J20/66010

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์
เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่
อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

ประเมิน ณ วันที่ 25 **กุมภาพันธ์** 2566

เสนอ :
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ 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

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J20/66010

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 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "โลตัสส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 3,615,000,000 **บาท (สามพันหกร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)**

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

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 เงื่อนไข และข้อจำกัด	4
2.	**ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน**	6
	2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	6
	2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม	6
	2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	6
	2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน	7
	2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	7
3.	**รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**	8
	3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
	3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	14
	3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	21
	3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	21
4.	**ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**	22
	4.1 ผังเมือง	22
	4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	23
	4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	23
5.	**การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ**	24
	5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	24
	5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	24
6.	**การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน**	25

สารบัญ (ต่อ)

		หน้า
7.	**ภาพรวมตลาด** (Market Overview)	26
	7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	26
	7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	29
8.	**วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**	34
9.	**การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**	35
	9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	35
	9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	38
10.	**ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน**	46

เอกสารประกอบ

ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
   - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

ง. ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

จ. ผังอาคาร

ฉ. แปลนอาคาร

ช. รายละเอียดเอกสารสิทธิ

ซ. ผังเมือง

ฌ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน

ญ. หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์
ชื่อลูกค้า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	:	เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● ที่ดิน 2 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 57,374 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	:	เลขที่ 9 หมู่ 6 ตั้งอยู่ติดถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พิกัด GPS	:	LAT 13°37'14"N, LONG 100°37'16"E
ทางเข้า-ออก	:	ถนนศรีนครินทร์ และถนนสุขาภิบาล เป็นถนนสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 96 514 และ 268221
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	:	- ติดหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่นคั่ง พาณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) - ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) - ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (ผู้เช่า)

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

สิทธิการครอบครอง	:	ถือกรรมสิทธ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 96 ราคา 100,000 บาทต่อตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221 ราคา 35,000 บาทต่อตารางวา
ข้อกำหนดทางผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	**<u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u>** ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ 2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - บริเวณหมายเลข ย.6-6) **<u>กฎหมายควบคุมอาคาร</u>** ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลบางเมืองใหม่ การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ **<u>กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง</u>** ไม่มี
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	:	สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชยกรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	:	25 กุมภาพันธ์ 2566
มูลค่าตลาด (Market Value)	:	**3,615,000,000 บาท** **(สามพันหกร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)**
เงื่อนไขในการประเมินมูลค่า	:	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ให้บริษัทฯไม่พิจารณาภาระผูกพันที่จดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า Outdoor Plaza พื้นที่ 4,300 ตารางเมตร อายุสัญญาเช่า 15 ปี เนื่องจากผู้เช่าได้มีการผิดนัดชำระค่าเช่ากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท มาเป็นระยะเวลานานนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ซึ่งการผิดชำระค่าเช่าดังกล่าวนั้นส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยยะสำคัญ รวมไปถึงเมื่อสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท ได้แจ้งให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า เนื่องจากสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวไม่มีการระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไว้ชัดเจน

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่า และผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- **นิยามของมูลค่าตลาด** (Market Value)

"**มูลค่าตลาด**" หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

- **นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่** (Replacement Cost New)

"**ต้นทุนทดแทนใหม่**" ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะ และคุณประโยชน์ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณ์ปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโสหุ้ย ผลกำไร และค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดหน่วง ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ดีข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิด และใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวเนื่องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ที่ได้ลงไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำส่งในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีการปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดใช้ค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น

10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐาน หรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสภาวะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ 6 ติดถนนศรีนครินทร์ และติดถนนสุขาภิบาล ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากแยกศรีเทพา (ถนนศรีนครินทร์ ตัดกับถนนเทพารักษ์) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 900 เมตร และอยู่ห่างจากจุดขึ้น-ลงถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 730 เมตร ภายในตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากโรงพยาบาลเปาโล เมมโมเรียล สมุทรปราการ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.3 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°37'14"N, LONG 100°37'16"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ โชว์รูม ธนาคาร โรงพยาบาล และโรงแรม โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนศรีนครินทร์ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของคอนโดมิเนียม อพาร์ทเม้นท์ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว โดยจะตั้งอยู่ในซอยแยกย่อยจากถนนศรีนครินทร์ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย เดอะซีซั่นคอนโดมิเนียม หมู่บ้านนันทวันศรีนครินทร์ โรงพยาบาลเปาโล เมมโมเรียล สมุทรปราการ การไฟฟ้านครหลวง เขตสมุทรปราการ โรงแรมฮาร์ทอินท์ และโรงแรมเพย์ โซเต็ล เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออก ทางถนนศรีนครินทร์ และถนนสุขาภิบาล โดยมีรายละเอียดดังนี้

ถนนศรีนครินทร์ ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์ มีผิวจราจรคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60 เมตร พร้อมทางเดินเท้า เกาะกลางถนน และไฟฟ้าส่องสว่าง

ถนนสุขาภิบาล ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์ มีผิวจราจรคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และไฟฟ้าส่องสว่าง

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถประจำทางสาธารณะ รถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- โรงเรียนนานาชาติไทย - สิงคโปร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ	3.4	กิโลเมตร
- การไฟฟ้านครหลวง เขตสมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ	3.3	กิโลเมตร
- โรงเรียนนพคุณวิทยา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ	3.3	กิโลเมตร
- โรงเรียนสตรีสมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ	3.3	กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า โชว์รูมรถยนต์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

- โชว์รูมโตโยต้า สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ	1.4	กิโลเมตร
- ฟู้ดแลนด์ ซุปเปอร์มาร์เก็ต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ	2.1	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้า แจส เออเบิร์น ศรีนครินทร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ	2.1	กิโลเมตร
- โรงพยาบาลเปาโล เมมโมเรียล สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ	2.5	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ	3.8	กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ	3.9	กิโลเมตร

อาคารพาณิชยกรรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- เดอะซีซั่น คอนโดมิเนียม ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศเหนือ			
- หมู่บ้านนันทวัน ศรีนครินทร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ	700	เมตร
- โรงแรมฮาร์ทอินน์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ	1.1	กิโลเมตร
- โรงแรมเบย์ โฮเตล ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ	3.4	กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 2 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ โดยมีรายละเอียดของที่ดิน และอาคารดังต่อไปนี้

- **ที่ดิน**

ที่ดิน 2 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยมเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดถนนศรีนครินทร์ ยาวประมาณ 57 เมตร และติดถนนสุขาภิบาล ยาวรวมประมาณ 221 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันตก) ยาวรวมประมาณ 363 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อ ดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดถนนสุขาภิบาลยาวรวมประมาณ 38 เมตร
		ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 347 เมตร
ทิศใต้	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 33 เมตร
		ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 330 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดถนนศรีนครินทร์ ยาวรวมประมาณ 57 เมตร
		ติดถนนสุขาภิบาล ยาวรวมประมาณ 221 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดถนนสุขาภิบาล ยาวรวมประมาณ 56 เมตร
		ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 257 เมตร

หมายเหตุ :
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 แปลง ซึ่งมีอาณาเขตของที่ดินไม่ติดต่อกัน โดยมีถนนสุขาภิบาลคั่นระหว่างกลาง ทำให้ที่ดินถูกแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกัน และสนับสนุนกันทั้ง 2 แปลง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกลุ่มเดียว

- **อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง**

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคาร และสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

<u>อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์</u>

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 119.35 x 145.41 เมตร พื้นที่รวมประมาณ 57,374 ตารางเมตร ประกอบด้วย - พื้นที่ภายในอาคารประมาณ 40,641.0 ตารางเมตร - พื้นที่จอดรถใต้อาคารประมาณ 16,733.0 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 23 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชยกรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก		
หลังคา	:	ดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก และ แผ่นเหล็ก Metal Sheet		
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	:	ไม่มี
		บริเวณพื้นที่เช่า	:	ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซั่มบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	:	กระเบื้องยาง
		บริเวณพื้นที่เช่า	:	กระเบื้องยาง กระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
		บริเวณพื้นที่เช่า	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม		
ประตู	:	บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม บานเปิดพีวีซี (PVC) วงกบพีวีซี (PVC)		

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 57,374 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area)	
- พื้นที่ร้านค้า (Store Area)	8,020
- พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area)	492
- พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area)	2,391
- พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	933
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,433
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area)	
- พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	20,580
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	4,185
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร (Carpark Area)	16,733
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	2,607
รวมพื้นที่	**57,374**

หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 1,850 ตารางเมตร นอกเหนือจากนี้ พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (ส่วนบริเวณโครงการ The Outdoor Shopping Plaza) พื้นที่ประมาณ 4,300 ตารางเมตร ซึ่งปัจจุบันอาคารดังกล่าวเป็นกรรมสิทธ์ของบริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงไม่พิจารณาประเมินมูลค่าพื้นที่อาคารในส่วนดังกล่าว
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลางและที่จอดรถใต้อาคาร

ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีกของ โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า โรงภาพยนตร์ สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า และห้องน้ำส่วนกลาง

ชั้นลอย : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า และห้องน้ำส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคาร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด และลิฟต์ขนของ จำนวน 4 ชุด
2. ทางเลื่อน จำนวน 2 ชุด
3. พื้นที่จอดรถ จำนวน 1,419 คัน (รวมที่จอดรถภายนอกอาคาร)
4. บันไดหนีไฟ
5. พื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 870 คัน
6. บันไดเลื่อน จำนวน 8 ชุด

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ระบบไฟฟ้า	:	ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 1,600 KVA ต่อชุด) และหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด (ขนาด 2,000 KVA ต่อชุด)
ระบบสำรองไฟฟ้า	:	เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 1,000 KVA)
ระบบปรับอากาศ	:	ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) โดยใช้ AHU แบบติดตั้งแยกในแต่ละชั้น จำนวน 5 ชุด
ระบบสุขาภิบาล	:	น้ำจากการประปา
ระบบป้องกันภัย	:	มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) - ตู้สายน้ำดับเพลิงติดตั้งในทุกชั้น - หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร - ติดตั้ง Smoke Detector และ Heat Detector - ติดตั้ง Sprinkler ทุกชั้น - ติดตั้งกล้องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร - ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ พร้อมระบบอัดอากาศ
ระบบบำบัดน้ำเสีย	:	มีระบบบำบัดน้ำเสีย

- **สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ**

ลานคอนกรีต	:	ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ประมาณ 42,010 เมตร
รั้วคอนกรีต	:	ลักษณะเป็นรั้วคอนกรีตอิฐบล็อคฉาบปูน บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ยาวประมาณ 934 เมตร
ป้ายจำนวน 1 ชุด	:	ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ความสูงประมาณ 20 เมตร

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่ 1

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	:	62201/506
อนุญาตให้	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ	:	ก่อสร้างอาคารในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เป็นอาคาร	:	1. ชนิด ค.ส.ล.และโครงสร้างเหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า สำนักงาน พื้นที่ 28,066 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 1,395 คัน พื้นที่ 48,020 ตารางเมตร 2. ชนิด ท่อระบายน้ำ เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ ความยาว 1,720 เมตร
ออกให้ ณ วันที่	:	10 พฤศจิกายน 2541

ลำดับที่ 2

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่	:	15/2551
อนุญาตให้	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ	:	ก่อสร้าง, ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ 514 และ 268221 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เป็นอาคาร	:	ถาวร ชนิด คสล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชย์ สำนักงาน ห้องเย็น เบเกอรี่ ภัตตาคาร มหรสพ พื้นที่ 20,706 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ พื้นที่ 5,644 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่	:	15 มกราคม 2551

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่ 1

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่	:	52603
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ	:	ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 62201/506 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2541
เป็นอาคาร	:	ชนิด ค.ส.ล. และโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า และสำนักงาน โดยมีที่จอดรถ กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 1,395 คัน
อยู่ในที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264
ออกให้ ณ วันที่	:	8 กันยายน 2542

ลำดับที่ 2

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่	:	394/2551
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ	:	ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 15/2551 ลงวันที่ 15 มกราคม 2551
เป็นอาคาร	:	ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชย์ สำนักงาน, ห้องเย็น เบเกอรี่ ภัตตาคาร มหรสพ
อยู่ในที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221
ออกให้ ณ วันที่	:	25 กันยายน 2551

หมายเหตุ :

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 62201/506 ระบุอาคารก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264 ปัจจุบันโฉนดที่ดินทั้ง 5 โฉนด ดังกล่าวได้ทำการรวมโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 514
- ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท) ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 ดังนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (เอกสารประกอบหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิ ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดจำนอง
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	96	86	98	1	1	-	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน
2	514	578	324	31	-	74.0		
3	268221	577	33663	16	-	00.3		
รวมเนื้อที่ดิน				**48**	**1**	**74.3**		

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5136 III 7404 -4 , 7406 - 16 ตำบล : บางเมือง

อำเภอ : เมืองสมุทรปราการ จังหวัด : สมุทรปราการ

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน :
- ติดหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า)
- ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555
- ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่มีกำหนด 15 ปี ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2552

  (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบ)

หมายเหตุ :

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

หมายเหตุ : (ต่อ)

- บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาภาระผูกพันที่จดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) เนื่องจากผู้เช่าได้มีการผิดนัดชำระค่าเช่ากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท มาเป็นระยะเวลาหลายเดือนนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ที่ผ่านมา ซึ่งการผิดชำระค่าเช่าดังกล่าวนั้นส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยยะสำคัญ

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 13 มีนาคม 2555

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,909
พื้นที่ Food Court	1,668
พื้นที่ Back offices	369
พื้นที่ Maintenance	933
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,990

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,223,168	181,804	1,404,972
2	1,223,168	181,804	1,404,972
3	1,223,168	181,804	1,404,972
4	1,345,485	199,984	1,545,469
5	1,345,485	199,984	1,545,469
6	1,345,485	199,984	1,545,469
7	1,480,033	219,982	1,700,015
8	1,480,033	219,982	1,700,015
9	1,480,033	219,982	1,700,015
10	1,628,037	241,981	1,870,018
11	1,628,037	241,981	1,870,018
12	1,628,037	241,981	1,870,018
13	1,790,840	266,179	2,057,019

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ) :

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
14	1,790,840	266,179	2,057,019
15	1,790,840	266,179	2,057,019
16	1,969,924	292,797	2,262,721
17	1,969,924	292,797	2,262,721
18	1,969,924	292,797	2,262,721
19	2,166,917	322,076	2,488,993
20	2,166,917	322,076	2,488,993
21	2,166,917	322,076	2,488,993
22	2,383,608	354,284	2,737,892
23	2,383,608	354,284	2,737,892
24	2,383,608	354,284	2,737,892
25	2,621,969	389,712	3,011,681
26	2,621,969	389,712	3,011,681
27	2,621,969	389,712	3,011,681
28	2,884,166	428,684	3,312,850
29	2,884,166	428,684	3,312,850
30	2,884,166	428,684	3,312,850

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,834,752	272,706	2,107,458
2	1,834,752	272,706	2,107,458
3	1,834,752	272,706	2,107,458
4	2,018,227	299,976	2,318,203
5	2,018,227	299,976	2,318,203
6	2,018,227	299,976	2,318,203
7	2,220,050	329,974	2,550,024
8	2,220,050	329,974	2,550,024
9	2,220,050	329,974	2,550,024
10	2,442,055	362,971	2,805,026

รายละเอียดแก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,020
พื้นที่ Food Court	1,433
พื้นที่ Back offices	492
พื้นที่ Maintenance	933
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	2,391

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,223,168	181,804	1,404,972
2	1,223,168	181,804	1,404,972
3.1	1,223,168	181,804	1,404,972
	(14 มี.ค. 57 – 31 มี.ค. 57)		
3.2	1,101,112	156,190	1,257,302
	(1 เม.ย. 57 – 13 มี.ค. 58)		
4	1,211,223	171,809	1,383,032
5	1,211,223	171,809	1,383,032
6	1,211,223	171,809	1,383,032
7	1,332,346	188,990	1,521,336
8	1,332,346	188,990	1,521,336
9	1,332,346	188,990	1,521,336
10	1,465,580	207,889	1,673,469
11	1,465,580	207,889	1,673,469
12	1,465,580	207,889	1,673,469
13	1,612,138	228,678	1,840,816
14	1,612,138	228,678	1,840,816
15	1,612,138	228,678	1,840,816
16	1,773,352	251,546	2,024,898
17	1,773,352	251,546	2,024,898
18	1,773,352	251,546	2,024,898
19	1,950,687	276,700	2,227,387
20	1,950,687	276,700	2,227,387
21	1,950,687	276,700	2,227,387

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข (ต่อ) :

