

J20/66009 (1/6)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช (รหัสสาขา 08)
เลขที่ 101 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012)
ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช



ประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/66009 (1/6)

วันที่ 14 กรกฎาคม 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120


เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช” ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 101 ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อใช้สำหรับ วัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการ ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 1,421,000,000บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดล้าน บาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวุฒิณา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

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

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	23
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	23
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	26
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	31
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	32
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	32
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	35
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	44

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 21,225 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 101 ตัดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช
ค่าพิกัด (GPS)	: LAT 8°23'53" N, LONG 99°58'34"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 78474
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	: รวม 386,043,200 บาท (37,000 บาทต่อตารางวา)

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2562
ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
(พื้นที่สีแดง - บริเวณหมายเลข 3.5)

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนครศรีธรรมราช
การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจาก
หน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชยกรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 27 มกราคม 2566

มูลค่าตลาด
(Market Value)

: 1,421,000,000 บาท
(หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 9-10 กุมภาพันธ์ 2565

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มี ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าเสียหุ้ย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่างๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้อ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้อ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้อ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้อ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้อ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้อ้างมอบหมาย 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 ตามหนังสือเสนอ
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้
ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ขอสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่
มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะ
เปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 101 ตัดถนนพัฒนาการคูขวาง และตั้งติดกับโรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน นครศรีธรรมราช โดยตั้งอยู่ห่างจากแยกถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ตัดกับถนนสายนครศรีธรรมราช - ปากพ่นัง (ทล.4013) ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 1.50 กิโลเมตร ภายในตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับโรงแรมเดอะ ทวิน โลดส์ ไปทางทิศตะวันตก

ค่าพิกัด GPS

LAT 8°23'53" N, LONG 99°58'34"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในรูปแบบของห้างสรรพสินค้า โรงแรม และอาคารพาณิชย์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของโครงการหมู่บ้านและบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างขึ้นเอง โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) และชอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ศูนย์จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้าง โฮมโปร วัดคูพาย โรงพยาบาลนครพัฒน์ โรงแรมเดอะ ทวิน โลดส์ โรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน อาคารสำนักงานซีพี ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สาขานครศรีธรรมราชและห้างสรรพสินค้าโรบินสันไอเซ็น เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า - ออก ได้โดยถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) โดยมีรายละเอียดดังนี้ ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ซึ่งเป็นถนนสายหลัก มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22 เมตร

การเดินทางเข้า - ออกทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าบริเวณถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) สามารถเข้า - ออก ได้โดยรถโดยสารสาธารณะ รถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา โรงพยาบาล และศาสนสถาน

- วัดคูพาย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 700 เมตร
- วิทยาลัยพยาบาลบรมราชชนนี นครศรีธรรมราช
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 850 เมตร
- โรงเรียนเทคนิคพิชยการโสภณ
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.50 กิโลเมตร
- วัดพระมหาธาตุ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.90 กิโลเมตร
- โรงเรียนศรีธรรมราชศึกษา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 8.00 กิโลเมตร
- สถานีไฟฟ้านครศรีธรรมราช ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 9.00 กิโลเมตร
- กองพันทหารราบที่ 1 กรมทหารราบที่ 25
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 10.00 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห่างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ซูเปอร์มาร์เก็ตโตโยต้า ตั้งติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศเหนือ
- ตลาดสี่พัฒนา ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศตะวันออก
- โรงพยาบาลนครพัฒน์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 500 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน ปตท. ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.20 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมันเชลล์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.40 กิโลเมตร
- ศูนย์จำหน่ายอุปกรณ์ก่อสร้างโฮมโปร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.50 กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า สาขานครศรีธรรมราช
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 2.50 กิโลเมตร
- สถานีบริการน้ำมันบางจาก ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 2.80 กิโลเมตร
- ห่างสรรพสินค้าโรบินสันไอเซี่ยน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 4.30 กิโลเมตร

โรงแรม และอาคารพาณิชย์กรรม

- โรงแรมแกรนด์ฟอร์จูน นครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศใต้
- อาคารสำนักงานซีพี ตั้งอยู่ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศใต้
- โรงแรมเดอะ ทวิน โลตัส ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศตะวันออก
- โรงแรมแกรนด์นครา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 5.30 กิโลเมตร
- โรงแรมแกรนด์ปาร์ค ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.30 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินจำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน ประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา นครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- **ที่ดิน**

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา) โดยมีลักษณะ รูปแปลงที่ดินใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดถนนพัฒนาการ คูขวาง (ทล.4012) ยาวประมาณ 182 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันตก) ยาวประมาณ 241 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดง รูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 226 เมตร
ทิศใต้	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 241 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ยาวรวมประมาณ 182 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 180 เมตร

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช จำนวน 1 อาคาร

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 111.62 x 160.03 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 21,225 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 25 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรมใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet บุด้วยแผ่นฉนวนกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง และไม้ บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังกระจก ผนังกระจกโครงเคร่า อลูมิเนียม C-Line บุษิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 21,225 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	9,441 1,331 862 1,043
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	664
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	4,874
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,625
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	385
รวมพื้นที่	21,225

หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 491 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ค้าปลีกของ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ค้าปลีกของทางโลตัส พื้นที่โรงหนัง E.G.V พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า ห้องน้ำ และทางเดินส่วนกลาง
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน และห้องน้ำส่วนกลาง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด ขนาด 1,000 กิโลกรัม
2. บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด
3. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 461 คัน และพื้นที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 200 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า (จำนวน 2 ชุด) ขนาด 2,000 KVA/ชุด ยี่ห้อ ไทยทราไฟ และ MDB จำนวน 2 ชุด ยี่ห้อ Squar D
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 1 ชุด (ขนาด 1,000 KVA) ยี่ห้อ (CATERPILLAR)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ยี่ห้อ Carrier จำนวน 2 ชุด (ขนาด 450 ตัน) ยี่ห้อ Trane จำนวน 1 ชุด (ขนาด 480 ตัน) และ Cooling Tower จำนวน 3 ชุด ยี่ห้อ Liang Chi
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา ส่วนภูมิภาค
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
1. อุปกรณ์มีน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 2. ตู้สายน้ำดับเพลิง
 3. หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
 4. ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
 5. ติดตั้ง Sprinkler
 6. ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
 7. ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ร้านค้าจำนวน : อาคารโครงสร้างเหล็ก สูงชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 230 ตารางเมตร
- 18 ร้าน (Fleamarket)
- อาคารเก็บของ : อาคารโครงสร้างเหล็ก สูงชั้นเดียว มีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 100 ตารางเมตร
- ลานคอนกรีต : ประมาณ 23,747 ตารางเมตร
- ป้ายจำนวน 1 ชุด : สูงประมาณ 20 เมตร

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : 241/2539

เลขที่

อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

ทำการ : ก่อสร้างอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2274 เป็นที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ พื้นที่ 24,176 ตารางเมตร ที่กั๊บลรท และทางเข้า-ออกของรท จำนวน 720 คัน พื้นที่ประมาณ 25,180 ตารางเมตร

ออกให้ ณ วันที่ : 15 พฤษภาคม 2539

รายละเอียดใบรับรองก่อสร้างอาคาร (อ.6)

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร : 10/2540

เลขที่

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

ได้ทำการ : ดัดแปลงอาคารนี้เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 241/2539 วันที่ 15 พฤษภาคม 2539

เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์โดยมีที่จอดรถที่กั๊บลรท และทางเข้าออกรท จำนวน 720 คัน

หมายเหตุ :

- ปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ 2274 ได้มีการรังวัดแบ่งแยกโฉนดใหม่ทำให้แปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 78474
- ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อในเอกสารประกอบ)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิ จากสำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ณ วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิ ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนด ที่ดินเลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน จดทะเบียน
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
78474	111	8468	26	0	33.6	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 4925 | 0628-16 ตำบล : ในเมือง
อำเภอ : เมืองนครศรีธรรมราช จังหวัด : นครศรีธรรมราช

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือ
สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่แก้ไขข้อตกลง
ตามเอกสารแนบ)

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

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

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	11,557
พื้นที่ Food Court	664
พื้นที่ Back offices	1,331
พื้นที่ Maintenance	1,043
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,695

ค่าเช่าตามสัญญา

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,497,842	68,282	1,566,124
2	1,497,842	68,282	1,566,124
3	1,497,842	68,282	1,566,124
4	1,647,626	75,110	1,722,736
5	1,647,626	75,110	1,722,736
6	1,647,626	75,110	1,722,736
7	1,812,388	82,621	1,895,009
8	1,812,388	82,621	1,895,009
9	1,812,388	82,621	1,895,009
10	1,993,627	90,883	2,084,510
11	1,993,627	90,883	2,084,510
12	1,993,627	90,883	2,084,510
13	2,192,990	99,971	2,292,961
14	2,192,990	99,971	2,292,961
15	2,192,990	99,971	2,292,961
16	2,412,289	109,969	2,522,258
17	2,412,289	109,969	2,522,258
18	2,412,289	109,969	2,522,258
19	2,653,518	120,965	2,774,483
20	2,653,518	120,965	2,774,483
21	2,653,518	120,965	2,774,483
22	2,918,870	133,062	3,051,932
23	2,918,870	133,062	3,051,932
24	2,918,870	133,062	3,051,932
25	3,210,757	146,368	3,357,125
26	3,210,757	146,368	3,357,125
27	3,210,757	146,368	3,357,125
28	3,531,832	161,005	3,692,837
29	3,531,832	161,005	3,692,837
30	3,531,832	161,005	3,692,837

ค่าเช่าตามสัญญา
(ต่อ)

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,246,762	102,423	2,349,185
2	2,246,762	102,423	2,349,185
3	2,246,762	102,423	2,349,185
4	2,471,439	112,665	2,584,104
5	2,471,439	112,665	2,584,104
6	2,471,439	112,665	2,584,104
7	2,718,583	123,931	2,842,514
8	2,718,583	123,931	2,842,514
9	2,718,583	123,931	2,842,514
10	2,990,441	136,325	3,126,766

