

J20/66009 (6/6)

รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู (รหัสสาขา 65)
เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 38 - 39
ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ



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 (6/6)

วันที่ 14 กรกฎาคม 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินเช่ารวมประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “โลตัสส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู” ซึ่งตั้งอยู่ เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 38 – 39 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 706,000,000 บาท (เจ็ดร้อยหกล้าน บาทถ้วน)

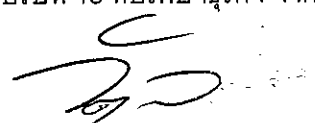
หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวัฒน ำปาวัดย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	4
1.1 วัตถุประสงค์	4
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด	5
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า - ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	8
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	15
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	21
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	21
4.ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	22
4.1 ผังเมือง	22
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	24
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	24
5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ	24
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	24
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	24
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	24

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	25
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	25
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	28
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	34
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	34
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	39
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	48

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● สิทธิการเช่าที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 18,429 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 2502 หมู่ 3 ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 38 - 39 ฝั่งคลองชลประทาน ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พิกัด GPS	: LAT 13°31'15"N, LONG 100°40'04"E
ทางเข้า-ออก	: ถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 292265
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ติดสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท - ติดหนังสือแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง : ถิ่นสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
(ผู้เช่า)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 292265)

ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โฉดัสสรีเทิล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถิ่นสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 5 ตุลาคม 2550

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 4 ตุลาคม 2580

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา

:

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 4	2,867,104.20
5 - 6	3,153,814.62
7 - 9	3,469,196.08
10 - 12	3,816,115.68
13 - 15	4,197,727.24
16 - 18	4,617,499.96
19 - 21	5,079,249.95
22 - 24	5,587,174.94
25 - 27	6,145,892.43
28 - 30	6,760,481.67

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน : ราคารวม 204,240,000 บาท (9,250 บาทต่อตารางวา)
ของทางราชการ

ข้อกำหนดทางผังเมือง และ : ข้อกำหนดของผังเมือง
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ตามประกาศผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2556 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดิน
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง - บริเวณหมายเลข ย. 3-9)

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาล
ตำบลบางปู การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขอ
อนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 27 มกราคม 2566

มูลค่าสิทธิการเช่า : 706,000,000 บาท
(Leasehold Value) (เจ็ดร้อยหกล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่า และผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลา สิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมี ค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบ หรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะ และคุณประโยชน์ ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโล่หุ่ย ผลกำไร และค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไข และข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิด และใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่ บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงให้เป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่ บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทาง บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจาก บริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทาง บริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อยุทธศาสตร์และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐาน หรือสถานะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสถานะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณกิโลเมตรที่ 38 - 39 ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากถนนสายตำหรุ-บางพลี ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 1.7 กิโลเมตร ภายในพื้นที่ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามกับ สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการ

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°31'15"N, LONG 100°40'04"E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะอยู่ในรูปแบบของอาคารโชว์รูมรถยนต์ สถานีบริการน้ำมัน รวมถึงอาคารพาณิชย์ และร้านค้า ร้านอาหารต่างๆ ซึ่งจะกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนสุขุมวิท (ทล.3) ทั้งสองฝั่ง ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านอุตสาหกรรม จะอยู่ในรูปแบบของโรงงานอุตสาหกรรม โกดัง คลังสินค้า โดยตั้งอยู่ใน และนอกเขตนิคมอุตสาหกรรมบางปู โดยจะกระจายตัวอยู่ตามแนวถนนสุขุมวิท (ทล.3) และตามซอยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบโครงการหมู่บ้านจัดสรร และบ้านพักอาศัยปลูกสร้างเอง ซึ่งปัจจุบันมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ตามแนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (ส่วนต่อขยายแบริ่ง-สมุทรปราการ) โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย นิคมอุตสาหกรรมบางปู โครงการบางปูแฟคทอรีแลนด์ วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ โรงเรียนสมุทรปราการ โรงพยาบาลรพีพร โรงพยาบาลเมืองสมุทรฯ บางปู สถานตากอากาศบางปู เมืองโบราณ และฟาร์มจระเข้สมุทรปราการ เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 38-39 แต่เนื่องจากตั้งอยู่ฝั่งคลองชลประทาน (คลองชายทะเล) การเข้า-ออกของทรัพย์สินปัจจุบันสามารถเข้า-ออกผ่านทางถนนสุขุมวิท (ทล.3) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางประมาณ 40 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำ แล้วเชื่อมต่อทางเข้า-ออกผ่านทางสะพานคอนกรีต (ความกว้าง 16 เมตร ความยาว 50 เมตร ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292264 เลขที่ดิน 145 ซึ่งปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าว รวมถึงสะพานคอนกรีตข้ามคลองได้มีการโอนเป็นสาธารณะประโยชน์แล้ว)

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินสามารถเดินทางเข้า-ออกได้ โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการ ตั้งอยู่บริเวณตรงข้ามทรัพย์สินประเมินมูลค่า
- นิคมอุตสาหกรรมบางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 1.5 กิโลเมตร
- วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.5 กิโลเมตร
- โรงเรียนสมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 11.0 กิโลเมตร
- โรงเรียนสวนกุหลาบ สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 11.0 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ตลาดสดบางปูแลนด์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 500 เมตร
- สถานตากอากาศบางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 1.3 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลเมืองสมุทรฯ บางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 3.0 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลวชิรินทร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 4.5 กิโลเมตร
- เมืองโบราณ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.5 กิโลเมตร
- ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน สมุทรปราการ
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 10.0 กิโลเมตร
- ห้างบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 10.0 กิโลเมตร

อาคารพาณิชย์กรรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- | | |
|--|---------------------|
| - หมู่บ้านกิตตินคร บางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 500 เมตร |
| - หมู่บ้านเมืองเอก บางปู ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก | ประมาณ 700 เมตร |
| - หมู่บ้านแฮปปี้แลนด์ซีวิว ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก | ประมาณ 5.7 กิโลเมตร |
| - หมู่บ้านกิตตินคร สมุทรปราการ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ 6.2 กิโลเมตร |
| - หมู่บ้านทรัพย์สินรุ่งเรืองซีดี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ 6.6 กิโลเมตร |

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ตามสัญญาเช่าประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู โดยมีรายละเอียดของที่ดิน และอาคารดังต่อไปนี้

● ที่ดิน

ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) ติดทางสาธารณประโยชน์ประมาณ 241 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศใต้) จนถึงเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศเหนือ) ประมาณ 507 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินประกอบ) สภาพปัจจุบันมีการพัฒนาแล้วบางส่วน ซึ่งส่วนที่พัฒนาแล้วมีระดับดินสูงเสมอด้านหน้าที่ดิน เนื้อที่ประมาณ 37-0-00 ไร่ (14,800 ตารางวา) ส่วนที่ยังไม่พัฒนามีระดับดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร เนื้อที่โดยประมาณ 18-0-80 ไร่ (7,280 ตารางวา)

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดที่ดินว่างเปล่า (ที่ส่วนบุคคล) ยาวรวมประมาณ 137 เมตร
ทิศใต้	: ติดที่ดินว่างเปล่า (ทางสาธารณประโยชน์) ยาวรวมประมาณ 241 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดที่ดินว่างเปล่า (ที่ส่วนบุคคล) ยาวรวมประมาณ 466 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดคลองยายจิว ยาวรวมประมาณ 507 เมตร

หมายเหตุ :

- 1) ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และสิทธิการใช้ทางเข้าออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพบว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท (ทล.3) แต่เนื่องจากอยู่ฝั่งคลองชลประทาน (คลองชายทะเล) และไม่มีแนวเขตที่ดินติดกับถนนสุขุมวิท (ทล.3) ซึ่งการเข้า - ออก หลักของทรัพย์สินปัจจุบันผ่านทางสะพานคอนกรีต (ความกว้าง 16 เมตร ความยาว 50 เมตร) และผ่านโฉนดที่ดินเลขที่ 292264 เลขที่ดิน 145 (ปัจจุบันได้มีการโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ แล้วเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2550) ประกอบกับ ได้มีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวถูกต้อง (อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 4/50 ลงวันที่ 11 มกราคม 2550 และหนังสือขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองชลประทานในที่ราชพัสดุที่ กค.0309.09/045 ลงวันที่ 15 มกราคม 2550) รวมถึงได้มีการขออนุญาตเชื่อมคอสสะพานกับ (ทล.3) ดังกล่าวแล้ว ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า - ออกได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ

หมายเหตุ : (ต่อ)

- 2) ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจบริเวณทางเข้า - ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่าปัจจุบันตามแนวถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน และผ่านหน้าบริเวณทางเข้า-ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติของบริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) จำกัด (โทรศัพท์ 02-709-8295-9 02-709-4670-1) พาดผ่านตลอดแนว และจากการตรวจสอบพบว่า มีระยะปลอดภัยจากแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติดังกล่าว ซึ่งมีการกำหนดเขตห้ามขุด ดอก หรือกระทำการใดๆ ในระยะ 1.80 เมตร จากแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติ อย่างไรก็ตามแนวท่อส่งก๊าซธรรมชาติดังกล่าวไม่ได้ ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน



• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคาร และสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 112.50 x 177.80 เมตร พื้นที่อาคารประมาณ 18,429 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 15 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่าประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet วัสดุย่นวนกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้น	: บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : กระเบื้องยาง ห้องน้ำปูกระเบื้องเซรามิค
ผนัง	: บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ประตู	: บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม, บานเปิดพีวีซี (PVC) วงกบพีวีซี (PVC)

หมายเหตุ :

จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ พบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 2881 ปัจจุบันได้ทำการแบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 ซึ่งจากการสำรวจที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบันพบว่าอาคาร โลตัส สาขาบางปู ปัจจุบันตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 18,429 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	8,288 845 1,852 432
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,018
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	3,134
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,663
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	197
รวมพื้นที่	18,429

หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 411 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของโลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

พื้นที่ภายในอาคาร : พื้นที่ค้าปลีกของทาง โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน และห้องน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีสิ่งอำนวยความสะดวก ดังต่อไปนี้

พื้นที่จอดรถ : รถยนต์จำนวน 675 คัน รถจักรยานยนต์ จำนวน 816 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,000 KVA (จำนวน 2 ชุด) และหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,250 KVA (จำนวน 1 ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 750 KVA (จำนวน 1 ชุด)
- ระบบปรับอากาศ : เครื่องทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ขนาด 450 ตัน/ชุด (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวรับน้ำดับเพลิง
 - ติดตั้ง Smoke Detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ลานคอนกรีต : ประมาณ 32,360 เมตร
- รั้วเหล็ก : รั้วโครงเหล็ก ยาวประมาณ 1,345 เมตร
- ป้ายจำนวน 1 ชุด : สูงประมาณ 20 เมตร