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
22	2,145,756	304,370	2,450,126
23	2,145,756	304,370	2,450,126
24	2,145,756	304,370	2,450,126
25	2,360,331	334,807	2,695,138
26	2,360,331	334,807	2,695,138
27	2,360,331	334,807	2,695,138
28	2,596,365	368,288	2,964,653
29	2,596,365	368,288	2,964,653
30	2,596,365	368,288	2,964,653

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,834,752	272,706	2,107,458
2	1,834,752	272,706	2,107,458
3.1	1,834,752	272,706	2,107,458
	(14 มี.ค. 57 – 31 มี.ค. 57)		
3.2	1,651,668	234,285	1,885,953
	(1 เม.ย. 57 – 13 มี.ค. 58)		
4	1,816,835	257,714	2,074,549
5	1,816,835	257,714	2,074,549
6	1,816,835	257,714	2,074,549
7	1,998,518	283,485	2,282,003
8	1,998,518	283,485	2,282,003
9	1,998,518	283,485	2,282,003
10	2,198,370	311,834	2,510,204

รายละเอียดข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม (ต่ออายุครั้งแรก)

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการเพื่อการเช่าทรัยพ์สินที่เช่า สาขาศรีนครินทร์ โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

(ก) คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่ 14 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)

(ข) คู่สัญญาตกลงให้รายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกเป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,465,580	207,889	1,673,469
2	1,465,580	207,889	1,673,469
3	1,612,138	228,678	1,840,816
4	1,612,138	228,678	1,840,816
5	1,612,138	228,678	1,840,816
6	1,773,352	251,546	2,024,898
7	1,773,352	251,546	2,024,898
8	1,773,352	251,546	2,024,898
9	1,950,687	276,700	2,227,387
10	1,950,687	276,700	2,227,387

ค่าบริการตามสัญญาของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก : - ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,198,370	311,834	2,510,204
2	2,198,370	311,834	2,510,204
3	2,418,207	343,017	2,761,224
ปีที่		ค่าบริการพื้นที่	

ค่าบริการตามสัญญาของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก (ต่อ) :

	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenace และ Warehouse (บาท/เดือน)	Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
4	2,418,207	343,017	2,761,224
5	2,418,207	343,017	2,761,224
6	2,660,028	377,319	3,307,347
7	2,660,028	377,319	3,307,347
8	2,660,028	377,319	3,307,347
9	2,926,031	415,051	3,341,082
10	2,926,031	415,051	3,341,082

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 15 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าไปได้อีก)

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 28 พฤศจิกายน 2551

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา : ประมาณ 3,393 ตารางเมตร

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่ 1
- อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตั๋วภาพยนต์
- อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนต์
- อัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

ปีที่ 2
- อัตราร้อยละ 4.4 ของยอดขายตั๋วภาพยนต์
- อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนต์
- อัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

ปีที่ 3-15
- อัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตั๋วภาพยนต์
- อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนต์
- อัตราร้อยละ 10 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

ค่าบริการตามสัญญา : ปีที่ 1 อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายตั๋วภาพยนต์
อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนต์
อัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 6.6 ของยอดขายตั๋วภาพยนต์
อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนต์
อัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 7.2 ของยอดขายตั๋วภาพยนต์
อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตั๋วภาพยนต์
อัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	96	500.0	100,000	50,000,000
2	514	12,474.0	35,000	436,590,000
3	268221	6,400.3	35,000	224,010,500
รวม				**710,600,500**

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนของราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

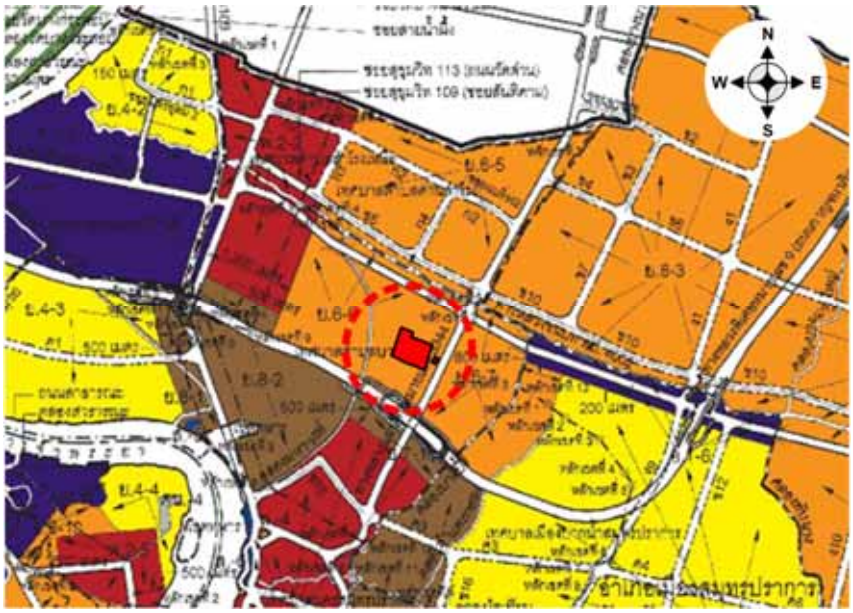
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ. 2556)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2556 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - บริเวณหมายเลข ย.6-6) โดยมีข้อกำหนดดังนี้

ที่ดินประเภท ย.6 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว อาคารอยู่อาศัยรวม การอยู่อาศัยทั้งที่เป็นอาคารขนาดใหญ่และไม่ใช่อาคารขนาดใหญ่ สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
6. คลังสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
7. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
8. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
9. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
10. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
11. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
12. ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
13. ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลบางเมืองใหม่ การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่มีข้อกำหนด และกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังนี้

โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (ช่วงลาดพร้าว - สำโรง)

หน่วยงานที่รับผิดชอบ : สำนักงานนโยบายและแผนการขนส่งและจราจร (สนข.)

ลักษณะโครงการ : โครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง เป็นระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว (Straddle Monorail) มีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง มีระยะทางทั้งสิ้น 30.4 กิโลเมตรรวม 23 สถานี มีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างสายสีน้ำเงินที่สถานีรัชดา (สถานีลาดพร้าวของสายสีน้ำเงิน) กับระบบขนส่งมวลชน 4 สาย คือ สายสีเทาของกรุงเทพ สายสีส้มบริเวณทางแยกลำสาลี รถไฟเชื่อมต่อท่าอากาศยาน (Airport Rail Link) บริเวณทางแยกต่างระดับพระราม 9 และสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ที่สถานีสำโรง

รายละเอียดแนวเส้นทาง : โดยแนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว-สำโรง เริ่มต้นที่จุดเชื่อมต่อกับระบบรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงินระยะแรก) ที่แยกรัชดา-ลาดพร้าว ไปตามแนวถนนลาดพร้าว โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเทาของกรุงเทพมหานครที่แยกฉลองรัช และยกระดับข้ามทางด่วนฉลองรัชจนถึงทางแยกบางกะปิ จากนั้นแนวเส้นทางจะเลี้ยวขวาไปทางทิศใต้ตามถนนศรีนครินทร์ เชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มที่ทางแยกลำสาลี ต่อจากนั้นแนวเส้นทางจะยกระดับข้ามทางแยกต่างระดับพระราม 9 โดยเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าเชื่อมต่อท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ (Airport Rail Link) และผ่านแยกพัฒนาการ แยกศรีนุช แยกศรีอุดมสุข แยกศรีเอี่ยม จนถึงแยกศรีเทพา จากนั้นแนวเส้นทางจะเลี้ยวขวาอีกครั้งไปทางทิศตะวันตก ตามแนวถนนเทพารักษ์ ผ่านจุดเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ ที่สถานีสำโรง และสิ้นสุดแนวเส้นทางบริเวณถนนปู่เจ้าสมิงพราย รวมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 30.4 กิโลเมตร ประกอบด้วยสถานีทั้งหมด 23 แห่ง โรงจอดรถศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่ง อาคารและลานจอดแล้วจร 1 แห่ง บริเวณพื้นที่ทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม

ความคืบหน้าโครงการ : ความก้าวหน้าโครงการฯโดยรวมประมาณ 99.02% ณ เดือนเมษายน 2566 และจะเปิดให้บริการแก่ประชาชนในวันที่ 3 มิถุนายน 2566 โดยจัดเก็บค่าโดยสาร 15-45 บาท และจะเปิดให้ประชาชนได้ทดลองใช้บริการฟรี รวม 11 วัน ระหว่างวันที่ 21-31 พฤษภาคม 2566

แหล่งที่มาข้อมูล : https://www.mrta.co.th/th/projectelectrictrain/bangkok-and-vicinities/yellowline/ https://mrta-yellowline.com/ความคืบหน้าการก่อสร้าง/

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสม และถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้า โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ จากการสำรวจและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินบริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชยกรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

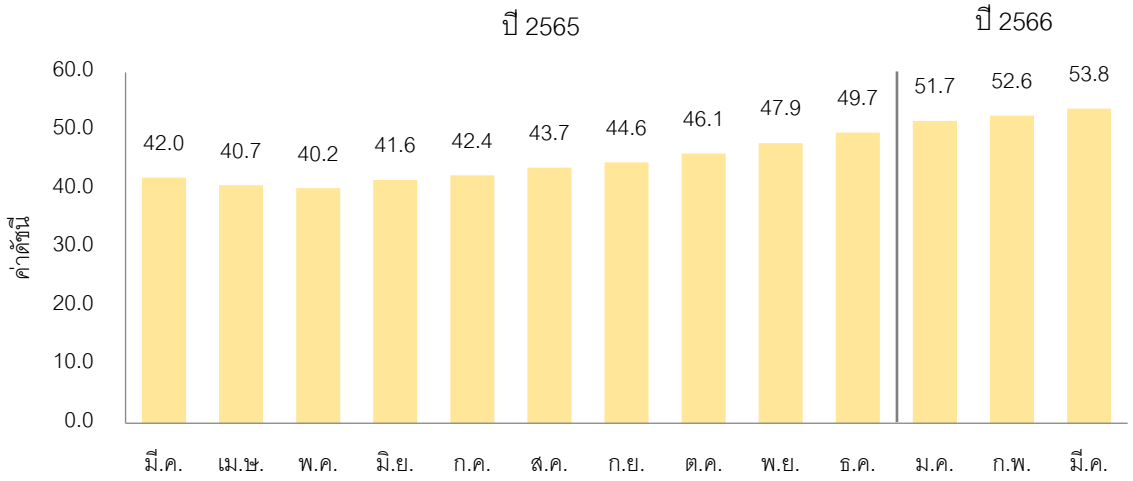
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

- **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 และบัตรสวัสดิการแห่งรัฐระยะที่ 5 เพื่อเพิ่มกำลังซื้อ ปัจจัยด้านจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เพิ่มสูงขึ้นมากในช่วงที่ผ่านมา ส่วนปัจจัยบวกอื่นๆ เช่น ราคาพืชผลทางการเกษตรปรับตัวดีขึ้น ทำให้เกษตรกรเริ่มมีรายได้ที่สูงขึ้น และราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ปรับตัวลดลง เป็นต้น ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ ผู้บริโภคมีความรู้สึกว่าเศรษฐกิจฟื้นตัวช้า ตลอดจนค่าครองชีพที่สูงขึ้นสวนทางกับรายได้ที่ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในปัจจุบัน การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของกนง. การขาดดุลการค้าในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา และการปรับลดการคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจ (GDP) จากกนง. ตลอดจนความกังวลจากสถานการณ์สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

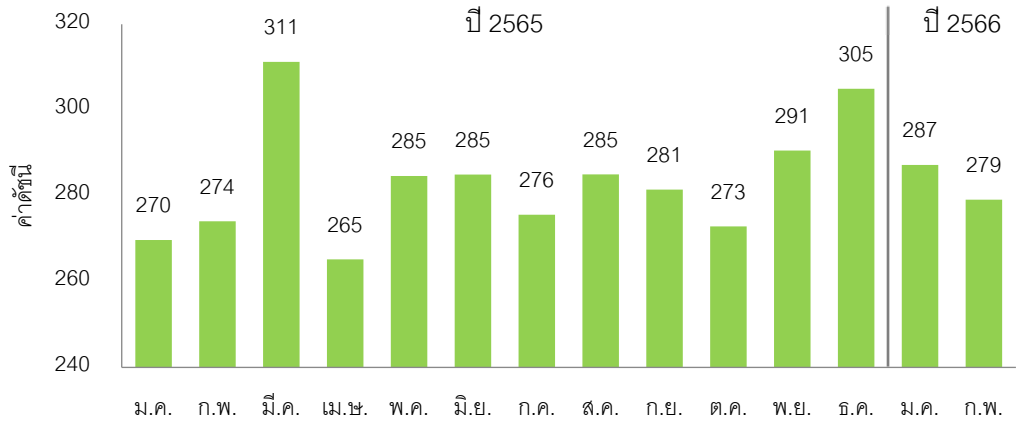


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- **ดัชนีการค้าปลีก** (Retail Sale Index)

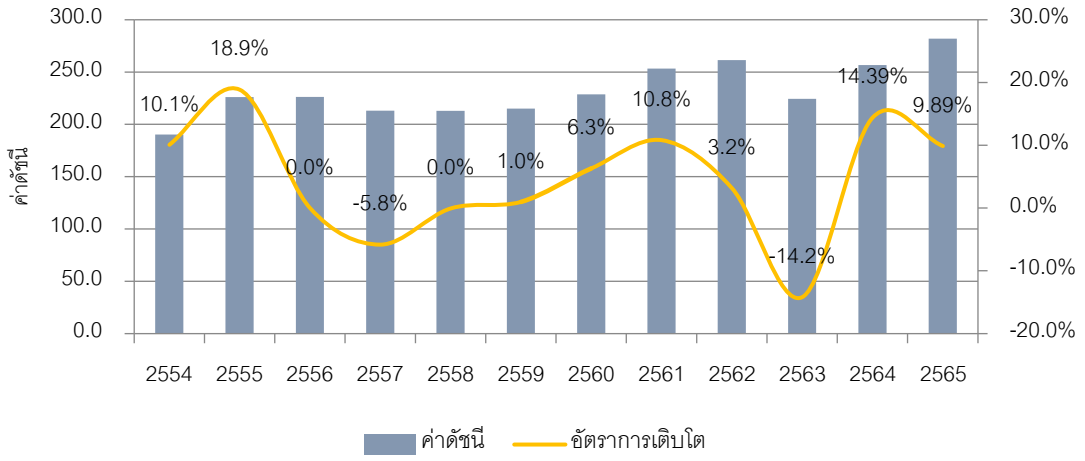
สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 279 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 287 ในเดือนมกราคมที่ผ่านมา แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาจะมีปัจจัยบวกต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการช็อปดีมีคืน โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ รวมไปถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศไทย ซึ่งส่งผลให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจมากขึ้น แต่ในภาพรวมของภาคการค้าปลีกยังคงมีความผันผวนเนื่องจากประชาชนโดยส่วนใหญ่ยังคงมีความกังวลต่อเศรษฐกิจโดยรวมจากค่าครองชีพที่สูงในปัจจุบันส่งผลให้การจับจ่ายใช้สอยนั้นจึงเกิดขึ้นเฉพาะสินค้าที่จำเป็นเท่านั้น ประกอบกับปัญหาด้านฝุ่น PM 2.5 และภาวะอากาศร้อนที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ส่งผลให้ประชาชนลดกิจกรรมการออกนอกบ้านมากขึ้น ปัจจัยต่างๆเหล่านี้เป็นตัวฉุดให้ค่าดัชนีการค้าปลีกในเดือนล่าสุดปรับตัวลดลง

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) **รายเดือน**



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) **รายปี**

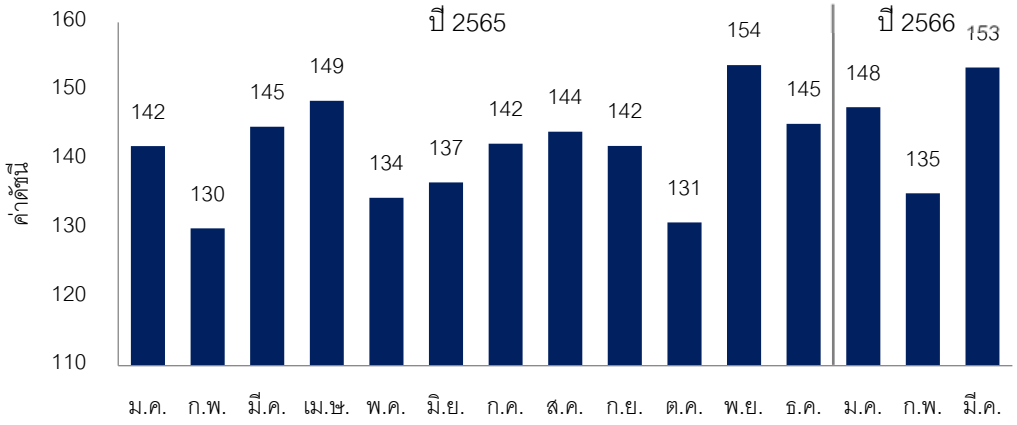


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน** (Private Consumption Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

