

J20/66009 (5/6)

## รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก (รหัสสาขา 50)  
เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305)  
ตำบลบึงยี่โก อำเภอกัญญบุรี จังหวัดปทุมธานี



ประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

[www.fifteenbiz.com](http://www.fifteenbiz.com)

**15 Business Advisory Limited**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

## **15 Business Advisory Limited**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/66009 (5/6)

วันที่ 14 กรกฎาคม 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่ารวมประมาณ 33-2-00 ไร่ (33.5 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "โลตัสส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงขัง อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 587,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เสีนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัดย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

# สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
<b>1. บทนำ</b>	<b>4</b>
1.1 วัตถุประสงค์	4
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	5
<b>2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน</b>	<b>7</b>
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	8
<b>3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า</b>	<b>10</b>
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	15
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	22
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	22
<b>4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</b>	<b>23</b>
4.1 ผังเมือง	23
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	24
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	24
<b>5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ</b>	<b>25</b>
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	25
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	25
<b>6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน</b>	<b>26</b>

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	27
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลี๊กภายในประเทศไทย	27
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค่าปลี๊กบริเวณกรุงเทพมหานคร	30
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	35
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	36
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	36
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	41
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	50

### เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
  - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ง. ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ซ. ผังเมือง
- ฅ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- ฎ. หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>● สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 33-2-00 ไร่ (33.5 ไร่)</li><li>● อาคารภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 22,586 ตารางเมตร</li></ul>
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 90 หมู่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงขัง อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
พิกัด GPS	: LAT 14°00'01" N ,LONG 100°40'51 " E
ทางเข้า-ออก	: ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 46094
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ติดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท - ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 46094)

- ผู้ให้เช่า : บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- สิทธิการครอบครอง(ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
- อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 7 กันยายน 2548
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 6 กันยายน 2578
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 12 ปี 7 เดือน 11 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1-3	5,000,000.00
4-6	5,600,000.00
7-9	6,272,000.00
10-12	7,024,640.00
13-15	7,867,596.80
16-18	8,811,708.42
19-21	9,869,113.43
22-24	11,053,407.04
25-27	12,379,815.88
28-30	13,865,393.79

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน  
ของทางราชการ : 20,500 บาทต่อตารางวา

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์  
ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี  
(พ.ศ. 2555) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและ  
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง - บริเวณหมายเลข 3.1 )

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

: กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาล  
เมืองบึงยี่โก การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้อง  
ขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก  
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 27 มกราคม 2566

มูลค่าสิทธิการเช่า  
(Leasehold Value)

: 587,000,000 บาท  
(ห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

## 1. บทนำ

### 1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้สำหรับ วัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2566

### 1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

### 1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และ ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิ การเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่า ค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโล่ห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย



## 1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของ ผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการ วิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสาร หลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้ คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยาน ต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้าน ตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคล ที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองใน ความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอก เข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่า ของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มี ส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นใน เชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ  
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้  
ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ขอสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส  
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง  
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่  
มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล  
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง  
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะ  
เปลี่ยนแปลงไป

## 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ 2 ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) โดยตั้งอยู่ห่างจากถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 2.7 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากถนนพหลโยธินบริเวณแยกรังสิต ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 7.2 กิโลเมตร ในตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ติดกับโครงการหมู่บ้านสภาพร ทางด้านทิศตะวันออก

ค่าพิกัด GPS

LAT 14°00'01" N, LONG 100°40'51" E

### 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรม จะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ สำนักงาน โชว์รูม และธนาคาร โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านจัดสรร และบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ วัดเขียนเขต มหาวิทยาลัยนอร์ท กรุงเทพ โรงเรียนสยามนานาชาติ ศูนย์ราชการอำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เป็นต้น

### 2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

## 2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า-ออก ทางถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ซึ่งเป็นถนน  
สาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร หรือกว้างประมาณ 18 เมตร  
เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร พร้อมไหล่ทาง และท่อระบายน้ำ

ถนนสายเมนหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนกาญจนาภิเษก (วงแหวนรอบนอกตะวันออก) เป็นถนน  
สาธารณะประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 36 เมตร  
เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร พร้อมไหล่ทาง

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถ  
เดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

## 2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

### สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- วัดเขียนเขต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 400 เมตร
- มหาวิทยาลัยนอร์ท กรุงเทพ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- โรงเรียนสยามนานาชาติ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยอีสเทิร์นเอเซีย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก	ประมาณ 5.0 กิโลเมตร
- วิทยาลัยการปกครอง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 5.4 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลธัญบุรี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 5.7 กิโลเมตร
- ศูนย์ราชการ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 6.2 กิโลเมตร

### หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ซูเปอร์มาร์เก็ต อีซูซู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 70 เมตร
- ดรีมเวิลด์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 750 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน คาลเท็กซ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- ซูเปอร์มาร์เก็ต โตโยต้า ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมัน ปตท. ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 3.6 กิโลเมตร
- บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ รังสิตคลอง 6 ห่างจากทรัพย์สินไปทางด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 8.0 กิโลเมตร

## โครงการที่อยู่อาศัย

- หมู่บ้านสถาพร ติดกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันตก
- หมู่บ้านศุขญา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- หมู่บ้านเมธารมย์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.2 กิโลเมตร
- หมู่บ้านรังสิตการ์เด้นท์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.3 กิโลเมตร
- หมู่บ้านแพรมหาร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 1.6 กิโลเมตร

## สถานที่สำคัญอื่นๆ

- สนามฟุตบอลบางกอกกลาส ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 300 เมตร
- สนามกอล์ฟ ทุ่งกวี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.0 กิโลเมตร

### 3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

#### 3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 33-2-00.0 ไร่ (33.5 ไร่) พร้อมอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

##### • ที่ดิน

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 33-2-71.5 ไร่ (33.67875 ไร่) โดยการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ประเมินมูลค่าที่ดินตามสัญญาเช่า โดยมีเนื้อที่ดินประมาณ 33-2-00.0 ไร่ (33.5 ไร่) โดยมีลักษณะรูปร่างแปลงที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่าใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ยาวประมาณ 155 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 308 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าที่ดินเฉลี่ยประมาณ 0.20 เมตร

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 169 เมตร
ทิศใต้	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล. 305) ยาวรวมประมาณ 155 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 308 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดซอยหมู่บ้านสหภาพ ยาวรวมประมาณ 314 เมตร

## • อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก โดยมีรายละเอียดดังนี้

### อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก

#### รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล. ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 96.35 x 146.00 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 22,586 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 18 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

#### ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet บุด้วยฉนวนกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้นอาคาร	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : บูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนังอาคาร	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้อัด และบาน PVC

### รายละเอียดใบตัดแปลงอาคารอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	: 57/2547
อนุญาติให้	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ	: ตัดแปลงอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
เป็นอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม พื้นที่ 25,158 ตารางเมตร ที่จอดรถที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน พื้นที่ 4,250 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่	: 25 สิงหาคม 2547

### รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	: 57/2547
อนุญาติให้	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ทำการ	: ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
เป็นอาคาร	: 1. อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง 2. ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย 3. ทางเดิน ร้ว ท่อระบายน้ำ
ออกให้ ณ วันที่	: 18 สิงหาคม 2547

### รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่	: 41/2548 (แบบ อ.6)
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ	: อนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ในใบอนุญาตเลขที่ 56/2547 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2547
เป็นอาคาร	: อาคาร คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน
อยู่ในที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
ออกให้ ณ วันที่	: 10 พฤษภาคม 2548



## รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารโครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 22,586 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	7,890 758 829 489
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,115
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	2,747
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,552
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร (Car Park Area)	5,938
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	268
<b>รวมพื้นที่</b>	<b>22,586</b>

### หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เข้าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 1,162 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ค้าปลีกของโลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ทางเดินส่วนกลาง ที่เก็บสินค้า สำนักงาน และที่จอดรถภายในอาคาร และด้านหน้าอาคาร
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีกของทางโลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า และสำนักงาน

## สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด และลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด
2. บันไดเลื่อน จำนวน 3 ชุด และทางเลื่อน จำนวน 2 ชุด
3. พื้นที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวน 863 คัน
4. พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 368 คัน

## งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 2,000 KVA/ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 1,256 KVA)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) จำนวน 2 ชุด (ขนาด 450 ตัน/ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
  - ตู้สายน้ำดับเพลิง
  - หัวรับน้ำดับเพลิง
  - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
  - ติดตั้ง Sprinkler
  - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
  - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

## หมายเหตุ :

อาคารที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง ตามสัญญาเช่าอาคารที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

● **สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ**

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 38,090 ตารางเมตร อายุประมาณ 18 ปี สภาพปานกลาง
- รั้วคอนกรีต : ลักษณะเป็นรั้วก่ออิฐบล็อกจากปูน บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ยาวประมาณ 1,413 เมตร อายุประมาณ 17 ปี
- บ้ายจำนวน 1 ชุด : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสี บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 20 เมตร

**หมายเหตุ :**

ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทลโกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อในเอกสารประกอบ)

**3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ**

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิ จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน จดทะเบียน
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
46094	200	3824	33	2	00.0	บริษัท เจริญนคร จำกัด	ไม่มีภาระผูกพัน

**ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน**

ระวาง : 5136 IV 8048-16, 8046-4

ตำบล : บึงยี่โถ

อำเภอ : ธัญบุรี

จังหวัด : ปทุมธานี

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : - ติดสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท  
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบ)

ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน (ต่อ) : **หมายเหตุ :** กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทลโกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อใน เอกสารประกอบ)

**รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 46094)**

ผู้ให้เช่า : บริษัท เฉลิมนคร จำกัด  
 ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท  
 สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)  
 อายุสัญญาเช่า : 30 ปี  
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 7 กันยายน 2548  
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 6 กันยายน 2578  
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 12 ปี 7 เดือน 11 วัน  
 เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า : 33-2-00.0 ไร่ (33.5 ไร่)  
 ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	5,000,000.00
4-6	5,600,000.00
7-9	6,272,000.00
10-12	7,024,640.00
13-15	7,867,596.80
16-18	8,811,708.42
19-21	9,869,113.43
22-24	11,053,407.04
25-27	12,379,815.88
28-30	13,865,393.79

**หมายเหตุ :**

ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสารบัญจดทะเบียนของเอกสารสิทธิที่ดินแปลงทรัพย์สิน กับสำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี พบว่าปัจจุบันที่ดินแปลงทรัพย์สิน ได้มีการโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อ้างอิงตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555

**รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)**

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

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	7,956
พื้นที่ Food Court	1,115
พื้นที่ Back offices	758
พื้นที่ Maintenance	489
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	829

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	795,588	88,768	884,356
2	795,588	88,768	884,356
3	795,588	88,768	884,356
4	875,147	97,644	972,791
5	875,147	97,644	972,791
6	875,147	97,644	972,791
7	962,661	107,409	1,070,070
8	962,661	107,409	1,070,070
9	962,661	107,409	1,070,070
10	1,058,928	118,150	1,177,078
11	1,058,928	118,150	1,177,078
12	1,058,928	118,150	1,177,078
13	1,164,820	129,965	1,294,785
14	1,164,820	129,965	1,294,785
15	1,164,820	129,965	1,294,785
16	1,281,302	142,961	1,424,263
17	1,281,302	142,961	1,424,263
18	1,281,302	142,961	1,424,263
19	1,409,433	154,257	1,566,690
20	1,409,433	154,257	1,566,690
21	1,409,433	154,257	1,566,690
22	1,550,376	172,983	1,723,359

ค่าเช่าตามสัญญา  
(ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
23	1,550,376	172,983	1,723,359
24	1,550,376	172,983	1,723,359
25	1,705,414	190,281	1,895,695
26	1,705,414	190,281	1,895,695
27	1,705,414	190,281	1,895,695
28	1,875,955	209,309	2,085,264
29	1,875,955	209,309	2,085,264
30	1,875,955	209,309	2,085,264

ค่าบริการตามสัญญา

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,193,382	133,151	1,326,533
2	1,193,382	133,151	1,326,533
3	1,193,382	133,151	1,326,533
4	1,312,720	146,466	1,459,186
5	1,312,720	146,466	1,459,186
6	1,312,720	146,466	1,459,186
7	1,443,992	161,113	1,605,105
8	1,443,992	161,113	1,605,105
9	1,443,992	161,113	1,605,105
10	1,588,391	177,224	1,765,615