หมายเหตุ :

อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุดลงตามสัญญาเช่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออก ทั้งหมด ทางบริษัท จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคาร ว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบรับหนังสือแจ้งความ	: โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่198/2549
ประสงค์จะก่อสร้างอาคาร	
อนุญาตให้	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคารหรือตัวแทน เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ทำการ	: ก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 2881 เป็นที่ดินของธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
เป็นอาคาร	1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร (ค้าปลีก ค้าส่ง) ห้องเย็น เบเกอร์รี่ สำนักงาน 2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร จำนวน 1 ป้าย ป้ายบอกทางเข้าออก จำนวน 1 ป้าย 3. ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 26 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม ทางเดิน จำนวน 1 หลัง หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์ 14 หลัง หลังคาคลุม ที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 11 หลัง 4. ชนิดค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นถังเก็บน้ำประปา จำนวน 1 หลัง และห้องเครื่อง จำนวน 1 หลัง
ออกให้ ณ วันที่	: 22 กันยายน 2549

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร	: เลขที่ 193/2550
เลขที่	
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ได้ทำการ	: ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับในใบอนุญาตเลขที่ 198/2549 ลงวันที่ 22 กันยายน 2550
เป็นอาคาร	: 1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทอุปโภคบริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคารห้องเย็น เบเกอร์รี่ สำนักงาน ที่จอดรถ 2. ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร จำนวน 1 ป้าย ป้ายบอกทางเข้าออกจำนวน 1 ป้าย 3. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 28 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอด รถจักรยานยนต์ จำนวน 11 หลัง ที่จอดรถยนต์ จำนวน 14 หลัง หลังคาคลุมทางเดิน จำนวน 1 หลัง ถังเก็บน้ำประปา จำนวน 1 หลัง และห้องเครื่อง จำนวน 1 หลัง
อยู่ในที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 292264 (2745) เป็นที่ดินของ บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ออกให้ ณ วันที่	: 1 ตุลาคม 2550

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียด ดังนี้

โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
292265	144	2615	55	-	80	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	ไม่มีภาระผูกพัน

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5136 III 8094 ตำบล : บางปูใหม่
อำเภอ : เมืองสมุทรปราการ จังหวัด : สมุทรปราการ

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : - ติดสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 30 ปี ให้กับกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี
ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้
โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น
ซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่า
พื้นที่อาคาร ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ฉบับที่แก้ไขข้อตกลงตาม
เอกสารแนบ)

หมายเหตุ : ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท
(LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 (ดูหนังสือสัญญาเปลี่ยนแปลง
ชื่อในเอกสารประกอบ)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 292265)

ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า : 5 ตุลาคม 2550
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 4 ตุลาคม 2580
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน
ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 4	2,867,104.20
5 - 6	3,153,814.62
7 - 9	3,469,196.08
10 - 12	3,816,115.68
13 - 15	4,197,727.24
16 - 18	4,617,499.96
19 - 21	5,079,249.95
22 - 24	5,587,174.94
25 - 27	6,145,892.43
28 - 30	6,760,481.67

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสารบัญจดทะเบียนของเอกสารสิทธิที่ดินแปลงทรัพย์สิน กับสำนักงานที่ดิน จังหวัดสมุทรปราการ พบว่าปัจจุบันที่ดินแปลงทรัพย์สิน ได้มีการโอนสิทธิการเช่าที่ดินระหว่าง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้รับโอนสิทธิการเช่า) อ้างอิงตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (ท.ด.6) ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

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

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,288
พื้นที่ Food Court	1,018
พื้นที่ Back offices	845
พื้นที่ Maintenance	432
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,852

ค่าเช่าตามสัญญา

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	828,837	81,014	909,851
2	828,837	81,014	909,851
3	828,837	81,014	909,851
4	911,721	89,115	1,000,836
5	911,721	89,115	1,000,836
6	911,721	89,115	1,000,836
7	1,002,893	98,027	1,100,920
8	1,002,893	98,027	1,100,920
9	1,002,893	98,027	1,100,920
10	1,103,182	107,829	1,211,011
11	1,103,182	107,829	1,211,011
12	1,103,182	107,829	1,211,011
13	1,213,500	118,612	1,332,112
14	1,213,500	118,612	1,332,112
15	1,213,500	118,612	1,332,112
16	1,334,850	130,473	1,465,323
17	1,334,850	130,473	1,465,323
18	1,334,850	130,473	1,465,323
19	1,468,335	143,521	1,611,856
20	1,468,335	143,521	1,611,856
21	1,468,335	143,521	1,611,856
22	1,615,169	157,873	1,773,042
23	1,615,169	157,873	1,773,042
24	1,615,169	157,873	1,773,042
25	1,776,686	173,660	1,950,346
26	1,776,686	173,660	1,950,346
27	1,776,686	173,660	1,950,346
28	1,954,354	191,026	2,145,380
29	1,954,354	191,026	2,145,380
30	1,954,354	191,026	2,145,380

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	1,243,256	121,521	1,364,777
2	1,243,256	121,521	1,364,777
3	1,243,256	121,521	1,364,777
4	1,367,581	133,673	1,501,254
5	1,367,581	133,673	1,501,254
6	1,367,581	133,673	1,501,254
7	1,504,339	147,040	1,651,379
8	1,504,339	147,040	1,651,379
9	1,504,339	147,040	1,651,379
10	1,654,773	161,744	1,816,517

รายละเอียดข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม (ต่ออายุครั้งแรก)

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่า สาขาบางปู โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้ผู้เช่าเช่า ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

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

(ข) คู่สัญญาตกลงให้รายละเอียดเกี่ยวกับค่าเช่าของระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรกเป็นไปตามเอกสารแนบท้ายหมายเลข 1 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ค่าเช่าตามสัญญาขอระยะเวลาการ : - 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	1,103,182	107,829	1,211,011
2	1,103,182	107,829	1,211,011
3	1,213,500	118,612	1,332,112

ค่าเช่าตามสัญญาขอระยะเวลาการ :
ต่ออายุครั้งแรก (ต่อ)

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่า ทั้งหมด (บาท/เดือน)
4	1,213,500	118,612	1,332,112
5	1,213,500	118,612	1,332,112
6	1,334,850	130,473	1,465,323
7	1,334,850	130,473	1,465,323
8	1,334,850	130,473	1,465,323
9	1,468,335	143,521	1,611,856
10	1,468,335	143,521	1,611,856

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการ ทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,654,773	161,744	1,816,517
2	1,654,773	161,744	1,816,517
3	1,820,250	177,918	1,998,168
4	1,820,250	177,918	1,998,168
5	1,820,250	177,918	1,998,168
6	2,002,275	195,710	2,197,985
7	2,002,275	195,710	2,197,985
8	2,002,275	195,710	2,197,985
9	2,202,503	215,281	2,417,784
10	2,202,503	215,281	2,417,784

4. ผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ (พ.ศ. 2556)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง - บริเวณหมายเลข ย.3-9) โดยมีข้อกำหนดดังนี้

ที่ดินประเภท ย.3 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว ตึกแถว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซสถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
6. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
7. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
8. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
9. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
10. การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่กรณีที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติ หรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ใช่อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
11. การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่ สำหรับการประกอบพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอบางบ่อ อำเภอพระประแดง อำเภอบางพลี อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อำเภอพระสมุทรเจดีย์ และกิ่งอำเภอบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว
12. สำนักงานประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
13. คลังสินค้าประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
14. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
15. ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้าประเภทอาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่
16. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์
17. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
18. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล เว้นแต่เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของราชการ ส่วนท้องถิ่นหรือได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
19. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
20. ซื้อมาย หรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
21. ซื้อมาย หรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณหมายเลข ย.3 - 3 เฉพาะที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 238 239 7429 88328 88329 88330 88331 88332 19297 281382 281383 281384 281385 281386 281387 และ 281388 ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อดำเนินกิจการโรงงานลำดับที่ 88 ตามเงื่อนไขที่กำหนดในบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ให้มีระยะถอยร่นจากแนวเขตเข้าไปด้านในของแปลงที่ดิน เฉพาะด้านที่ติดกับที่ดินแปลงอื่นนอกเหนือจากที่ดินแปลงโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่น้อยกว่า 30 เมตร และปลูกต้นไม้เต็มพื้นที่ถอยร่น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง และทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำ หรือการสาธารณูปโภค

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลบางปู การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่มีข้อกำหนด และกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืน และโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่อาจจะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสม และถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้า โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต บริษัท มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

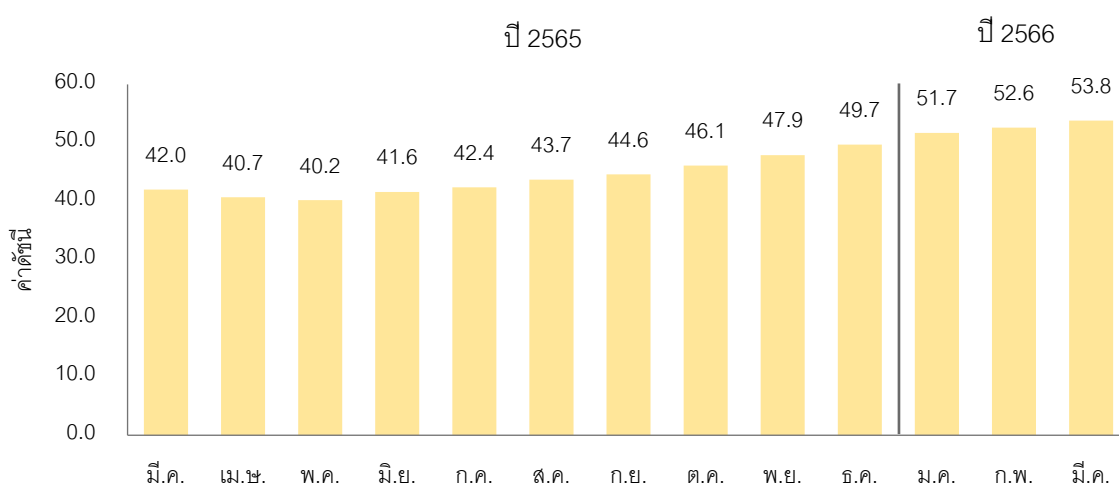
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

