

J20/66009 (4/6)

## รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต (รหัสสาขา 17)

เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9

ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต



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

J20/66009 (4/6)

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 ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 44-2-00 ไร่ (17,800 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “โลตัสส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต” ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 3,094,000,000 บาท (สามพันเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ  
กระทำการแทนในนาม  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

# สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	3
1.1 วัตถุประสงค์	3
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	3
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	4
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	6
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	6
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	6
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	7
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	13
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	19
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	19
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	20
4.1 ผังเมือง	20
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	21
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	21
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	22
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	22
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	22
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	23

## สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	24
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	24
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	27
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	32
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	33
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	36
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	45

### เอกสารประกอบ

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

## สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"><li>● ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 44-2-00 ไร่ (17,800 ตารางวา)</li><li>● อาคารภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 31,262 ตารางเมตร</li></ul>
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 104 หมู่ 5 ตัดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนเยาวราช ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
ค่าพิกัด GPS	: LAT 7°54'14" N, LONG 98°22'9" E
ทางเข้า-ออก	: ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนเยาวราช เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 63204
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	: ตกสำรวจ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ  
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน  
ตามกฎหมายผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558  
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พ.ศ.2554  
กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม –  
บริเวณหมายเลข 2.23)

#### กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบล  
รัฐสภา การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจาก  
หน่วยงานที่รับผิดชอบ

#### กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า  
ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 27 มกราคม 2566

มูลค่าตลาด  
(Market Value)

: 3,094,000,000 บาท  
(สามพันเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

## 1. บทนำ

### 1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565

### 1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

### 1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิ ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย 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 จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่ เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้าน ตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิ์ต่างๆ 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 104 หมู่ 5 ตัดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนยาวราช โดยตั้งอยู่บริเวณแยกสามกอง ซึ่งเป็นจุดตัดระหว่างถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนยาวราช ในตำบลรัชฎา อำเภอมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล ภูเก็ต ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 1.20 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 7°54'14" N, LONG 98°22'9" E

### 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของศูนย์การค้า โชว์รูม และอาคารพาณิชย์ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และซอยแยกย่อยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของคอนโดมิเนียม หมู่บ้านจัดสรร อาคารพาณิชย์ และบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างขึ้นเอง โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ มหาวิทยาลัยราชภัฏภูเก็ต โรงเรียนดาราศาสตร์ภูเก็ต วัดรัชฎาราม โรงละครสยามนิรมิต บิ๊กซี ภูเก็ต และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต เป็นต้น

### 2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

### 2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกทางถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 12 เมตร ส่วนเขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร และถนนยาวราช ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 18 เมตร และมีเขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร

ถนนสายเมนรองบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนพระภูเก็ตแก้ว สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร พร้อมไหล่ทาง

ถนนสายเมนหลักบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนเทพกระษัตรี (ทางหลวงหมายเลข 402) สภาพปัจจุบัน เป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร พร้อมทางเดินเท้า และเกาะกลางถนน

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

## 2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

### สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - สำนักงานส่งเสริมการค้าสามกonge ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ     | ประมาณ 400 เมตร     |
| - โรงเรียนดาราสมุทรภูเก็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้              | ประมาณ 1.8 กิโลเมตร |
| - โรงเรียนบ้านทุ่งคา-บุญขจรประชาอาสา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ | ประมาณ 2.1 กิโลเมตร |
| - มหาวิทยาลัยราชภัฏภูเก็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก         | ประมาณ 2.1 กิโลเมตร |
| - สนามกีฬาสุรกุล ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้                       | ประมาณ 2.1 กิโลเมตร |
| - วัดรัชฎาภิราม ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ                      | ประมาณ 4.1 กิโลเมตร |

### หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- |  |                     |
|--|---------------------|
| - สถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ ห่างจากทรัพย์สินไปทิศใต้                                   | ประมาณ 200 เมตร     |
| - ศูนย์จำหน่ายสินค้า ตกแต่งบ้าน อินเด็กซ์ ลิฟวิงมอลล์<br>ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ | ประมาณ 400 เมตร     |
| - โรงพยาบาลกรุงเทพสิริโรจน์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้                              | ประมาณ 500 เมตร     |
| - บิ๊กซี ภูเก็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้  | ประมาณ 1.0 กิโลเมตร |
| - โรงพยาบาลกรุงเทพภูเก็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก                            | ประมาณ 1.3 กิโลเมตร |
| - ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสติวัล ภูเก็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้                    | ประมาณ 1.3 กิโลเมตร |
| - ศูนย์จำหน่ายสินค้า ตกแต่งบ้าน โฮมเวิร์ค ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้                | ประมาณ 1.3 กิโลเมตร |
| - พรีเมียม เอาท์เล็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ                                   | ประมาณ 5.3 กิโลเมตร |

### โครงการที่อยู่อาศัย

- |   |                     |
|---|---------------------|
| - เดอะพอยท์ คอนโดมิเนียม ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้    | ประมาณ 900 เมตร     |
| - หมู่บ้านเดอะวัลเลย์ 1 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ 1.5 กิโลเมตร |
| - หมู่บ้านเดอะ เฮอริเทจ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ 1.7 กิโลเมตร |

### 3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

#### 3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 44-2-00 ไร่ (17,800 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต โดยมีรายละเอียดของที่ดิน และอาคารดังต่อไปนี้

##### ● ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 44-2-00 ไร่ (17,800 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ยาวประมาณ 186 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันออก) ยาวประมาณ 202 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดถนนเยาวราช ยาวรวมประมาณ 142 เมตร
ทิศใต้	:	ติดคลองบางใหญ่ (ไม่มีสภาพ) ยาวรวมประมาณ 201 เมตร และติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 100 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดถนนสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพทาง) ยาวรวมประมาณ 356 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ยาวรวมประมาณ 186 เมตร

## • อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต โดยมีรายละเอียดดังนี้

### อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต จำนวน 1 อาคาร

#### รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 115 x 266 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 31,262 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 23 ปี และพื้นที่ส่วนโสมโปร ประมาณ 20 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรมใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

#### ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กถักปูด้วยหลังคาเหล็กกรีดลอน (Metal Sheet) เคลือบกันสนิม
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซั่มบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และ ผนังกระจก
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

## รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 31,262 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	8,232
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	482
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	2,322
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	1,270
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	881
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	13,180
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	4,313
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	582
<b>รวมพื้นที่</b>	<b>31,262</b>

### หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เข้าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 468 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท

## การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ค้าปลีกของ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ค้าปลีกของทาง โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลาง สำนักงาน และพื้นที่เก็บสินค้า
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่าศูนย์อาหาร สำนักงาน และห้องน้ำ

## สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด
2. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด
3. บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด
4. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 994 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 674 คัน

## งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า (จำนวน 4 ชุด) ขนาด 2,000 KVA/ จำนวน 1 ชุด ขนาด 1,500 KVA จำนวน 1 ชุด และขนาด 1,000KVA จำนวน 2 ชุด
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ยี่ห้อ CATERPILLAR จำนวน 2 ชุด (ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด และขนาด 500 KVA จำนวน 1 ชุด)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) จำนวน 5 ชุด (ขนาด 450 ตัน จำนวน 1 ชุด ขนาด 400 ตัน จำนวน 2 ชุด และขนาด 250 ตัน จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา ส่วนภูมิภาค ผ่านปั๊มน้ำ จำนวน 5 ชุด ยี่ห้อ EBARA จำนวน 3 ชุด ยี่ห้อ Brook Compton จำนวน 1 ชุด และยี่ห้อ VEM จำนวน 1 ชุด
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 1 ชุด ยี่ห้อ CATERPILLAR
  - ตู้สายน้ำดับเพลิง
  - หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
  - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
  - ติดตั้ง Sprinkler
  - ติดตั้งกล่องวงจรเบรค และตู้ควบคุมระบบวงจรเบรคภายในอาคาร
  - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

### ● สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 41,365.73 ตารางเมตร อายุประมาณ 23 ปี สภาพปานกลาง
- รั้วคอนกรีต : ลักษณะเป็นรั้วก่ออิฐบล็อกฉาบปูน บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ยาวประมาณ 611 เมตร อายุประมาณ 23 ปี
- ป้ายจำนวน 1 ชุด : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสี บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 20 เมตร

## รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	: 35/2542
อนุญาตให้	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ	: ก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินเลขที่ 63204 และ 63206 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เป็นอาคาร	: ประเภทควบคุมการใช้ชนิด ค.ส.ล. และโครงสร้างเหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า สำนักงาน ที่จอดรถ และป้ายโฆษณา พื้นที่ประมาณ 19,585 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถจำนวน 708 คัน พื้นที่ 13,500 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่	: 12 พฤษภาคม 2542

## รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่	: 64/2542
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
ได้ทำการ	: ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 35/2542 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2542
เป็นอาคาร	: ชนิด ค.ส.ล. และโครงสร้างเหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า สำนักงาน ที่จอดรถ และป้ายโฆษณา โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 708 คัน
ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่	: 150/2545
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
ได้ทำการ	: ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 80 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2545
เป็นอาคาร	: ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร สำนักงาน และที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 929 คัน
ออกให้ ณ วันที่	: ออกให้ ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2545

### หมายเหตุ :

- ทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ว่าใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 80 ลงวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2545 สูญหาย โดยมีเพียงใบรับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.6) เลขที่ 150/2545 ซึ่งออกมารับรองใบอนุญาตเลขที่ 80 ลงวันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2545 ทางบริษัทฯ จึงอนุมานว่าอาคารดังกล่าวได้สร้างถูกต้องตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 80 ลงวันที่ 19 เดือนมีนาคม พ.ศ. 2545 ดังนั้นทางบริษัทฯ ได้ประมาณการอายุอาคารตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



**หมายเหตุ : (ต่อ)**

- จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ได้มีการรวมโฉนดเดิมเลขที่ 63204 และ 63206 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
- ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อในเอกสารประกอบ)

**3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ**

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน จดจำนอง
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
63204	330	3842	44	2	00.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน

**หมายเหตุ :**

ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อในเอกสารประกอบ)

**ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน**

ระวาง : 4624 | 3072-01 ตำบล : รัชฎา  
อำเภอ : เมืองภูเก็ต จังหวัด : ภูเก็ต

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)  
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : ตัดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง  
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท  
(ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดย  
อ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่  
4 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่กซื้อตกลงตามเอกสารแนบ)

**รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร**

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท  
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด  
 อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)  
 วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 ธันวาคม 2555

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	10,547
พื้นที่ Food Court	881
พื้นที่ Back offices	996
พื้นที่ Maintenance	1,270
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,104

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	1,687,450	112,109	1,799,559
2	1,687,450	112,109	1,799,559
3	1,687,450	112,109	1,799,559
4	1,856,195	123,320	1,979,515
5	1,856,195	123,320	1,979,515
6	1,856,195	123,320	1,979,515
7	2,041,814	135,652	2,177,466
8	2,041,814	135,652	2,177,466
9	2,041,814	135,652	2,177,466
10	2,245,995	149,217	2,395,212
11	2,245,995	149,217	2,395,212
12	2,245,995	149,217	2,395,212
13	2,470,595	164,139	2,634,734
14	2,470,595	164,139	2,634,734
15	2,470,595	164,139	2,634,734
16	2,717,654	180,553	2,898,207
17	2,717,654	180,553	2,898,207
18	2,717,654	180,553	2,898,207
19	2,989,420	198,608	3,188,028
20	2,989,420	198,608	3,188,028
21	2,989,420	198,608	3,188,028
22	3,288,362	218,469	3,506,831

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
23	3,288,362	218,469	3,506,831
24	3,288,362	218,469	3,506,831
25	3,617,198	240,316	3,857,514
26	3,617,198	240,316	3,857,514
27	3,617,198	240,316	3,857,514
28	3,978,918	264,347	4,243,265
29	3,978,918	264,347	4,243,265
30	3,978,918	264,347	4,243,265

