

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท
และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า
ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ถนนพหลโยธิน (ทล.1)
ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

เสนอ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1164-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เลขที่ 100/12 อาคารว่องวานิช บี ชั้นที่ 12 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

Tel.: +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1164-GL-1

วันที่ 5 กันยายน 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ได้แก่ สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท จำนวน 19 อาคาร พื้นที่เช่าตามสัญญา 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า พื้นที่เช่าตามสัญญา 85,626.04 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด 170,033.54 ตารางเมตร ภายใต้อายุสัญญาเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 สิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5.20 ปี) ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ที่ตั้งเลขที่ 31/32, 31/1-31/3, 32/369-32/387, 32/6, 32/9, 32/1034-32/1035, 32/128 และ 32/475 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 : 1,433,800,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 2 เดือน 12 วัน) (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบสามล้านแปดแสนบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 : 1,418,000,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 1 เดือน 12 วัน) (หนึ่งพันสี่ร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : 1,367,600,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 10 เดือน 12 วัน) (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 : 1,318,000,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 7 เดือน 12 วัน) (หนึ่งพันสามร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 : 1,264,900,000 บาท
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 4 เดือน 12 วัน) (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบสี่ล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	vi
1.0 บทนำ	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง	2
2.2 การเข้า-ออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	4
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจ.....	4
2.6 ภาพรวมโครงการตลาดไท	6
3.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน	10
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน	10
3.2 รายละเอียดที่ดิน	15
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า.....	17
3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างที่อยู่นอกเหนือจากสัญญาเช่า	35
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	46
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	46
4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า.....	50
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน.....	56
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	56
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	60
5.1 ผังเมือง.....	60
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน	61
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	62
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	62
8.0 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	63
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	63
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	73
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	77
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	77
9.2 ข้อสมมติฐานเพิ่มเติมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	77
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	77
ภาคผนวก	
• รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ	
• แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง / ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร	
• สำเนาเอกสารสิทธิ / รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน / ระวังที่ดิน / ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	
• ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ที่ตั้งเลขที่ 31/32, 31/1-31/3, 32/369-32/387, 32/6, 32/9, 32/1034-32/1035, 32/128 และ 32/475 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- ค่าพิกัด GPS โครงการ : LAT : 14.082119 LON : 100.622361
- รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมพื้นที่ทั้งหมด 170,033.54 ตารางเมตร ภายใต้อายุสัญญาเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 สิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5.20 ปี) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าทรัพย์สินฯ

รายละเอียด	พื้นที่ตามสัญญาเช่า (ตารางเมตร)
- อาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า	84,407.50
- พื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า	85,626.04
รวม	170,033.54

- อาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียนลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 19 อาคาร พื้นที่เช่ารวม 84,407.50 ตารางเมตร
- หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ พบว่ามีอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า จำนวน 22 รายการ พื้นที่รวม 27,646.00 ตารางเมตร และลานคอนกรีตพื้นที่ 3,750 ตารางเมตร โดยสรุปรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

1) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า จำนวน 19 รายการ

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ตามสัญญาเช่า (ตารางเมตร)
1.1	อาคารตลาดดอกไม้	5,589.00
1.2	อาคารห้องน้ำ 1	50.00
1.3	อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))	12,802.24
1.4	อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม))	12,802.24
1.5	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม))	10,593.64
1.6	อาคารสินค้าอุปโภค 1 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	912.00
1.7	อาคารสินค้าอุปโภค 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	

1) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า จำนวน 19 รายการ (ต่อ)

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ตามสัญญาเช่า (ตารางเมตร)
1.8	อาคารห้องน้ำ 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	198.00
1.9	อาคารห้องน้ำ 3 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	
1.10	อาคารตลาดปลาน้ำจืด	3,564.00
1.11	อาคารห้องน้ำ 4	75.00
1.12	อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))	13,589.38
1.13	อาคารตลาดของแห้ง (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	1,710.00
1.14	อาคารศูนย์อาหาร (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	675.00
1.15	อาคารตลาดขนมใหม่ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	336.00
1.16	อาคารห้องน้ำ 5	75.00
1.17	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม))	19,800.00
1.18	อาคารเอนกประสงค์ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	1,236.00
1.19	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม))	400.00
รวม		84,407.50

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ) : หมายเหตุ :

- 1) ณ วันสำรวจจากการตรวจสอบพบว่า อาคารลำดับที่ 1.6, 1.7 (อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2), และอาคารลำดับที่ 1.8 1.9 (อาคารห้องน้ำ 2 และ 3) ปัจจุบันถูกรื้อ-ถอนอาคารแล้ว โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นอาคารตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า
- 2) ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.13 (อาคารตลาดของแห้ง), 1.14 (อาคารศูนย์อาหาร) และ 1.15 (อาคารตลาดขนมใหม่) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร และ โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นลานจอดรถ
- 3) ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.18 (อาคารเอนกประสงค์) ปัจจุบันถูกรื้อ-ถอนอาคารแล้ว โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่เป็นอาคารตลาดพืชไร่ (อาคารลำดับที่ 2.4) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า
- 4) พื้นที่อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า มีพื้นที่เท่ากับ 84,407.50 ตารางเมตร มีพื้นที่ตามเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่า (ท.อ.8) เท่ากับ 88,060.00 ตารางเมตร (หักพื้นที่ในส่วนของ อาคารศูนย์ Possec เลขที่ 32/5 และพื้นที่ห้องน้ำ 1 หลัง ที่ไม่ได้อยู่ในส่วนของพื้นที่ซึ่งอันเป็นทรัพย์สินที่เช่า)

2) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือสัญญาเช่า จำนวน 22 รายการ

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ปัจจุบัน (ตารางเมตร)
2.1	อาคารอาหารทะเล	300.00
2.2	อาคารห้องน้ำ 6	84.00
2.3	อาคารร้านขายยา และห้องน้ำ 7	70.00
2.4	อาคารตลาดพืชไร่	5,294.00
2.5	อาคารตลาดเนื้อสัตว์	6,796.00
2.6	สำนักงาน และห้องน้ำ 8	132.00
2.7	อาคารห้องน้ำ 9	107.00
2.8	ธนาคารไทยพาณิชย์	135.00
2.9	ส่วนโถงหลังคาคลุม 1	1,080.00
2.10	ส่วนโถงหลังคาคลุม 2	1,100.00
2.11	ส่วนโถงหลังคาคลุม 3	360.00
2.12	ส่วนโถงหลังคาคลุม 4	450.00
2.13	ส่วนโถงหลังคาคลุม 5	120.00
2.14	ส่วนโถงหลังคาคลุม 6	120.00
2.15	ส่วนโถงหลังคาคลุม 7	2,200.00
2.16	ส่วนโถงหลังคาคลุม 8	900.00
2.17	ส่วนโถงหลังคาคลุม 9	900.00
2.18	ส่วนโถงหลังคาคลุม 10	480.00
2.19	ส่วนโถงหลังคาคลุม 11	80.00
2.20	ส่วนโถงหลังคาคลุม 12	150.00
2.21	ส่วนโถงหลังคาคลุม 13	80.00
2.22	ส่วนโถงหลังคาคลุม 14	6,708.00
รวม		27,646.00

3) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เพิ่มนอกเหนือสัญญาเช่า จำนวน 1 รายการ

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ปัจจุบัน (ตารางเมตร)
3.1	ลานคอนกรีต	3,750.00

- พื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วยเนื้อที่บางส่วนของโฉนดที่ดินจำนวน 94 โฉนด เนื้อที่ระบุตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร

หมายเหตุ : พื้นที่ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า หมายถึง ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา แต่จะไม่รวมถึง

ก) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94706 (โซนตลาดผลไม้รวม)) และที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94703 (โซนศูนย์อำนวยความสะดวก))

ข) ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อให้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น

- | | | |
|-----------------------------------|---|---|
| ลักษณะการถือครอง | : | สิทธิการเช่าและสิทธิการเช่าช่วง |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน/ผู้ให้เช่า | : | บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด |
| ผู้เช่า | : | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท |
| ระยะเวลาสัญญาเช่า | : | สัญญาเช่า 20 ปี วันเริ่มต้นสัญญาเช่า 13 พฤศจิกายน 2553 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า 12 พฤศจิกายน 2573 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5.20 ปี) |
| ภาระผูกพันจดทะเบียน | : | (ดูตามรายละเอียดหัวข้อ 4.0 เอกสารสิทธิที่ดิน) |
| ภาระผูกพันอื่นๆ (สัญญาเช่าอื่นๆ) | : | 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 94702-94707 จดจำนองเป็นประกันประกบกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
2) ตัดสัญญาเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนด 20 ปี มีวัตถุประสงค์ในการเช่าเพื่อประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553
3) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร)
4) ตัดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนด 3 สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง มีวัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง เพื่อดำเนินการตามแผนปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท และเมื่อปรับปรุงแล้วเสร็จจะนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งในการประกอบกิจการตลาดกลางสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อโครงการ ตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเช่าหลัก ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 |

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลองหลวง ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2568 พบว่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร) และสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนดอายุสัญญา 3 ปี ซึ่งเป็นสัญญาระยะสั้น ไม่ต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่า

การตรวจสอบการอายัด	: ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินไม่มีคำสั่งห้ามโอนหรือคำสั่งอายัดใดๆ
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และอาคาร	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2565) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หมายเลข พ.3.3
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2568
หลักเกณฑ์ในการประเมิน	: บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยพิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเกณฑ์
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า ภายใต้ภาระผูกพันการเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยเลือกใช้ต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร
สมมติฐานเพิ่มเติม	: ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินการระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไทย โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการ) และบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่าช่วงดำเนินการ) ฉบับลงวันที่ 29 กันยายน 2566 เป็นเกณฑ์
มูลค่าทรัพย์สิน	: 1,433,800,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบสามล้านแปดแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 2 เดือน 12 วัน)	
มูลค่าทรัพย์สิน	: 1,418,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 1 เดือน 12 วัน)	
มูลค่าทรัพย์สิน	: 1,367,600,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 10 เดือน 12 วัน)	
มูลค่าทรัพย์สิน	: 1,318,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 7 เดือน 12 วัน)	
มูลค่าทรัพย์สิน	: 1,264,900,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบสี่ล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 4 เดือน 12 วัน)	

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆหรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อย่างสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่อง เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วย สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท จำนวน 19 อาคาร พื้นที่เช่าตามสัญญา 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า พื้นที่เช่าตามสัญญา 85,626.04 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด 170,033.54 ตารางเมตร ภายใต้สัญญาเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 สิ้นสุดวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเหลือ 5.20 ปี) ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ที่ตั้งเลขที่ 31/32, 31/1-31/3, 32/369-32/387, 32/6, 32/9, 32/1034-32/1035, 32/128 และ 32/475 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสมสำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะ และสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่า และสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้นยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขาย ทรัพย์สินนั้นบนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสถานการณ์บังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

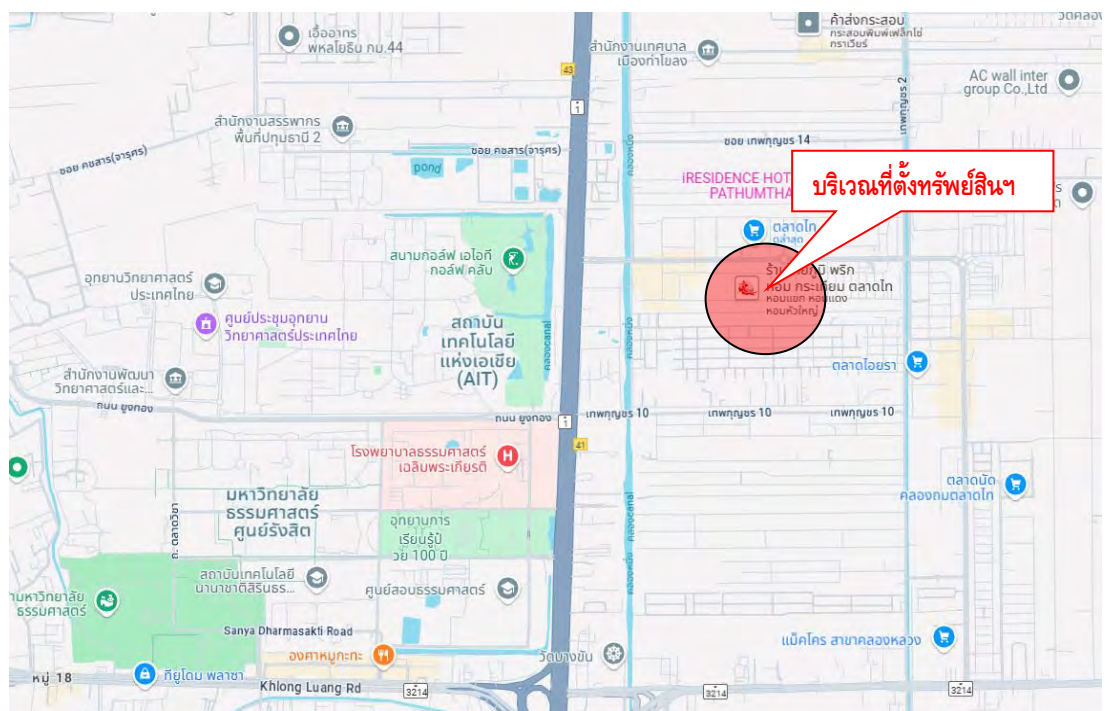
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยห่างจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ระยะทางประมาณ 230.00 เมตร ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต	ระยะประมาณ	1.70 กิโลเมตร
- ห่างจาก	สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง	ระยะประมาณ	1.80 กิโลเมตร
- ห่างจาก	วัดพระธรรมกาย	ระยะประมาณ	2.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาล ภัทร-ธนบุรี	ระยะประมาณ	4.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาล เกษมราษฎร์ ปทุมธานี	ระยะประมาณ	4.30 กิโลเมตร
- ห่างจาก	โลตัส นวนคร	ระยะประมาณ	4.60 กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ ปทุมธานี	ระยะประมาณ	4.30 กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต	ระยะประมาณ	5.00 กิโลเมตร



(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งบริเวณทรัพย์สิน)

2.2 การเข้า-ออก

- ♦ ถนนสายหลัก : ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ผิวการจราจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 30.00 เมตร เขตทางประมาณ 60.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์



สภาพทั่วไปถนนพหลโยธิน (ทล.1) บริเวณแยกเข้าโครงการตลาดไท

- ♦ ถนนสายรอง : ได้แก่ ถนนภายในโครงการ ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีต 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 20.00 เมตร เขตทางประมาณ 20.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นถนนภายใต้การจัดการจราจร



สภาพทั่วไปถนนภายในโครงการตลาดไท ถนนเมนเชื่อมต่อถนนพหลโยธิน

- ♦ ถนนด้านหน้าทรัพย์สินฯ : ถนนภายในโครงการ ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีต ความกว้างประมาณ 12.00 เมตร และ 14.00 เมตร เขตทางประมาณ 14.00 เมตร และ 16.00 เมตร (ตามลำดับ) สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์



สภาพทั่วไปถนนภายในโครงการตลาดไท ถนนรองผ่านด้านหน้าอาคาร

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในพาณิชยกรรม การพักอาศัย และโรงงานอุตสาหกรรม โดยการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม จะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน (ทล.1) ในรูปแบบของโชว์รูมรถยนต์ ตลาดขายสินค้าราคาถูก บริษัทเช่าและจำหน่ายเครื่องจักรและยานพาหนะในการก่อสร้างและการเกษตร และสถานีบริการน้ำมัน เป็นต้น ในส่วนของการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะตั้งอยู่ชอยแยกย่อยจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ในรูปแบบของหมู่บ้านจัดสรร บ้านเดี่ยวแบบปลูกสร้างเอง อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น และในส่วนโรงงานอุตสาหกรรม จะมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมนวนคร เป็นต้น โดยมีสิ่งปลูกสร้าง หรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่ ได้แก่ สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต วัดพระธรรมกาย โรงพยาบาลภัทร-ธนบุรี โรงพยาบาลเกษมราษฎร์-ปทุมธานี โลตัส นวนคร นิคมอุตสาหกรรมนวนคร และมหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจ

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 คาดว่าจะขยายตัว ที่ร้อยละ 2.2 ต่อปีภายใต้สถานการณ์นโยบายภาษีศุลกากรตอบโต้ของสหรัฐฯ และผลกระทบต่อการค้าระหว่างประเทศของประเทศคู่ค้าของไทย อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจไทยสามารถขยายตัว ได้ดีขึ้นเมื่อเทียบกับผลการประมาณการเศรษฐกิจครั้งก่อนที่ร้อยละ 2.1 (ณ เมษายน 2568) โดยมี ปัจจัยสนับสนุนจากการผลิตภาคอุตสาหกรรมและการส่งออกที่ขยายตัวดีกว่าที่คาดไว้ประกอบกับการบริโภคภายในประเทศที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะการผลิตภาคอุตสาหกรรมจะสามารถ กลับมาขยายตัวได้ที่ร้อยละ 1.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ร้อยละ 0.7 ถึง 1.7) จากปีก่อนหน้าที่หดตัว ที่ร้อยละ -0.4 ต่อปีจากการฟื้นตัวของการผลิตยานยนต์และการผลิตชิ้นส่วนและแผ่นวงจร อิเล็กทรอนิกส์เป็นสำคัญ ในขณะที่มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินดอลลาร์สหรัฐฯคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 5.5 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ร้อยละ 5.0 ถึง 6.0) ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากการประมาณการครั้งก่อนที่ร้อยละ 2.3 เนื่องจากการเร่งนำเข้าของประเทศคู่ค้าที่สูงกว่าคาดในครั้งแรกของปี 2568

อย่างไรก็ตาม การส่งออกสินค้าของไทยในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2568 อาจจะมีทิศทางที่ชะลอตัวลงจากผลกระทบของภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งคาดว่าประเทศไทยจะได้รับข้อตกลงการผ่อนปรนภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2568 ด้านมูลค่าการนำเข้าสินค้าคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 5.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ร้อยละ 4.5 ถึง 5.5) โดยส่วนใหญ่เป็นการนำเข้าสินค้าทุนเพื่อนำมาผลิตเพื่อส่งออก

การบริโภคภาคเอกชนเป็นแรงสนับสนุนสำคัญในการขยายตัวของเศรษฐกิจไทย โดยคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 ถึง 3.6) ตามกำลังซื้อในประเทศสะท้อนจากภาษีมูลค่าเพิ่มที่จัดเก็บในประเทศที่ขยายตัวได้ดีโดยเติบโตติดต่อกัน 9 ไตรมาส สำหรับการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5) ปรับเพิ่มขึ้นจากประมาณการครั้ง ก่อนที่ร้อยละ 0.4 โดยการลงทุนมีทิศทางฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่อง และยังได้รับแรงสนับสนุนจากการขอรับการส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการ ส่งเสริมการลงทุน (BOI) มูลค่าสูงกว่า 1 ล้านบาทบาท จาก 1,880 โครงการ

ในครึ่งแรกของปี 2568 ด้านการบริโภคภาคครัวเรือนคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 1.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.7 ถึง 1.7) และการลงทุนภาครัฐขยายตัวที่ร้อยละ 3.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 3.4 ถึง 4.4) จากการเบิกจ่ายงบประมาณอย่างต่อเนื่อง และมีแผนการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายใต้กรอบวงเงิน 157,000 ล้านบาท (แผนการขับเคลื่อนฯ) ที่มีส่วนช่วยในการปรับโครงสร้างเศรษฐกิจของไทยให้เอื้อต่อการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติจัดสรรเงินแล้ว 115,375 ล้านบาท ครอบคลุมทั้งด้านโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ด้านโครงสร้างพื้นฐาน (ด้านน้ำ และด้านคมนาคม) ด้านการท่องเที่ยว ด้านการลดผลกระทบภาคการส่งออกและเพิ่มผลิตภาพ และเศรษฐกิจชุมชนและอื่น ๆ เป็นต้น

ด้านเสถียรภาพภายในประเทศอยู่ในระดับมั่นคง โดยคาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ ร้อยละ 0.4 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -0.1 ถึง 0.9) ขณะที่เสถียรภาพภายนอกประเทศดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2568 มีแนวโน้มเกินดุล 14.6 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 ของ GDP จากดุลการค้าที่เกินดุล เศรษฐกิจไทยคาดว่าจะขยายตัวได้ดีในครึ่งปีแรก อย่างไรก็ตามจำเป็นต้องติดตามทิศทางเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2568 ที่เศรษฐกิจไทยอาจเผชิญความท้าทายจากแรงกดดันจากมาตรการภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ ซึ่งส่งผลกระทบต่อไทยทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยกระทรวงการคลังได้เตรียมตัวรับมือและบรรเทาสถานการณ์ที่เกิดขึ้นผ่านการดำเนินแผนการขับเคลื่อนฯ ในการลดผลกระทบต่อการส่งออกและมาตรการทางการเงินเพื่อช่วยเหลือภาคเอกชนที่ได้รับผลกระทบโดยตรงอย่างทัน่วงที่และตรงจุดครอบคลุมการจัดเตรียม สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเป็นพิเศษผ่านสถาบันการเงินเฉพาะกิจ เพื่อเพิ่มสภาพคล่องและลดภาระทางการเงินของผู้ประกอบการไทยโดยเฉพาะในกลุ่ม SMEs ของห่วงโซ่อุปทานที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกไปยังสหรัฐฯ

สำหรับประเด็นผลกระทบจากความขัดแย้งระหว่างไทย-กัมพูชา ประเมินว่าผลกระทบมีจำกัดอยู่ในพื้นที่ชายแดนและความเสียหายด้านทรัพย์สินและเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจากการต่อสู้ทางการทหาร ซึ่งกระทรวงการคลังได้ให้ความช่วยเหลือเพื่อบรรเทาผลกระทบต่อผู้ที่ได้รับผลกระทบจากกรณีพิพาทชายแดนประกอบด้วย

- 1) การขยายวงเงินทศรองราชการให้แก่ผู้ว่าราชการจังหวัดในพื้นที่ จังหวัดละ 100 ล้านบาทและพร้อมพิจารณาขยายเพิ่มหากไม่เพียงพอเพื่อให้จังหวัดสามารถบริหารจัดการได้อย่างคล่องตัว
- 2) การเลื่อนกำหนดเวลาชำระภาษีและ
- 3) การให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำเพื่อเสริมสภาพคล่องและพักชำระหนี้ผ่านสถาบันการเงินของรัฐ โดยกระทรวงการคลังมีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และมีการเตรียมความพร้อมที่จะออก มาตรการเพิ่มเติมอย่างเหมาะสมได้ทัน่วงที่ต่อไป

ในระยะต่อไป ควรติดตามปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยอย่างใกล้ชิด ได้แก่

- 1) นโยบายด้านภาษีของสหรัฐฯ และผลกระทบทางอ้อมจากการไหลเข้าของสินค้าจากประเทศที่ได้รับผลกระทบจากนโยบายด้านภาษีที่ย้ายตลาดเข้าสู่ไทยมากขึ้น
- 2) ทิศทางของการปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารกลางสหรัฐฯ



ที่มา / สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

2.6 ภาพรวมโครงการตลาดไท

ตลาดไท ถือเป็นหนึ่งในโครงการตลาดค้าส่งสินค้าเกษตรที่มีความสำคัญมากที่สุดของประเทศไทย และยังเป็นตลาดกลาง ค้าส่งสินค้าเกษตรที่มีขนาดใหญ่ในระดับเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ด้วยขนาดพื้นที่มากกว่า 500 ไร่ หรือประมาณ 800,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน กม.42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ทำเลดังกล่าวนับเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญ เนื่องจากสามารถเชื่อมโยงกับเส้นทางคมนาคมสายหลักของประเทศได้สะดวก เช่น ถนนพหลโยธิน ถนนบางชัน-หนองเสือ และถนน ร.พ.ช. ที่เชื่อมต่อระหว่างถนนสี่ขา กับถนนบางชัน-หนองเสือ ทำให้เอื้อต่อการขนส่งสินค้าทางการเกษตรจากทั่วประเทศเข้าสู่ตลาด และกระจายไปยังผู้บริโภคปลายทางได้อย่างรวดเร็วและทั่วถึง ด้วยขนาดและศักยภาพของพื้นที่ ตลาดไทจึงกลายเป็นศูนย์กลางการค้าส่งสินค้าเกษตรที่มีความหลากหลายทั้งในด้านสินค้าและผู้ประกอบการ โดยกลุ่มผู้ค้าที่ใช้พื้นที่สามารถแบ่งออกได้ เป็น 3 กลุ่มหลัก ได้แก่

- 1) กลุ่มเกษตรกรผู้ผลิตโดยตรง ซึ่งนำผลผลิตสดจากไร่สวนของตนมาจำหน่ายเอง โดยไม่ผ่านพ่อค้าคนกลาง ทำให้สามารถกำหนดราคาขายเองได้และได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสม
- 2) กลุ่มพ่อค้าคนกลาง/ผู้รวบรวมสินค้าทำหน้าที่รวบรวมสินค้าเกษตรจากแหล่งเข้ามาขายยังตลาดไท ในปริมาณมาก เป็นกลุ่มที่มีบทบาทในการเติมเต็มอุปสงค์-อุปทานของตลาด โดยเฉพาะในฤดูที่ผลผลิตมีความไม่แน่นอน
- 3) กลุ่มผู้ประกอบการเชิงพาณิชย์ ซึ่งมักเป็นผู้ประกอบการค้าส่งรายใหญ่ ร้านค้าปลีก ซูเปอร์มาร์เก็ต หรือผู้ส่งออกกลุ่มนี้จะมีระบบจัดซื้อที่เป็นมืออาชีพ และมักเช่าพื้นที่ถาวร รวมถึงใช้บริการคลังสินค้าและห้องเย็นของตลาดไทเพื่อดำเนินธุรกิจลักษณะอาคารภายในตลาดไทได้รับการออกแบบเพื่อรองรับการค้าส่งสินค้าเกษตรโดยเฉพาะ โดยส่วนใหญ่เป็นอาคารชั้นเดียว แบบเปิดโล่งหรือกึ่งเปิดโล่ง เพื่อให้ระบายอากาศได้ดี และอำนวยความสะดวกต่อการขนถ่ายสินค้า อาคารบางส่วนออกแบบให้มีหลังคาสูง รองรับรถบรรทุกขนาดใหญ่ พร้อมทั้งมีอาคารสำนักงาน คลังสินค้า ห้องเย็น และพื้นที่พาณิชยกรรมสำหรับกิจกรรมทางธุรกิจอื่น ๆ

ในด้านสาธารณูปโภค ตลาดไทมีระบบไฟฟ้า แสงสว่าง และประปาที่เพียงพอตลอด 24 ชั่วโมง พร้อมระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบรักษาความปลอดภัยทั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยประจำการอย่างต่อเนื่อง รวมถึงจุดบริการโลจิสติกส์ จุดซั่งน้ำหนักสินค้า และศูนย์ข้อมูลต่าง ๆ ที่สนับสนุนการดำเนินงานภายในตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ ตลาดไทมีการพัฒนาอาคารในรูปแบบ “ตลาดค้าส่ง” โดยออกแบบให้เหมาะสมกับการขนถ่ายสินค้าเกษตรปริมาณมาก และรองรับการหมุนเวียนของผู้ค้าทั้งรายใหญ่และรายย่อย

- โครงสร้างหลัก : อาคารชั้นเดียวแบบเปิดโล่ง (Open-Air) เน้นความโปร่งและการระบายอากาศที่ดี
 - พื้นที่ใช้สอย : มีพื้นที่จำหน่ายสินค้าแบ่งตามหมวดหมู่ เช่น ตลาดผัก ตลาดผลไม้ ตลาดเนื้อสัตว์ ตลาดอาหารทะเล ตลาดดอกไม้ และตลาดสินค้าแปรรูป
 - ลานจอดรถ : พื้นที่จอดรถขนาดใหญ่ รองรับได้ทั้งรถกระบะ รถบรรทุกขนาดใหญ่ และรถส่วนบุคคล
 - อาคารสำนักงานและศูนย์บริการ : มีสำนักงานบริหาร ศูนย์บริการข้อมูล และพื้นที่สำนักงานให้เช่าแก่
 - ผู้ประกอบการบางราย
 - ระบบถนนภายใน : ถนนภายในโครงการกว้างขวาง ออกแบบให้รถบรรทุกขนาดใหญ่สามารถเข้าออกได้สะดวก ระบบสาธารณูปโภคของตลาดไทมีระบบสาธารณูปโภคที่เพียงพอพร้อม เพื่อรองรับการดำเนินงานตลอด 24 ชั่วโมง ได้แก่
- 1) ไฟฟ้า มีระบบไฟฟ้าหลักจากการไฟฟ้าภูมิภาค และสำรองไฟด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาดใหญ่ รองรับกรณีไฟฟ้าดับ
 - 2) ระบบประปา ใช้น้ำประปาจากการประปาส่วนภูมิภาค และมีถังเก็บน้ำสำรอง และระบบกรองน้ำเพื่อใช้งานภายใน
 - 3) ระบบระบายน้ำ ออกแบบระบบระบายน้ำที่มีประสิทธิภาพ แยกระบบระบายน้ำฝน และน้ำเสีย โดยมีบ่อดักไขมัน และระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยออก
 - 4) ระบบการจัดการขยะ มีจุดรวบรวมขยะตามโซนต่างๆ แยกขยะอินทรีย์ รีไซเคิล และขยะทั่วไป เพื่อนำไปจัดการอย่างเหมาะสม
 - 5) ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ กล้อง CCTV ครอบคลุมพื้นที่ตลาด มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีด่านตรวจรถเข้า-ออก เพื่อควบคุมความปลอดภัยและความเรียบร้อย

พื้นที่ภายในโครงการตลาดไท แบ่งออกเป็น 4 ส่วนหลัก ได้แก่:

1. เขตตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร ซึ่งเป็นพื้นที่หลักของโครงการ มีการแยกย่อยตามประเภทสินค้า เช่น ตลาดผลไม้ ผักสด อาหารทะเล และข้าวสาร
2. เขตคลังสินค้าและห้องเย็น สำหรับเก็บรักษาสินค้าควบคุมอุณหภูมิ เช่น ผัก ผลไม้ และเนื้อสัตว์ โดยมีระบบโลจิสติกส์รองรับ
3. เขตพาณิชยกรรมและบริการ ประกอบด้วยร้านค้า อาคารสำนักงาน ร้านอาหาร ธนาคาร และหน่วยงานบริการอื่น ๆ
4. เขตจอดรถและถนนภายใน ออกแบบเพื่อรองรับการจราจรของรถขนส่งสินค้าและรถลูกค้า พร้อมระบบบริหารจัดการการเข้า-ออกอย่างมีประสิทธิภาพ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ได้เช่าทรัพย์สินบางส่วนจากบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กชเชนจ์ จำกัด เพื่อนำมาปล่อยเช่าช่วง โดยรวมมีจำนวนอาคารทั้งหมด 19 อาคาร รวมพื้นที่อาคารเช่าประมาณ 84,407.50 ตารางเมตร และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน อีก 85,626.04 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ประมาณ 170,033.54 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่เหล่านี้ถูกปล่อยเช่าระยะสั้น (1-3 ปี) ให้แก่ผู้เช่ากว่า 23 ประเภท เช่น ตลาดผัก ตลาดผลไม้ ตลาดดอกไม้ ร้านอาหารผู้จำหน่ายสินค้าแห้ง ร้านขายยา ธนาคาร 7-Eleven ตู้ ATM และพื้นที่บริการอื่น ๆ อีกมากมาย นอกจากนี้ยังมีรายได้เสริมจากบริการอื่น ๆ เช่น ค่าผ่านทาง ค่าขนส่งสินค้า ขึ้น-ลงรถ ค่าปรับ และค่าเช่าพื้นที่ส่วนเกิน ซึ่งล้วนเป็นรายได้ที่ส่งเสริมความสามารถในการดำเนินโครงการให้เติบโตอย่างมั่นคง

ตลาดไทดำเนินการบริหารจัดการโครงการโดยบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กชเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า รวมถึงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างในตลาดไท โดยมีรูปแบบการเช่าพื้นที่มี 3 ลักษณะ คือ

- 1) เช่าพื้นที่ตามอาคาร ลาน จะเป็นผู้ค้าที่มีสินค้านำมาเสนอขายได้ตลอดปี หรือตลอดฤดูกาลตามแต่ละระยะเวลาของสัญญา ผู้ค้าเหล่านั้นจะมีหน้าร้าน และซื้อร้านค้าเป็นของตนเอง ซึ่งรวมถึงผู้เช่าที่ดำเนินธุรกิจในลักษณะการให้บริการอื่น
- 2) เช่าพื้นที่วางขายสินค้าชั่วคราว ทางตลาดไทจะคิดค่าผ่านทางและให้บริการจัดหาพื้นที่สำหรับการขายให้ซึ่งลักษณะนี้จะเหมาะกับกลุ่มเกษตรกร และผู้รวบรวมที่มีสินค้าตามฤดูกาล หรือต้องการขายสินค้าหมุนเวียนหรือในระยะเวลาสั้นๆ เท่านั้น
- 3) การเช่าสร้าง โดยผู้เช่าจะเป็นผู้ลงทุนค่าก่อสร้างและขออนุญาตปลูกสร้างเอง

โดยกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ได้ทำการนำทรัพย์สินที่เช่าจากบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กชเชนจ์ จำกัด มาทำการปล่อยเช่าช่วงระยะสั้น ให้แก่ บริษัท ซีเอสแลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด โดย ณ ปัจจุบัน พื้นที่เช่าส่วนที่ทางกองทุนฯ ถือกรรมสิทธิการเช่า มีผู้เช่าประเภทต่างๆ ประมาณ 23 ประเภท โดยสัญญาส่วนใหญ่เป็นสัญญาระยะสั้น 1-3 ปี ได้แก่

- | | |
|--|-----------------------------------|
| - ผู้เช่าตลาดดอกไม้ | - ผู้เช่าจำหน่ายอาหาร |
| - ผู้เช่าตลาดส้ม | - ผู้เช่าจำหน่ายรถยนต์ |
| - ผู้เช่าตลาดผลไม้รวม | - ผู้เช่ากลุ่มธนาคาร |
| - ผู้เช่าตลาดผัก (อาคาร) | - ผู้เช่า 7-11 |
| - ผู้เช่าตลาดผัก (ลาน) | - ผู้เช่าจำหน่ายยา |
| - ผู้เช่าตลาดผักปลีก | - ผู้เช่าจำหน่ายเครื่องดื่ม |
| - ผู้เช่าตลาดปลาน้ำจืด | - ผู้เช่าจำหน่ายสลากกินแบ่งรัฐบาล |
| - ผู้เช่าตลาดสดชั้น 1 (จำหน่ายอาหารสดและของชำ) | - ผู้เช่าให้บริการตู้กดเงิน (ATM) |
| - ผู้เช่าตลาดสดชั้น 2 (จำหน่ายเสื้อผ้าและสินค้าแฟชั่น) | - ผู้เช่าคลินิกทันตกรรม |
| - ผู้เช่าจำหน่ายของแห้ง | - ผู้เช่าพื้นที่ True Move |
| - ผู้เช่าจำหน่ายโปรตีน | - ผู้เช่า South Food Kiosks |

นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อื่นๆ ที่ก่อให้เกิดรายได้แก่โครงการอีก ได้แก่ รายได้จากค่าบริการอื่นๆ เช่น รายได้จากค่าผ่านทาง รายได้จากขนส่งสินค้า รายได้จากขนส่งสินค้าขึ้นรถ รายได้จากค่าบริการ รายได้จากเช่าพื้นที่ส่วนเกิน เป็นต้น

ลักษณะอาคาร และระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้

- 1) ตลาดในอาคาร ได้แก่ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดผัก ตลาดสด ตลาดข้าวสาร ตลาดแต่งโมตลาดขนม ตลาดของแห้งและแปรรูป ตลาดดอกไม้ ตลาดสัตว์เลี้ยง ตลาดสินค้าเบ็ดเตล็ด ศูนย์ระดับย่านตลาดนัดไทสแควร์ และศูนย์ไอที เป็นต้น
- 2) ตลาดบนลาน ได้แก่ ลานผัก ลานผลไม้ฤดูกาล ลานพืชไร่ ตลาดแพปลา ตลาดปลาน้ำจืด และอาหารทะเล และตลาดต้นไม้ เป็นต้น
- 3) อาคารอพาร์ทเมนต์ และอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 อาคาร และอาคารพาณิชย์สูง 3.5 ชั้น 7 โครงการ
- 4) โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ ห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบเนื้อสัตว์ ชุมน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น

ตลาดไทตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ทั้งโครงการประมาณ 450 ไร่ และมีพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันรวมทั้งสิ้นประมาณ 699,000 ตารางเมตร ระบบสาธารณูปโภคของตลาดไท ประกอบด้วย ถนนหลัก 6 ช่องทางเดินรถกว้างประมาณ 30 เมตร ที่จอดรถซึ่งสามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบรักษาความสะอาด ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่นๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการตลาดไท ที่ผู้เช่าทุกรายสามารถใช้ประโยชน์ได้ ประกอบด้วย

- 1) ถนนหลัก 6 ช่องจราจร กว้าง 30 เมตร
- 2) ที่จอดรถที่สามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก
- 3) โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ ห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผัก และผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบเนื้อสัตว์ ชุมน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น
- 4) ระบบรักษาความปลอดภัย
- 5) ระบบรักษาความสะอาด
- 6) ระบบการจัดการจราจร
- 7) งานระบบภายในโครงการ
- 8) งานระบบภายในโครงการประกอบด้วย ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความสะอาด และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่นๆ

3.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประเภท สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท และพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมพื้นที่ทั้งหมด 170,033.54 ตารางเมตร ภายใต้สัญญาเช่า 20 ปี นับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2553 ถึงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5.20 ปี) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าทรัพย์สินฯ

รายละเอียด	พื้นที่ตามสัญญาเช่า (ตารางเมตร)
- อาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า	84,407.50
- พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า	85,626.04

- อาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียนลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้างจำนวน 19 อาคาร พื้นที่เช่ารวม 84,407.50 ตารางเมตร

หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ พบว่ามีอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่นอกเหนือจากสัญญาเช่า จำนวน 22 รายการ พื้นที่รวม 27,646.00 ตารางเมตร และลานคอนกรีตพื้นที่ 3,750 ตารางเมตร โดยสรุปรายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

1) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า จำนวน 19 รายการ

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ตามสัญญาเช่า (ตารางเมตร)
1.1	อาคารตลาดดอกไม้	5,589.00
1.2	อาคารห้องน้ำ 1	50.00
1.3	อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))	12,802.24
1.4	อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม))	12,802.24
1.5	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม))	10,593.64
1.6	อาคารสินค้าอุปโภค 1 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	912.00
1.7	อาคารสินค้าอุปโภค 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	
1.8	อาคารห้องน้ำ 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	198.00
1.9	อาคารห้องน้ำ 3 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	
1.10	อาคารตลาดปลาน้ำจืด	3,564.00
1.11	อาคารห้องน้ำ 4	75.00
1.12	อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))	13,589.38
1.13	อาคารตลาดของแห้ง (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	1,710.00
1.14	อาคารศูนย์อาหาร (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	675.00

1) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า จำนวน 19 รายการ (ต่อ)

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ตามสัญญาเช่า (ตารางเมตร)
1.15	อาคารตลาดชนมใหม่ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	336.00
1.16	อาคารห้องน้ำ 5	75.00
1.17	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม))	19,800.00
1.18	อาคารเอนกประสงค์ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	1,236.00
1.19	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม))	400.00
รวม		84,407.50

หมายเหตุ :

- ณ วันสำรวจจากการตรวจสอบพบว่า อาคารลำดับที่ 1.6, 1.7 (อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2), และอาคารลำดับที่ 1.8 1.9 (อาคารห้องน้ำ 2 และ 3) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคารแล้วโดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นอาคารตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า
- ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.13 (อาคารตลาดของแห้ง), 1.14 (อาคารศูนย์อาหาร) และ 1.15 (อาคารตลาดชนมใหม่) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคารแล้ว โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างเป็นลานจอดรถ
- ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.18 (อาคารเอนกประสงค์) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคารแล้ว โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่เป็นอาคารตลาดพืชไร่ (อาคารลำดับที่ 2.4) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า
- พื้นที่อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า มีพื้นที่เท่ากับ 84,407.50 ตารางเมตร มีพื้นที่ตามเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญาเช่า (ท.อ.8) เท่ากับ 88,060.00 ตารางเมตร (หักพื้นที่ในส่วนของ อาคารศูนย์ Possec เลขที่ 32/5 และพื้นที่ห้องน้ำ 1 หลังที่ไม่ได้อยู่ในส่วนพื้นที่ซึ่งอันเป็นทรัพย์สินที่เช่า)

2) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือสัญญาเช่า จำนวน 22 รายการ

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ปัจจุบัน (ตารางเมตร)
2.1	อาคารอาหารทะเล	300.00
2.2	อาคารห้องน้ำ 6	84.00
2.3	อาคารร้านขายยา และห้องน้ำ 7	70.00
2.4	อาคารตลาดพืชไร่	5,294.00
2.5	อาคารตลาดเนื้อสัตว์	6,796.00
2.6	สำนักงาน และห้องน้ำ 8	132.00
2.7	อาคารห้องน้ำ 9	107.00
2.8	ธนาคารไทยพาณิชย์	135.00
2.9	ส่วนโล่งหลังคาคลุม 1	1,080.00
2.10	ส่วนโล่งหลังคาคลุม 2	1,100.00
2.11	ส่วนโล่งหลังคาคลุม 3	360.00
2.12	ส่วนโล่งหลังคาคลุม 4	450.00
2.13	ส่วนโล่งหลังคาคลุม 5	120.00

2) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มนอกเหนือสัญญาเช่า จำนวน 22 รายการ (ต่อ)

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ปัจจุบัน (ตารางเมตร)
2.14	ส่วนโถงหลังคาคลุม 6	120.00
2.15	ส่วนโถงหลังคาคลุม 7	2,200.00
2.16	ส่วนโถงหลังคาคลุม 8	900.00
2.17	ส่วนโถงหลังคาคลุม 9	900.00
2.18	ส่วนโถงหลังคาคลุม 10	480.00
2.19	ส่วนโถงหลังคาคลุม 11	80.00
2.20	ส่วนโถงหลังคาคลุม 12	150.00
2.21	ส่วนโถงหลังคาคลุม 13	80.00
2.22	ส่วนโถงหลังคาคลุม 14	6,708.00
รวม		27,646.00

3) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่เพิ่มนอกเหนือสัญญาเช่า จำนวน 1 รายการ

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ปัจจุบัน (ตารางเมตร)
3.1	ลานคอนกรีต	3,750.00

- พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วยเนื้อที่บางส่วนของโฉนดที่ดิน จำนวน 94 โฉนด เนื้อที่ระบุตามบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร (เนื้อที่ดิน 101-0-69.32 ไร่ หรือ 40,469.32 ตารางวา)

หมายเหตุ :พื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หมายถึง ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญา แต่จะไม่รวมถึง

ก) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94706 (โซนตลาดผลไม้รวม)) และที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้าและลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94703 (โซนศูนย์อำนวยความสะดวก))

ข) ทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อให้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น

สรุปรายละเอียดพื้นที่อาคาร : อาคารตามสัญญาเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นขึ้นนอกเหนือจากสัญญาเช่า มีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)		
			เอกสารแนบท้าย สัญญาเช่า (ท.อ.8)	ตามสัญญาเช่า	ตามการ คำนวณ
1) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า					
1.1	31/32	อาคารตลาดดอกไม้	5,589.00	5,589.00	5,440.00
1.2	-	อาคารห้องน้ำ 1	92.00	50.00	50.00
1.3	31/1	อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))	38,810.00	12,802.24	11,800.00
1.4	31/2	อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม))		12,802.24	11,800.00
1.5	31/3	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม))		10,593.64	10,706.00
1.6	32/369-387	อาคารสินค้าอุปโภค 1 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	1,140.00	912.00	-
1.7		อาคารสินค้าอุปโภค 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)			-
1.8	-	อาคารห้องน้ำ 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	198.00	198.00	-
1.9	-	อาคารห้องน้ำ 3 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-	-	-
1.10	-	อาคารตลาดปลาน้ำจืด	3,780.00	3,564.00	2,200.00
1.11	-	อาคารห้องน้ำ 4	92.00	75.00	75.00
1.12	32/9	อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))	13,620.00	13,589.38	13,584.00
1.13	32/1034	อาคารตลาดของแห้ง (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	2,622.00	1,710.00	-
1.14	32/1035	อาคารศูนย์อาหาร (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)		675.00	-
1.15	32/128	อาคารตลาดขนมใหม่ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	548.00	336.00	-
1.16	-	อาคารห้องน้ำ 5	75.00	75.00	50.00
1.17	-	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม))	19,800.00	19,800.00	20,000.00
1.18	รื้อถอนแล้ว	อาคารเอนกประสงค์ - ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว	1,294.00	1,236.00	-
1.19	32/475	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม))	400.00	400.00	440.00
รวมพื้นที่			88,060.00	84,407.50	76,145.00

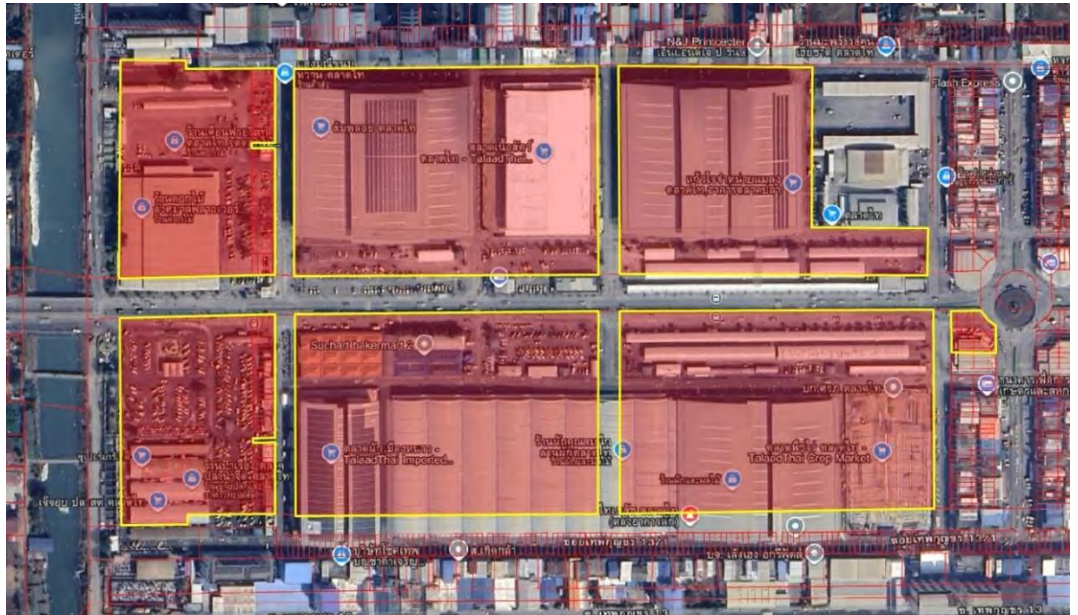
สรุปรายละเอียดพื้นที่อาคาร : อาคารตามสัญญาเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มขึ้นขึ้นนอกเหนือจากสัญญาเช่า มีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังต่อไปนี้ (ต่อ)

ลำดับที่	อาคารเลขที่	รายการอาคาร	พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)		
			เอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า (ท.อ.8)	ตามสัญญาเช่า	ตามการคำนวณ
2) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างนอกเหนือสัญญาเช่า					
2.1	ไม่ได้รับรายละเอียด	อาคารอาหารทะเล	300.00	-	300.00
2.2		อาคารห้องน้ำ 6	396.00	-	84.00
2.3		อาคารร้านขายยา และห้องน้ำ 7	-	-	70.00
2.4		อาคารตลาดปลา	-	-	5,294.00
2.5		อาคารตลาดเนื้อสัตว์	-	-	6,796.00
2.6		สำนักงาน และห้องน้ำ 8	-	-	132.00
2.7		อาคารห้องน้ำ 9	-	-	107.00
2.8	31/31	ธนาคารไทยพาณิชย์	-	-	135.00
2.9	ไม่ได้รับรายละเอียด	ส่วนโถงหลังคาคลุม 1	-	-	1,080.00
2.10		ส่วนโถงหลังคาคลุม 2	-	-	1,100.00
2.11		ส่วนโถงหลังคาคลุม 3	-	-	360.00
2.12		ส่วนโถงหลังคาคลุม 4	-	-	450.00
2.13		ส่วนโถงหลังคาคลุม 5	-	-	120.00
2.14		ส่วนโถงหลังคาคลุม 6	-	-	120.00
2.15		ส่วนโถงหลังคาคลุม 7	-	-	2,200.00
2.16		ส่วนโถงหลังคาคลุม 8	-	-	900.00
2.17		ส่วนโถงหลังคาคลุม 9	-	-	900.00
2.18		ส่วนโถงหลังคาคลุม 10	-	-	480.00
2.19		ส่วนโถงหลังคาคลุม 11	-	-	80.00
2.20		ส่วนโถงหลังคาคลุม 12	-	-	150.00
2.21		ส่วนโถงหลังคาคลุม 13	-	-	80.00
2.22		ส่วนโถงหลังคาคลุม 14	-	-	6,708.00
รวมพื้นที่			696.00	-	27,646.00

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะเป็นที่ดินแปลงย่อย และที่ดินแปลงใหญ่ (โฉนดที่ดิน จำนวน 94 แปลง) ซึ่งแบ่งที่ดินออกเป็น 7 ส่วน โดยมีถนนโครงการฯ คั่นกลางระหว่างแปลง เป็นรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า และหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่ได้รับการปรับถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงเสมอกันผ่านด้านหน้า มีหน้ากว้างรวมติดถนนประมาณ 560.00 เมตร (ดูตามผังแปลงที่ดินของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)



สภาพทั่วไปบริเวณทรัพย์สินฯ อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สิน (ดูตามผังที่ดินประกอบ)

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม เป็นตลาดกลางสินค้า ภายใต้ชื่อโครงการ “ตลาดไท”

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	:	ไม่มี
ปัญหามลพิษ	:	ไม่มี
การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มี

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า

อาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียนลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้างจำนวน 19 อาคาร พื้นที่เช่ารวม 84,407.50 ตารางเมตร
ณ สํารวจ พบว่าอาคารที่ระบุตามสัญญาเช่า บางอาคารได้ รื้อ-ถอนอาคาร และมีการก่อสร้างเป็นอาคารอื่นๆ
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.1 / อาคารตลาดดอกไม้ / เลขที่ 31/32



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว		
ปลูกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94702		
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 68.00 x 80.00 เมตร		
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม	ประมาณ	5,440.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 19 ปี		
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%		
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ดี		
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง		

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ไม่มี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: ไม่มี
ห้องน้ำ	: ไม่มี
สุขภัณฑ์	: ไม่มี

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: โถงโล่ง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายดอกไม้และอุปกรณ์ส่งสมภัณฑ์
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.2 / อาคารห้องน้ำ 1



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	93963-93966
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 5.00 x 10.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 50.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 17 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบปูนทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ประตู	: ไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนังปูกระเบื้อง
สุขภัณฑ์	: โถส้วม สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: ห้องน้ำชาย-หญิง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.3 / อาคารตลาดสด และศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม)) / เลขที่ 31/1



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94704
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 100.00 x 118.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 11,800.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 30 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ไม่มี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: ไม่มี
ห้องน้ำ	: ไม่มี
สุขภัณฑ์	: ไม่มี

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: โถงโล่ง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายอาหารสดและศูนย์อาหาร
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.4 / อาคารตลาดปลา และอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม)) / เลขที่ 31/2



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94706
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 100.00 x 118.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 11,800.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 30 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ไม่มี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: ไม่มี
ห้องน้ำ	: ไม่มี
สุขภัณฑ์	: ไม่มี

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: โถงโล่ง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายปลา และอาหารแห้ง
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.5 / อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม)) / เลขที่ 31/3



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว		
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94707		
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 101.00 x 106.00 เมตร		
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม	ประมาณ	10,706.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 30 ปี		
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%		
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป		
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง		

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ไม่มี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: ไม่มี
ห้องน้ำ	: ไม่มี
สุขภัณฑ์	: ไม่มี

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: โถงโล่ง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายผัก
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.6 และสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.7 อาคารสินค้าอุปโภคบริโภค จำนวน 2 อาคาร / เลขที่ 32/369 – 32/387

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94704
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 15.00 x 80.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 1,200.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
สภาพการก่อสร้าง	: -
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: -
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: -

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: -
วัสดุผนังหลังคา	: -
ฝ้าเพดาน	: -
ผนัง	: -
พื้น/วัสดุพื้น	: -
ประตู	: -
หน้าต่าง	: -
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: -
การใช้ประโยชน์	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
หมายเหตุ	: ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 6 และ 7 (อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยมีกิจการสร้างอาคารใหม่ เป็นตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5 ซึ่งเป็นอาคาร ของ ผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.8 / อาคารห้องน้ำ 2

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94704
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 8.00 x 10.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 105.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
สภาพการก่อสร้าง	: -
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: -
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: -

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: -
วัสดุผนังหลังคา	: -
ฝ้าเพดาน	: -
ผนัง	: -
พื้น/วัสดุพื้น	: -
ประตู	: -
หน้าต่าง	: -
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: -
การใช้ประโยชน์	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
หมายเหตุ	: ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.8 (อาคารห้องน้ำ 2) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5 ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.9 / อาคารห้องน้ำ 3

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลูกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94704
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 8.00 x 10.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 105.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
สภาพการก่อสร้าง	: -
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: -
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: -

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: -
วัสดุผนังหลังคา	: -
ฝ้าเพดาน	: -
ผนัง	: -
พื้น/วัสดุพื้น	: -
ประตู	: -
หน้าต่าง	: -
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	:
การใช้ประโยชน์	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
หมายเหตุ	: ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.9 (อาคารห้องน้ำ 3) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5 ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.10 / อาคารตลาดปลาน้ำจืด



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94703
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 40.00 x 55.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 2,200.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 22 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

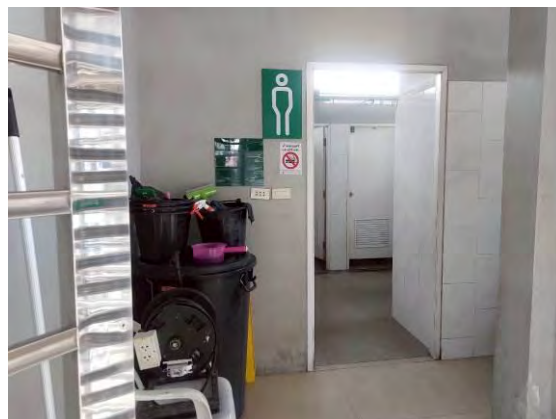
ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: โครงสร้างเหล็ก
วัสดุหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ไม่มี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: ไม่มี
ห้องน้ำ	: ไม่มี
สุขภัณฑ์	: ไม่มี

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: โถงโล่ง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายปลาน้ำจืด
หมายเหตุ	: ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.11 / อาคารห้องน้ำ 4



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94010-94013
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 5.00 x 15.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 75.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 18 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบปูนทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ประตู	: พิวีซี
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนังปูกระเบื้อง
สุขภัณฑ์	: โถส้วม สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: ห้องน้ำชาย-หญิง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.12 / อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม)) / เลขที่ 32/9



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น
ปลูกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94705
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 50.00 x 104.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 13,584.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 29 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	:	โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ไม่มี
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบเรียบปูนทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ประตู	:	พิวีซี
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	:	-
สุขภัณฑ์	:	โถส้วม สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น : ชั้น 1 โถงแฝงค้ำ
 ชั้น 2-3 โถงแฝงค้ำ

การใช้ประโยชน์ : ชั้น 1 ใช้ประโยชน์สำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายสินค้าตลาดผักเมืองหนาว
 ชั้น 2-3 ไม่มีการใช้ประโยชน์

หมายเหตุ : -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.13 / อาคารตลาดของแห้ง / เลขที่ 32/1034

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94705
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 24.00 x 48.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 1,152.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
สภาพการก่อสร้าง	: -
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: -
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: -

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: -
วัสดุผนังหลังคา	: -
ฝ้าเพดาน	: -
ผนัง	: -
พื้น/วัสดุพื้น	: -
ประตู	: -
หน้าต่าง	: -
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: -
การใช้ประโยชน์	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
หมายเหตุ	: ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.13 (อาคารตลาดของแห้ง) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยปัจจุบันอยู่การก่อสร้างเป็นลานจอดรถ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.14 / อาคารศูนย์อาหาร / เลขที่ 32/1035

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94705
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 17.00 x 48.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 816.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
สภาพการก่อสร้าง	: -
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: -
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: -

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: -
วัสดุผนังหลังคา	: -
ฝ้าเพดาน	: -
ผนัง	: -
พื้น/วัสดุพื้น	: -
ประตู	: -
หน้าต่าง	: -
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: -
<u>การใช้ประโยชน์</u>	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
หมายเหตุ	: ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.14 (อาคารศูนย์อาหาร) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยปัจจุบันอยู่การก่อสร้างเป็นลานจอดรถ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.15 / อาคารตลาดชนมใหม่ / เลขที่ 32/128

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94705
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 12.00 x 48.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 576.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
สภาพการก่อสร้าง	: -
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: -
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: -

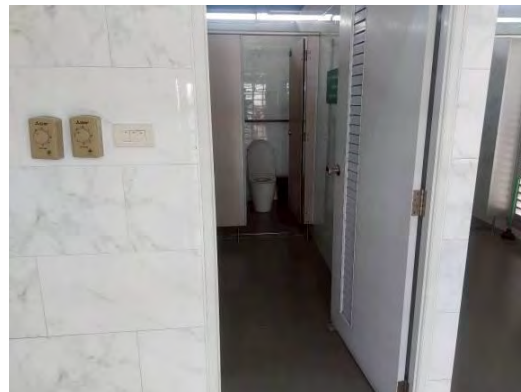
ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: -
วัสดุผนังหลังคา	: -
ฝ้าเพดาน	: -
ผนัง	: -
พื้น/วัสดุพื้น	: -
ประตู	: -
หน้าต่าง	: -
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: -
<u>การใช้ประโยชน์</u>	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
หมายเหตุ	: ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.15 (อาคารตลาดชนมใหม่) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างเป็นลานจอดรถ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.16 / อาคารห้องน้ำ 5



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94705
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 5.00 x 10.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 50.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 18 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบปูนทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ประตู	: พิวีซี
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนังปูกระเบื้อง
สุขภัณฑ์	: โถส้วม สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: ห้องน้ำชาย-หญิง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.17 / อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม))



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลูกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94705
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 100.00 x 200.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 20,000.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 18 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ไม่มี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวขัดมัน
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: ไม่มี
ห้องน้ำ	: ไม่มี
สุขภัณฑ์	: ไม่มี

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: โถงตลาด
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายผักปลีก-ส่ง
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.18 / อาคารอเนกประสงค์

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94707
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 20.70 x 30.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 1,187.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
สภาพการก่อสร้าง	: -
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: -
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: -

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: -
วัสดุผนังหลังคา	: -
ฝ้าเพดาน	: -
ผนัง	: -
พื้น/วัสดุพื้น	: -
ประตู	: -
หน้าต่าง	: -
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: -
-------------	-----

<u>การใช้ประโยชน์</u>	: ปัจจุบันถูกรื้อถอนไปแล้ว
-----------------------	----------------------------

หมายเหตุ	: ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.18 (อาคารอเนกประสงค์) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นตลาดพืชไร่ (อาคารลำดับที่ 4 ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า)
----------	---

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.19 / อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม)) / เลขที่ 32/475



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94099-94107 และ 94162-94166
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 20.00 x 24.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 440.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 16 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ด
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบปูนทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ประตู	: ประตูเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: ห้องร้านค้า จำนวน 4 ห้อง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อย จำนวน 4 ห้อง ได้แก่ ธนาคารกรุงไทย, ธนาคารกรุงเทพ, ร้านทอง และร้านยา
หมายเหตุ	:

3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้างที่อยู่นอกเหนือจากสัญญาเช่า

อาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าจำนวน 22 รายการ พื้นที่รวม 27,646.00 ตารางเมตร และลานคอนกรีตพื้นที่ 3,751 ตารางเมตร

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.1 / อาคารอาหารทะเล



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 5 ชั้น
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	: (ปัจจุบันไม่ได้อยู่พื้นที่ของกองทุนฯ)
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 40.00 x 8.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 320.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ - ปี (ไม่สามารถตรวจสอบได้)
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบปูนทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: บานเลื่อน กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: -
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายอาหารทะเล
หมายเหตุ	: 1.ขนาดอาคารดังกล่าวเป็นพื้นที่การใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบัน เฉพาะบริเวณชั้น 1 อย่างไรก็ตามบริษัท ทางบริษัทฯ พิจารณาพื้นที่ตามเอกสารแนบท้ายสัญญา (ท.อ.8) พื้นที่ประมาณ 300.00 ตารางเมตร เป็นเกณฑ์ 2.อาคารอาหารทะเลปัจจุบันเป็นพื้นที่ทดแทนพื้นที่อาคารทะเลเดิม ได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่า ซึ่งเป็นบริเวณนอกพื้นที่ของกองทุนฯ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.2 / อาคารห้องน้ำ 6



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94010-94013
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 6.00 x 14.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 84.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 18 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบปูนทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเซรามิค
ประตู	: ไม้รีด และประตูหมุน
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนังปูกระเบื้อง
สุขภัณฑ์	: โถส้วม สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: ห้องน้ำชาย-หญิง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.3 / ร้านขายยา และอาคารห้องน้ำ 7



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94705
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 5.00 x 14.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 70.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ - ปี (ไม่สามารถตรวจสอบได้)
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบเรียบปูนทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กฉาบปูนเปลือย
ประตู	: กระจกกรอบอลูมิเนียม และประตูหมุน
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนังปูกระเบื้อง
สุขภัณฑ์	: โถส้วม สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: ห้องน้ำชาย-หญิง และร้านค้า
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายยา และบริการห้องน้ำ
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.4 / อาคารตลาดพืชไร่



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว		
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94707		
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 55.20 x 95.70 เมตร		
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม	ประมาณ	5,294.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 1 ปี		
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%		
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป		
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง		

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ติดฉนวนกันความร้อน
ผนัง	: ไม่มี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: ไม่มี
ห้องน้ำ	: ไม่มี
สุขภัณฑ์	: ไม่มี

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: โถงร้านค้าตลาด และ ห้องไฟฟ้า
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายพืชไร่
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.5 / อาคารตลาดเนื้อสัตว์



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94704
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 62.9 x 118.05 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 6,796.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 1 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาดี

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ด
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	: กระจกบานเลื่อนคู่อัตโนมัติ และประตูเหล็กม้วนอัตโนมัติ
หน้าต่าง	: กระจกปิดตาย
ห้องน้ำ	: ไม่มี
สุขภัณฑ์	: ไม่มี

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: โถงร้านค้าตลาด และ ห้องไฟฟ้า
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำหรับผู้เช่ารายย่อยจำหน่ายสินค้าอาหารสด
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.6 / อาคารสำนักงาน และห้องน้ำ 8



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลูกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94704
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 5.5 x 24.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 132.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 1 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาดี

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ด
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ประตู	: กระจกบานเปิดกรอบอลูมิเนียม พีวีซี และประตูหมุน
หน้าต่าง	: กระจกบานเลื่อนกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนังปูกระเบื้อง
สุขภัณฑ์	: โถส้วม สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: ห้องสำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารสำนักงานสำหรับเจ้าหน้าที่ตลาดไท และอาคารบริการห้องน้ำ
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.7 / อาคารห้องน้ำ 9



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94706
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 5.5 x 20.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 107.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 1 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาดี

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ด
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ
ประตู	: กระจกกรอบอลูมิเนียม พีวีซี และประตูหมุน
หน้าต่าง	: กระจกบานเลื่อนกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น-ผนังปูกระเบื้อง
สุขภัณฑ์	: โถส้วม สายฉีดชำระ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: ห้องน้ำชาย-หญิง
การใช้ประโยชน์	: เป็นอาคารห้องน้ำสำหรับผู้มาใช้บริการตลาดไท
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.8 / อาคารธนาคารไทยพาณิชย์



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ปลุกบนโฉนดที่ดินเลขที่	94704
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 9.00 x 15.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ภายในอาคารรวม ประมาณ 135.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 18 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานทั่วไป
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
พื้น/วัสดุพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้องแกรนิตโต้
ประตู	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: -
สุขภัณฑ์	: -

การจัดแบ่งพื้นที่อาคาร และการใช้ประโยชน์

แบ่งออกเป็น	: -
การใช้ประโยชน์	: เป็นที่ทำการของธนาคารไทยพาณิชย์ สาขาตลาดไท
หมายเหตุ	: -

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.9 – 2.22 / ส่วนโล่งหลังคาคลุม หลังที่ 1 -14 จำนวน 14 หลัง



รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : ส่วนโล่งหลังคาคลุม

ปลูกบนโฉนดที่ดินเลขที่ 94706

2.9 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 1	ประมาณ	1,080.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.10 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 2	ประมาณ	1,100.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.11 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 3	ประมาณ	360.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.12 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 4	ประมาณ	450.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.13 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 5	ประมาณ	120.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.14 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 6	ประมาณ	120.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.15 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 7	ประมาณ	2,200.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.16 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 8	ประมาณ	900.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.17 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 9	ประมาณ	900.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.18 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 10	ประมาณ	480.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.19 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 11	ประมาณ	80.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.20 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 12	ประมาณ	150.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.21 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 13	ประมาณ	80.00	ตารางเมตร	อายุ	1	ปี
2.22 พื้นที่ใช้สอย	: ส่วนโล่งหลังคาคลุม 14	ประมาณ	6,708.00	ตารางเมตร	อายุ	-	ปี

สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : มาตรฐานทั่วไป

สภาพสิ่งปลูกสร้าง : การดูแลรักษาปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้างอาคาร : โครงสร้างเหล็ก

วัสดุผนังหลังคา : โครงเหล็ก มุงด้วยเมทัลชีท

พื้น/วัสดุพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ

สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

ลานคอนกรีต : ปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ -

ลักษณะคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดพื้นที่ประมาณ 3,750 ตารางเมตร

สภาพปานกลาง อายุประมาณ 30 ปี

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนา และเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ตารางสรุปเลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า

ลำดับที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคาร	เลขที่ใบอนุญาต ก่อสร้าง	เลขที่โฉนดที่อาคารตั้งอยู่
1.1	31/32	อาคารตลาดดอกไม้	34/2549	94702
1.2	-	อาคารห้องน้ำ 1	366/2550	93963-93966
1.3	32/1	อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))	301/2538	94704
1.4	31/2	อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม))		94706
1.5	31/3	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม))		94707
1.6	รื้อถอนแล้ว	อาคารสินค้าอุปโภค 1	592/2548	94704
1.7		อาคารสินค้าอุปโภค 2	409/2538	
1.8		อาคารห้องน้ำ 2		
1.9		อาคารห้องน้ำ 3		
1.10	-	อาคารตลาดปลาน้ำจืด	102/2546	94703
1.11	-	อาคารห้องน้ำ 4	368/2539	94010-94013
1.12	32/9	อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))	461/2539	94705
1.13	รื้อถอนแล้ว	อาคารตลาดของแห้ง	119/2544	94705
1.14		อาคารศูนย์อาหาร	593/2548	
1.15		อาคารตลาดขนมใหม่		
1.16	-	อาคารห้องน้ำ 5	409/2538	94705
1.17	-	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม))	152/2550	
1.18	รื้อถอนแล้ว	อาคารเอนกประสงค์	409/2538	
1.19	32/475	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม))	26/2553	94099-94107 และ 94162-94166

ตารางสรุปเลขที่ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า

ลำดับที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคาร	เลขที่ใบอนุญาต ก่อสร้าง	เลขที่โฉนดที่อาคารตั้งอยู่
2.1		อาคารอาหารทะเล	253/2556	94711
2.2		อาคารห้องน้ำ 6	409/2538	94010 - 94013
2.3		อาคารร้านขายยา และห้องน้ำ 7	-	94705
2.4		อาคารตลาดพืชไร่	519/2566	94707
2.5		อาคารตลาดเนื้อสัตว์	520/2566	94704
2.6		สำนักงาน และห้องน้ำ 8	-	94704
2.7		อาคารห้องน้ำ 9		94706
2.8	31/31	ธนาคารไทยพาณิชย์		94704
2.9		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 1	-	94706
2.10		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 2		
2.11		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 3		
2.12		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 4		
2.13		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 5		
2.14		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 6		
2.15		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 7	-	94707
2.16		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 8		
2.17		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 9		
2.18		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 10		
2.19		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 11		
2.20		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 12		
2.21		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 13		
2.22		ส่วนโล่งหลังคาคลุม 14	-	94706

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้าง โดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5137 III 7456-7, 8 และ 11 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	93953	28	57403	0	0	18.7
2	93954	29	57404	0	0	16.0
3	93955	30	57405	0	0	16.0
4	93956	31	57406	0	0	16.0
5	93957	33	57407	0	0	16.0
6	93958	34	57408	0	0	16.0
7	93959	35	57409	0	0	16.0
8	93960	36	57410	0	0	16.0
9	93961	37	57411	0	0	16.0
10	93962	38	57412	0	0	16.0
11	93963	39	57413	0	0	16.0
12	93964	40	57414	0	0	16.0
13	93965	41	57415	0	0	16.0
14	93966	42	57416	0	0	16.0
15	93967	43	57417	0	0	16.0
16	93968	44	57418	0	0	16.0
17	93969	45	57419	0	0	16.0
18	93970	46	57420	0	0	16.0
19	93971	49	57421	0	0	16.0
20	93972	50	57422	0	0	16.0
21	93973	51	57423	0	0	16.0
22	93974	52	57424	0	0	16.0
23	93975	53	57425	0	0	16.0
24	93976	54	57426	0	0	16.0
25	93977	55	57427	0	0	16.0
26	93978	57	57428	0	0	16.0
27	93979	58	57429	0	0	16.0