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 และบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ระยะที่ 5 เพื่อเพิ่มกำลังซื้อ ปัจจัยด้านจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้น โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เพิ่มสูงขึ้นมากในช่วงที่ผ่านมา ส่วนปัจจัยลบอื่นๆ เช่น ราคาพืชผลทางการเกษตรปรับตัวขึ้น ทำให้เกษตรกรเริ่มมีรายได้ที่สูงขึ้น และราคาน้ำมันในตลาดโลกที่ปรับตัวลดลง เป็นต้น ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ ผู้บริโภคมีความรู้สึกไม่สบายใจเกี่ยวกับสถานการณ์ค่าครองชีพที่สูงขึ้นสวนทางกับรายได้ที่ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในปัจจุบัน การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยนโยบายของกนง. การขาดดุลการค้าในเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา และการปรับลดการคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจ (GDP) จากกนง. ตลอดจนความกังวลจากสถานการณ์สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

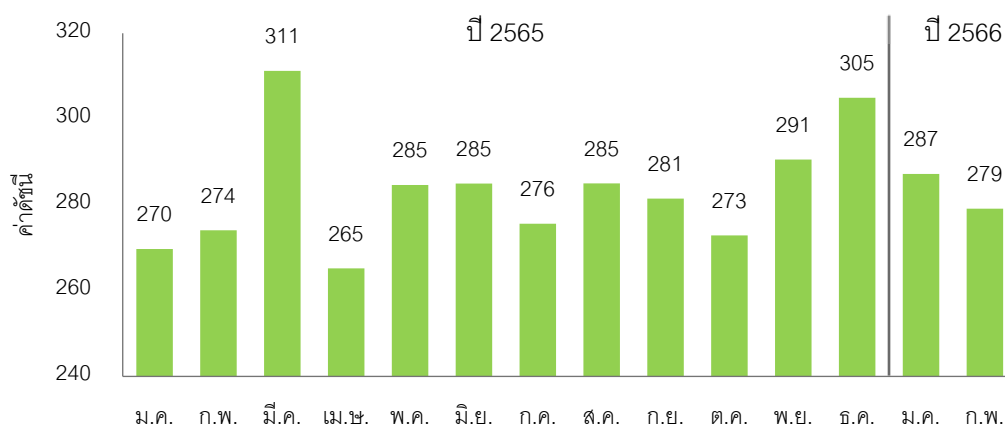


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

● ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

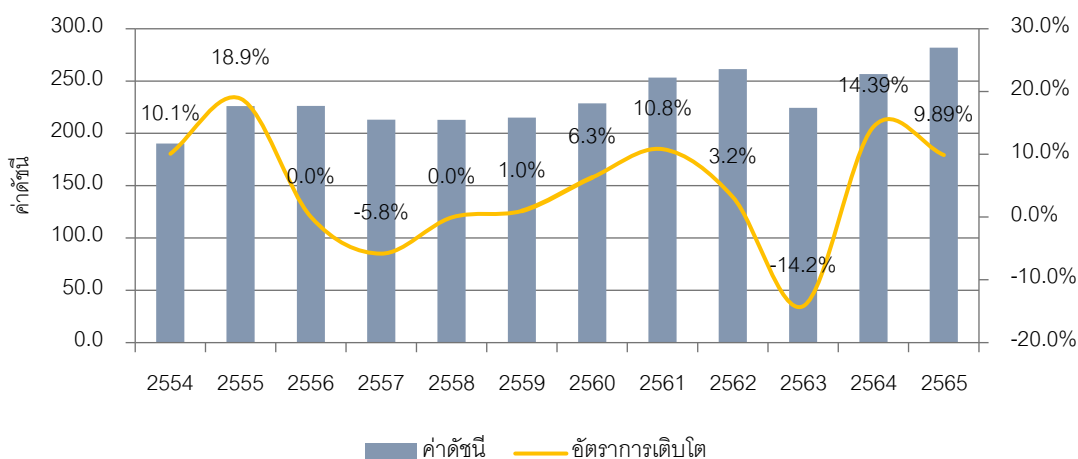
สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 279 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 287 ในเดือนมกราคมที่ผ่านมา แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาจะมีปัจจัยบวกต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการช้อปดีมีคืน โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

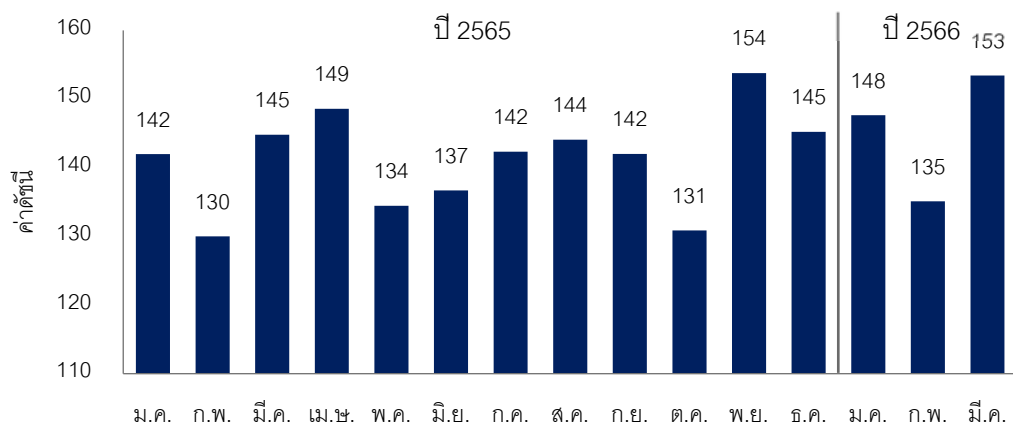


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)**

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)



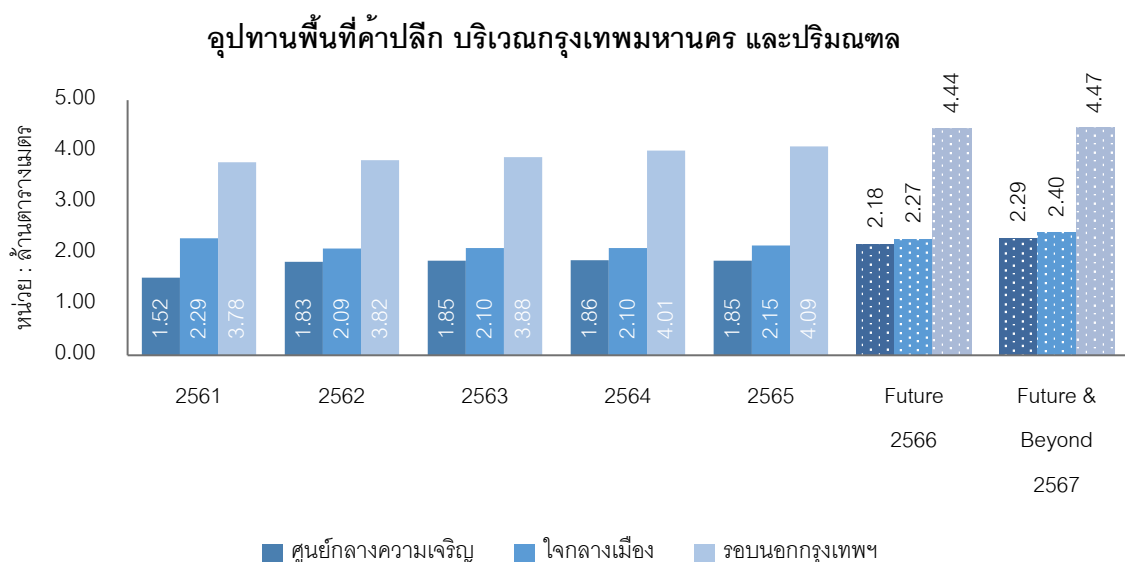
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

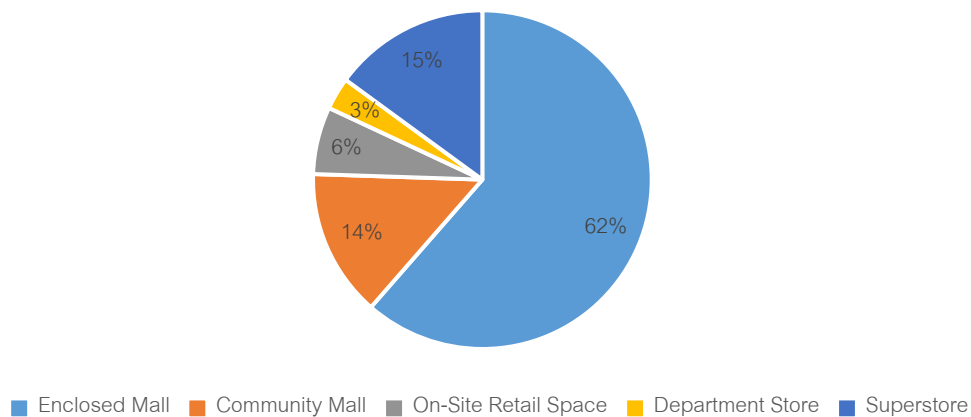
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้น ประมาณ 1.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 4 ประกอบด้วยโครงการเทอร์มินอล 21 พระราม 3 ขนาดพื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร โครงการโรบินสัน โลฟส์ไดร์ ราชพฤกษ์ ขนาดพื้นที่ประมาณ 25,000 ตารางเมตร โครงการโลตัส ราชพฤกษ์ ขนาดพื้นที่ประมาณ 15,000 ตาราง เมตร โครงการโฮมโปร ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่ประมาณ 5,000 ตารางเมตร และโครงการลิตเติ้ล วอล์ค ลาดกระบัง ขนาดพื้นที่ประมาณ 8,000 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เช่ารวมในไตรมาสที่ 4 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 93,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 4 มาอยู่ที่ 8.09 ล้านตารางเมตร

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



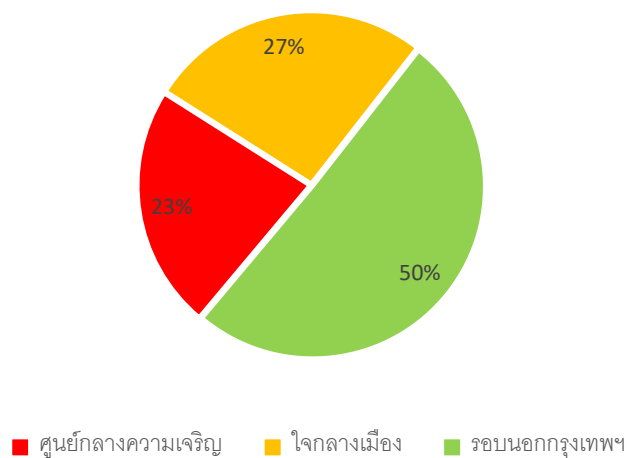
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกะบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์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