**รายละเอียดแก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)**

โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2558 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับ :  
แก้ไข

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	7,890
พื้นที่ Food Court	1,115
พื้นที่ Back offices	758
พื้นที่ Maintenance	489
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	829

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข : - ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	795,588	88,768	884,356
2	795,588	88,768	884,356
3.1	795,588	88,768	884,356
	(4 ธ.ค. 57 – 31 พ.ค. 58)		
3.2	788,964	88,768	877,732
	(1 มิ.ย. 58 – 3 ธ.ค. 58)		
4	867,861	97,644	965,505
5	867,861	97,644	965,505
6	867,861	97,644	965,505
7	954,647	107,409	1,062,056
8	954,647	107,409	1,062,056
9	954,647	107,409	1,062,056
10	1,050,111	118,150	1,168,261
11	1,050,111	118,150	1,168,261
12	1,050,111	118,150	1,168,261
13	1,155,122	129,965	1,285,087
14	1,155,122	129,965	1,285,087
15	1,155,122	129,965	1,285,087
16	1,270,635	142,961	1,413,596
17	1,270,635	142,961	1,413,596
18	1,270,635	142,961	1,413,596
19	1,397,698	157,257	1,554,955
20	1,397,698	157,257	1,554,955
21	1,397,698	157,257	1,554,955

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข  
(ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
22	1,537,468	172,983	1,710,451
23	1,537,468	172,983	1,710,451
24	1,537,468	172,983	1,710,451
25	1,691,215	190,281	1,881,496
26	1,691,215	190,281	1,881,496
27	1,691,215	190,281	1,881,496
28	1,860,336	209,309	2,069,645
29	1,860,336	209,309	2,069,645
30	1,860,336	209,309	2,069,645

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,193,382	133,151	1,326,533
2	1,193,382	133,151	1,326,533
3.1	1,193,382	133,151	1,326,533
3.2	1,183,446	133,151	1,316,597
4	1,301,791	146,466	1,448,257
5	1,301,791	146,466	1,448,257
6	1,301,791	146,466	1,448,257
7	1,431,970	161,113	1,593,083
8	1,431,970	161,113	1,593,083
9	1,431,970	161,113	1,593,083
10	1,575,167	177,224	1,752,391



**รายละเอียดข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก)**

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการเพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขารังสิต-นครนายก โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า นับตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

(ก) คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่ 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)

(ข) คู่สัญญาตกลงให้รายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกเป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าตามสัญญาของ : - ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,050,111	118,150	1,168,261
2	1,050,111	118,150	1,168,261
3	1,155,122	129,965	1,285,087
4	1,155,122	129,965	1,285,087
5	1,155,122	129,965	1,285,087
6	1,270,635	142,961	1,413,596
7	1,270,635	142,961	1,413,596
8	1,270,635	142,961	1,413,596
9	1,397,698	157,257	1,554,955
10	1,397,698	157,257	1,554,955

ค่าบริการตามสัญญาของ : - ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,575,167	177,224	1,752,391
2	1,575,167	177,224	1,752,391
3	1,732,684	194,946	1,927,630
4	1,732,684	194,946	1,927,630

ค่าบริการตามสัญญาของ :  
ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
5	1,732,684	194,946	1,927,630
6	1,905,952	214,441	2,120,393
7	1,905,952	214,441	2,120,393
8	1,905,952	214,441	2,120,393
9	2,096,547	235,885	2,332,432
10	2,096,547	235,885	2,332,432

### 3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีที่กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาท/ตารางวา)	รวม (บาท)
46094	13,471.5	20,500	-

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดินเพื่อความถูกต้องในส่วนของราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

### 3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาฉะเชิงเทรา ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

## 4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองชุมชนลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมเมืองชุมชนลำลูกกา-บึงยี่โถ (พ.ศ. 2555) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง - บริเวณหมายเลข 3.1) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิง และสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

6. คลังสินค้า
7. โรงฆ่าสัตว์
8. กำจัดมูลฝอย
9. ซั๊อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต-นครนายก ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาธูปะเตมีย์)-คลอง16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองหกวาสายล่าง ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองหกวาสายล่างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

#### 4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลเมืองบึงยี่โถ การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

#### 4.3 กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

## 5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

### 5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่

#### โครงการทางหลวงสายปทุมธานี-รังสิต-อำเภอองครักษ์



หน่วยงานที่รับผิดชอบ : กรมทางหลวง

รายละเอียดโครงการ : ก่อสร้างเป็นทางยกระดับ ขนาด 6 ช่องจราจร การก่อสร้างถนนใหม่เลียบริมฝั่งใต้ของคลองรังสิตฯ ในเส้นทางโครงการ จะอยู่ในเขตพื้นที่คลองชลประทานทั้งหมด มีแนวสายทางเริ่มต้นที่การก่อสร้างถนนใหม่เลียบริมฝั่งใต้ของคลองรังสิตฯ ในเส้นทางโครงการตอนที่ 2 ตั้งแต่บริเวณคลอง 1 (กม.1+100 ของทางหลวงหมายเลข 3100) อ.ธัญบุรี (กม.16+700 ของทางหลวงหมายเลข 305) ระยะทางรวม 20 กิโลเมตร

วัตถุประสงค์ของโครงการ :

- เพื่อพัฒนาโครงข่ายหลักตามแนวด้านตะวันออก-ด้านตะวันตก (East West Corridor) เชื่อมโยงการจราจรจากกรุงเทพมหานคร-พื้นที่อาศัยริมคลองรังสิตประยูรศักดิ์ และเชื่อมโยงไปจังหวัดนครนายกให้สามารถรองรับการจราจรที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต
- เพื่อพัฒนาทางหลวง เพิ่มความสะดวก และปลอดภัยแก่ผู้ใช้รถใช้ถนน พร้อมทั้งแก้ปัญหาการจราจรปัญหาอุบัติเหตุที่มีในปัจจุบัน
- เพื่อสนับสนุนการแก้ไขปัญหาน้ำท่วมกรุงเทพฯ ตามนโยบายของรัฐบาล

**ประโยชน์ที่จะได้รับจากโครงการ :** การเพิ่มประสิทธิภาพของการคมนาคมขนส่งบนหลักตามแนว  
ด้านตะวันออก – ด้านตะวันตก (East West Corridor) เชื่อมโยงการจราจรจากกรุงเทพมหานคร – พื้นที่อาศัย  
ริมคลองรังสิตประยูรศักดิ์ และเชื่อมโยงไปจังหวัดนครนายก ให้มีความสะดวก ปลอดภัยในการใช้งาน และ  
มีความรวดเร็วในการเดินทาง ลดเวลาในการเดินทาง รวมทั้งลดค่าใช้จ่ายในการเดินทาง

**ความคืบหน้างานก่อสร้าง :** กรมทางหลวง จึงได้ว่าจ้าง บริษัท เทสโก้ จำกัด ให้ดำเนินงานสำรวจและ  
ออกแบบรายละเอียดเพื่อพัฒนาโครงข่ายทางหลวงตามแนวสายทางปทุมธานี-รังสิต-อ.องครักษ์  
ช่วงประมาณ กม.1+000 (ทล.3100) ถึงกม.1+800 (ทล.305) ถึงกม.16+700 (ทล.305) รวมระยะทาง  
ประมาณ 20 กิโลเมตร โดยมีแนวโน้มจะดำเนินการหลังกรมทางหลวงได้บูรณาการร่วมกับการทางพิเศษแห่ง  
ประเทศไทย (กทพ.) จะมอบโครงการให้ กทพ.เป็นผู้ก่อสร้างเป็นทางด่วน โดยขยายเส้นทางไปเชื่อมกับ  
ทางด่วนบางปะอิน-ปากเกร็ด กับวงแหวนรอบนอกด้านตะวันออก เชื่อมโยงการเดินทางฝั่งตะวันออกและ  
ตะวันตก ซึ่งกระทรวงคมนาคมมีนโยบายจะผลักดันโครงการ คาดว่าจะเริ่มเดินหน้าได้ภายในปี 2565  
เนื่องจากผลการศึกษาทำไว้หลายปีแล้ว กทพ.ต้องทำการทบทวนเงินลงทุนโครงการใหม่ให้เป็นปัจจุบัน

**แหล่งข้อมูล :** <http://wow.in.th/2077> , [https://www.matichon.co.th/columnists/news\\_2802502](https://www.matichon.co.th/columnists/news_2802502)

## 6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว  
อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ  
มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็น  
ห้างสรรพสินค้า โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต บริษัทฯ มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่  
ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมิน  
มูลค่าทรัพย์สิน

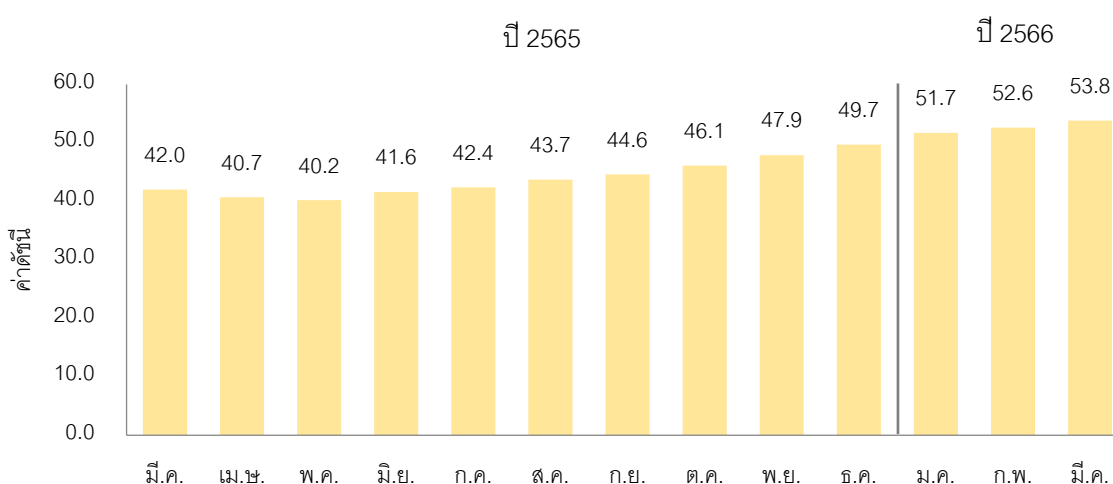
## 7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

### 7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนมีนาคม 2566 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนมีนาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 52.6 ในเดือนกุมภาพันธ์มาอยู่ที่ระดับ 53.8 เป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 เป็นต้นมา โดยปัจจัยเชิงบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ การที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติโครงการคนละครึ่ง เฟส 5 และบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ระยะที่ 5 เพื่อเพิ่มกำลังซื้อ ปัจจัยด้านจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เพิ่มสูงขึ้นมากในช่วงที่ผ่านมา ส่วนปัจจัยลบอื่นๆ เช่น ราคาพืชผลทางการเกษตรปรับตัวดีขึ้น ทำให้เกษตรกรเริ่มมีรายได้ที่สูงขึ้น และราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ปรับตัวลดลง เป็นต้น ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ ผู้บริโภคมีความรู้สึกไม่มั่นใจในเศรษฐกิจฟื้นตัวช้า ตลอดจนค่าครองชีพที่สูงขึ้นสวนทางกับรายได้ที่ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในปัจจุบัน การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของกนง. การขาดดุลการค้าในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา และการปรับลดการคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจ (GDP) จากกนง. ตลอดจนความกังวลจากสถานการณ์สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน

#### ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

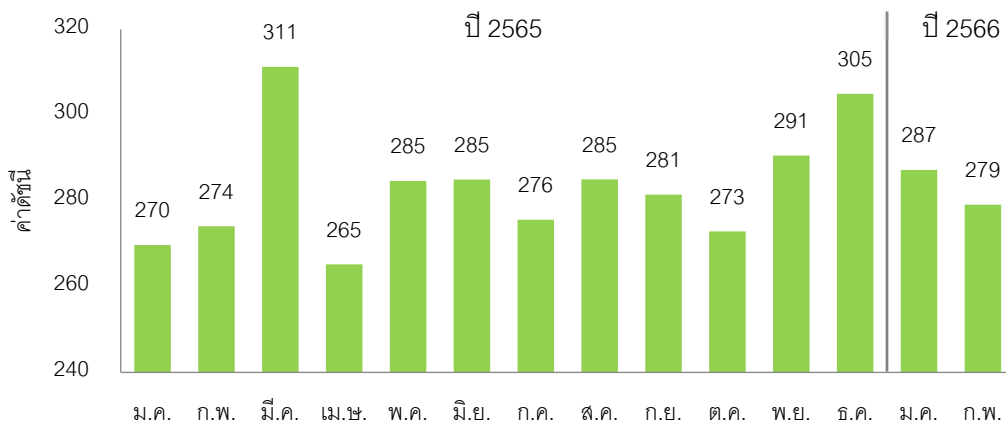


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

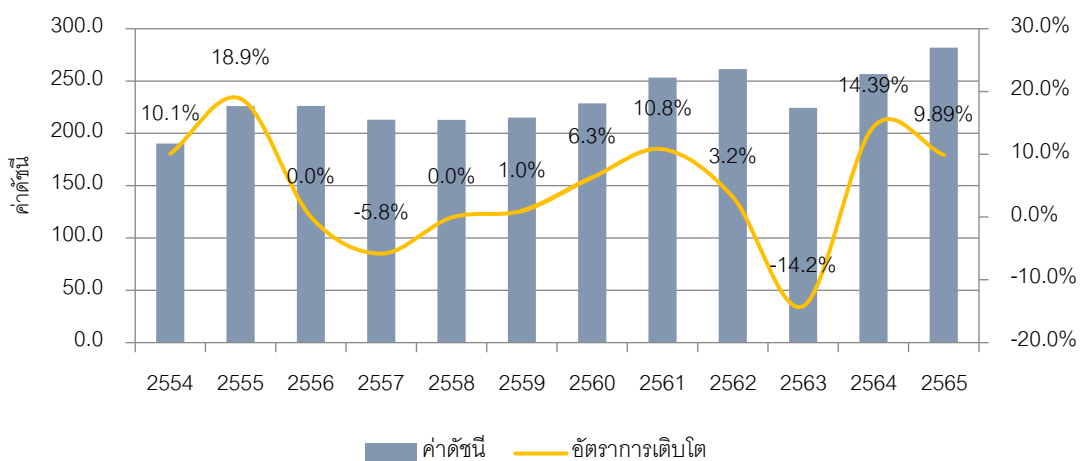
สำหรับดัชนีการค้าปลึกล่าสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 279 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 287 ในเดือนมกราคมที่ผ่านมา แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาจะมีปัจจัยบวกต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการช้อปดีมีคืน โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ รวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งส่งผลให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น แต่ในภาพรวมของภาคการค้าปลีกยังคงมีความผันผวนเนื่องจากประชาชนโดยส่วนใหญ่ยังคงมีความกังวลต่อเศรษฐกิจโดยรวมจากค่าครองชีพที่สูงในปัจจุบันส่งผลให้การจับจ่ายใช้สอยนั้นจึงเกิดขึ้นเฉพาะสินค้าที่จำเป็นเท่านั้น ประกอบกับปัญหาด้านฝุ่น PM 2.5 และภาวะอากาศร้อนที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ส่งผลให้ประชาชนลดกิจกรรมการออกนอกบ้านมากขึ้น ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้เป็นตัวจุดให้ค่าดัชนีการค้าปลีกในเดือนล่าสุดปรับตัวลดลง

**ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน**



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

**ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี**



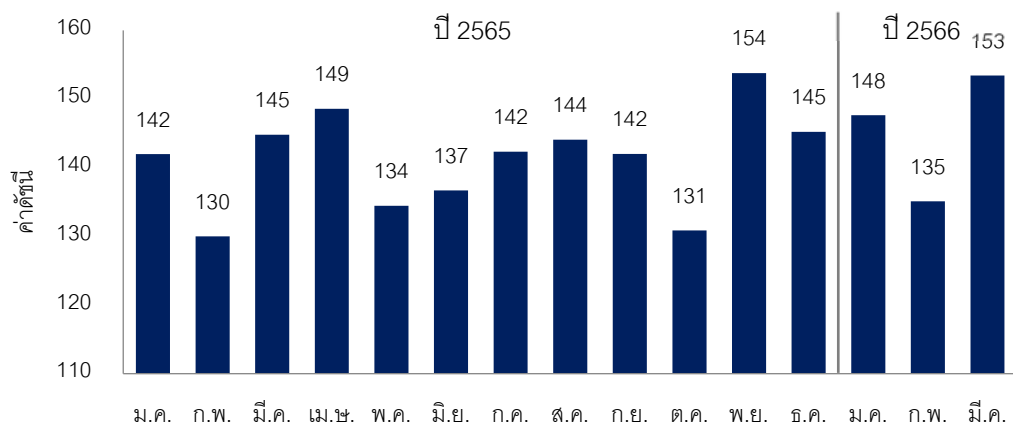
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย



- ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ล่าสุดในเดือนมีนาคมปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา จากเดิมอยู่ที่ 135 มาอยู่ที่ 153 ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก สำหรับปัจจัยบวกที่ส่งผลต่อค่าดัชนีในเดือนล่าสุดเกิดจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวในช่วงที่ผ่านมา ซึ่งก่อให้เกิดการจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น ในด้านหมวดสินค้าคงทนผู้ผลิตรถยนต์สามารถทยอยส่งมอบรถยนต์ได้ในช่วงที่ผ่านมา โดยเฉพาะการส่งมอบรถยนต์ไฟฟ้าตามคำสั่งซื้อล่วงหน้าซึ่งมียอดคำสั่งซื้อสะสมรวมอยู่เป็นจำนวนมาก และมาตรการการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐที่ช่วยส่งเสริมให้มีการบริโภคสินค้าในหมวดไม่คงทนมากขึ้น

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

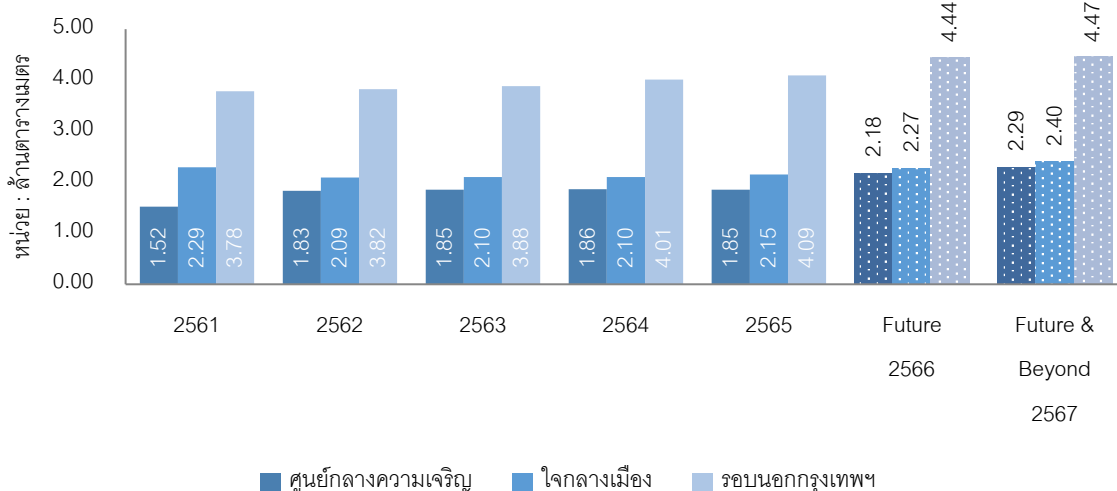
## 7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

### ● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้น ประมาณ 1.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 4 ประกอบด้วยโครงการเทอร์มินอล 21 พระราม 3 ขนาดพื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร โครงการโรบินสัน ไลฟ์สไตล์ ราชพฤกษ์ ขนาดพื้นที่ประมาณ 25,000 ตารางเมตร โครงการโลดส์ ราชพฤกษ์ ขนาดพื้นที่ประมาณ 15,000 ตารางเมตร โครงการไฮมโปร ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร และโครงการลิตเติ้ล วอลล์ ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่ประมาณ 8,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เช่ารวมในไตรมาสที่ 4 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 93,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 4 มาอยู่ที่ 8.09 ล้านตารางเมตร

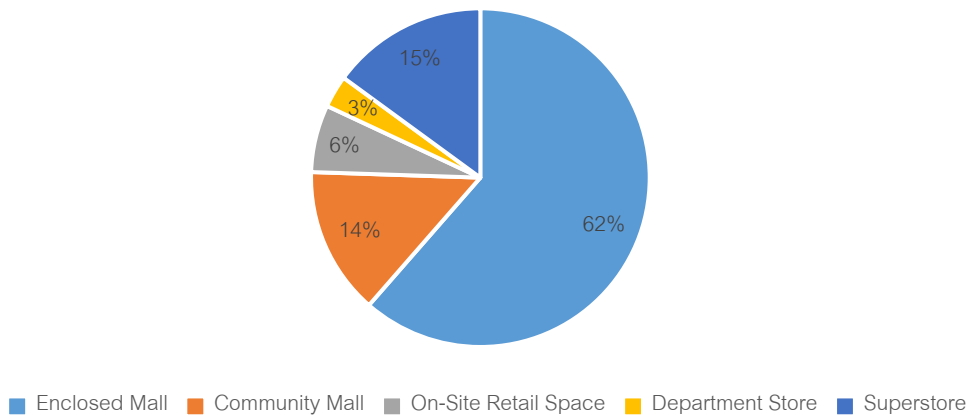
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 1 – 2 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.07 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประกอบไปด้วย โครงการ วัน แบงค็อก พื้นที่ประมาณ 180,000 ตารางเมตร โครงการดุสิต และเซ็นทรัล พาร์ค พื้นที่ประมาณ 87,000 ตารางเมตร เป็นต้น ส่วนที่อยู่ในระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการเอเชียทีก 2.1 พื้นที่รวมประมาณ 30,000 ตารางเมตร โครงการเอเชียทีก 2.2 พื้นที่ประมาณ 100,000 ตารางเมตร โครงการแบงค็อก มิดทาวน์ พื้นที่ประมาณ 59,000 ตารางเมตร และโครงการโรบินสัน สุขุมวิท พื้นที่ประมาณ 13,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



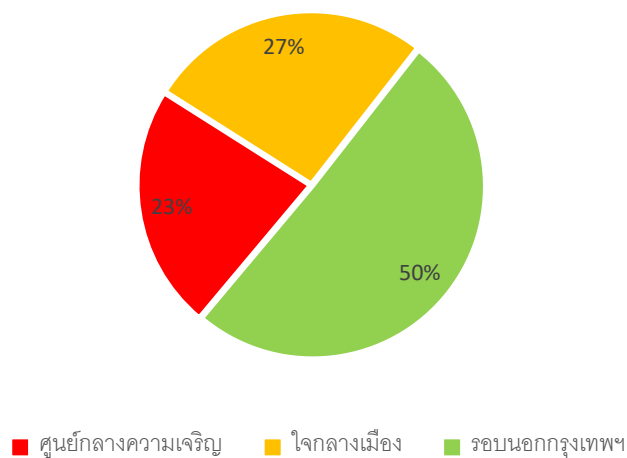
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 15% ตามด้วย ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานพื้นที่เท่ากับที่ 14% ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 6% ส่วน และพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ทเมนท์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 3% เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่บริเวณใจกลางเมือง (Midtown) และบริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) ตามลำดับ

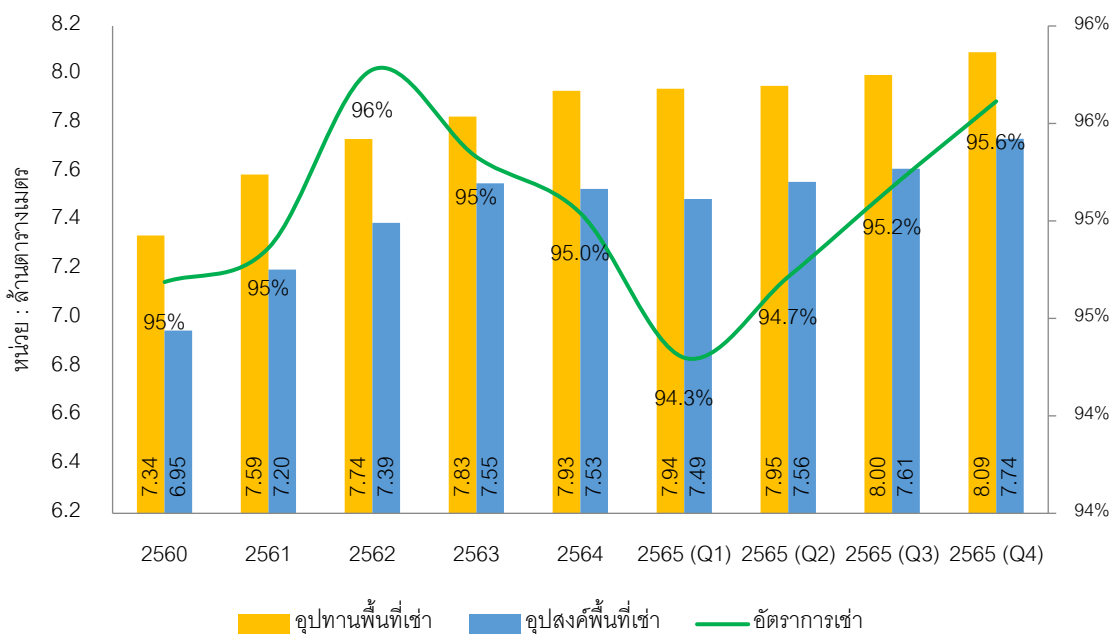
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