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5137 III 7456-7, 8 และ 11 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
28	93980	59	57430	0	0	16.0
29	93981	60	57431	0	0	16.0
30	93982	61	57432	0	0	16.0
31	93983	62	57433	0	0	16.0
32	93984	63	57434	0	0	16.0
33	93985	64	57435	0	0	16.0
34	93986	65	57436	0	0	16.0
35	93987	69	57437	0	0	16.0
36	93988	68	57438	0	0	16.0
37	93989	67	57439	0	0	16.0
38	93990	66	57440	0	0	16.0
39	93991	77	57441	0	0	16.0
40	93992	76	57442	0	0	16.0
41	93993	74	57443	0	0	16.0
42	93994	75	57444	0	0	16.0
43	93995	78	57445	0	0	16.0
44	93996	80	57446	0	0	16.0
45	93997	81	57447	0	0	16.0
46	93998	82	57448	0	0	16.0
47	93999	83	57449	0	0	16.0
48	94000	84	60031	0	0	16.0
49	94001	87	57450	0	0	16.0
50	94002	88	57451	0	0	16.0
51	94003	89	57452	0	0	16.0
52	94004	90	57453	0	0	16.0
53	94005	91	57454	0	0	16.0
54	94006	92	57455	0	0	16.0
55	94007	93	57456	0	0	16.0
56	94008	94	57457	0	0	16.0
57	94009	95	57458	0	0	16.0
58	94010	1	57459	0	0	16.0
59	94011	5	57460	0	0	16.0
60	94012	6	57461	0	0	16.0
61	94013	7	57462	0	0	16.0
62	94014	8	57463	0	0	16.0

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5137 III 7456-7, 8 และ 11 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
63	94015	9	57464	0	0	16.0
64	94016	11	57465	0	0	16.0
65	94017	12	57466	0	0	16.0
66	94018	13	57467	0	0	16.0
67	94019	14	57468	0	0	16.0
68	94020	15	57469	0	0	16.0
69	94021	16	57470	0	0	16.0
70	94022	17	57471	0	0	16.0
71	94023	19	57472	0	0	16.0
72	94024	20	57473	0	0	16.0
73	94025	21	57474	0	0	16.0
74	94026	22	57475	0	0	21.5
75	94099	281	57547	0	0	16.0
76	94100	279	57548	0	0	16.0
77	94101	278	57549	0	0	16.0
78	94102	280	57550	0	0	16.0
79	94103	273	57551	0	0	23.2
80	94104	287	57552	0	0	16.0
81	94105	289	57553	0	0	16.0
82	94106	293	47554	0	0	16.0
83	94107	297	57555	0	0	16.0
84	94162	298	57609	0	0	16.0
85	94163	295	57610	0	0	16.0
86	94164	290	57611	0	0	16.0
87	94165	286	57612	0	0	16.0
88	94166	283	57613	0	0	23.2
89	94702	47	58061	9	2	74.1
90	94703	3	58062	9	1	27.4
91	94704	203	58063	22	0	57.6
92	94705	345	58064	24	3	20.3
93	94706	200	58065	22	1	80.2
94	94707	340	58066	17	2	95.0
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				109	2	85.2
หัก ส่วนที่นอกเหนือจากพื้นที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า				8	2	15.88
คงเหลือเนื้อที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า				101	0	69.32

- ลักษณะการถือครอง : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ให้เช่า) : บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กเชนจ์ จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
- ระยะเวลาสัญญาเช่า : สัญญาเช่า 20 ปี วันเริ่มต้นสัญญาเช่า 13 พฤศจิกายน 2553 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า 12 พฤศจิกายน 2573 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5.20 ปี หรือ 5 ปี 2 เดือน 12 วัน)
- ภาระผูกพันจำนอง : โฉนดลำดับที่ 1-88 ไม่มีภาระผูกพันจำนอง
โฉนดลำดับที่ 89-94 มีภาระผูกพันจำนองเป็นประกันกับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท โดยบริษัทหลักทรัพย์กองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ภาระผูกพันอื่นๆ สัญญาเช่าอื่นๆ : 1) ตัดสัญญาเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนด 20 ปี มีวัตถุประสงค์ในการเช่าเพื่อประกอบกิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553
2) สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร) ตัดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนด 3 สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง มีวัตถุประสงค์ในการเช่าช่วง เพื่อดำเนินการตามแผนปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท และเมื่อปรับปรุงแล้วเสร็จจะนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งในการประกอบกิจการตลาดกลางสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อโครงการตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเช่าหลัก ลงวันที่ 29 กันยายน 2566
- หมายเหตุ : จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2568 พบว่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร) และสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนดอายุสัญญา 3 ปี ซึ่งเป็นสัญญาระยะสั้น ไม่ต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่า

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าอาคาร และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม และสัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร)

ผู้ให้เช่า	: บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด
ผู้เช่า	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: กำหนดระยะเวลาเช่า 20 ปี
วันที่จดทะเบียน	: 12 พฤศจิกายน 2553
วันที่เริ่มสัญญา	: 13 พฤศจิกายน 2553
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	: 12 พฤศจิกายน 2573
วันที่ประเมินมูลค่า	: 1 กันยายน 2568
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: 5.20 ปี (5 ปี 2 เดือน 12 วัน)
รายละเอียดการเช่า	: หมายเหตุ : เจือนไขและข้อตกลงอื่นๆ แนบท้ายสัญญาเช่าอาคาร มีรายละเอียดสำคัญ ดังต่อไปนี้

1. อาคารที่เช่า มีจำนวน 14 รายการ จำนวนอาคารเท่ากับ 19 อาคาร พื้นที่อาคารที่เช่าเท่ากับ 84,407.50 ตารางเมตร
2. ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของ

(1) อาคาร 19 อาคาร พร้อมทั้งสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบ ("ทรัพย์สินที่เช่า")

(2) ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่คู่สัญญากำหนดและตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร ("ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า")

ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจะไม่รวมถึง

(ก) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่า เลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างของผู้ให้เช่าเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้า และลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

(ข) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้เพื่อใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมร่วมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น ("ทรัพย์สินส่วนกลาง")

อัตราค่าเช่าตามสัญญา	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวน 1,732,000,000 บาท ณ วันที่จดทะเบียน
----------------------	---

- ภาวะผูกพันอื่นๆ : บันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า
ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 โดยบันทึกข้อตกลงดังกล่าวนี้ ได้อ้างอิงสัญญาเช่าอาคารบางส่วนในโครงการตลาดไท ลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ระหว่างบริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า) กำหนดให้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงทางเข้า-ออก โครงการตลาดไท ถนนรอบโครงการตลาดไทซึ่งตั้งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยคู่สัญญาตามบันทึกข้อตกลงฯ ข้างต้น คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลง โดยมีรายละเอียดตามบันทึกข้อตกลง
- รายละเอียดบันทึกข้อตกลง
- 1) ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงให้กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ตกลงเข้าใช้ประโยชน์บนทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่กฎหมายอนุญาตให้ดำเนินการได้) ซึ่งมีพื้นที่การใช้ประโยชน์รวมประมาณ 85,626.04 ตารางเมตร อยู่ในพื้นที่บางส่วนของโฉนดจำนวน 94 โฉนด พื้นที่รวมประมาณ 101-0-69.32 ไร่
 - 2) ความผูกพันระหว่างคู่สัญญา กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตกลงร่วมกันที่จะให้นำข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ใช้บังคับแก่ทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดอยู่ในสัญญาเช่า มาอนุโลมใช้บังคับแก่ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามควรแก่กรณีเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมาย เพื่อเป็นการกำหนดสิทธิหน้าที่ และความผูกพันระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท และ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด ตามบันทึกในข้อตกลงฉบับดังกล่าวนี้ เว้นแต่คู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
 - 3) การมีผลใช้บังคับของข้อตกลง หากสัญญาระงับหรือสิ้นสุดผลบังคับใช้ลงให้บันทึกข้อตกลงดังกล่าวนี้สิ้นสุดผลใช้บังคับ โดยมีผลในวันเดียวกับวันที่สัญญาเช่าระงับหรือสิ้นสุดผลใช้บังคับลง ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาในการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ (ถ้ามี) ภายใต้เงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาเช่า

หมายเหตุ

: ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า หมายถึง ที่ดินเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า และที่ดินที่เกี่ยวข้องและเชื่อมต่อกับทรัพย์สินที่เช่า แต่จะไม่รวมถึง

(ก) ทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางซึ่งมีไว้ใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวมกันภายในโครงการตลาดไท ได้แก่ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อาทิ ถนน หม้อแปลงไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายน้ำ เป็นต้น

(ข) ทรัพย์สินได้แก่ (ข-1) ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32/5 (ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก) และเลขที่ 32/1036 (โรงพักสินค้า) รวมถึงลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 94706 (โซนตลาดผลไม้รวม) และ (ข-2) ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 32 (ศูนย์อำนวยความสะดวก) รวมถึงสวนหย่อมบริเวณหน้า และลานโดยรอบของอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดหมายเลข 94703 (โซนศูนย์อำนวยความสะดวก)

สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน

: ดิดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนด 3 ปี สามารถต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง มีวัตถุประสงค์ในการเช่าช่วงเพื่อดำเนินการตามแผนปรับปรุงและพัฒนาโครงการตลาดไทหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท และเมื่อปรับปรุงแล้วเสร็จจะนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งในการประกอบกิจการตลาดกลางสินค้าเกษตรภายใต้ชื่อ โครงการตลาดไท โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าเช่าช่วงดำเนินงาน และสัญญาเช่าหลักลงวันที่ 29 กันยายน 2566

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (สามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง)

ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินงาน : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
 ผู้เช่าช่วงดำเนินงาน : บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
 ระยะเวลาสัญญาเช่า : กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี และสามารถต่อได้อีก 2 คราว
 วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2566
 วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 30 กันยายน 2569
 วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568
 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 1.08 ปี (1 ปี 1 เดือน)
 อัตราค่าเช่าตามสัญญา :

ระยะเวลา สัญญา	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3
	1 ต.ค.66-30 ก.ย.67 (บาท)	1 ต.ค.67-30 ก.ย.68 (บาท)	1 ต.ค.68-30 ก.ย.69 (บาท)
ตุลาคม	29,669,000	29,997,000	30,494,000
พฤศจิกายน	28,712,000	29,029,000	29,510,000
ธันวาคม	29,669,000	29,997,000	30,494,000
มกราคม	29,669,000	29,997,000	30,494,000
กุมภาพันธ์	26,798,000	28,062,000	27,543,000
มีนาคม	29,669,000	29,997,000	30,494,000
เมษายน	28,712,000	29,029,000	29,510,000
พฤษภาคม	29,669,000	29,977,000	30,494,000
มิถุนายน	28,712,000	29,029,000	29,510,000
กรกฎาคม	29,997,000	30,494,000	30,914,000
สิงหาคม	29,970,000	30,494,000	30,914,000
กันยายน	29,029,000	29,510,000	29,917,000

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (ต่อสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 1)

ระยะเวลาสัญญาเช่า : กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2569
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 30 กันยายน 2572
วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568
ค่าเช่าตามสัญญา :

ระยะเวลาสัญญา	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
	1 ต.ค.69-30 ก.ย.70 (บาท)	1 ต.ค.70-30 ก.ย.71 (บาท)	1 ต.ค.71-30 ก.ย.72 (บาท)
ตุลาคม	30,914,000	31,291,000	31,426,000
พฤศจิกายน	29,917,000	30,282,000	30,412,000
ธันวาคม	30,914,000	31,291,000	31,426,000
มกราคม	30,914,000	31,291,000	31,426,000
กุมภาพันธ์	27,922,000	28,263,000	29,398,000
มีนาคม	30,914,000	31,291,000	31,426,000
เมษายน	29,917,000	30,282,000	30,412,000
พฤษภาคม	30,914,000	31,291,000	31,426,000
ระยะเวลาสัญญา	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
	1 ต.ค.69-30 ก.ย.70 (บาท)	1 ต.ค.70-30 ก.ย.71 (บาท)	1 ต.ค.71-30 ก.ย.72 (บาท)
มิถุนายน	29,917,000	30,282,000	30,412,000
กรกฎาคม	31,291,000	31,426,000	31,947,000
สิงหาคม	31,291,000	31,426,000	31,947,000
กันยายน	30,282,000	30,412,000	30,916,000

ระยะเวลาสัญญาเช่า : กำหนดระยะเวลาเช่า 1 ปี 1 เดือน 12 วัน
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2572
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 30 กันยายน 2573
วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568
อัตราค่าเช่าตามสัญญา :

ระยะเวลาสัญญา	ปีที่ 7	ปีที่ 8
	1 ต.ค.72-30 ก.ย.73 (บาท)	1 ต.ค.73-12 พ.ย.73 (บาท)
ตุลาคม	31,947,000	32,318,000
พฤศจิกายน	30,916,000	12,510,000
ธันวาคม	31,947,000	-
มกราคม	31,947,000	-
กุมภาพันธ์	28,855,000	-
มีนาคม	31,947,000	-
เมษายน	30,916,000	-
พฤษภาคม	31,947,000	-
มิถุนายน	30,916,000	-
กรกฎาคม	32,318,000	-
สิงหาคม	32,318,000	-
กันยายน	31,275,000	-

ระยะเวลาคงเหลือ : ประมาณ 5 ปี 2 เดือน 12 วัน

ตามสัญญาเช่ารวม

- เงื่อนไข และข้อตกลงอื่นๆ :
- อาคารที่เช่าช่วงตามเอกสารแนบท้าย 1 มีจำนวน 12 รายการประกอบด้วย อาคารจำนวน 19 อาคาร รวมพื้นที่อาคารที่เช่า เท่ากับ 84,407.50 ตารางเมตร
 - ผู้เช่าช่วง ตกลงชำระค่าเช่าช่วง เป็นรายเดือน โดยกำหนดชำระภายใน วันที่ 5 ของเดือนนั้นๆ
 - กองทุนรวมให้ค้ำประกันแก่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานว่าจะให้ต่ออายุสัญญาออกไปได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 3 ปี และ 1 ปี 1 เดือน 12 วัน
 - ผู้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดูแล รักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง หรือต่ออายุสัญญา
 - ผู้เช่าช่วง ตกลงรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้น หรือจากการจัดให้มีการประกันภัย ณ วันทำสัญญา หรือผู้เช่าช่วงจะจัดให้มีในอนาคต
 - ผู้เช่าช่วง ตกลงรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง หรือต่ออายุสัญญา

รายละเอียดสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน (ต่อสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 2)

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี สาขาลองหลวง ณ วันที่ 23 กรกฎาคม 2568 พบว่า สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและแทนที่สัญญาเดิม (สัญญาเช่าอาคาร) และ สัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน มีกำหนดอายุสัญญา 3 ปี ซึ่งเป็นสัญญาระยะสั้น ไม่ต้องดำเนินการจดทะเบียนการเช่า

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ทิศทางที่ตั้ง รูปแปลงที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ และผู้นำชี้แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
				(ตารางวา)	ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	93953	28	9500	18.7	32,000	598,400
2	93954	29	9501	16.0	32,000	512,000
3	93955	30	9502	16.0	32,000	512,000
4	93956	31	9503	16.0	32,000	512,000
5	93957	33	9504	16.0	32,000	512,000
6	93958	34	9505	16.0	32,000	512,000
7	93959	35	9506	16.0	32,000	512,000
8	93960	36	9507	16.0	32,000	512,000
9	93961	37	9508	16.0	32,000	512,000
10	93962	38	9509	16.0	32,000	512,000
11	93963	39	9510	16.0	32,000	512,000
12	93964	40	9511	16.0	32,000	512,000
13	93965	41	9512	16.0	32,000	512,000
14	93966	42	9513	16.0	32,000	512,000
15	93967	43	9514	16.0	32,000	512,000

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
				(ตารางวา)	ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
16	93968	44	9515	16.0	32,000	512,000
17	93969	45	9516	16.0	32,000	512,000
18	93970	46	9517	16.0	32,000	512,000
19	93971	49	9518	16.0	32,000	512,000
20	93972	50	9519	16.0	32,000	512,000
21	93973	51	9520	16.0	32,000	512,000
22	93974	52	9521	16.0	32,000	512,000
23	93975	53	9522	16.0	32,000	512,000
24	93976	54	9523	16.0	32,000	512,000
25	93977	55	9524	16.0	32,000	512,000
26	93978	56	9525	16.0	32,000	512,000
27	93979	57	9526	16.0	32,000	512,000
28	93980	58	9527	16.0	32,000	512,000
29	93981	59	9528	16.0	32,000	512,000
30	93982	60	9529	16.0	32,000	512,000
31	93983	61	9530	16.0	32,000	512,000
32	93984	62	9531	16.0	32,000	512,000
33	93985	63	9532	16.0	32,000	512,000
34	93986	64	9533	16.0	32,000	512,000
35	93987	65	9534	16.0	32,000	512,000
36	93988	69	9535	16.0	32,000	512,000
37	93989	68	9536	16.0	32,000	512,000
38	93990	66	9537	16.0	32,000	512,000
39	93991	77	9538	16.0	32,000	512,000
40	93992	76	9539	16.0	32,000	512,000
41	93993	74	9540	16.0	32,000	512,000
42	93994	75	9541	16.0	32,000	512,000
43	93995	78	9542	16.0	32,000	512,000
44	93996	80	9543	16.0	32,000	512,000
45	93997	81	9544	16.0	32,000	512,000
46	93998	82	9545	16.0	32,000	512,000
47	93999	83	9546	16.0	32,000	512,000
48	94000	84	9547	16.0	32,000	512,000
49	94001	87	9548	16.0	32,000	512,000

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
				(ตารางวา)	ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
50	94002	88	9549	16.0	32,000	512,000
51	94003	89	9550	16.0	32,000	512,000
52	94004	90	9551	16.0	32,000	512,000
53	94005	91	9552	16.0	32,000	512,000
54	94006	92	9553	16.0	32,000	512,000
55	94007	93	9554	16.0	32,000	512,000
56	94008	94	9555	16.0	32,000	512,000
57	94009	95	9556	16.0	32,000	512,000
58	94010	1	9557	16.0	32,000	512,000
59	94011	5	9558	16.0	32,000	512,000
60	94012	6	9559	16.0	32,000	512,000
61	94013	7	9560	16.0	32,000	512,000
62	94014	8	9561	16.0	32,000	512,000
63	94015	9	9562	16.0	32,000	512,000
64	94016	11	9563	16.0	32,000	512,000
65	94017	12	9564	16.0	32,000	512,000
66	94018	13	9565	16.0	32,000	512,000
67	94019	14	9566	16.0	32,000	512,000
68	94020	15	9567	16.0	32,000	512,000
69	94021	16	9568	16.0	32,000	512,000
70	94022	17	9569	16.0	32,000	512,000
71	94023	19	9570	16.0	32,000	512,000
72	94024	20	9571	16.0	32,000	512,000
73	94025	21	9572	16.0	32,000	512,000
74	94026	22	9573	21.5	32,000	688,000
75	94099	281	9646	16.0	32,000	512,000
76	94100	279	9647	16.0	32,000	512,000
77	94101	278	9648	16.0	32,000	512,000
78	94102	280	9649	16.0	32,000	512,000
79	94103	273	9650	23.2	32,000	742,400
80	94104	287	9651	16.0	32,000	512,000
81	94105	289	9652	16.0	32,000	512,000
82	94106	293	9653	16.0	32,000	512,000
83	94107	297	9654	16.0	32,000	512,000

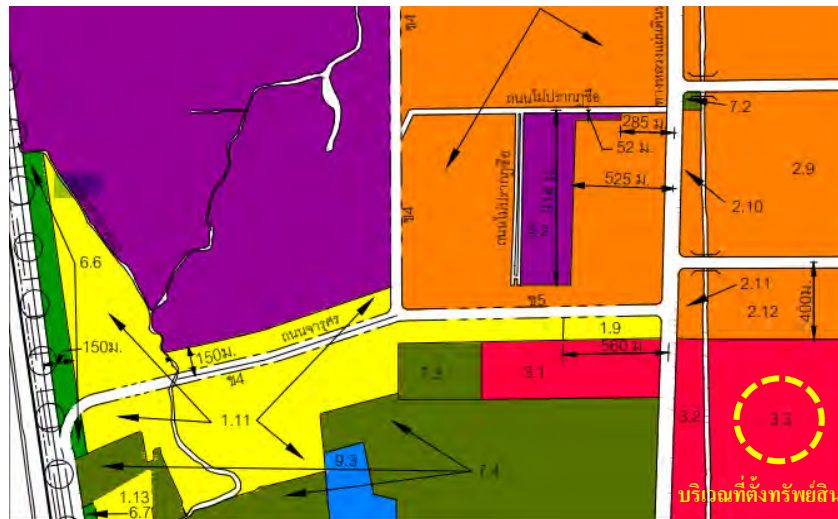
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
				(ตารางวา)	ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
84	94162	298	9709	16.0	32,000	512,000
85	94163	295	9710	16.0	32,000	512,000
86	94164	290	9711	16.0	32,000	512,000
87	94165	286	9712	16.0	32,000	512,000
88	94166	283	9713	23.2	32,000	742,400
89	94702	47	10249	3,874.1	32,000	123,971,200
90	94703	3	10250	3,727.4	32,000	119,276,800
91	94704	203	10251	8,857.6	32,000	283,443,200
92	94705	345	10252	9,920.3	32,000	317,449,600
93	94706	200	10253	8,980.2	32,000	287,366,400
94	94707	340	10254	7,095.0	32,000	227,040,000
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ						1,404,326,400

หมายเหตุ ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น เป็นการคำนวณเบื้องต้นโดยประมาณของทางบริษัทฯ เท่านั้น ซึ่งอาจไม่ถูกต้องตรงกันกับการคำนวณของเจ้าพนักงานที่ดิน เห็นควรให้มีการตรวจสอบความถูกต้องชัดเจนอีกครั้งก่อน

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2565) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พ.3.3)



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัยสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี จะต้องไม่นำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ 1 กิโลกรัม
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เสื้อผ้า โคะ กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เป็ด ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมาย ว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน
6. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
7. คลังสินค้า
8. โรงฆ่าสัตว์
9. กำจัดมูลฝอย
10. ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- 1) ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- 2) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต-นครนายก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข 324 (พนมทวน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 สายแยกทางหลวงหมายเลข 347 (บ้านพร้าว) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (คลองหลวง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
- 3) ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติ ของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ไม่น้อยกว่า 15 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่นให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์ และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในตลาดกลางสินค้าการเกษตร จึงจะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ และใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร ประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขไม่คำนึงถึงภาระผูกพันสัญญาเช่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากรดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังสามารถใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม, โกดัง หรือคลังสินค้า, อาคารสถานที่ราชการ และโรงพยาบาล เป็นต้น

8.0 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้การผูกพันสัญญาเช่า อายุสัญญาเช่าเฉลี่ยประมาณ 5.20 ปี (5 ปี 2 เดือน 12 วัน)

ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน ปัจจุบันใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ภายใต้ชื่อ โครงการตลาดไท สมมติฐาน และ ประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ที่เกิดจากสัญญาเช่าช่วงดำเนินงาน ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง) และ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

8.1.1 แหล่งที่มาของรายได้

ทางบริษัทฯ พิจารณาส่งเสริมรายได้ จากค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง) และ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) ลงวันที่ 29 กันยายน 2566 เริ่มสัญญาเช่าตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ถึง วันที่ 12 พฤศจิกายน 2569 และสามารถต่อได้อีก 2 คราว จนถึงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2573

ปัจจุบันคงเหลือระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินการ ภายใต้สัญญาเช่าเฉลี่ย 5.20 ปี (5 ปี 2 เดือน 12 วัน) ทางบริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 โดยมีรายละเอียดอัตราเช่าช่วงดังต่อไปนี้

ปีที่ประมาณการ	ช่วงระยะเวลาประมาณการ	ประมาณการค่าเช่า (บาท/ปี)
ปีที่ 1	1 กันยายน 2568 – 31 สิงหาคม 2569	359,881,000
ปีที่ 2	1 กันยายน 2569 – 31 สิงหาคม 2570	364,742,000
ปีที่ 3	1 กันยายน 2570 – 31 สิงหาคม 2571	368,698,000
ปีที่ 4	1 กันยายน 2571 – 31 สิงหาคม 2572	372,070,000
ปีที่ 5	1 กันยายน 2572 – 31 สิงหาคม 2573	376,890,000
ปีที่ 6	1 กันยายน 2573 – 12 พฤศจิกายน 2573	76,103,000
รวมทั้งหมด		1,918,384,000

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่าย

ในการประมาณค่าใช้จ่าย อ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท (ผู้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วง) และ บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) โดยภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นจะตกเป็นภาระของทางผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น

8.1.3 อัตราคิดลดกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ คำนวณอัตราคิดลด (Discount Rate) โดยวิธีเทคนิคแบบจำลองการกำหนดราคาของสินทรัพย์ทุน (Capital Asset Pricing Model: CAPM) โดยการวิเคราะห์อัตราคิดลดตามแนวคิดดังกล่าว มีสูตรคำนวณดังนี้

Discount Rate = $R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon$ โดยที่

Discount Rate	: อัตราคิดลดเพื่อแปลงค่าเงินในอนาคต เป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)
R_f	: Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาล อายุ 10 ปี ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 เท่ากับ 1.29% เป็นเกณฑ์
β	: ค่าเบต้าหรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป
$R_m - R_f$	: Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2568 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html เป็นเกณฑ์ ที่ร้อยละ 6.46 (%) สำหรับประเทศไทย
ϵ (Epsilon/Alpha)	: ความเสี่ยงเพิ่มเติมบริษัทฯ พิจารณาที่ร้อยละ 3.00 (%) เป็นเกณฑ์

- การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

- 1) รวบรวมค่าเบต้าจากหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจปล่อยเช่าใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
- 2) เบต้าจากข้อ 1 ของแต่ละข้อมูล เป็นเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) จึงต้องแปลงให้เป็นเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta)
- 3) หาค่าเฉลี่ยของค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
- 4) นำสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน มาคำนวณกับค่าเฉลี่ยของเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน ผลลัพธ์ที่ได้ คือ ค่าเบต้าของทรัพย์สิน ตามสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน (Subject Property Levered Beta) นำค่าเบต้าดังกล่าวไปคำนวณหาอัตราคิดลดต่อไป โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

Unlevered Beta = Levered Beta/[1 + (1 - Tax Rate) x Debt to Equity Ratio)] โดยที่

Unlevered Beta	:	ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
Levered Beta	:	ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน
Tax Rate	:	อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาร้อยละ 20 (%) เป็นเกณฑ์
Debt to Equity Ratio	:	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

โดยจากการเก็บข้อมูลค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถคำนวณค่าเฉลี่ยที่นำมาพิจารณาค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta) สำหรับทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	ตัวย่อ	บริษัท	Levered Beta		อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
			28/12/2566	30/12/2567			
1	AWC	บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)	1.24	1.62	20%	1.03	0.78
2	CPN	บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)	0.98	1.17	20%	1.85	0.43
3	CRC	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	1.07	1.47	20%	3.08	0.37
4	MBK	บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)	1.15	1.27	20%	1.63	0.53
5	MAJOR	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1.07	0.72	20%	1.40	0.42
6	PLAT	บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	1.23	0.84	20%	0.45	0.76
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta							0.55

จากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta เท่ากับ 0.55 นำสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสมของทรัพย์สิน หนี้สินต่อทุน ประมาณร้อยละ 133 (%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน เท่ากับ 1.14

- ϵ (Epsilon / Alpha)

ในการกำหนดความเสี่ยงเพิ่มเติม ของธุรกิจ/กิจการ เราได้พิจารณาความเสี่ยงเพิ่มเติมหรือ Epsilon/ Alpha ตั้งแต้อยู่ระหว่าง 2 ถึง 5 (%) Epsilon/ Alpha นี้ถูกเพิ่มเข้าไปในปัจจัยหลายประการ ได้แก่ ประเภทของทรัพย์สิน สภาพคล่อง ทำเลที่ตั้ง และความเสี่ยงที่มากับการประมาณการทางการเงิน การคิดลดสำหรับการขาดความสามารถทางการตลาด และความเสี่ยงของรายได้ที่คาดการณ์ไว้ว่าจะได้รับความเสี่ยง เช่น ความสามารถทางการตลาดลดลงแรงกดดัน จากการแข่งขันที่สูงขึ้น และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับกิจการ ซึ่งไม่สามารถวัดได้โดยตรง ในที่นี้ความเสี่ยงเพิ่มเติมบริษัทฯ พิจารณาร้อยละ 3.00 (%) เป็นเกณฑ์

- การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 0.26 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินมีผลการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Discount Rate} &= R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon \text{ หรือ} \\ \text{Discount Rate} &= 1.29 \% + 1.14 \times 6.46\% + 3.00\% \\ &= 11.65\% \text{ หรือ ประมาณ } 12.00\% \end{aligned}$$

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ และให้ความเห็นเกี่ยวกับอัตราคิดลด จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าอาคาร เช่าพื้นที่ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด โดยทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด จากการพิจารณาผลตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการปล่อยเช่าที่ดิน อาคาร พิจารณาถึงทำเลที่ตั้งอยู่ในแหล่งความเจริญ ประกอบกับอัตราการปรับขึ้นของค่าเช่า (Rental Growth) บวกด้วยความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจและระยะเวลา สำหรับอัตราคิดลดกระแสเงินสดทรัพย์สิน อยู่ที่ร้อยละ 12.00 (%) ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสม

Source:

- Property Rental Yield = Land Rental Yield + Building Rental Yield
= 1.50 % + 3.95 %
= 5.45 %

- Land Rental Yield

อ้างอิงจากอัตราค่าความคาดหวังทั่วไป เทียบเคียงกับมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) จะอยู่ที่ประมาณ 1.00%-2.00% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดินเป็นสำคัญ ดังนั้นเมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินแล้ว ทางบริษัทฯ พิจารณาสัดส่วนค่าเช่าที่ดินต่อปี ต่อมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์เท่ากับ 1.50%

- Building Rental Yield

อ้างอิงจากอัตราค่ากลางความคาดหวังของนักลงทุน ที่ 3.95% โดยพิจารณาจากค่าความคาดหวังต่ำสุดของนักลงทุนเทียบเคียงกับผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปีที่อัตรา 1.29% และอัตราค่าความคาดหวังสูงสุดของนักลงทุน เทียบเคียงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) โดยใช้อัตราเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียน 5 อันดับแรก ที่อัตรา 6.60% อ้างอิงจากธนาคารแห่งประเทศไทย

- Rental Growth Rate 10.00 % every 3 Years as 3.33%

อ้างอิงจากอัตราการปรับค่าเช่าตลาดทั่วไป

- Premium Risk 1.00 - 3.00%

สะท้อนถึงความเสี่ยงเพิ่มเติม เช่น ความผันผวนของตลาด ในที่นี้ คือ ระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามอายุสัญญา

- Discount Rate = Property Rental Yield + Rental Growth Rate + Premium Risk
= 5.45 % + 3.33 % + 3.00 %
= 11.78 % or round 12.00%

โดยพิจารณาอัตราอัตราคิดลดกระแสเงินสด ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ของทางผู้ว่าจ้าง กำหนดมูลค่าสิทธิการเช่า ภายใต้อายุสัญญาเช่า คงเหลือ 5.20 ปี (5 ปี 2 เดือน 12 วัน) โดยพิจารณาอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับร้อยละ 12.00 (%) สอดคล้องกับการสอบทานอัตราคิดลดประกอบธุรกิจประเภทปล่อยเช่าพื้นที่

ตารางวิเคราะห์มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ภายใต้กำหนดระยะเวลา 5.20 ปี

รายละเอียดค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ

ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
ผู้เช่าช่วงดำเนินการ : บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
อายุสัญญาเช่า : 3 ปี (สามารถต่อได้อีก 2 คราว)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2566
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 12 พฤศจิกายน 2573
วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568
ระยะเวลาคงเหลือตามอายุสัญญา : 5.20 ปี หรือ 5 ปี 2 เดือน 12 วัน
อัตราคิดลดกระแสเงินสด ที่ 12.00%

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ณ วันที่ 1 กันยายน 2568

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
1	2568 - 2569	29,510,000	30,494,000	29,510,000	30,494,000	30,494,000
2	2569 - 2570	29,917,000	30,914,000	29,917,000	30,914,000	30,914,000
3	2570 - 2571	30,282,000	31,291,000	30,282,000	31,291,000	31,291,000
4	2571 - 2572	30,412,000	31,426,000	30,412,000	31,426,000	31,426,000
5	2572 - 2573	30,916,000	31,947,000	30,916,000	31,947,000	31,947,000
6	2573	31,275,000	32,318,000	12,510,000	-	-
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.
1	2568 - 2569	27,543,000	30,494,000	29,510,000	30,494,000	29,510,000
2	2569 - 2570	27,922,000	30,914,000	29,917,000	30,914,000	29,917,000
3	2570 - 2571	28,263,000	31,291,000	30,282,000	31,291,000	30,282,000
4	2571 - 2572	29,398,000	31,426,000	30,412,000	31,426,000	30,412,000
5	2572 - 2573	28,855,000	31,947,000	30,916,000	31,947,000	30,916,000
6	2573	-	-	-	-	-
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
	PV of 1 Baht	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน		รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงินสด ปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน ของเงิน 1 บาท	มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)
		ก.ค.	ส.ค.				
1	2568 - 2569	30,914,000	30,914,000	359,881,000	337,452,714	1.0000	337,452,714
2	2569 - 2570	31,291,000	31,291,000	364,742,000	342,015,257	0.8929	305,370,765
3	2570 - 2571	31,426,000	31,426,000	368,698,000	345,747,361	0.7972	275,627,679
4	2571 - 2572	31,947,000	31,947,000	372,070,000	348,878,431	0.7118	248,324,776
5	2572 - 2573	32,318,000	32,318,000	376,890,000	353,408,003	0.6355	224,597,175
6	2573	-	-	76,103,000	74,788,637	0.5674	42,437,081
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	11.00	12.00				
	PV of 1 Baht	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง						(บาท)	1,433,810,191
						(ปรับเศษ)	1,433,800,000

- **มูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินการ คงเหลือ 5.20 ปี ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 เท่ากับ (ปรับเศษ) 1,433,800,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบสามล้านแปดแสนบาทถ้วน)**