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



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

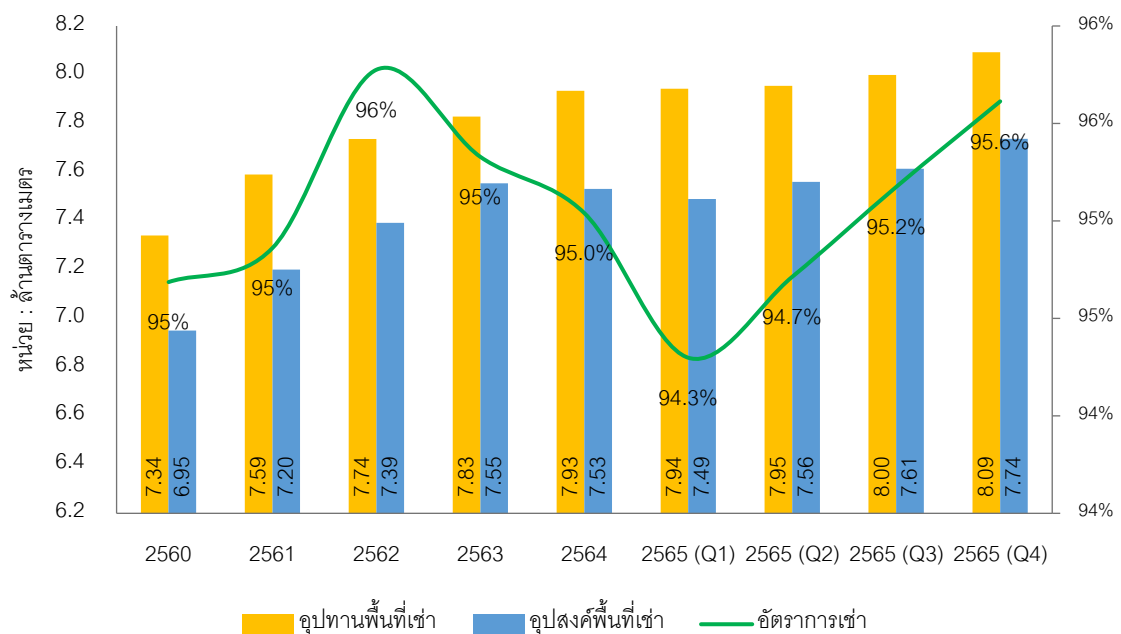
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

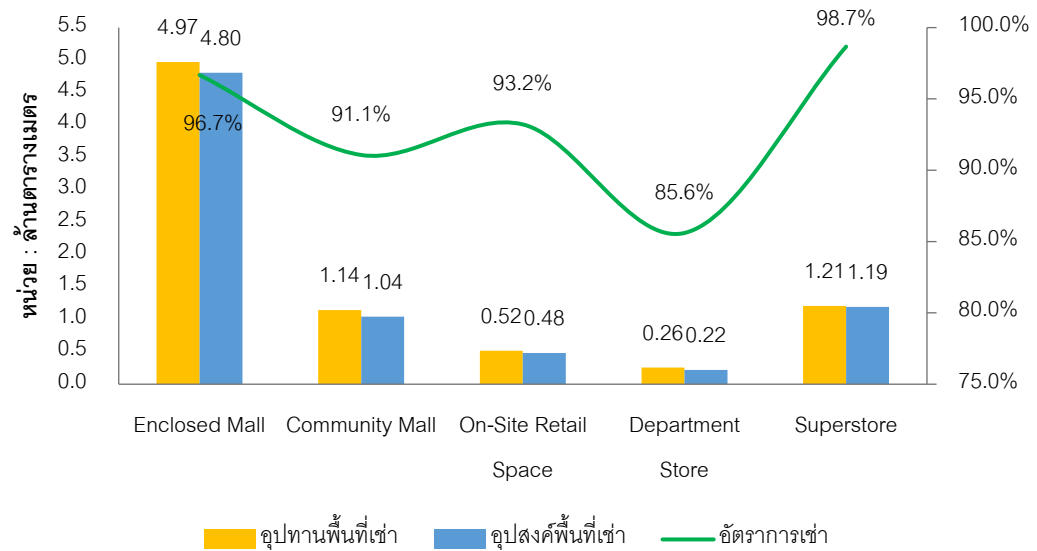
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 207,600 ตารางเมตร คิดเป็น 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล 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 และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 4 ปี 2565

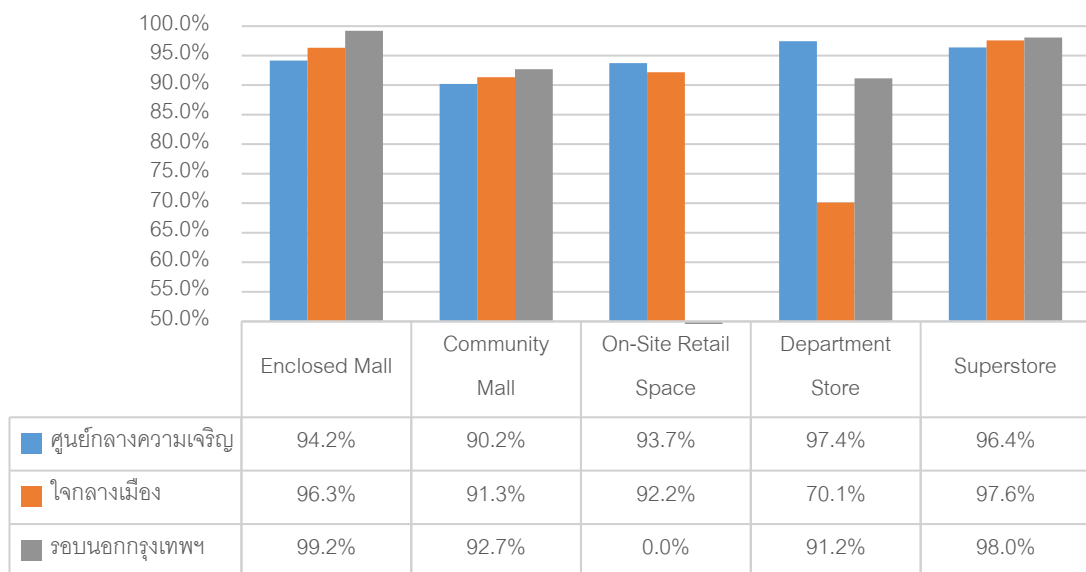


หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์มาร์เก็ต มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.7% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96.7% ศูนย์การค้า ในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use หรือ On-Site Retail Space) ประมาณ 93.2% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้า ชุมชน (Community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

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



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



● ค่าเช่า (Rental)

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

	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G (บาท / ตารางเมตร / เดือน)	ชั้นอื่นๆ (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 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 Approach) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม 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)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) นี้ ทางบริษัทจะใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 9 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• การประเมินมูลค่าที่ดิน

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

การประเมินมูลค่าที่ดินในครั้งนี้ เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 9 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่ ขั้นตอนที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และขั้นตอนที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 9 วัน โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ผังคลองชลประทาน บริเวณกิโลเมตรที่ 35 - 36 เนื้อที่ดินประมาณ 97-2-39 ไร่ (39,039 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 25,000 บาท
2. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ผังคลองชลประทาน บริเวณกิโลเมตรที่ 40 - 41 เนื้อที่ดินประมาณ 44-1-90 ไร่ (17,790 ตารางวา) ราคาซื้อ - ขาย ตารางวาละ 12,500 บาท (ประมาณปลายปี 2565)
3. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนตำหรุ-บางพลี (ทล.3256) เนื้อที่ดินประมาณ 15-0-00 ไร่ (6,000 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 32,500 บาท
4. ที่ดินว่างเปล่า ตัดถนนตำหรุ-บางพลี (ทล.3256) เนื้อที่ดินประมาณ 14-3-46 ไร่ (5,946 ตารางวา) ราคาเสนอขายตารางวาละ 30,000 บาท

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดคลอง ชลประทาน ถนนสุขุมวิท (ทล.3) (บริเวณกิโลเมตรที่ 38-39)	ติดคลอง ชลประทาน ถนนสุขุมวิท (ทล.3) (บริเวณกิโลเมตรที่ 35-36)	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) (หลักกิโลเมตรที่ 40-41)	ติดถนนตำหรุ- บางพลี (ทล.3256) (ทล.3256)	ติดถนนตำหรุ- บางพลี (ทล.3256) (ทล.3256)
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2566	ซื้อ - ขาย (ประมาณ ปลายปี 2565)	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	55-0-80	97-2-39	44-1-90	15-0-00	14-3-46
ราคา (บาท/ตารางวา)		25,000	12,500	32,500	30,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000	12,500	32,500	30,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		25,000	12,500	32,500	30,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	0.0%	-10.0%	-15.0%
		22,500	12,500	29,250	25,500
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		22,500	12,500	29,250	25,500
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		-10.0%	10.0%	-10.0%	-10.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		5.0%	0.0%	-40.0%	-40.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	5.0%	0.0%	5.0%
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		-5.0%	10.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		-10.0%	35.0%	-50.0%	-45.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		20,250	16,880	14,630	14,030
ผลการปรับฐานข้อมูล					
		-20.0%	35.0%	-60.0%	-60.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	16,448	5,063	4,220	3,658	3,508
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	16,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 55-0-80.0 ไร่ (22,080.0 ตารางวา)

ราคา 16,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 353,280,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 9 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาด จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 4% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท ปัจจุบันระยะเวลาในการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน นำมาคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	353,280,000 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

• การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 9 วัน

สมมติฐานการประมาณการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	10,598,400	10,598,400	10,598,400	12,188,160	12,188,160	12,188,160	14,016,384	14,016,384
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	4,617,500	4,617,500	5,079,250	5,079,250	5,079,250	5,587,175	5,587,175	5,587,175
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	5,980,900	5,980,900	5,519,150	7,108,910	7,108,910	6,600,985	8,429,209	8,429,209
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	72,773,878 บาท							
หรือประมาณ (Rounded To)	73,000,000 บาท							

สมมติฐานการประมาณการ	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	14,016,384	16,118,842	16,118,842	16,118,842	18,536,668	18,536,668	12,747,133
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	6,145,892	6,145,892	6,145,892	6,760,482	6,760,482	6,760,482	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	7,870,492	9,972,949	9,972,949	9,358,360	11,776,186	11,776,186	12,747,133

สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน ประมาณ 73,000,000 บาท

● การประเมินมูลค่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัท ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกันสำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 16 ปี และโดยเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน) ลงอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์) ดังนั้นทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) เฉลี่ยประมาณ 3.3% ต่อปี ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าต้นทุนทดแทน สุทธิ (DRC) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	18,429	29,000	534,441,000	16	3.33%	53.28%	284,750,165	249,690,835
รวมมูลค่าอาคาร			534,441,000	รวมมูลค่าอาคาร			249,690,835	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	32,360	1,500	48,540,000	16	3.33%	53.28%	25,862,112	22,677,888
รั้วเหล็ก	1,345	1,000	1,345,000	16	3.33%	53.28%	716,616	628,384
ป้าย (เทสโก้ โลตัส)	1 ชุด	-	4,200,000	16	3.33%	53.28%	2,237,760	1,962,240
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			54,085,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			25,268,512	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			588,526,000	รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)			274,959,347	
หรือประมาณ			589,000,000	หรือประมาณ			275,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
● ที่ดิน / สิทธิการเช่า (Leasehold)	73,000,000
● อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง	275,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	348,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