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	2,531,174	168,163	2,699,337
2	2,531,174	168,163	2,699,337
3	2,531,174	168,163	2,699,337
4	2,784,292	184,980	2,969,272
5	2,784,292	184,980	2,969,272
6	2,784,292	184,980	2,969,272
7	3,062,721	203,478	3,266,199
8	3,062,721	203,478	3,266,199
9	3,062,721	203,478	3,266,199
10	3,368,993	223,826	3,592,819

**รายละเอียดแก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)**

โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,232
พื้นที่ Food Court	881
พื้นที่ Back offices	482
พื้นที่ Maintenance	1,270
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,322

ค่าเช่าตามสัญญา : - 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	1,687,450	112,109	1,799,559
2.1	1,687,450	112,109	1,799,559
(4 ธ.ค. 56 – 28 ก.พ. 57)			
2.2	1,317,120	112,109	1,429,229
(1 มี.ค. 57 – 3 ธ.ค. 57)			
3	1,317,120	112,109	1,429,229
4	1,448,832	123,320	1,572,152
5	1,448,832	123,320	1,572,152
6	1,448,832	123,320	1,572,152
7	1,593,715	135,652	1,729,367
8	1,593,715	135,652	1,729,367
9	1,593,715	135,652	1,729,367
10	1,753,087	149,217	1,902,304
11	1,753,087	149,217	1,902,304
12	1,753,087	149,217	1,902,304
13	1,928,395	164,319	2,092,717
14	1,928,395	164,319	2,092,717
15	1,928,395	164,319	2,092,717
16	2,121,235	180,553	2,301,788
17	2,121,235	180,553	2,301,788
18	2,121,235	180,553	2,301,788
19	2,333,358	198,608	2,531,966
20	2,333,358	198,608	2,531,966
21	2,333,358	198,608	2,531,966

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
22	2,566,694	218,469	2,785,163
23	2,566,694	218,469	2,785,163
24	2,566,694	218,469	2,785,163
25	2,823,364	240,316	3,063,680
26	2,823,364	240,316	3,063,680
27	2,823,364	240,316	3,063,680
28	3,105,700	264,347	3,370,047
29	3,105,700	264,347	3,370,047
30	3,105,700	264,347	3,370,047

ค่าบริการตามสัญญา

- ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรก ในปี ที่ 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	2,531,174	168,163	2,699,337
2.1	2,531,174	168,163	2,699,337
(4 ธ.ค. 56 – 28 ก.พ. 57)			
2.2	1,975,597	168,163	2,143,760
(4 มี.ค. 57 – 3 ธ.ค. 57)			
3	1,975,597	168,163	2,143,760
4	2,173,157	184,979	2,358,136
5	2,173,157	184,979	2,358,136
6	2,173,157	184,979	2,358,136
7	2,390,473	203,477	2,593,950
8	2,390,473	203,477	2,593,950
9	2,390,473	203,477	2,593,950
10	2,629,520	223,825	2,853,345

**รายละเอียดข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก)**

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อกำหนด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อกำหนด (ผู้เช่า) สาขาภูเก็ต โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 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  
ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,753,087	149,217	1,902,304
2	1,753,087	149,217	1,902,304
3	1,928,395	164,319	2,092,714
4	1,928,395	164,319	2,092,714
5	1,928,395	164,319	2,092,714
6	2,121,235	180,553	2,301,788
7	2,121,235	180,553	2,301,788
8	2,121,235	180,553	2,301,788
9	2,333,358	198,608	2,531,966
10	2,333,358	198,608	2,531,966

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,629,520	223,825	2,853,345
2	2,629,520	223,825	2,853,345
3	2,892,472	246,208	3,138,680
4	2,892,472	246,208	3,138,680
5	2,892,472	246,208	3,138,680
6	3,181,719	270,829	3,452,548
7	3,181,719	270,829	3,452,548
8	3,181,719	270,829	3,452,548
9	3,499,891	297,912	3,797,803
10	3,499,891	297,912	3,797,803

### 3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน ตารางวา	ราคาประเมินที่ดิน	
		(บาท/ตารางวา)	รวม (บาท)
63204	17,800	ตกสำรวจ	-

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดินเพื่อความถูกต้องในส่วนของคุณค่าประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

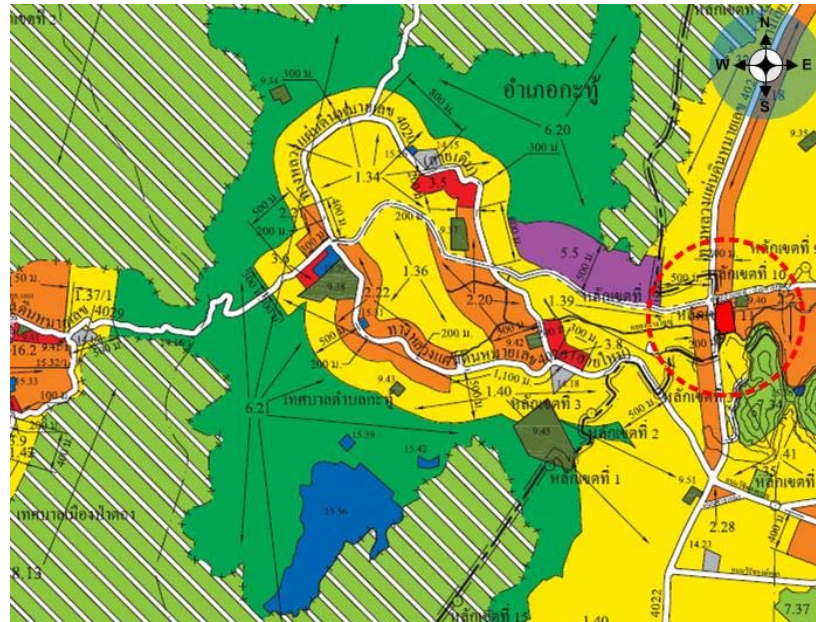
### 3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

## 4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (พ.ศ. 2554) แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2558)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (พ.ศ.2554) แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 4 (พ.ศ.2558) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม – บริเวณหมายเลข 2.23) โดยมีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ
2. คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
3. คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง



4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
6. โรงฆ่าสัตว์
7. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
8. กำจัดมูลฝอย
9. ซื้อมาขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

#### 4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบล วิทยา การขออนุญาตก่อสร้าง ด้ดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

#### 4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

## 5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

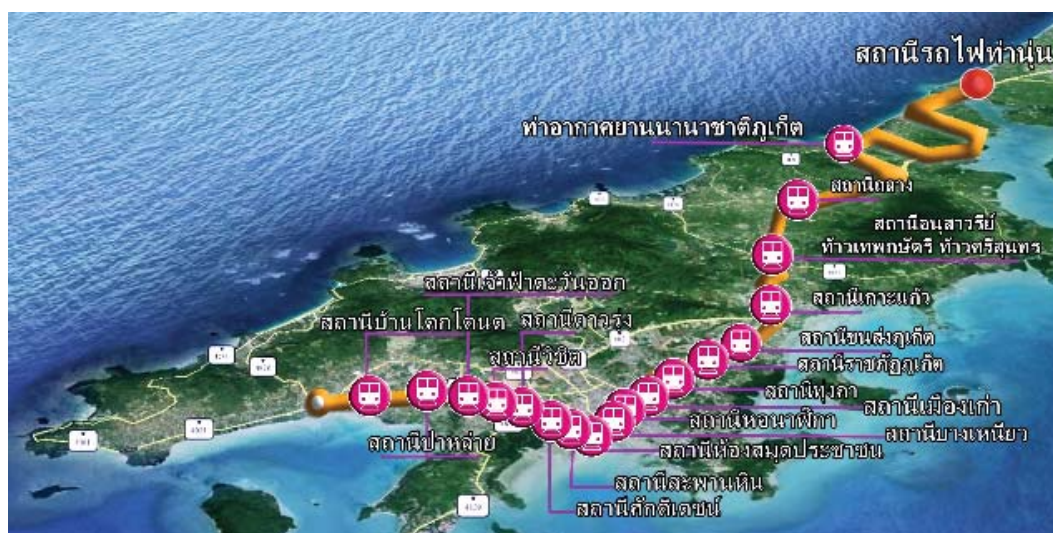
### 5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

#### โครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดภูเก็ต (รถไฟฟ้ารางเบา)



#### หน่วยงานรับผิดชอบ : การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

โครงการรถไฟฟ้ารางเบา จังหวัดภูเก็ต เป็นแผนพัฒนาโครงการลงทุนขนาดใหญ่ในด้านการคมนาคม ในแผนปฏิบัติการเร่งด่วน (Action Plan) ปี 2559 ของรัฐบาล ซึ่งปัจจุบันคณะทำงานโครงการระบบขนส่งมวลชนจังหวัดภูเก็ต (LRT รถไฟฟ้ารางเบาจังหวัดภูเก็ต) ได้ทำการลงสำรวจสภาพพื้นที่บริเวณท่าอากาศยานภูเก็ต โดยอยู่ภายใต้ชื่อโครงการศึกษาและออกแบบทางรถไฟสายใหม่เพื่อเชื่อมท่าอากาศยานจังหวัดภูเก็ต-สุราษฎร์ธานี-พังงา-ภูเก็ต ของการไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) โดยมีนายศิริเกษ อธิรัตน์ เลขาธิการคณะกรรมการกำกับการศึกษาโครงการขนส่งมวลชน สำนักงานนโยบายและแผนงานขนส่งและจราจร (สนข.) พร้อมคณะเข้าร่วมสำรวจสภาพพื้นที่การก่อสร้างโครงการระบบรถไฟฟ้ารางเบา โดยการก่อสร้างจะมีการดำเนินการแบ่งออกเป็น 2 ระยะ คือ ระยะแรกดำเนินการก่อสร้างจากสถานีรถไฟท่าอากาศยานภูเก็ตไปจนถึงสถานีรถไฟฉลอง และระยะที่ 2 จากบริเวณสามแยกท่าอากาศยานภูเก็ตไปจนถึงบริเวณสถานีรถไฟท่าอากาศยาน

เนื่องจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้ารางเบาจังหวัดภูเก็ต เป็นโครงการที่เข้าข่ายประเภทและขนาดที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผล กระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นจะต้องมีการสำรวจพื้นที่และส่งผลสรุปไปยังสำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.) เพื่อเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการที่ชำนาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งขณะนี้จะต้องตรวจสอบเบื้องต้นและลงพื้นที่จริงประกอบ เพื่อนำเสนอความคิดเห็นเบื้องต้นสู่คณะกรรมการผู้ชำนาญการ ทำการพิจารณาและดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

**รายละเอียดโครงการ :** รถไฟฟ้ารางเบา (LRT/Tram) มีระยะทาง 58.8 กิโลเมตร มี 24 สถานี แบ่งออกเป็น 2 ระยะ คือ ระยะที่ 1 จากท่าอากาศยานภูเก็ต ถึงท่าแยกฉลอง ระยะทาง 41.7 กิโลเมตร มีจำนวนสถานี 21 สถานี ระยะที่ 2 จากบ้านท่าแร่ถึงบ้านเมืองใหม่ ระยะทาง 16.8 กิโลเมตร มีสถานี 3 สถานี โดยจะเริ่มก่อสร้างในปี 2566 และคาดว่าจะเสร็จในปี 2569 พร้อมเปิดให้บริการในปี 2569

**ความคืบหน้าโครงการ :** ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างทบทวนผลการศึกษาโครงการ ก่อนที่ รฟม. จะต้องเสนอไปยังคณะกรรมการ (บอร์ด) เพื่อทบทวนการลงทุนใหม่ รวมทั้งต้องเสนอไปยังคณะกรรมการนโยบายการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน (พีพีพี) เพื่อปรับรายงานใหม่ หากได้รับการอนุมัติจึงจะเริ่มต้นขั้นตอนประกวดราคาได้ (ข้อมูล ณ พฤษภาคม พ.ศ. 2565)

