

J20/66009 (2/6)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนนคร (รหัสสาขา 60)
เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนนวนนคร 2
ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี



ประเมิน ณ วันที่ 27 มกราคม 2566

เสนอ :

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/66009 (2/6)

วันที่ 14 กรกฎาคม 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดิน เนื้อที่ดินรวมประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “โลตัสส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร” ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตั้งอยู่ติดถนน นวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการ ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าเท่ากับ 2,552,000,000 บาท (สองพันห้าร้อยห้าสิบล้าน บาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนรู้ชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	3
1.1 วัตถุประสงค์	3
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	3
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	3
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	4
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	6
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	6
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	6
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	7
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	7
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	8
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	13
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	16
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	16
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	17
4.1 ผังเมือง	17
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	18
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	18
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	19
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	19
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	19
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	19

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	20
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	20
7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	23
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	28
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	29
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	29
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	32
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	41

เอกสารประกอบ

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

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 40,012 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตั้งอยู่ติดถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ค่าพิกัด GPS	: LAT 14°07'14" N, LONG 100°37'02" E
ทางเข้า-ออก	: ถนนนวนคร 2 เป็นถนนภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 54492
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องถนน ทางเดิน ขานถนน ที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน (ดูรายละเอียดหน้า 13 ประกอบ) - ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน : ราคารวม 291,517,500 บาท (23,500 บาทต่อตารางวา)
ของทางราชการ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวมให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง - บริเวณหมายเลข 4.1)

หมายเหตุ : กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าวข้างต้น หมดอายุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมดอายุหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดา กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองเทศบาลเมืองท่าโขลง การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 27 มกราคม 2566

มูลค่าตลาด : 2,552,000,000 บาท
(Market Value) (สองพันห้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

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

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

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

● นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ผู้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

● นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานการณ์ปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าเสียห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของ ผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้ คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยาน ต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่ เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้าน ตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นหลังจากวันที่ได้ ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคล ที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองใน ความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามา ทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่า ของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีการปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มี ส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นใน เชิงวิศวกรรม

9. บริษัท ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้
ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัท ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มี
ผลกระทบต่อยุทธศาสตร์และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะ
เปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตัดถนนนวนคร 2 ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธินบริเวณหลักกิโลเมตรที่ 46 - 47 โดยตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร และอยู่ห่างจากพิพิธภัณฑ์การเกษตรเฉลิมพระเกียรติ ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 200 เมตร ในตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากมหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ไปทางทิศใต้ ประมาณ 1.4 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 14°07'14" N, LONG 100°37'02" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารสำนักงาน โชว์รูม ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร และโรงพยาบาล โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธิน การใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรม จะอยู่ในลักษณะของโรงงานอุตสาหกรรมภายในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของอพาร์ทเมนต์ ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว โดยจะตั้งอยู่ในซอยแยกย่อยจากถนนพหลโยธิน โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย โรงพยาบาลนวนคร แขวงการทางปทุมธานี มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ วัดคุณหญิงส้มจีน และบึงชีนวนคร เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า-ออก ได้โดยถนนนวนคร 2 ซึ่งเป็นถนนภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมนวนคร มีสภาพปัจจุบันเป็นถนน ค.ส.ล. ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร เชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณถนนนวนคร 2 สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- พิพิธภัณฑ์การเกษตรเฉลิมพระเกียรติ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 200 เมตร
- แขวงทางหลวงปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 500 เมตร
- วัดคูหนะใหญ่ส้มจิ้น ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 900 เมตร
- มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 1.4 กิโลเมตร
- โรงเรียนวันครู 2502 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 2.4 กิโลเมตร
- สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 5.0 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 5.6 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยกรุงเทพ ศูนย์รังสิต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 9.0 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซีนวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 30 เมตร
- โรงพยาบาลการุญเวช ปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 300 เมตร
- ห้างสรรพสินค้าเจ-เวนิว ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 350 เมตร
- สถานีบริการน้ำมัน คาลเท็กซ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 400 เมตร
- สนามกอล์ฟ เอไอที กอล์ฟ คลับ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 5.0 กิโลเมตร
- ตลาดไท ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 5.0 กิโลเมตร

อาคารพาณิชย์กรรม และโครงการที่อยู่อาศัย

- โรงแรมแมนฮัตตัน ปทุมธานี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ	ประมาณ 800 เมตร
- หมู่บ้านพฤษภา 52/1 พหลโยธิน-นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 2.0 กิโลเมตร
- หมู่บ้านดี คิวบ์ พหลโยธิน-นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 2.3 กิโลเมตร
- หมู่บ้านกฤษดา แกรนด์ พาร์ค พหลโยธิน-รังสิต ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 6.7 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดิน ประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

- ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีเนื้อที่ดินประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดถนนนวนคร 2 ยาวประมาณ 248 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) จนถึงเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันตก) ยาวประมาณ 212 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดถนนนวนคร 5 ยาวรวมประมาณ 212 เมตร
ทิศใต้	: ติดที่ดินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 264 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดถนนนวนคร 2 ยาวรวมประมาณ 248 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดถนนนวนคร 4 ยาวรวมประมาณ 204 เมตร

• อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร จำนวน 1 อาคาร

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 133.83 x 144.50 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 40,012 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 15 ปี และพื้นที่ส่วนเมเจอร์ซินีเพล็กซ์ ประมาณ 14 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซั่ม บอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิต โต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 40,012 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	8,368 1,119 1,792 611
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,338
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	10,409
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	4,136
พื้นที่จอดรถภายในอาคาร (Car park Area)	11,855
พื้นที่อื่น ๆ (Other Area)	384
รวมพื้นที่	40,012

หมายเหตุ :

- พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เข้าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) พื้นที่ประมาณ 120.00 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ค้าปลีกของ โลตัส ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลาง สำนักงาน และที่จอดรถใต้อาคาร
- ชั้นที่ 2 : พื้นที่ค้าปลีก ของทาง โลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า ห้องน้ำ และเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด และลิฟต์บริการ จำนวน 2 ชุด
2. บันไดหนีไฟ
3. บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด และทางเลื่อนจำนวน 2 ชุด
4. พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 843 คัน รถจักรยานยนต์ จำนวน 274 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- | | | |
|------------------|---|---|
| ระบบไฟฟ้า | : | ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด
(ขนาด 2,500 KVA/ชุด) |
| ระบบสำรองไฟฟ้า | : | เครื่องสำรองไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด
- ใช้สำหรับอาคารโลตัส จำนวน 1 ชุด (ขนาด 750 KVA)
- ใช้สำหรับอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำนวน 1 ชุด (ขนาด 90 KVA) |
| ระบบปรับอากาศ | : | แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) จำนวน 3 ชุด
(ขนาด 500 ตัน/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
- ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ |
| ระบบบำบัดน้ำเสีย | : | มีระบบบำบัดน้ำเสีย |

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ : 368/2549

อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ
บริษัท นวนคร จำกัด(มหาชน)

เป็นอาคาร : ถาวร 1. ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ภัตตาคาร,
ห้องเย็น, เบเกอร์รี่, สำนักงาน, พาณิชยกรรม, สรรพสินค้า (ค้าปลีก,
ค้าส่งประเภทอุปโภค) โดยมี พื้นที่ 38,680 ตารางเมตร ที่
จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถจำนวน 416 คัน
พื้นที่ 19,980 ตารางเมตร

ถาวร 2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา
และป้ายบอกทางเข้า-ออก พื้นที่ 795 ตารางเมตร

ถาวร 3. ชนิด โครงเหล็ก จำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม
ทางเดินและที่จอดรถ พื้นที่ 2,520 ตารางเมตร

ถาวร 4. ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ พื้นที่
1,680 ตารางเมตร

ออกให้ ณ วันที่ : 18 ตุลาคม 2549

รายละเอียดใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (อาคาร โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร)

ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ : 41/2551

อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ทำการ : ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ
บริษัท นวนคร จำกัด

เป็นอาคาร : ถาวรชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นมหรสพ
พื้นที่ 3,878 ตารางเมตร

ออกให้ ณ วันที่ : 11 กุมภาพันธ์ 2551

หมายเหตุ :

ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) ได้จดทะเบียนเปลี่ยน
ชื่อเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564
(คู่มือสื่อสัญญาเปลี่ยนแปลงชื่อในเอกสารประกอบ)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง
ณ วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
54492	34	14631	31	0	05	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส ศรีเทเล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ຈະກາງ : 5137 III 7460-6, 7

ตำบล : คลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก)

อำเภอ : คลองหลวง

จังหวัด : ปทุมธานี

สิทธิการครอบครอง : ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน : - ตติการจายอม (ไม่มีค่าตอบแทน) เรืองถนนทางเดินชานถนนที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้รวมกันกับโฉนดที่ดินเลขที่ 364 , 25643 และ 25644 ตามข้อตกลง ลงวันที่ 25 เมษายน 2556 (ฉบับที่กข้อตกลงตามเอกสารแนบ)

- ตติสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอดสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัสรีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) โดยอ้างตามหนังสือ แบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 20 มกราคม 2557

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

วันเริ่มต้นสัปดาห์ : 20 มกราคม 2557

ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา	:	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
-------------------------	---	------------	-----------------------------

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	8,368.00
พื้นที่ Food Court	1,338.00
พื้นที่ Back offices	612.00
พื้นที่ Maintenance	1,792.00
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,119.00

ค่าเช่าตามสัญญา

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,171,520	1,757,280	2,928,800
2	1,171,520	1,757,280	2,928,800
3	1,171,520	1,757,280	2,928,800
4	1,288,672	1,933,008	3,221,680
5	1,288,672	1,933,008	3,221,680
6	1,288,672	1,933,008	3,221,680
7	1,417,539	2,126,309	3,543,848
8	1,417,539	2,126,309	3,543,848
9	1,417,539	2,126,309	3,543,848
10	1,559,293	2,338,940	3,898,233
11	1,559,293	2,338,940	3,898,233
12	1,559,293	2,338,940	3,898,233
13	1,715,222	2,572,834	4,288,056
14	1,715,222	2,572,834	4,288,056
15	1,715,222	2,572,834	4,288,056
16	1,886,745	2,830,117	4,716,862
17	1,886,745	2,830,117	4,716,862
18	1,886,745	2,830,117	4,716,862
19	2,075,419	3,113,129	5,188,548
20	2,075,419	3,113,129	5,188,548
21	2,075,419	3,113,129	5,188,548
22	2,282,961	3,424,442	5,707,403
23	2,282,961	3,424,442	5,707,403
24	2,282,961	3,424,442	5,707,403
25	2,511,257	3,766,886	6,278,143
26	2,511,257	3,766,886	6,278,143
27	2,511,257	3,766,886	6,278,143
28	2,762,383	4,143,575	6,905,958
29	2,762,383	4,143,575	6,905,958
30	2,762,383	4,143,575	6,905,958

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

: - ค่าเช่าพื้นที่ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	148,786	223,178	371,964
2	148,786	223,178	371,964
3	148,786	223,178	371,964
4	163,665	245,496	409,161
5	163,665	245,496	409,161
6	163,665	245,496	409,161
7	180,032	270,046	450,078
8	180,032	270,046	450,078
9	180,032	270,046	450,078
10	198,035	297,050	495,085
11	198,035	297,050	495,085
12	198,035	297,050	495,085
13	217,837	326,755	544,592
14	217,837	326,755	544,592
15	217,837	326,755	544,592
16	239,621	359,431	599,052
17	239,621	359,431	599,052
18	239,621	359,431	599,052
19	263,583	395,374	658,957
20	263,583	395,374	658,957
21	263,583	395,374	658,957
22	289,941	434,911	724,852
23	289,941	434,911	724,852
24	289,941	434,911	724,852
25	318,935	478,402	797,337
26	318,935	478,402	797,337
27	318,935	478,402	797,337
28	350,829	526,242	877,071
29	350,829	526,242	877,071
30	350,829	526,242	877,071

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
54492	12,405	23,500	291,517,500

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัท ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามทางบริษัท ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เพื่อความถูกต้องในส่วน of ราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากภาพถ่ายทางอากาศ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ทางบริษัท มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง - บริเวณหมายเลข 4.1)

ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า ให้ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม คลังสินค้า การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ ทั้งนี้ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี ต้องเป็นประเภทที่มีน้ำทิ้งซึ่งไม่มีสารพิษประเภทโลหะหนัก หรือวัตถุมีพิษที่ใช้ในการเกษตรและสารเคมีอื่นๆ ที่เป็นพิษ ตามที่มติคณะรัฐมนตรีกำหนด และจะต้องมีน้ำทิ้ง ซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ 1 กิโลกรัม

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จะเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
2. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
3. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
4. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
5. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
7. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย

8. กายอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
9. การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หรือหอพัก
10. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
11. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา
12. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนพิการ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

1. ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
2. ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
3. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ :

กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าวข้างต้น หดอายุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมดอายุหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดากฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลเมืองท่าโขลง การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

4.3 กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

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

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้า โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาฉะเชิงเทรา จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัท มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและ ดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อการพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน จะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและ ดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

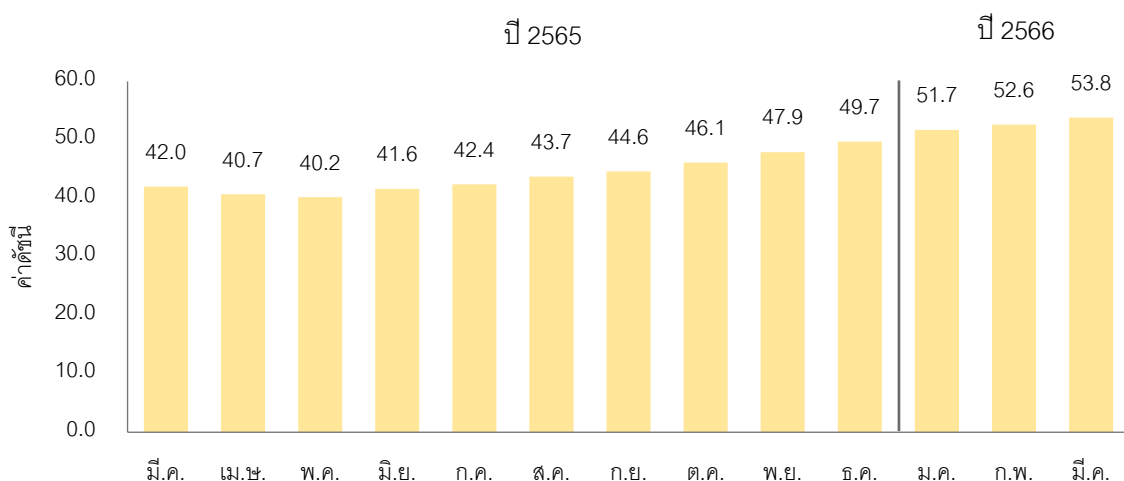
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

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

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

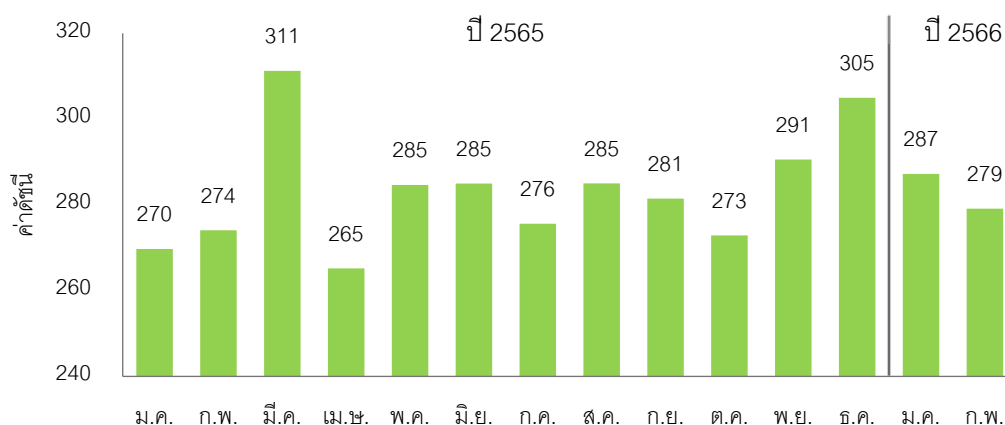


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

● ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

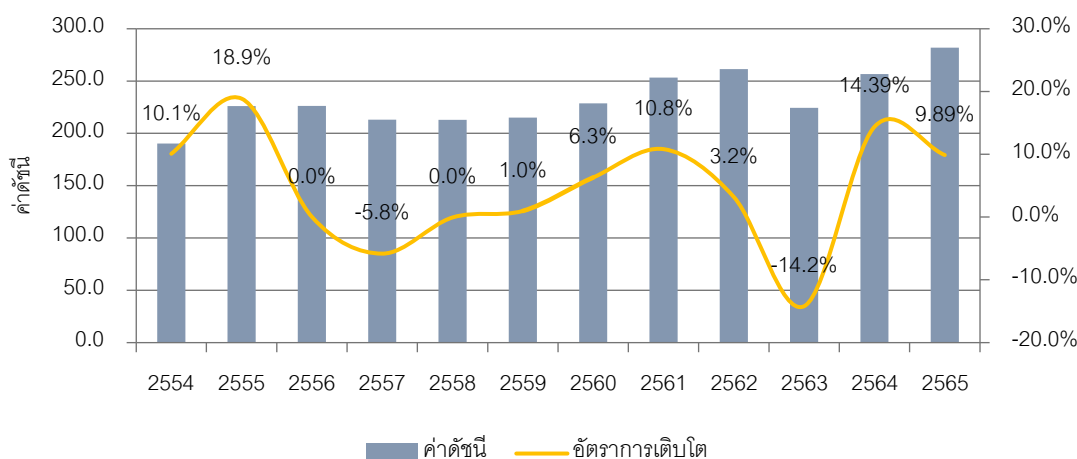
สำหรับดัชนีการค้าปลีกต่ำสุดในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 พบว่าปรับตัวลดลงจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 279 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 287 ในเดือนมกราคมที่ผ่านมา แม้ว่าในช่วงที่ผ่านมาจะมีปัจจัยบวกต่างๆ ที่เกิดขึ้น เช่น มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากทางภาครัฐผ่านโครงการต่างๆ ได้แก่ โครงการช้อปดีมีคืน โครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ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

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

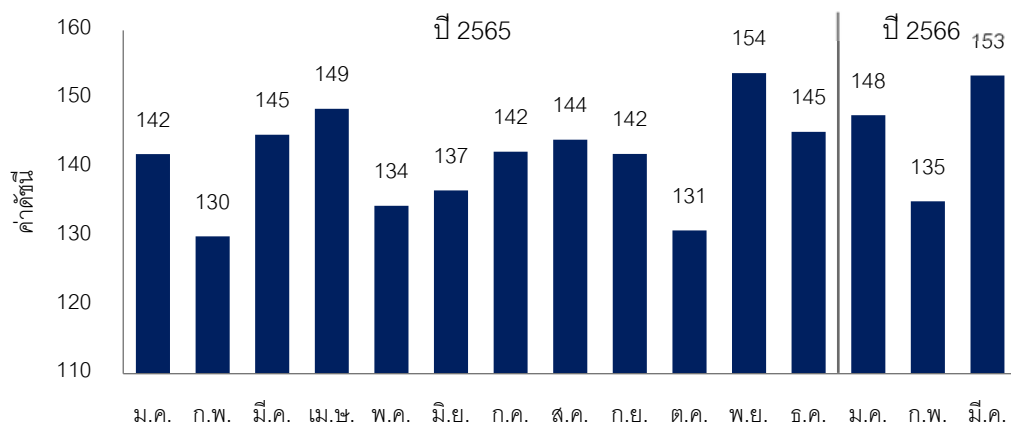


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)

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

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption Index)



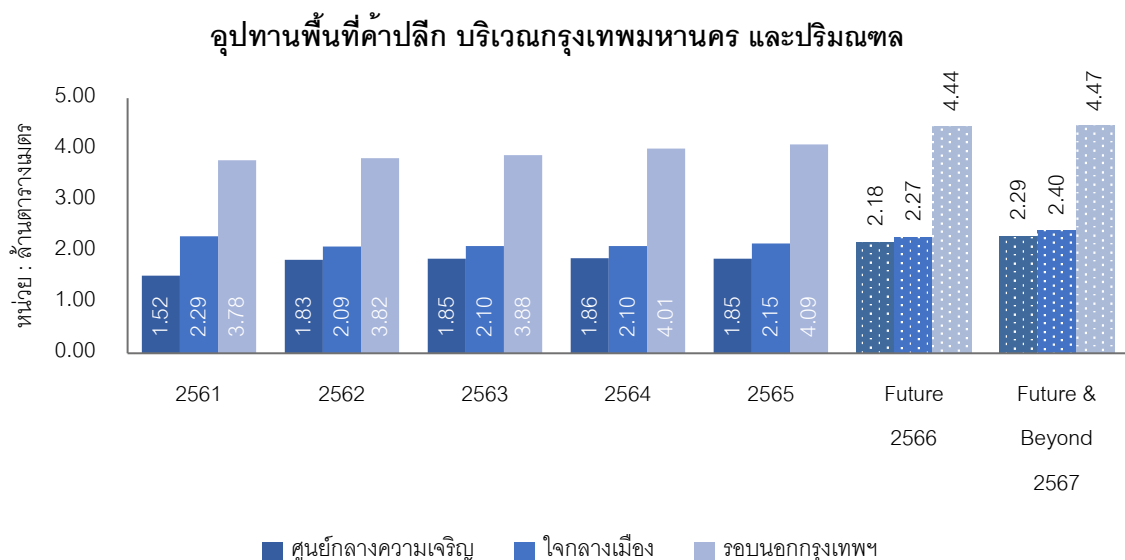
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

7.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

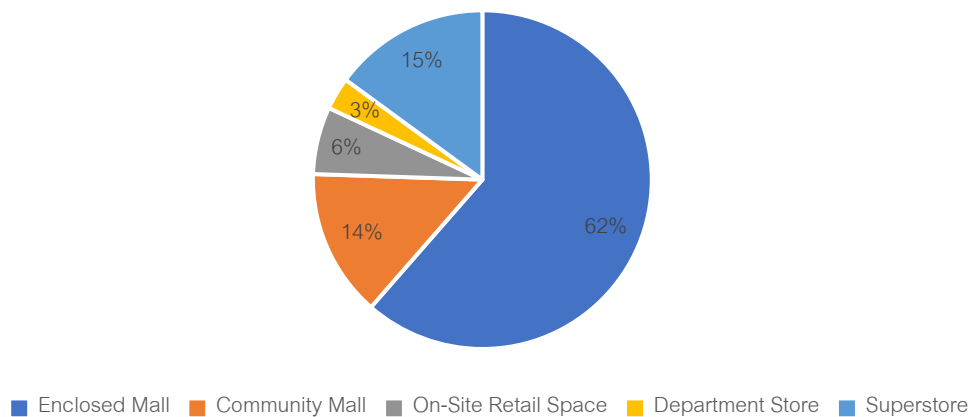
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2565 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้น ประมาณ 1.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 4 ประกอบด้วยโครงการเทอร์มินอล 21 พระราม 3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

คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 1 – 2 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.07 ล้าน ตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย 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 โครงการเบงค็อก มิดทาวน์ พื้นที่ประมาณ 59,000 ตารางเมตร และโครงการโรบินสัน สุขุมวิท พื้นที่ ประมาณ 13,000 ตารางเมตร เป็นต้น



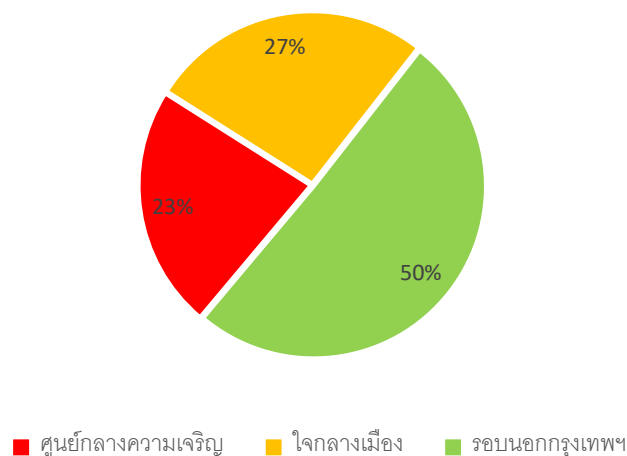
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกะบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนกประสงค์ เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 15% ตามด้วย ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานพื้นที่เท่ากับ 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