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2568

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.
1	2568 - 2569	30,494,000	29,510,000	30,494,000	30,494,000	27,543,000
2	2569 - 2570	30,914,000	29,917,000	30,914,000	30,914,000	27,922,000
3	2570 - 2571	31,291,000	30,282,000	31,291,000	31,291,000	28,263,000
4	2571 - 2572	31,426,000	30,412,000	31,426,000	31,426,000	29,398,000
5	2572 - 2573	31,947,000	30,916,000	31,947,000	31,947,000	28,855,000
6	2573	32,318,000	12,510,000	-	-	-
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.
1	2568 - 2569	30,494,000	29,510,000	30,494,000	29,510,000	30,914,000
2	2569 - 2570	30,914,000	29,917,000	30,914,000	29,917,000	31,291,000
3	2570 - 2571	31,291,000	30,282,000	31,291,000	30,282,000	31,426,000
4	2571 - 2572	31,426,000	30,412,000	31,426,000	30,412,000	31,947,000
5	2572 - 2573	31,947,000	30,916,000	31,947,000	30,916,000	32,318,000
6	2573	-	-	-	-	-
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
	PV of 1 Baht	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน		รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงิน ต้นปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน ของเงิน 1 บาท	มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)
		ส.ค.	ก.ย.				
1	2568 - 2569	30,914,000	29,917,000	360,288,000	337,867,059	1.0000	337,867,059
2	2569 - 2570	31,291,000	30,282,000	365,107,000	342,392,147	0.8929	305,707,274
3	2570 - 2571	31,426,000	30,412,000	368,828,000	345,911,941	0.7972	275,758,881
4	2571 - 2572	31,947,000	30,916,000	372,574,000	349,391,595	0.7118	248,690,036
5	2572 - 2573	32,318,000	31,275,000	377,249,000	353,781,058	0.6355	224,834,258
6	2573	-	-	44,828,000	44,261,523	0.5674	25,115,177
รายเดือน	N (เดือน)	11.00	12.00				
ต้นงวด	PV of 1 Baht	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง						(บาท)	1,417,972,686
						(ปีพิเศษ)	1,418,000,000

- มูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ คงเหลือ 5.12 ปี ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 เท่ากับ (ปีพิเศษ) 1,418,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.
1	2569 - 2570	30,494,000	27,543,000	30,494,000	29,510,000	30,494,000
2	2570 - 2571	30,914,000	27,922,000	30,914,000	29,917,000	30,914,000
3	2571 - 2572	31,291,000	28,263,000	31,291,000	30,282,000	31,291,000
4	2572 - 2573	31,426,000	29,398,000	31,426,000	30,412,000	31,426,000
5	2573	31,947,000	28,855,000	31,947,000	30,916,000	31,947,000
รายเดือน	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
ต้นงวด	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.
1	2569 - 2570	29,510,000	30,914,000	30,914,000	29,917,000	30,914,000
2	2570 - 2571	29,917,000	31,291,000	31,291,000	30,282,000	31,291,000
3	2571 - 2572	30,282,000	31,426,000	31,426,000	30,412,000	31,426,000
4	2572 - 2573	30,412,000	31,947,000	31,947,000	30,916,000	31,947,000
5	2573	30,916,000	32,318,000	32,318,000	31,275,000	32,318,000
รายเดือน	N (เดือน)	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
ต้นงวด	PV of 1 Baht	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน		รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงิน ต้นปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน ของเงิน 1 บาท	มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)
		พ.ย.	ธ.ค.				
1	2568 - 2569	29,917,000	30,914,000	361,535,000	338,934,703	1.0000	338,934,703
2	2569 - 2570	30,282,000	31,291,000	366,226,000	343,340,413	0.8929	306,553,940
3	2570 - 2571	30,412,000	31,426,000	369,228,000	346,195,173	0.7972	275,984,673
4	2571 - 2572	30,916,000	31,947,000	374,120,000	350,762,014	0.7118	249,665,474
5	2572 - 2573	12,510,000	-	327,267,000	309,209,757	0.6355	196,508,390
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	11.00	12.00				
	PV of 1 Baht	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง						(บาท)	1,367,647,179
						(ปีพิเศษ)	1,367,600,000

- **มูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ คงเหลือ 4.87 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568**
เท่ากับ (ปีพิเศษ) 1,367,600,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน)

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.
1	2569 - 2570	29,510,000	30,494,000	29,510,000	30,914,000	30,914,000
2	2570 - 2571	29,917,000	30,914,000	29,917,000	31,291,000	31,291,000
3	2571 - 2572	30,282,000	31,291,000	30,282,000	31,426,000	31,426,000
4	2572 - 2573	30,412,000	31,426,000	30,412,000	31,947,000	31,947,000
5	2573	30,916,000	31,947,000	30,916,000	32,318,000	32,318,000
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.
1	2569 - 2570	29,917,000	30,914,000	29,917,000	30,914,000	30,914,000
2	2570 - 2571	30,282,000	31,291,000	30,282,000	31,291,000	31,291,000
3	2571 - 2572	30,412,000	31,426,000	30,412,000	31,426,000	31,426,000
4	2572 - 2573	30,916,000	31,947,000	30,916,000	31,947,000	31,947,000
5	2573	31,275,000	32,318,000	12,510,000	-	-
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
	PV of 1 Baht	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน		รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงิน ต้นปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน ของเงิน 1 บาท	มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)
		ก.พ.	มี.ค.				
1	2568 - 2569	27,922,000	30,914,000	362,754,000	340,233,201	1.0000	340,233,201
2	2569 - 2570	28,263,000	31,291,000	367,321,000	344,522,684	0.8929	307,609,540
3	2570 - 2571	29,398,000	31,426,000	370,633,000	347,617,306	0.7972	277,118,388
4	2571 - 2572	28,855,000	31,947,000	374,619,000	351,350,775	0.7118	250,084,542
5	2572 - 2573			234,518,000	224,899,437	0.6355	142,927,658
รายเดือน	N (เดือน)	11.00	12.00				
ต้นงวด	PV of 1 Baht	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง						(บาท)	1,317,973,328
						(พิเศษ)	1,318,000,000

- มูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ คงเหลือ 4.62 ปี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เท่ากับ (พิเศษ) 1,318,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.
1	2569 - 2570	30,914,000	30,914,000	29,917,000	30,914,000	29,917,000
2	2570 - 2571	31,291,000	31,291,000	30,282,000	31,291,000	30,282,000
3	2571 - 2572	31,426,000	31,426,000	30,412,000	31,426,000	30,412,000
4	2572 - 2573	31,947,000	31,947,000	30,916,000	31,947,000	30,916,000
5	2573	32,318,000	32,318,000	31,275,000	32,318,000	12,510,000
รายเดือน	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
ต้นงวด	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน				
		ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.
1	2569 - 2570	30,914,000	29,917,000	27,922,000	30,914,000	29,917,000
2	2570 - 2571	31,291,000	31,291,000	28,263,000	31,291,000	30,282,000
3	2571 - 2572	31,426,000	31,426,000	29,398,000	31,426,000	30,412,000
4	2572 - 2573	31,947,000	31,947,000	28,855,000	31,947,000	30,916,000
5	2573	-	-	-	-	-
รายเดือน	N (เดือน)	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00
ต้นงวด	PV of 1 Baht	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน		รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงิน ต้นปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน ของเงิน 1 บาท	มูลค่า ปัจจุบัน (บาท)
		พ.ศ.	ม.ย.				
1	2568 - 2569	30,914,000	29,917,000	362,991,000	340,542,836	1.0000	340,542,836
2	2569 - 2570	31,291,000	30,282,000	368,428,000	345,638,097	0.8929	308,605,444
3	2570 - 2571	31,426,000	30,412,000	371,028,000	348,062,442	0.7972	277,473,247
4	2571 - 2572	31,947,000	30,916,000	376,148,000	352,880,599	0.7118	251,173,440
5	2572 - 2573	-	-	140,739,000	136,994,233	0.6355	87,062,312
รายเดือน	N (เดือน)	11.00	12.00				
ต้นงวด	PV of 1 Baht	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง						(บาท)	1,264,857,279
						(บาทเศษ)	1,264,900,000

- มูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้อายุสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ คงเหลือ 4.37 ปี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 เท่ากับ (บาทเศษ) 1,264,900,000 บาท (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

8.1.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์กับข้อมูลเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงกัน เมื่อนำมาทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามรายละเอียดข้อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นตามกระบวนการของวิธีรายได้ สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ตารางสรุปมูลค่าทรัพย์สินฯ

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 2 เดือน 12 วัน)	: 1,433,800,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 1 เดือน 12 วัน)	: 1,418,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 10 เดือน 12 วัน)	: 1,367,600,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 7 เดือน 12 วัน)	: 1,318,000,000 บาท
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 4 เดือน 12 วัน)	: 1,264,900,000 บาท

(ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้แนบท้ายรายงาน)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าก่อสร้างอาคาร ภายใต้เงื่อนไขไม่คำนึงถึงภาระผูกพันสัญญาเช่า

8.2.1 ค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในปัจจุบัน บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพของอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตสภาพจริงของอาคาร ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ รายละเอียดดังนี้

สรุปค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	ค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1.1	อาคารตลาดดอกไม้	27,200,000
1.2	อาคารห้องน้ำ 1	600,000
1.3	อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))	70,800,000
1.4	อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม))	70,800,000
1.5	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม))	64,236,000
1.6	อาคารสินค้าอุปโภค 1 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.7	อาคารสินค้าอุปโภค 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.8	อาคารห้องน้ำ 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.9	อาคารห้องน้ำ 3 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.10	อาคารตลาดปลาน้ำจืด	8,800,000
1.11	อาคารห้องน้ำ 4	816,000
1.12	อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))	135,840,000
1.13	อาคารตลาดของแห้ง (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.14	อาคารศูนย์อาหาร (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.15	อาคารตลาดขนมใหม่ - (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.16	อาคารห้องน้ำ 5	600,000
1.17	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม))	80,000,000
1.18	อาคารเอนกประสงค์ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.19	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม))	5,280,000
รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด		464,972,000

สรุปค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างนอกเหนือตามสัญญาเช่า

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	ค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
2.1	อาคารอาหารทะเล	1,200,000
2.2	อาคารห้องน้ำ 6	1,008,000
2.3	อาคารร้านขายยา และห้องน้ำ 7	700,000
2.4	อาคารตลาดพืชไร่	63,528,000
2.5	อาคารตลาดเนื้อสัตว์	135,920,000
2.6	สำนักงาน และห้องน้ำ 8	1,584,000
2.7	อาคารห้องน้ำ 9	1,284,000
2.8	ธนาคารไทยพาณิชย์	1,620,000
2.9	ส่วนโถงหลังคาคลุม 1	3,780,000
2.10	ส่วนโถงหลังคาคลุม 2	3,850,000
2.11	ส่วนโถงหลังคาคลุม 3	1,260,000
2.12	ส่วนโถงหลังคาคลุม 4	1,575,000
2.13	ส่วนโถงหลังคาคลุม 5	420,000
2.14	ส่วนโถงหลังคาคลุม 6	420,000
2.15	ส่วนโถงหลังคาคลุม 7	7,700,000
2.16	ส่วนโถงหลังคาคลุม 8	3,150,000
2.17	ส่วนโถงหลังคาคลุม 9	3,150,000
2.18	ส่วนโถงหลังคาคลุม 10	1,680,000
2.19	ส่วนโถงหลังคาคลุม 11	280,000
2.20	ส่วนโถงหลังคาคลุม 12	525,000
2.21	ส่วนโถงหลังคาคลุม 13	280,000
2.22	ส่วนโถงหลังคาคลุม 14	23,478,000
รวมค่าก่อสร้างทั้งหมด		258,392,000

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

สรุปค่าก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ นอกเหนือตามสัญญาเช่า

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	ค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	
	- ลานคอนกรีต	1,875,000
ค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		1,875,000

8.2.2 มูลค่าประกันภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้น ผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคา และแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่รวมมูลค่าฐานราก ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ทดแทนใหม่
1.1	อาคารตลาดดอกไม้	27,200,000
1.2	อาคารห้องน้ำ 1	600,000
1.3	อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))	70,800,000
1.4	อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม))	70,800,000
1.5	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม))	64,236,000
1.6	อาคารสินค้าอุปโภค 1 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.7	อาคารสินค้าอุปโภค 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.8	อาคารห้องน้ำ 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.9	อาคารห้องน้ำ 3 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.10	อาคารตลาดปลาน้ำจืด	8,800,000
1.11	อาคารห้องน้ำ 4	816,000
1.12	อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))	135,840,000
1.13	อาคารตลาดของแห้ง (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.14	อาคารศูนย์อาหาร (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.15	อาคารตลาดขนมใหม่ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.16	อาคารห้องน้ำ 5	600,000
1.17	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม))	80,000,000
1.18	อาคารเอนกประสงค์ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว)	-
1.19	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม))	5,280,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่		464,972,000
หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%		46,497,200
คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย		418,474,800

สรุปมูลค่าประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างนอกเหนือตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ทดแทนใหม่
2.1	อาคารอาหารทะเล	1,200,000
2.2	อาคารห้องน้ำ 6	1,008,000
2.3	อาคารร้านขายยา และห้องน้ำ 7	700,000
2.4	อาคารตลาดปลา	63,528,000
2.5	อาคารตลาดเนื้อสัตว์	135,920,000
2.6	สำนักงาน และห้องน้ำ 8	1,584,000
2.7	อาคารห้องน้ำ 9	1,284,000
2.8	ธนาคารไทยพาณิชย์	1,620,000
2.9	ส่วนโถงหลังคาคลุม 1	3,780,000
2.1	ส่วนโถงหลังคาคลุม 2	3,850,000
2.11	ส่วนโถงหลังคาคลุม 3	1,260,000
2.12	ส่วนโถงหลังคาคลุม 4	1,575,000
2.13	ส่วนโถงหลังคาคลุม 5	420,000
2.14	ส่วนโถงหลังคาคลุม 6	420,000
2.15	ส่วนโถงหลังคาคลุม 7	7,700,000
2.16	ส่วนโถงหลังคาคลุม 8	3,150,000
2.17	ส่วนโถงหลังคาคลุม 9	3,150,000
2.18	ส่วนโถงหลังคาคลุม 10	1,680,000
2.19	ส่วนโถงหลังคาคลุม 11	280,000
2.20	ส่วนโถงหลังคาคลุม 12	525,000
2.21	ส่วนโถงหลังคาคลุม 13	280,000
2.22	ส่วนโถงหลังคาคลุม 14	23,478,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่		258,392,000
หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%		25,839,200
คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย		232,552,800
รวมมูลค่าประกันอัคคีภัยทั้งหมด		651,027,600
(พิเศษ)		651,030,000

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 กันยายน 2568

9.2 ข้อสมมติฐานเพิ่มเติมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินฯ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินการระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ตลาดไทย โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการ) และบริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่าช่วงดำเนินการ) ฉบับลงวันที่ 29 กันยายน 2566 เป็นเกณฑ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มี ข้อจำกัดใดๆ หรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้ และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า เท่ากับ

- | | |
|---|---|
| • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2568 | : 1,433,800,000 บาท |
| (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 2 เดือน 12 วัน) | (หนึ่งพันสี่ร้อยสามสิบสามล้านแปดแสนบาทถ้วน) |
| • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2568 | : 1,418,000,000 บาท |
| (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5 ปี 1 เดือน 12 วัน) | (หนึ่งพันสี่ร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน) |
| • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 | : 1,367,600,000 บาท |
| (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 10 เดือน 12 วัน) | (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบเจ็ดล้านหกแสนบาทถ้วน) |
| • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | : 1,318,000,000 บาท |
| (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 7 เดือน 12 วัน) | (หนึ่งพันสามร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน) |
| • มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2569 | : 1,264,900,000 บาท |
| (ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 4 ปี 4 เดือน 12 วัน) | (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบสี่ล้านเก้าแสนบาทถ้วน) |

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า vi

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นางสาวนิรวรรณ ฤกษ์อภิบาลวงศ์)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.432)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมินราคา / ผู้ตรวจสอบ : นายชนาธิป เจียมประยูร

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายทนต์ศักดิ์ ผุดผาด

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธนัชพร ศรีอำนวย

ตารางที่ 1 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ / อาคารสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1164-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)	
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)
1.1	อาคารตลาดดอกไม้ - พื้นที่ใช้สอย	5,440.00	ตารางเมตร	5,000	27,200,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.1	5,440.00	ตารางเมตร		27,200,000
1.2	อาคารห้องน้ำ 1 - พื้นที่ใช้สอย	50.00	ตารางเมตร	12,000	600,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.2	50.00	ตารางเมตร		600,000
1.3	อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม)) - พื้นที่ใช้สอย	11,800.00	ตารางเมตร	6,000	70,800,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.3	11,800.00	ตารางเมตร		70,800,000
1.4	อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม)) - พื้นที่ใช้สอย	11,800.00	ตารางเมตร	6,000	70,800,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.4	11,800.00	ตารางเมตร		70,800,000
1.5	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม)) - พื้นที่ใช้สอย	10,706.00	ตารางเมตร	6,000	64,236,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.5	10,706.00	ตารางเมตร		64,236,000
1.6	อาคารสินค้าอุปโภค 1 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว) - พื้นที่ใช้สอย	-	ตารางเมตร	-	-
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.6	-	ตารางเมตร		-
1.70	อาคารสินค้าอุปโภค 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว) - พื้นที่ใช้สอย	-	ตารางเมตร	-	-
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.7	-	ตารางเมตร		-
1.8	อาคารห้องน้ำ 2 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว) - พื้นที่ใช้สอย	-	ตารางเมตร	-	-
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.8	-	ตารางเมตร		-
1.9	อาคารห้องน้ำ 3 (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว) - พื้นที่ใช้สอย	-	ตารางเมตร	-	-
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.9	-	ตารางเมตร		-
1.10	อาคารตลาดปลาน้ำจืด - พื้นที่ใช้สอย	2,200.00	ตารางเมตร	4,000	8,800,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.10	2,200.00	ตารางเมตร		8,800,000
1.11	อาคารห้องน้ำ 4 - พื้นที่ใช้สอย - พื้นที่ทางเดิน	67.00 8.00	ตารางเมตร ตารางเมตร	12,000 1,500	804,000 12,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.11	75.00	ตารางเมตร		816,000
1.12	อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม)) - พื้นที่ใช้สอย	13,584.00	ตารางเมตร	10,000	135,840,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.12	13,584.00	ตารางเมตร		135,840,000

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)	
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)
1.13	อาคารตลาดของแห้ง (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว) - พื้นที่ใช้สอย	-	ตารางเมตร	-	-
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.13	-	ตารางเมตร		-
1.14	อาคารศูนย์อาหาร (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว) - พื้นที่ใช้สอย	-	ตารางเมตร	-	-
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.14	-	ตารางเมตร		-
1.15	อาคารตลาดขนมใหม่ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว) - พื้นที่ใช้สอย	-	ตารางเมตร	-	-
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.15	-	ตารางเมตร		-
1.16	อาคารห้องน้ำ 5 - พื้นที่ใช้สอย	50.00	ตารางเมตร	12,000	600,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.16	50.00	ตารางเมตร		600,000
1.17	อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม)) - พื้นที่ใช้สอย	20,000.00	ตารางเมตร	4,000	80,000,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.17	20,000.00	ตารางเมตร		80,000,000
1.18	อาคารเอนกประสงค์ (ปัจจุบันรื้อถอนแล้ว) - พื้นที่ใช้สอย	-	ตารางเมตร	-	-
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.18	-	ตารางเมตร		-
1.19	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม)) - พื้นที่ใช้สอย	440.00	ตารางเมตร	12,000	5,280,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.19	440.00	ตารางเมตร		5,280,000
รวมค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					464,972,000

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้างตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น
- ณ วันสำรวจจากการตรวจสอบพบว่า อาคารลำดับที่ 1.6, 1.7 (อาคารตลาดสินค้าอุปโภคบริโภค 1 และ 2), และอาคารลำดับที่ 1.8 1.9 (อาคารห้องน้ำ 2 และ3) ปัจจุบันถูกรื้อ-ถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นอาคารตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า
- ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.13 (อาคารตลาดของแห้ง), 1.14 (อาคารศูนย์อาหาร) และ 1.15 (อาคารตลาดขนมใหม่) ปัจจุบันถูกรื้อถอนอาคาร โดยปัจจุบันอยู่การก่อสร้างเป็นลานจอดรถ
- ณ วันสำรวจทางบริษัทได้พบว่า อาคารลำดับที่ 1.18 (อาคารเอนกประสงค์) ปัจจุบันถูกรื้อ-ถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างอาคารใหม่ เป็นอาคารตลาดพืชไร่ (อาคารลำดับที่ 2.4) ซึ่งเป็นอาคารของผู้ให้เช่า

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ / อาคารสิ่งปลูกสร้างนอกเหนือตามสัญญาเช่า

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1164-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)	
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)
2.1	อาคารอาหารทะเล - พื้นที่ใช้สอย	300.00	ตารางเมตร	4,000	1,200,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.1	300.00	ตารางเมตร		1,200,000
2.2	อาคารห้องน้ำ 6 - พื้นที่ใช้สอย	84.00	ตารางเมตร	12,000	1,008,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.2	84.00	ตารางเมตร		1,008,000
2.3	อาคารร้านขายยา และห้องน้ำ 7 - พื้นที่ใช้สอย	70.00	ตารางเมตร	10,000	700,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.3	70.00	ตารางเมตร		700,000
2.4	อาคารตลาดพืชไร่ - พื้นที่ใช้สอย - พื้นที่ห้องไฟฟ้า	5,282.00 12.00	ตารางเมตร ตารางเมตร	12,000 12,000	63,384,000 144,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.4	5,294.00	ตารางเมตร		63,528,000
2.5	อาคารตลาดเนื้อสัตว์ - พื้นที่ใช้สอย	6,796.00	ตารางเมตร	20,000	135,920,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.5	6,796.00	ตารางเมตร		135,920,000
2.6	สำนักงาน และห้องน้ำ 8 - พื้นที่ใช้สอย	132.00	ตารางเมตร	12,000	1,584,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.6	132.00	ตารางเมตร		1,584,000
2.7	อาคารห้องน้ำ 9 - พื้นที่ใช้สอย	107.00	ตารางเมตร	12,000	1,284,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.7	107.00	ตารางเมตร		1,284,000
2.8	ธนาคารไทยพาณิชย์ - พื้นที่ใช้สอย	135.00	ตารางเมตร	12,000	1,620,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.8	135.00	ตารางเมตร		1,620,000
2.9	ส่วนโถงหลังคาคลุม 1 - พื้นที่ใช้สอย	1,080.00	ตารางเมตร	3,500	3,780,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.90	1,080.00	ตารางเมตร		3,780,000
2.10	ส่วนโถงหลังคาคลุม 2 - พื้นที่ใช้สอย	1,100.00	ตารางเมตร	3,500	3,850,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.10	1,100.00	ตารางเมตร		3,850,000
2.11	ส่วนโถงหลังคาคลุม 3 - พื้นที่ใช้สอย	360.00	ตารางเมตร	3,500	1,260,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.11	360.00	ตารางเมตร		1,260,000
2.12	ส่วนโถงหลังคาคลุม 4 - พื้นที่ใช้สอย	450.00	ตารางเมตร	3,500	1,575,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.12	450.00	ตารางเมตร		1,575,000

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)	
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)
2.13	ส่วนโถงหลังคาคลุม 5 - พื้นที่ใช้สอย	120.00	ตารางเมตร	3,500	420,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.13	120.00	ตารางเมตร		420,000
2.14	ส่วนโถงหลังคาคลุม 6 - พื้นที่ใช้สอย	120.00	ตารางเมตร	3,500	420,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.14	120.00	ตารางเมตร		420,000
2.15	ส่วนโถงหลังคาคลุม 7 - พื้นที่ใช้สอย	2,200.00	ตารางเมตร	3,500	7,700,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.15	2,200.00	ตารางเมตร		7,700,000
2.16	ส่วนโถงหลังคาคลุม 8 - พื้นที่ใช้สอย	900.00	ตารางเมตร	3,500	3,150,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.2	900.00	ตารางเมตร		3,150,000
2.17	ส่วนโถงหลังคาคลุม 9 - พื้นที่ใช้สอย	900.00	ตารางเมตร	3,500	3,150,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.17	900.00	ตารางเมตร		3,150,000
2.18	ส่วนโถงหลังคาคลุม 10 - พื้นที่ใช้สอย	480.00	ตารางเมตร	3,500	1,680,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.18	480.00	ตารางเมตร		1,680,000
2.19	ส่วนโถงหลังคาคลุม 11 - พื้นที่ใช้สอย	80.00	ตารางเมตร	3,500	280,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.19	80.00	ตารางเมตร		280,000
2.20	ส่วนโถงหลังคาคลุม 12 - พื้นที่ใช้สอย	150.00	ตารางเมตร	3,500	525,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.20	150.00	ตารางเมตร		525,000
2.21	ส่วนโถงหลังคาคลุม 13 - พื้นที่ใช้สอย	80.00	ตารางเมตร	3,500	280,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.21	80.00	ตารางเมตร		280,000
2.22	ส่วนโถงหลังคาคลุม 14 - พื้นที่ใช้สอย	6,708.00	ตารางเมตร	3,500	23,478,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.22	6,708.00	ตารางเมตร		23,478,000
รวมค่าก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					258,392,000

หมายเหตุ : 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้างตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น

ตารางที่ 3 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ / อาคารสิ่งปลูกสร้าง รายการอื่นๆ นอกเหนือตามสัญญาเช่า

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1164-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)	
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ - ลานคอนกรีต	3,750.00	ตารางเมตร	500	1,875,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	3,750.00	ตารางเมตร		1,875,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					1,875,000

หมายเหตุ : 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้างตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงดำเนินการ

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กันยายน 2568

ระยะเวลาคงเหลือตามอายุสัญญา : 5.20 ปี หรือ 62.40 เดือน

ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ผู้เช่าช่วงดำเนินการ : บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

อายุสัญญาเช่า : 3 ปี (สามารถอายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง)

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2566

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 12 พฤศจิกายน 2573

อัตราคิดลดกระแสเงินสด ที่ 12.00%

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน												รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงินสดปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของ เงิน 1 บาท	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
		ก.ย.	ด.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.				
1	2568 - 2569	29,510,000	30,494,000	29,510,000	30,494,000	30,494,000	27,543,000	30,494,000	29,510,000	30,494,000	29,510,000	30,914,000	30,914,000	359,881,000	337,452,714	1.0000	337,452,714
2	2569 - 2570	29,917,000	30,914,000	29,917,000	30,914,000	30,914,000	27,922,000	30,914,000	29,917,000	30,914,000	29,917,000	31,291,000	31,291,000	364,742,000	342,015,257	0.8929	305,370,765
3	2570 - 2571	30,282,000	31,291,000	30,282,000	31,291,000	31,291,000	28,263,000	31,291,000	30,282,000	31,291,000	30,282,000	31,426,000	31,426,000	368,698,000	345,747,361	0.7972	275,627,679
4	2571 - 2572	30,412,000	31,426,000	30,412,000	31,426,000	31,426,000	29,398,000	31,426,000	30,412,000	31,426,000	30,412,000	31,947,000	31,947,000	372,070,000	348,878,431	0.7118	248,324,776
5	2572 - 2573	30,916,000	31,947,000	30,916,000	31,947,000	31,947,000	28,855,000	31,947,000	30,916,000	31,947,000	30,916,000	32,318,000	32,318,000	376,890,000	353,408,003	0.6355	224,597,175
6	2573	31,275,000	32,318,000	12,510,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,103,000	74,788,637	0.5674	42,437,081
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00				
	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง																(บาท)	1,433,810,191
																(พิเศษ)	1,433,800,000

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง

วันที่ประเมินมูลค่า : 30 กันยายน 2568

ระยะเวลาคงเหลือตามอายุสัญญา : 5.12 ปี หรือ 61.45 เดือน

ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ผู้เช่าช่วงดำเนินการ : บริษัท ซีเอส แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

อายุสัญญาเช่า : 3 ปี (สามารถอายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง)

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2566

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 12 พฤศจิกายน 2573

อัตราคิดลดกระแสเงินสด ที่ 12.00%

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน												รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงินสดปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
		ด.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.				
1	2568 - 2569	30,494,000.00	29,510,000.00	30,494,000.00	30,494,000.00	27,543,000.00	30,494,000.00	29,510,000.00	30,494,000.00	29,510,000.00	30,914,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	360,288,000.00	337,867,059	1.0000	337,867,059
2	2569 - 2570	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	30,914,000.00	27,922,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	31,291,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	365,107,000.00	342,392,147	0.8929	305,707,274
3	2570 - 2571	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	31,291,000.00	28,263,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,426,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	368,828,000.00	345,911,941	0.7972	275,758,881
4	2571 - 2572	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	31,426,000.00	29,398,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,947,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	372,574,000.00	349,391,595	0.7118	248,690,036
5	2572 - 2573	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	31,947,000.00	28,855,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	32,318,000.00	32,318,000.00	31,275,000.00	377,249,000.00	353,781,058	0.6355	224,834,258
6	2573	32,318,000.00	12,510,000.00		-	-	-	-	-	-	-	-	-	44,828,000.00	44,261,523	0.5674	25,115,177
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00				
	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง																(บาท)	1,417,972,686
																(พิเศษ)	1,418,000,000

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง

วันที่ประเมินมูลค่า : 31 ธันวาคม 2568
ระยะเวลาคงเหลือตามอายุสัญญา : 4.87 ปี หรือ 58.42 เดือน
ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
ผู้เช่าช่วงดำเนินการ : บริษัท ซีเอส แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
อายุสัญญาเช่า : 3 ปี (สามารถอายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2566
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 12 พฤศจิกายน 2573
อัตราคิดลดกระแสเงินสด 12.00%

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน												รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงินสดปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของ เงิน 1 บาท	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
		ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.				
1	2569 - 2570	30,494,000.00	27,543,000.00	30,494,000.00	29,510,000.00	30,494,000.00	29,510,000.00	30,914,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	361,535,000.00	338,934,703	1.0000	338,934,703
2	2570 - 2571	30,914,000.00	27,922,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	31,291,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	366,226,000.00	343,340,413	0.8929	306,553,940
3	2571 - 2572	31,291,000.00	28,263,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,426,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	369,228,000.00	346,195,173	0.7972	275,984,673
4	2572 - 2573	31,426,000.00	29,398,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,947,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	374,120,000.00	350,762,014	0.7118	249,665,474
5	2573	31,947,000.00	28,855,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	32,318,000.00	32,318,000.00	31,275,000.00	32,318,000.00	12,510,000.00	-	327,267,000.00	309,209,757	0.6355	196,508,390
รวมเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00				
	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง																(บาท)	1,367,647,179
																(พิเศษ)	1,367,600,000

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง

วันที่ประเมินมูลค่า : 31 มีนาคม 2569

ระยะเวลาคงเหลือตามอายุสัญญา : 4.62 ปี หรือ 55.46 เดือน

ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

ผู้เช่าช่วงดำเนินการ : บริษัท ซีเอส แลนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

อายุสัญญาเช่า : 3 ปี (สามารถอายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง)

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 ตุลาคม 2566

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 12 พฤศจิกายน 2573

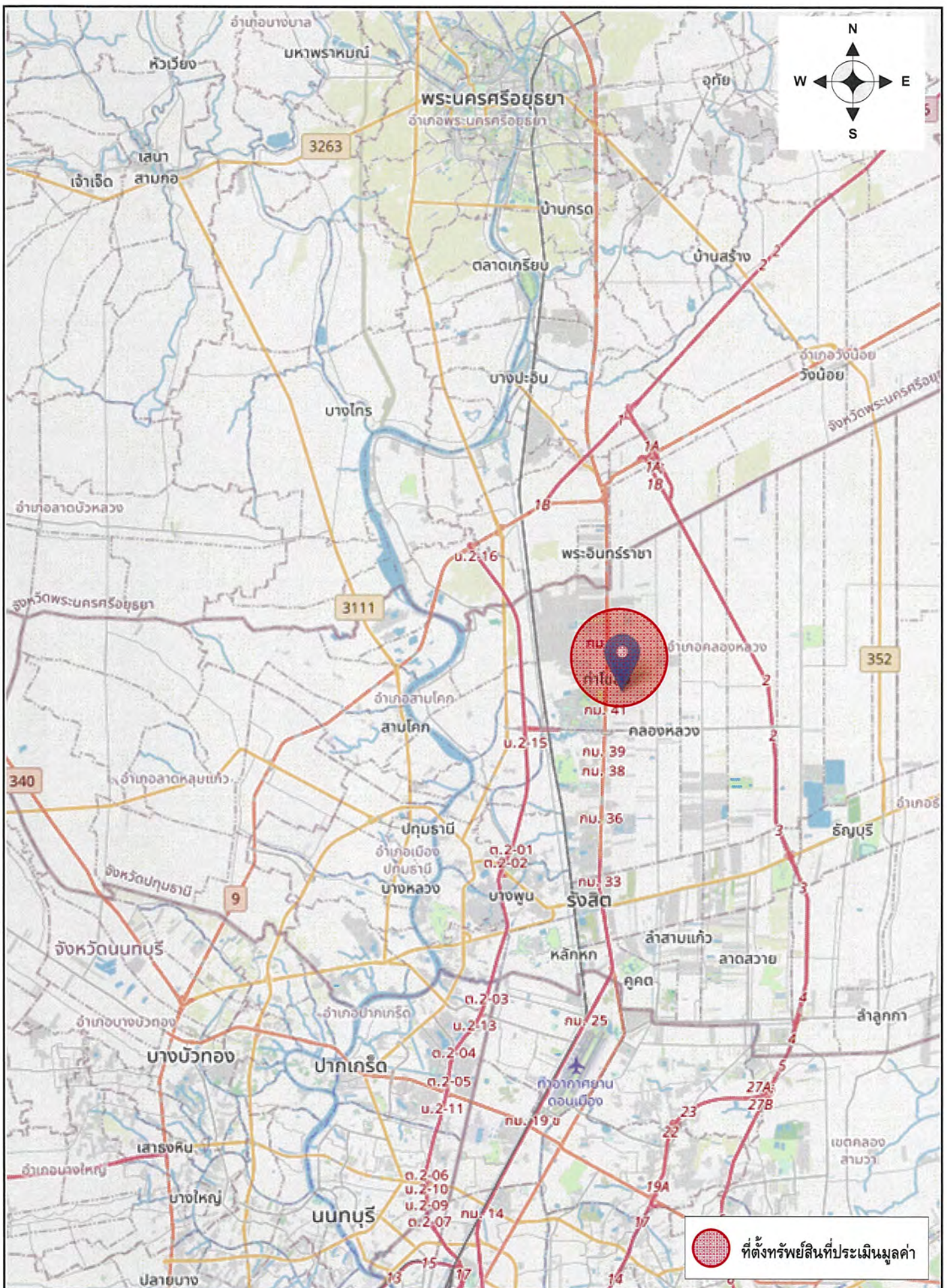
อัตราคิดลดกระแสเงินสด ที่ 12.00%

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน												รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงินสดปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
		เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.	ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.				
1	2569 - 2570	29,510,000.00	30,494,000.00	29,510,000.00	30,914,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	30,914,000.00	27,922,000.00	30,914,000.00	362,754,000.00	340,233,201	1.0000	340,233,201
2	2570 - 2571	29,917,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	31,291,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	31,291,000.00	28,263,000.00	31,291,000.00	367,321,000.00	344,522,684	0.8929	307,609,540
3	2571 - 2572	30,282,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,426,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	31,426,000.00	29,398,000.00	31,426,000.00	370,633,000.00	347,617,306	0.7972	277,118,388
4	2572 - 2573	30,412,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,947,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	31,947,000.00	28,855,000.00	31,947,000.00	374,619,000.00	351,350,775	0.7118	250,084,542
5	2573	30,916,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	32,318,000.00	32,318,000.00	31,275,000.00	32,318,000.00	12,510,000.00	-				234,518,000.00	224,899,437	0.6355	142,927,658
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00				
	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง																(บาท)	1,317,973,328
																(พิเศษ)	1,318,000,000

ตารางการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง

วันที่ประเมินมูลค่า :	30 มิถุนายน 2569
ระยะเวลาคงเหลือตามอายุสัญญา :	4.37 ปี หรือ 52.47 เดือน
ผู้ให้เช่าช่วงดำเนินการ :	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท
ผู้เช่าช่วงดำเนินการ :	บริษัท ซีเอส แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
อายุสัญญาเช่า :	3 ปี (สามารถอายุสัญญาได้อีก 2 ครั้ง)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า :	1 ตุลาคม 2566
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า :	12 พฤศจิกายน 2573
อัตราคิดลดกระแสเงินสด ที่	12.00%

ปีที่	พ.ศ.	ค่าเช่าต่อเดือน												รวมค่าเช่าช่วง (บาท/ปี)	กระแสเงินสดปี (บาท)	มูลค่าปัจจุบันของ เงิน 1 บาท	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
		ก.ค.	ส.ค.	ก.ย.	ต.ค.	พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	เม.ย.	พ.ค.	มิ.ย.				
1	2569 - 2570	30,914,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	27,922,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	30,914,000.00	29,917,000.00	362,991,000.00	340,542,836	1.0000	340,542,836
2	2570 - 2571	31,291,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	31,291,000.00	28,263,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	31,291,000.00	30,282,000.00	368,428,000.00	345,638,097	0.8929	308,605,444
3	2571 - 2572	31,426,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	31,426,000.00	29,398,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	31,426,000.00	30,412,000.00	371,028,000.00	348,062,442	0.7972	277,473,247
4	2572 - 2573	31,947,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	31,947,000.00	28,855,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	31,947,000.00	30,916,000.00	376,148,000.00	352,880,599	0.7118	251,173,440
5	2573	32,318,000.00	32,318,000.00	31,275,000.00	32,318,000.00	12,510,000.00	-	-	-	-	-	-	-	140,739,000.00	136,994,233	0.6355	87,062,312
รายเดือน ต้นงวด	N (เดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00				
	PV of 1 Baht	0.99010	0.98030	0.97059	0.96098	0.95147	0.94205	0.93272	0.92348	0.91434	0.90529	0.89632	0.88745				
รวมมูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าช่วง																(บาท)	1,264,857,279
																(พิเศษ)	1,264,900,000

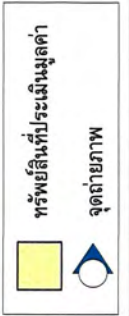
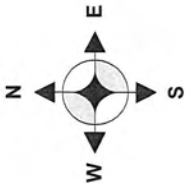


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / LOCATION MAP

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังที่ดิน / LOT PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



ถนนพหลโยธิน

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังบริเวณ / LAYOUT PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

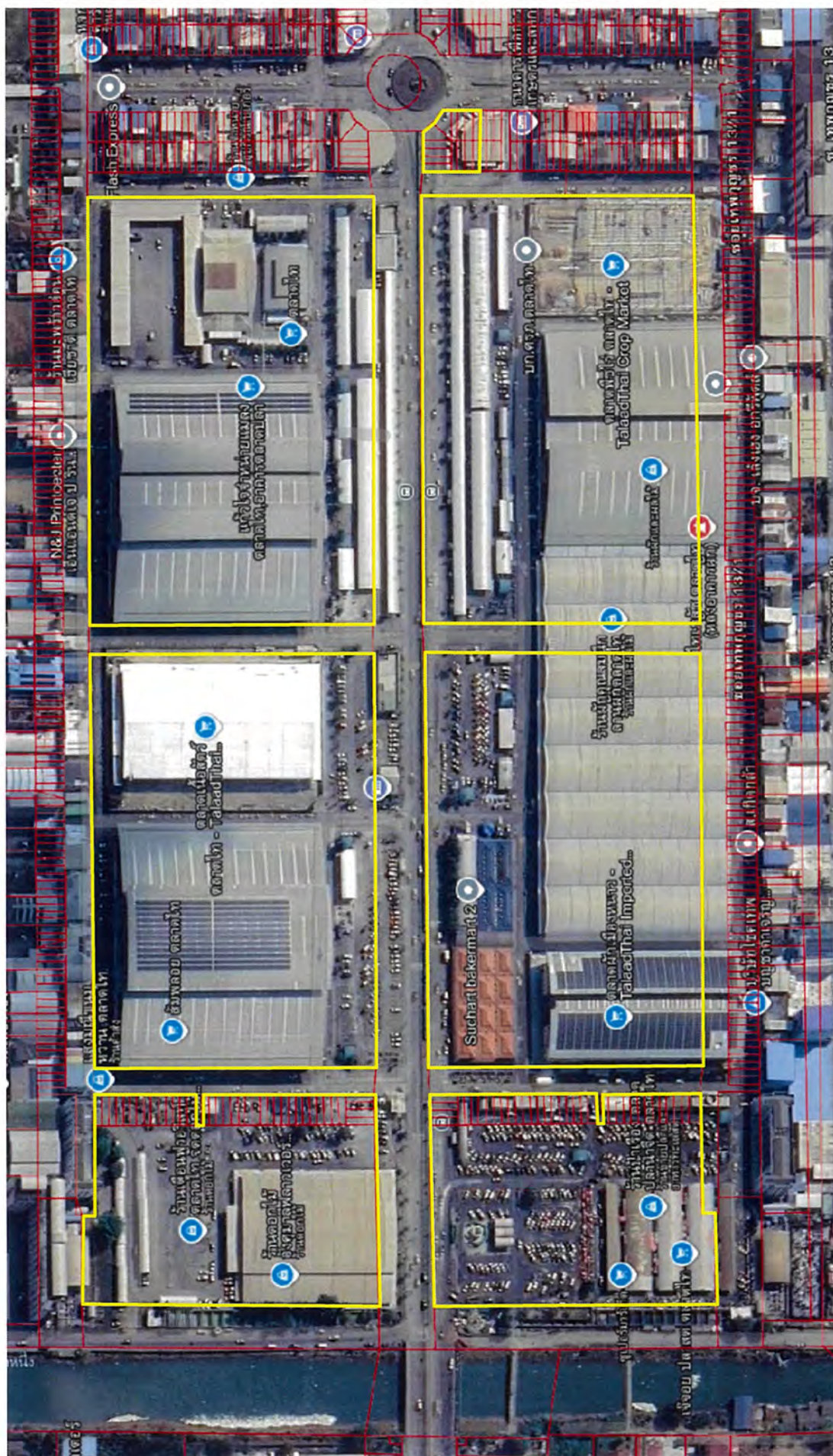
อาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียน

- 1.1 อาคารตลาดดอกไม้
- 1.2 อาคารห้องน้ำ 1
- 1.3 อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))
- 1.4 อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม))
- 1.5 อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม))
- 1.6 อาคารสินค้าอุปโภคบริโภค 1 (ปัจจุบันเรือออลแล้ว)
- 1.7 อาคารสินค้าอุปโภคบริโภค 2 (ปัจจุบันเรือออลแล้ว)
- 1.8 อาคารห้องน้ำ 2 (ปัจจุบันเรือออลแล้ว)
- 1.9 อาคารห้องน้ำ 3 (ปัจจุบันเรือออลแล้ว)
- 1.10 อาคารตลาดปลาหน้าเจ็ด

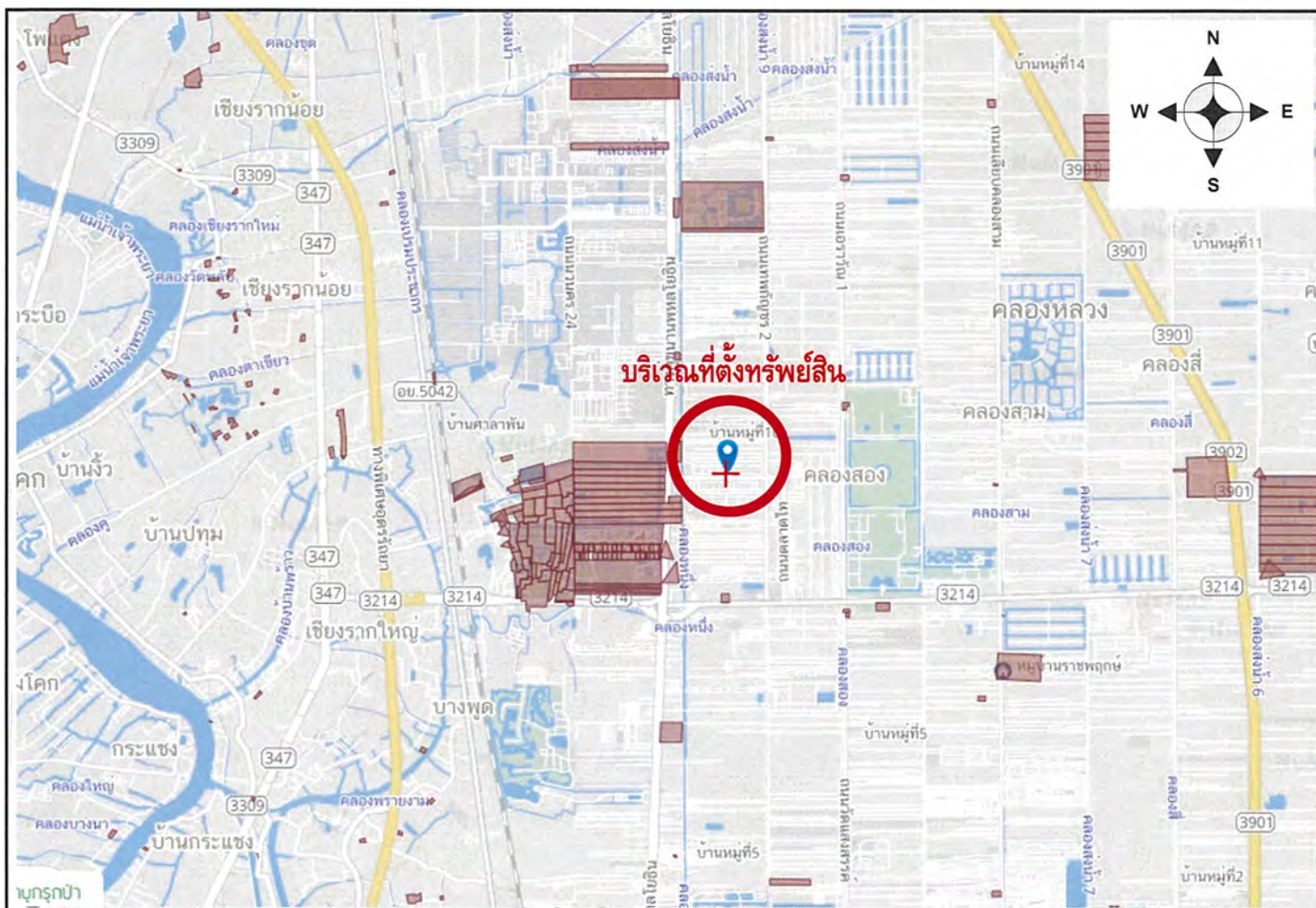
หมายเหตุ : ณ วันสำรวจทางบริษัท พบว่าอาคารตามสัญญาเช่าที่จดทะเบียนอาคาร ได้แก่ เรือ-ออลอาคาร และสร้างอาคารใหม่โดยมีรายละเอียดดังนี้
 1.) อาคารลำดับที่ 1.6-1.9 ปัจจุบันถูกรื้อ-ถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างเป็นอาคารตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.5) ซึ่งเป็นอาคารของผู้เช่า
 2.) อาคารลำดับที่ 1.13-1.15 ปัจจุบันถูกรื้อ-ถอนอาคาร โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงพื้นที่
 3.) อาคารลำดับที่ 1.18 ปัจจุบันถูกรื้อ-ถอนอาคาร โดยมีการก่อสร้างเป็นอาคารตลาดเนื้อสัตว์ (อาคารลำดับที่ 2.4) ซึ่งเป็นอาคารของผู้เช่า
 4.) อาคารที่นอกเหนือสัญญาเช่าที่จดทะเบียน ณ วันสำรวจทางบริษัท ได้รับข้อมูลจากเจ้าหนี้ที่ตลาดไท ว่าปัจจุบันพื้นที่จำหน่ายอาหารทะเล (เดิม) ได้มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่เช่า
 โดยมีการย้ายไปตั้งอยู่ที่อาคารลำดับที่ 2.1 (อาคารอาหารทะเล) ทดแทนพื้นที่อาหารทะเลเดิม ซึ่งเป็นบริเวณนอกพื้นที่ของกองทุนฯ

อาคารที่นอกเหนือจากสัญญาเช่าที่จดทะเบียน

- 1.11 อาคารห้องน้ำ 4
- 1.12 อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))
- 1.13 อาคารตลาดของแห้ง (ปัจจุบันเรือออลแล้ว)
- 1.14 อาคารศูนย์อาหาร (ปัจจุบันเรือออลแล้ว)
- 1.15 อาคารตลาดขนมใหม่ (ปัจจุบันเรือออลแล้ว)
- 1.16 อาคารห้องน้ำ 5
- 1.17 อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารตลาดผัก (เดิม))
- 1.18 อาคารเอนกประสงค์ (ปัจจุบันเรือออลแล้ว)
- 1.19 อาคารร้านค้าชั้นเดียว (อาคาร Showroom (เดิม))
- 2.1 อาคารอาหารทะเล
- 2.2 อาคารห้องน้ำ 6
- 2.3 ร้านขายยา และห้องน้ำ 7
- 2.4 อาคารตลาดเนื้อสัตว์
- 2.5 อาคารตลาดเนื้อสัตว์
- 2.6 สำนักงาน และห้องน้ำ 8
- 2.7 อาคารห้องน้ำ 9
- 2.8 ธนาคารไทยพาณิชย์
- 2.9 ส่วนโล่งหลังตลาด 1
- 2.10 ส่วนโล่งหลังตลาด 2
- 2.11 ส่วนโล่งหลังตลาด 3
- 2.12 ส่วนโล่งหลังตลาด 4
- 2.13 ส่วนโล่งหลังตลาด 5
- 2.14 ส่วนโล่งหลังตลาด 6
- 2.15 ส่วนโล่งหลังตลาด 7
- 2.16 ส่วนโล่งหลังตลาด 8
- 2.17 ส่วนโล่งหลังตลาด 9
- 2.18 ส่วนโล่งหลังตลาด 10
- 2.19 ส่วนโล่งหลังตลาด 11
- 2.20 ส่วนโล่งหลังตลาด 12
- 2.21 ส่วนโล่งหลังตลาด 13
- 2.22 ส่วนโล่งหลังตลาด 14
- ผู้เช่าชุมชนเดิม
- อาคารอาหารทะเล (เดิม)



SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



ที่ดิน		จุดบกรุก	
☒ นิคมสหกรณ์		☐ จุดบกรุก	
☒ นิคมสร้างตนเอง		☐ จุดบกรุก (Heatmap)	
☒ ที่ราชพัสดุ		☐ จุดดำเนินคดีของกรมป่าไม้	
☐ สวนป่า ออป.			
☒ พื้นที่ สปก.			
ภูมิศาสตร์		ที่ดินของรัฐ	
☐ อันตรภาพลุ่มน้ำ		☒ ป่าสงวนแห่งชาติ	
☐ พื้นที่ลุ่มน้ำหลัก		☒ อุทยานแห่งชาติ	
☐ พื้นที่ลุ่มน้ำย่อย		☒ สวนอุทยาน	
ป่าไม้		☒ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า	
☒ จุดความร้อน ①		☒ เขตห้ามล่าสัตว์ป่า	
☐ สะสม 24 ชม.		☒ สวนรุกขชาติ	
☐ สะสม 3 วัน		☒ ป่าชายเลน	
☐ สะสม 7 วัน		☒ ไร่นาป่าไม้	
☐ ปี 2555		☒ ป่าไม้ถาวร	
☐ ปี 2556			
☐ ปี 2557			
		ภาพถ่ายดาวเทียม	
		☒ จุดดิ่งลงซ้าย	☐ ขึ้นข้อมูล
		14 082145,100 626460	
		ค้นหา: ☒ จุดบกรุก ☐ สถานที่	
		ตัวกรอง:	

การตรวจสอบเขตป่า / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

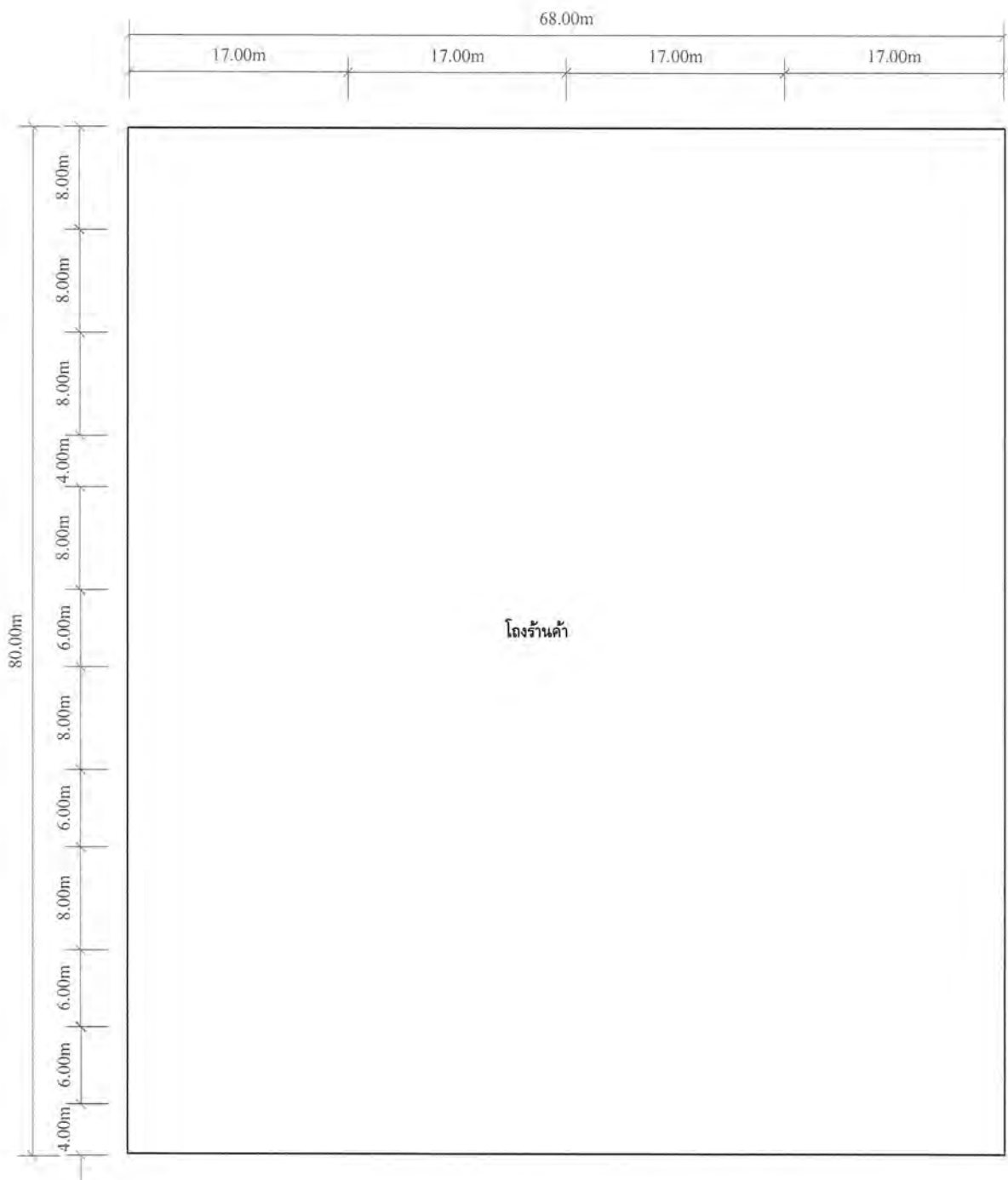
1. ตรวจสอบจาก Web site ☒ change.forest.go.th ☐ กรมป่าไม้ ☐ สำนักงาน สปก.
- ☒ ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่า / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก. ใดๆ
- ☐ ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา.....
- ฉบับที่ / เล่ม / ตอนที่..... ลงวันที่.....

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

การตรวจสอบเขตป่าไม้ / อุทยานแห่งชาติ / สปก.

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



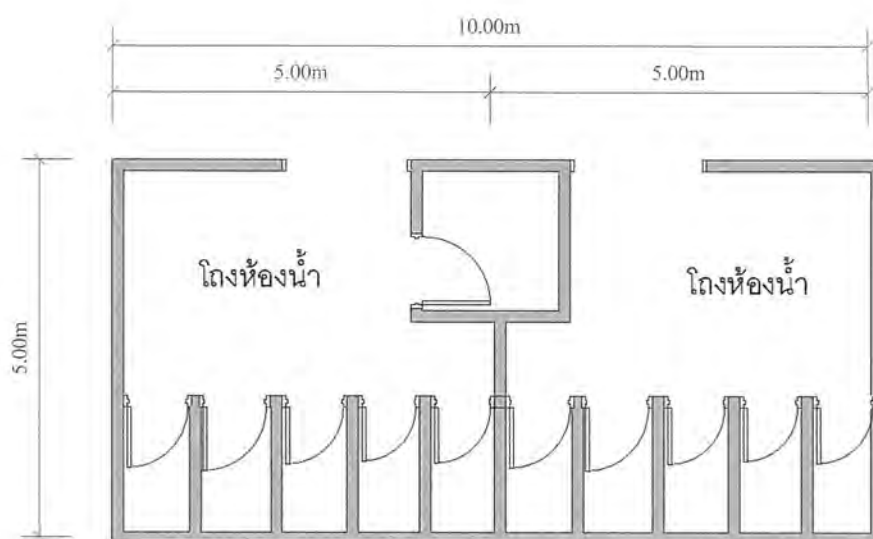
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.1 / อาคารตลาดดอกไม้

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



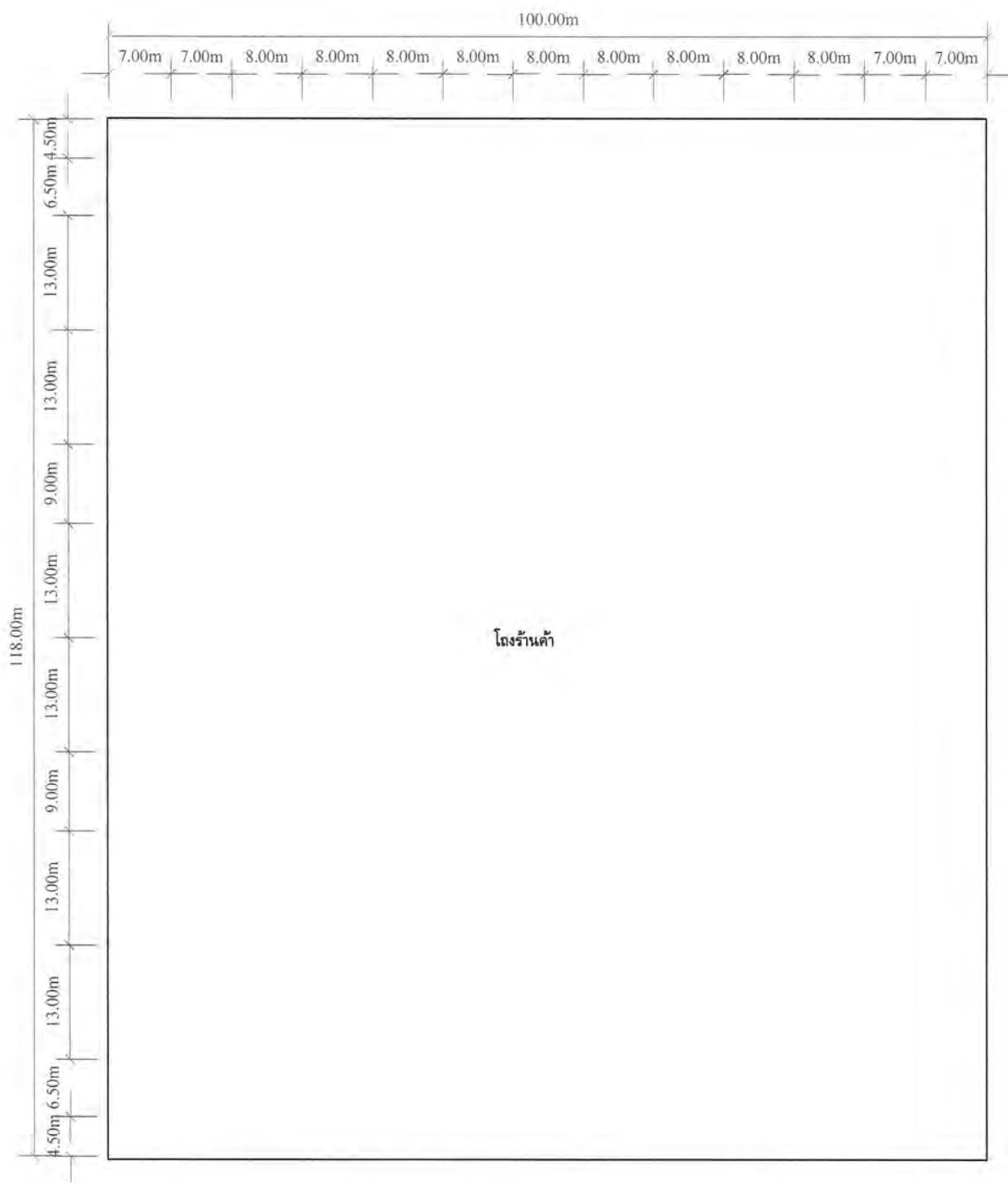
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.2 / อาคารห้องน้ำ 1

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



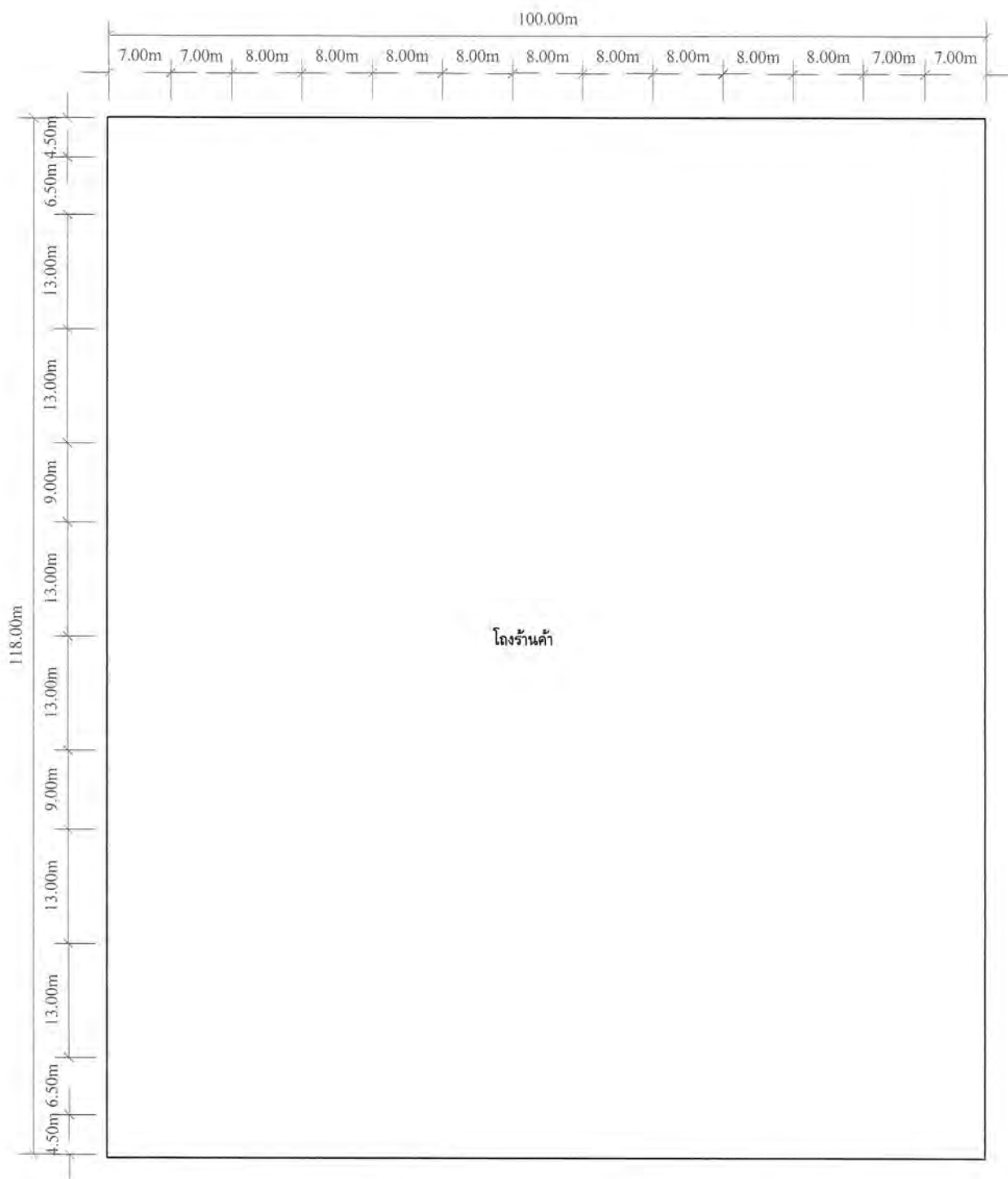
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.3 / อาคารตลาดสดและศูนย์อาหาร (อาคารตลาดส้ม (เดิม))

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



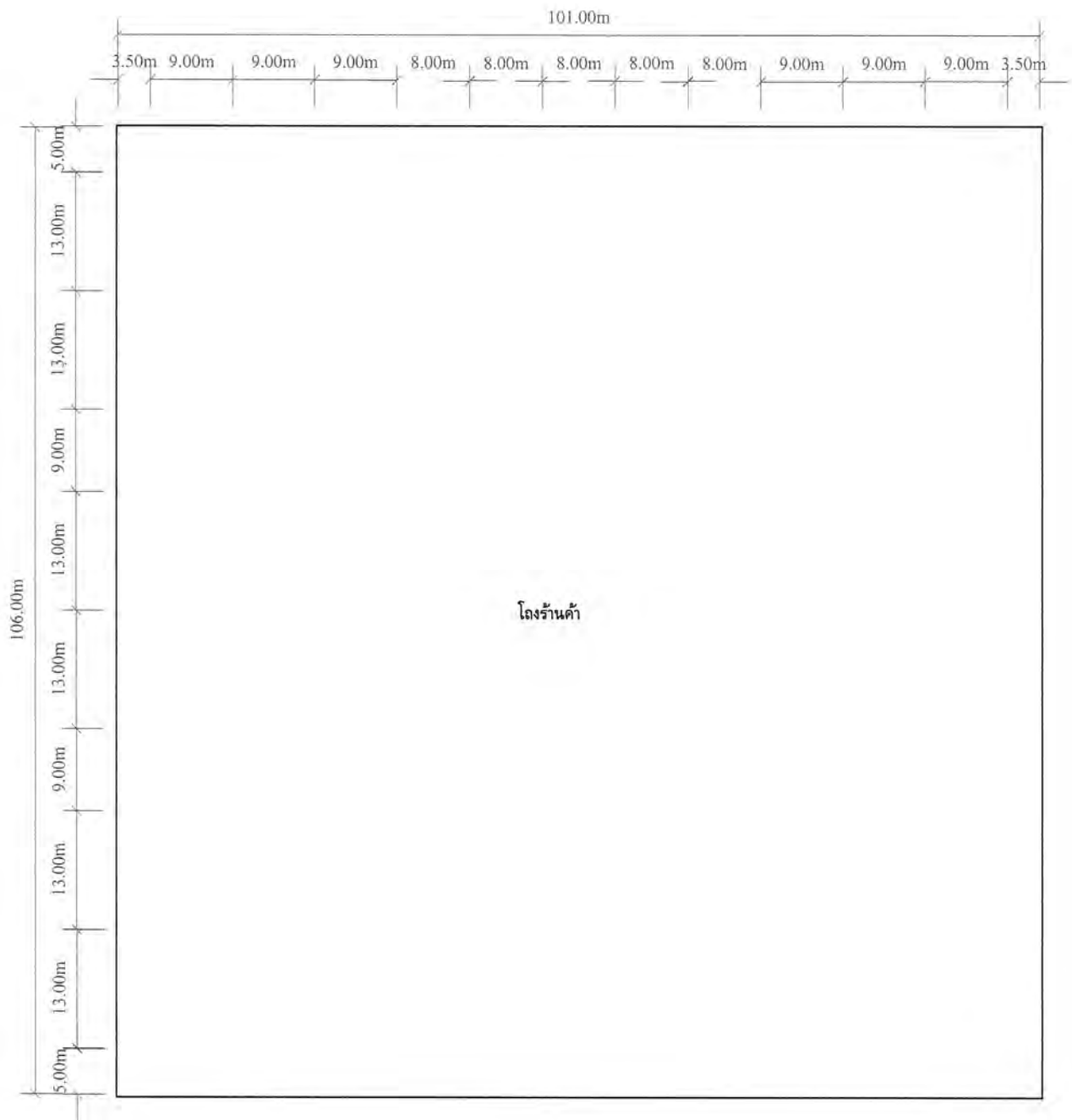
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.4 / อาคารตลาดปลาและอาหารแห้ง (อาคารตลาดผลไม้รวม (เดิม))

