

J20/66009 (3/6)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โลตัส สาขาศาลายา (รหัสสาขา 69)
เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี (ทล.338)
ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม



ประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/66009 (3/6)

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 38-3-99 ไร่ (15,599 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "โลตัสส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสาขลา" ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 2,028,000,000 บาท (สองพันยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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	7
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	7
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	14
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	18
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	18
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	19
4.1 ผังเมือง	19
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	22
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	22
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	22
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	22
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	22
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	22

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	23
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีกภายในประเทศไทย	23
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค่าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	26
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	31
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	32
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	32
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	36
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	45

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 38-3-99 ไร่ (15,599 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 25,766 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ตัดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
ค่าพิกัด GPS	: LAT 13°47'06" N, LONG 100°17'53" E
ทางเข้า-ออก	: ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3772
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	: 194,487,500 บาท (ตารางวาละ 12,500 บาท)

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
จำนวน 2 ที่ตั้ง ประกอบด้วย

- ตามประกาศผังเมืองชุมชนพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม (พ.ศ.2558)
ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว-
บริเวณหมายเลข 5.18)
- ตามประกาศผังเมืองชุมชนอ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม (พ.ศ.2562)
ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว-
บริเวณหมายเลข ก. 2-1)

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วน
ตำบลบางเตย และเทศบาลตำบลบางกระทุ่ม การขออนุญาตก่อสร้าง
ตัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่น ๆที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 27 มกราคม 2566

มูลค่าตลาด

: 2,028,000,000 บาท

(Market Value)

(สองพันยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)

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 9 กุมภาพันธ์ 2566

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มี ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ 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. 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 99/14 หมู่ 1 ตัดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) โดยตั้งอยู่ห่างจาก ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตัดกับถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 450 เมตร หรืออยู่ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 2.4 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลายา ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 2.8 กิโลเมตร ภายใน ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากพุทธมณฑล ศาลายา ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 4 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°47'06" N, LONG 100°17'53" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ โชว์รูม ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร และโรงพยาบาล โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณตัดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง อาคารพาณิชย์ และโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยจะตั้งอยู่บริเวณ ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้าไฮมโปร ศูนย์การค้าชุมชนไชน่าทาวน์ เวสต์เอ็นด์ สถานีขนส่งสินค้าพุทธมณฑล วัดหทัยนเรศวร มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลายา พุทธมณฑล ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ไทวัสดุ และ ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกทางถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- | | | | |
|--|--------|-----|----------|
| - สถานีขนส่งสินค้าพุทธมณฑล ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 1.2 | กิโลเมตร |
| - วัดหทัยนเรศวร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 1.6 | กิโลเมตร |
| - มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ | ประมาณ | 1.7 | กิโลเมตร |
| - มหาวิทยาลัยมหิดล วิทยาเขตศาลายา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 2.8 | กิโลเมตร |
| - พุทธมณฑล ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 4.0 | กิโลเมตร |

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- | | | | |
|--|--------|-----|----------|
| - สถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ ติดกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันออก | | | |
| - ห้างสรรพสินค้า โฮมโปร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 800 | เมตร |
| - ศูนย์การค้าชุมชน ไซนาทาวน์ เวสต์เอ็นด์
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 1.5 | กิโลเมตร |
| - ศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า ศาลายา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 2.3 | กิโลเมตร |
| - ห้างสรรพสินค้า ไทวัสดุ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 2.6 | กิโลเมตร |
| - ห้างสรรพสินค้า โกลบอลเฮาส์ ศาลายา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 3.7 | กิโลเมตร |

โครงการที่อยู่อาศัย

- | | | | |
|--|--------|-----|----------|
| - หมู่บ้าน บ้านฟ้า กรีนเนอร์ ปิ่นเกล้า - สาย 5
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ | 200 | เมตร |
| - หมู่บ้านพฤกษาวิลล์ 44 บรมราชชนนี - ปิ่นเกล้า
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ | 700 | เมตร |
| - หมู่บ้านประกษ์สวรรค์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 1.0 | กิโลเมตร |
| - หมู่บ้าน บ้านวิวิธวน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 1.6 | กิโลเมตร |

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 38-3-99 ไร่ (15,599 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- **ที่ดิน**

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดินประมาณ 38-3-99 ไร่ (15,599 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ยาวประมาณ 213 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจาก ด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศใต้) ยาวประมาณ 361 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ยาวรวมประมาณ 213 เมตร
ทิศใต้	:	ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 268 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 262 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 361 เมตร

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา จำนวน 1 อาคาร

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล. 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 124.35 x 138 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 25,766 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 15 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กร่วมกับคอนกรีตอัดแรง
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheel บดด้วยแผ่นฉนวนกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 25,766 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	8,090 854 1,400 620
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	985
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	9,494
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	3,482
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	841
รวมพื้นที่	25,766

หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 455 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลาง ศูนย์อาหาร สำนักงาน และที่จอดรถใต้อาคาร
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีกของทาง โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า และห้องน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด และลิฟต์บริการ จำนวน 2 ชุด
2. บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด และทางเลื่อนจำนวน 2 ชุด
3. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 1,096 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 380 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 2,500 KVA/ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 1,035 KVA)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) จำนวน 3 ชุด ขนาด 450 ตัน/ชุด
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค
- 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
- ระบบพลังงานทดแทน : อาคารโลตัส สาขาศาลายาเป็นอาคารกรีนสตอร์ (Green Store) มีการใช้ระบบพลังงานทดแทนบางส่วนภายในอาคาร และบริเวณพื้นที่โดยรอบอาคาร โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ระบบ Solar Cooling (แผงโซลาร์เซลล์) หรือการนำพลังงานแสงอาทิตย์มาใช้ทำความเย็นในระบบปรับอากาศควบคุมกับระบบปรับอากาศภายในอาคาร
 - ระบบผลิตน้ำมันเชื้อเพลิงไบโอดีเซล จากน้ำมันพืชปรุงอาหารที่ใช้แล้ว เพื่อนำมาใช้เป็นพลังงานสำหรับเครื่องกำเนิดไฟฟ้าภายในสาขา
 - ระบบผลิตไบโogas (ไบโอดีเซล) จากการรีไซเคิลขยะสด
 - ระบบกักหน้ลม ผลิตไฟฟ้าเพื่อใช้บริเวณป้ายจอดรถโดยสารประจำทางด้านหน้าสาขา

หมายเหตุ :

ณ วันที่สำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้นำสำรวจว่า งานระบบพลังงานทดแทนดังกล่าวไม่มีการใช้งานในปัจจุบัน เนื่องจากมีต้นทุนในการบำรุงรักษาค่อนข้างสูง

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ลานคอนกรีต	:	ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 44,050 ตารางเมตร อายุประมาณ 15 ปี สภาพปานกลาง
รั้ว (เสริมแนวป้องกันน้ำท่วม)	:	ลักษณะเป็นรั้วก่ออิฐบล็อกจากปูน บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 1.5 เมตร เสริมด้วยคอนกรีตสำเร็จรูปบนโครงสร้างเดิม ยาวรวมประมาณ 622 เมตร หรือคิดเป็นพื้นที่ ประมาณ 1,023.74 ตารางเมตร
ป้าย (โลตัส)	:	ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูงประมาณ 20 เมตร
กังหันลม (ผลิตไฟฟ้า)	:	ลักษณะเป็นเสาเหล็ก สูงประมาณ 16 เมตร

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	:	เลขที่ พ.1/2549
อนุญาตให้ ทำการ	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3772 เป็นที่ดินของบริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
เป็นอาคาร	:	1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภทอุปโภค-บริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน และที่จอดรถยนต์ 2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาถาวร 3. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทาง เข้า-ออก 4. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุม ทางเดิน 5. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 6 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอด รถยนต์
ออกให้ ณ วันที่	:	13 กันยายน 2549

รายละเอียดใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ)

- ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ : พ.2/2550
- อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
- ทำการ : ดัดแปลงอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3772 เป็นที่ดินของบริษัท
บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า
(ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทอุปโภค-บริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร
ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงานและที่จอดรถ มหรสพ พื้นที่ 32,065
ม.2 ที่จอดรถ ที่กัลบริดและทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 1,029 คัน
2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า - ออก
3. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
4. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 24 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่
จอดรถยนต์
5. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 8 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอด
รถจักรยานยนต์
- ออกให้ ณ วันที่ : 24 พฤษภาคม 2550

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร

- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร : เลขที่ 2/2551
- ดัดแปลงอาคารเลขที่
- ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
อาคาร
- ได้ทำการ : ปลูกสร้างอาคาร เป็นไปได้โดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาต (39)
ทวิ เลขที่ พ.1/2549 พ.2/2550 วันที่ 13 กันยายน 2549 และวันที่
24 พฤษภาคม 2550
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรม
(ค้าปลีก-ค้าส่งประเภทอุปโภค-บริโภค) ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่
สำนักงาน ที่จอดรถ มหรสพ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และ
ทางเข้าออกของรถจำนวน 1,029 คัน
2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาถาวร
3. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก
4. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
5. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 24 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่
จอดรถยนต์
6. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 8 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอด
รถจักรยานยนต์

ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน (ต่อ) : **หมายเหตุ** : ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการรวมโอนคดีดิน เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2557 ถึงกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อในเอกสารประกอบ)

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ละครึ่ง 10 ปี)
 วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 ธันวาคม 2555

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,090
พื้นที่ Food Court	985
พื้นที่ Back offices	854
พื้นที่ Maintenance	620
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,240
พื้นที่โกดังเพิ่มเติม (Additional Warehouse)	161

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,048,451	101,260	1,149,711
2	1,048,451	101,260	1,149,711
3	1,048,451	101,260	1,149,711
4	1,153,296	111,386	1,264,682
5	1,153,296	111,386	1,264,682
6	1,153,296	111,386	1,264,682
7	1,268,626	122,525	1,391,151
8	1,268,626	122,525	1,391,151
9	1,268,626	122,525	1,391,151
10	1,395,488	134,777	1,530,265
11	1,395,488	134,777	1,530,265
12	1,395,488	134,777	1,530,265