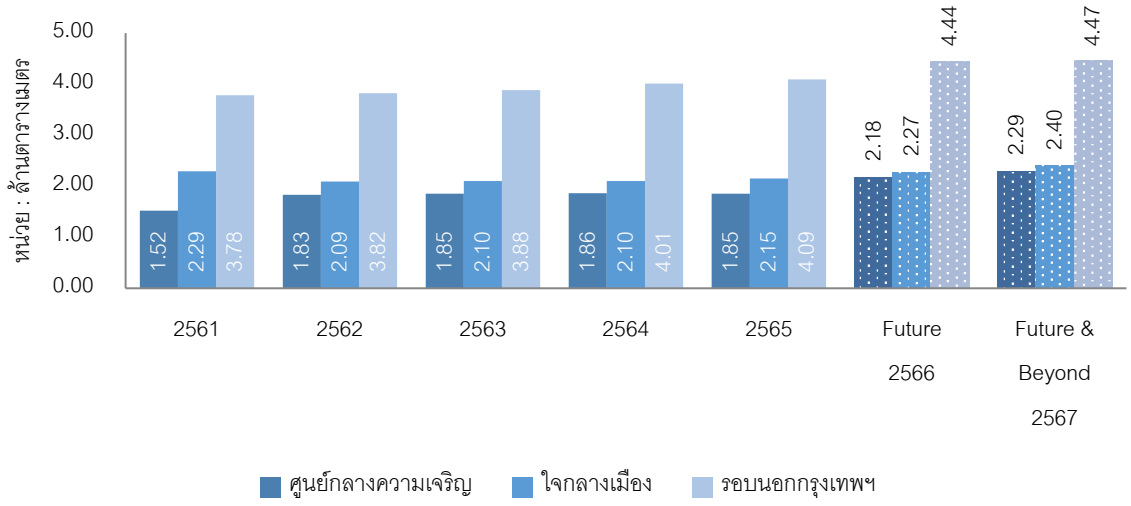
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

- **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 โครงการโลตัส ราชพฤกษ์ ขนาดพื้นที่ประมาณ 15,000 ตาราง โครงการโฮมโปร ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร และโครงการลิตเติ้ล วอลค์ ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่ประมาณ 8,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เช่ารวมในไตรมาสที่ 4 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 93,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 4 มาอยู่ที่ 8.09 ล้านตารางเมตร

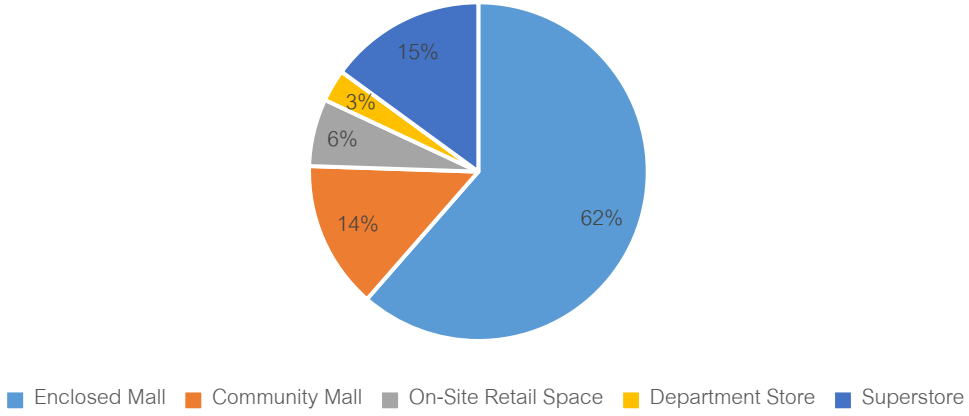
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 1 – 2 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.07 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างประกอบไปด้วย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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



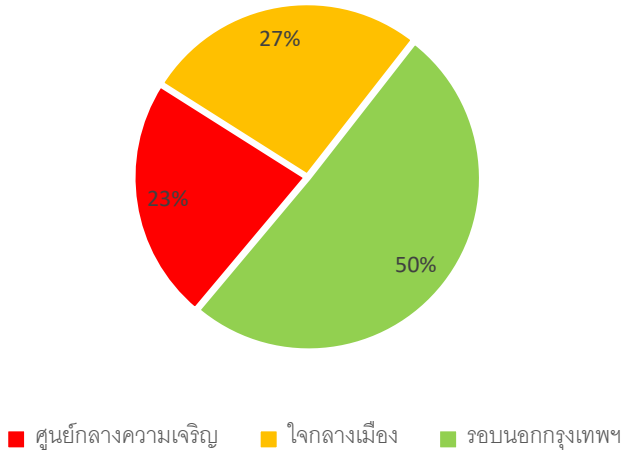
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลแอมบาสซี่ เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูปเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 15% ตามด้วยศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานพื้นที่เท่ากันที่ 14% ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 6% ส่วน และพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ทเม้นท์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 3% เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



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

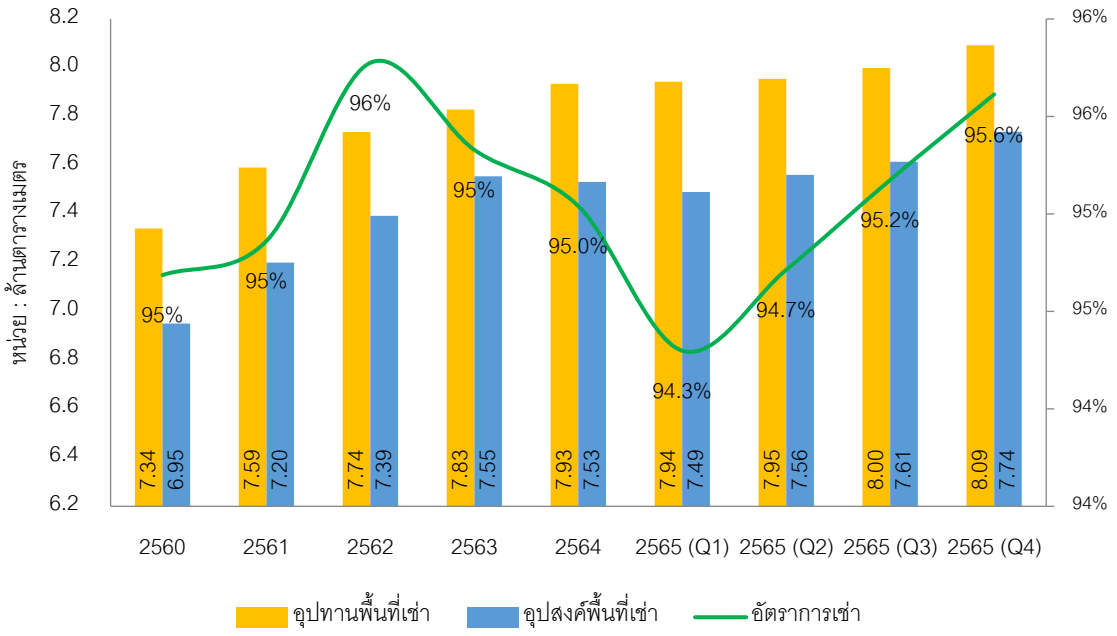
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



- **อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)**

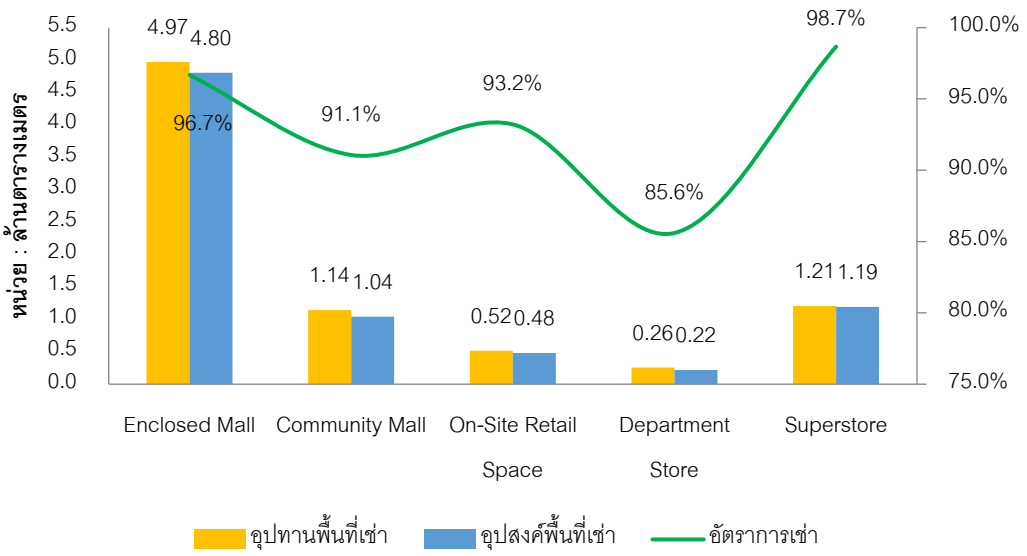
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 207,600 ตารางเมตร คิดเป็น 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 4 ปี 2565

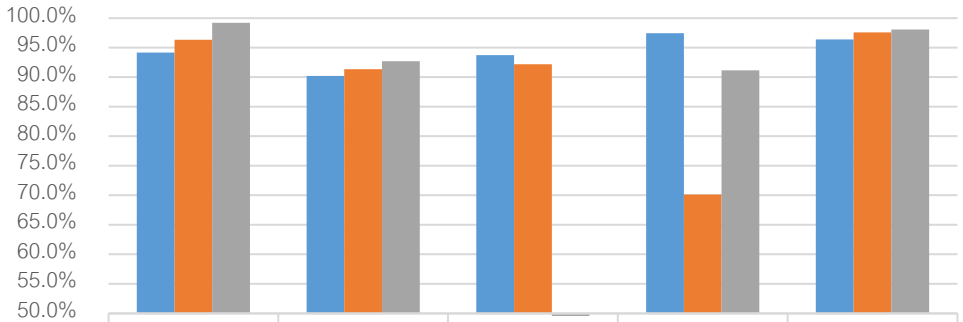


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซุปเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.7% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96.7% ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use หรือ On-Site Retail Space) ประมาณ 93.2% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 91.1% และตามด้วยประเภทดีพาร์ทเม้นท์สโตร์ 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



	Enclosed Mall	Community Mall	On-Site Retail Space	Department Store	Superstore
ศูนย์กลางความเจริญ	94.2%	90.2%	93.7%	97.4%	96.4%
ใจกลางเมือง	96.3%	91.3%	92.2%	70.1%	97.6%
รอบนอกกรุงเทพฯ	99.2%	92.7%	0.0%	91.2%	98.0%

- **ค่าเช่า** (Rental)

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

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

หมายเหตุ : ราคาค่าเช่าเป็นราคาค่าเช่ารวมค่าบริการ

ที่มา: ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้เลือกพิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป 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 ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องจากความล้าสมัย รวมทั้งค่าเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอก และส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ

"**วิธีพิจารณาจากรายได้**" (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

"**วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ**" (Residual Technique) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย 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) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดินและใช้วิธีต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้น มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือ มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- **การประเมินมูลค่าที่ดิน**

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเทพารักษ์ เนื้อที่ดินประมาณ 41-1-11 ไร่ (16,511 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 150,000 บาท
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเทพารักษ์ ติดสถานีบริการน้ำมันปตท. และติดโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีเทพา เนื้อที่ดินประมาณ 18-2-00 ไร่ (7,400 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 150,000 บาท
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเทพารักษ์ บริเวณแยกศรีเทพา เนื้อที่ดินประมาณ 7-3-10 ไร่ (3,110 ตารางวา) มีราคาเสนอขายตารางวาละ 180,000 บาท
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเทพารักษ์ เนื้อที่ดินประมาณ 13-3-28.9 ไร่ (5,528.9 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 145,000 บาท

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1 - 4 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณ และปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สิน และให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนศรีนครินทร์ และติดถนนสุขาภิบาล	ติดถนนเทพารักษ์	ติดถนนเทพารักษ์	ติดถนนเทพารักษ์	ติดถนนเทพารักษ์
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565	กุมภาพันธ์ 2565
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	48-1-74.3 ไร่	41-1-11 ไร่	18-2-00 ไร่	7-3-10 ไร่	13-3-28.9 ไร่
ราคา (บาท/ตารางวา)		150,000	150,000	180,000	145,000
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		150,000	150,000	180,000	145,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		150,000	150,000	180,000	145,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		135,000	135,000	162,000	130,500
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		135,000	135,000	162,000	130,500
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		0.0%	-10.0%	-15.0%	-10.0%
รูปร่างที่ดิน		10.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก		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%
ศักยภาพในการพัฒนา		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		**-5.0%**	**-20.0%**	**-25.0%**	**-20.0%**
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		**128,250**	**108,000**	**121,500**	**104,400**
ผลการปรับฐานข้อมูล		-15.0%	-30.0%	-35.0%	-30.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	115,538	32,063	27,000	30,375	26,100
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	120,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา)

ราคา 120,000 บาทต่อตารางวา	มีมูลค่า	2,324,916,000	บาท
	หรือประมาณ	2,325,000,000	**บาท**

- **การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง**

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ดี ทางบริษัทฯ ได้สอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (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 จึงมีมูลค่าเทียบเท่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) บาท/ตร.ม.	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) รวม (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.) ต่อปี (%)	ค่าเสื่อม (Dep.) รวม (%)	ค่าเสื่อม (Dep.) รวม (บาท)	มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	40,640.72	29,000	1,178,580,880	23	1.5%	35%	406,610,404	771,970,476
พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	16,733.28	12,000	200,799,360	23	1.5%	35%	69,275,779	131,523,581
รวมมูลค่าอาคาร			1,379,380,240				**รวมมูลค่าอาคาร**	903,494,057
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	42,009.60	1,500	63,014,400	23	2.0%	46%	28,986,624	34,027,776
รั้วคอนกรีต (สูง 2.00 เมตร)	934.00	2,000	1,868,000	23	2.0%	46%	859,280	1,008,720
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด	-	4,200,000	23	2.0%	46%	1,932,000	2,268,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			69,082,400				**รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ**	37,304,496
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			1,448,462,640				**รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)**	940,798,553
หรือประมาณ			1,448,000,000				**หรือประมาณ**	941,000,000

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน	2,325,000,000
• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	941,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	**3,266,000,000**

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ 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 สาขาศรีนครินทร์ ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. <u>รายได้จากพื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)</u>

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

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

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัยเช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่ และจำนวนผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการ

เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงและค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค่าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	9,738.56	1,250	5% ในปีที่ 2 3.5% ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	4,997.67	775	10% ในปีที่ 2 8% ในปีที่ 3 5% ในปีที่ 4 2.5% ในปีที่ 5 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 13 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับ ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557						
ปีที่ 11	3,663,950						
ปีที่ 12	3,663,950	ปีที่ 1 (25 ก.พ. 66 – 24 ก.พ. 67)	12	3,663,950	-	4,030,345	43,967,400
ปีที่ 13	4,030,345	ปีที่ 2 (25 ก.พ. 67 – 24 ก.พ. 68)	12	4,030,345	-	4,030,345	48,364,140
ปีที่ 14	4,030,345	ปีที่ 3 (25 ก.พ. 68 – 24 ก.พ. 69)	12	4,030,345	-	4,030,345	48,364,140
ปีที่ 15	4,030,345	ปีที่ 4 (25 ก.พ. 69 – 24 ก.พ. 70)	12	4,030,345	-	4,433,380	48,364,140
ปีที่ 16	4,433,380	ปีที่ 5 (25 ก.พ. 70 – 24 ก.พ. 71)	12	4,433,380	-	4,433,380	53,200,556
ปีที่ 17	4,433,380	ปีที่ 6 (25 ก.พ. 71 – 24 ก.พ. 72)	12	4,433,380	-	4,433,380	53,200,556
ปีที่ 18	4,433,380	ปีที่ 7 (25 ก.พ. 72 – 24 ก.พ. 73)	12	4,433,380	-	4,876,717	53,200,556
ปีที่ 19	4,876,717	ปีที่ 8 (25 ก.พ. 73 – 24 ก.พ. 74)	12	4,876,717	-	4,876,717	58,520,610
ปีที่ 20	4,876,717	ปีที่ 9 (25 ก.พ. 74 – 24 ก.พ. 75)	12	4,876,717	-	4,876,717	58,520,610
ปีที่ 21	4,876,717	ปีที่ 10 (25 ก.พ. 75 – 24 ก.พ. 76)	12	4,876,717	-	5,364,390	58,520,610
ปีที่ 22	5,364,390	ปีที่ 11 (25 ก.พ. 76 – 24 ก.พ. 77)	12	5,364,390	-	5,364,390	64,372,674
ปีที่ 23	5,364,390	-	-	-	-	-	-