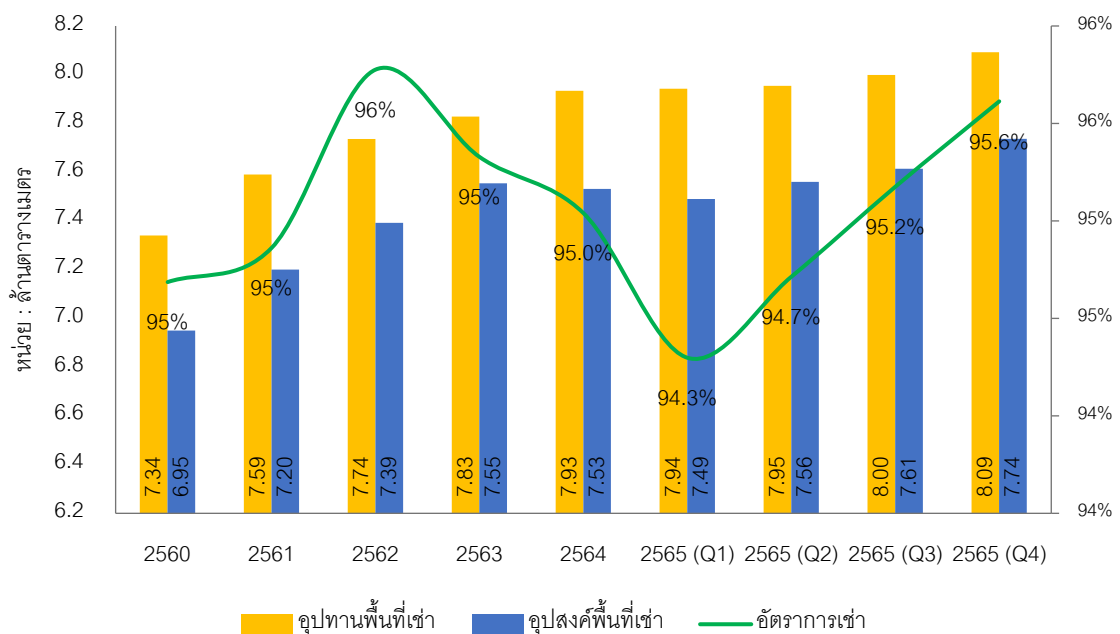
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 4 ปี 2565



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

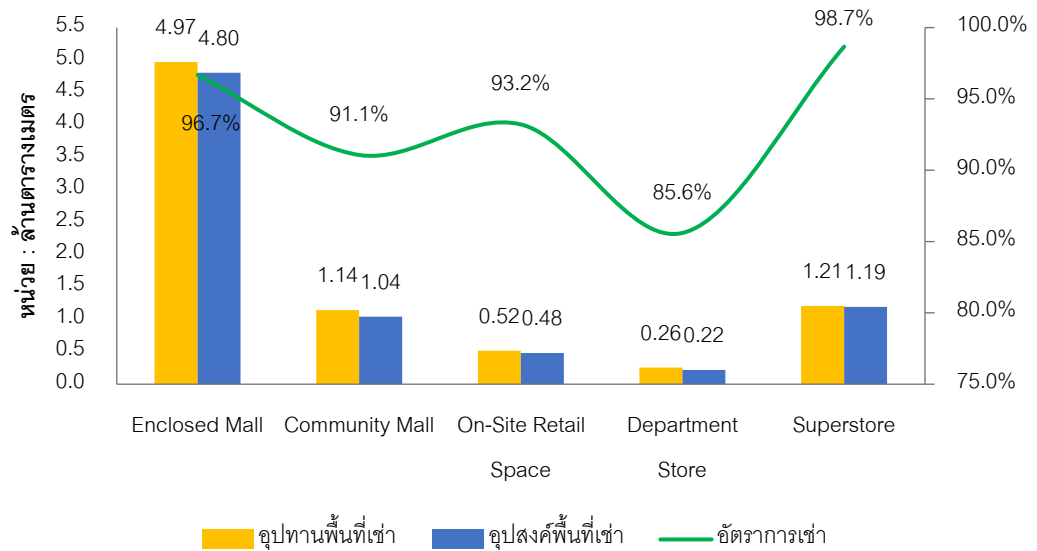
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 207,600 ตารางเมตร คิดเป็น 1.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล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

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการเช่าพื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 4 ปี 2565

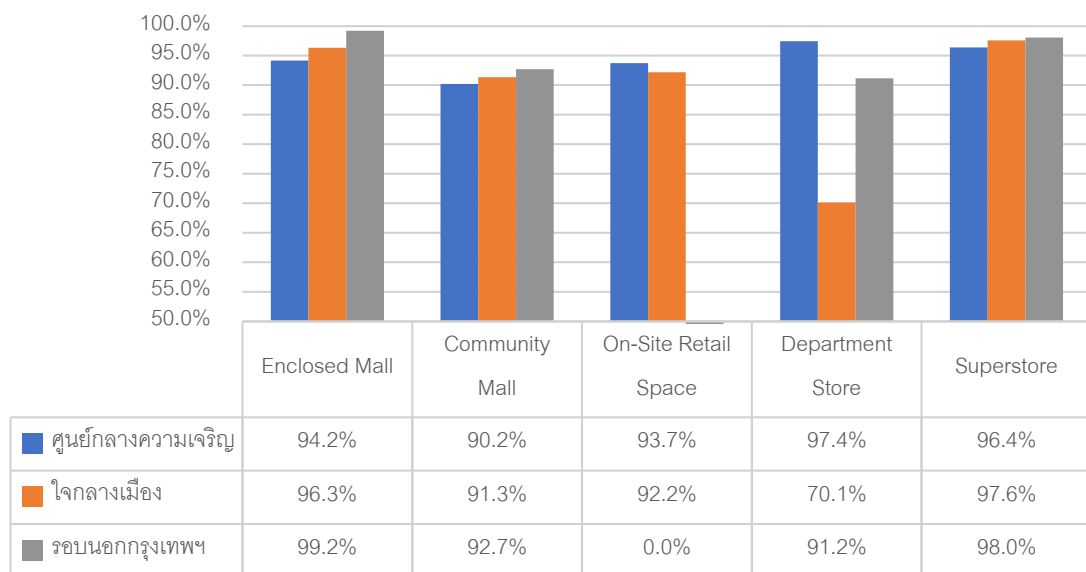


หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.7% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96.7% ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use หรือ On-Site Retail Space) ประมาณ 93.2% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)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

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

หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ

ที่มา: ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อดำเนินการมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 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

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39 - 40 เนื้อที่ดินประมาณ 78-0-10 ไร่ (31,210 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 49,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 47 - 48 เนื้อที่ดินประมาณ 176-0-00 ไร่ (70,400 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 25,000 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39 - 40 เนื้อที่ดินประมาณ 183-0-00 ไร่ (73,200 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 32,500 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนคลองหลวง บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6 - 7 เนื้อที่ดินประมาณ 3-0-32.0 ไร่ (1,232 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 95,000 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

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

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนนคร 2 และ ถนนนคร 5	ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39 - 40	ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 47 - 48	ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39 - 40	ติดถนนคลองหลวง บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6 - 7
ช่วงเวลา		กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566	กุมภาพันธ์ 2566
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	31-0-05.0	78-0-10.0	176-0-00.0	183-0-99.0	
ราคา (บาท/ตารางวา)		49,000	25,000	32,500	95,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		49,000	25,000	32,500	95,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		49,000	25,000	32,500	95,000
เงื่อนไขในการขาย		-10.0%	-10.0%	-10.0%	-10.0%
		44,100	22,500	29,250	85,500
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		44,100	22,500	29,250	85,500
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		5.0%	5.0%	5.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		20.0%	40.0%	40.0%	-30.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพแวดล้อม		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
สภาพทางกายภาพ		5.0%	5.0%	5.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		35.0%	55.0%	55.0%	-25.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		59,540	34,880	45,340	64,130
ผลการปรับฐานข้อมูล		25.0%	45.0%	45.0%	-35.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	50,973	14,885	8,720	11,335	16,033
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	50,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา)

ราคา 50,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 620,250,000 บาท
ประมาณ 620,000,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ภายในโครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุ อาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร								
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	25,002.01	29,000	725,058,290	15	1.5%	23%	163,138,115	561,920,175
พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	11,410.14	12,000	136,921,680	15	1.5%	23%	30,807,378	106,114,302
เมเจอร์ซินีเพล็กซ์	3,600.00	29,000	104,400,000	14	1.5%	21%	21,924,000	82,476,000
รวมมูลค่าอาคาร			966,379,970	รวมมูลค่าอาคาร			750,510,477	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
ลานคอนกรีต	29,600.00	1,500	44,400,000	15	2.0%	30%	13,320,000	31,080,000
รั้ว (เสริมแนวป้องกันน้ำท่วม)	890.67	7,000	6,234,690	11	2.0%	22%	1,371,632	4,863,058
ป้าย (โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	15	2.0%	30%	1,260,000	2,940,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			54,834,690	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			38,883,058	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)			1,021,214,660	รวมมูลค่าตลาด (MV)			789,393,535	
หรือประมาณ			1,021,000,000	หรือประมาณ			789,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
• ที่ดิน	620,000,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	789,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,409,000,000

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 10 ปี

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

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

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมของมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก 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 ท่าเลที่ตั้ง 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)	5,599.53	1,675	3.5% ในปีที่ 2 และตลอดอายุ การประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	1,665.07	930	12% ในปีที่ 2 8% ในปีที่ 3 5% ในปีที่ 4 2.5% ในปีที่ 5 และตลอด อายุการประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 24 มกราคม 2557 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	2,928,800						
ปีที่ 2	2,928,800						
ปีที่ 3	2,928,800						
ปีที่ 4	3,221,680						
ปีที่ 5	3,221,680						
ปีที่ 6	3,221,680						
ปีที่ 7	3,543,848						
ปีที่ 8	3,543,848						
ปีที่ 9	3,543,848						
ปีที่ 10	3,898,233	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	11	3,898,233	1	3,898,233	46,778,796
ปีที่ 11	3,898,233	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	11	3,898,233	1	3,898,233	46,778,796
ปีที่ 12	3,898,233	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	11	3,898,233	1	4,288,056	47,168,619
ปีที่ 13	4,288,056	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	11	4,288,056	1	4,288,056	51,456,672
ปีที่ 14	4,288,056	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	11	4,288,056	1	4,288,056	51,456,672
ปีที่ 15	4,288,056	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	11	4,288,056	1	4,716,862	51,885,478
ปีที่ 16	4,716,862	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	11	4,716,862	1	4,716,862	56,602,349
ปีที่ 17	4,716,862	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	11	4,716,862	1	4,716,862	56,602,349
ปีที่ 18	4,716,862	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	11	4,716,862	1	5,188,548	57,074,035
ปีที่ 19	5,188,548	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	11	5,188,548	1	5,188,548	62,262,578
ปีที่ 20	5,188,548	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	11	5,188,548	1	5,188,548	62,262,578
ปีที่ 21	5,188,548	-	-	-	-	-	-