รายละเอียดแก้ไขสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 28 กรกฎาคม 2558 โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	9,441
พื้นที่ Food Court	664
พื้นที่ Back offices	1,331
พื้นที่ Maintenance	1,043
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	862

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,497,842	68,282	1,566,124
2	1,497,842	68,282	1,566,124
3.1	1,497,842	68,282	1,566,124
3.2	1,223,611	68,282	1,291,893
4	1,345,972	75,110	1,421,082
5	1,345,972	75,110	1,421,082
6	1,345,972	75,110	1,421,082
7	1,480,570	82,621	1,563,191
8	1,480,570	82,621	1,563,191
9	1,480,570	82,621	1,563,191
10	1,628,627	90,883	1,719,510
11	1,628,627	90,883	1,719,510
12	1,628,627	90,883	1,719,510
13	1,791,489	99,971	1,891,460
14	1,791,489	99,971	1,891,460
15	1,791,489	99,971	1,891,460
16	1,970,638	109,969	2,080,607
17	1,970,638	109,969	2,080,607
18	1,970,638	109,969	2,080,607
19	2,167,702	120,965	2,288,667
20	2,167,702	120,965	2,288,667
21	2,167,702	120,965	2,288,667
22	2,384,472	133,062	2,517,534
23	2,384,472	133,062	2,517,534
24	2,384,472	133,062	2,517,534
25	2,622,920	146,368	2,769,288
26	2,622,920	146,368	2,769,288
27	2,622,920	146,368	2,769,288
28	2,885,212	161,005	3,046,217
29	2,885,212	161,005	3,046,217
30	2,885,212	161,005	3,046,217

ค่าเช่าตามสัญญาฉบับแก้ไข :
(ต่อ)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,246,762	102,423	2,349,185
2	2,246,762	102,423	2,349,185
3.1	2,246,762	102,423	2,349,185
	(4 ธ.ค. 57 – 31 พ.ค. 58)		
3.2	1,835,416	102,423	1,937,839
	(1 มิ.ย. 58 – 3 ธ.ค. 58)		
4	2,018,958	112,665	2,131,839
5	2,018,958	112,665	2,131,839
6	2,018,958	112,665	2,131,839
7	2,220,854	123,931	2,344,785
8	2,220,854	123,931	2,344,785
9	2,220,854	123,931	2,344,785
10	2,442,939	136,325	2,579,264

รายละเอียดข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก)

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขานครศรีธรรมราช โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และให้เช่าแก่ผู้เช่า นับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

- (ก) คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีกเป็นระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่ 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)
- (ข) คู่สัญญาตกลงให้รายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกเป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าตามสัญญาของ : 1. ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,628,627	90,883	1,719,510
2	1,628,627	90,883	1,719,510
3	1,791,489	99,971	1,891,460
4	1,791,489	99,971	1,891,460
5	1,791,489	99,971	1,891,460

ค่าเช่าตามสัญญาของ
ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก
(ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
6	1,970,638	109,969	2,080,607
7	1,970,638	109,969	2,080,607
8	1,970,638	109,969	2,080,607
9	2,167,702	120,965	2,288,667
10	2,167,702	120,965	2,288,667

2. ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,442,939	136,325	2,579,264
2	2,442,939	136,325	2,579,264
3	2,687,233	149,958	2,837,191
4	2,687,233	149,958	2,837,191
5	2,687,233	149,958	2,837,191
6	2,955,956	164,954	3,120,910
7	2,955,956	164,954	3,120,910
8	2,955,956	164,954	3,120,910
9	3,251,552	181,449	3,433,001
10	3,251,552	181,449	3,433,001

หมายเหตุ :

ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลดส์ รีเทล โกรท มีผลเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อในเอกสารประกอบ)

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
78474	10,433.6	37,000	386,043,200

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนขอราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

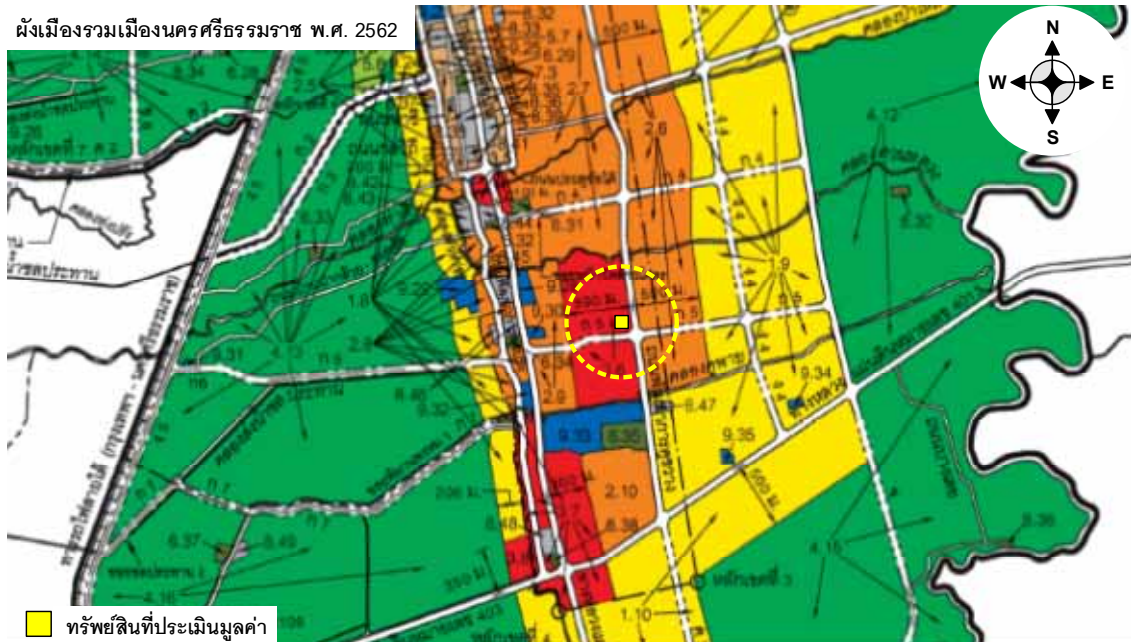
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2562



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองนครศรีธรรมราช พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง - บริเวณหมายเลข 3.5) โดยมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละ 15 ของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่ 3 สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่ 2 สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่ 2 และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
3. คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บและสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภูเขา กระจับปี่ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สูสานและฉาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสูสานและฉาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างทดแทนสูสานหรือฉาปนสถานที่มีอยู่เดิม
6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
7. การประกอบอุตสาหกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
8. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
9. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
10. กำจัดมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
11. ซ้ำขยายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงชนบท ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำ ลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนครศรีธรรมราช การขออนุญาตก่อสร้าง ด้ดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีสภาพเป็น ห้างสรรพสินค้า โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันจะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับ ทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

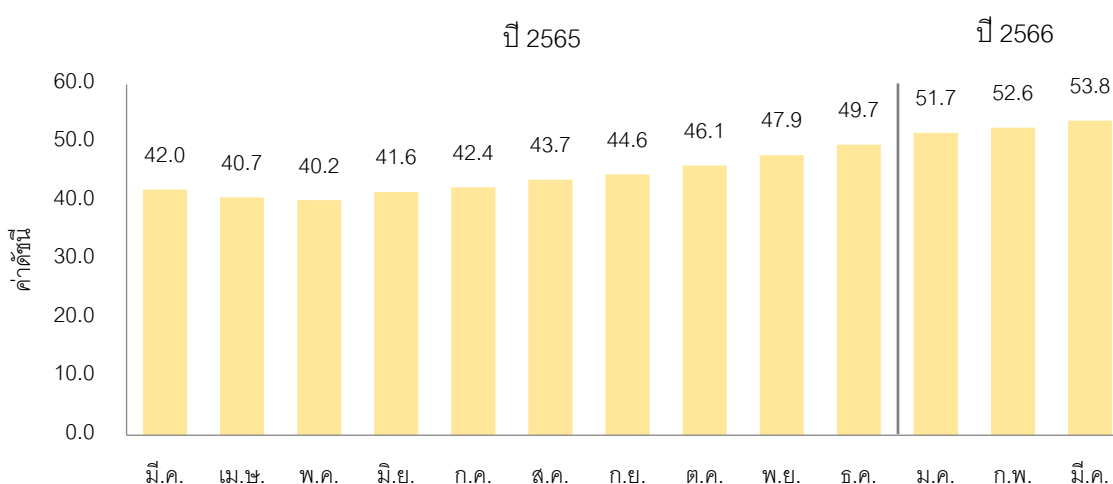
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