- 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 13 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับ ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2557						
ปีที่ 11	519,723						
ปีที่ 12	519,723	ปีที่ 1 (25 ก.พ. 66 – 24 ก.พ. 67)	12	519,723	-	571,695	6,236,676
ปีที่ 13	571,695	ปีที่ 2 (25 ก.พ. 67 – 24 ก.พ. 68)	12	571,695	-	571,695	6,860,345
ปีที่ 14	571,695	ปีที่ 3 (25 ก.พ. 68 – 24 ก.พ. 69)	12	571,695	-	571,695	6,860,345
ปีที่ 15	571,695	ปีที่ 4 (25 ก.พ. 69 – 24 ก.พ. 70)	12	571,695	-	628,865	6,860,345
ปีที่ 16	628,865	ปีที่ 5 (25 ก.พ. 70 – 24 ก.พ. 71)	12	628,865	-	628,865	7,546,382
ปีที่ 17	628,865	ปีที่ 6 (25 ก.พ. 71 – 24 ก.พ. 72)	12	628,865	-	628,865	7,546,382
ปีที่ 18	628,865	ปีที่ 7 (25 ก.พ. 72 – 24 ก.พ. 73)	12	628,865	-	691,751	7,546,382
ปีที่ 19	691,751	ปีที่ 8 (25 ก.พ. 73 – 24 ก.พ. 74)	12	691,751	-	691,751	8,301,013
ปีที่ 20	691,751	ปีที่ 9 (25 ก.พ. 74 – 24 ก.พ. 75)	12	691,751	-	691,751	8,301,013
ปีที่ 21	691,751	ปีที่ 10 (25 ก.พ. 75 – 24 ก.พ. 76)	12	691,751	-	760,926	8,301,013
ปีที่ 22	760,926	ปีที่ 11 (25 ก.พ. 76 – 24 ก.พ. 77)	12	760,926	-	760,926	9,131,114
ปีที่ 23	760,926	-	-	-	-	-	-

พื้นที่ผู้เช่าหลัก (บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ปจำกัด (มหาชน))

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	3,393	175	10% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุประมาณการ

หมายเหตุ :

- ทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหาร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท โดยทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาของพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะ 10 ปี ตามระยะเวลาการประมาณการของโครงการ ซึ่งระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวจะอยู่ในช่วงของการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งแรก (ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 2) ซึ่งอยู่ในช่วงปีที่ 11 ถึงปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหารสำหรับค่าเช่าพื้นที่หลังจากสิ้นสุดการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งแรกนั้น ทางบริษัทฯ จะพิจารณาค่าเช่าพื้นที่และแนวทางการปรับค่าเช่าต่อเนื่องตามที่ระบุในสัญญาเช่าพื้นที่จนสิ้นสุดการประมาณการ ตามรายละเอียด
  ที่แสดงในตารางข้างต้น

หมายเหตุ : (ต่อ)

- พื้นที่เช่าหลักอื่นๆ ในส่วนผู้เช่ารายบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) การประมาณการค่าเช่า และค่าบริการ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท เนื่องจากตามสัญญาเช่ามีการเก็บค่าเช่าจากยอดรายได้ (Profit Sharing) จากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง

- **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)

สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	**อัตราการใช้พื้นที่** (Occupancy Rate)
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	85% ในปีที่ 1 90% ในปีที่ 2 95% ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	100% ตลอดอายุการประมาณการ

2. <u>รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)</u>

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	25% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม 8% ในปีที่ 2 ปรับเพิ่ม 5% ในปีที่ 3 ปรับเพิ่ม 3% ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ

3. <u>รายได้อื่นๆ (Other Income)</u>

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	0.5% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

- **ประมาณการค่าใช้จ่าย** (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และ ปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	3% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	3.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1.1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	0.7% 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) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (9 กุมภาพันธ์ 2566) ประมาณ 2.55% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 10%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2-3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าจะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7%-8% สำหรับการซื้อ-ขาย เปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

- **โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์**

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	146,078,400	153,382,320	158,750,701	164,306,976	170,057,720	176,009,740	182,170,081	188,546,034	195,145,145	201,975,225	209,044,358
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	46,478,331	51,126,164	55,216,257	57,977,070	59,426,497	60,912,159	62,434,963	63,995,837	65,595,733	67,235,627	68,916,517
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	163,673,221	184,057,636	203,268,611	211,169,844	218,010,006	225,075,804	232,374,792	239,914,778	247,703,834	255,750,309	264,062,831
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	43,967,400	48,364,140	48,364,140	48,364,140	53,200,556	53,200,556	53,200,556	58,520,610	58,520,610	58,520,610	64,372,674
ศูนย์อาหาร (Food Court)	6,236,676	6,860,345	6,860,345	6,860,345	7,546,382	7,546,382	7,546,382	8,301,013	8,301,013	8,301,013	9,131,114
เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์	7,125,300	7,125,300	7,125,300	7,837,830	7,837,830	7,837,830	8,621,613	8,621,613	8,621,613	9,483,774	9,483,774
Outdoor Plaza	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	57,329,376	62,349,785	62,349,785	63,062,315	68,584,768	68,584,768	69,368,551	75,443,235	75,443,235	76,305,397	82,987,562
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	42,699,630	46,115,601	48,421,381	49,874,022	51,370,243	52,911,350	54,498,691	56,133,651	57,817,661	59,552,191	61,338,757
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	263,702,228	292,523,021	314,039,776	324,106,181	337,965,017	346,571,923	356,242,034	371,491,664	380,964,731	391,607,896	408,389,150
รายได้อื่นๆ (Other Income)	1,067,491	1,186,493	1,294,076	1,344,408	1,386,090	1,429,125	1,477,475	1,523,350	1,570,716	1,623,931	1,674,427
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	**264,769,718**	**293,709,514**	**315,333,853**	**325,450,589**	**339,351,107**	**348,001,048**	**357,719,509**	**373,015,014**	**382,535,446**	**393,231,828**	**410,063,577**
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	4,291,313	4,420,052	4,552,654	4,689,233	4,829,910	4,974,808	5,124,052	5,277,774	5,436,107	5,599,190	5,767,166
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	6,328,853	7,020,553	7,536,955	7,778,548	8,111,160	8,317,726	8,549,809	8,915,800	9,143,154	9,398,590	9,801,340
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	6,404,945	7,118,956	7,764,459	8,066,451	8,316,542	8,574,750	8,864,853	9,140,101	9,424,293	9,743,588	10,046,561
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	7,509,797	8,346,976	9,103,828	9,457,914	9,751,146	10,053,894	10,394,040	10,716,769	11,049,984	11,424,357	11,779,593
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	2,360,222	2,623,335	2,861,203	2,972,487	3,064,646	3,159,795	3,266,698	3,368,127	3,472,852	3,590,512	3,702,158
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	2,118,158	2,349,676	2,522,671	2,603,605	2,714,809	2,784,008	2,861,756	2,984,120	3,060,284	3,145,855	3,280,509
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	**29,013,288**	**31,879,548**	**34,341,769**	**35,568,238**	**36,788,214**	**37,864,981**	**39,061,208**	**40,402,691**	**41,586,673**	**42,902,092**	**44,377,325**
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	**235,756,430**	**261,829,966**	**280,992,084**	**289,882,351**	**302,562,893**	**310,136,067**	**318,658,301**	**332,612,324**	**340,948,773**	**350,329,736**	**365,686,252**
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	4,243,616	4,712,939	5,057,858	5,217,882	5,446,132	5,582,449	5,735,849	5,987,022	6,137,078	6,305,935	6,582,353
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,853,388	1,908,990	1,966,259	2,025,247	2,086,005	2,148,585	2,213,042	2,279,433	2,347,817	2,418,251	2,490,799
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	**6,097,004**	**6,621,929**	**7,024,117**	**7,243,129**	**7,532,137**	**7,731,034**	**7,948,892**	**8,266,455**	**8,484,894**	**8,724,186**	**9,073,151**
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	6,436,969	7,154,551	7,803,281	8,106,783	8,358,125	8,617,623	8,909,177	9,185,802	9,471,415	9,792,306	10,096,794
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	**223,222,457**	**248,053,486**	**266,164,686**	**274,532,438**	**286,672,632**	**293,787,410**	**301,800,232**	**315,160,067**	**322,992,464**	**331,813,244**	**346,516,307**
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										4,950,232,963	
Net Operating Income + Terminal Value	223,222,457	248,053,486	266,164,686	274,532,438	286,672,632	293,787,410	301,800,232	315,160,067	322,992,464	5,282,046,207	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	3,614,585,229	**บาท**									
หรือประมาณ	3,615,000,000	**บาท**									

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	3,266,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	3,615,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัทฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันเล็กน้อย 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 ทางบริษัทฯ จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach)นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาด และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์

- ที่ดิน 2 แปลง จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวม ประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา)
- โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์

เงื่อนไขในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ให้บริษัทฯไม่พิจารณาภาระผูกพันที่จดทะเบียนระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งเป็นพื้นที่เช่า Outdoor Plaza พื้นที่ 4,300 ตารางเมตร อายุสัญญาเช่า 15 ปี เนื่องจากผู้เช่าได้มีการผิดนัดชำระค่าเช่ากับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท มาเป็นระยะเวลานานนับตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2562 ซึ่งการผิดชำระค่าเช่าดังกล่าวนั้นส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอย่างมีนัยยะสำคัญ รวมไปถึงเมื่อสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรทได้แจ้งให้บริษัทฯ ไม่พิจารณาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เช่า เนื่องจากสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวไม่มีการระบุผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไว้ชัดเจน

มูลค่าตลาด (Market Value)	3,615,000,000 บาท **(สามพันหกร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)**

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายนัฐพงษ์ รุ่งฟ้า)
ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)
ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนเทพารักษ์ ห่างจากแยกศรีเทพา (แยกถนนเทพารักษ์ตัดกับถนนศรีนครินทร์) ประมาณ 1.40 กิโลเมตร
ผังเมือง	:	ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม หมายเลข ย. 6 - 7) และที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง หมายเลข อ. 1 - 6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	41-1-11 ไร่ (16,511 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 96 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	150,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณภิญญดา โทรศัพท์ 02-119-2997
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนเทพารักษ์ ติดสถานีบริการน้ำมันปตท. และติดโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีเทพา ห่างจากแยกศรีเทพา (แยกถนนเทพารักษ์ตัดกับถนนศรีนครินทร์) ประมาณ 350 เมตร
ผังเมือง	:	ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม หมายเลข ย. 6 - 6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	18-2-00 ไร่ (7,400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 80 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	150,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณพัสสกรณ์ โทรศัพท์ 094-224-4978
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนเทพารักษ์ บริเวณแยกศรีเทพา (แยกถนนเทพารักษ์ตัดกับถนนศรีนครินทร์) ห่างจากโครงการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีเทพา ประมาณ 280 เมตร
ผังเมือง	:	ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม หมายเลข ย. 6 - 6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	7-3-10 ไร่ (3,110 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 50 เมตร ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นเต๊นท์ขายรถมือสอง
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	180,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณลินดา โทรศัพท์ 084-320-5114
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

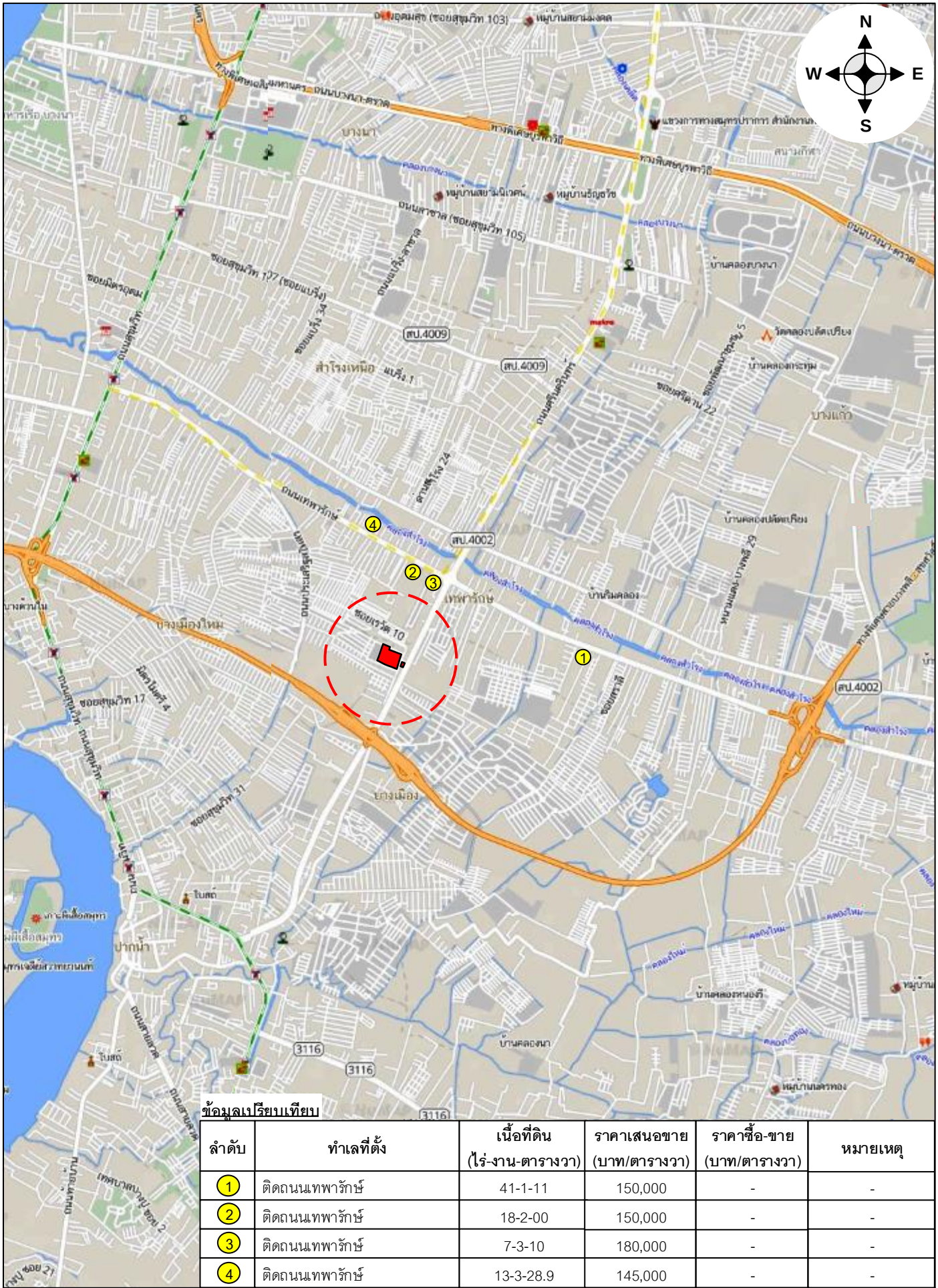
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนเทพารักษ์ ห่างจากแยกศรีเทพา (แยกถนนเทพารักษ์ตัดกับถนนศรีนครินทร์) ประมาณ 920 เมตร
ผังเมือง	:	ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม หมายเลข ย. 6 - 6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	13-3-28.9 ไร่ (5,528.9 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 131 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	145,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณวิภาวี โทรศัพท์ 02-119-2997
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

เอกสารประกอบ ข

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลเปรียบเทียบ

ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	หมายเหตุ
1	ติดถนนเทพารักษ์	41-1-11	150,000	-	-
2	ติดถนนเทพารักษ์	18-2-00	150,000	-	-
3	ติดถนนเทพารักษ์	7-3-10	180,000	-	-
4	ติดถนนเทพารักษ์	13-3-28.9	145,000	-	-

