

กระแสรายได้สุทธิ

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	10.00%	0.91955	0.83595	0.82330
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้แต่ละงวด	(บาทต่อปี)	23,547,606.92	22,599,264.84	3,260,851.82

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	49,407,723.58 บาท
(บัดเศษ)	49,400,000.-บาท (-สี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน-)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value
9.00%	50,100,000.-
10.00%	49,400,000.-
11.00%	48,800,000.-

สรุปการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสดสุทธิ (Income Approach by Discount Cash Flow)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 12-0-08.0 ไร่ หรือ 4,808.0 ตารางวา และสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ณ วันสำรวจ ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 2.04 ปี (หรือ 2 ปี 15 วัน)

เป็นเงิน 49,400,000.- บาท
(สี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน แบบรายไตรมาส ดังนี้

ไตรมาสที่ 1 (ปี พ.ศ. 2569) คงเหลืออายุสัญญาประมาณ 1 ปี 11 เดือน	เป็นเงิน 46,100,000.-บาท
ไตรมาสที่ 2 (ปี พ.ศ. 2569) คงเหลืออายุสัญญาประมาณ 1 ปี 8 เดือน	เป็นเงิน 40,400,000.-บาท
ไตรมาสที่ 3 (ปี พ.ศ. 2569) คงเหลืออายุสัญญาประมาณ 1 ปี 5 เดือน	เป็นเงิน 34,500,000.-บาท
ไตรมาสที่ 4 (ปี พ.ศ. 2570) คงเหลืออายุสัญญาประมาณ 1 ปี 2 เดือน	เป็นเงิน 28,100,000.-บาท

ไตรมาสที่ 1

ตารางที่ 6.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด /ไตรมาส 1 (1 เมษายน 2569)

ปีที่ ปี พ.ศ. รอบเดือน	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569 (1 เม.ย. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
ระยะเวลา (เดือน)	9.00	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.75	1.75	1.91

n) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ริงลิท : Major Cineplex

พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	8,476.89	8,476.89	8,476.89
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	76,292.01	101,722.68	16,953.78
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	76,292.01	101,722.68	16,953.78
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาฯ ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	9,450,000.00	12,600,000.00	2,100,000.00

โบว์ลิงเมเจอร์ ริงลิท : Major Bowl

พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,921.63	3,921.63	3,921.63
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	35,294.67	47,059.56	7,843.26
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	35,294.67	47,059.56	7,843.26
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาฯ ปัจจุบัน (Occ.)	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	1,800,000.00	2,400,000.00	400,000.00

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,279.07	2,279.07	2,279.07
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,000.12	2,000.12	2,000.12
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	278.95	278.95	278.95
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	18,001.08	24,001.44	4,000.24
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,306.55	8,200.80	453.72
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	9,694.53	15,800.64	3,546.52
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	46.14%	34.17%	0.11
ประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2568)	(เปอร์เซ็นต์)	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,100.-	1,100.-	1,100.-
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	2,510.55	3,347.40	557.90
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	2,510.55	3,347.40	557.90
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
อัตราการเข้าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	2.4%-25%GP	2.4%-25%GP	2.4%-25%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ริงลิท สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	19,030,000 บาท ปรับเพิ่มทุกๆ ปีละ 3.00%	(บาทต่อปี)	14,272,500.00	19,600,900.00	3,364,821.17	
- พื้นที่โบว์ลิงเมเจอร์ ริงลิท สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	3,570,000 บาท ปรับเพิ่มทุกๆ ปีละ 3.00%	(บาทต่อปี)	2,677,500.00	3,677,100.00	631,235.50	
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ ริงลิท สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกๆ ปีละ 3.00%	(บาทต่อปี)	495,000.00	679,800.00	116,699.00	
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ ริงลิท แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)		(บาทต่อปี)	10,396,811.85	9,773,412.80	392,320.00	
- พื้นที่ร้านค้า สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้		(บาทต่อปี)	9,597,584.70	15,642,636.05	3,120,937.60	
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	10.00%	(บาทต่อปี)	4,159,932.95	5,485,983.21	847,334.81
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	41,599,329.50	54,859,832.05	8,473,348.07

ปีที่ ปี พ.ศ. รอบเดือน	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569 (1 เม.ย. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
ระยะเวลา (เดือน)	9.00	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.75	1.75	1.91

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์			
- ค่าเช่าที่ดิน (เป็นที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ) (บาทต่อปี)	8,769,226.95	12,666,661.20
- ค่าเช่าที่ดิน (เพิ่มเป็นที่จอดรถยนต์)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ) (บาทต่อปี)	875,160.00	1,166,880.00
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ) 15.00% (บาทต่อปี)	623,989.94	822,897.48
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50% (บาทต่อปี)	1,455,976.53	1,920,094.12
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 10.00% (บาทต่อปี)	4,159,932.95	5,485,983.21
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50% (บาทต่อปี)	2,287,963.12	3,017,290.76
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามบัญชี 2567)	คงที่ 1,100,000 บาทต่อปี ตลอดประมาณ (บาทต่อปี)	825,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย	(บาทต่อปี)	18,997,249.50	26,179,806.77
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต			
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00% (บาทต่อปี)	1,247,979.89	1,645,794.96
กระแสรายจ่ายรวม	(บาทต่อปี)	20,245,229.38	27,825,601.73
กระแสรายได้สุทธิ			
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	10.00%	0.93101	0.84637
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	(บาทต่อปี)	19,880,880.75	22,880,961.52

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	46,063,370.57 บาท
(ปีเศษ)	46,100,000.-บาท
	(-สี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน-)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value
9.00%	46,600,000.-
10.00%	46,100,000.-
11.00%	45,500,000.-

ไตรมาสที่ 2

ตารางที่ 7.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด /ไตรมาส 2 (1 กรกฎาคม 2569)

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569 (1 ก.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
รอบเดือน			
ระยะเวลา (เดือน)	6.00	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.50	1.50	1.66

n) ข้อสมมติฐานในการประเมินฯ

โรงภาพยนตร์เมเจอร์ รังสิต : Major Cineplex

พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	8,476.89	8,476.89	8,476.89
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	50,861.34	101,722.68	16,953.78
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	50,861.34	101,722.68	16,953.78
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาฯ ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	6,300,000.00	12,600,000.00	2,100,000.00

โบว์ลิงเมเจอร์ รังสิต : Major Bowl

พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,921.63	3,921.63	3,921.63
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	23,529.78	47,059.56	7,843.26
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	23,529.78	47,059.56	7,843.26
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาฯ ปัจจุบัน (Occ.)	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	1,200,000.00	2,400,000.00	400,000.00

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,279.07	2,279.07	2,279.07
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,000.12	2,000.12	2,000.12
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	278.95	278.95	278.95
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	12,000.72	24,001.44	4,000.24
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	5,537.70	8,200.80	453.72
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	6,463.02	15,800.64	3,546.52
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	46.14%	34.17%	0.11
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2568)	-	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,100.-	1,100.-	1,100.-
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	1,673.70	3,347.40	557.90
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	1,673.70	3,347.40	557.90
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-	-
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	2.4%-25%GP	2.4%-25%GP	2.4%-25%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)			
- พื้นที่โรงภาพยนตร์เมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	19,030,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	9,515,000.00	19,600,900.00	3,364,821.17
- พื้นที่โบว์ลิงเมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	3,570,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	1,785,000.00	3,677,100.00	631,235.50
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	330,000.00	679,800.00	116,699.00
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ รังสิต แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)			(บาทต่อปี)	6,989,976.85	9,773,412.80	392,320.00
- พื้นที่ร้านค้า สวมารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	6,398,389.80	15,642,636.05	3,120,937.60
รายได้อื่น ๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	10.00%	(บาทต่อปี)	2,779,818.52	5,485,983.21	847,334.81
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	27,798,185.17	54,859,832.05	8,473,348.07

ปีที่ ปี พ.ศ. รอบเดือน	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569 (1 ก.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
ระยะเวลา (เดือน)	6.00	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.50	1.50	1.66

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์			
- ค่าเช่าที่ดิน (เป็นที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ) (บาทต่อปี)	5,846,151.30	12,666,661.20
- ค่าเช่าที่ดิน (เพิ่มเป็นที่จอดรถยนต์)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ) (บาทต่อปี)	583,440.00	1,166,880.00
- ต้นทุนรายได้อื่น ๆ	(%จากรายได้อื่นๆ) 15.00% (บาทต่อปี)	416,972.78	822,897.48
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50% (บาทต่อปี)	972,936.48	1,920,094.12
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 10.00% (บาทต่อปี)	2,779,818.52	5,485,983.21
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50% (บาทต่อปี)	1,528,900.18	3,017,290.76
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามบัญชี 2567)	คงที่ 1,100,000 บาทต่อปี ตลอดประมาณ (บาทต่อปี)	550,000.00	1,100,000.00
รวมค่าใช้จ่าย	(บาทต่อปี)	12,678,219.26	26,179,806.77
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต			
- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00% (บาทต่อปี)	833,945.56	1,645,794.96
กระแสรายจ่ายรวม	(บาทต่อปี)	13,512,164.82	27,825,601.73
กระแสรายได้สุทธิ			
	(บาทต่อปี)	14,286,020.36	27,034,230.32
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	10.00%	0.95346	0.86678
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	(บาทต่อปี)	13,621,148.97	23,432,730.16

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	40,435,017.68 บาท	
(ปีเศษ)	40,400,000.-บาท	(-สี่สิบล้านสี่แสนบาทถ้วน-)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value
9.00%	40,900,000.-
10.00%	40,400,000.-
11.00%	40,000,000.-

ไตรมาสที่ 3

ตารางที่ 8.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด /ไตรมาส 3 (1 ตุลาคม 2569)

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569 (1 ต.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
รอบเดือน			
ระยะเวลา (เดือน)	3.00	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.25	1.25	1.41
n) ข้อสมมติฐานในการประเมิน			
โรงภาพยนตร์เมเจอร์ รังสิต : Major Cineplex			
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	8,476.89	8,476.89
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	25,430.67	101,722.68
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	25,430.67	101,722.68
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	3,150,000.00	2,100,000.00
โบว์ลิงเมเจอร์ รังสิต : Major Bowl			
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,921.63	3,921.63
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	11,764.89	47,059.56
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่า) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	11,764.89	47,059.56
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญา ปัจจุบัน (Occ.)	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	600,000.00	400,000.00
พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants			
พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่า ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,279.07	2,279.07
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,000.12	2,000.12
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	278.95	278.95
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	6,000.36	24,001.44
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	2,768.85	8,200.80
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	3,231.51	15,800.64
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	46.14%	34.17%
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	90.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	(เปอร์เซ็นต์)	-	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,100.-	1,100.-
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	836.85	3,347.40
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	836.85	3,347.40
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	2.4%-25%GP	2.4%-25%GP
ข) การคำนวณ			
กระแสรายได้			
รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)
- พื้นที่โรงภาพยนตร์เมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	19,030,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปีละ 3.00%	3.00%	(บาทต่อปี)
- พื้นที่โบว์ลิงเมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	3,570,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปีละ 3.00%	3.00%	(บาทต่อปี)
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	660,000 บาท ปรับเพิ่มทุกปีละ 3.00%	3.00%	(บาทต่อปี)
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ รังสิต แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)			(บาทต่อปี)
- พื้นที่ร้านค้า สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	10.00%	(บาทต่อปี)
กระแสรายได้รวม	100%	(บาทต่อปี)	13,932,795.69

ปีที่ ปี พ.ศ.	ปีที่ 1 พ.ศ. 2569	ปีที่ 2 พ.ศ. 2570	ปีที่ 3 พ.ศ. 2571
รอบเดือน	(1 ต.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	(1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
ระยะเวลา (เดือน)	3.00	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	0.25	1.25	1.41

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

คำบริหารหรือสังหาริมทรัพย์					
- ค่าเช่าที่ดิน (เป็นที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ)	(บาทต่อปี)	2,923,075.65	12,666,661.20	2,143,588.82
- ค่าเช่าที่ดิน (เพิ่มเป็นที่จอดรถยนต์)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ)	(บาทต่อปี)	291,720.00	1,166,880.00	194,480.00
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากรายได้อื่นๆ) 15.00%	(บาทต่อปี)	208,991.94	822,897.48	127,100.22
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50%	(บาทต่อปี)	487,647.85	1,920,094.12	296,567.18
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 10.00%	(บาทต่อปี)	1,393,279.57	5,485,983.21	847,334.81
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50%	(บาทต่อปี)	766,303.76	3,017,290.76	466,034.14
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามบัญชี 2567)	คงที่ 1,100,000 บาทต่อปี ตลอดประมาณ	(บาทต่อปี)	275,000.00	1,100,000.00	183,333.33
รวมค่าใช้จ่าย		(บาทต่อปี)	6,346,018.77	26,179,806.77	4,258,438.51
ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต					
- ค่าซ่อมเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00%	(บาทต่อปี)	417,983.87	1,645,794.96	254,200.44
กระแสรายจ่ายรวม		(บาทต่อปี)	6,764,002.64	27,825,601.73	4,512,638.95
กระแสรายได้สุทธิ		(บาทต่อปี)	7,168,793.06	27,034,230.32	3,960,709.12
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	10.00%		0.97645	0.88769	0.87425
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด		(บาทต่อปี)	6,999,967.98	23,998,015.91	3,462,649.95

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	34,460,633.84 บาท
(ปีเศษ)	34,500,000.-บาท
	(-สามสิบสี่ล้านบาทถ้วน-)

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value
9.00%	34,800,000.-
10.00%	34,500,000.-
11.00%	34,100,000.-

ไตรมาสที่ 4

ตารางที่ 9.) แสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด /ไตรมาส 4 (1 มกราคม 2570)

ปีที่ ปี พ.ศ. รอบเดือน	ปีที่ 1 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
ระยะเวลา (เดือน)	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	1.00	1.16

n) ข้อสมมติฐานในการประเมิน

โรงภาพยนตร์เมเจอร์ รังสิต : Major Cineplex

พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	8,476.89	8,476.89
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	101,722.68	16,953.78
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	101,722.68	16,953.78
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาฯ ปัจจุบัน	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	12,600,000.00	2,100,000.00

โบว์ลิงเมเจอร์ รังสิต : Major Bowl

พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	3,921.63	3,921.63
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	47,059.56	7,843.26
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตามสัญญาเช่าฯ) ปัจจุบัน	(ตารางเมตรต่อปี)	47,059.56	7,843.26
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาฯ ปัจจุบัน (Occ.)	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	17%GP	17%GP
ค่าเช่าคงที่ ในอัตราขั้นต่ำ	(บาท)	2,400,000.00	400,000.00

พื้นที่เช่าร้านค้า สัญญาเช่าระยะสั้น 1-3 ปี : ST Tenants

พื้นที่เช่าทั้งหมด ตามสัญญาเช่าฯ ปัจจุบัน (RentRoll) แยกเป็น 2 ส่วน	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,279.07	2,279.07
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	2,000.12	2,000.12
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(ตารางเมตรต่อเดือน)	278.95	278.95
(1) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	24,001.44	4,000.24
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	8,200.80	453.72
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	15,800.64	3,546.52
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	34.17%	0.11
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่ สำหรับพื้นที่ว่าง	(เปอร์เซ็นต์)	90.00%	80.00%
ประมาณการปรับเพิ่มค่าเช่าตลาด	ปรับเพิ่ม ทุก 3 ปี 10% (เริ่มปี พ.ศ. 2568)	(เปอร์เซ็นต์)	-
ประมาณการราคาเช่าตลาด พื้นที่เช่าร้านค้าเฉลี่ย	(บาท /ตร.ม. /เดือน)	1,100.-	1,100.-
(2) พื้นที่เช่า แบบค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP) ทั้งปี	(ตารางเมตรต่อปี)	3,347.40	557.90
พื้นที่เช่า ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Space RentRoll	(ตารางเมตรต่อปี)	3,347.40	557.90
พื้นที่เช่า ที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม	(ตารางเมตรต่อปี)	-	-
อัตราการเช่าใช้พื้นที่ ตามสัญญาของผู้เช่าปัจจุบัน /Occ. RentRoll	(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%
ค่าเช่าสัดส่วนตามยอดขาย (GP)	(เปอร์เซ็นต์)	2.4%-25%GP	2.4%-25%GP

ข) การคำนวณ

กระแสรายได้

รายได้จากพื้นที่เช่าทรัพย์สินทั้งหมด	(%จากกระแสรายได้รวม)	90.00%	(บาทต่อปี)		
- พื้นที่โรงภาพยนตร์เมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	19,030,000 บาท ปรับเพิ่มทุก ๆ ปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	19,600,900.00	3,364,821.17
- พื้นที่โบว์ลิงเมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	3,570,000 บาท ปรับเพิ่มทุก ๆ ปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	3,677,100.00	631,235.50
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ รังสิต สัดส่วนตามยอดขาย (GP)	660,000 บาท ปรับเพิ่มทุก ๆ ปีละ	3.00%	(บาทต่อปี)	679,800.00	116,699.00
- พื้นที่ร้านค้าเมเจอร์ รังสิต แบบค่าเช่าคงตัว (Fixed Rent)			(บาทต่อปี)	9,773,412.80	392,320.00
- พื้นที่ร้านค้า สามารถปล่อยให้เช่าเพิ่มได้			(บาทต่อปี)	15,642,636.05	3,120,937.60
รายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม)	10.00%	(บาทต่อปี)	5,485,983.21	847,334.81
กระแสรายได้รวม		100%	(บาทต่อปี)	54,859,832.05	8,473,348.07

ปีที่ ปี พ.ศ. รอบเดือน	ปีที่ 1 พ.ศ. 2570 (1 ม.ค. - 31 ธ.ค.)	ปีที่ 2 พ.ศ. 2571 (1 ม.ค. - 29 ก.พ.)
ระยะเวลา (เดือน)	12.00	2.00
ระยะเวลาสะสมต่อปี	1.00	1.16

กระแสรายจ่าย

รายจ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์

- ค่าเช่าที่ดิน (เป็นที่ตั้งอาคารสิ่งปลูกสร้าง)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ) (บาทต่อปี)	12,666,661.20	2,143,588.82
- ค่าเช่าที่ดิน (เพิ่มเป็นที่จอดรถยนต์)	(ตามสัญญาเช่าที่ดินฯ) (บาทต่อปี)	1,166,880.00	194,480.00
- ต้นทุนรายได้อื่นๆ	(%จากกระแสรายได้รวม) 15.00% (บาทต่อปี)	822,897.48	127,100.22
- ค่าบริหารพื้นที่	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.50% (บาทต่อปี)	1,920,094.12	296,567.18
- ค่าสาธารณูปโภค ซ่อมแซม และบำรุงรักษา	(%จากกระแสรายได้รวม) 10.00% (บาทต่อปี)	5,485,983.21	847,334.81
- ค่าตอบแทนบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	(%จากกระแสรายได้รวม) 5.50% (บาทต่อปี)	3,017,290.76	466,034.14
- ค่าเบี้ยประกันภัย (ตามบัญชี 2567)	คงที่ 1,100,000 บาทต่อปี ตลอดประมาณ (บาทต่อปี)	1,100,000.00	183,333.33
รวมค่าใช้จ่าย	(บาทต่อปี)	26,179,806.77	4,258,438.51

ค่าใช้จ่ายในส่วนปรับปรุงอาคารในอนาคต

- สำรองเงินปรับปรุงอาคารในอนาคต	(%จากกระแสรายได้รวม) 3.00% (บาทต่อปี)	1,645,794.96	254,200.44
กระแสรายจ่ายรวม	(บาทต่อปี)	27,825,601.73	4,512,638.95

กระแสรายได้สุทธิ

มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	10.00%	0.90909	0.89533
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด	(บาทต่อปี)	24,576,548.44	3,546,141.70

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นเงิน	28,122,690.14 บาท	
(ปีพิเศษ)	28,100,000.-บาท	(-) สลับแปลตลับหนึ่งแสนบาทถ้วน-

Sensitivity Analysis	
Discount Rate	Value
9.00%	28,400,000.-
10.00%	28,100,000.-
11.00%	27,900,000.-

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์คือ "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด "มูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ 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 = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนถึงอายุขัย” 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

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted CashFlow) โดยการใช้นออยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต 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 เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางด้านการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่น ๆ

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 จากนั้นก็อาจชี้แจงนำหน้าหัวหน้าความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

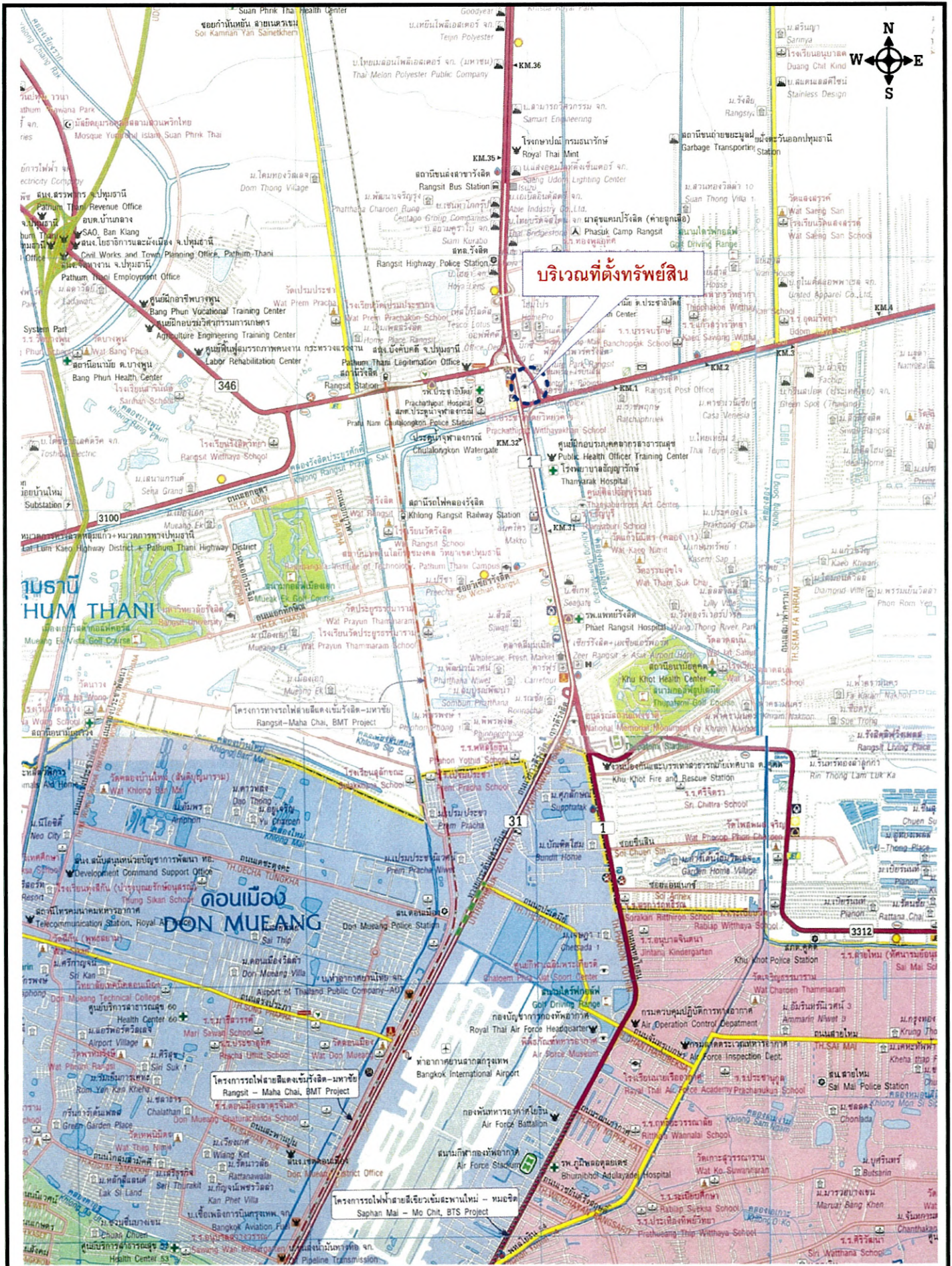
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เข้าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อันทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในขั้นนี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 25,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

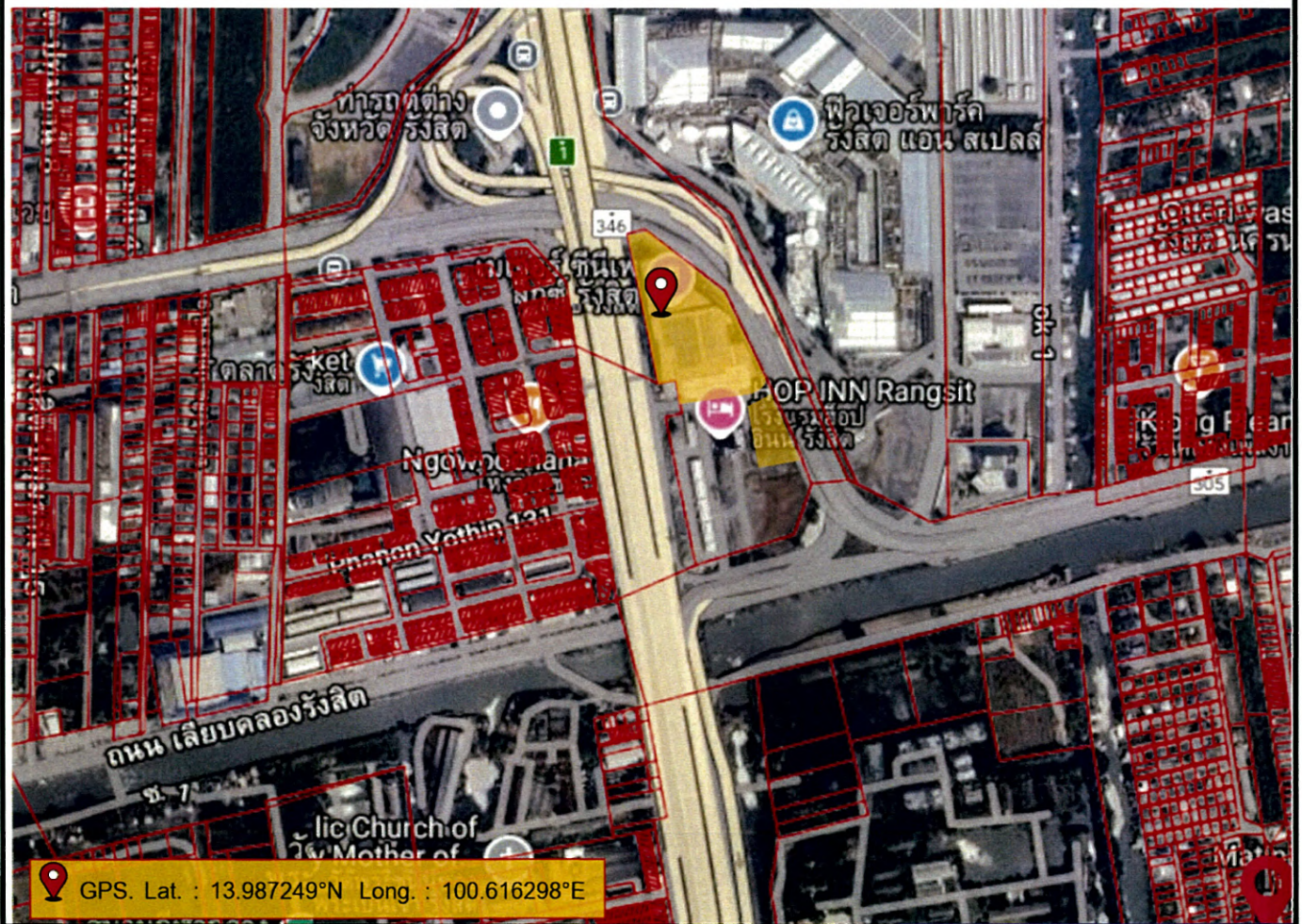
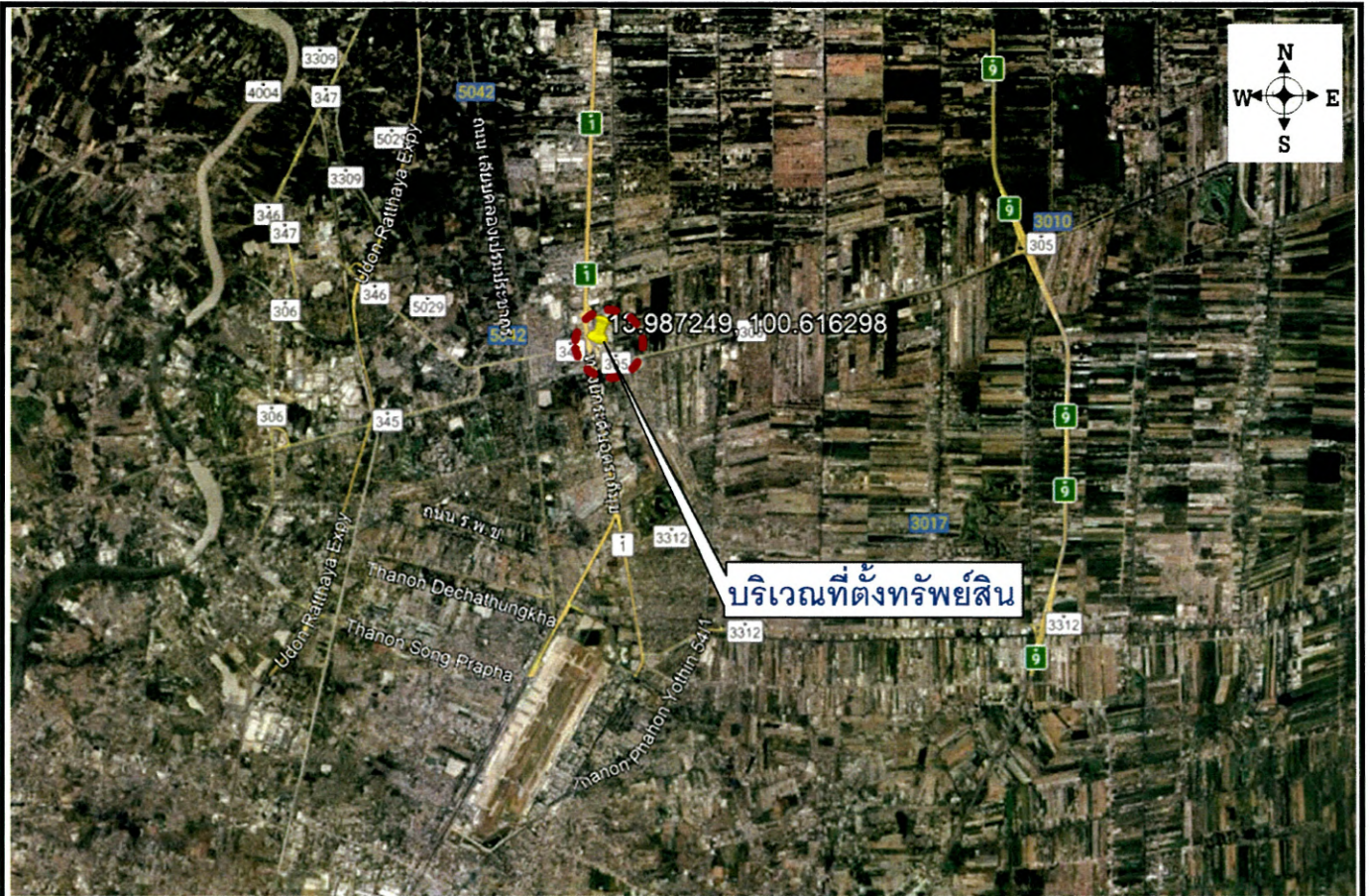
9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่าไม่มีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน
12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง 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 และอื่น ๆ ก่อน
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทดสอบของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน





- ที่ดินทรัพย์สิน
- จุดถ่ายภาพ
- ข้อมูลราคาตลาด

ข้อมูล ที่	ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่			หรือ ตร.วา	เช่ารายเดือน (บาท)		หมายเหตุ
		ไร่	งาน	ตร.วา		เงื่อนไข	(ต่อ ตร.วา)	
1	ที่ดินว่างเปล่า	20	0	00.0	8,000.0	เสนอเช่า	200.-	สัญญาเช่า 15 ปี++
2	ที่ดินว่างเปล่า	16	2	56.0	6,656.0	เสนอเช่า	500.-	สัญญาเช่า 3 ปี ++
3	ที่ดินว่างเปล่า	8	0	00.0	3,200.0	เสนอเช่า	300.-	สัญญาเช่า 3 ปี ++
4	ที่ดินว่างเปล่า	11	0	00.0	4,400.0	เสนอเช่า	550.-	สัญญาเช่า 3 ปี ++



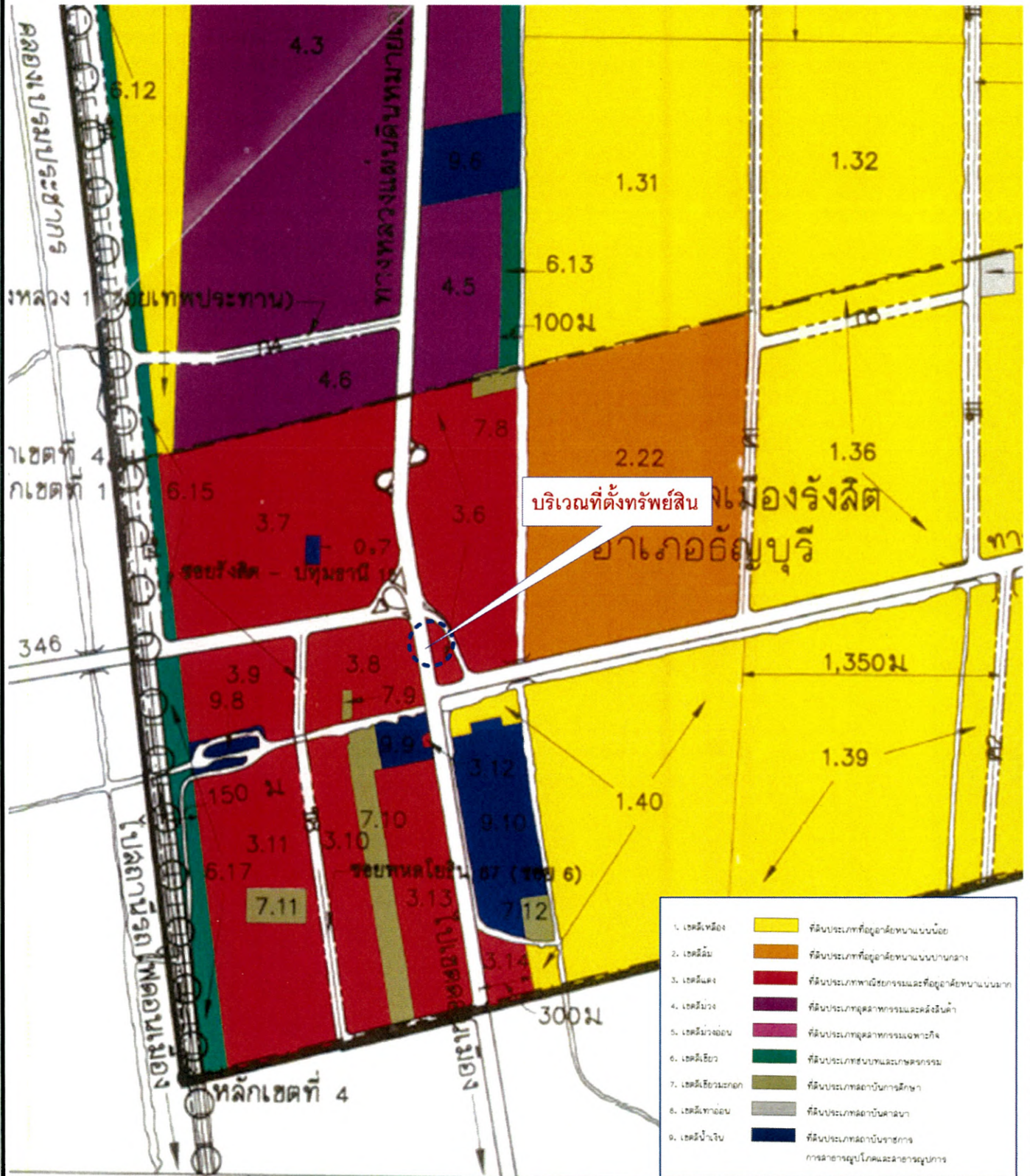
SouthEast
ASIA INTERNATIONAL
SEAI Co., Ltd.
WWW.SEAI.CO.TH

SEAI
southeast
asia international

ภาพถ่ายทางอากาศ

69GEN02/0056

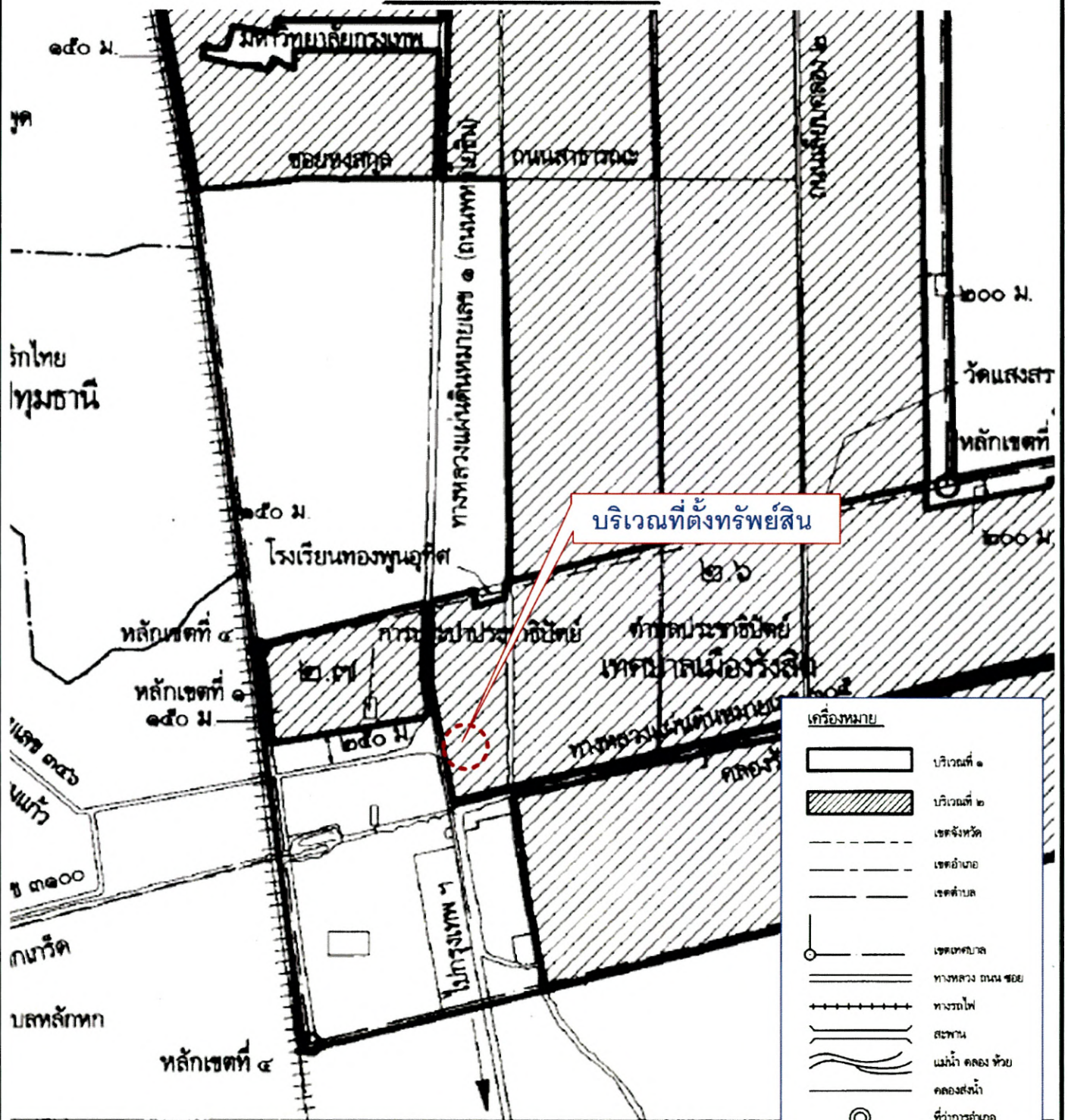
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกภูกระทรง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี
พ.ศ. 2552



แผนที่ท้ายกฎกระทรวง

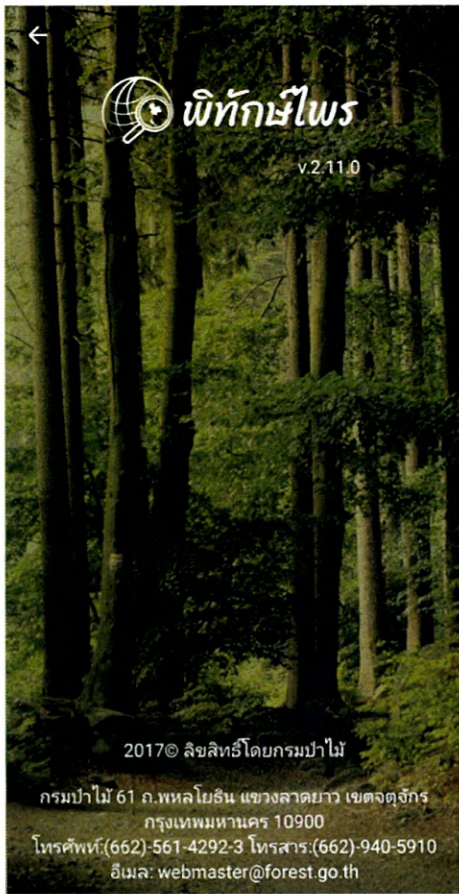
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง
และตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

พ.ศ. ๒๕๕๗



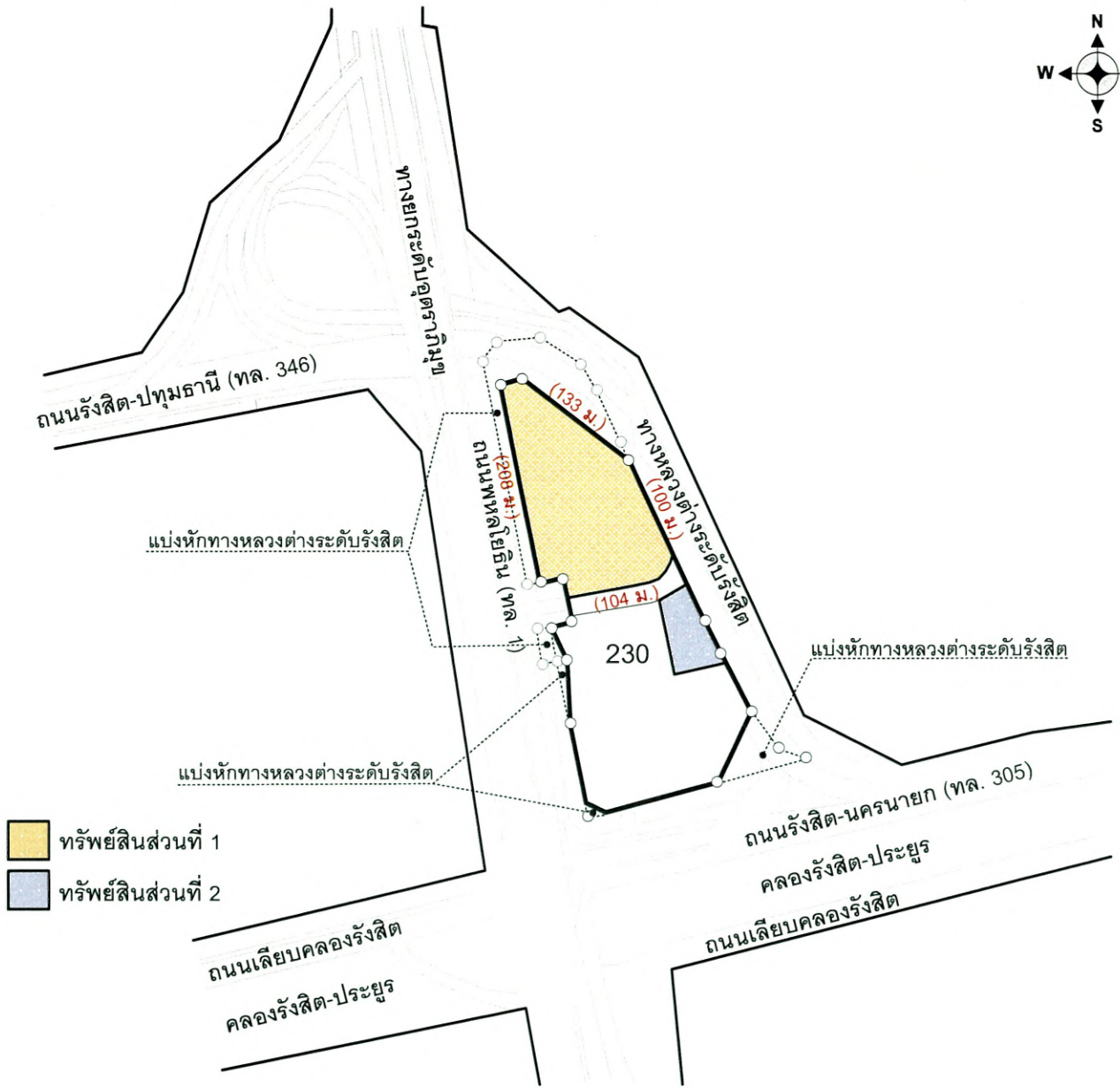
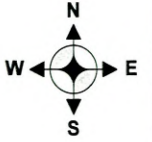
เครื่องหมาย	
[Unshaded Box]	บริเวณที่ ๑
[Hatched Box]	บริเวณที่ ๒
[Dashed Line]	เขตจังหวัด
[Dotted Line]	เขตอำเภอ
[Solid Line]	เขตตำบล
[Thick Solid Line]	เขตเทศบาล
[Double Line]	ทางหลวง ถนน ขอบ
[Single Line]	ทางรถไฟ
[Wavy Line]	สะพาน
[Wavy Line]	แม่น้ำ คลอง ฝาย
[Wavy Line]	คลองส่งน้ำ
[Circle with Center Dot]	ที่ว่าการอำเภอ
[Circle]	นคร

๘๘ ม.อ.



การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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



ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน
ตำแหน่งที่ดิน	: ตำบลประชาธิปไตย (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี)
ระวาง	: 5136 IV 7446-10

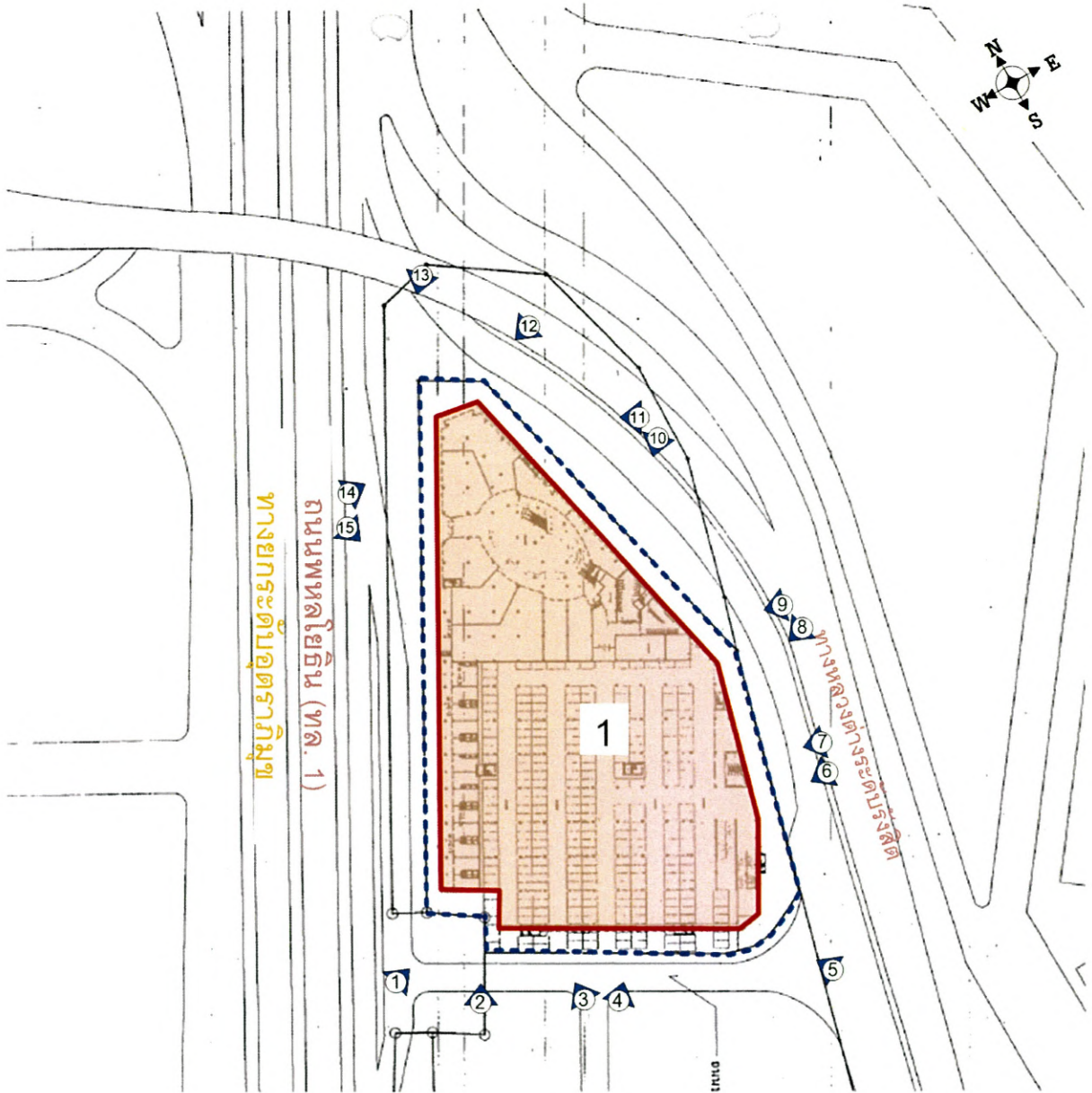
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.วา	
1	13033	230	13033	27	0	37.2	บริษัท พัฒนาสิน จำกัด
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน				27	0	37.2	(10,837.2 ตารางวา)
เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า แบ่งเช่าที่ดินบางส่วนเป็นที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง				10	0	07.8	(4,007.8 ตารางวา)
เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า แบ่งเช่าที่ดินบางส่วนเป็นที่จอดรถยนต์				2	0	01.0	(801.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า (แบ่งเช่าบางส่วนที่ดิน)				12	0	08.80	(4,808.8 ตารางวา)

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

SEAI
southeast
asia international

ผังที่ดิน

69GEN02/0056



รายการอาคารสิ่งปลูกสร้าง

1. อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต สูง 3 ชั้น

จุดถ่ายภาพ

แนวเขตที่ดินทรัพย์สิน (ที่ดินแบ่งเช่า)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพบริเวณด้านข้างที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดซอยโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพบริเวณด้านข้างที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดซอยโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพบริเวณด้านข้างที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดซอยโครงการฯ (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดทางหลวงต่างระดับรังสิต (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดทางหลวงต่างระดับรังสิต (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดทางหลวงต่างระดับรังสิต (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดทางหลวงต่างระดับรังสิต (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดทางหลวงต่างระดับรังสิต (จุดถ่ายภาพที่ 9)



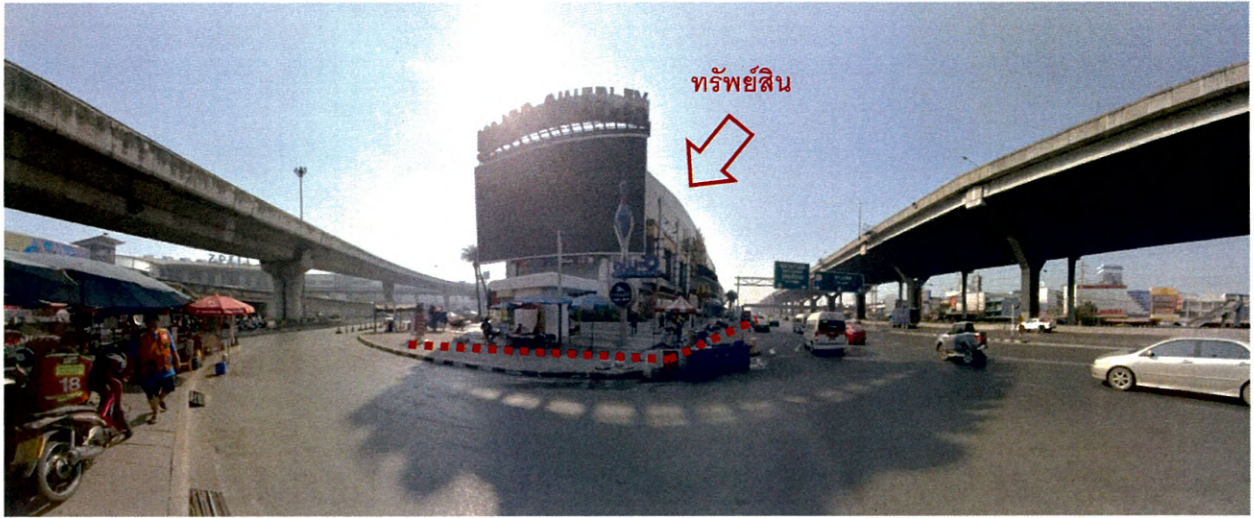
สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดทางหลวงต่างระดับรังสิต (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดทางหลวงต่างระดับรังสิต (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพบริเวณด้านหลังที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดทางหลวงต่างระดับรังสิต (จุดถ่ายภาพที่ 12)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) (จุดถ่ายภาพที่ 13)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) (จุดถ่ายภาพที่ 14)



สภาพบริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน /ติดถนนพหลโยธิน (ทล. 1) (จุดถ่ายภาพที่ 15)



สภาพด้านหน้า ข้าง และหลังอาคาร

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิด 3 ชั้น



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 - ทางเข้าออกอาคาร โถงทางเดิน และร้านค้า (ให้เช่า)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารเมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น

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

SEAI
southeast
asia international

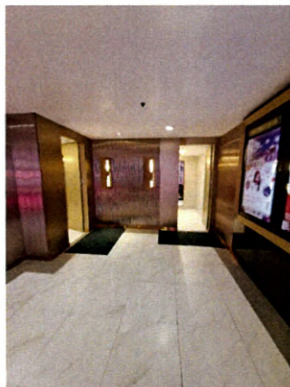
ภาพถ่ายทรัพย์สิน

69GEN02/0056



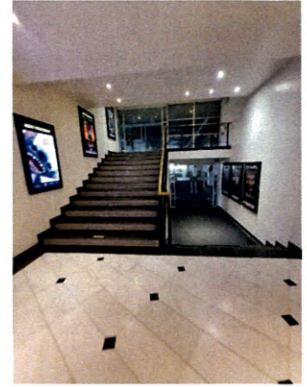
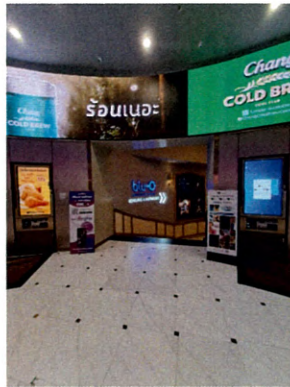
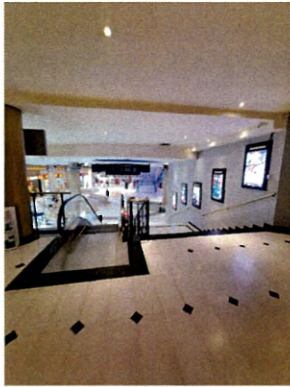
สภาพภายนอกอาคารชั้นที่ 1 - โถงทางเดิน หน้าอาคาร และร้านค้าต่าง ๆ (ให้เช้า)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิด 3 ชั้น

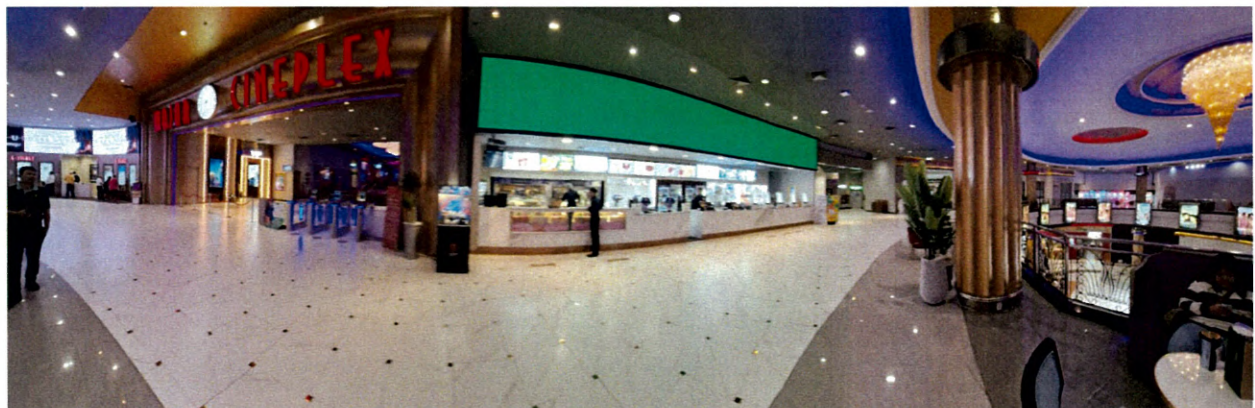


สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 – โถงทางเดิน ร้านค้าต่าง ๆ (ให้เช่า) และห้องน้ำชายหญิง และคนพิการ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น

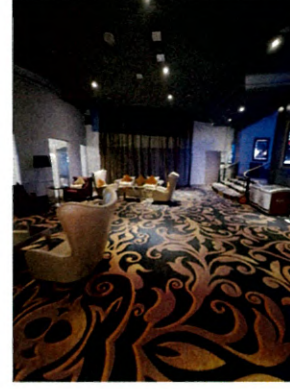
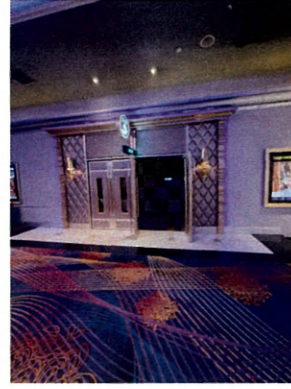
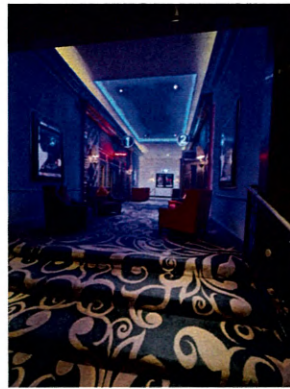


สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 - โถงทางเดินหน้าโรงโบลิ่ง บันไดเลื่อน และบันไดขึ้นลงอาคาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 - โถงทางเดินหน้าพยนตร์

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 – โถงทางเดิน โรงภาพยนตร์ และห้องน้ำชายหญิง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 - โถงทางเดิน ร้านค้า และห้องน้ำชายหญิง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิด 3 ชั้น

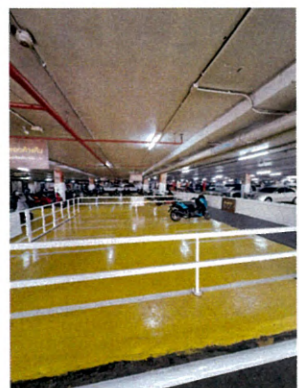


สภาพภายในอาคารชั้นที่ 3 (ลอย) – โถงทางเดิน ห้องฉาย ห้องโถงช่าง และบันไดขึ้นลงอาคาร



สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 (G) – ลานจอดรถ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ ริงสิต 3 ชั้น



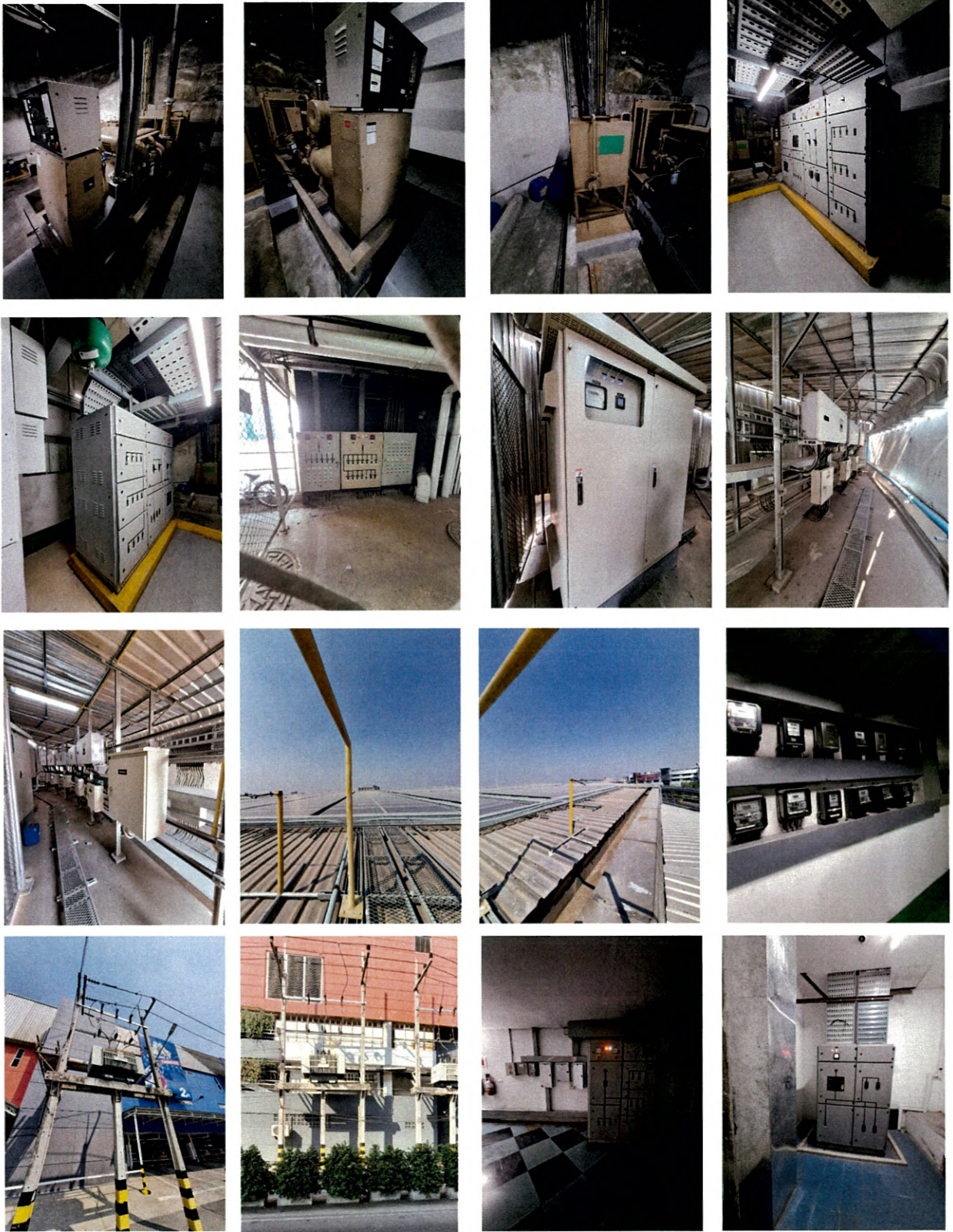
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 (G) – ลานจอดรถ และห้องฝ่ายบริหารศูนย์การค้า

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิด 3 ชั้น



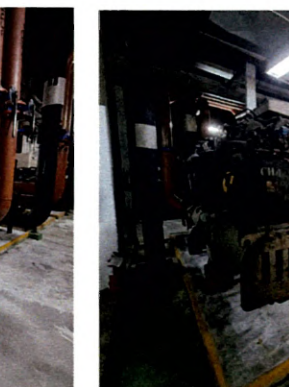
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 2 และ 3 - ลานจอดรถ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารเมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ รัชสิด 3 ชั้น



สภาพระบบไฟฟ้าอาคาร - หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุมไฟฟ้า ไซลาร์ฟที่อป และเครื่องบั่นกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น



สภาพระบบทำความเย็นอาคาร - เครื่องซิลเลอร์ ตู้ควบคุมไฟฟ้า บั๊มน้ำ กรองน้ำ และ หอระบายความร้อน

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น



สภาพระบบทำความเย็นอาคาร – เครื่องกรองอากาศ และเครื่องระบายอากาศ



สภาพระบบสถานีแก๊ส LPG – ถังแก๊ส วาล์วต่าง ๆ และหม้อต้มแก๊ส



สภาพระบบ CCTV กระจายเสียง และตู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชสิต 3 ชั้น



สภาพระบบป้องกันอัคคีภัย - เครื่องสูบน้ำระบบท่อ หัวรับน้ำดับเพลิงอัตโนมัติ สายส่งน้ำดับเพลิง ถังดับเพลิง และบันไดหนีไฟใหม่

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 /อาคารเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต 3 ชั้น



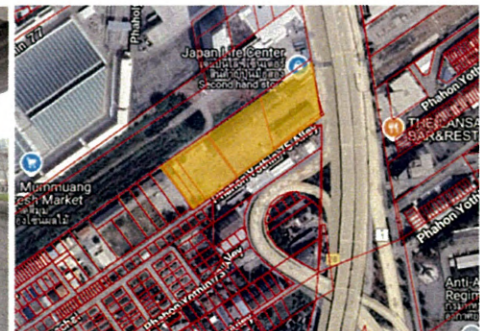
ข้อมูลที่ 1



ข้อมูลที่ 2

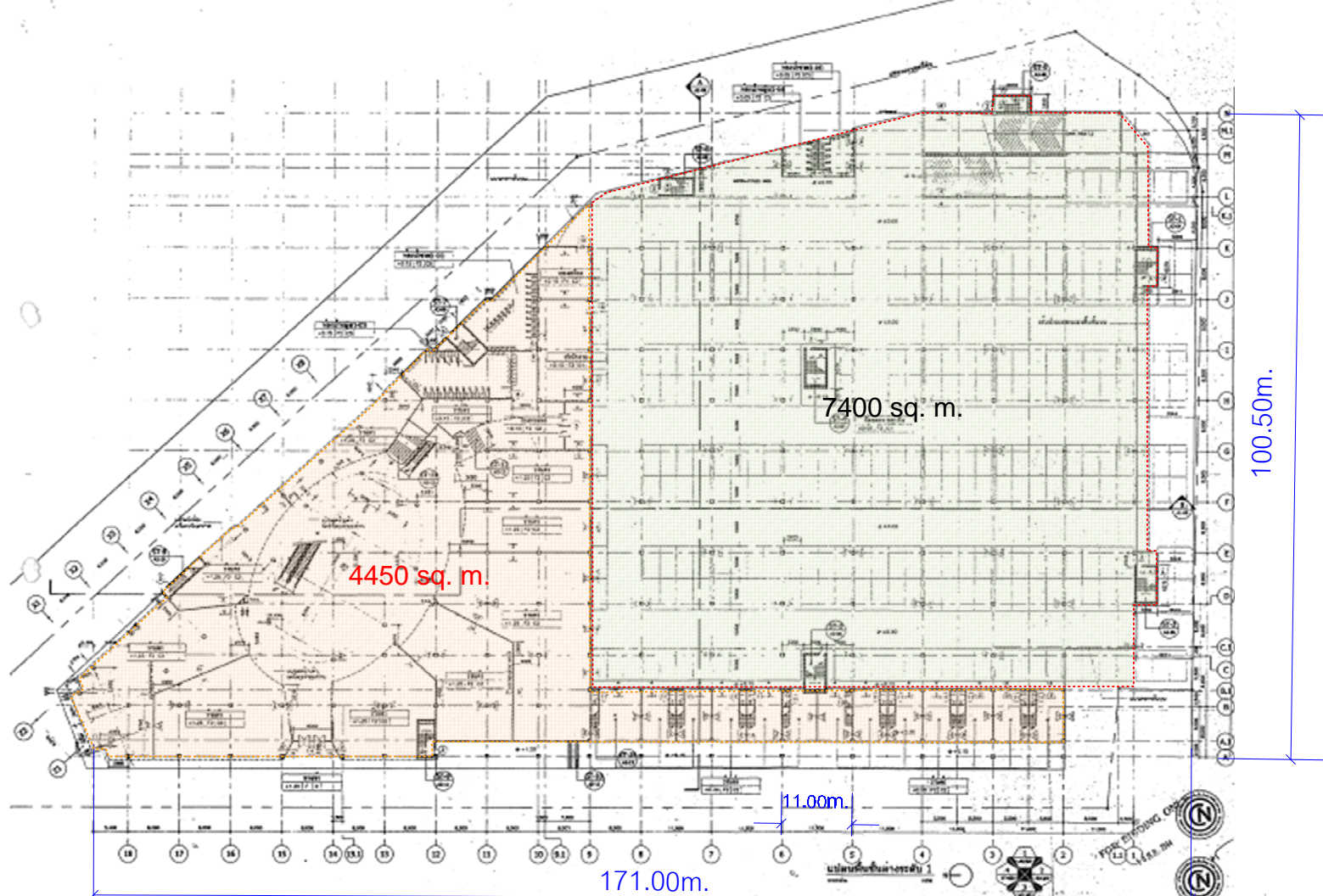


ข้อมูลที่ 3

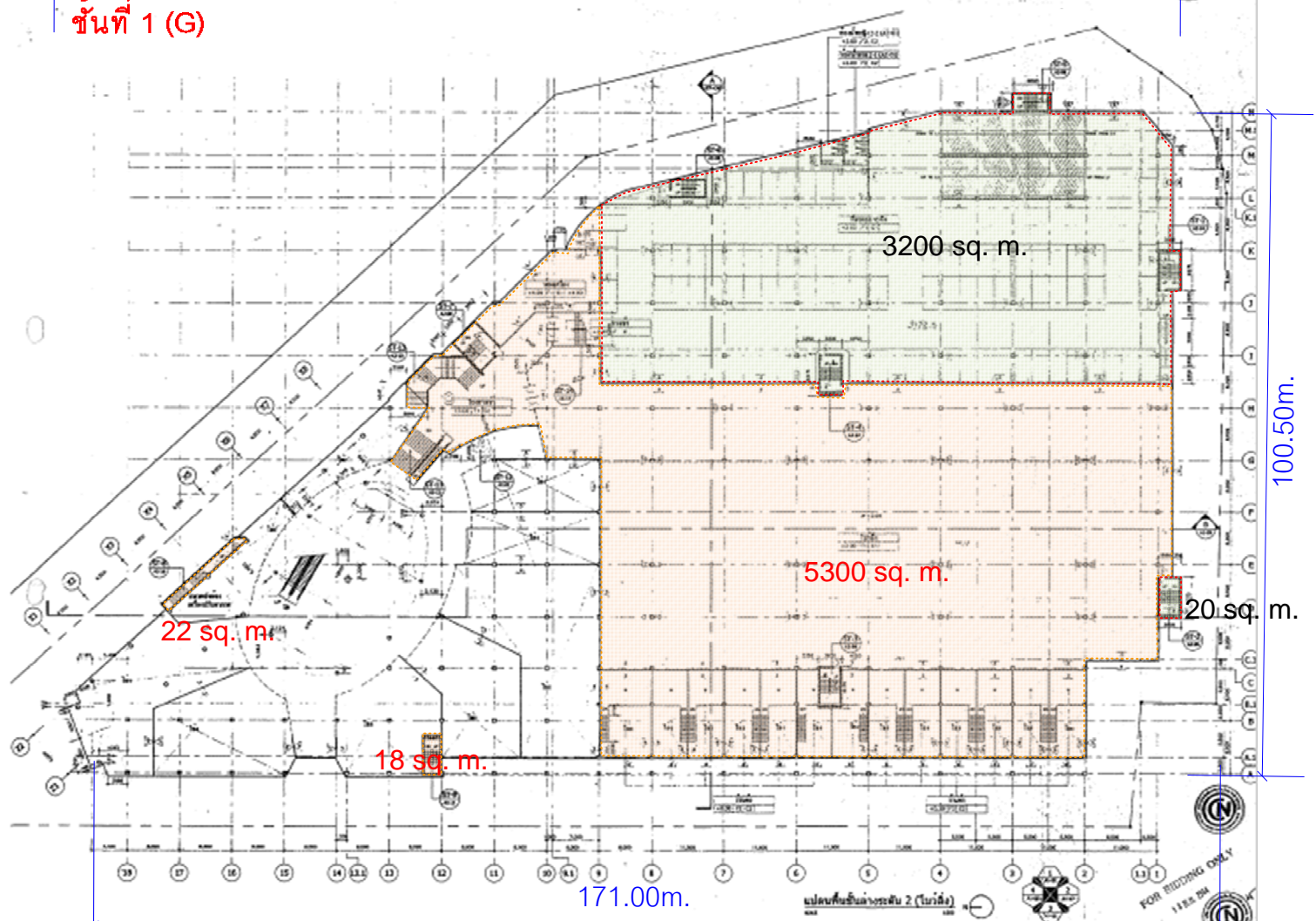


ข้อมูลที่ 4

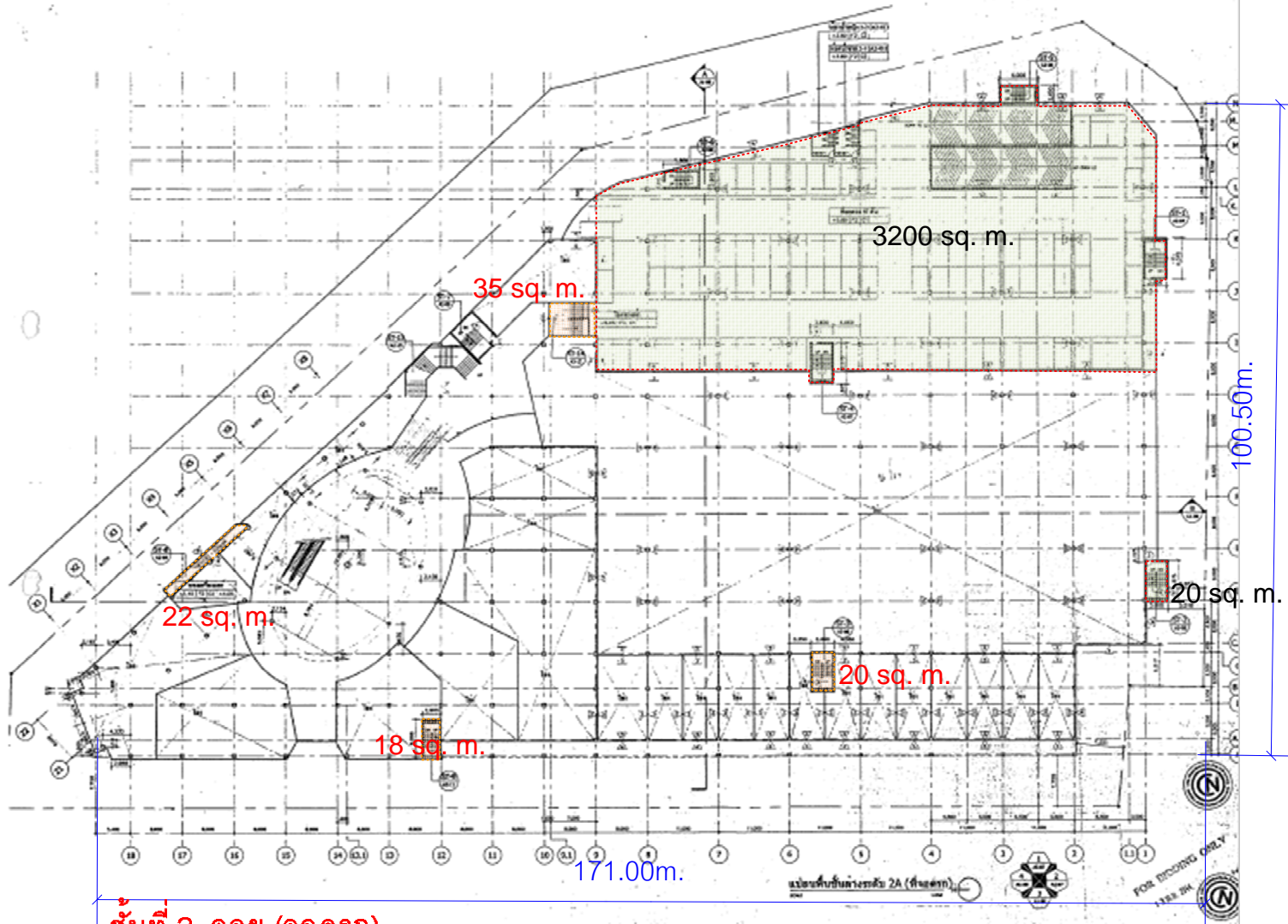
สำเนาแปลนพื้นอาคาร



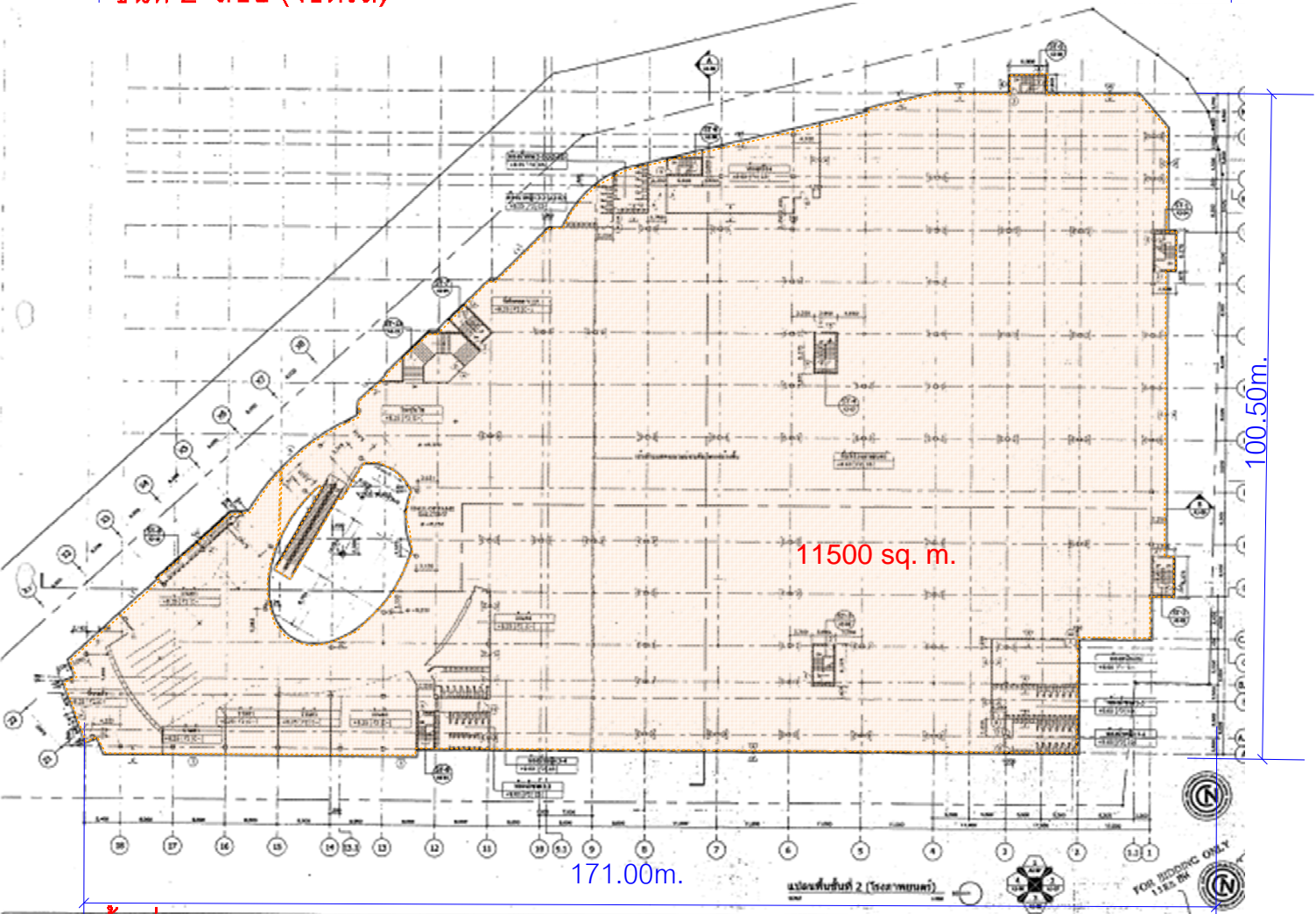
ชั้นที่ 1 (G)



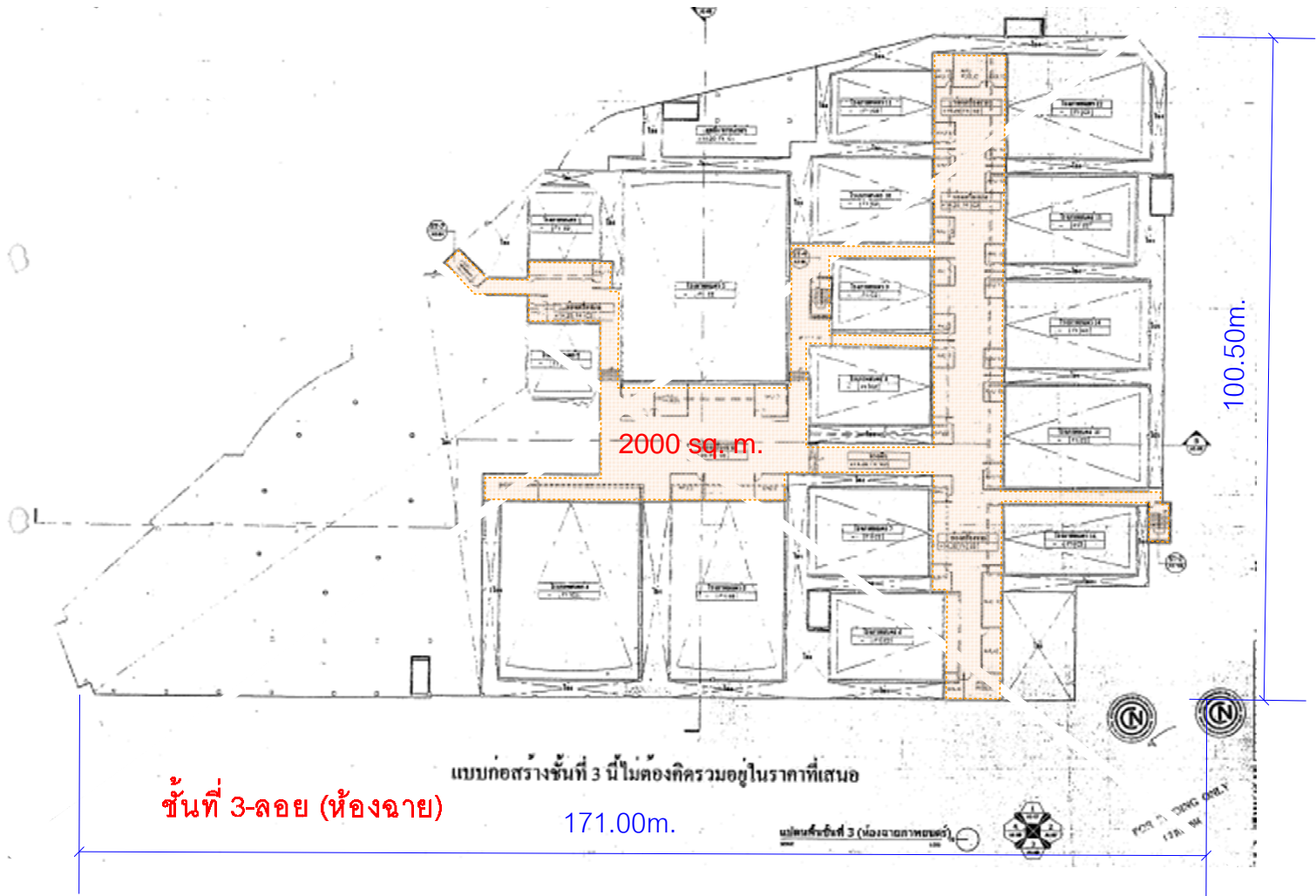
ชั้นที่ 2 (โบลิ่ง)



ชั้นที่ 2 - ลอย (จอดรถ)



ชั้นที่ 3 (โรงภาพยนตร์)



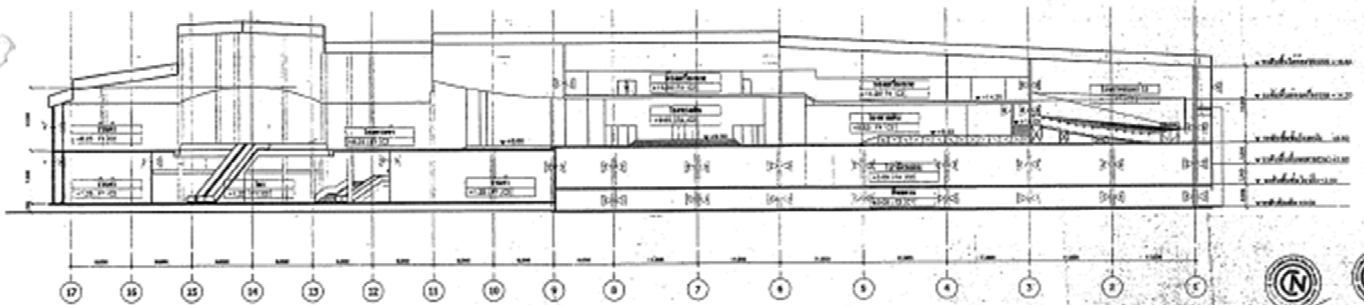
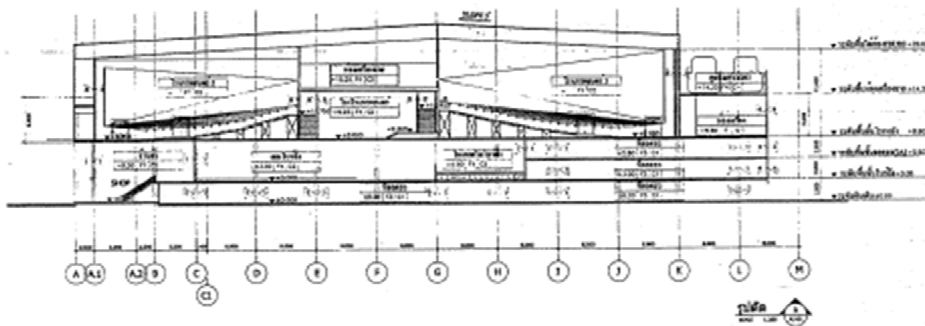
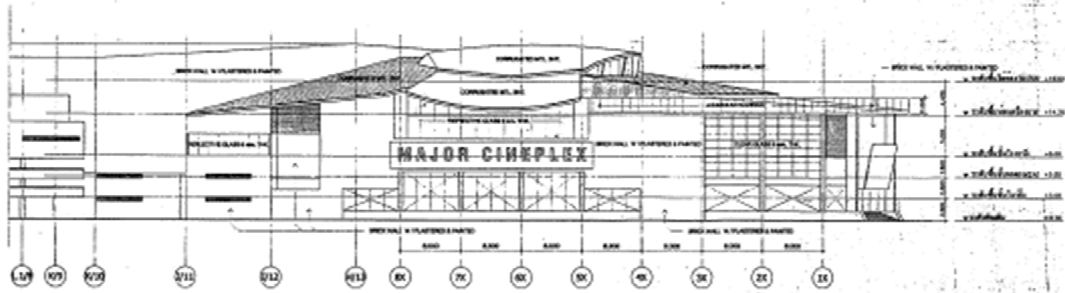
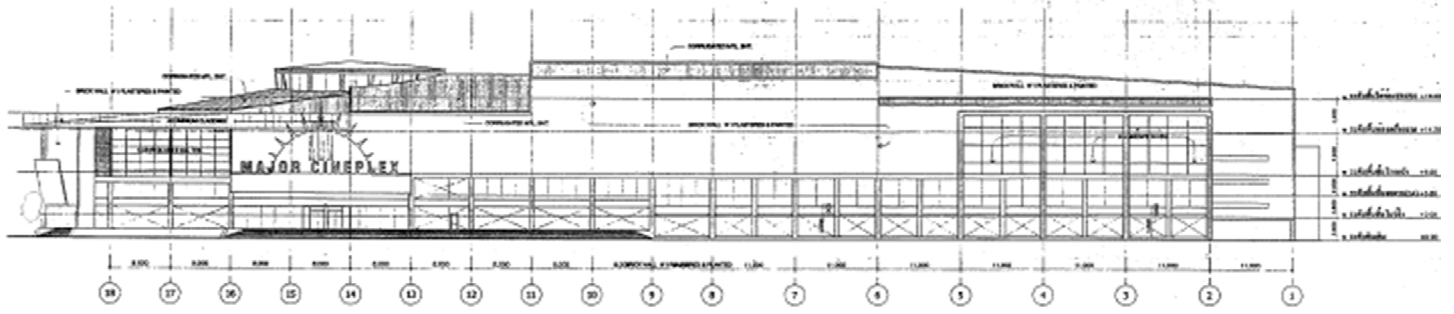
ชั้นที่ 3-ลอย (ห้องฉาย)

แบบก่อสร้างชั้นที่ 3 นี้ไม่ต้องคิดรวมอยู่ในราคาที่เสนอ

171.00m.

แปลนชั้นที่ 3 (ไม่รวมอาคารจอดรถ)

100.50m.



FOR PRINTING ONLY
1182 BR



FOR PRINTING ONLY
1182 BR

สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์
จะก่อสร้างฯ อาคารโดยไม่ยื่นคำขอรับ
ใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ



**ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร
หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตความมาตรา 39 ทวิ**

เลขที่ 177 / 2544

ได้รับแจ้งจาก บริษัท เมเจอร์ ซินีเท็กซ์ จำกัด โดยมีนายวิรา พูจวงษ์กร กรรมการผู้มีอำนาจ
หรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ 1221/39 ตรอก/ซอย -
ถนน สุขุมวิท หมู่ที่ - ตำบล/แขวง คลองตันเหนือ อำเภอ/เขต วัฒนา
จังหวัด กรุงเทพมหานคร ดังข้อความต่อไปนี้
ข้อ 1 ขอแจ้งความประสงค์จะทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 2
ตำบล/แขวง ประชาวิศิษย์ อำเภอ/เขต วังบูรพาภิรมย์ จังหวัด ปทุมธานี
โฉนดที่ดินเลขที่ น.ส.3 เลขที่ ส.ค.1 เลขที่ 13033
เป็นที่ดินของ บริษัท พิตพัฒน์ จำกัด โดยมีนายสุกิจ หวังผลี, นายศรัณย์นิค นิลทองบุกร กรรมการผู้มีอำนาจ
โดย ไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ข้อ 2 เป็นอาคาร

2.1 ชนิด กสอ. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น โรงงานผลิต
พื้นที่ รวม 32,329 ม² ที่จอดรถ ที่กั้นบรต และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
พื้นที่ - ตารางเมตร

2.2 ชนิด หอ จำนวน - หลัง เพื่อใช้เป็น ทางระบายน้ำ
พื้นที่ 512 ม. ที่จอดรถ ที่กั้นบรต และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
พื้นที่ - ตารางเมตร

2.3 ชนิด ถนน จำนวน - หลัง เพื่อใช้เป็น ทางเข้า-ออกของรถ
พื้นที่ 3072 ม. ที่จอดรถ ที่กั้นบรต และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
พื้นที่ - ตารางเมตร

2.4 ชนิด _____ - จำนวน _____ - เพื่อใช้เป็น _____ -
พื้นที่ _____ - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ - ตารางเมตร

2.5 ชนิด _____ - จำนวน _____ - เพื่อใช้เป็น _____ -
พื้นที่ _____ - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ - ตารางเมตร

2.6 ชนิด _____ - จำนวน _____ - เพื่อใช้เป็น _____ -
พื้นที่ _____ - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ - ตารางเมตร

2.7 ชนิด _____ - จำนวน _____ - เพื่อใช้เป็น _____ -
พื้นที่ _____ - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ - ตารางเมตร

2.8 ชนิด _____ - จำนวน _____ - เพื่อใช้เป็น _____ -
พื้นที่ _____ - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน _____ คัน
พื้นที่ _____ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ 3 โดยมี

- (1) นายสมิทร โอบายะวาทย์ สสจ. 1557, เรืออากาศตรีอน มลิมทร วสจ. 198 เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2) นายพงษ์กร เจิมศิริวัฒนา ภสจ. 5790 เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3) นายกอง มหาสันตะ สย. 3116, นายประสิทธิ์ โปษะนันท์ วย. 251 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4) นายอภินันท์ ภัทรสิทธิเศษฯ ภย. 1734 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- (5) นายคำรงค์ วิศิษฐาภิรักษ์ สย. 5062 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้

- (6) นายยุทธนา พรหมพนาพิทักษ์ สก. 1967 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับ
ภาวะอากาศและระบบระบายอากาศ
และระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายคำรงค์ วิศิษฐาณิชย์ สย. 5062 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบและระบบบำบัด
น้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายอักษิณัฐ ภัทรสีทธิเกษา ภย. 1734 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำ
เสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายชนาพงษ์ ทันทิสัยกุล สฟก. 2277 เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟท์ ไฟฟ้า
- (10) นายชนาพงษ์ ทันทิสัยกุล สฟก. 2277 เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า ไฟฟ้า

ข้อ 4 กำหนดแล้วเสร็จงาน 365 วัน โดยจะเริ่มก่อนก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอน
อาคาร/เคลื่อนย้ายอาคาร/เปลี่ยนการใช้อาคาร เมื่อ 12 กรกฎาคม 2544
และจะแล้วเสร็จเมื่อ 11 กรกฎาคม 2545

ข้อ 5	ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบแปลน	รวม	131,368	บาท
	ค่าธรรมเนียมท่อระบายน้ำ, รั้ว, เขื่อน, กำแพงหรืออื่น ๆ		-	บาท
	ค่าธรรมเนียมทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร		-	บาท
	ค่าธรรมเนียมป้าย		-	บาท
	ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร		20	บาท
	รวมทั้งสิ้น		131,388	บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ หนึ่งแสนสามหมื่นหนึ่งพันสามร้อยแปดสิบแปดบาทถ้วน

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

6.2 ประกาศเทศบาลฯ เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการก่อสร้าง
ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เพื่อป้องกันภัยอันตรายที่อาจจะเกิดแก่สุขภาพชีวิต ร่างกาย และ
ทรัพย์สินของประชาชน

6.3 จะต้องใช้ผ้าใบหรือวัสดุอื่นที่เทียบเท่าหรือดีกว่า เพื่อป้องกันวัสดุก่อสร้างร่วงหล่นและฝุ่นละอองที่กระจายขึ้นเนื่องมาจากการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร กั้นตัวอาคารสูงตลอดตั้งแต่ระดับดินโดยยึดติดกับนั่งร้านรอบนอกอาคาร ให้มีความสูงกว่าความสูงของอาคารขณะก่อสร้างไม่น้อยกว่า 2.00 เมตร ตลอดแนวอาคารด้านที่มีระยะราววัดจากแนวอาคารด้านนอกถึงที่สาธารณะหรือที่ดินต่างเจ้าของหรือผู้ครอบครองน้อยกว่าความสูงอาคารที่ได้รับอนุญาต และจะต้องรักษาให้อยู่ในสภาพดีตลอดเวลาการก่อสร้าง

6.4 จะต้องจัดให้มีปล่องชั่วคราวสำหรับทิ้งของ และต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันฝุ่นละอองมลพิษและเสียงดังอันเกิดจากการก่อสร้าง รวมทั้งวัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างร่วงหล่นอันเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญ และเป็นภัยอันตรายแก่สุขภาพ ชีวิต และทรัพย์สินของประชาชนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง

ข้อ 7 ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้ง ตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้แล้วแต่กรณีถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ ผิดผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

ข้อ 8 ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ดังนี้

8.1 การกระทำดังกล่าวเป็นการรुकล้ำที่สาธารณะ

8.2 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับระยะหรือระดับ ระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือ

8.3 การกระทำดังกล่าวที่เกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายและใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารชนิดหรือประเภทใด เป็นการฝ่าฝืนกฎกระทรวง ประกาศหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 9 ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย

ข้อ 10 ห้ามทำการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้

ออกให้ ณ วันที่ 12 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2544

ลายมือชื่อ



ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีกรุงเทพมหานคร

สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
(แบบ ข.6)



สํานักการประมงควบคุมการประมง

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตึกแปรรูปปลา หรือผลิตภัณฑ์อาหารสัตว์

เลขที่ 7 / 2545

โดยมีนายวิชา พูวรจักษ์ กรรมการผู้มีอำนาจ

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่าบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 439 ตรอก/ซอย ถนน ซอโยธิน หมู่ที่ 2
ตำบล/แขวง ประชาอุทัย อำเภอ/เขต ชัยบุรี จังหวัด ปทุมธานี
ได้ทำการ ก่อสร้าง อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ 177 / 2544 ลงวันที่ 12 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2544 ซึ่งอาคารดังกล่าว
เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด กสอ. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง
เพื่อใช้เป็น โรงบรรจุ โดยไม่มีจอครก หักลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน

(๒) ชนิด หอ จำนวน 512 ม.
เพื่อใช้เป็น ทางระบายน้ำ โดยไม่มีจอครก หักลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน

(๓) ชนิด ถนน จำนวน 3,072 ม.
เพื่อใช้เป็น ทางเข้า - ออก ของรถ โดยไม่มีจอครก หักลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน ซอโยธิน
หมู่ที่ 2 ตำบล/แขวง ประชาอุทัย อำเภอ/เขต ชัยบุรี จังหวัด ปทุมธานี
โดย บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ จำกัด
เป็นผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ตามโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ก. ๑ เลขที่ 13033
เป็นที่ดินของ บริษัท พัทธอนัน จำกัด โยธินายสุกิจ นางหัตถ์, นายคันยชิต พิลาอุบลกร กรรมการผู้มีอำนาจ

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ-
กระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน พ.ศ. 2545

(ลายมือชื่อ)



ตำแหน่ง นาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นรับรอง

สำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

(น.ส. ๕ ข.)



แยกจากโฉนด

เล่ม ๓
หน้า ๑๐

ตำแหน่งที่ดิน
๑๓-๑คท
ระวาง ๖-๕๖
เลขที่ดิน ๒๖๕๕ ๓๓๐
หน้าสำรวจ ๑๓๐๓๓
ตำบล ประจักษ์ศิลปชัย
(คลองรังสิตห้วยเหนือ)

โฉนดที่ดิน

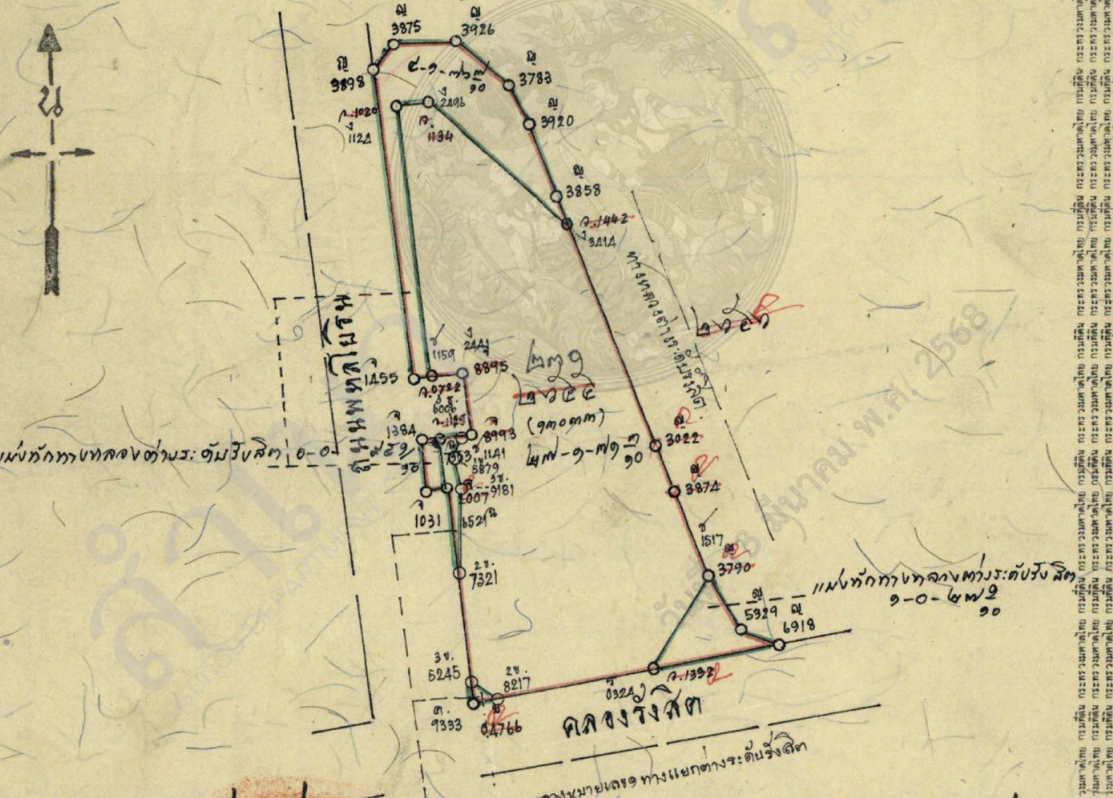
โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๐๓๓
เล่ม ๑๓๐ หน้า ๓๓
อำเภอ วัฒนานคร (รัตนบุรี)
จังหวัด มหาสารคาม (รัตนบุรี)

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ มริษภพัทธ์พัฒนสิน คำกัด สักขชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๖ หมู่ที่ ๓
ถนน ลาดหญ้า
ตำบล ลีหล่ม อำเภอบึงสามพัน จังหวัด สุพรรณบุรี
ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ ๓๒ ไร่ งาน ๕๕ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๕๕๕๐๑๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๕ ธันวาคม ค.ศ. ๒๕๖๗
กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

(ม.จ. ภักดี ฤกษ์)
ผู้ว่าราชการจังหวัด

(นายปฏิพัทธ์ มุสเซอร์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้ขาย
ผู้แทน
ผู้ตรวจ
๓๓ - 085880

๑๐๑ ๕๕๕ 30 ม.๕๕๕
๓๐ ม.๕๕๕
ผู้เขียนแผนที่
ผู้ตรวจแผนที่
หัวหน้าการ

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔๑.)