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

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

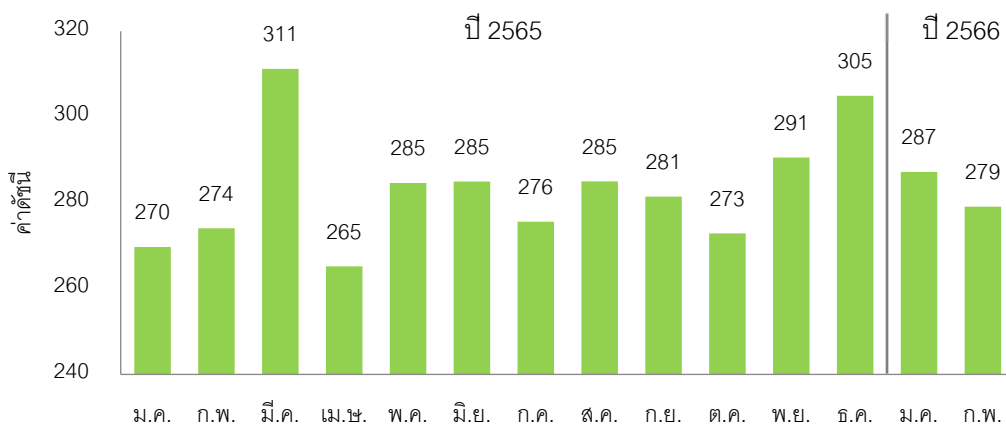


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

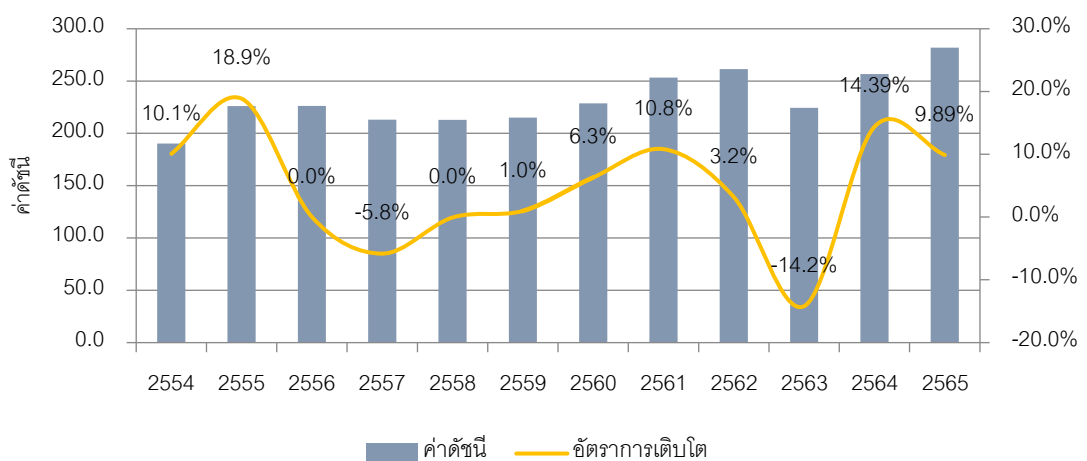
สำหรับดัชนีการค้าปลีกต่ำสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 279 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 287 ในเดือนมกราคมที่ผ่านมา แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาจะมีปัจจัยบวกต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการช้อปดีมีคืน โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

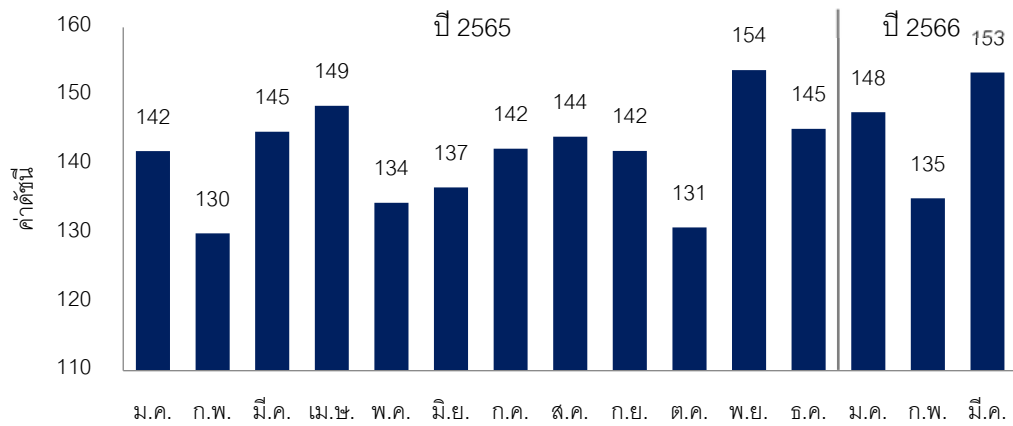


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

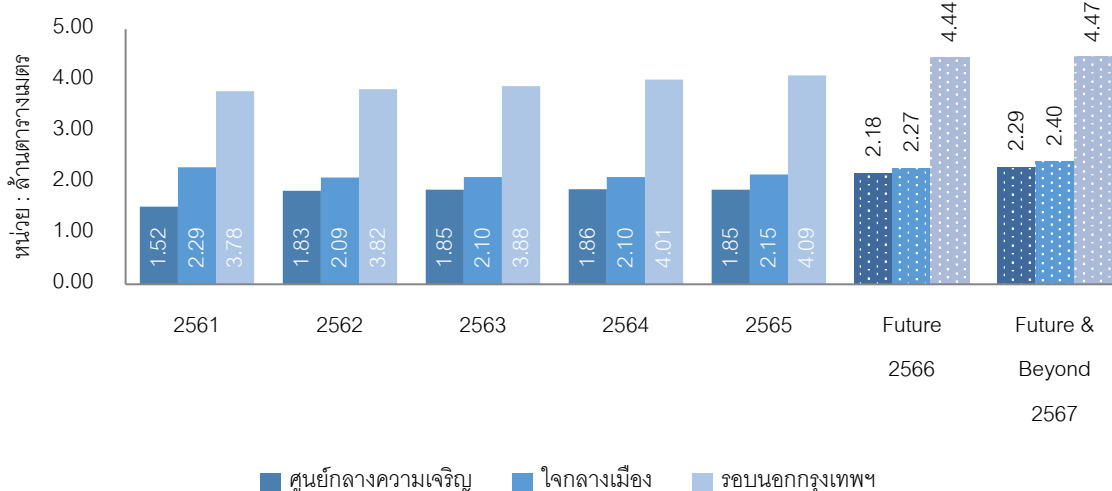
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

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

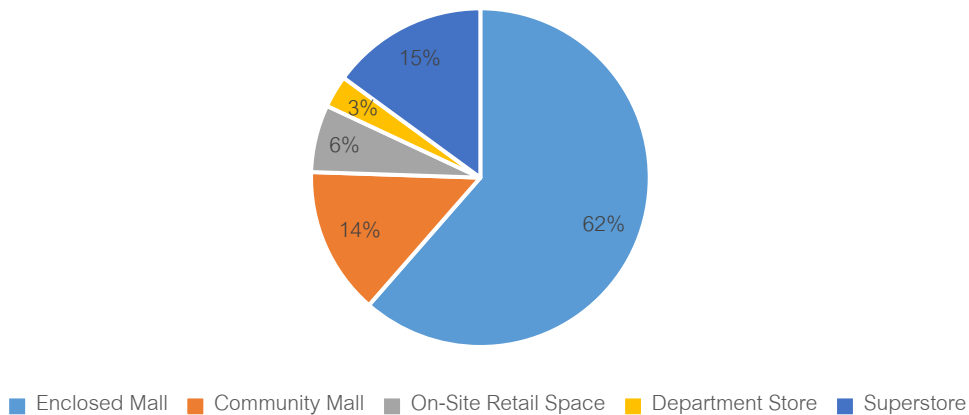
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 1 – 2 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.07 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างประกอบไปด้วย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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



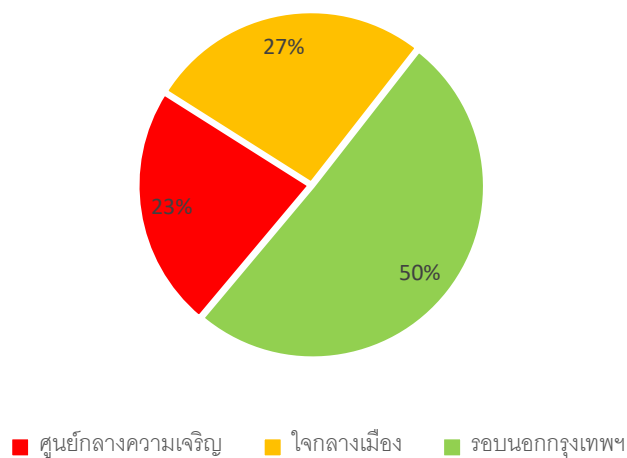
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



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

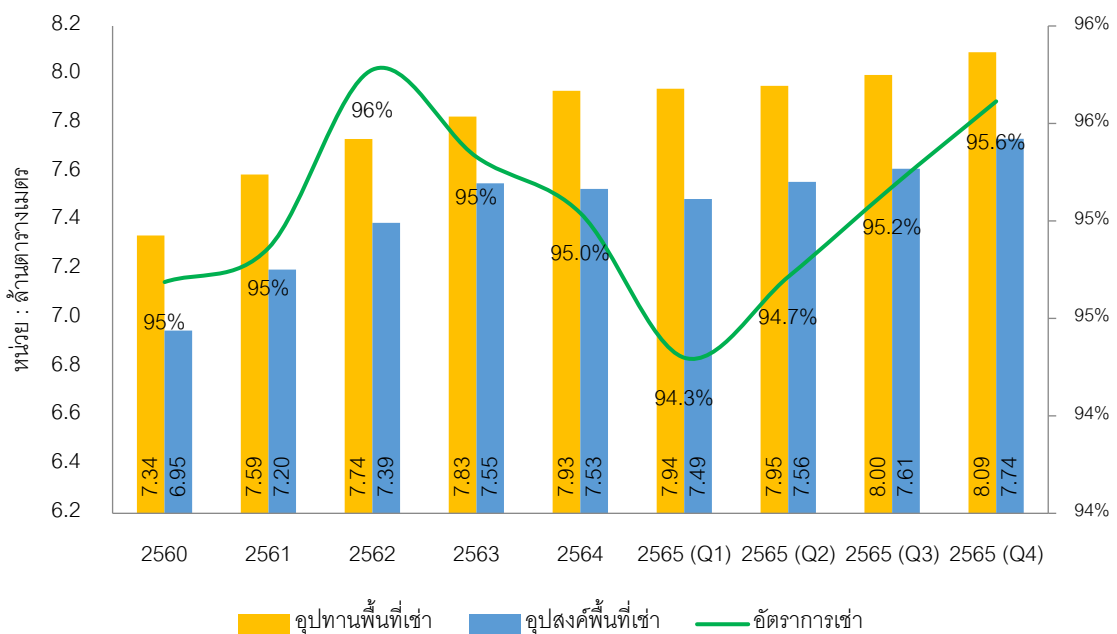
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