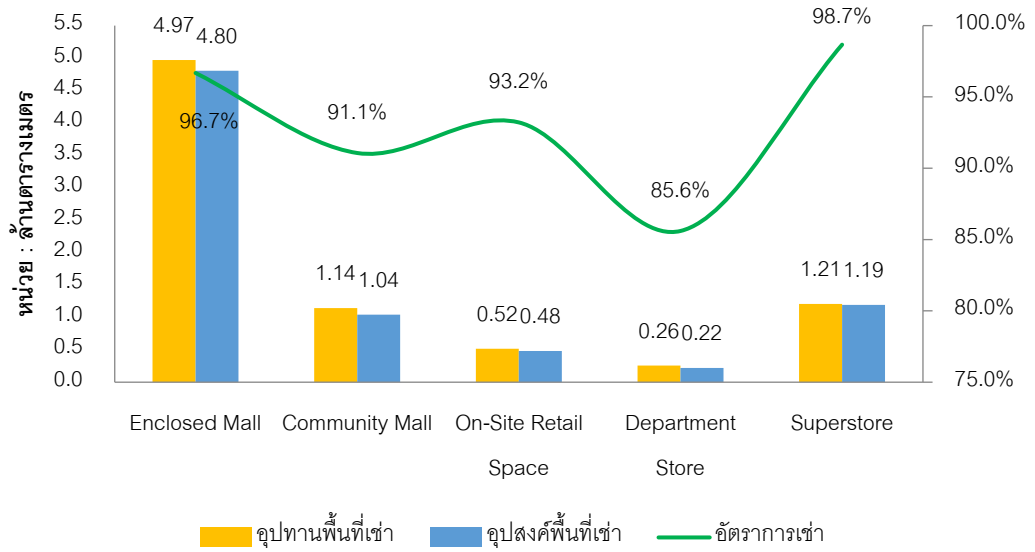
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 207,600 ตารางเมตร คิดเป็น 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.74 ล้าน ตารางเมตร ในส่วนของอัตรา การเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 95.6% ปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 0.4% จากไตรมาสที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.7% เมื่อเทียบกับไตรมาส เดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการเช่าพื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 4 ปี 2565

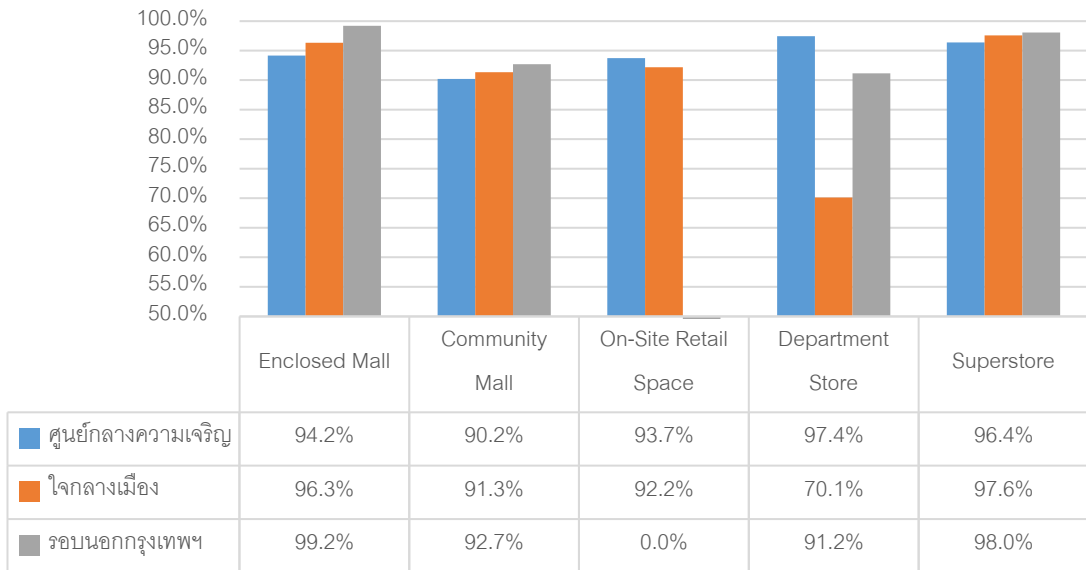


หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.7% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96.7% ศูนย์การค้า ในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use หรือ On-Site Retail Space) ประมาณ 93.2% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้า ชุมชน (Community Mall) ประมาณ 91.1% และตามด้วยประเภทดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ประมาณ 85.6% ตามลำดับ

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล  
ไตรมาส 4 ปี 2565 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล  
ไตรมาส 4 ปี 2565 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



- ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G	ชั้นอื่น ๆ
		(บาท / ตารางเมตร / เดือน)	(บาท / ตารางเมตร / เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบปิด	3,500 – 5,500	3,300 – 4,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,800 – 2,200	1,000 – 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 – 2,000	800 – 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบปิด	2,000 – 4,800	1,000 – 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 – 3,000	1,200 – 1,800
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,500	800 – 1,200
รอบนอกกรุงเทพฯ	ศูนย์การค้าแบบปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ

ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

## 8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

**“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach)** เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ ก็อาจพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น กำลังผลิต คุณสมบัติเฉพาะสำหรับเครื่องจักร ปีที่ผลิต เป็นต้น มาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

**“วิธีต้นทุน” (Cost Approach)** เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย รวมทั้งค่าเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอก และส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ

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

**“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Approach)** เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งค่าหนึ่งถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

## 9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ทางบริษัทจะใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน 11 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้างทางบริษัทจะพิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### • การประเมินมูลค่าที่ดิน

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

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน 11 วัน ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน 11 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

การประเมินมูลค่า ทางบริษัท ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 4 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับ ที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดซอยรังสิต-นครนายก 30 หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 5 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 95-0-01 ไร่ (95.0025 ไร่) มีราคาเสนอขายรวมประมาณ 13,000,000 บาทต่อไร่
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดหมู่บ้านเมธารมย์ หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 1.3 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 16-1-32 ไร่ (16.33 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 15,310,000 บาทต่อไร่



3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) อยู่บริเวณตรงข้ามกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื้อที่ดินประมาณ 287-2-80.5 ไร่ (287.70125 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 7,000,000 บาทต่อไร่
4. ติดซอยรังสิต-นครนายก 68 แยกจากถนนรังสิต-นครนายก เข้าไปประมาณ 380 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 11-0-60.0 ไร่ (11.15 ไร่) มีราคาเสนอขายประมาณ 10,000,000 บาทต่อไร่

### ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1-4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ซอยรังสิต-นครนายก 68
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	33-2-00	95-0-1	16-1-32	287-2-80.5	11-0-60
ราคา (บาท/ไร่)		13,000,000	15,310,000	7,000,000	10,000,000
<b>การปรับฐานข้อมูล</b>					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		13,000,000	15,310,000	7,000,000	10,000,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		13,000,000	15,310,000	7,000,000	10,000,000
เงื่อนไขในการขาย		-15.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		11,050,000	13,779,000	6,300,000	9,000,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		11,050,000	13,779,000	6,300,000	9,000,000
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		10.0%	0.0%	10.0%	30.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		10.0%	-15.0%	30.0%	-15.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		15.0%	5.0%	10.0%	10.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		35.0%	-10.0%	50.0%	35.0%
<b>มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ไร่)</b>		<b>14,917,500</b>	<b>12,401,100</b>	<b>9,450,000</b>	<b>12,150,000</b>
ผลการปรับฐานข้อมูล		20.0%	-20.0%	40.0%	25.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
<b>มูลค่าตลาด (บาท/ไร่)</b>	<b>12,229,650</b>	<b>3,729,375</b>	<b>3,100,275</b>	<b>2,362,500</b>	<b>3,037,500</b>
<b>มูลค่าสุทธิ (บาท/ไร่)</b>	<b>12,000,000</b>				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 33-2-0.0 ไร่ (33.5 ไร่)

ราคา 12,000,000 บาทต่อไร่

**มีมูลค่า 402,000,000 บาท**

**ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน 11 วัน**

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนา และปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกันเป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดิน ประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่า ที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลดส์ส์ รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 12 ปี 7 เดือน 11 วัน แล้วนำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	402,000,000 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
ค่าเช่าตลาดอัตราเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) (หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

**• การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน(Leasehold Value) ระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน 11 วัน**

สมมติฐานการประมาณการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
อัตราการเติบโตค่าเช่า	0%	0%	0%	15%	0%	0%	15%
ค่าเช่าตลาดต่อปี (Market Rent)	12,060,000	12,060,000	12,060,000	13,869,000	13,869,000	13,869,000	15,949,350
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	9,869,113	9,869,113	9,869,113	11,053,407	11,053,407	11,053,407	12,379,816
กำไรจากการเช่า (Profit Rent)	2,190,887	2,190,887	2,190,887	2,815,593	2,815,593	2,815,593	3,569,534
มูลค่าสิทธิการเช่า	29,924,663 บาท						
หรือประมาณ	29,900,000 บาท						

สมมติฐานการประมาณการ	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13
อัตราการเติบโตค่าเช่า	0%	0%	15%	0%	0%	15%
ค่าเช่าตลาดต่อปี (Market Rent)	15,949,350	15,949,350	18,341,753	18,341,753	18,341,753	12,939,317
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	12,379,816	12,379,816	13,865,394	13,865,394	13,865,394	0
กำไรจากการเช่า (Profit Rent)	3,569,534	3,569,534	4,476,359	4,476,359	4,476,359	12,939,317

สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน 11 วัน มีมูลค่าเท่ากับประมาณ 29,900,000 บาท

## • การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประเมินการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 18 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 12 ปี 7 เดือน 11 วัน) ลงอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์) ดังนั้นทางบริษัทฯ ประเมินการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) เฉลี่ยประมาณ 3.33 ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังนี้

### อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
<b>อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก</b>								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	16,648.00	29,000	482,792,000	18	3.33%	59.94%	289,385,525	193,406,475
พื้นที่จอดรถในอาคาร	5,938.00	12,000	71,256,000	18	3.33%	59.94%	42,710,846	28,545,154
<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>			<b>554,048,000</b>	<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>			<b>221,951,629</b>	
<b>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>								
ลานคอนกรีต	38,090.00	1,500	57,135,000	18	3.33%	59.94%	34,246,719	22,888,281
รั้วคอนกรีต	1,413.00	2,000	2,826,000	18	3.33%	59.94%	1,693,904	1,132,096
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	18	3.33%	59.94%	2,517,480	1,682,520
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>			<b>64,161,000</b>	<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>			<b>25,702,897</b>	
<b>รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)</b>			<b>618,209,000</b>	<b>รวมมูลค่าตลาด (Market Value)</b>			<b>247,654,525</b>	
<b>หรือประมาณ</b>			<b>618,200,000</b>	<b>หรือประมาณ</b>			<b>247,700,000</b>	

### สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน - สิทธิการเช่า (Leasehold)	29,900,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	247,700,000
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>277,600,000</b>

## 9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

### สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า คือ 12 ปี 7 เดือน 11 วัน โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 27 มกราคม 2566

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tenant หรือ Inline retail)	600-2,000
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	300-500
ตู้ขายของ (Kiosk)	6,000-24,000 บาทต่อตู้
ตู้ ATM	10,000-23,000 บาทต่อตู้

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	2, 576.06	1,075	15% ในปีที่ 2 8% ในปีที่ 3 5.0% ในปีที่ 3 3.5% ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,433.13	865	8% ในปีที่ 2 3% ในปีที่ 3 2.5% ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ

## 1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

### - ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก) วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1 - 10	สิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับ ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2558						
ปีที่ 11	2,625,278	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	10	2,625,278	2	2,625,278	31,503,336
ปีที่ 12	2,625,278	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	10	2,625,278	2	2,887,806	32,028,391
ปีที่ 13	2,887,806	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	10	2,887,806	2	2,887,806	34,653,668
ปีที่ 14	2,887,806	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	10	2,887,806	2	2,887,806	34,653,668
ปีที่ 15	2,887,806	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	10	2,887,806	2	3,176,587	35,231,231
ปีที่ 16	3,176,587	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	10	3,176,587	2	3,176,587	38,119,045
ปีที่ 17	3,176,587	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	10	3,176,587	2	3,176,587	38,119,045
ปีที่ 18	3,176,587	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	10	3,176,587	2	3,494,245	38,754,361
ปีที่ 19	3,494,245	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	10	3,494,245	2	3,494,245	41,930,943
ปีที่ 20	3,494,245	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	10	3,494,245	2	3,494,245	41,930,943
ปีที่ 21	3,494,245	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	10	3,494,245	2	3,843,670	42,629,793
ปีที่ 22	3,843,670	ปีที่ 12 (27 ม.ค. 77 – 26 ม.ค. 78)	10	3,843,670	2	3,843,670	46,124,040
ปีที่ 23	3,843,670	ปีที่ 13 (27 ม.ค. 78 – 6 ก.ย. 78)	7.37	3,843,670	-	-	28,315,036

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)  
อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก) วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1 - 10	สิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 2 ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2558						
ปีที่ 11	295,374	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	10	295,374	2	295,374	3,544,488
ปีที่ 12	295,374	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	10	295,374	2	324,911	3,603,563
ปีที่ 13	324,911	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	10	324,911	2	324,911	3,898,937
ปีที่ 14	324,911	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	10	324,911	2	324,911	3,898,937
ปีที่ 15	324,911	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	10	324,911	2	357,402	3,963,918
ปีที่ 16	357,402	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	10	357,402	2	357,402	4,288,824
ปีที่ 17	357,402	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	10	357,402	2	357,402	4,288,824
ปีที่ 18	357,402	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	10	357,402	2	393,142	4,360,305
ปีที่ 19	393,142	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	10	393,142	2	393,142	4,717,706
ปีที่ 20	393,142	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	10	393,142	2	393,142	4,717,706
ปีที่ 21	393,142	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	10	393,142	2	432,457	4,796,335
ปีที่ 22	432,457	ปีที่ 12 (27 ม.ค. 77 – 26 ม.ค. 78)	10	432,457	2	432,457	5,189,480
ปีที่ 23	432,457	ปีที่ 13 (27 ม.ค. 78 – 6 ก.ย. 78)	7.37	432,457	-	-	3,185,764

**หมายเหตุ :**

ทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหาร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท โดยทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาของพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะ 10 ปี ตามระยะเวลาการประมาณการของโครงการ ซึ่งระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวจะอยู่ในช่วงของการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งแรก (ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2) ซึ่งอยู่ในช่วงปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหาร สำหรับค่าเช่าพื้นที่หลังจากสิ้นสุดการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งแรกนั้น ทางบริษัทฯ จะพิจารณาค่าเช่าพื้นที่และแนวทางการปรับค่าเช่าต่อเนื่องตามที่ระบุในสัญญาเช่าพื้นที่จนสิ้นสุดการประมาณการ ตามรายละเอียดที่แสดงในตารางข้างต้น



- **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัท ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	92% ในปีที่ 1 95% ในปีที่ 2 97% ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hypermarket) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100% ตลอดอายุการประมาณการ

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	42% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม 3% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	1% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	4.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และ ศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 10 และปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชั่นในการต่อสัญญา ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (โดยในการประมาณการครั้งนี้ จะคิดค่าคอมมิชชั่นในปีที่ 10)
ค่างาน (Utilities expenses)	8.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1.4% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	0.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)													
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ												
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ												
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 3</td> <td>9,869,113</td> </tr> <tr> <td>4 - 6</td> <td>11,053,407</td> </tr> <tr> <td>7 - 9</td> <td>12,379,816</td> </tr> <tr> <td>10 - 12</td> <td>13,865,394</td> </tr> <tr> <td>13</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1 - 3	9,869,113	4 - 6	11,053,407	7 - 9	12,379,816	10 - 12	13,865,394	13	-
ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)												
1 - 3	9,869,113												
4 - 6	11,053,407												
7 - 9	12,379,816												
10 - 12	13,865,394												
13	-												

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร ประกอบไปด้วย เงินสำรองในการเปลี่ยนวัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร ซึ่งมีความสำคัญในเรื่องของการบำรุงรักษาคุณภาพของวัสดุ และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายนี้จะสะท้อนให้เห็นถึงความเหมาะสมของทุนสำรองทดแทน โดยเงินสำรองปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 2%-5% ของรายได้รวม โดยการประมาณการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับอายุ และประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ต้นทุนค่าใช้จ่าย	
เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	3% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุด ระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (27 มกราคม 2566) ประมาณ 2.48% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 8% - 9% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

● โครงการ โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13
รายได้จากราคาแบบถาวร (Permanent Tenant)													
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	33,231,174	38,215,850	41,273,118	43,336,774	44,853,561	46,423,436	48,048,256	49,729,945	51,470,493	53,271,960	55,136,479	57,066,256	3,021,539
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	14,875,889	16,065,961	16,547,939	16,961,638	17,385,679	17,820,321	18,265,829	18,722,475	19,190,536	19,670,300	20,162,057	20,666,109	1,083,655
อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	92%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากราคาแบบถาวร	44,258,498	51,567,720	56,086,426	58,489,460	60,372,063	62,316,444	64,324,662	66,398,847	68,541,199	70,753,992	73,039,580	75,400,393	3,982,039
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)													
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	31,503,336	32,028,391	34,653,668	34,653,668	35,231,231	38,119,045	38,119,045	38,754,361	41,930,943	41,930,943	42,629,793	46,124,040	28,315,036
ศูนย์อาหาร (Food Court)	3,544,488	3,603,563	3,898,937	3,898,937	3,963,918	4,288,824	4,288,824	4,360,305	4,717,706	4,717,706	4,796,335	5,189,480	3,185,764
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	35,047,824	35,631,954	38,552,605	38,552,605	39,195,149	42,407,869	42,407,869	43,114,666	46,648,649	46,648,649	47,426,128	51,313,520	31,500,800
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	18,588,569	19,146,226	19,720,613	20,312,232	20,921,599	21,549,246	22,195,724	22,861,596	23,547,443	24,253,867	24,981,483	25,730,927	16,269,808
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	97,894,892	106,345,901	114,359,644	117,354,296	120,488,810	126,273,560	128,928,255	132,375,108	138,737,291	141,656,508	145,447,190	152,444,841	51,752,647
รายได้อื่นๆ (Other Income)	628,471	707,139	758,070	788,017	812,937	838,657	865,204	892,604	920,886	950,079	980,211	1,011,313	202,518
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	98,523,362	107,053,040	115,117,715	118,142,313	121,301,747	127,112,217	129,793,459	133,267,713	139,658,177	142,606,587	146,427,401	153,456,154	51,955,165
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)													
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Exp.)	2,856,399	2,942,091	3,030,354	3,121,265	3,214,902	3,311,350	3,410,690	3,513,011	3,618,401	3,726,953	3,838,762	3,953,925	2,500,088
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,349,477	2,552,302	2,744,631	2,816,503	2,891,731	3,030,565	3,094,278	3,177,003	3,329,695	3,399,756	3,490,733	3,658,676	1,242,064
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,508,330	1,697,135	1,819,369	1,891,241	1,951,048	2,012,777	2,076,489	2,142,251	2,210,127	2,280,189	2,352,506	2,427,152	486,044
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,945,249	-	-
ค่างาน (Utilities expenses)	5,395,421	6,070,792	6,508,034	6,765,125	6,979,061	7,199,870	7,427,775	7,663,009	7,905,810	8,156,425	8,415,108	8,682,124	1,738,621
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	888,658	999,895	1,071,912	1,114,256	1,149,492	1,185,861	1,223,398	1,262,143	1,302,133	1,343,411	1,386,018	1,429,997	286,361
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	689,664	749,371	805,824	826,996	849,112	889,786	908,554	932,874	977,607	998,246	1,024,992	1,074,193	363,686
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	13,687,948	15,011,586	15,980,124	16,535,386	17,035,347	17,630,207	18,141,185	18,690,290	19,343,774	21,850,229	20,508,118	21,226,066	6,616,865
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	84,835,414	92,041,454	99,137,590	101,606,928	104,266,400	109,482,009	111,652,274	114,577,423	120,314,403	120,756,358	125,919,283	132,230,088	45,338,300
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)													
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,527,037	1,656,746	1,784,477	1,828,925	1,876,795	1,970,676	2,009,741	2,062,394	2,165,659	2,173,614	2,266,547	2,380,142	816,089
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	788,187	811,833	836,187	861,273	887,111	913,725	941,136	969,370	998,452	1,028,405	1,059,257	1,091,035	689,867
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	9,869,113	9,869,113	9,869,113	11,053,407	11,053,407	11,053,407	12,379,816	12,379,816	12,379,816	13,865,394	13,865,394	13,865,394	-
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	12,184,338	12,337,692	12,489,778	13,743,605	13,817,314	13,937,808	15,330,693	15,411,580	15,543,927	17,067,413	17,191,198	17,336,570	1,505,957
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)													
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,904,266	2,142,633	2,296,953	2,387,691	2,463,198	2,541,130	2,621,568	2,704,591	2,790,286	2,878,738	2,970,038	3,064,279	613,631
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	70,746,810	77,561,129	84,350,860	85,475,632	87,985,888	93,003,071	93,700,013	96,461,252	101,980,191	100,810,207	105,758,047	111,829,238	43,218,713
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือประมาณ	586,840,030 บาท												
	587,000,000 บาท												

## สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	277,600,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	587,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ เทสโก้ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้นทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

## 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วน of ข้อมูลตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 12 ปี 7 เดือน 11 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

### ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก


- สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 33-2-00 ไร่ (33.5 ไร่)
- โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก (รหัสสาขา 50)

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	587,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

นางรุ่ง รุ่งฟ้า  
(นายรัฐพงษ์ รุ่งฟ้า)  
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

ศราวุธ ชนะแก้ว  
(นายศราวุธ ชนะแก้ว)  
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)  
ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ

  
(นายวิฒนา จำปาวัลย์)  
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)  
กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก  
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดซอยรังสิต-นครนายก 30 หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 5 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2558 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู-บริเวณหมายเลข 1.11)
- สภาพแวดล้อม : พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : 95-0-1 ไร่ (95.0025 ไร่)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 100 เมตร ลึกประมาณ 1,600 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนรังสิต-นครนายกเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร และซอยรังสิต-นครนายก 30 เป็นถนนลาดยาง ขนาด 3 ช่องจราจร เขตทางกว้าง ประมาณ 11 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 13,000,000 บาท ต่อไร่
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2566
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณก้อง โทรศัพท์ 089-490-9922
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดหมู่บ้านเมธารมย์ หรือห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 1.3 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา - ปึงยีโก จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2555 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม-บริเวณหมายเลข 2.1)
- สภาพแวดล้อม : ที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : 16-0-12.0 ไร่ (16.03 ไร่)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 41 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้าง ประมาณ 40 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 15,310,000 บาทต่อไร่
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2566
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณศุภี โทรศัพท์ 081-909-4239
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย

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

### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) อยู่บริเวณตรงข้ามกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ผังเมือง : ผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา - บึงยี่โก จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2555 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง-บริเวณหมายเลข 1.3)
- สภาพแวดล้อม : พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : 287-2-80.5 ไร่ (287.70125 ไร่)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 435 เมตร ลึกประมาณ 1,600 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.30 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร เขตทางกว้าง ประมาณ 40 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 7,000,000 บาทต่อไร่
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2566
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณนิว โทรศัพท์ 082-850-7119
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4