แหล่งที่มา : MOT, MRTA, ไทยโพสต์

## 6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้า โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต บริษัท มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันจะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

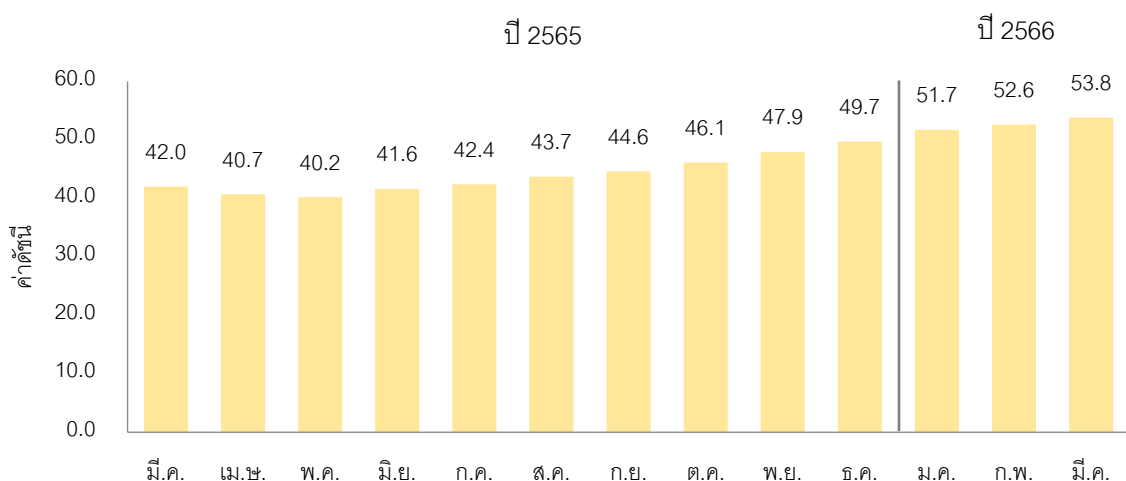
## 7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

### 7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนมีนาคม 2566 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนมีนาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 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)

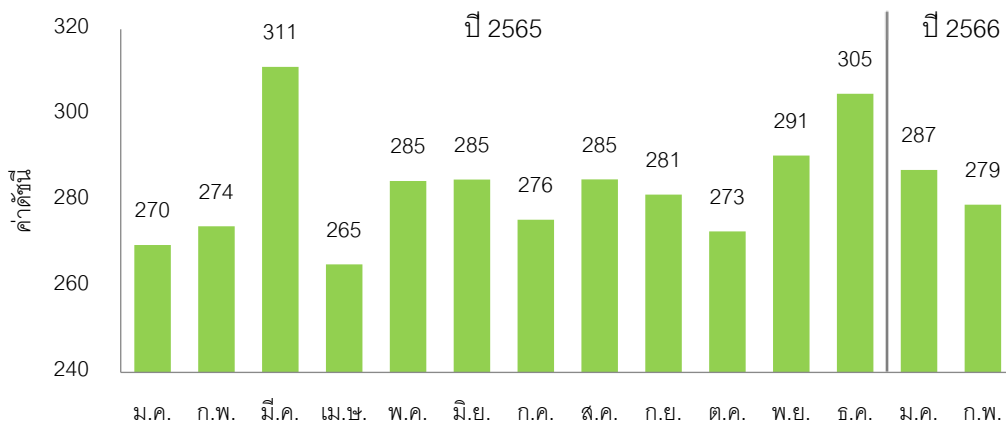


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

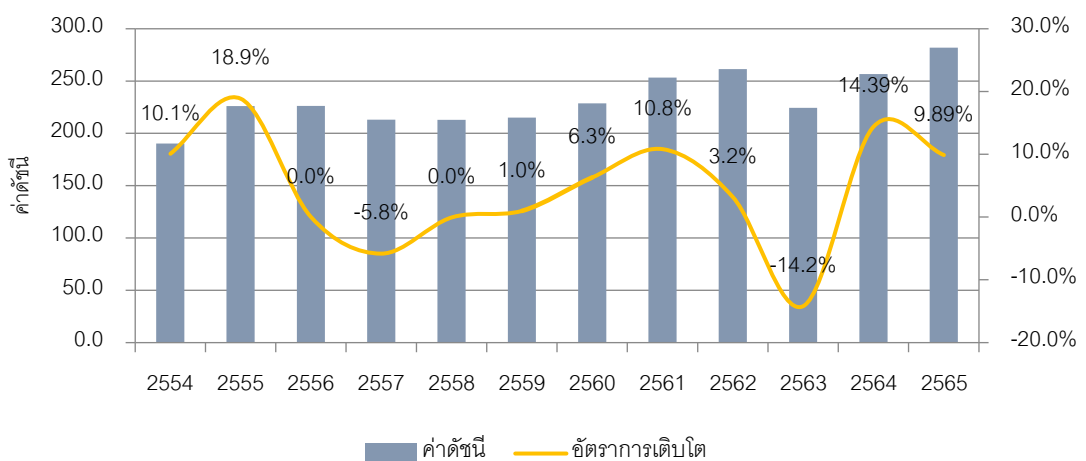
สำหรับดัชนีการค้าปลึกล่าสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 279 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 287 ในเดือนมกราคมที่ผ่านมา แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาจะมีปัจจัยบวกต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการช้อปดีมีคืน โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ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

**ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน**



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

**ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี**

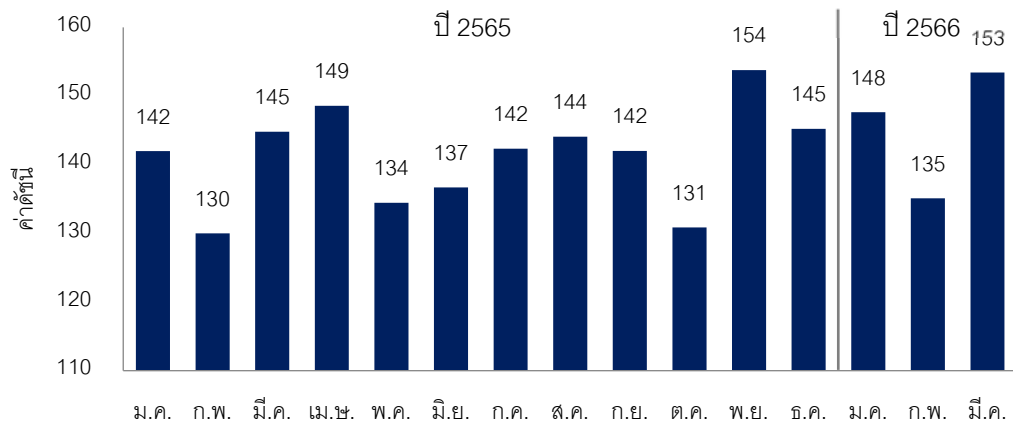


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

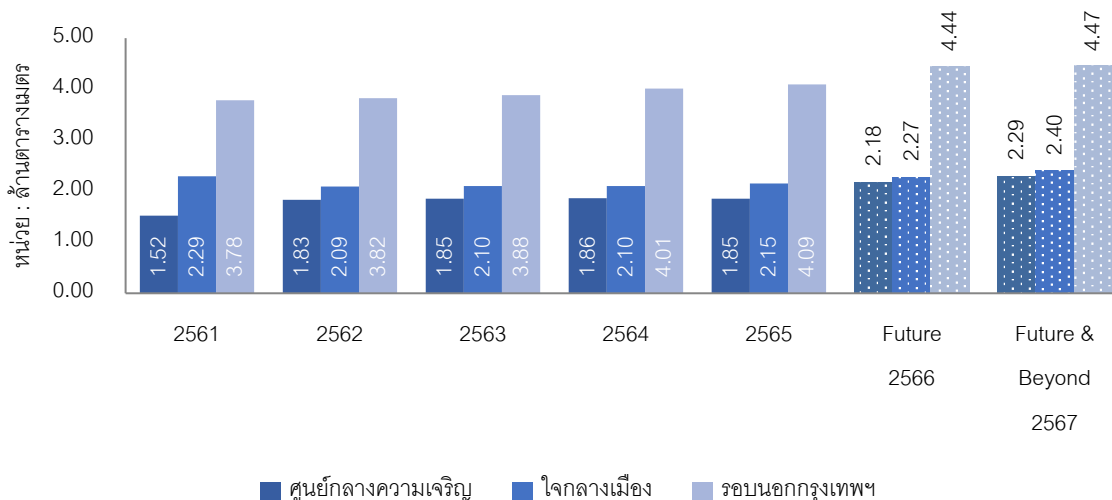
## 7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

### ● 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 ตาราง เมตร 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

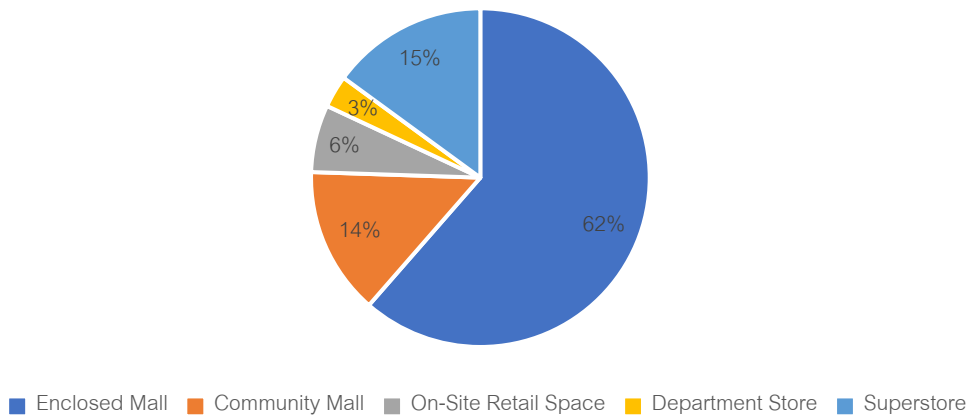
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 1 – 2 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.07 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประกอบไปด้วย 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



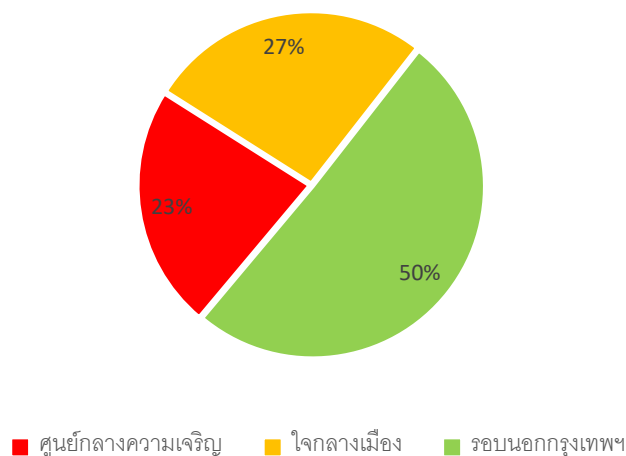
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ 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