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 24 มกราคม 2557 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	371,964						
ปีที่ 2	371,964						
ปีที่ 3	371,964						
ปีที่ 4	409,161						
ปีที่ 5	409,161						
ปีที่ 6	409,161						
ปีที่ 7	450,078						
ปีที่ 8	450,078						
ปีที่ 9	450,078						
ปีที่ 10	495,085	ปีที่ 1 (27 ม.ค. 66 – 26 ม.ค. 67)	11	495,085	1	495,085	5,941,020
ปีที่ 11	495,085	ปีที่ 2 (27 ม.ค. 67 – 26 ม.ค. 68)	11	495,085	1	495,085	5,941,020
ปีที่ 12	495,085	ปีที่ 3 (27 ม.ค. 68 – 26 ม.ค. 69)	11	495,085	1	544,592	5,990,527
ปีที่ 13	544,592	ปีที่ 4 (27 ม.ค. 69 – 26 ม.ค. 70)	11	544,592	1	544,592	6,535,104
ปีที่ 14	544,592	ปีที่ 5 (27 ม.ค. 70 – 26 ม.ค. 71)	11	544,592	1	544,592	6,535,104
ปีที่ 15	544,592	ปีที่ 6 (27 ม.ค. 71 – 26 ม.ค. 72)	11	544,592	1	599,052	6,589,564
ปีที่ 16	599,052	ปีที่ 7 (27 ม.ค. 72 – 26 ม.ค. 73)	11	599,052	1	599,052	7,188,618
ปีที่ 17	599,052	ปีที่ 8 (27 ม.ค. 73 – 26 ม.ค. 74)	11	599,052	1	599,052	7,188,618
ปีที่ 18	599,052	ปีที่ 9 (27 ม.ค. 74 – 26 ม.ค. 75)	11	599,052	1	658,957	7,248,523
ปีที่ 19	658,957	ปีที่ 10 (27 ม.ค. 75 – 26 ม.ค. 76)	11	658,957	1	658,957	7,907,479
ปีที่ 20	658,957	ปีที่ 11 (27 ม.ค. 76 – 26 ม.ค. 77)	11	658,957	1	658,957	7,973,374
ปีที่ 21	658,957	-	-	-	-	-	-

- พื้นที่เช่าหลักอื่นๆ (Other Anchor Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	3,600	76	10% ทุกๆ 3 ปี

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหาร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท โดยทางบริษัท ฯ พิจารณาค่าเช่าตามสัญญาของพื้นที่ดังกล่าวเป็นระยะ 10 ปี ตามระยะเวลาการประมาณการของโครงการ ซึ่งระยะเวลาการประมาณการดังกล่าวจะอยู่ในช่วงปีที่ 10 ถึงปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ส่วนศูนย์อาหารตามรายละเอียดที่แสดงในตารางข้างต้น

● **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่ทางบริษัท พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทประมาณการอัตราการเข้าใช้พื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	90% ในปีที่ 1 95% ในปีที่ 2 97% ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่สำนักงาน (Back Office) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)	100% ตลอดอายุการประมาณการ

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

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	24.0% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 ปรับเพิ่ม 3% ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ

3. **รายได้อื่นๆ (Other Income)**

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าติดป้ายโฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	0.5% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● **ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	2.7% 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 สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่างาน (Utilities expenses)	6.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)	
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	0.7% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

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

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัท ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (27 มกราคม 2566) ประมาณ 2.48% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 7% - 8% ดังนั้น ทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 10%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 – 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีกให้เขาจะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7% - 8% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

● โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)											
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	112,550,553	116,489,822	120,566,966	124,786,810	129,154,348	133,674,750	138,353,367	143,195,735	148,207,585	153,394,851	158,763,671
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	18,582,181	20,812,043	22,477,006	23,600,857	24,190,878	24,795,650	25,415,541	26,050,930	26,702,203	27,369,758	28,054,002
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	90%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	118,019,461	130,436,772	138,752,653	143,936,037	148,744,870	153,716,289	158,855,841	164,169,265	169,662,495	175,341,671	181,213,143
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)											
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Lotus Store Area)	46,778,796	46,778,796	47,168,619	51,456,672	51,456,672	51,885,478	56,602,349	56,602,349	57,074,035	62,262,578	62,262,578
ศูนย์อาหาร (Food Court)	5,941,020	5,990,527	6,535,104	6,535,104	6,589,564	7,188,618	7,188,618	7,248,523	7,907,479	7,907,479	7,973,374
เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์	3,283,200	3,283,200	3,283,200	3,611,520	3,611,520	3,611,520	3,972,672	3,972,672	3,972,672	4,369,939	4,369,939
Zeed Zone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	56,003,016	56,052,523	56,986,923	61,603,296	61,657,756	62,685,616	67,763,639	67,823,544	68,954,185	74,539,995	74,605,891
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	29,112,639	29,986,018	30,885,598	31,812,166	32,766,531	33,749,527	34,762,013	35,804,873	36,879,020	37,985,390	39,124,952
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	203,135,115	216,475,313	226,625,175	237,351,499	243,169,156	250,151,432	261,381,493	267,797,682	275,495,699	287,867,056	294,943,985
รายได้อื่นๆ (Other Income)	752,076	818,530	864,607	896,799	925,615	955,387	987,953	1,019,734	1,052,571	1,088,485	1,123,540
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	203,887,192	217,293,843	227,489,782	238,248,297	244,094,771	251,106,819	262,369,445	268,817,416	276,548,270	288,955,541	296,067,525
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)											
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	4,081,519	4,203,965	4,330,084	4,459,986	4,593,786	4,731,599	4,873,547	5,019,754	5,170,346	5,325,457	5,485,220
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	4,875,243	5,195,408	5,439,004	5,696,436	5,836,060	6,003,634	6,273,156	6,427,144	6,611,897	6,908,809	7,078,656
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission)	4,662,874	5,074,886	5,360,565	5,560,151	5,738,811	5,923,397	6,125,306	6,322,351	6,525,940	6,748,607	6,965,949
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	9,825,879	10,694,094	11,296,094	11,716,674	12,093,155	12,482,127	12,907,601	13,322,825	13,751,839	14,221,057	14,679,052
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,814,009	1,974,294	2,085,433	2,163,078	2,232,582	2,304,393	2,382,942	2,459,599	2,538,801	2,625,426	2,709,979
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	2,038,872	2,172,938	2,274,898	2,382,483	2,440,948	2,511,068	2,623,694	2,688,174	2,765,483	2,889,555	2,960,675
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	27,298,396	29,315,584	30,786,077	31,978,809	32,935,341	33,956,219	35,186,247	36,239,847	37,364,306	38,718,911	39,879,532
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	176,588,796	187,978,258	196,703,705	206,269,489	211,159,430	217,150,600	227,183,199	232,577,569	239,183,964	250,236,630	256,187,994
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)											
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	3,178,598	3,383,609	3,540,667	3,712,851	3,800,870	3,908,711	4,089,298	4,186,396	4,305,311	4,504,259	4,611,384
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,427,210	1,470,027	1,514,127	1,559,551	1,606,338	1,654,528	1,704,164	1,755,289	1,807,947	1,862,186	1,918,051
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	4,605,809	4,853,635	5,054,794	5,272,402	5,407,208	5,563,239	5,793,461	5,941,685	6,113,259	6,366,445	6,529,435
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)											
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	4,535,021	4,935,736	5,213,582	5,407,696	5,581,456	5,760,982	5,957,354	6,148,996	6,347,003	6,563,565	6,774,947
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	167,447,966	178,188,887	186,435,329	195,589,391	200,170,766	205,826,379	215,432,383	220,486,887	226,723,703	237,306,621	242,883,611
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)										3,469,765,877	
Net Operating Income + Terminal Value	167,447,966	178,188,887	186,435,329	195,589,391	200,170,766	205,826,379	215,432,383	220,486,887	226,723,703	3,707,072,497	
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	2,552,424,241	บาท									
หรือประมาณ	2,552,000,000	บาท									

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	1,409,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	2,552,000,000

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 รวมทั้งรายละเอียดในส่วน of ข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 27 มกราคม 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร

- ที่ดินจำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินประมาณ 31-0-05 ไร่ (12,405 ตารางวา)
- โครงการโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร (รหัสสาขา 60)

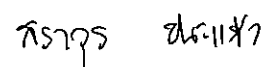
มูลค่าตลาด (Market Value)	2,552,000,000 บาท (สองพันห้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
------------------------------	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใด ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายพิยกร วีระฉัตร)

ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายสิราวุธ ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวิฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39 – 40 ตั้งอยู่ห่างจากปากทางเข้า - ออก สวนอุตสาหกรรมนวนคร (บริเวณโรงพยาบาลการุญ เวช ปทุมธานี) ประมาณ 6.2 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - หมายเลข 2.15)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 78-0-10 ไร่ (31,210 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ระดับที่ดินต่ำกว่าถนนหน้า ประมาณ 0.5 – 1.0 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร พร้อมเกาะกลาง ไหล่ทาง และทางเท้า
ราคาเสนอขาย	: 49,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 095-957-9737 คุณนา
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 47 – 48 ตั้งอยู่ห่างจากปากทางเข้า - ออก สวนอุตสาหกรรมนวนนคร (บริเวณโรงพยาบาลการุญ เวช ปทุมธานี) ประมาณ 920 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - หมายเลข 2.2) และที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง - หมายเลข 1.6)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรมและคลังสินค้า
เนื้อที่ดิน	: 176-0-00 ไร่ (70,400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 200 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 0.5 – 1.0 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร พร้อมเกาะกลาง ไหล่ทาง และทางเท้า
ราคาเสนอขาย	: 25,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 080-243-2665 คุณชิตติสรรค์
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนพหลโยธิน บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 39-40 ตั้งอยู่ห่างจากปากทางเข้า - ออก สวนอุตสาหกรรมนวนคร (บริเวณโรงพยาบาลการุญ เวช ปฐมธานี) ประมาณ 7.3 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - หมายเลข 2.18)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 183-0-00 ไร่ (73,200 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 240 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ระดับที่ดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 0.5 - 1.0 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร พร้อมเกาะกลาง ไหล่ทาง และทางเท้า
ราคาเสนอขาย	: 32,500 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2565
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 065-245-2562 คุณจูน
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

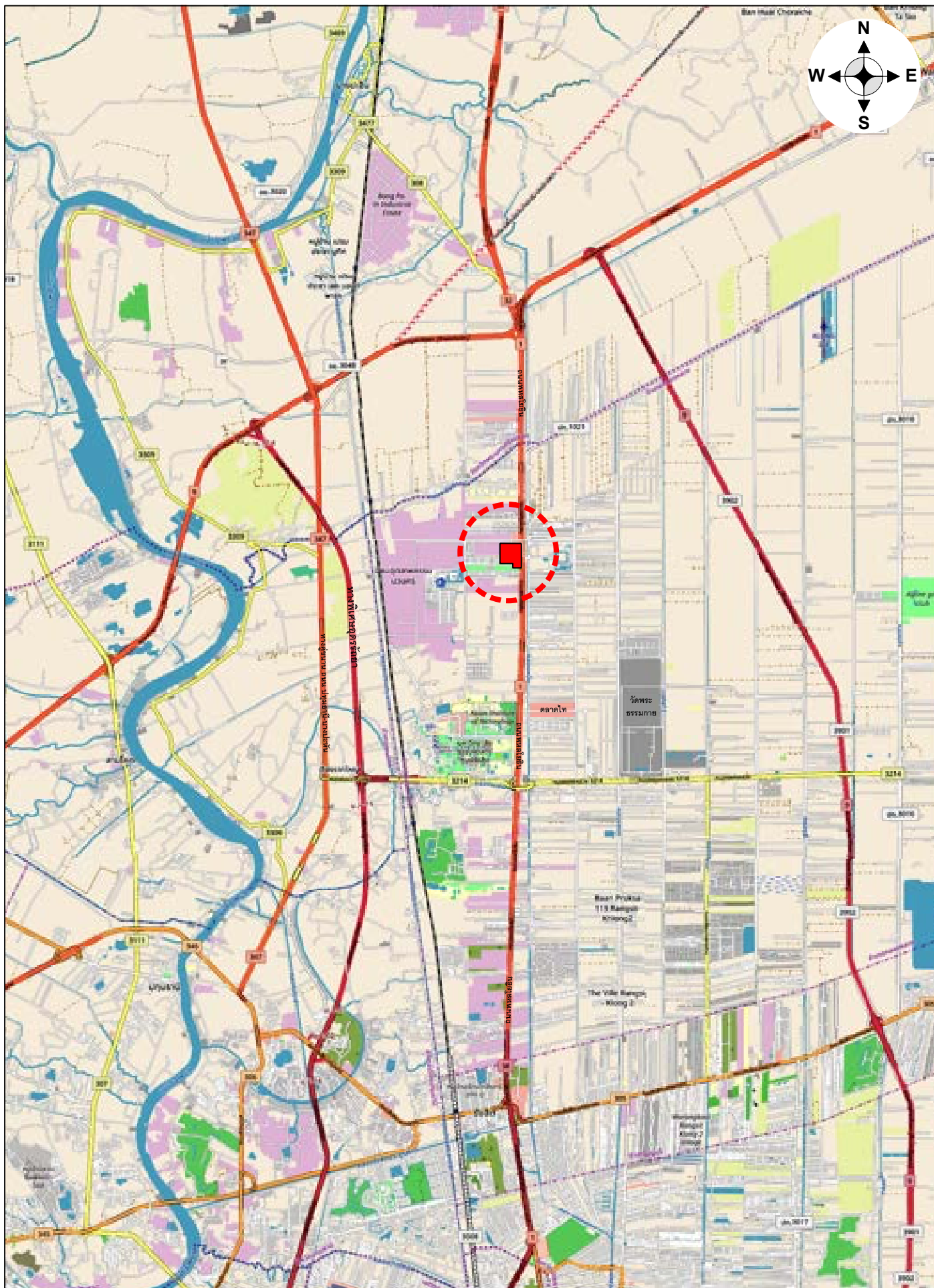
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6 - 7 ตั้งอยู่ห่างจากโลตัส คลองหลวง ประมาณ 100 เมตร
ผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาปานกลาง (พื้นที่สีส้ม - หมายเลข 2.13)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 3-0-32.0 ไร่ (1,232 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 40 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ระดับที่ดินเสมอกัน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้าง ประมาณ 30 เมตร พร้อมเกาะกลาง และทางเท้า
ราคาเสนอขาย	: 95,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 061-915-6619 คุณวันวิสาข์
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: เหมาะสำหรับพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