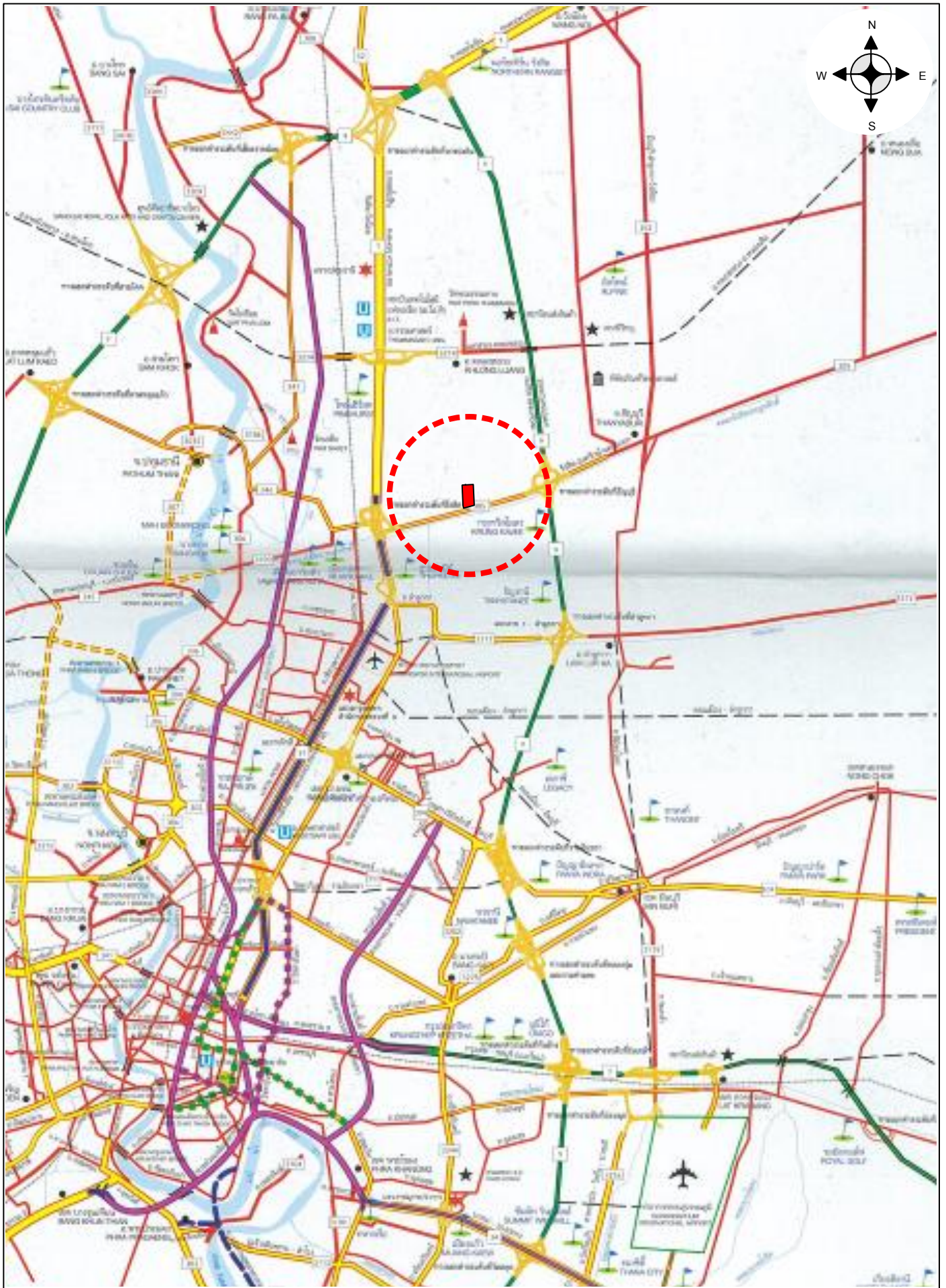


ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดซอยรังสิต-นครนายก 68 จากถนนรังสิต-นครนายกเข้าไปประมาณ 380 เมตร
ผังเมือง	:	ผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา - บึงยี่โก จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2555 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง-บริเวณหมายเลข 1.4)
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	11-0-60.0 ไร่ (11.15 ไร่)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร ลึกประมาณ 300 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้าง ประมาณ 22 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	10,000,000 บาทต่อไร่
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 02-688-7555
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## เอกสารประกอบ ข

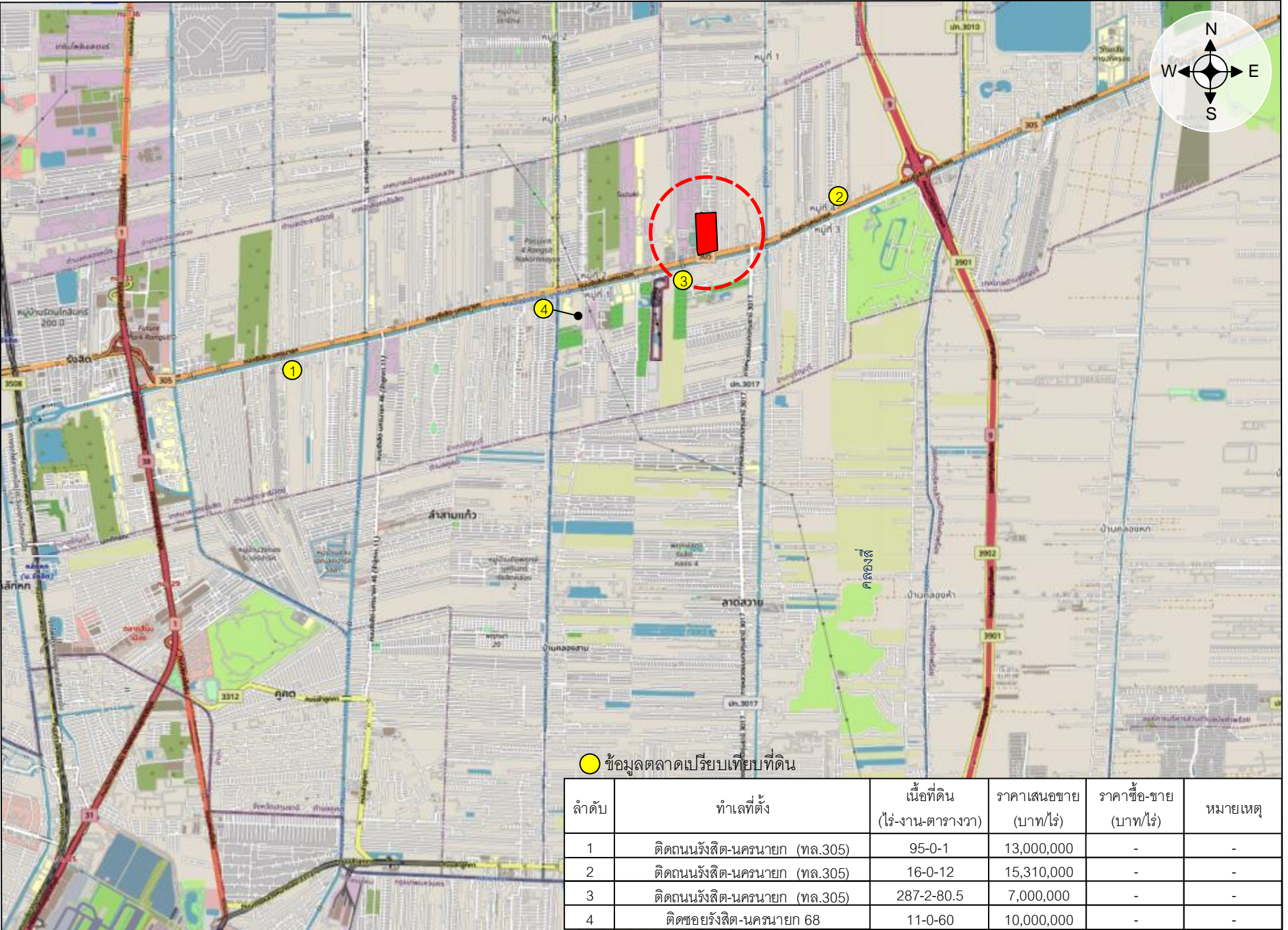
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ



**15 Business Advisory Limited**  
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

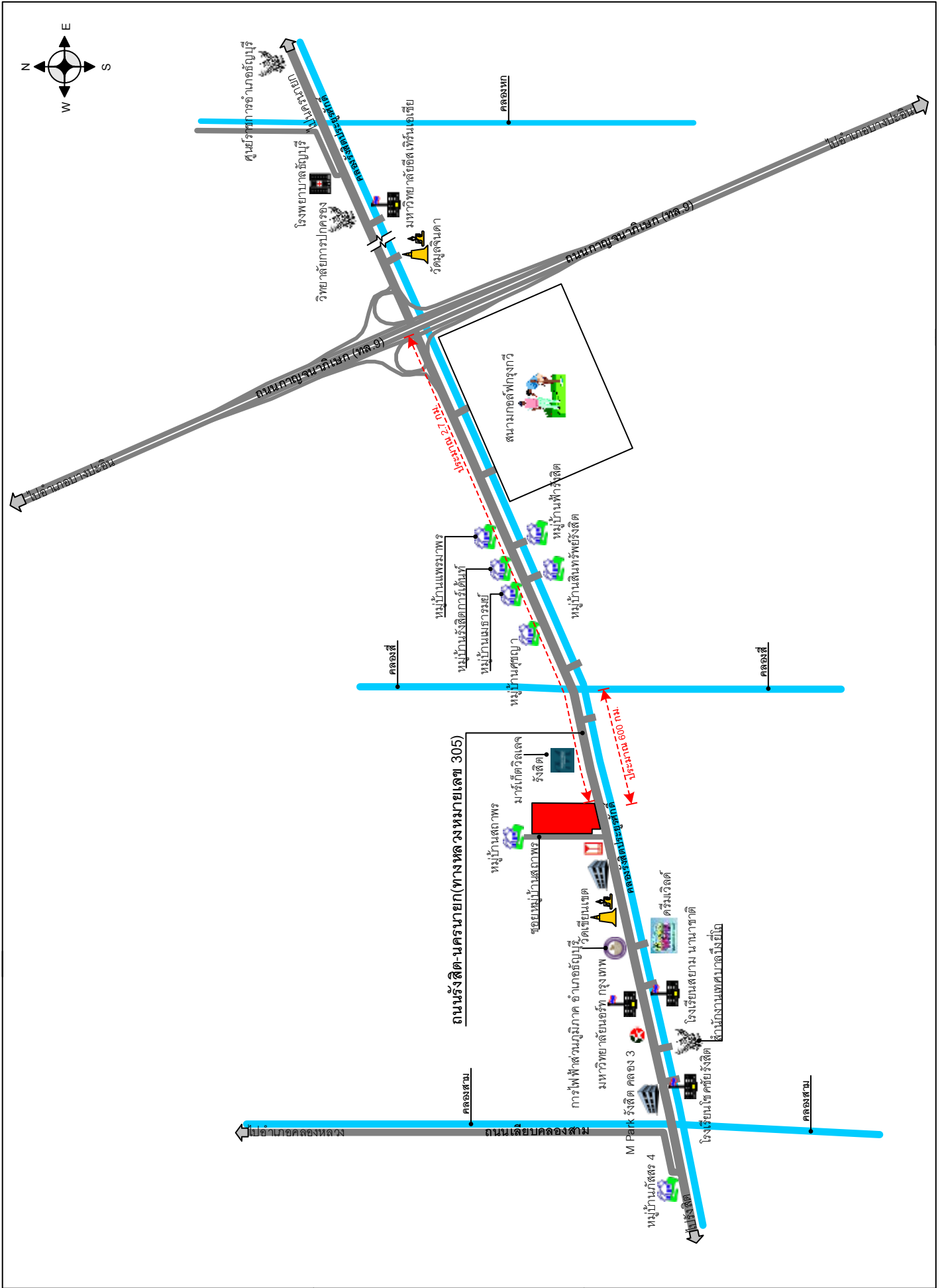
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน  
 ไม่เข้ามตราส่วน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