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
13	1,535,037	148,255	1,683,292
14	1,535,037	148,255	1,683,292
15	1,535,037	148,255	1,683,292
16	1,688,541	163,080	1,851,621
17	1,688,541	163,080	1,851,621
18	1,688,541	163,080	1,851,621
19	1,857,395	179,388	2,036,783
20	1,857,395	179,388	2,036,783
21	1,857,395	179,388	2,036,783
22	2,043,134	197,327	2,240,461
23	2,043,134	197,327	2,240,461
24	2,043,134	197,327	2,240,461
25	2,247,448	217,060	2,464,508
26	2,247,448	217,060	2,464,508
27	2,247,448	217,060	2,464,508
28	2,472,193	238,766	2,710,959
29	2,472,193	238,766	2,710,959
30	2,472,193	238,766	2,710,959

- 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	1,572,677	151,890	1,724,567
2	1,572,677	151,890	1,724,567
3	1,572,677	151,890	1,724,567
4	1,729,944	167,079	1,897,023
5	1,729,944	167,079	1,897,023
6	1,729,944	167,079	1,897,023
7	1,902,939	183,787	2,086,726
8	1,902,939	183,787	2,086,726
9	1,902,939	183,787	2,086,726
10	2,093,233	202,166	2,295,399

รายละเอียดข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม (ต่ออายุครั้งแรก)

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการเพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขาศาลายา โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้ให้เช่าแก่ผู้เช่าฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 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	1,395,488	134,777	1,530,265
2	1,395,488	134,777	1,530,265
3	1,535,037	148,255	1,683,292
4	1,535,037	148,255	1,683,292
5	1,535,037	148,255	1,683,292
6	1,688,541	163,080	1,851,621
7	1,688,541	163,080	1,851,621
8	1,688,541	163,080	1,851,621
9	1,857,395	179,388	2,036,783
10	1,857,395	179,388	2,036,783

- 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	2,093,233	202,166	2,295,399
2	2,093,233	202,166	2,295,399
3	2,302,556	222,383	2,524,939
4	2,302,556	222,383	2,524,939
5	2,302,556	222,383	2,524,939

ค่าเช่าตามสัญญาของ
ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก
(ต่อ)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
7	2,532,812	244,621	2,777,433
8	2,532,812	244,621	2,777,433
9	2,786,093	269,083	3,055,176
10	2,786,093	269,083	3,055,176

หมายเหตุ :

ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท มีผลเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อในเอกสารประกอบ)

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ที่ใช้ในการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมิน กรมธนารักษ์ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินที่ดินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
3772	15,559	12,500	194,487,500

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขาสามพราน เพื่อความถูกต้องในส่วนของราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขาสามพราน ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน จำนวน 2 ผังเมือง ประกอบด้วย

- ผังเมืองรวมชุมชนพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม (พ.ศ.2558)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมชุมชนพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม (พ.ศ. 2558) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 5.18) โดยมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (5) จัดสรรที่ดินทุกประเภท เว้นแต่การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- (6) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
- (7) การอยู่อาศัยประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (8) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุดหรืออาคารอยู่อาศัยรวม

- (9) คลังสินค้า
- (10) โรงฆ่าสัตว์
- (11) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (12) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างอาคารถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร
- (2) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 0.5 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 0.5 : 1

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงพิเศษหมายเลข 338 ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมหาดทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมหาดตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

- **ผังเมืองรวมชุมชนอ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม (พ.ศ.2562)**



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบางส่วนตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมชุมชนอ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม (พ.ศ. 2562) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข ก. 2-1) โดยมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภท ก. 2 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (7) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
- (8) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (9) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- (10) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (11) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
- (12) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (13) ซื่อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 0.6 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 0.6 : 1
- (2) ให้มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ
- (3) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองขององค์การบริหารส่วนตำบลบางเตย และเทศบาลตำบลบางกระทีก การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่น ๆที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจจะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีสภาพเป็น ห้างสรรพสินค้า โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศาลายา จากการสำรวจและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

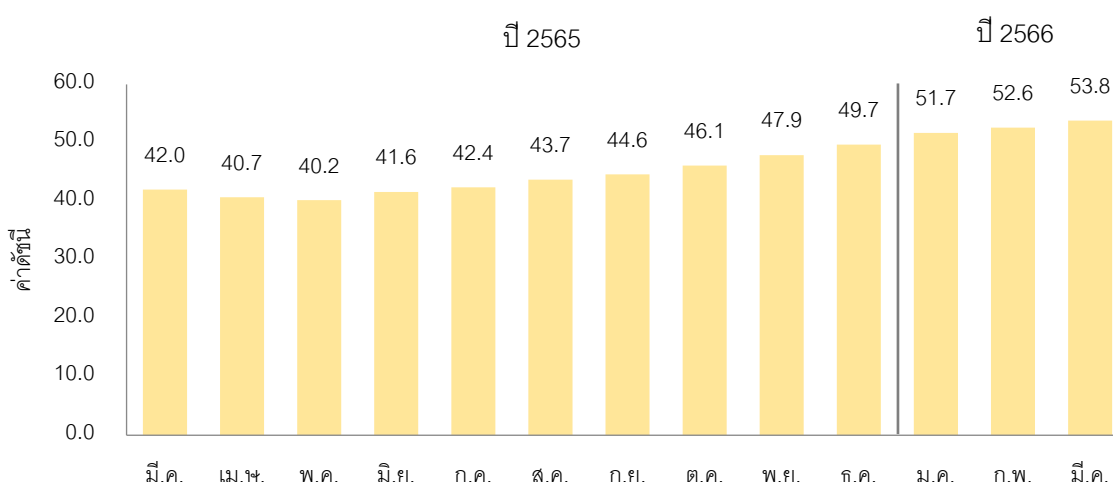
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

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 ผู้บริโภคมีความรู้สึกไม่สบายใจเกี่ยวกับค่าครองชีพที่สูงขึ้นสวนทางกับรายได้ที่ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในปัจจุบัน การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของกนง. การขาดดุลการค้าในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา และการปรับลดการคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจ (GDP) จากกนง. ตลอดจนความกังวลจากสถานการณ์สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

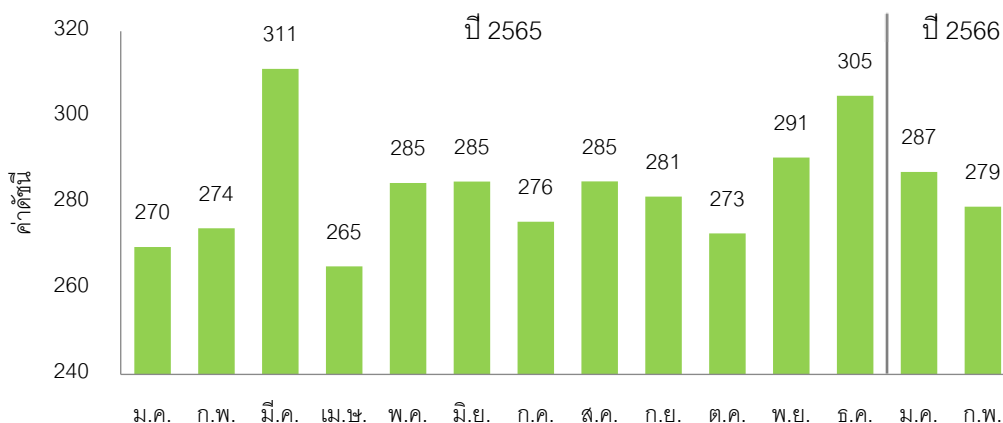


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

● **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

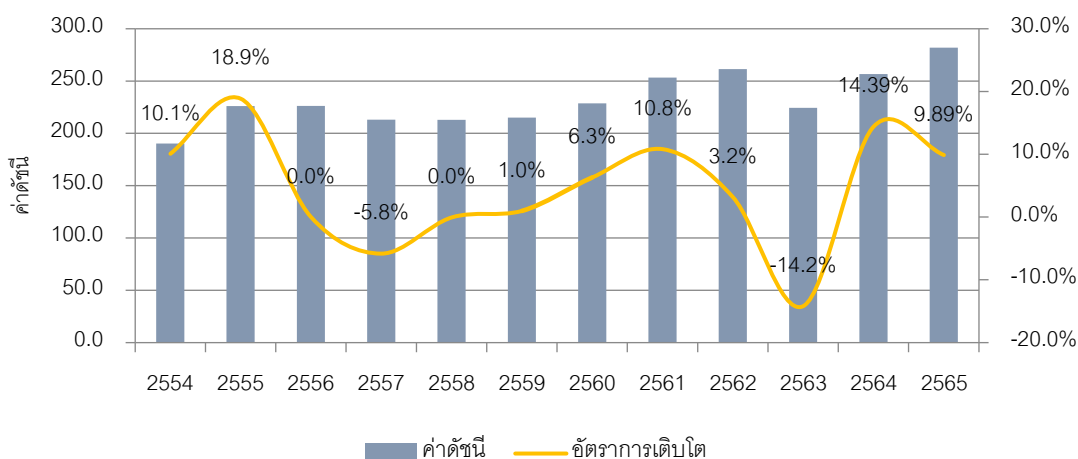
สำหรับดัชนีการค้าปลีกต่ำสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 279 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 287 ในเดือนมกราคมที่ผ่านมา แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาจะมีปัจจัยบวกต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการช้อปดีมีคืน โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