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

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

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

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นทางบริษัท จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัท จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

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

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม (ต่ออายุครั้งแรก) วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

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

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม (ต่ออายุครั้งแรก) วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

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

หมายเหตุ :

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

● **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และข้อมูลการเข้าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

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

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดิน หรือทางผ่านที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 0.6% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

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

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

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

• โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
รายได้จากฐานค่าแบบถาวร (Permanent Tenant)															
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	44,608,080	45,946,322	47,324,712	48,744,453	50,206,787	51,712,991	53,264,380	54,862,312	56,508,181	58,203,427	59,949,529	61,748,015	63,600,456	65,508,469	3,884,576
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	11,166,523	11,724,849	12,135,219	12,438,600	12,749,565	13,068,304	13,395,011	13,729,887	14,073,134	14,424,962	14,785,586	15,155,226	15,534,106	15,922,459	939,600
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	90%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากฐานค่าแบบถาวร	50,197,143	54,787,613	57,676,133	59,347,561	61,067,661	62,837,855	64,659,610	66,534,432	68,463,875	70,449,537	72,493,062	74,596,144	76,760,525	78,988,001	4,679,451
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)															
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Lotus Store Area)	33,095,460	33,647,051	36,405,004	36,405,004	37,011,754	40,045,504	40,045,504	40,712,929	44,050,054	44,050,054	44,784,223	48,455,066	48,455,066	49,262,650	36,823,246
ศูนย์อาหาร (Food Court)	3,234,876	3,288,791	3,558,365	3,558,365	3,617,670	3,914,199	3,914,199	3,979,437	4,305,627	4,305,627	4,377,387	4,736,189	4,736,189	4,815,125	3,599,246
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	36,330,336	36,935,841	39,963,368	39,963,368	40,629,424	43,959,703	43,959,703	44,692,366	48,355,682	48,355,682	49,161,610	53,191,254	53,191,254	54,077,775	40,422,492
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	17,569,000	18,096,070	18,638,952	19,198,121	19,774,064	20,367,286	20,978,305	21,607,654	22,255,884	22,923,560	23,611,267	24,319,605	25,049,193	25,800,669	18,359,395
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	104,096,479	109,819,525	116,278,454	118,509,050	121,471,149	127,164,845	129,597,618	132,834,452	139,075,440	141,728,779	145,265,939	152,107,003	155,000,973	158,866,444	63,461,338
รายได้อื่นๆ (Other Income)	406,597	437,302	457,891	471,274	485,050	499,231	513,827	528,853	544,319	560,239	576,626	593,494	610,858	628,732	138,233
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	104,503,076	110,256,827	116,736,344	118,980,325	121,956,200	127,664,075	130,111,445	133,363,305	139,619,759	142,289,017	145,842,565	152,700,498	155,611,831	159,495,176	63,599,571
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)															
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	2,181,528	2,246,974	2,314,383	2,383,814	2,455,329	2,528,988	2,604,858	2,683,004	2,763,494	2,846,399	2,931,791	3,019,744	3,110,337	3,203,647	2,279,670
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,498,315	2,635,669	2,790,683	2,844,217	2,915,308	3,051,956	3,110,343	3,188,027	3,337,811	3,401,491	3,486,383	3,650,568	3,720,023	3,812,795	1,523,072
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,694,154	1,822,092	1,907,877	1,963,642	2,021,043	2,080,129	2,140,948	2,203,552	2,267,994	2,334,327	2,402,608	2,472,894	2,545,243	2,619,717	575,971
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,016,432	-	-	-	-	-
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	4,431,228	4,765,864	4,990,243	5,136,102	5,286,240	5,440,784	5,599,863	5,763,611	5,932,165	6,105,667	6,284,262	6,468,101	6,657,337	6,852,131	1,506,510
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,363,455	1,466,420	1,535,460	1,580,339	1,626,536	1,674,087	1,723,035	1,773,419	1,825,282	1,878,667	1,933,619	1,990,185	2,048,412	2,108,348	463,542
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	836,025	882,055	933,891	951,843	975,650	1,021,313	1,040,892	1,066,906	1,116,958	1,138,312	1,166,741	1,221,604	1,244,895	1,275,961	508,797
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	13,004,704	13,819,073	14,472,536	14,859,957	15,280,105	15,797,258	16,219,938	16,678,519	17,243,703	19,721,295	18,205,403	18,823,096	19,326,247	19,872,599	6,857,562
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	91,498,372	96,437,754	102,263,808	104,120,367	106,676,095	111,866,818	113,891,507	116,684,786	122,376,056	122,567,723	127,637,162	133,877,402	136,285,584	139,622,578	56,742,009
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)															
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,646,971	1,735,880	1,840,749	1,874,167	1,920,170	2,013,603	2,050,047	2,100,326	2,202,769	2,206,219	2,297,469	2,409,793	2,453,141	2,513,206	1,021,356
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	836,025	861,105	886,939	913,547	940,953	969,182	998,257	1,028,205	1,059,051	1,090,822	1,123,547	1,157,254	1,191,971	1,227,730	873,636
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	4,617,500	4,617,500	5,079,250	5,079,250	5,079,250	5,587,175	5,587,175	5,587,175	6,145,892	6,145,892	6,145,892	6,760,482	6,760,482	6,760,482	-
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	7,100,495	7,214,485	7,806,937	7,866,963	7,940,373	8,569,959	8,635,479	8,715,706	9,407,712	9,442,934	9,566,909	10,327,528	10,405,593	10,501,418	1,894,992
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)															
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	2,045,182	2,199,630	2,303,189	2,370,509	2,439,803	2,511,131	2,584,552	2,660,128	2,737,922	2,818,000	2,900,429	2,985,277	3,072,617	3,162,522	695,312
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	82,352,694	87,023,640	92,153,682	93,882,895	96,295,919	100,785,727	102,671,475	105,308,952	110,230,421	110,306,789	115,169,825	120,564,596	122,807,374	125,958,637	54,151,705
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	705,706,856	บาท													
หรือประมาณ	706,000,000	บาท													

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	348,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	706,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อน และจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินโดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เพื่อหาส่วนต่างของค่าเช่าตลาด (Market Rent) และค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ตามระยะเวลาในสัญญาเช่า ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริงจากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่สูงกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากค่าความนิยมในตัวของผู้เช่าหลัก หรือผู้ประกอบการซึ่งได้แก่ โลตัส ประกอบกับทรัพย์สินมีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ และเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 9 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

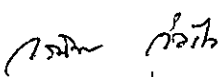
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

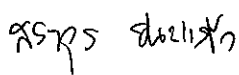
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู

- สิทธิการเช่าที่ดิน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา)
- โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู (รหัสสาขา 65)

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	706,000,000 บาท (เจ็ดร้อยหกล้านบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า


(นายวรวัตร วงษ์ไวย)
ที่ปรึกษาอาวุโส / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า


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


(นายวัฒนา จำปาวงษ์)
ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)
กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน บริเวณกิโลเมตรที่ 35 – 36 ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตกประมาณ 3.5 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม และคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง หมายเลข อ. 2 - 2)
สภาพแวดล้อม	: ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 97-2-39 ไร่ (39,039 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดคลองชลประทานประมาณ 150 เมตร สภาพปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และมีบ่อน้ำขนาด 30 x 150 เมตร จำนวน 1 บ่อ
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอระดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 25,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณเป้ โทรศัพท์ 063-619-7893
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านอุตสาหกรรม
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ฝั่งคลองชลประทาน บริเวณกิโลเมตรที่ 40 – 41 หรือตรงข้ามโรงเรียนวัดตำหู
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง หมายเลข ย. 3 - 8) และที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว หมายเลข ก. 1 - 12)
สภาพแวดล้อม	: ย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 44-1-90 ไร่ (17,790 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดคลองชลประทานประมาณ 80 เมตร สภาพปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ในที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: ยังไม่ถม มีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย	: 12,500 บาทต่อตารางวา (ประมาณปลายปี 2565)
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณอมร โทรศัพท์ 063-212-5382
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสายตำหุ - บางพลี (ทล.3256) ห่างจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) เข้าไปประมาณ 1.1 กิโลเมตร หรือห่างจากหมู่บ้านพุกา 106 บางปู – ตำหุ ไปทางทิศใต้ ประมาณ 300 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง หมายเลข ย. 3 - 8)
สภาพแวดล้อม	: ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 15-0-00 ไร่ (6,000 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนสายตำหุ - บางพลี (ทล.3256) ประมาณ 80 เมตร สภาพปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่า ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: สูงเสมอรดับถนนด้านหน้า
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 32,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณพัน โทรศัพท์ 089-449-4540
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