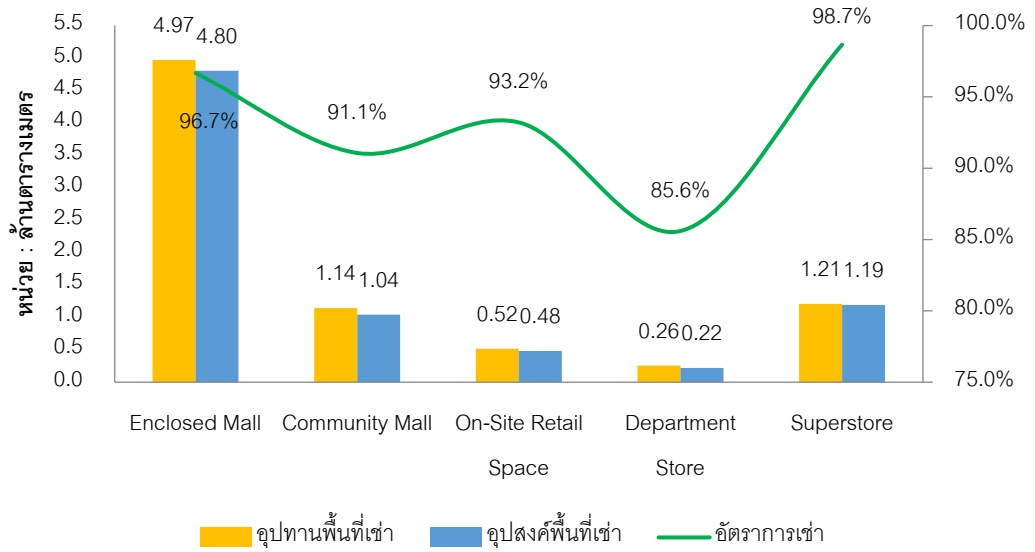
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 207,600 ตารางเมตร คิดเป็น 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการเช่าพื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 4 ปี 2565

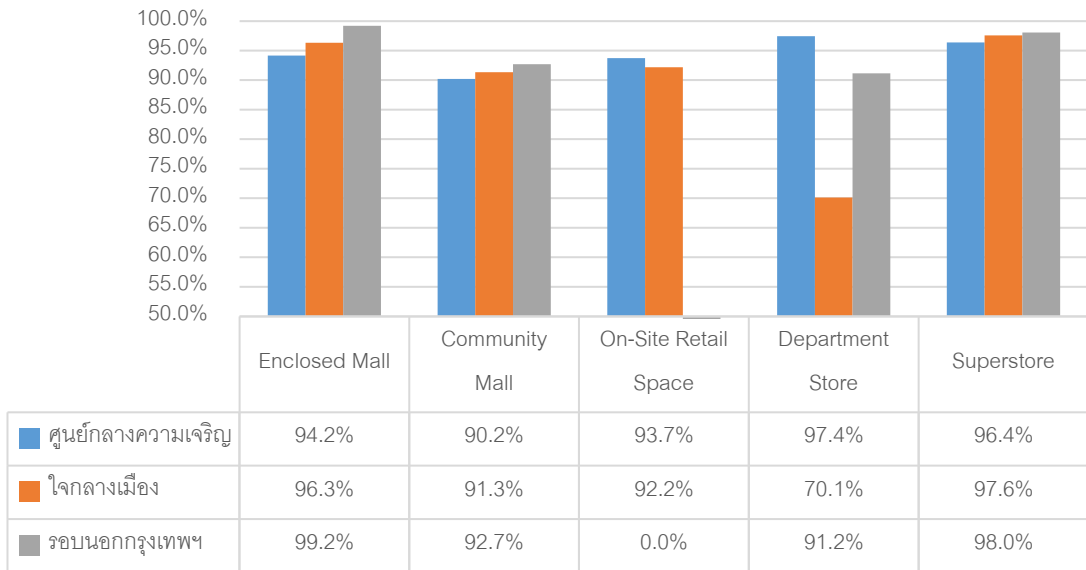


หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.7% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96.7% ศูนย์การค้า ในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use หรือ On-Site Retail Space) ประมาณ 93.2% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้า ชุมชน (Community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

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



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



- ค่าเช่า (Rental)

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

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

หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ

ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้น มูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ทางบริษัท ได้สำรวจข้อมูลที่ดิน จำนวน 3 แปลง ในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน เพื่อใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งข้อมูลเปรียบเทียบในเอกสารประกอบ) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไปทางทิศใต้ ประมาณ 250 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 108-0-00 ไร่ (43,200 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 45,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือ ประมาณ 100 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 10-3-17.3 ไร่ (4,317.3 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 60,000 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือ ประมาณ 850 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 1-2-82.5 ไร่ (682.5 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 87,900 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัท ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1-3 (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัท จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนพัฒนาการคู ขวาง (ทล.4012)	ติดถนนพัฒนาการคู ขวาง (ทล.4012)	ติดถนนพัฒนาการคู ขวาง (ทล.4012)	ติดถนนพัฒนาการคู ขวาง (ทล.4012)
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	26-0-33.6 ไร่	108-0-00 ไร่	10-3-17.3 ไร่	1-2-82.5 ไร่
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
ราคา (บาท/ตารางวา)		45,000	60,000	87,900
การปรับฐานข้อมูล				
ปัจจัยภายนอก				
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%
		45,000	60,000	87,900
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%
		45,000	60,000	87,900
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%
		40,500	54,000	79,110
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%
		40,500	54,000	79,110
ปัจจัยภายใน				
ทำเลที่ตั้ง		0.0%	0.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		15.0%	-20.0%	-55.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	5.0%
ทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	5.0%	5.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		15.0%	-15.0%	-45.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		46,575	45,900	43,511
ผลการปรับฐานข้อมูล		5.0%	-25.0%	-55.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		30.0%	40.0%	30.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	45,386	13,973	18,360	13,053
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	45,000			

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา)

ราคา 45,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 469,512,000 บาท
หรือประมาณ 469,500,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารโครงการ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช"									
	- พื้นที่อาคารรวม	21,225.00	29,000	615,525,000	25	1.5%	37.50%	230,821,875	384,703,125
รวมมูลค่าอาคาร				615,525,000	รวมมูลค่าอาคาร			384,703,125	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ									
1	ร้านค้าจำนวน 18 ร้าน (Fleamarket)	230.00	4,500	1,035,000	8	1.5%	12%	124,200	910,800
2	อาคารเก็บของ	100.00	4,500	450,000	4	2.0%	8%	36,000	414,000
3	ลานคอนกรีต	23,747.00	1,500	35,620,500	25	2.5%	63%	22,262,813	13,357,688
4	ป้าย (โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	25	2.5%	63%	2,625,000	1,575,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ				41,305,500	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			16,257,488	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)				656,830,500	มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)			400,960,613	
หรือประมาณ				656,800,000	หรือประมาณ			401,000,000	

หมายเหตุ :

อาคารร้านค้า จำนวน 18 ร้าน (Fleamarket) จากการสอบถามผู้จัดการสาขา พบว่าอาคารดังกล่าวก่อสร้างเสร็จประมาณปี 2557 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงประมาณการอาคารร้านค้า จำนวน 18 ร้าน อายุ 8 ปี

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน	469,500,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	401,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	870,500,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

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

1. รายได้จากพื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกโดยทั่วไป

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

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

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	3,676.14	1,080	7% ในปีที่ 1 5% ในปีที่ 2 3.5% ในปีที่ 3 3% ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,689.25	500	5.5% ในปีที่ 2 3% ในปีที่ 3 2.5% ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

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

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1 - 10	สิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางสวน) ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 2 ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2558						
ปีที่ 11	4,071,566	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	10	4,071,566	2	4,071,566	48,858,792
ปีที่ 12	4,071,566	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	10	4,071,566	2	4,478,722	49,673,104
ปีที่ 13	4,478,722	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	10	4,478,722	2	4,478,722	53,744,663
ปีที่ 14	4,478,722	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	10	4,478,722	2	4,478,722	53,744,663
ปีที่ 15	4,478,722	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	10	4,478,722	2	4,926,594	54,640,407
ปีที่ 16	4,926,594	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	10	4,926,594	2	4,926,594	59,119,130
ปีที่ 17	4,926,594	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	10	4,926,594	2	4,926,594	59,119,130
ปีที่ 18	4,926,594	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	10	4,926,594	2	5,419,254	60,104,450
ปีที่ 19	5,419,254	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	10	5,419,254	2	5,419,254	65,031,046
ปีที่ 20	5,419,254	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	10	5,419,254	2	5,419,254	65,031,046
ปีที่ 21	5,419,254	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	10	5,419,254	2	5,961,179	66,114,896
ปีที่ 22	5,961,179	-	-	-	-	-	-

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

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1 - 10	สิ้นสุดสัญญาเช่าตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 2 ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2558						
ปีที่ 11	227,208	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	10	227,208	2	227,208	2,726,496
ปีที่ 12	227,208	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	10	227,208	2	249,929	2,771,937
ปีที่ 13	249,929	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	10	249,929	2	249,929	2,999,142
ปีที่ 14	249,929	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	10	249,929	2	249,929	2,999,142
ปีที่ 15	249,929	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	10	249,929	2	274,922	3,049,130
ปีที่ 16	274,922	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	10	274,922	2	274,922	3,299,067
ปีที่ 17	274,922	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	10	274,922	2	274,922	3,299,067
ปีที่ 18	274,922	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	10	274,922	2	302,414	3,354,050
ปีที่ 19	302,414	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	10	302,414	2	302,414	3,628,963
ปีที่ 20	302,414	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	10	302,414	2	302,414	3,628,963
ปีที่ 21	302,414	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	10	302,414	2	332,655	3,689,447
ปีที่ 22	332,655	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ :

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

- **ประมาณอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าพักพื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทประมาณการอัตราการเข้าพักดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	80% ในปีที่ 1 85% ในปีที่ 2 92% ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	100% ตลอดอายุการประมาณการ

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชัน รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลาง บริเวณทางเดิน หรือ ทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	20.0% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม 3% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	0.7% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