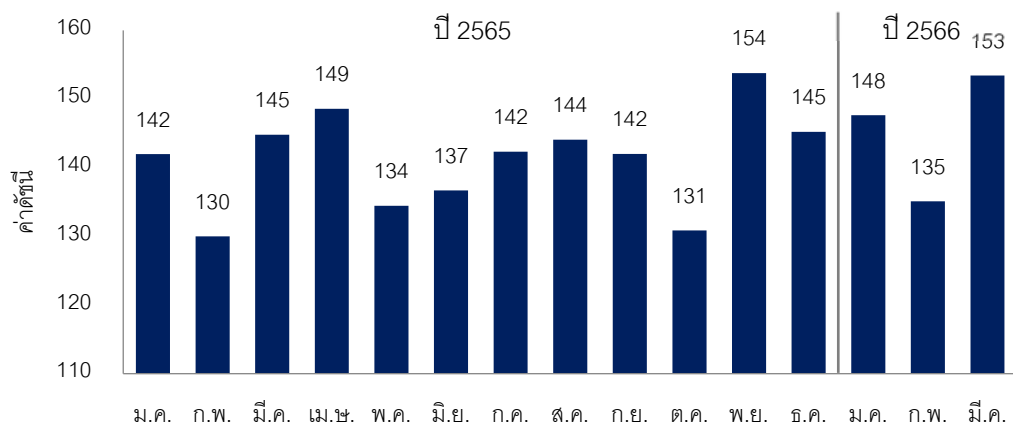


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

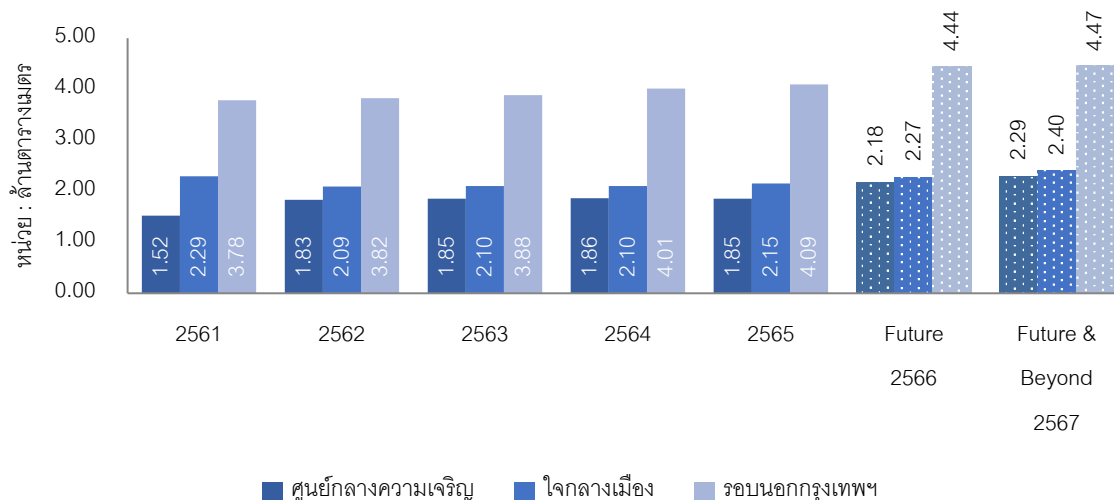
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● 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

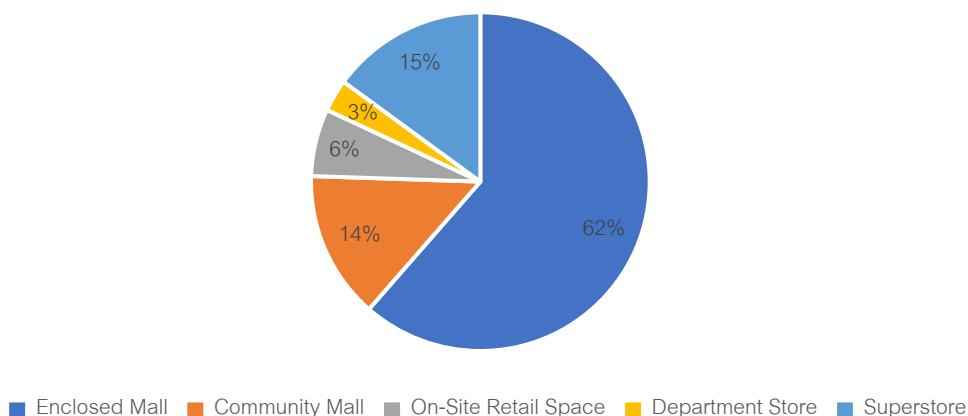
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 1 – 2 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.07 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการ วัน แบงค็อก พื้นที่ประมาณ 180,000 ตารางเมตร โครงการดุสิต และ เซ็นทรัล 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



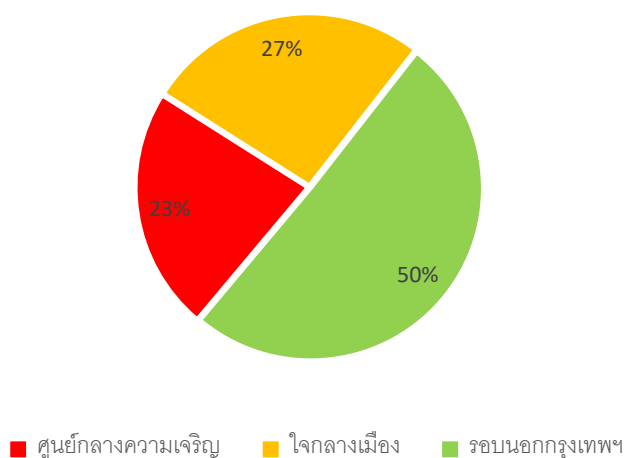
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

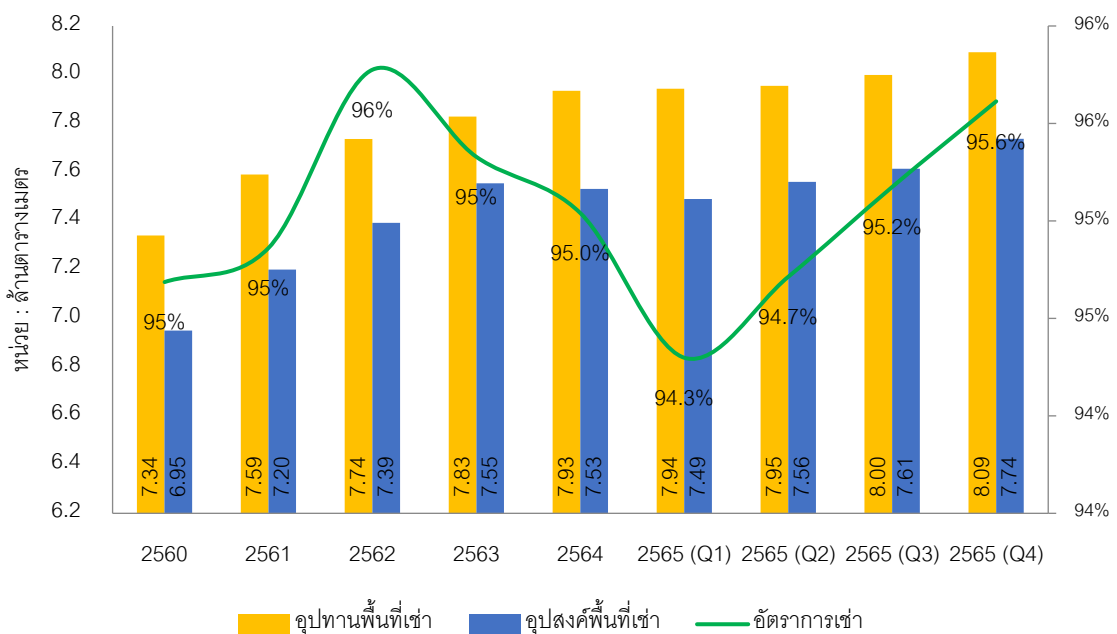
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

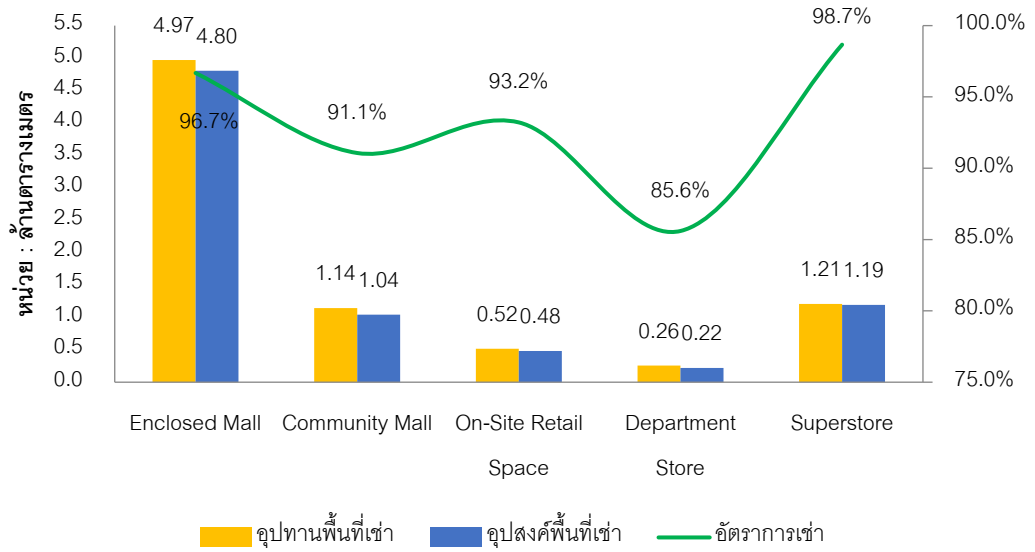
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 207,600 ตารางเมตร คิดเป็น 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

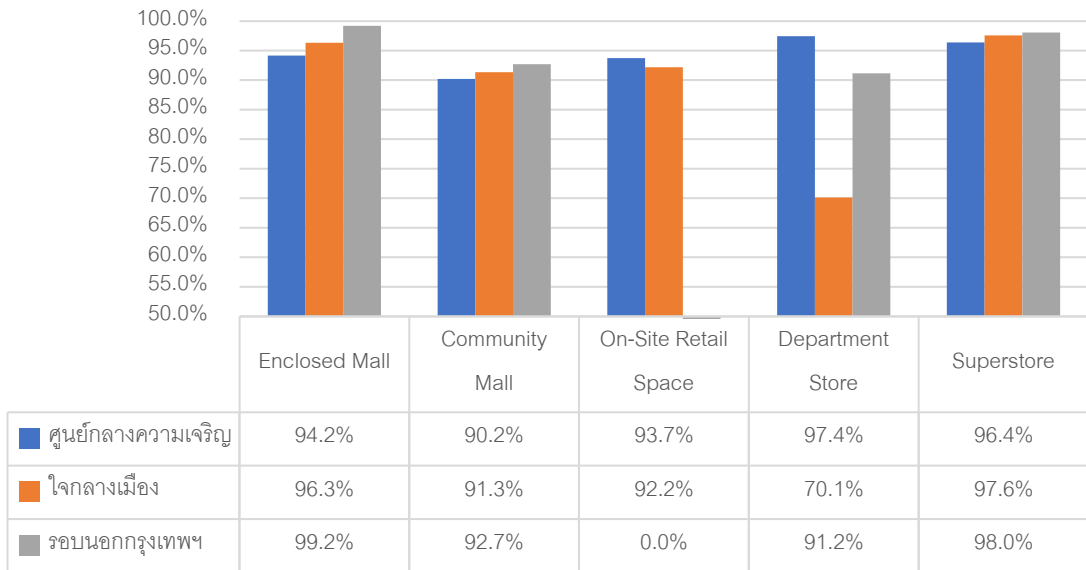


หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.7% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96.7% ศูนย์การค้า ในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use หรือ On-Site Retail Space) ประมาณ 93.2% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้า ชุมชน (Community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