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



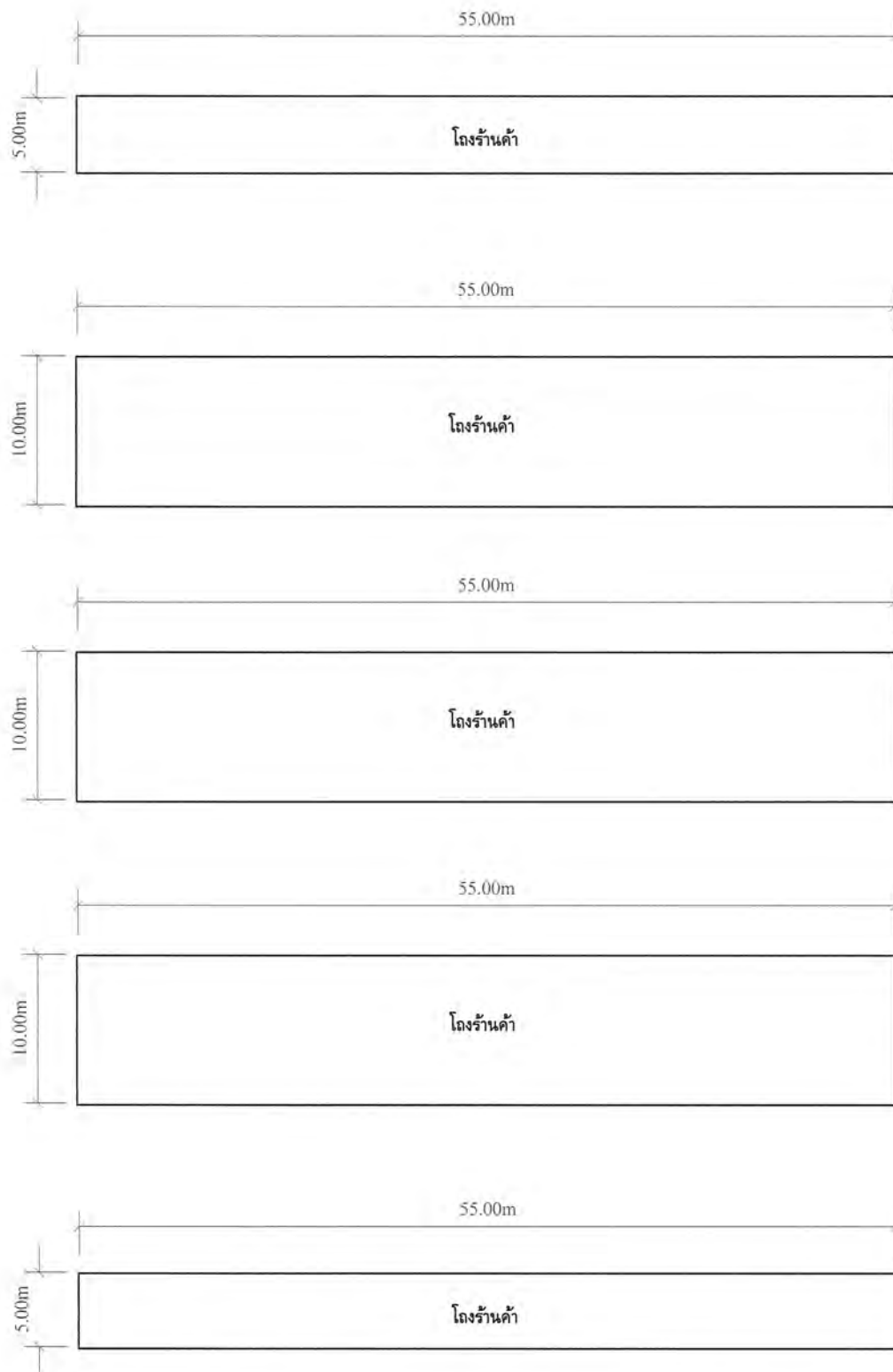
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.5 / อาคารตลาดผักและสมุนไพร 1 (อาคารตลาดผัก (เดิม))

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



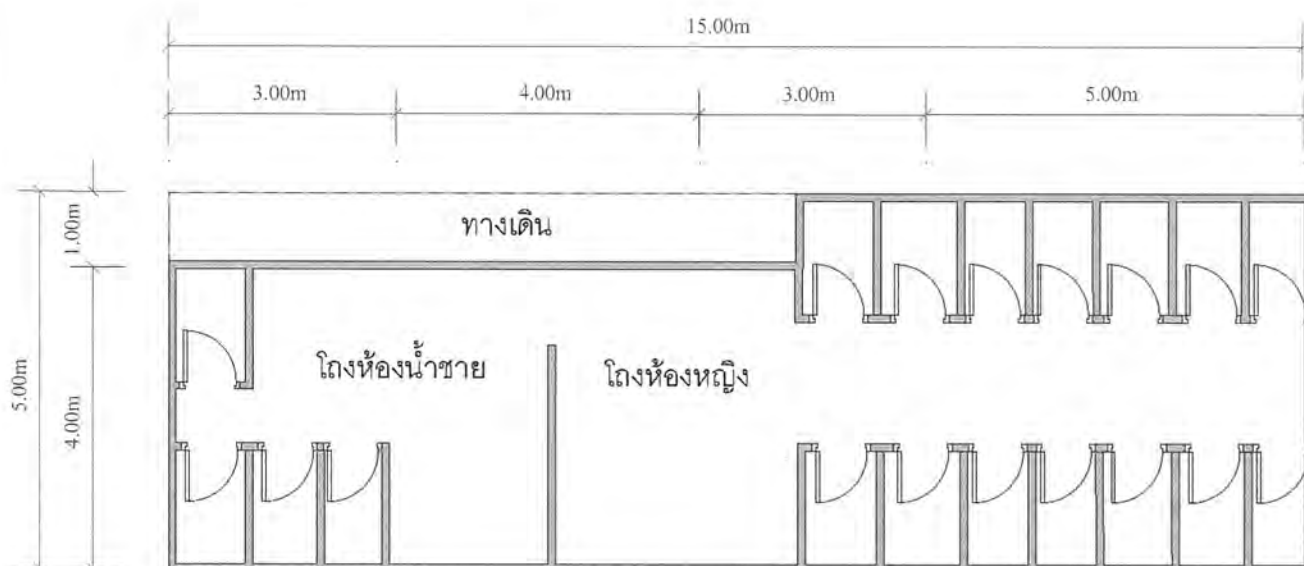
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.10 / อาคารตลาดปลาน้ำจืด

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



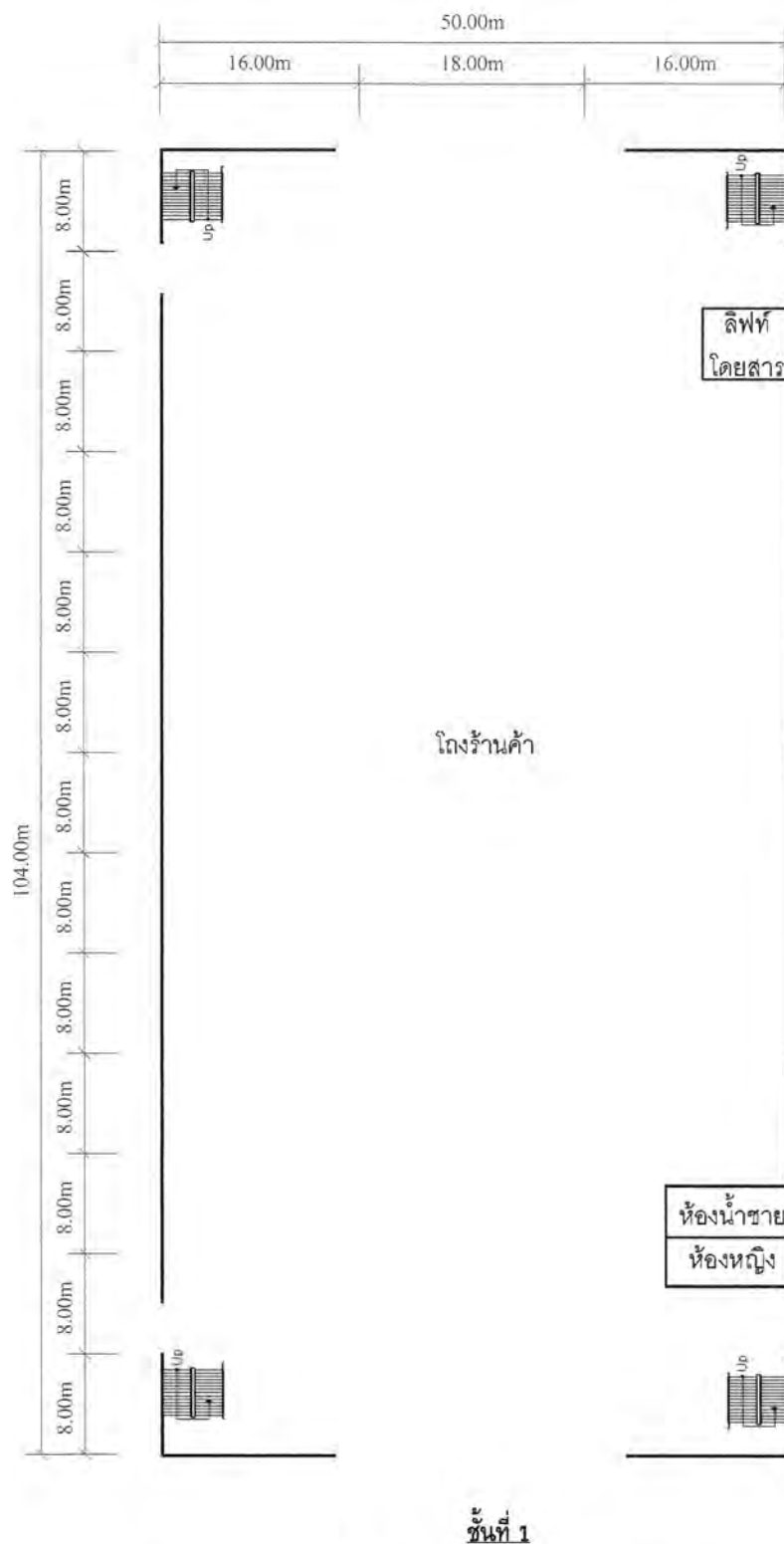
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.11 / อาคารห้องน้ำ 4

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



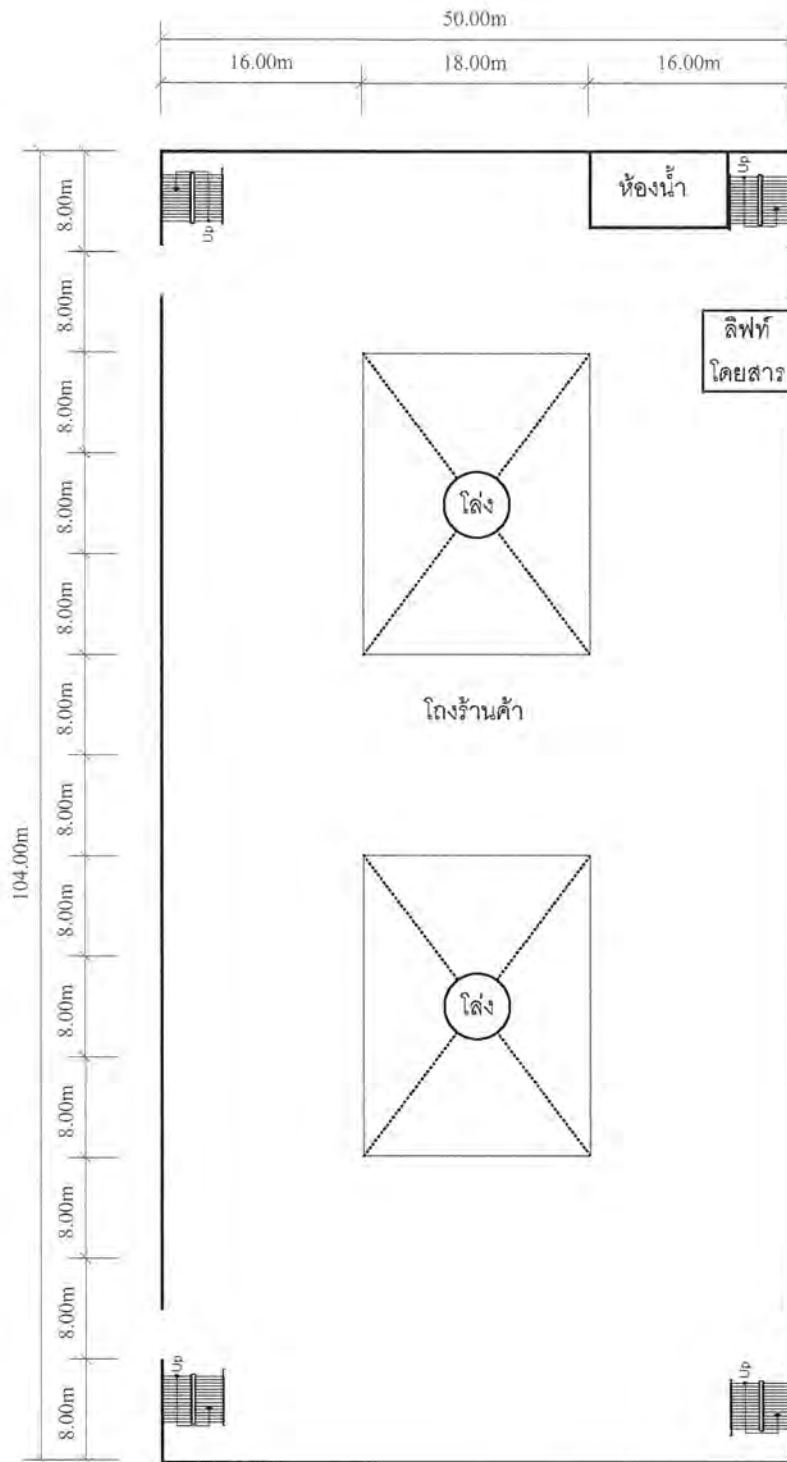
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.12 / อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



ชั้นที่ 2

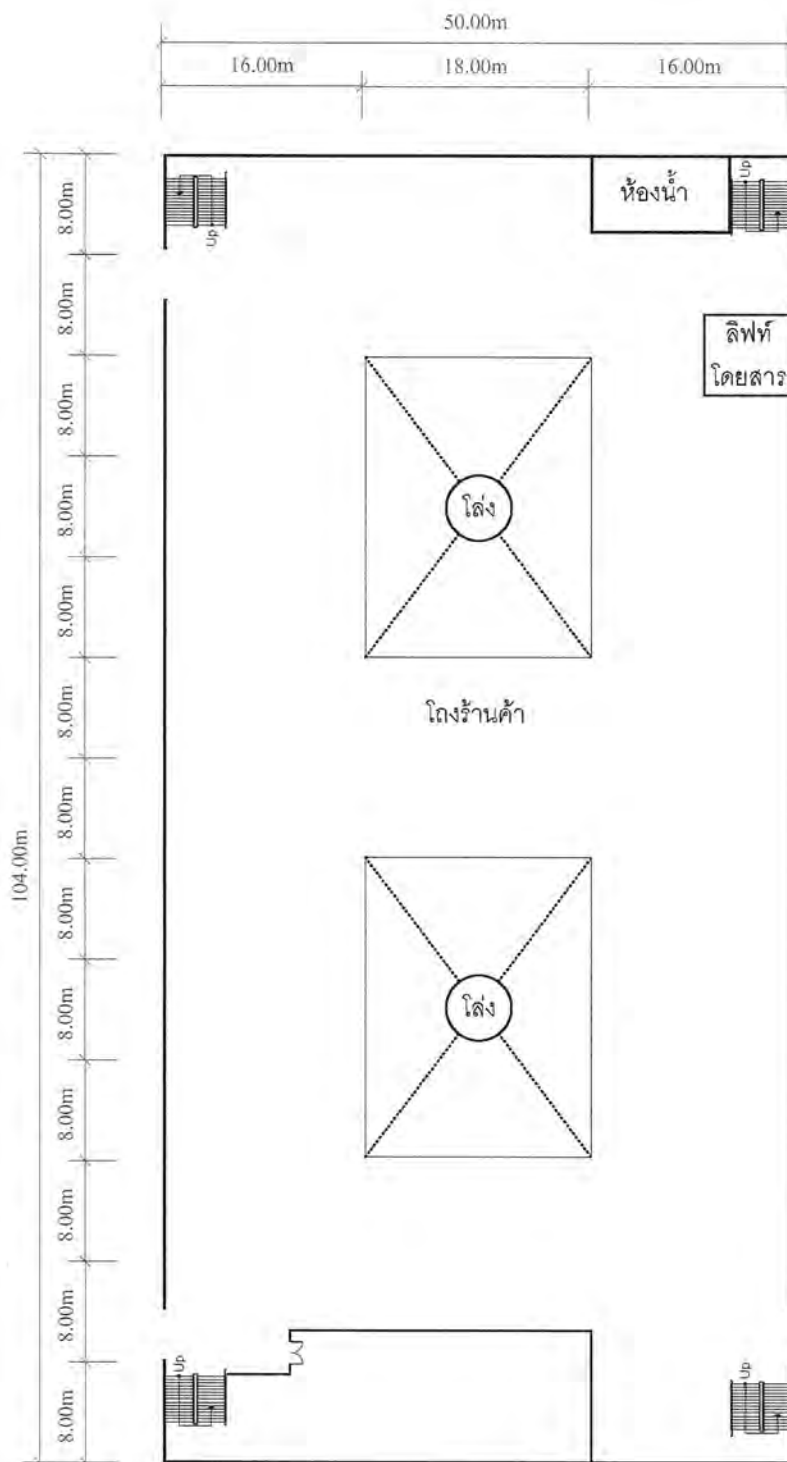
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.12 / อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



ชั้นที่ 3

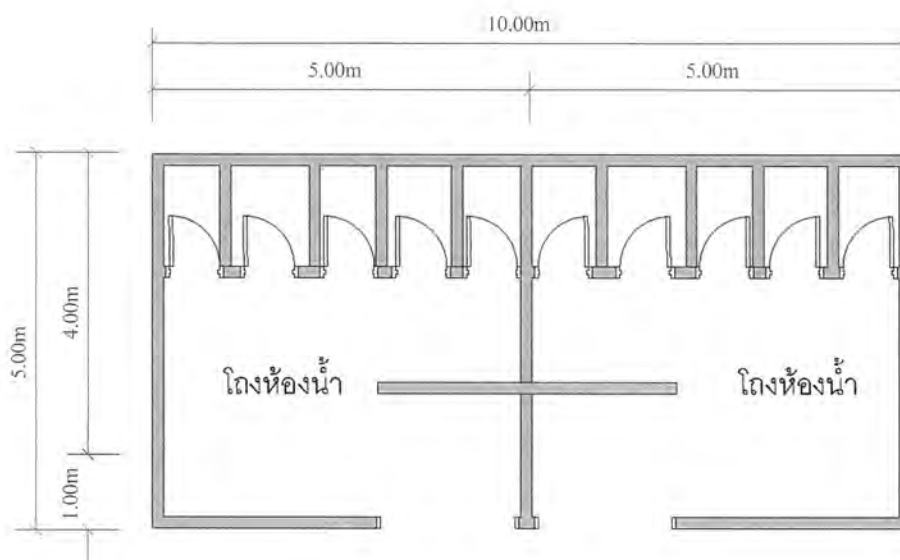
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.12 / อาคารตลาดผักเมืองหนาว (อาคารตลาดสด (เดิม))

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



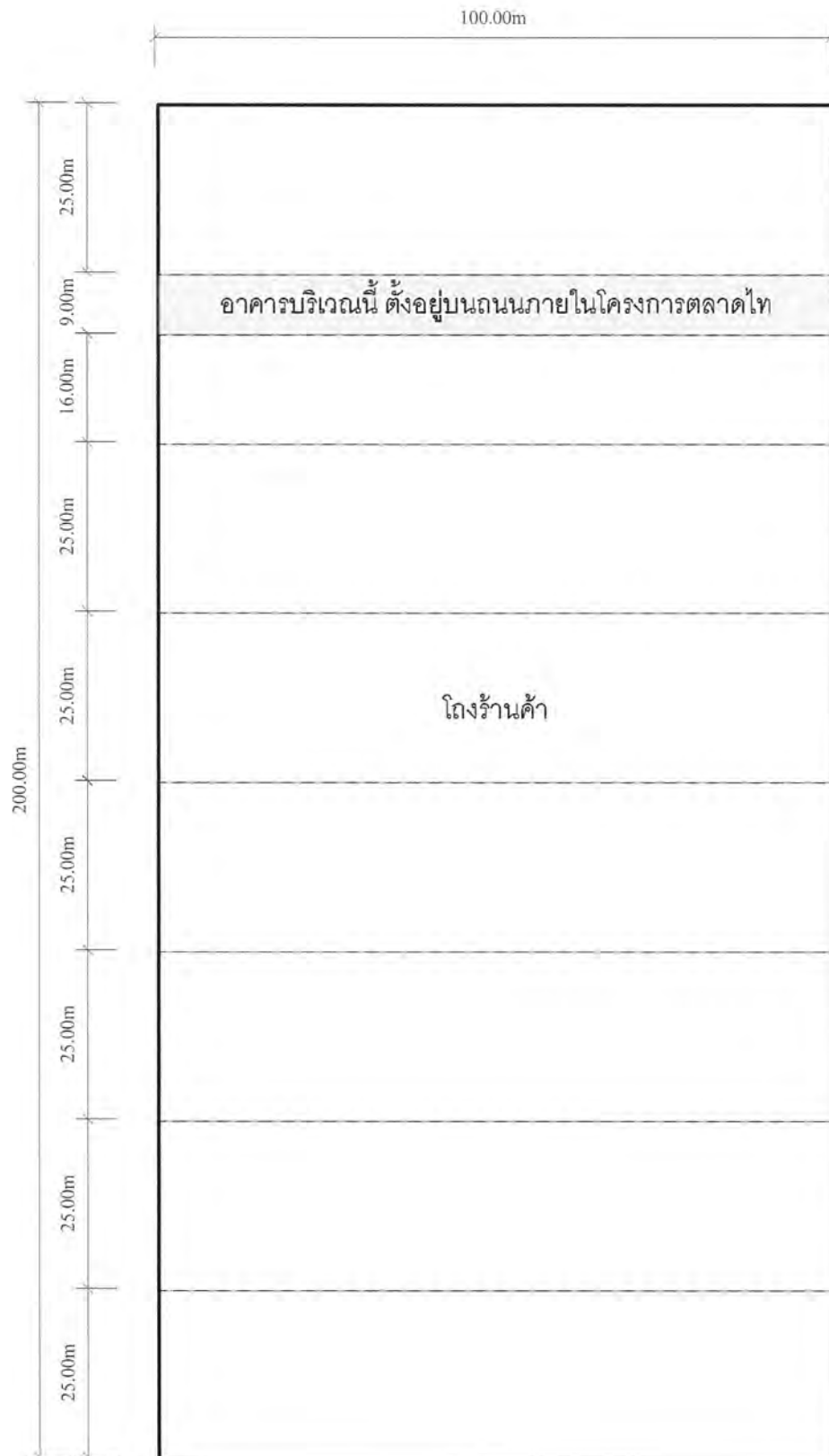
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.16 / อาคารห้องน้ำ 5

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



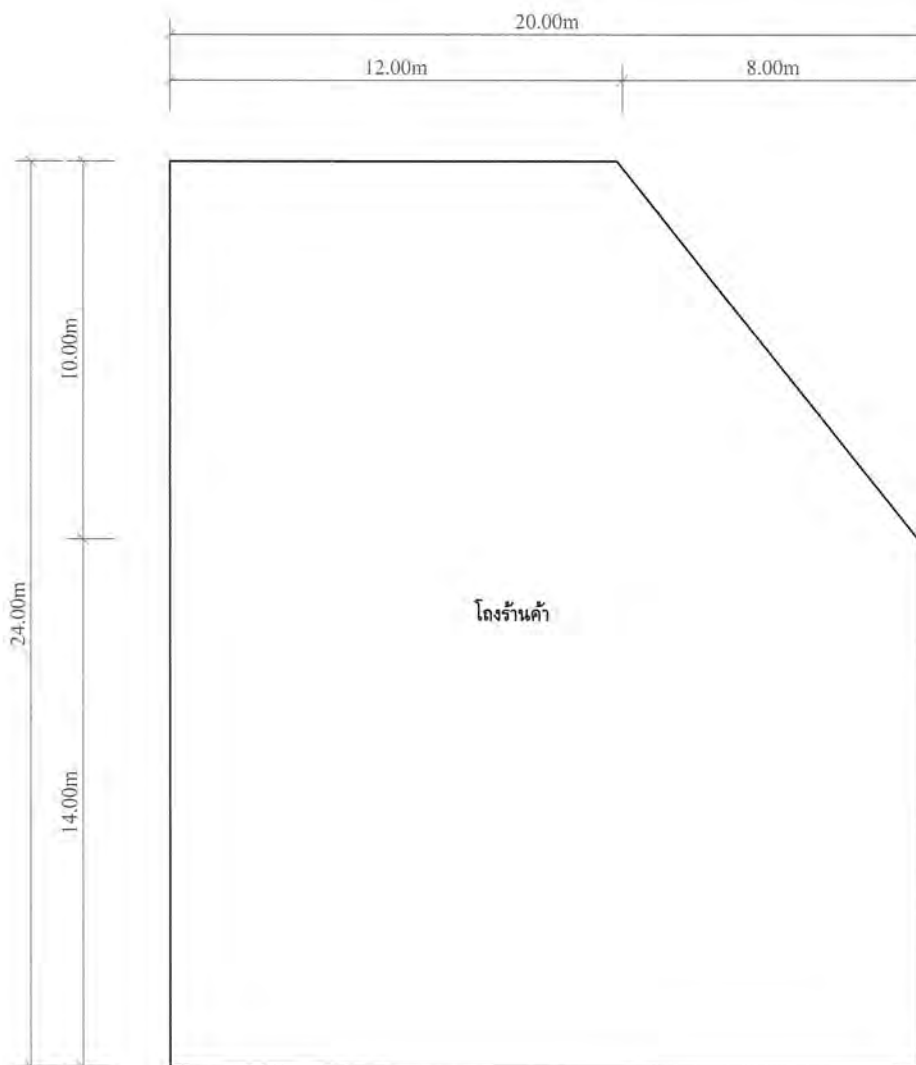
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.17 / อาคารตลาดผักและสมุนไพร 2 (อาคารคลุมลานผัก (เดิม))

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



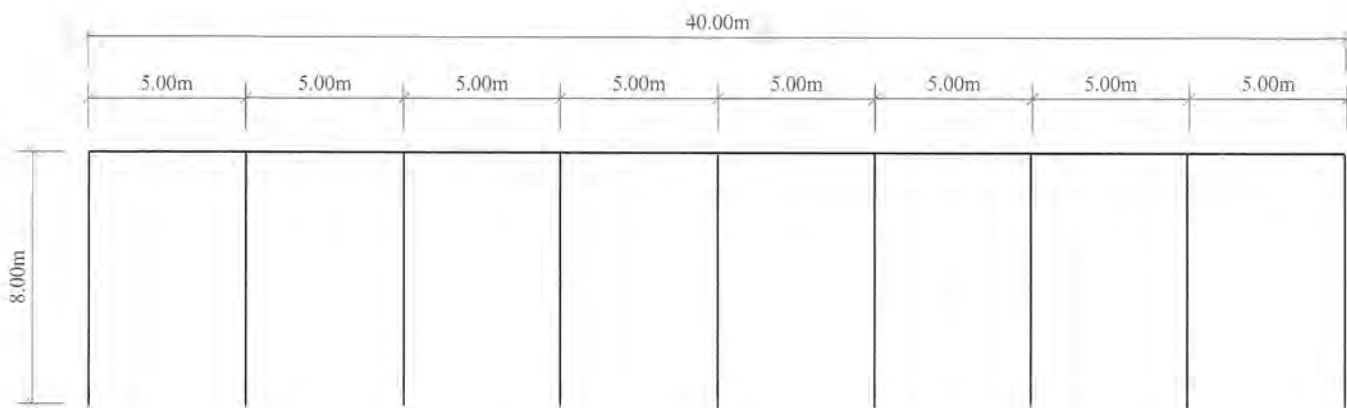
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1.19 / อาคารเอนกประสงค์ (อาคารใช้ร่วม (เดิม))

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

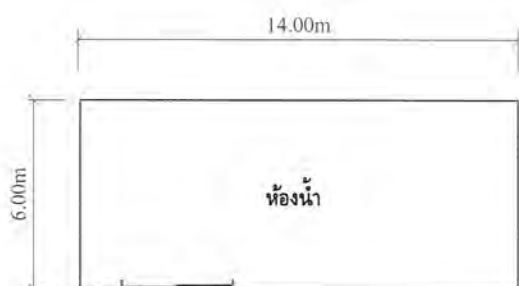
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.1 / อาคารอาหารทะเล



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.2 / อาคารห้องน้ำ 6



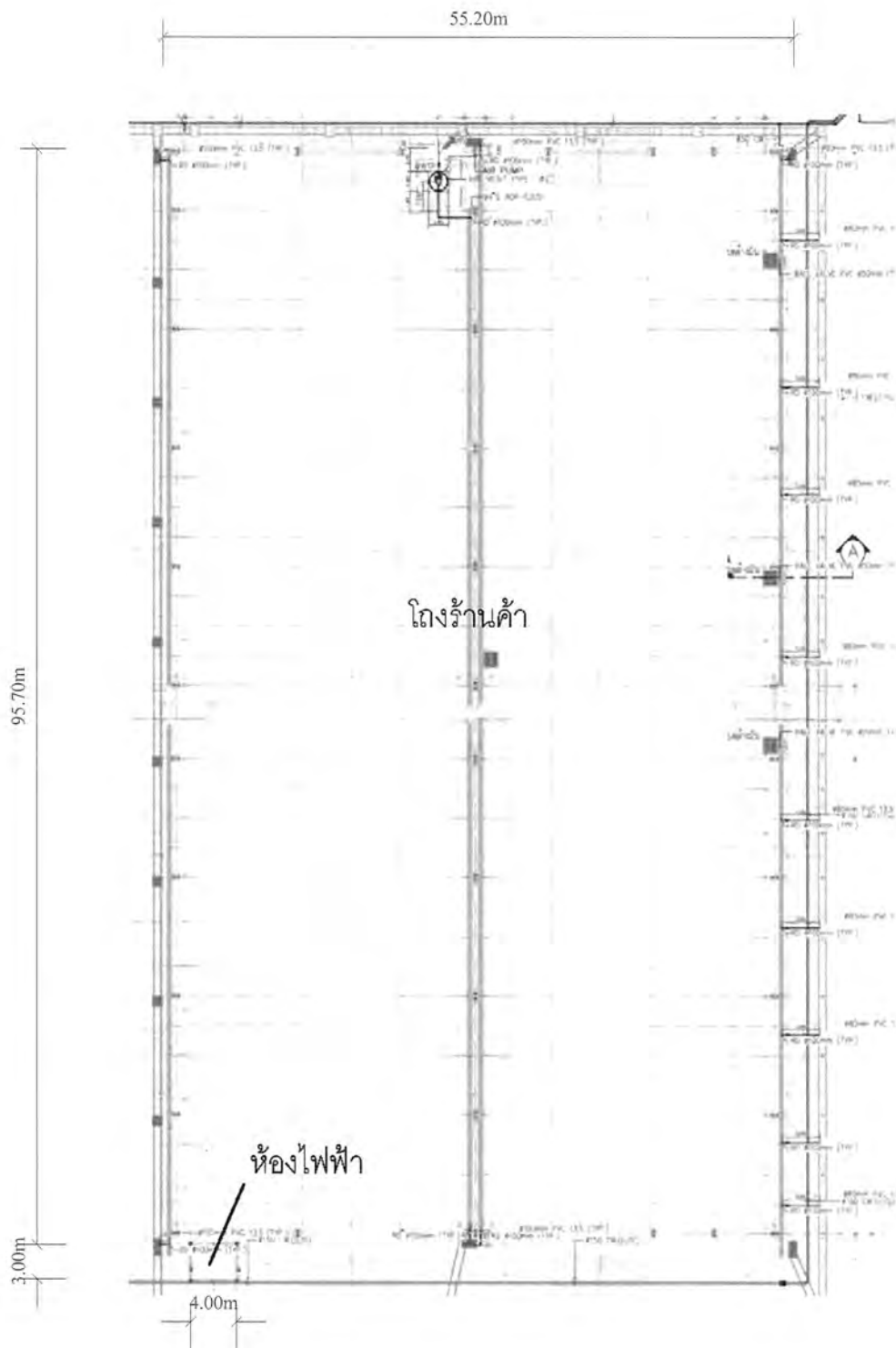
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.3 / ร้านขายยา และห้องน้ำ 7

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



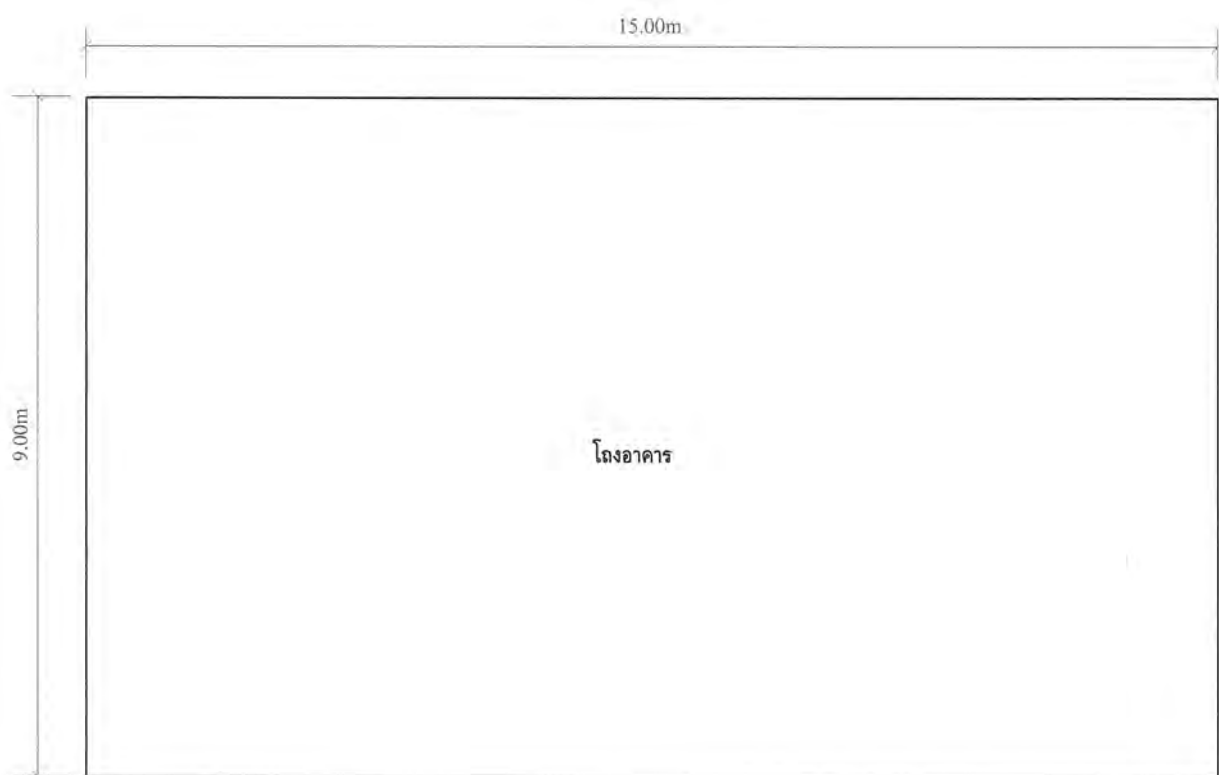
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.4 / อาคารตลาดพืชไร่

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



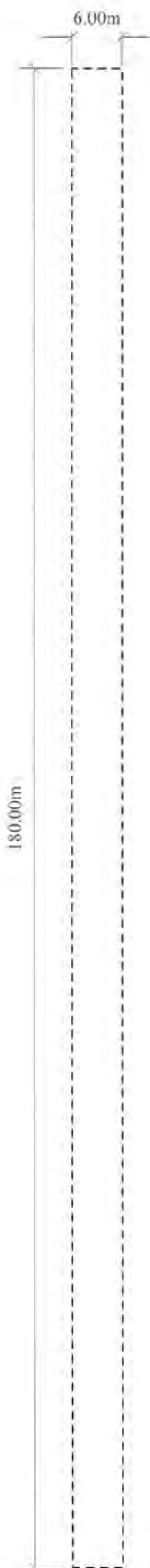
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.8 / ธนาคารไทยพาณิชย์