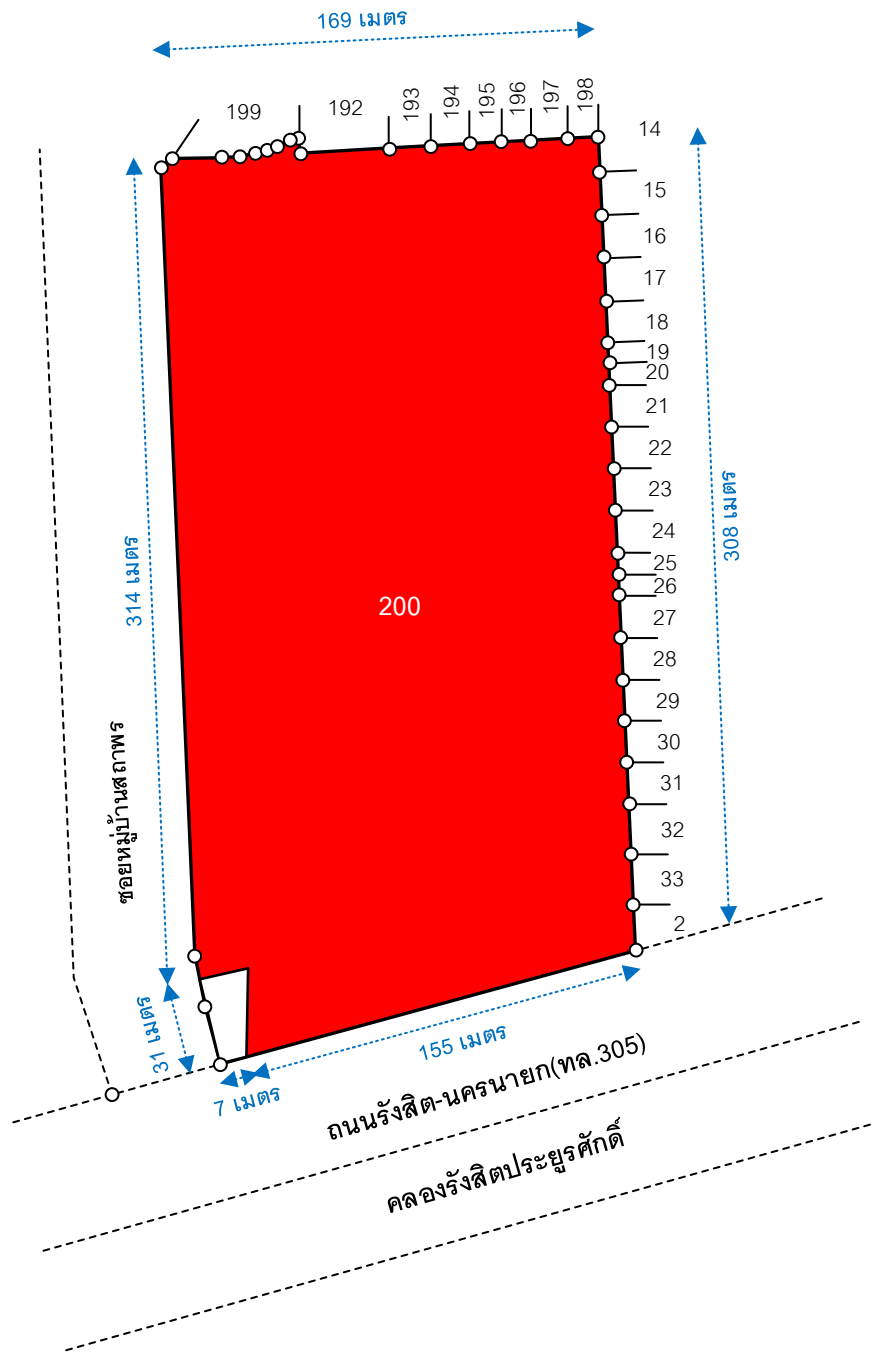
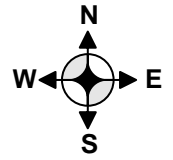




เอกสารประกอบ ค  
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



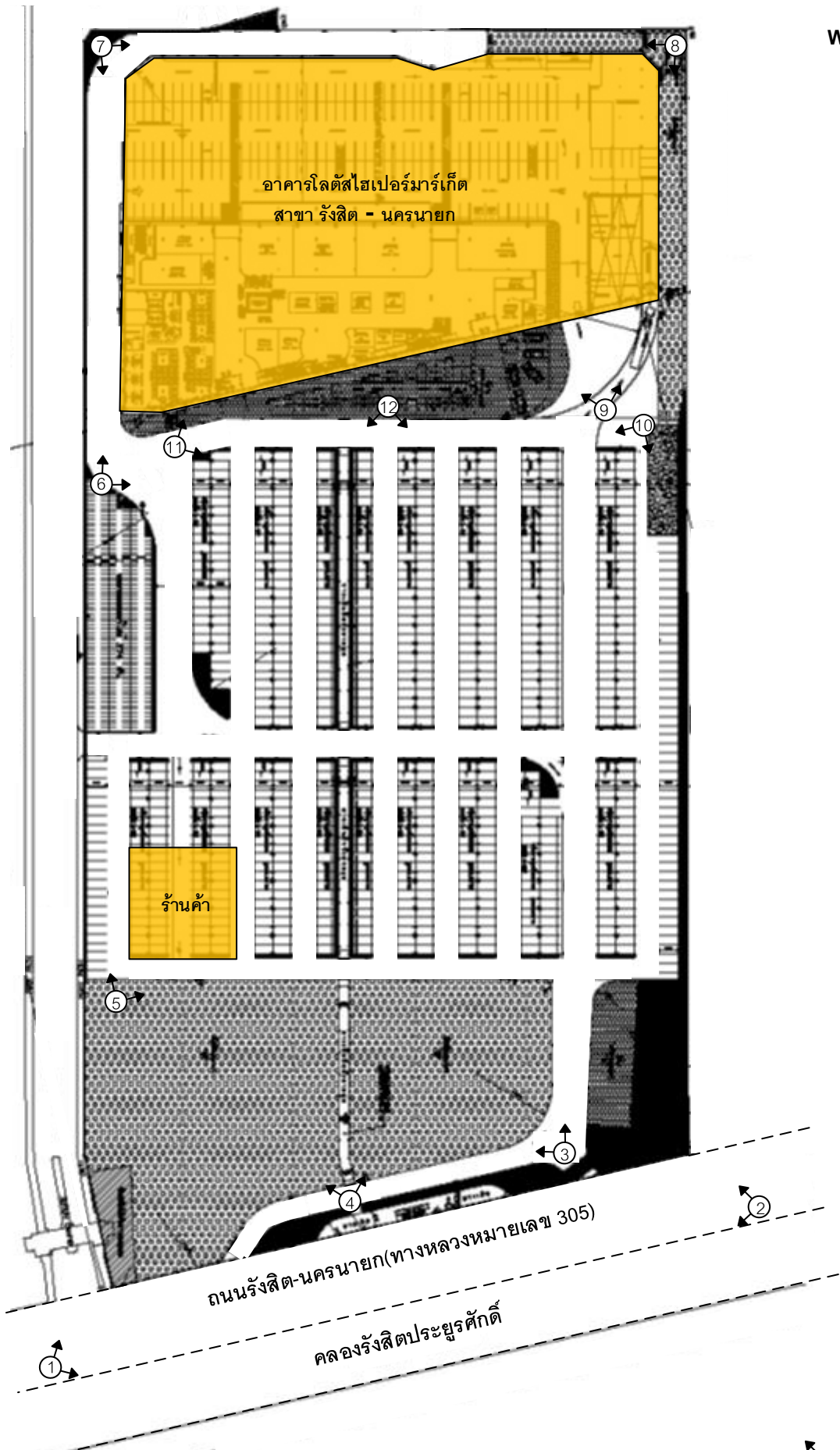
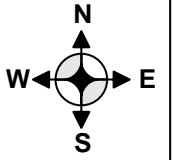
เอกสารประกอบ  
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



 ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200 เนื้อที่ดินประมาณ 33-2-00 ไร่ (33.5 ไร่)