	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G	ชั้นอื่นๆ
		(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 จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Technique) 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)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้น มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 4 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ไปทางทิศใต้ประมาณ 1.4 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 12-3-78.0 ไร่ (5,178 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 37,500 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 5.0 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 7-1-36.0 ไร่ (2,936 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 77,500 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) อยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 3.5 กิโลเมตร เนื้อที่ดินประมาณ 3-0-00.0 ไร่ (1,200 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 90,000 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) อยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 7 (ทล.3414) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 600 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 13-0-00.0 ไร่ (6,500 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 32,500 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ถนนบรมราชชนนี (ทล.338)	ถนนพุทธมณฑล สาย 5 (ทล.3414)	ถนนบรมราชชนนี (ทล.338)	ถนนบรมราชชนนี (ทล.338)	ถนนบรมราชชนนี (ทล.338)
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	38-3-99.0	12-3-78.0	7-1-36.0	3-0-00.0	13-0-00.0
ราคา (บาท/ตารางวา)		37,500	77,500	90,000	32,500
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		37,500	77,500	90,000	32,500
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		37,500	77,500	90,000	32,500
เงื่อนไขในการขาย		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
		35,625	73,625	85,500	30,875
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		35,625	73,625	85,500	30,875
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		40.0%	5.0%	5.0%	50.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-5.0%	-20.0%	-30.0%	-5.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		-5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%	10.0%
ผลของปัจจัยภายใน		30.0%	-15.0%	-25.0%	55.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		46,310	62,580	64,130	47,860
ผลการปรับฐานข้อมูล		25.0%	-20.0%	-30.0%	50.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	55,220	11,578	15,645	16,033	11,965
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	55,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สินโดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 38-3-99 ไร่ (15,599 ตารางวา)

ราคา 55,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 857,945,000 บาท
ประมาณ 858,000,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	25,766.00	29,000	747,214,000	15	1.5%	23%	168,123,150	579,090,850
รวมมูลค่าอาคาร			747,214,000	รวมมูลค่าอาคาร			168,123,150	579,090,850
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
1. ลานคอนกรีต	44,050.00	1,500	66,075,000	15	2.0%	30%	19,822,500	46,252,500
2. รั้ว (เสริมแนวป้องกันน้ำท่วม)	1,023.00	7,000	7,161,000	13	2.0%	26%	1,861,860	5,299,140
3. ป้าย (เทสโก โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	15	2.0%	30%	1,260,000	2,940,000
4. กังหันลม (ผลิตไฟฟ้า)	3 ชุด		6,000,000	15	5.0%	75%	4,500,000	1,500,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			83,436,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			19,822,500	55,991,640
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) หรือประมาณ			830,650,000	รวมมูลค่าตลาด (Market Value) หรือประมาณ			188,000,000	635,082,490
			831,000,000				188,000,000	635,000,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน	858,000,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	635,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,493,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินในสภาพไม่มีภาระผูกพัน ตามระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าคือ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 27 มกราคม 2566

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก 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 ดังนั้นทางบริษัท จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไลต์สแอส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัท จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	2,437.60	1,525	3% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,107.79	840	5% ในปีที่ 2 3.5% ในปีที่ 3 2.5% ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม (ต่ออายุครั้งแรก) วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1 - 10	สิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555						
ปีที่ 11	2,757,955	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 - 26 ม.ค 67)	10	2,757,955	2	2,757,955	33,095,460
ปีที่ 12	3,033,750	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 - 26 ม.ค 68)	10	2,757,955	2	3,033,750	33,647,051
ปีที่ 13	3,033,750	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 - 26 ม.ค 69)	10	3,033,750	2	3,033,750	36,405,004
ปีที่ 14	3,033,750	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 - 26 ม.ค 70)	10	3,033,750	2	3,033,750	36,405,004
ปีที่ 15	3,337,125	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 - 26 ม.ค 71)	10	3,033,750	2	3,337,125	37,011,754
ปีที่ 16	3,337,125	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 - 26 ม.ค 72)	10	3,337,125	2	3,337,125	40,045,504
ปีที่ 17	3,337,125	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 - 26 ม.ค 73)	10	3,337,125	2	3,337,125	40,045,504
ปีที่ 18	3,670,838	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 - 26 ม.ค 74)	10	3,337,125	2	3,670,838	40,712,929
ปีที่ 19	3,670,838	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 - 26 ม.ค 75)	10	3,670,838	2	3,670,838	44,050,054
ปีที่ 20	3,670,838	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 - 26 ม.ค 76)	10	3,670,838	2	3,670,838	44,050,054
ปีที่ 21	4,037,922	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 - 26 ม.ค 77)	10	3,670,838	2	4,037,922	44,784,223
ปีที่ 22	4,037,922	ปีที่ 12 (27 ม.ค. 77 - 26 ม.ค 78)	10	4,037,922	2	4,037,922	48,455,066
ปีที่ 23	4,037,922	ปีที่ 13 (27 ม.ค. 78 - 26 ม.ค 79)	10	4,037,922	2	4,037,922	48,455,066
ปีที่ 24	4,441,714	ปีที่ 14 (27 ม.ค. 79 - 26 ม.ค 80)	10	4,037,922	2	4,441,714	49,262,650
ปีที่ 25	2,072,093	ปีที่ 15 (27 ม.ค. 80 - 4 ต.ค 80)	8.29	4,441,714	-	-	36,823,246

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

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 10	สิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555						
ปีที่ 11	269,573	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	10	269,573	2	269,573	3,234,876
ปีที่ 12	296,530	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	10	269,573	2	296,530	3,288,791
ปีที่ 13	296,530	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	10	296,530	2	296,530	3,558,365
ปีที่ 14	296,530	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	10	296,530	2	296,530	3,558,365
ปีที่ 15	326,183	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	10	296,530	2	326,183	3,617,670
ปีที่ 16	326,183	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	10	326,183	2	326,183	3,914,199
ปีที่ 17	326,183	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	10	326,183	2	326,183	3,914,199
ปีที่ 18	358,802	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	10	326,183	2	358,802	3,979,437
ปีที่ 19	358,802	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	10	358,802	2	358,802	4,305,627
ปีที่ 20	358,802	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	10	358,802	2	358,802	4,305,627
ปีที่ 21	394,682	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	10	358,802	2	394,682	4,377,387
ปีที่ 22	394,682	ปีที่ 12 (27 ม.ค. 77 – 26 ม.ค. 78)	10	394,682	2	394,682	4,736,189
ปีที่ 23	394,682	ปีที่ 13 (27 ม.ค. 78 – 26 ม.ค. 79)	10	394,682	2	394,682	4,736,189
ปีที่ 24	434,150	ปีที่ 14 (27 ม.ค. 79 – 26 ม.ค. 80)	10	394,682	2	434,150	4,815,125
ปีที่ 25	202,535	ปีที่ 15 (27 ม.ค. 80 – 4 ต.ค. 80)	8.29	434,150	-	-	3,599,246

หมายเหตุ :

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

● **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกวิท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	ปีที่ 1 : 90% ปีที่ 2 : 95% ปีที่ 3 : 97% และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100% ตลอดการประมาณการ

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดิน หรือทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 35% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และพิจารณาปรับเพิ่ม 3% ต่อปี จนตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 0.6% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 3.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
คาคอมมิชชั่น - พื้นที่ผู้เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 2.5% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
คาคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโก โลตัส (Leasing Commission)	ในปีที่ 20 โดยนับจากวันเริ่มต้นสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (ในที่นี่คือวันรับโอนสิทธิการเช่าที่ดิน 4 ธันวาคม 2555) ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร
ค่างาน (Utilities expenses)	ประมาณ 6.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 1.9% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)															
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ														
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ														
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) โดยเริ่มต้นวันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 – 2</td> <td>4,617,499.96</td> </tr> <tr> <td>3 – 5</td> <td>5,079,249.95</td> </tr> <tr> <td>6 – 8</td> <td>5,587,174.94</td> </tr> <tr> <td>9 – 11</td> <td>6,145,892.43</td> </tr> <tr> <td>12 – 14</td> <td>6,760,481.67</td> </tr> <tr> <td>15</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1 – 2	4,617,499.96	3 – 5	5,079,249.95	6 – 8	5,587,174.94	9 – 11	6,145,892.43	12 – 14	6,760,481.67	15	-
ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)														
1 – 2	4,617,499.96														
3 – 5	5,079,249.95														
6 – 8	5,587,174.94														
9 – 11	6,145,892.43														
12 – 14	6,760,481.67														
15	-														

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

ต้นทุนค่าใช้จ่าย	
เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 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 จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการ โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสาละยา

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากราคาแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	76,207,975	82,304,613	86,419,844	89,444,538	92,575,097	95,815,226	99,168,759	102,639,665	106,232,053	109,950,175	113,798,431
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	19,847,520	21,435,322	22,507,088	23,069,765	23,646,509	24,237,672	24,843,614	25,464,704	26,101,321	26,753,854	27,422,701
อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	85%	90%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากราคาแบบถาวร	81,647,171	93,365,941	105,659,124	109,138,874	112,734,958	116,451,310	120,292,001	124,261,238	128,363,374	132,602,909	136,984,498
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	41,864,652	42,562,397	46,051,120	46,051,120	46,818,639	50,656,235	50,656,235	51,500,506	55,721,857	55,721,857	56,650,554
ศูนย์อาหาร (Food Court)	4,043,316	4,110,705	4,447,651	4,447,651	4,521,778	4,892,410	4,892,410	4,973,950	5,381,651	5,381,651	5,471,346
เมเจอร์รีเทลเลอร์	2,444,160	2,444,160	2,444,160	2,688,576	2,688,576	2,688,576	2,957,434	2,957,434	2,957,434	3,253,177	3,253,177
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	48,352,128	49,117,262	52,942,931	53,187,347	54,028,993	58,237,221	58,506,079	59,431,890	64,060,942	64,356,686	65,375,077
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	21,022,833	21,653,518	22,303,123	22,972,217	23,661,383	24,371,225	25,102,362	25,855,433	26,631,096	27,430,028	28,252,929
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	151,022,132	164,136,721	180,905,178	185,298,438	190,425,334	199,059,757	203,900,442	209,548,560	219,055,412	224,389,623	230,612,505
รายได้อื่น ๆ (Other Income)	1,051,142	1,174,636	1,304,064	1,347,997	1,390,849	1,435,111	1,483,518	1,530,741	1,579,519	1,632,861	1,684,906
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	152,073,273	165,311,357	182,209,242	186,646,435	191,816,183	200,494,868	205,383,960	211,079,301	220,634,931	226,022,484	232,297,411
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,184,959	3,280,508	3,378,923	3,480,291	3,584,700	3,692,241	3,803,008	3,917,098	4,034,611	4,155,649	4,280,319
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	3,624,531	3,939,281	4,341,724	4,447,163	4,570,208	4,777,434	4,893,611	5,029,165	5,257,330	5,385,351	5,534,700
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	2,943,197	3,288,981	3,651,379	3,774,391	3,894,378	4,018,311	4,153,850	4,286,075	4,422,653	4,572,011	4,717,737
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	5,945,257	6,643,742	7,375,786	7,624,269	7,866,643	8,116,988	8,390,778	8,657,871	8,933,760	9,235,463	9,529,829
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,910,975	2,135,489	2,370,788	2,450,658	2,528,564	2,609,032	2,697,036	2,782,887	2,871,566	2,968,542	3,063,159
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other expenses)	1,064,513	1,157,179	1,275,465	1,306,525	1,342,713	1,403,464	1,437,688	1,477,555	1,544,445	1,582,157	1,626,082
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	18,673,432	20,445,181	22,394,066	23,083,296	23,787,205	24,617,470	25,375,970	26,150,652	27,064,364	27,899,173	28,751,825
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	133,399,841	144,866,176	159,815,175	163,563,138	168,028,978	175,877,398	180,007,990	184,928,649	193,570,567	198,123,311	203,545,585
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	2,401,197	2,607,591	2,876,673	2,944,136	3,024,522	3,165,793	3,240,144	3,328,716	3,484,270	3,566,220	3,663,821
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,064,513	1,096,448	1,129,342	1,163,222	1,198,119	1,234,062	1,271,084	1,309,217	1,348,493	1,388,948	1,430,616
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	3,465,710	3,704,039	4,006,015	4,107,358	4,222,640	4,399,855	4,511,228	4,637,932	4,832,763	4,955,168	5,094,437
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	3,184,959	3,559,148	3,951,314	4,084,430	4,214,273	4,348,387	4,495,059	4,638,145	4,785,943	4,947,569	5,105,265
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	126,749,172	137,602,989	151,857,846	155,371,350	159,592,065	167,129,156	171,001,703	175,652,571	183,951,861	188,220,574	193,345,883
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										2,762,084,042	
Net Operating Income + Terminal Value	126,749,172	137,602,989	151,857,846	155,371,350	159,592,065	167,129,156	171,001,703	175,652,571	183,951,861	2,950,304,616	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือประมาณ	2,027,773,761 บาท										
	2,028,000,000 บาท										

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	1,493,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	2,028,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลักหรือผู้ประกอบการ ซึ่งได้แก่ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัท ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนขอข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัท ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัท จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส สาขาสาลาया

- ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 38-3-99 ไร่ (15,599 ตารางวา)
- โครงการโลตัส สาขาสาลาया (รหัสสาขา 69)

มูลค่าตลาด (Market Value)	2,028,000,000 บาท (สองพันยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)
------------------------------	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายพิชญ วิระฉัตร)

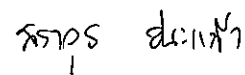
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายวิฒนา จำปาวลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร



(นายสรารุท ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ที่ดินตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ตามประกาศผังเมืองรวมชุมชนอ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม (พ.ศ. 2562) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการ และการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (พื้นที่สีเขียวอ่อน บริเวณหมายเลข ล.-1)
- สภาพแวดล้อม : ที่อยู่อาศัยเบาบาง และเกษตรกรรมหนาแน่น
- เนื้อที่ดิน : 12-3-78.0 ไร่ (5,178 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 80 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 – 0.50 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 52 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน และไหล่ทาง
- ราคาเสนอขาย : 37,500 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2566
- แหล่งที่มาของข้อมูล : โทรศัพท์ 081-846-3741
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 5.0 กิโลเมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ประกาศผังเมืองรวมชุมชนพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม (พ.ศ. 2558) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 5.14)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านพาณิชย์กรรมเบาบาง และที่อยู่อาศัยเบาบาง
เนื้อที่ดิน	:	7-1-36.0 ไร่ (2,936 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 120 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 – 0.50 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน และทางระบายน้ำ
ราคาเสนอขาย	:	77,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 082-902-9685
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) อยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 3.5 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ที่ดินตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ประกาศผังเมืองรวมชุมชนพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม (พ.ศ. 2558) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 5.14)
- สภาพแวดล้อม : ย่านพาณิชยกรรมเบาบาง และที่อยู่อาศัยเบาบาง
- เนื้อที่ดิน : 3-0-00.0 ไร่ (1,200 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 45 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 0.20 – 0.50 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้าง ประมาณ 60 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน และทางระบายน้ำ
- ราคาเสนอขาย : 90,000 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2566
- แหล่งที่มาของข้อมูล : โทรศัพท์ 094-426-9154
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4

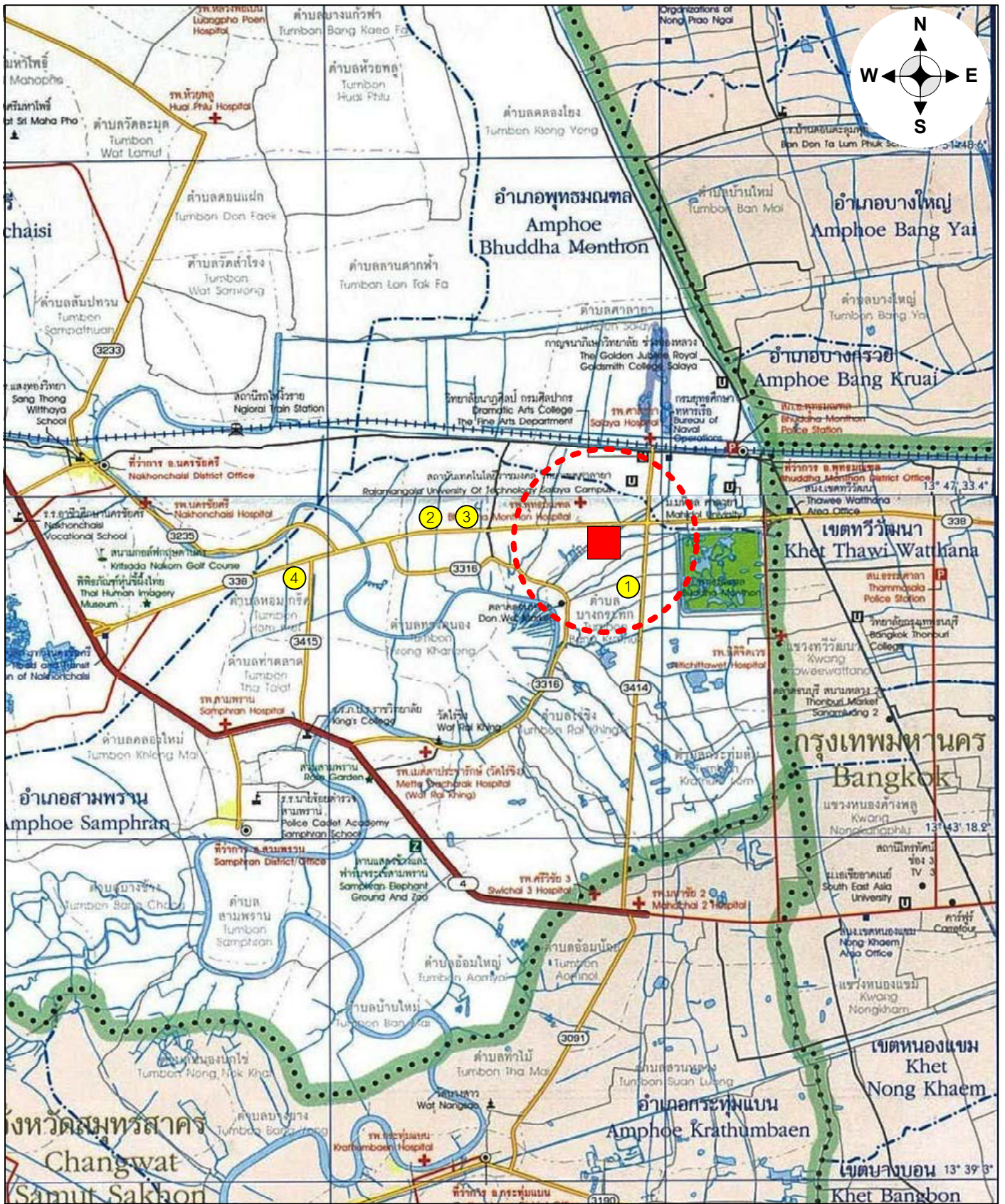


ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง(ไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง)
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) อยู่ห่างจากจุดตัดระหว่างถนนบรมราชชนนี (ทล.338) และถนนพุทธมณฑลสาย 7 (ทล.3414) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 600 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ประกาศผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐมพ.ศ. 2556 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชุมชน (พื้นที่สีชมพู บริเวณหมายเลข 1.13)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรมเบาบาง และที่อยู่อาศัยเบาบาง
เนื้อที่ดิน	: 13-0-00.0 ไร่ (5,200 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: ระดับที่ดินเสมอกัน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร หรือ กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน และทางระบายน้ำ
ราคาเสนอขาย	: 32,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 089-504-4658
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

เอกสารประกอบ ข

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



ลำดับ	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	หมายเหตุ
①	ติดถนนพุทธมณฑลสาย 5 (ทล.3414)	12-3-78.0	37,500	-
②	ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338)	7-1-36.0	77,500	-
③	ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338)	3-0-00.0	90,000	-
④	ติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338)	13-0-00.0	32,500	-