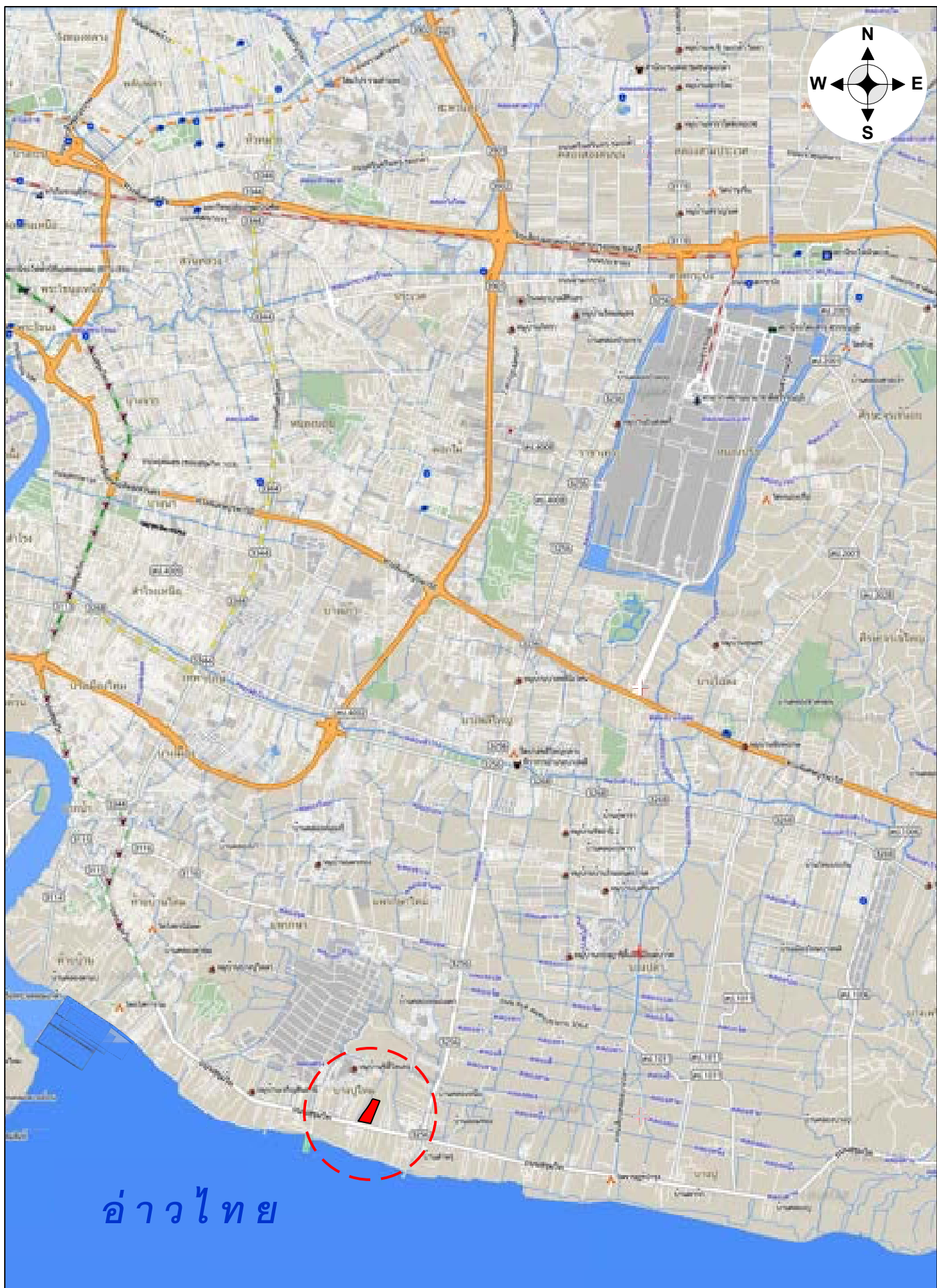
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสายตำหรุ - บางพลี (ทล.3256) ห่างจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) เข้าไปประมาณ 1.5 กิโลเมตร หรือห่างจากหมู่บ้านพฤษภา 106 บางปู - ตำหรุ ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 100 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง หมายเลข ย. 3 - 8)
สภาพแวดล้อม	: ย่านอุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 14-3-64 ไร่ (5,946 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปด้ามมีด มีหน้ากว้างติดถนนสายตำหรุ - บางพลี (ทล. 3256) ประมาณ 90 เมตร สภาพปัจจุบันบริเวณด้านหน้าที่ดินประมาณ 2 ไร่ ให้ประโยชน์เป็นอู่ซ่อมรถ ส่วนที่เหลือมีสภาพเป็นบ่อปลาลึกประมาณ 1 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าโดยเฉลี่ยประมาณ 0.5 – 1.0 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร
ราคาเสนอขาย	: 30,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: ลูกค้า โทรศัพท์ 094-884-1911
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

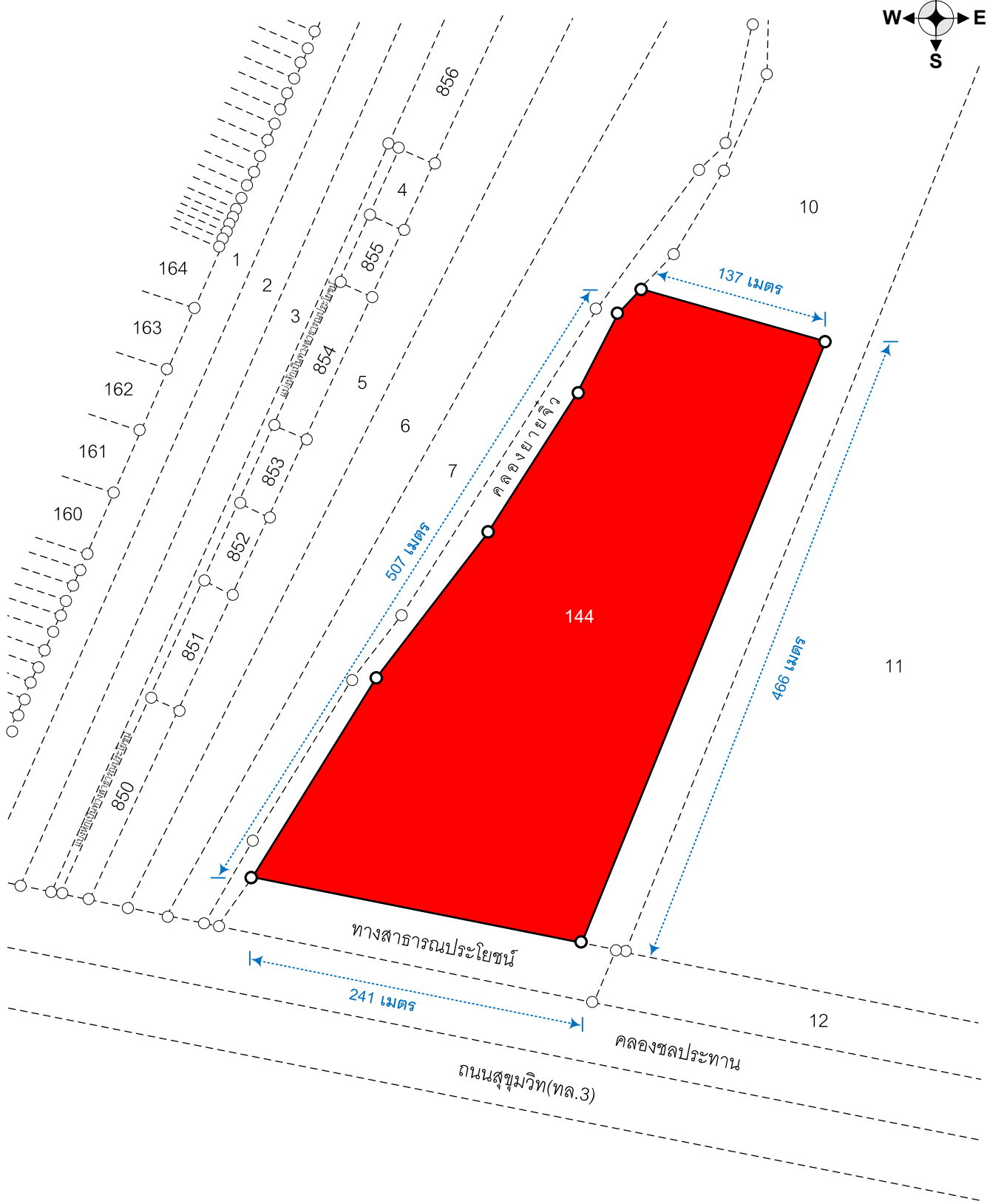
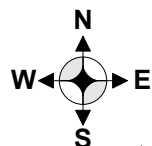
เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



เอกสารประกอบ ค

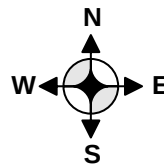
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแบบที่ดิน



เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



ที่ดินแปลงทรัพย์สิน
(ยังไม่มีการใช้ประโยชน์)

ที่ดินว่างเปล่า
(ที่ดินส่วนบุคคล)

ที่ดินว่างเปล่า
(ที่ดินส่วนบุคคล)

คลองยายจั่ว

คลองยายจั่ว

คลองยายจั่ว

ทางสาธารณประโยชน์

คลอง

ชลประทาน

ถนนสุขุมวิท (ทล. 3)

เอกสารประกอบ จ

แปลนอาคาร



เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

292265

(น.ส. ๔ จ.)



ตำแหน่งที่ดิน
 ราชพัสดุ - 5136/18094
 เลขที่ดิน ๑๔๔
 หน้าสำรวจ ๒๖๑๕
 ตำบล บางคูใหม่

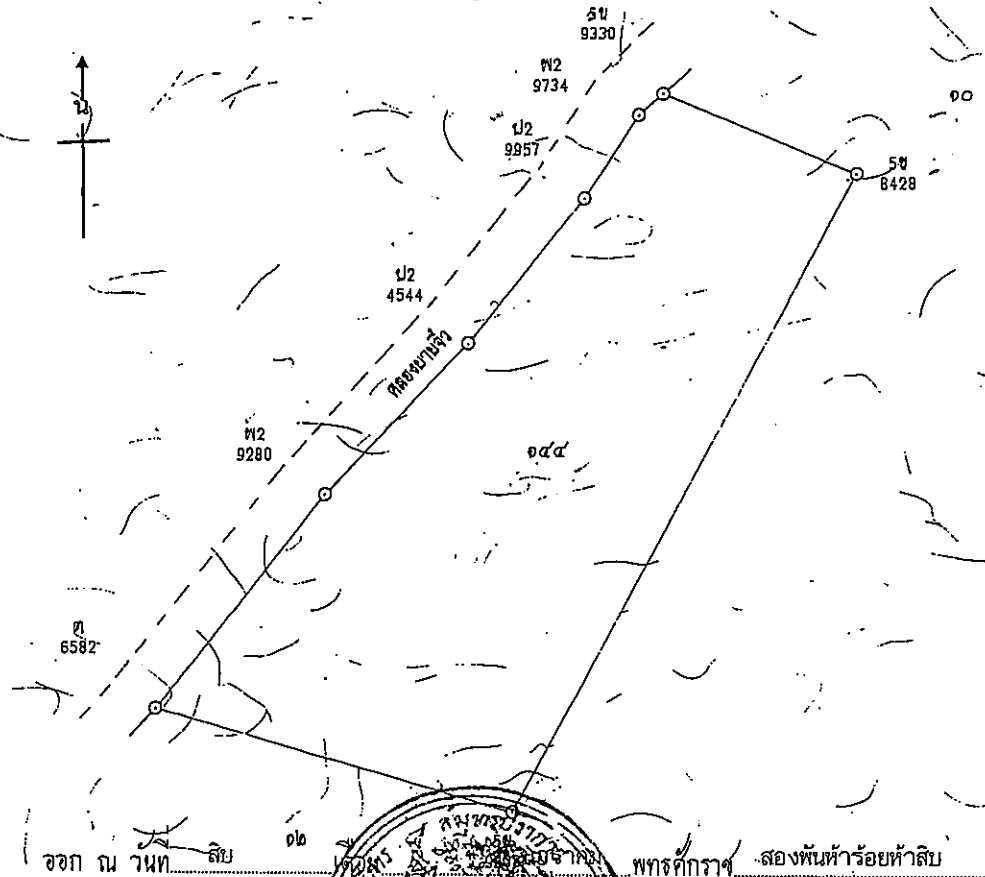
โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๒๔๒๓
 เล่ม ๒๔๒๓ หน้า ๖๕
 อำเภอ เมืองสมุทรปราการ
 จังหวัด สมุทรปราการ