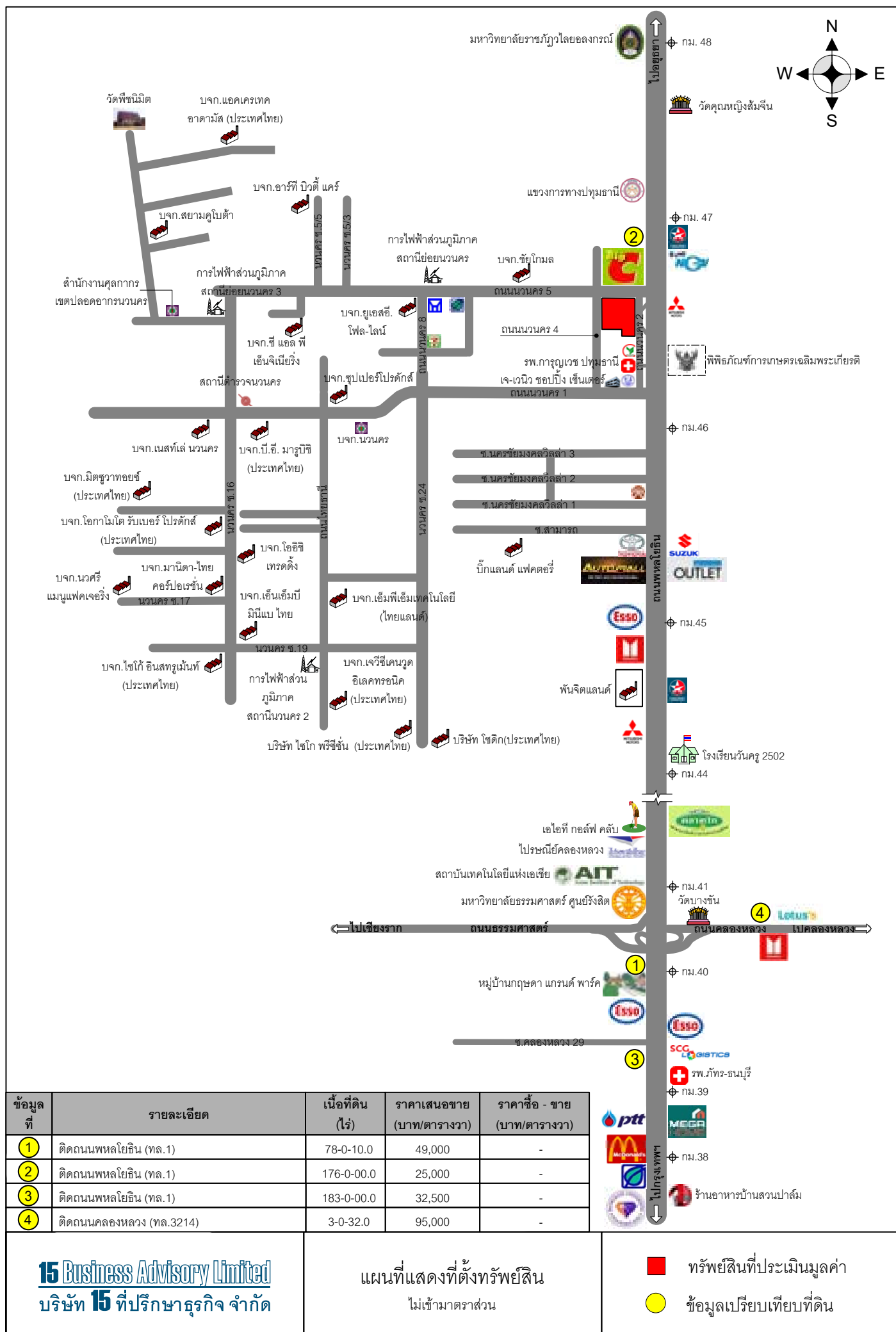
รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ทางเข้า-ออก			✓
5. สภาพแวดล้อม			✓
6. ข้อกำหนดทางกฎหมาย		✓	
7. สภาพทางกายภาพ			✓

เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

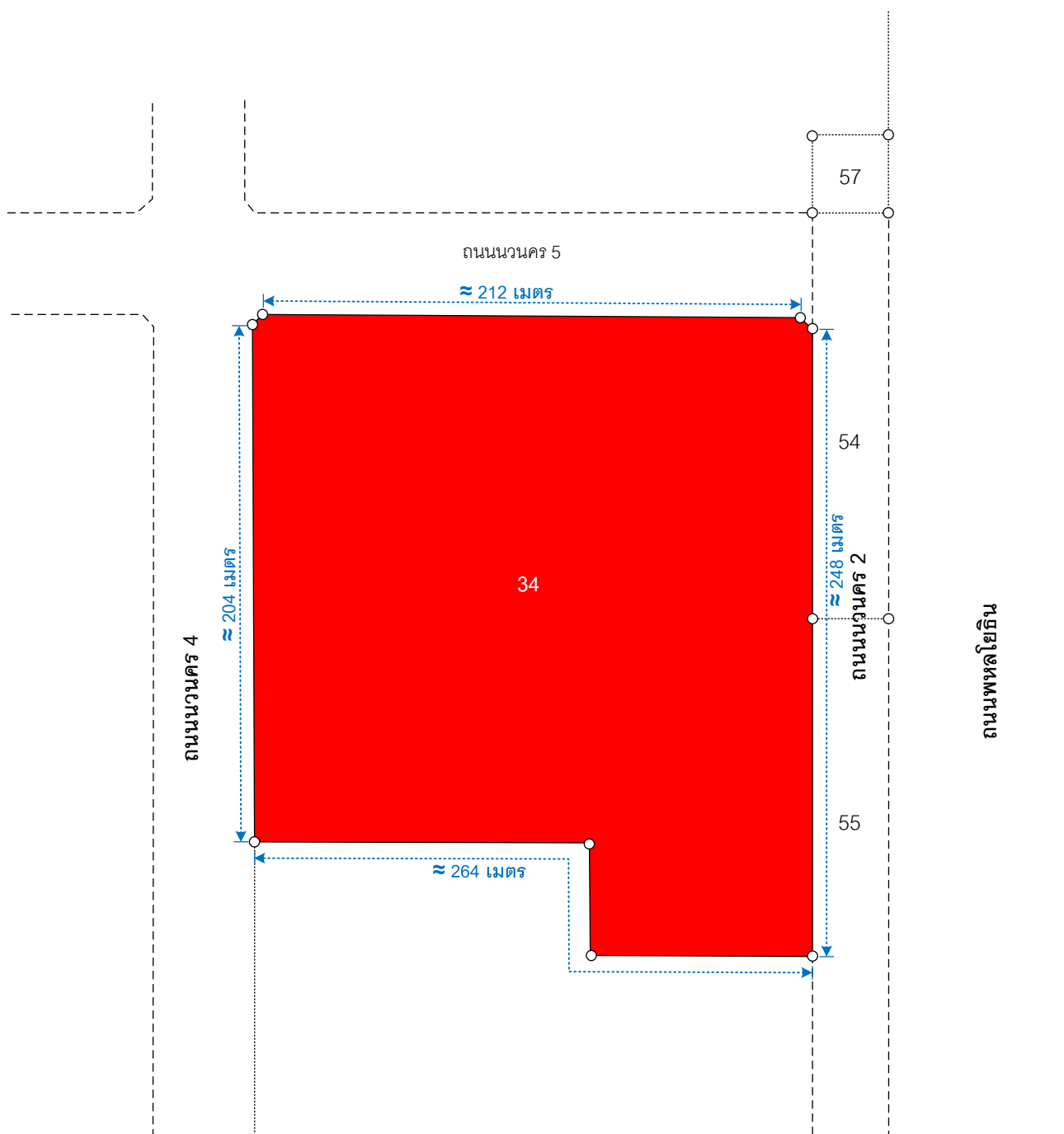
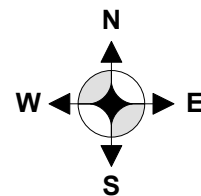


เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

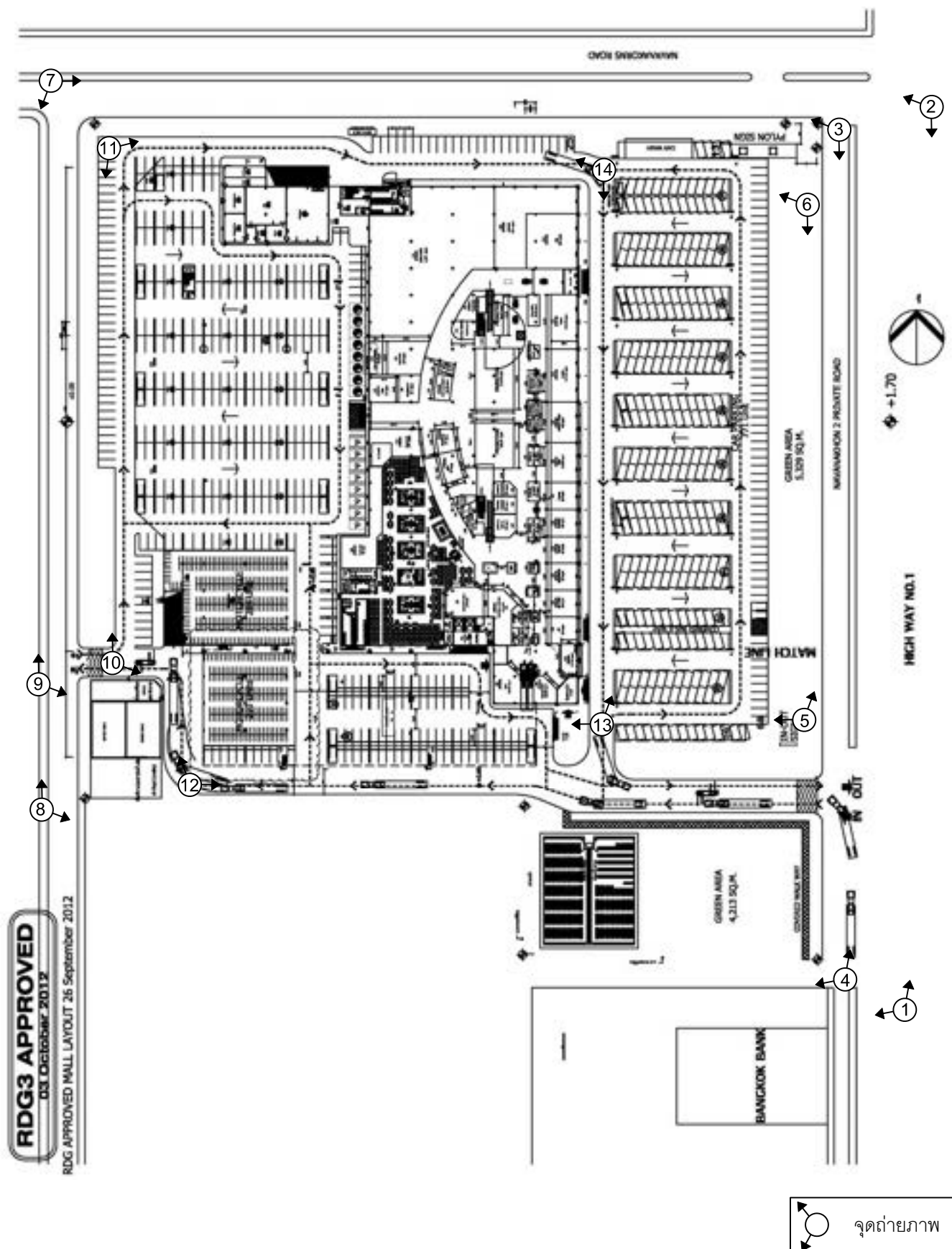


เอกสารประกอบ ง
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

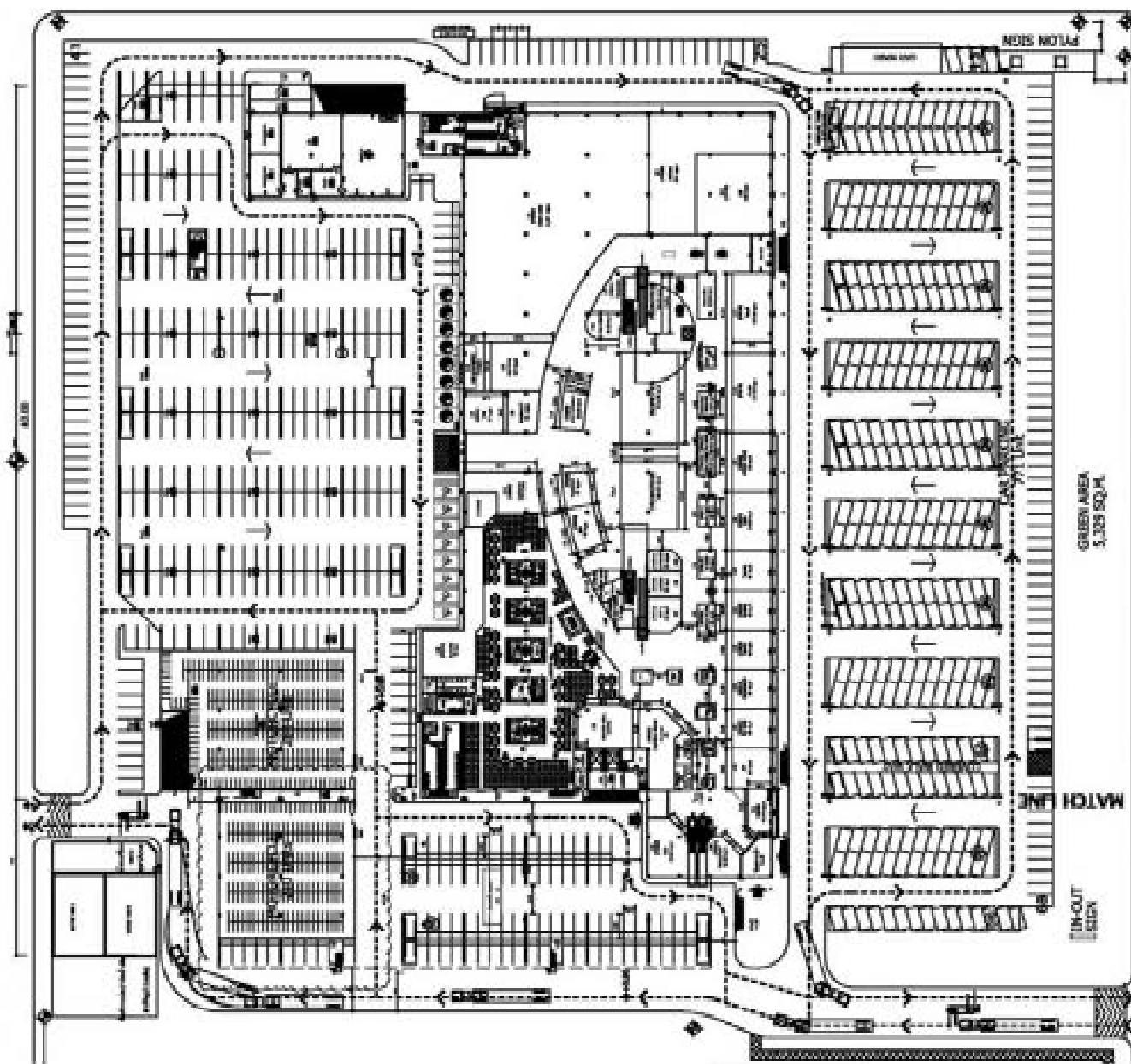


เอกสารประกอบ จ

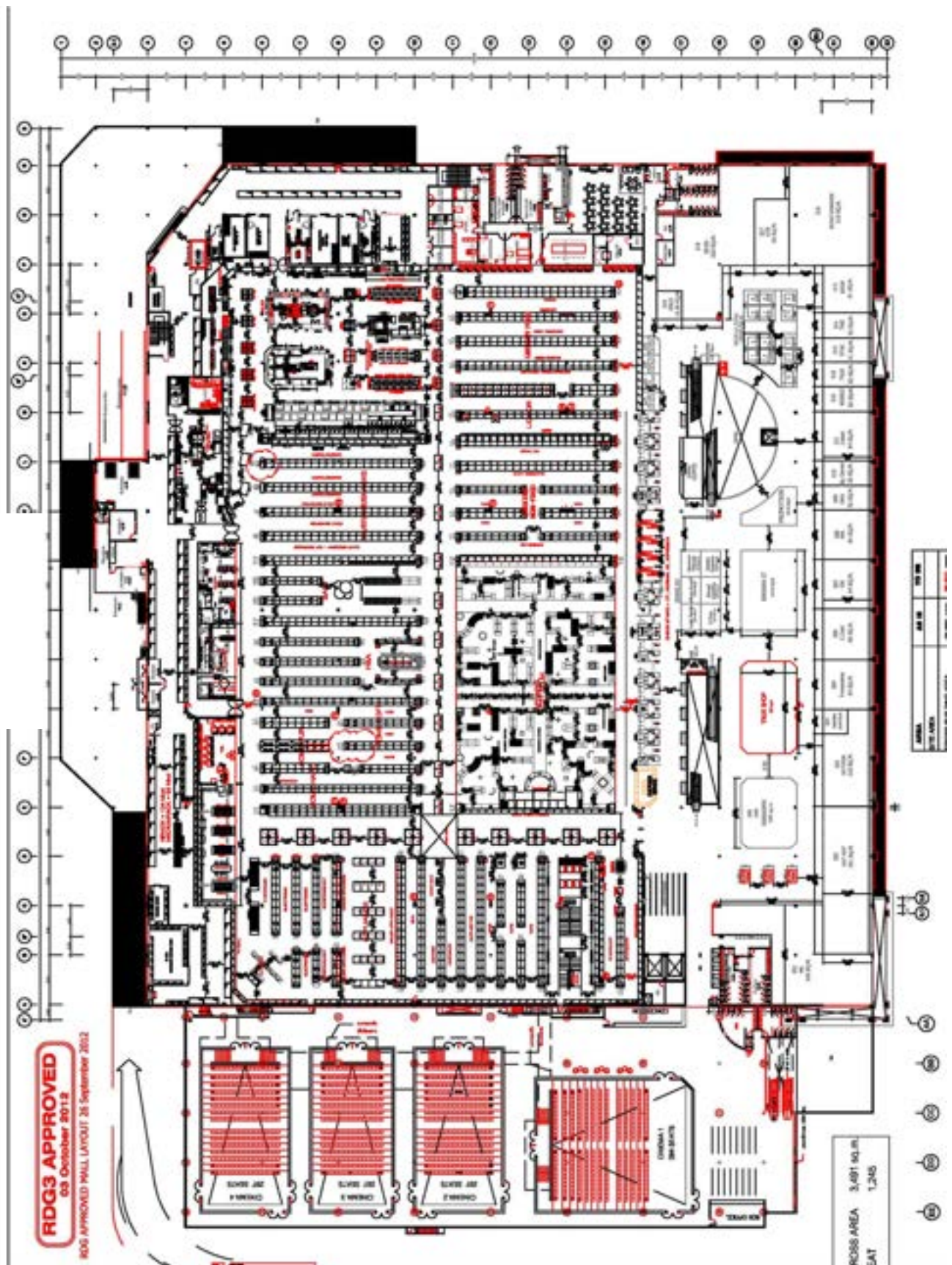
ผังอาคาร



เอกสารประกอบ จ
แปลนอาคาร



แปลนอาคารชั้น 1



แปลนอาคารชั้น 2

เอกสารประกอบ ช
รายละเอียดเอกสารสิทธิ

21

9

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๕ ง)

แผ่น

หน้า ก

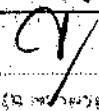
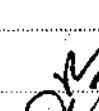
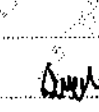
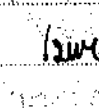
โฉนดที่ดินเลขที่

๕๔๔๙๒

อำเภอ คลองหลวง

จังหวัด

ปทุมธานี

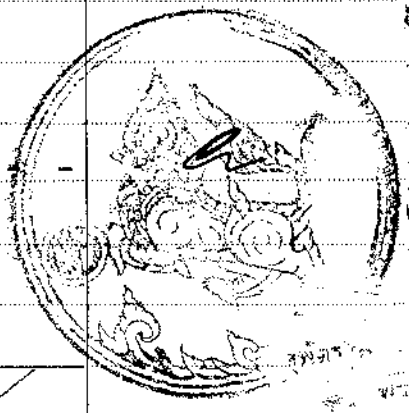
จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา ที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖	ไถ่ถอนจาก จำนอง	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	๓๑	-	๐๕					
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖	เลิกเช่า	บริษัท เอก - ชัย ดิสรวิวัฒน์ ชิสเทม จำกัด ผู้เช่า	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	๓๑	-	๐๕					
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖	ขาย	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	บริษัท เอก - ชัย ดิสรวิวัฒน์ ชิสเทม จำกัด	๓๑	-	๐๕					
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ.๒๕๕๖	การจำยอม (ไม่มีค่า ตอบแทน)	ที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๔๙๒ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตกอยู่ในบังคับการจำยอมเรื่อง ถนน ทางเดิน ขานถนน ที่วางไว้ หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๖๔, ๒๕๖๔๓, ๒๕๖๔๔ ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตามบันทึกข้อตกลงลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๖									
วันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557	ขาย (ระหว่าง การจำยอม)	บริษัท เอก - ชัย ดิสรวิวัฒน์ ชิสเทม จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ละสิทธิการเช่า เทสโก้ โลคัล รีเทล โกรท	31	-	05					

20 310 2546

โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๖๕ อำเภอคลองหลวง

ประเภท
การ
จดทะเบียน
โฉนดที่ดิน

จดทะเบียน น เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			ราคา ที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ น เดือน ปี	ผู้ รับ
				ไร่	งาน	ว	ไร่	งาน	ว			
		ที่ดินและป่าอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเป็นพื้นที่ส่วนที่เก็บไว้ใช้ สาธารณะประโยชน์ประเภท.....ถนน.....ตามใบอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดินเลขที่ ๐๖๗๗/๒๕๓๓ ออกให้ ณ วันที่ ๒๑ ต.ค. ๒๕๓๓										
วันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2558	แบ่งหักที่ สาธารณ ประโยชน์	บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)	ทางสาธารณประโยชน์	-	3	75	57	3	17	30		
วันที่ 29 กันยายน พ.ศ. 2563	การจำนอง (ใบมีค่า โฉนดที่ดิน)	ที่ดินและป่าอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน เลขที่ 364 กองหลวง ทางสาธารณประโยชน์.....ออกให้โดยกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563										