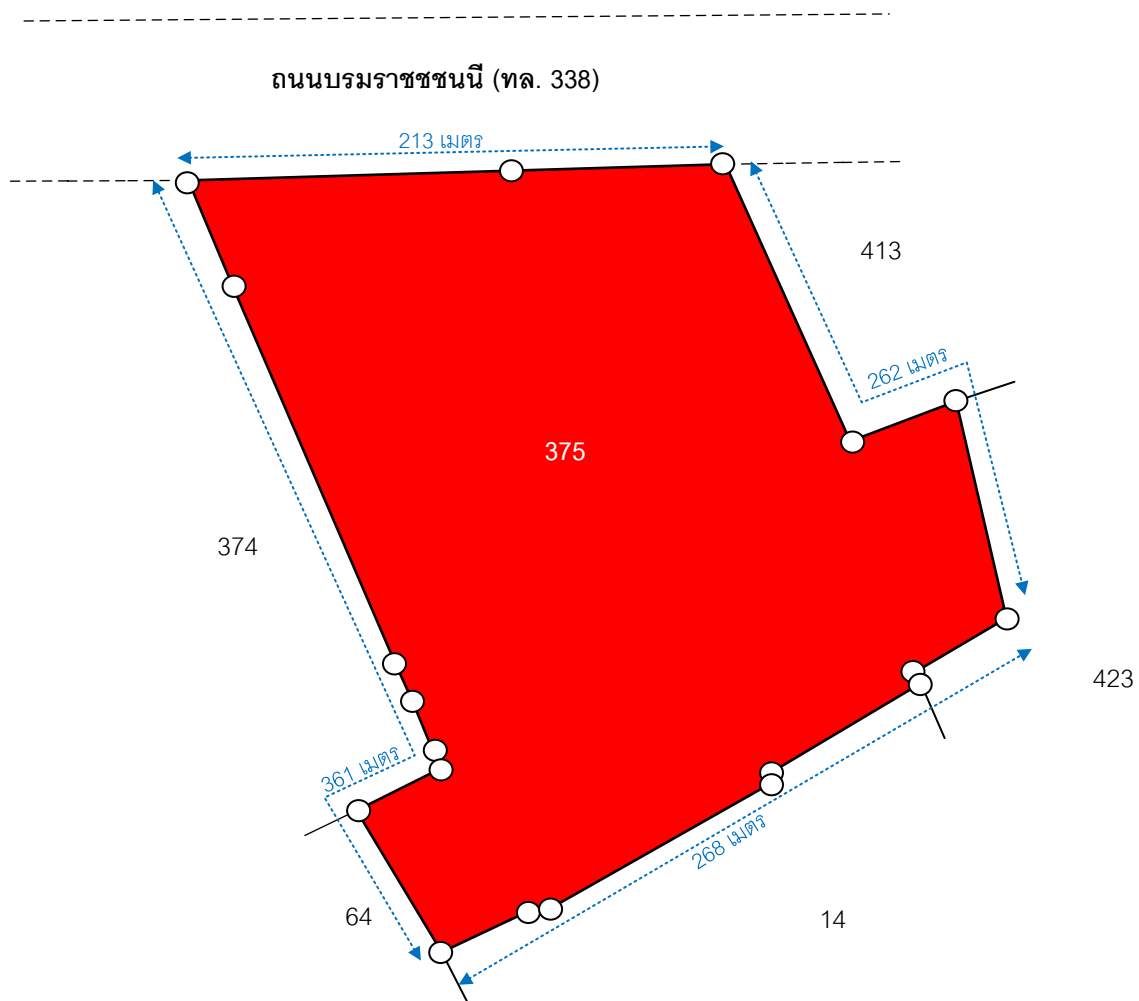
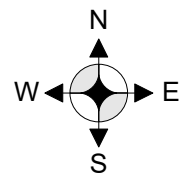
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามตราส่วน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

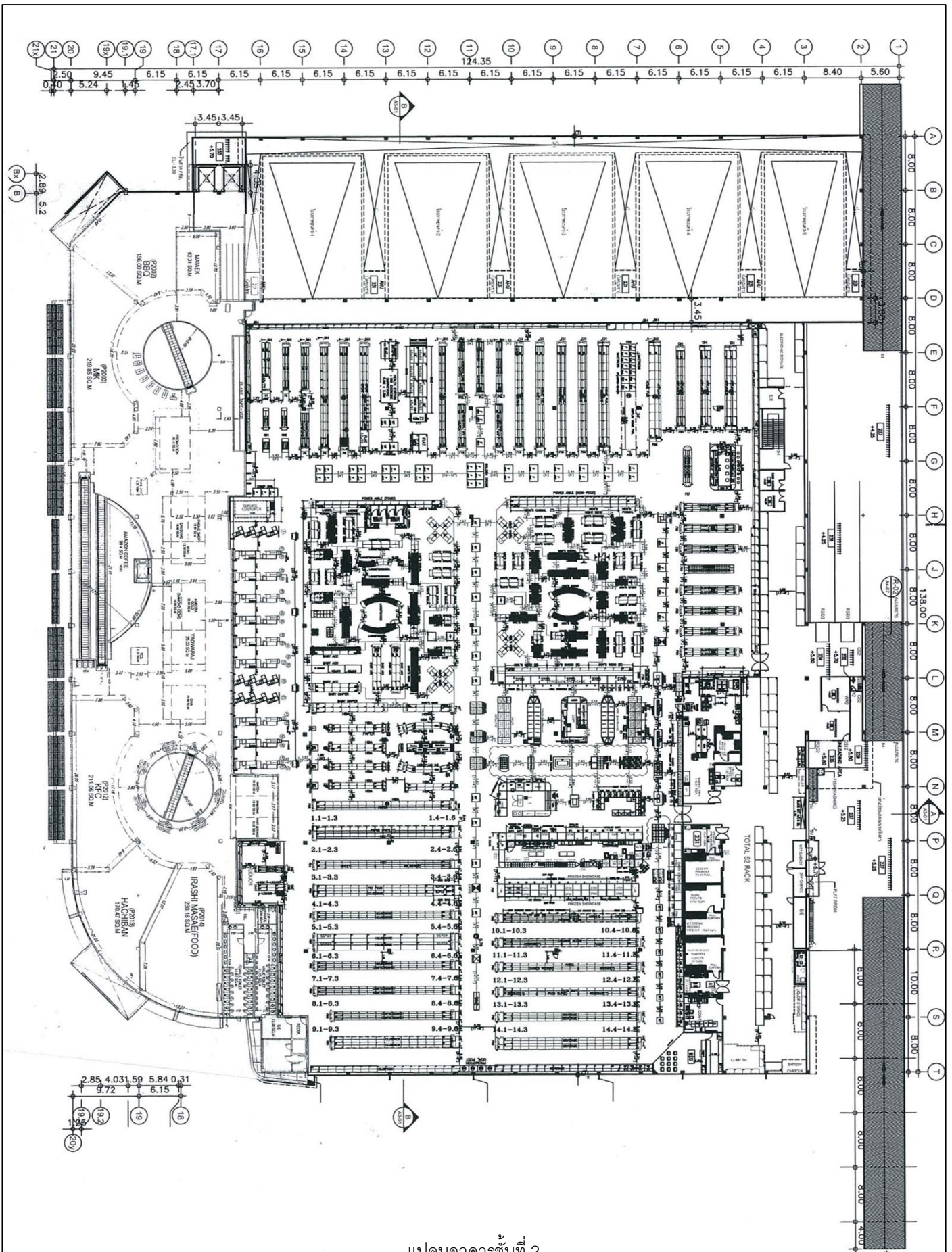


เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร

เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร



แปลนอาคารชั้นที่ 2

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

399-11
(น.ส. ๕ จ.)



ตำแหน่งที่ดิน
ระวาง 5036 I 4024, 4022
เลขที่ดิน ๓๗๕
หน้าสำรวจ ๑๗๓
ตำบล บางเตย

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๓๗๗๒
เล่ม ๓๘ หน้า ๗๒
อำเภอ สามพราน
จังหวัด นครปฐม

โฉนดที่ดิน

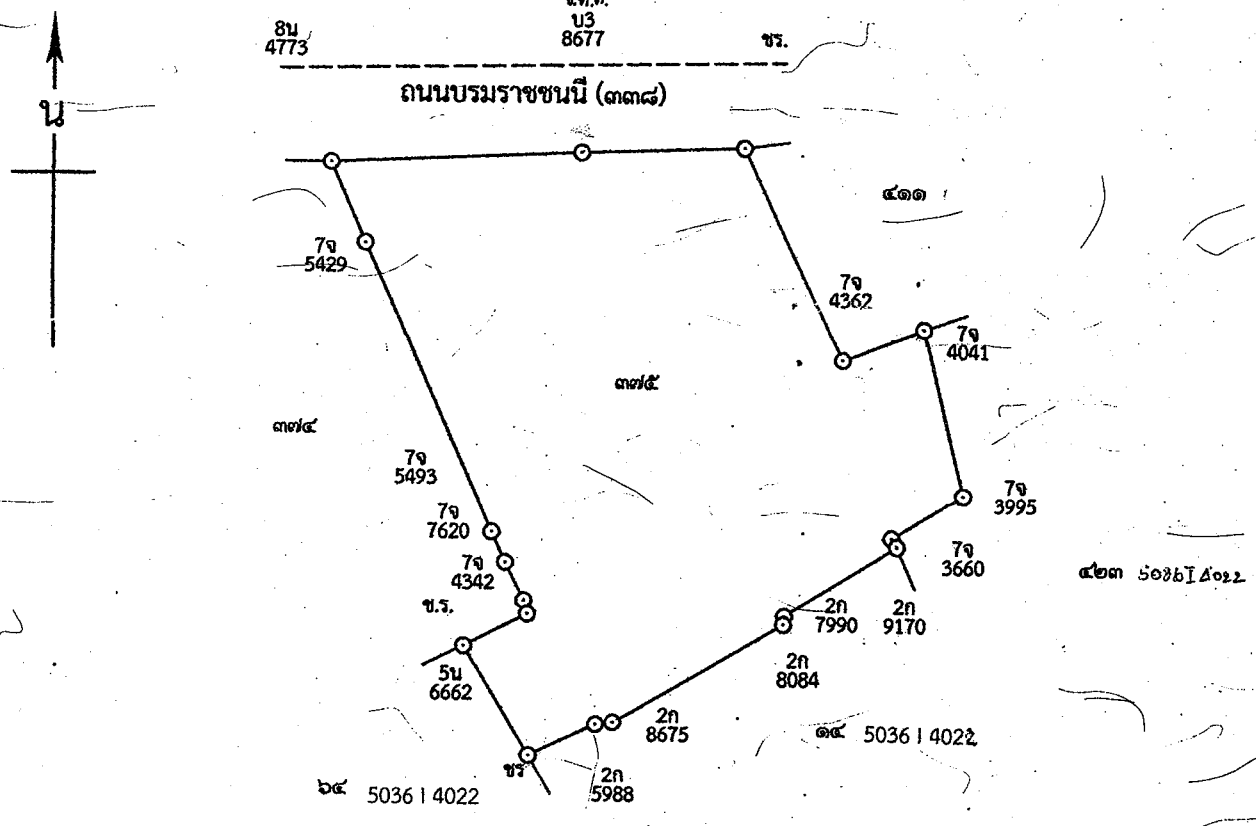
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ สิทธิการเช่าทะเลโก้ โลตัส รีเทล โกรท สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๑ หมู่ ๑
ถนน สาทรใต้ ตำบล ห้วยมาเมฆ อำเภอ สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ซอย - ตำบล ห้วยมาเมฆ อำเภอ สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงใหม่เนื้อที่ประมาณ ๓๘ งาน ๓ งาน ๕๕ ตารางวา
(สามสิบแปดไร่สามงานเก้าสิบเก้าตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