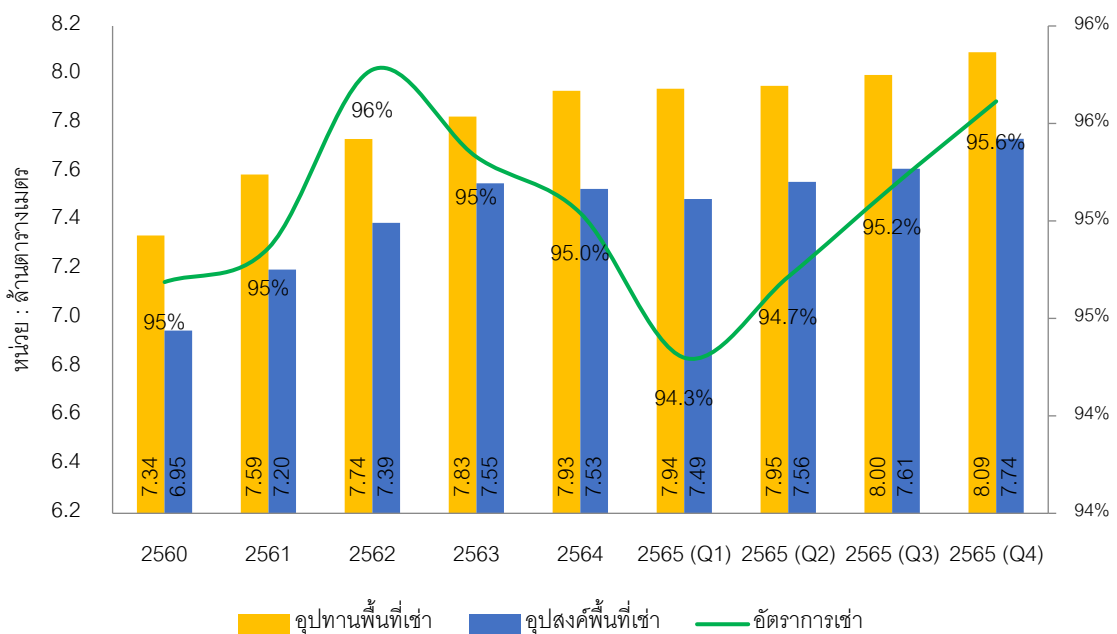




- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

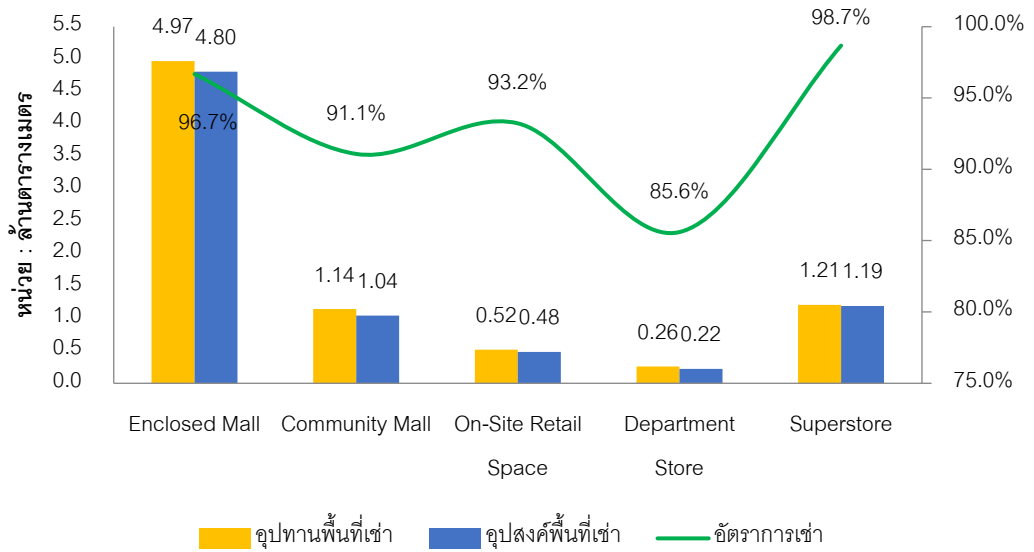
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 207,600 ตารางเมตร คิดเป็น 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 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

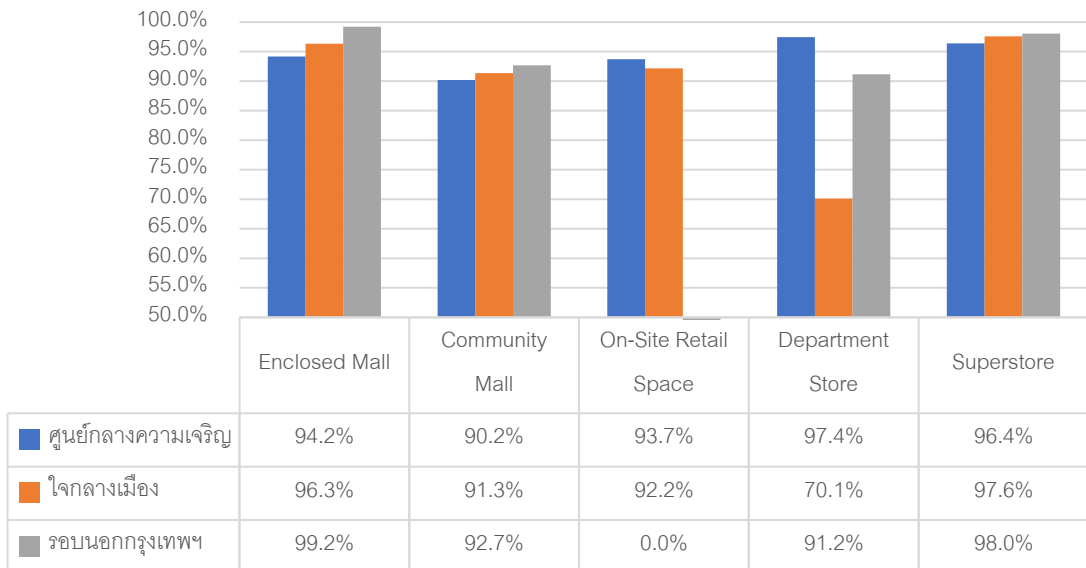


หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.7% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96.7% ศูนย์การค้า ในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use หรือ On-Site Retail Space) ประมาณ 93.2% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้า ชุมชน (Community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

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



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล  
ณ 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) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (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)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้อย่างบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ● การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้อย่างบริษัทฯ ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 4 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเยาวราช และติดกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันออก เนื้อที่ดินประมาณ 40-0-00 ไร่ (12,000 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 112,500 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณกิโลเมตรที่ 4-5 เนื้อที่ดินประมาณ 2-0-00 ไร่ (800 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 112,500 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณกิโลเมตรที่ 4-5 เนื้อที่ดินประมาณ 1-2-27 ไร่ (627 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 87,720 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณกิโลเมตรที่ 3-4 เนื้อที่ดินประมาณ 2-0-5 ไร่ (805 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 100,000 บาทต่อตารางวา

#### 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
<b>ทำเลที่ตั้ง</b>	ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนเยาวราช	ติดถนนเยาวราช และติดกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันออก	ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณ กิโลเมตรที่ 4-5	ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณ กิโลเมตรที่ 4-5	ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณ กิโลเมตรที่ 3-4
<b>ช่วงเวลา</b>		กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
<b>ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)</b>	44-2-00	40-0-00	2-0-00	1-2-27	2-0-5
<b>ราคา (บาท/ตารางวา)</b>		112,500	112,500	87,720	100,000
<b>การปรับฐานข้อมูล</b>					
<b>ปัจจัยภายนอก</b>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		112,500	112,500	87,720	100,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		112,500	112,500	87,720	100,000
เงื่อนไขในการขาย		-15.0%	-15.0%	-15.0%	-15.0%
		95,625	95,625	74,562	85,000
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		95,625	95,625	74,562	85,000
<b>ปัจจัยภายใน</b>					
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		0.0%	-20.0%	-20.0%	-20.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	5.0%	5.0%	5.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>ผลของปัจจัยภายใน</b>		0.0%	-15.0%	-15.0%	-15.0%
<b>มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)</b>		95,630	81,280	63,380	72,250
ผลการปรับฐานข้อมูล		-15.0%	-30.0%	-30.0%	-30.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
<b>มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)</b>	78,135	23,908	20,320	15,845	18,063
<b>มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)</b>	80,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 44-2-00 ไร่ (17,800 ตารางวา)

ราคา 80,000 บาทต่อตารางวา

**มีมูลค่า 1,424,000,000 บาท**

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ประมาณ 1% - 3% ต่อปี อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาอาคารทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพบว่าอาคารมีการดูแลรักษาอยู่ในเกณฑ์ดีอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่มีผู้เข้ามาใช้บริการตลอดเวลา ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาหักค่าเสื่อมทางกายภาพสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ที่ประมาณ 1.5% ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าว ถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC - Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
<b>อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต</b>								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	18,608	29,000	539,632,000	23	1.50%	35%	186,173,040	353,458,960
โคมไฟ	12,653	29,000	366,937,000	20	1.50%	30%	110,081,100	256,855,900
<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>			<b>906,569,000</b>	<b>รวมมูลค่าอาคาร</b>			<b>610,314,860</b>	
<b>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>								
ลานคอนกรีต	41,366.00	1,500	62,049,000	23	2.00%	46%	28,542,540	33,506,460
รั้วคอนกรีต	611	2,000	1,222,000	23	2.00%	46%	562,120	659,880
ป้าย (เทสโก โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	23	2.00%	46%	1,932,000	2,268,000
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>			<b>67,471,000</b>	<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>			<b>36,434,340</b>	
<b>รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)</b>			<b>974,040,000</b>	<b>รวมมูลค่าตลาด (Market Value)</b>			<b>646,749,200</b>	
<b>หรือประมาณ</b>			<b>974,000,000</b>	<b>หรือประมาณ</b>			<b>647,000,000</b>	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน	1,424,000,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	647,000,000
<b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน</b>	<b>2,071,000,000</b>

## 9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีมูลค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินในอนาคต

### สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้



1. รายได้จากพื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

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 ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัยเช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่ และจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	4,230.81	1,700	8% ในปีที่ 2 5% ในปีที่ 3 3.5% ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	2,466.97	970	15% ในปีที่ 2 8% 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 7 กุมภาพันธ์ 2557						
ปีที่ 11	4,382,607	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	10	4,382,607	2	4,382,607	52,591,284
ปีที่ 12	4,382,607	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	10	4,382,607	2	4,820,867	53,467,804
ปีที่ 13	4,820,867	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	10	4,820,867	2	4,820,867	57,850,404
ปีที่ 14	4,820,867	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	10	4,820,867	2	4,820,867	57,850,404
ปีที่ 15	4,820,867	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	10	4,820,867	2	5,302,954	58,814,578
ปีที่ 16	5,302,954	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	10	5,302,954	2	5,302,954	63,635,450
ปีที่ 17	5,302,954	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	10	5,302,954	2	5,302,954	63,635,450
ปีที่ 18	5,302,954	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	10	5,302,954	2	5,833,249	64,696,040
ปีที่ 19	5,833,249	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	10	5,833,249	2	5,833,249	69,998,989
ปีที่ 20	5,833,249	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	10	5,833,249	2	5,833,249	69,998,989
ปีที่ 21	5,833,249	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	10	5,833,249	2	6,416,574	71,165,640
ปีที่ 22	6,416,574	-	-	-	-	-	-

- 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 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับ ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557						
ปีที่ 11	373,042	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	10	373,042	2	373,042	4,476,504
ปีที่ 12	373,042	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	10	373,042	2	410,347	4,551,113
ปีที่ 13	410,347	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	10	410,347	2	410,347	4,924,158
ปีที่ 14	410,347	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	10	410,347	2	410,347	4,924,158
ปีที่ 15	410,347	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	10	410,347	2	451,381	5,006,228
ปีที่ 16	451,381	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	10	451,381	2	451,381	5,416,575
ปีที่ 17	451,381	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	10	451,381	2	451,381	5,416,575
ปีที่ 18	451,381	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	10	451,381	2	496,519	5,506,851
ปีที่ 19	496,519	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	10	496,519	2	496,519	5,958,229
ปีที่ 20	496,519	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	10	496,519	2	496,519	5,958,229
ปีที่ 21	496,519	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	10	496,519	2	546,171	6,057,533
ปีที่ 22	546,171	-	-	-	-	-	-

- ส่วนผู้เช่าหลักอื่นๆ

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- พื้นที่เช่า Home Pro	5,750.00	225	7.5% ทุกๆ 3 ปี โดยปรับขึ้นครั้งแรกในปีที่ 4 ของการประมาณการ
- พื้นที่เช่า Uniqlo	1,200.00	385	7% ทุกๆ 3 ปี โดยปรับขึ้นครั้งแรกในปีที่ 2 ของการประมาณการ

**หมายเหตุ :**

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

● **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัท ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	92% ในปีที่ 1 95% ในปีที่ 2 97% ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่โฮมโปร พื้นที่ Uniqio	100% ตลอดอายุการประมาณการ