- **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	3.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่มขึ้น 3% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	3.1% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่างาน (Utilities expenses)	6% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	0.8% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม 3% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร ประกอบไปด้วย เงินสำรองในการเปลี่ยนวัสดุ และอุปกรณ์ต่างๆ ภายในอาคาร ซึ่งมีความสำคัญในเรื่องของการบำรุงรักษาคุณภาพของวัสดุ และอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายนี้จะสะท้อนให้เห็นถึงความเหมาะสมของทุนสำรองทดแทน โดยเงินสำรองปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณร้อยละ 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 (27 มกราคม 2566) ประมาณ 2.48% 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%

• โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากราคาแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	47,642,774	50,977,769	53,526,657	55,400,090	57,062,093	58,773,956	60,537,174	62,353,289	64,223,888	66,150,605	68,135,123
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	10,135,500	10,692,953	11,013,741	11,289,085	11,571,312	11,860,595	12,157,109	12,461,037	12,772,563	13,091,877	13,419,174
อัตราเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)	80%	85%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
รวมรายได้จากราคาแบบถาวร	46,222,620	52,420,113	59,377,166	61,354,041	63,142,732	64,983,786	66,878,741	68,829,180	70,836,735	72,903,083	75,029,953
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	48,858,792	49,673,104	53,744,663	53,744,663	54,640,407	59,119,130	59,119,130	60,104,450	65,031,046	65,031,046	66,114,896
ศูนย์อาหาร (Food Court)	2,726,496	2,771,937	2,999,142	2,999,142	3,049,130	3,299,067	3,299,067	3,354,050	3,628,963	3,628,963	3,689,447
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	51,585,288	52,445,041	56,743,805	56,743,805	57,689,537	62,418,197	62,418,197	63,458,499	68,660,009	68,660,009	69,804,343
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	9,244,524	9,521,860	9,807,515	10,101,741	10,404,793	10,716,937	11,038,445	11,369,598	11,710,686	12,062,007	12,423,867
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	107,052,431	114,387,013	125,928,486	128,199,586	131,237,062	138,118,920	140,335,383	143,657,278	151,207,430	153,625,099	157,258,163
รายได้อื่นๆ (Other Income)	388,270	433,594	484,293	500,190	514,833	529,905	545,420	561,391	577,832	594,756	612,177
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	107,440,701	114,820,607	126,412,779	128,699,777	131,751,895	138,648,825	140,880,803	144,218,669	151,785,262	154,219,854	157,870,340
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	1,787,373	1,840,994	1,896,224	1,953,111	2,011,704	2,072,055	2,134,217	2,198,244	2,264,191	2,332,117	2,402,080
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,569,258	2,745,288	3,022,284	3,076,790	3,149,689	3,314,854	3,368,049	3,447,775	3,628,978	3,687,002	3,774,196
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	1,719,481	1,920,201	2,144,725	2,215,129	2,279,973	2,346,722	2,415,433	2,486,162	2,558,970	2,633,918	2,711,068
ค่างาน (Utilities expenses)	3,351,325	3,742,534	4,180,138	4,317,358	4,443,741	4,573,838	4,707,756	4,845,610	4,987,515	5,133,591	5,283,960
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,117,108	1,247,511	1,393,379	1,439,119	1,481,247	1,524,613	1,569,252	1,615,203	1,662,505	1,711,197	1,761,320
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	859,526	918,565	1,011,302	1,029,598	1,054,015	1,109,191	1,127,046	1,153,749	1,214,282	1,233,759	1,262,963
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	11,404,072	12,415,094	13,648,053	14,031,106	14,420,371	14,941,273	15,321,754	15,746,743	16,316,442	16,731,583	17,195,587
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	96,036,630	102,405,513	112,764,726	114,668,671	117,331,524	123,707,552	125,559,049	128,471,926	135,468,820	137,488,271	140,674,753
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,728,659	1,843,299	2,029,765	2,064,036	2,111,967	2,226,736	2,260,063	2,312,495	2,438,439	2,474,789	2,532,146
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	859,526	885,311	911,871	939,227	967,404	996,426	1,026,319	1,057,108	1,088,821	1,121,486	1,155,131
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	2,588,185	2,728,611	2,941,636	3,003,263	3,079,371	3,223,162	3,286,381	3,369,603	3,527,260	3,596,275	3,687,276
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,675,662	1,871,267	2,090,069	2,158,679	2,221,871	2,286,919	2,353,878	2,422,805	2,493,758	2,566,795	2,641,980
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	91,772,782	97,805,636	107,733,021	109,506,728	112,030,282	118,197,472	119,918,790	122,679,518	129,447,803	131,325,201	134,345,497
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										1,919,221,381	
Net Operating Income + Terminal Value	91,772,782	97,805,636	107,733,021	109,506,728	112,030,282	118,197,472	119,918,790	122,679,518	129,447,803	2,050,546,582	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือประมาณ	1,420,519,451 บาท										
	1,421,000,000 บาท										

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	870,500,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	1,421,000,000

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

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช

- ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา)
- โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช (รหัสสาขา 08)

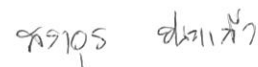
มูลค่าตลาด (Market Value)	1,421,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)
------------------------------	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายอมรศักดิ์ เชื้อพุทธ)

ผู้ช่วยผู้จัดการ / 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	:	ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศใต้ประมาณ 250 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง - บริเวณหมายเลข 3.6)
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	:	108-0-00 ไร่ (43,200 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 320 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เฉลี่ยต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 1 เมตร
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	45,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณจักรพันธ์ โทรศัพท์ 081-844-2304
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	เหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือประมาณ 850 เมตร
ผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม – บริเวณหมายเลข 2.7)
สภาพแวดล้อม	:	พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ที่ดิน	:	10-3-17.3 ไร่ (4,317.3 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 50 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	:	เสมอกันผ่านหน้า
ถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	60,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณชิน โทรศัพท์ 094-656-6454
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	เหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

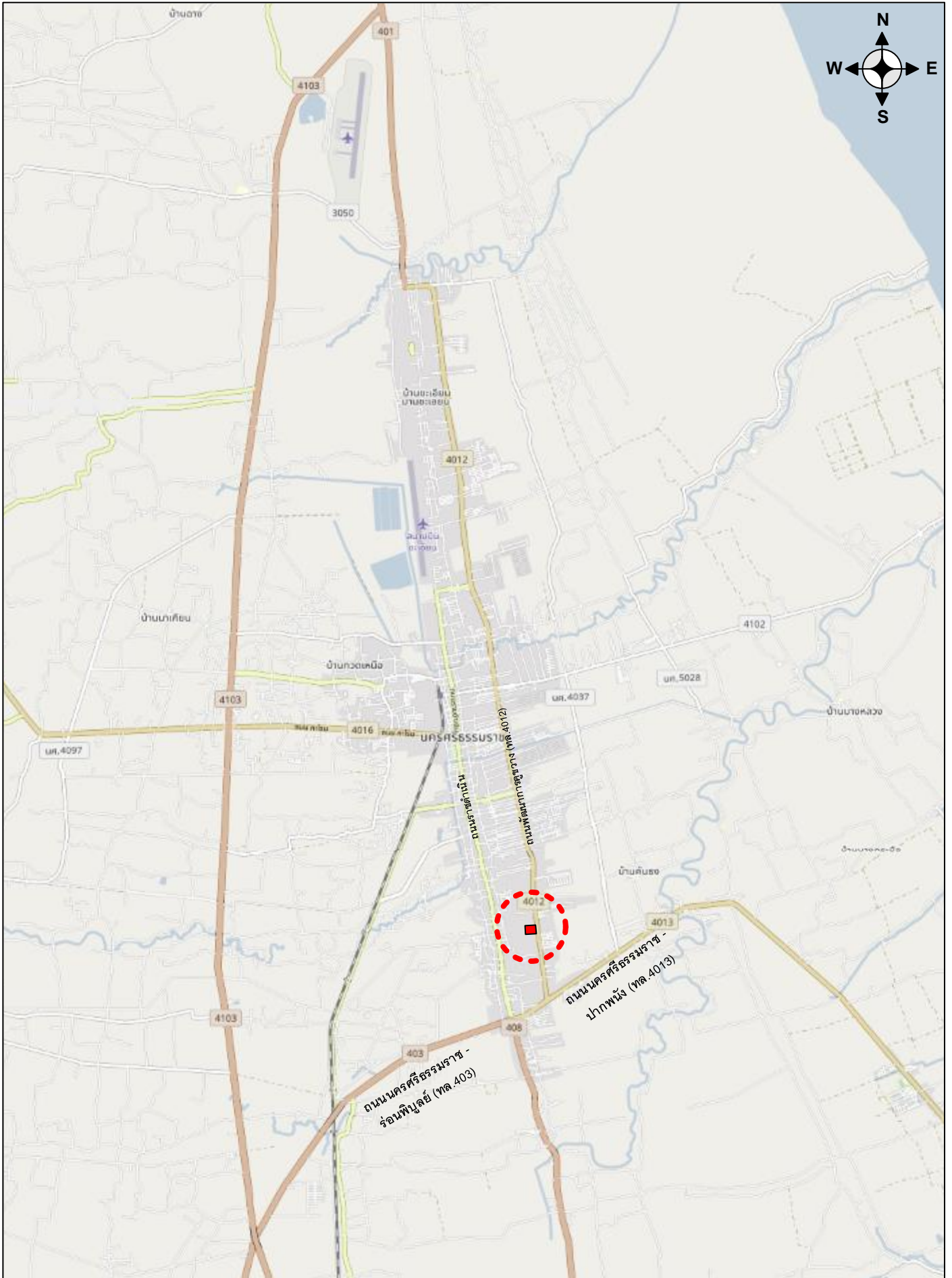
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศเหนือประมาณ 2.0 กิโลเมตร
- ผังเมือง : ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม – บริเวณหมายเลข 2.6)
- สภาพแวดล้อม : พาณิชยกรรมเบาบาง และที่อยู่อาศัย
- เนื้อที่ดิน : ประมาณ 1-2-82.5 ไร่ (682.5 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปคล้ายสามเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 20 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
- ระดับที่ดิน : เสมอระดับถนนหน้า
- ถนนหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทางจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 87,900 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : กุมภาพันธ์ 2566
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณก้อย โทรศัพท์ 098-246-2955
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : เหมาะสำหรับการพัฒนาด้านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน