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

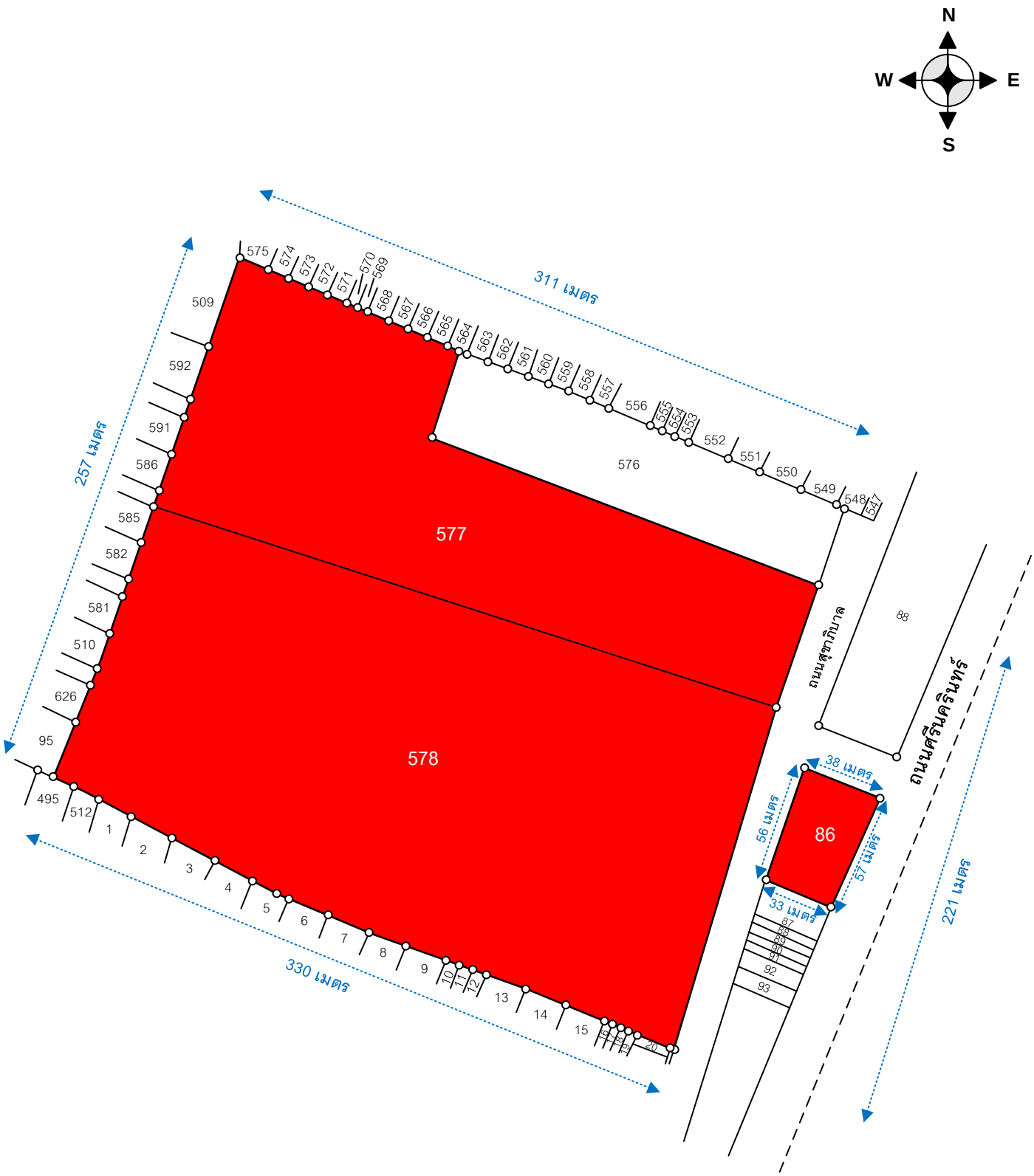
เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

15 Business Advisory Limited บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่เข้ามาตราส่วน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ง

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน



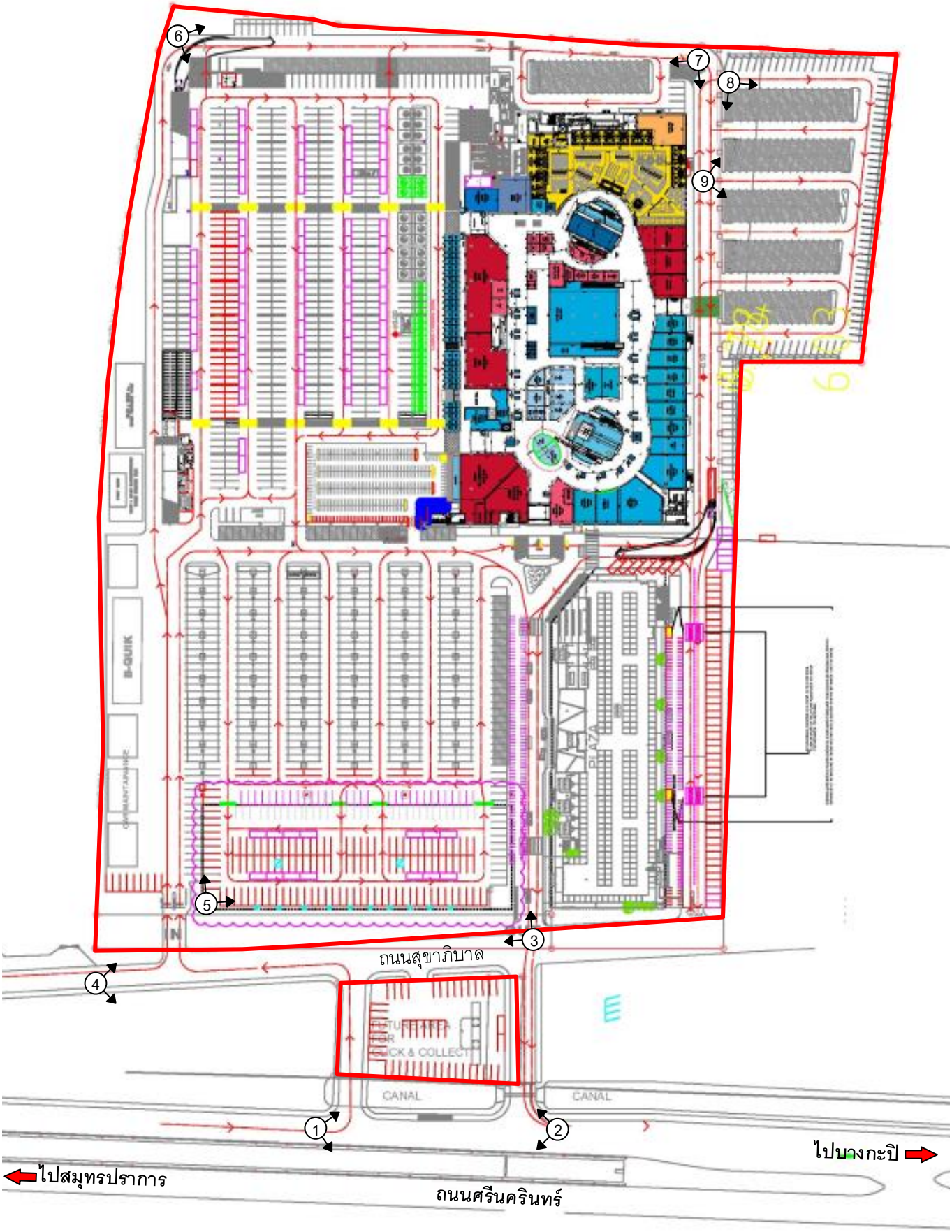
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังอาคาร
ไม่เข้ามาตราส่วน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
จุดถ่ายภาพ

เอกสารประกอบ ฉ

แปลนอาคาร

15 Business Advisory Limited

ԱՌԱՔ ԲԻԶՆԵՍ ԽՈՐՀՐԴԱՏՎԱԿԱՆ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿ ՊԱՏԱՍԽԱՆԱՏՎՈՒԹՅԱՄԲ 15

ԳԼԽԱՎՈՐ ՀԱՏԱԿԱԳԾԻ ՏԵՍՔ

ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՏԱՐԱԾՔԻ ՊԼԱՆ 1

15 Business Advisory Limited

ԱՌԱՋԱՐԿՈՒԹՅԱՆ ԱՐՏԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄ

ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄ

ՀԱՐԿԱՅԻՆ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄ

15 Business Advisory Limited

ប្រឹក្សាអាជីវកម្ម 15 ក្រុមហ៊ុន មានកំណត់

ផែនទីបង្ហាញទីតាំងរបស់ក្រុមហ៊ុន

ផែនទីបង្ហាញទីតាំងរបស់ក្រុមហ៊ុន

เอกสารประกอบ ซ

รายละเอียดเอกสารสิทธิ

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง พ.ก. ต.ฉ. 5136-III-7404-4

เลขที่ดิน ๒๙ ๕๖

หน้าสำรวจ ๔๙

ตำบล นาเสียว

7406-16 (1/1000)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖

เล่ม ๑ หน้า ๕๖

จำเภอ เสิงสางสกลนคร (เสิงสาง)

จังหวัด สกลนคร

96 1/3

ให้แก่ ๑. นางชื้น ไทยตัฐ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๙๔ หมู่ที่ —

ถนน —

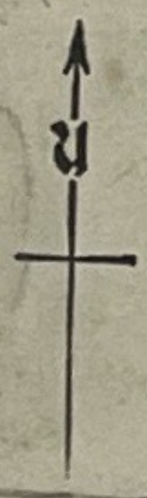
ซอย — ตำบล ปากน้ำ จำเภอ เสิงสางสกลนคร จังหวัด สกลนคร

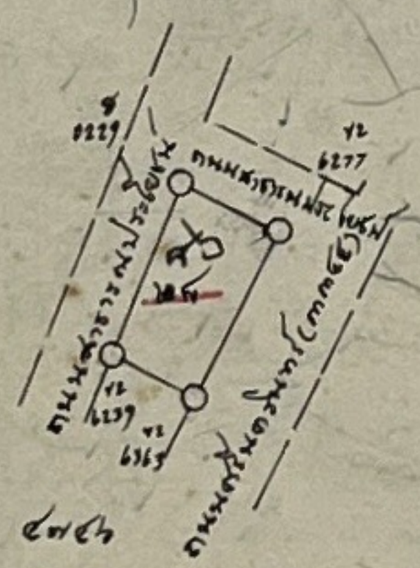
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ — ๑ — ไร่ — ๑ งาน — ๙๐ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๔๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๔๐๐๐




ถนนสายประโคนชัย
ถนนสายสกลนคร-นครพนม
ถนนสายสกลนคร-นครพนม
ซอย 12
ซอย 14
4229
4229
4229
4229
ซอย 12
ซอย 14
ซอย 12
ซอย 14
ซอย 12
ซอย 14

เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	เลขที่โฉนดที่ดินใหม่	
กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๓	ขาย	๑. นางสาว ๒. นางสาว / เด็กหญิง	บริษัท ดี.เอส.ซิคม่า จำกัด	๑	๑	๕๐	—	—	—		(นางประ
กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๓	จำนอง	บริษัท ดี.เอส.ซิคม่า จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	๑	๑	๕๐	—	—	—		(นางประจวบ คล้ายอุบล)
กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๓	ขายและจำนองเป็นประกันหนี้	บริษัท ดี.เอส.ซิคม่า จำกัด	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด ผู้รับจำนอง	๑	๑	๕๐	—	—	—		(นางประจวบ [illegible])
วันที่ ๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๑	ไถ่ถอนจาก จำนอง	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท ดี.เอส.ซิคม่า จำกัด ผู้ไถ่ถอน	๐	๐	๕๐	—	—	—	—	(นางสาวพิมล พ่องเจริญ)
วันที่ 10 กันยายน พ.ศ. 2541	รายการโฉนด	บริษัท ดี.เอส.ซิคม่า จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	1	1	00	—	—	—	—	(นางสมศรี โสรถพันธุ์)
[illegible] ม [illegible] พ.ศ.๒๕๔๒	แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	ทางหลวงสุขาภิบาล	—	—	๙๐	๑	๑	—	—	(นายสัญญา คงสมบัติ)
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	รายการโฉนด	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	1	1	—	—	—	—	—	สมาชวิกรม หวังดี

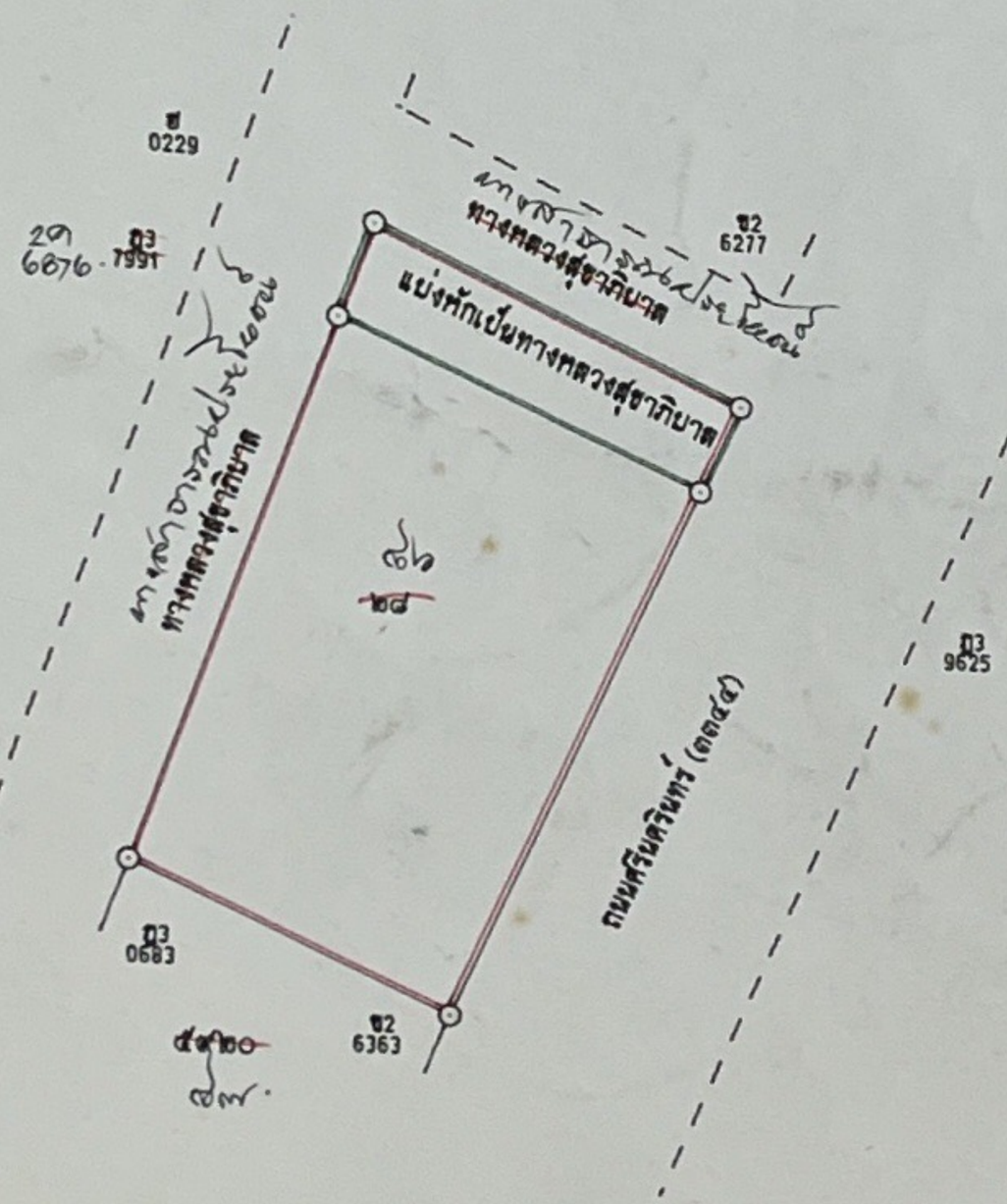
อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

มาตราส่วน ๑ : ๑๐๐๐

ฉนดที่ดินเลขที่ ๔๖

96 2/3



23 ก.พ. 2542

หัวหน้าการ

สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ~~๕๓~~ ๕๐ ๕๑๓๖๒-๖๔๐๖-๑๖

เลขที่ดิน ~~๕๗๕~~ ๒๗

หน้าสำรวจ ๓๒๔

ตำบล บางเมือง

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๔

เล่ม ๓ หน้า ๖๔

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๔๔ หมู่ที่ —

ถนน ศรีนครินทร์ ตรอก

ซอย — ตำบล สวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๓๒ ไร่ ๓ งาน ๗๕ ตารางวา

(สามสิบสองไร่สามงานเจ็ดสิบห้าตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๔๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐

สารบัญจ

ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
เดิม พ.ศ. ๒๕๔๒	แม่งให้ เป็นทางสาธารณประโยชน์	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	กรมทางหลวงสุขาภิบาล	-	๓	๐๔	๓๑	-	๗๔	-	(นายสัญญา ลงลายมือชื่อ)
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	ขายรวม ขายโฉนด	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเซ็นโก โอฬีส รีเทล โกรท	31	-	74	-	-	-	-	(นายวิวรรธ หวังกิ

(น.ส.๔ จ.)