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลาง บริเวณทางเดิน หรือ ทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	37% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม 3.5% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	0.7% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

- **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	2.6% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และ ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	2.1% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่างาน (Utilities expenses)	1.4% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	1.1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	0.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม 3% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ

- **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) ทางบริษัท ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล สูงสุดระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (27 มกราคม 2566) ประมาณ 2.48% บวกกับปัจจัยเสี่ยงใน ธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 10%

- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2-3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทน การลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เขาจะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7%-8% สำหรับการ ซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

• โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากราคาเช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	86,308,524	93,213,206	97,873,866	101,299,452	104,844,932	108,514,505	112,312,513	116,243,451	120,311,971	124,522,890	128,881,192
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	28,715,531	33,022,860	35,664,689	36,556,306	37,470,214	38,406,970	39,367,144	40,351,322	41,360,105	42,394,108	43,453,961
อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	92%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากราคาเช่าแบบถาวร	105,822,130	119,924,263	129,532,399	133,720,085	138,045,692	142,513,830	147,129,267	151,896,930	156,821,914	161,909,488	167,165,098
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	52,591,284	53,467,804	57,850,404	57,850,404	58,814,578	63,635,450	63,635,450	64,696,040	69,998,989	69,998,989	71,165,640
ศูนย์อาหาร (Food Court)	4,476,504	4,551,113	4,924,158	4,924,158	5,006,228	5,416,575	5,416,575	5,506,851	5,958,229	5,958,229	6,057,533
โฮมโปร (Home Pro)	15,525,000	15,525,000	15,525,000	16,689,375	16,689,375	16,689,375	17,941,078	17,941,078	17,941,078	19,286,659	19,286,659
ยูนิคิโ (Uniqlo)	5,544,000	5,932,080	5,932,080	5,932,080	6,347,326	6,347,326	6,347,326	6,791,638	6,791,638	6,791,638	7,267,053
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	78,136,788	79,475,997	84,231,642	85,396,017	86,857,507	92,088,726	93,340,429	94,935,607	100,689,935	102,035,516	103,776,885
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	46,949,718	48,592,958	50,293,712	52,053,992	53,875,882	55,761,537	57,713,191	59,733,153	61,823,813	63,987,647	66,227,214
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	230,908,637	247,993,218	264,057,753	271,170,094	278,779,080	290,364,094	298,182,887	306,565,690	319,335,663	327,932,651	337,169,197
รายได้อื่นๆ (Other Income)	1,216,886	1,329,820	1,408,982	1,458,769	1,504,708	1,549,184	1,603,916	1,654,540	1,703,649	1,763,828	1,819,622
<b>รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)</b>	<b>232,125,523</b>	<b>249,323,039</b>	<b>265,466,735</b>	<b>272,628,863</b>	<b>280,283,788</b>	<b>291,913,278</b>	<b>299,786,803</b>	<b>308,220,230</b>	<b>321,039,312</b>	<b>329,696,479</b>	<b>338,988,819</b>
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Exp.)	4,551,501	4,688,046	4,828,688	4,973,548	5,122,755	5,276,437	5,434,730	5,597,772	5,765,705	5,938,677	6,116,837
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	5,541,807	5,951,837	6,337,386	6,508,082	6,690,698	6,968,738	7,156,389	7,357,577	7,664,056	7,870,384	8,092,061
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	3,650,658	3,989,460	4,226,947	4,376,306	4,514,124	4,647,553	4,811,748	4,963,619	5,110,947	5,291,484	5,458,867
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	2,450,808	2,678,258	2,837,690	2,937,960	3,030,482	3,120,058	3,230,287	3,332,243	3,431,149	3,552,350	3,664,719
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	2,100,693	2,295,649	2,432,306	2,518,252	2,597,556	2,674,335	2,768,817	2,856,208	2,940,985	3,044,871	3,141,188
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	2,553,381	2,742,553	2,920,134	2,998,917	3,083,122	3,211,046	3,297,655	3,390,423	3,531,432	3,626,661	3,728,877
<b>ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)</b>	<b>20,848,848</b>	<b>22,345,804</b>	<b>23,583,151</b>	<b>24,313,066</b>	<b>25,038,735</b>	<b>25,898,168</b>	<b>26,699,627</b>	<b>27,497,841</b>	<b>28,444,276</b>	<b>29,324,426</b>	<b>30,202,548</b>
<b>รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)</b>	<b>211,276,675</b>	<b>226,977,234</b>	<b>241,883,584</b>	<b>248,315,797</b>	<b>255,245,053</b>	<b>266,015,111</b>	<b>273,087,176</b>	<b>280,722,389</b>	<b>292,595,036</b>	<b>300,372,053</b>	<b>308,786,271</b>
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	3,802,980	4,085,590	4,353,905	4,469,684	4,594,411	4,788,272	4,915,569	5,053,003	5,266,711	5,406,697	5,558,153
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,160,628	1,195,446	1,231,310	1,268,249	1,306,297	1,345,486	1,385,850	1,427,426	1,470,248	1,514,356	1,559,786
<b>รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด</b>	<b>4,963,608</b>	<b>5,281,037</b>	<b>5,585,214</b>	<b>5,737,933</b>	<b>5,900,708</b>	<b>6,133,757</b>	<b>6,301,419</b>	<b>6,480,429</b>	<b>6,736,959</b>	<b>6,921,053</b>	<b>7,117,939</b>
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	5,251,732	5,739,124	6,080,765	6,295,629	6,493,889	6,685,838	6,922,043	7,140,520	7,352,463	7,612,178	7,852,969
<b>รายได้สุทธิ (Net Operating Income)</b>	<b>201,061,335</b>	<b>215,957,074</b>	<b>230,217,604</b>	<b>236,282,234</b>	<b>242,850,456</b>	<b>253,195,516</b>	<b>259,863,714</b>	<b>267,101,440</b>	<b>278,505,614</b>	<b>285,838,822</b>	<b>293,815,362</b>
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										4,197,362,320	
<b>Net Operating Income + Terminal Value</b>	<b>201,061,335</b>	<b>215,957,074</b>	<b>230,217,604</b>	<b>236,282,234</b>	<b>242,850,456</b>	<b>253,195,516</b>	<b>259,863,714</b>	<b>267,101,440</b>	<b>278,505,614</b>	<b>4,483,201,142</b>	
<b>มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือประมาณ</b>	<b>3,093,860,736</b>	<b>บาท</b>									
	<b>3,094,000,000</b>	<b>บาท</b>									

## สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	2,071,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	3,094,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า มูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อน และจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง หลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สิน มาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สิน มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



## 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนขอข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

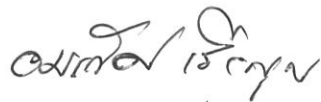
### ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต

- ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 44-2-00 ไร่ (17,800 ตารางวา)
- โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต (รหัสสาขา 17)

มูลค่าตลาด (Market Value)	3,094,000,000 บาท (สามพันเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
------------------------------	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายอมรศักดิ์ เชื้อพุทธ)

ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายสรารุณ ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวิฒนา จำปาวิตย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก  
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนเยาวราช และติดกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันออก
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม – บริเวณหมายเลข 2.23)
สภาพแวดล้อม	: ย่านชุมชนพักอาศัย และพาณิชยกรรม
เนื้อที่ที่ดิน	: ประมาณ 40-0-00 ไร่ (12,000 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 80 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ที่ดินมีการปรับถมแล้ว ระดับที่ดินเสมอกันผ่านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ช่องทางหลักขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 27 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 112,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: นายหน้า โทรศัพท์ 081-968-4071, 089-204-6949
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาทางด้านพาณิชยกรรม และโครงการอยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ที่ดิน			✓
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม			✓
6. ข้อกำหนดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณกิโลเมตรที่ 4-5
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง - บริเวณหมายเลข 1.32)
สภาพแวดล้อม	: ย่านชุมชนพักอาศัย และพาณิชยกรรม
เนื้อที่ที่ดิน	: ประมาณ 2-0-00 ไร่ (800 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 40 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ที่ดินเป็นที่ราบเชิงเขา มีการปรับถมแล้ว ระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าประมาณ 0.5-1 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ช่องทางหลักขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 16 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 45 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 112,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณชาญ โทรศัพท์ 081-737-3747, 081-797-6766
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาทางด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม			✓
6. ข้อกำหนดกฎหมาย		✓	
7. สภาพทางกายภาพ			✓

### ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณกิโลเมตรที่ 4-5
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง - บริเวณหมายเลข 1.32)
สภาพแวดล้อม	: ย่านชุมชนพักอาศัย และพาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 1-2-27 ไร่ (627 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ที่ดินเป็นที่ราบเชิงเขา มีการปรับถมแล้ว ระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าประมาณ 0.5-1 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ช่องทางหลักขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 16 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 45 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 87,720 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณไพ โทรศัพท์ 081-659-2130
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาทางด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

## ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 (ทล.4024) บริเวณกิโลเมตรที่ 3-4
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง – บริเวณหมายเลข 1.32)
สภาพแวดล้อม	: ย่านชุมชนพักอาศัย และพาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 2-0-5 ไร่ (805 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนผ่านหน้าประมาณ 45 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ที่ดิน มีการปรับถมแล้ว ระดับที่ดินเสมอรระดับถนนผ่านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง ช่องทางหลักขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 16 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 72 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 100,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณประภาส โทรศัพท์ 091-937-9999
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาทางด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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



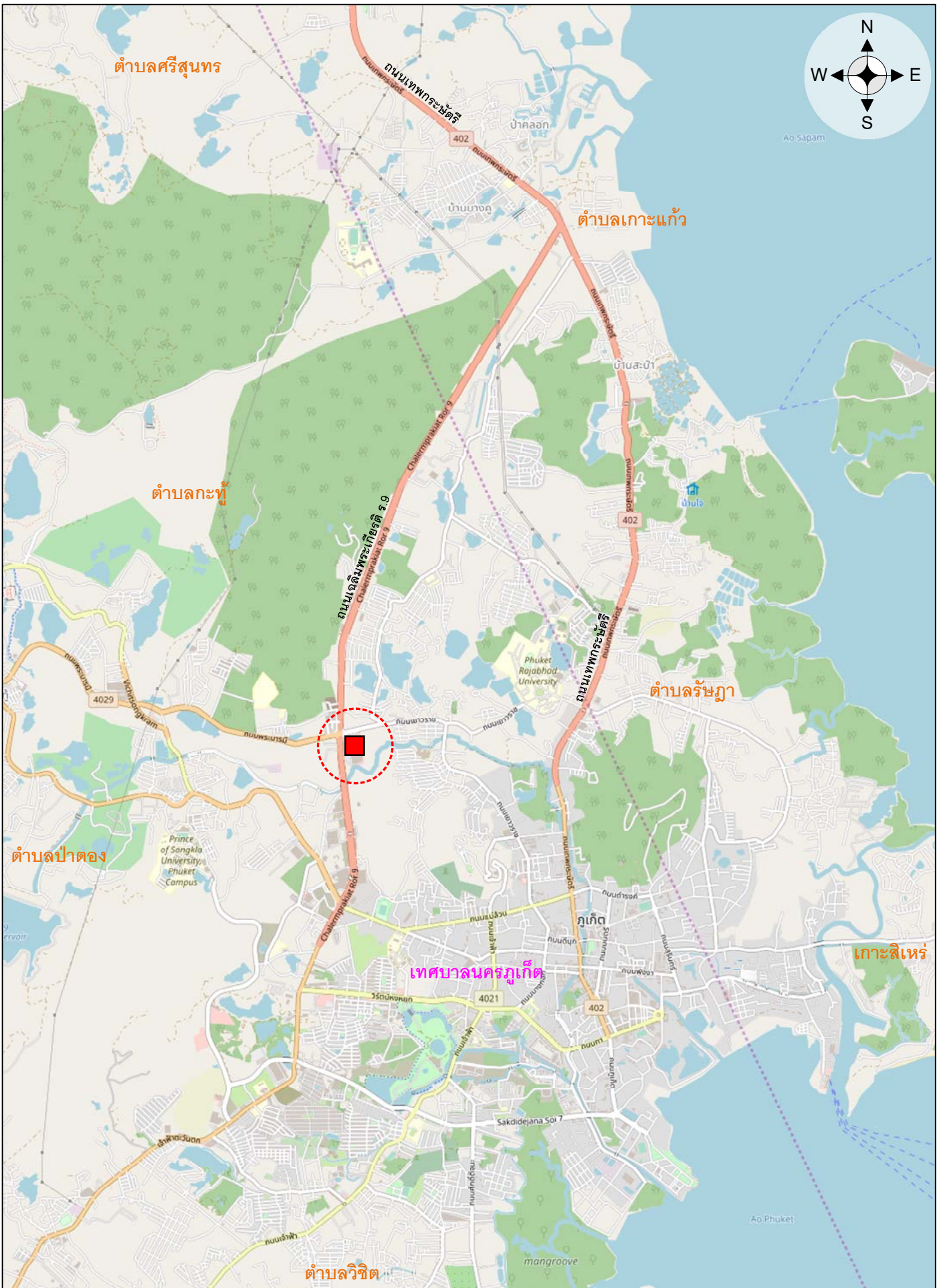
เอกสารประกอบ ข  
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