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

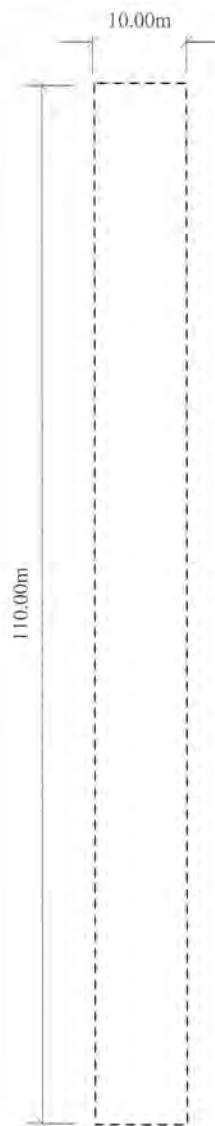
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

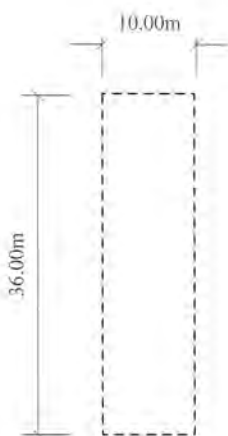
SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.9 /
ส่วนโถงหลังคาคลุม 1



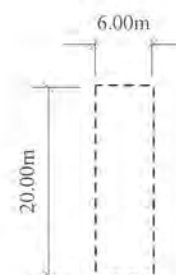
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.10 /
ส่วนโถงหลังคาคลุม 2



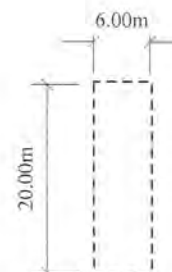
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.11 /
ส่วนโถงหลังคาคลุม 3



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.12 /
ส่วนโถงหลังคาคลุม 4



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.13 /
ส่วนโถงหลังคาคลุม 5



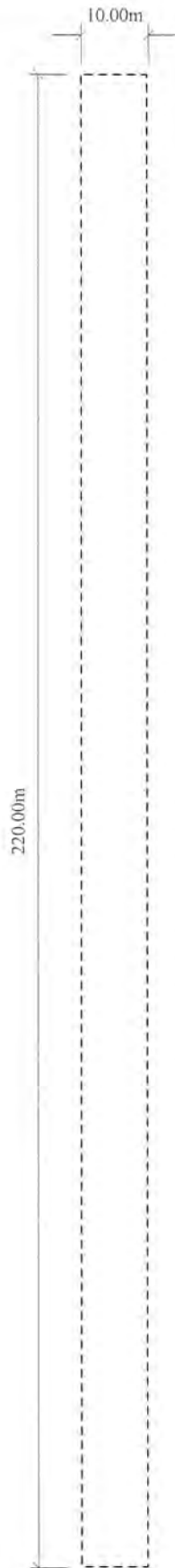
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.14 /
ส่วนโถงหลังคาคลุม 6

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

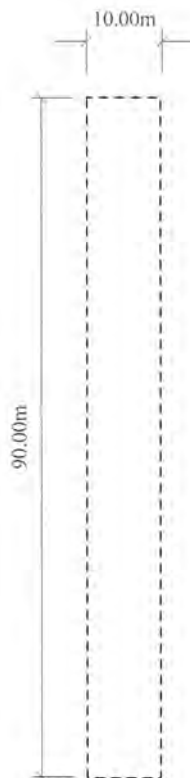
แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

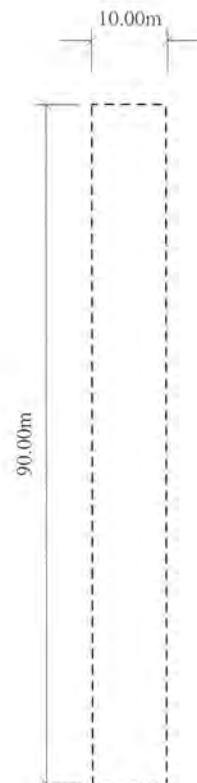
SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.15 /
ส่วนโถงหลังคาคลุม 7



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.16/
ส่วนโถงหลังคาคลุม 8



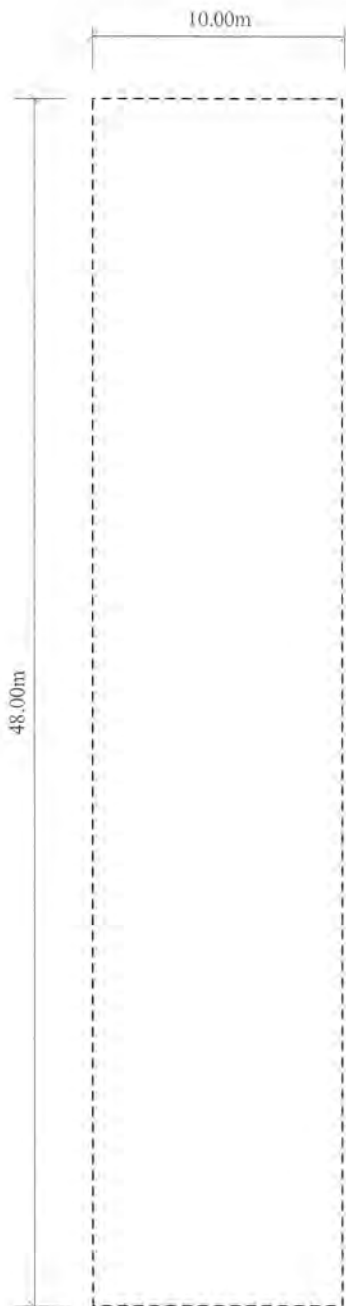
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.17 /
ส่วนโถงหลังคาคลุม 9

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

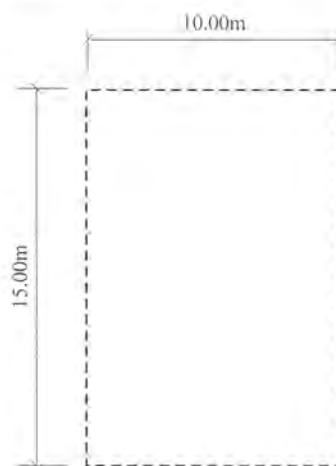
SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



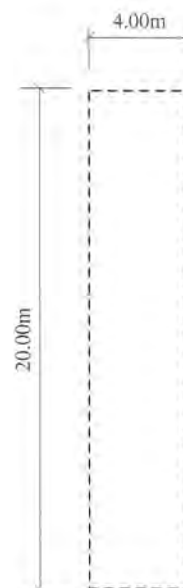
สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.18 / ส่วนโถงหลังคาคลุม 10



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.19 / ส่วนโถงหลังคาคลุม 11



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.20 / ส่วนโถงหลังคาคลุม 12



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.21 / ส่วนโถงหลังคาคลุม 13

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2.22 / ส่วนโถงหลังคาคลุม 14

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แบบแปลนอาคาร / FLOOR PLAN

Ref No. : 68-1-1164-GL-1

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 34 / 2549

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกริเคิลเชนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
 ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดใหม่ ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94702
 เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกริเคิลเชนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ตาวร

(๑) ชนิด ค.ส.ร. โครงเหล็กจำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชย
 พื้นที่/ความยาว 5.589.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 (๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 (๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
 พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 724 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายพิรพจน์ แกงทิพย์ สสจ. 1603 นายสมชัย เคียงพาณิชย์ สย. 5020 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 30 เดือน มกราคม พ.ศ. 2550

ออกให้ ณ วันที่ 31 เดือน มกราคม พ.ศ. 2549

(ลายมือชื่อ)

()

ตำแหน่ง



รับใบอนุญาต 31 ม.ค. 49



กรมที่ดิน (Home)

(4)

(1) ๓๐๕๖

แบบ ฮ. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 183 / 2556

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างซ่อมแซมอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ตำบล/แขวง - อำเภอ/เขต - จังหวัด - หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94702

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเชนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร บัร

(๑) ชนิด ก.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม

พื้นที่/ความยาว 585.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 115 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายพิรพงษ์ แดงพิทักษ์ ส.ส. 1603 นายสมชัย เจริญพาณิชย์ ส.ย. 5020 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 23 เดือน - ปี 2557

ออกให้ ณ วันที่ 24 เดือน - ปี 2556

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง



เจ้าพนักงานท้องถิ่น

พิมพ์ที่กรมที่ดินส่วนท้องถิ่น



สิ่งแวดล้อม

แบบ อ. ๑

๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 356 / 2550

อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กโซเลนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย คลาไผ่ ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 1688, 1689, 1690, 1691

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กโซเลนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.ธ. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ

พื้นที่/ความยาว 92.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คั่น พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คั่น พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คั่น พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 355 / 2550 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนางสาวภาณี ขนเพชร ภสช. 4544 นายสุรัตน์ วิจิตรเมตต เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ที่เกี่ยวข้องก่อนแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 30 เดือน

ออกให้ ณ วันที่ 31 เดือน

(ลายมือชื่อ)

(รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน)

ตำแหน่ง

นายกเทศมนตรีเมืองท่งศรีภูมิ

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

31 ต.ค. 50



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 301/2538

อนุญาตให้ บริษัท โมเดิร์นโฮม จำกัด

อยู่เลขที่ 127/20 ตรอก/ซอย อาคารพาณิชย์แถวเวรกันชน 15 ถนนเพชร

ตำบล/แขวง รongnongthi อำเภอ/เขต ขานนาวา จังหวัด กทม.

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง

ที่ดินเลขที่ ๓๖๖/๒๐๖ ถนน ทล.โยธิน

ตำบล/แขวง คลองหลวง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๖๖/๒๐๖/๒๕๓๖/เลขที่ 418

เป็นที่ดินของ บริษัท โมเดิร์นโฮม จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ค. ชั้นเก็บหลังคา 3 หลัง เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย

พื้นที่/ความยาว 38,810 ตารางเมตร หจก.ทก.ม.ร. และทางเข้าออกของรถ

จำนวน 546 คัน พื้นที่ 26,190 ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็นที่

พื้นที่/ความยาว หจก.ทก.ม.ร. และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็นที่

พื้นที่/ความยาว หจก.ทก.ม.ร. และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 301/2538 ที่แนบท้ายใบอนุญาต

ข้อ ๓ โดยมี นายทิม กะทิโชติพงษ์ สบ. 3942 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วรรค และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อมบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๑ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 เดือน - กรกฎาคม พ.ศ. 2539

ออกให้ ณ วันที่ 5 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2538

(ลายมือชื่อ)

(นายเบญจพร วิจารณ์)

ตำแหน่ง ประธานกรรมการสมาคมคลองหลวง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น



แบบ อ. ๑

๑ ๒ ๓ ๔ ๕ ๖ ๗ ๘ ๙ ๑๐ ๑๑ ๑๒ ๑๓ ๑๔ ๑๕ ๑๖ ๑๗ ๑๘ ๑๙ ๒๐ ๒๑ ๒๒ ๒๓ ๒๔ ๒๕ ๒๖ ๒๗ ๒๘ ๒๙ ๓๐ ๓๑ ๓๒ ๓๓ ๓๔ ๓๕ ๓๖ ๓๗ ๓๘ ๓๙ ๔๐ ๔๑ ๔๒ ๔๓ ๔๔ ๔๕ ๔๖ ๔๗ ๔๘ ๔๙ ๕๐ ๕๑ ๕๒ ๕๓ ๕๔ ๕๕ ๕๖ ๕๗ ๕๘ ๕๙ ๖๐ ๖๑ ๖๒ ๖๓ ๖๔ ๖๕ ๖๖ ๖๗ ๖๘ ๖๙ ๗๐ ๗๑ ๗๒ ๗๓ ๗๔ ๗๕ ๗๖ ๗๗ ๗๘ ๗๙ ๘๐ ๘๑ ๘๒ ๘๓ ๘๔ ๘๕ ๘๖ ๘๗ ๘๘ ๘๙ ๙๐ ๙๑ ๙๒ ๙๓ ๙๔ ๙๕ ๙๖ ๙๗ ๙๘ ๙๙ ๑๐๐

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๕๑๒ / ๒๕๔๘

อนุญาตให้ _____ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด _____ เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ ๓๑ ตรอก/ซอย _____ ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ ๑
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ _____ รื้อถอนอาคาร
 ที่บ้านเลขที่ _____ ตรอก/ซอย คลองหนึ่ง ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ ๑
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 เป็นที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ ๑๔๗๐๔
 เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร _____ อาคาร
 (๑) ชนิด ก.ส.ค. โครงเหล็กจำนวน ๕ หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านค้า
 พื้นที่/ความยาว ๑,๑๔๐.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน _____ คัน พื้นที่ _____ ตารางเมตร
 (๒) ชนิด _____ จำนวน _____ เพื่อใช้เป็น _____
 พื้นที่/ความยาว _____ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน _____ คัน พื้นที่ _____ ตารางเมตร
 (๓) ชนิด _____ จำนวน _____ เพื่อใช้เป็น _____
 พื้นที่/ความยาว _____ ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน _____ คัน พื้นที่ _____ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
 เลขที่ ๓๘๔ / ๒๕๔๘ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยนายสมชัย เตชะทอจชัย สย. ๕๐๒๐, นายพิรพงษ์ แสงพิทักษ์ สสอ. ๑๕๐๓ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๗ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๙

ออกให้ ณ วันที่ ๘ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลายมือชื่อ)

(นายสุระ อิศรางกูร)
 รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
 นายกเทศมนตรีเมืองท่าอากาศยาน
 อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
 เจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓ พ.ย. ๔๘



(Kuplam ทวีป
ม. พ.ศ. 214)
แบบ อ. ๑
สงวนลิขสิทธิ์
๔๐๙/๒๕๖๔

๘, ๙

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร, ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 163 / 2556

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโธร เอ็กสเพนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94704

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโธร เอ็กสเพนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร อาร

(๑) ชนิด ก.ส.ร. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ

พื้นที่/ความยาว 160.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 83 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายพีระพงษ์ แดงทิพย์ สสอ. 1603 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 24 เดือน มิถุนายน 2557

ออกให้ ณ วันที่ 25 เดือน มิถุนายน 2556

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง





แบบ อ. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 102 / 2546

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเปนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

พื้นบ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย คลองหลวง ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94703

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเปนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๓ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.ส. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดปลา

พื้นที่/ความยาว 3,780.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน 67 คัน พื้นที่ 1,006.00 ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 322 / 2545 ที่แบบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายวีรพล ศรีมหาโชค สย. 3409 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๔ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 23 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2547

ออกให้ ณ วันที่ 24 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2546

(ลายมือชื่อ)

()

ตำแหน่ง

นายอำเภอเมืองราชบุรี

พิมพ์ที่โรงพิมพ์ที่ส่วนท้องถิ่น

นางเนติพร นิลประทีป
นางเนติพร นิลประทีป



หนังสือร่างระเบียบ

11

แบบ ส. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 368 / 2550
อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็ก โกรเดอเคชั่น จำกัด
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองขี้เหล็ก อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย คลองขี้เหล็ก ถนน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองขี้เหล็ก อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 2899 - 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, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทยแอ็ก โกรเดอเคชั่น จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น
(๑) ชนิด ก.ส.ด. 1 1/2 จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องครัว
พื้นที่/ความยาว 92.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คั่น พื้นที่ ตารางเมตร
(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คั่น พื้นที่ ตารางเมตร
(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรั้ว และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คั่น พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 357 / 2550 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้
ข้อ ๓ โดยนางสาว ณี ขานเพราะ ภสอ. 4544, นายสุวิทย์ จิตต์เทศกุล ภษ. 21556 เป็นผู้ควบคุมงาน
ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 30 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2551
ออกให้ ณ วันที่ 31 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2550

31 ต.ค. 50

(ลายมือชื่อ)

(นางเนติพร นิลประทีป)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองคลองหลวง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 461 / 2539

อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้าง

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน ที่ 418
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ก.ค.๑.3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ตลาดสด
พื้นที่/ความยาว 13,620 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน 58 คัน พื้นที่ 6520 ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 461 / 2539 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายทรงศักดิ์ หวังกิจก, นายเกรียงศักดิ์ กอวิธนา เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 15 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2540

ออกให้ ณ วันที่ 16 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2539

(ลายมือชื่อ)

นายชล คำธรรม
กรรมการสุขาภิบาล รักษาการในตำแหน่ง
ตำแหน่ง ประธานกรรมการสุขาภิบาลคลองหลวง
เจ้าพนักงานท้องถิ่น



แบบ ย. ๑

๑๕ ๑๕!

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 119 / 2544

อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนส์ จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

โฉนดที่ดินเลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ศ. ๑ เลขที่ 94705

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนส์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ร.อ. โครงเหล็กจำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารอาหารแห้ง-ศูนย์อาหาร
 พื้นที่/ความยาว 2,622.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน 16 คัน พื้นที่ 240.00 ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 73 / 2544 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายวีรชัย อุดพันธ์ สย.5273 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
 กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 18 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2545

ออกให้ ณ วันที่ 19 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2544

(ลายมือชื่อ) ประจักษ์ (นายประจักษ์ ใจแก้ว,
 เทศมนตรีตำบลเมือง...

ตำแหน่ง นาย...

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

บันทึกที่...



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 599 / 2548

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนส์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย ถนน หลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง ขสองหมิง อำเภอ/เขต ขสองหลวง จังหวัด บึงกาฬ

ข้อ ๑ ทำการ รื้อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน หลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง ขสองหมิง อำเภอ/เขต ขสองหลวง จังหวัด บึงกาฬ

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94705
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนส์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ตาว
(๑) ชนิด ก.ส.ร. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ร้านค้า
พื้นที่/ความยาว 548.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 599 / 2548 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยนายนิติพงษ์ สีราชนธ์ สย.4452, นายอนันต์ วัชรพงษ์วิจิตร สสอ. 1584 เป็นผู้ควบคุมงาน
ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 7 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2549

ออกให้ ณ วันที่ 8 เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. 2548
(ลายมือชื่อ)

(นายพิษณุ อัครราช)
รองนายกเทศมนตรีปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีเมืองไทยเจริญ

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานท้องถิ่น

8 พ.ย. 48



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 152 / 2550

อนุญาตให้... บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เพนซ์ จำกัด...เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน ทลสโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง ทลสยหนึ่ง อำเภอ/เขต ทลสยหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย ทลสโยท ถนน ทลสโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง ทลสยหนึ่ง อำเภอ/เขต ทลสยหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94705
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซ์เพนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร อวธร

(๑) ชนิด ก.ส.ส.โครงเหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาโรงรถชนคัก
พื้นที่/ความยาว 19,800.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คับ พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คับ พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คับ พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 521 / 2549 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยบริษัท รรทล ศรีสุข มย. 33062, นายพิรพงษ์ แสงพิทักษ์ สสจ. 1603 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 14 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2552

ออกให้ ณ วันที่ 15 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2550

(ลายมือชื่อ)

(รองนายกเทศมนตรีเมืองปทุมธานี)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองปทุมธานี

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

รับทราบ
นาย
นาย
นาย



แบบ อ. ๑

Chana P...

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 26 / 2553

อนุญาตให้

บริษัท ไทย แอ็กโกริเคิลเชนจ์ จำกัด

เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย

ถนน

หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง

อำเภอ/เขต

คลองหลวง

จังหวัด

ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่

ตรอก/ซอย

ตลาดไท

ถนน

ทลโยธิน

หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง กลองหนึ่ง

อำเภอ/เขต

คลองหลวง

จังหวัด

ปทุมธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94099, 94100, 94101, 94102, 94103, 94104, 94105, 94106
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกริเคิลเชนจ์ จำกัด 94107, 94162, 94163, 94164, 94165, 94166

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

ถาวร

(๑) ชนิด ก.ส.ธ. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น

พาณิชย์ที่ไม่ใช่ค้าปลีก-ค้าส่ง

พื้นที่/ความยาว 400.00 ตารางเมตร

ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน

คัน

พื้นที่

ตารางเมตร

(๒) ชนิด

จำนวน

เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว

ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน

คัน

พื้นที่

ตารางเมตร

(๓) ชนิด

จำนวน

เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว

ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน

คัน

พื้นที่

ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 354 / 2552 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี

นายวราพล ศรีสุข ภย. 33062

เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 21 เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2554

ออกให้ ณ วันที่ 22 เดือน มกราคม พ.ศ. 2553

(ลายมือชื่อ)

นายวราพล ศรีสุข

ตำแหน่ง

นายกเทศมนตรีเมืองคลองหลวง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

บันทึกในหนังสือแจ้งข้อเท็จจริง

นายวราพล

นายวราพล



๓๐๐ ๓๖๖

แบบ ย. ๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 253 / 2556

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเปนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ตลาดไท ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.๓. ๑ เลขที่ 94703
เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเปนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ๑ ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.๓. 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็น หาดิษฐ์
พื้นที่/ความยาว 300.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กัณฑ์ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 253 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายเคชา ห้างใจ ภย.๒๕๗๗,น.ส.ปริญญ์ เทพนิก ๑๒๓๔ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 1 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2557

ออกให้ ณ วันที่ 2 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

ค้นคืนโดยพื้นที่ส่วนท้องถิ่น



()

ขนาด ๒ x ๘๐ ซม. x 1๕ นิ้ว

= ๘๐๐ ซม.

ขนาด ๒๐ x ๔๐ ซม. x ๒๕ นิ้ว

= 1800 ซม.

แบบ อ. ๑

(๒) 26๐๐ ซม.
(๒) 23

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 252 / 2556

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอลกอฮอล์ จำกัด เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่ 37 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย คลองหนึ่ง ถนน หนองโสน หมู่ที่ 9

ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

พื้นที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94702, 93954-93961

เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอลกอฮอล์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ช่าง

(๑) ชนิด ก.ส.ธ. 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ

พื้นที่/ความยาว 2,600.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น

พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 262 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายเชษฐา งามใจ ภ.ย. ๒๕๖๖, น.ส. ปริษาพร เทพนิกร ภ.ศ. 12384 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ

กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 1 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2557

ออกให้ ณ วันที่ 2 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2556

(ลายมือชื่อ)

(นายเชษฐา งามใจ)

(รองนายกเทศมนตรีเมืองคลองหลวง)

ตำแหน่ง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

พิมพ์ที่โรงพิมพ์ส่วนท้องถิ่น



แบบ อ. ๑

(24) / (28)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร, ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ 164 / 2556

อนุญาตให้ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเปนซ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
 อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย คลองหลวง ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ 9
 ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
 ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่/น.ส. ๓ เลขที่/ส.ค. ๑ เลขที่ 94704
 เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเปนซ์ จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ถาวร

(๑) ชนิด ก.ส.ส. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถ
 พื้นที่/ความยาว 1,400.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 (๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร
 (๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
 พื้นที่/ความยาว ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
 จำนวน คัน พื้นที่ ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 116 / 2556 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมีนายสมชาย ฤกษ์พรทิพย์ สอ. 7772, นายพงศธร กันอารีย์ ภสอ. 10687 เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 24 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2557

ออกให้ ณ วันที่ 25 เดือน มิถุนายน พ.ศ. 2556

(ลายมือชื่อ)

ตำแหน่ง



พิมพ์ที่โรงพิมพ์ที่ควบคุมท้องถิ่น



ใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ **519** / 2566

อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ 1 ทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดิน ☒ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ☐ อื่น ๆ
เลขที่ 94707 เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ทำการเคลื่อนย้ายอาคารในท้องที่ที่อยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่อาคารจะทำการ
เคลื่อนย้ายตั้งอยู่ ไปยังบ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง - อำเภอ/เขต - จังหวัด - รหัสไปรษณีย์ -

ข้อ 2 เป็นอาคาร

(1) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์
พื้นที่อาคาร/ความยาว 6,683.00 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน 84 คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
(2) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่อาคาร/ความยาว - โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร
แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ 359 / 2566 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ 3 มี นายพิบูลย์ ตะติโชติพันธ์ สย.3942, นายประกิต พนานุรัตน์ ว-สค.580 เป็นผู้ควบคุมงาน
หรือ นายพิบูลย์ ตะติโชติพันธ์ สย.3942, นายประกิต พนานุรัตน์ ว-สค.580 เป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร

ผู้ควบคุมงาน

- 1) นายปรเมธ ทองธรรม สย.12389 ,
- 2) นางสาวจริยาพร บุญพรนาค ส-สค.2509
- 3) นายอุทิศ ต่อวิริยะตระกูล สฟก.1667 ,
- 4) นายทศพร เสนาลักษณ์ สก.3733

ต้องปฏิบัติตาม
อนุญาตต้องปฏิบัติ

ผู้ออกแบบต้องเป็นชื่อ

นายวีระพงศ์ พงษ์ทรัพย์ สย.15010

หนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตาม

ราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา 9 หรือ

มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(2) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึง วันที่ 130 เดือน พ.ย. พ.ศ. 2567ออกให้ ณ วันที่ 51 เดือน ส.ค. พ.ศ. 2566(ลายมือชื่อ) [Signature] ผู้อนุญาต

(นายสุเทพ วงษ์แจ้ง)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองท่าโขลง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

องค์การบริหารส่วนตำบลท่าโขลง



ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่ **520** / 2566

อนุญาตให้ บริษัท ไทยแอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 31 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

ข้อ 1 ทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 9
ตำบล/แขวง คลองหนึ่ง อำเภอ/เขต คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี
ในที่ดิน ☒ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ☐ อื่น ๆ
เลขที่ 94704 เป็นที่ดินของ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ทำการเคลื่อนย้ายอาคารในท้องที่ที่อยู่ในเขตอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่อาคารจะทำการ
เคลื่อนย้ายตั้งอยู่ ไปยังบ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง - อำเภอ/เขต - จังหวัด - รหัสไปรษณีย์ -

ข้อ 2 เป็นอาคาร

(1) ชนิด โครงสร้างเหล็ก และ ค.ส.ล. จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารเพื่อการพาณิชย์,
ห้องเครื่องไฟฟ้าที่จอดรถ - พื้นที่อาคาร/ความยาว 7,200.00 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด
และทางเข้าออกของรถจำนวน 48 คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(2) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่อาคาร/ความยาว - โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณเลขที่ 566 / 2566 ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ 3 มี น.ส.จิยาวพร บุญยพรรณาส.สค.2509, นายปรเมท ทองสพธรรม สย.12389 เป็นผู้ควบคุมงาน
หรือ นายวีระพงศ์ พวงทรัพย์ สย.15010,นายประกิต พนารัตน์ ว.สค.580 เป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร

ข้อ 4 ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งออกตาม
ความในมาตรา 8 (11) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา 9 หรือ
มาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(2) เจ้าของอาคารจะต้องขออนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องด้วยแล้วแต่กรณี

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึง วันที่ ๒๑ เดือน ๒ พ.ศ. ๒๕๖๖

ออกให้ ณ วันที่ - เดือน - พ.ศ. -

(ลายมือชื่อ) [ลายมือชื่อ] ผู้อนุญาต

(นายสุเทพ วงษ์แจ้ง)

ตำแหน่ง นายกเทศมนตรีเมืองท่าโขลง

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

ผู้รับจ้างของ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

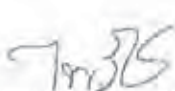
โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม


(นายสมชัย บุญน้ำศิริ)


(นางวินิดา หาญรัตนกุล)

 ผู้อำนวยการลงนาม

พยาน


(นายไพฑูรย์ มิทะเสน)


(นางสาวเย็นฤดี ขวเจริญทรัพย์)

ผู้จ้างของ

บริษัท ไทย แอโกร เอ็กเชเชนจ์ จำกัด

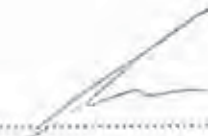

(นายพิชิต นิยมกุล)


(นายประเสริฐ อังคณะวัฒนา)

 กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

พยาน


(นายเวียงชัย พิทักษ์ธนากร)


(นายกตัญญู วุฒประเสริฐ)



(ท.อ. ๘)

หนังสือสัญญาเช่า...สิ่งปลูกสร้างมีลักษณะเฉพาะที่ดิน (20) 31

สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน 14 ไร่ 1 งาน 14 ตารางวา โดยรวมกรที่ 1 ได้เป็นบริเวณที่ดินที่ 5,589 ตารางเมตร (รวมกรที่ 2-14 ตามเอกสารแนบท้าย) ตั้งอยู่เลขที่ 31/32 หมู่ที่ 9 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี อาคารปลูกสร้างอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 94702 (รวมกรที่ 2-14 ตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรณีพิเศษของกรมที่ดิน มติที่ 1/2553 เลิกขณธ์ จำกัด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 12 เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช 2553 ณ ที่ว่าการ ตำบลบางน้ำจืด จังหวัด ปทุมธานี อำเภอคลองหลวง เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { บริษัท ไทยแม็กโครอิเล็กทรอนิกส์ จำกัด (โดยนายอรรถชัย ภูประเสริฐ แทน) } ผู้ให้เช่า อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 31 ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี หมายเลขโทรศัพท์

กับ { คณะกรรมการบริหารร่วมของมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี (โดยนางสาวศิริลักษณ์ รัตนกุลแทน) } ผู้เช่า อายุ { } ปี

สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ 11 ต.คลองหนึ่ง อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี หมายเลขโทรศัพท์

ตำบล/แขวง กรุงเทพมหานคร อำเภอ/เขต สวท. จังหวัด กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าเห็นชอบที่จะเช่าสิ่งปลูกสร้าง...ซึ่งกล่าวข้างบนนี้ไว้เพื่อ ประสงค์กิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท มีกำหนด 20 (ยี่สิบ) ปี เดือน หรือตลอดอายุของผู้เช่า นับตั้งแต่วันที่ 13 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553 เวลา 08.00 น. เป็นต้นไป

ข้อ ๒ ผู้เช่าต้องเสียค่าเช่าเป็นเงินสด ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,732,000.000 บาท (เงิน หนึ่งพันเจ็ดร้อยสามสิบล้านถ้วน) โดยชำระภายใน วันที่จดทะเบียนเช่าสิ่งปลูกสร้าง ของ ทุก ๆ

ข้อ ๓ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าเห็นชอบที่จะเช่าสิ่งปลูกสร้าง...ซึ่งกล่าวข้างบนนี้ไว้เพื่อ ประสงค์กิจการจำหน่ายสินค้าหรือให้บริการภายในโครงการตลาดไท มีกำหนด 20 (ยี่สิบ) ปี เดือน หรือตลอดอายุของผู้เช่า นับตั้งแต่วันที่ 13 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553 เวลา 08.00 น. เป็นต้นไป

รายการที่

ลักษณะอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้าง

บ้านเลขที่

ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่

ปัจจุบัน คือ

8.

ค.ส.ส. 3 ชั้น

เลขที่ 461/2539 ต.ว 16/07/2539

32/9

94705 (เดิม 418)

ขมดาวตลาดสด (ส่วนที่ 74) และ

(1 หลัง พื้นที่ 13,620 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น ตลาดสด)

ตลาดขมดาว (ส่วนที่ 74)

9.

ค.ส.ส. โครงเหล็ก

เลขที่ 119/2544 ต.ว 19/07/2544

32/1034 และ 32/1035

94705

อาคารตลาดขมดาว (ส่วนที่ 74) และ

(2 หลัง พื้นที่ยรวม 2,622 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น อาคารจอดรถ - ศูนย์อาหาร)

ศูนย์อาหาร 1 (ส่วนที่ 74)

10.

ค.ส.ส. 1 ชั้น

เลขที่ 593/2548 ต.ว 08/11/2548

32/128

94705

อาคารตลาดขมดาวใหม่ (ส่วนที่ 74)

11.

ค.ส.ส. ชั้นเดียว

เลขที่ 409/2538 ต.ว 18/09/2538

ไม่มี

94705 (เดิม 418)

ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74)

12.

ค.ส.ส. โครงเหล็ก

เลขที่ 152/2550 ต.ว 15/05/2550

ไม่มี

94705

อาคารตลาดขมดาว (ส่วนที่ 74) และ

(1 หลัง พื้นที่ยรวม 19,800 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น อาคารโรงรถขมดาว)

สำนักงานตลาด (ภาคกลางขมดาว) (ส่วนที่ 74)

13.

ค.ส.ส. 2 ชั้น

เลขที่ 409/2538 ต.ว 18/09/2538

32/6

94707 (เดิม 418)

อาคารขมดาวประมง (ส่วนที่ 76)

14.

ค.ส.ส. 1 ชั้น

เลขที่ 26/2553 ต.ว 22/01/2553

32/475

94099 - 94107 และ

(1 หลัง พื้นที่ยรวม 400 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น อาคารขมดาว - ส่วนประกอบขมดาว)

94162 - 94166

94099 - 94107 และ

อาคารขมดาวประมง (ส่วนที่ 76)

หมายเหตุ

* ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 409/2538 ต.ว 18 กันยายน 2538 ประกอบด้วย

(1) ค.ส.ส. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นที่ยรวม 2,588 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดใต้สูง และ

(2) ค.ส.ส. ชั้นเดียว 4 หลัง พื้นที่ยรวม 396 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ



KTAM
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
KIAM-AG THAI ASSET MANAGEMENT PCL

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2557

เรื่อง การปรับเปลี่ยนค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือของบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ เลขที่ บห. 015 / 2557 ลงวันที่ 29 มกราคม 2557 เรื่อง แจ้งการปรับ
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

ตามที่ บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ("กองทุนรวมฯ") ได้แจ้งการปรับเปลี่ยนค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 5 (ห้า)
ของอัตราเดิมตามที่ได้เรียกเก็บอยู่ในปัจจุบัน โดยมีผลนับแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556 ซึ่งเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบ 4
ข้อ 4 ของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการ ("บริษัทจัดการ") พิจารณาแล้วเห็นว่า
การปรับเปลี่ยนค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 5% ดังกล่าว สามารถกระทำได้ เพื่อสะท้อนต้นทุนและค่าใช้จ่าย ที่เพิ่มขึ้น
ตามความเป็นจริง นอกจากนี้เป็นการปรับเพิ่มขึ้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และในรายละเอียด
โครงการ ที่มีสิทธิปรับเพิ่มขึ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี ซึ่งปัจจุบันเรียกเก็บในอัตราเท่ากับ 4,020,000 บาทต่อเดือน
และเรียกเก็บเพิ่มเป็น 4,221,000 บาท ต่อเดือน หรือเท่ากับ 50,652,000 บาท ต่อปี หรือ 54,197,640 บาท รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
(โครงการระบุไม่เกิน 60 ล้านบาทต่อปี) โดยให้มีผลนับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

รองกรรมการผู้จัดการ

ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท



บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด
THAI AGRO EXCHANGE CO., LTD.