เลขที่ ๒๗๒๔
 หน้า ๒๗
 อำเภอ เมืองสมุทรปราการ
 จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ ธนวงศ์กรอุรุกเทศ จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๓๓ หมู่ที่ ๓
 ถนน สยาม ตำบล สยาม อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนอกประมาณ ๕๕ ไร่ งาน ๕๐ ตารางวา
 (ห้าสิบห้าไร่แปดสิบตารางวา)
 มาตรการด้านในระวาง ๑:๔๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตรการด้าน ๑:๔๐๐๐



(นางทศพรรัตน์ แดงสมเขตต์) ผู้เขียน
 (นางวไลยลักษณ์ ขันนวม) ผู้ตรวจ
 (นายสุทัศน์ สุขเจริญ) ผู้ตรวจ
 ๑๕ มิ.ย. ๒๕๕๐

1289069

(นายสุวิทย์ ภูมิภักดิ์) ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๙
 (นายเพลินสุข หิมาวัน) ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๙
 (นายสุรงค์ฤทธิ์ อุทัยบุตร) ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๙

292265

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้าม ออก

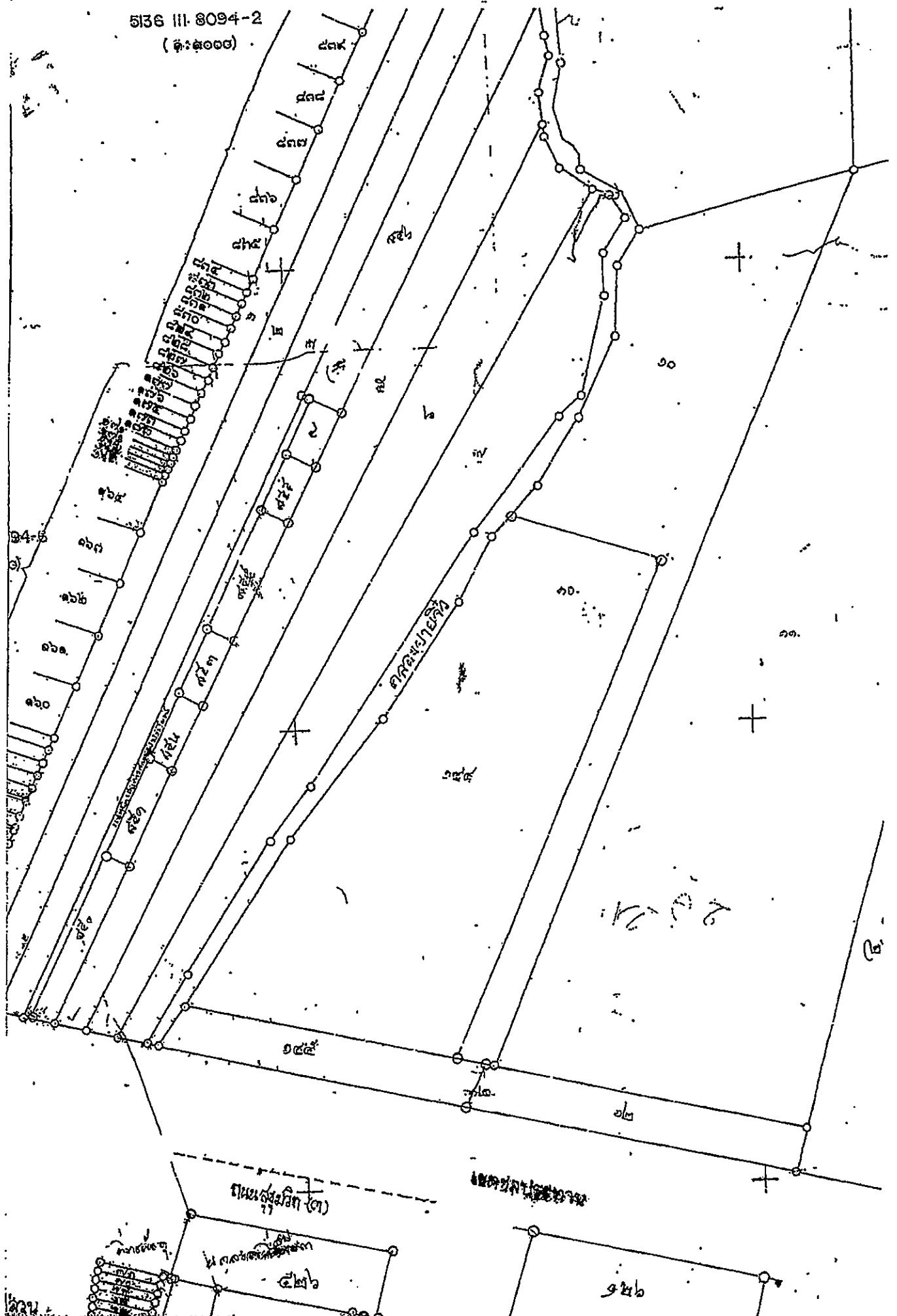
สารบัญชีจดทะเบียน

๕๑๒๒๖๕ ๒/๔

15 ส.ค.
จังหวัด...

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ราคา เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงนามออกใบ จดทะเบียน	
				ไร่	งาน	ไร่	งาน			
วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ.2550	ขาย	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ร้อยวัน พรหมเพ็ญรัตน์ และ ศิริเวสอภิวรรณ จำกัด	55	80	-	-	-	นายประจักษ์ ธีระวิจิตร	
วันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2550	เช่า (มีกำหนด สามปี)	บริษัท ร้อยวัน พรหมเพ็ญรัตน์ และ ศิริเวสอภิวรรณ จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ศิขรินทร์วัน รุ่งเรือง จำกัด (ผู้เช่า)	55	80	-	-	-	นายประจักษ์ ธีระวิจิตร	
วันที่ 10 มิถุนายน พ.ศ.2552	แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 มีเนื้อที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 รวมเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา โดยในโฉนดที่ดินฉบับเดิมมีเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา แต่เนื่องจากที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 มีเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา และที่ดินแปลงที่ 3 มีเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา ดังนั้นที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 รวมเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา และที่ดินแปลงที่ 3 มีเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา รวมเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา								(นายประจักษ์ ธีระวิจิตร)
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2555	โอนสิทธิ การเช่า	บริษัท เอก-ชัย ศิขรินทร์วัน รุ่งเรือง จำกัด	กองทหารมหาดเล็กรักษาพระองค์ และสิทธิการเช่า โฉนดที่ดิน โฉนดที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา บุรีรัมย์	55	80	-	-	-	(นายประจักษ์ ธีระวิจิตร)	
วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2555	แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า	ตามสัญญาเช่าฉบับเดิม ฉบับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552 มีเนื้อที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 รวมเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา และที่ดินแปลงที่ 3 มีเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา รวมเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา และเนื่องจากที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 มีเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา และที่ดินแปลงที่ 3 มีเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา ดังนั้นที่ดินแปลงที่ 1 และ 2 รวมเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา และที่ดินแปลงที่ 3 มีเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา รวมเนื้อที่ดิน 108 ไร่ 80 งาน 10 ตารางวา								(นายประจักษ์ ธีระวิจิตร)

(ଶିଶୁବଦନ)





กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 292265 หน้าสำรวจ : 2615

อำเภอ/เขต : เมืองสมุทรปราการ

ตำบล/แขวง : บางปูใหม่

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 8094 แผ่นที่ : 00

มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 144

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 55-0-80.0

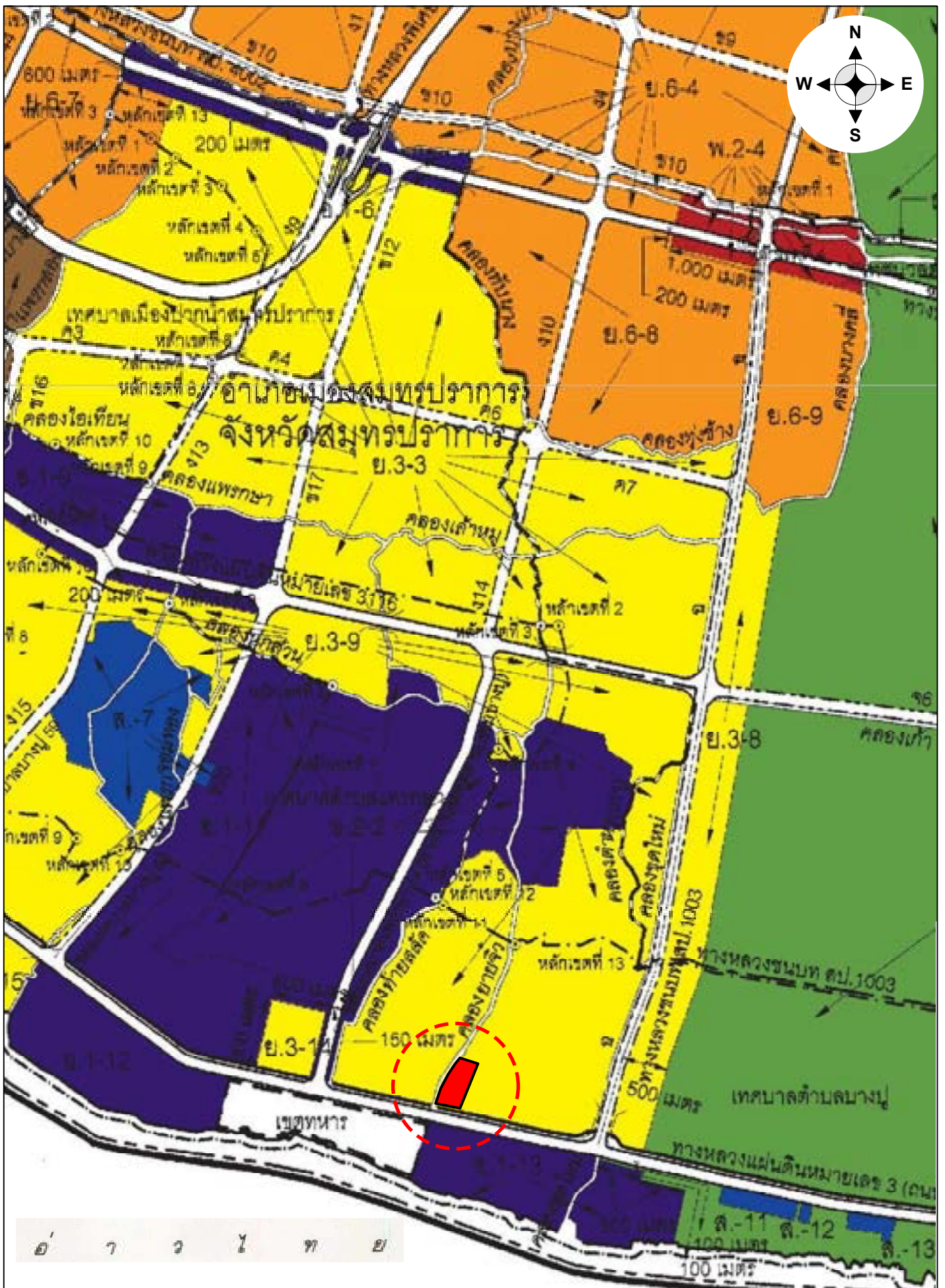
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 9,250