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


แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน  
ไม่เข้ามตราส่วน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

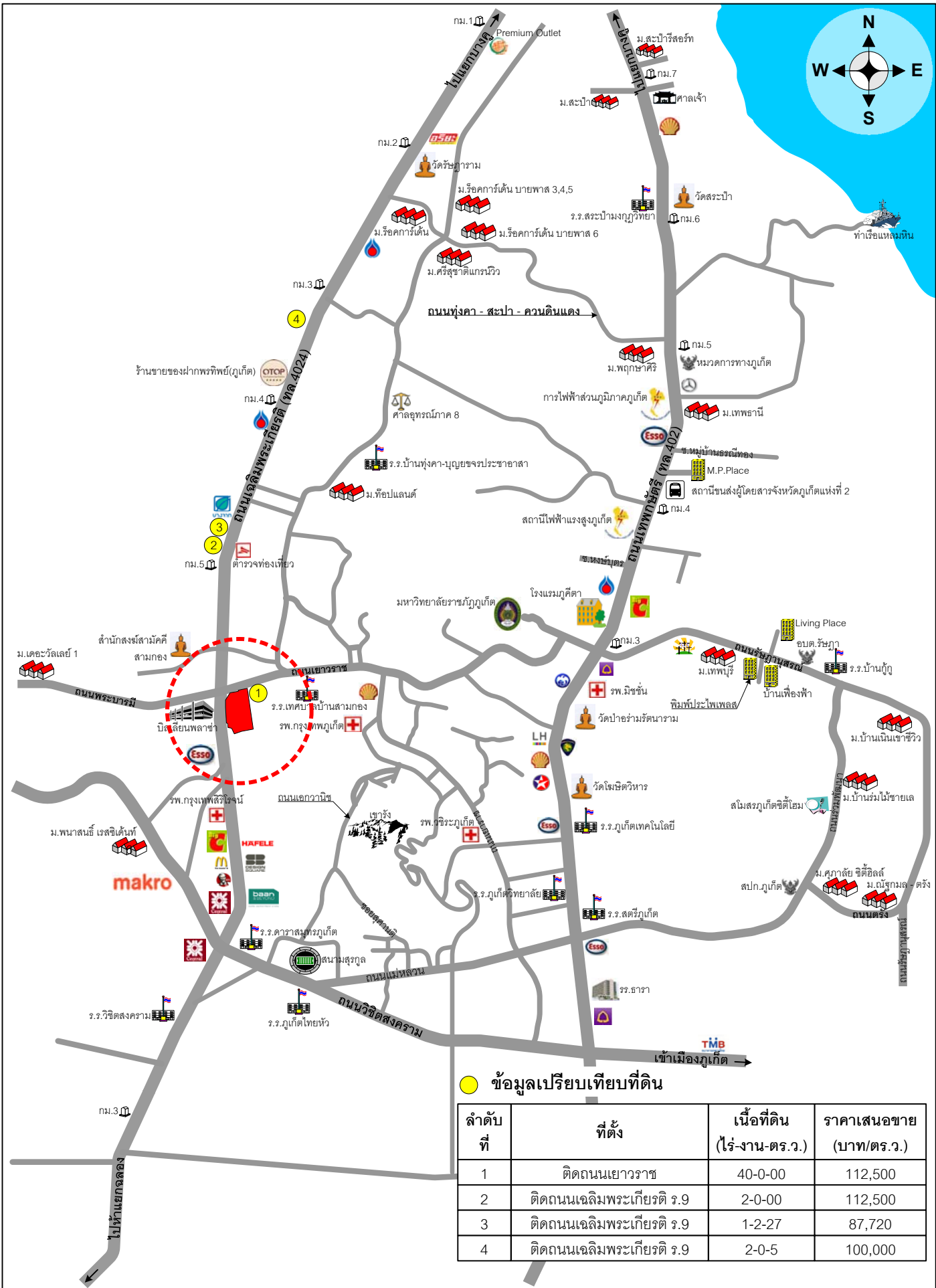


**15 Business Advisory Limited**  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน  
ไม่เข้ามตราส่วน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ค  
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



**ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน**

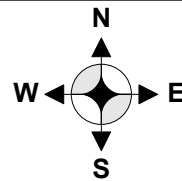
ลำดับ ที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)
1	ติดถนนเยาวราช	40-0-00	112,500
2	ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9	2-0-00	112,500
3	ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9	1-2-27	87,720
4	ติดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9	2-0-5	100,000

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

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน  
ไม่เข้ามাত্রาส่วน

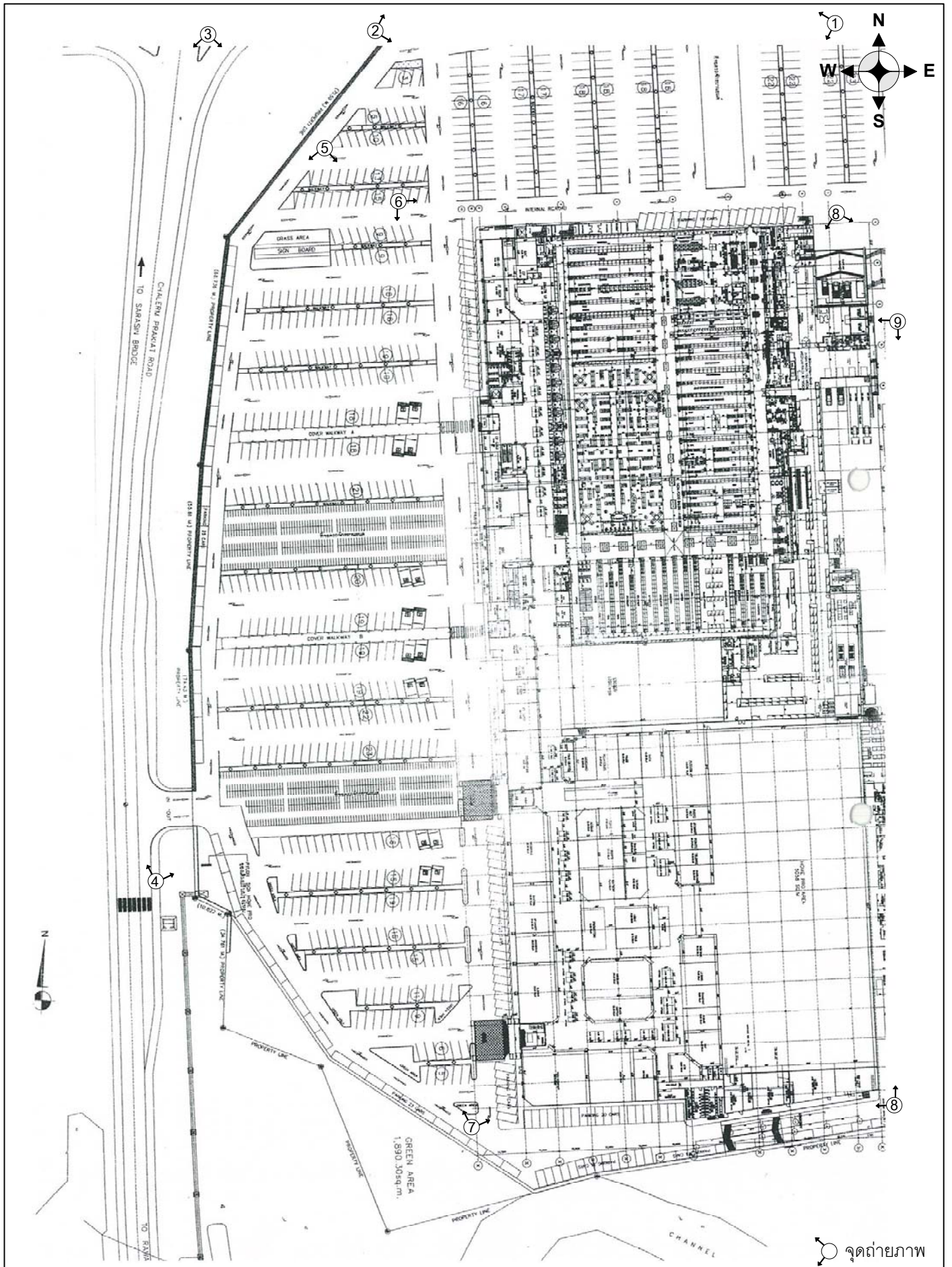
■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า  
● ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