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๗๑ 5136 III 7406-16

เลขที่ดิน ๔๒๐๗ ๕๗๗

หน้าสำรวจ ๓๓๖๖๓

ตำบล บางเมือง

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๖๔๒๒

เล่ม ๒๖๘๓ หน้า ๒๑

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๖๙๙ หมู่ที่ -

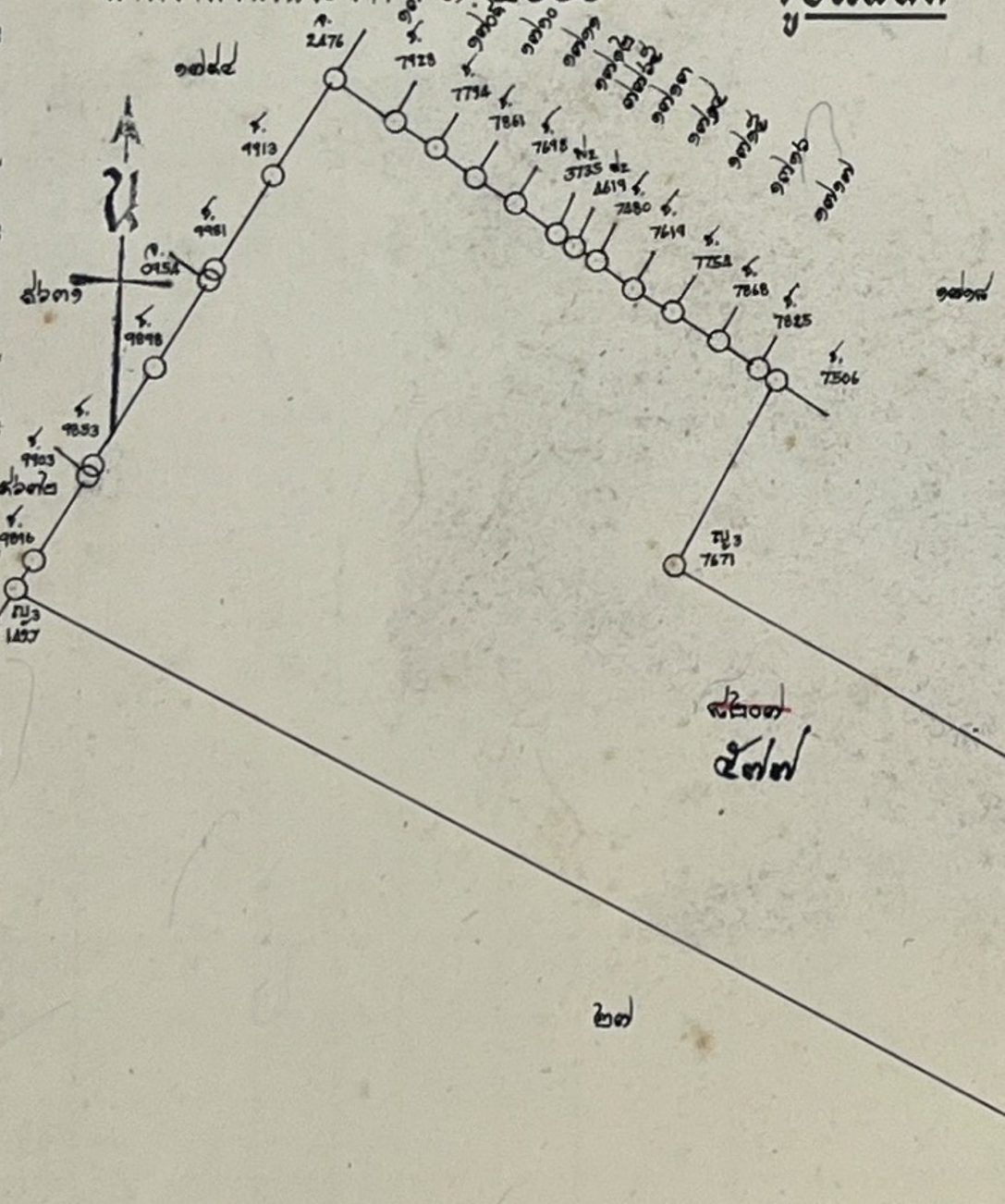
ถนน ศรีนครินทร์ ตำบล สวนหลวง อำเภอ สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ซอย -

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑๖ ไร่ - งาน ๓ ๑๐ ตารางวา

(สิบหกไร่เศษสามส่วนสิบตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๔๐๐๐ ๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐


ทิศเหนือ
๑๓๔๔
๑๓๔๓
๑๓๔๕
๑๓๔๖
๑๓๔๗
๑๓๔๘
๑๓๔๙
๑๓๕๐
๑๓๕๑
๑๓๕๒
๑๓๕๓
๑๓๕๔
๑๓๕๕
๑๓๕๖
๑๓๕๗
๑๓๕๘
๑๓๕๙
๑๓๖๐
๑๓๖๑
๑๓๖๒
๑๓๖๓
๑๓๖๔
๑๓๖๕
๑๓๖๖
๑๓๖๗
๑๓๖๘
๑๓๖๙
๑๓๗๐
๑๓๗๑
๑๓๗๒
๑๓๗๓
๑๓๗๔
๑๓๗๕
๑๓๗๖
๑๓๗๗
๑๓๗๘
๑๓๗๙
๑๓๘๐
๑๓๘๑
๑๓๘๒
๑๓๘๓
๑๓๘๔
๑๓๘๕
๑๓๘๖
๑๓๘๗
๑๓๘๘
๑๓๘๙
๑๓๙๐
๑๓๙๑
๑๓๙๒
๑๓๙๓
๑๓๙๔
๑๓๙๕
๑๓๙๖
๑๓๙๗
๑๓๙๘
๑๓๙๙
๑๔๐๐
๑๔๐๑
๑๔๐๒
๑๔๐๓
๑๔๐๔
๑๔๐๕
๑๔๐๖
๑๔๐๗
๑๔๐๘
๑๔๐๙
๑๔๑๐
๑๔๑๑
๑๔๑๒
๑๔๑๓
๑๔๑๔
๑๔๑๕
๑๔๑๖
๑๔๑๗
๑๔๑๘
๑๔๑๙
๑๔๒๐
๑๔๒๑
๑๔๒๒
๑๔๒๓
๑๔๒๔
๑๔๒๕
๑๔๒๖
๑๔๒๗
๑๔๒๘
๑๔๒๙
๑๔๓๐
๑๔๓๑
๑๔๓๒
๑๔๓๓
๑๔๓๔
๑๔๓๕
๑๔๓๖
๑๔๓๗
๑๔๓๘
๑๔๓๙
๑๔๔๐
๑๔๔๑
๑๔๔๒
๑๔๔๓
๑๔๔๔
๑๔๔๕
๑๔๔๖
๑๔๔๗
๑๔๔๘
๑๔๔๙
๑๔๕๐
๑๔๕๑
๑๔๕๒
๑๔๕๓
๑๔๕๔
๑๔๕๕
๑๔๕๖
๑๔๕๗
๑๔๕๘
๑๔๕๙
๑๔๖๐
๑๔๖๑
๑๔๖๒
๑๔๖๓
๑๔๖๔
๑๔๖๕
๑๔๖๖
๑๔๖๗
๑๔๖๘
๑๔๖๙
๑๔๗๐
๑๔๗๑
๑๔๗๒
๑๔๗๓
๑๔๗๔
๑๔๗๕
๑๔๗๖
๑๔๗๗
๑๔๗๘
๑๔๗๙
๑๔๘๐
๑๔๘๑
๑๔๘๒
๑๔๘๓
๑๔๘๔
๑๔๘๕
๑๔๘๖
๑๔๘๗
๑๔๘๘
๑๔๘๙
๑๔๙๐
๑๔๙๑
๑๔๙๒
๑๔๙๓
๑๔๙๔
๑๔๙๕
๑๔๙๖
๑๔๙๗
๑๔๙๘
๑๔๙๙
๑๕๐๐
๑๕๐๑
๑๕๐๒
๑๕๐๓
๑๕๐๔
๑๕๐๕
๑๕๐๖
๑๕๐๗
๑๕๐๘
๑๕๐๙
๑๕๑๐
๑๕๑๑
๑๕๑๒
๑๕๑๓
๑๕๑๔
๑๕๑๕
๑๕๑๖
๑๕๑๗
๑๕๑๘
๑๕๑๙
๑๕๒๐
๑๕๒๑
๑๕๒๒
๑๕๒๓
๑๕๒๔
๑๕๒๕
๑๕๒๖
๑๕๒๗
๑๕๒๘
๑๕๒๙
๑๕๓๐
๑๕๓๑
๑๕๓๒
๑๕๓๓
๑๕๓๔
๑๕๓๕
๑๕๓๖
๑๕๓๗
๑๕๓๘
๑๕๓๙
๑๕๔๐
๑๕๔๑
๑๕๔๒
๑๕๔๓
๑๕๔๔
๑๕๔๕
๑๕๔๖
๑๕๔๗
๑๕๔๘
๑๕๔๙
๑๕๕๐
๑๕๕๑
๑๕๕๒
๑๕๕๓
๑๕๕๔
๑๕๕๕
๑๕๕๖
๑๕๕๗
๑๕๕๘
๑๕๕๙
๑๕๖๐
๑๕๖๑
๑๕๖๒
๑๕๖๓
๑๕๖๔
๑๕๖๕
๑๕๖๖
๑๕๖๗
๑๕๖๘
๑๕๖๙
๑๕๗๐
๑๕๗๑
๑๕๗๒
๑๕๗๓
๑๕๗๔
๑๕๗๕
๑๕๗๖
๑๕๗๗
๑๕๗๘
๑๕๗๙
๑๕๘๐
๑๕๘๑
๑๕๘๒
๑๕๘๓
๑๕๘๔
๑๕๘๕
๑๕๘๖
๑๕๘๗
๑๕๘๘
๑๕๘๙
๑๕๙๐
๑๕๙๑
๑๕๙๒
๑๕๙๓
๑๕๙๔
๑๕๙๕
๑๕๙๖
๑๕๙๗
๑๕๙๘
๑๕๙๙
๑๖๐๐
๑๖๐๑
๑๖๐๒
๑๖๐๓
๑๖๐๔
๑๖๐๕
๑๖๐๖
๑๖๐๗
๑๖๐๘
๑๖๐๙
๑๖๑๐
๑๖๑๑
๑๖๑๒
๑๖๑๓
๑๖๑๔
๑๖๑๕
๑๖๑๖
๑๖๑๗
๑๖๑๘
๑๖๑๙
๑๖๒๐
๑๖๒๑
๑๖๒๒
๑๖๒๓
๑๖๒๔
๑๖๒๕
๑๖๒๖
๑๖๒๗
๑๖๒๘
๑๖๒๙
๑๖๓๐
๑๖๓๑
๑๖๓๒
๑๖๓๓
๑๖๓๔
๑๖๓๕
๑๖๓๖
๑๖๓๗
๑๖๓๘
๑๖๓๙
๑๖๔๐
๑๖๔๑
๑๖๔๒
๑๖๔๓
๑๖๔๔
๑๖๔๕
๑๖๔๖
๑๖๔๗
๑๖๔๘
๑๖๔๙
๑๖๕๐
๑๖๕๑
๑๖๕๒
๑๖๕๓
๑๖๕๔
๑๖๕๕
๑๖๕๖
๑๖๕๗
๑๖๕๘
๑๖๕๙
๑๖๖๐
๑๖๖๑
๑๖๖๒
๑๖๖๓
๑๖๖๔
๑๖๖๕
๑๖๖๖
๑๖๖๗
๑๖๖๘
๑๖๖๙
๑๖๗๐
๑๖๗๑
๑๖๗๒
๑๖๗๓
๑๖๗๔
๑๖๗๕
๑๖๗๖
๑๖๗๗
๑๖๗๘
๑๖๗๙
๑๖๘๐
๑๖๘๑
๑๖๘๒
๑๖๘๓
๑๖๘๔
๑๖๘๕
๑๖๘๖
๑๖๘๗
๑๖๘๘
๑๖๘๙
๑๖๙๐
๑๖๙๑
๑๖๙๒
๑๖๙๓
๑๖๙๔
๑๖๙๕
๑๖๙๖
๑๖๙๗
๑๖๙๘
๑๖๙๙
๑๗๐๐
๑๗๐๑
๑๗๐๒
๑๗๐๓
๑๗๐๔
๑๗๐๕
๑๗๐๖
๑๗๐๗
๑๗๐๘
๑๗๐๙
๑๗๑๐
๑๗๑๑
๑๗๑๒
๑๗๑๓
๑๗๑๔
๑๗๑๕
๑๗๑๖
๑๗๑๗
๑๗๑๘
๑๗๑๙
๑๗๒๐
๑๗๒๑
๑๗๒๒
๑๗๒๓
๑๗๒๔
๑๗๒๕
๑๗๒๖
๑๗๒๗
๑๗๒๘
๑๗๒๙
๑๗๓๐
๑๗๓๑
๑๗๓๒
๑๗๓๓
๑๗๓๔
๑๗๓๕
๑๗๓๖
๑๗๓๗
๑๗๓๘
๑๗๓๙
๑๗๔๐
๑๗๔๑
๑๗๔๒
๑๗๔๓
๑๗๔๔
๑๗๔๕
๑๗๔๖
๑๗๔๗
๑๗๔๘
๑๗๔๙
๑๗๕๐
๑๗๕๑
๑๗๕๒
๑๗๕๓
๑๗๕๔
๑๗๕๕
๑๗๕๖
๑๗๕๗
๑๗๕๘
๑๗๕๙
๑๗๖๐
๑๗๖๑
๑๗๖๒
๑๗๖๓
๑๗๖๔
๑๗๖๕
๑๗๖๖
๑๗๖๗
๑๗๖๘
๑๗๖๙
๑๗๗๐
๑๗๗๑
๑๗๗๒
๑๗๗๓
๑๗๗๔
๑๗๗๕
๑๗๗๖
๑๗๗๗
๑๗๗๘
๑๗๗๙
๑๗๘๐
๑๗๘๑
๑๗๘๒
๑๗๘๓
๑๗๘๔
๑๗๘๕
๑๗๘๖
๑๗๘๗
๑๗๘๘
๑๗๘๙
๑๗๙๐
๑๗๙๑
๑๗๙๒
๑๗๙๓
๑๗๙๔
๑๗๙๕
๑๗๙๖
๑๗๙๗
๑๗๙๘
๑๗๙๙
๑๘๐๐
๑๘๐๑
๑๘๐๒
๑๘๐๓
๑๘๐๔
๑๘๐๕
๑๘๐๖
๑๘๐๗
๑๘๐๘
๑๘๐๙
๑๘๑๐
๑๘๑๑
๑๘๑๒
๑๘๑๓
๑๘๑๔
๑๘๑๕
๑๘๑๖
๑๘๑๗
๑๘๑๘
๑๘๑๙
๑๘๒๐
๑๘๒๑
๑๘๒๒
๑๘๒๓
๑๘๒๔
๑๘๒๕
๑๘๒๖
๑๘๒๗
๑๘๒๘
๑๘๒๙
๑๘๓๐
๑๘๓๑
๑๘๓๒
๑๘๓๓
๑๘๓๔
๑๘๓๕
๑๘๓๖
๑๘๓๗
๑๘๓๘
๑๘๓๙
๑๘๔๐
๑๘๔๑
๑๘๔๒
๑๘๔๓
๑๘๔๔
๑๘๔๕
๑๘๔๖
๑๘๔๗
๑๘๔๘
๑๘๔๙
๑๘๕๐
๑๘๕๑
๑๘๕๒
๑๘๕๓
๑๘๕๔
๑๘๕๕
๑๘๕๖
๑๘๕๗
๑๘๕๘
๑๘๕๙
๑๘๖๐
๑๘๖๑
๑๘๖๒
๑๘๖๓
๑๘๖๔
๑๘๖๕
๑๘๖๖
๑๘๖๗
๑๘๖๘
๑๘๖๙
๑๘๗๐
๑๘๗๑
๑๘๗๒
๑๘๗๓
๑๘๗๔
๑๘๗๕
๑๘๗๖
๑๘๗๗
๑๘๗๘
๑๘๗๙
๑๘๘๐
๑๘๘๑
๑๘๘๒
๑๘๘๓
๑๘๘๔
๑๘๘๕
๑๘๘๖
๑๘๘๗
๑๘๘๘
๑๘๘๙
๑๘๙๐
๑๘๙๑
๑๘๙๒
๑๘๙๓
๑๘๙๔
๑๘๙๕
๑๘๙๖
๑๘๙๗
๑๘๙๘
๑๘๙๙
๑๙๐๐
๑๙๐๑
๑๙๐๒
๑๙๐๓
๑๙๐๔
๑๙๐๕
๑๙๐๖
๑๙๐๗
๑๙๐๘
๑๙๐๙
๑๙๑๐
๑๙๑๑
๑๙๑๒
๑๙๑๓
๑๙๑๔
๑๙๑๕
๑๙๑๖
๑๙๑๗
๑๙๑๘
๑๙๑๙
๑๙๒๐
๑๙๒๑
๑๙๒๒
๑๙๒๓
๑๙๒๔
๑๙๒๕
๑๙๒๖
๑๙๒๗
๑๙๒๘
๑๙๒๙
๑๙๓๐
๑๙๓๑
๑๙๓๒
๑๙๓๓
๑๙๓๔
๑๙๓๕
๑๙๓๖
๑๙๓๗
๑๙๓๘
๑๙๓๙
๑๙๔๐
๑๙๔๑
๑๙๔๒
๑๙๔๓
๑๙๔๔
๑๙๔๕
๑๙๔๖
๑๙๔๗
๑๙๔๘
๑๙๔๙
๑๙๕๐
๑๙๕๑
๑๙๕๒
๑๙๕๓
๑๙๕๔
๑๙๕๕
๑๙๕๖
๑๙๕๗
๑๙๕๘
๑๙๕๙
๑๙๖๐
๑๙๖๑
๑๙๖๒
๑๙๖๓
๑๙๖๔
๑๙๖๕
๑๙๖๖
๑๙๖๗
๑๙๖๘
๑๙๖๙
๑๙๗๐
๑๙๗๑
๑๙๗๒
๑๙๗๓
๑๙๗๔
๑๙๗๕
๑๙๗๖
๑๙๗๗
๑๙๗๘
๑๙๗๙
๑๙๘๐
๑๙๘๑
๑๙๘๒
๑๙๘๓
๑๙๘๔
๑๙๘๕
๑๙๘๖
๑๙๘๗
๑๙๘๘
๑๙๘๙
๑๙๙๐
๑๙๙๑
๑๙๙๒
๑๙๙๓
๑๙๙๔
๑๙๙๕
๑๙๙๖
๑๙๙๗
๑๙๙๘
๑๙๙๙
๒๐๐๐
๒๐๐๑
๒๐๐๒
๒๐๐๓
๒๐๐๔
๒๐๐๕
๒๐๐๖
๒๐๐๗
๒๐๐๘
๒๐๐๙
๒๐๑๐
๒๐๑๑
๒๐๑๒
๒๐๑๓
๒๐๑๔
๒๐๑๕
๒๐๑๖
๒๐๑๗
๒๐๑๘
๒๐๑๙
๒๐๒๐
๒๐๒๑
๒๐๒๒
๒๐๒๓
๒๐๒๔
๒๐๒๕
๒๐๒๖
๒๐๒๗
๒๐๒๘
๒๐๒๙
๒๐๓๐
๒๐๓๑
๒๐๓๒
๒๐๓๓
๒๐๓๔
๒๐๓๕
๒๐๓๖
๒๐๓๗
๒๐๓๘
๒๐๓๙
๒๐๔๐
๒๐๔๑
๒๐๔๒
๒๐๔๓
๒๐๔๔
๒๐๔๕
๒๐๔๖
๒๐๔๗
๒๐๔๘
๒๐๔๙
๒๐๕๐
๒๐๕๑
๒๐๕๒
๒๐๕๓
๒๐๕๔
๒๐๕๕
๒๐๕๖
๒๐๕๗
๒๐๕๘
๒๐๕๙
๒๐๖๐
๒๐๖๑
๒๐๖๒
๒๐๖๓
๒๐๖๔
๒๐๖๕
๒๐๖๖
๒๐๖๗
๒๐๖๘
๒๐๖๙
๒๐๗๐
๒๐๗๑
๒๐๗๒
๒๐๗๓
๒๐๗๔
๒๐๗๕
๒๐๗๖
๒๐๗๗
๒๐๗๘
๒๐๗๙
๒๐๘๐
๒๐๘๑
๒๐๘๒
๒๐๘๓
๒๐๘๔
๒๐๘๕
๒๐๘๖
๒๐๘๗
๒๐๘๘
๒๐๘๙
๒๐๙๐
๒๐๙๑
๒๐๙๒
๒๐๙๓
๒๐๙๔
๒๐๙๕
๒๐๙๖
๒๐๙๗
๒๐๙๘
๒๐๙๙
๒๑๐๐
๒๑๐๑
๒๑๐๒
๒๑๐๓
๒๑๐๔
๒๑๐๕
๒๑๐๖
๒๑๐๗
๒๑๐๘
๒๑๐๙
๒๑๑๐
๒๑๑๑
๒๑๑๒
๒๑๑๓
๒๑๑๔
๒๑๑๕
๒๑๑๖
๒๑๑๗
๒๑๑๘
๒๑๑๙
๒๑๒๐
๒๑๒๑
๒๑๒๒
๒๑๒๓
๒๑๒๔
๒๑๒๕
๒๑๒๖
๒๑๒๗
๒๑๒๘
๒๑๒๙
๒๑๓๐
๒๑๓๑
๒๑๓๒
๒๑๓๓
๒๑๓๔
๒๑๓๕
๒๑๓๖
๒๑๓๗
๒๑๓๘
๒๑๓๙
๒๑๔๐
๒๑๔๑
๒๑๔๒
๒๑๔๓
๒๑๔๔
๒๑๔๕
๒๑๔๖
๒๑๔๗
๒๑๔๘
๒๑๔๙
๒๑๕๐
๒๑๕๑
๒๑๕๒
๒๑๕๓
๒๑๕๔
๒๑๕๕
๒๑๕๖
๒๑๕๗
๒๑๕๘
๒๑๕๙
๒๑๖๐
๒๑๖๑
๒๑๖๒
๒๑๖๓
๒๑๖๔
๒๑๖๕
๒๑๖๖
๒๑๖๗
๒๑๖๘
๒๑๖๙
๒๑๗๐
๒๑๗๑
๒๑๗๒
๒๑๗๓
๒๑๗๔
๒๑๗๕
๒๑๗๖
๒๑๗๗
๒๑๗๘
๒๑๗๙
๒๑๘๐
๒๑๘๑
๒๑๘๒
๒๑๘๓
๒๑๘๔
๒๑๘๕
๒๑๘๖
๒๑๘๗
๒๑๘๘
๒๑๘๙
๒๑๙๐
๒๑๙๑
๒๑๙๒
๒๑๙๓
๒๑๙๔
๒๑๙๕
๒๑๙๖
๒๑๙๗
๒๑๙๘
๒๑๙๙
๒๒๐๐
๒๒๐๑
๒๒๐๒
๒๒๐๓
๒๒๐๔
๒๒๐๕
๒๒๐๖
๒๒๐๗
๒๒๐๘
๒๒๐๙
๒๒๑๐
๒๒๑๑
๒๒๑๒
๒๒๑๓
๒๒๑๔
๒๒๑๕
๒๒๑๖
๒๒๑๗
๒๒๑๘
๒๒๑๙
๒๒๒๐
๒๒๒๑
๒๒๒๒
๒๒๒๓
๒๒๒๔
๒๒๒๕
๒๒๒๖
๒๒๒๗
๒๒๒๘
๒๒๒๙
๒๒๓๐
๒๒๓๑
๒๒๓๒
๒๒๓๓
๒๒๓๔
๒๒๓๕
๒๒๓๖
๒๒๓๗
๒๒๓๘
๒๒๓๙
๒๒๔๐
๒๒๔๑
๒๒๔๒
๒๒๔๓
๒๒๔๔
๒๒๔๕
๒๒๔๖
๒๒๔๗
๒๒๔๘
๒๒๔๙
๒๒๕๐
๒๒๕๑
๒๒๕๒
๒๒๕๓
๒๒๕๔
๒๒๕๕
๒๒๕๖
๒๒๕๗
๒๒๕๘
๒๒๕๙
๒๒๖๐
๒๒๖๑
๒๒๖๒
๒๒๖๓
๒๒๖๔
๒๒๖๕
๒๒๖๖
๒๒๖๗
๒๒๖๘
๒๒๖๙
๒๒๗๐
๒๒๗๑
๒๒๗๒
๒๒๗๓
๒๒๗๔
๒๒๗๕
๒๒๗๖
๒๒๗๗
๒๒๗๘
๒๒๗๙
๒๒๘๐
๒๒๘๑
๒๒๘๒
๒๒๘๓
๒๒๘๔
๒๒๘๕
๒๒๘๖
๒๒๘๗
๒๒๘๘
๒๒๘๙
๒๒๙๐
๒๒๙๑
๒๒๙๒
๒๒๙๓
๒๒๙๔
๒๒๙๕
๒๒๙๖
๒๒๙๗
๒๒๙๘
๒๒๙๙
๒๓๐๐
๒๓๐๑
๒๓๐๒
๒๓๐๓
๒๓๐๔
๒๓๐๕
๒๓๐๖
๒๓๐๗
๒๓๐๘
๒๓๐๙
๒๓๑๐
๒๓๑๑
๒๓๑๒
๒๓๑๓
๒๓๑๔
๒๓๑๕
๒๓๑๖
๒๓๑๗
๒๓๑๘
๒๓๑๙
๒๓๒๐
๒๓๒๑
๒๓๒๒
๒๓๒๓
๒๓๒๔
๒๓๒๕
๒๓๒๖
๒๓๒๗
๒๓๒๘
๒๓๒๙
๒๓๓๐
๒๓๓๑
๒๓๓๒
๒๓๓๓
๒๓๓๔
๒๓๓๕
๒๓๓๖
๒๓๓๗
๒๓๓๘
๒๓๓๙
๒๓๔๐
๒๓๔๑
๒๓๔๒
๒๓๔๓
๒๓๔๔
๒๓๔๕
๒๓๔๖
๒๓๔๗
๒๓๔๘
๒๓๔๙
๒๓๕๐
๒๓๕๑
๒๓๕๒
๒๓๕๓
๒๓๕๔
๒๓๕๕
๒๓๕๖
๒๓๕๗
๒๓๕๘
๒๓๕๙
๒๓๖๐
๒๓๖๑
๒๓๖๒
๒๓๖๓
๒๓๖๔
๒๓๖๕
๒๓๖๖
๒๓๖๗
๒๓๖๘
๒๓๖๙
๒๓๗๐
๒๓๗๑
๒๓๗๒
๒๓๗๓
๒๓๗๔
๒๓๗๕
๒๓๗๖
๒๓๗๗
๒๓๗๘
๒๓๗๙
๒๓๘๐
๒๓๘๑
๒๓๘๒
๒๓๘๓
๒๓๘๔
๒๓๘๕
๒๓๘๖
๒๓๘๗
๒๓๘๘
๒๓๘๙
๒๓๙๐
๒๓๙๑
๒๓๙๒
๒๓๙๓
๒๓๙๔
๒๓๙๕
๒๓๙๖
๒๓๙๗
๒๓๙๘
๒๓๙๙
๒๔๐๐
๒๔๐๑
๒๔๐๒
๒๔๐๓
๒๔๐๔
๒๔๐๕
๒๔๐๖
๒๔๐๗
๒๔๐๘
๒๔๐๙
๒๔๑๐
๒๔๑๑
๒๔๑๒
๒๔๑๓
๒๔๑๔
๒๔๑๕
๒๔๑๖
๒๔๑๗
๒๔๑๘
๒๔๑๙
๒๔๒๐
๒๔๒๑
๒๔๒๒
๒๔๒๓
๒๔๒๔
๒๔๒๕
๒๔๒๖
๒๔๒๗
๒๔๒๘
๒๔๒๙
๒๔๓๐
๒๔๓๑
๒๔๓๒
๒๔๓๓
๒๔๓๔
๒๔๓๕
๒๔๓๖
๒๔๓๗
๒๔๓๘
๒๔๓๙
๒๔๔๐
๒๔๔๑
๒๔๔๒
๒๔๔๓
๒๔๔๔
๒๔๔๕
๒๔๔๖
๒๔๔๗
๒๔๔๘
๒๔๔๙
๒๔๕๐
๒๔๕๑
๒๔๕๒
๒๔๕๓
๒๔๕๔
๒๔๕๕
๒๔๕๖
๒๔๕๗
๒๔๕๘
๒๔๕๙
๒๔๖๐
๒๔๖๑
๒๔๖๒
๒๔๖๓
๒๔๖๔
๒๔๖๕
๒๔๖๖
๒๔๖๗
๒๔๖๘
๒๔๖๙
๒๔๗๐
๒๔๗๑
๒๔๗๒
๒๔๗๓
๒๔๗๔
๒๔๗๕
๒๔๗๖
๒๔๗๗
๒๔๗๘
๒๔๗๙
๒๔๘๐
๒๔๘๑
๒๔๘๒
๒๔๘๓
๒๔๘๔
๒๔๘๕
๒๔๘๖
๒๔๘๗
๒๔๘๘
๒๔๘๙
๒๔๙๐
๒๔๙๑
๒๔๙๒
๒๔๙๓
๒๔๙๔
๒๔๙๕
๒๔๙๖
๒๔๙๗
๒๔๙๘
๒๔๙๙
๒๕๐๐
๒๕๐๑
๒๕๐๒
๒๕๐๓
๒๕๐๔
๒๕๐๕
๒๕๐๖
๒๕๐๗
๒๕๐๘
๒๕๐๙
๒๕๑๐
๒๕๑๑
๒๕๑๒
๒๕๑๓
๒๕๑๔
๒๕๑๕
๒๕๑๖
๒๕๑๗
๒๕๑๘
๒๕๑๙
๒๕๒๐
๒๕๒๑
๒๕๒๒
๒๕๒๓
๒๕๒๔
๒๕๒๕
๒๕๒๖
๒๕๒๗
๒๕๒๘
๒๕๒๙
๒๕๓๐
๒๕๓๑
๒๕๓๒
๒๕๓๓
๒๕๓๔
๒๕๓๕
๒๕๓๖
๒๕๓๗
๒๕๓๘
๒๕๓๙
๒๕๔๐
๒๕๔๑
๒๕๔๒
๒๕๔๓
๒๕๔๔
๒๕๔๕
๒๕๔๖
๒๕๔๗
๒๕๔๘
๒๕๔๙
๒๕๕๐
๒๕๕๑
๒๕๕๒
๒๕๕๓
๒๕๕๔
๒๕๕๕
๒๕๕๖
๒๕๕๗
๒๕๕๘
๒๕๕๙
๒๕๖๐
๒๕๖๑
๒๕๖๒
๒๕๖๓
๒๕๖๔
๒๕๖๕
๒๕๖๖
๒๕๖๗
๒๕๖๘
๒๕๖๙
๒๕๗๐
๒๕๗๑
๒๕๗๒
๒๕๗๓
๒๕๗๔
๒๕๗๕
๒๕๗๖
๒๕๗๗
๒๕๗๘
๒๕๗๙
๒๕๘๐
๒๕๘๑
๒๕๘๒
๒๕๘๓
๒๕๘๔
๒๕๘๕
๒๕๘๖
๒๕๘๗
๒๕๘๘
๒๕๘๙
๒๕๙๐
๒๕๙๑
๒๕๙๒
๒๕๙๓
๒๕๙๔
๒๕๙๕
๒๕๙๖
๒๕๙๗
๒๕๙๘
๒๕๙๙
๒๖๐๐
๒๖๐๑
๒๖๐๒
๒๖๐๓
๒๖๐๔
๒๖๐๕
๒๖๐๖
๒๖๐๗
๒๖๐๘
๒๖๐๙
๒๖๑๐
๒๖๑๑
๒๖๑๒
๒๖๑๓
๒๖๑๔
๒๖๑๕
๒๖๑๖
๒๖๑๗
๒๖๑๘
๒๖๑๙
๒๖๒๐
๒๖๒๑
๒๖๒๒
๒๖๒๓
๒๖๒๔
๒๖๒๕
๒๖๒๖
๒๖๒๗
๒๖๒๘
๒๖๒๙
๒๖๓๐
๒๖๓๑
๒๖๓๒
๒๖๓๓
๒๖๓๔
๒๖๓๕
๒๖๓๖
๒๖๓๗
๒๖๓๘
๒๖๓๙
๒๖๔๐
๒๖๔๑
๒๖๔๒
๒๖๔๓
๒๖๔๔
๒๖๔๕
๒๖๔๖
๒๖๔๗
๒๖๔๘
๒๖๔๙
๒๖๕๐
๒๖๕๑
๒๖๕๒
๒๖๕๓
๒๖๕๔
๒๖๕๕
๒๖๕๖
๒๖๕๗
๒๖๕๘
๒๖๕๙
๒๖๖๐
๒๖๖๑
๒๖๖๒
๒๖๖๓
๒๖๖๔
๒๖๖๕
๒๖๖๖
๒๖๖๗
๒๖๖๘
๒๖๖๙
๒๖๗๐
๒๖๗๑
๒๖๗๒
๒๖๗๓
๒๖๗๔
๒๖๗๕
๒๖๗๖
๒๖๗๗
๒๖๗๘
๒๖๗๙
๒๖๘๐
๒๖๘๑
๒๖๘๒
๒๖๘๓
๒๖๘๔
๒๖๘๕
๒๖๘๖
๒๖๘๗
๒๖๘๘
๒๖๘๙
๒๖๙๐
๒๖๙๑
๒๖๙๒
๒๖๙๓
๒๖๙๔
๒๖๙๕
๒๖๙๖
๒๖๙๗
๒๖๙๘
๒๖๙๙
๒๗๐๐
๒๗๐๑
๒๗๐๒
๒๗๐๓
๒๗๐๔
๒๗๐๕
๒๗๐๖
๒๗๐๗
๒๗๐๘
๒๗๐๙
๒๗๑๐
๒๗๑๑
๒๗๑๒
๒๗๑๓
๒๗๑๔
๒๗๑๕
๒๗๑๖
๒๗๑๗
๒๗๑๘
๒๗๑๙
๒๗๒๐
๒๗๒๑
๒๗๒๒
๒๗๒๓
๒๗๒๔
๒๗๒๕
๒๗๒๖
๒๗๒๗
๒๗๒๘
๒๗๒๙
๒๗๓๐
๒๗๓๑
๒๗๓๒
๒๗๓๓
๒๗๓๔
๒๗๓๕
๒๗๓๖
๒๗๓๗
๒๗๓๘
๒๗๓๙
๒๗๔๐
๒๗๔๑
๒๗๔๒
๒๗๔๓
๒๗๔๔
๒๗๔๕
๒๗๔๖
๒๗๔๗
๒๗๔๘
๒๗๔๙
๒๗๕๐
๒๗๕๑
๒๗๕๒
๒๗๕๓
๒๗๕๔
๒๗๕๕
๒๗๕๖
๒๗๕๗
๒๗๕๘
๒๗๕๙
๒๗๖๐
๒๗๖๑
๒๗๖๒
๒๗๖๓
๒๗๖๔
๒๗๖๕
๒๗๖๖
๒๗๖๗
๒๗๖๘
๒๗๖๙
๒๗๗๐
๒๗๗๑
๒๗๗๒
๒๗๗๓
๒๗๗๔
๒๗๗๕
๒๗๗๖
๒๗๗๗
๒๗๗๘
๒๗๗๙
๒๗๘๐
๒๗๘๑
๒๗๘๒
๒๗๘๓
๒๗๘๔
๒๗๘๕
๒๗๘๖
๒๗๘๗
๒๗๘๘
๒๗๘๙
๒๗๙๐
๒๗๙๑
๒๗๙๒
๒๗๙๓
๒๗๙๔
๒๗๙๕
๒๗๙๖
๒๗๙๗
๒๗๙๘
๒๗๙๙
๒๘๐๐
๒๘๐๑
๒๘๐๒
๒๘๐๓
๒๘๐๔
๒๘๐๕
๒๘๐๖
๒๘๐๗
๒๘๐๘
๒๘๐๙
๒๘๑๐
๒๘๑๑
๒๘๑๒
๒๘๑๓
๒๘๑๔
๒๘๑๕
๒๘๑๖
๒๘๑๗
๒๘๑๘
๒๘๑๙
๒๘๒๐
๒๘๒๑
๒๘๒๒
๒๘๒๓
๒๘๒๔
๒๘๒๕
๒๘๒๖
๒๘๒๗
๒๘๒๘
๒๘๒๙
๒๘๓๐
๒๘๓๑
๒๘๓๒
๒๘๓๓
๒๘๓๔
๒๘๓๕
๒๘๓๖
๒๘๓๗
๒๘๓๘
๒๘๓๙
๒๘๔๐
๒๘๔๑
๒๘๔๒
๒๘๔๓
๒๘๔๔
๒๘๔๕
๒๘๔๖
๒๘๔๗
๒๘๔๘
๒๘๔๙
๒๘๕๐
๒๘๕๑
๒๘๕๒
๒๘๕๓
๒๘๕๔
๒๘๕๕
๒๘๕๖
๒๘๕๗
๒๘๕๘
๒๘๕๙
๒๘๖๐
๒๘๖๑
๒๘๖๒
๒๘๖๓
๒๘๖๔
๒๘๖๕
๒๘๖๖
๒๘๖๗
๒๘๖๘
๒๘๖๙
๒๘๗๐
๒๘๗๑
๒๘๗๒
๒๘๗๓
๒๘๗๔
๒๘๗๕
๒๘๗๖
๒๘๗๗
๒๘๗๘
๒๘๗๙
๒๘๘๐
๒๘๘๑
๒๘๘๒
๒๘๘๓
๒๘๘๔
๒๘๘๕
๒๘๘๖
๒๘๘๗
๒๘๘๘
๒๘๘๙
๒๘๙๐
๒๘๙๑
๒๘๙๒
๒๘๙๓
๒๘๙๔
๒๘๙๕
๒๘๙๖
๒๘๙๗
๒๘๙๘
๒๘๙๙
๒๙๐๐
๒๙๐๑
๒๙๐๒
๒๙๐๓
๒๙๐๔
๒๙๐๕
๒๙๐๖
๒๙๐๗
๒๙๐๘
๒๙๐๙
๒๙๑๐
๒๙๑๑
๒๙๑๒
๒๙๑๓
๒๙๑๔
๒๙๑๕
๒๙๑๖
๒๙๑๗
๒๙๑๘
๒๙๑๙
๒๙๒๐
๒๙๒๑
๒๙๒๒
๒๙๒๓
๒๙๒๔
๒๙๒๕
๒๙๒๖
๒๙๒๗
๒๙๒๘
๒๙๒๙
๒๙๓๐
๒๙๓๑
๒๙๓๒
๒๙๓๓
๒๙๓๔
๒๙๓๕
๒๙๓๖
๒๙๓๗
๒๙๓๘
๒๙๓๙
๒๙๔๐
๒๙๔๑
๒๙๔๒
๒๙๔๓
๒๙๔๔
๒๙๔๕
๒๙๔๖
๒๙๔๗
๒๙๔๘
๒๙๔๙
๒๙๕๐
๒๙๕๑
๒๙๕๒
๒๙๕๓
๒๙๕๔
๒๙๕๕
๒๙๕๖
๒๙๕๗
๒๙๕๘
๒๙๕๙
๒๙๖๐
๒๙๖๑
๒๙๖๒
๒๙๖๓
๒๙๖๔
๒๙๖๕
๒๙๖๖
๒๙๖๗
๒๙๖๘
๒๙๖๙
๒๙๗๐
๒๙๗๑
๒๙๗๒
๒๙๗๓
๒๙๗๔
๒๙๗๕
๒๙๗๖
๒๙๗๗
๒๙๗๘
๒๙๗๙
๒๙๘๐
๒๙๘๑
๒๙๘๒
๒๙๘๓
๒๙๘๔
๒๙๘๕
๒๙๘๖
๒๙๘๗
๒๙๘๘
๒๙๘๙
๒๙๙๐
๒๙๙๑
๒๙๙๒
๒๙๙๓
๒๙๙๔
๒๙๙๕
๒๙๙๖
๒๙๙๗
๒๙๙๘
๒๙๙๙
๓๐๐๐
๓๐๐๑
๓๐๐๒
๓๐๐๓
๓๐๐๔
๓๐๐๕
๓๐๐๖
๓๐๐๗
๓๐๐๘
๓๐๐๙
๓๐๑๐
๓๐๑๑
๓๐๑๒
๓๐๑๓
๓๐๑๔
๓๐๑๕
๓๐๑๖
๓๐๑๗
๓๐๑๘
๓๐๑๙
๓๐๒๐
๓๐๒๑
๓๐๒๒
๓๐๒๓
๓๐๒๔
๓๐๒๕
๓๐๒๖
๓๐๒๗
๓๐๒๘
๓๐๒๙
๓๐๓๐
๓๐๓๑
๓๐๓๒
๓๐๓๓
๓๐๓๔
๓๐๓๕
๓๐๓๖
๓๐๓๗
๓๐๓๘
๓๐๓๙
๓๐๔๐
๓๐๔๑
๓๐๔๒
๓๐๔๓
๓๐๔