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 204,240,000

วันที่พิมพ์ : 16/05/2566

เอกสารประกอบ ๕

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ฅ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล. 3) หลักกิโลเมตรที่ 38 – 39 บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล. 3) หลักกิโลเมตรที่ 38 – 39 บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล. 3) หลักกิโลเมตรที่ 38 – 39 บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



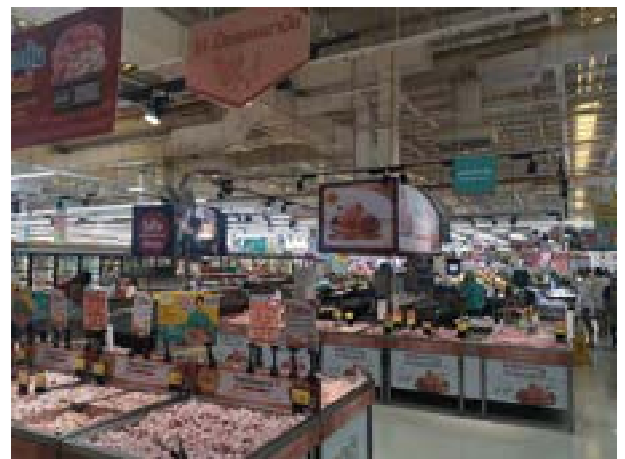
สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



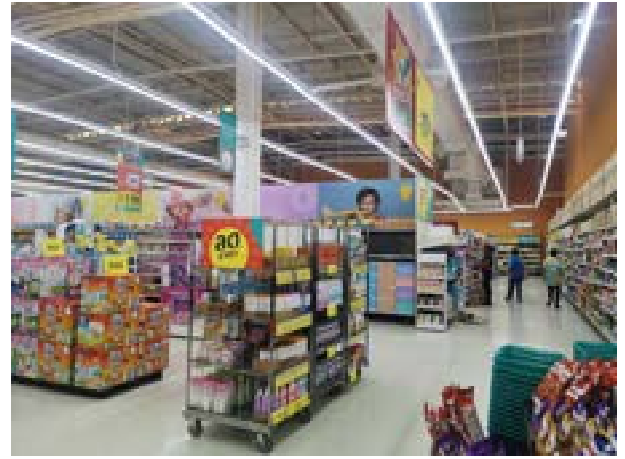
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู)



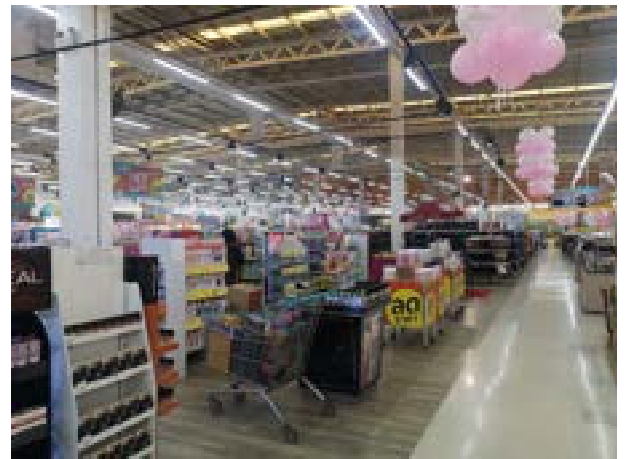
สภาพพื้นที่ Hypermarket



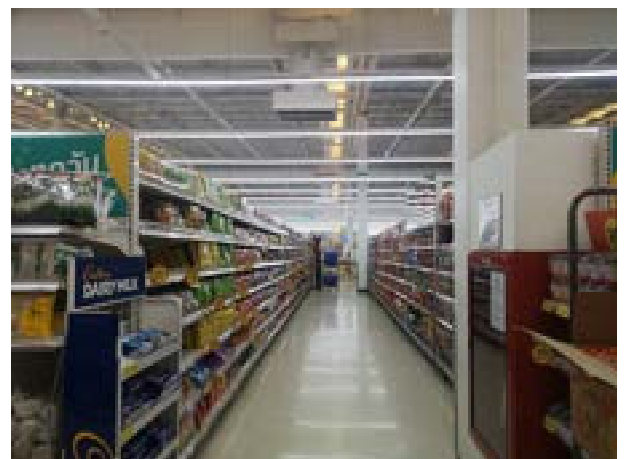
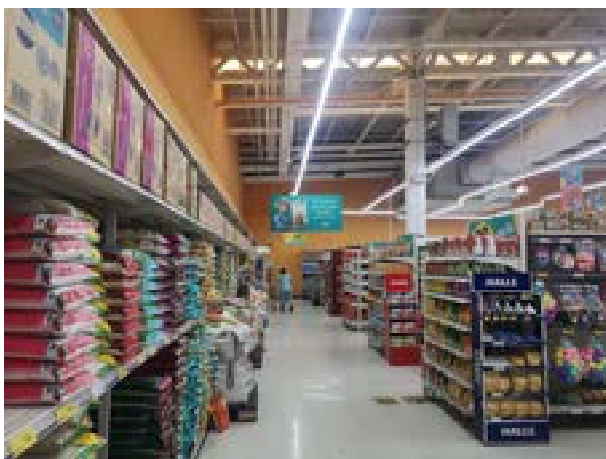
สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



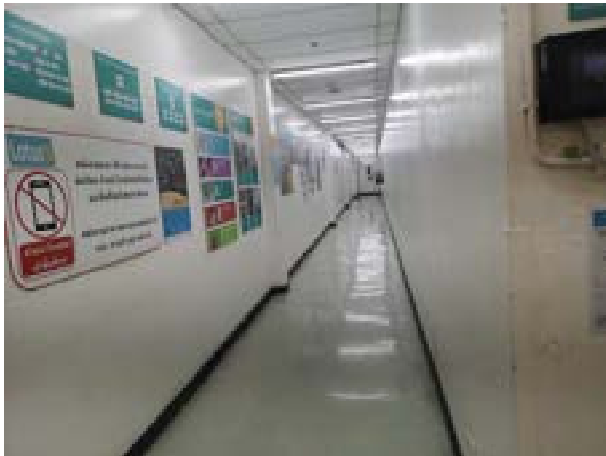
สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



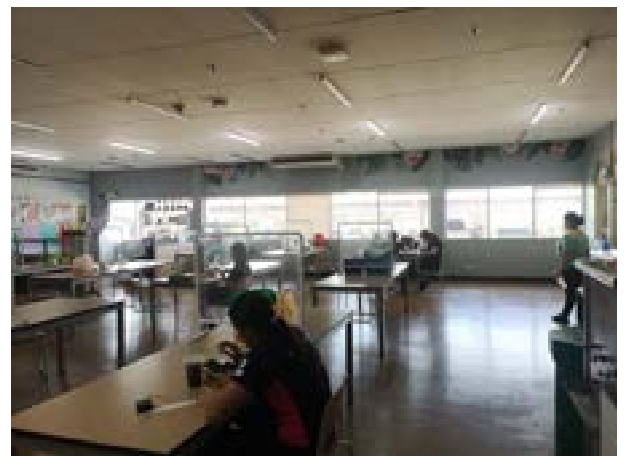
สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



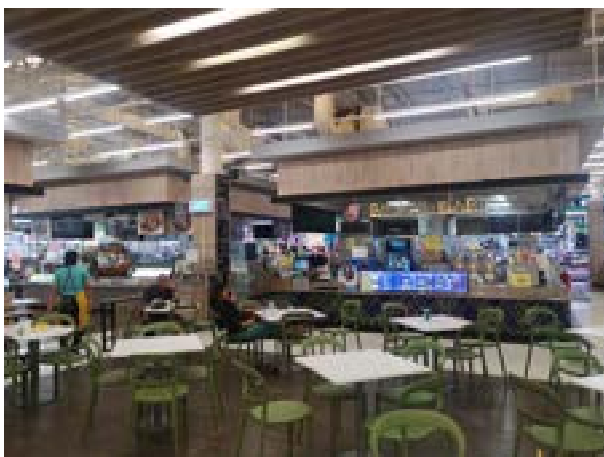
สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



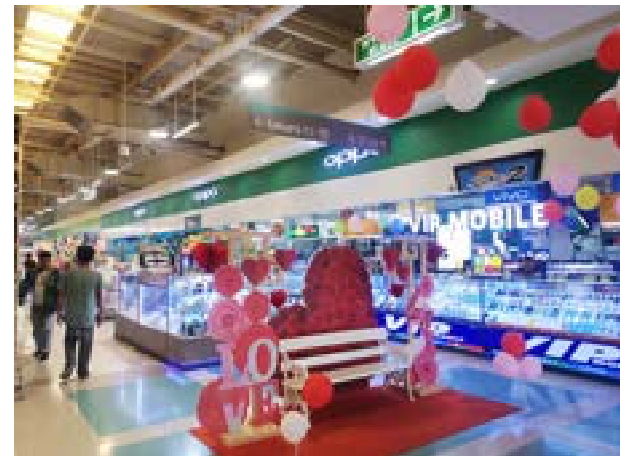
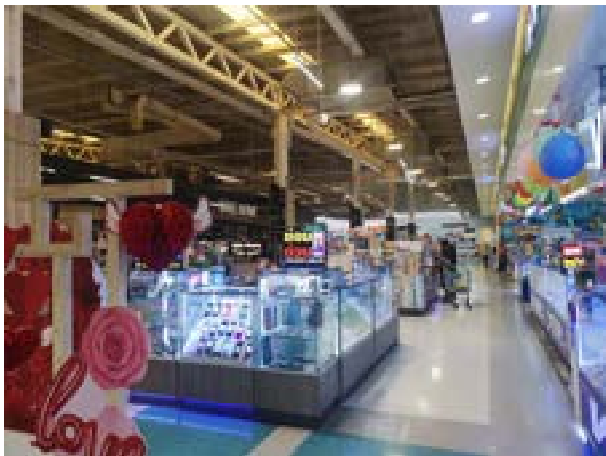
สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพห้องน้ำภายในอาคาร



สภาพป้ายโครงการ

พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้า



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง

สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ



สภาพงานระบบวงจรปิด



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย

เอกสารประกอบ ญ

หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)