โฉนด ๑๓๐๓๓ ๑๑๑๐๕๖๖

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
กุมภาพันธ์ กรกฎาคม ๒๕๓๖	โอน ฝากถอน ๒๕๓๖	บริษัท เมืองไทยประกัน ชีวิต จำกัด ผู้รับโอน	บริษัท พิชัยพาณิชย์ จำกัด ผู้โอน	๒๗	๑	๓๑๓/๑๐					(นายสมชาย ใจดี)
กุมภาพันธ์ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๒	แปลงเช่า ผู้กำหนด ที่ดินจัดมี	บริษัท พิชัยพาณิชย์ จำกัด จำกัด	บริษัท เมเจอร์ ฟู้ดพาร์ทเนอร์ จำกัด ผู้เช่า	๒๗	๑	๓๑๓/๑๐					(นายสมชาย ใจดี)
วันที่ ๑๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	แปลงเช่า (๒๐๐๐ ไร่)	บริษัท พิชัยพาณิชย์ จำกัด	กรมทางหลวง		๑	๑๕	๒๑๗		๕๖๓/๑๐		(นายสมชาย ใจดี)
วันที่ ๑๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	แปลงเช่า (๒๐๐๐ ไร่)	บริษัท พิชัยพาณิชย์ จำกัด	กรมทางหลวง		๑	๑๕	๒๑๗		๕๖๓/๑๐		(นายสมชาย ใจดี)
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๐	แก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๔๔ โตกกลางแก้ไขขอความในข้อ ๑๑.๑ ข้อ ๑๓.๑ และเพิ่มเติมข้อ ๑๓.๔ แห่งสัญญาซื้อขาย ปราบกฏตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา เช่าฉบับลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๐	บริษัท สยามทราฟฟิค จำกัด ผู้เช่า	บริษัท สยามทราฟฟิค จำกัด ผู้ให้เช่า	๒๗		๓๓		๑๐		(นายสมชาย ใจดี)
วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๐	โอนสิทธิการ เช่า	บริษัท เมเจอร์ ฟู้ดพาร์ทเนอร์ จำกัด ผู้เช่า	กองทหารมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ฟู้ดพาร์ทเนอร์ จำกัด ผู้ให้เช่า	๒๗		๓๓			๑๐		(นายสมชาย ใจดี)
วันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๑	แปลงเช่า มีกำหนด สามสมัย	บริษัท พิชัยพาณิชย์ จำกัด ผู้ให้เช่า	บริษัท เฮอร์คิวลีส อิมพีเรียล จำกัด ผู้เช่า	๒๗		๓๗			๑๐		(นายสมชาย ใจดี)
วันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๖	แปลงเช่า มีกำหนด สามสมัย (มีเงื่อนไข)	บริษัท พิชัยพาณิชย์ จำกัด ผู้ให้เช่า	บริษัท เมเจอร์ ฟู้ดพาร์ทเนอร์ จำกัด ผู้เช่า	๒๗		๓๗			๑๐		(นายสมชาย ใจดี)

สำเนาสารบบที่ดิน

แผนที่ท้ายหนังสือสัญญาแบ่งเช่า

โฉนดเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 หน้าสำรวจ 13033

ตำบล ประชาธิปไตย อำเภอ ทัพบุรี จังหวัด ปทุมธานี



- เขตที่ดินโฉนดที่ 13033 เนื้อที่ 27-0-37.2 ไร่
- เขตสีแดง เป็นเขตที่จดทะเบียนแบ่งเช่า เนื้อที่ประมาณ 10-0-7.8 ไร่

ลงชื่อ		ผู้ให้เช่า
ลงชื่อ		ผู้เช่า
ลงชื่อ		นางสาวจันทนา รัตนวงษา พยาน
ลงชื่อ		พยาน
ลงชื่อ		เจ้าพนักงานที่ดิน

(นายราตรี เจริญสุข)

1. เมื่อ ๐๓.๑.๕๖๖๖
- ๑๕๖๖๖



กระทรวงการคลัง ๑๙๔๔๔
กรมที่ดิน เลขที่ ๑๙-๑๑๖/๕๑ (ก.๑.๖) ๔๐๑๑

นาย นาย โท่ ปทุม

หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า
๑๗๑๐.๖๐ (ตามสัญญาเช่า สว.๑๘๐๗/๒๕๔๔)

ที่ดิน
โฉนดที่ดิน 13033 เลขที่โฉนด 230 หน้าสำรวจ 13033
ตำบล วังฉัตรเหนือ อำเภอ ชัยภูมิ จังหวัด ชัยภูมิ
ตำบลวังฉัตรเหนือ อำเภอ ชัยภูมิ จังหวัด ชัยภูมิ
เนื้อที่ ๒๗ ไร่ ๑ งาน ๖๐ ตารางวา (ตามสัญญาเช่า สว.๑๘๐๗/๒๕๔๔)
ราคาเช่า ๑๖๖๖๖.๖๖ บาทต่อปี

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้านเลขที่ ๑๒๒๑/๓๑ ต.วังฉัตรเหนือ อ.ชัยภูมิ จ.ชัยภูมิ
คำขอเลขที่ ๑๒๒๑/๓๑ อ.ชัยภูมิ จ.ชัยภูมิ

กับ ออกรวมของอสังหาริมทรัพย์ เลขที่ ๑๒๒๑/๓๑ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๒๑/๓๑) ผู้รับโอน
ชื่อ โสภณ ชัยภูมิ โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้านเลขที่ ๑๒๒๑/๓๑ ต.วังฉัตรเหนือ อ.ชัยภูมิ จ.ชัยภูมิ
คำขอเลขที่ ๑๒๒๑/๓๑ อ.ชัยภูมิ จ.ชัยภูมิ

ทั้งนี้ สัญญาเช่าฉบับนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๔๔ และสิ้นสุดในวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๕๑
โดยมีเงินค่าเช่ารวมเป็นเงิน ๑๙๔,๔๔๔.๔๔ บาท (หนึ่งร้อยเก้าหมื่นสี่พันสี่ร้อยสี่สิบบาทถ้วน)

และได้รับหนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๔๔ และได้รับเงินค่าเช่าเป็นเงิน ๑๖,๖๖๖.๖๖ บาท (หนึ่งหมื่นหกพันหกร้อยหกสิบบาทถ้วน)

ข้อ ๑. ผู้โอนโอน โสภณ ชัยภูมิ โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
ข้อ ๒. ผู้รับโอน โสภณ ชัยภูมิ โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
ข้อ ๓. เป็นตราโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๔๔ และขึ้นทะเบียนโอนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๕๑

ข้อ ๔. โสภณ ชัยภูมิ โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
ข้อ ๕. ค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าที่เฉลี่ยรวม ๑๙๔,๔๔๔.๔๔ บาท โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน
ข้อ ๖. มีค่าครองชีพโอนสิทธิการเช่าเป็นเงิน ๒,๔๕๔,๗๙๑.๗๙ บาท ซึ่งต้องจ่ายเป็นรายเดือน
ข้อ ๗. รายละเอียดการคำนวณค่าเช่า วิธีการจ่ายค่าเช่า รวมทั้งเงื่อนไขและข้อควรระวังอื่น ๆ ไปเป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับนี้

ทั้งนี้ สัญญาเช่าฉบับนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๔๔ และสิ้นสุดในวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๕๑
โดยมีเงินค่าเช่ารวมเป็นเงิน ๑๙๔,๔๔๔.๔๔ บาท (หนึ่งร้อยเก้าหมื่นสี่พันสี่ร้อยสี่สิบบาทถ้วน)

และได้รับหนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๔๔ และได้รับเงินค่าเช่าเป็นเงิน ๑๖,๖๖๖.๖๖ บาท (หนึ่งหมื่นหกพันหกร้อยหกสิบบาทถ้วน)

ข้อ ๑. ผู้โอนโอน โสภณ ชัยภูมิ โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
ข้อ ๒. ผู้รับโอน โสภณ ชัยภูมิ โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
ข้อ ๓. เป็นตราโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาเช่าฉบับนี้ เมื่อวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๔๔ และขึ้นทะเบียนโอนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๕๑

ข้อ ๔. โสภณ ชัยภูมิ โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
ข้อ ๕. ค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าที่เฉลี่ยรวม ๑๙๔,๔๔๔.๔๔ บาท โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายเดือน
ข้อ ๖. มีค่าครองชีพโอนสิทธิการเช่าเป็นเงิน ๒,๔๕๔,๗๙๑.๗๙ บาท ซึ่งต้องจ่ายเป็นรายเดือน
ข้อ ๗. รายละเอียดการคำนวณค่าเช่า วิธีการจ่ายค่าเช่า รวมทั้งเงื่อนไขและข้อควรระวังอื่น ๆ ไปเป็นไปตามสัญญาเช่าฉบับนี้

ทั้งนี้ สัญญาเช่าฉบับนี้ มีผลตั้งแต่วันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๔๔ และสิ้นสุดในวันที่ ๑๕ ต.ค. ๒๕๕๑
โดยมีเงินค่าเช่ารวมเป็นเงิน ๑๙๔,๔๔๔.๔๔ บาท (หนึ่งร้อยเก้าหมื่นสี่พันสี่ร้อยสี่สิบบาทถ้วน)

(ลงนามโดยผู้โอน)
(ลงนามโดยผู้รับโอน)
(ลงนามโดยพยาน) นายสุรชาติ สมเจริญ
(ลงนามโดยพยาน)
ข้าพเจ้า นาย โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
ตามหนังสือสัญญาเช่าฉบับนี้แล้ว และขอปฏิบัติแก่ผู้รับโอนต่อไปทุกประการ
(ลงนามโดยผู้โอน)
นางสาว โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
ประทับตราค้ำประกันเป็นสำคัญ

โฉนดที่ดินที่ 13033
อำเภอชัยภูมิ จังหวัดชัยภูมิ
เครื่องลงนามโดยผู้โอน โสภณ ชัยภูมิ (นางสาว) ๑๒๒๑/๓๑
นายสุรชาติ สมเจริญ



263,958

เลขที่ 44-30089/ (ช.ต.บ.)
จว. 18 ก.ค. 2544

[Signature]
เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดสิบเจ็ดปี

ที่ดิน
โฉนดที่ดิน 13033 เลขที่ดิน 230 หน้าสำรวจ 13033
ตำบล ประชาสัมพันธ์ (คลองรังสิตจันทบุรี) ก่อ ชัยบุรี (กลางเมือง) จังหวัด ปทุมธานี
หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่ 18 เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช 2544
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี อำเภอชัยบุรี

ระหว่าง *[Signature]* บวรวิทย์ พัทธมนิชย์ (โดยนายสมเกียรติ ธีระชัยกุล แทน) อายุ *[]* ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน เลขที่ 90/54-57 หมู่ที่
ตำบล ชัยภูมิ อำเภอ ชัยบุรี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ *[Signature]* บวรวิทย์ เมเจอร์ ชินเพ็ชร จำกัก อายุ *[]* ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย
(โดยนายชัชวาลย์ ชินศิริวิริยะ แทน)

บุตร - อยู่ที่บ้าน ชัยบุรี เลขที่ 1221/39 หมู่ที่
ตำบล คลองรังสิตจันทบุรี อำเภอ รังสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะคอนหมาก
สี่ แถง ตามแผนที่ท้ายสัญญา ไว้แต่ 18 กรกฎาคม 2544
มีกำหนด 27 ปี - เดือน นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2544 เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 263,747,519 บาท
(สองร้อยหกสิบสามล้าน เจ็ดแสนสี่หมื่นเจ็ดพันเจ็ดร้อยสี่สิบบาทถ้วน)

ข้อ ๓. ส่งปลูกสร้าง ในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่านี้ เพื่อกำเนินธุรกิจ โรงภาพยนตร์, โรงโบวлинг, และธุรกิจอื่นๆ
ข้อ 4. ทรัพย์สินเขาเป็นรายเดือน รายละเอียดการคำนวณค่าเช่าและรูดกลองอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม
สัญญาเช่าที่ลงนามลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 และสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ลงนามลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2544 ซึ่ง
ใช้เป็นสัญญาซื้อขายสัญญาแบ่งเช่าที่ผูกพันประการ ข้อ 5. วันไม่มีการชำระค่าเช่า ข้อ 6. เขาเพื่อกำเนินธุรกิจ
โรงภาพยนตร์ โรงโบวлинг และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

หนังสือสัญญาได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่า
และผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ *[]*)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือ
พิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

โฉนดเลขที่ 13033 (ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) *[Signature]* ตามหนังสือมอบอำนาจ ลว. 16 ก.ค. 2544
ตำบล *[Signature]* อำเภอ ชัยบุรี (ลงลายมือชื่อผู้เช่า) *[Signature]* 16 ก.ค. 2544
ตรวจสอบแล้วไม่มีข้อขัดข้อง (ลงลายมือชื่อพยาน) *[Signature]* (นางศิริพร เจริญเสนา)

ลงชื่อ *[Signature]* เจ้าพนักงานที่ดิน
นางวิภากร อุทธรวิภากร
18 ก.ค. 2544
(นายชัชวาลย์ ชินศิริวิริยะ) เจ้าพนักงาน
ประทับตราที่ตำแหน่งเป็นสำคัญ

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ค้นหาราคาประเมิน

เลขที่โฉนด

เลขที่ดิน

น.ส. 3 ก.

ห้องชุด

สิ่งปลูกสร้าง

สรุปราคาประเมินที่ดิน

ที่ดินประเภทอื่น

เลขที่โฉนด

ผลลัพธ์

จำนวนผลลัพธ์ 1 รายการ

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด ปทุมธานี
สาขา ธัญบุรี
รอบมัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 13033 หน้าสำรวจ : 13033
อำเภอ/เขต : ธัญบุรี
ตำบล/แขวง : รังสิตเหนือ

เครื่องหมายที่ดิน
รวาง : 5136 IV 7446 แผ่นที่ : 10
มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 230

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 27-0-37.2
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 75,000
ราคาประเมินที่แปลง (บาท) : 812,790,000

LONG : 100.630
LAT : 13.972

คำศัพท์
บอ

ติดต่อเรา 02 270 0360 - 63

ศูนย์ความช่วยเหลือ

ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ค้นหาราคาประเมิน

เลขที่โฉนด

เลขที่ดิน

น.ส. 3 ก.

ห้องชุด

สิ่งปลูกสร้าง

สรุปราคาประเมินที่ดิน

ที่ดินประเภทอื่น

สิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียด

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง
รอบมัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)
จังหวัด ปทุมธานี

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
507	โรงนรสาว	7,900	-
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,250	-
519	อาคารจอดรถ	5,750	-

LONG : 100.741
LAT : 13.762

คำศัพท์
บอ

ติดต่อเรา 02 270 0360 - 63

ศูนย์ความช่วยเหลือ

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
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																																			

สำเนากระดาษ

ปทุมธานี
ระวาง 5136 IV 7446 - 10

ตอนที่ 4

ปทุมธานี
ระวาง 5136 IV 7446 - 11



ตำบลประชาธิปัตย์ (รังสิตเหนือ) อำเภอธัญบุรี
ตำบลประชาธิปัตย์ (รังสิตใต้) มาตรฐาน ๑ : ๑๐๐๐
ค่าตัวคูณมาตราส่วน 0.99997

ตารางการแปลง 1:75

๑๐๐๐ ม	๑๐๐๐ ม	๑๐๐๐ ม
๑๐๐๐ ม	๑๐๐๐ ม	๑๐๐๐ ม
๑๐๐๐ ม	๑๐๐๐ ม	๑๐๐๐ ม

ตำบลประชาธิปัตย์ (รังสิตใต้) อำเภอธัญบุรี
ตำบลประชาธิปัตย์ (รังสิตเหนือ) มาตรฐาน ๑ : ๑๐๐๐
ค่าตัวคูณมาตราส่วน

เลขที่โฉนดที่ดิน	เนื้อที่	ผู้ถือครอง	เลขที่โฉนดที่ดิน	เนื้อที่	ผู้ถือครอง	เลขที่โฉนดที่ดิน	เนื้อที่	ผู้ถือครอง
๑	๑๐๐	นาย ก	๑	๑๐๐	นาย ก	๑	๑๐๐	นาย ก
๒	๑๐๐	นาย ก	๒	๑๐๐	นาย ก	๒	๑๐๐	นาย ก
๓	๑๐๐	นาย ก	๓	๑๐๐	นาย ก	๓	๑๐๐	นาย ก
๔	๑๐๐	นาย ก	๔	๑๐๐	นาย ก	๔	๑๐๐	นาย ก
๕	๑๐๐	นาย ก	๕	๑๐๐	นาย ก	๕	๑๐๐	นาย ก
๖	๑๐๐	นาย ก	๖	๑๐๐	นาย ก	๖	๑๐๐	นาย ก
๗	๑๐๐	นาย ก	๗	๑๐๐	นาย ก	๗	๑๐๐	นาย ก
๘	๑๐๐	นาย ก	๘	๑๐๐	นาย ก	๘	๑๐๐	นาย ก
๙	๑๐๐	นาย ก	๙	๑๐๐	นาย ก	๙	๑๐๐	นาย ก
๑๐	๑๐๐	นาย ก	๑๐	๑๐๐	นาย ก	๑๐	๑๐๐	นาย ก

เลขที่โฉนดที่ดิน	เนื้อที่	ผู้ถือครอง	เลขที่โฉนดที่ดิน	เนื้อที่	ผู้ถือครอง	เลขที่โฉนดที่ดิน	เนื้อที่	ผู้ถือครอง
๑	๑๐๐	นาย ก	๑	๑๐๐	นาย ก	๑	๑๐๐	นาย ก
๒	๑๐๐	นาย ก	๒	๑๐๐	นาย ก	๒	๑๐๐	นาย ก
๓	๑๐๐	นาย ก	๓	๑๐๐	นาย ก	๓	๑๐๐	นาย ก
๔	๑๐๐	นาย ก	๔	๑๐๐	นาย ก	๔	๑๐๐	นาย ก
๕	๑๐๐	นาย ก	๕	๑๐๐	นาย ก	๕	๑๐๐	นาย ก
๖	๑๐๐	นาย ก	๖	๑๐๐	นาย ก	๖	๑๐๐	นาย ก
๗	๑๐๐	นาย ก	๗	๑๐๐	นาย ก	๗	๑๐๐	นาย ก
๘	๑๐๐	นาย ก	๘	๑๐๐	นาย ก	๘	๑๐๐	นาย ก
๙	๑๐๐	นาย ก	๙	๑๐๐	นาย ก	๙	๑๐๐	นาย ก
๑๐	๑๐๐	นาย ก	๑๐	๑๐๐	นาย ก	๑๐	๑๐๐	นาย ก

ข้อบังคับผังเมือง และกฎหมายอื่นๆ



กฎกระทรวง

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี

พ.ศ. ๒๕๕๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และมาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๔ มาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ภายในแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาและการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท ในด้านการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและสภาพแวดล้อมในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้สอดคล้องกับการพัฒนาระบบเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข้อ ๔ ผังเมืองรวมตามกฎกระทรวงนี้ มีนโยบายและมาตรการเพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงข่ายคมนาคมขนส่งและบริการสาธารณะให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต รวมทั้งส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจโดยมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมและพัฒนาชุมชนเมืองให้เป็นศูนย์กลางการค้า การบริการอุตสาหกรรม การผลิต การศึกษาและการวิจัยในระดับสูง

(๒) ส่งเสริมการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในชุมชน ให้สอดคล้องกับนโยบายการชะลอความเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร

(๓) ส่งเสริมและพัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณสุขปโภคและสาธารณสุขการ ให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(๔) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๕ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวม ให้เป็นไปตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท แผนผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่งและรายการประกอบแผนผังท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๖ การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๑.๑ ถึงหมายเลข ๑.๔๐ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๒๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง

(๓) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๓.๑ ถึงหมายเลข ๓.๑๔ ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

(๔) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๔.๑ ถึงหมายเลข ๔.๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

(๕) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๕ ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วงอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ

(๖) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๖.๑ ถึงหมายเลข ๖.๑๓ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

(๗) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๑ ถึงหมายเลข ๗.๑๒ ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียวมะกอก ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา

(๘) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๘.๑ ถึงหมายเลข ๘.๔ ที่กำหนดไว้เป็นสี่เหลี่องให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันศาสนา

(๙) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๙.๑ ถึงหมายเลข ๙.๑๐ ที่กำหนดไว้เป็นสิน้ำเงินให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ข้อ ๓ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้น้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี จะต้องมีน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ ๑ กิโลกรัม

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๗) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๙) คลังสินค้า

(๑๐) โรงฆ่าสัตว์

(๑๑) กำจัดมูลฝอย

(๑๒) ซั๊ขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๒) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๕ สายรังสิต - นครนายก และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๓๔๗ (บ้านพร้าว) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข ๕ (คลองหลวง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี จะต้องมีน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ ๑ กิโลกรัม

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๗) การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๘) คลังสินค้า

(๙) โรงฆ่าสัตว์

(๑๐) กำจัดมูลฝอย

(๑๑) ซื้อมาหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๒) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๕ สายรังสิต - นครนายก และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๓๔๗ (บ้านพร้าว) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข ๕ (คลองหลวง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๕ ที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี จะต้องมีน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ ๑ กิโลกรัม

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๗) คลังสินค้า

(๘) โรงฆ่าสัตว์

(๙) กำจัดมูลฝอย

(๑๐) ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๒) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๕ สายรังสิต - นครนายก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๖ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข ๓๒๔ (พนมทวน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๓๔๗ (บ้านพร้าว) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข ๕ (คลองหลวง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๐ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมคลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรีต้องเป็นประเภทที่มีน้ำทิ้งซึ่งไม่มีสารพิษประเภทโลหะหนัก หรือวัตถุมีพิษที่ใช้ในการเกษตรและสารเคมีอื่น ๆ ที่เป็นพิษ ตามที่มติคณะรัฐมนตรีกำหนด และจะต้องมีน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ ๑ กิโลกรัม

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๒) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๓) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๔) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๕) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๖) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

(๘) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

(๙) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

(๑๐) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก

(๑๑) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

(๑๒) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๒) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๑ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในลักษณะโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ โรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน คลังสินค้า การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรีต้องเป็นประเภทที่มีน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ ๑ กิโลกรัม

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี จะต้องมีน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ ๑ กิโลกรัม

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

- (๓) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (๔) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (๕) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
- (๑๐) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (๑๑) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๑๒) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก ที่เป็นอาคารขนาดใหญ่
- (๑๓) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
- (๑๕) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๒) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๓) ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี จะต้องมีน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ ๑ กิโลกรัม

(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

(๕) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๖) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๗) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๙) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๑๐) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว เว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(๑๑) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก

ในกรณีที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตาม (๘) และเพื่อการอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวตาม (๑๐) ดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๒) ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

(๓) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๕ สายรังสิต - นครนายก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๖ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๑ (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข ๓๒๔ (พนมทวน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ สายแยกทางหลวงหมายเลข ๓๔๗ (บ้านพร้าว) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข ๕ (คลองหลวง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร

(๔) ที่ดินริมฝั่งคลองเชียงรากน้อย คลองรังสิตประยูรศักดิ์ และคลองระพีพัฒน์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองเชียงรากน้อย คลองรังสิตประยูรศักดิ์ และคลองระพีพัฒน์ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๔ ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศาสนา การศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

ข้อ ๑๕ ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการของรัฐ กิจการเกี่ยวกับการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการหรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ไม่น้อยกว่า ๑๕ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๖ ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับและยังประกอบกิจการอยู่ ขยายพื้นที่โรงงานได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม

โรงงานที่ขยายได้ตามวรรคหนึ่งและตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบ เพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี ให้ขยายพื้นที่โรงงานเฉพาะที่ใช้ในการผลิตโดยไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีน้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ ๑ กิโลกรัม

ข้อ ๑๗ ให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการควบคุมการก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการ
ในเขตผังเมืองรวมปฏิบัติการให้เป็นไปตามกฎกระทรวงนี้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ชวรัตน์ ชาญวีรกูล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



กฎกระทรวง

กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด
หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองสอง
ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปัตย์
อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และ
มาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับ
การจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘
มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัย
อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการ
ควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการขายปลีก
หรือขายส่ง หรือทั้งขายปลีกและขายส่ง ซึ่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน
แต่ไม่หมายความรวมถึงตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข และอาคารที่มีกิจกรรมหลักเพื่อใช้
ดำเนินการเพื่อส่งเสริมหรือจำหน่ายสินค้าซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ หรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

ทิศเหนือ จดเส้นเลียบแนวเส้นแบ่งเขตอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานีกับอำเภอบางปะอิน
และอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เริ่มจากหลักเขตเทศบาลเมืองท่าโขลง หลักเขตที่ ๑

ซึ่งเป็นจุดที่เส้นแบ่งเขตอำเภอคลองหลวงกับอำเภอสามโคก จังหวัดปทุมธานี บรรจบกับเส้นแบ่งเขตอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี กับอำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ และลงมาทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) และขึ้นไปทางทิศเหนือ ถึงหลักเขตเทศบาลเมืองท่าโขลง หลักเขตที่ ๒ ซึ่งเป็นจุดที่เส้นแบ่งเขตอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี กับอำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บรรจบกับเส้นแบ่งเขตอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี กับอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ถึงหลักเขตเทศบาลเมืองท่าโขลง หลักเขตที่ ๓ ซึ่งเป็นจุดที่เส้นแบ่งเขตอำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี กับอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บรรจบกับเส้นแบ่งเขตตำบลคลองสองกับตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

ทิศตะวันออก จุดเส้นเลียบแนวเส้นแบ่งเขตตำบลคลองสอง กับตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และเส้นเลียบแนวเส้นแบ่งเขตตำบลประชาธิปไตย กับตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เริ่มจากหลักเขตเทศบาลเมืองท่าโขลง หลักเขตที่ ๓ ไปทางทิศใต้ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ ถึงหลักเขตเทศบาลตำบลคลองหลวง หลักเขตที่ ๓ ซึ่งเป็นจุดที่เส้นแบ่งเขตตำบลคลองสอง กับตำบลคลองสาม อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี บรรจบกับเขตตำบลประชาธิปไตย ที่บริเวณคลองส่งน้ำชลประทานที่ ๘ ซ้าย ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือถึงหลักเขตเทศบาลเมืองรังสิต หลักเขตที่ ๒ ซึ่งเป็นจุดที่เส้นแบ่งเขตอำเภอคลองหลวง กับอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี บรรจบกับเส้นแบ่งเขตตำบลประชาธิปไตย กับตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ไปทางทิศใต้ ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๕ ไปอำเภอองครักษ์ ถึงหลักเขตเทศบาลเมืองรังสิต หลักเขตที่ ๓ ซึ่งเป็นจุดที่เส้นแบ่งเขตตำบลประชาธิปไตย กับตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี บรรจบกับเส้นแบ่งเขตอำเภอธัญบุรี กับอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ทิศใต้ จุดเส้นเลียบแนวเส้นแบ่งเขตอำเภอธัญบุรี กับอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี เริ่มจากหลักเขตเทศบาลเมืองรังสิต หลักเขตที่ ๓ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ถึงหลักเขตเทศบาลเมืองรังสิต หลักเขตที่ ๔ ซึ่งเป็นจุดที่เส้นแบ่งเขตอำเภอธัญบุรี กับอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ตัดกับแนวเขตทางรถไฟสายเหนือ ฟากตะวันออก

ทิศตะวันตก จุดเส้นเลียบแนวเขตทางรถไฟสายเหนือ ฟากตะวันออก เริ่มจากหลักเขตเทศบาลเมืองรังสิต หลักเขตที่ ๔ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ ถึงหลักเขตเทศบาลเมืองท่าโขลง หลักเขตที่ ๑ ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้น

เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๒

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่บริเวณดังต่อไปนี้

๒.๑ ทิศเหนือ จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับกึ่งกลางคลองระพีพัฒน์

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับกึ่งกลางคลองส่งน้ำชลประทานที่ ๘ ซ้าย

ทิศใต้ จดวัดพระธรรมกาย ถนนเลียบบคลอง ๒ ฟากตะวันตก และทางหลวงแผ่นดิน

หมายเลข ๓๒๑๔ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดถนนเลียบบคลองส่งน้ำชลประทานที่ ๕ ซ้าย ฟากตะวันออก และถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากตะวันออก

๒.๒ ทิศเหนือ จดโรงสีข้าวทดลอง ฝ่ายวิศวกรรมเก็บรักษาและแปรสภาพกองเกษตรกรรมกรมวิชาการเกษตร และกองบินเกษตร (หน่วยบินปีกหมุน) กรมวิชาการเกษตร

ทิศตะวันออก จดถนนเลียบบคลองส่งน้ำชลประทานที่ ๕ ซ้าย ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ ฟากเหนือ และโรงเรียนคลองหลวง

ทิศตะวันตก จดคลอง ๑ ฝั่งตะวันออก และเส้นขนานระยะ ๖๐๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ฟากตะวันออก ศูนย์ช่างที่ ๑ กองส่งเสริมสหกรณ์เกษตร โรงเรียนวันครู ๒๕๐๒ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ฟากตะวันออก

๒.๓ ทิศเหนือ จดถนนนวนคร ฟากใต้

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๓๐ เมตร กับเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จดถนนจารุศร ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จดเส้นขนานระยะ ๕๓๐ เมตร กับเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ฟากตะวันตก

๒.๔ ทิศเหนือ จดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ ฟากใต้ โรงเรียนคลองสอง (เสวตสมบุญอุปถัมภ์) ที่ว่าการอำเภอคลองหลวง หอประชุมอำเภอคลองหลวง และสถานีตำรวจนครหลวง

ทิศตะวันออก จดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับกึ่งกลางคลองส่งน้ำชลประทานที่ ๘ ซ้าย

ทิศใต้ จดแนวเขตเทศบาลตำบลคลองหลวงระหว่างหลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๔

ทิศตะวันตก จดคลอง ๑ ฝั่งตะวันออก ถนนสาธารณะไม่ปรากฏชื่อ ฟากเหนือ และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ฟากตะวันออก

๒.๕ ทิศเหนือ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๑๔ ฟากใต้ และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต)

ทิศตะวันออก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ฟากตะวันตก สำนักงานการไฟฟ้ารังสิต และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ

ทิศใต้ จุดซอยหงสกุล ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จุดเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางรถไฟสายเหนือ

๒.๖ ทิศเหนือ จุดแนวเขตเทศบาลตำบลคลองหลวงระหว่างหลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๔
ทิศตะวันออก จุดเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับกึ่งกลางคลองส่งน้ำชลประทานที่ ๘ ซ้าย
เส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับแนวเขตเทศบาลเมืองรังสิต เส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับแนวเขต
เทศบาลเมืองรังสิต และเส้นขนานระยะ ๒๐๐ เมตร กับกึ่งกลางคลอง ๓

ทิศใต้ จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๕ ฟากเหนือ

ทิศตะวันตก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ฟากตะวันออก

๒.๗ ทิศเหนือ จุดแนวเขตเทศบาลตำบลคลองหลวงระหว่างหลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๔

ทิศตะวันออก จุดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ (ถนนพหลโยธิน) ฟากตะวันตก

ทิศใต้ จุดเส้นขนานระยะ ๒๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๔๖

ทิศตะวันตก จุดเส้นขนานระยะ ๑๕๐ เมตร กับศูนย์กลางทางรถไฟสายเหนือ

๒.๘ ทิศเหนือ จุดคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ฝั่งใต้

ทิศตะวันออก จุดคลอง ๓ ฝั่งตะวันตก

ทิศใต้ จุดแนวเขตเทศบาลเมืองรังสิตระหว่างหลักเขตที่ ๓ และหลักเขตที่ ๔

ทิศตะวันตก จุดคลอง ๑ ฝั่งตะวันออก

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงสถานที่ราชการ สถาบันการศึกษา และศาสนสถาน

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีก
ค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐
ตารางเมตรขึ้นไป

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(ก) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(ข) อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ ๓๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องทางจราจรไม่น้อยกว่า ๔ ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๒๐ เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

๒. แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ เมตร

๓. มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๕๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๔. มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน ๑.๕ ต่อ ๑

๕. มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐

๖. มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๗. มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

๘. อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๐ เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งอาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน หรือสถานศึกษา ไม่น้อยกว่า ๓๐๐ เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

๕. มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อพื้นที่อาคาร ๔๐ ตารางเมตร
เศษของ ๔๐ ตารางเมตร ให้คิดเป็น ๔๐ ตารางเมตร

๑๐. ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะ
ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานประกอบการและสถานที่เก็บอาหารไม่น้อยกว่า
๕ เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน ๓ ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าว
ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามบุคคลใดดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้
อาคารใดๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้
ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
ดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดในข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตาม
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่
กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับการยกเว้น
ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อ
กฎกระทรวงนี้ไม่ได้

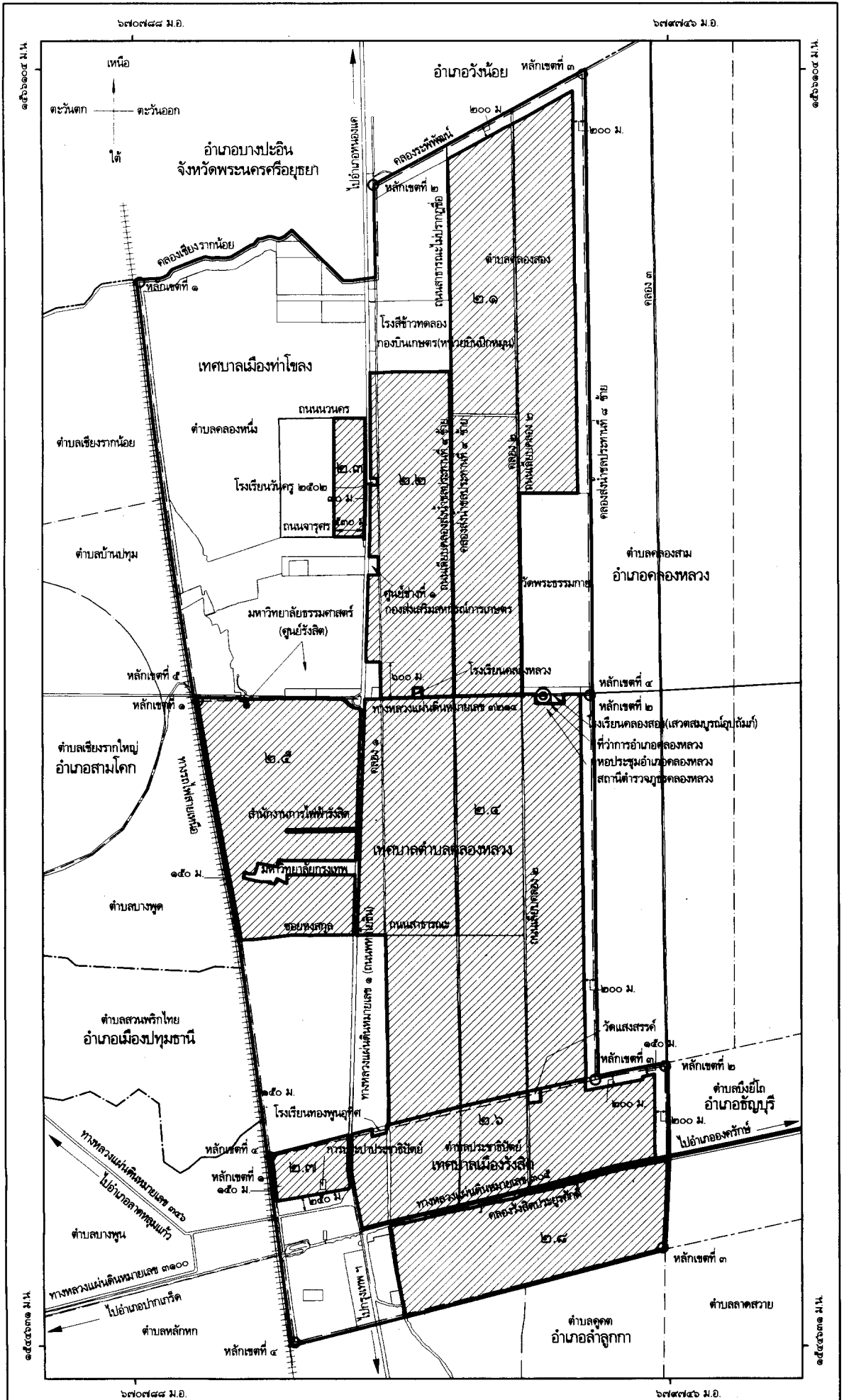
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗

โกสิน พลกุล

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง
และตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตราส่วน ๑ : ๑๐,๐๐๐
 ๐ ๐.๕ ๑ ๒ กิโลเมตร



- เครื่องหมาย**
- บริเวณที่ ๑
 - บริเวณที่ ๒
 - เขตจังหวัด
 - เขตอำเภอ
 - เขตตำบล
 - เขตเทศบาล
 - ทางหลวง ถนน ขยาย
 - ทางรถไฟ
 - สะพาน
 - แม่น้ำ คลอง ฝาย
 - คลองส่งน้ำ
 - ที่ว่าการอำเภอ
 - เมตร

(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)
 ผู้อำนวยการสำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

(นายสว่าง ศรีศุภาน)
 อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๖ เป็นต้นมา แต่มาตรา ๑๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิกและโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในบริเวณดังกล่าวต่อไป เพื่อประโยชน์ในด้านการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

โครงการพัฒนาของรัฐ



สำนักสำรวจและออกแบบ
กรมทางหลวง
กระทรวงคมนาคม

การสำรวจและออกแบบรายละเอียด
เพื่อพัฒนาโครงข่ายทางหลวง

ตามแนวสายทาง

ปทุมธานี-รังสิต-อ.องครักษ์

กันยายน 2556

จัดทำโดย



ความเป็นมาของโครงการ

จังหวัดปทุมธานีเป็นจังหวัดในเขตปริมณฑล ตั้งอยู่ทางด้านเหนือของกรุงเทพมหานคร เป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการพัฒนาทั้งทางด้านเศรษฐกิจและสังคมที่สูงมากจังหวัดหนึ่ง และมีการขยายตัวอย่างรวดเร็ว ปัจจุบันได้พัฒนาเป็นพื้นที่ก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรม อาคารพาณิชย์ สถาบันการศึกษา การเงินและการลงทุน มีชุมชนที่พักอาศัยขนาดใหญ่จำนวนมาก ซึ่งเป็นปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อความต้องการในการเดินทางและขนส่ง ปัจจุบันมีเส้นทางสายหลักที่ใช้เพื่อการเดินทางและขนส่ง คือ ทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงหมายเลข 305 (ถนนรังสิต-อ.องครักษ์) ทางหลวงหมายเลข 306 (ถนนติวานนท์) ทางหลวงหมายเลข 346 (รังสิต-ปทุมธานี) และทางหลวงหมายเลข 3100 (ถนนเลียบคลองรังสิตฯ) ซึ่งทางหลวงสายหลักดังกล่าวมีปริมาณการจราจรสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งในช่วงชั่วโมงเร่งด่วน ปัญหาการจราจรติดขัดจะทวีความรุนแรง ส่งผลกระทบต่อการเดินทางดำเนินชีวิตของประชาชน และก่อให้เกิดความสูญเสียทางด้านเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ด้วยเหตุผลและความจำเป็นดังกล่าว กรมทางหลวงจึงมีแนวคิดในการดำเนินการแก้ไขปัญหาการจราจร เพื่อบรรเทาปัญหาการจราจรติดขัดดังกล่าว ดังนั้น จึงจำเป็นต้องทำการศึกษาพัฒนาโครงข่ายทางหลวงตามแนวสายทางปทุมธานี - รังสิต - องครักษ์ เพื่อเป็นเส้นทางเลือกใหม่ในการเดินทาง เพื่อให้การคมนาคมขนส่งมีความสะดวก รวดเร็ว ปลอดภัย และประหยัดค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากยิ่งขึ้น และที่สำคัญจะเป็นการเชื่อมโยงโครงข่ายหลักตามแนวด้านตะวันออก-ด้านตะวันตก (East-West Corridor) รวมทั้งเป็นโครงข่ายหลักที่เชื่อมโยงการจราจรจากจังหวัดกรุงเทพมหานคร ไปยังแหล่งพื้นที่อาศัยบริเวณริมคลองรังสิต รวมถึงเชื่อมโยงไปยังจังหวัดนครนายกและแหล่งท่องเที่ยวต่างๆ ใกล้เคียง รวมทั้งเป็นบริเวณที่มีปริมาณการจราจรคับคั่งและมีการพัฒนาการเปลี่ยนแปลงพื้นที่อย่างรวดเร็ว การออกแบบเพื่อพัฒนาและก่อสร้างโครงข่ายทางหลวงดังกล่าว จะเป็นการแก้ปัญหาการจราจรและปัญหาอุบัติเหตุที่มีในปัจจุบัน นอกจากนี้ยังเป็นโครงการที่สนับสนุนการแก้ไขปัญหาพื้นที่ลุ่มบริเวณกรุงเทพมหานคร ตามนโยบายของรัฐบาลอีกด้วย กรมทางหลวง จึงได้ว่าจ้าง บริษัท เทสโก้ จำกัด ให้ดำเนินงานสำรวจและออกแบบรายละเอียด เพื่อพัฒนาโครงข่ายทางหลวง ตามแนวสายทาง ปทุมธานี-รังสิต-อ.องครักษ์

ทั้งนี้ การดำเนินการพัฒนาทางหลวงสายนี้ อาจมีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจากการเปลี่ยนแปลงสภาพพื้นที่ และยังมีอาจมีผลกระทบต่อสภาพสังคม วิถีชีวิตของประชาชนในพื้นที่ กรมทางหลวงจึงได้ตระหนักถึงความสำคัญของการมีส่วนร่วมของประชาชน และกำหนดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลข่าวสารของโครงการรวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเข้ามามีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นต่อโครงการตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งสิ้นสุดการศึกษา เพื่อนำข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ มาใช้ประโยชน์ในการพัฒนาโครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด มีผลกระทบต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุดและที่สำคัญ คือ ได้รับการยอมรับจากประชาชนในท้องถิ่น



วัตถุประสงค์ของการศึกษา

- 1) เพื่อสำรวจและออกแบบรายละเอียดโครงข่ายทางหลวงตามแนวสายทาง ปทุมธานี-รังสิต-อ.องครักษ์
- 2) เพื่อออกแบบรายละเอียดทางด้านวิศวกรรมให้สอดคล้องกับสภาพการจราจรและโครงข่ายทางหลวงสภาพสิ่งแวดล้อม เศรษฐกิจและสังคมของพื้นที่โครงการ
- 3) เพื่อกำหนดขอบเขตทางหลวงและจัดเตรียมเอกสารข้อมูลประกอบการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินการประเมินราคาค่าก่อสร้างเพื่อนำไปสู่การของบประมาณการก่อสร้างต่อไป



ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ

- 1) เพิ่มประสิทธิภาพของการคมนาคมขนส่งบนทางหลวงสายหลักตามแนวด้านตะวันออก-ด้านตะวันตก (East West Corridor) และการเชื่อมโยงการจราจรจากกรุงเทพมหานครพื้นที่อาศัยริมคลองรังสิตประยูกคคี และเชื่อมโยงไปยังจังหวัดนครนายกให้สามารถรองรับการจราจรที่จะเพิ่มขึ้น
- 2) เพื่อพัฒนาทางหลวงหมายเลข 305 เพื่อเพิ่มความสะดวกรวดเร็ว ลดเวลาการเดินทางและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และเพิ่มความปลอดภัยแก่ผู้ใช้รถใช้ถนน พร้อมทั้งแก้ปัญหาการจราจร ปัญหาอุบัติเหตุที่มีในปัจจุบัน
- 3) เพื่อสนับสนุนการแก้ไขปัญหาพื้นที่ลุ่มกรุงเทพฯ ตามนโยบายของรัฐบาล



พื้นที่ศึกษาและแนวเส้นทางของโครงการ

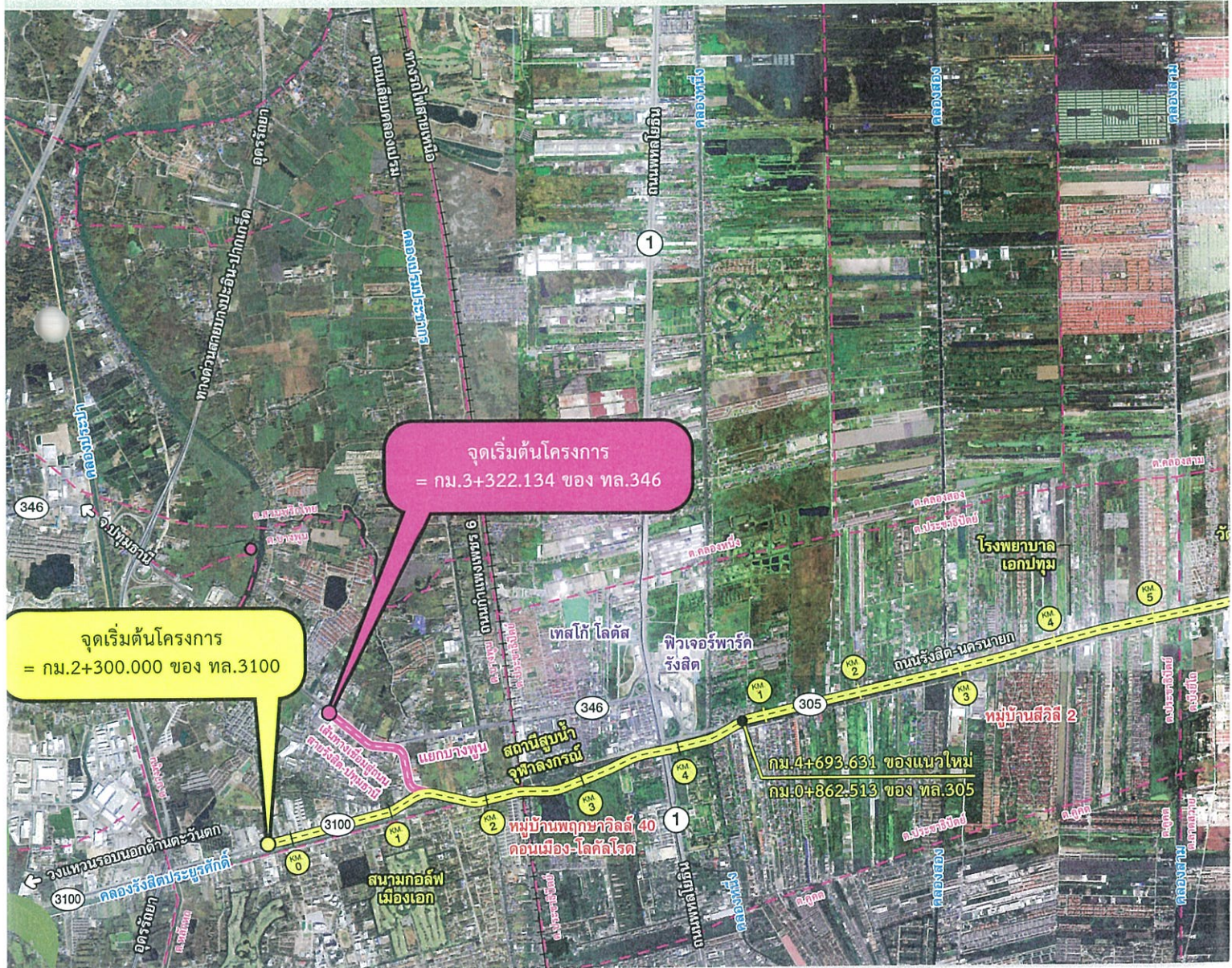
แนวเส้นทางโครงการจุดเริ่มต้นโครงการบริเวณ กม.2+300.000 ของทางหลวงหมายเลข 3100 โดยมีรูปแบบเป็นทางยกระดับและกำหนดจุดขึ้น-ลงไว้ 2 แห่ง คือ บริเวณ กม.2+300.000 ของทางหลวงหมายเลข 3100 และบริเวณ กม.3+322.134 ของทางหลวงหมายเลข 346 จากนั้นแนวเส้นทางที่มาจากทางขึ้น-ลงทั้ง 2 แห่ง จะมาบรรจบกันที่ กม.2+626.319 ของทางหลวงหมายเลข 3100 โดยแนวเส้นทางจะวางตัวขนานกับคลองรังสิตประยูกคคีฝั่งทิศเหนือ และแนวจะเลี้ยวลงสู่ทิศใต้สู่คันคลองรังสิตประยูกคคีฝั่งใต้ ขนานแนวคันป้องกันน้ำท่วมของกรมโยธาธิการและผังเมือง จากนั้นแนวจะเลี้ยวซ้ายมุ่งตรงสู่ทิศตะวันออก ข้ามทางรถไฟสายเหนือซึ่งเป็นบริเวณตอนใต้ของประตูน้ำจุฬาลงกรณ์ และจะขนานตามแนวคลองรังสิตประยูกคคีฝั่งใต้บริเวณ กม.3+400 ตัดข้ามถนนพหลโยธิน โดยแนวจะเลี้ยวซ้ายข้ามคลองรังสิตประยูกคคี เพื่อที่จะไปบรรจบทางหลวงหมายเลข 305 กม.4+338.700 รวมระยะทาง 5.238 กิโลเมตร แนวช่วง กม.1+148.600 - กม.4+338.700 ระยะทาง 3.190 กิโลเมตร จะเป็นแนวเส้นทางตัดใหม่ มีการเวนคืนที่ดินใหม่ โดยการก่อสร้างจะเป็นเพียงการก่อสร้างต่อมอบนคันคลอง ผิวจราจรจะลอยอยู่เหนือคันคลองรังสิตประยูกคคี และแนวเส้นทางที่มาบรรจบทางหลวงหมายเลข 305 แนวเส้นทางจะวางตัวอยู่บริเวณเกาะกลางของทางหลวงหมายเลข 305 ไปจนถึงจุดสิ้นสุดโครงการ กม.18+200 ของทางหลวงหมายเลข 305 ระยะทางรวมทั้งสิ้น 22.300 กิโลเมตร



เส้นทางช่วงทางหลวงหมายเลข 3100 (ด้านตะวันตกของถนนพหลโยธิน) ถึง ทางหลวงหมายเลข 305 (ด้านตะวันออกของถนนพหลโยธิน) หรือ รังสิต (กม.0+573 ของทางหลวงหมายเลข 305) ระยะทางช่วงนี้ยังไม่มีเส้นทางที่ใช้สัญจรได้ (Missing Link) ระยะทางประมาณ 3 กิโลเมตร มีความกว้างของเขตทางฝั่งคลองด้านใต้ประมาณ 24 เมตร ฝั่งคลองทางด้านเหนือประมาณ 36 เมตร โดยการเชื่อมโยงในปัจจุบันจะใช้ตามแนวทางหลวงหมายเลข 3100 - ทางหลวงหมายเลข 346 - บรรจบถนนพหลโยธิน แต่เส้นทางจะอ้อมไปด้านทิศเหนือ และวกกลับมาบรรจบทางหลวงหมายเลข 305

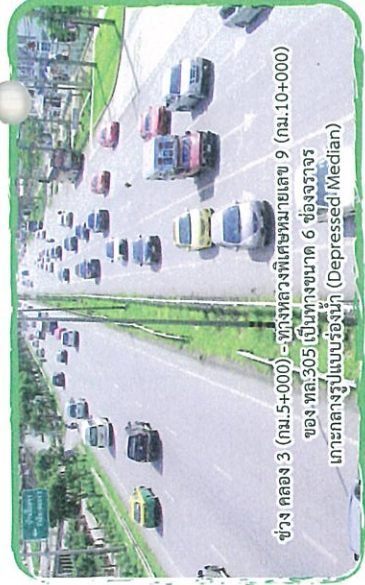
ทางหลวงหมายเลข 310 จุดเริ่มต้นบริเวณสามแยกบางพูน บรรจบกับทางหลวงหมายเลข 346 เป็นแนวเส้นทางจะไปบรรจบกับถนนพหลโยธินที่ทางแยกต่างระดับรังสิต ซึ่งสามารถต่อเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 305 มุ่งสู่วงแหวนรอบนอกด้านตะวันออกได้