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

เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



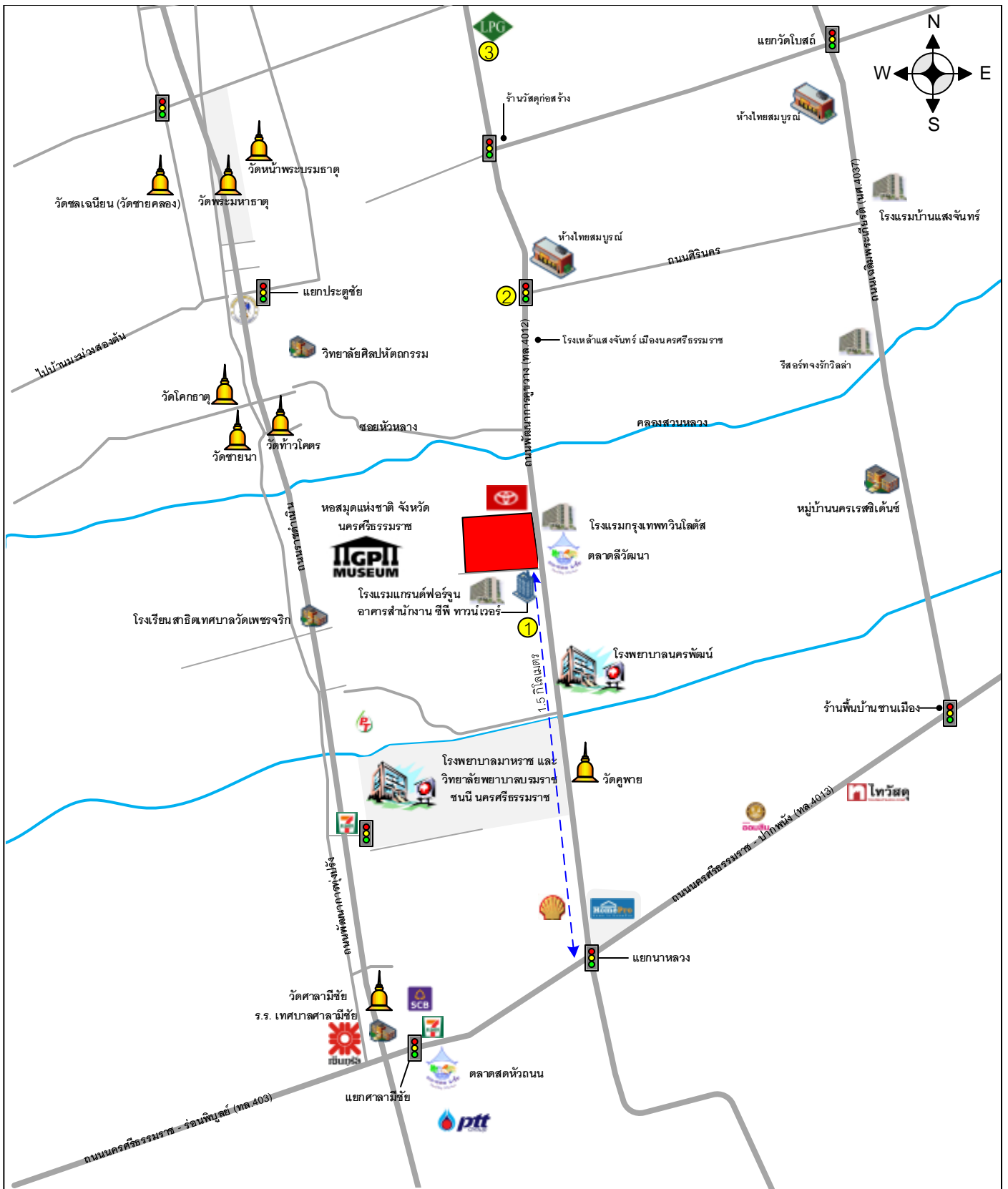
15 Business Advisory Limited
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
 ไม่เข้ามาตราส่วน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



● ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

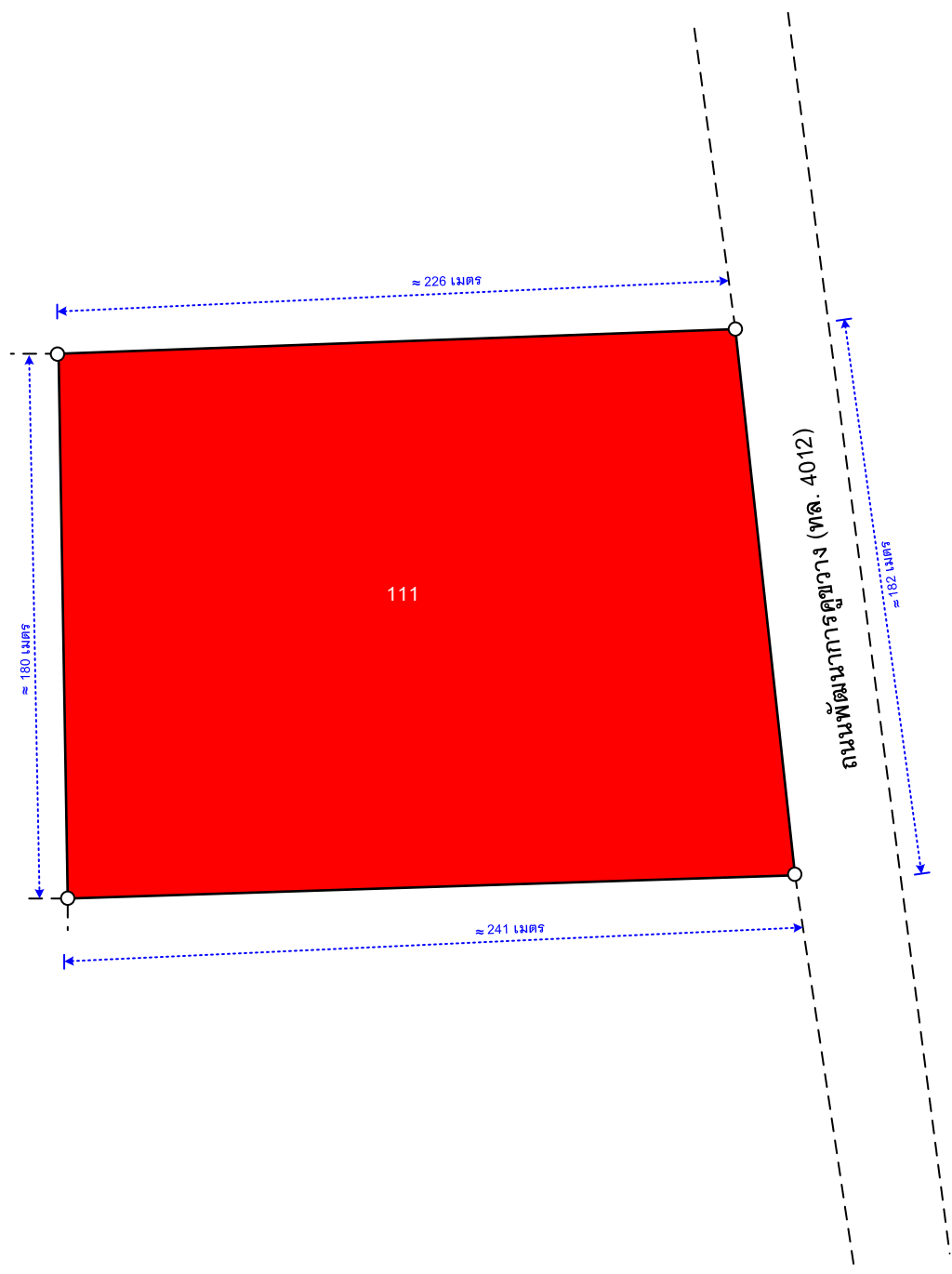
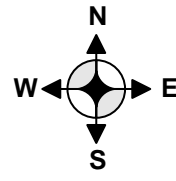
ข้อมูล	ประเภท	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	ราคา (บาทต่อตารางวา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล.4012)	108-0-00.0	เสนอขาย : 45,000
2	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนนครศรีธรรมราช-อ่อนพิบูลย์ (ทล.403)	10-3-17.3	เสนอขาย : 60,000
3	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนนครศรีธรรมราช - ปากพ่นัง (ทล.4013)	1-2-85.5	เสนอขาย : 87,900