เอกสารประกอบ  
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



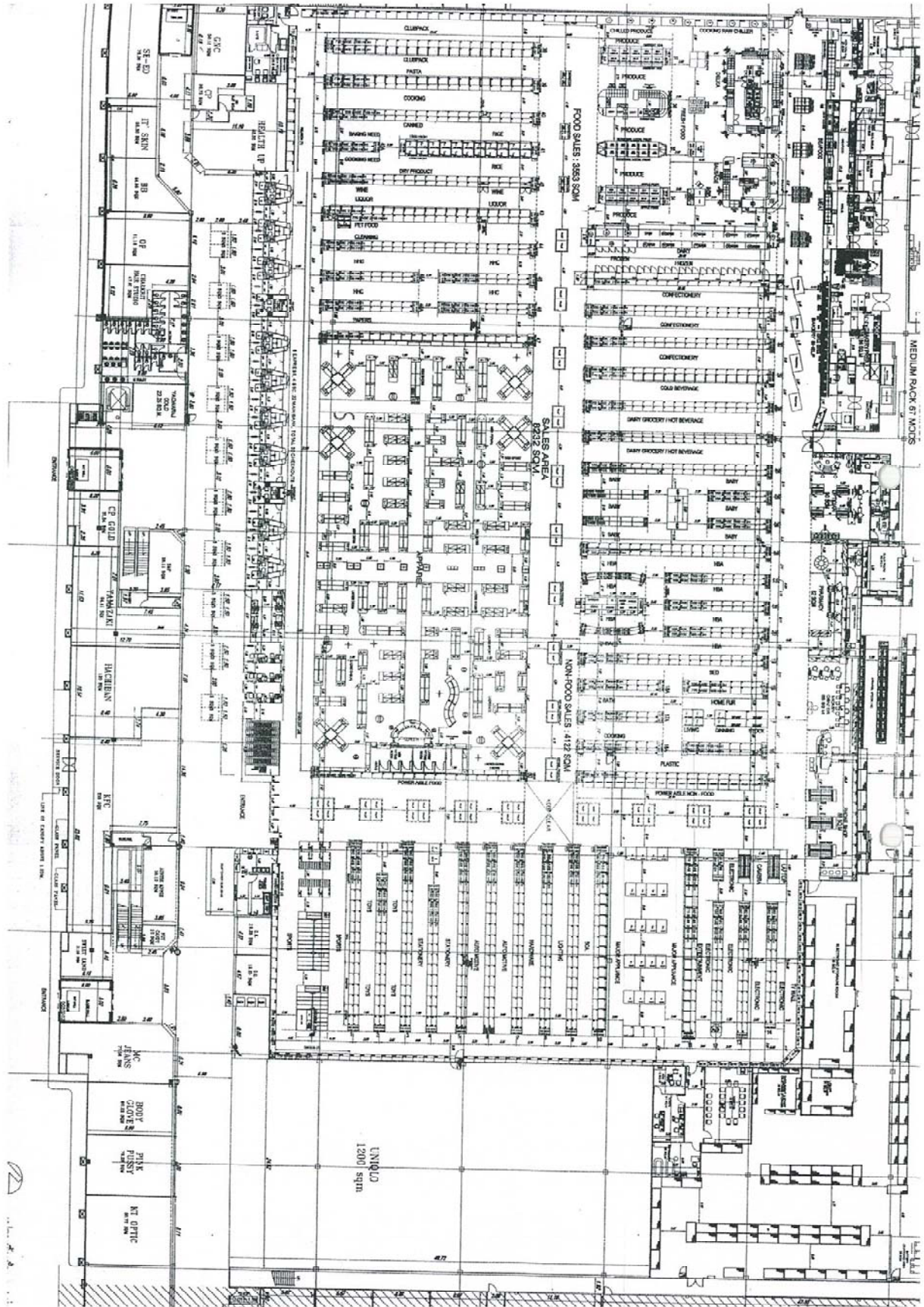
เอกสารประกอบ จ  
ผังอาคาร



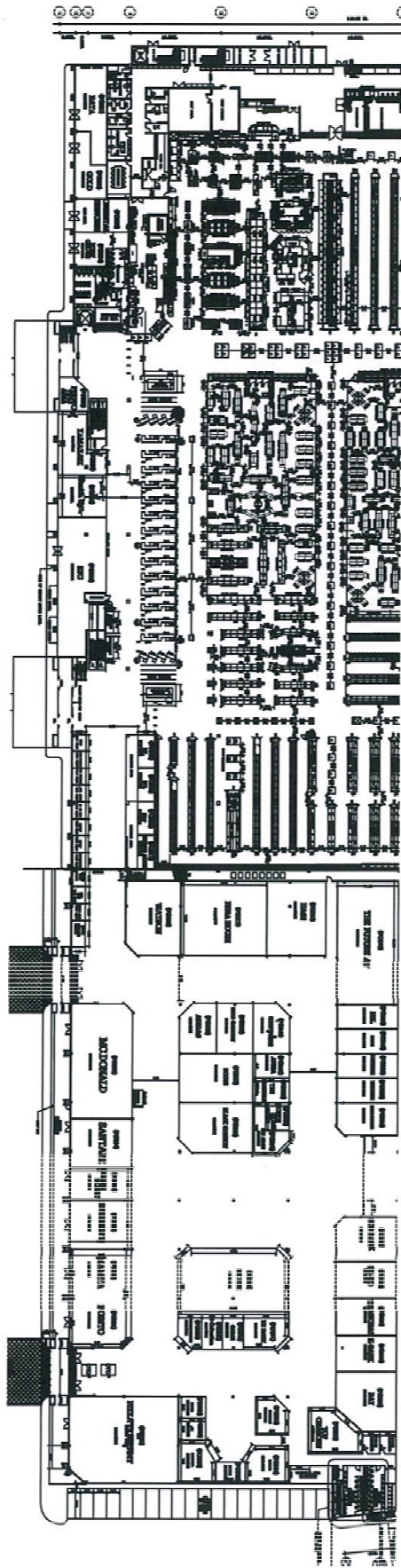


จุดถ่ายภาพ

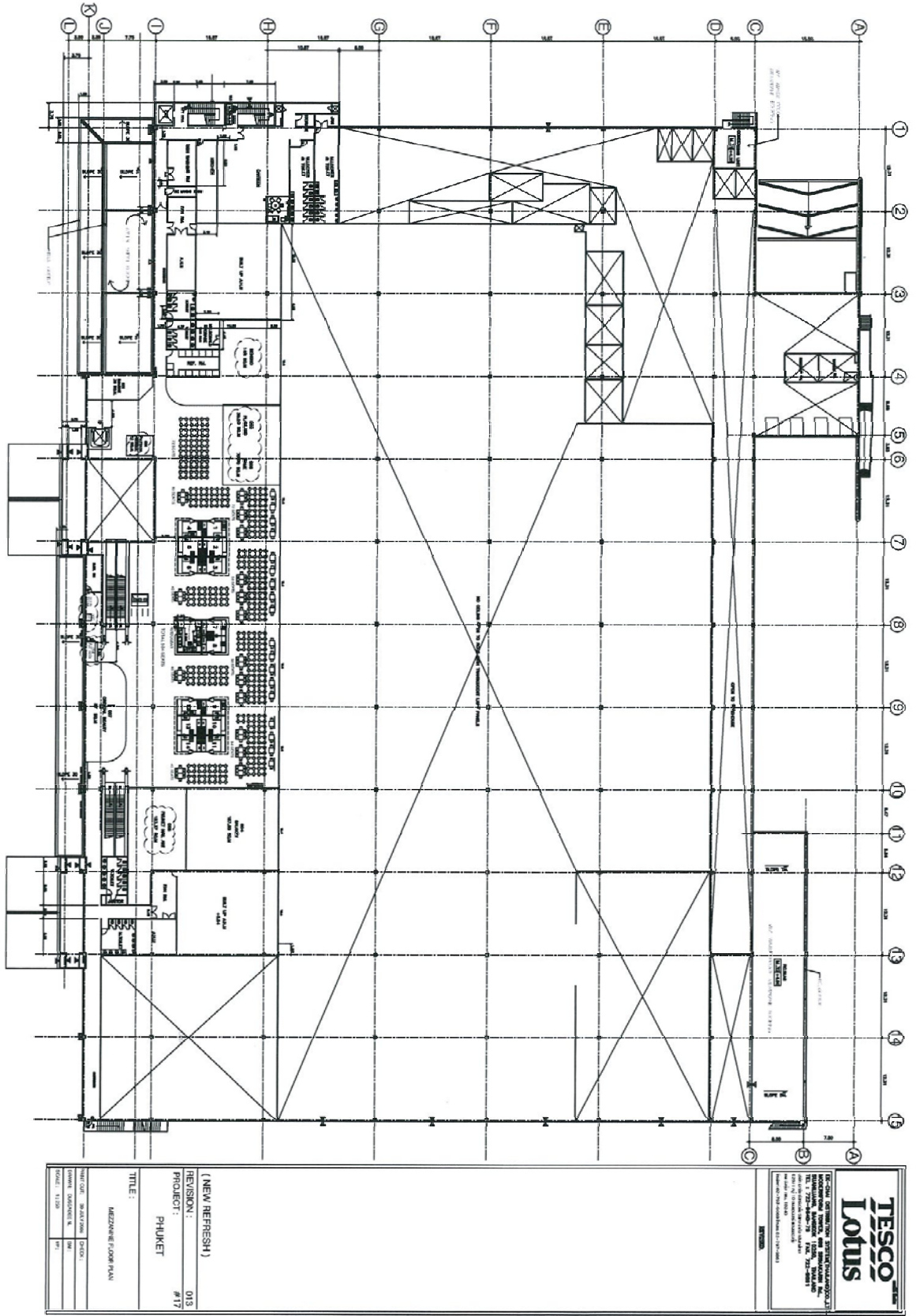
เอกสารประกอบ จ  
แปลนอาคาร



แปลนอาคารชั้น 1



แปลนอาคารชั้น 1

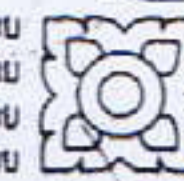


แปลนอาคารชั้น 2

เอกสารประกอบ ช  
รายละเอียดเอกสารสิทธิ



กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4624 | 3072-1

เลขที่ที่ดิน ๓๓๐

หน้าสำรวจ ๓๘๕๒

ตำบล รัชฎา

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๖๓๒๐๔

เล่ม ๖๓๓ หน้า ๔

อำเภอ เมืองภูเก็ต

จังหวัด ภูเก็ต

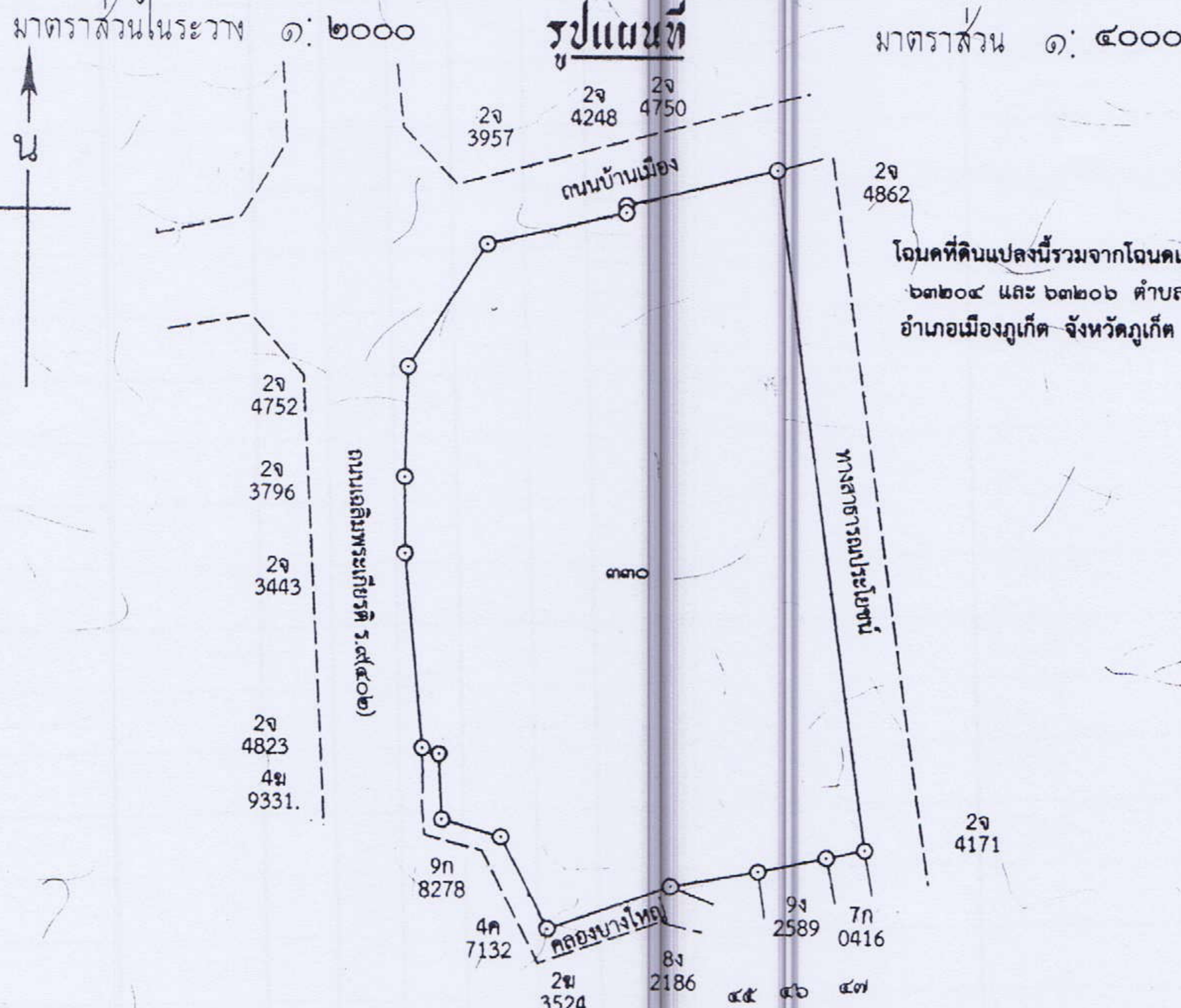
โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า สัจจชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๙๕ หมู่ที่ ๑ ถนน สาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ตำบล แขวงยานนาวา อำเภอ เขตสาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร ซอย

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๔๔ ไร่ ๒ งาน ตารางวา (สี่สิบสี่ไร่สองงาน)



โฉนดที่ดินแปลงนี้รวมจากโฉนดเดิมเลขที่ ๖๓๒๐๔ และ ๖๓๒๐๖ ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต

ฉบับสำเนางานที่ดิน ห้ามนำออก

ออก ณ วันที่ สิบเจ็ด เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบแปด



กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document, including names like 'นายสมดาว โสหนิกง' and 'นางสาวกัลยา อุดม'.