สำนักงาน
- 6 ม.ค.
ที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

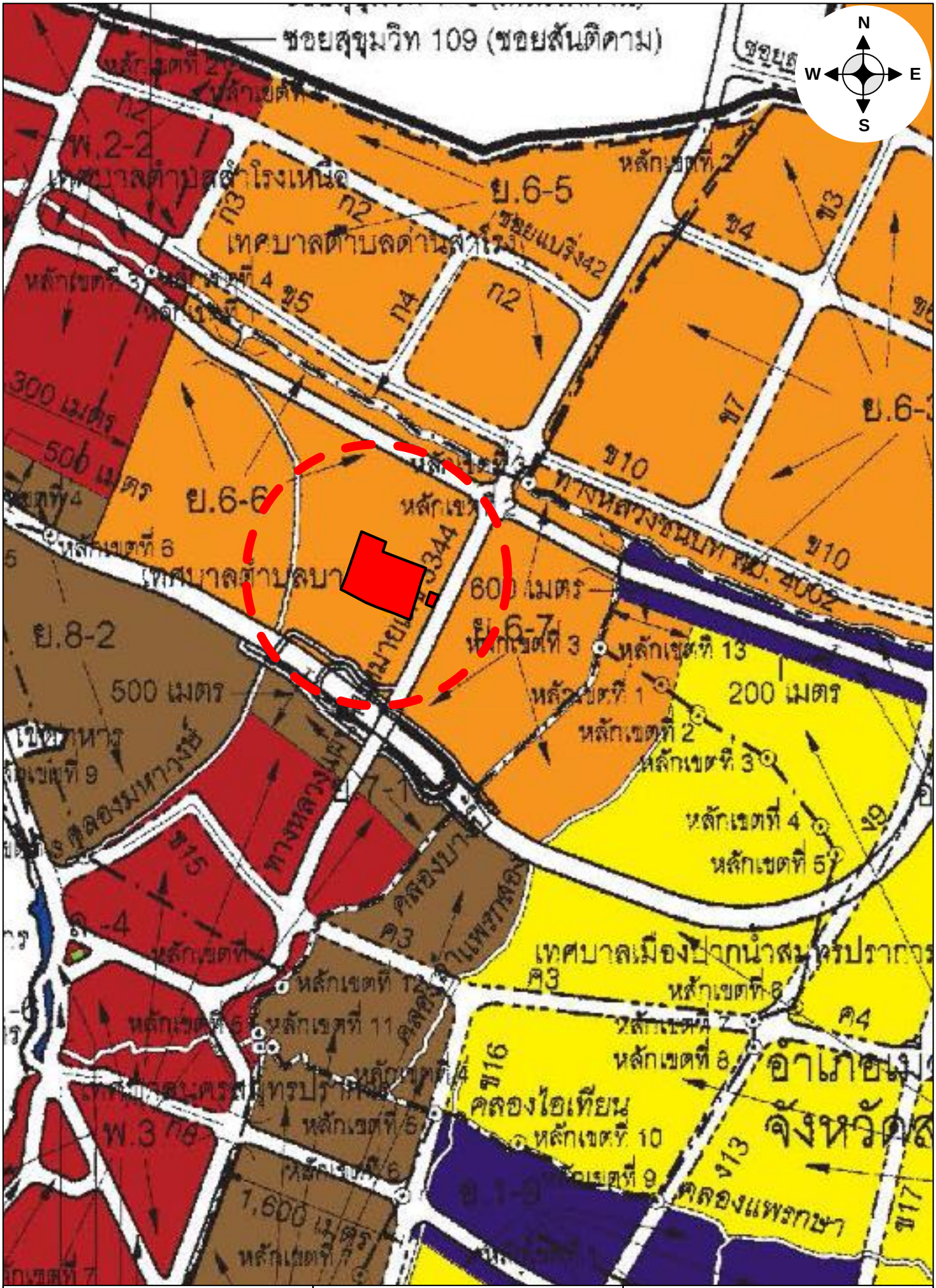
ฉ.268221 อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555	ขายรวมขายโฉนด	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	16	-	00 3 10	-	-	-	-	(นายวิกรม หวังสิริ)
วันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ.2560	แบ่งเช่ามีกำหนดสิบห้าปี (มีเงื่อนเวลา)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด ผู้เช่า	16	-	00 3	-	-	-	-	(นายสุริยา แซ่เฮ้ง)

การเช่ารายนี้ตกลงกันให้มีผลนับแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2559 เป็นต้นไป

เอกสารประกอบ ซ

ผังเมือง



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง
ไม่เข้ามาตราส่วน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ฌ

ภาพถ่ายทรัพย์สิน

สภาพถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)

สภาพถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)

สภาพถนนสุขาภิบาล บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)

สภาพถนนสุขาภิบาล บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)

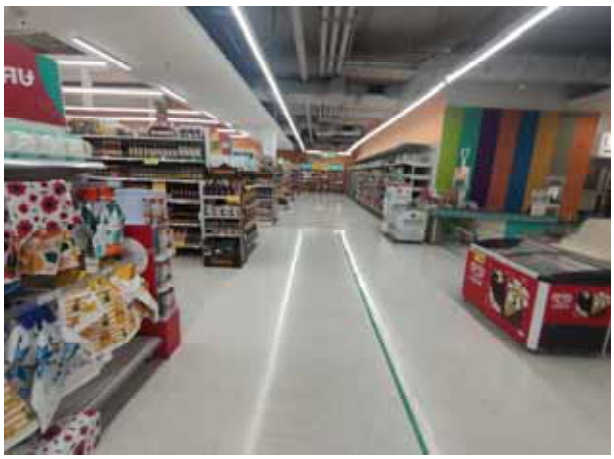
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)

สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)

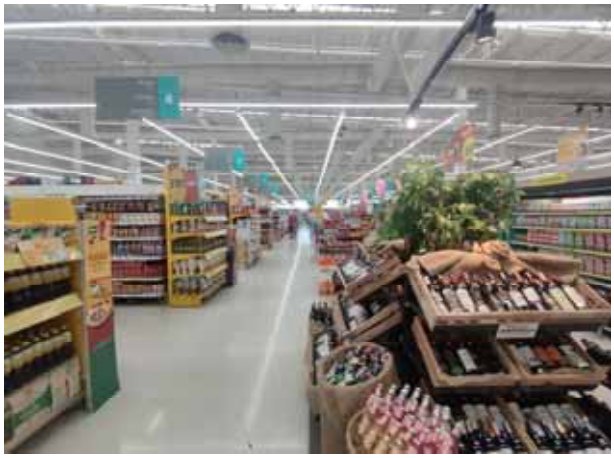
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)

สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)

สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket

สภาพพื้นที่ Hypermarket

สภาพพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)

สภาพพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)

สภาพพื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)

สภาพพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)

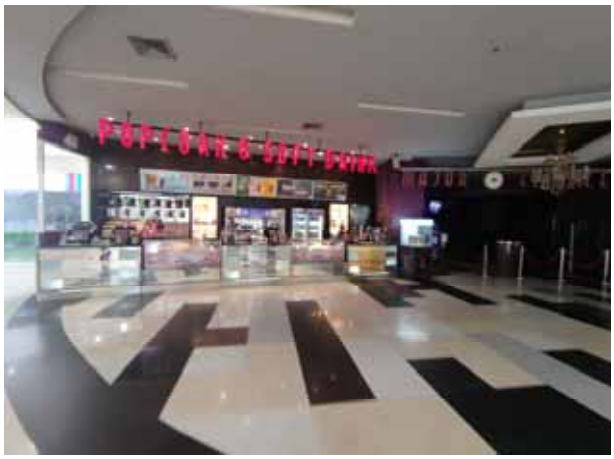
สภาพพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)

สภาพพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) :
เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)

สภาพพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)

สภาพพื้นที่ลานจอดรถยนต์ภายในอาคาร

สภาพพื้นที่ลานจอดรถยนต์ภายนอกอาคารและพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ภายในอาคาร

สภาพพื้นที่ห้องน้ำภายในโครงการ

สภาพลิฟต์โดยสาร

สภาพทางเลื่อนและบันไดเลื่อน

สภาพงานระบบวงจรปิด CCTV

สภาพงานระบบไฟฟ้า

สภาพงานระบบไฟฟ้า

สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง

สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย

สภาพงานระบบประปา

สภาพงานระบบปรับอากาศ

สภาพงานระบบปรับอากาศ

สภาพงานระบบปรับอากาศ

สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย

สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย

สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย

เอกสารประกอบ ญ

หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)

หัวข้อข่าว: การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF

หลักทรัพย์: SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

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