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามาตราส่วน

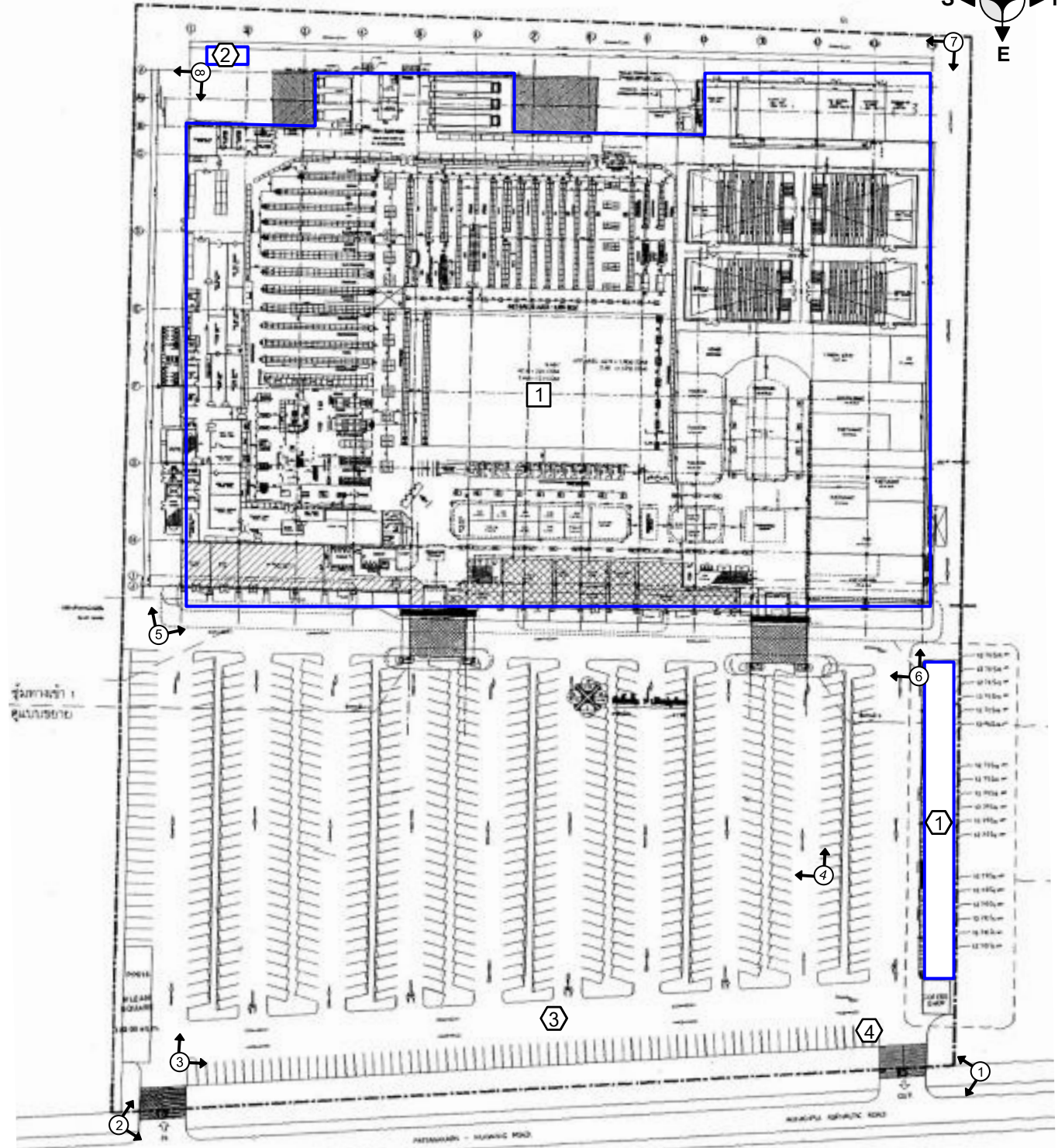
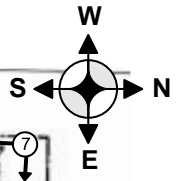
■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
● ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน




เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

- 1 อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช
- สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- ① ร้านค้าจำนวน 18 ร้าน (Fleamarket)
- ② อาคารเก็บของ
- ③ ลานคอนกรีต
- ④ ป้ายโครงการ

 จุดถ่ายภาพทรัพย์สิน

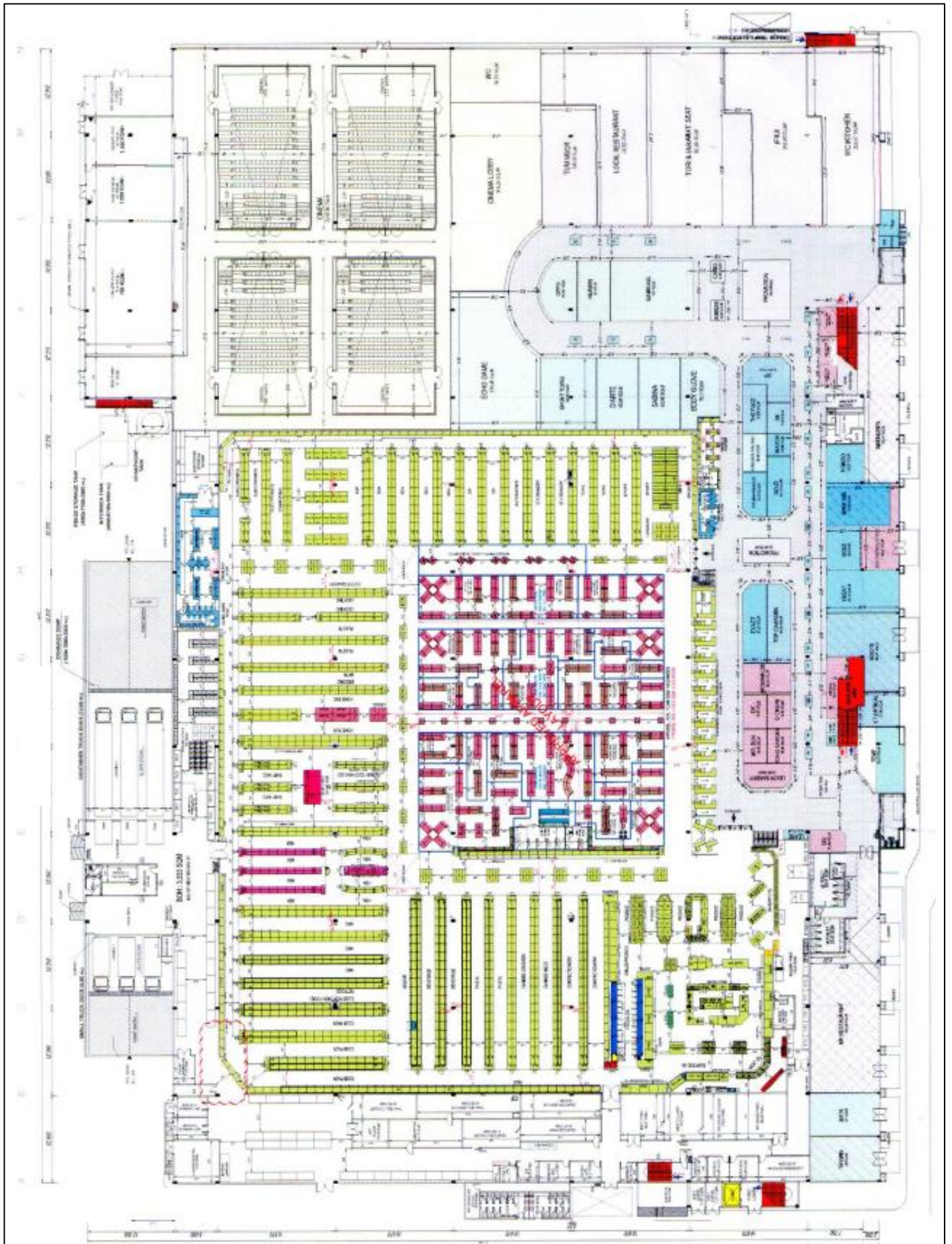
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน

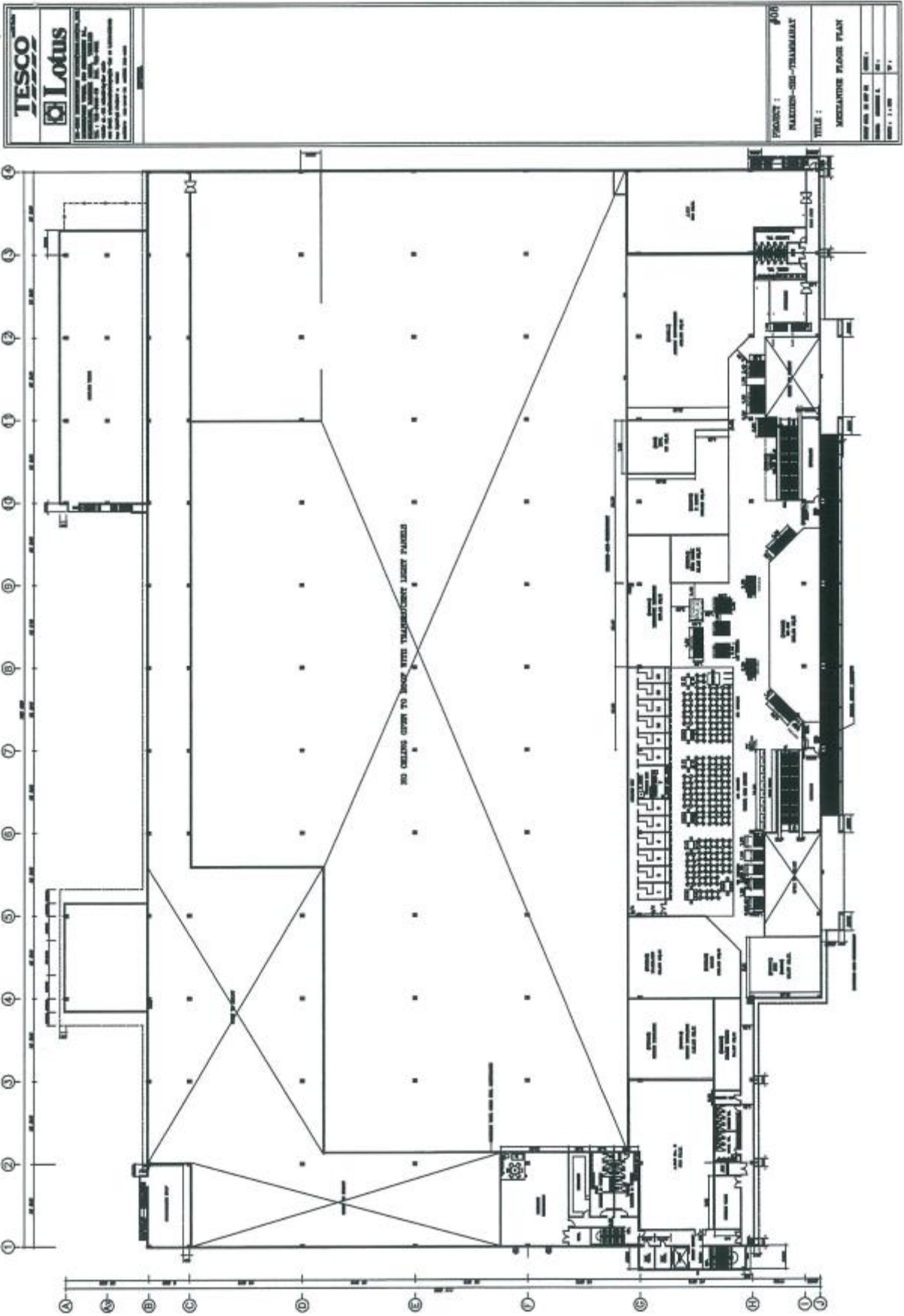
โลตัส
สาขานครศรีธรรมราช (08)