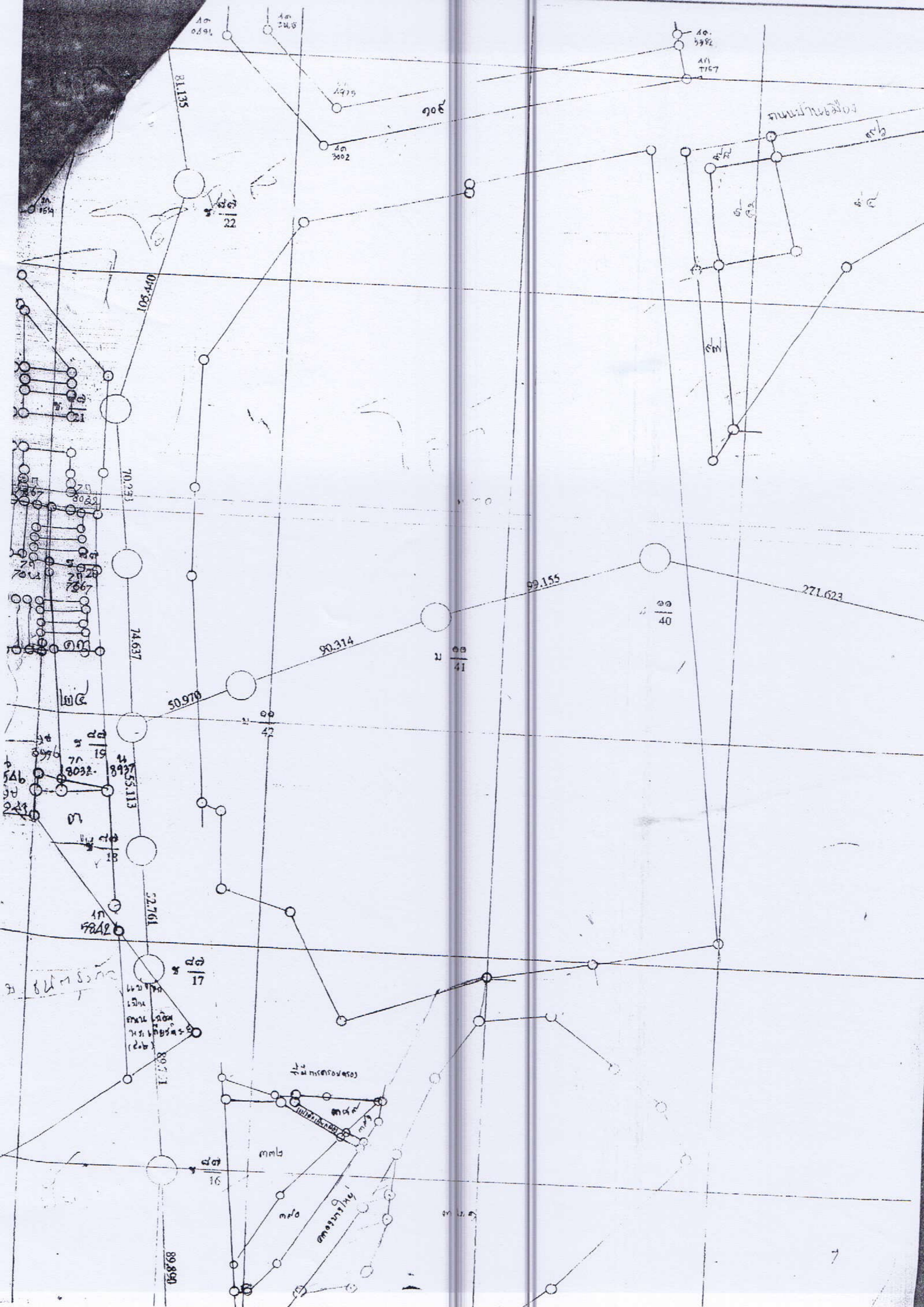
# สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ .....

อำเภอ .....

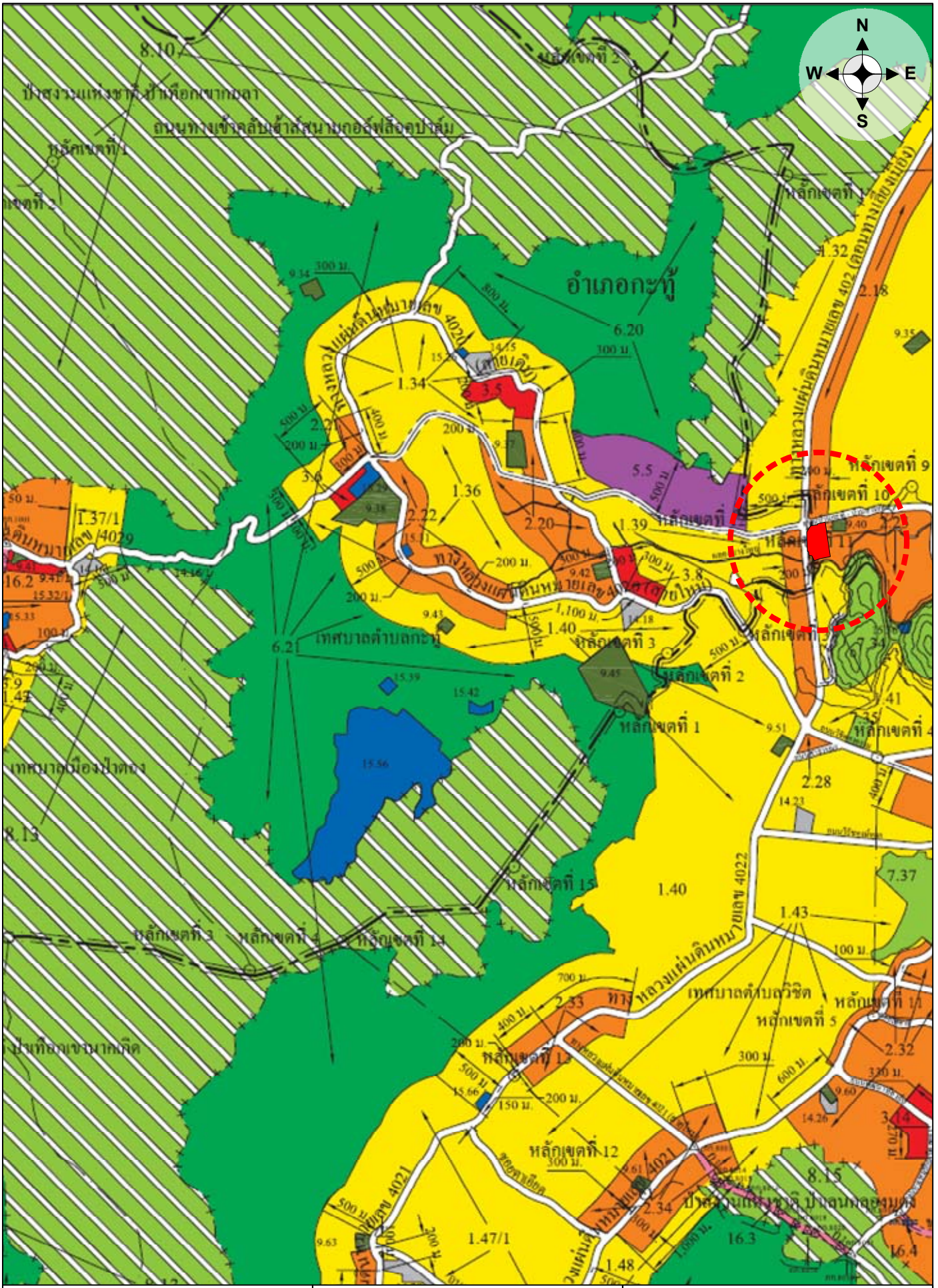
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดิน ตามสัญญา			เมื่อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		





เอกสารประกอบ ๗

ผังเมือง



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

ผังเมือง  
 ไม่เข้ามาตรฐาน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ฅ  
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนเยาวราช ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนเยาวราช ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนเฉลิมพระเกียรติรัชกาลที่ 9 ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต



พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส (Hypermarket)





พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส (Hypermarket)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office Area)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office Area)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office Area)



พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) : โฮมโปร



ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) : ยูนิโคล่



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพห้องน้ำภายในอาคาร



สภาพบันไดเลื่อน



สภาพลิฟต์โดยสาร



สภาพที่จอดรถภายในโครงการ

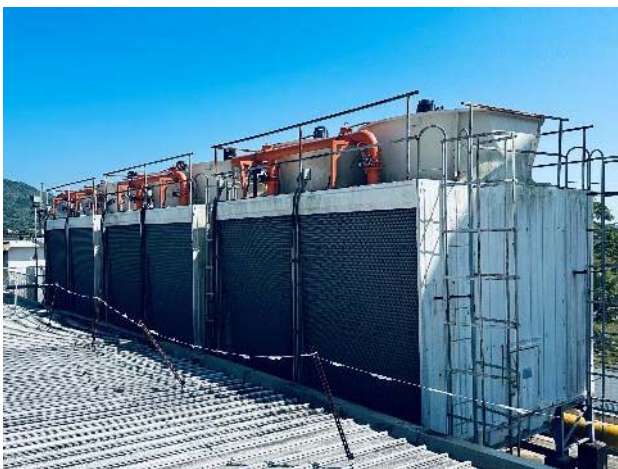




สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าและงานระบบไฟฟ้าสำรอง



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบปั้มน้ำ



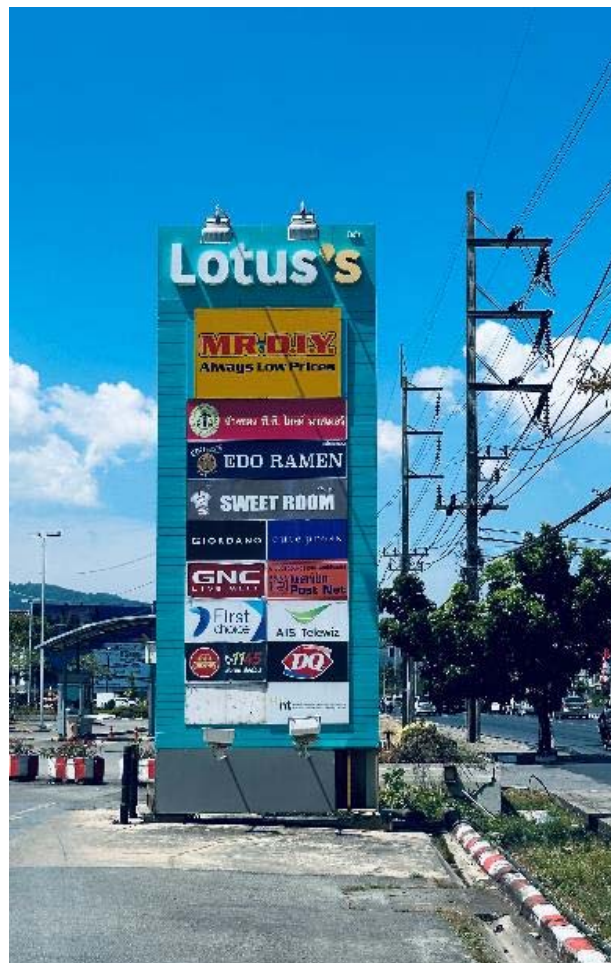
สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



ส่วนโค้งหลังคาคลุมทางเดินภายในโครงการ



ป้ายโครงการ

## 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