ทางหลวงหมายเลข 305 แนวเส้นทางโครงการอยู่ในพื้นที่เขตคลองชลประทานรังสิตประยูรศักดิ์สภาพเส้นทางในปัจจุบันตั้งแต่รังสิต (ถนนพหลโยธิน) จนถึงจุดสิ้นสุดโครงการบริเวณคลอง 7 (กม.18+200 ของทางหลวงหมายเลข 305) สภาพผิวทางโดยทั่วไปในปัจจุบันค่อนข้างดี เนื่องจากได้รับการบูรณะปรับปรุงอย่างต่อเนื่องมีจำนวนช่องจราจร และรูปแบบของทางที่แตกต่างกัน





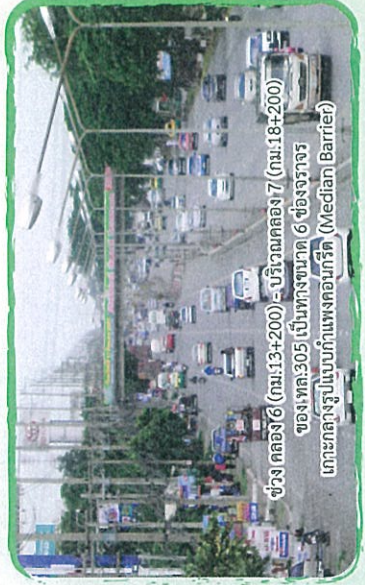
คลอง 3 (กม.5+000) - คลอง 8 ช่องจราจร ทีวีดี (Median Barrier)



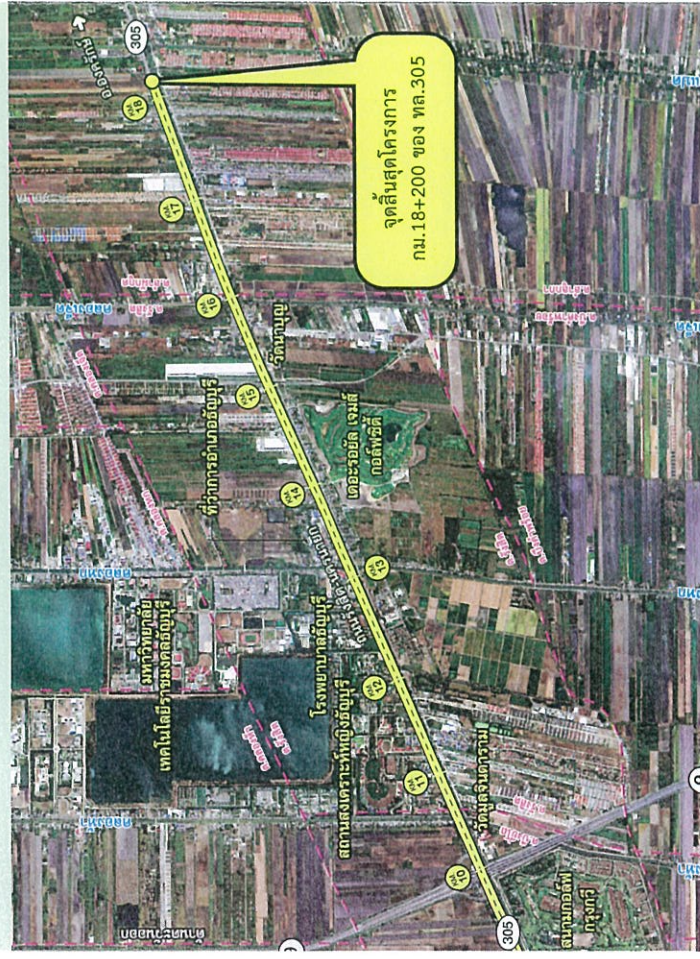
ช่วง คลอง 3 (กม.5+000) - ช่วงหลวงพิเศษหมายเลข 9 (กม.10+000) ของ ทล.305 เป็นทางขนาด 6 ช่องจราจร เกาะกลางรูปแบบขี้น้ำ (Depressed Median)



0+000) - คลอง 6 (กม.13+200) นก. 4 ช่องจราจร ทีวีดี (Raised Median)



ช่วง คลอง 6 (กม.13+200) - บริเวณคลอง 7 (กม.18+200) ของ ทล.305 เป็นทางขนาด 6 ช่องจราจร เกาะกลางรูปแบบกึ่งกึ่งทีวีดี (Median Barrier)



จุดสิ้นสุดโครงการ กม.18+200 ของ ทล.305

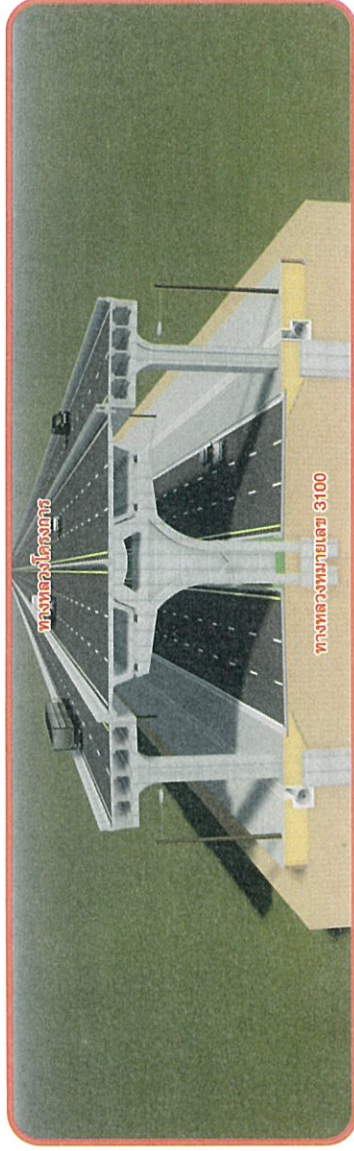
รูปแบบการพัฒนาโครงการ

รูปแบบทางหลวงโครงการ

เป็นรูปแบบทางยกระดับบริเวณทางหลวงหมายเลข 3100 346 แนวเส้นทางตัดใหม่ และทางหลวงหมายเลข 305 ดังต่อไปนี้

รูปแบบทางยกระดับบริเวณทางหลวงหมายเลข 3100

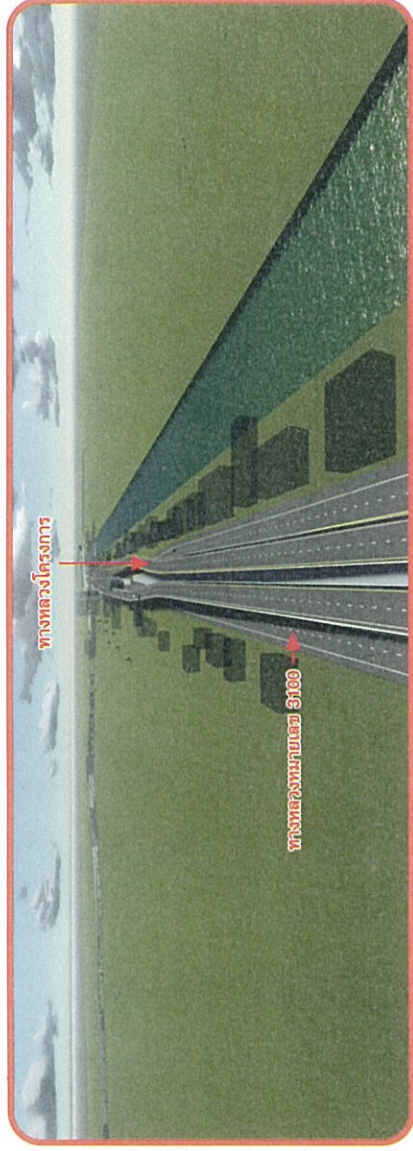
ทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร และรูปตัดทางยกระดับที่ออกแบบให้เหมาะสมกับสภาพพื้นที่เขตทางหลวง และคลองชลประทาน ซึ่งมีพื้นที่ค่อนข้างจำกัด โดยมีความกว้างช่องจราจร 3.50 เมตร ไหล่ทางด้านซ้าย 0.50 เมตร ไหล่ทางด้านขวา 0.50 เมตร มีขนาดกึ่งกลางแบบ Median Barrier (แห้งปูนคอนกรีต) ใช้เขตทางหลวงเดิมกว้าง 50.00 เมตร



ทางหลวงโครงการ

ทางหลวงหมายเลข 3100

รูปแบบทางยกระดับของโครงการซึ่งซ้อนทับกับทางหลวงหมายเลข 3100



ทางหลวงโครงการ

ทางหลวงหมายเลข 3100

รูปแบบทางยกระดับบริเวณทางหลวงโครงการ บริเวณทางหลวงหมายเลข 3100

รูปแบบทางยกระดับบริเวณทางหลวงหมายเลข 346

ทางยกระดับขนาด 4 ช่องจราจร มีความกว้างช่องจราจร 3.50 เมตร ไหล่ทางด้านซ้าย 1.00 เมตร ไหล่ทางด้านขวา 1.00 เมตร มีขนาดกึ่งกลางแบบ Median Barrier (แห้งปูนคอนกรีต) ใช้เขตทางของทางหลวงเดิมกว้าง 50.00 เมตร



ทางหลวงโครงการ



ทางหลวงโครงการ

ทางขึ้น-ทางลงและระบบการกลับรถ

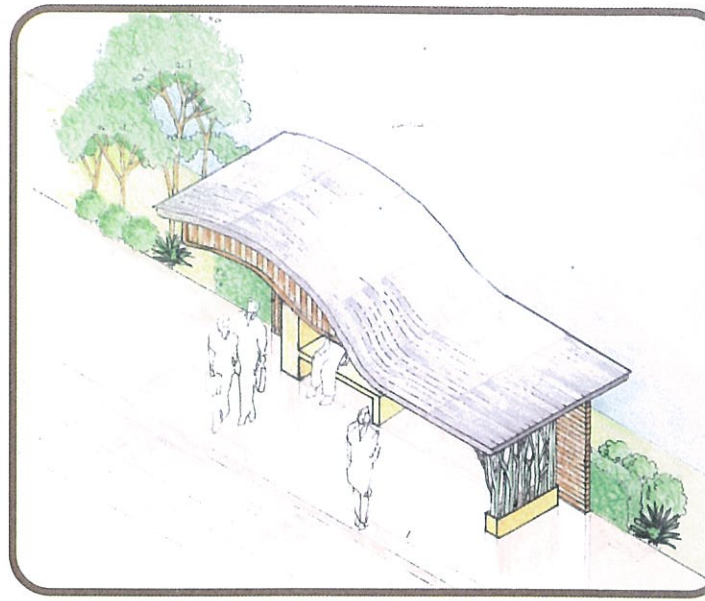
การกำหนดรูปแบบ ทางขึ้น-ทางลงและระบบการกลับรถแบ่งเป็น ทางขึ้น-ทางลง ทางกลับรถยกระดับ ตำแหน่งรูปแบบทางขึ้น-ทางลง และจุดกลับรถบนทางยกระดับของโครงการมี 10 แห่ง ประกอบด้วย (1) ทางขึ้น-ทางลง ที่จุดเริ่มต้นโครงการ จำนวน 2 แห่ง ทล.3100 และ 346 (2) ทางขึ้น คลอง 1 จำนวน 1 แห่ง (3) ทางลง คลอง 1 จำนวน 1 แห่ง และ (4) ทางขึ้น-ทางลง พร้อมจุดกลับรถ จำนวน 6 แห่ง



รูปแบบทางขึ้น-ทางลงและระบบการกลับรถ

งานสถาปัตยกรรม

ออกแบบศาลารอรถประจำทางของโครงการ



ศาลารอรถประจำทางของโครงการ

งานศึกษาด้านสิ่งแวดล้อม

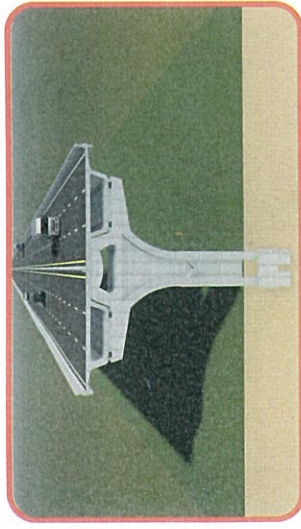
การออกแบบเพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมของทางหลวงโครงการนี้ ได้แก่ กำแพงกันเสียง และการปลูกต้นไม้กรองฝุ่นและเสียง การทาสีลดความกระด้างของโครงสร้างทางยกระดับจากมุมมองถนนพื้นล่างระดับผิวดินและการออกแบบช่องจอดรถประจำทางบนทางหลวงหมายเลข 305 (ทางระดับดิน)

ปัจจัยสิ่งแวดล้อมที่เป็นข้อจำกัดต่อการพัฒนาโครงการและจำเป็นต้องออกแบบรายละเอียดเพื่อลดผลกระทบ

ปัจจัยสิ่งแวดล้อม	ข้อจำกัด	แนวทางออกแบบเพื่อลดผลกระทบ
เสียงและความสั่นสะเทือน	ระดับเสียงดังสูงสุดจากการจราจรของทางยกระดับ	ติดตั้งกำแพงกันเสียง (Noise Barrier) บนผนังกันตักทั้งสองด้านของทางยกระดับที่ผ่านพื้นที่อ่อนไหว และ/หรือประชิดเขตทางทั้งด้านเหนือและด้านใต้ของคลองรังสิตฯ
	ฝุ่นละอองและฝุ่นแขวนลอยมีแนวโน้มเกินมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมในปีหลังๆ ของการใช้งาน	ปลูกต้นไม้ลดมลพิษทางอากาศและเสียง ไม้ยืนต้น (โอ๊คอินเดียน) ไม้พุ่ม (ชบา/เฟื่องฟ้า) ไม้ล้มลุก (พลับพลึง) ด้านหน้าพื้นที่อ่อนไหว และ/หรือประชิดเขตทางทั้งด้านเหนือของคลองรังสิตฯ
การคมนาคมขนส่ง	ทางยกระดับและทางขึ้น-ลงเป็นอุปสรรคต่อการเข้าจอดรถประจำทางริมทาง	ออกแบบช่องจอดรถประจำทาง (Busbay) บนทางหลวง 305 ที่จะปรับปรุงใหม่ภายหลังการก่อสร้างทางหลวงโครงการ
สุนทรียภาพและการท่องเที่ยว / ความสำคัญเฉพาะต่อชุมชน	ทางยกระดับและทางขึ้น-ลง บนผิวจราจรทางหลวง 305 จะบดบังทัศนียภาพริมทางของสถานที่ที่มีความสำคัญต่อชุมชน บางแห่งทั้งหมด หรือบดบังสนามกอล์ฟบางส่วน	ออกแบบลดความกระด้างของโครงสร้างทางยกระดับเพิ่มเติมจากลวดลายบนเสาตอม่อเสาไฟส่องสว่างและรูปทรงของผนังกันตัก อาทิ การทาสีด้านใต้ทางยกระดับให้เกิดความนุ่มนวล

แนวเส้นทางตัดใหม่

แนวเส้นทางตัดใหม่ : ช่วง กม.1+148.600 - บริเวณทางหลวงหมายเลข 305 กม.4+338.700 ระยะทางรวม 3.745 กิโลเมตร ทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร มีความกว้างช่องจราจร 3.50 เมตร ไหล่ทางด้านซ้าย 0.50 เมตร ไหล่ทางด้านขวา 0.50 เมตร มีนูนกั้นกลางแบบ Median Barrier (แบ่งปูนคอนกรีต) ใช้เขตทางของทางหลวงเดิมกว้าง 40.00 เมตร



รูปแบบทางยกระดับบริเวณทางหลวงหมายเลข 305 กม.1+148.600 กม.4+338.700

รูปแบบทางยกระดับบริเวณทางหลวงหมายเลข 305

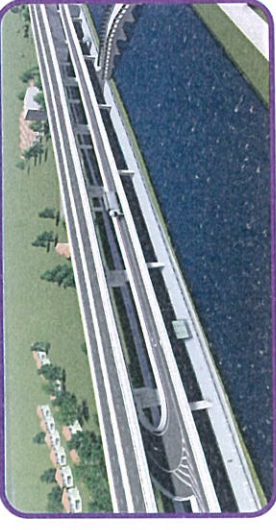
เป็นทางยกระดับขนาด 6 ช่องจราจร มีความกว้างช่องจราจร 3.50 เมตร ไหล่ทางด้านซ้าย 0.50 เมตร ไหล่ทางด้านขวา 0.50 เมตร มีนูนกั้นกลางแบบ Median Barrier (แบ่งปูนคอนกรีต) ใช้เขตทางซึ่งเป็นเขตทางของกรมชลประทาน 40.80 เมตร และหลังจากก่อสร้างทางยกระดับกับนูนกั้นกลางของทางหลวงหมายเลข 305 แล้วจะมีการปรับปรุงทางหลวงหมายเลข 305 ใหม่ตลอดเส้นทาง โดยพัฒนาเป็นทางหลวงชนบท 6 ช่องจราจร มีความกว้างช่องจราจรละ 3.50 เมตร เกาะกลางแบบ Concrete Barrier (แบ่งปูนคอนกรีต) ตามแนวตอม่อของทางยกระดับของทางด้านซ้าย หรือไหล่ทางด้านขวา 0.50 เมตร ไหล่ทางด้านซ้าย 0.50-2.50 เมตร (ตามสภาพพื้นที่)

การออกแบบระบบการเชื่อมต่อจราจร

- 1) การเชื่อมต่อจราจรบริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ ทางหลวงหมายเลข 3100 ไปสู่ทางหลวงหมายเลข 305 โดยบริเวณจุดเริ่มต้นโครงการจะมีการกำหนดทางขึ้น-ทางลงสู่ทางหลวงหมายเลข 3100 ได้ในลักษณะเป็น ทางขึ้นและ ทางลง นอกจากนี้การออกแบบการเชื่อมต่อบริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ ยังได้ออกแบบให้สามารถเชื่อมต่อสู่ทางหลวงหมายเลข 346 ได้ ซึ่งการเชื่อมต่อในจุดนี้ จะออกแบบในลักษณะเป็นทางขึ้น-ทางลงสู่ทางหลวงหมายเลข 346 โดยการเชื่อมต่อจะมีการจราจรไปสู่ทางพิเศษสายแจ้งวัฒนะ-บางพูน-บางโพธิ์ และเมื่อถึงหัวพัลวธานีโดยสะดวก ผลดี คือ สามารถรับส่งรถที่ต้องกักจะเดินทางจากจุดนี้ไปสู่ทางหลวงหมายเลข 305 ได้โดยไม่ต้องผ่านทางแยกต่างระดับวีรลิต ซึ่งจะทำให้การเดินทางสามารถเดินทางได้โดยสะดวกและไม่เอื่อมหนึ่ง คือ การจราจรบริเวณทางแยกทางยกระดับวีรลิตลดลง เนื่องจากจราจรจากรถกล่าวนิยมไปใช้เส้นทางใหม่ ซึ่งจะส่งผลให้จราจรบริเวณทางแยกต่างระดับวีรลิตลดลง
- 2) การเชื่อมต่อจราจรบริเวณจุดสิ้นสุดโครงการจุดนี้จะอยู่บริเวณคลอง 7 ซึ่งไม่มีลักษณะเป็นทางแยก ดังนั้นบริเวณจุดสิ้นสุดโครงการ จึงกำหนดรูปแบบเป็นทางขึ้น-ทางลงปกติโดยช่องจราจรที่ของทางยกระดับจะออกแบบให้สามารถต่อเป็นทางยกระดับในช่วงต่อไปได้อีก
- 3) การปรับปรุงระบบการกลับรถแบบลอดใต้สะพานเดิมบนทางหลวงหมายเลข 305 จากการรถลอดสะพานปัจจุบันบริเวณสะพานข้ามคลอง ของคลองส่งน้ำเก่า จะมีการใช้งาน เป็นทางกลับรถแบบลอดใต้สะพาน ซึ่งหลังจากที่ได้ออกแบบทางยกระดับและปรับปรุงทางหลวงหมายเลข 305 แล้ว จะได้ออกแบบระบบการกลับรถยกระดับลอดเส้นทาง แล้วโครงการนี้ยังเสนอให้ปรับปรุงรูปแบบการกลับรถแบบลอดใต้สะพานเดิมทุกแห่ง ให้สามารถใช้งานได้เทียบเท่าของเดิม โดยคลองที่จะทำการปรับปรุง ประกอบด้วย คลอง 1 คลอง 2 คลอง 3 คลอง 4 คลอง 6/1 และคลอง 7 รวม 6 แห่ง ความสูงของลอดมีความสูง 3 เมตร ซึ่งแบบการกลับรถใต้สะพานเดิมจะช่วยให้ระบบการกลับรถยกระดับ ให้มีความสมบูรณ์ด้านการใช้งานยิ่งขึ้น

ทางขึ้น-ทางลงและระบบการกลับรถ

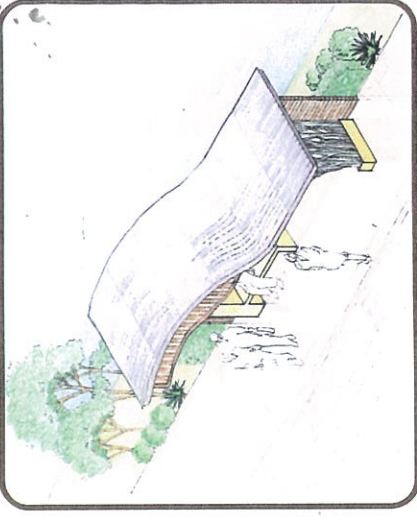
การกำหนดรูปแบบ ทางขึ้น-ทางลง และรูปแบบการกลับรถแบ่งเป็น ทางขึ้น-ทางลง ทางยกระดับระดับ ดินแบ่งรูปแบบทางขึ้น-ทางลง และจุดกลับรถบนทางยกระดับโครงการมี 10 แห่ง ประกอบด้วย (1) ทางขึ้น-ทางลง ที่จุดเริ่มต้นโครงการ จำนวน 2 แห่ง ทล.3100 และ 346 (2) ทางขึ้น คลอง 1 จำนวน 1 แห่ง (3) ทางลง คลอง 1 จำนวน 1 แห่ง และ (4) ทางขึ้น-ทางลง พร้อมจุดกลับรถ จำนวน 6 แห่ง



รูปแบบทางขึ้น-ทางลงและระบบการกลับรถ

งานสถาปัตยกรรม

ออกแบบสถาปัตยกรรมประจำทางของโครงการ



สถาปัตยกรรมประจำทางของโครงการ



งานศึกษาสิ่งแวดล้อม

การออกแบบเพื่อลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมของทางหลวงโครงการนี้ ได้แก่ กำแพงกันเสียง และการปลูกต้นไม้กรองฝุ่นและเสียง การทาสีลดความกระด้างของโครงสร้างทางยกระดับจากมุมมองถนนที่ผ่านระดับดินและการออกแบบช่องจราจรประจำทางบนทางหลวงหมายเลข 305 (ทางระดับดิน)

ปัจจัยสิ่งแวดล้อมที่เป็นข้อจำกัดต่อการพัฒนาโครงการและจำเป็นต้องออกแบบรายละเอียดเพื่อลดผลกระทบ

ปัจจัยสิ่งแวดล้อม	ข้อจำกัด	แนวทางการออกแบบเพื่อลดผลกระทบ
เสียงและความสั่นสะเทือน	ระดับเสียงสูงส่งสุดจากอาคารจราจรของทางยกระดับ	ติดตั้งกำแพงกันเสียง (Noise Barrier) บนผนังกันกั้นทั้งด้านของทางยกระดับที่ผ่านพื้นที่อ่อนไหว และ/หรือประตูเปิดตลอดทั้งด้านเหนือและด้านใต้ของคลองวีรลิตา
การคมนาคมขนส่ง	ผู้โดยสารและผู้ขับขี่อาจมีแนวโน้มเกินมาตรฐานคุณภาพสิ่งแวดล้อมในบริเวณที่ใช้งาน	ปลูกต้นไม้คลุมทิศทางอากาศและเสียง ไม้ยืนต้น (โอ๊กอินเดียน) ไม้พุ่ม (ไซปรัส/เสี้ยวฟ้า) ไม้ล้มลุก (พลับพลึง) ด้านหน้าพื้นที่อ่อนไหว และ/หรือประตูเปิดตลอดทั้งด้านเหนือของคลองวีรลิตา
คุณภาพอากาศและการท่องเที่ยว / ความสำคัญเฉพาะต่อชุมชน	ทางยกระดับและทางขึ้น-ลงเป็นอุปสรรคต่อการเข้าออกของรถประจำทาง	ออกแบบช่องจราจรประจำทาง (Busbay) บนทางหลวง 305 ที่ จะปรับปรุงใหม่ภายหลังการก่อสร้างทางหลวงโครงการ
		ออกแบบลดความกระด้างของโครงสร้างทางยกระดับเพิ่มเติมจากลดความสั่นสะเทือนเข้าสู่ห้องแถวและรูปทรงของผนังกันคก อาทิ การทาสีด้านใต้ที่ทางยกระดับให้เกิดความนุ่มนวล



รูปแบบทางยกระดับบริเวณทางหลวงหมายเลข 305

สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน

ฉบับวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544

สัญญาเช่าที่ดิน

ระหว่าง

บริษัท พัฒนาสิน จำกัด
(เรียกว่า "ผู้ให้เช่า")

และ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด
(เรียกว่า "ผู้เช่า")

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544

WHITE & CASE (THAILAND) LIMITED
5TH FLOOR, GAYSORN PLACE (GAYSORN PLAZA)
999 PLOENCHIT ROAD, LUMPINI
PATHUMWAN, BANGKOK 10330

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 ระหว่าง

- (1) บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ เลขที่ 90/54-57 ชั้น 19 อาคารสาทรธานี ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยนายสุพจน์ หวังหลี และนายदनัยธนิต พิศาลบุตร กรรมการผู้มีอำนาจ (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า") และ
- (2) บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด จดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงาน จดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 1221/39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยนายวิชา พูลวรลักษณ์ กรรมการผู้มีอำนาจ (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้เช่า")

โดยที่

ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 2655 ตั้งอยู่ที่อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี) และผู้เช่ามีความประสงค์จะให้ผู้ให้เช่าเช่าที่ดินดังกล่าว มีจำนวนพื้นที่ ประมาณ 10-0-7.8 ไร่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 ดังกล่าว รายละเอียดปรากฏ ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ที่ดิน")

โดยที่

ผู้เช่าดำเนินธุรกิจโรงพยาบาลในเครือเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และธุรกิจเกี่ยวเนื่องอื่น ๆ มีความประสงค์ที่จะเช่าที่ดินดังกล่าว เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจการโรงพยาบาลและธุรกิจอื่นตามที่ระบุไว้ใน สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงเข้าทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

1. การเช่าและระยะเวลาเช่า

- 1.1 ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดิน และผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นระยะเวลา 27 (ยี่สิบเจ็ด) ปี โดยเริ่มจากวันที่ 1 มีนาคม 2544
- 1.2 คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ภายในวันที่ 15 กรกฎาคม 2544

Handwritten signature

Handwritten signature

W.C.

W

2.

วัตถุประสงค์

ผู้เช่าตกลงจะใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งของกิจการโรงภาพยนตร์ในเครือ เมเจอร์ โรงโบว์ลิง ธุรกิจให้บริการทางด้านบันเทิง (Entertainment) ร้านค้าและร้านอาหาร โดยผู้เช่าตกลงจะไม่ปลูกสร้างอาคารสูงเกินกว่า 20 เมตรในที่ดิน และตกลงจะปลูกสร้างอาคารซึ่งประกอบด้วยโรงภาพยนตร์ไม่น้อยกว่า 10 โรง และโรงโบว์ลิงไม่น้อยกว่า 30 เลน และตกลงจัดให้มีการใช้พื้นที่ใช้สอยเพื่อการใช้และการเช่าในจำนวน 3,500 ตารางเมตร สำหรับดำเนินธุรกิจร้านค้าและร้านอาหาร และธุรกิจให้บริการทางด้านบันเทิง (Entertainment) ในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าอนุญาตให้ผู้เช่าจัดให้มีการใช้พื้นที่ใช้สอยเพื่อการใช้และการเช่าสำหรับการดำเนินธุรกิจร้านค้าและร้านอาหาร และธุรกิจให้บริการทางด้านบันเทิง (Entertainment) ดังกล่าวข้างต้น ได้เพิ่มขึ้นหรือลดลงอีกไม่เกินร้อยละ 5

ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงว่าจะจัดส่งแผนผังอาคารให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 120 (ร้อยยี่สิบ) วัน หลังจากวันจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้

เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่าก่อน หากผู้เช่าใช้ที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ให้ถือว่าเป็นการผิดเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ โดยให้การบอกเลิกสัญญาดังกล่าวมีผลทันที

3. ค่าเช่า

3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าตอบแทนในการทำสัญญาเช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 49,000,000 บาท (สี่สิบล้านบาท) ("ค่าตอบแทนในการเช่าทำสัญญาเช่า") โดยผู้ให้เช่าจะไม่คืนค่าตอบแทนในการเช่าทำสัญญาเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าไม่ว่าในกรณีใดทั้งสิ้น คู่สัญญาตกลงให้มีการแบ่งชำระค่าตอบแทนในการเช่าทำสัญญาเช่าตามจำนวนและระยะเวลาดังต่อไปนี้

3.1.1 ชำระเงินจำนวน 1,000,000 บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) โดยชำระด้วยเช็คเช็คหรือเช็คธนาคาร ในวันทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และ

3.1.2 ชำระเงินจำนวน 12,000,000 บาท (สิบสองล้านบาทถ้วน) โดยชำระด้วยเช็คของผู้เช่า ลงวันที่ล่วงหน้า ในวันทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ โดยให้เช็คดังกล่าวถึงกำหนดชำระในวันที่ 30 มิถุนายน 2544 และ

3.1.3 ชำระเงินจำนวน 36,000,000 บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) โดยชำระด้วยตัวสัญญาใช้เงินหรือตัวแลกเงินซึ่งได้รับการอวัลจาก ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัทเงินทุนทีเอสโก้ จำกัด (มหาชน) และ/หรือสถาบันการเงินอื่นใดที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบ จำนวน 4 ฉบับ ๆ ละ

9,000,000 บาท (เก้าล้านบาทถ้วน) โดยให้ตัวเงินทั้ง 4 ฉบับดังกล่าวถึงกำหนดชำระ ในวันที่ 2 มกราคม 2545 2 กรกฎาคม 2545 2 มกราคม 2546 และ 2 กรกฎาคม 2546 ตามลำดับ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะส่งมอบตัวสัญญาใช้เงินหรือตัวแลกเงินดังกล่าวทั้ง 4 ฉบับ ให้แก่ผู้ให้เช่า ณ วันจดทะเบียนการเช่า

3.2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราดังต่อไปนี้

- | | |
|---|---|
| วันที่ 1 มีนาคม 2544 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2546 | ไม่ต้องชำระค่าเช่า |
| วันที่ 1 มีนาคม 2546 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2549 | ชำระค่าเช่าเป็นเงินจำนวน 390,000 บาท
(สามแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน) ต่อเดือน |
| วันที่ 1 มีนาคม 2549 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 | ชำระค่าเช่าเป็นเงินจำนวน 550,000 บาท
(ห้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ต่อเดือน |
| วันที่ 1 มีนาคม 2552 ถึง
วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 | ชำระค่าเช่าเป็นเงินจำนวน 605,000 บาท
(หกแสนห้าพันบาทถ้วน) ต่อเดือน |
| วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง
วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 | ชำระค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ของค่าเช่าในปีก่อน
หน้านั้น โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี |

3.3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าของทุกเดือน ภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือนโดยเริ่มจากวันที่ 1 มีนาคม 2546 ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในการชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อเดือนสำหรับจำนวนเงินค่าเช่าใดๆที่มีการชำระล่าช้าเกินกว่า 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันครบกำหนดจนถึงวันที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินค่าเช่าถูกต้องครบถ้วนทั้งนี้ถ้าผู้เช่าไม่ได้ชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันครบกำหนด ผู้ให้เช่า มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้ โดยแจ้งหนังสือบอกกล่าวการเลิกสัญญาเช่าไปยังผู้เช่า โดยกำหนดให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน ดังกล่าวให้สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุด

4. การส่งมอบที่ดิน

ผู้ให้เช่าตกลงจะส่งมอบที่ดิน ให้แก่ผู้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ขณะนั้น ภายในวันที่ 1 มีนาคม 2544

ผู้ให้เช่าตกลงอนุญาตให้ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ถนนในสภาพที่เป็นอยู่ขณะนั้น รายละเอียดดังปรากฏในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ สำหรับการดำเนินธุรกิจของตนและเพื่อ

ประโยชน์ในการเข้าออกจากที่ดินโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายได้ตลอดเวลาในการใช้ที่ดิน โดยผู้เช่าให้สัญญาว่าจะไม่ใช้ถนนในลักษณะที่เป็นการกีดขวางการใช้ถนนของผู้ให้เช่าและบุคคลอื่น

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าปรับปรุงต่อเติมถนนดังกล่าว ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า

ทั้งนี้ ในการให้สิทธิในการใช้ถนนแก่ผู้เช่าดังกล่าว จะไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่า และ/หรือบริษัทลูก และ/หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า และ/หรือลูกจ้าง พนักงาน บริวาร หรือลูกค้าของผู้ให้เช่าและบุคคลดังกล่าวที่จะใช้ถนนดังกล่าว

5. สิทธิในการครอบครองและเงื่อนไขในการใช้ที่ดิน

5.1 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิที่จะครอบครอง และใช้ประโยชน์ที่ดินตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ รวมถึงสิทธิในการที่รื้อถอนบางส่วน หรือทั้งหมดของสิ่งปลูกสร้างซึ่งมีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งอาคาร (ถ้ามี) ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน ก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ หรือติดตั้งเครื่องมืออุปกรณ์ หรือเครื่องจักรบนที่ดินตามที่ผู้เช่าเห็นสมควรและจำเป็นเพื่อการดำเนินธุรกิจที่ถูกต้องตามกฎหมายของผู้เช่า และเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อบัญญัติที่พึงปรารถนาด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

5.2 สำหรับพื้นที่สำหรับที่จอดรถนั้น ผู้เช่าตกลงที่จะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาพื้นที่สำหรับที่จอดรถโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

5.3 ผู้เช่าตกลงใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 2 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้เท่านั้น และการดำเนินธุรกิจ และ/หรือการกระทำใด ๆ ของผู้เช่าจะต้องไม่เป็นการขัดกับกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันหรือที่มีขึ้นในอนาคต รวมทั้งความสงบเรียบร้อย ขนบธรรมเนียมและศีลธรรมอันดีของประชาชน นอกจากนี้ผู้เช่าตกลงจะไม่ทำและใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการป้องกันไม่ให้ลูกจ้าง พนักงาน บริวาร หรือลูกค้าของตนกระทำการใด ๆ ในที่ดินอันเป็นสิ่งที่ผิดกฎหมายหรือผิดศีลธรรม หรือเป็นสิ่งที่น่ารังเกียจ และ/หรือก่อให้เกิดอันตราย และ/หรือสร้างความเสียหาย และ/หรือเป็นการรบกวน และ/หรือสร้างความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลอื่นโดยทั่วไป ในกรณีที่มีความเสียหายใดๆ เกิดขึ้น เนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามข้อ 5.3 นี้ หรือการที่ลูกจ้างพนักงาน บริวารหรือลูกค้าของผู้เช่า กระทำการใดๆ อันก่อให้เกิดความเสียหายต่อผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าในบรรดาค่าใช้จ่ายและความเสียหายทั้งปวง รวมถึงค่าใช้จ่ายใดๆ ที่จำเป็นในการบรรเทา เยียวยาหรือระงับความเสียหายดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าได้รับ

5.4 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเข้าทำการตรวจสอบสภาพความเรียบร้อยของพื้นที่เช่า ได้ตามเวลาและระยะอันสมควร โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

5.5 ผู้เช่าจะดูแลรักษาพื้นที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีปลอดภัยสะอาดเรียบร้อยและเหมาะสมในการประกอบธุรกิจดังที่ระบุในข้อ 2 และผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัยรวมถึงกฎเทศบาล หรือประกาศ หรือคำสั่งใดๆ ของหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

6. ใบอนุญาตก่อสร้าง

ในการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ บนที่ดินเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ 2 ข้างต้น ผู้เช่าต้องรับผิดชอบในการดำเนินการจัดทำใบอนุญาตในการก่อสร้างและใบอนุญาตที่จำเป็นอื่นๆ หรือการอนุญาตตามที่กฎหมายกำหนดจากพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในระหว่างสัญญาเช่าโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือที่จำเป็นอย่างเต็มที่แก่ผู้เช่าเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผู้เช่าตามที่ระบุไว้ในข้อนี้

7. การโอนสิทธิและหน้าที่

7.1 ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าไปเป็นหลักประกันการกู้เงินระหว่างตนเองกับสถาบันการเงินใดๆ โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 (สามสิบ) วัน ในการนี้ผู้ให้เช่ายินยอมลงนามในเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การให้หลักประกันดังกล่าว

7.2 ภายใต้เงื่อนไขในข้อ 7.1 ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิและหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ หรือให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้กับบุคคลอื่น ยกเว้นจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์จะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้กับบุคคลอื่น ให้ผู้เช่าขอความยินยอมและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน โดยผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่เกิดขึ้นในการนี้ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงว่า ในกรณีที่มีการให้เช่าช่วงหรือการโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคลอื่น ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิการเช่าเป็นเงินร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของค่าตอบแทนที่ผู้เช่าพึงได้รับจากผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิดังกล่าวนี้ ทั้งนี้ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม ค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละ 1 (หนึ่ง) ของค่าเช่าและค่าตอบแทนในการเช่าทำสัญญาเช่าในข้อ 3 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ของระยะเวลาการเช่าส่วนที่เหลือ

ทั้งนี้ ผู้เช่าขอให้สัญญาว่า

(ก) ในกรณีที่หุ้นของผู้เช่ายังไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์") ผู้เช่าสัญญาว่า นายวิชา พูลวรลักษณ์ และ/หรือบุคคลในตระกูลพูลวรลักษณ์ และ/หรือนิติบุคคล

อื่นใดตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 2 ("ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม") จะถือหุ้นรวมกันในผู้เช่าไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบเอ็ดของหุ้นทั้งหมดของผู้เช่า

- (ข) ในกรณีที่หุ้นของผู้เช่าได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ผู้เช่าสัญญาว่าผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมจะคงเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบห้าของหุ้นทั้งหมดของผู้เช่าและ/หรือเป็นผู้บริหารหรือควบคุมดูแลการประกอบกิจการของบริษัทผู้เช่า

หากไม่มีการกระทำดังกล่าวข้างต้น ตามข้อ 7.2 (ก) และ (ข) ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน 30 (สามสิบ) วัน และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ชำระค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอ ให้ถือว่าเป็นการผิดเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ได้ทันที

- 7.3 ในกรณีที่ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และ/หรือให้เช่าช่วงและ/หรือให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามสัญญาเช่าให้กับสถาบันการเงินใดๆ และ/หรือนุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวในค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าวและจะต้องดำเนินการให้สถาบันการเงินใดๆ และ/หรือนุคคลที่สามซึ่งเป็นผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และ/หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินตามสัญญาเช่าทำข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบและเนื้อหาที่เป็นที่ยอมรับของผู้ให้เช่า ว่าบุคคลนั้นๆ จะปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ตลอดจนข้อกำหนดของเอกสารอื่นๆ ในลักษณะเดียวกันกับผู้เช่าทุกประการ

8. การประกันภัย

คู่สัญญาตกลงว่า ในระหว่างเวลาการก่อสร้าง และตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องจัดหาและดำรงไว้ซึ่งการประกันภัยกับ บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน) และ/หรือ บริษัท ไทยพาณิชย์ประกันภัยจำกัด (มหาชน) ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประกันภัย (ถ้ามี)

ความคุ้มครองในการเสี่ยงภัยตามสัญญาประกันภัยดังกล่าวให้ รวมถึง

- 8.1 ความเสี่ยงภัยทุกประเภทสำหรับการก่อสร้าง และ
8.2 การประกันภัยความรับผิดชอบสาธารณะ

ให้ผู้เช่ามอบสำเนาของกรรมกรรมประกันภัย ซึ่งออกโดยบริษัทประกันภัยดังกล่าวให้ผู้ให้เช่า เพื่อยืนยันว่าผู้เช่าได้ทำการประกันภัย ดังกล่าวข้างต้นครบถ้วนถูกต้อง

9. ต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั่วไป

9.1 ให้คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของตนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงรับผิดชอบเป็นจำนวนเท่ากันสำหรับค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน การเช่าและอากรแสตมป์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่า ที่ดินฉบับนี้

9.2 ให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบแต่ผู้เดียวในการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย และภาษีใด ๆ ที่ใช้ บังคับกับการใช้ที่ดินและอาคารของผู้เช่า ที่เกิดขึ้นภายหลังวันทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ เว้นแต่ ภาษีมรดก (ถ้ามี)

10. ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าตกลงชำระค่ากระแสไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และ ค่าสาธารณูปโภคอื่น ๆ ซึ่งตนเป็นผู้ใช้และถูกเรียกเก็บจากการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในระยะเวลาและ ลักษณะดังที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ระยะเวลาดังกล่าวจะรวมถึงระยะเวลาซึ่งที่ดินอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง การบูรณะ หรือปิดกิจการด้วย

11. การรื้อถอนทรัพย์สิน

11.1 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ให้ผู้เช่าส่งมอบที่ดินและ อาคารที่ก่อสร้างขึ้นให้กับผู้ให้เช่าในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมในการใช้ประโยชน์ของผู้ให้เช่า และเว้นแต่ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นอย่างอื่น ให้ผู้เช่าเคลื่อนย้ายส่วนควบ สิ่งตกแต่งใด ๆ และทรัพย์สินที่เคลื่อนย้ายได้และเคลื่อนย้ายไม่ได้ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินภายในกำหนดสามเดือน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือวันที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยค่าใช้จ่าย ของผู้เช่าเอง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการขนย้ายทรัพย์สินภายในกำหนดสามเดือนดังกล่าว ผู้เช่ามีสิทธิที่จะใช้เวลาอีกสามเดือนในการรื้อถอนแต่จะต้องชำระค่าเช่าในช่วงสามเดือนดังกล่าว ถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการให้ที่ดินอยู่ในสภาพตามที่กล่าวข้างต้นภายในระยะเวลาหกเดือนดังกล่าว ข้างต้น ผู้เช่าจะไม่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรือนำทรัพย์สินใด ๆ ออกมา และจะต้องส่งมอบที่ดิน ดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าในสภาพ "ที่เป็นอยู่ขณะนั้น" โดยทันที ต่อจากนั้นผู้ให้เช่าอาจจะทำการ ปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

ให้ผู้เช่าชำระค่าใช้จ่าวดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าในทันทีที่ได้รับการเรียกร้อง ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าใช้จ่าวดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยของจำนวนเงินดังกล่าวในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี จนกว่าผู้ให้เช่าจะได้รับชำระเงินดังกล่าวจนเต็มจำนวน

เมื่อสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะยึดถือสวนควบ สิ่งตกค้าง และทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ซึ่งอยู่ในที่ดินตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรโดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ต้องชำระค่าใช้จ่าวดใด ๆ โดยผู้เช่ามีสิทธิที่จะเคลื่อนย้ายบรรดาทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ได้

การดำเนินการข้างต้นจะไม่เป็นการกระทบกระเทือนถึงสิทธิของผู้ให้เช่าในการกลับเข้าครอบครองที่ดินและเปลี่ยนอุปกรณ์เพื่อป้องกันทรัพย์สิน และเคลื่อนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าไปยังสถานที่ที่ได้จัดเตรียมไว้โดยผู้ให้เช่า ถ้าทรัพย์สินนั้นเป็นทรัพย์สินที่เน่าเสียหายได้โดยสภาพ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะขายทรัพย์สินดังกล่าวและเก็บเงินจากการขายไว้ โดยผู้เช่า ตกลงชดใช้ค่าใช้จ่าวดใด ๆ ซึ่งเกิดจากการขายและการเคลื่อนย้ายดังกล่าว ซึ่งผู้ให้เช่าได้ออกทตรงไปแล้ว

11.2 ในกรณีที่มีการบอกเลิกสัญญาหรือสิ้นสุดสัญญาเช่าภายใต้สัญญาข้อ 11.1 ให้ผู้เช่ายุติการดำเนินการและกิจกรรมของตนบนที่ดินในวันที่ครบกำหนดสัญญาหรือเลิกสัญญาเช่า และหลังจากนั้นให้เริ่มดำเนินการส่งมอบที่ดินให้กับผู้ให้เช่าตามเงื่อนไขในข้อ 11.1 โดยเร็วและไม่ชักช้า

ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในวรรคข้างต้น ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบผู้ให้เช่าสำหรับ (1) ต้นทุนและค่าใช้จ่าวดทั้งหมดที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่าอันเนื่องมาจากการปรับปรุงที่ดินตามสัญญาข้อ 11.1 (2) ค่าเสียหายในอัตราสองเท่าของค่าเช่าสุดท้าย และ (3) ค่าเสียหาย ใด ๆ รวมทั้งค่าเสียโอกาส

12. การรักษาความลับ

ผู้เช่า และ/หรือ ผู้ให้เช่าจะไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน หรือบุคคลอื่นใด ๆ เกี่ยวกับข้อกำหนด และเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ตามที่ระบุไว้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรโดยชัดแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หรือตามที่อาจกำหนดโดยกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานรัฐบาลหรือของศาล

13. การบอกเลิกสัญญา

13.1 ในกรณีที่ (ก) ผู้เช่าผิดนัดชำระหนึ่งงวดใดงวดหนึ่งที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และ/หรือชำระหนึ่งงวดใดงวดหนึ่งเพียงบางส่วนและไม่ชำระหนี้ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันถึงกำหนดชำระหนี้ดังกล่าว หรือ (ข) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้นอกจากหน้าที่ในการชำระเงินและมีได้แก้ไขการผิดเงื่อนไขดังกล่าวภายในกำหนด 90 (เก้าสิบ) วัน นับตั้งแต่วันที่มีการทำผิดเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอก

เลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และให้สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุด และผู้เช่าต้องส่งมอบที่ดิน และอาคารคั้นในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการใช้ให้ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดตามข้อ 13.1 (ก) ผู้ให้เช่าจะแจ้งหนังสือบอกกล่าวการเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ไปยังผู้เช่า โดยกำหนดให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ภายใน 30 (สามสิบ) วัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน ดังกล่าว ให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุด

ทั้งนี้ ในการเลิกสัญญาเช่า ดังกล่าว ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะเรียกค่าเสียหายใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกฎหมาย และผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนค่าตอบแทนในการเช่าทำสัญญาเช่าใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้

13.2 คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใดๆ ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ตกลงที่จะชดใช้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในความเสียหาย และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น หรือได้รับจากการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้

13.3 ในกรณีที่ผู้เช่าถูกคำพิพากษาให้ล้มละลาย หรือถูกสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้โดยแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นเวลาหนึ่งเดือน

14. กฎหมายที่ใช้บังคับ

ให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายของประเทศไทย

15. การเฉพาะเจาะจง

ให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ (1) เป็นข้อความที่สมบูรณ์และเป็นการเฉพาะระหว่างคู่สัญญาในส่วนที่เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ (2) แทนที่บรรดาการเจรจาหรือ หรือการติดต่อสื่อสารอื่น ๆ ระหว่างคู่สัญญา และ (3) มีการแก้ไขได้โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษรโดยผู้แทนได้รับมอบอำนาจจากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายเท่านั้น

16. การบอกกล่าว

การบอกกล่าวเรียกร้อง หรือการติดต่อสื่อสารใด ๆ ซึ่งให้หรือดำเนินการตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ให้กระทำเป็นลายลักษณ์อักษร และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนที่ชำระค่าส่งล่วงหน้าไปยังสถานที่อยู่ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายตามที่ระบุไว้ในอารัมภบทของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ หรือสถานที่อยู่อื่นใดตามที่จะได้มีการบอกกล่าวให้ทราบตามจุดประสงค์นี้โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง การบอกกล่าวดังกล่าวให้ถือว่าได้ส่งถึงผู้รับเมื่อได้มีการส่งแล้วเป็นเวลา 3 (สาม) วัน

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

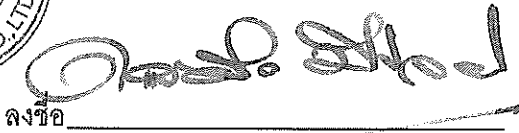
เพื่อและในนามของ

บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด


ลงชื่อ


(นายสุพจน์ หวังหลี)




ลงชื่อ

(นายदनัยอนิต พิศาลบุตร)

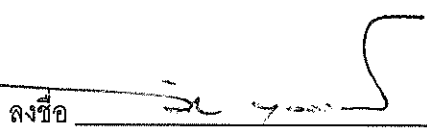
พยาน


(สมชัยศรี อรุณสวัสดิ์)




เพื่อและในนามของ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด


ลงชื่อ



(นายวิชา พูลวรลักษณ์)

พยาน


(กัญญา งามใส)

เอกสารแนบท้าย 1

รายละเอียดที่ดิน


 ๗๐

สัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นที่กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2544 ระหว่าง

- (1) บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานจดทะเบียนตั้งอยู่ เลขที่ 90/54-57 ชั้น 19 อาคารสารธานี ถนนสารเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยนายสุพจน์ หวังหลี่ และนายदनิยอนิต พิศาลบุตร กรรมการผู้มีอำนาจ (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า") ฝ่ายหนึ่ง และ
- (2) บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานจดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 1221/39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยนายวิชา พูลวรลักษณ์ กรรมการผู้มีอำนาจ (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ผู้เช่า") อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "สัญญาเช่าที่ดิน") และโดยที่ ผู้ให้เช่าและผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน

ดังนั้น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจึงตกลงเข้าทำสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ให้ยกเลิกข้อความเดิมทั้งหมดในข้อ 1.2 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่ดังต่อไปนี้แทน

"1.2 คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ภายในวันที่ 18 กรกฎาคม 2544 หรือวันที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น"

ข้อ 2. ให้ยกเลิกข้อความเดิมทั้งหมดในข้อ 13.1 ของสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความใหม่ดังต่อไปนี้แทน

"13.1 ในกรณีที่ (ก) ผู้เช่าผิดนัดชำระหนึ่งงวดใดงวดหนึ่งที่ถึงกำหนดชำระตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และ/หรือชำระหนึ่งงวดใดงวดหนึ่งเพียงบางส่วนและไม่ชำระหนี้ดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันถึงกำหนดชำระหนี้ดังกล่าว หรือ (ข) ปฏิบัติผิดเงื่อนไขใดๆ ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้นอกจากหน้าที่ในการชำระเงินและมีได้แก้ไขการผิดเงื่อนไขดังกล่าว ภายในกำหนด 90 (เก้าสิบ) วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้ส่งหนังสือแจ้งการผิดเงื่อนไขไปยังผู้เช่า ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ และให้สัญญาเช่าฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุด ผู้เช่าต้องส่งมอบที่ดิน หรือที่ดินและอาคารคั้นในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมสำหรับการใช้งานให้ผู้ให้เช่าภายใน 7 (เจ็ด) วัน นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดตาม

ข้อ 13.1 (ก) ผู้ให้เช่าจะแจ้งหนังสือบอกกล่าวการเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ไปยังผู้เช่า โดยกำหนดให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ภายใน 30 (สามสิบ) (วัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าผิดเงื่อนไขอื่นตามข้อ 13.1 (ข) ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ผู้ให้เช่าจะแจ้งหนังสือบอกกล่าวการเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ไปยังผู้เช่า โดยกำหนดให้แก้ไขเพื่อปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุด

ทั้งนี้ ในการเลิกสัญญาเช่าดังกล่าว ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะเรียกค่าเสียหายใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับตามกฎหมาย และผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนค่าตอบแทนในการเช่าทำสัญญาเช่าใดๆ ที่ผู้ให้เช่าได้รับตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้"

ข้อ 3. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้บรรดาข้อสัญญาอื่นใดในสัญญาเช่าที่ดินที่มีได้แก้ไขตามสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ยังคงมีผลใช้บังคับและผูกพันคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่อไป

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจความในสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน



เพื่อและในนามของ

บริษัท พัทฒนสิน จำกัด

ลงชื่อ

(นายสุพจน์ หวังหลี่)

เพื่อและในนามของ

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด

(นายวิชา พูลวรลักษณ์)

ลงชื่อ

(นายदनัยอนิต พิศาลบุตร)

พยาน

(สมเกียรติ ลิขิตเสนา)

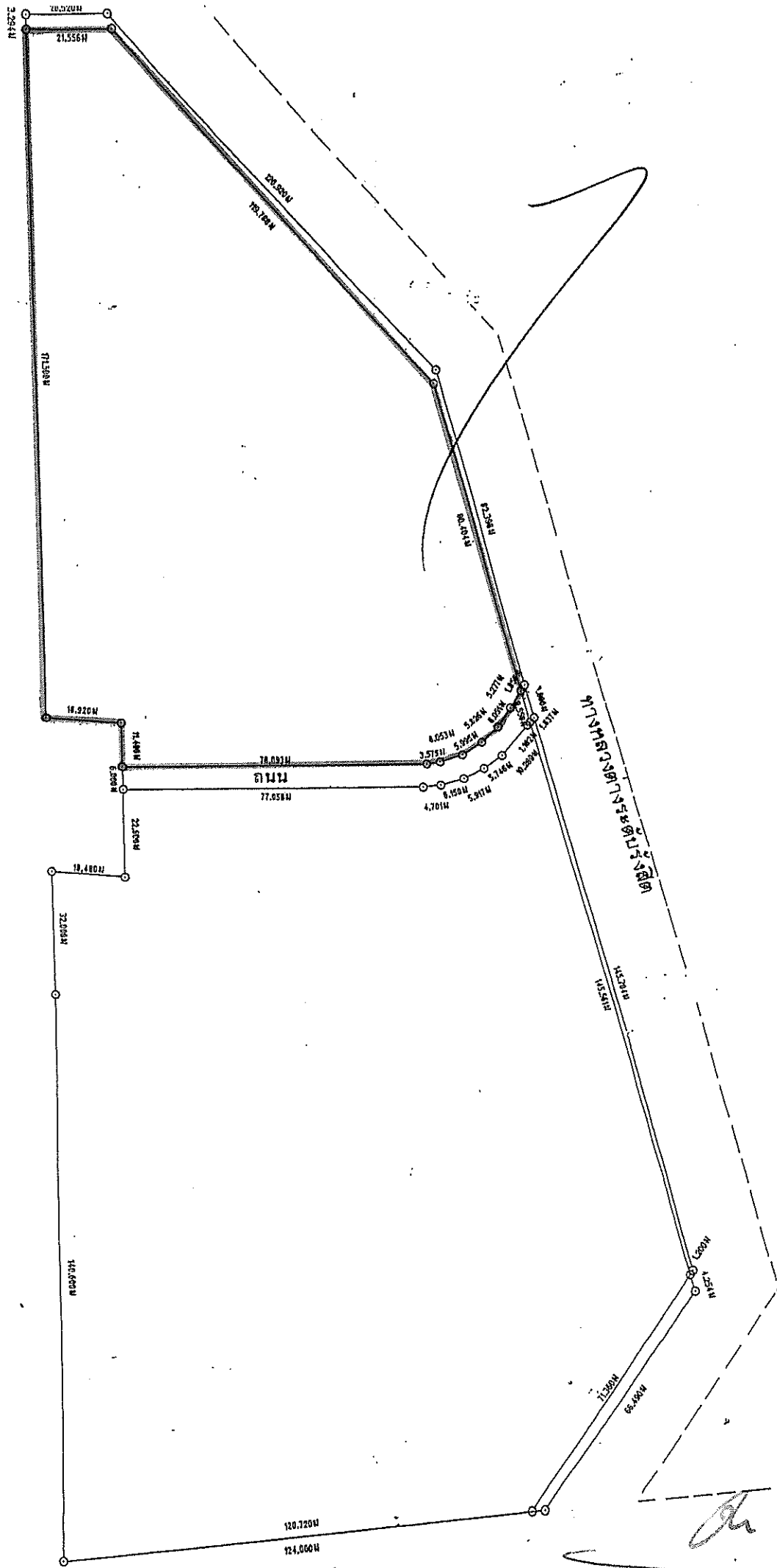
พยาน

(ชิงขวัญ นิ่ม)

สารบัญจดทะเบียน

	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา		เนื้อที่คงเหลือ		ราคาเงินที่ตน	เจ้าพนักงานที่ดิน
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
<p>17 ส.ค. ๒๕๒๘</p>	<p>โฉนดที่ดิน โอนประเภท</p>	<p>บริษัท ช.พณิชยการ จำกัด</p>	<p>บริษัท ไร่ทองไทย บริษัท อัครา จำกัด ผู้ให้เช่า</p>	<p>๓๒ ๑๔ ๓๐๓ - ๓๐๔/๑</p>	<p>๑๔ ๑๐</p>	<p>๑๔ ๑๐</p>	<p>๑๔ ๑๐</p>	<p>๑๔ ๑๐</p>	<p>นาย ... (นาย ... สมานสารทนต์)</p>
		<p>“บันทึกการแบ่งขายที่ดิน ที่ดินแปลงนี้ บางส่วน เป็นจำนวน เนื้อที่ ๑ ไร่ ๐ งาน ๑๕๐ ตารางวา ตกเป็นกรรม หลวง โดยการซื้อขาย ตามนัยมาตรา ๑๐ แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ ๑ ไร่ ๐ งาน ๑๕๐ ตารางวา (นางอบฉลวรรณี เพชรพด.) เจ้าพนักงานที่ดิน วันที่ ๒ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕</p>							
		<p>“บันทึกการแบ่งขายที่ดิน ที่ดินแปลงนี้ บางส่วน เป็นจำนวน เนื้อที่ ๑ ไร่ ๐ งาน ๑๕๐ ตารางวา ตกเป็นกรรม หลวง โดยการซื้อขาย ตามนัยมาตรา ๑๐ แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ ๑ ไร่ ๐ งาน ๑๕๐ ตารางวา (นางอบฉลวรรณี เพชรพด.) เจ้าพนักงานที่ดิน วันที่ ๒ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕</p>							
		<p>“บันทึกการแบ่งขายที่ดิน ที่ดินแปลงนี้ บางส่วน เป็นจำนวน เนื้อที่ ๑ ไร่ ๐ งาน ๑๕๐ ตารางวา ตกเป็นกรรม หลวง โดยการซื้อขาย ตามนัยมาตรา ๑๐ แห่ง พระราชบัญญัติว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงยังคงเหลือเนื้อที่ ๑ ไร่ ๐ งาน ๑๕๐ ตารางวา (นางอบฉลวรรณี เพชรพด.) เจ้าพนักงานที่ดิน วันที่ ๒ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕</p>							

ขนาดของพื้นที่ (๑)



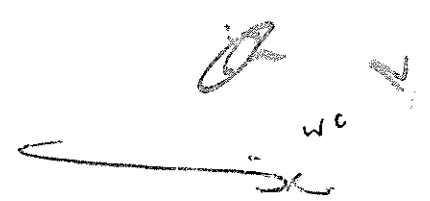
คลองรังสิต

ทางหลวงรังสิต

เอกสารแนบท้าย 2

ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุม

1. นายวิชา พูลวรลักษณ์
2. นางภารดี พูลวรลักษณ์
3. นางสมเวียง พูลวรลักษณ์
4. นายจำเริญ พูลวรลักษณ์
5. บริษัท เวล-ซีนีมา จำกัด



Handwritten signature and initials, possibly including the letters 'wc'.

สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า

ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2550

สัญญาโอนสิทธิการเช่า

ระหว่าง

บริษัท พัฒนาสิน จำกัด

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

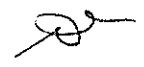
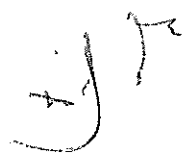
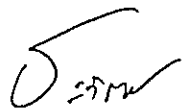
และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

WHITE & CASE (THAILAND) LIMITED.

22nd Floor, Mercury Tower
540 Ploenchit Road
Lumpini, Pathumwan
Bangkok 10330
Thailand

สัญญาโอนสิทธิการเช่า

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่าง

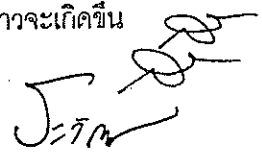
- (1) บริษัท พิวพัฒนสิน จำกัด บริษัทจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 90/54 - 90/57 ชั้น 19 อาคารสารธาณี ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ("เจ้าของที่ดิน")
- (2) บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัทจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1221/39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า" หรือ "ผู้โอน") และ
- (3) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และอาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้รับโอน" หรือ "กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. เจ้าของที่ดินและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 และสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2544 สำหรับที่ดินส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 ตั้งอยู่ที่ ตำบลประชาธิปไตย (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.8 ตารางวา ("ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า") โดยมีระยะเวลาเช่า 27 ปีนับแต่วันที่ 1 มีนาคม 2544 และเจ้าของที่ดินและผู้เช่าได้จดทะเบียนแบ่งเช่าที่ดินดังกล่าว เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2544 ("สัญญาเช่าที่ดิน")
- ข. ผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต เลขที่ 439 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่า เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจการโรงพยาบาลยนต์ และธุรกิจอื่นตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน
- ค. ผู้รับโอนประสงค์ที่จะเข้าลงทุนในอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต โดยการรับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินโดยความยินยอมของเจ้าของที่ดิน

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ผู้โอนตกลงโอนและผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ทุกประการตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเปลี่ยนตัวผู้เช่า ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้และให้การโอนดังกล่าวมีผลเมื่อผู้รับโอนได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบเป็นลายลักษณ์อักษรว่าผู้โอนและผู้รับโอนปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 (1) (2) (3) และ (4) ของสัญญาฉบับนี้ครบถ้วนแล้ว
2. ผู้รับโอนขอให้คำรับรองแก่เจ้าของที่ดินและผู้โอนว่า ผู้รับโอนได้ทราบรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ของสัญญาเช่าที่ดินแล้ว และผู้รับโอนจะมีสิทธิและตกลงปฏิบัติตามหน้าที่ รวมทั้งชำระค่าเช่า และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาฉบับนี้ทุกประการ ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน
3. เจ้าของที่ดินได้รับทราบข้อตกลงการโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาเช่าที่ดินแล้ว และตกลงยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ดังกล่าวและตกลงผูกพันตนในฐานะผู้ให้เช่าต่อผู้รับโอนในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ทุกข้อ
 - (1) ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) กับผู้โอนได้ยกเลิกและส่งมอบต้นฉบับหนังสือยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 23 สิงหาคม 2544 และบันทึกข้อตกลงต่อทำหนังสือยินยอมให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 17 สิงหาคม 2547 ให้แก่เจ้าของที่ดินเรียบร้อยแล้ว
 - (2) ผู้โอนมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และผู้โอนมิได้ติดค้างชำระค่าเช่าและ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่การโอนสัญญาเช่าที่ดินตามที่กำหนดในข้อ 1 มีผลผูกพันเจ้าของที่ดิน
 - (3) ผู้โอนได้ชำระค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิการเช่าจำนวน 2,454,791 บาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้แก่เจ้าของที่ดินจนครบถ้วนแล้ว
 - (4) ผู้โอนได้เข้าทำสัญญาค้ำประกันการชำระหนี้และความรับผิดชอบของผู้รับโอนต่อเจ้าของที่ดิน ตามแบบและเงื่อนไขในเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้เรียบร้อยแล้ว
4. ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่านี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยแนบสัญญาฉบับนี้เข้าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินด้วย ทั้งนี้ ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่านี้ ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าความรับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นก่อน ภายในวัน หรือหลังวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้



5. ผู้โอนตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและ/หรือค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวกับการใช้ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าและอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าซึ่งผู้โอนมีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและเกิดขึ้นก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้
6. ผู้โอนรับรองว่า ก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลผูกพัน ผู้โอนไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่ดินไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใดหรือทั้งหมด และได้ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ หากผู้โอนไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวอันเป็นเหตุให้ผู้โอนต้องรับผิดชอบต่อค่าเสียหายอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินหรือค้างชำระค่าเช่า ผู้โอนตกลงรับผิดชอบต่อค่าเสียหายดังกล่าวทั้งหมดหรือค่าเช่าที่ยังคงค้างชำระอยู่
7. เจ้าของที่ดิน ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินดังต่อไปนี้

7.1 ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 11.1 แห่งสัญญาเช่าที่ดิน และให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าหรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ก่อนกำหนด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้และผู้โอน สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ มีหน้าที่รื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ออกจากที่ดินพร้อมทั้งปรับสภาพที่ดินให้ใกล้เคียงกับสภาพเดิม และส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดสามเดือนนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า หรือวันที่มีการบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด โดยค่าใช้จ่ายของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัดเอง

ในกรณีที่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่สามารถดำเนินการได้แล้วเสร็จภายใน สามเดือนดังกล่าว บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด มีสิทธิที่จะขยายเวลาการรื้อถอนอีกสามเดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการรื้อถอนในวรรคแรกแต่จะต้องชำระค่าเสียหาย เฉพาะในช่วงเวลาที่ขยายออกไปให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายวันในอัตรา 5 เท่าของอัตราค่าเช่ารายวัน อัตราสุดท้าย ถ้าบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ดำเนินการให้ที่ดินอยู่ในสภาพ ตามที่กล่าวในวรรคแรก ภายในระยะเวลาหกเดือนดังกล่าวข้างต้น บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด จะไม่มีสิทธิเข้าไปในที่ดินหรือนำทรัพย์สินใด ๆ ออกมา และ จะต้องส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น โดยทันที ต่อจากนั้นผู้ให้เช่า อาจจะทำการปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม หากผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพ ที่ดินจำนวนเท่าใด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ตกลงจะชำระคืนค่าใช้จ่าย ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีที่ได้รับการทวงถาม หากบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้

จำกัด ไม่ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่า บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปีจนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วน

ถ้าบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ดำเนินการตามที่กำหนดในวรรคแรกและวรรคสอง บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการดังกล่าวแทน ซึ่งรวมทั้งความรับผิดชอบในการชำระหนี้ค่าใช้จ่าย ค่าเสียหาย และดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้เช่าแทน บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด จนกว่าจะชำระหนี้ครบถ้วน

อนึ่ง บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ตกลงว่า หากผู้ให้เช่าประสงค์จะรับมอบที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ตั้งอยู่บนที่ดิน ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ/หรือผู้รับโอน ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือภายใน 90 วันนับแต่วันที่สัญญาเช่าเลิกก่อนกำหนดเนื่องจากการบอกเลิกสัญญา แล้วแต่กรณี โดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ/หรือผู้รับโอนตกลงส่งมอบที่ดินและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ตั้งอยู่บนที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เหมาะสมและพร้อมแก่การใช้ประโยชน์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายหรือค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้แก่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ทราบแล้ว ให้นำหน้าของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ในการรื้อถอนอาคารตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในวรรคแรกสิ้นสุดลง"

7.2 ให้ยกเลิกข้อความในวรรคท้ายของข้อ 13.1 ของสัญญาเช่าที่ดินและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"ในการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในวรรคแรก ให้ผู้ให้เช่าคืนค่าเช่ารายเดือนที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้เช่าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือในส่วนที่ยังไม่ครบกำหนดจนถึงวันเลิกสัญญา ทั้งนี้ ให้ผู้ให้เช่ายังคงมีสิทธิที่จะเรียกค่าเสียหายใด ๆ ที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับตามกฎหมายจากผู้เช่า และผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนค่าตอบแทนในการเช่าทำสัญญาเช่าที่ผู้เช่าได้รับตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้"

7.3 ให้ยกเลิกข้อความในข้อ 8 ของสัญญาเช่าที่ดินและให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน

"คู่สัญญาตกลงว่า ในระหว่างการก่อสร้างและตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ผู้เช่าต้องเอาประกันภัยกับบริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระเบี้ยประกันภัย ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวกับการประกันภัย (ถ้ามี)

ความคุ้มครองการเสี่ยงภัยตามสัญญาประกันภัยดังกล่าวให้รวมถึง

- (1) ความเสี่ยงภัยทุกประเภทสำหรับการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น และ
- (2) การประกันภัยความรับผิดชอบ

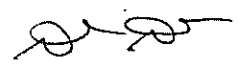
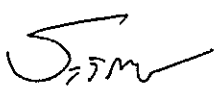
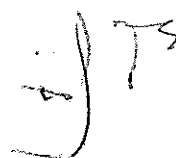
ให้ผู้เช่ามอบสำเนาของกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งออกโดยบริษัทประกันภัยดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าเพื่อยืนยันว่าผู้เช่าได้ทำการประกันภัยดังกล่าวในวรรคแรกครบถ้วนถูกต้อง

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าได้เสนอขอเอาประกันภัยดังกล่าวแล้วหากแต่บริษัท นวกิจประกันภัย จำกัด (มหาชน) และ/หรือบริษัท ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิเสธการรับประกันภัยตามรายละเอียดที่ผู้เช่าเสนอ ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยกับบริษัทผู้รับประกันภัยรายอื่นได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขเกี่ยวกับความคุ้มครองการเสี่ยงภัยตามที่กำหนดดังกล่าวข้างต้น

7.4 ให้เพิ่มเติมข้อความต่อไปนี้เป็นข้อ 13.4 ของสัญญาเช่าที่ดิน

"ในกรณีที่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ซึ่งทำให้ที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดินในระหว่างระยะเวลาการเช่าและส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของที่ดิน หรือส่วนที่ถูกเวนคืนนั้นมีพื้นที่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของที่ดินแต่ถ้าผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีความเห็นร่วมกันโดยสุจริตว่าการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าที่ดินอย่างเต็มที่ ("เหตุเลิกสัญญาเนื่องมาจากการเวนคืน") ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ภายหลังจากได้มีการออกพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินแล้ว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และให้การเลิกสัญญามีผลเมื่อครบ 30 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร โดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ/หรือบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีหน้าที่ตามรายละเอียดและวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ 11.1 ของสัญญาเช่าที่ดิน

ในกรณีที่เกิดเหตุเลิกสัญญาเนื่องมาจากการเวนคืน แต่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน ให้สัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ยังคงมีผลผูกพันต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน โดยผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองในการซ่อมแซมแก้ไข หรือปรับปรุงที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในข้อ 2 ของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาอันสมควรและผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงจะปรับอัตราค่าเช่ารายเดือนลดลงตามส่วนที่ดินที่ถูกเวนคืน"

8. ให้ยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าที่ดินในส่วนที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยสัญญาฉบับนี้ ส่วนข้อความอื่นที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินนั้น ให้มีผลผูกพันต่อไปตามเดิมทุกประการ
9. ผู้โอนและบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) รับทราบและตกลงจะปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้โอนและบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตามที่กำหนดในข้อ 11.1 ของสัญญาเช่าที่ดินซึ่งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามข้อ 7.1 ของสัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้

ในการนี้ เจ้าของที่ดินตกลงจะลงนามในหนังสือให้ความยินยอมในการโอนสิทธิการเช่าประกอบการยื่นขอจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว เมื่อผู้โอนและผู้รับโอนปฏิบัติตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3 (1) (2) (3) และ (4) ของสัญญาฉบับนี้ครบถ้วนแล้ว

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

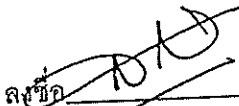
Handwritten initials/signature

Handwritten signature

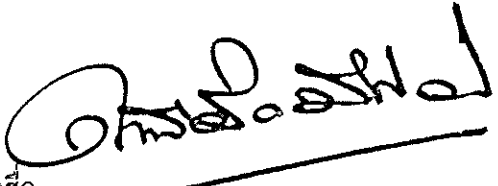
Handwritten initials/signature

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

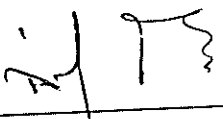
บริษัท พัทฒนสิน จำกัด

ลงชื่อ 
(นายสุกิจ หวังหลี่)

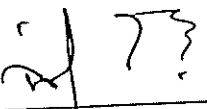


ลงชื่อ 
(นายคณัยอนิต พิศาลบุตร)

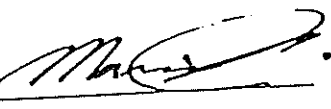
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด

ลงชื่อ 
(นายจตุภูมิ ชันติวิริยะ)

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

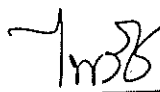
ลงชื่อ 
(นายจตุภูมิ ชันติวิริยะ)

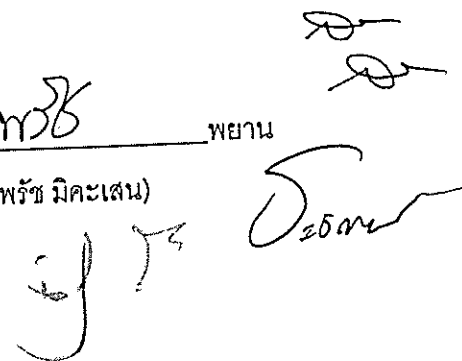
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ 
(นายมาริช ท่าราบ)



ลงชื่อ _____ พยาน
(นางสาวอรุณรัตน์ สัมมาทรัพย์)

ลงชื่อ  พยาน
(นายไพรัช มิคะเสน)



เอกสารแนบท้าย 1

สัญญาค้ำประกัน

วันที่ [●]

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด สำนักงานตั้งอยู่ที่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("ผู้ค้ำประกัน") ขอทำสัญญาค้ำประกันให้ไว้แก่ บริษัท พิตพัฒนสิน จำกัด ("ผู้ให้เช่า") ดังมีข้อความต่อไปนี้

1. ตามที่ผู้ค้ำประกันซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมในสัญญาเช่าที่ดินอันเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดที่ดิน เลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 ตั้งอยู่ที่ ตำบลประชาธิปไตย (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ 7.8 ตารางวา ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับ ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2544 ซึ่งได้ จดทะเบียนแบ่งเช่าที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2544 ("สัญญาเช่าที่ดิน") ได้ทำการ โอนสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าเดิมตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ("กองทุนรวม") ตามสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 นั้น ผู้ค้ำประกันขอทำสัญญาค้ำประกันให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าว่า ถ้ากองทุนรวม กระทำผิดสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่า หรือผิดนัดชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า ที่ดินหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ผู้ค้ำประกันยินยอมชำระหนี้ตามข้อผูกพันที่ระบุในสัญญาเช่า ที่ดินหรือสัญญาโอนสิทธิการเช่า รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย หรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้นทุก ประการให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีโดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระหนี้ก่อน และ ผู้ค้ำประกันตกลงรับผิดชอบตามสัญญานี้ตลอดไปจนกว่าจะมีการชำระหนี้ถูกต้องครบถ้วน
2. ในการค้ำประกันตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ค้ำประกันยอมผูกพันตนร่วมรับผิดชอบกับกองทุนรวม เพื่อ ชำระหนี้ให้แก่ผู้ให้เช่า ในฐานะลูกหนี้ร่วมกัน
3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าผ่อนเวลาหรือผ่อนผันจำนวนเงินในการชำระหนี้ตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่ กองทุนรวม ไม่ว่าจะในกรณีใด ๆ โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ผู้ค้ำประกันทราบก็ตาม ให้ถือว่า ผู้ค้ำประกัน ได้ตกลงยินยอมด้วยในการผ่อนเวลาหรือจำนวนเงินในการชำระหนี้ในครั้ง
4. การล่าช้าหรือดเว้นใด ๆ ในการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าตามกฎหมาย ตามสัญญาเช่าที่ดินหรือตาม สัญญาฉบับนี้ ไม่ถือว่าผู้ให้เช่าสละสิทธิหรือให้ความยินยอมในการผิดสัญญาของผู้ค้ำประกัน หรือกองทุนรวมแต่อย่างใด

5. ผู้ค้าประกันตกลงว่า จะไม่ยกเลิกเพิกถอนการรับประกันตามสัญญาฉบับนี้เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เข้าเป็นลายลักษณ์อักษร และสัญญาฉบับนี้ผูกพันผู้ค้าประกันจนกว่าผู้ให้เข้าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว

ผู้ค้าประกันได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ และประทับตราไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ณ วัน เดือน ปีที่ระบุข้างต้น

ลงชื่อ _____ ผู้ค้าประกัน
([•])

ลงชื่อ _____ พยาน
([•])

ลงชื่อ _____ พยาน
([•])

[Handwritten signatures and initials]
ช.น.
H&C

บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด

อาคารสาร 19 ชั้น 19 เลขที่ 90/54-57 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทร. 0-2233-3990-9

หนังสือยินยอมให้โอนสิทธิการเช่า

26 มิถุนายน 2550

ตามที่ บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด ("เจ้าของที่ดิน") ได้ทำสัญญาให้ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ("ผู้โอน") เช่าที่ดินส่วนหนึ่งของโฉนดเลขที่ 13033 ตำบลประชาติปัตย์ อำเภอดุสิต จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ประมาณ 10-0-7.8 ไร่ ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2544 ซึ่งได้จดทะเบียนแบ่งเช่าที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2544 ("สัญญาเช่าที่ดิน")

โดยหนังสือฉบับนี้ บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด ยินยอมให้ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ("ผู้โอน") ซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โฉมสโตน ("ผู้รับโอน") โดยผู้รับโอน จะต้องรับโอน สิทธิและหน้าที่ทุกประการตามสัญญาเช่าที่ดิน ภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ทุกประการ



บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด

โดย

กรรมการ

(นายสุกิจ หวังหลี่, นายदनัยอนิต พิศาลบุตร)

สำเนาเข้าอาคารโครงการเมเจอร์
ซีเนเพล็กซ์ รังสิต

ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2550

รอกเอกสารจากลูกค้า
(41 แผ่น)

สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ และ
สำเนาสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค
โรงพยาบาลยอนทร์ (รังสิต)
ฉบับวันที่ 27 ตุลาคม 2565

สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รังสิต)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้ที่มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") กับ
- (2) บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839,1839/1,1839/6 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ("ผู้เช่า")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วน ภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "อาคาร" ตั้งอยู่เลขที่ 92 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130 ในบริเวณชั้นที่ 2 รวม 8,476.89 ตารางเมตร ดังรายละเอียดปรากฏตาม แผนผังที่แนบท้ายสัญญานี้ ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 และต่อไปจะเรียกว่า "สถานที่เช่า" เพื่อให้ประกอบกิจการค้าประเภทโรงภาพยนตร์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโรงภาพยนตร์ โดยใช้ชื่อในการประกอบกิจการค้า MAJOR CINEPLEX รังสิต รวมถึงธุรกิจอื่นใดที่ผู้เช่าดำเนินการอยู่แล้วในสถานที่เช่าก่อนวันที่ทำสัญญา หรือที่จะดำเนินการในอนาคต ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 5 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ("ระยะเวลาการเช่า") ในอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญาฉบับนี้ โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะนำสัญญาฉบับนี้ไปจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ ในอนาคตผู้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม นอกจากที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ("การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ") โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ พร้อมด้วยข้อมูลทางการตลาดและการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลและข้อมูลใด ๆ ตามความจำเป็นและสมควร รวมทั้งข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าอาจร้องขอ และผู้ให้เช่าจะตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งดังกล่าว และได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้

เช่าครบถ้วน โดยในการเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จนกระทั่งถึงวันที่กิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมีการเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน ✓
- 1.2 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าที่ใช้ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการสามารถใช้ได้อย่างเหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสูตรเดิม ✓
- 1.3 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าที่ใช้ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ไม่เหมาะสมสำหรับประเภทการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงร่วมกันเจรจาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยอัตราค่าเช่าที่จะตกลงกันใหม่จะต้องเป็นไปตามอัตราตลาดสำหรับการเช่าทรัพย์สินประเภทเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผู้เช่าจะนำเสนออัตราค่าเช่าใหม่พร้อมกับแบบเอกสารหลักฐานที่จำเป็น หรือตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอ เพื่อให้ผู้ให้เช่ามีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาว่าอัตราค่าเช่าที่เสนอดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราตลาด และ
- 1.4 เพื่อความชัดเจน คู่สัญญาตกลงว่าการที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จะไม่กระทบต่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิม และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องเช่าสถานที่เช่าและปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมอย่างครบถ้วนต่อไปตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมก่อนมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ และในกรณีที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยยะสำคัญ และส่งผลให้คู่สัญญาจำเป็นต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เสียก่อน คู่สัญญาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ซึ่งอาจรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย ✓

2. ค่าเช่า

- 2.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 ของสัญญาฉบับนี้

2.2. ให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระเดือนแรกภายในวันที่ 7 กันยายน 2565 และเดือนสุดท้ายภายในวันที่ 7 มีนาคม 2571

ทั้งนี้ เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าตามจำนวนวันที่มีการเช่าจริง

2.3. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ และตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ("วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า") โดยผู้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร โดยมีสาระสำคัญตามรูปแบบและเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 1-3 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 4-6 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีการใช้สิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้อันเป็นสาเหตุทำให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าลดลง ผู้เช่าตกลงจะจัดหาเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่ามาเพิ่มเติม เพื่อให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน กรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่า เนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ 2.3 นี้เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้เช่า และส่งผลกระทบต่อผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการของผู้เช่า หรือต่อความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าเพื่อมาชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าอาจจัดทำมาตรการต่าง ๆ ในการที่จะขอความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบที่มีต่อผู้เช่า ซึ่งอาจรวมถึงการขอปรับลดอัตราค่าเช่าหรือผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าเช่า เพื่อขอให้ผู้ให้เช่าพิจารณาโดยทำคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งผลกระทบที่มีต่อผู้เช่า มาตรการการเยียวยาเพื่อลดผลกระทบซึ่งได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการโดยผู้เช่า รวมทั้งข้อเสนอที่ขอให้ผู้ให้เช่าพิจารณา พร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐานที่เพียงพอและจำเป็น เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณา โดยภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้รับคำร้องขอพร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบอย่างครบถ้วนและพอเพียงแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันเจรจาโดยสุจริตถึงมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอมของผู้เช่า โดยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ ภายใต้อำนาจหน้าที่และกรอบของกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. ข้อรับรองของผู้เช่า

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น หรือผู้เช่าจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่า ดังต่อไปนี้

3.1. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าก่อนที่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ในการขออนุญาตดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ส่งมอบแบบแปลนรายละเอียดการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าทั้งหมด เพื่อให้ผู้ให้เช่าตรวจและอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนทำการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติม
- (2) ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือระเบียบคำสั่งใด ๆ ของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการดัดแปลงแก้ไข หรือต่อเติมสถานที่เช่า และปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายอื่นใด ตลอดจนจะไม่ทำการใดเป็นเหตุให้สถานที่เช่าและ/หรือ อาคารได้รับความเสียหายหรือขาดความมั่นคงแข็งแรงหรือกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร และ
- (3) จะหยุดการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าทันทีที่การดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมอาจก่อให้เกิดความเสียหายและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิและจะไม่เรียกค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

การกระทำใด ๆ ดังกล่าวที่ผู้เช่าได้ทำขึ้นในสถานที่เช่า ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะมีขึ้นในอนาคต ที่มีลักษณะที่ติดต่องานหรือติดต่อกับสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะกำหนดให้มีการรื้อถอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะต้องรื้อถอนและทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพดีดังเดิมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในผลของการดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมทุกประการ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะดำเนินการตามที่เห็นสมควรได้ทุกกรณี ทั้งนี้ หากการดำเนินการดังกล่าว เป็นการดำเนินการนอกเหนือจากหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการตามสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง โดยผู้เช่าจะไม่คัดค้านและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

3.2. ผู้เช่าจะประกอบกิจการในสถานที่เช่าเฉพาะประเภทที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1 เท่านั้น

3.3. ผู้เช่าจะต้องไม่หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากสถานที่เช่าได้เกินกว่า 3 ครั้ง ในรอบปีปฏิทิน และการหยุดในแต่ละครั้งจะต้องไม่เกิน 3 วันติดต่อกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นการหยุดตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งของหน่วยงานรัฐที่มีอำนาจ ทั้งนี้ หากมีเหตุ

จำเป็นที่ผู้เช่าจะต้องหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากสถานที่เช่าได้เกินกว่า 3 วัน ผู้เช่าจะต้องเสนอเรื่องให้ผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาและต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

- 3.4. ผู้ให้เช่ามีสิทธิห้ามมิให้ลูกจ้าง บริวาร หรือผู้เช่าชวงของผู้เช่า หรือลูกค้ำของผู้เช่าเข้าไปในบริเวณสถานที่เช่าหรือให้ออกไปได้เมื่อเห็นว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ที่จะก่อหรือได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น
- 3.5. ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าได้ประกาศใช้บังคับแก่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าตามสมควร ทั้งที่ได้ประกาศใช้ในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นภายในภาคหน้าอย่างเคร่งครัดตลอดอายุสัญญาเช่านี้
- 3.6. ผู้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนหรือขอรับ และดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตสำหรับการประกอบการค้าของผู้เช่าภายในสถานที่เช่าต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ตลอดจนจะรับผิดชอบในค่าภาษีอากรอื่น ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวกับกิจการค้าของผู้เช่าที่ได้ก่อให้เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามที่กฎหมายกำหนดตลอดอายุสัญญาเช่านี้ (ไม่รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)
- 3.7. ผู้เช่าจะไม่เก็บรักษา หรือนำเข้ามาในสถานที่เช่าซึ่งวัสดุ หรือสารใดที่อาจเกิดการเผาไหม้ได้ในตัวเอง วัตถุไวไฟ หรือของอื่นที่มีสภาพเป็นอันตรายได้ในตัวเอง หรือสิ่งของที่ผิดกฎหมาย เว้นแต่การประกอบกิจการค้าของผู้เช่าจำเป็นต้องนำวัสดุหรืออุปกรณ์ดังกล่าวเข้าไปในสถานที่เช่าซึ่งผู้เช่าต้องจัดส่งรูปแบบรายละเอียดแสดงคุณสมบัติของวัสดุอุปกรณ์ที่นำเข้าตลอดจนแบบแปลนการติดตั้ง และวิธีการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากวัสดุอุปกรณ์นั้นเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นชอบ และอนุมัติก่อนนำเข้า และติดตั้ง กรณีที่ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นว่าสิ่งของ หรือวัตถุชนิดใดอาจก่อให้เกิดอัคคีภัย หรือภัยอันตรายใด ๆ ต่อสถานที่เช่า หรือไม่สมควรจะอยู่ในสถานที่เช่า เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ผู้เช่าจะต้องขนย้ายสิ่งของชนิดนั้น ๆ ออกไปจากสถานที่เช่าทันที
- 3.8. ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจตราสถานที่เช่าได้ตามสมควรตลอดเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วันทำการ เว้นแต่กรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน
- 3.9. ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถานที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ หรือสิ่งของอื่นใดที่ติดตั้ง หรืออยู่ในสถานที่เช่า เพื่อให้สถานที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ หรือสิ่งของอื่นใดที่ติดตั้ง หรืออยู่ในสถานที่เช่าคงอยู่ในสภาพปกติด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ถ้าเกิดความชำรุดเสียหายหรือสูญหายอันเกิดจากความประมาทเลินเล่อ การละเลย หรือการบำรุงรักษาผิดวิธี หรือความผิดอื่นใดของผู้เช่าต่อสถานที่เช่าผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน และผู้เช่าจะรีบซ่อมแซมสิ่งชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายโดยพลัน และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาข้อนี้ ผู้ให้เช่ามี

สิทธิ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปทำการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอุปกรณ์ที่อยู่ในสถานที่เช่าได้แทน โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีการสำรองค่าใช้จ่ายใด ๆ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

3.10. ผู้เช่าตกลงว่าจะให้บริการที่ดีแก่ลูกค้า หรือผู้รับบริการ และจะประกอบกิจการค้าที่ทำให้เป็นการเสริมสร้างชื่อทางการค้า และชื่อเสียงให้แก่อาคาร และสถานที่เช่า

3.11. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรืออนุญาตให้ใช้หรือปล่อยให้สถานที่เช่าทั้งหมดหรือแม้แต่นส่วนใดส่วนหนึ่งประกอบกิจการอันเป็นการผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเป็นการขัดต่อนโยบายบริหารอาคารของผู้ให้เช่าที่ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว หรืออาจจะเกิดเหตุก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย หรือเป็นที่น่ารังเกียจ หรือก่อความไม่สงบสุข หรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่น รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้เช่ารายอื่นในอาคาร เช่น ไม่เปิดเครื่องเสียงที่ตั้งเกินกว่าเหตุ ไม่นำสิ่งของมาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือ นอกสถานที่เช่า เป็นต้น

ในกรณีที่ผู้เช่านำสิ่งของใด ๆ มาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือนอกสถานที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือถนนขนย้ายสิ่งของของผู้เช่านำมาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือ นอกสถานที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดออกไปเก็บรักษาไว้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแต่การนั้น และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า หากครบ 7 วัน แล้วผู้เช่าไม่มารับคืนให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิในทรัพย์สินหรือสิ่งของเหล่านั้น ตลอดจนผู้ให้เช่ามีสิทธิจำหน่ายแจก ทำลายหรือกระทำการใด ๆ ตามที่เห็นสมควรโดยผู้เช่าสละสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย

3.12. ผู้เช่าจะไม่ใช้สถานที่เช่าเป็นที่อยู่อาศัย อนุญาต หรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งพักอาศัยในสถานที่เช่า ตลอดจนจะไม่นำสัตว์เลี้ยงที่มีชีวิต เช่น สุนัข แมว ไปเก็บหรือเลี้ยงไว้ในสถานที่เช่าหรือประกอบอาหารในสถานที่เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าให้ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารซึ่งผู้เช่าจะต้องจัดให้มีเครื่องมือ หรืออุปกรณ์ที่ใช้ในการเก็บกำจัดกลิ่น คว้น และเสียงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประกอบอาหารรวมทั้งระบายกลิ่น คว้นออกจากสถานที่เช่าตามจุดที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

3.13. ผู้เช่าจะรักษาสถานที่เช่าให้สะอาดอยู่เสมอด้วยวิญญูชนจะถือปฏิบัติในการรักษาทรัพย์สินของตนไม่ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญ หรือรบกวน หรือเสื่อมสุขภาพแก่ผู้คนเคียงข้าง ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง

3.14. ผู้เช่าตกลงว่าจะดูแลรักษาความสะอาดภายในสถานที่เช่าตามปกติวิสัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่ให้เกิดความสกปรกหรือเป็นที่น่ารังเกียจแก่ผู้ที่พบเห็นรวมทั้งการรักษาความสะอาดภายนอกในส่วนที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าด้วยและจะทิ้งขยะมูลฝอยในภาชนะ หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้

- 3.15. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) สำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามที่ได้มีการดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และตามที่ระบุในสัญญาข้อ 1 ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) เฉพาะสำหรับการประกอบธุรกิจตามที่ระบุในสัญญาข้อ 1 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ามีรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) นอกเหนือจากที่มีไว้สำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าเอง ผู้เช่าตกลงแบ่งปันรายได้ที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราที่จะได้ตกลงกันต่อไป
- 3.16. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำด้วยวิธีการใด ๆ อันเป็นการรบกวนสถานที่เช่าข้างเคียงหรือกระทำการใด ๆ อันอาจจะหรือก่อให้เกิดอันตรายต่อโครงสร้างของสถานที่เช่า และ/หรือ ตัวอาคารหรือของทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือของบุคคลอื่นใด
- 3.17. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่วางหรือนำเข้าหรือติดตั้งวัตถุใด ๆ ที่มีน้ำหนักเกิน 400 กิโลกรัมต่อพื้นที่ 1 ตารางเมตร
- 3.18. ในการขนสินค้าหรือวัสดุอุปกรณ์ใด ๆ ของผู้เช่าเพื่อผ่านเข้า หรือออกจากสถานที่เช่าผู้เช่าจะต้องกระทำการในเวลา เส้นทาง และวิธีการขนตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้เท่านั้น
- 3.19. ผู้เช่าจะไม่จัดหรือยินยอมอนุญาตให้มีการขายทอดตลาดใด ๆ ในสถานที่เช่า
- 3.20. ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ความร่วมมือต่อผู้ให้เช่าในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่ผู้ให้เช่าได้จัดขึ้น เพื่อประโยชน์โดยส่วนรวมของโครงการฯ ตลอดอายุสัญญาเช่า
- 3.21. ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าของสถานที่เช่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าครอบครอง หรือใช้ประโยชน์แทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว
- 3.22. ก่อนหน้าวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์ ผู้เช่าตกลงยินยอมอนุญาตให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนนำผู้ที่มีความประสงค์จะเช่าพื้นที่รายใหม่เข้าตรวจสอบดูสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรตามสมควร
- 3.23. เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่านี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตามบรรดาลสิ่งที่ดีตรงตรงในลักษณะถาวรกับสถานที่เช่า และ/หรือ ส่วนใดส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า หากรื้อถอนแล้วจะเกิดความเสียหายต่อสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะทำการรื้อถอนออกไปไม่ได้โดยเด็ดขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
- 3.24. ภายใต้บังคับของสัญญาฉบับนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์คืนแก่ผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือ

ปรับปรุงสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบใช้ค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

- 3.25. ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยบริษัทเดียวกันกับบริษัทที่ทำประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินหลักของผู้ให้เช่า และเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับสถานที่เช่าหรือทรัพย์สินภายในสถานที่เช่าเพื่อเป็นการรับผิดชอบในชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้ให้บริการของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐานภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อการชดเชยต่อความรับผิดชอบของผู้เช่า ตามกฎหมายต่อความเสียหาย หรือสูญหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับบุคคลอื่นในสถานที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้จ่ายเงินค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐานภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

- 3.26. ผู้เช่ารับรองว่าข้อมูลและเอกสารต่างๆ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณค่าเช่า) ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งแก่ผู้ให้เช่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ ในสาระสำคัญ หรือไม่ขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งอันอาจทำให้ผู้ให้เช่าสำคัญผิดในสาระสำคัญ

4. ข้อกำหนดความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

- 4.1. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการชำรุดของอาคาร หรือเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ทั้งหมดที่เกิดต่อทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกายของผู้เช่า บริวาร หรือตัวแทนของผู้เช่า ผู้เช่าช่วงของผู้เช่า ผู้มาติดต่อกับผู้เช่า เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าความเสียหายที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า หรือ บริวารของผู้ให้เช่า หรือเกิดจากความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ หากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบทันที เพื่อที่ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขต่อไป

- 4.2. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกาย อุบัติเหตุ หรือการบาดเจ็บที่เกิดกับพนักงานของผู้เช่า ผู้มาติดต่อหรือลูกค้าของผู้เช่าในบริเวณสถานที่เช่า เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าเป็นความเสียหายที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า หรือบริวารของผู้ให้เช่า หรือเกิดจากความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ

- 4.3. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะติดตั้งเครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์ต่าง ๆ ในสถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเอง หรือเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงสถานที่เช่า ประโยชน์ในการปรับปรุงพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง และประโยชน์ด้านความปลอดภัยโดยผู้เช่าจะต้องให้ความ

Ru

ร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าด้วยดี ทั้งนี้ การติดตั้งดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติ หรือก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า หรือเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้น้อยลง

4.4. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือเหตุขัดข้องใด ๆ หรือความไม่สะดวกต่าง ๆ ของผู้เช่า เนื่องจากความจำเป็นในการติดตั้ง การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร หรือสถานที่เช่า ตามที่จำเป็น หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติ หรือก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า หรือเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้น้อยลง

4.5. ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนไม่ต้องรับผิดชอบต่อการกระทำใด ๆ ที่กระทำไปตามสิทธิของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสมควรโดยชอบด้วยกฎหมาย

5. การจดทะเบียนการเช่า

ทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ภายใน 60 วันนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่า จะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนการเช่าให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่ต่ำกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลง รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนของค่าจดทะเบียน ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนการเช่าที่เกิดตามสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายใด ๆ รวมทั้ง ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสัญญาเช่า ภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

6. การใช้สิทธิของผู้ให้เช่า

การที่ผู้ให้เช่าละเลย หรือล่าช้าในการใช้สิทธิคืน หรือหากจะต้องดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็น การละสิทธิของผู้ให้เช่าแต่อย่างใด

7. ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาเช่า

7.1. สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) สิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยไม่มีการตกลงกันต่อสัญญาเช่า
- (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาได้แจ้งให้ ปฏิบัติตามสัญญาเป็นหนังสือแล้ว แต่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิด สัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ได้กำหนด



- (3) ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา ให้ถือว่าเป็นการที่ผู้เช่าผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ 2.3 เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ และหากผู้เช่ายังคงมีหนี้ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาระดับนี้ ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันตามสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า และ/หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่ามีอยู่กับผู้ให้เช่าได้ (หากมี) และหากยังมีหนี้ค้างชำระอีก ผู้เช่าตกลงจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเช่าส่วนที่เหลือจนครบอายุ เว้นแต่ ผู้เช่าจะสามารถจัดหาผู้เช่ารายอื่นที่มีคุณสมบัติที่ผู้ให้เช่ายอมรับได้เข้ามาเป็นผู้เช่าแทน ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญานี้ ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเช่าส่วนที่เหลือจนกระทั่งผู้เช่ารายใหม่เข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายและตามสัญญาที่เกิดขึ้นจริง (หากมี)

- 7.2. ในกรณีที่สัญญาเช่านี้เลิกหรือสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าพร้อมทั้งส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ได้ทันที

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ผู้เช่าจะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าพร้อมทั้งส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ภายใน 120 วัน นับจากวันที่มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและค่าบริการใด ๆ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ได้

ทั้งนี้ ภายหลังจากกรณีการสิ้นสุดสัญญาตามวรรคแรก หรือภายหลังจากระยะเวลา 120 วันตามวรรคสองแล้วแต่กรณี ผู้เช่ายินยอมสละการครอบครองสถานที่เช่า และยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่า ไม่ว่าจะโดยวิธีเข้าไปครอบครองทำการเปิด หรือทำลายกุญแจประตู หรือปิดสถานที่เช่าด้วยอุปกรณ์ใด หรือทำการเปลี่ยนกุญแจ หรือประตู หรือเปลี่ยนอุปกรณ์ใด ๆ และ/หรือ มีอำนาจงดการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดยถือว่าการกระทำต่าง ๆ ของ ผู้ให้เช่าดังกล่าวนั้นไม่เป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญาแต่อย่างใด

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำการขนย้ายทรัพย์สินที่ตกติดหรืออยู่ภายในพื้นที่ของผู้เช่าไปเก็บ ณ สถานที่ที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าเหมาะสมและมีความปลอดภัย และขับไล่ผู้เช่าพร้อมบริวารของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าได้

อนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของผู้เช่า อันเนื่องมาจากการขนย้ายทรัพย์สินหรือการเก็บรักษาทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบความเสียหายดังกล่าวด้วยประการใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีที่เกิดจากการจงใจหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า หรือพนักงาน ผู้รับจ้าง หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่ายังต้องมีหน้าที่ในการชำระค่าขนย้ายและเก็บรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ในอัตราที่ผู้ให้เช่าได้ชำระตามจริง

ในกรณีที่มีการนำทรัพย์สินของผู้เช่าไปเก็บไว้ในสถานที่ของผู้ให้เช่าดังที่กล่าวมาในข้างต้นแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องทำหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อเรียกให้ผู้เช่ามาติดต่อขอรับทรัพย์สินของผู้เช่าได้ ซึ่งในการส่งหนังสือดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะทำการส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้เช่าตามสัญญา หากผู้เช่ามิได้ทำการติดต่อมาภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้เช่าได้รับหนังสือฉบับดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะละสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีข้อเรียกร้องใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่ามีหนี้ใด ๆ ค้างชำระต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าสามารถยึดหน่วงบรรดาทรัพย์สินทั้งหมด หรือแต่บางส่วนของผู้เช่าที่อยู่ในสถานที่เช่าไว้ได้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน และ/หรือ สามารถนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ด้วย

8. การผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่า

8.1. ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ชำระแล้วเป็นหนังสือ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทันที และผู้เช่ามีสิทธิเข้าไปยึดและถือครองบริเวณสถานที่เช่าได้ทันที ตลอดจนงดให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร รวมตลอดถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น

8.2. กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาและเงินอื่นใดที่ได้รับจากผู้เช่าทั้งหมด (หากมี) เพื่อชดเชยค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งยุติการให้บริการอื่นใดในสถานที่เช่า และมีสิทธิเรียกหนี้เงินที่ค้างชำระรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ พร้อมทั้งดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว

8.3. ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลา หากปรากฏว่าผู้เช่าผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว แต่ผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ผู้ให้เช่ากำหนด หรือผิดสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์

(รังสิต) หรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือเด็ดขาด เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกยึด หรืออายัด ทรัพย์สิน หรือมีการขอฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

- 8.4. ในกรณีเกิดเพลิงไหม้หรือวินาศภัยอื่น อันเป็นเหตุให้สถานที่เช่าเกิดความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการในสถานที่เช่าต่อไปได้อีกแล้ว ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

9. เหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของความในข้อนี้ ให้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง

"เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมาย เทศบัญญัติ คำสั่ง หรือการดำเนินการอื่นใดของหน่วยงานรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด หรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ หรือในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนั้นจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ โดยหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นจะต้องมีผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญา หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้จนถึงขนาดที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนดระยะเวลาภายใต้สัญญาฉบับนี้"

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยทราบถึงผลกระทบดังกล่าว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัยมีสิทธิยกเว้นหรือเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ทั้งนี้ หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในวรรคสองนั้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลาอันเกินสมควร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่า รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาเช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างอยู่ก่อนเกิดเหตุสุดวิสัย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาเช่าในข้ออื่น ๆ ที่มิได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดูแลรักษาสถานที่เช่า

10. อื่น ๆ

- 10.1. คำบอกกล่าว ฎุระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าได้ส่ง หรือปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่เช่า หรืออาคารที่เช่าให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและผู้เช่าได้ทราบแล้ว
- 10.2. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น การส่งคำบอกกล่าวทวงถาม หรือส่งเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าวทวงถามหรือเอกสารนั้นถึงไปถึงตามปกติ
- 10.3. กรณีที่ผู้เช่าย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าย้ายที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของผู้เช่าที่ปรากฏอยู่ในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง
- 10.4. ทั้งสองฝ่ายตกลงว่าการตกลงด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษรที่มีมาก่อนสัญญานี้ไม่ให้มีผลใช้บังคับ การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความนอกเหนือจากรายละเอียด และเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับต่อเมื่อทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย
- 10.5. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน สัญญานี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการเช่าสถานที่เช่าที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงรายการดังต่อไปนี้
 - (1) หนังสือสัญญาเช่าช่วงพื้นที่อาคารระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
 - (2) สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รังสิต) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- 10.6. บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และ บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2565 ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ โดยเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง 1 ฉบับและคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ ^{๒๔} _{๒๕}

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ โฉนดที่ดิน

ลงชื่อ _____

(นายวิฑูรย์ อัจฉริยวนิช)

ลงชื่อ _____

(นายกัณทสิทธิ์ ยงกฤตมูข)

ลงชื่อ _____

(นายปรวิศม์ สมบัติ)

บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ _____

(นายวิชา พูลวรลักษณ์)

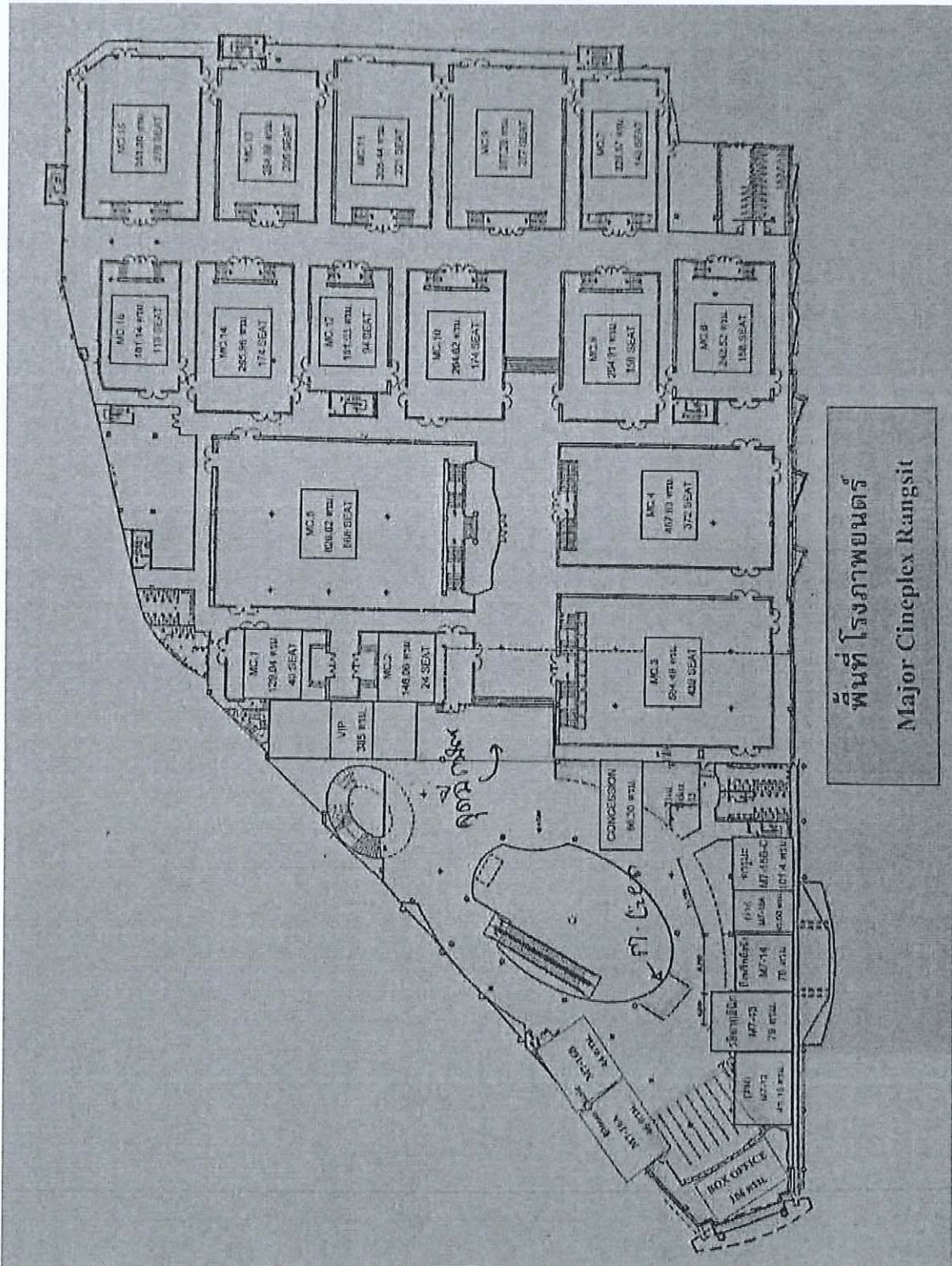
ลงชื่อ _____

(นายธนกร บุลิเวคินทร์)

ลงชื่อ _____

(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

แผนผังสถานที่เช่า



PA ๕๒

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2

ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลง (ก) ชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า หรือ (ข) ชำระค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก) และ (ข) ในแต่ละปี รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่ปรากฏดังนี้

ปีที่	งวดของค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	(ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	9.60	330,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	9.60	330,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	9.60	330,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	10.20	630,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	10.20	630,000
6	1 ส.ค. 2570 – 29 ก.พ. 2571	10.20	630,000

คู่สัญญาตกลงให้ "รายได้ของการประกอบกิจการของผู้เช่า" หมายถึง รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1 ในสถานที่เช่า (เช่น รายได้ค่าตัว รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในแต่ละเดือนจนครบระยะเวลาเช่า

โดยทุกครั้งที่มีการชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องนำส่งและรับรองความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานเพื่อสนับสนุนแสดงการคำนวณค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีอำนาจขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามสมควร และผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากผู้เช่าตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าการคำนวณไม่ถูกต้อง ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ยังขาดอยู่แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยปราศจากดอกเบี้ยใด ๆ เว้นแต่ การคำนวณค่าเช่าที่ผิดพลาดเกิดจากความจงใจ ละเว้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตรากฎหมายกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับค่าเช่าส่วนที่ขาดนั้น

ทั้งนี้ เพื่อการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้จัดทำประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำในแต่ละปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	งวดของค่าเช่า	ประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำ ในแต่ละปี
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	3,960,000.00
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	3,960,000.00
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	3,960,000.00
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	7,560,000.00
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	7,560,000.00
6	1 ส.ค. 2570 – 29 ก.พ. 2571	4,410,000.00
	รวม	31,410,000.00

วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ปีที่	ระหว่างวันที่	วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า
1-3	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568	1,980,000
4-6	1 ส.ค. 2568 – 29 ก.พ. 2571	3,780,000 ✓

รูปแบบและเงื่อนไขของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคาร

[● ระบุจำนวนเงิน]

เลขที่ [●]

วันที่ [●]

ข้าพเจ้า ธนาคาร [●] สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [●]

ขอทำหนังสือค้ำประกันให้ไว้ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีข้อความดังกล่าวต่อไป

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะทำสัญญาให้บริการ สาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รังสิต) และ สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รังสิต) บริเวณ ชั้นที่ 2 รวม 8,476.89 ตารางเมตร ตามสัญญาฉบับลงวันที่ [●] ซึ่งในการนี้ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จะต้องมีหนังสือ รับรองของธนาคารค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 2. โดยหนังสือฉบับนี้ ธนาคาร [●] ขอรับเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการทำสัญญาคราวนี้ไว้ภายในวงเงินรวม ทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 3. หนังสือค้ำประกันฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ [●] และการ เรียกร้องตามหนังสือสัญญาค้ำประกันนี้ จะต้องกระทำภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวด้วย หากพ้น กำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้แล้ว ให้ถือว่า ธนาคาร [●] หมดความรับผิดชอบหรือการผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐาน ธนาคาร [●] โดยผู้มีอำนาจทำการแทนธนาคาร ได้ลงมือชื่อและประทับตราของธนาคารให้ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ [●]

ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ [●]

พยาน

สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รังสิต)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้บริการ" หรือ "กองทุนรวม") กับ
- (2) บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัทมหาชนจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839, 1839/1.1839/6 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ("ผู้รับบริการ")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การบริการ

- 1.1 ผู้ให้บริการตกลงให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ ซึ่งได้ทำการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 92 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130 ในบริเวณพื้นที่ 2 รวม 8,476.89 ตารางเมตร ดังรายละเอียดปรากฏตาม แผนผังที่แนบท้ายสัญญานี้ ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ("สถานที่เช่า") ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียก อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ว่า "อาคาร" และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
 - 1.1.1. ให้บริการการใช้ถนนภายในอาคารทางเข้า – ออกอาคาร ทางเดิน บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ และ พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร
 - 1.1.2. ให้บริการที่จอดรถแก่ผู้รับบริการ หรือลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร
 - 1.1.3. ให้บริการแสงไฟ ไฟฟ้า แก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกอาคาร
 - 1.1.4. ให้บริการไอน้ำปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร
 - 1.1.5. ให้บริการลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อนแก่ผู้รับบริการ และลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร
 - 1.1.6. ให้บริการระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร

1.1.7. ให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ที่ผู้รับบริการทำการเช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ

1.1.8. ให้บริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือสิ่งตกแต่งแก่พื้นที่ส่วนกลางและภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ

อนึ่ง ถ้าการบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวตามข้อ 1.1.1 - ข้อ 1.1.8 ข้างต้น เกิดข้อบกพร่องหรือขัดข้องหรือเกิดความเสียหายหรือสูญหาย หรือเกิดความไม่สะดวกใด ๆ ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไข ซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปกติโดยเร็ว แต่ผู้รับบริการจะถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเป็นเหตุให้หลุดพ้นจากข้อผูกพันจากข้อผูกพันตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเรียกร้องค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้บริการไม่ได้ทุกกรณี ทั้งนี้ หากพิสูจน์ได้ว่าผู้ให้บริการเพิกเฉยหรือละเลยต่อการแก้ไข การซ่อมแซม หรือการทำให้คืนสู่สภาพปกติ ผู้รับบริการสามารถดำเนินการดังกล่าวเองได้ตามที่จำเป็นเพื่อไม่ให้กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า โดยผู้ให้บริการเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้รับบริการ

1.1.9. ให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัยในอาคาร โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย ภายในอาคารตลอด 24 ชั่วโมง

1.2 ทั้งนี้ ในอนาคตผู้รับบริการมีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม นอกจากที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญานี้ (“การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ”) โดยผู้รับบริการจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ พร้อมด้วยข้อมูลทางการตลาดและการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลและข้อมูลใด ๆ ตามความจำเป็นและสมควร รวมทั้งข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้บริการอาจร้องขอ และผู้ให้บริการจะตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งดังกล่าว และได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้รับบริการครบถ้วน โดยในการเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.2.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่งปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้รับบริการตกลงจะชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการในอัตราเท่ากับค่าบริการเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จนกระทั่งถึงวันที่กิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมีการเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน

- 1.2.2 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าบริการที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการสามารถใช้ได้อย่างเหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการตามสูตรเดิม
- 1.2.3 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าบริการที่ใช้อยู่ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ไม่เหมาะสมสำหรับประเภทการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงร่วมกัน เจาะอัตราค่าบริการใหม่สำหรับกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยอัตราค่าบริการที่จะตกลงกันใหม่ จะต้องเป็นไปตามอัตราตลาดสำหรับการรับบริการในทรัพย์สินประเภทเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์ เดียวกัน โดยผู้รับบริการจะนำเสนออัตราค่าบริการใหม่ พร้อมกับแนบเอกสารหลักฐานที่จำเป็น หรือ ตามที่ผู้ให้บริการร้องขอเพื่อให้ผู้ให้บริการมีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาว่าอัตราค่าบริการที่เสนอ ดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราตลาด และ
- 1.2.4 เพื่อความชัดเจน คู่สัญญาตกลงว่าการที่ผู้รับบริการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จะไม่กระทบต่อระยะเวลาการให้บริการตามสัญญาบริการที่มีอยู่เดิม และผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องรับบริการ ในสถานที่เช่าและปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมอย่างครบถ้วนต่อไป ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมก่อนมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการ ประกอบกิจการ และในกรณีที่เปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อ รายได้ของผู้ให้บริการอย่างมีนัยยะสำคัญ และส่งผลให้คู่สัญญาจำเป็นต้องดำเนินการให้เป็นไป ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนดไว้เสียก่อน คู่สัญญาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ซึ่ง อาจรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย
2. กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคในพื้นที่บริเวณส่วนกลาง ค่าบริการ และค่าตอบแทน
- 2.1. กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค
- คู่สัญญาตกลงกำหนดให้สัญญาให้บริการมีระยะเวลาการให้บริการเท่ากับ 5 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ("ระยะเวลาการให้บริการ")
- 2.2. ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 ของสัญญาฉบับนี้
- 2.3. ให้มีการชำระค่าบริการเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่ม ชำระครั้งแรกภายในวันที่ 7 กันยายน 2565 และเดือนสุดท้ายภายในวันที่ 7 มีนาคม 2571

ทั้งนี้ เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการให้บริการ ให้คำนวณอัตราค่าบริการตามระยะเวลาการให้บริการตามจำนวนวันที่มีการให้บริการจริง

- 2.4. ในวันทำสัญญานี้ และตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการจะต้องวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ("วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ") โดยผู้รับบริการจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร โดยมีสาระสำคัญตามรูปแบบและเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ให้แก่ผู้ให้บริการในวันที่ทำสัญญานี้สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 1-3 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 4-6 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับบริการตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้บริการพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้รับบริการตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการได้มีการใช้สิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ อันเป็นสาเหตุทำให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาลดลง ผู้รับบริการตกลงจะจัดหาเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเพิ่มเติม เพื่อให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา เท่ากับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน กรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้บริการ เนื่องจากความผิดของผู้รับบริการ ผู้ให้บริการมีสิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการตามสัญญาข้อ 2.4 นี้เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้บริการในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้รับบริการ และส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการของผู้รับบริการ หรือต่อความสามารถในการหารายได้ของผู้รับบริการเพื่อมาชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการอาจจัดทำมาตรการต่าง ๆ ในการที่จะขอความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบที่มีต่อผู้รับบริการ ซึ่งอาจรวมถึงการขอปรับลดอัตราค่าบริการหรือผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าบริการ เพื่อขอให้ผู้ให้บริการพิจารณาโดยทำคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งผลกระทบที่มีต่อผู้รับบริการ มาตรการการเยียวยาเพื่อลดผลกระทบซึ่งได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการโดยผู้รับบริการ รวมทั้งข้อเสนอที่ขอให้ผู้ให้บริการพิจารณา พร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐานที่เพียงพอและจำเป็น เพื่อให้ผู้ให้บริการพิจารณา โดยภายหลังจากที่ผู้ให้บริการได้รับคำร้องขอพร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบอย่างครบถ้วนและพอเพียงแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันเจรจาโดยสุจริตถึงมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิในการ

พิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอของผู้รับบริการ โดยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ ภายใต้หลักเกณฑ์และกรอบของ กฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. การให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและไอเย็น

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง และไอเย็นปรับอากาศในบริเวณสถานที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางทุกวันในเวลา ประกอบธุรกิจของผู้รับบริการ

4. การให้บริการสาธารณูปโภคบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และค่าบริการ

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีการบริการสาธารณูปโภคในพื้นที่ส่วนกลางตามข้อ 1 ของสัญญาฉบับนี้

5. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบปรับอากาศเป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ โดยผู้ให้บริการจะจัดส่งน้ำเย็นมายังบริเวณ สถานที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ ผู้รับบริการเป็นผู้ติดตั้งเครื่องส่งลมเย็นและท่อส่งลมเย็นภายในสถานที่เช่า แล้วเชื่อมต่อเข้ากับท่อส่งน้ำเย็นของผู้ให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้รับบริการเอง

6. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบก๊าซหุงต้ม และมาตรวัด มายังสถานที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ โดยผู้รับบริการ จะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการติดตั้งระบบก๊าซหุงต้มในสถานที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว โดยต้องชำระให้แก่ผู้ ให้บริการ ณ สถานที่ทำการของผู้ให้บริการภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้บริการแจ้งให้ผู้รับบริการทราบ

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าก๊าซหุงต้มเฉพาะส่วนสถานที่เช่าของผู้รับบริการ โดยเฉลี่ยต่อหน่วยตามที่ผู้ให้บริการกำหนด (โดยคิดคำนวณตามปริมาณการใช้ก๊าซหุงต้มตามที่ปรากฏตามมาตรวัด) ให้แก่ผู้ให้บริการภายในกำหนด 7 วัน นับ จากวันที่ได้รับแจ้งการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการ

7. ในกรณีที่อาจจะเกิดเหตุขัดข้องทำให้การบริการสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนสถานที่เช่าของผู้รับบริการบกพร่องใน บางครั้ง ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไข ซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปกติ ผู้รับบริการจะไม่ถือเป็นเหตุที่จะงดหรือลดอัตรา ค่าบริการตามที่กำหนดไว้ หรือใช้สิทธิเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าผู้ให้บริการจะเพิกเฉยหรือละเลย ต่อการแก้ไข การซ่อมแซม หรือการทำให้คืนสู่สภาพปกติดังกล่าว

8. นอกเหนือจากค่าบริการตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้รับบริการจะต้องชดใช้เงินที่ผู้ให้บริการต้องจ่ายแทนผู้รับบริการ เกี่ยวเนื่องกับบริการซึ่งผู้รับบริการต้องรับผิดชอบ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้รับบริการและที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่ ผู้รับบริการโดยต้องชำระภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ มิฉะนั้นผู้รับบริการจะต้องชดใช้ดอกเบี้ย ของเงินในส่วนนี้ในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 11.4 แก่ผู้ให้บริการ

9. หน้าที่และคำรับรองของคู่สัญญา

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น หรือ ผู้รับบริการจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้บริการ ตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการให้คำรับรองแก่ผู้ให้บริการดังต่อไปนี้

- 9.1. ผู้รับบริการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและคำรับรองที่ผู้ให้บริการกำหนดไว้ตามข้อตกลงในเรื่องการให้บริการ สาธารณูปโภค และผู้รับบริการ มีหน้าที่ดูแลบิรวารหรือลูกจ้างของผู้รับบริการมิให้กระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนระเบียบและคำรับรองของผู้รับบริการ ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือข้อผูกพันอื่นที่ผู้รับบริการมีต่อผู้ให้บริการ
- 9.2. ผู้รับบริการจะนำค่าบริการรายเดือนไปชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ
- 9.3. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งเงินอื่นใดที่รัฐบาล เทศบาล หรือหน่วยงานอื่นใดเรียกเก็บทั้งหมดเกี่ยวกับการให้บริการซึ่งต้องชำระตามกฎหมาย (นอกเหนือจากค่าบริการตามข้อ 2) ตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้ หากผู้ให้บริการได้ชำระเงินต่าง ๆ ดังกล่าวไปแล้วผู้รับบริการจะต้องชำระคืนแก่ผู้ให้บริการ ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ ทั้งนี้ค่าภาษีดังกล่าวไม่รวมค่าภาษีเงินได้ของผู้ให้บริการ
- 9.4. ผู้รับบริการรับทราบว่าจะระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้ให้บริการจัดบริการแก่ผู้รับบริการตามสัญญานี้เพื่อผู้รับบริการจะได้รับบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น ผู้รับบริการจะไม่มีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์เป็นอย่างอื่น และผู้รับบริการไม่มีสิทธิที่จะเข้าทำการดัดแปลง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่อเติมหรือกระทำการใด ๆ ต่อระบบสาธารณูปโภคที่ผู้ให้บริการจัดไว้ให้ตามสัญญานี้แต่อย่างใดทั้งสิ้น
- 9.5. หากผู้รับบริการ หรือลูกจ้าง หรือบิรวาร ได้กระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อทำให้ระบบสาธารณูปโภคต้องเกิดความชำรุดเสียหาย ผู้รับบริการมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบ เพื่อซ่อมแซม หรือจัดหาอุปกรณ์ให้มีมาตรฐานและคุณภาพทัดเทียมของเดิมมาแทนโดยทันที ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการก่อนติดตั้ง และผู้รับบริการจะต้องชดใช้ราคาซ่อมแซม หรือค่าจัดหามาแทนดังกล่าวรวมทั้งค่าเสียหายอื่น ๆ ด้วย
- 9.6. ผู้ให้บริการหรือตัวแทน มีสิทธิเข้าตรวจสอบอุปกรณ์ที่ให้บริการในสถานที่เขาได้ตลอดเวลาทำการ โดยผู้ให้บริการจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ เว้นแต่กรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ทั้งนี้ ผู้รับบริการและบิรวารต้องอำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการหรือตัวแทนตลอดเวลาที่ดำเนินการตรวจสอบดังกล่าว

- 9.7. คู่สัญญาจะไม่บอกเลิกสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนแต่เพียงฝ่ายเดียว ตราบใดที่สัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนคร (รังสิต) ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ("สัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนคร (รังสิต)") ยังมีผลบังคับใช้อยู่
10. การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา
- ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคตามสัญญานี้ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนคร (รังสิต)
11. การเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาให้บริการ
- 11.1. ถ้าผู้รับบริการผิดนัดไม่ชำระค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ให้บริการได้แจ้งให้ชำระแล้วเป็นหนังสือ ผู้ให้บริการมีสิทธิเลิกสัญญาบริการนี้ทันที และผู้ให้บริการมีสิทธิงดให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการติดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้บริการเห็นสมควร รวมถึงถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ โดยผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น
- 11.2. กรณีที่ผู้รับบริการผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้บริการมีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาและเงินอื่นใดที่ได้รับจากผู้รับบริการทั้งหมด (หากมี) เพื่อชดเชยค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้รับบริการตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้บริการพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้รับบริการตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งยุติการให้บริการอื่นใดในสถานที่เช่า และมีสิทธิเรียกหนี้เงินที่ค้างชำระรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ พร้อมทั้งดอกเบี้ยคิดนับในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้บริการได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว
- 11.3. ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลา หากปรากฏว่าผู้รับบริการผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งผู้ให้บริการได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว แต่ผู้รับบริการไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ผู้ให้บริการกำหนด หรือผู้รับบริการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือเด็ดขาด เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกยึด หรืออายัดทรัพย์สิน หรือมีการขอฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

- 11.4. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดการชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ แต่ผู้ให้บริการยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้รับบริการยินยอมเสียดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดโดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้บริการได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว และผู้ให้บริการมีสิทธิที่จะงดการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งหมดได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน
- 11.5. การผิดสัญญาให้บริการฉบับนี้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดให้ถือเป็นการผิดสัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนคร (รังสิต) โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นด้วย และในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนคร (รังสิต) ด้วย โดยไม่สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาบริการเพียงฉบับเดียวได้
- 11.6. การกระทำใด ๆ ที่เป็นสิทธิของผู้ให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้และชอบด้วยกฎหมาย ผู้รับบริการจะไม่นยกขึ้นเป็นข้ออ้างเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ หรือฟ้องร้องทั้งในทางแพ่งและทางอาญาต่อผู้ให้บริการทั้งสิ้น
- 11.7. ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นทำความเสียหาย หรือสูญหายแก่อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ทั้งหมด หรือแต่ส่วนใดส่วนหนึ่งจนไม่เหมาะที่จะให้บริการสาธารณูปโภคต่อไปอีกตามความเป็นจริง หรือตามกฎหมาย หรือข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร หรือเทศบัญญัติ ให้สัญญาให้บริการสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ต่อผู้รับบริการ เว้นแต่ในกรณีที่อัคคีภัย ภัยพิบัติ หรือความเสียหายนั้นเกิดจากความผิดของผู้ให้บริการ หรือจากเหตุการณ์ใดที่ผู้ให้บริการต้องรับผิดชอบ
- 11.8. เว้นแต่สัญญานี้จะได้มีเงื่อนไข หรือข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นเมื่อสัญญาให้บริการสิ้นสุดลง จะไม่ปลดเปลื้องผู้รับบริการจากความรับผิดชอบที่มีอยู่ต่อผู้ให้บริการ เช่น เรื่องจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่ผู้ให้บริการ หรือสำหรับการกระทำ หรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้รับบริการที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 11.9. ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนคร (รังสิต) สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ถือว่าสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดโดยปริยายด้วย ในกรณีนี้ ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้บริการ และผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบในบรรดา ค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้บริการ หรือได้เกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกตามลำพัง

12. เหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของความในข้อนี้ ให้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง

"เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายรวมถึง การบัญญัติกฎหมาย เทศบัญญัติ คำสั่ง หรือการดำเนินการอื่นใดของหน่วยงานรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน

โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ หรือในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ โดยหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นจะต้องมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญา หรือกระทบต่อการรับบริการในสถานที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้จนถึงขนาดที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนดระยะเวลาภายใต้สัญญาฉบับนี้"

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยทราบถึงผลกระทบดังกล่าว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัยมีสิทธิยกเว้นหรือเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ทั้งนี้ หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในวรรคสองนั้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลานานเกินสมควร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้บริการยังคงมีหน้าที่ชำระค่าบริการ รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาบริการที่เกิดขึ้นและยังคงค้างอยู่ก่อนเกิดเหตุสุดวิสัย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาบริการในข้ออื่น ๆ ที่มีได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย

13. อื่น ๆ

13.1. คำบอกกล่าว กฎระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้บริการ เมื่อผู้ให้บริการได้ส่ง หรือปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่เช่า หรืออาคารที่เช่าให้ถือว่าการส่งโดยชอบและผู้รับบริการได้ทราบแล้ว

13.2. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น การส่งคำบอกกล่าว ทวงถาม หรือเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าว ทวงถาม หรือเอกสารนั้นพึงไปถึงตามปกติ

13.3. กรณีที่ผู้รับบริการย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้รับบริการย้ายที่อยู่มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของผู้รับบริการที่ปรากฏในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง

- 13.4. ในวันที่สัญญาฉบับนี้ อัตราภาษีมูลค่าเพิ่มคืออัตราร้อยละ 7 ในระหว่างระยะเวลาการบริการตามสัญญาี้ หากมีการเพิ่มขึ้นของอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระส่วนเพิ่มนี้ด้วย
- 13.5. ข้อสัญญาแต่ละข้อถือว่าไม่ผูกพันกัน หากมีข้อสัญญาข้อใดไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมายก็ไม่เป็นผลทำให้ข้ออื่นตกไป
- 13.6. สิทธิและความผูกพันต่าง ๆ ตามสัญญาี้ได้ทำขึ้นให้มีผลบังคับผูกพัน และให้ตีความและใช้บังคับตามกฎหมายไทย สัญญาี้จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยผู้ส่งสัญญาทั้งสองฝ่าย และแนบเข้าไว้กับสัญญาี้
- 13.7. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน สัญญาี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการให้บริการที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงรายการดังต่อไปนี้
- (1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
 - (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รังสิต) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- 13.8. บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และบันทึกข้อตกลงระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2565 ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ และคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ _____
(นายวิฑูรย์ อัจฉริยวณิช)

ลงชื่อ Kant. _____
(นายกัณทสิทธิ์ ยงกฤตมูข)

ลงชื่อ Pr. _____ พยาน
(นายปรวุดิ สมบัติ)

บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



ลงชื่อ _____
(นายวิชา พูลวรลักษณ์)

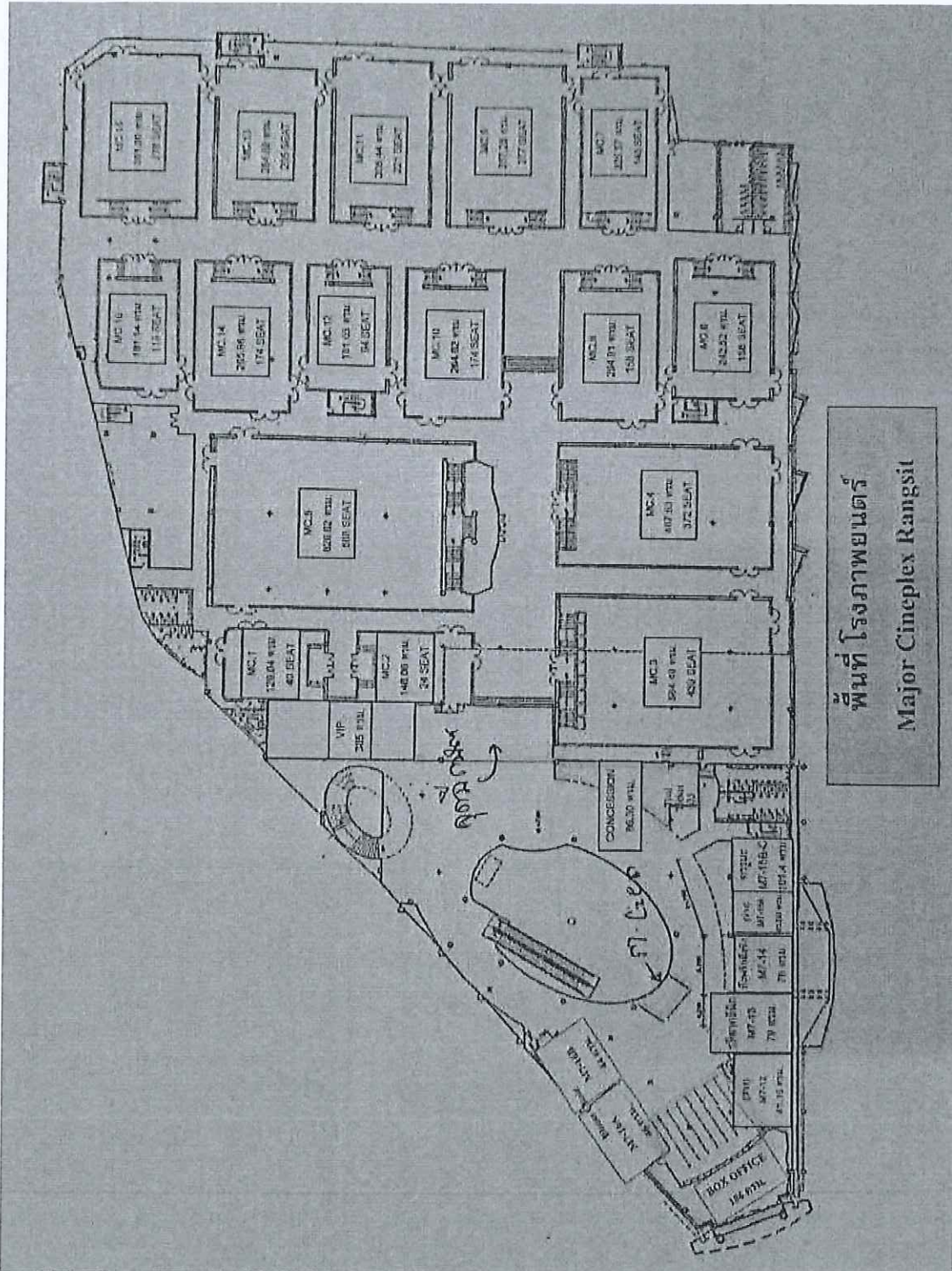
ลงชื่อ _____
(นายธนกร ปุฒิเวคินทร์)

ลงชื่อ _____ พยาน
(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รังสิต)

JanK

แผนผังสถานที่เช่า



เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2

ค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลง (ก) ชำระค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้รับบริการ หรือ (ข) ชำระค่าบริการขั้นต่ำในอัตราคงที่ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก) และ (ข) รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่ปรากฏดังนี้

ปีที่	งวดของค่าบริการ	(ก) ค่าบริการอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	(ข) ค่าบริการขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	6.40	220,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	6.40	220,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	6.40	220,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	6.80	420,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	6.80	420,000
6	1 ส.ค. 2570 – 29 ก.พ. 2571	6.80	420,000

คู่สัญญาตกลงให้ "รายได้ของการประกอบกิจการของผู้รับบริการ" หมายถึง รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการของผู้รับบริการในสถานที่เช่า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนคร (รังสิต) ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565 (เช่น รายได้ค่าตัว รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ นับแต่วันที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าบริการในแต่ละเดือนจนครบระยะเวลาการให้บริการ

โดยทุกครั้งที่มีการชำระค่าบริการ ผู้รับบริการจะต้องนำส่งและรับรองความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานเพื่อสนับสนุนแสดงการคำนวณค่าบริการแก่ผู้ให้บริการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการมีอำนาจขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามสมควร และผู้ให้บริการหรือตัวแทนของผู้ให้บริการมีสิทธิตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากผู้รับบริการตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผู้ให้บริการเห็นว่าการคำนวณไม่ถูกต้อง ผู้ให้บริการจะแจ้งให้ผู้รับบริการดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และผู้รับบริการจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ยังขาดอยู่ให้แก่ผู้ให้บริการภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยปราศจากดอกเบี้ยใด ๆ เว้นแต่การคำนวณค่าบริการที่ผิดพลาดเกิดจากความจงใจ ละเว้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ ผู้รับบริการจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดให้แก่ผู้ให้บริการสำหรับค่าบริการส่วนที่ขาดนั้น

วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ

ปีที่	ระหว่างวันที่	วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ
1-3	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568	1,320,000
4-6	1 ส.ค. 2568 – 29 ก.พ. 2571	2,520,000

รูปแบบและเงื่อนไขของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคาร

[● ระบุจำนวนเงิน]

เลขที่ [●]

วันที่ [●]

ข้าพเจ้า ธนาคาร [●] สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [●]

ขอทำหนังสือค้ำประกันให้ไว้ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) มีความประสงค์จะทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โรงภาพยนตร์ (รังสิต) และ สัญญาเช่าพื้นที่โรงภาพยนตร์ (รังสิต) บริเวณ ชั้นที่ 2 รวม 8,476.89 ตารางเมตร ตามสัญญาฉบับลงวันที่ [●] ซึ่งในการนี้ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จะต้องมีหนังสือรับรองของธนาคารค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 2. โดยหนังสือฉบับนี้ ธนาคาร [●] ขอรับเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการทำสัญญาคราวนี้ไว้ภายในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 3. หนังสือค้ำประกันฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ [●] และการเรียกร้องตามหนังสือสัญญาค้ำประกันนี้ จะต้องกระทำภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวด้วย หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้แล้ว ให้ถือว่า ธนาคาร [●] หมดความรับผิดชอบหรือภาระผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐาน ธนาคาร [●] โดยผู้มีอำนาจทำการแทนธนาคาร ได้ลงมือชื่อและประทับตราของธนาคารให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ [●]

ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ [●]

พยาน *๑๖*

สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ และ
สำเนาสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค
โบว์ลิง (ริงสิต)
ฉบับวันที่ 27 ตุลาคม 2565

สัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิง (รังสิต)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้ที่มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") กับ
- (2) บริษัท เมเจอร์ โบว์ลิง กรุ๊ป จำกัด บริษัทจำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("ผู้เช่า")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การเช่า

ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าพื้นที่บางส่วน ภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "อาคาร" ตั้งอยู่เลขที่ 92 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130 ในบริเวณชั้นลอย รวม 3,921.63 ตารางเมตร ดังรายละเอียดปรากฏตาม แผนผังที่แนบท้ายสัญญานี้ ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 และต่อไปจะเรียกว่า "สถานที่เช่า" เพื่อให้ประกอบกิจการค้าประเภทโบว์ลิงและคาราโอเกะ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโบว์ลิงและคาราโอเกะ รวมถึงธุรกิจอื่นใดที่ผู้เช่าดำเนินการอยู่แล้วในสถานที่เช่าก่อนวันที่ทำสัญญา หรือที่จะดำเนินการในอนาคตภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ มีกำหนดระยะเวลาเช่า 5 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ("ระยะเวลาเช่า") ในอัตราค่าเช่าตามที่กำหนดในข้อ 2 ของสัญญานี้ โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะนำสัญญานี้ไปจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครตามที่กำหนดในข้อ 5 ของสัญญานี้

ทั้งนี้ ในอนาคตผู้เช่ามีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม นอกจากที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญานี้ ("การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ") โดยผู้เช่าจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ พร้อมด้วยข้อมูลทางการตลาดและการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลและข้อมูลใด ๆ ตามความจำเป็นและสมควร รวมทั้งข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้เช่าอาจร้องขอ และผู้ให้เช่าจะตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งดังกล่าว และได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้เช่าครบถ้วน โดยในการเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- 1.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราเท่ากับค่าเช่าเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จนกระทั่งถึงวันที่กิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมีการเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงกัน
- 1.2 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าที่ใช้ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการสามารถใช้ได้อย่างเหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าตามสูตรเดิม
- 1.3 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าเช่าที่ใช้ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ไม่เหมาะสมสำหรับประเภทการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงร่วมกันเจรจาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยอัตราค่าเช่าที่จะตกลงกันใหม่จะต้องเป็นไปตามอัตราตลาดสำหรับการเช่าทรัพย์สินประเภทเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผู้เช่าจะนำเสนออัตราค่าเช่าใหม่พร้อมกับแนบเอกสารหลักฐานที่จำเป็น หรือตามที่ผู้ให้เช่าร้องขอเพื่อให้ผู้ให้เช่ามีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาว่าอัตราค่าเช่าที่เสนอดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราตลาด และ
- 1.4 เพื่อความชัดเจน คู่สัญญาตกลงว่าการที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จะไม่กระทบต่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิม และผู้เช่ามีหน้าที่ต้องเช่าสถานที่เช่าและปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมอย่างครบถ้วนต่อไปตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่มีอยู่เดิมก่อนมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ และในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยยะสำคัญ และส่งผลให้คู่สัญญาจำเป็นต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดไว้เสียก่อน คู่สัญญาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ซึ่งอาจรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย

2. ค่าเช่า

- 2.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามจำนวนที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 ของสัญญาฉบับนี้
 - 2.2 ให้มีการชำระค่าเช่าเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระเดือนแรกภายในวันที่ 7 กันยายน 2565 และเดือนสุดท้ายภายในวันที่ 7 มีนาคม 2571
- ทั้งนี้ เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการเช่า ให้คำนวณอัตราค่าเช่าตามระยะเวลาการเช่าตามจำนวนวันที่มีการเช่าจริง

2.3. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ และตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะต้องวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 (“วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า”) โดยผู้เช่าจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร โดยมีสาระสำคัญตามรูปแบบและเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 1-3 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 4-6 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีการใช้สิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าฉบับนี้อันเป็นสาเหตุทำให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าลดลง ผู้เช่าตกลงจะจัดหาเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่ามาเพิ่มเติม เพื่อให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า เท่ากับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน กรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้เช่า เนื่องจากความผิดของผู้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ 2.3 นี้เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้เช่า และส่งผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการของผู้เช่า หรือต่อความสามารถในการหารายได้ของผู้เช่าเพื่อมาชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าอาจจัดทำมาตรการต่าง ๆ ในการที่จะขอความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบที่มีต่อผู้เช่า ซึ่งอาจรวมถึงการขอปรับลดอัตราค่าเช่าหรือผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าเช่า เพื่อขอให้ผู้ให้เช่าพิจารณาโดยทำคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งผลกระทบที่มีต่อผู้เช่า มาตราการเยียวยาเพื่อลดผลกระทบซึ่งได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการโดยผู้เช่า รวมทั้งข้อเสนอที่ขอให้ผู้ให้เช่าพิจารณา พร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐานที่เพียงพอและจำเป็น เพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณา โดยภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้รับคำร้องขอพร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบอย่างครบถ้วนและพอเพียงแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันเจรจาโดยสุจริตถึงมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการพิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนอของผู้เช่า โดยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ ภายใต้หลักเกณฑ์และกรอบของกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. ข้อรับรองของผู้เช่า

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น หรือผู้เช่าจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้ให้เช่า ดังต่อไปนี้

- 3.1. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่ดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าก่อนที่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ในการขออนุญาตดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่า ผู้เช่าตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้
- (1) ส่งมอบแบบแปลนรายละเอียดการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าทั้งหมด เพื่อให้ผู้ให้เช่าตรวจและอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนทำการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติม
 - (2) ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือระเบียบคำสั่งใด ๆ ของผู้ให้เช่าเกี่ยวกับการดัดแปลงแก้ไข หรือต่อเติมสถานที่เช่า และปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายอื่นใด ตลอดจนจะไม่ทำการใดเป็นเหตุให้สถานที่เช่าและ/หรืออาคารได้รับความเสียหายหรือขาดความมั่นคงแข็งแรงหรือกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างของอาคาร และ
 - (3) จะหยุดการดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมสถานที่เช่าทันทีที่การดัดแปลงแก้ไขหรือต่อเติมอาจก่อให้เกิดความเสียหายและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบทันที โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิและจะไม่เรียกค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

การกระทำใด ๆ ดังกล่าวที่ผู้เช่าได้ทำขึ้นในสถานที่เช่า ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะมีขึ้นในอนาคต ที่มีลักษณะที่ติดตียงติดราวกับสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะกำหนดให้มีการรื้อถอน ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้เช่าจะต้องรื้อถอนและทำให้ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพดีดังเดิมโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในผลของการดัดแปลง แก้ไข หรือต่อเติมทุกประการ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าที่จะดำเนินการตามที่เห็นสมควรได้ทุกกรณี ทั้งนี้ หากการดำเนินการดังกล่าว เป็นการดำเนินการนอกเหนือจากหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องดำเนินการตามสัญญานี้แล้ว ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเอง โดยผู้เช่าจะไม่คัดค้านและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ทั้งสิ้น

- 3.2. ผู้เช่าจะประกอบกิจการในสถานที่เช่าเฉพาะประเภทที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1 เท่านั้น
- 3.3. ผู้เช่าจะต้องไม่หยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากสถานที่เช่าได้เกินกว่า 3 ครั้ง ในรอบปีปฏิทิน และการหยุดในแต่ละครั้งจะต้องไม่เกิน 3 วันติดต่อกัน ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นการหยุดตามกฎหมาย หรือตามคำสั่งของหน่วยงานรัฐที่มีอำนาจ ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นที่ผู้เช่าจะต้องหยุดประกอบกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนซึ่งทำให้ผู้เช่าไม่สามารถหาประโยชน์จากสถานที่เช่าได้เกินกว่า 3 วัน ผู้เช่าจะต้องเสนอเรื่องให้ผู้ให้เช่าเพื่อพิจารณาและต้องได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

- 3.4. ผู้ให้เช่ามีสิทธิห้ามมิให้ลูกจ้าง บริวาร หรือผู้เช่าช่วงของผู้เช่า หรือลูกค้ำของผู้เช่าเข้าไปในบริเวณสถานที่เช่าหรือให้ออกไปได้เมื่อเห็นว่าบุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ที่จะก่อหรือได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้เช่ารายอื่น โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งคัดค้านไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น
- 3.5. ผู้เช่าจะปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับทั้งปวงที่ผู้ให้เช่าได้ประกาศใช้บังคับแก่ผู้เช่าและบริวารของผู้เช่าตามสมควร ทั้งที่ได้ประกาศใช้ในปัจจุบันและที่จะมีขึ้นภายในภาคหน้าอย่างเคร่งครัดตลอดอายุสัญญาเช่าเช่านี้ /
- 3.6. ผู้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนหรือขอรับ และดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตสำหรับการประกอบการค้าของผู้เช่าภายในสถานที่เช่าต่อส่วนราชการที่เกี่ยวข้องตามกฎหมาย ตลอดจนจะรับผิดชอบในค่าภาษีอากรอื่น ๆ ทั้งหมดที่เกี่ยวกับกิจการค้าของผู้เช่าที่ได้ก่อให้เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าซึ่งผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามที่กฎหมายกำหนดตลอดอายุสัญญาเช่านี้ (ไม่รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) /
- 3.7. ผู้เช่าจะไม่เก็บรักษา หรือนำเข้ามาในสถานที่เช่าซึ่งวัสดุ หรือสารใดที่อาจเกิดการเผาไหม้ได้ในตัวเอง วัตถุไวไฟ หรือของอื่นที่มีสภาพเป็นอันตรายได้ในตัวเอง หรือสิ่งของที่ผิดกฎหมาย เว้นแต่การประกอบกิจการค้าของผู้เช่าจำเป็นต้องนำวัสดุหรืออุปกรณ์ดังกล่าวเข้าไปในสถานที่เช่าซึ่งผู้เช่าต้องจัดส่งรูปแบบรายละเอียดแสดงคุณสมบัติของวัสดุอุปกรณ์ที่นำเข้ามาตลอดจนแบบแปลนการติดตั้ง และวิธีการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากวัสดุอุปกรณ์นั้นเพื่อให้ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นชอบ และอนุมัติก่อนนำเข้า และติดตั้งกรณีให้ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นว่าสิ่งของ หรือวัตถุชนิดใดอาจก่อให้เกิดอัคคีภัย หรือภัยอันตรายใด ๆ ต่อสถานที่เช่าหรือไม่สมควรจะอยู่ในสถานที่เช่า เมื่อผู้ให้เช่าแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ผู้เช่าจะต้องขนย้ายสิ่งของชนิดนั้น ๆ ออกจากสถานที่เช่าทันที /
- 3.8. ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบตราสถานที่เช่าได้ตามสมควรตลอดเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วันทำการ เว้นแต่ ในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน /
- 3.9. ผู้เช่าจะทำการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสถานที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ หรือสิ่งของอื่นใดที่ติดตั้ง หรืออยู่ในสถานที่เช่า เพื่อให้สถานที่เช่าหรืออุปกรณ์เครื่องใช้ หรือสิ่งของอื่นใดที่ติดตั้ง หรืออยู่ในสถานที่เช่าคงอยู่ในสภาพปกติด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ทั้งนี้ ถ้าเกิดความชำรุดเสียหาย หรือสูญหายเกิดจากการประมาท เลินเล่อ ละเลย หรือบำรุงรักษาผิดวิธี หรือความผิดอื่นใดของผู้เช่า ในสถานที่เช่าผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบโดยพลัน และผู้เช่าจะรีบซ่อมแซมสิ่งชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายโดยพลันและจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่กำหนดในสัญญาข้อนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปทำการบำรุงรักษา ซ่อมแซมอุปกรณ์ที่อยู่ในสถานที่เช่าได้แทน โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้มีการสำรองค่าใช้จ่ายใด ๆ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดใช้

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าทันทีที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า ภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจากผู้ให้เช่า

3.10. ผู้เช่าตกลงว่าจะให้บริการที่ดีแก่ลูกค้า หรือผู้รับบริการ และจะประกอบกิจการค้าที่ทำให้เป็นการเสริมสร้างชื่อทางการค้า และชื่อเสียงให้แก่อาคาร และสถานที่เช่า ✓

3.11. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรืออนุญาตให้ใช้หรือปล่อยให้สถานที่เช่าทั้งหมดหรือแม้แต่ส่วนใดส่วนหนึ่งประกอบกิจการอันเป็นการผิดกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือขัดต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเป็นการขัดต่อนโยบายบริหารอาคารของผู้ให้เช่า ที่ได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว หรืออาจจะเป็นเหตุที่ก่อให้เกิดอันตรายต่อสุขภาพอนามัย หรือเป็นที่น่ารังเกียจ หรือก่อความไม่สงบสุข หรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่า หรือบุคคลอื่น รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้เช่ารายอื่นในอาคาร เช่น ไม่เปิดเครื่องเสียงที่ตั้งเกินกว่าเหตุ ไม่นำสิ่งของมาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือ นอกสถานที่เช่า เป็นต้น ✓

ในกรณีที่ผู้เช่านำสิ่งของใด ๆ มาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือนอกสถานที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือถนนขนย้ายสิ่งของของผู้เช่า นำมาวาง ติดตั้ง กีดขวางทางเดิน และ/หรือ นอกสถานที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดออกไปเก็บรักษาไว้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นแต่การนั้น และผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อผู้ให้เช่า หากครบ 7 วัน แล้วผู้เช่าไม่มารับคืนให้ถือว่าผู้เช่าสละสิทธิในทรัพย์สินหรือสิ่งของเหล่านั้น ตลอดจนผู้ให้เช่ามีสิทธิจำหน่ายแจก ทำลายหรือกระทำการใด ๆ ตามที่เห็นสมควรโดยผู้เช่าสละสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหาย ✓

3.12. ผู้เช่าจะไม่ใช้สถานที่เช่าเป็นที่อยู่อาศัย อนุญาต หรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งพักอาศัยในสถานที่เช่า ตลอดจนจะไม่นำสัตว์เลี้ยงที่มีชีวิต เช่น สุนัข แมว ไปเก็บหรือเลี้ยงไว้ในสถานที่เช่าหรือประกอบอาหารในสถานที่เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าให้ประกอบกิจการจำหน่ายอาหารซึ่งผู้เช่าจะต้องจัดให้มีเครื่องมือ หรืออุปกรณ์ที่ใช้ในการเก็บกำจัดกลิ่น ควัน และเสียงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการประกอบอาหารรวมทั้งระบายกลิ่น ควันออกจากสถานที่เช่าตามจุดที่ผู้ให้เช่ากำหนดด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ✓

3.13. ผู้เช่าจะรักษาสถานที่เช่าให้สะอาดอยู่เสมอด้วยวิญญูชนจะถือปฏิบัติในการรักษาทรัพย์สินของตนไม่ให้เป็นที่เดือดร้อนรำคาญหรือรบกวนหรือเสื่อมสุขภาพแก่ผู้คนเคียงข้าง ด้วยทุนทรัพย์ของผู้เช่าเอง ✓

3.14. ผู้เช่าตกลงว่าจะดูแลรักษาความสะอาดภายในสถานที่เช่าตามปกติวิสัยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องไม่ให้เกิดความสกปรกหรือเป็นที่น่ารังเกียจแก่ผู้ที่พบเห็นรวมทั้งการรักษาความสะอาดภายนอกในส่วนที่ต่อเนื่องกับสถานที่เช่าด้วยและจะทิ้งขยะมูลฝอยในภาชนะ หรือสถานที่ที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ ✓

3.15. ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่างๆ (Banners) สำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามที่ได้มีการดำเนินการอยู่ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ และตามที่ระบุในสัญญาข้อ 1 ✓

ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสำหรับการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) เฉพาะสำหรับการประกอบธุรกิจตามที่ระบุในสัญญาข้อ 1 อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่ามีรายได้จากการจัดหาประโยชน์จากการใช้พื้นที่ในอาคารเพื่อติดตั้งสื่อโฆษณาในรูปแบบต่าง ๆ (Banners) นอกเหนือจากที่มีไว้สำหรับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าเอง ผู้เช่าตกลงแบ่งปันรายได้ที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราที่จะได้ตกลงกันต่อไป

- 3.16. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่กระทำด้วยวิธีการใด ๆ อันเป็นการรบกวนสถานที่เช่าข้างเคียงหรือกระทำการใด ๆ อันอาจจะหรือก่อให้เกิดอันตรายต่อโครงสร้างของสถานที่เช่า และ/หรือ ตัวอาคารหรือของทรัพย์สินของผู้ให้เช่า หรือของบุคคลอื่นใด
- 3.17. ผู้เช่าตกลงว่าจะไม่วางหรือนำเข้าหรือติดตั้งวัตถุใด ๆ ที่มีน้ำหนักเกิน 400 กิโลกรัมต่อพื้นที่ 1 ตารางเมตร
- 3.18. ในการขนสินค้าหรือวัสดุอุปกรณ์ใด ๆ ของผู้เช่าเพื่อผ่านเข้า หรือออกจากสถานที่เช่าผู้เช่าจะต้องกระทำการในเวลา เส้นทาง และวิธีการขนตามที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้เท่านั้น
- 3.19. ผู้เช่าจะไม่จัดหรือยินยอมอนุญาตให้มีการขายทอดตลาดใด ๆ ในสถานที่เช่า
- 3.20. ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ความร่วมมือต่อผู้ให้เช่าในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายที่ผู้ให้เช่าได้จัดขึ้น เพื่อประโยชน์โดยส่วนรวมของโครงการฯ ตลอดอายุสัญญาเช่า
- 3.21. ผู้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิการเช่าของสถานที่เช่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนไปให้บุคคลอื่นเช่าช่วง หรือยินยอมให้บุคคลอื่นเข้าครอบครอง หรือใช้ประโยชน์แทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว
- 3.22. ก่อนหน้าวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์ ผู้เช่าตกลงยินยอมอนุญาตให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ ตัวแทนนำผู้ที่มีความประสงค์จะเช่าพื้นที่รายใหม่เข้าตรวจสอบดูสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร โดยแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรตามสมควร
- 3.23. เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่านี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตามบรรดาสິงที่ติดตั้งตราในลักษณะถาวรกับสถานที่เช่า และ/หรือ ส่วนใดส่วนหนึ่งของสถานที่เช่า หากรื้อถอนแล้วจะเกิดความเสียหายต่อสถานที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะทำการรื้อถอนออกไปไม่ได้โดยเด็ดขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า
- 3.24. ภายใต้บังคับของสัญญาฉบับนี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสถานที่เช่าในสภาพเรียบร้อยสมบูรณ์คืนแก่ผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงสถานที่เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดี ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

3.25. ผู้เช่าต้องทำประกันอัคคีภัยกับบริษัทประกันภัยบริษัทเดียวกันกับบริษัทที่ทำประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินหลักของผู้ให้เช่า และเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับสถานที่เช่าหรือทรัพย์สินภายในสถานที่เช่าเพื่อเป็นการรับผิดชอบในชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้ให้บริการของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐานภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อการชดเชยต่อความรับผิดชอบของผู้เช่า ตามกฎหมายต่อความเสียหาย หรือสูญหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นกับบุคคลอื่นในสถานที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้จ่ายเงินค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมดตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าต้องส่งสำเนากรมธรรม์ประกันภัยให้แก่ผู้ให้เช่าไว้เป็นหลักฐานภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผลใช้บังคับ

3.26. ผู้เช่ารับรองว่าข้อมูลและเอกสารต่างๆ (ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณค่าเช่า) ที่ผู้เช่า และ/หรือ ตัวแทนของผู้เช่าได้ส่งมอบหรือแจ้งแก่ผู้ให้เช่ามีความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ ในสาระสำคัญ หรือไม่ขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งอันอาจทำให้ผู้ให้เช่าสำคัญผิดในสาระสำคัญ

4. ข้อจำกัดความรับผิดชอบของผู้ให้เช่า

4.1. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการชำรุดของอาคาร หรือเครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ทั้งหมดที่เกิดต่อทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกายของผู้เช่า บริวาร หรือตัวแทนของผู้เช่า ผู้เช่าชวงของผู้เช่า ผู้มาติดต่อกับผู้เช่า เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าความเสียหายที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า หรือ บริวารของผู้ให้เช่า หรือเกิดจากความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ หากเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบทันที เพื่อที่ผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขต่อไป

4.2. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกาย อุบัติเหตุ หรือการ บาดเจ็บที่เกิดกับพนักงานของผู้เช่า ผู้มาติดต่อหรือลูกค้าของผู้เช่าในบริเวณสถานที่เช่า เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าความเสียหายที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของผู้ให้เช่า หรือบริวารของผู้ให้เช่า หรือเกิดจากความชำรุดบกพร่องที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องรับผิดชอบ

4.3. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะติดตั้งเครื่องมือเครื่องใช้ อุปกรณ์ต่าง ๆ ในสถานที่เช่าเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าเอง หรือเพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงสถานที่เช่า ประโยชน์ในการปรับปรุงพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง และประโยชน์ด้านความปลอดภัยโดยผู้เช่าจะต้องให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าด้วยดี ทั้งนี้ การติดตั้งดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติ หรือก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า หรือเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้น้อยลง

Signature

Handwritten mark

- 4.4. ผู้ให้เช่าไม่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายหรือเหตุขัดข้องใด ๆ หรือความไม่สะดวกต่าง ๆ ของผู้เช่า เนื่องจากความจำเป็นในการติดตั้ง การซ่อมแซมบำรุงรักษาอาคาร หรือสถานที่เช่า ตามที่จำเป็น หรือเหตุสุดวิสัยอื่นใด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องไม่กระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าตามปกติ หรือก่อให้เกิดภาระเพิ่มเติมแก่ผู้เช่า หรือเป็นผลให้ผู้เช่าสามารถใช้ประโยชน์จากสถานที่เช่าได้น้อยลง ✓
- 4.5. ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนไม่ต้องรับผิดชอบต่อการกระทำใด ๆ ที่กระทำไปตามสิทธิของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่านี้ ตามสมควรโดยชอบด้วยกฎหมาย ✓

5. การจดทะเบียนการเช่า

ทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ภายใน 60 วันนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนการเช่าให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่ต่ำกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนของค่าจดทะเบียน ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเนื่องมาจากการจดทะเบียนการเช่าที่เกิดตามสัญญานี้ ✓

ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ รวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสัญญาเช่า ภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้ ✓

6. การใช้สิทธิของผู้ให้เช่า

การที่ผู้ให้เช่าจะเลยหรือล่าช้าในการใช้สิทธิคืนหรือหากจะต้องดำเนินการใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ถือว่าเป็นการละสิทธิของผู้ให้เช่าแต่อย่างใด ✓

7. ความระงับสิ้นไปแห่งสัญญาเช่า

7.1. สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) สิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ โดยไม่มีการตกลงกันต่อสัญญาเช่า
- (2) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาด้วยเหตุจากการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ไม่ได้ผิดสัญญาได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาเป็นหนังสือแล้ว แต่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ได้กำหนด ✓
- (3) ในกรณีที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา ให้ถือว่าเป็นการที่ผู้เช่าผิดสัญญา ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าตามสัญญาข้อ 2.3 เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ และหากผู้เช่ายังคงมีหนี้ค้างชำระแก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้

Handwritten signature/initials in blue ink.

ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเงินประกันตามสัญญาเช่า และสัญญาอื่นใดระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า และ/หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่ามีอยู่กับผู้ให้เช่าได้ (หากมี) และหากยังมีหนี้ค้างชำระอีก ผู้เช่าตกลงจะชำระให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วันนับแต่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง และผู้เช่าตกลงจะใช้ค่าเช่าส่วนที่เหลือจนครบอายุ เว้นแต่ ผู้เช่าจะสามารถจัดหาผู้เช่ารายอื่นที่มีคุณสมบัติที่ผู้ให้เช่ายอมรับได้เข้ามาเป็นผู้เช่าแทน ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดตามสัญญานี้ ในกรณีดังกล่าวผู้เช่าตกลงจะใช้ค่าเช่าส่วนที่เหลือจนกระทั่งผู้เช่ารายใหม่เข้าใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายและตามสัญญาที่เกิดขึ้นจริง (หากมี) /

7.2 ในกรณีที่สัญญาเช่านี้เลิกหรือสิ้นสุดลงเนื่องจากครบกำหนดเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าพร้อมทั้งส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ได้ทันที /

ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ผู้เช่าจะต้องทำการขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากสถานที่เช่าพร้อมทั้งส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ภายใน 120 วัน นับจากวันที่มีการเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าและค่าบริการใด ๆ ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนกว่าผู้เช่าจะส่งมอบสถานที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าในสภาพที่เรียบร้อยพร้อมที่ผู้ให้เช่าจะใช้ประโยชน์ได้ /

ทั้งนี้ ภายหลังจากกรณีการสิ้นสุดสัญญาตามวรรคแรก หรือภายหลังจากระยะเวลา 120 วันตามวรรคสองแล้วแต่กรณี ผู้เช่ายินยอมสละการครอบครองสถานที่เช่า และยินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าครอบครองสถานที่เช่า ไม่ว่าจะโดยวิธีเข้าไปครอบครองทำการเปิด หรือทำลายกุญแจประตู หรือปิดสถานที่เช่าด้วยอุปกรณ์ใด หรือทำการเปลี่ยนกุญแจ หรือประตู หรือเปลี่ยนอุปกรณ์ใด ๆ และ/หรือ มีอำนาจจัดการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร นับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดยถือว่ากรกระทำต่าง ๆ ของ ผู้ให้เช่าดังกล่าวไม่เป็นความผิดทั้งในทางแพ่งและทางอาญาแต่อย่างใด /

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะทำการขนย้ายทรัพย์สินที่ตกติดหรืออยู่ภายในพื้นที่ของผู้เช่าไปเก็บ ณ สถานที่ที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าเหมาะสมและมีความปลอดภัย และขับไล่ผู้เช่าหรือบริวารของผู้เช่าออกไปจากสถานที่เช่าได้ /

อนึ่ง หากมีความเสียหายเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของผู้เช่า อันเนื่องมาจากการขนย้ายทรัพย์สินหรือการเก็บรักษาทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบความเสียหายดังกล่าวด้วยประการใด ๆ เว้นแต่เป็นกรณีที่เกิดจากการจงใจหรือความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ให้เช่า หรือพนักงาน ผู้รับจ้าง

หรือตัวแทนของผู้ให้เช่า นอกจากนี้ ผู้เช่ายังต้องมีหน้าที่ในการชำระค่าขนย้ายและเก็บรักษาทรัพย์สินดังกล่าว ในอัตราที่ผู้ให้เช่าได้ชำระตามจริง

ในกรณีที่มีการนำทรัพย์สินของผู้เช่าไปเก็บไว้ในสถานที่ของผู้ให้เช่าดังที่กล่าวมาในข้างต้นแล้ว ผู้ให้เช่าจะต้องทำหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อเรียกให้ผู้เช่ามาติดต่อขอรับทรัพย์สินของผู้เช่าได้ ซึ่งในการส่งหนังสือดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะทำการส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของผู้เช่าตามสัญญา หากผู้เช่ามิได้ทำการติดต่อมาภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าหรือตัวแทนของผู้เช่าได้รับหนังสือฉบับดังกล่าว ให้ถือว่าผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะสละสิทธิในการครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่มีข้อเรียกร้องใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้เช่ามีหนี้ใด ๆ ค้างชำระต่อผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าสามารถยึดหน่วงบรรดาทรัพย์สินทั้งหมด หรือแต่บางส่วนของผู้เช่าที่อยู่ในสถานที่เช่าไว้ได้จนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน และ/หรือ สามารถนำทรัพย์สินนั้นออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ได้ด้วย

8. การผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่า

8.1. ถ้าผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ชำระแล้วเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทันที และผู้เช่ามีสิทธิเข้าไปยึดและถือครองบริเวณสถานที่เช่าได้ทันที ตลอดจนถึงให้บริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น การให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร รวมตลอดถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น

8.2. กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้เช่ามีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาและเงินอื่นใดที่ได้รับจากผู้เช่าทั้งหมด (หากมี) เพื่อชดเชยค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งยุติการให้บริการอื่นใดในสถานที่เช่า และมีสิทธิเรียกหนี้เงินที่ค้างชำระรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ พร้อมทั้งดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว

8.3. ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลา หากปรากฏว่าผู้เช่าผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว แต่ผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ผู้เช่ากำหนด หรือผิดสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค โบวลิ้ง (รังสิต) หรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือเด็ดขาด เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกยึด หรืออายัดทรัพย์สิน หรือมีการขอฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

8.4. ในกรณีเกิดเพลิงไหม้หรือวินาศภัยอื่น อันเป็นเหตุให้สถานที่เช่าเกิดความเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถประกอบกิจการในสถานที่เช่าต่อไปได้อีกแล้ว ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่า

9. เหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของความในข้อนี้ ให้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง

"เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมาย เทศบัญญัติ คำสั่ง หรือการดำเนินการอื่นใดของหน่วยงานรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ โดยหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นจะต้องมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญา หรือกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า ตามสัญญาฉบับนี้จนถึงขนาดที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนดระยะเวลาภายใต้สัญญาฉบับนี้"

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวภายใน 7 วันนับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยทราบถึงผลกระทบดังกล่าว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัยมีสิทธิยกเว้นหรือเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ทั้งนี้ หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในวรรคสองนั้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลาเกินสมควร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ชำระค่าเช่า รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาเช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างอยู่ก่อนเกิดเหตุสุดวิสัย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาเช่าในข้ออื่น ๆ ที่มีได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการดูแลรักษาสถานที่เช่า

10. อื่น ๆ

- 10.1. คำบอกกล่าว ฎาระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้เช่า เมื่อผู้ให้เช่าได้ส่ง หรือปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่เช่า หรืออาคารที่เช่า ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบและผู้เช่าได้ทราบแล้ว ✓
- 10.2. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น การส่งคำบอกกล่าวทวงถาม หรือส่งเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าเป็นการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าวทวงถามหรือเอกสารนั้นถึงไปถึงตามปกติ ✓
- 10.3. กรณีที่ผู้เช่าย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้เช่า ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าย้ายที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของผู้เช่าที่ปรากฏอยู่ในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง ✓
- 10.4. ทั้งสองฝ่ายตกลงว่าการตกลงด้วยวาจา หรือลายลักษณ์อักษรที่มีมาก่อนสัญญานี้ไม่ให้มีผลใช้บังคับการแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมข้อความนอกเหนือจากรายละเอียด และเงื่อนไขที่ปรากฏในสัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับต่อเมื่อทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อทั้งสองฝ่าย ✓
- 10.5. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน สัญญานี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการเช่าสถานที่เช่าที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าจะข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงรายการดังต่อไปนี้ ✓
 - (1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ✓
 - (2) สัญญาเช่าพื้นที่ให้บริการโบวล์ลิง (รังสิต) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ✓
- 10.6. บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และ บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2565 ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย ✓

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ โดยเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง 1 ฉบับและคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ _____
(นายวิฑูรย์ อัจฉริยวนิช)

ลงชื่อ Kant _____
(นายกัณทสิทธิ์ ยงกฤตมุข)

ลงชื่อ Pr. _____ พยาน
(นายปรุฒติ สมบัติ)

บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด

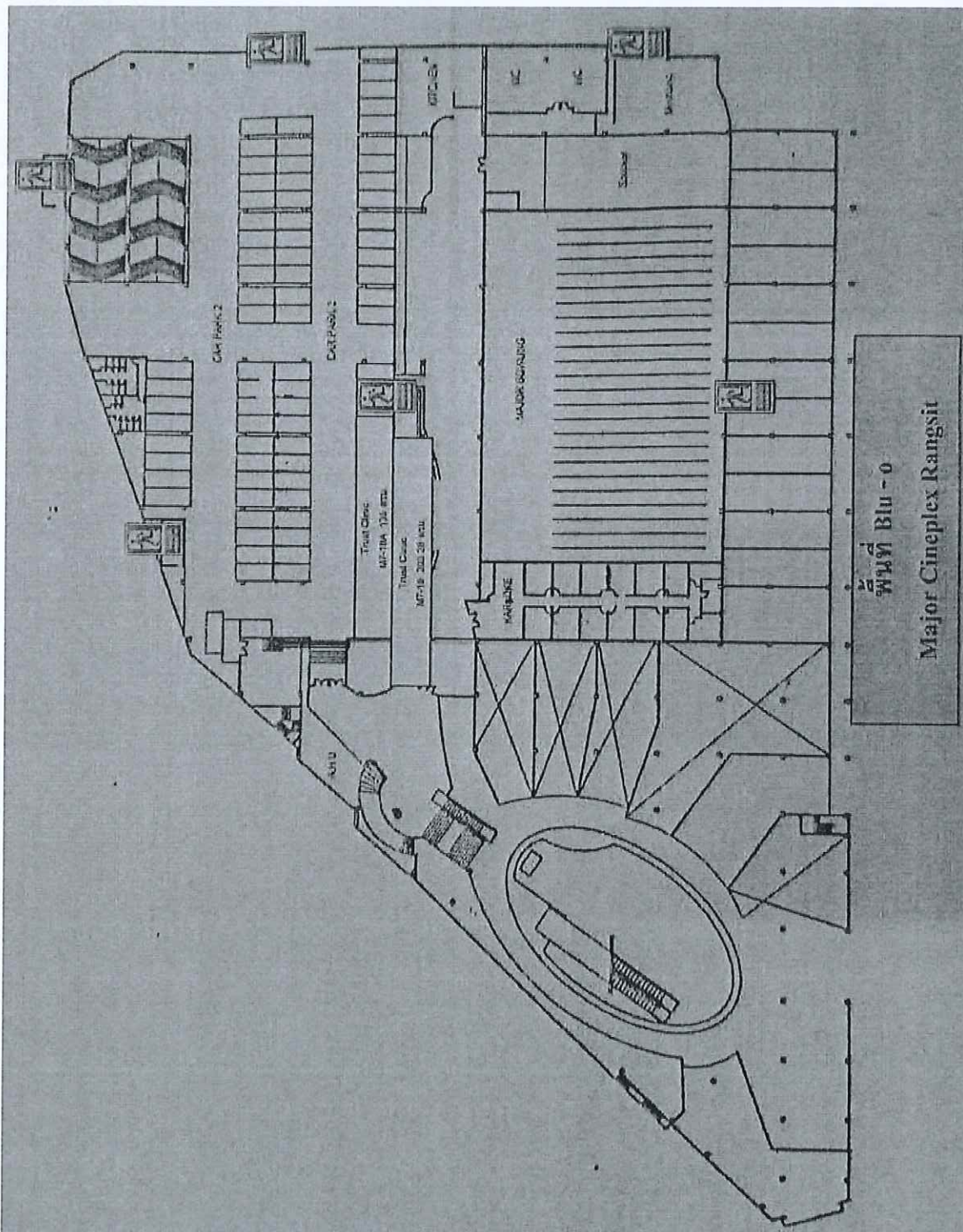


ลงชื่อ On Myra _____
(นางสาวอนู กวนพฤกษ์)

ลงชื่อ Diana Siromh _____
(นางอนงค์ สุขวรรณ)

ลงชื่อ [Signature] _____ พยาน
(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

แผนผังสถานที่เช่า



เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2

ค่าเช่า

ผู้เช่าตกลง (ก) ชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า หรือ (ข) ชำระค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก) และ (ข) ในแต่ละปี รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่ปรากฏดังนี้

ปีที่	งวดของค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	(ข) ค่าเช่าขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	9.60	90,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	9.60	90,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	9.60	90,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	10.20	120,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	10.20	120,000
6	1 ส.ค. 2570 – 29 ก.พ. 2571	10.20	120,000

คู่สัญญาตกลงให้ "รายได้ของการประกอบกิจการของสถานที่เช่า" หมายถึง รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ 1 ในสถานที่เช่า (เช่น รายได้จากกรให้บริการโบว์ลิ่งและคาราโอเกะ รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ นับแต่วันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าในแต่ละเดือนจนครบระยะเวลาการเช่า

โดยทุกครั้งที่มีการชำระค่าเช่า ผู้เช่าจะต้องนำส่งและรับรองความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานเพื่อสนับสนุนแสดงการคำนวณค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีอำนาจขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามสมควร และผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่ามีสิทธิตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากผู้เช่าตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเห็นว่าการคำนวณไม่ถูกต้อง ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ยังขาดอยู่แก่ผู้ให้เช่าภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยปราศจากดอกเบี้ยใด ๆ เว้นแต่ การคำนวณค่าเช่าที่ผิดพลาดเกิดจากความจงใจ ละเว้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดให้แก่ผู้ให้เช่าสำหรับค่าเช่าส่วนที่ขาดนั้น

ทั้งนี้ เพื่อการจดทะเบียนการเช่าตามข้อ 5 ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาได้จัดทำประมาณการค่าเช่าขั้นต่ำในแต่ละปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	งวดของค่าเช่า	ค่าเช่าขั้นต่ำในแต่ละปี
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	1,080,000 .00 ✓
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	1,080,000.00
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	1,080,000.00
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	1,440,000.00
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	1,440,000.00
6	1 ส.ค. 2570 – 29 ก.พ. 2571	840,000.00 ✓
	รวม	6,960,000.00

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3

วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ปีที่	ระหว่างวันที่	วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า
1-3	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568	540,000
4-6	1 ส.ค. 2568 – 29 ก.พ. 2571	720,000

รูปแบบและเงื่อนไขของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคาร

[● ระบุจำนวนเงิน]

เลขที่ [●]

วันที่ [●]

ข้าพเจ้า ธนาคาร [●] สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [●]

ขอทำหนังสือค้ำประกันให้ไว้ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีข้อความดังกล่าวต่อไป

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด มีความประสงค์จะทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค พื้นที่โบวล์ (รังสิต) และ สัญญาเช่าพื้นที่โบวล์ (รังสิต) บริเวณชั้นลอย รวม 3,921.63 ตารางเมตร ตามสัญญาฉบับลงวันที่ [●] ซึ่งในการนี้ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด จะต้องทำหนังสือรับรองของธนาคารค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 2. โดยหนังสือฉบับนี้ ธนาคาร [●] ขอรับเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการทำสัญญาคราวนี้ไว้ภายในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 3. หนังสือค้ำประกันฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ [●] และการเรียกร้องตามหนังสือสัญญาค้ำประกันนี้ จะต้องกระทำภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวด้วย หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้แล้ว ให้ถือว่า ธนาคาร [●] หมดความรับผิดชอบหรือการผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐาน ธนาคาร [●] โดยผู้มีอำนาจทำการแทนธนาคาร ได้ลงมือชื่อและประทับตราของธนาคารให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ [●]

ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ [●]

พยาน 

สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค พื้นที่โบว์ลิง (รังสิต)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เป็นผู้ที่มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้บริการ" หรือ "กองทุนรวม") กับ
- (2) บริษัท เมเจอร์ โบว์ลิง กรุ๊ป จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 อาคารเมเจอร์ รัชโยธิน ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("ผู้รับบริการ")

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. การบริการ

- 1.1 ผู้ให้บริการตกลงให้บริการสาธารณูปโภคส่วนกลางแก่ผู้รับบริการ ซึ่งได้ทำการเช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "อาคาร" ตั้งอยู่เลขที่ 92 ถนน พหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12130 ในบริเวณชั้นลอย รวม 3,921.63 ตารางเมตร ดังรายละเอียดปรากฏตาม แผนผังที่แนบท้ายสัญญานี้ ตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ("สถานที่เช่า") ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้จะเรียก อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ว่า "อาคาร" และ ผู้รับบริการตกลงรับบริการในด้านต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
 - 1.1.1. ให้บริการการใช้ถนนภายในอาคารทางเข้า – ออกอาคาร ทางเดิน บันได ระเบียงส่วนต่าง ๆ และ พื้นที่ส่วนกลางภายในอาคาร
 - 1.1.2. ให้บริการที่จอดรถแก่ผู้รับบริการ หรือลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร
 - 1.1.3. ให้บริการแสงไฟ ไฟฟ้าแก่พื้นที่ส่วนกลาง และภายนอกอาคาร
 - 1.1.4. ให้บริการไอน้ำปรับอากาศแก่พื้นที่ส่วนกลางภายในตัวอาคาร
 - 1.1.5. ให้บริการลิฟต์โดยสารและบันไดเลื่อนแก่ผู้รับบริการ และลูกค้าผู้มาใช้บริการภายในอาคาร
 - 1.1.6. ให้บริการระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร

1.1.7. ให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนกลาง และทำความสะอาดตัวตึก (ยกเว้นภายในพื้นที่ที่ผู้รับบริการทำการเช่า) ให้อยู่ในสภาพที่สะอาดเรียบร้อยอยู่เสมอ

1.1.8. ให้บริการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสิ่งที่เป็นส่วนควบอุปกรณ์ หรือสิ่งตกแต่งแก่พื้นที่ส่วนกลางและภายนอกตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติ

อนึ่ง ถ้าการบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวตามข้อ 1.1.1 - ข้อ 1.1.8 ข้างต้น เกิดข้อบกพร่องหรือขัดข้องหรือเกิดความเสียหายหรือสูญหาย หรือเกิดความไม่สะดวกใด ๆ ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไขซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปกติโดยเร็ว แต่ผู้รับบริการจะถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเป็นเหตุให้หลุดพ้นจากข้อผูกพันจากข้อผูกพันตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือเรียกร้องค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใดจากผู้ให้บริการไม่ได้ทุกกรณี ทั้งนี้ หากพิสูจน์ได้ว่าผู้ให้บริการเพิกเฉยหรือละเลยต่อการแก้ไข การซ่อมแซม หรือการทำให้คืนสู่สภาพปกติ ผู้รับบริการสามารถดำเนินการดังกล่าวเองได้ตามที่จำเป็นเพื่อไม่ให้กระทบต่อการใช้ประโยชน์ในสถานที่เช่า โดยผู้ให้บริการเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้รับบริการ

1.1.9. ให้บริการด้านการรักษาความปลอดภัยในอาคาร โดยจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย ภายในอาคารตลอด 24 ชั่วโมง

1.2 ทั้งนี้ ในอนาคตผู้รับบริการมีสิทธิเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม นอกจากที่ได้ดำเนินการอยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ("การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ") โดยผู้รับบริการจะต้องแจ้งความประสงค์ดังกล่าวให้ผู้ให้บริการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 60 วัน ก่อนที่จะมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ พร้อมด้วยข้อมูลทางการตลาดและการศึกษาความเป็นไปได้ รวมถึงเหตุผลและข้อมูลใด ๆ ตามความจำเป็นและสมควร รวมทั้งข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ผู้ให้บริการอาจร้องขอ และผู้ให้บริการจะตอบกลับเป็นลายลักษณ์อักษรภายใน 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งดังกล่าว และได้รับข้อมูลและเอกสารจากผู้รับบริการครบถ้วน โดยในการเปลี่ยนแปลงประเภทของการประกอบกิจการค้า หรือประกอบกิจการค้าอื่นเพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1.2.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนที่การเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการจะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน รวมทั้งช่วงระยะเวลาที่มีการตกแต่งปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพื้นที่ เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลง ผู้บริการตกลงจะชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการในอัตราเท่ากับค่าบริการเดือนสุดท้ายก่อนที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จนกระทั่งถึงวันที่กิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงมีการเปิดดำเนินการตามแผนงานที่ผู้ให้บริการและผู้รับบริการตกลงกัน

- 1.2.2 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าบริการที่ใช้ก่อนการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการสามารถใช้ได้อย่างเหมาะสมสำหรับธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการตามสูตรเดิม
- 1.2.3 ในกรณีที่คู่สัญญาเห็นว่า สูตรการคำนวณค่าบริการที่ใช้ก่อนเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ ไม่เหมาะสมสำหรับประเภทการประกอบกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงร่วมกัน เจรจาวัดราคาค่าบริการใหม่สำหรับกิจการที่มีการเปลี่ยนแปลงไป โดยอัตราค่าบริการที่จะตกลงกันใหม่ จะต้องเป็นไปตามอัตราตลาดสำหรับการรับบริการในทรัพย์สินประเภทเดียวกันเพื่อวัตถุประสงค์เดียวกัน โดยผู้รับบริการจะนำเสนออัตราค่าบริการใหม่ พร้อมกับแนบเอกสารหลักฐานที่จำเป็น หรือตามที่ผู้ให้บริการร้องขอเพื่อให้ผู้ให้บริการมีข้อมูลที่เพียงพอในการพิจารณาว่าอัตราค่าบริการที่เสนอดังกล่าวเป็นอัตราที่เหมาะสมและเป็นไปตามอัตราตลาด และ ✓
- 1.2.4 เพื่อความชัดเจน คู่สัญญาตกลงว่าการที่ผู้รับบริการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ จะไม่กระทบต่อระยะเวลาการให้บริการตามสัญญาบริการที่มีอยู่เดิม และผู้รับบริการมีหน้าที่ต้องรับบริการในสถานที่เช่าและปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมอย่างครบถ้วนต่อไปตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาบริการที่มีอยู่เดิมก่อนมีการเปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการ และในกรณีที่เปลี่ยนแปลงประเภทการประกอบกิจการดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของผู้ให้บริการอย่างมีนัยยะสำคัญ และส่งผลให้คู่สัญญาจำเป็นต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือคำสั่งของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กำหนดไว้เสียก่อน คู่สัญญาจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายหรือคำสั่งดังกล่าวโดยไม่ชักช้า ซึ่งอาจรวมถึงการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานเพื่อพิจารณาเรื่องดังกล่าวด้วย ✓

2. กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคในพื้นที่บริเวณส่วนกลาง ค่าบริการ และค่าตอบแทน

2.1. กำหนดอายุสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค

คู่สัญญาตกลงกำหนดให้สัญญาให้บริการมีระยะเวลาการให้บริการเท่ากับ 5 ปี 7 เดือน นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 จนถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ("ระยะเวลาการให้บริการ") ✓

2.2. ผู้รับบริการตกลงชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามจำนวนที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 2 ของสัญญาฉบับนี้

2.3. ให้มีการชำระค่าบริการเป็นรายเดือนโดยให้ชำระภายใน 7 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือน ทั้งนี้ ให้เริ่มชำระเดือนแรกภายในวันที่ 7 กันยายน 2565 และเดือนสุดท้ายภายในวันที่ 7 มีนาคม 2571 ✓

ทั้งนี้เดือนสุดท้ายของระยะเวลาการให้บริการ ให้คำนวณอัตราค่าบริการตามระยะเวลาการให้บริการตามจำนวนวันที่มีการให้บริการจริง

- 2.4. ในวันทำสัญญานี้ และตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการจะต้องวางและดำรงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 (“วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ”) โดยผู้รับบริการจะมอบหนังสือค้ำประกันธนาคาร โดยมีสาระสำคัญตามรูปแบบและเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้ายหมายเลข 4 ให้แก่ผู้ให้บริการในวันที่ทำสัญญานี้สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการปีที่ 1-3 และภายในวันที่ 1 สิงหาคม 2568 สำหรับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าปีที่ 4-6 เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้รับบริการตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้บริการพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้รับบริการตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการได้มีการใช้สิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ อันเป็นสาเหตุทำให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาลดลง ผู้รับบริการตกลงจะจัดหาเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเพิ่มเติม เพื่อให้เงินประกันการปฏิบัติตามสัญญา เท่ากับวงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการเป็นลายลักษณ์อักษร

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน กรณีที่มีการยกเลิกสัญญาโดยผู้ให้บริการ เนื่องจากความผิดของผู้รับบริการ ผู้ให้บริการมีสิทธิเรียกเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการตามสัญญาข้อ 2.4 นี้เพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นได้ โดยไม่ตัดสิทธิผู้ให้บริการในการเรียกค่าเสียหายอื่นใดเพิ่มเติม (ถ้ามี)

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ซึ่งไม่ได้เกิดขึ้นเพราะความผิดของผู้รับบริการ และส่งผลกระทบต่อผลอย่างมีสาระสำคัญต่อการประกอบกิจการของผู้รับบริการ หรือต่อความสามารถในการหารายได้ของผู้รับบริการเพื่อมาชำระค่าบริการให้แก่ผู้ให้บริการตามสัญญานี้ ผู้รับบริการอาจจัดทำมาตรการต่าง ๆ ในการที่จะขอความช่วยเหลือและบรรเทาผลกระทบที่มีต่อผู้รับบริการ ซึ่งอาจรวมถึงการขอปรับลดอัตราค่าบริการหรือผ่อนผันระยะเวลาการชำระค่าบริการ เพื่อขอให้ผู้ให้บริการพิจารณาโดยทำคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นพร้อมทั้งผลกระทบที่มีต่อผู้รับบริการ มาตรการการเยียวยาเพื่อลดผลกระทบซึ่งได้ดำเนินการหรือจะดำเนินการโดยผู้รับบริการ รวมทั้งข้อเสนอที่ขอให้ผู้ให้บริการพิจารณา พร้อมด้วยเหตุผลและหลักฐานที่เพียงพอและเป็น เพื่อให้ผู้ให้บริการพิจารณา โดยภายหลังจากที่ผู้ให้บริการได้รับคำร้องขอพร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารประกอบอย่างครบถ้วนและพอเพียงแล้ว คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันเจรจาโดยสุจริตถึงมาตรการต่าง ๆ ที่เป็นไปได้ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการมีสิทธิในการ

พิจารณาตอบรับหรือปฏิเสธข้อเสนของผู้รับบริการ โดยอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้ ภายใต้หลักเกณฑ์และกรอบของกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

3. การให้บริการพื้นที่ส่วนกลางและไอเย็น

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีพื้นที่ส่วนกลาง และไอเย็นปรับอากาศในบริเวณสถานที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางทุกวันในเวลาประกอบธุรกิจของผู้รับบริการ

4. การให้บริการสาธารณูปโภคบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และค่าบริการ

ผู้ให้บริการจะจัดให้มีการบริการสาธารณูปโภคในพื้นที่ส่วนกลางตามข้อ 1 ของสัญญาฉบับนี้

5. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบปรับอากาศเป็นระบบระบายความร้อนด้วยน้ำ โดยผู้ให้บริการจะจัดส่งน้ำเย็นมายังบริเวณสถานที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ ผู้รับบริการเป็นผู้ติดตั้งเครื่องส่งลมเย็นและท่อส่งลมเย็นภายในสถานที่เช่า แล้วเชื่อมต่อเข้ากับท่อส่งน้ำเย็นของผู้ให้บริการ โดยค่าใช้จ่ายเป็นของผู้รับบริการเอง

6. ผู้ให้บริการจะติดตั้งระบบก๊าซหุงต้ม และมาตรวัด มายังสถานที่เช่าของผู้รับบริการ ณ จุดที่กำหนดไว้ โดยผู้รับบริการจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายเพื่อการติดตั้งระบบก๊าซหุงต้มในสถานที่เช่าแต่เพียงผู้เดียว โดยต้องชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ สถานที่ทำการของผู้ให้บริการภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้บริการแจ้งให้ผู้รับบริการทราบ

ผู้รับบริการตกลงชำระค่าก๊าซหุงต้มเฉพาะส่วนสถานที่เช่าของผู้รับบริการ โดยเฉลี่ยต่อหน่วยตามที่ผู้ให้บริการกำหนด (โดยคิดคำนวณตามปริมาณการใช้ก๊าซหุงต้มตามที่ปรากฏตามมาตรวัด) ให้แก่ผู้ให้บริการภายในกำหนด 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการ

7. ในกรณีที่เกิดเหตุขัดข้องทำให้การบริการสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนสถานที่เช่าของผู้รับบริการบกพร่องในบางครั้ง ผู้ให้บริการจะรีบแก้ไข ซ่อมแซม หรือทำให้คืนสู่สภาพปกติ ผู้รับบริการจะไม่ถือเป็นเหตุที่จะงดหรือลดอัตราค่าบริการตามที่กำหนดไว้ หรือใช้สิทธิเลิกสัญญาให้บริการฉบับนี้ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าผู้ให้บริการจะเพิกเฉยหรือละเลยต่อการแก้ไข การซ่อมแซม หรือการทำให้คืนสู่สภาพปกติดังกล่าว

8. นอกเหนือจากค่าบริการตามที่กำหนดไว้ข้างต้น ผู้รับบริการจะต้องชดใช้เงินที่ผู้ให้บริการต้องจ่ายแทนผู้รับบริการเกี่ยวกับบริการซึ่งผู้รับบริการต้องรับผิดชอบ ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของผู้รับบริการและที่ผู้ให้บริการจัดให้แก่ผู้รับบริการโดยต้องชำระภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ มิฉะนั้นผู้รับบริการจะต้องชดใช้ดอกเบี้ยของเงินในส่วนนี้ในอัตราดอกเบี้ยผิดนัดที่กำหนดไว้ในข้อ 11.4 แก่ผู้ให้บริการ

9. หน้าที่และคำรับรองของคู่สัญญา

สัญญาให้บริการสาธารณูปโภค พื้นที่โบวลิ้ง (รังสิต)

เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นประการอื่น หรือ ผู้รับบริการจะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์ อักษรจากผู้ให้บริการ ตลอดระยะเวลาการให้บริการตามสัญญาฉบับนี้ ผู้รับบริการให้คำรับรองแก่ผู้ให้บริการ ดังต่อไปนี้

- 9.1. ผู้รับบริการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบและคำรับรองที่ผู้ให้บริการกำหนดไว้ตามข้อตกลงในเรื่องการให้บริการ สาธารณูปโภค และผู้รับบริการ มีหน้าที่ดูแลบริวารหรือลูกจ้างของผู้รับบริการมิให้กระทำการใด ๆ อันเป็นการ ฝ่าฝืนระเบียบและคำรับรองของผู้รับบริการ ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ หรือข้อผูกพันอื่นที่ผู้รับบริการมีต่อผู้ ให้บริการ
- 9.2. ผู้รับบริการจะนำค่าบริการรายเดือนไปชำระให้แก่ผู้ให้บริการ ณ ภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ
- 9.3. ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งเงินอื่นใดที่ รัฐบาล เทศบาล หรือหน่วยงานอื่นใดเรียกเก็บทั้งหมดเกี่ยวกับการให้บริการซึ่งต้องชำระตามกฎหมาย (นอกเหนือจากค่าบริการตามข้อ 2) ตลอดระยะเวลาตามสัญญานี้ หากผู้ให้บริการได้ชำระเงินต่าง ๆ ดังกล่าว ไปแล้วผู้รับบริการจะต้องชำระคืนแก่ผู้ให้บริการ ภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการ ทั้งนี้ค่า ภาษีดังกล่าวไม่รวมค่าภาษีเงินได้ของผู้ให้บริการ
- 9.4. ผู้รับบริการรับทราบว่าระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้ให้บริการจัดบริการแก่ผู้รับบริการตามสัญญานี้เพื่อ ผู้รับบริการจะได้รับบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้เท่านั้น ผู้รับบริการจะไม่มีสิทธิครอบครองหรือใช้ประโยชน์ เป็นอย่างอื่น และผู้รับบริการไม่มีสิทธิที่จะเข้าทำการดัดแปลง แก้ไข เปลี่ยนแปลง ต่อเติมหรือกระทำการใด ๆ ต่อระบบสาธารณูปโภคที่ผู้ให้บริการจัดไว้ให้ตามสัญญานี้แต่อย่างใดทั้งสิ้น
- 9.5. หากผู้รับบริการ หรือลูกจ้าง หรือบริวาร ได้กระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่อทำให้ระบบสาธารณูปโภคต้อง เกิดความชำรุดเสียหายผู้รับบริการมีหน้าที่จะต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบ เพื่อซ่อมแซม หรือจัดหาอุปกรณ์ให้มี มาตรฐานและคุณภาพที่ดีเยี่ยมของเดิมมาแทนโดยทันที ซึ่งจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ให้บริการก่อนติดตั้ง และผู้รับบริการจะต้องชดใช้ราคาซ่อมแซม หรือค่าจัดหามาแทนดังกล่าวรวมทั้งค่าเสียหายอื่น ๆ ด้วย
- 9.6. ผู้ให้บริการหรือตัวแทน มีสิทธิเข้าตรวจสอบอุปกรณ์ที่ให้บริการในสถานที่เขาได้ตลอดเวลาทำการ โดยผู้ ให้บริการจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ เว้นแต่กรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ทั้งนี้ ผู้รับบริการและ บริวารต้องอำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการหรือตัวแทนตลอดเวลาที่ดำเนินการตรวจสอบดังกล่าว

9.7. คู่สัญญาจะไม่บอกเลิกสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนแต่เพียงฝ่ายเดียว ตราบใดที่สัญญาเช่าพื้นที่โรงโบริ่ง (รังสิต) ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ โบริ่ง กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565 ("สัญญาเช่าพื้นที่โบริ่ง (รังสิต)") ยังมีผลบังคับใช้

10. การโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา

ผู้รับบริการจะไม่โอนสิทธิตามสัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลอื่น หรือยินยอมให้บุคคลอื่นได้ใช้ประโยชน์ในระบบสาธารณูปโภคตามสัญญานี้ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่โบริ่ง (รังสิต)

11. การเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุสัญญาให้บริการ

11.1. ถ้าผู้รับบริการผิดนัดไม่ชำระค่าบริการตามที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้ให้บริการได้แจ้งให้ชำระแล้วเป็นหนังสือ ผู้ให้บริการมีสิทธิเลิกสัญญาบริการนี้ทันที และผู้ให้บริการมีสิทธิงดให้บริการสาธารณูปโภคทั้งปวง เช่น งดการให้บริการไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ฯลฯ และ/หรือ กระทำการใดต่อสถานที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้บริการเห็นสมควร รวมถึงลดถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่จัดให้ โดยผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าทดแทนหรือค่าเสียหายอย่างใด ๆ ทั้งสิ้น

11.2. กรณีที่ผู้รับบริการผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้บริการมีสิทธิริบเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาและเงินอื่นใดที่ได้รับจากผู้รับบริการทั้งหมด (หากมี) เพื่อชดเชยค่าเสียหายจากการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของผู้รับบริการตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าบริการ ค่าใช้จ่ายใด ๆ ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใด ๆ ที่ผู้ให้บริการพิสูจน์ได้ว่าเกิดขึ้นเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใด ๆ ในส่วนของผู้รับบริการตามที่มีอยู่ในสัญญาฉบับนี้ รวมทั้งยุติการให้บริการอื่นใดในสถานที่เช่า และมีสิทธิเรียกหนี้เงินที่ค้างชำระรวมถึงค่าเสียหายใด ๆ พร้อมทั้งดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้บริการได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว

11.3. ผู้ให้บริการมีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดเวลา หากปรากฏว่าผู้รับบริการผิดสัญญาในข้อสาระสำคัญหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ซึ่งผู้ให้บริการได้แจ้งให้ปฏิบัติตามสัญญาแล้ว แต่ผู้รับบริการไม่สามารถแก้ไขเหตุแห่งการผิดสัญญาได้ภายในเวลาอันสมควรที่ผู้ให้บริการกำหนด หรือผู้รับบริการถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือเด็ดขาด เป็นบุคคลล้มละลาย ถูกยึด หรืออายัดทรัพย์สิน หรือมีการขอฟื้นฟูกิจการตามกฎหมายล้มละลาย

- 11.4. ในกรณีที่ผู้รับบริการผิดนัดการชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาให้บริการฉบับนี้ แต่ผู้ให้บริการยังไม่ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้รับบริการยินยอมเสียดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดโดยคำนวณนับตั้งแต่วันที่มีการผิดนัด จนกระทั่งวันที่ผู้ให้บริการได้รับชำระหนี้เงินดังกล่าวแล้ว และผู้ให้บริการมีสิทธิที่จะงดการให้บริการสาธารณูปโภคทั้งหมดได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน
- 11.5. การผิดสัญญาให้บริการฉบับนี้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดให้ถือเป็นการผิดสัญญาเช่าพื้นที่โบวลิ้ง (รังสิต) โดยคู่สัญญาฝ่ายนั้นด้วย และในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าพื้นที่โบวลิ้ง (รังสิต) ด้วย โดยไม่สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาบริการเพียงฉบับเดียวได้
- 11.6. การกระทำใด ๆ ที่เป็นสิทธิของผู้ให้บริการตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้และชอบด้วยกฎหมาย ผู้รับบริการจะไม่มีขืนเป็นข้ออ้างเพื่อเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ หรือฟ้องร้องทั้งในทางแพ่งและทางอาญาต่อผู้ให้บริการทั้งสิ้น
- 11.7. ในกรณีเกิดอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่นทำความเสียหาย หรือสูญหายแก่อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนีเพล็กซ์ รังสิต ทั้งหมด หรือแต่ส่วนใดส่วนหนึ่งจนไม่เหมาะที่จะให้บริการสาธารณูปโภคต่อไปอีกตามความเป็นจริง หรือตามกฎหมาย หรือข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร หรือเทศบัญญัติ ให้สัญญาให้บริการสิ้นสุดลง โดยผู้ให้บริการไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ต่อผู้รับบริการ เว้นแต่ในกรณีที่อัคคีภัย ภัยพิบัติ หรือความเสียหายนั้นเกิดจากความผิดของผู้ให้บริการ หรือจากเหตุการณ์ใดที่ผู้ให้บริการต้องรับผิดชอบ
- 11.8. เว้นแต่สัญญานี้จะได้มีเงื่อนไข หรือข้อกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นเมื่อสัญญาให้บริการสิ้นสุดลง จะไม่ปลดเปลื้องผู้รับบริการจากความรับผิดชอบที่มีอยู่ต่อผู้ให้บริการ เช่น เรื่องจำนวนเงินที่ค้างชำระแก่ผู้ให้บริการ หรือสำหรับการกระทำ หรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของผู้รับบริการที่เกิดขึ้นก่อนสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 11.9. ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่โบวลิ้ง (รังสิต) สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใด ๆ ก็ตามให้ถือว่าสัญญาให้บริการฉบับนี้สิ้นสุดโดยปริยายด้วย ในกรณีนี้ ผู้รับบริการไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้บริการ และผู้รับบริการตกลงรับผิดชอบในบรรดาค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ผู้ให้บริการ หรือได้เกิดขึ้นแก่บุคคลภายนอกตามลำดับ

12. เหตุสุดวิสัย

เพื่อประโยชน์ของความในข้อนี้ ให้ "เหตุสุดวิสัย" หมายถึง

"เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมาย เทศบัญญัติ คำสั่ง หรือการดำเนินการอื่นใดของหน่วยงานรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน

โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ และในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ โดยหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย

เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นจะต้องมีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคู่สัญญา หรือกระทบต่อการรับบริการในสถานที่เช่า ตามสัญญาฉบับนี้จนถึงขนาดที่ทำให้ไม่สามารถดำเนินการได้ภายในกำหนดระยะเวลาภายใต้สัญญาฉบับนี้"

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุสุดวิสัยดังกล่าวภายใน 7 วัน นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยทราบถึงผลกระทบดังกล่าว และในกรณีดังกล่าวให้คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับผลกระทบหรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้โดยผลของเหตุสุดวิสัยมีสิทธิยกเว้นหรือเลื่อนการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามสัญญาไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดเหตุสุดวิสัย โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด

ทั้งนี้ หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในวรรคสองนั้น เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้เป็นระยะเวลานานเกินสมควร คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา

ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจน ผู้บริการยังคงมีหน้าที่ชำระค่าบริการ รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาบริการที่เกิดขึ้นและยังคงค้างอยู่ก่อนเกิดเหตุสุดวิสัย รวมทั้งปฏิบัติตามสัญญาบริการในข้ออื่น ๆ ที่มีได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย

13. อื่น ๆ

- 13.1. คำบอกกล่าว กฎระเบียบ ประกาศ หรือคำสั่งของผู้ให้บริการ เมื่อผู้ให้บริการได้ส่ง หรือปิดประกาศไว้โดยเปิดเผย ณ สถานที่เช่า หรืออาคารที่เช่าให้ถือว่าการส่งโดยชอบและผู้รับบริการได้ทราบแล้ว
- 13.2. เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นประการอื่น การส่งคำบอกกล่าวทวงถาม หรือเอกสารใด ๆ อันพึงมีไปยังคู่สัญญาตามภูมิลำเนาที่ปรากฏในสัญญานี้ให้ถือว่าการส่งโดยชอบ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้รับทราบแล้วในวันที่คำบอกกล่าว ทวงถาม หรือเอกสารนั้นพึงไปถึงตามปกติ
- 13.3. กรณีที่ผู้รับบริการย้ายภูมิลำเนาต้องแจ้งให้ผู้ให้บริการทราบเป็นหนังสือลงทะเบียนไปรษณีย์ตอบรับมายังภูมิลำเนาของผู้ให้บริการ ตามที่ปรากฏในสัญญานี้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้รับบริการย้ายที่อยู่มิฉะนั้นให้ถือว่าภูมิลำเนาของผู้รับบริการที่ปรากฏในสัญญานี้เป็นภูมิลำเนาที่ถูกต้อง



- 13.4. ในวันที่สัญญาฉบับนี้ อัตราภาษีมูลค่าเพิ่มคืออัตราร้อยละ 7 ในระหว่างระยะเวลาการบริการตามสัญญาี้ หากมีการเพิ่มขึ้นของอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม ผู้รับบริการตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระส่วนเพิ่มนี้ด้วย
- 13.5. ข้อสัญญาแต่ละข้อถือว่าไม่ผูกพันกัน หากมีข้อสัญญาข้อใดไม่สามารถบังคับได้ตามกฎหมายก็ไม่ใช่ผลทำให้ข้ออื่นตกไป
- 13.6. สิทธิและความผูกพันต่าง ๆ ตามสัญญานี้ได้ทำขึ้นให้มีผลบังคับผูกพัน และให้ตีความและใช้บังคับตามกฎหมายไทย สัญญานี้จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมได้โดยต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยผู้ส่งสัญญาทั้งสองฝ่าย และแนบเข้าไว้กับสัญญานี้
- 13.7. เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน สัญญานี้ถือเป็นการยกเลิกข้อตกลงใด ๆ ระหว่างคู่สัญญาในเรื่องที่เกี่ยวกับการให้บริการที่มีขึ้นก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าจะข้อตกลงนั้นจะทำเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ซึ่งรวมถึงรายการดังต่อไปนี้
- (1) หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วงพื้นที่อาคาร ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
 - (2) สัญญาให้บริการสาธารณูปโภคพื้นที่ให้บริการ โบวล์ลิง (รังสิต) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550
- 13.8. บันทึกข้อตกลง ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 สิงหาคม 2565 และบันทึกข้อตกลงระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ กับ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ฉบับลงวันที่ 20 ตุลาคม 2565 ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้วรับรองว่าถูกต้องตรงกับเจตนารมณ์ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ และคู่สัญญาเก็บไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวินิช)

ลงชื่อ

(นายกัณตสิทธิ์ ยงกฤตมุข)

ลงชื่อ

(นายปรวุฒิ สมบัติ)

พยาน

บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด



ลงชื่อ

(นางสาวอนุ กวนพฤษ)

ลงชื่อ

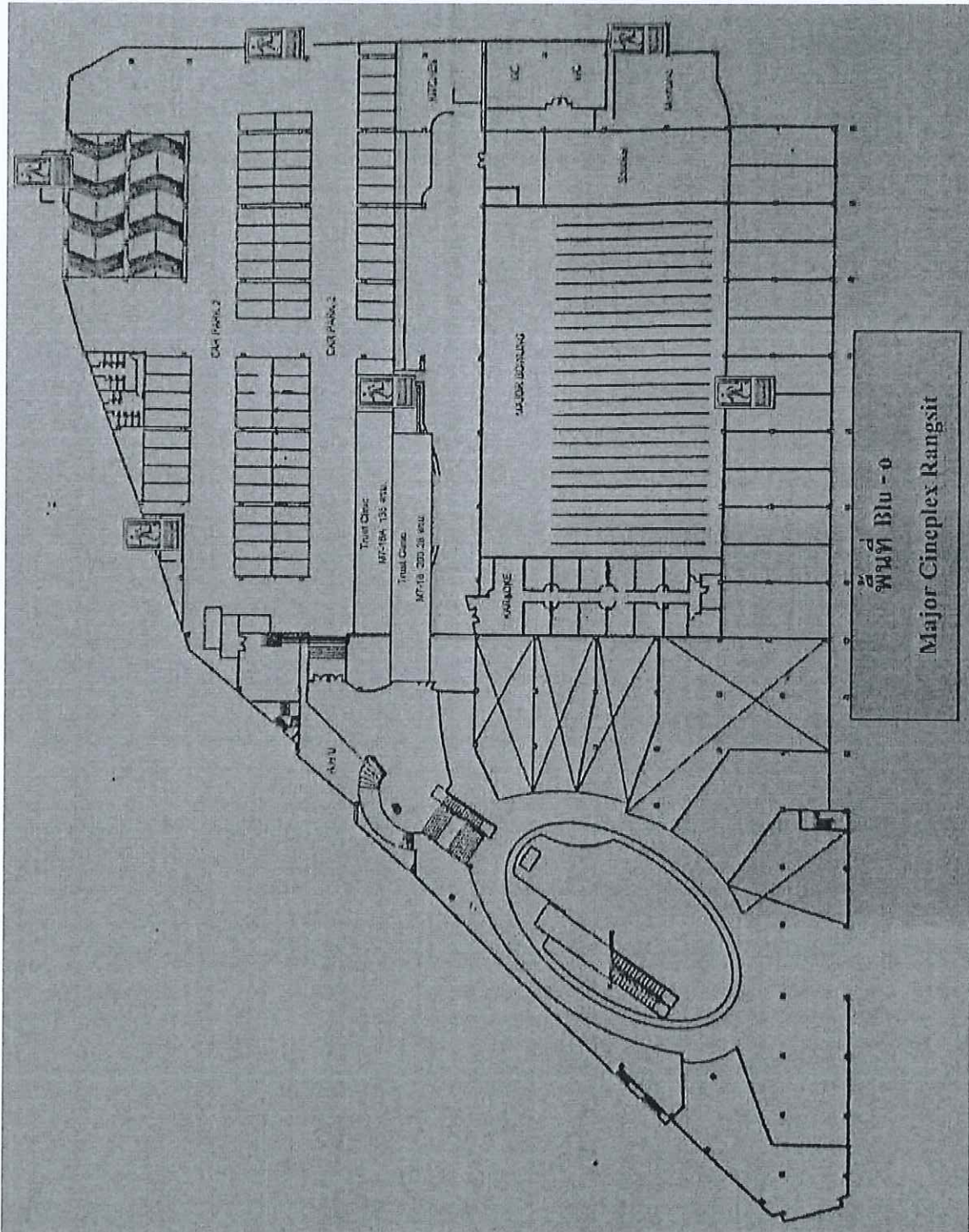
(นางอนงค์ สุขวรรณ)

ลงชื่อ

(นายกิติกร พุ่มสว่าง)

พยาน

แผนผังสถานที่เช่า



เอกสารแนบท้ายหมายเลข 2

ค่าบริการ

ผู้รับบริการตกลง (ก) ชำระค่าบริการในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้รับบริการ หรือ (ข) ชำระค่าบริการขั้นต่ำในอัตราคงที่ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่าระหว่าง (ก) และ (ข) รายละเอียดเป็นไปตามตารางที่ปรากฏดังนี้

ปีที่	งวดของค่าบริการ	(ก) ค่าบริการอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	(ข) ค่าบริการขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
1	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	6.40	60,000
2	1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567	6.40	60,000
3	1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568	6.40	60,000
4	1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569	6.80	80,000
5	1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570	6.80	80,000
6	1 ส.ค. 2570 – 29 ก.พ. 2571	6.80	80,000

คู่สัญญาตกลงให้ "รายได้ของการประกอบกิจการของผู้รับบริการ" หมายถึง รายได้ก่อนหักค่าใช้จ่ายจากการประกอบกิจการของผู้รับบริการในสถานที่เช่า ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่โบวี่ลิง (รังสิต) ฉบับลงวันที่ 27 ตุลาคม 2565 (เช่น รายได้จากกรให้บริการโบวี่ลิงและคาราโอเกะ รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ) แต่ไม่รวมดอกเบี้ยรับ นับแต่วันที่ผู้รับบริการต้องชำระค่าบริการในแต่ละเดือนจนครบระยะเวลาการให้บริการ

โดยทุกครั้งที่มีการชำระค่าบริการ ผู้รับบริการจะต้องนำส่งและรับรองความครบถ้วนถูกต้องของเอกสารหลักฐานเพื่อสนับสนุนแสดงการคำนวณค่าบริการแก่ผู้ให้บริการ ทั้งนี้ ผู้ให้บริการมีอำนาจขอเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามสมควร และผู้ให้บริการหรือตัวแทนของผู้ให้บริการมีสิทธิตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ของเอกสารหลักฐานที่ได้รับจากผู้รับบริการตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผู้ให้บริการเห็นว่าการคำนวณไม่ถูกต้อง ผู้ให้บริการจะแจ้งให้ผู้รับบริการดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์ และผู้รับบริการจะต้องชำระค่าเช่าส่วนที่ยังขาดอยู่ให้แก่ผู้ให้บริการภายใน 7 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้ให้บริการเป็นลายลักษณ์อักษร โดยปราศจากดอกเบี้ยใด ๆ เว้นแต่การคำนวณค่าบริการที่ผิดพลาดเกิดจากความจงใจ ละเว้น หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้รับบริการ ผู้รับบริการจะต้องชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราที่กฎหมายกำหนดให้แก่ผู้ให้บริการสำหรับค่าบริการส่วนที่ขาดนั้น

ฉบับลงนาม

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3

วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ

ปีที่	ระหว่างวันที่	วงเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาบริการ
1-3	1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2568	360,000
4-6	1 ส.ค. 2568 – 29 ก.พ. 2571	480,000

RM

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 4

รูปแบบและเงื่อนไขของหนังสือค้ำประกันธนาคาร

หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคาร

[● ระบุจำนวนเงิน]

เลขที่ [●]

วันที่ [●]

ข้าพเจ้า ธนาคาร [●] สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ [●]

ขอทำหนังสือค้ำประกันให้ไว้ต่อ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ มีข้อความดังกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด มีความประสงค์จะทำสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค พื้นที่โบวล์ลิง (รังสิต) และ สัญญาเช่าพื้นที่โบวล์ลิง (รังสิต) บริเวณชั้นลอย รวม 3,921.63 ตารางเมตร ตามสัญญาฉบับลงวันที่ [●] ซึ่งในการนี้ บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด จะต้องมีหนังสือรับรองของธนาคารค้ำประกันเป็นจำนวนเงิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 2. โดยหนังสือฉบับนี้ ธนาคาร [●] ขอรับเป็นผู้ค้ำประกัน บริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด ต่อกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการทำสัญญาคราวนี้ไว้ภายในวงเงินรวมทั้งสิ้นไม่เกิน [●] บาท ([●] บาทถ้วน)

ข้อ 3. หนังสือค้ำประกันฉบับนี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ [●] เป็นต้นไป โดยมีผลสิ้นสุดวันที่ [●] และการเรียกร้องตามหนังสือสัญญาค้ำประกันนี้ จะต้องกระทำภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวด้วย หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนี้แล้ว ให้ถือว่า ธนาคาร [●] หมดความรับผิดชอบหรือการผูกพันใดๆ ทั้งสิ้น

เพื่อเป็นหลักฐาน ธนาคาร [●] โดยผู้มีอำนาจทำการแทนธนาคาร ได้ลงมือชื่อและประทับตราของธนาคารให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ [●]

ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ [●]

พยาน 

สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน /เพิ่มเติม
เป็นที่จอดรถ

ฉบับวันที่ 9 ธันวาคม 2565

สัญญาเช่าที่ดิน

ต้นฉบับ

สัญญานี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 ระหว่าง

บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 90/54-57 อาคารสาทรธานี ชั้น 19 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โกลด์ไซด์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โกลด์ไซด์ เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400 ซึ่งต่อไปในสัญญานี้ จะเรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน โดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 ตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 1 ตารางวา ซึ่งปรากฏอยู่ภายในบริเวณแผนผังสังเขปแนบท้ายสัญญานี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ (ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ที่ดินที่เช่า”) มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 ในอัตราค่าเช่าดังต่อไปนี้
 - ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 – 31 มีนาคม 2567 รวม 18 เดือน ค่าเช่าเดือนละ 92,610.- บาท (เก้าหมื่นสองพันหกร้อยสิบบาทถ้วน)
 - ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 – 30 กันยายน 2568 รวม 18 เดือน ค่าเช่าเดือนละ 97,240.- บาท (เก้าหมื่นเจ็ดพันสองร้อยสี่สิบบาทถ้วน)

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นรายเดือนทุกเดือน โดยจะชำระให้ล่วงหน้าภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ณ สำนักงานของผู้ให้เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนด และผู้ให้เช่ามีหน้าที่ติดอากรแสตมป์ตามอัตราที่กฎหมายกำหนด
2. ผู้ให้เช่าตกลงปรับสภาพที่ดินที่เช่า โดยการนำดิน ทวาช งามมะตอย คอนกรีต มาถมที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบพร้อมให้ผู้เช่าใช้งานที่ดินที่เช่าเพื่อประ โยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าในสัญญานี้ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเองทั้งสิ้น และตกลงส่งมอบที่ดินที่เช่าใน

  ก.

สภาพดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเข้าครอบครองใช้ประโยชน์ได้ตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้เป็นต้นไป โดยผู้เช่าจะเป็นผู้จัดหาสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น น้ำประปา ไฟฟ้า ด้วยตนเอง

3. ผู้เช่าได้วางเงินประกันไว้ตามสัญญาเช่าเดิม จำนวน 277,830.- บาท (สองแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันแปดร้อยสามสิบบาท) ในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าตกลงวางเงินประกันเพิ่มเติมจำนวน 13,890.- บาท (หนึ่งหมื่นสามพันแปดร้อยเก้าสิบบาท) รวมเป็นเงินประกันทั้งสิ้น 291,720.- บาท (สองแสนเก้าหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบบาท) เงินประกันนี้ ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่าเมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง และผู้เช่าพร้อมทั้งบริวาร ได้อพยพขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่ามิได้คิดค้างชำระเงิน และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ หากผู้เช่าคิดค้างชำระเงิน และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินประกันการเช่าดังกล่าวเพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระ หรือค่าเสียหายได้ทันที ถ้าหากไม่พอชำระหนี้ ผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระส่วนที่ขาดอยู่ให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน
4. ผู้เช่าตกลงจะใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อเป็นสถานที่จอดรถยนต์สำหรับลูกค้าซึ่งมาใช้บริการภายในโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ สาขารังสิตเท่านั้น จะไม่ใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อจอดรถตู้ รถโดยสารสาธารณะ รถแท็กซี่ หรือใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบการค้าใด ๆ และจะไม่ทำการปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน หรือถาวรวัตถุใด ๆ ในที่ดินที่เช่า
5. ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะขาย จำหน่าย โอน หรือจำนองที่ดินที่ให้เช่าแก่บุคคลภายนอกโดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และในกรณีผู้ให้เช่าต้องการใช้ประโยชน์ ขาย จำหน่าย โอน ที่ดินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม ผู้ให้เช่ามีสิทธิจะยกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดอายุการเช่าไม่ว่าในเวลาใด โดยบอกกล่าวผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ผู้เช่าตกลงจะรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินที่เช่าภายในกำหนดดังกล่าว ทั้งนี้ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าขนย้าย ค่าเสียหาย หรือค่าใช้จ่าใด ๆ ทั้งสิ้น

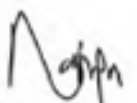
ในกรณีที่ผู้ให้เช่ายกเลิกการให้เช่าที่ดินที่เช่าบางส่วน ผู้ให้เช่าตกลงจะลดค่าเช่าลงตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่ลดลงให้แก่ผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงว่าการยกเลิกการให้เช่าที่ดินที่เช่าบางส่วนจะต้องไม่กระทบต่อเส้นทางจราจรในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่ายังคงมีสิทธิในการใช้เส้นทางจราจรทุกเส้นทางได้ตามเดิม และหากผู้เช่าพิจารณาแล้วเห็นว่า การยกเลิกการให้เช่าที่ดินบางส่วนนั้นมีผลกระทบทำให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่ต้องว่าผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญานี้

๓. ๓.

Nguyen

6. ผู้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีรั้วกั้นบริเวณที่ดินที่เช่าและทางเข้าออกที่ชัดเจน โดยผู้เช่าจะทำทางเข้าออกเฉพาะด้านตรงข้ามโรงภาพยนตร์ ตามรายละเอียดที่ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย ผู้เช่า และบริวาร จะต้องเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้สะอาดเรียบร้อยไม่ให้มีสิ่งโสโครก หรือมีกลิ่นเหม็น และห้ามทิ้งขยะ และสิ่งปฏิกูลเข้าไปในที่ดินข้างเคียง โดยรอบ นอกจากนี้ ผู้เช่า และบริวารต้องไม่ใช้ที่ดินที่เช่าประกอบกิจการอันเป็นการขัดต่อกฎหมาย หรือความสงบเรียบร้อยของประชาชน และจะต้องไม่กระทำการใด ๆ อันก่อให้เกิดอันตราย หรือความรำคาญ หรือความรบกวนแก่ผู้ที่อยู่ใกล้เคียง และทั้งจะต้องไม่ยอมให้บุคคลอื่นใดกระทำการดังกล่าวในที่ดินที่เช่าด้วย
7. ผู้ให้เช่า หรือตัวแทนผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าตรวจตราที่ดินที่เช่าเป็นครั้งคราวในเวลาอันสมควร ได้เสมอ และหากปรากฏว่า ผู้เช่าได้กระทำการใด ๆ อันเป็นการฝ่าฝืนข้อสัญญาเช่านี้ หรือเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าที่บัญญัติไว้โดยกฎหมายแล้ว เมื่อผู้ให้เช่า หรือตัวแทนผู้ให้เช่าได้เตือน หรือแจ้งไม่ว่าโดยวาจา หรือทางหนังสือก็ตาม ผู้เช่าต้องจัดการปฏิบัติตามทันที หากผู้เช่ายังเพิกเฉยอยู่ย่อมถือว่าผู้เช่าได้ผิดสัญญาเช่า
- หากบุคคลใด ๆ รุกล้ำเข้ามาในที่ดินที่เช่า หรือเรียกร้องอ้างสิทธิอย่างหนึ่งอย่างใดเหนือที่ดินที่เช่าก็ดี ผู้เช่าจะต้องแจ้งการรุกล้ำ หรือการเรียกร้องอ้างสิทธิให้ผู้ให้เช่าได้ทราบโดยพลัน หากผู้เช่าละเลยชักช้าในการปฏิบัติการณ์เช่นนี้ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบต่อผู้ให้เช่าอย่างเต็มที่ในบรรดาความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดขึ้นแก่ผู้ให้เช่า
8. ค่าภาษีป้าย ภาษีทรัพย์สิน และ/หรือ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะเป็นผู้ชำระเองทั้งสิ้นตามจำนวนที่ เจ้าพนักงานประเมินเรียกเก็บตลอดอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่าได้ชำระค่าภาษีดังกล่าวตามสัญญานี้ไปก่อนเป็นจำนวนเท่าใด ผู้เช่าต้องใช้คืนผู้ให้เช่าให้ครบถ้วนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบ
9. ผู้เช่าไม่มีสิทธินำที่ดินที่เช่านี้ไม่ว่าจะเป็นทั้งหมด หรือส่วนใดส่วนหนึ่งไปให้ผู้อื่นใช้ หรือให้ผู้อื่นเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่านี้ให้บุคคลใด ๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าเสียก่อน
10. ถ้าผู้เช่าคิดนัดชำระค่าเช่างวดใดงวดหนึ่งหรือประพฤติกผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง และผู้ให้เช่าได้แจ้งเตือนให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วแต่ผู้เช่ายังคงเพิกเฉยไม่ดำเนินการแก้ไขภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยมี

 พ.ค.




11. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงก็ดี ผู้เช่าและบริวารต้องทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอพยพขนย้ายสิ่งของออกจากที่ดินที่เช่า พร้อมกับส่งมอบที่ดินที่เช่าในสภาพที่ได้มีการรื้อถอนคอนกรีตออกจากที่ดินที่เช่าแล้วคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 วัน นับจากวันที่สัญญาเช่าได้สิ้นสุดลง ถ้าผู้เช่าบิดพลิ้วหรือหน่วงเหนี่ยวในการปฏิบัติการเช่นนี้ในเวลาที่กำหนดดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมเสียเบี้ยปรับให้แก่ผู้ให้เช่าวันละ 10,000.- บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) จนกว่าผู้เช่า และบริวารจะขนย้ายออกไป และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าเรียบร้อยแล้ว และจะเรียกร้องค่าใช้จ่าช หรือค่าขนย้ายจากผู้ให้เช่าไม่ได้ทั้งสิ้น

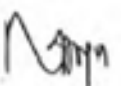
ถ้าหากผู้เช่าและบริวารอพยพขนย้ายสิ่งของออกไปจากที่ดินที่เช่าแล้ว แต่ไม่ยอมรับรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างพร้อมทั้งปรับปรุงที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดังที่ได้กล่าวไว้ในวรรคก่อนข้างต้นให้แล้วเสร็จ ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าและบริวารอพยพไปจากที่ดินที่เช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้ามาทำการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และทำการปรับปรุงที่ดินที่เช่าเองได้ทันที ทั้งนี้ ผู้เช่ายินยอมเสียค่าใช้จ่าชในการดังกล่าว และผู้เช่ายอมให้บรรดาล้างปลูกสร้างรื้อถอนนั้น ๆ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยที่ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าชดเชย หรือค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

12. ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญาตามสัญญานี้ เป็นเพียงในฐานะของผู้ให้เช่า และผู้เช่าเท่านั้น ผู้ให้เช่ามิได้ให้เช่าที่จอดรถ หรือรับฝากรถยนต์ หรือทรัพย์สินใด ๆ หากเกิดความเสียหายกับรถยนต์ หรือทรัพย์สินภายในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบด้วยตนเอง

ผู้เช่าตกลงจัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยในจำนวนที่พอเพียง บริเวณที่ดินที่เช่า ตลอด 24 ชั่วโมง ด้วยค่าใช้จ่าชของผู้เช่าเอง

13. บรรดาคำบอกกล่าว หรือการส่งหนังสือใด ๆ แก่คู่สัญญา หากได้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ของคู่สัญญาที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือเป็นการส่งคำบอกกล่าวหรือหนังสือโดยชอบแล้ว ถ้าคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดย้ายที่อยู่ หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องแจ้งให้อีกฝ่ายทราบเป็นลายลักษณ์อักษรภายในกำหนด 7 วัน นับจากวันที่ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือคามที่อยู่ระบุไว้ในสัญญานี้เป็นสำคัญ

๙ K7.




สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้ โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ และเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

บริษัท พืชพัฒนสิน จำกัด

ลงชื่อ  ผู้ให้เช่า
(นายเชต หวังหลี่)





ลงชื่อ  ผู้ให้เช่า
(นางสมจิตต์ จันทร์วีรฤติกาล)

ลงชื่อ  พยาน
(นายสมเกียรติ ธีรฤทธิสกุล)

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงชื่อ  ผู้เช่า
(นายวิทวัส อังกรวิวัฒน์)
ผู้รับมอบอำนาจ

ลงชื่อ  ผู้เช่า
(นายกัณหาสิทธิ์ ขงกฤตมูข)
ผู้รับมอบอำนาจ

ลงชื่อ  พยาน
(นายเกรียงไกร ตระการวิทยารักษ์)

สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์

ฉบับวันที่ 26 มิถุนายน 2550

รอเอกสารจากลูกค้า
(28 แผ่น)

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ระหว่าง

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

และ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

WHITE & CASE (THAILAND) LIMITED

22nd Floor, Mercury Tower
540 Ploenchit Road
Lumpini, Pathumwan
Bangkok 10330
Thailand

สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ โลฟส์สไตล์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ โลฟส์สไตล์ เป็นผู้มีความจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18 ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("กองทุนรวม") กับ
- (2) บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์")

โดยที่

- ก. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ("บริษัทจัดการ") ได้จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมซึ่งเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้กับประชาชนทั่วไปได้ ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว
- ข. กองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตาม (1) สัญญาเช่าที่ดินโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 (2) สัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 (3) สัญญาเช่าที่ดินหรืออาคารจอดรถยนต์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 (4) สัญญาเช่าที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 (5) สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 ตามลำดับ (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์") และกองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน ซึ่งมีรายละเอียดปรากฏตามสัญญาซื้อขายงานระบบของอาคารโครงการ เมเจอร์
- ค. กองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคารโครงการเมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รัชโยธิน (รวมเรียกว่า "อาคารโครงการเมเจอร์") เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอาคารโครงการ เมเจอร์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม

AC EC

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. คำนิยาม

คำหรือข้อความที่ปรากฏในสัญญานี้ หากมิได้มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะให้มีความหมายดังต่อไปนี้

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานรวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักข้อคมความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม	หมายถึง	การให้เช่าหรือการให้เช่าช่วงพื้นที่อาคารโครงการ เมเจอร์ แก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำพื้นที่อาคารโครงการ เมเจอร์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใด รวมถึงการหาประโยชน์อื่นใดซึ่งเป็นการประกอบธุรกิจปกติของอาคารโครงการ เมเจอร์ในลักษณะที่ใกล้เคียงกันตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ด.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงาน ก.ล.ด. เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2550 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) (ถ้ามี)
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

AC.

EC

รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
วันทำการ	หมายถึง	วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
อสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	อาคารโครงการ เมเจอร์และสิทธิใด ๆ ที่กองทุนรวมพึงได้รับ ในฐานะผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง หรือผู้มีสิทธิเช่าประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ดังกล่าวข้างต้น หรือพื้นที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ได้

2. การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ

กองทุนรวมตกลงแต่งตั้งและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสำหรับอาคารโครงการ เมเจอร์ ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนีเพล็กซ์ รัชโยธิน อาคารเลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร รวมถึงอาคารและพื้นที่บริการจอดรถยนต์ และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีเนีเพล็กซ์ รังสิต อาคารเลขที่ 439 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี รวมถึงพื้นที่บริการจอดรถยนต์ ซึ่งในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ อาคารดังกล่าวใช้ประโยชน์เป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์ (Lifestyle Entertainment Complex) เพื่อประกอบธุรกิจ โรงภาพยนตร์ และมหรสพ สวนสนุก ศูนย์กีฬา และ/หรืออาคารสำนักงาน เฉพาะในส่วนของกองทุนรวมมีสิทธิการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในโครงการ

ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในข้อ 3 ของสัญญาเช่าอาคารเมเจอร์ ซีเนีเพล็กซ์ รัชโยธิน และข้อ 3 ของสัญญาเช่าอาคารเมเจอร์ ซีเนีเพล็กซ์ รังสิต ("วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ")

AC.

EC

3. หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 3.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงปฏิบัติหน้าที่ในการบริหารและจัดการอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 หรือหน้าที่ใด ๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป โดยการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานประจำปีที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์
- 3.2 นอกเหนือจากหน้าที่ที่ได้ระบุไว้ในเอกสารแนบท้าย 1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทุนรวมจะได้มอบหมายเพิ่มเติมตามสมควรแก่กรณีเฉพาะที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินงานของโครงการ และ/หรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- 3.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงที่จะจัดให้มีบุคลากรเพื่อปฏิบัติงานประจำที่โครงการ และดูแลจัดการบริหารโครงการในจำนวนที่เหมาะสม เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์

4. แผนการดำเนินงานประจำปี

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

ในรอบปี 2550 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เสนอแผนการดำเนินงานสำหรับรอบปี 2550 พร้อมกับแผนการการปรับปรุงและ/หรือซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ (Major Renovation) ของอาคารโครงการ เมเจอร์ สำหรับรอบปี 2550 ถึงปี 2554 โดยเริ่มจากวันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ภายในงบประมาณจำนวน ไม่เกิน 15,000,000 บาท ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะส่งมอบแผนการดำเนินงานดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมเพื่อพิจารณาอนุมัติภายใน 15 วันนับแต่วันที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ

Ae.

EC

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการปรับปรุง และ/หรือซ่อมแซมอาคารโครงการ เมเจอร์ ภายใต้กรอบการดำเนินการที่ได้กำหนดในแผนการดำเนินงาน 5 ปีข้างต้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงานดังกล่าวได้ตามความเหมาะสมโดยพิจารณาจากสถานะธุรกิจการตลาดและอุตสาหกรรม ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปรับเปลี่ยนแผนการดำเนินงาน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการตามแผนงานที่ปรับเปลี่ยนได้ก็ต่อเมื่อกองทุนรวมมีงบประมาณเพียงพอสำหรับการดำเนินงานตามที่มีการปรับเปลี่ยนนั้น และการดำเนินการดังกล่าวไม่กระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

- 4.2 ในกรณีที่ข้อโต้แย้งใด ๆ ไม่สามารถหาข้อยุติได้ในการจัดทำแผนการดำเนินงานก่อนการเริ่มดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คู่สัญญาตกลงให้ใช้แผนการดำเนินงานของปีที่ผ่านมาเป็นแนวปฏิบัติต่อไปก่อนจนกว่าจะสามารถตกลงกันได้ โดยให้ปรับเพิ่มประมาณการค่าใช้จ่ายในแต่ละรายการได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของประมาณการค่าใช้จ่ายของแต่ละรายการ

อย่างไรก็ดี คู่สัญญาต้องร่วมกันพิจารณาจัดทำแผนการดำเนินงานให้แล้วเสร็จโดยเร็วภายในไม่เกิน 60 วันนับแต่วันเริ่มรอบปีบัญชีนั้น ๆ หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาเห็นเหมาะสม

- 4.3 หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในหลักการของแผนการดำเนินงานดังกล่าวได้ กองทุนรวมสามารถพิจารณากำหนดแผนการดำเนินงานดังกล่าวโดยจะพิจารณาให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ในโครงการ และสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ประกอบกับกฎหมายหลักทรัพย์ และแนวทางในการดำเนินธุรกิจที่เหมาะสม โดยการพิจารณาตัดสินใจของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติ

- 4.4 สำหรับการดำเนินการใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างรอบปีบัญชี และเป็นรายการที่มีได้รวมอยู่ในแผนการดำเนินงาน แต่เป็นรายการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าจำเป็นและสมควรที่จะต้องดำเนินการ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขออนุมัติรายการดังกล่าวต่อกองทุนรวมโดยเร็ว ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 10 วันทำการนับจากวันที่ทราบ โดยกองทุนรวมจะต้องพิจารณาเรื่องดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 10 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยการพิจารณาตัดสินใจของกองทุนรวมให้เป็นที่ยุติ

ในกรณีที่มิใช่ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน และสมควรเกิดขึ้น เพื่อดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้นอกจากนี้ นอกเหนือจากประมาณการค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ขออนุมัติไว้ และไม่อาจ

Ac.

Ee

ขออนุมัติจากกองทุนรวมเป็นการล่วงหน้าได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถทวงจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวแทนกองทุนรวมได้โดยไม่ต้องได้รับความเห็นชอบจากกองทุนรวม ทั้งนี้ จำนวนเงินที่ได้ทวงจ่ายทั้งหมดเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินไปกว่า 5 ล้านบาท ต่อรอบปีบัญชี โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรายงานการดำเนินการดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการดังกล่าว

ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทวงจ่ายเงินแทนกองทุนรวมตามที่กล่าวข้างต้น กองทุนรวมจะชำระคืนเงินที่ทวงจ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

5. หน้าที่ของกองทุนรวม

5.1 กองทุนรวมตกลงดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญานี้ได้อย่างเต็มที่ ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายหลักทรัพย์

5.2 ชำระเงินค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6 ของสัญญารอบนี้

5.3 ภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะต้องเปิดบัญชีประเภทออมทรัพย์ และกระแสรายวัน (รวมเรียกว่า "บัญชีดำเนินงาน") ไว้กับธนาคารที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันในภายหลัง กองทุนรวมจะกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มอบหมายเป็นผู้มีอำนาจเบิกจ่ายเงินจากบัญชีดำเนินงาน เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหารและประกอบกิจการของอาคารโครงการ เมเจอร์ โดยกองทุนรวมจะโอนเงินจำนวน 3,000,000 บาท หรือในจำนวนอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันตามความเหมาะสมของการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี ไปยังบัญชีดำเนินงานภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ และภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่แผนการดำเนินงานประจำปีได้รับการอนุมัติในปีถัดไป เพื่อเป็นเงินสำรองจ่ายสำหรับการใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารงานอาคารโครงการ เมเจอร์ ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิเบิกจ่ายเงินจากบัญชีดำเนินงานดังกล่าวได้ตามขั้นตอนและวิธีการที่กองทุนรวมกำหนดโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม

ในกรณีที่ยอดเงินในบัญชีดำเนินงานของโครงการมียอดคงเหลือน้อยกว่า 3,000,000 บาท หรือในจำนวนอื่นใดตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมเห็นสมควร และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อขอให้กองทุนรวมนำเงินเข้าบัญชีดำเนินงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับจำนวนเงินที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีเอกสารหลักฐาน

AC.

EC

ประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อย ถูกต้องและครบถ้วน อาทิ ใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ กองทุนรวมจะนำเงินดังกล่าวเข้าบัญชีดำเนินงานภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่ได้รับเอกสารหลักฐานประกอบดังกล่าวถูกต้องและครบถ้วนจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่นำเข้าไปบัญชีดำเนินงานเพิ่มเติม เมื่อรวมกับจำนวนเงินคงเหลือในบัญชีดำเนินงานแล้ว จะต้องไม่เกิน 3,000,000 บาท

หากกองทุนรวมได้รับคำร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อขอเบิกเงินสดเฉย เงินทดรอง หรือสำรองจ่ายไปแทนกองทุนรวมในระหว่างรอบบัญชีที่ผ่านมา กองทุนรวมจะโอนเงินเข้าบัญชีดำเนินงานตามจำนวนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ร้องขอภายใน 7 วันทำการ นับจากวันที่ได้รับการร้องขอเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เก็บรักษาต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้ใช้จ่ายไปเพื่อให้กองทุนรวมตรวจสอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่เก็บรักษาเอกสารหลักฐานประกอบยืนยันการจ่ายเงินสดย่อยต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงต้นฉบับใบเสร็จรับเงินค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้ใช้จ่ายไปเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปีให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้กองทุนรวมตรวจสอบ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและรับรองว่าบัญชีดำเนินงานที่เปิดตามวรรคหนึ่งจะใช้เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมเท่านั้น และบัญชีดังกล่าวจะแยกออกจากบัญชีทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมและผู้สอบบัญชีของกองทุนรวมรวมถึงบุคคลอื่นที่กองทุนรวมกำหนดเข้าตรวจสอบบัญชีดังกล่าวได้ตามที่กองทุนรวมร้องขอ

5.4 รับผิดชอบบรรดาค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) หรือเงินจำนวนใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้

6. คำตอบแทน

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

AC.

EC

7. ระยะเวลาของสัญญา

ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นของสัญญานี้ คู่สัญญาดตกลงให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติ อีกคราวละ 15 ปี ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าไม่ประสงค์จะต่อสัญญาล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบกำหนด 15 ปี ในแต่ละคราว

ตลอดระยะเวลาที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ กองทุนรวมตกลงจะไม่แต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่บุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอ และกองทุนรวมได้พิจารณาแล้วเห็นว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติเหมาะสมและมีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ด้อยไปกว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8. ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

8.1 เว้นแต่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะไม่กระทำการใด ๆ รวมทั้งการลงนามในเอกสารใด ๆ การให้สัตยาบันต่อเจ้าหน้าที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เจ้าหน้าที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือเจ้าหน้าที่ของหน่วยราชการอื่นใดในนามกองทุนรวม และจะไม่ก่อภาระ หน้าที่ ความผูกพันใด ๆ ในนามของกองทุนรวมโดยไม่ได้ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนการดำเนินการดังกล่าว

8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคุณสมบัติของผู้ที่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้อย่างเคร่งครัด

หากมีการเปลี่ยนแปลงบุคลากรหลักในการจัดการ และบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องจัดหาบุคลากรหลักรายใหม่ที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ และเป็นผู้ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พิจารณาว่ามีคุณสมบัติเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่แทนบุคลากรหลักรายเดิม และไม่มีผลกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้โดยไม่ชักช้าเพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

8.3 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำความเข้าใจในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ และตกลงดำเนินการใด ๆ ภายในอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่เห็นว่าจำเป็นและเหมาะสมเพื่อป้องกันมิให้กองทุนรวมปฏิบัติผิดสัญญาดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้บริหาร

AC.

EC

อสังหาริมทรัพย์ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบในทันทีเมื่อมีเหตุการณ์ใด ๆ หรือมีเหตุอันควรทราบว่าการกระทำหรืองดเว้นการกระทำใด ๆ ของกองทุนรวมอาจถือว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาหรือฝ่าฝืนเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้กองทุนรวมทราบและดำเนินการแก้ไขต่อไป

8.4 ข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานให้เป็นไปตามที่คู่สัญญาจะจัดทำขึ้นในภายหลัง โดยคู่สัญญาตกลงถือข้อตกลง ระเบียบ และวิธีปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

8.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะชำระเงินให้แก่กองทุนรวมจำนวนเท่ากับส่วนต่างระหว่าง (ก) ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ เมเจอร์ซึ่งกองทุนรวมมีหน้าที่ชำระตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ทั้งนี้ ให้มีจำนวนเท่ากับค่าภาษีของอาคารโครงการ เมเจอร์ที่ได้มีการชำระให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ("ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชำระจริง") กับ (ข) ภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ชำระให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ยกเว้นพื้นที่ตามสัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนครและให้บริการโบรลิ่ง("ค่าเช่าในส่วนค่าภาษีโรงเรือน")

ในการคำนวณภาษีโรงเรือนและที่ดินและค่าเช่าในส่วนของภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ผู้เช่าอาคารโครงการ เมเจอรันั้น ให้คำนวณในแต่ละรอบปีบัญชี โดยในปี พ.ศ. 2550 ให้เริ่มคำนวณจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2550

ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ต้องชำระเงินดังกล่าวข้างต้น ให้กองทุนรวมแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรและให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 7 วันนับจากวันที่ได้รับการบอกกล่าวจากกองทุนรวม

เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญานี้ ในกรณีที่ค่าเช่าในส่วนค่าภาษีโรงเรือนมีจำนวนมากกว่าค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่ชำระจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีหน้าที่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ให้แก่กองทุนรวม

9. การเลิกสัญญา

สัญญาฉบับนี้อาจถูกยกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์ใด ๆ ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

A C .

E C

- 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 (รายไตรมาส) ใด ๆ ในระหว่างที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยให้ถือเอาเดือนกันยายน 2550 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.ด. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบถึงคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว
- 9.6 (1) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โครงการ หรือกฎหมายหลักทรัพย์ หรือปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ นอกเหนือจากกรณีที่กำหนดในข้อ 9.6 (2) คู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดตกลงจะแก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าวภายในระยะเวลา 60 วันนับแต่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้แก้ไขเหตุการณ์ดังกล่าว หากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาไม่สามารถแก้ไข

AC.

EC

เหตุการณ์ดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิออกเลิกสัญญาได้ทันที

(2) ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเงินหรือฐานะทางการเงินของกองทุนรวมโดยจงใจทุจริต กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาได้ทันที

9.7 ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ กองทุนรวมหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจใช้สิทธิออกเลิกสัญญาได้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน

(1) สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ฉบับใดฉบับหนึ่ง สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้

(2) สัญญาเช่าพื้นที่ของอาคารโครงการ เมเจอร์ สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาของสัญญาฉบับนี้ ได้แก่

(ก) สัญญาเช่าพื้นที่โรงพยาบาลนคร โครงการ เมเจอร์

(ข) สัญญาเช่าพื้นที่โบว์ลิง โครงการ เมเจอร์

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง คู่สัญญาตกลงร่วมกันว่า ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ให้มาปฏิบัติหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทน เว้นแต่จะเป็นการเลิกสัญญาตามข้อ 9.1 หรือ 9.6 (2) โดยภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังคงมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนตามระยะเวลาที่ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

10. การขาดคุณสมบัติ

10.1 ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีคุณสมบัติไม่ครบถ้วนตามที่กำหนดกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยยังไม่ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

10.2 ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อ 10.1 หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหรือสามารถดำเนินการให้

AE

EC

บุคคลภายนอกซึ่งมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรเข้าปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กองทุนรวมแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลภายนอกดังกล่าวให้เป็นผู้มีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

- 10.3 ในระยะเวลาที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลภายนอกดังกล่าวให้เป็นผู้มีสิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ไปพลางก่อนโดยให้มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในระยะเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 4 ท้ายสัญญาฉบับนี้
- 10.4 หาก (1) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเพื่อให้มีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ภายใน 90 วันนับจากวันที่กองทุนรวมถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในข้อ 10.1 หรือ (2) กองทุนรวมปฏิเสธการแต่งตั้งบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอแก่กองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 10.2 และให้บริษัทจัดการเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาว่าจะแต่งตั้งบุคคลภายนอกตามที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เสนอหรือบุคคลอื่นใดตามที่บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควร และให้กองทุนรวมพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้กองทุนรวมแต่งตั้งด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

11. ผลของการเลิกสัญญา

นับแต่วันที่มิผลเป็นการเลิกสัญญา

- 11.1 ให้ถือว่าคู่สัญญาปราศจากภาระหน้าที่ซึ่งจะต้องผูกพันกันตามสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับค่าตอบแทนตามส่วนของระยะเวลาที่ผ่านมาจริงสำหรับหน้าที่ที่ได้ดำเนินการไปแล้ว จนถึงวันสิ้นสุดการทำงานหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 11.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงส่งมอบบรรดาทรัพย์สิน เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้มีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่

Ac.

EC

12. คำรับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รับรองและรับประกันและสัญญาต่อกองทุนรวมว่า

- 12.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายของประเทศไทย
- 12.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- 12.3 การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น
- 12.4 ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อพิพาท หรือได้รับคำบอกกล่าว หรือมีคดีความกับบุคคลใด ๆ หรืออยู่ในระหว่างการดำเนินกระบวนการอนุญาโตตุลาการ หรือมิได้ผิดนัด หรือผิดสัญญาใด ๆ ที่มีได้มีการเปิดเผยให้กองทุนรวมทราบก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ที่มีผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ
- 12.5 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีบุคลากรในจำนวนที่เหมาะสมเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และมีคุณสมบัติในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่เกี่ยวข้อง
- 12.6 ข้อมูลที่อยู่ใน เอกสาร และ/หรือรายงานใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องจัดส่งให้กองทุนรวมหรือบุคคลใด ๆ ตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ตามสัญญาฉบับนี้หรือตามกฎหมาย หรือเป็นไปตามคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใด ๆ เป็นข้อมูลที่มีความถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้ละเว้นไม่เปิดเผยข้อเท็จจริงใด ๆ ที่เป็นสาระสำคัญ

13. คำรับรองของกองทุนรวม

กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นโดยชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) และมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้

AC.

EC

14. ความรับผิดชอบค่าใช้จ่าย

ในกรณีที่มีข้อพิพาท หรือความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนกองทุนรวมไปก่อน ซึ่งเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่โดยชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่าง ๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความประมาทเลินเล่อ หรือ การปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ใช้ความระมัดระวังตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้นพึงกระทำ รวมถึงการกระทำผิดโดยจงใจของพนักงาน เจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นใด ที่อยู่ในความควบคุมดูแลของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ความรับผิดในเรื่องดังกล่าวของกองทุนรวมจะจำกัดเฉพาะความรับผิดของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องรับผิดชอบเกินกว่าจำนวนเงินทดแทนหรือเงินชดเชยใด ๆ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับมาโดยทางอื่น เช่น ค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย (ถ้ามี)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้กองทุนรวมทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุถึงรายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความเสียหายดังกล่าวเป็นอย่างน้อย โดยกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริตในการป้องกันหรือลดความเสียหายดังกล่าว

15. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลตามสัญญาฉบับนี้และข้อมูลของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่เกี่ยวกับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งคู่สัญญานั้นได้ส่งร่ำมาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่

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

Ac EC

15.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

16. ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบทันทีในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใด ๆ เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการใด ๆ ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรหรือเป็นไปตามมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งได้เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงในวาระดังกล่าว ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่เป็นการดำเนินการดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าโดยทั่วไปและเป็นการดำเนินการที่มีมูลค่าของรายการไม่เกิน 500,000 บาท ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการได้โดยไม่อยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดข้อนี้ และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงการดำเนินการนั้นในรายงานประจำเดือน

17. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญาฉบับนี้เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาดตกลงกันดังต่อไปนี้

17.1 ข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญาฉบับนี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่น ๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญาฉบับนี้

17.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

18. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

18.1 สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

18.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ

19. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุน ข้อตกลง สัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาดังกล่าวผูกพัน

AC · EC

20. คำบอกกล่าว

คำบอกกล่าวหรือหนังสือใด ๆ ของคู่สัญญาที่จะส่งให้กับคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ให้ส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับหรือทางโทรสารให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง หากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ มิฉะนั้นให้ถือตามที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ

ถ้าส่งไป

บริษัทจัดการ : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 02-511-5427

โทรสาร : 02-930-3737

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟส์โตล์

เลขที่ 130 - 132 อาคารสินธร ทาวเวอร์ 1 ชั้น G และ
อาคารสินธร ทาวเวอร์ 3 ชั้น 15 17 และ 18
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-688-7777

โทรสาร : 02-688-7701

21. การใช้สิทธิ

21.1 การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใด ๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการสละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วนของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใด ๆ ของคู่สัญญา

21.2 คู่สัญญาตกลงไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่เห็นชอบร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป

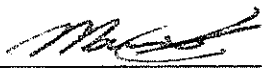
AC.

BC

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นโดยคู่สัญญาทุกฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟิสโตล์

ลงชื่อ



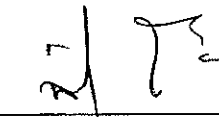
(นายมาริช ทาราบ)



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

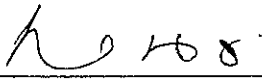
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ



(นายชิรภูมิ ชันติวิริยะ)

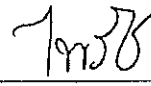
ลงชื่อ



(นางสาวอรวรรตน์ สัมมาทรัพย์)
(นายอภัย อึ้งวงษ์สินทว)

พยาน

ลงชื่อ



(นายไพรัช มิคะเสน)

พยาน

AC.

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 ได้ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
- 1.3 ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียน การขอรับ ใบอนุญาตต่าง ๆ รวมถึงการปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อกำหนดในกฎหมายอันเกี่ยวกับหรือ เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือเป็นผู้ทรง สิทธิในสิทธิการเช่าโดยชอบตามกฎหมาย
- 1.4 อำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแล ผลประโยชน์เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็น และเหมาะสม
- 1.5 อำนวยความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท ประเมิน ค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็น และเหมาะสม
- 1.6 อำนวยความสะดวกให้กับกองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท จัดการในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งให้ ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใด ๆ ตามที่กองทุนรวม บริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับ มอบหมายจากบริษัทจัดการร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

AC.
EC

- 1.7 จัดหาผู้เช่าเพื่อเช่าพื้นที่ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ประสานงานกับผู้เช่าในการเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ สัญญาบริการ หรือสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวกับการดำเนินกิจการอาคารโครงการ เมเจอร์ รวมถึงการบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมได้เข้าทำตามข้อนี้ ติดตามทวงถามให้ผู้เช่าชำระหนี้ให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนและระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและนำส่งเงินดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมโดยโอนไปยังบัญชีของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมกำหนด โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกองทุนรวมและกฎหมายหลักทรัพย์
- 1.8 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทุนรวม รวมถึงเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม เพื่อให้กองทุนรวมบริษัทจัดการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และหากได้รับการร้องขอจากกองทุนรวม บริษัทจัดการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการ ผู้สอบบัญชี และ/หรือ ผู้ดูแลผลประโยชน์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใด ๆ ที่ได้รับการร้องขอให้แก่กองทุนรวมผู้สอบบัญชี 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) ไม่ว่าโดยวิธีใด ๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวม ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้กองทุนรวมสามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่นได้

AC

EC

- 1.11 ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และชำระค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์รวมถึงภาษี และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 1.12 ดำเนินการและ/หรือ ประสานงานกับกองทุนรวม และให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวม ในการจัดการ ให้ผู้เช่าของกองทุนรวมได้รับบริการสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอาคารโครงการ เมเจอร์ รวมถึงระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน แก๊ส โทรศัพท์ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษาเครื่องใช้และ/หรืออุปกรณ์ต่าง ๆ การรักษาความปลอดภัย ที่จอดรถ รวมถึงการบริการอื่นใดที่จำเป็นสำหรับอาคารโครงการ เมเจอร์
- 1.13 ดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- 1.14 บำรุงรักษาทรัพย์สินใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารและซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์กรณีการซ่อมแซมใหญ่ (Major Renovation) จะต้องได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมก่อน
- 1.15 บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามมาตรฐานของผู้วิชาชีพเยี่ยงนั้น อันเป็นที่ยอมรับโดยทั่วไป
- 1.16 ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามที่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ และสัญญาอื่นใดรวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของอาคารโครงการ เมเจอร์ หรือนโยบาย ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- 1.17 ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตาม โครงการและกฎหมายหลักทรัพย์
- 1.18 ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการพิจารณาสรรหาและจัดจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อดำเนินการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
- 1.19 แสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใด ๆ ที่มีกระแสเงินสดและมูลค่าในอนาคตอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เพื่อนำเสนอต่อกองทุนรวม และเสนออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาลงทุน
- 1.20 ดำเนินการต่าง ๆ ที่เป็นหน้าที่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในอาคารโครงการ เมเจอร์

AC. EC

2. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

- 2.1 จัดให้มีบัญชีและรายงานต่าง ๆ ตามความเหมาะสม รวมทั้งเอกสารหลักฐานใด ๆ 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 โดยที่บรรดาค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปี

4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

- 4.1 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรฐานในการควบคุมดูแล ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการตกแต่งร้านค้าภายในพื้นที่เช่า
- 4.2 จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอาคาร โครงการ เมเจอร์ หรือมีระยะเวลาเป็นไปตามที่กองทุนรวมกำหนด
- 4.3 ประสานงานกับกองทุนรวมและอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือเปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก้ไขสิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมทั้งการเลิกสัญญา ดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวนั้นเป็นไปโดยราบรื่น
- 4.4 จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับกองทุนรวม ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์
- 4.5 ติดต่อ ประสานงานและดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการ เมเจอร์ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

Ac. EC

5. หน้าที่ต่อกองทุนรวม

5.1 จัดส่งข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้กองทุนรวมภายในเวลาอันสมควรเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม รวมถึงจัดเตรียมและส่งมอบเอกสาร หรือรายงานเพิ่มเติมได้ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ผู้ตรวจสอบบัญชี กรมสรรพากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใดที่เกี่ยวข้องได้ขอให้กองทุนรวมจัดส่งรายงานดังกล่าวให้แก่บุคคลดังกล่าวตามจำเป็นและสมควร

5.2 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่กองทุนรวม ภายในระยะเวลาที่กำหนด

(1) รายงานทางการเงิน (Financial Statement) เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของกองทุนรวม 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 | |
| ช. | งบทะขอมยอดบัญชีเงินฝากธนาคาร (Bank Statement Reconcile) | |

(2) รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน (Management Report) เฉพาะส่วนของกองทุนรวมกำหนดส่งภายในระยะเวลา 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือนของทุกเดือน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- ก. รายงานวิเคราะห์ผลการดำเนินงานประจำเดือนของอาคารโครงการ เมเจอร์ ประกอบด้วย
- รายงานผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับงบประมาณ
 - รายงานการวิเคราะห์รายได้เปรียบเทียบกับงบประมาณ
 - รายงานการวิเคราะห์ต้นทุนค่าเช่า และบริการเปรียบเทียบกับงบประมาณ
 - รายงานการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเปรียบเทียบกับงบประมาณ

AC.

EC

ข. รายงานการบริหารพื้นที่เช่า (พื้นที่ขาย)

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

(3) รายงานการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารเกี่ยวกับผลประกอบการของอาคารโครงการเมเจอร์ (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

AC .

EC

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

AC.

EC

เอกสารแนบท้าย 3

ค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

1. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราและวิธีการคำนวณจากมูลค่าการบริหารอาคารโครงการ เมเจอร์ ดังต่อไปนี้ ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน ได้รับในอัตราร้อยละ 3 ของของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำส่งหนังสือเรียกเก็บค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมทุกวันทำการสุดท้ายของทุกเดือน และในเดือนแรกและเดือนสุดท้ายในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ให้ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณตามระยะเวลาที่ได้มีการปฏิบัติหน้าที่จริงของรอบระยะเวลาดังกล่าว

รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบกิจการของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินตรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น

2. ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือ มีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่า	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
1. ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	0.5 เดือน
2. กรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่า มี 3 กรณี ดังนี้	
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาไม่เกิน 1 ปี	0.5 เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญามากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 3 ปี	1.0 เดือน
- ผู้เช่าที่ทำสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน

AC
EC

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) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวนับรวมถึงค่าใช้จ่ายในข้อ 1 และ 2 ข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม เป็นต้น

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

5. ค่าธรรมเนียมการซื้อ และ/หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการซื้อ และ/หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยได้รับในอัตราร้อยละ 1.50 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และ ได้รับในอัตรา ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หมายความว่า อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต

หมายเหตุ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 1-5 ข้างต้นเป็นอัตราที่ใช้เฉพาะกรณีที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต เท่านั้น หากกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นใดเพิ่มเติม ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันในการปรับเปลี่ยนอัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสมต่อไป

AC

EC

เอกสารแนบท้าย 4

ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 9.3 ให้ "รายได้รวม" และ "พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ" มีความหมายดังต่อไปนี้

รายได้รวม (Gross Revenue) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสาธารณูปโภคที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในสวนพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุนของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต ซึ่งประกอบไปด้วย (1) ผู้เช่าพื้นที่สำหรับการให้บริการโรงพยาบาลศูนย์ (2) ผู้เช่าพื้นที่สำหรับการให้บริการโบว์ลิง (3) ผู้เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงาน (4) ผู้เช่ารายย่อย (5) ผู้เช่าพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และ (6) รายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการศูนย์การค้าของกองทุนรวม ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

พื้นที่ให้เช่าขั้นต่ำ (Minimum Occupancy Rate) หมายถึง พื้นที่ให้เช่ารวมของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธินและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต โดยไม่รวม (1) พื้นที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าพื้นที่สำหรับการให้บริการโรงพยาบาลศูนย์ การให้บริการโบว์ลิงและผู้เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นสำนักงาน และ (2) พื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area)

AC.

EC