เอกสารประกอบ จ

แปลนอาคาร



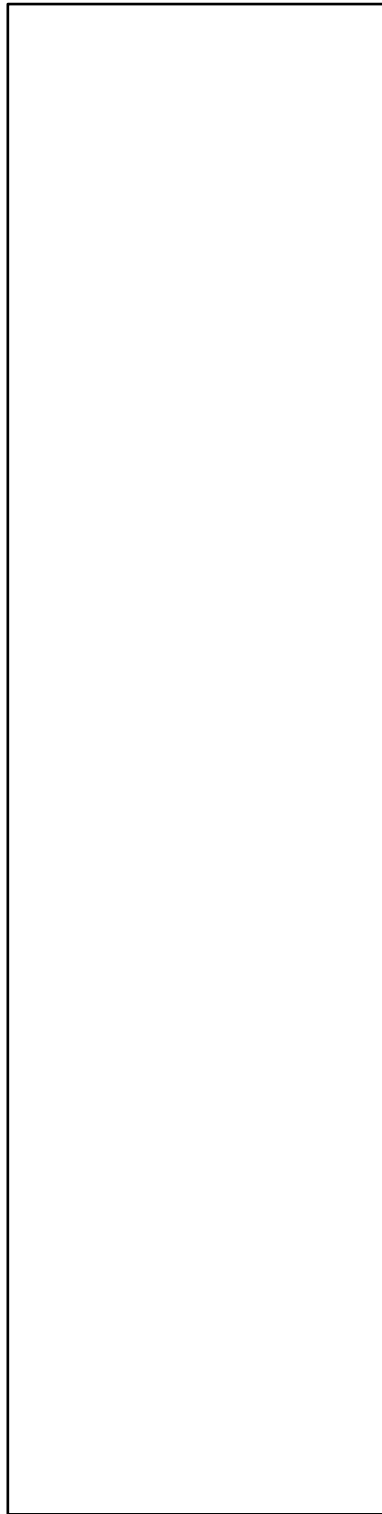
แปลอาคารชั้นที่ 1



แปลอาคารชั้นที่ 2

5.00
m

20.00m



แปลนอาคารเก็บของ

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

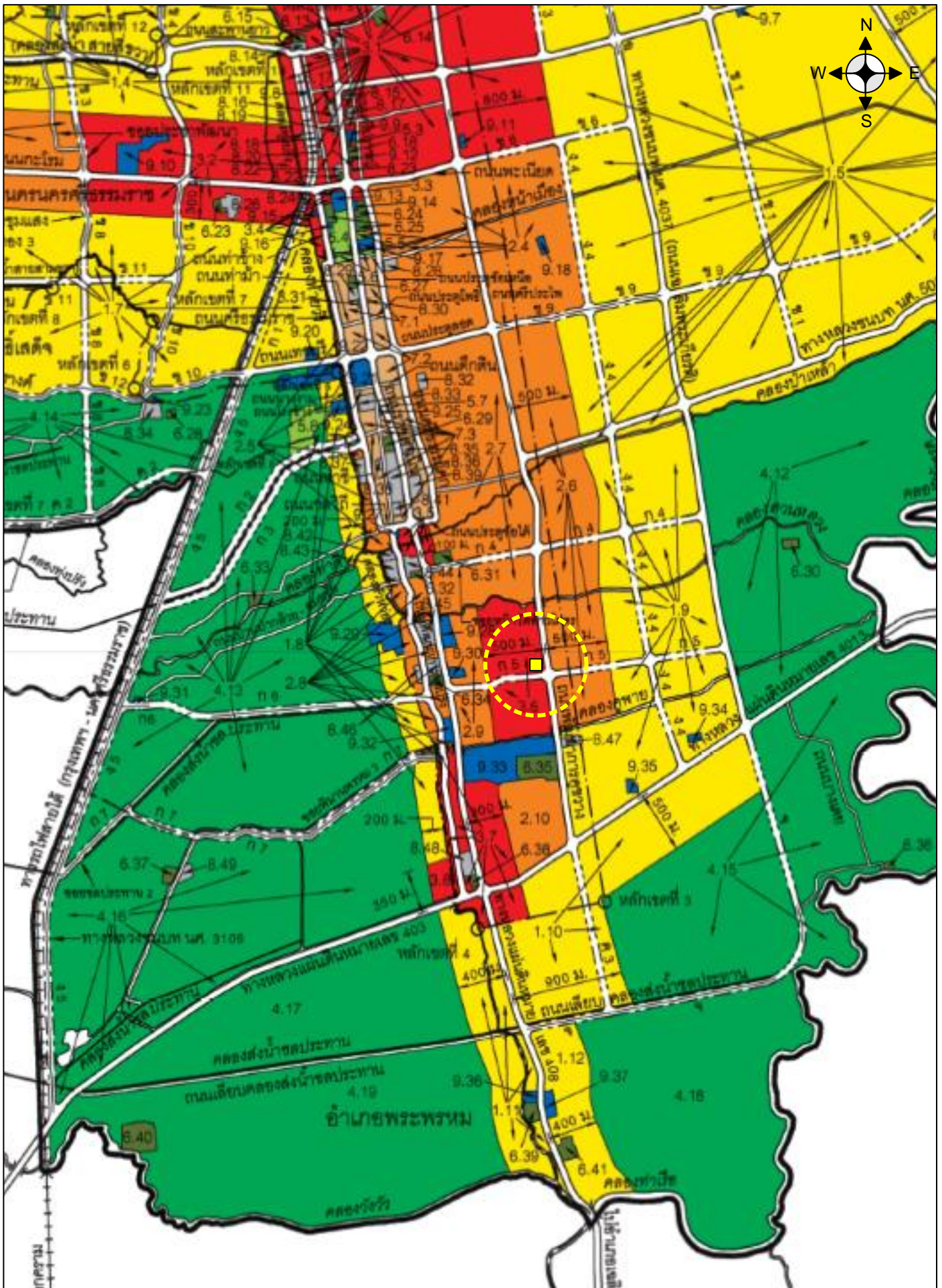
แปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน

โลตัส
สาขานครศรีธรรมราช (08)

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

เอกสารประกอบ ๗

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ฅ
ภาพถายทรัพย์สิน



สภาพถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนพัฒนาการคูขวาง (ทล. 4012) บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช



พื้นที่ค้าปลีกของ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของ โลตัส (Hypermarket)



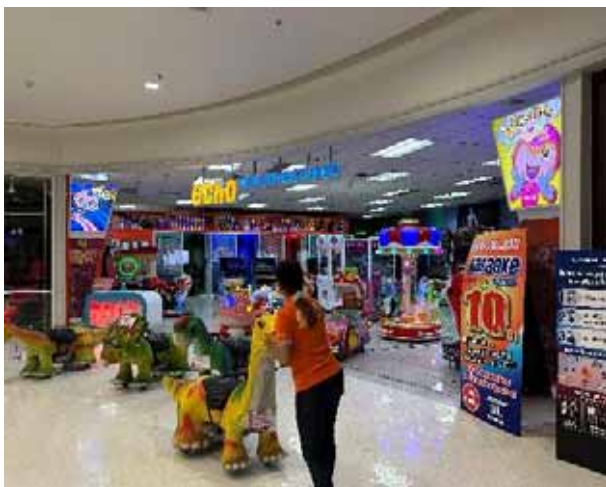
พื้นที่ค้าปลีกของ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



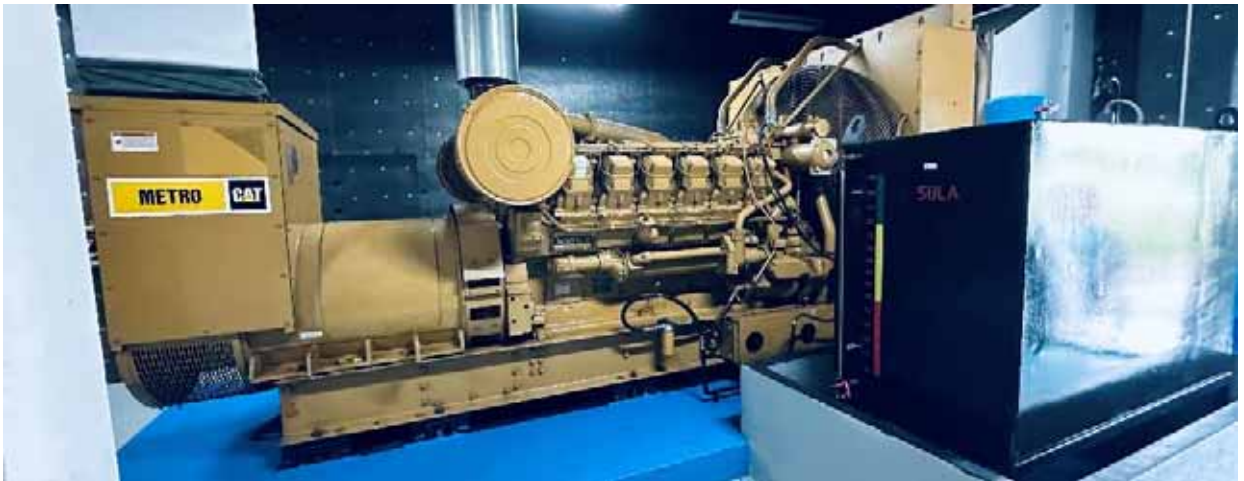
พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



ร้านค้าจำนวน 18 ร้าน (Flea market)



อาคารเก็บของ



ลานคอนกรีต



ป้ายโครงการ

เอกสารประกอบ ญ

หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)

หัวข้อข่าว:

การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF

หลักทรัพย์:

SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

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