31 หมู่ 9 อ.คลองเตย จ.ปทุมธานี 12120 โทร 0-2908-4490-5 แฟกซ์ 0-2908-4311

31 MOO 9 KHLONG 1, KHLONG LUANG PATHUMTHANI 12120 TEL 0-2908-4490-5 FAX 0-2908-4311

ที่ บ.ท. 015 / 2557

วันที่ 29 มกราคม 2557

เรื่อง แจ้งการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์

เรียน คุณชวินดา หาญรัตนกุล หรือ ผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

อ้างถึง สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 11 พฤศจิกายน 2553 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท กับ บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางเปรียบเทียบประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายปี 2557 เปรียบเทียบกับปี 2556 ในกรณีที่มีการปรับและในกรณีที่ไม่มีการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1 แผ่น

ตามที่ บริษัท ไทย แอโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ("บริษัท") ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท ("กองทุนรวม") ซึ่งมีหน้าที่ ความรับผิดชอบ และได้รับค่าตอบแทน ตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามอ้างถึง ความละเอียดแจ้งอยู่แล้วนั้น

บริษัทในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้ปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กองทุนรวมมีผลประกอบการที่ดี สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

โดยที่ ข้อตกลงในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับอ้างถึง ได้กำหนดให้ปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในทุกๆ 3 (สาม) ปี ซึ่งบัดนี้ ได้ล่วงพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวมาแล้ว ในกรณี บริษัทจึงเรียนมาเพื่อแจ้งการปรับเพิ่มค่าธรรมเนียมดังกล่าวในอัตราร้อยละ 5 (ห้า) ของอัตราเดิมตามที่ได้เรียกเก็บอยู่ในปัจจุบัน ทั้งนี้ โดยมิผลนับตั้งแต่วันที่ 13 พฤศจิกายน 2556 ซึ่งเป็นไปเสมือนหลักเกณฑ์ตามที่ระบุในเอกสารแนบ 4 ข้อ 4. ของสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และเมื่อได้ปรับอัตราค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นแล้ว ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 4 ทุกรายการรวมกันแล้ว ก็ยังไม่เกิน ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของรายได้ค่าเช่าและค่าตอบแทนสุทธิของกองทุนรวม (โปรดดูตารางเปรียบเทียบประมาณการฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย เพื่อประกอบการพิจารณา) /

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดพิจารณาอนุมัติ จักเป็นพระคุณยิ่ง ทั้งนี้ บริษัทจะยึดถือหลักการบริหารจัดการ เพื่อให้เกิดประสิทธิผล เป็นประโยชน์ และเป็นธรรมต่อ กองทุนรวม และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องโดยรวมต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสีธรา พิศิษฐการ)
ประธานเจ้าหน้าที่ สายงานการเงิน
บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด
ในฐานะผู้บริหารของสหวิริณทรัพย์ของกองทุนรวม

ผู้ประสานงาน	นางสาวศาริณี เรืองแจ่ม	(โทร. 02 908 4490 – 9 ต่อ 140, 081 773 9349)
	นายกตัญญู ภูประเสริฐ	(โทร. 02 908 4490 – 9 ต่อ 167, 081 752 9981)

เอกสารแนบท้ายหนังสือ เลขที่ นท. ๑15 / 2557 ฉบับลงวันที่ 29 มกราคม 2557

การเปรียบเทียบกำไรสุทธิ กรณีปรับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้น 5 % (เปรียบเทียบ)

	กรณีไม่ปรับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์				กรณีปรับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์			
	งบประมาณ 2557	2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	%	งบประมาณ 2557	2556	เพิ่มขึ้น(ลดลง)	%
รายได้	537,527,532.76	532,285,588.82	5,241,943.94	0.98	537,527,532.76	532,285,588.82	5,241,943.94	0.98
ต้นทุนขาย	(95,438,148.76)	(94,459,461.64)	(978,687.12)	1.04	(95,438,148.76)	(94,459,461.64)	(978,687.12)	1.04
กำไรขั้นต้น	442,089,384.00	437,826,127.18	4,263,256.82	0.97	442,089,384.00	437,826,127.18	4,263,256.82	0.97
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(11,418,669.32)	(16,619,130.16)	5,200,460.84	(31.29)	(11,418,669.32)	(16,619,130.16)	5,200,460.84	(31.29)
กำไรก่อนค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	430,670,714.68	421,206,997.02	9,463,717.66	2.25	430,670,714.68	421,206,997.02	9,463,717.66	2.25
หัก ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์								
ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	(51,618,300.00)	(50,894,550.00)	(723,750.00)	1.42	(54,197,640.00)	(50,894,550.00)	(3,303,090.00)	6.49
ค่าธรรมเนียมเรื่องอสังหาริมทรัพย์	(20,130,406.10)	(20,365,380.32)	234,974.22	(1.15)	(20,130,406.10)	(20,365,380.32)	234,974.22	(1.15)
ค่าคอมมิชชั่น	(34,472,352.60)	(34,584,789.73)	112,437.13	(0.33)	(34,472,352.60)	(34,584,789.73)	112,437.13	(0.33)
ค่าธรรมเนียมที่ดิน	(32,257,236.53)	(31,548,436.54)	(708,799.99)	2.25	(32,257,236.53)	(31,548,436.54)	(708,799.99)	2.25
รวมค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	(138,476,795.23)	(137,393,156.59)	(1,083,638.64)	0.79	(141,857,635.23)	(137,393,156.59)	(4,464,478.64)	2.67
กำไรสุทธิ	292,193,919.45	283,813,840.43	8,380,079.02	2.95	289,613,079.45	283,813,840.43	5,799,239.02	2.04

ค่าบริหารที่ดินเป็น % ของรายได้

25.76

25.81

26.24

25.81

กรณีปรับค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ขึ้น 5 % ทำกำไรสุทธิ

(2,580,840.00)

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับเพิ่ม 5 % จำนวนค่า

ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์(เดิม) 1,11.56

4,020,000.00

ปรับเพิ่ม 5 %

201,000.00

รวม

4,221,000.00

ภาษีมูลค่าเพิ่ม 7 %

295,470.00

รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4,516,470.00

รวมทั้งสิ้นปี

54,197,640.00

54,197,640.00
6/9/15/7

เว้นแต่ในกรณีที่เป็นผลเนื่องมาจากการณื่อดังต่อไปนี้ (ก) กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย

- (ก) ทรัพย์สินที่เช่าและทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล อันเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนตั้งแต่ร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดรวมกัน
- (ข) ผู้ให้เช่าได้ยื่นคำขอต่อศาลอันเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าเอง หรือบุคคลอื่นได้ยื่นคำขอต่อศาลเกี่ยวกับการขอฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าและศาลมีคำสั่งอนุญาตตามคำขอแล้ว
- (ค) ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย
- (ง) ผู้ให้เช่าเลิกบริษัท หรือชำระบัญชีไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ

(จ) ในกรณีที่ผู้ให้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือ ข้อตกลงหรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมถูกรอนสิทธิในการใช้ เสื่อมสิทธิในการใช้ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ซึ่งมีอยู่เดิม ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการถูกรอนสิทธิ เสื่อมสิทธิ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว หรือมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นกรณีที่มีใช่เป็นความผิดของผู้ให้เช่า

(ฉ) ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7.3 จนเป็นเหตุให้ถูกสั่งให้พักหรือถูกยกเลิกใบอนุญาตจัดตั้งตลาดหรือใบอนุญาตอื่นใดที่เกี่ยวข้องดังกล่าวไม่จะเป็นการชั่วคราวหรือถาวร เว้นแต่การไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าดังกล่าวเกิดจากการกระทำการหรือละเว้นกระทำอันเป็นการผิดสัญญาของกองทุนรวม

(ช) ผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 7 และเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมถูกรอนสิทธิในการใช้ เสื่อมสิทธิในการใช้ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมตกลงร่วมกันตามข้อ 7.1 และ 7.6 วรรคแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ และมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ จนเป็นเหตุทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ซึ่งมีอยู่เดิม ณ วันก่อนวันเริ่มต้นการถูกรอนสิทธิ เสื่อมสิทธิ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว เว้นแต่การไม่ปฏิบัติ

๐๗๗

หน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เข้าดังกล่าวเกิดจากการกระทำการหรือละเว้นการกระทำอันเป็นการผิดสัญญาของกองทุนรวม หรือเป็นเหตุสุดวิสัย

19.6 เหตุแห่งการเลิกสัญญาที่เกิดขึ้นจากฝ่ายกองทุนรวม

เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น ในกรณีที่กองทุนรวมฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่กรณีดังกล่าวเป็นผลเนื่องมาจากกรณีดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ให้เข้าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง หน้าที่ หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้หรือ (ข) เป็นเหตุสุดวิสัย หรือ (ค) กรณีที่ผู้ให้เข้าในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมปฏิบัติผิดหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยตกเป็นผู้ผิดสัญญาภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เข้า หรือ (ง) กรณีที่ผู้ให้เข้าช่วงดำเนินการปฏิบัติผิดหน้าที่หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยตกเป็นผู้ผิดสัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วงดำเนินการระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เข้าช่วงดำเนินการ จนเป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ หรือผิดนัด ผิดสัญญา หรือข้อตกลง หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเข้ากับผู้ให้เข้าตามสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเป็นกรณีที่มิใช่เป็นความผิดของกองทุนรวม

20. ผลจากเหตุการณ์ตามข้อ 19.

ในกรณีที่เกิดเหตุแห่งการเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในข้อ 19 ของสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิดังนี้

- 20.1 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.1 ข้อ 19.3 (ก) หรือข้อ 19.3 (ข) ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 20.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 16.2 วรรคสอง 19.2 หรือ ข้อ 19.4 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่ผู้ให้เข้าจะต้องชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 ให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

ชาม

20.3 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามทีระบุไว้ในข้อ 19.3 (ค) ผู้ให้เช่าจะต้องใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวสามารถหาประโยชน์ได้ในกรณีที่การดำเนินการดังกล่าวไม่ประสบผลสำเร็จ กองทุนรวมมีสิทธิดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนรวมมีสิทธิก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างลงบนที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าเพื่อทดแทนทรัพย์สินที่เช่าที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายได้โดยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเอง หากกองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นลงทุนและสามารถดำเนินการได้ตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องมีรูปแบบ ขนาดพื้นที่ และคุณสมบัติไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญและไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่าเดิม ทั้งนี้ อาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวถือเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวม ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่ในกรณีที่อาคารสิ่งปลูกสร้างที่จะก่อสร้างขึ้นใหม่ดังกล่าว มีรูปแบบ ขนาดพื้นที่ หรือคุณสมบัติแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญหรือด้อยไปจากทรัพย์สินที่เช่าเดิม ในกรณีเช่นว่านี้ กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง หากผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องซื้อจากกองทุนรวมในราคาและวิธีการตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวภายใน 4 (สี่) เดือนนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม หรือ

- (ข) ในกรณีที่หากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายอย่างมีนัยสำคัญทำให้ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจได้ต่อไป กองทุนรวมมีสิทธิในการโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวให้แก่บุคคลใดๆ ได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ในกรณีดังกล่าวนี้กองทุนรวมมีสิทธิกำหนดวิธีการ เงื่อนไข รวมทั้งค่าตอบแทนในการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวกับผู้รับโอนได้โดยกองทุนรวมเองและเป็นไปตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ทำข้อตกลงใดๆ ที่มีผลทำให้ผู้รับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า อันอาจจะเป็นการรอนสิทธิของผู้ให้เช่าเกินกว่าภาระหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะใช้สิทธิตามข้อ 20.3 (ข) วรรคแรก และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมกำหนดให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการได้ กองทุนรวมตกลงให้สิทธิผู้ให้เช่า ดังนี้

- (1) จัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวจากกองทุนรวมก่อนบุคคลที่กองทุนรวมประสงค์จะโอนสิทธิ

อนัน

การเช่าให้ตามข้อ 20.3 (ข) วรรคแรก (Right of First Refusal) โดยให้นำหลักเกณฑ์วิธีการ และขั้นตอนตามที่กำหนดในข้อ 14. และข้อ 15. มาปรับใช้บังคับตามควรแก่กรณีโดยอนุโลม เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่น โดยกองทุนรวมจะต้องระบุชื่อบุคคลที่กองทุนรวมประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวในหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอด้วย ทั้งนี้หากผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้มีการรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวได้ ภายในระยะเวลาที่กำหนด กองทุนรวมสงวนสิทธิในการโอนสิทธิการเช่าบนทรัพย์สินในส่วนที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายดังกล่าวให้แก่บุคคลอื่นที่กองทุนรวมเห็นสมควรได้โดยมิต้องให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าในการที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) อีกครั้งหนึ่ง แต่ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมเสนอให้แก่บุคคลดังกล่าวนั้นจะต้องเป็นข้อเสนอมิแตกต่างหรือเป็นข้อเสนอมิดีกว่าข้อเสนอมิเสนอให้แก่บุคคลที่ผู้ให้เช่าจัดหามา โดยกองทุนรวมจะส่งสำเนาหนังสือและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

- (2) เลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงชำระคืนค่าเช่าที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้เป็นการล่วงหน้าจากกองทุนรวมตามสัดส่วนระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่นับจากวันที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ วิธีการคำนวณให้เป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ "หลักการคำนวณการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า"

20.4 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.5 และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรกได้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายตามความเป็นจริง และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิเรียกให้ผู้ให้เช่าชำระคืนค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ ตลอดจนค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ โดยใช้วิธีการคำนวณตาม เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ภายในระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง

นอกจากนี้ ในระหว่างระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเนื่องจากมีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามข้อ 19.5 (ก) กองทุนรวมยังคงมีสิทธิได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดตามที่กล่าว และในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดตามที่กล่าวได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ผู้ให้เช่าจะชดเชยเงินผลประโยชน์ที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับนั้นให้แก่กองทุนรวมตามจำนวนที่กองทุนรวมได้รับอยู่ ณ วันก่อนการถูกยึดหรืออายัดนับแต่วันที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัดเหตุการณ์ดังกล่าวจนถึงวันที่กองทุนรวมสามารถใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินที่ถูกยึดหรืออายัด

นั้น หรือจนถึงวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่สามารถชดเชยเงินผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามข้อ 20.4 วรรคสองได้ โดยกองทุนรวมยังมิได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ตามข้อ 20.4 วรรคแรก กองทุนรวมมีสิทธิที่จะซื้อทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าวจากผู้ให้เช่าในราคาตลาด ณ วันที่กองทุนรวมส่งคำเสนอซื้อ หักด้วย (ก) ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าว นับจากวันที่พ้นกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาตามที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรก จนถึงวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในส่วนที่ถูกยึดหรืออายัดดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วเสร็จ หรือวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณีใดจะถึงก่อน โดยให้นำวิธีการคำนวณตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 มาปรับใช้บังคับตามควรแก่กรณีโดยอนุโลม และ (ข) เงินผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าค้างชำระต่อกองทุนรวมตามที่กล่าวในข้อ 20.4 วรรคสองดังกล่าว ทั้งนี้ ให้กำหนดราคาตลาดโดยใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ ประเมิน 2 (สอง) ราย ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้เสนอรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดเป็นจำนวน 4 (สี่) ราย และผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เลือกผู้ประเมิน 2 (สอง) จากรายชื่อผู้ประเมิน 4 (สี่) รายซึ่งกองทุนรวมได้เสนอ และภายภายในระยะเวลาไม่เกิน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้เสนอรายชื่อผู้ประเมินดังกล่าว โดยรายชื่อผู้ประเมินทั้งหมดจะอยู่ในบัญชีรายชื่อตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินดังกล่าว

- 20.5 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 19.5 (ข) และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาที่กำหนดในข้อ 19.5 วรรคแรกได้ กองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่างๆ ที่กองทุนรวมได้รับความเสียหายตามความเป็นจริง และมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว กองทุนรวมมีสิทธิฟ้องบังคับจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้แก่กองทุนรวม ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ระบุในข้อ 7.4
- 20.6 ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 19.6 และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข หรือปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในข้อ 19.6 ได้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินใดๆ ให้แก่กองทุนรวมแต่อย่างใด และให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง
- 20.7 เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้โดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าต่อเนื่อง หรือเมื่อสัญญานี้เลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ กองทุนรวมมีหน้าที่ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนด เข้ายึดถือครอบครองทรัพย์สินที่เช่าในสภาพตามปกติเรียบร้อย และกองทุนรวมจะดำเนินการใดๆ กับผู้เช่าช่วงและบริวารของผู้เช่าช่วงของกองทุนรวมเพื่อให้ผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่ผู้ให้เช่ากำหนดกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่าได้ทั้งหมดโดยทันที และสามารถดำเนินการใดๆ กับทรัพย์สินที่เช่าได้ตามที่ผู้ให้เช่าเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการตลาดไทได้

cmh

ต่อเนื่องต่อไป เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (ก) กรณีที่มีการเลิกสัญญาเนื่องจากเหตุการณ์ตามที่ได้ระบุไว้ใน ข้อ 19.5 ซึ่งกองทุนรวมไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า จนกว่าผู้ให้เช่าจะได้ชำระค่าเสียหาย ค่าขาดประโยชน์ ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่โดยใช้วิธีการคำนวณตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 3 รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้และตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมได้รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าภายหลังสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะส่งมอบเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนแก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับนี้หรือนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนนั้นๆ แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจใช้สิทธิหักกลบลบหนี้ที่ผู้ให้เช่าต้องชำระแก่กองทุนรวมกับเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว

- (ข) กรณีทรัพย์สินที่เช่าต้องเสียหาย หรือสูญหาย หรือเสื่อมสลาย ไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินที่เช่า เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินที่เช่าจากการใช้งานในลักษณะและตามสภาพปกติเยี่ยงวิญญูชนพึงใช้และระมัดระวังดูแลรักษาทรัพย์สินของตนเอง กองทุนรวมไม่มีภาระหน้าที่ใดๆ ในการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าเฉพาะในส่วนที่มีความเสียหาย หรือสูญหาย หรือเสื่อมสลายดังกล่าว

- (ค) กรณีที่มีการสร้างส่วนต่อเติมที่ติดต่องานวางบนทรัพย์สินที่เช่าในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการเลือกที่จะรับมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนในสภาพเดิมก่อนการสร้างส่วนต่อเติมที่ติดต่องานวางดังกล่าว หรือรับเอาทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันก็ได้ ทั้งนี้ การดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่ผู้ให้เช่ากำหนดหากมีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบทั้งสิ้น ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น หรือเว้นแต่กรณีที่ส่วนต่อเติมดังกล่าวได้ทำขึ้นโดยความยินยอมของผู้ให้เช่าหรือเป็นไปตามคำแนะนำของผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร ในกรณีเช่นว่านี้ หากผู้ต่อเติมไม่ดำเนินการรื้อถอนและผู้ให้เช่าไม่ยอมรับมอบส่วนต่อเติมดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเลือกที่จะรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวออกไปหรือเรียกให้ผู้ให้เช่ารับผิดชอบการรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวเอง

นอกจากนี้ การสร้างส่วนต่อเติมที่ติดต่องานวางบนทรัพย์สินที่เช่าตามที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าช่วงดำเนินงานตกลงกัน ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ทั้งนี้ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่าช่วงดำเนินงานไม่ต่อระยะเวลาการเช่าช่วงดำเนินงาน หรือสัญญาเช่าช่วงดำเนินงานสิ้นสุดลง

ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิเลือกที่จะรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวออกไปหรือเรียกให้ผู้เช่าช่วงดำเนินงานรับผิดชอบการรื้อถอนส่วนต่อเติมดังกล่าวเอง หรือเว้นแต่เป็นไปตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน

- 20.8 ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาย่อมไม่ลี้ภัยสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือค่าเสียหายใดๆ ที่สามารถเรียกร้องได้ตามกฎหมาย
- 20.9 การเลิกสัญญาย่อมไม่มีผลต่อการมีผลใช้บังคับของ ข้อ 19 (เหตุแห่งการเลิกสัญญา) ข้อ 20 (ผลจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา) และข้อ 21 (การเก็บข้อมูลเป็นความลับ) ของสัญญานี้

21. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ และภายในกำหนด 2 (สอง) ปี หลังจากที่มีการเลิกสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษาข้อมูลของสัญญานี้ ตลอดจนข้อมูล เอกสารสัญญาต่างๆ และความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้ให้เช่า และกองทุนรวม รวมทั้งข้อมูลและรายชื่อของผู้เช่าใดๆ ไว้เป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่บุคคลใดๆ ทราบ เว้นแต่

- 21.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็นความลับเช่นเดียวกัน
- 21.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมาย หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนวทางการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 21.3 เป็นการเปิดเผยรายละเอียดโครงการกองทุนรวม หรือการเปิดเผยในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม หรือ
- 21.4 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว
- 21.5 ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง *CMH*

22. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีข้อความหรือข้อตกลงใดในสัญญานี้ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกัน ดังนี้

22.1 ข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่มีผลบังคับใช้ของสัญญานี้ ไม่มีผลกระทบ หรือทำให้เสื่อมเสียต่อข้อความและข้อตกลงอื่นๆ ที่ยังคงสมบูรณ์ในสัญญานี้

22.2 ร่วมกันแก้ไขข้อความ และข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของสัญญานี้

23. กฎหมายที่ใช้บังคับ/การระงับข้อพิพาท

23.1 สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย

23.2 ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญานี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลไทยที่มีเขตอำนาจ

24. ความสมบูรณ์ของสัญญา

คู่สัญญาแต่ละฝ่ายรับรองและรับประกันว่าการลงนาม การส่งมอบ และการปฏิบัติตามสัญญานี้จะไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดการผิดนัดตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับบริษัท หรือตราสารจัดตั้งกองทุนรวม ข้อตกลงสัญญา ตราสาร หรือข้อผูกมัดอื่นใดที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายผูกพัน

25. การแก้ไขเพิ่มเติม

การแก้ไขเพิ่มเติม การเปลี่ยนแปลง การให้อำนาจ หรือการสละบทบัญญัติใดแห่งสัญญานี้ หรือการให้ความยินยอมของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งให้มีการกระทำดังกล่าว จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร และลงนามโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

26. ดอกเบี้ย

ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดได้ชำระเงินใดๆ แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งถึงกำหนดชำระและคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่จะต้องชำระตามสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่มีหน้าที่จะต้องชำระเงินดังกล่าวนั้นตกลงจะชำระเงินทดรองดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปีนับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายแรกได้ชำระเงินทดรองดังกล่าวไป โดยจะชำระภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น

cmh

27. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ สถานที่อยู่ ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่ผู้สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำบอกกล่าวนั้นอาจ ส่งด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

โดยการส่งคำบอกกล่าวให้ถือว่ามีผล (ก) ในวันที่ตามตราประจำวันที่ทำการไปรษณีย์รับฝาก ซึ่งปรากฏในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือหลักฐานอื่นของทำการไปรษณีย์รับฝาก ในกรณีที่เป็นการส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือ (ข) ในวันที่ปรากฏตามใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่น ในกรณีที่มีการส่งด้วยตนเอง หรือ พนักงานส่งเอกสาร

ทั้งนี้ ในกรณีของการส่งคำบอกกล่าวให้ดำเนินการแก้ไข และ/หรือ ปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญา หรือบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะบอกกล่าวจะต้องส่งคำบอกกล่าวด้วยตนเอง พนักงานส่งเอกสาร หรือโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนเท่านั้น

หากผู้สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ ผู้สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันที่ย้าย หรือเปลี่ยนแปลงที่อยู่ หรือสถานที่อื่นตามที่ได้แจ้งไว้ มิฉะนั้นให้ถือว่าที่อยู่ตามที่ระบุไว้ข้างล่างนี้เป็นสำคัญ

หากส่งให้กับกองทุนรวม

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม

ที่อยู่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ 0-2686-6145

โทรสาร 0-2670-0417

บุคคลที่ติดต่อ นายไพรัช มิคะเสน หรือผู้จัดการกองทุนรวม

อีเมล piraj@ktam.co.th

หากส่งให้กับผู้ให้เช่า

เรียน ผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และเลขานุการ

บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด

ที่อยู่ เลขที่ 31 หมู่ที่ 9 ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42

ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง

จังหวัดปทุมธานี 12120

CPH

โทรศัพท์ (02) 908-4490-9
โทรสาร (02) 908-4914
บุคคลที่ติดต่อ นายวิศรุต ศรีโรจนกุล หรือผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์และเลขานุการ
อีเมล secretariat@talaadthai.com

28. เบ็ดเตล็ด

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิหรือความล่าช้าใดๆ ในการใช้สิทธิภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และไม่ถือว่าการใช้สิทธิใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้เพียงครั้งเดียวหรือบางส่วน ของคู่สัญญาเป็นการจำกัดในการใช้สิทธิอื่นใด หรือใช้สิทธิเพิ่มเติมใดๆ ของคู่สัญญาฝ่ายดังกล่าว

CMH

ทรัพย์สินที่เช่า

ตั้งอยู่ภายในโครงการตลาดไท ตำบลคลองใหญ่ อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

รายการที่	ลักษณะอาคาร	ใบอนุญาตก่อสร้าง	เลขที่อาคาร	ปัจจุบันคือ	พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ
1	คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (1 หลัง)	เลขที่ 34/2549 ออกให้ ณ วันที่ 31 มกราคม 2549 เพื่อใช้เป็น พาณิชย	31/32	อาคารตลาดดอกไม้ (ส่วนที่ 3)	5,589.00	5,589.00
2	คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง)	เลขที่ 366/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องนำ	--	ห้องนำ 1 หลัง (ส่วนที่ 77)	92.00	50.00

Cmha

รายการที่	ลักษณะรายการ	ใบอนุญัตติที่ส่งแจ้ง	เลขที่อาคาร	ปัจจุบัน คือ	พื้นที่ตาม ใบอนุญัตติที่ส่งแจ้ง (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ
3	คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง)	เลขที่ 301/2538 ออกให้ ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารเพื่อการพาณิชย์	31/1	อาคารตลาดส้ม (ส่วนที่ 60)	38,810.00 (รวม 3 หลัง)	12,802.24
			31/2	อาคารตลาดส้มรวม (ส่วนที่ 75)		12,802.24
			31/3	อาคารตลาดผัก (ส่วนที่ 76)		10,593.64
4	คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (2 หลัง)	เลขที่ 592/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น ร้านค้า	32/369 ถึง 32/387	อาคารตลาดสินค้า ชุมชนโคกบริรักษ์ (ส่วนที่ 60)	1,140.00	912.00
5	(ก) คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น (1 หลัง)	เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดโต้รุ่ง	32/6	อาคารอเนกประสงค์ รวมห้องนั่งเล่น (ส่วนที่ 76)	2,588.00 (รวม 2 หลัง)	1,236.00

Onlin

รายการที่	ลักษณะอาคาร	ใบอนุญาตก่อสร้าง	เลขที่อาคาร	ปัจจุบัน คือ	พื้นที่รวม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ
	(๓) คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (3 หลัง)	เลขที่ 409/2538 * ออกให้ ณ วันที่ 18 กันยายน 2538 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ	--	(1) ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) (2) ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74)	396.00 (รวม 4 หลัง)	198.00 75.00
6	คอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้นเดียว (1 หลัง)	เลขที่ 102/2546 ออกให้ ณ วันที่ 24 มีนาคม 2546 เพื่อใช้เป็น อาคารตลาดปลา	--	อาคารตลาดปลาน้ำจืด (ส่วนที่ 4)	3,780.00	3,564.00
7	คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง)	เลขที่ 368/2550 ออกให้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2550 เพื่อใช้เป็น ห้องน้ำ	--	ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 78)	92.00	75.00
8	คอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น (1 หลัง)	เลขที่ 461/2539 ออกให้ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2539 เพื่อใช้เป็น ตลาดสด	32/9	อาคารตลาดสดและ โหนดลาดหมู่ปลอดสาร (ส่วนที่ 74)	13,620.00	13,226.62 / 362.76

๐๗๙

รายการที่	ลักษณะอาคาร	ใบอนุญาตก่อสร้าง	เลขที่อาคาร	ปัจจุบัน คือ	พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้าง (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร) โดยประมาณ
9	คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (2 หลัง)	เลขที่ 119/2544 ออกให้ ณ วันที่ 19 กรกฎาคม 2544 เพื่อใช้เป็น อาคารอาหารแห้ง – ศูนย์อาหาร	32/1034 32/1035	อาคารตลาดของแห้ง (ส่วนที่ 74) และศูนย์อาหาร 1 (ส่วนที่ 74)	2,622.00 (รวม 2 หลัง)	1,710.00 675.00
10	คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง)	เลขที่ 593/2548 ออกให้ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2548 เพื่อใช้เป็น ร้านค้า	32/128	อาคารตลาดชนบทใหม่ (ส่วนที่ 74)	548.00	336.00
11	คอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็ก (1 หลัง)	เลขที่ 152/2550 ออกให้ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 เพื่อใช้เป็น หลังคาโรงรถชนบท	--	อาคารคลุมลานไม้และ สำนักงานตลาด (ภาค กลางคืน) (ส่วนที่ 74)	19,800.00	19,800.00

CMH/1

รายการที่	ลักษณะอาคาร	ใบอนุญาตก่อสร้าง	เลขที่อาคาร	ปัจจุบันคือ	พื้นที่ตาม ใบอนุญาตก่อสร้างฯ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคาร (พื้นที่ใช้สอย) (ตารางเมตร โดยประมาณ)
12	คอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น (1 หลัง)	เลขที่ 26/2553 ออกให้ ณ วันที่ 22 มกราคม 2553 เพื่อใช้เป็น พาณิชย์ที่ไม่ใช่ค้าปลีก - ค้าส่ง ประเภทอุปโภค - บริโภค	32/475	Showroom CHINA MOTOR (ส่วนที่ 22)	400.00	400.00
รวม					89,477.00 **	84,407.50

หมายเหตุ

* ใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ออกเมื่อวันที่ 18 กันยายน 2538 ประกอบด้วย 2 รายการ คือ

(ก) อาคาร คสล. 2 ชั้น 2 หลัง พื้นรวม 2,588 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดได้สูง

ปัจจุบัน คือ 1. อาคารอเนกประสงค์ เลขที่ 32/6 (ส่วนที่ 76) และ 2. อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/5 ซึ่งไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า และ

(ข) อาคาร คสล. ชั้นเดียว 4 หลัง พื้นรวม 396 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ

ปัจจุบัน คือ ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) ส่วนห้องน้ำอีก 1 หลังตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ นี้ไม่รวมอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า

** พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ ตามตารางทรัพย์สินที่เช่าข้างต้น รวม 89,477.00 ตารางเมตร จะต้องหักออกด้วย

(ก) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. 2 ชั้น 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารตลาดได้สูง (ปัจจุบัน คือ อาคารศูนย์ POSSEC เลขที่ 32/5) และ

(ข) พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างฯ เลขที่ 409/2538 ในส่วนของอาคาร คสล. ชั้นเดียว 1 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ (ซึ่งเป็นหลังที่มีไต้ห้องน้ำ 2 หลัง (ส่วนที่ 60) และ

ห้องน้ำ 1 หลัง (ส่วนที่ 74) อันเป็นทรัพย์สินที่เช่า

กพท

แผนผังที่ตั้งทรัพย์สินที่เช่า

Cham

ข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับโครงการ

เจ้าของ	บริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด
ที่ตั้ง	โครงการตลาดกลางสินค้าเกษตร (ตลาดไท) ("โครงการตลาดไท") ถนนพหลโยธิน ก.ม. 42 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี 12120
วันเริ่มเปิดดำเนินการ	ตลาดไทได้สร้างเสร็จและเปิดดำเนินการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2540
ผู้บริหารโครงการ	ปัจจุบันโครงการอยู่ภายใต้การบริหารงานโดยบริษัท ไทย แอ็กโกร เอ็กซเชนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิประโยชน์ ได้แก่ ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการตลาดไท ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540 จนถึงปัจจุบัน
ลักษณะของโครงการ	พื้นที่ภายในโครงการแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ดังนี้ 1. ตลาดในอาคาร ได้แก่ ตลาดส้ม ตลาดผลไม้รวม ตลาดผัก ตลาดสด ตลาดข้าวสาร ตลาดแตงโม ตลาดขนม ตลาดของแห้งและแปรรูป ตลาดดอกไม้ ตลาดสัตว์เลี้ยง ตลาดสินค้าเบ็ดเตล็ด ศูนย์ประดับยนต์ ตลาดนัดไทสแควร์ และศูนย์ไอที เป็นต้น 2. ตลาดบนลาน ได้แก่ ลานผัก ลานผลไม้ฤดูกาล ลานพืชไร่ ตลาดแพปลา ตลาดปลาน้ำจืดและอาหารทะเล และตลาดต้นไม้ เป็นต้น 3. อาคารอพาร์ทเมนต์ และอาคารพาณิชย์ ได้แก่ อพาร์ทเมนต์สูง 5 ชั้น 2 อาคาร และอาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น 7 โครงการ 4. โครงการสนับสนุนการตลาด ได้แก่ ห้องเย็น ศูนย์กระจายสินค้า (DC) ศูนย์รวบรวมผักและผลไม้เพื่อการส่งออก (POSSEC) ห้องปฏิบัติการตรวจสอบปนเปื้อน ชุมน้ำ ศูนย์อาหาร ห้องอาบน้ำและสุขา เป็นต้น ตลาดไทตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 450 ไร่ และมีพื้นที่ใช้สอยในปัจจุบันรวมทั้งสิ้นประมาณ 699,402 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในหรือเป็นส่วนหนึ่งของโครงการจัดสรรที่ดิน
พื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน	พื้นที่รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในโครงการตลาดไทที่ผู้เช่าทุกรายสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ประกอบด้วย ระบบสาธารณูปโภคของตลาดไท ถนนหลัก (เมน) 6 ช่องทางเดินรถ กว้าง 30 เมตร ที่จอดรถซึ่งสามารถรองรับรถยนต์และรถจักรยานยนต์ได้จำนวนมาก ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบรักษาความสะอาด ระบบรักษาความปลอดภัยและระบบจัดการจราจร ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานอื่นๆ

CMH

หลักการคำนวณการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าขาดประโยชน์สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือ

$$\text{เงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ} = (A) + (B) + (C)$$

โดยที่

1. หาระยะเวลาเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า เช่น คงเหลือ 10 ปี 8 เดือน 13 วัน เป็นต้น โดยจำนวนวันให้คิดตามวันที่คงเหลือของเดือนที่เลิกสัญญา
2. นำจำนวน ปี เดือน วัน ที่ คำนวณได้ตามข้อ 1. แทนค่าตามสูตร

$$(A) = a \times \text{จำนวนปีที่คงเหลือ}$$

$$(B) = b \times \text{จำนวนเดือนที่คงเหลือ}$$

$$(C) = c \times \text{จำนวนวันที่คงเหลือ}$$

หมายเหตุ

$$a = \text{ค่าเช่าล่วงหน้า} / \text{ระยะเวลาการเช่า (ปี)}^*$$

$$b = a / 12$$

$$c = b / \text{จำนวนวันในเดือนนั้น ๆ ตามที่ปรากฏในปีปฏิทิน}$$

หมายเหตุ : * เท่ากับ 20 ปี สำหรับการคำนวณการคืนค่าเช่าล่วงหน้าในช่วงการเช่า 20 ปี

3. ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

ค่าขาดประโยชน์ = Present value ของกำไรสุทธิที่คาดว่าจะกองทุนรวมจะได้รับในระหว่างระยยะเวลานับแต่วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลงถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าหักด้วย ค่าเช่าล่วงหน้าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามกองทุนรวมได้รับคืน

อนทน