กระทรวง
ที่ดิน
การ
การ

นาย พรหม
พรหม

นาย พร
พร

นาย พร
พร

นาย พร
พร

นาย พร
พร

นาย พร
พร

นาย พร
พร

สารบัญจดทะเบียน

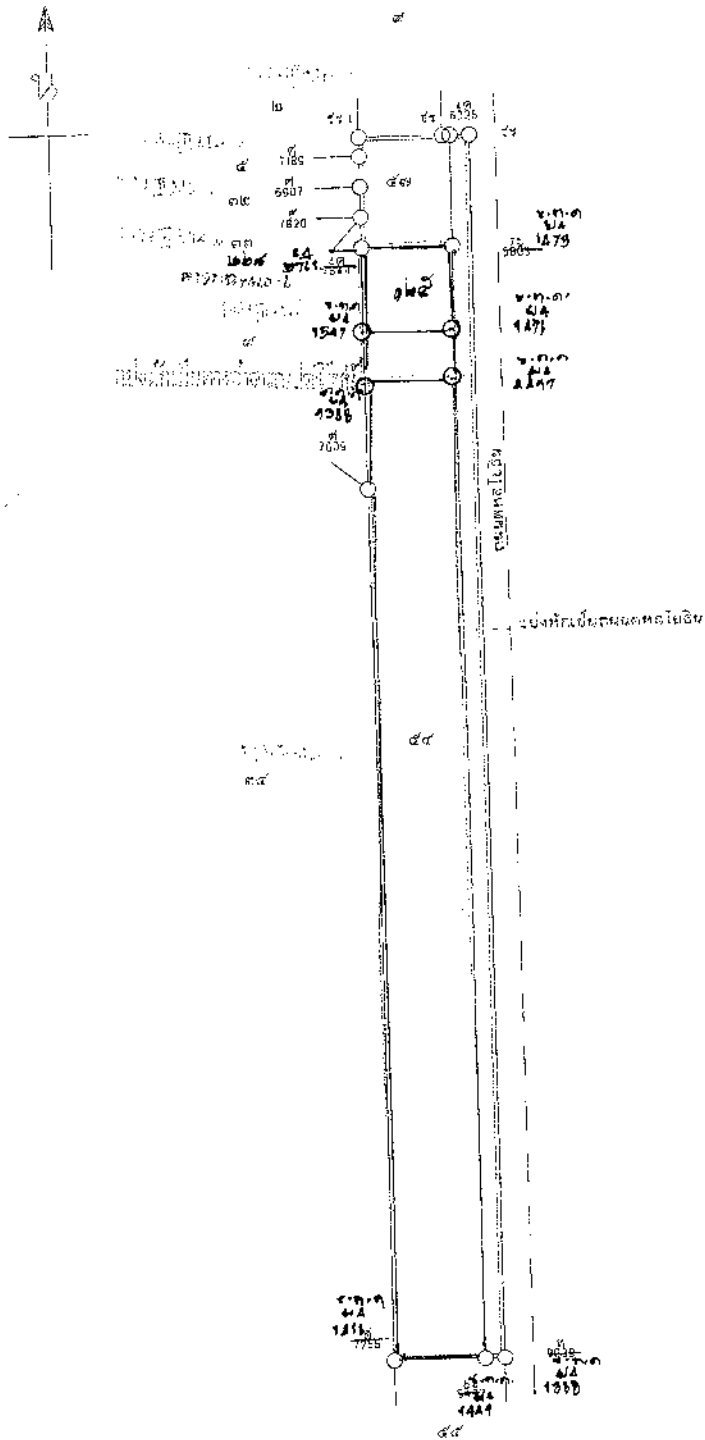
[illegible]

รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผนที่

ที่ดินรวาง 5137/1/7460-7 เลขที่ดิน 54 หน้าสำรวจ 1530 โฉนดที่ดินเลขที่ 25644
 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด เพชรบุรี

มาตราส่วน ๑:1000



13 ธ.ค. 2549

นายเรวัต นายนันทะ

หัวหน้าการ

เจ้าพนักงานที่ดิน
 (นายสม/ผู้ตรวจ)

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

หน้า ก

ใบเสร็จรับเงินที่ ๒๕๖๔๔ อำเภอคลองหลวง

[illegible]

(ପ୍ର. ଶ. ଦେ. ବି.)

ตั้งแหล่งของตน

58774 ~~5197~~ 5197 III 7460-7

เลขที่..... ~~๕๐~~ ๕๕ An

หน้าสารบัญ ๓๖๐๓๗

ตำบล คลองขาม

เกิดของ.....

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. ปริมาณ นวนคร จำกัด

សំណុំរឿង ៧០២

ชื่อยานเลขที่ ๓๓๓ หมู่ ๑๓

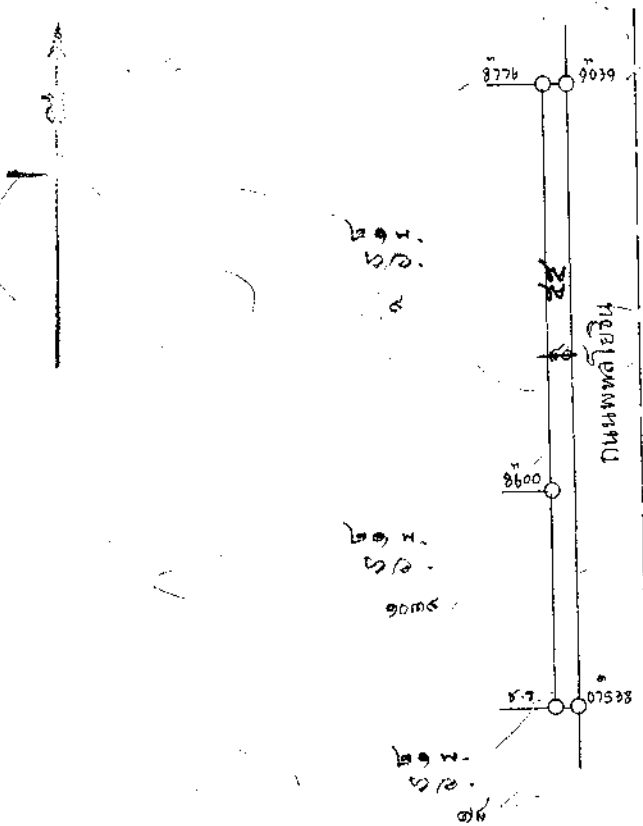
ถนน ตำบล คลองน้ผึ้ง อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี

กตนะเลขหมเนอทปรมาณ ๒ งาน ๐๖ ตารางวา

มาตรา ๑๑ ในร่าง ๑. ~~๓๕๐๐~~
๑๐๐๐

รูปแบบที่

มาตราฐาน ๑. ๕๐๐๐



คดีปกครองใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความ

ออก ณ วันที่ สิบสาม เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยยี่สิบเก้า

(นายเกรียงไกร สมนะชาวกุลย์)

ကျေးဇူးတင်စွာဖြင့်

[illegible]

3 JUL 25 29

၁၂၆

Lead - 048342

16 MAR 2021

9 W.O. 6d 10/27/67

[illegible]

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อทนต์ ตามสัญญา			เนื้อทนต์ คงเหลือ			รายการ เลขทนต์ โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานทนต์ ลงลายมือชื่อ ประจำเขต
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๗	จำนอง	บริษัท หจก.ร. จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด อ.ป. จำนอง	๒	๑	๐๒	-	-	-	-	ท.ว. ก.บ.ร.ร.ร.
วันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๐	จำนอง หรือจำนำ ที่ดิน	บริษัท หจก.ร. จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด อ.ป. จำนอง	๒	๑	๐๒	-	-	-	-	ท.ว. ก.บ.ร.ร.ร.
วันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๓๕	จำนอง	บริษัท หจก.ร. จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด อ.ป. จำนอง	๒	๑	๐๒	-	-	-	-	ท.ว. ก.บ.ร.ร.ร.
วันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๕	จำนอง ประกันค้ำ ที่ลง รวม หกสิบสาม โฉนด	บริษัท หจก.ร. จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	๒	๑	๐๒	-	-	-	-	ท.ว. ก.บ.ร.ร.ร.
76.ค. 2551	ปล่อย จำนอง	บ.ค.ธนาคารกรุงไทยบริษัท หจก.ร. จำกัด	(มหาชน)	๒	๑	๐๒	-	-	-	-	ท.ว. ก.บ.ร.ร.ร.

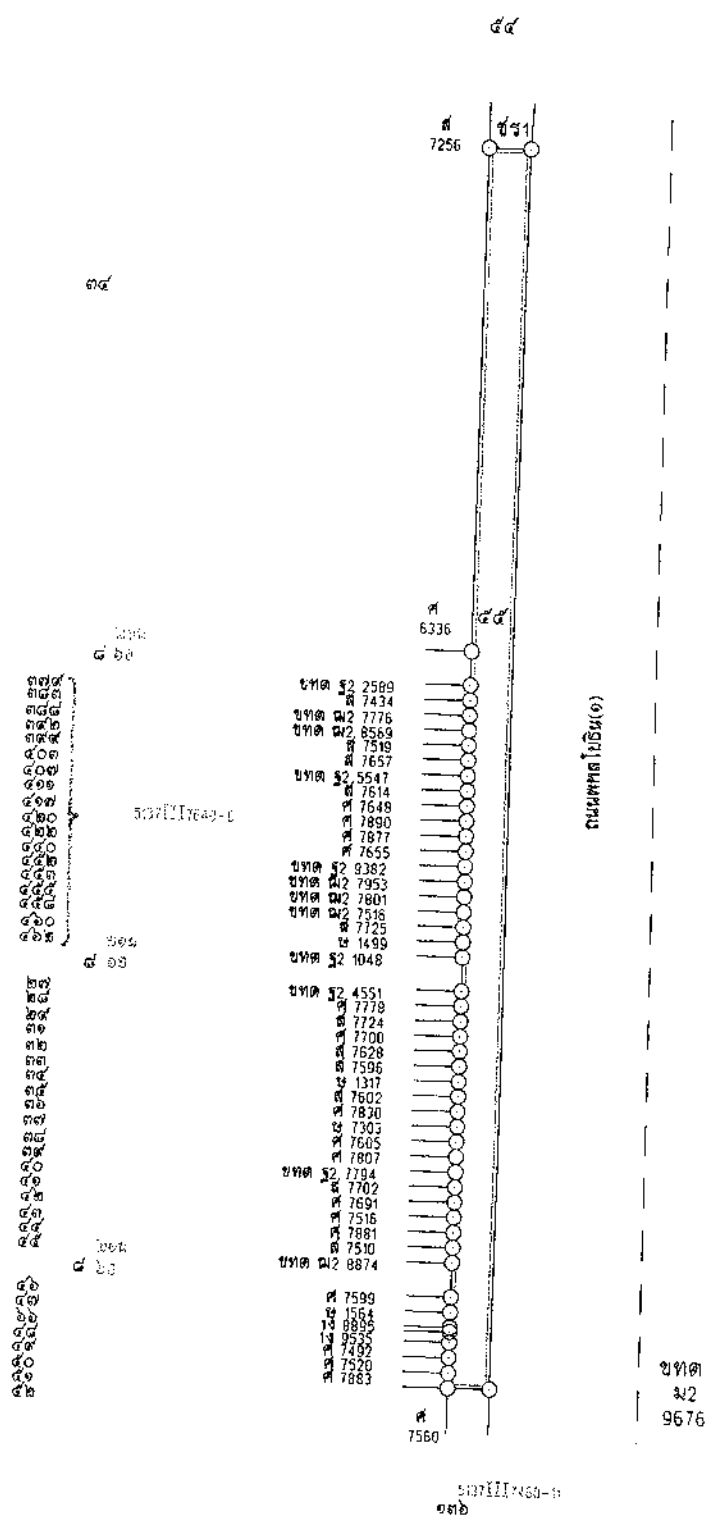
รูปแผนผัง (ใบต่อ)

60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074

ที่ดินรยวาง 5137 III 7A60 เลขที่ดิน ๕๕๕ หน้าสำรวจ พ.๐๗/๖๖ โฉนดที่ดิน: สดที่ ๕๕๖๕๓

ตำบล คลองหนึ่ง (คลอง ๑ ตก) อำเภอ คลองหลวง จังหวัด ปทุมธานี (ปทุมธานี)

ਮਾਤਰਾ ੧ : 1000



১৭৮
 ১৭৯
 ১৮০

အသေးစား စုစည်းမှု
၁၀.၁၀.၇၆

๗๗๗

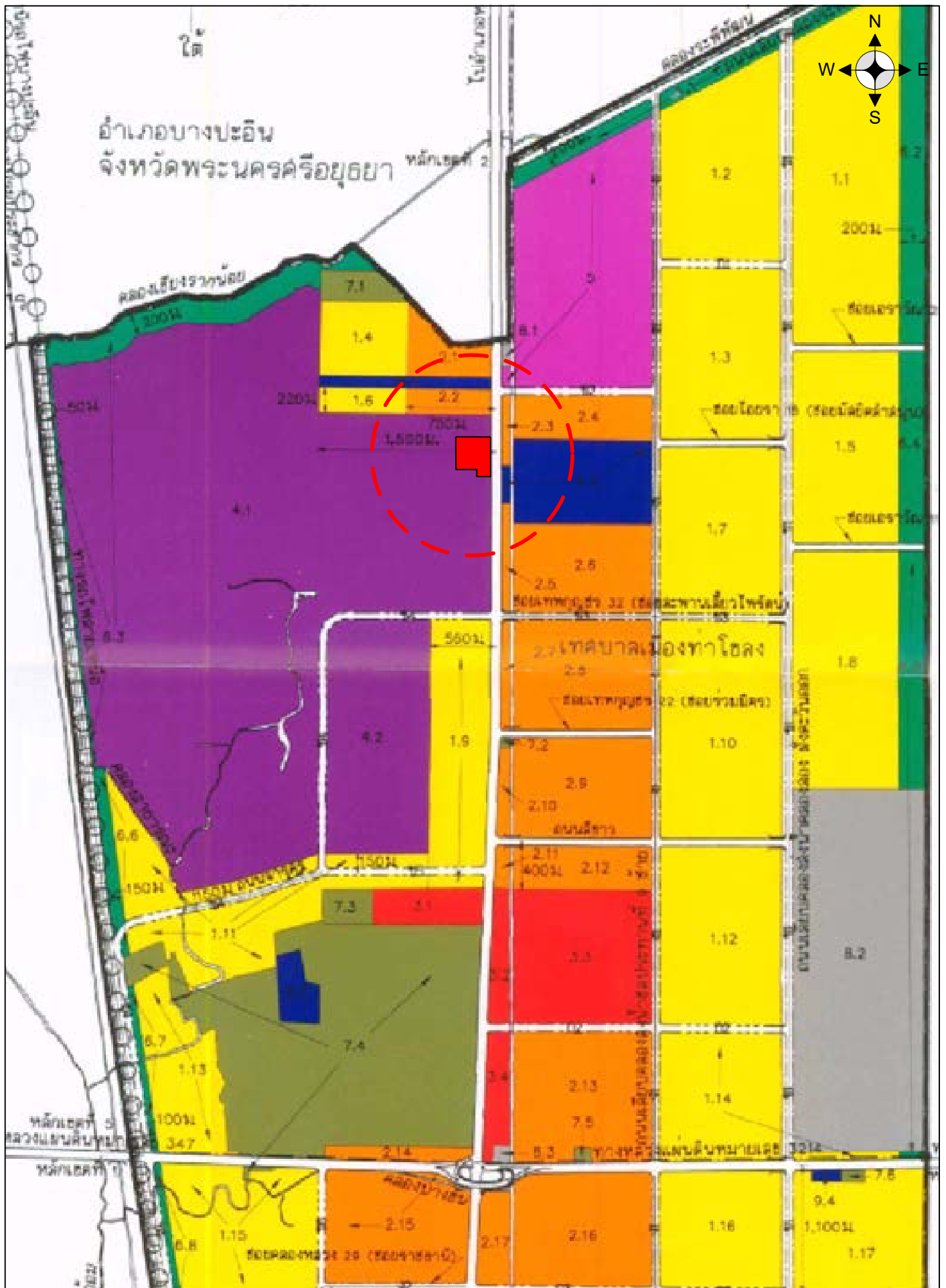
สำหรับขั้นตอนปฏิบัติงานของตน

(นายอนุ สุริยวงษ์)
10 มิ.ย. 1991

[illegible]

เอกสารประกอบ ๕

ผังเมือง



เอกสารประกอบ ฅ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนพหลโยธิน (ทล.1) แยกเข้าถนนนวนคร 2 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนพหลโยธิน (ทล.1) แยกเข้าถนนนวนคร 2 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนนวนคร 2 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพถนนนคร 2 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพบริเวณทั่วไป ภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพบริเวณทั่วไป ภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพถนนนวนคร และถนนนวนคร 4 ถนนผ่านด้านข้างและด้านหลัง
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพถนนนวนคร 4 ถนนผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพถนนนวนคร 4 ถนนผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพบริเวณทั่วไป ภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพบริเวณทั่วไป ภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพบริเวณทั่วไป ภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



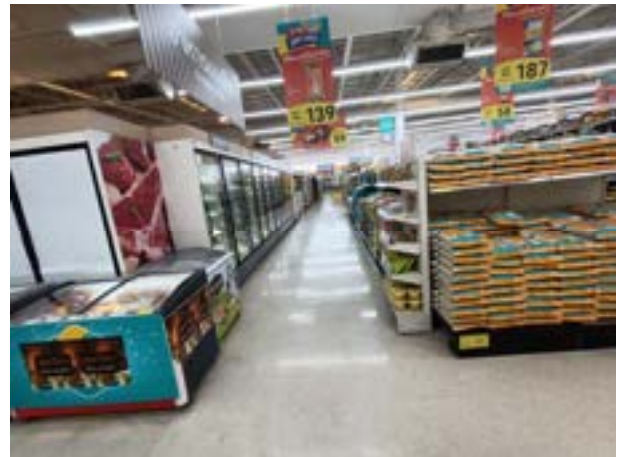
สภาพอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร (จุดถ่ายภาพที่ 13)



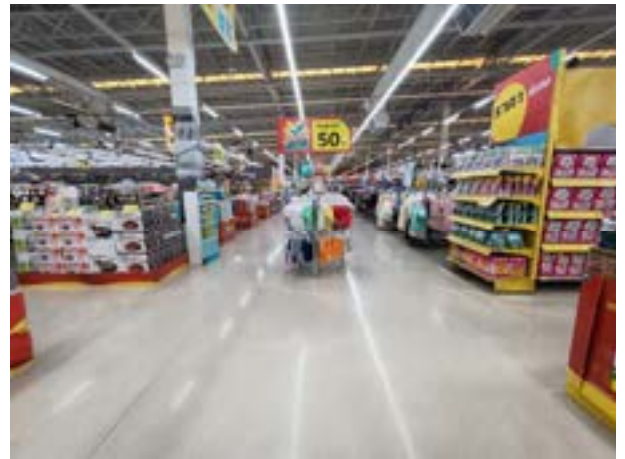
สภาพอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร (จุดถ่ายภาพที่ 14)



สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



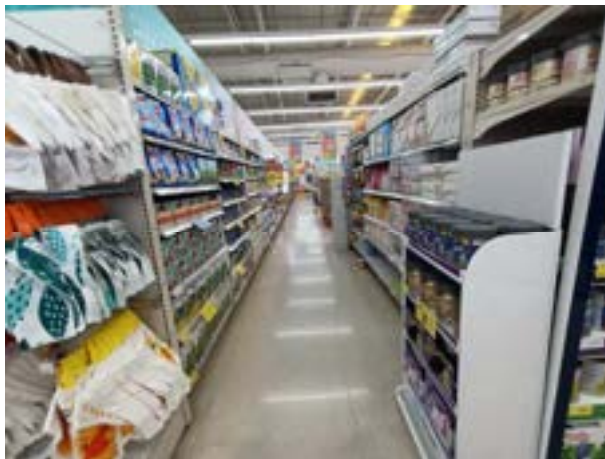
สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



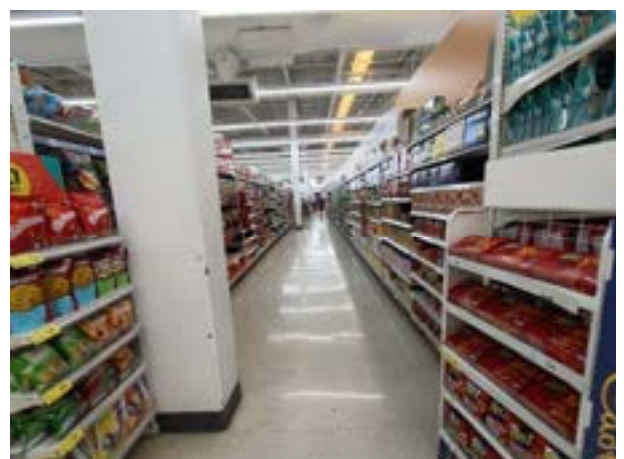
สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



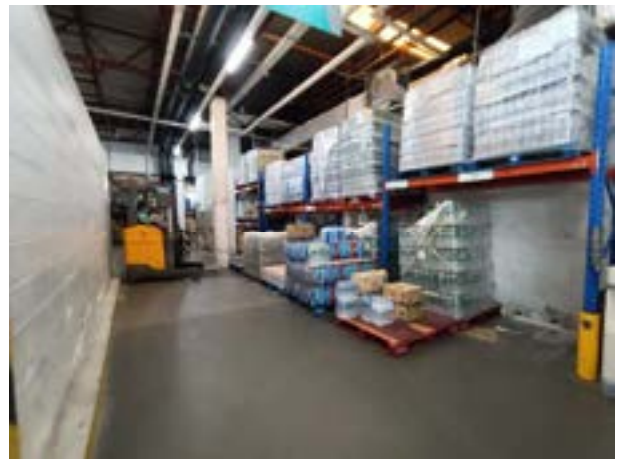
สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่ Hypermarket



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



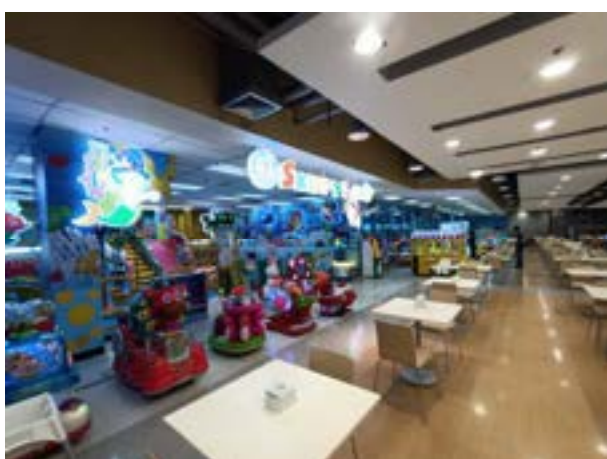
สภาพบริเวณพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่เช่าแบบถาวร (Permanent Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพบริเวณพื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพลิฟต์โดยสาร และลิฟต์ขนส่งสินค้า



สภาพบันไดเลื่อน และทางเลื่อน



สภาพพื้นที่จอดรถภายในอาคาร



สภาพหม้อแปลงไฟฟ้า (transformer)



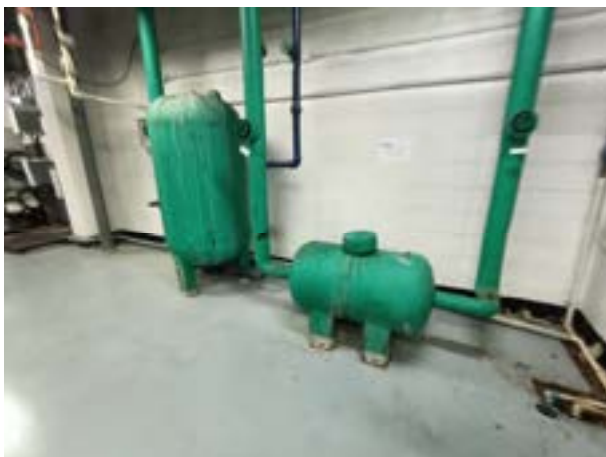
สภาพตู้ควบคุมระบบไฟฟ้า (MDB)



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง (Generater)



สภาพงานระบบปรับอากาศ (Chiller)



สภาพงานระบบปรับอากาศ (Chiller)



สภาพงานระบบปรับอากาศ (Cooling tower)



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)



สภาพลานคอนกรีต



สภาพลานคอนกรีต



สภาพรั้ว (เสริมแนวป้องกันน้ำท่วม)



สภาพป้าย (โลตัส)

เอกสารประกอบ ญ

หนังสือเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)

หัวข้อ:

การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทและชื่อย่อหลักทรัพย์ของ TLGF

หลักทรัพย์:

SET, TLGF

รายละเอียดข่าว

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