โฉนดที่ดินแปลงนี้รวมจาก โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๗๒, ๓๗๗๓, ๖๐๓๔ และ ๖๐๓๖ ตำบลบางเตย และตำบลบางกระพิก อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม

ออก ณ วันที่ สิบเก้า เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบเจ็ด



(นางจินตนา อารักษ์นันท)
เจ้าพนักงานที่ดิน



(นางสาววิจิตรา จรรยาวิจิตร) ผู้เขียน ๑๖ มี.ค. ๒๕๕๗
(นางสาวพวง วิมลอาจ) ผู้ทวน ๑๖ มี.ค. ๒๕๕๗
ผู้ตรวจ พ.ศ. ๒๕๕๗
(นายศิระ ศรีชุมเทศ) ๑๕ มี.ค. ๒๕๕๗

381499

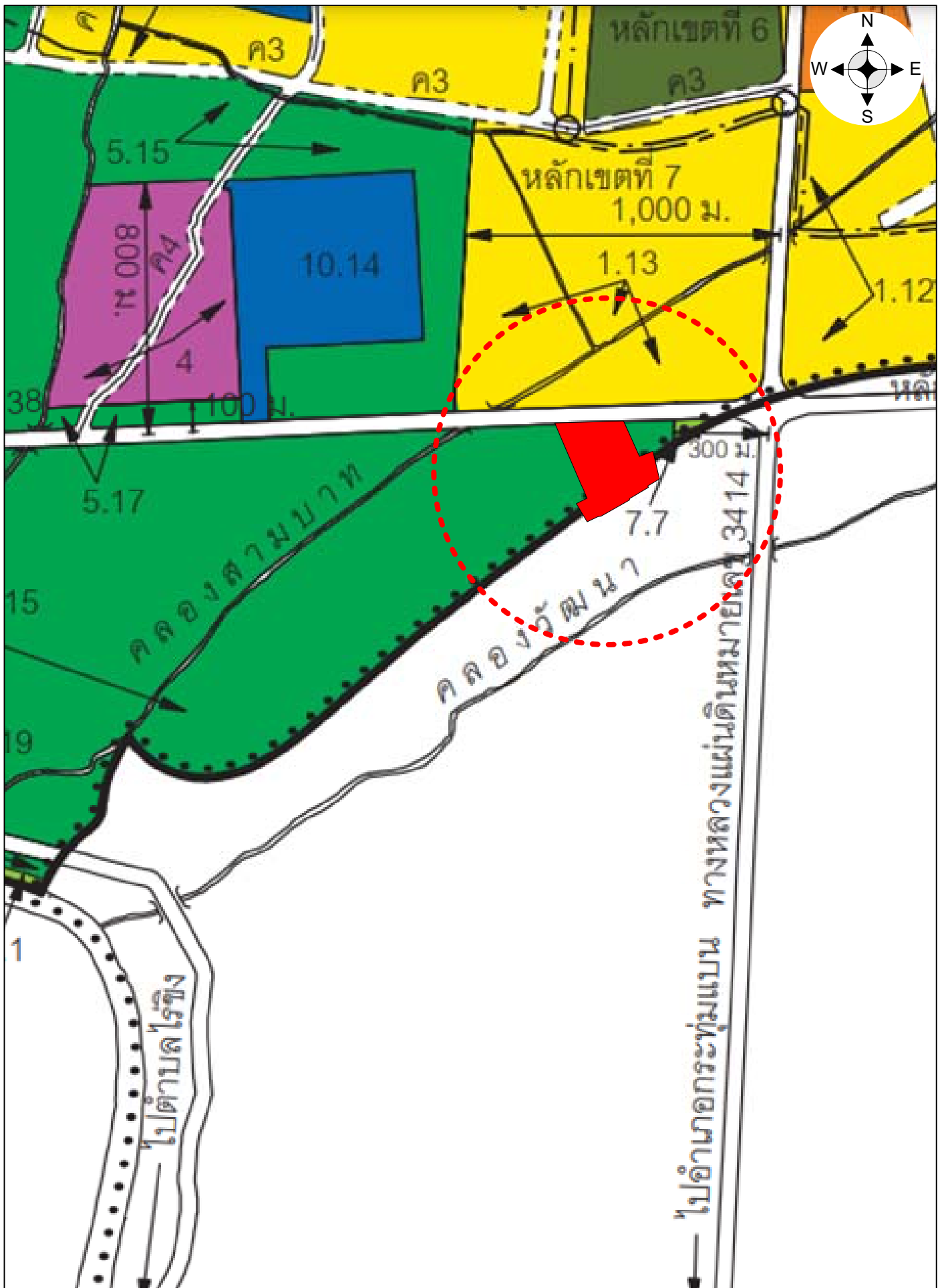
นางดวงใจ คงคาเย็น ๒๖ มี.ค. ๒๕๕๗
นายเพชร ขวาลสันตติ ๒๗ มี.ค. ๒๕๕๗
(นายเพ็ญสุข ทิลีมาตัง) ๒๗ มี.ค. ๒๕๕๗
หัวหน้าการ

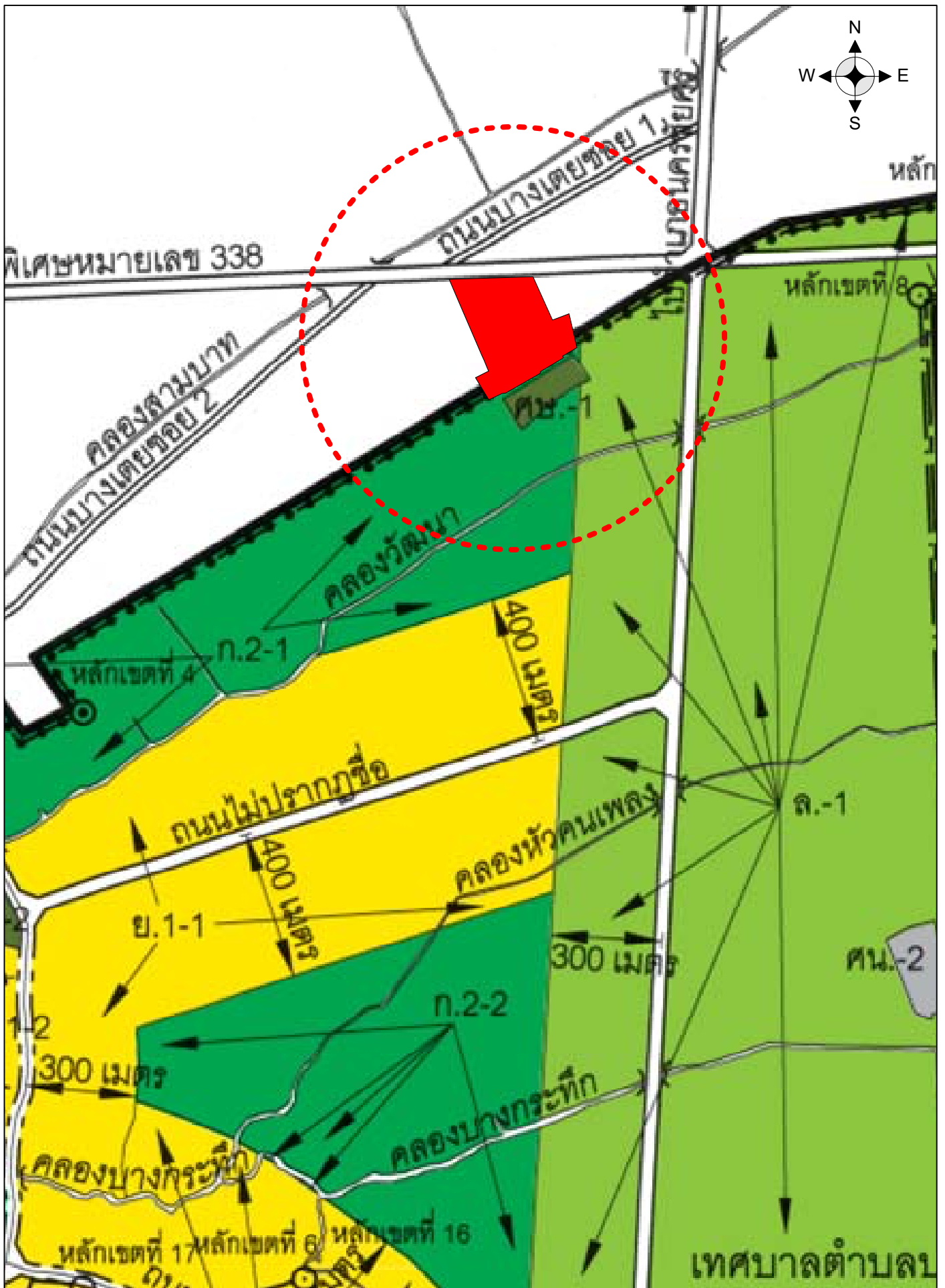
ฉบับสำนักงานที่ดิน พังงาออก

๗๖
๖๒๖๗

เอกสารประกอบ ช

ผังเมือง





15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง
ไม่เข้ามตราส่วน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ฅ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (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 สาขาศาลายา”



สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



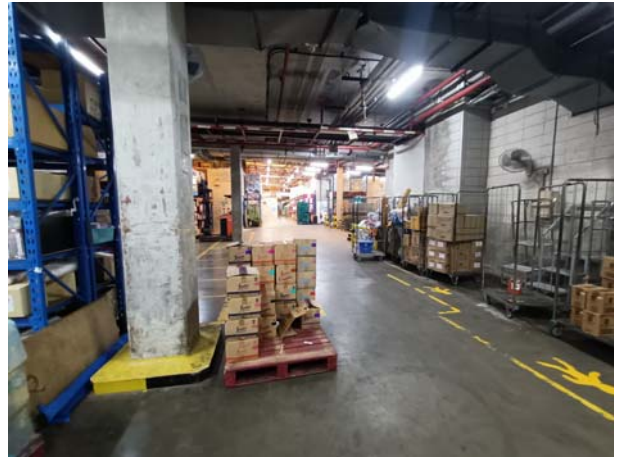
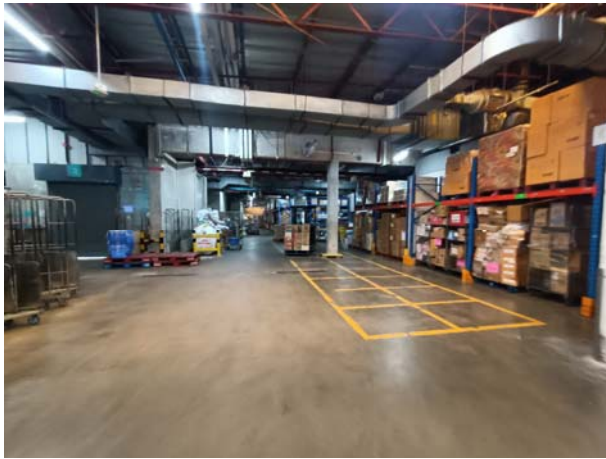
สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



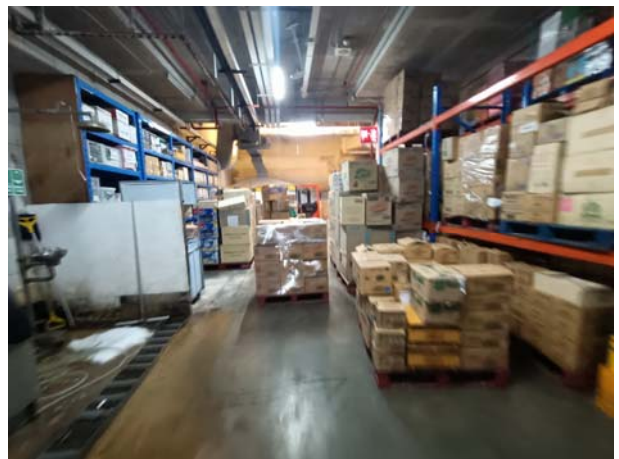
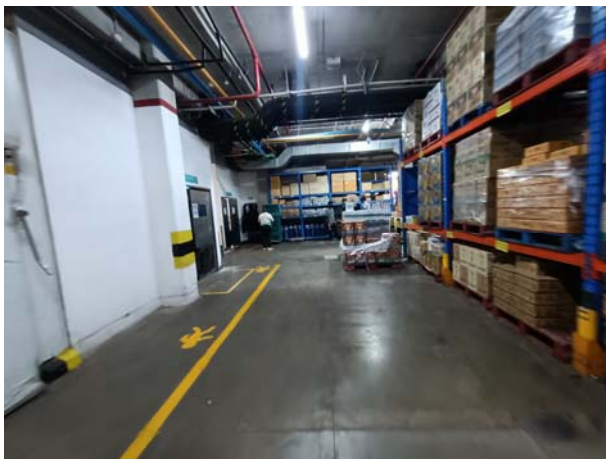
สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



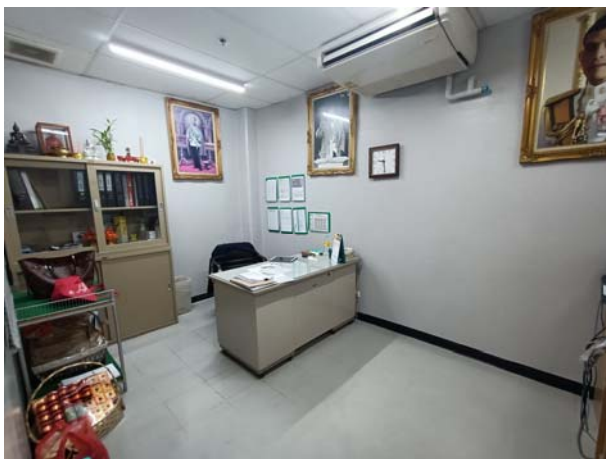
สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)

สภาพบริเวณห้องน้ำ



สภาพบริเวณพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



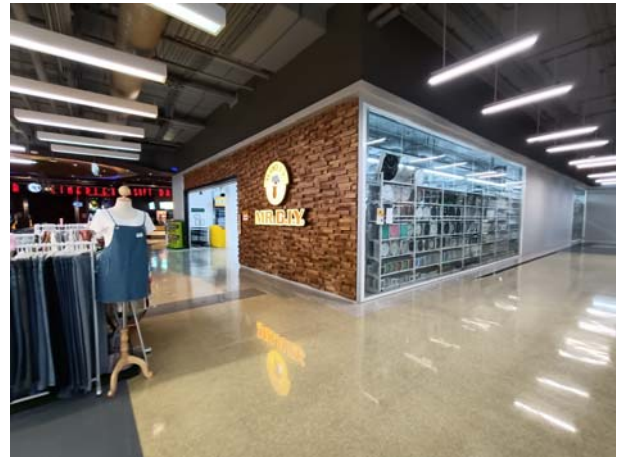
สภาพบริเวณพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพบริเวณพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



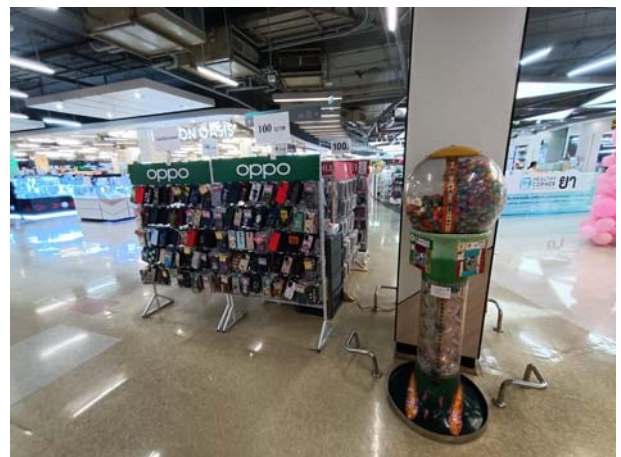
สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



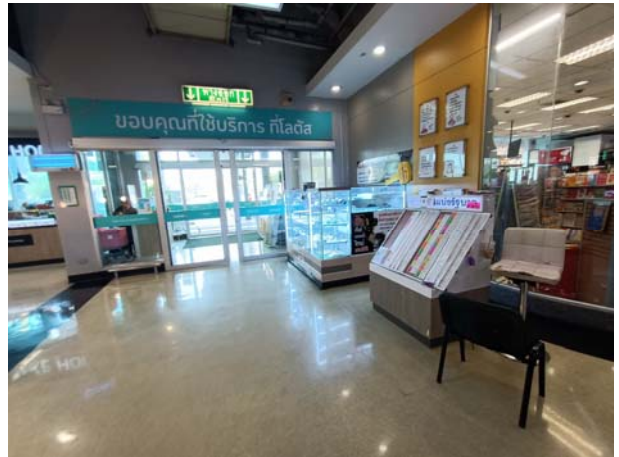
สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



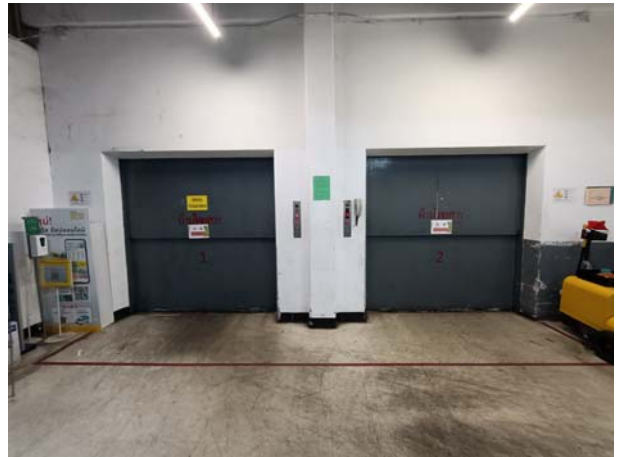
สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพบันไดเลื่อน และทางเลื่อนภายในอาคาร



สภาพโถงลิฟต์โดยสารภายในอาคาร และโถงลิฟต์บริการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า (MDB)



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง (Generator)



สภาพงานระบบปรับอากาศ (Air Cooled Chiller)



สภาพงานระบบปรับอากาศ (Air Cooled Chiller)



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire Protection System)



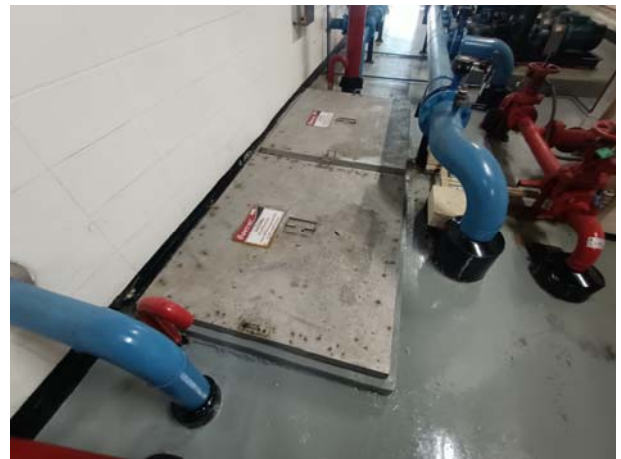
สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire Protection System)



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย (Fire Protection System)



สภาพงานระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)



สภาพงานระบบประปา และบ่อเก็บน้ำใต้ดิน



สภาพงานระบบไฟฟ้า (หม้อแปลงไฟฟ้า)



สภาพงานระบบ “กรีนสตรี” (ปัจจุบันไม่มีการใช้งาน)



สภาพงานระบบ “กรีนสตรี” (ปัจจุบันไม่มีการใช้งาน)



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : ลานคอนกรีต



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : รั้ว (เสริมแนวป้องกันน้ำท่วม)



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : ป้ายโครงการ



สภาพสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : กังหันลม (ผลิตไฟฟ้า)

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