เอกสารประกอบ จ

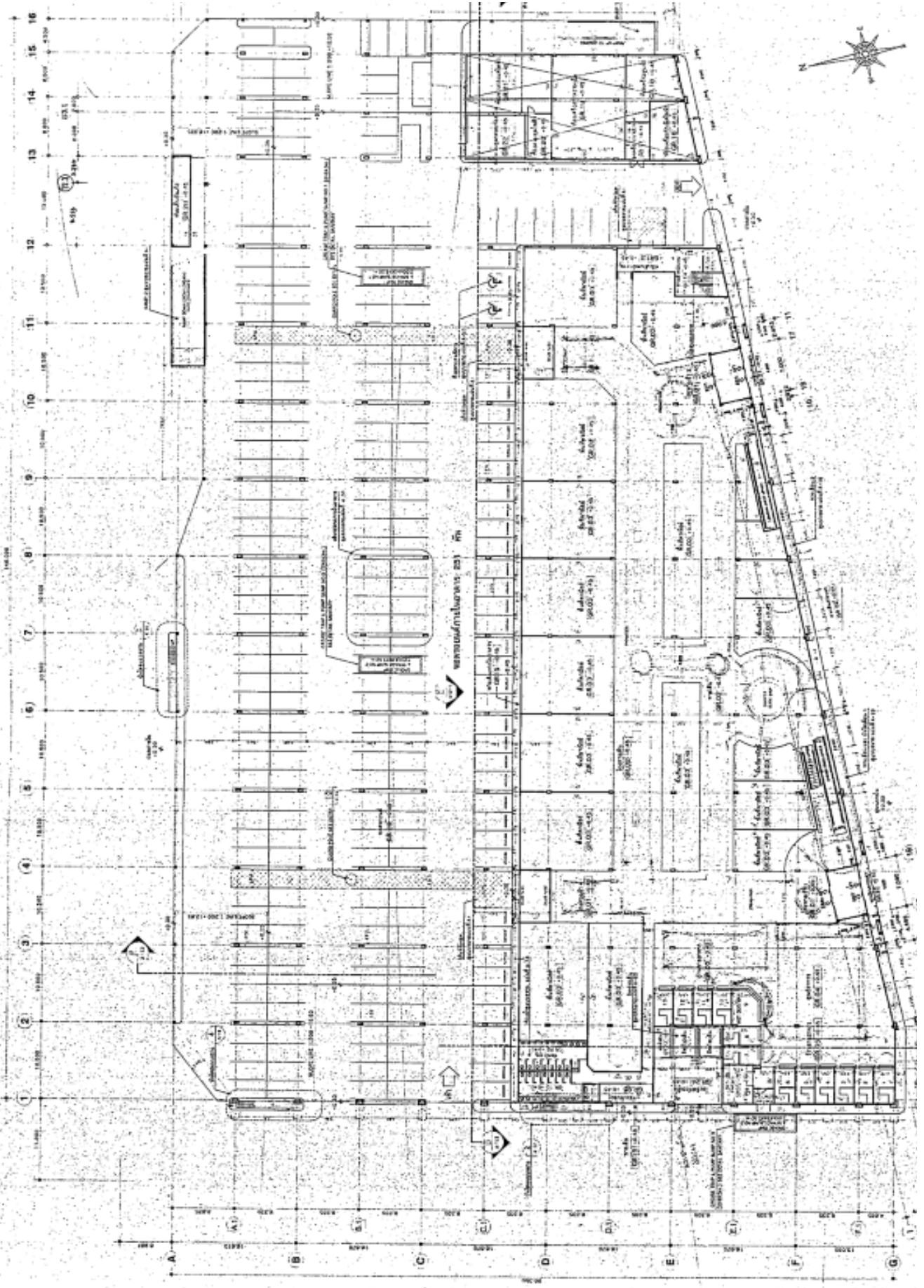
ผังอาคาร



จุดถ่ายภาพ

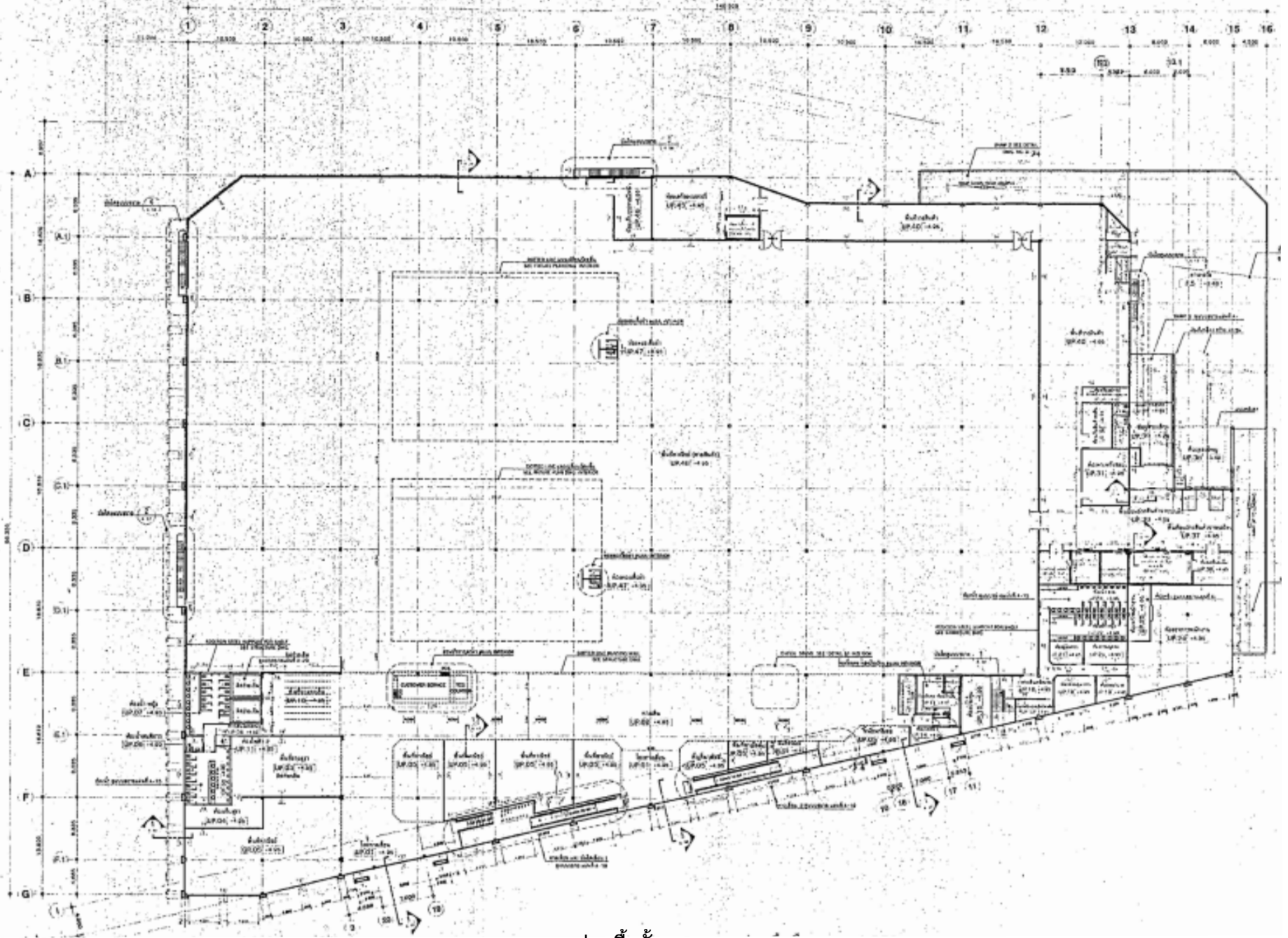
เอกสารประกอบ จ

แปลนอาคาร



แปลนพื้นที่ชั้นล่าง





แปลนพื้นชั้นบน

เอกสารประกอบ ช  
รายละเอียดเอกสารสิทธิ





สารบัญจดทะเบียน

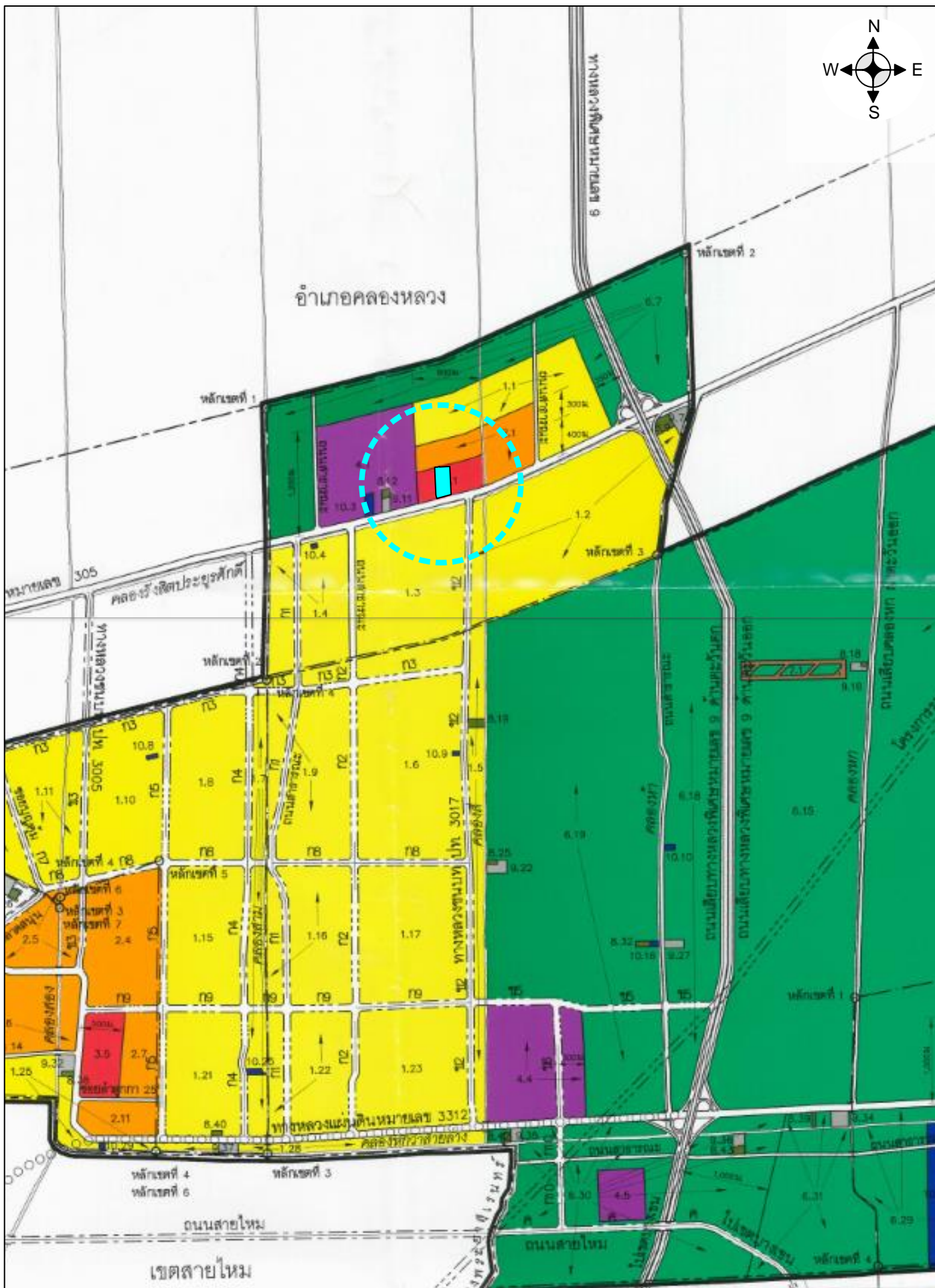
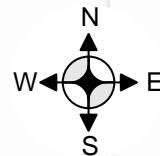
46094 = 2/2

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน	เจ้าพนักงานที่ดิน สงขลา มอชจ ประทุมตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๗	แปลงที่ดิน สงขลา มอชจ	บริษัท เค.ดี.เค. จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	๓๓	๖	๗๑/๑๐					(นายสุทัศน์ สุธรรมเทศ)
วันที่ ๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนสิทธิ การเช่า จำนอง	บริษัท เอก-ชัย ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	นางสุภาวดี สาริมาพันธ์ และสิทธิการเช่า เช่าไป โฉนด ไร่ ๒๒ ตารางวา	๑๑	๒	๗๕/๑๐					(นายภาพล แทนประทีป)
วันที่ ๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕	โอนสิทธิ สัญญาเช่า จำนอง	ตามสัญญาแม่จางาที่เดิม เดิมใช้ชื่อความ มีรากฐานเป็นเนื้อที่ของแม่จางาที่เดิม ๒๕๕๕	วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๔๗ มีเนื้อที่ ๑๑ ตารางวา แม่จางาที่เดิม ๔ ตารางวา								(นายสุทัศน์ สุธรรมเทศ)




เอกสารประกอบ ๗

ผังเมือง



**15 Business Advisory Limited**  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง  
ไม่เข้ามาตราส่วน

 ทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ฅ  
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)





สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก)



สภาพพื้นที่จุดชำระเงิน และพื้นที่ (Hypermarket)



สภาพพื้นที่ (Hypermarket)



สภาพพื้นที่ (Hypermarket)



สภาพพื้นที่ (Hypermarket)



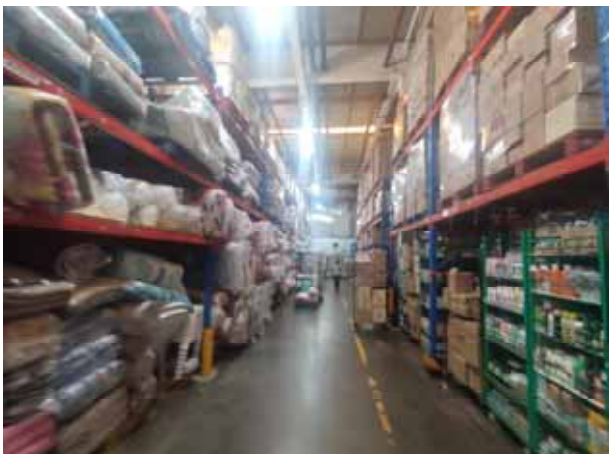
สภาพพื้นที่ (Hypermarket)



สภาพพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)





สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่จอดรถภายในอาคาร



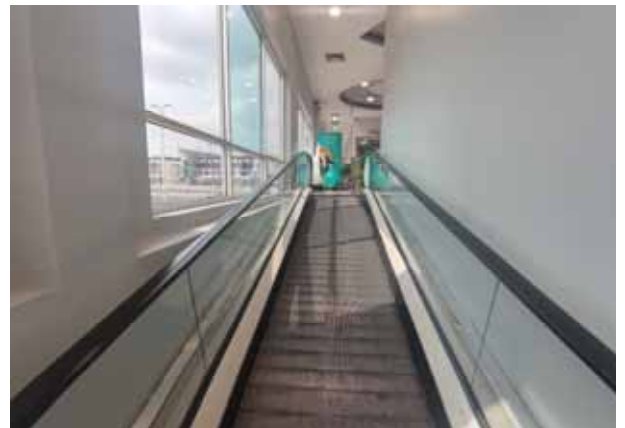
สภาพพื้นที่จอดรถภายนอกอาคาร



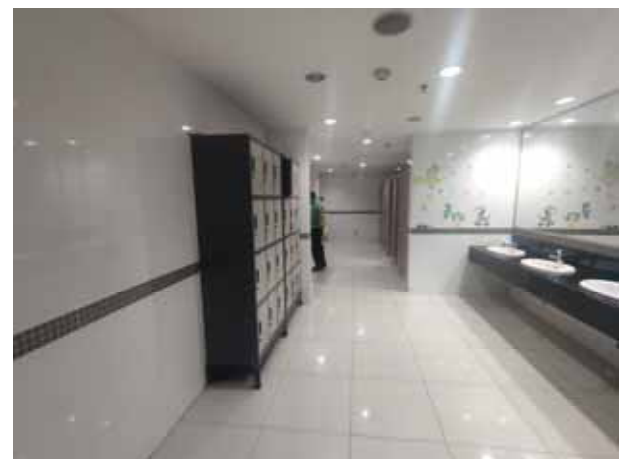
สภาพพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์



สภาพลิฟต์โดยสาร



สภาพทางเลื่อนและบันไดเลื่อน



สภาพพื้นที่ห้องน้ำภายในโครงการ



สภาพงานระบบ CCTV



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



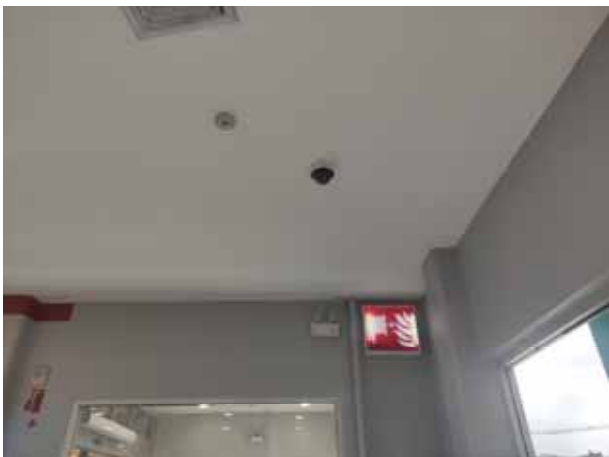
สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



## เอกสารประกอบ ญ

หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)

หัวข้อข่าว: การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF  
หลักทรัพย์: SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

การเปลี่ยนชื่อหลักทรัพย์	
เรื่อง	การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF
ชื่อบริษัท	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF)
ชื่อบริษัทเดิม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ชื่อบริษัทใหม่	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ชื่อย่อหลักทรัพย์เดิม	TLGF
ชื่อย่อหลักทรัพย์ใหม่	LPF
วันที่มีผล	29 มี.ค. 2564
หมายเหตุ	- ชื่อบริษัทใหม่ (อังกฤษ) LOTUS'S RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND