

J20/63093 (10/16) (เล่มที่ 1/2)
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย
เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนทิวราษฎร์ภักดี (ทล.4169) ตำบลบ่อผุด
อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี



ประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

เสนอ :
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

จัดทำโดย :
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส 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

J20/63093 (10/16)

วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2564

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก โลตัส รีเทล โกรท

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก โลตัส รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) โดยมีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ "เทสโก โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย" ถนนสายรอบเกาะ (ทล.4169) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าเท่ากับ 941,000,000 บาท (เก้าร้อยสี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เขียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.011) / กรรมการบริหาร

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

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	6
1.1 วัตถุประสงค์	6
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	6
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	6
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	6
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	7
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	9
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	9
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	9
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	9
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	10
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	10
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	19
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	30
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	30
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	31
4.1 ผังเมือง	31
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	34
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	34
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	35
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	35
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	35
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	35

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	36
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	46
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	47
9.1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)	47
9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	56
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	70

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ง. ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
- ซ. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ญ. ผังเมือง
- ฎ. กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ฏ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน

เอกสารประกอบแยกเล่ม (เล่มที่ 2/2)

- ณ. รายละเอียดสัญญาเช่า

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: <ul style="list-style-type: none">ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย โดยมีรายละเอียดดังนี้<ul style="list-style-type: none">ที่ดิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52 ไร่ (8,952 ตารางวา) และที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 24-3-78 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930 ตารางวา) ซึ่งมีสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 47% และแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณ 53%อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 25,732 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตั้งอยู่ติดถนนทวิราชบุรีภักดิ์ (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 30 - 31 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ค่าพิกัด GPS	: LAT 9°32'02" N, LONG 100°02'32" E
ทางเข้า-ออก	: ถนนทวิราชบุรีภักดิ์ (ทล.4169) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: <ul style="list-style-type: none">- ที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 8 โฉนด- ที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 7 โฉนด (ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิ หน้า 19 ประกอบ)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

: ที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19425 19426 19499 -19502 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold)

- โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นายการุณ บรมฉนวนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นางสาวดวงฤดี บรมฉนวนรัตน์ นางจุรี บรมฉนวนรัตน์ และนายการุณ บรมฉนวนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นางสาวเมตตา บรมฉนวนรัตน์ นางจุรี บรมฉนวนรัตน์ และนายการุณ บรมฉนวนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นายวัชรพงษ์ บรมฉนวนรัตน์ นางจุรี บรมฉนวนรัตน์ และนายการุณ บรมฉนวนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดย นายคณิต บรมฉนวนรัตน์ นางจุรี บรมฉนวนรัตน์ และนายการุณ บรมฉนวนรัตน์
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยนายจักกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยนายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร

: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน

- : - โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19425 19426 และ 19499 - 19502 ไม่มีภาระผูกพัน
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ตัดสัญญาเช่า 25 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ตัดสัญญา แบ่งเช่าช่วงที่ดิน 14 ปี 5 เดือน ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท ไฮมโปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง)
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509- 27512 ตัดสัญญาเช่า 30 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 - ตัดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน (ต่อ) : - ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

สรุปรายละเอียดสัญญาเช่า : รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน จำนวน 2 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114)

ผู้ให้เช่า : ดูรายละเอียดผู้ให้เช่าหน้า 24-25 ประกอบ
ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เนื้อที่ดิน : 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 25 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2573

ระยะเวลาคงเหลือตาม : ประมาณ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน

สัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน จำนวน 4 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512)

ผู้ให้เช่า : ดูรายละเอียดผู้ให้เช่าหน้า 21-23 ประกอบ
ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เนื้อที่ดิน : 14-2-61.3 ไร่ (5,861.3 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578

ระยะเวลาคงเหลือตาม : ประมาณ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน

สัญญาเช่า

สรุปรายละเอียดสัญญาเช่า (ต่อ) : **หมายเหตุ :** จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการเช่า มีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่ามีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญา ฉบับวันที่ 29 สิงหาคม 2548 โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดสำเนาสัญญาเช่าที่ดินในเอกสารประกอบ)

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินปัจจุบัน จำนวน 1 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่า : บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่ดิน : 0-1-27 ไร่ (127.0 ตารางวา)
อายุสัญญาเช่า : 14 ปี 5 เดือน
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 1 พฤศจิกายน 2558
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 มีนาคม 2573
ระยะเวลาคงเหลือตาม : ประมาณ 9 ปี 3 เดือน 28 วัน
สัญญาเช่า

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ : ดูรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการหน้า 30 ประกอบ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : **ข้อกำหนดของผังเมือง**
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2549 และกฎหมายผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552 ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.3) และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.5)

หมายเหตุ : ผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ. 2549 ปัจจุบันได้หมดอายุการบังคับใช้เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ ได้สอบถามเทศบาลนครเกาะสมุยได้รับแจ้งว่าปัจจุบันยังคงใช้ผังเมืองฉบับดังกล่าวที่หมดอายุลง บังคับใช้ต่อไปจนกว่าจะมีผังเมืองฉบับใหม่ออกประกาศบังคับใช้

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

: กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนคร
เกาะสมุย การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคาร จะต้องขอ
อนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ได้แก่
กฎกระทรวงฉบับที่ 22 (พ.ศ.2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 (ดูรายละเอียดกฎหมาย
ควบคุมอาคาร หน้า 34 ประกอบ)

กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 4 ธันวาคม 2563

มูลค่าตลาด
(Market Value)

: 941,000,000 บาท
(เก้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าตลาด (Market Value)

“มูลค่าตลาด” หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มี ผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิ ตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ ที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณ์ปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าเสียหุ้ย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

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

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. เนื่องจากสถานการณ์จากไวรัสโคโรนา (โควิด - 19) ตามประกาศขององค์การอนามัยโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2563 ให้เป็นโรคระบาดในระดับโลกซึ่งส่งผลกระทบต่อตลาดเงิน และการจำกัดการเดินทางของประชาชนในเกือบทุกประเทศทั่วโลก รวมทั้งประเทศไทยด้วย ทำให้ธุรกิจได้ถูกผลกระทบจากเหตุการณ์ความไม่แน่นอนที่จะเกิดขึ้นจากโควิด - 19 ดังกล่าว เป็นผลให้สภาพตลาดมีโอกาสที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงได้เป็นรายวัน ดังนั้น เมื่อเวลาเปลี่ยนไป มูลค่าทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์ไว้อาจเปลี่ยนไปได้อย่างเป็นสาระสำคัญ รายงานฉบับนี้ จึงสามารถยืนยัน ณ วันที่ระบุไว้สำหรับวันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น (Valuation Date or Date of Valuation) บริษัทฯ (ผู้ประเมิน) ไม่อาจรับประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากมูลค่าเปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์นี้เมื่อเวลาเปลี่ยนไป ผู้ใช้รายงานฉบับนี้จึงควรพิจารณาตรวจสอบถึงความเปลี่ยนแปลงของข้อมูลแวดล้อมที่นำมาวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ
2. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
3. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
4. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
5. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
6. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ที่ตกลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
7. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้

8. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
9. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีการปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม
10. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
11. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตัดถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 30-31 โดยตั้งอยู่ห่างจากชุมชนแขวงใหญ่ ซอย 2 ไปทางทิศใต้ ประมาณ 80 เมตร หรืออยู่ห่างจากถนนสายหาดบ่อผุด-หาดปลายแหลม (ทล. 4171) ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 2.6 กิโลเมตร ในตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากโรงพยาบาลกรุงเทพสมุย ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.3 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 9°32'02" N, LONG 100°02'32" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม สถานที่ท่องเที่ยว และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้า ธนาคาร โรงแรม และโรงพยาบาล โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169) และถนนเลียบหาดแขวง ส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง และอาคารพาณิชย์ โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร โรงพยาบาลกรุงเทพสมุย วัดบ่อพุทธอาราม และจุดชมวิวดาดเกาะ เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออก ได้โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ และเป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน มีผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร พร้อมทางเดินเท้า ไฟฟ้าส่องสว่าง และท่อระบายน้ำ
- ซอยชุมชนแจ้งใหญ่ ซอย 3 ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ มีผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร พร้อมทางเดินเท้า ไฟฟ้าส่องสว่าง และท่อระบายน้ำ

การเดินทางเข้า-ออก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน สามารถเดินทางเข้า-ออกได้ โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะ และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- | | | | |
|---|--------|-----|----------|
| - วัดสว่างอารมณ์ (วัดแจ้ง) ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 400 | เมตร |
| - ไปรษณีย์แจ้ง ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 1.1 | กิโลเมตร |
| - วัดบ่อพุทธอาราม ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ | ประมาณ | 2.6 | กิโลเมตร |
| - จุดชมวิวดลาดเกาะ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 4.3 | กิโลเมตร |

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- | | | | |
|---|--------|-----|----------|
| - ห้างสรรพสินค้าแม่คโคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ | ประมาณ | 400 | เมตร |
| - โรงพยาบาลบ้านดอนอินเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ | ประมาณ | 1.0 | กิโลเมตร |
| - ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ | ประมาณ | 1.1 | กิโลเมตร |
| - โรงพยาบาลกรุงเทพสมุย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 2.3 | กิโลเมตร |

อาคารพาณิชย์กรรม

- | | | | |
|---|--------|-----|----------|
| - โรงแรมนิเวศาร์พีช รีสอร์ทแอนด์สปา
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 3.2 | กิโลเมตร |
| - โรงแรมเซอร่าตัน สมุย รีสอร์ท ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 3.5 | กิโลเมตร |
| - โรงแรมอิมพีเนีย รีสอร์ทแอนด์สปา
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ | ประมาณ | 3.8 | กิโลเมตร |

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 15 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930 ตารางวา) พร้อมอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย โดยมีรายละเอียด ของที่ดิน และอาคารดังต่อไปนี้

● ที่ดิน

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 8 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52 ไร่ (8,952 ตารางวา) และที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 24-3-78 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมดประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930.0 ตารางวา) ซึ่งมีสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 47% และแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณ 53% โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดถนนทวิราชวิถี (ทล.4169) ยาวประมาณ 136 เมตร และติดซอยชุมชนเฉวงใหญ่ 3 (ทิศเหนือ) ยาวประมาณ 305 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพปัจจุบันระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ : ติดชุมชนเฉวงใหญ่ซอย 3 ยาวรวมประมาณ 305 เมตร

ทิศใต้ : ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 264 เมตร

ทิศตะวันออก : ติดถนนทวิราชวิถี (ทล.4169) ยาวรวมประมาณ 136 เมตร

ทิศตะวันตก : ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล และคลองสาธารณะประโยชน์ ยาวรวมประมาณ 419 เมตร

หมายเหตุ :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 15 แปลง ซึ่งมีอาณาเขตของที่ดินไม่ติดต่อกัน โดยมีถนนสาธารณะประโยชน์ (ไม่มีสภาพทาง) คั่นระหว่างกลาง (ยาวรวมประมาณ 176 เมตร) ทำให้ที่ดินถูกแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินดังกล่าวตามสภาพปัจจุบัน มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกัน และสนับสนุนกันทั้ง 15 แปลง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นกลุ่มเดียว

• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ อาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคาร คสล. ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 184.40 x 192.00 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 25,732 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 18 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นอาคารพาณิชย์กรรม ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ให้เช่า ประเภท ไฮเปอร์ มาร์เก็ต

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กมุงด้วยแผ่น Metal Sheet
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ไม่มี บริเวณพื้นที่เช่า : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องยาง
ผนัง	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังกระจก
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย มีพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดประมาณ 25,732 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Tesco Lotus Area) - พื้นที่ร้านค้า (Store Area) - พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Office Area) - พื้นที่ส่วนเก็บสินค้า (Warehouse Area) - พื้นที่งานระบบอาคาร (M&E Room Area)	7,900. 408 1,537 284
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,010
พื้นที่ร้านค้าไอเซา (Mall Area) - พื้นที่ภายในอาคาร (Indoor Area)	11,864
พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	2,109
พื้นที่อื่นๆ (Other Area)	620
รวมพื้นที่	25,732

หมายเหตุ :

- เนื้อที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมเนื้อที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor Area) เนื้อที่ประมาณ 539.00 ตารางเมตร
- ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็น พื้นที่ค้าปลีกของ เทสโก้ โลตัส ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์ และร้านค้าให้เช่า โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

ชั้นที่ 1 : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่ค้าปลีกของทางเทสโก้ โลตัส พื้นที่เก็บสินค้า ห้องน้ำ ทางเดินส่วนกลาง ศูนย์อาหาร โรงภาพยนตร์ และสำนักงาน

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคารโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย มีสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ พื้นที่จอดรถยนต์ จำนวน 726 คัน จักรยานยนต์ จำนวน 750 คัน

งานระบบอาคาร

งานระบบที่สำคัญภายในอาคาร มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้า โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 1,250 KVA (จำนวน 2 ชุด) และขนาด 1,500 KVA (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 1,000 KVA (จำนวน 2 ชุด)
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) (จำนวน 10 ชุด)
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปา
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวรับน้ำดับเพลิง
 - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ
- ระบบบำบัดน้ำเสีย : มีระบบบำบัดน้ำเสีย

● สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

- รั้วกำแพงนอกอาคาร : ประมาณ 439.0 ตารางเมตร
- ลานคอนกรีต : ลักษณะเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่ ประมาณ 40,565 ตารางเมตร
- ป้าย (เทสโก้ โลตัส) : ลักษณะเป็นโครงเหล็กทาสีเขียว บนโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก สูงประมาณ 20 เมตร
- รั้ว : มีลักษณะเป็นรั้วคอนกรีตทาสี พร้อมราวเหล็ก สูงประมาณ 1-2 เมตร มีความยาวประมาณ 920 เมตร

หมายเหตุ :

- ตามข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และจากการประมาณการของทางบริษัทฯ คาดว่าพื้นที่อาคารที่ตั้งอยู่ในส่วนของที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จะอยู่บริเวณพื้นที่เช่าของเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ศูนย์อาหาร โฮมโปร และพื้นที่จัดสรรบริเวณด้านหลังอาคาร
- อาคารที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง อาคารที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่ 1

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร : 146/2545

เลขที่

อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร

ทำการ : ก่อสร้างอาคารบนน.ส. 3 ก.เลขที่ 77 2656 2658 2655 2657 5527 930 และ 80 เป็นที่ดินของนายอัมรินทร์ พูลศรี นางศุภงกช สมวงศ์ นายประโยชน์ ขวัญเจริญ นายเข้มไชย รसानนท์ นางฉลวย หิรัญบุรณะ และนางสำราญ จิตสิงห์

- เป็นอาคาร :
1. ชนิด ตึก คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า พาณิชยกรรม สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด และทางเข้าออกของรถ
 2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร
 3. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก อาคาร
 4. ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า พาณิชยกรรม
 5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถ
 6. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
 7. ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
 8. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นศาลาที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง
 9. ชนิด ตัวอักษร"TESCO LOTUS" บนหลังคา จำนวน 1 เพื่อใช้เป็นโฆษณา มีพื้นที่ 27 ตารางเมตร
 10. ชนิด ปรับปรุงโครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ มีพื้นที่ 8,215 ตารางเมตร

ออกให้ ณ วันที่ : 15 มีนาคม 2545

ลำดับที่ 2

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ : 6/2547 ตามมาตรา 39 ทวิ เลขที่ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
- อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคารบนโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 5526 19421 19422 19499 19500 19501 19502 19425 และ 19426
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด คสล. 3 ชั้น (ชั้นใต้ดิน) 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกัน 36,950 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บล๊อค และ ทางเข้าออกของรถ จำนวน 1,092 คัน
2. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน 2. มีพื้นที่รวมกัน 310 ตารางเมตร
3. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 23 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ มีพื้นที่รวมกัน 8,870 ตารางเมตร
4. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก มีพื้นที่รวมกัน 48 ตารางเมตร
5. ชนิด รั้ว คสล. และคอนกรีตบดอัด จำนวน 1,150 เมตร เพื่อใช้เป็น กำแพงรั้วห้ำง มีความยาวรวม 1,150 เมตร
- ออกให้ ณ วันที่ : 28 กันยายน 2547

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ลำดับที่ 1

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร : 1/2545

เลขที่

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 146/2545 ลงวันที่ 15 มีนาคม 2545

เป็นอาคาร : 1. ชนิด ตึก คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอร์ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถ
2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา
3. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก อาคาร
4. ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า พาณิชยกรรม
5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถ
6. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
7. ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
8. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นศาลาที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง

อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19500 19501 19499 19502 19425 และ 19426 เป็นที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ออกให้ ณ วันที่ : 30 ตุลาคม 2545

ลำดับที่ 2

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร : 3/2549

เลขที่

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร

ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ 1/2548 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2548

- เป็นอาคาร : 1. ชนิด คสล.ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรม
ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอร์รี่ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โรงแรมรสพ โบว์ลิง
มีที่จอดรถ ที่กั๊บลรท และทางเข้าออกของรถ จำนวน 536 คัน
2. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
3. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
5. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก
6. ชนิด รั้ว คสล. และคอนกรีตบล็อก จำนวน 1,150 เมตร เพื่อใช้เป็น
กำแพงรั้วห่าง
- อยู่ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 5526 19421 19422 19500 19501 19502 19425 และ
19426 เป็นที่ดินของนางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ
นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นายการุณ บรมธนรัตน์ และบริษัท เอก-ชัย
ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด
- ออกให้ ณ วันที่ : 2 พฤษภาคม 2549

หมายเหตุ :

ณ วันสำรวจทรัพย์สินพบว่า สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้
โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 ดังนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร
ปัจจุบันคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (เอกสารประกอบหนังสือ
สัญญาขาย (ท.อ.5) อยู่แนบท้ายเล่มรายงานฉบับนี้)

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2563 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิ จำนวน 15 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	19421 *	29	3368	1	1	90	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ สิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท	ไม่มีภาระผูกพัน
2	19422 *	30	3369	0	2	33		
3	19425 *	26	3365	14	2	11		
4	19426 *	31	3370	1	2	95		
5	19499 *	24	3329	0	3	67		
6	19500 *	25	3330	0	3	84		
7	19501 *	27	3366	1	1	55		
8	19502 *	28	3367	0	3	17		
9	23103 **	10	4220	0	2	07.4	นายการุณ บรมธนรัตน์	
10	27509 **	33	6505	3	2	13.6	1. นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ 2. นางจุรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์	
11	27510 **	34	6506	3	2	13.4	1. นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ 2. นางจุรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์	
12	27511 **	35	6507	3	2	13.4	1. นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ 2. นางจุรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์	
13	27512 **	36	6508	3	2	13.5	1. นายคณิต บรมธนรัตน์ 2. นางจุรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์	
14	34113 **	53	7876	5	0	58.4	นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	
15	34114 **	54	7877	5	0	58.3	นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ	
รวมเนื้อที่ดิน				47	1	30		

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 4928 II 1452 และ 4928 II 1452-1

อำเภอ : เกาะสมุย

ตำบล : บ่อผุด

จังหวัด : สุราษฎร์ธานี

- สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) :
- * โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19425 19426 19499 19500 19501 และ 19502 ถือกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold)
 - ** โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 27509 27510 27511 27512 34113 และ 34114 ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน :
- โฉนดที่ดินเลขที่ 19421 19422 19425 19426 และ 19499 - 19502 ไม่มีภาระผูกพัน
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ติดสัญญาเช่า 25 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ติดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน 14 ปี 5 เดือน ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่าช่วง) กับบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง)
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509- 27512 ติดสัญญาเช่า 30 ปี ให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 - ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 10 ปี ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
 - ติดหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดย ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็นเจ้าของพื้นที่อาคาร

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 7 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 23103

ผู้ให้เช่า	: นายการุณ บรมธนรัตน์
ผู้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
เนื้อที่ดิน	: 0-2-7.4 ไร่ (207.4 ตารางวา)
อายุสัญญาเช่า	: 30 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	: 30 สิงหาคม 2548
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	: 29 สิงหาคม 2578
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า	: ประมาณ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน
ค่าเช่าตามสัญญา	:

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

2) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 27509

ผู้ให้เช่า	: 1. นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ 2. นางจรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์
ผู้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
เนื้อที่ดิน	: 3-2-13.6 ไร่ (1,413.6 ตารางวา)
อายุสัญญาเช่า	: 30 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	: 30 สิงหาคม 2548
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	: 29 สิงหาคม 2578
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า	: ประมาณ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน
ค่าเช่าตามสัญญา	:

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

3) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 27510

ผู้ให้เช่า : 1. นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์
2. นางจรี บรมธนรัตน์
3. นายการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

เนื้อที่ที่ดิน : 3-2-13.4 ไร่ (1,413.4 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

4) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 27511

ผู้ให้เช่า : 1. นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์
2. นางจรี บรมธนรัตน์
3. นายการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

เนื้อที่ที่ดิน : 3-2-13.4 ไร่ (1,413.4 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

5) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 27512

ผู้ให้เช่า : 1. นายคณิต บรมธนรัตน์
 2. นางจรี บรมธนรัตน์
 3. นายการุณ บรมธนรัตน์

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

เนื้อที่ดิน : 3-2-13.5 ไร่ (1,413.5 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	200,000.00
6 - 10	230,000.00
11 - 15	264,500.00
16 - 20	304,175.00
21 - 25	349,801.25
26 - 30	402,271.44

6) รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114

- ผู้ให้เช่า : - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 ได้แก่ นายจักษกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ
 - โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ได้แก่ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
- เนื้อที่ดิน : 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา)
- อายุสัญญาเช่า : 25 ปี
- วันเริ่มสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2573
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน
- ค่าเช่าล่วงหน้า : 30,000,000 บาท
- ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 7	2,142,857.00

- หมายเหตุ : - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ได้ทำการแบ่งแยกโฉนดระหว่างเช่ามาจาก น.ส.3ก. เลขที่ 5526 ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับ 2 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549
- จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการเช่า มีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า มีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับวันที่ 29 สิงหาคม 2548 โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ดูรายละเอียดสำเนาสัญญาเช่าที่ดินในเอกสารประกอบ)

7) รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114

ผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ผู้เช่าช่วงที่ดิน : บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
 สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่าช่วง) : ถ้อยกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Sub-Leasehold Interest)
 เนื้อที่ดิน : 0-1-27.0 ไร่ (127.0 ตารางวา)
 อายุสัญญาเช่า : 14 ปี 5 เดือน
 วันเริ่มสัญญาเช่า : 1 พฤศจิกายน 2558
 วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 31 มีนาคม 2573
 ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 9 ปี 3 เดือน 28 วัน
 ค่าเช่าล่วงหน้า : 1,000,000.00 บาท
 ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	130,000.00
4 - 6	149,500.00
7 - 9	171,925.00
10 - 12	197,713.75
13 - 14	227,370.81
15 (5 เดือน)	94,737.85

รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร จำนวน 3 ฉบับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 อายุสัญญาเช่า : ประมาณ 10 ปี (โดยสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
 วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 13 มีนาคม 2555
 ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา :

รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ Hypermarket	7,900
พื้นที่ Food Court	1,010
พื้นที่ Back offices	408
พื้นที่ Maintenance	284
พื้นที่โกดัง (Warehouse)	1,537

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,205,104	122,359	1,327,463
2	1,205,104	122,359	1,327,463
3	1,205,104	122,359	1,327,463
4	1,325,614	134,595	1,460,209
5	1,325,614	134,595	1,460,209
6	1,325,614	134,595	1,460,209
7	1,458,176	148,055	1,606,231
8	1,458,176	148,055	1,606,231
9	1,458,176	148,055	1,606,231
10	1,603,993	162,860	1,766,853
11	1,603,993	162,860	1,766,853
12	1,603,993	162,860	1,766,853
13	1,764,392	179,146	1,943,538
14	1,764,392	179,146	1,943,538
15	1,764,392	179,146	1,943,538
16	1,940,832	197,061	2,137,893
17	1,940,832	197,061	2,137,893
18	1,940,832	197,061	2,137,893
19	2,134,915	216,767	2,351,682
20	2,134,915	216,767	2,351,682
21	2,134,915	216,767	2,351,682
22	2,348,406	238,444	2,586,850

ค่าเช่าตามสัญญา (ต่อ)

:

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food Court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
23	2,348,406	238,444	2,586,850
24	2,348,406	238,444	2,586,850
25	2,583,247	262,288	2,845,535
26	2,583,247	262,288	2,845,535
27	2,583,247	262,288	2,845,535
28	2,841,572	288,517	3,130,089
29	2,841,572	288,517	3,130,089
30	2,841,572	288,517	3,130,089

- 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	1,807,656	183,539	1,991,195
2	1,807,656	183,539	1,991,195
3	1,807,656	183,539	1,991,195
4	1,988,421	201,893	2,190,314
5	1,988,421	201,893	2,190,314
6	1,988,421	201,893	2,190,314
7	2,187,263	222,082	2,409,345
8	2,187,263	222,082	2,409,345
9	2,187,263	222,082	2,409,345
10	2,405,990	244,291	2,650,281

2) รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่า	: บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
อายุสัญญาเช่า	: ประมาณ 24 ปี
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 1 เมษายน 2549
ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา	: ประมาณ 4,538 ตารางเมตร
ค่าเช่าตามสัญญา	: ค่าเช่า อัตราเดือนละ 44 บาทต่อตารางเมตร (ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) ค่าบริการ อัตราเดือนละ 66 บาทต่อตารางเมตร (ปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี)

3) รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

ผู้ให้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่า	: บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
อายุสัญญาเช่า	: ประมาณ 15 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าไปได้อีก)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 5 พฤษภาคม 2549
ขนาดพื้นที่เช่าตามสัญญา	: ประมาณ 2,046 ตารางเมตร
ค่าเช่าตามสัญญา	: ปีที่ 1 อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่น นอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์ อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

ค่าบริการตามสัญญา	: ปีที่ 1	<p>อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายตัวภาพยนต์</p> <p>อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์</p> <p>อัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด</p>
	ปีที่ 2	<p>อัตราร้อยละ 6.6 ของยอดขายตัวภาพยนต์</p> <p>อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์</p> <p>อัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด</p>
	ปีที่ 3-15	<p>อัตราร้อยละ 7.2 ของยอดขายตัวภาพยนต์</p> <p>อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้าและบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์</p> <p>อัตราร้อยละ 15 ของยอดรายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด</p>

หมายเหตุ :

สัญญาเช่าฉบับดังกล่าวได้มีการแก้ไขรายละเอียดสัญญาเช่า ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2562 จากเดิมที่มีกำหนดระยะเวลาเช่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 5 พฤษภาคม 2549 – 31 ตุลาคม 2559 มีขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 2,046 ตารางเมตร โดยแก้ไขเป็นมีกำหนดระยะเวลาเช่า 15 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2559 – 4 พฤษภาคม 2564 มีขนาดพื้นที่เช่ารวม 2,448.74 ตารางเมตร ตามรายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าพื้นที่ที่กำหนด 15 ปี (ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2554) ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2562 (ดูรายละเอียดเพิ่มในเอกสารประกอบ)

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	19421	590.0	9,300	5,487,000
2	19422	233.0	50,000	11,650,000
3	19425	5,811.0	9,300	54,042,300
4	19426	695.0	47,000	32,665,000
5	19499	367.0	50,000	18,350,000
6	19500	384.0	9,300	3,571,200
7	19501	555.0	9,300	5,161,500
8	19502	317.0	50,000	15,850,000
9	23103	207.4	1,000	207,400
10	27509	1,413.6	ตกสำรวจ	-
11	27510	1,413.4	ตกสำรวจ	-
12	27511	1,413.4	ตกสำรวจ	-
13	27512	1,413.5	ตกสำรวจ	-
14	34113	2,058.4	1,000	2,058,400
15	34114	2,058.3	1,000	2,058,300

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วน ของราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2549 และผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ.2549 และผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.3) และที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.5) โดยจะมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข 3.3 (พื้นที่สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกระทรวงนี้ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
7. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
8. โรงฆ่าสัตว์
9. ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
10. กำจัดมูลฝอย
11. ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เว้นแต่เฉพาะโรงแรมให้ประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เท่านั้น
2. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค
3. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเลให้มีที่ว่างตามแนวนานแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 10 เมตร และให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต แต่ไม่รวมถึงที่ดินบริเวณพื้นที่บ้านหน้าทอนตำบลอ่างทองที่วัดจากกึ่งกลางสะพานท่าเทียบเรือหน้าทอนไปทางทิศเหนือระยะ 1,000 เมตรและไปทางทิศใต้เป็นระยะ 1,000 เมตร

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข 1.5 (พื้นที่สีเหลือง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการ ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกระทรวงนี้ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ กู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวน และคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

5. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ เว้นแต่สถานบริการในเขตพื้นที่ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ
6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
7. โรงฆ่าสัตว์
8. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
9. กำจัดมูลฝอย
10. ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุในระยะ 100 เมตร จากเขตทางหลวงแผ่นดิน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เว้นแต่เฉพาะโรงแรม ให้ประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เท่านั้น
2. ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โรงแรม อาคารชุด และบังกะโล ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
3. ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่สิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
4. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค
5. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานแนวชายฝั่งทะเล ไม่น้อยกว่า 10 เมตร และให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต แต่ไม่รวมถึงที่ดินบริเวณพื้นที่บ้านตลาดแม่น้ำ ตำบลแม่น้ำ ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนแม่น้ำ 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 300 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 200 เมตร พื้นที่บ้านบ่อผุด ตำบลบ่อผุด ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนบ่อผุด 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 150 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 800 เมตร พื้นที่บ้านหัวถนน ตำบลมะเร็ด ที่วัดจากหลักที่ดิน ฎ 5305 ไปทางทิศเหนือเป็นระยะ 900 เมตร และไปทางทิศใต้เป็นระยะ 600 เมตร และพื้นที่บ้านบางเก่า ตำบลหน้าเมือง ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนบางเก่าไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 300 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 500 เมตร

หมายเหตุ :

ผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ. 2549 ปัจจุบันได้หมดอายุการบังคับใช้เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2556 โดยบริษัทฯ ได้สอบถามเทศบาลนครเกาะสมุยได้รับแจ้งว่าปัจจุบันยังคงใช้ผังเมืองฉบับดังกล่าวที่หมดอายุลง บังคับใช้ต่อไปจนกว่าจะมีผังเมืองฉบับใหม่ออกประกาศบังคับใช้

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของเทศบาลนครเกาะสมุย การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ณ วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สินมีข้อกำหนดและกฎหมายควบคุมอาคารที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่า ทรัพย์สินดังนี้

- กฎกระทรวงฉบับที่ 22 พ.ศ.2532 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- กฎกระทรวงฉบับที่ 59 (พ.ศ.2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเกาะสมุย เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 (วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของ เกาะสมุย เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 50 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล) และ บริเวณที่ 2 (วัดจากแนว ชายฝั่งทะเล ของเกาะสมุย เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 200 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

1. อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร
2. โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงาน ที่ไม่ต้องห้ามตามกฎหมายให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐผ่านบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุนและให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

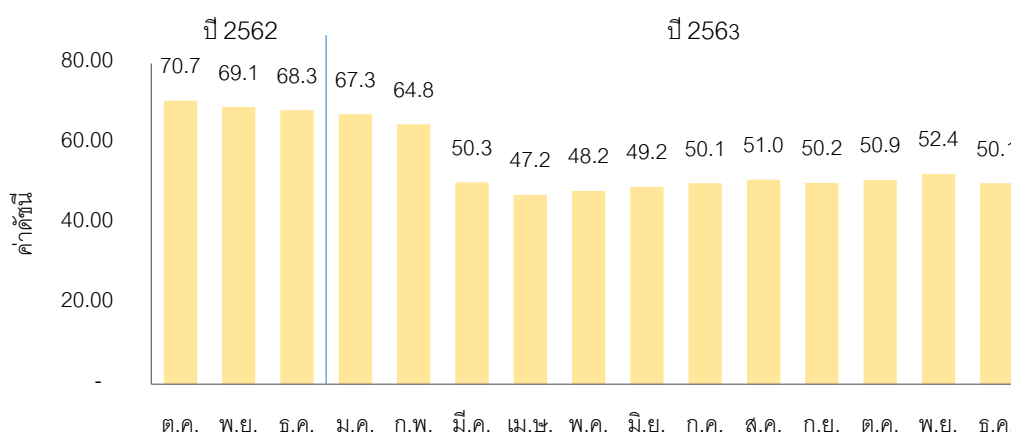
ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีสภาพเป็นห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย จากการสำรวจ และวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7. ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลิกภายในประเทศไทย

● ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนธันวาคม 2563 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนธันวาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวลดลงจาก 52.4 ในเดือนพฤศจิกายนมาอยู่ที่ระดับ 50.1 คิดเป็นประมาณ 4.4% และหากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคเฉลี่ยทั้งปีก่อนหน้ากับปีปัจจุบัน พบว่าค่าดัชนีปรับตัวลดลงจาก 75.46 มาอยู่ที่ 52.64 คิดเป็นประมาณ 30.2% โดยปัจจัยเชิงลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างมีนัยยะสำคัญที่สุดยังเป็นเรื่องของการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 และความวิตกกังวลต่อสถานการณ์ทางการเมืองภายในประเทศ นอกจากนี้ยังมีปัจจัยด้านลบอื่นๆ อีก เช่น ความกังวลเกี่ยวกับปัญหาสงครามการค้าระหว่างประเทศสหรัฐอเมริกากับประเทศจีน โดยสินค้าที่ไทยได้รับผลกระทบที่จะส่งออก เช่น กลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ แผงวงจร เครื่องใช้ไฟฟ้า และการย้ายฐานผลิตของกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ ไปประเทศที่ค่าแรงต่ำกว่า ส่วนปัจจัยบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ การอนุมัติมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล อาทิเช่น การกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ ผ่านโครงการเราเที่ยวด้วยกัน การกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยภายในประเทศในภาคครัวเรือนผ่านโครงการคนละครึ่ง การให้เงินสนับสนุนผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการเราชนะ และโครงการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยผ่านโครงการบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ เป็นต้น โดยโครงการดังกล่าวจะช่วยกระตุ้นการจับจ่ายใช้สอยภายในประเทศและลดภาระเรื่องค่าใช้จ่ายในภาคครัวเรือน ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จากการคาดการณ์ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่าเศรษฐกิจไทยจะสามารถขยายตัวในช่วงประมาณร้อยละ 3.5 - 4.5

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

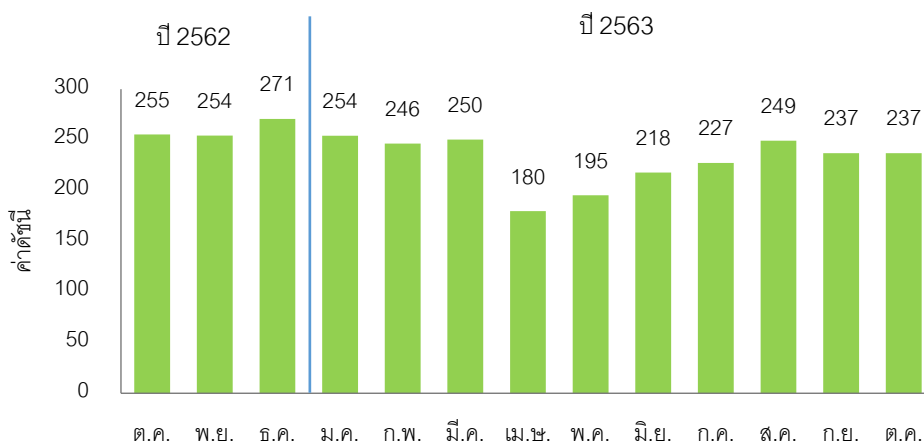


ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

● **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีการค้าปลีกต่ำสุดเดือนตุลาคม 2563 พบว่าดัชนีการค้าปลีกมีอัตราคงที่ เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกในช่วงที่ต่ำสุดในเดือนเมษายนจนถึงเดือนสิงหาคม ค่าดัชนีมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องติดต่อกันเป็นระยะเวลา 4 เดือน อันเนื่องมาจากการผ่อนปรนมาตรการจากภาครัฐในการอนุญาตให้ห้างสรรพสินค้าและร้านค้าต่างๆสามารถกลับมาเปิดให้บริการได้ อย่างไรก็ตามค่าดัชนีในเดือนกันยายน และเดือนตุลาคม กลับมาปรับตัวลดลงอันเนื่องมาจากความกังวลเกี่ยวกับเศรษฐกิจภายในประเทศและเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯและจีน ซึ่งทำให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มในการใช้จ่ายค่อนข้างมาก ประกอบกับราคาผลผลิตทางการเกษตรยังอยู่ในระดับต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้น้อย การใช้จ่ายจึงยังทำได้ไม่เต็มที่ถึงแม้ว่าคณะรัฐมนตรีจะมีการออกมาตรการต่าง ๆ เพื่อช่วยเหลือกลุ่มผู้มีรายได้น้อยซึ่งเป็นฐานส่วนใหญ่ของกลุ่มผู้มีรายได้ของประเทศไทยเพื่อเป็นการกระตุ้นการบริโภคภายในประเทศแล้วก็ตาม

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน

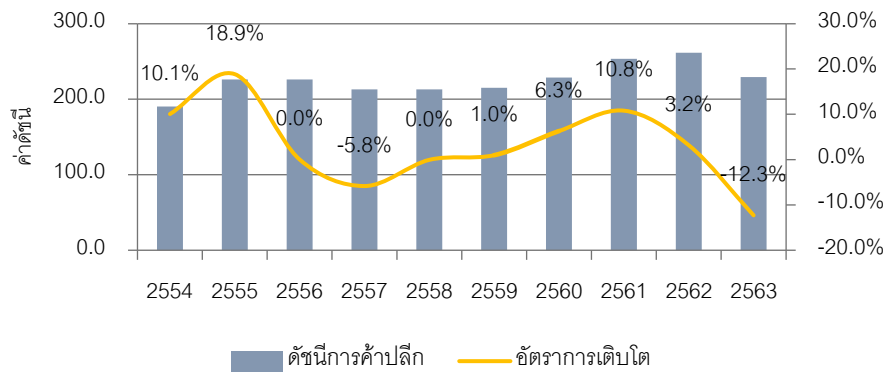


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกรายปีพบว่าปี 2563 พบว่าปรับตัวลดลงหลังจากเติบโตอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นมา นับเป็นการเติบโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 4 ติดต่อกันก่อนปรับตัวลดลงในปี 2563 โดยค่าดัชนีของปี 2563 เฉลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม-ตุลาคม อยู่ที่ประมาณ 229 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 พบว่าหดตัวลดลงอยู่ที่ประมาณ -12.3% ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบในหลายๆปัจจัยที่เกิดขึ้นในปี 2563 โดยเฉพาะการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 แต่อย่างไรก็ตามหากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกตั้งแต่เดือนเมษายนจนถึงเดือนตุลาคม พบว่าดัชนีการค้าปลีกดีขึ้นตามลำดับ เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 พบผู้ติดเชื้อลดลงเนื่องจากรัฐบาลควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดได้ดี ในส่วนของภาพรวมธุรกิจค้าปลีกยังคงได้รับผลกระทบเพราะกำลังซื้อลดลง โดยกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบ เช่น กลุ่มสินค้าแฟชั่น เครื่องสำอาง น้ำหอม อาหารและเครื่องดื่ม ส่วนกลุ่มสินค้าประเภทกีฬา อุปกรณ์กีฬา ยาวิตามิน และอาหารเสริม ได้รับผลกระทบน้อยเนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบันได้มาใส่ใจดูแล

สุขภาพกันมากขึ้น อย่างไรก็ตามในช่วงเดือนธันวาคมพบว่าการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลต่อดัชนีการค้าปลีกในปี 2564

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

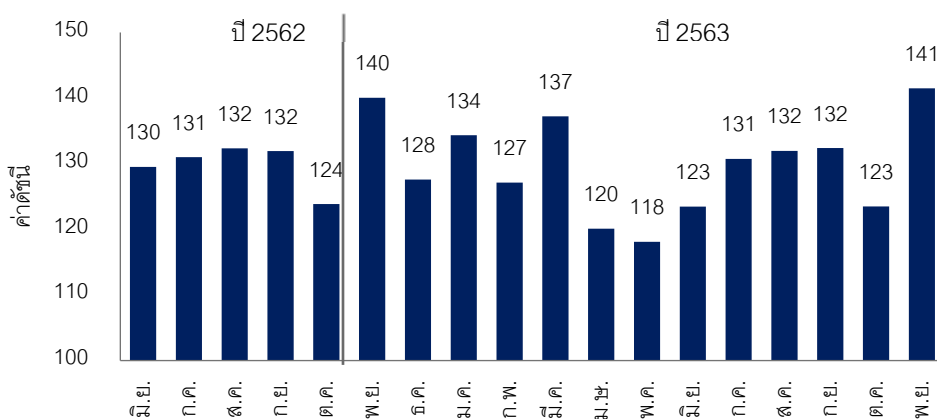


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดในเดือนพฤศจิกายน ปี 2563 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนตุลาคม จากเดิมมีค่าดัชนีอยู่ที่ 123 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 141 ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก รวมไปถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 อย่างไรก็ตามในช่วงหลายเดือนที่ผ่านมาภาครัฐบาลได้มีการออกมาตรการผ่อนปรนต่างๆ เช่น การขยายระยะเวลาเปิด-ปิดร้านจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ผับ บาร์ ส่วนตลาด ตลาดนัด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านสะดวกซื้อ สามารถเปิดให้บริการได้เต็มรูปแบบ จากเดิมที่มีการจำกัดจำนวนผู้เข้าใช้บริการ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในเดือนธันวาคมได้มีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 ระลอกใหม่ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อดัชนีอุปโภคบริโภค

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

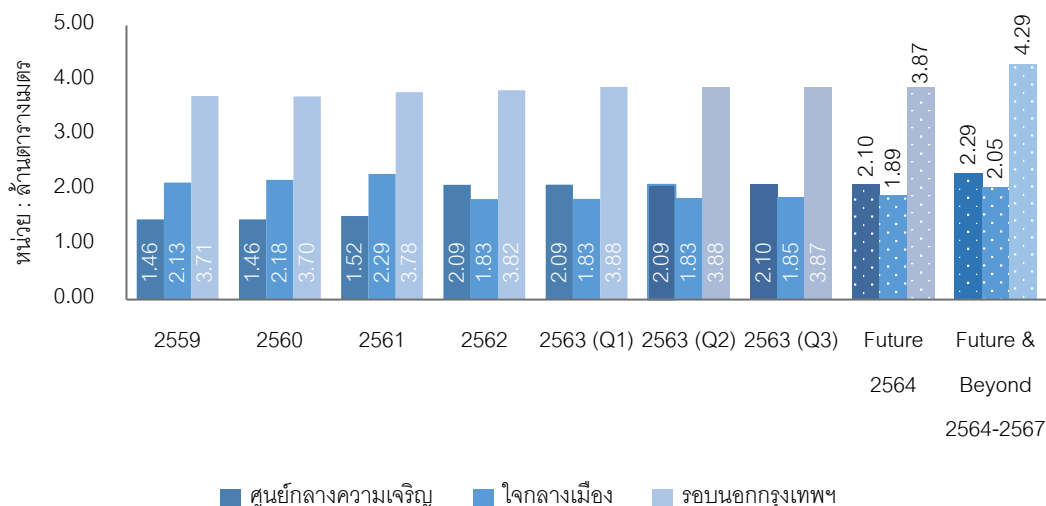
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 3 ของปี 2563 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.69% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 3 ประกอบด้วย โครงการเดอะพาร์คคิว บริเวณถนนพระรามที่ 4 โครงการบล็อก 28 บริเวณสามย่าน โครงการวู้ดเบอร์รี่ คอมมอน บริเวณถนนร่วมฤดี ห้างสรรพสินค้า เทสโก้โลตัส สาขาบางกะดี บริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางกะดี โครงการ เจซี มอลล์ นวมินทร์ บริเวณถนนนวมินทร์ โครงการฟอรั ยู พาร์ค บริเวณถนนเทพรัตน และห้างสรรพสินค้าแม็คโคร สาขาบางคอแหลม บริเวณถนนเจริญกรุง ทำให้อุปทานพื้นที่เข้าร่วมในไตรมาสที่ 3 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 30,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 3 มาอยู่ที่ 7.80 ล้านตารางเมตร

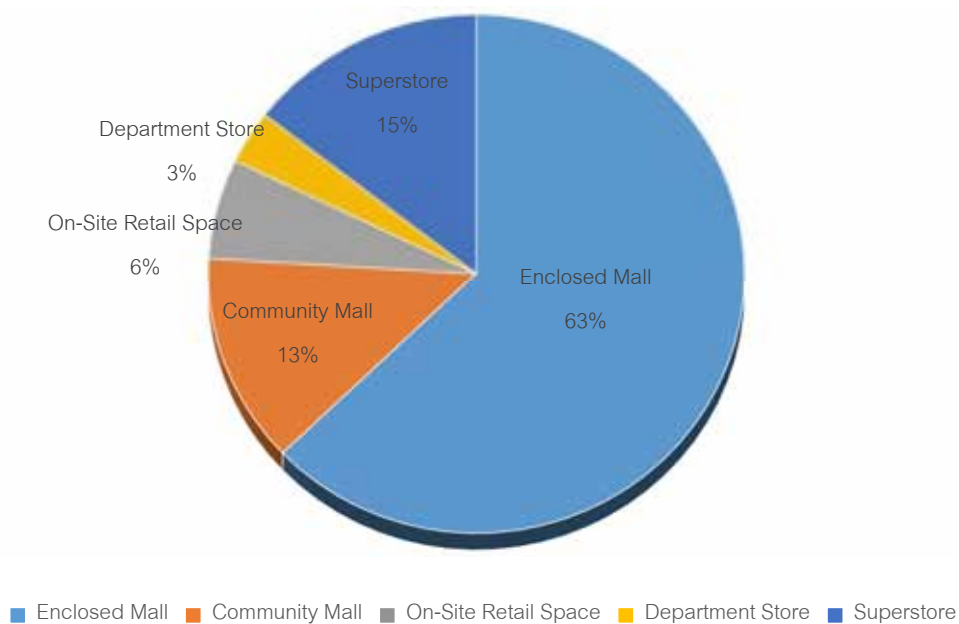
คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.35 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ซึ่งจำแนกโครงการต่างๆ ได้ดังนี้ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างในปี 2563 ประกอบไปด้วย โครงการ 949 เนเบอร์ฮู้ด พื้นที่ 2,000 ตารางเมตร บริเวณซอยสุขุมวิท 49 โครงการเฟส ราชครู บริเวณอารีย์ พื้นที่ 600 ตารางเมตร โครงการ ซามาเนีย พลาซ่า บริเวณถนนเทพรัตน พื้นที่ 5,000 ตารางเมตร โครงการ ชั้นนี้ แอท ชัมเมอร์ ลาซาล พื้นที่ 8,000 ตารางเมตร ในส่วนของปี 2564 คาดว่าจะมีพื้นที่เพิ่มขึ้นรวมประมาณ 15,600 ตารางเมตร ซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง อาทิเช่น โครงการ บางกอกซีดี (สยามพาร์คไซด์) พื้นที่ 30,000 ตารางเมตร โครงการ เทอมินอล 21 ฮาร์เบอร์ พื้นที่ 40,000 ตารางเมตร โครงการ เดอะไนน์ ดิวานท์ พื้นที่ 36,000 ตารางเมตร ส่วนในปี 2565 - 2567 มีโครงการอยู่ระหว่างเตรียมแผน อาทิเช่น วันแบงค็อก พระราม 4 พื้นที่ 180,000 ตารางเมตร โครงการดิ เอ็มสเฟียร์ พื้นที่ 60,000 ตารางเมตร โครงการ เอเซียทีก เฟส 2 พื้นที่ 130,000 ตารางเมตร โครงการ บิ๊กเลคซีตี้ พื้นที่ 150,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



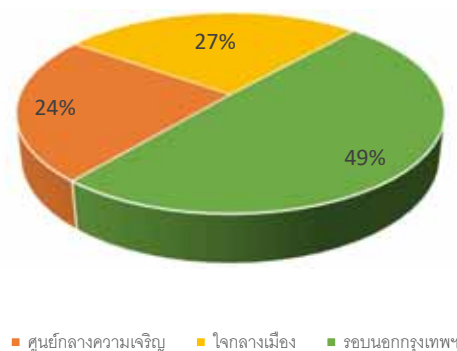
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาสซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกสูงสุดคิดประมาณ 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภท ซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เทสโก้ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 15% ตามด้วยพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 3% และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 13% ส่วนศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่เช่าค้าปลีกประมาณ 6%

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่บริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) และบริเวณในกลางเมือง (Midtown) ตามลำดับ

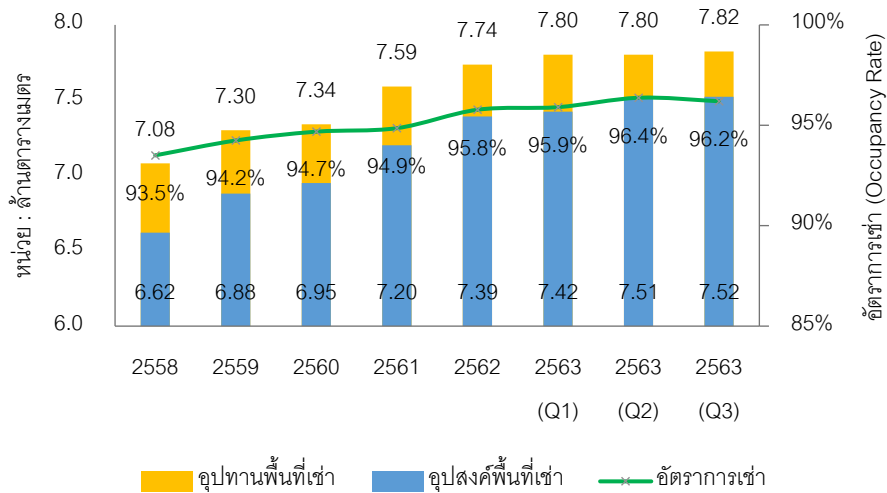
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

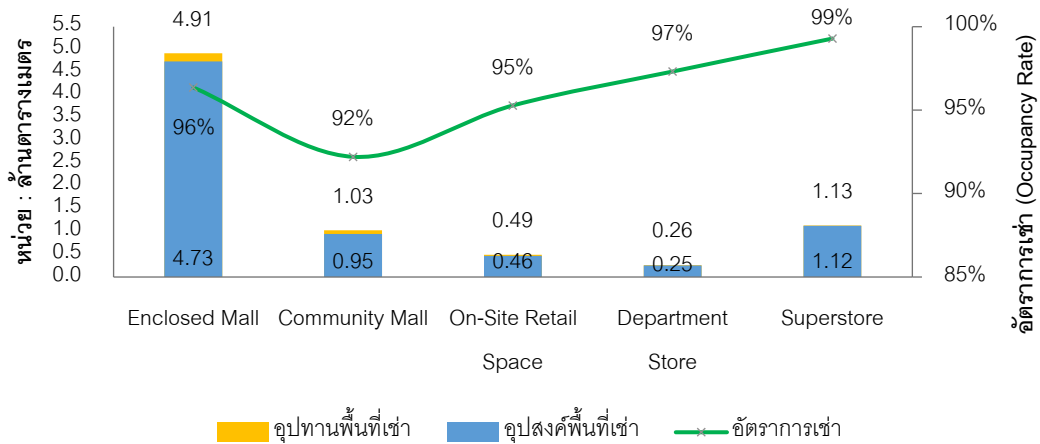
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 21,300 ตารางเมตร คิดเป็น 0.27% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.69% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.52 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 96% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.21% จากไตรมาสที่ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.37% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 3 ปี 2562



หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 99% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ประมาณ 97% ประเภทศูนย์การค้า แบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96% ตามมาด้วยและศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 95% และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 92% ตามลำดับ

**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ณ ไตรมาส 3 ปี 2563 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก**



**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล
ณ ไตรมาส 3 ปี 2563 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง**



● ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

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

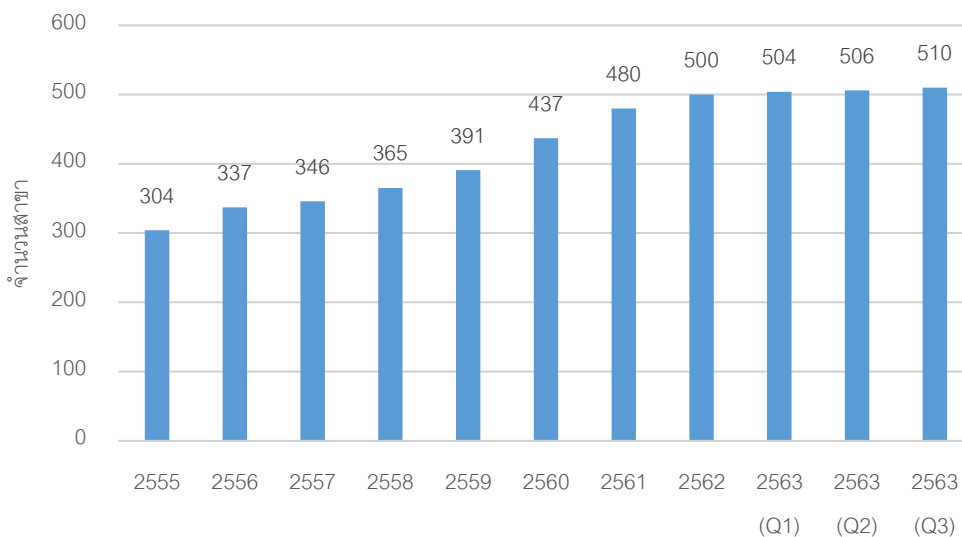
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

● จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

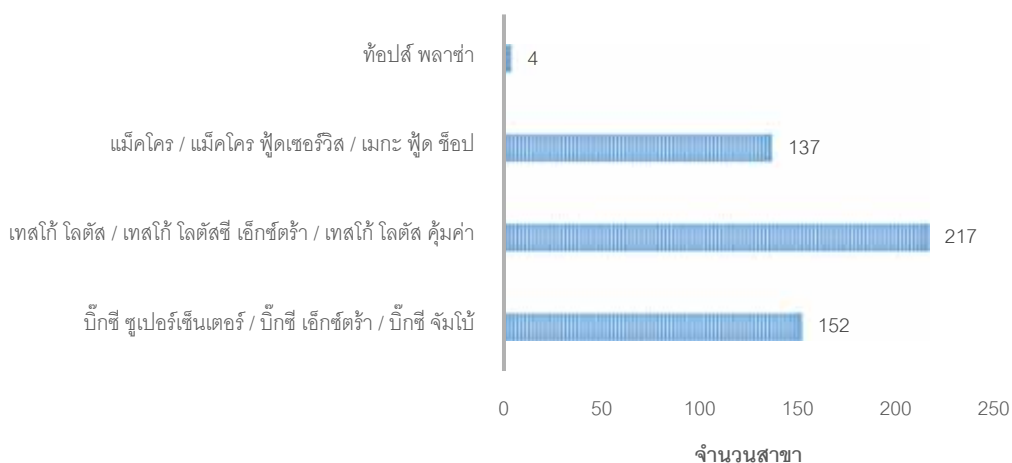
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต ภายในประเทศไทย มีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 510 สาขา ประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการหลัก อยู่ 4 ราย ได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 152 สาขา กลุ่มเทสโก้ โลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด จำนวน 217 สาขา กลุ่มแม็คโคร โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด จำนวน 137 สาขา และท็อป พลาซ่า โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด จำนวน 4 สาขา จากข้อมูลปี 2563 ถึงไตรมาส 3 ปี 2563 พบว่าจำนวนสาขาที่มีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อยอย่างไรก็ตามเมื่อเทียบกับปี 2562 พบว่าจำนวนสาขาเพิ่มขึ้น 10 สาขา โดยเฉพาะกลุ่มเทสโก้ โลตัส ที่มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 6 สาขา กลุ่มแม็คโคร 3 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี เพิ่มขึ้น 1 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต



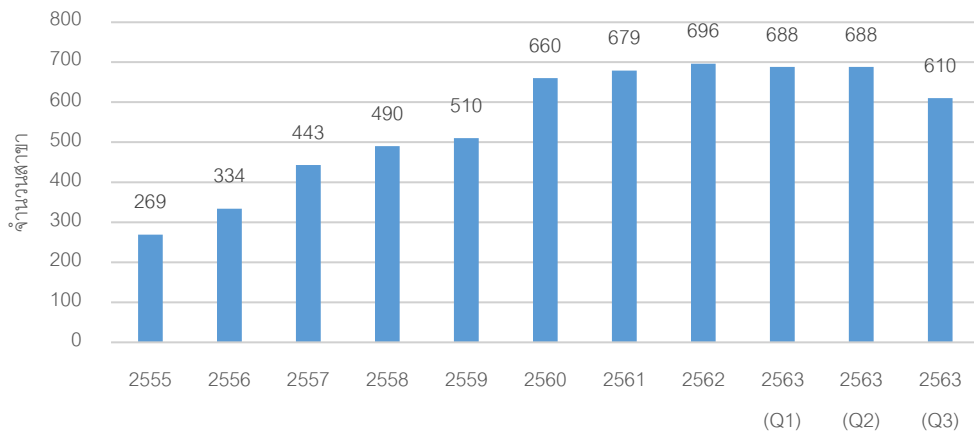
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 3 ปี 2563



ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในส่วนของผู้ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2563 พบว่ามีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 610 สาขา ซึ่งลดลงมาจากไตรมาสก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 688 สาขา คิดเป็นประมาณ 11.33% (เฉพาะกลุ่มท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ตลดลง 79 สาขา) และหากพิจารณาจากข้อมูลย้อนหลังตั้งแต่ปี 2555 ถึงในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต เติบโตสูงถึง 126% โดยผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ท็อปส์ และ แบรินด์ไนเคอรี่ ของบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 37% รองลงมาได้แก่ โลตัส ตลาด และโลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 32% และบิ๊กซี มาร์เก็ต โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 10%

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ไตรมาส 3 ปี 2563



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

“วิธีต้นทุน” (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัยของทรัพย์สินนั้นๆ

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

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

“วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ” (Residual Method) 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 ทางบริษัทฯ จะใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าที่ดินส่วนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 8 ไร่ เนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52 ไร่ (8,952 ตารางวา) และใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน (Leasehold Value) ส่วนกรรมสิทธิ์การเช่า จำนวน 7 ไร่ เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่าประมาณ 24-3-78 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 มีระยะเวลาคงเหลือ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน และสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 มีระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน ส่วนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณมูลค่าทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และหักด้วยค่าเสื่อม (Depreciated) ดังนั้นมูลค่าคงเหลือหลังหักค่าเสื่อม คือมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (DRC) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• การประเมินมูลค่าที่ดิน

ขั้นตอนที่ 1 ที่ดินบริเวณกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

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

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวิราชบุรีภาคี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 21 - 22 เนื้อที่ดินประมาณ 18-0-00 ไร่ (7,200 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 40,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวิราชบุรีภาคี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 22 - 23 เนื้อที่ดินประมาณ 4-3-64 ไร่ (1,964 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย ประมาณ 31,850 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวิราชบุรีภาคี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 22 - 23 เนื้อที่ดินประมาณ 25-1-72 ไร่ (10,172 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย ประมาณ 25,000 บาทต่อตารางวา
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนทวิราชบุรีภาคี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18 - 19 เนื้อที่ดินประมาณ 5-2-00 ไร่ (2,200 ตารางวา) มีราคาเสนอขาย 37,500 บาท ต่อตารางวา

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	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) บริเวณหลัก กิโลเมตรที่ 30 - 31 และติดซอย ชุมชนแนววงใหญ่ซอย 3	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 21 - 22	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 22 - 23	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 22 - 23	ที่ดินถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18 - 19
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	22-1-52.0 ไร่	18-0-00 ไร่	4-3-64 ไร่	25-1-72 ไร่	5-2-00 ไร่
ช่วงเวลา		พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน	พฤศจิกายน 2563	พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน	พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน
ราคา (บาท/ตารางวา)		40,000	31,850	25,000	37,500
การปรับฐานข้อมูล					
ปัจจัยภายนอก					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		40,000	31,850	25,000	37,500
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		40,000	31,850	25,000	37,500
เงื่อนไขในการขาย		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
		38,000	30,258	23,750	35,625
สภาพตลาด		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		38,000	30,258	23,750	35,625
ปัจจัยภายใน					
ทำเลที่ตั้ง		90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		0.0%	-15.0%	0.0%	-15.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	30.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		10.0%	10.0%	10.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ศักยภาพในการพัฒนาโครงการ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		100.0%	85.0%	130.0%	75.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		76,000	55,980	54,630	62,340
ผลการปรับฐานข้อมูล		95.0%	80.0%	125.0%	70.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	62,238	19,000	13,995	13,658	15,585
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	62,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทาง บริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 22-1-52 ไร่ (8,952 ตารางวา)

ราคา 62,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 555,024,000 บาท
หรือประมาณ 555,000,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold) ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ทั้ง 7 โฉนด ออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 23103 27509 27510 27511 และ 27512 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 14-2-61.3 ไร่ (5,861.3 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน

ที่ดินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน โดยที่ดินกลุ่มที่ 2 บางส่วน ติดสัญญาเช่าช่วง (Sub-Lease) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล (ผู้ให้เช่าช่วง) และ บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่าช่วง) เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 0-1-27 ไร่ (127 ตารางวา) ระยะเวลา 14 ปี 5 เดือน ปัจจุบันระยะเวลาคงเหลือ 9 ปี 3 เดือน 28 วัน ดังนั้น ที่ดินกลุ่มที่ 2 มีส่วนที่ไม่ติดภาระการเช่าช่วงมีเนื้อที่ประมาณ 9-3-89.7 ไร่ (3,989.7 ตารางวา)

โดยสมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) บาทต่อตารางวา ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปีในส่วนของที่ดินที่ไม่ติดภาระการเช่าช่วงทั้ง 2 กลุ่ม ส่วนที่ดินที่ติดภาระการเช่าช่วง บริษัทฯ จะพิจารณารายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง เป็นเกณฑ์ จากการเก็บข้อมูลอัตราค่าเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาดโดยทั่วไป จะอยู่ที่ประมาณ 2% - 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้งศักยภาพ ในการพัฒนาและปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกัน เป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดิน ประมาณ 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) ต่อปี และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 15% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป และหักออกด้วย ค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground Lease) ซึ่งระยะเวลาการประมาณการตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับ จากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และนำมาคิดหามูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% ซึ่งสรุปรายละเอียดดังนี้

ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดเลขที่ 23103 27509 27510 27511 และ 27512 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 14-2-61.3 ไร่ (5,861.3 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน

เนื้อที่ดิน	5,861.3 ตารางวา
มูลค่าที่ดิน (Freehold)	62,000 บาทต่อตารางวา
มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	363,400,600 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%
ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า	ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	10,902,018	10,902,018	10,902,018	12,537,321	12,537,321	12,537,321	14,417,919	14,417,919
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	1,520,875	1,520,875	1,520,875	1,520,875	1,749,006	1,749,006	1,749,006	1,749,006
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	9,381,143	9,381,143	9,381,143	11,016,446	10,788,314	10,788,314	12,668,913	12,668,913
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	109,732,360							
หรือประมาณ (Rounded To)	110,000,000							

	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	14,417,919	16,580,607	16,580,607	16,580,607	19,067,698	19,067,698	14,052,632
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	1,749,006	2,011,357	2,011,357	2,011,357	2,011,357	2,011,357	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	12,668,913	14,569,249	14,569,249	14,569,249	17,056,340	17,056,340	14,052,632

ที่ดินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า ประมาณ 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน

เนื้อที่ดิน	3,989.7 ตารางวา
มูลค่าที่ดิน (Freehold)	62,000 บาทต่อตารางวา
มูลค่าที่ดินโดยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	247,361,400 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	3% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น	15% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%

ค่าเช่าที่ตามสัญญาเช่า ได้แสดงไว้ใน สรุปค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัดส่วนพื้นที่เช่า (ท้าย หัวข้อ 3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าของทรัพย์สิน)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	7,420,842	7,420,842	7,420,842	8,533,968	8,533,968	8,533,968	9,814,064	9,814,064
ค่าเช่ารับตามสัญญาเช่าช่วง (โฮมโปร)	171,925	171,925	171,925	197,714	197,714	197,714	227,371	227,371
ค่าเช่าตลาด (Market Rent) หลังจากสัญญาเช่าช่วง (โฮมโปร) สิ้นสุด	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ค่าเช่า (Total Rental)	7,592,767	7,592,767	7,592,767	8,731,682	8,731,682	8,731,682	10,041,434	10,041,434
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	7,592,767	7,592,767	7,592,767	8,731,682	8,731,682	8,731,682	10,041,434	10,041,434
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	60,301,357							
หรือประมาณ (Rounded To)	60,000,000							

	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	9,814,064	7,956,113
ค่าเช่ารับตามสัญญาเช่าช่วง (โฮมโปร)	94,738	-
ค่าเช่าตลาด (Market Rent) หลังจากสัญญาเช่าช่วง (โฮมโปร) สิ้นสุด	-	127,508
รวมรายได้ค่าเช่า (Total Rental)	9,908,801	8,083,621
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	-	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	9,908,801	8,083,621

หมายเหตุ :

สัญญาเช่าช่วงที่ดินระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล กับบริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ระยะเวลาการเช่า 14 ปี 5 เดือน ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 โดยสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 31 มี.ค. 73 ซึ่งสิ้นสุดก่อนสัญญาเช่าหลักของโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ที่จะสิ้นสุดลงวันที่ 29 ส.ค. 73 ประมาณ 4.96 เดือน ดังนั้น ช่วงระยะเวลาหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงดังกล่าว ทางบริษัทฯ จะพิจารณาค่าตลาด (Market Rent) ของที่ดินส่วนที่เป็นสัญญาเช่าช่วง ระยะเวลา 4.96 เดือน โดยพิจารณาค่าเช่าที่ 3% ของกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 80,896 บาท/ตารางวา โดยมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ดังกล่าวคำนวณจากมูลค่าที่ดินในปัจจุบันที่ 62,000 บาท/ตารางวา และพิจารณาการปรับราคาที่ดินเพิ่มปีละ 3% ตามอัตราเงินเฟ้อ จนถึงระยะเวลาที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง

สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold)

รายละเอียด	รวมมูลค่า (บาท)
ที่ดินกลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 ระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 26 วัน	110,000,000
ที่ดินกลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ระยะเวลา 9 ปี 8 เดือน 26 วัน	60,000,000
รวมมูลค่า	170,000,000

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

เนื่องจากสถานการณ์วิกฤตการณ์โรคระบาดไวรัส COVID-19 ทั้งในราชอาณาจักรไทยและต่างประเทศทั่วโลกตั้งแต่ต้นปี 2563 ที่ผ่านมา ส่งผลกระทบระบบเศรษฐกิจโดยทั่วไป ดังนั้นค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) จะถูกนำมาพิจารณาในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ซึ่งจากการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ตรวจสอบพบว่าอัตราค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการใช้พื้นที่ของอาคารประเภทเดียวกับทรัพย์สิน ไม่ได้มีอัตราลดลงดังนั้นจากการวิเคราะห์สรุปได้ว่าไม่มีค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence)

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตามทางบริษัทได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน สำหรับค่าเสื่อมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมโดยแบ่งออกเป็น 2 ลักษณะ ได้แก่ ค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold)

สำหรับค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ทางบริษัท จะพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ประมาณ 2% - 3% ต่อปี ส่วนค่าเสื่อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และโฉนดที่ดินเลขที่ 27509 - 27512 ซึ่งเป็นที่ตั้งของลานคอนกรีต และโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และโฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารบางส่วนบนที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า โดยบริษัท ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ตามอายุของอาคารจนกระทั่งสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากลานคอนกรีตและอาคารมีการก่อสร้างมาแล้วประมาณ 18 ปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด (อีกประมาณ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน สำหรับลานคอนกรีต และอีกประมาณ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน สำหรับอาคารบางส่วนบนที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า) ซึ่งอาคารและสิ่งปลูกสร้างจะไม่เหลือมูลค่า (มูลค่าเท่ากับศูนย์)

ดังนั้นทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Obsolescence) เฉลี่ยประมาณ 3.3% ต่อปี สำหรับลานคอนกรีตและ 4% สำหรับอาคารบางส่วนบนที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า ซึ่งมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมทางกายภาพของสิ่งปลูกสร้างทั้ง 2 ส่วนดังกล่าวถือเป็นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC – Depreciated Replacement Cost) ส่วนค่าเสื่อมทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) นั้น บริษัทฯ พิจารณาแล้วไม่พบค่าเสื่อมในส่วนนี้ที่เป็นประเด็นสำคัญ ดังนั้นมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) ในที่นี้ จึงมีมูลค่าเทียบเท่ากับมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินนี้ จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold)

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารไฮเปอร์ มาร์เก็ต สาขาสมุย - กรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold)								
พื้นที่อาคาร	14,539.0	29,000	421,631,000	18	2%	36%	151,787,160	269,843,840
รวมมูลค่าอาคาร			421,631,000	รวมมูลค่าอาคาร			269,843,840	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
- พื้นที่ Outdoor Area	439.0	5,000	2,195,000	18	2%	36%	790,200	1,404,800
- ลานคอนกรีต	24,420.0	1,500	36,630,000	18	3%	54%	19,780,200	16,849,800
- รั้ว (เมตร)	920.0	2,500	2,300,000	18	3%	54%	1,242,000	1,058,000
- บ้าย (เทสโก โลตัส)	1 ชุด		4,200,000	18	3%	54%	2,268,000	1,932,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			45,325,000	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			21,244,600	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ทั้งสิ้น			466,956,000	มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)			291,088,440	
หรือประมาณ			467,000,000	หรือประมาณ			291,000,000	

อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนสิทธิการเช่า (Leasehold)

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)		อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (Dep.)			มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)
		บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)		ต่อปี (%)	รวม (%)	รวม (บาท)	
อาคารไฮเปอร์ มาร์เก็ต สาขาสมุย - สิทธิการเช่า (Leasehold)								
พื้นที่อาคาร	11,193.00	29,000	324,597,000	18	4%	72%	233,709,840	90,887,160
รวมมูลค่าอาคาร			324,597,000	รวมมูลค่าอาคาร			90,887,160	
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
- ลานคอนกรีต	16,145.00	1,500	24,217,500	18	3.33%	60%	14,530,500	9,687,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			24,217,500	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			9,687,000	
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) ทั้งสิ้น			348,814,500	มูลค่าตลาด (Market Value) (บาท)			100,574,160	
หรือประมาณ			349,000,000	หรือประมาณ			101,000,000	

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	ส่วนที่ 1 กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	ส่วนที่ 2 สิทธิการเช่า (Leasehold)
• ที่ดิน	555,000,000	170,000,000
• อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	291,000,000	101,000,000
มูลค่าทรัพย์สิน	846,000,000	271,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	1,117,000,000	

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

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

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีที่ดินบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และที่ดินบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) ดังนั้นทางบริษัท จึงแยกการคำนวณมูลค่าออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สินทั้งหมด (Freehold และ Leasehold) ตามระยะเวลาคงเหลือในสัญญาเช่า

ส่วนที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยการคำนวณมูลค่าสุดท้ายจากการประมาณการในการขายทรัพย์สิน (Terminal Value) ภายหลังจากสัญญาเช่าหลักในส่วนของที่ดิน และอาคารบางส่วนสิ้นสุดลง

ส่วนที่ 1 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Freehold และ Leasehold) ตามระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัท ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 9 ปี 8 เดือน 26 วัน ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าตามโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัท ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของพื้นที่ค้าปลีก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสุขุมวิท ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) รายได้จากค่าเช่าศูนย์อาหาร (Food Court) รายได้จากผู้เช่ารายย่อย (Tenant) รายได้จากการปล่อยเช่าช่วงที่ดินบางส่วน และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่หลัก (Anchor Tenant and Tenant Income)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค้าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail)	600 - 2,200
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	300 – 500
ตู้ขายของ (Kiosk)	6,000 - 34,000 บาทต่อตู้
ตู้ ATM	10,000 - 23,000 บาทต่อตู้

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทต่างๆ ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.1 รายได้จากพื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
- แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed)	2,709.09	1,240	2.5% ต่อปี ตลอดอายุประมาณการ
- แบบผันแปรตามรายได้ (Variable)	2,201.59	530	2.5% ต่อปี ตลอดอายุประมาณการ

1.2 รายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)

- ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	3,012,760						
ปีที่ 2	3,012,760						
ปีที่ 3	3,012,760						
ปีที่ 4	3,314,035						
ปีที่ 5	3,314,035						
ปีที่ 6	3,314,035						
ปีที่ 7	3,645,439						
ปีที่ 8	3,645,439						
ปีที่ 9	3,645,439	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	3,645,439	9	4,009,983	47,026,164
ปีที่ 10	4,009,983	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	4,009,983	9	4,009,983	48,119,796
ปีที่ 11	4,009,983	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	4,009,983	9	4,009,983	48,119,796
ปีที่ 12	4,009,983	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	4,009,983	9	4,410,981	51,728,778
ปีที่ 13	4,410,981	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	4,410,981	9	4,410,981	52,931,772
ปีที่ 14	4,410,981	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	4,410,981	9	4,410,981	52,931,772
ปีที่ 15	4,410,981	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	4,410,981	9	4,852,080	56,901,662
ปีที่ 16	4,852,080	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	4,852,080	9	4,852,080	58,224,959
ปีที่ 17	4,852,080	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	4,852,080	9	4,852,080	58,224,959
ปีที่ 18	4,852,080	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	4,852,080	5.52	5,337,288	43,997,407
ปีที่ 19	5,337,288						

- ส่วนศูนย์อาหาร (Food Court)

อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร วันที่ 13 มีนาคม 2555 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่าและค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	305,898						
ปีที่ 2	305,898						
ปีที่ 3	305,898						
ปีที่ 4	336,488						
ปีที่ 5	336,488						
ปีที่ 6	336,488						
ปีที่ 7	370,137						
ปีที่ 8	370,137						
ปีที่ 9	370,137	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	370,137	9	407,151	4,774,770
ปีที่ 10	407,151	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	407,151	9	407,151	4,885,812
ปีที่ 11	407,151	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	407,151	9	407,151	4,885,812
ปีที่ 12	407,151	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	407,151	9	447,866	5,252,248
ปีที่ 13	447,866	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	447,866	9	447,866	5,374,393
ปีที่ 14	447,866	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	447,866	9	447,866	5,374,393
ปีที่ 15	447,866	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	447,866	9	492,653	5,777,476
ปีที่ 16	492,653	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	492,653	9	492,653	5,911,837
ปีที่ 17	492,653	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	492,653	9	492,653	5,911,837
ปีที่ 18	492,653	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ธ.ค. 73)	3	492,653	5.52	541,918	4,467,251
ปีที่ 19	541,918						

- พื้นที่เช่าหลักเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex)

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์	2,446.74	90	10% ทุกๆ 3 ปี

- พื้นที่เช่าหลักไฮมโปร
อ้างอิงตามสัญญาแบ่งเช่าอาคาร วันที่ 1 เมษายน 2549 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีตามสัญญาเช่า	รวมค่าเช่า และค่าบริการ (บาท/เดือน)	ปีที่ประมาณการ	ค่าเช่าพื้นที่รายเดือน				ค่าเช่า (บาท/ปี)
			จำนวนเดือน	บาท/เดือน	จำนวนเดือน	บาท/เดือน	
ปีที่ 1	499,180.00						
ปีที่ 2	499,180.00						
ปีที่ 3	499,180.00						
ปีที่ 4	549,098.00						
ปีที่ 5	549,098.00						
ปีที่ 6	549,098.00						
ปีที่ 7	604,007.80						
ปีที่ 8	604,007.80						
ปีที่ 9	604,007.80						
ปีที่ 10	664,408.58						
ปีที่ 11	664,408.58						
ปีที่ 12	664,408.58						
ปีที่ 13	730,849.44						
ปีที่ 14	730,849.44						
ปีที่ 15	730,849.44	ปีที่ 1 (4 ธ.ค. 63 – 3 ธ.ค. 64)	3	730,849.44	9	803,934.38	9,427,958
ปีที่ 16	803,934.38	ปีที่ 2 (4 ธ.ค. 64 – 3 ธ.ค. 65)	3	803,934.38	9	803,934.38	9,647,213
ปีที่ 17	803,934.38	ปีที่ 3 (4 ธ.ค. 65 – 3 ธ.ค. 66)	3	803,934.38	9	803,934.38	9,647,213
ปีที่ 18	803,934.38	ปีที่ 4 (4 ธ.ค. 66 – 3 ธ.ค. 67)	3	803,934.38	9	884,327.82	10,370,754
ปีที่ 19	884,327.82	ปีที่ 5 (4 ธ.ค. 67 – 3 ธ.ค. 68)	3	884,327.82	9	884,327.82	10,611,934
ปีที่ 20	884,327.82	ปีที่ 6 (4 ธ.ค. 68 – 3 ธ.ค. 69)	3	884,327.82	9	884,327.82	10,611,934
ปีที่ 21	884,327.82	ปีที่ 7 (4 ธ.ค. 69 – 3 ธ.ค. 70)	3	884,327.82	9	972,760.60	11,407,829
ปีที่ 22	972,760.60	ปีที่ 8 (4 ธ.ค. 70 – 3 ธ.ค. 71)	3	972,760.60	9	972,760.60	11,673,127
ปีที่ 23	972,760.60	ปีที่ 9 (4 ธ.ค. 71 – 3 ธ.ค. 72)	3	972,760.60	9	972,760.60	11,673,127
ปีที่ 24	972,760.60	ปีที่ 10 (4 ธ.ค. 72 – 29 ส.ค. 73)	3	972,760.60	4.96	1,070,036.66	8,199,430
ปีที่ 25	1,070,036.66						

หมายเหตุ :

- ทางบริษัทฯ พิจารณานาขนาดพื้นที่เช่าของร้านค้าแบบถาวร และพื้นที่เช่าหลักอื่นๆ (รวมถึงพื้นที่ไฮมโปร) ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท
- พื้นที่ผู้เช่าราย บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) การประมาณการค่าเช่า และค่าบริการ ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ ที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท เนื่องจากตามสัญญาเช่า มีการเก็บค่าเช่าจากยอดขายได้ (Profit Sharing) จากรายได้ที่เกิดขึ้นจริง

หมายเหตุ : (ต่อ)

- พื้นที่ผู้เช่าไฮโปมีระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า 9 ปี 3 เดือน 28 วัน โดยจะสิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม 2573 แต่เนื่องจากระยะเวลาการประมาณการของโครงการตามสัญญาเช่าที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ในครั้งนี้มีระยะเวลาคงเหลือ 9 ปี เดือน 8 เดือน 26 วัน สิ้นสุดในวันที่ 29 สิงหาคม 2573 ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาตั้งสมมติฐานประมาณการค่าเช่าไฮโปต่อเนื่องจากสัญญาเช่าเดิมที่สิ้นสุดลง โดยมีการปรับค่าเช่าเพิ่ม 10% ตามรายละเอียดในสัญญาเดิมที่สิ้นสุดลง เพื่อให้ครบตามระยะเวลาสิ้นสุดของโครงการ โดยที่บริษัทฯ มีความเห็นว่าค่าเช่าดังกล่าวที่ผู้เช่าไฮโปเคยทำการเช่าอยู่นั้นเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ใกล้เคียงกับค่าเช่าตลาดของพื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) โดยทั่วไป

● ประเมินอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับอัตราการเช่าใช้พื้นที่ทางบริษัทฯ พิจารณาจากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท และข้อมูลการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

รายละเอียด	ปีที่ 1 และตลอดการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)	81% ในปีที่ 1 85% ในปีที่ 2 90% ในปีที่ 3 - ปีที่ 10
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hyper Market) พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court) พื้นที่เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (Major Cineplex) พื้นที่เช่าอาคารไฮโป	100%

2. รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)

ประมาณการรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว ประกอบด้วย รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ลานโปรโมชั่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่บริเวณส่วนกลางบริเวณทางเดินหรือทางผ่าน ที่มีลักษณะชั่วคราว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว	ประมาณ 15% ของรายได้จากร้านค้าแบบถาวร (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) โดยในปีที่ 2 ปรับเพิ่ม 2.5% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 10

3. รายได้จาก การปล่อยเช่าช่วงที่ดิน บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)

อ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 วันที่ 13 ตุลาคม 2558 โดยเริ่มต้น ณ วันที่ประเมินมูลค่า

ปีที่	รายได้ค่าเช่า (บาท/ปี)
1	130,000
2 - 4	149,500
5 - 7	171,925
8 - 10	197,714
11 - 12	227,371
13	94,738
13.74	-

4. รายได้อื่นๆ (Other Income)

ประมาณการรายได้อื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าที่ดินป่าয়โฆษณา และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ	ประมาณ 0.7% ของรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายแบ่งเป็น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ประมาณ 5.1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปี 2 - ปีที่ 10
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	ประมาณ 2.4% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่ผู้เช่าทั่วไป (Leasing Commission)	ประมาณ 1.9% ของรายได้รวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses) (ต่อ)	
ค่าคอมมิชชั่น - พื้นที่เช่าเทสโกโลดส์ (Leasing Commission)	ในปีที่ 10 และปีที่ 20 ของสัญญาเช่าพื้นที่ส่วน Hypermarket และ Food Court จะมีค่าคอมมิชชั่นในการต่อสัญญา ประมาณ 4.17% ของรายได้รวมจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (โดยในการประมาณการครั้งนี้ จะคิดค่าคอมมิชชั่น ในปีที่ 2)
ค่างาน (Utilities expenses)	ประมาณ 13.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	ประมาณ 2.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	ประมาณ 1.1% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)									
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 1.8% ของรายได้จากการดำเนินงาน ตลอดอายุการประมาณการ								
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	ประมาณ 1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3% ต่อปี ในปีที่ 2 - ปีที่ 10								
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 4</td> <td>1,520,875</td> </tr> <tr> <td>6 - 9</td> <td>1,749,006</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1 - 4	1,520,875	6 - 9	1,749,006	10	-
ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)								
1 - 4	1,520,875								
6 - 9	1,749,006								
10	-								

หมายเหตุ* :

เนื่องจากการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงินตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือตามโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 เป็นที่ตั้งของอาคาร โฮมโปร ซึ่งมีระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาที่ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน แต่มีโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 ซึ่งเป็นที่จอดรถและที่ดินไม่มีการใช้ประโยชน์ ที่มีระยะเวลาดังเหลือตามสัญญาเช่าที่ 14 ปี 8 เดือน 26 วัน ทำให้การประมาณการทางการเงินในปีที่ 10 ถึงปีที่ 16 ต้องมีการระบุพื้นที่ในการชำระค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ตามสัญญาเช่าแต่จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ในส่วนที่ 2 ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 ระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 26 วัน ทางบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่ามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 26 วัน ในส่วนของค่าเช่าตลาดนั้นมีมูลค่าสูงกว่าในส่วนของค่าเช่าตามสัญญาทำให้สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลา 14 ปี 8 เดือน 26 วัน มีมูลค่าสิทธิการเช่าทางบริษัทฯ จึงไม่พิจารณาภาระผูกพันค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ในปีที่ 10 ถึงปีที่ 15 เนื่องจากพิจารณาแล้วว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512 เป็นเพียงที่จอดรถ และที่ดินไม่มีการใช้ประโยชน์

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

ต้นทุนค่าใช้จ่าย	
เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ประมาณ 3.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง (โดยไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต สำนักงาน และศูนย์อาหาร) ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) ประมาณ 1.37% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 9% - 10% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 11%

• โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

ส่วนที่ 1 การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Freehold และ Leasehold) ตามระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
รายได้จากร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)										
แบบกำหนดอัตราเช่า (Fixed-rent Tenant)	40,311,259	41,319,041	42,352,017	43,410,817	44,496,088	45,608,490	46,748,702	47,917,420	49,115,355	37,102,277
แบบผันแปรตามรายได้ (Variable-rent Tenant (GP))	14,002,112	14,352,165	14,710,969	15,078,744	15,455,712	15,842,105	16,238,158	16,644,112	17,060,214	12,887,473
อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)	81%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รวมรายได้จากร้านค้าแบบถาวร	43,993,831	47,320,525	51,356,687	52,640,605	53,956,620	55,305,535	56,688,174	58,105,378	59,558,012	44,990,775
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)										
ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	47,026,164	48,119,796	48,119,796	51,728,778	52,931,772	52,931,772	56,901,662	58,224,959	58,224,959	43,997,407
ศูนย์อาหาร (Food Court)	4,774,770	4,885,812	4,885,812	5,252,248	5,374,393	5,374,393	5,777,476	5,911,837	5,911,837	4,467,251
เมเจอร์ซีนีเฟล็กซ์ & เมเจอร์โบลว	2,642,479	2,642,479	2,642,479	2,906,727	2,906,727	2,906,727	3,197,400	3,197,400	3,197,400	2,356,440
โฮมโปร (Home Pro) - สัญญาเช่าอาคาร	9,427,958	9,647,213	9,647,213	10,370,754	10,611,934	10,611,934	11,407,829	11,673,127	11,673,127	8,199,430
รวมรายได้จากพื้นที่ผู้เช่าหลัก	63,871,371	65,295,300	65,295,300	70,258,507	71,824,826	71,824,826	77,284,367	79,007,323	79,007,323	59,020,528
รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant Income)	8,409,640	8,619,881	8,835,378	9,056,263	9,282,669	9,514,736	9,752,604	9,996,419	10,246,330	7,740,190
รวมรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่	116,274,842	121,235,706	125,487,365	131,955,374	135,064,115	136,645,097	143,725,145	147,109,121	148,811,666	111,751,494
รายได้จากการปล่อยเช่าช่วงที่ดิน บมจ.โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์	171,925	171,925	171,925	197,714	197,714	197,714	227,371	227,371	94,738	-
รายได้อื่นๆ (Other Income)	451,317	477,611	507,372	524,820	537,306	548,373	567,322	580,806	592,724	443,008
รวมรายได้ที่เกิดขึ้นจริง (Effective Gross Income)	116,898,084	121,885,242	126,166,663	132,677,908	135,799,135	137,391,184	144,519,838	147,917,298	149,499,127	112,194,501
ประมาณการค่าใช้จ่าย (Operating Expenses)										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนกลาง (Common Area Exp.)	3,319,955	3,419,553	3,522,140	3,627,804	3,736,638	3,848,737	3,964,200	4,083,125	4,205,619	3,192,468
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Fee for Rental Collection)	2,790,596	2,909,657	3,011,697	3,166,929	3,241,539	3,279,482	3,449,403	3,530,619	3,571,480	2,682,036
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - ผู้เช่าทั่วไป	1,225,004	1,296,372	1,377,153	1,424,513	1,458,401	1,488,440	1,539,874	1,576,474	1,608,823	1,202,450
ค่าคอมมิชชั่น (Leasing Commission) - Tesco Lotus	-	2,210,334	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าพลังงาน (Utilities expenses)	8,462,630	8,954,352	9,510,937	9,840,595	10,074,086	10,281,052	10,639,291	10,891,465	11,097,103	8,284,880
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair and maintenance expenses)	1,301,943	1,377,593	1,463,221	1,513,938	1,549,859	1,581,700	1,636,814	1,675,610	1,707,247	1,274,597
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other expenses)	1,285,879	1,340,738	1,387,833	1,459,457	1,493,790	1,511,303	1,589,718	1,627,090	1,644,490	1,234,140
ค่าใช้จ่ายรวม (Total Operating Expenses)	18,386,007	21,508,599	20,272,982	21,033,235	21,554,314	21,990,715	22,819,300	23,384,384	23,834,762	17,870,570
รายได้จากการดำเนินงาน (Gross Operating Income)	98,512,078	100,376,643	105,893,681	111,644,673	114,244,821	115,400,468	121,700,538	124,532,914	125,664,366	94,323,931
Ratio %	84.27%	82.35%	83.93%	84.15%	84.13%	83.99%	84.21%	84.19%	84.06%	84.07%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)										
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1,773,217	1,806,780	1,906,086	2,009,604	2,056,407	2,077,208	2,190,610	2,241,592	2,261,959	1,697,831
ค่าประกันภัย (Property Insurance)	1,402,777	1,444,860	1,488,206	1,532,852	1,578,838	1,626,203	1,674,989	1,725,239	1,776,996	1,348,910
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	1,520,875	1,520,875	1,520,875	1,520,875	1,749,006	1,749,006	1,749,006	1,749,006	1,749,006	-
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด	4,696,869	4,772,515	4,915,167	5,063,331	5,384,251	5,452,418	5,614,605	5,715,837	5,787,961	3,046,741
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (CAPEX)										
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	1,952,915	2,066,389	2,194,832	2,270,906	2,324,789	2,372,551	2,455,221	2,513,415	2,560,870	1,911,895
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	91,862,294	93,537,739	98,783,682	104,310,435	106,535,781	107,575,500	113,630,712	116,303,661	117,315,535	89,365,295
Ratio %	78.58%	76.74%	78.30%	78.62%	78.45%	78.30%	78.63%	78.63%	78.47%	79.65%
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	603,765,386	บาท								
หรือประมาณ	604,000,000	บาท								

ส่วนที่ 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

- ระยะเวลาในการประมาณการ

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) สำหรับการดำเนินงานของโครงการ โดยมีระยะเวลาประมาณการรวม 11 ปี เนื่องจากตามสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนจะหมดสัญญาประมาณปีที่ 10 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงตั้งสมมติฐานโดยจะทำการขายทรัพย์สินในปีที่ 11 และคิดลดกลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากตลาดของการปล่อยเช่าพื้นที่อาคารในลักษณะการเช่าเหมารวม เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจากรายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากค่าเช่าพื้นที่

พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
14,539	200	10% ทุก 3 ปี

หมายเหตุ :

ทางบริษัทฯ พิจารณาประมาณการขนาดพื้นที่เช่าโดยการคำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

- ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับอัตราการใช้พื้นที่ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการให้มีการเช่าแบบเหมาพื้นที่ตลอดอายุประมาณการ

- ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ทางผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินทั้งหมด

- **ภาษีจากการเช่าทรัพย์สิน (Property Tax)**

ทางบริษัท ตั้งสมมติฐานตามธุรกิจการให้เช่าในตลาด คือทางผู้เช่าเป็นผู้รับชำระภาษีทั้งหมด

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัท ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดในปัจจุบันประมาณ 2.50% ณ วันที่ประเมินมูลค่า (4 ธันวาคม 2563) บวกกับปัจจัยเสี่ยงสำหรับการปล่อยเช่าอาคารในลักษณะเหมารวม ประมาณ 4% - 5% เนื่องจากอัตราส่วนลดดังกล่าวเป็นการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของมูลค่าจากการขายทรัพย์สินในปีที่ 11 เท่านั้น โดยไม่มีความเสี่ยงในการดำเนินงาน ดังนั้นทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7%

- **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลา 2 - 3 ปี ที่ผ่านมาปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่จะอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยประมาณ 7% - 8% ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Cap Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7%

ส่วนที่ 2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	200	200	200	220	220	220
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	34,893,600	34,893,600	34,893,600	38,382,960	38,382,960	38,382,960
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)	-	-	-	-	-	-
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Present Value)	337,278,002	บาท				
หรือประมาณ (Rounded To)	337,000,000	บาท				

	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
พื้นที่อาคาร (ตารางเมตร)	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539	14,539
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	242	242	242	266	266	242
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	42,221,256	42,221,256	42,221,256	46,443,382	46,443,382	42,221,256
มูลค่าสุดท้ายของโครงการ (Terminal Value)	-	-	-	-	663,476,880	-

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

ทรัพย์สิน	มูลค่า (บาท)
ส่วนที่ 1 มูลค่าสิทธิการเช่า (Freehold และ Leasehold) ตามระยะเวลาคงเหลือประมาณ 9 ปี 8 เดือน 26 วัน	604,000,000
ส่วนที่ 2 มูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) หลังจากสัญญาเช่าสิ้นสุดลง	337,000,000
รวมมูลค่า	941,000,000

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	1,117,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	941,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตามเมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน และมีบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) อย่างไรก็ตามทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ แต่เนื่องจากมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ต่ำกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น เกิดจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณแหล่งท่องเที่ยวเกาะสมุยส่งผลให้นักท่องเที่ยวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวภายในเกาะสมุยได้ ประกอบกับการชลดตัวของเศรษฐกิจในปัจจุบัน จึงทำให้มูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จึงต่ำกว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) ดังนั้น ทางบริษัท จึงสรุปมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนขอข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 4 ธันวาคม 2563 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

- ที่ดิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 8 ไร่ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 22-1-52.0 ไร่ (8,952 ตารางวา) และที่ดินกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) จำนวน 7 ไร่ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 24-3-78.0 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 47-1-30 ไร่ (18,930 ตารางวา)
- โครงการเทสโก้โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

มูลค่าตลาด (Market Value)	941,000,000 บาท (เก้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
------------------------------	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายโชติพัฒน์ คงสุวรรณ)

ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

สรารุ ชนะแก้ว

(นายสรารุ ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวิตนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนทวิราชบุรีภักดิ์ (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 21 - 22
ผังเมือง	:	ประเภทที่ชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 6.6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชย์กรรม และสถานที่ท่องเที่ยว
เนื้อที่ดิน	:	18-0-00 ไร่ (7,200 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 45 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอรระดับถนนหน้า
ถนนผ่านหน้า	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	40,000 บาทต่อตารางวา (พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน)
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณบุ๊ค โทร.092-128-7795
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	เหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชย์กรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนทวิราชูร์ภักดี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 22 - 23
ผังเมือง	:	ประเภทที่ชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 6.6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม และสถานที่ท่องเที่ยว
เนื้อที่ดิน	:	4-3-64 ไร่ (1,964 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 78 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอรระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	พฤศจิกายน 2562 : 37,500 บาทต่อตารางวา พฤศจิกายน 2563 : 31,850 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณสุวรรณ โทร.081-637-1427
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	เหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนทวิราชูฎร์ภักดี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 22 - 23
ผังเมือง	:	ประเภทที่ชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว บริเวณหมายเลข 6.6)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม และสถานที่ท่องเที่ยว
เนื้อที่ดิน	:	25-1-72 ไร่ (10,172 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	เสมอรดับถนนผ่านหน้าที่ดิน
ถนนผ่านหน้า	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	25,000 บาทต่อตารางวา (พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน)
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	คุณศรี โทร.083-636-6941/089-909-6212
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	เหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	:	ติดถนนทวิราชูรัรกัคดี (ทล.4169) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 18 - 19
ผังเมือง	:	ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.9)
สภาพแวดล้อม	:	ย่านที่อยู่อาศัย ย่านพาณิชยกรรม และสถานที่ท่องเที่ยว
เนื้อที่ดิน	:	5-2-00 ไร่ (2,200 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	:	ลักษณะที่ดินรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างติดถนนประมาณ 50 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
ระดับที่ดิน	:	ระดับที่ดินลาดชันตามแนวเชิงเขา
ถนนผ่านหน้า	:	ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร
ราคาเสนอขาย	:	37,500 บาทต่อตารางวา (พฤศจิกายน 2562 - ปัจจุบัน)
วันที่สำรวจข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2563
แหล่งที่มาของข้อมูล	:	โทรศัพท์ 080-612-3888
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	:	เหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรม
สรุปความเห็น	:	เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

เอกสารประกอบ ข

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

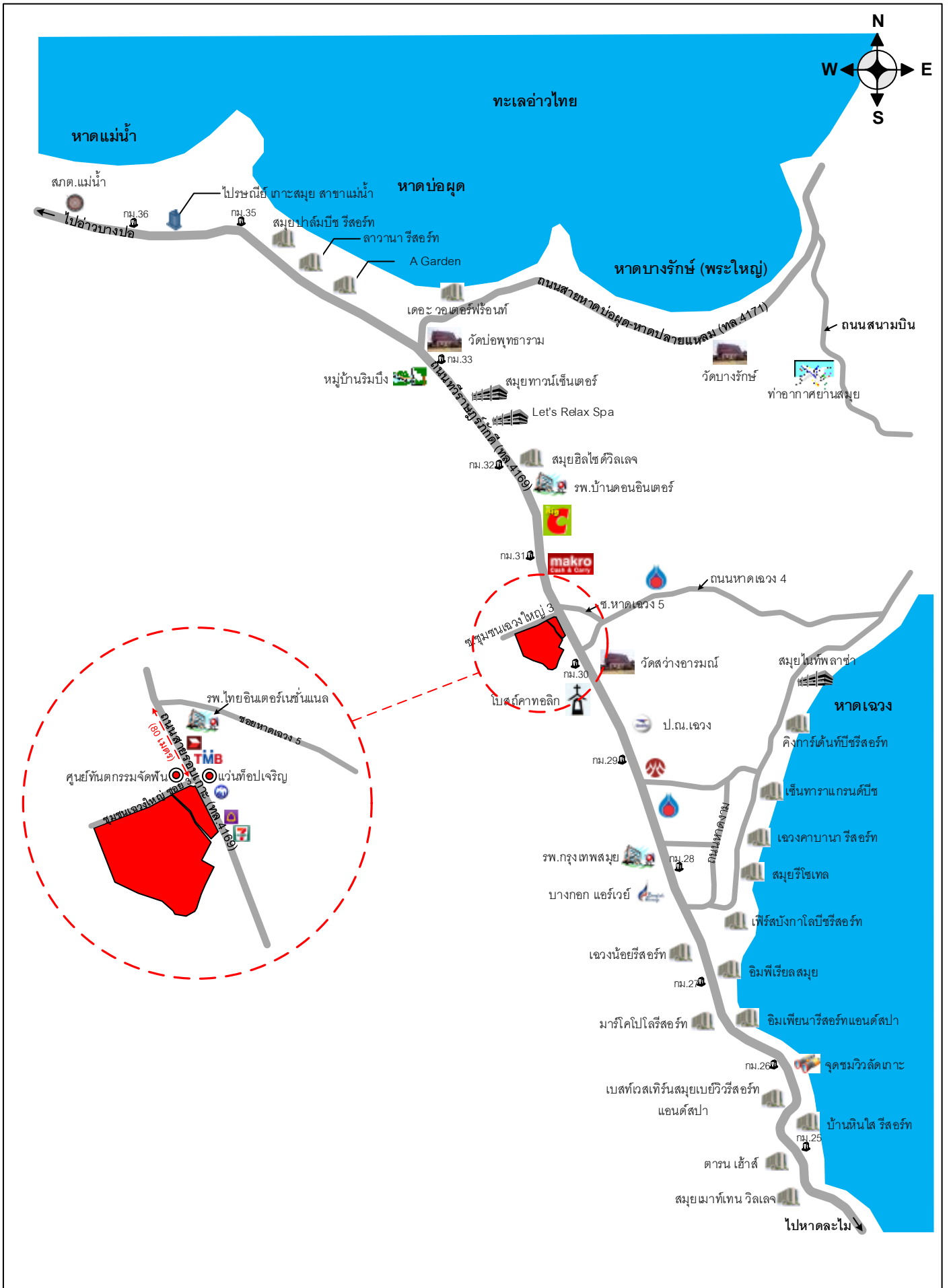


15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

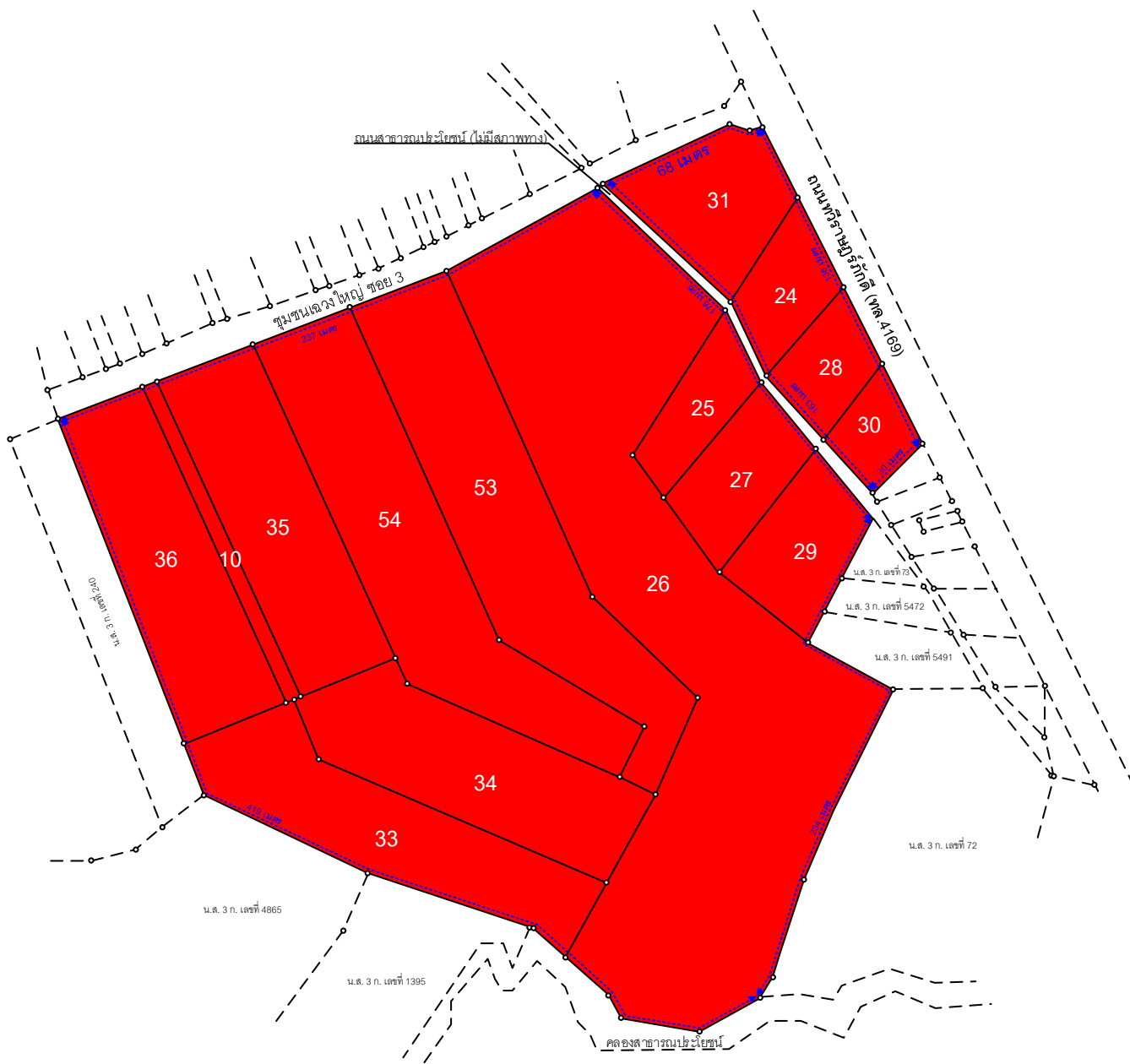
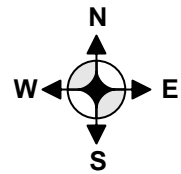
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามตราส่วน

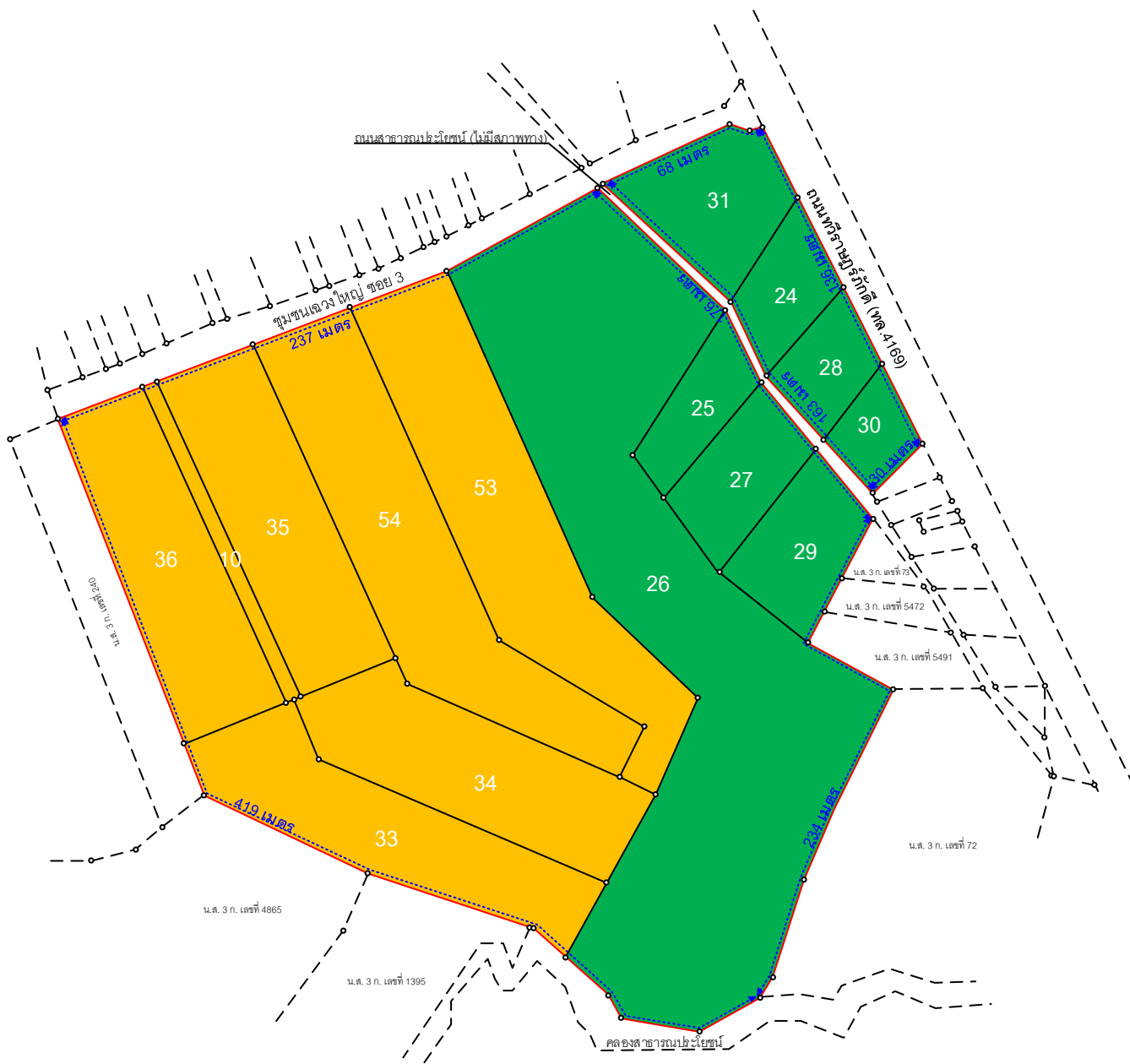
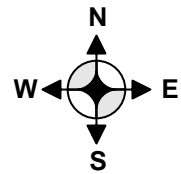
■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
● ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน



เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

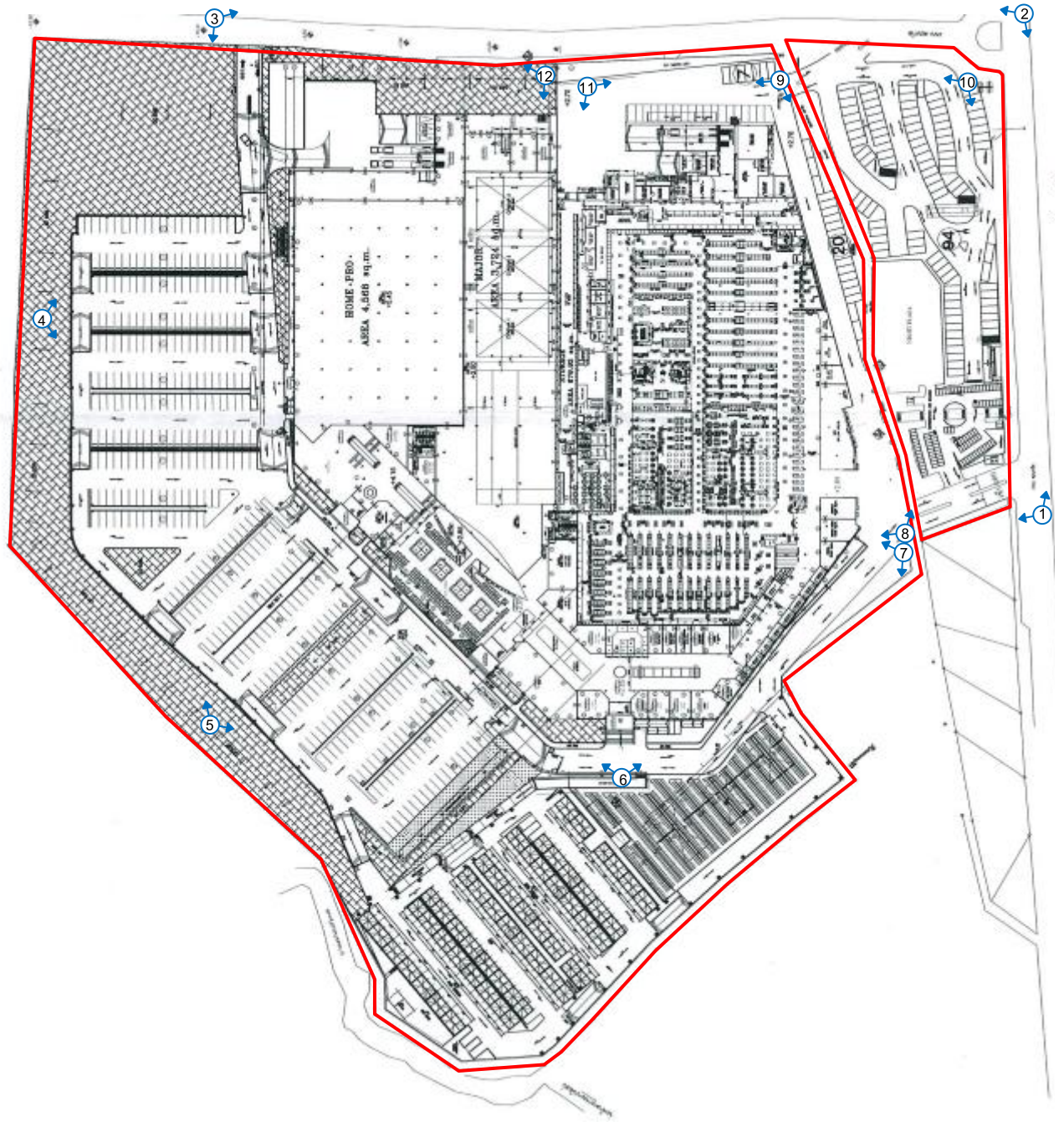
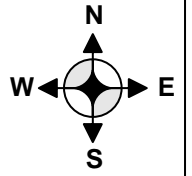




-  ถิ่นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โฉนดที่ดินเลขที่ 19421, 19422, 19425, 19426 และ 19499 - 19502
-  ถิ่นกรรมสิทธิ์สิทธิการเช่า (Leasehold Interest) โฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509 - 27512, 34113 และ 34114

เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



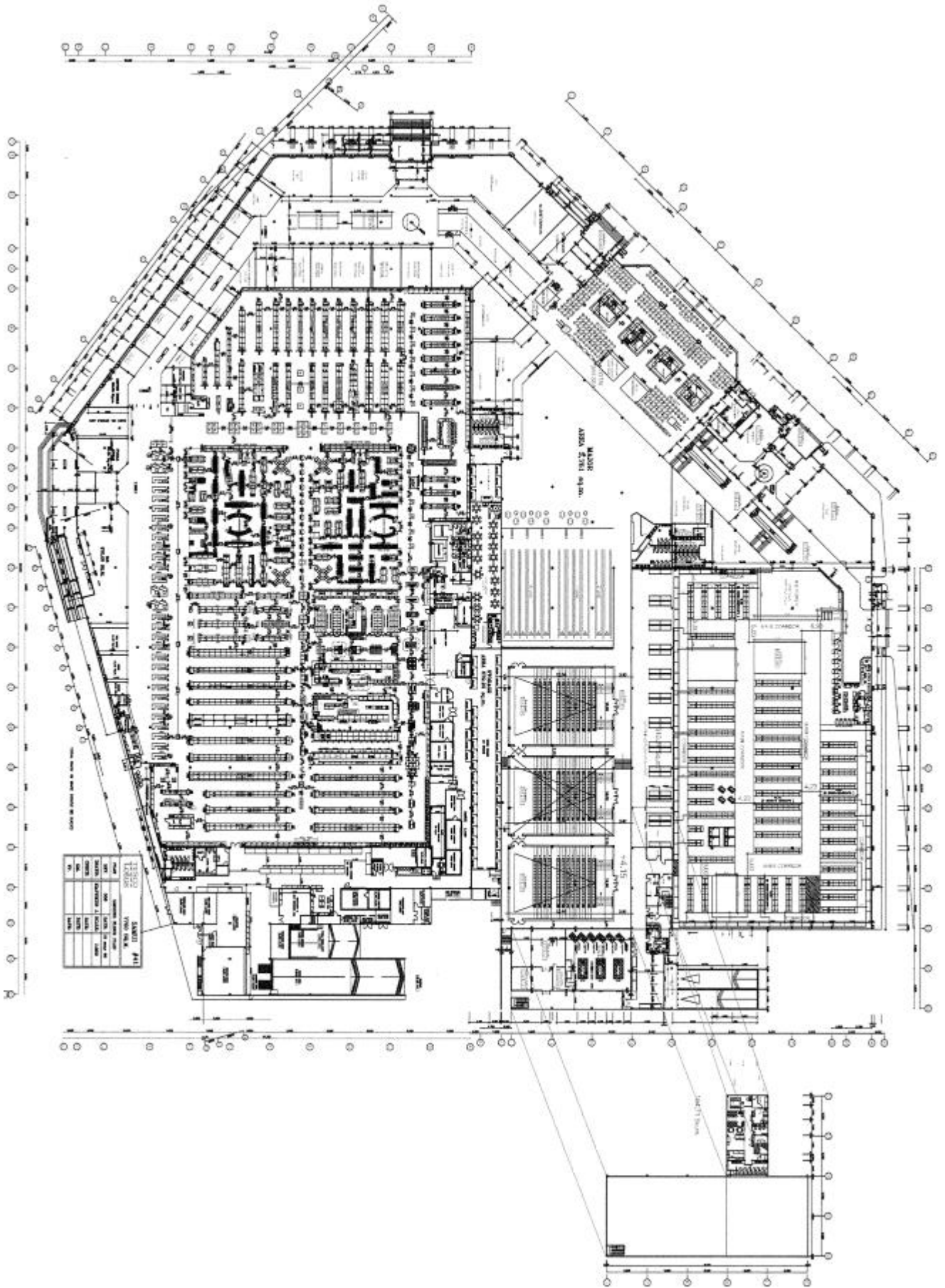
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังอาคาร
ไม่เข้ามาตราส่วน

□ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
📍 จุดถ่ายภาพ

เอกสารประกอบ จ

แปลนอาคาร



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แปลนอาคาร
ไม่เข้ามาตรฐาน

เทศโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต
สาขาสมุย

เอกสารประกอบ ช

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่.....14b / 2545

อนุญาตให้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 699 อาคารโมเดิร์นฟาร์มทาวเวอร์ ถนน ศรีนครินทร์ แขวง สวนหลวง
เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการก่อสร้างอาคารและป้ายโฆษณา (พื้นที่พาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
แปลงที่ 3.4) ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 6 ตำบล บ่อผุด อำเภอเกาะสมุย
จังหวัด สุราษฎร์ธานี ในที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ 77, 2656, 2658, 2655, 2657, 5527, 930, 80
เป็นที่ดินของ นายอัมรินทร์ พูลศรี, นางศุบงกช สมวงศ์, นายประโยชน์ ขวัญเจริญ, (นางสาวนฤมล รัตนชล)
นายเขมไชย รसानนท์, นางฉลวย หิรัญบุรณะ และ นางสาวกาญจนา จิตสิงห์ เจ้าหน้าที่งานธุรการ

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

- (๑) ชนิด ตึก ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า, พาณิชย, ภัตตาคาร, สำนักงาน, ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัฬารถ และทางเข้าออกของรถ
 - (๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร
 - (๓) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า - ออกอาคาร
 - (๔) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า, พาณิชย
 - (๕) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถ
 - (๖) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน
 - (๗) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
 - (๘) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นศาลาที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง
- ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 52504 /.....14b

ข้อ ๓ โดยมี นายสุชาติ ชูแดง และนายจรัส คงศิริ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) กรณีแบบแปลนขัดต่อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้ผู้ได้รับอนุญาตถือปฏิบัติตามด้วย

(๓) เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ก่อนเปิดใช้อาคารให้มาดำเนินการขออนุญาตใช้อาคาร
ตามแบบ อ. 6 (ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร)

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่..... 14 เดือน..... สิงหาคม..... พ.ศ. 2547

ออกให้ ณ วันที่..... 15 เดือน..... มีนาคม..... พ.ศ. 2545

(ลายมือชื่อ)..... นายชาญชัย คุ้มบุญ

(.....) นายสมศรี ท.....

ตำแหน่ง..... นายสมศรี ท.....



ข้อ 2. เป็นอาคาร

- 1.ชนิด..ตัวอักษร “TESCO LOTUS” บนหลังคา..จำนวน.1หลัง..เพื่อใช้เป็น..ป้ายโฆษณา.
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....27.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....กัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร
- 2.ชนิด...ปรับปรุงโครงเหล็ก 1 ชั้น...จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....หลังคาคลุมที่จอดรถ....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....8,215.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....กัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร
- 3.ชนิด.....-.....จำนวน.....-.....เพื่อใช้เป็น.....-.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....-.....ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....กัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

ข้อ 3 โดยมี

- | | |
|---|---|
| (1) นายขงยุทธ ลิขิตเจริญ (วสถ.388) | เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ |
| (2) นายขงยุทธ ลิขิตเจริญ (วสถ.388) | เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน |
| (3) นายจักรพันธ์ วัฒนอุดมเสถียร (วย.1285) | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง |
| (4) นายจักรพันธ์ วัฒนอุดมเสถียร (วย.1285) | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง |
| (5) - | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศ
และระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้ |
| (6) - | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศ
อากาศและระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้ |
| (7) - | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและ
การระบายน้ำทิ้ง |
| (8) - | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสีย
และการระบายน้ำทิ้ง |
| (9) - | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า |
| (10) - | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า |

ใบรับแจ้งก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ

แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535

เลขที่.....๒...../.....2547.....

ได้รับแจ้งบริษัทเอก-ชัยดีสทริบิวชั่นซิสเทมจำกัดเจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....699.....ตรอก/ซอย.....อาคารโมเดิร์นฟอรั่มทาวเวอร์.....ถนน.....ศรีนครินทร์.....หมู่ที่.....-.....
ตำบล/แขวง.....สวนหลวง.....อำเภอ/เขต.....สวนหลวง.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....
ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1 ทำการ.....ก่อสร้างอาคาร.....ที่บ้านเลขที่.....1/7.....ตรอก/ซอย.....-.....
ถนน.....หมู่ที่.....6.....ตำบล/แขวง.....บ่อผุด.....อำเภอ/เขต.....เกาะสมุย.....
จังหวัด.....สุราษฎร์ธานี.....

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.3 เลขที่/ส.ค.เลขที่.....23103 , 5526 , 19421 , 19422 , 19499 , 19500.....
.....19501 , 19502 , 19425 , 19426.....

เป็นที่ดินของ.....นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ, นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ, นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ,
นายการุณ บรมธนรัตน์ และ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด.....

ข้อ 2 เป็นอาคาร

1.ชนิด.....ค.ส.ล. 3 ชั้น (ชั้นใต้ดิน) 1 ชั้น.....จำนวน.....1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....สรรพสินค้า,
พาณิชย์, กิจตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถยนต์.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....36,950.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....1,092.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

2.ชนิด.....โครงเหล็ก 1 ชั้น.....จำนวน.....2 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....หลังคาคลุมทางเดิน.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....310.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

3.ชนิด.....โครงเหล็ก 1 ชั้น.....จำนวน.....23 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....หลังคาคลุมที่จอดรถ.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....8,870.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

4.ชนิด.....ป้ายโครงเหล็ก.....จำนวน.....2 ป้าย.....เพื่อใช้เป็น.....ป้ายบอกทางเข้า-ออก.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....48.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....-.....คัน พื้นที่.....-.....ตารางเมตร

5.ชนิด.....รั้ว ค.ส.ล. และคอนกรีตบดอัด.....จำนวน.....1,150 เมตร.....เพื่อใช้เป็น.....กำแพงรั้วข้าง.....
มีพื้นที่รวมกัน/ความยาว.....-.....ที่จอดรถ ที่กั๊บรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนและรายการคำนวณ ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ 3 โดยมี

- (1) นายอภิรักษ์ เอี่ยมธรรม (วสจ.383) เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ
- (2) นายอภิรักษ์ เอี่ยมธรรม (วสจ.383) เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน
- (3) นายจิรัชย์ เหล่ามานิต (วช.1115) เป็นวิศวกรผู้ออกแบบโครงสร้าง
- (4) นายจิรัชย์ เหล่ามานิต (วช.1115) เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง
- (5) นายณัฐ นิตินพ (วท.764) เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ และระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (6) นายณัฐ นิตินพ (วท.764) เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศและระบบป้องกันเพลิงไหม้
- (7) นายณัฐ นิตินพ (วท.764) เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (8) นายณัฐ นิตินพ (วท.764) เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสียและการระบายน้ำทิ้ง
- (9) นายบรรจง เจริญกิจพุดผล (วฟท.612) เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า
- (10) นายบรรจง เจริญกิจพุดผล (วฟท.612) เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า

4. กำหนดแล้วเสร็จใน.....730 วันโดยจะเริ่มขึ้นก่อสร้างอาคาร/ตัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร/เคลื่อนย้ายอาคารเปลี่ยนการใช้อาคารเมื่อ.....วันที่ 2 ตุลาคม 2547.....และจะแล้วเสร็จเมื่อ.....วันที่ 1 ตุลาคม 2549.....

5 ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง/ตัดแปลง

- (1) อาคาร.....147,800.00.....บาท
- (2) ท่อระบายน้ำ รั้ว เขื่อน กำแพงหรืออื่น ๆ.....3,205.00.....บาท
- (3) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร.....-.....บาท
- (4) ป้าย.....192.00.....บาท
- (5) อื่น ๆค่าธรรมเนียมใบอนุญาต.....20.00.....บาท

รวมทั้งสิ้น.....151,217 บาท (หนึ่งแสนห้าหมื่นหนึ่งพันสองร้อยสิบเจ็ดบาทถ้วน).....บาท

ข้อ 6 ผู้แจ้งต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 7 ภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ได้ออกใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ หรือนับแต่วันที่เริ่มการก่อสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเริ่มใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ แล้วแต่กรณี ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่น ได้ตรวจพบว่าการก่อสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารที่ได้แจ้งไว้ แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณของอาคารที่ได้ยื่นไว้ตามมาตรา 39 ทวิ ไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคารฯ กฎกระทรวง หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เจ้าพนักงานท้องถิ่นยังคงมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง หรือครบถ้วนภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

- ข้อ 8 ผู้แจ้งยังคงมีหน้าที่ต้องขออนุญาตเกี่ยวกับอาคารนั้น ตามกฎหมายอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไปด้วย
- ข้อ 9 ห้ามทำการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใช้อาคารให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้
- ออกให้ ณ วันที่..... ค่ำ เดือน..... กันยายน..... พ.ศ. 2547.....

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....



คำเตือน

1. ถ้าผู้แจ้งจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบแจ้ง หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแห่งระหว่างผู้แจ้งกับผู้ควบคุมงานนั้นในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้แจ้งจะต้องระงับการดำเนินการก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

2. เมื่อผู้แจ้งก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ได้ทำการตามที่ได้แจ้งเสร็จแล้ว ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด เพื่อทำการตรวจสอบการก่อสร้างคัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารนั้นและห้ามมิให้อาคารนั้นเพื่อกิจการค้ำที่ได้แจ้งไว้ ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นได้รับแจ้ง



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...1.../2545

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง อยู่บ้านเลขที่ 699 ตรอก/ซอย อาคารโมเดิร์นฟอร์ทาวเวอร์ ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ - ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 146/2545 ลงวันที่ 15 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2545 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

- (๑) ชนิด ตึก ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอร์รี่, สำนักงาน, ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลอด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
- (๒) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา
- (๓) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออกอาคาร
- (๔) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสรรพสินค้า, พาณิชยกรรม
- (๕) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
- (๖) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
- (๗) ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ

จักรยานยนต์

- (๘) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ศาลาที่พักผู้โดยสารรถ

ประจำทาง

ที่บ้านเลขที่ 1/7 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 6 ตำบล/แขวง บ่อผุด อำเภอ/เขต เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี โดย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร อยู่ในโฉนดที่ดิน เลขที่ 19421, 19422, 19500, 19501, 19499, 19502, 19425, 19426 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘(๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒)

ออกให้ ณ วันที่ 30 เดือน ตุลาคม พ.ศ. 2545

(ลายมือชื่อ).....

นายนำชัย ภูไพบูลย์

(.....)
 วิศวกรรมการช่าง



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...3.../2549

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท เอก - ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ ผู้ครอบครอง
อยู่บ้านเลขที่ 699 ตรอก/ซอย - ถนน ศรีนครินทร์ หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง สวนหลวง อำเภอ/เขต สวนหลวง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ในใบรับแจ้งตามมาตรา 30 ทวิ 1/2548
ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2548 ซึ่งอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร ก.ส.ถ.

- (๑) ชนิด ก.ส.ถ. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อให้เป็น สรรพสินค้า,พาณิชย์,ภัตตาคาร,
ห้องเย็น,เบเกอรี่,สำนักงาน,ที่จอดรถยนต์,โรงแรมสรรพ,โบลิ่ง มีที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้าออกของรถ
จำนวน 536 คัน
- (๒) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 3 หลัง เพื่อให้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
, คลุมที่จอดรถ มีที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
- (๓) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อให้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
มีที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
- (๔) ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อให้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถ
มีที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
- (๕) ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อให้เป็น ป้ายบอกทางเข้า - ออก
มีที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน
- (๖) ชนิด รั้ว ก.ส.ถ. และคอนกรีตบล็อก จำนวน 1,150 เมตร เพื่อให้เป็น กำแพงรั้วห่าง
มีที่จอดรถ ที่กั๊บริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ 1/7 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 6
ตำบล บ่อผุด อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี โดย
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่
ดินเลขที่ 23103 , 5526 , 19421 , 19422 , 19499 , 19500 , 19501 , 19502 , 19425 , 19426
เป็นที่ดินของ นางชอบจิตต์ ทิวะเดชาเทพ, นายจักรกฤษณ์ ทิวะเดชาเทพ, นายฤทธิรงค์
ทิวะเดชาเทพ, นายการุณ บรมธนรัตน์ และ บริษัท เอก - ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ออกให้ ณ วันที่ ๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลายมือชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....





(ท.ธ. ๕)

(ฉบับที่ ๑๖)

หนังสือสัญญา ขาย สิ่งปลูกสร้าง

ที่ดิน

ตำบล บ่อผุด หมู่ที่ 6
อำเภอ เกาะสมุย
จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ทะเบียน

เล่ม -
หน้า -
สารบบเลขที่ -

จำนวนที่ดิน - ไร่ - งาน - วา

อาคาร (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บน
โฉนดที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน ปรากฏชื่อตามเอกสารแนบท้าย

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 14 เดือน มีนาคม พุทธศักราช 2555

ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดิน จังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขา เกาะสมุย

ระหว่าง { บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
โดยนายวสันต์ วุฒิประคินฐ (แทน) } ผู้ ชาย อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนนวมินทร์ เลขที่ 629/1 หมู่ที่ 10
ตำบล คลองกุ่ม อำเภอ บึงกุ่ม จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
โดยนายวสันต์ วุฒิประคินฐ (แทน) } ผู้ ชื่อ อายุ { - } ปี สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารทิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, ซี และ 10 เลขที่ 11 หมู่ที่ -
ตำบล ทุ่งมหาเมฆ อำเภอ สาทร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ให้ นาย วสันต์ วุฒิประคินฐ มอบโฉนดที่ดินของอาคาร ให้แก่ ผู้ซื้อ ซึ่งกล่าวข้างบนนี้
ข้อ ๒. ให้ ผู้ซื้อ ชำระ ค่าธรรมเนียม ค่าโอนที่ดิน ตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจาก ผู้ขาย
เป็นเงิน 1,548,229.176 บาท (หนึ่งพันห้าแสนสี่หมื่นสองร้อยยี่สิบหกบาท) โดยชำระเป็นเช็คเช็คของ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขา สาทร เลขที่ 0672942 ฉบับลงวันที่ 13 มี.ค. 2555 และ บัญชีออมทรัพย์ สาขา สาทร เลขที่ 0500140 ฉบับลงวันที่ 13 มี.ค. 2555
ข้อ ๓. ปลูกสร้างภายในปี พ.ศ. 2545

ข้อ ๔. ผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบอาคารอยู่ ไปเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด หรือ ไม่มีการต่อระยะเวลาเช่า
ข้อ 5. การจดทะเบียนราهن่าเงินให้รวมค่าธรรมเนียม 0.01% ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 ข้อ 2(7)(ข)

เอกสารแนบท้าย
หนังสือสัญญาขายอาคาร ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555

ใบอนุญาต เลขที่	รายละเอียดอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	จำนวนอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)	โฉนดที่ดินที่เป็นที่ค้ำอาคาร	เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
146/2545 (ลงวันที่ 15 มี.ค. 2545)	ตึก ก.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า พาณิชยกรรม อาคาร สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออก	1	12,327	19421 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 77), 19422 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 80), 19425 (เดิม น.ส.3 ก. เลขที่ 5527), 19426 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 930), 19499 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 2655), 19500 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 2657), 19501 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 2658) และ 19502 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 2656)	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด
	ป้ายโครงการเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้าย โฆษณา	1	256		
	ป้ายโครงการเหล็ก 8 เมตร เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้าออกอาคาร	2	69		
	ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคาร สรรพสินค้า พาณิชยกรรม	9	630		
	โครงการเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถ	12	2,993		
	โครงการเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมทางเดิน	2	415		
	ค.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถจักรยานยนต์	4	396		
	โครงการเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นสถานที่ พักผู้โดยสารรถประจำทาง	1	30		
1/2548 (ลงวันที่ 7 ก.พ. 2548)	อาคาร ก.ส.ล. 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรม ห้อง เย็น เบเกอรี่ สำนักงาน โรงมหรสพ โบว์ลิง และที่จอดรถ จำนวน 536 คัน	1	15,764	23103 34113 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 5526) 34114 (เดิม น.ส.3ก. เลขที่ 5526)	นายการุณ บรมชนวีร์ นางชอบจิตต์ สีวะเสชาเทพ นายจักรกฤษณ์ สีวะเสชาเทพ
	โครงการเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมทางเดิน คลุมที่จอดรถ	3	824	19421, 19422, 19499, 19500, 19501, 19502, 19425, 19426	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด
	โครงการเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถ	9	7,918		
	โครงการเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็นหลังคา คลุมที่จอดรถ	4			
	ป้ายโครงการเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายบอก ทางเข้าออก	2	48		

หนังสือสัญญาที่ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหนึ่งฉบับ
ผู้ _____ ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์
ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญ

(ลงลายมือชื่อผู้ ขาย) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 12 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อผู้ ซื้อ) _____ (แทนตามมอบอำนาจ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางสาวรวรรดา นิลกิจ)

(ลงลายมือชื่อพยาน) _____ (นางกฤษณา ทวีภนาค)

ลงชื่อ



พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

_____ (นางสาวรวรรดา นิลกิจ) ผู้เขียน

_____ (นางกฤษณา ทวีภนาค) ผู้ตรวจ

เอกสารประกอบ ๗
รายละเอียดเอกสารสิทธิ



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 1028 II 1452-1

เลขที่ดิน ๓๐

หน้าสำรวจ ๓๓๖๕

ตำบล วัฒนธนา

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๖๖

เนื้อที่ ๑๓๕ ไร่ ๒๒

อำเภอ วัฒนธนา

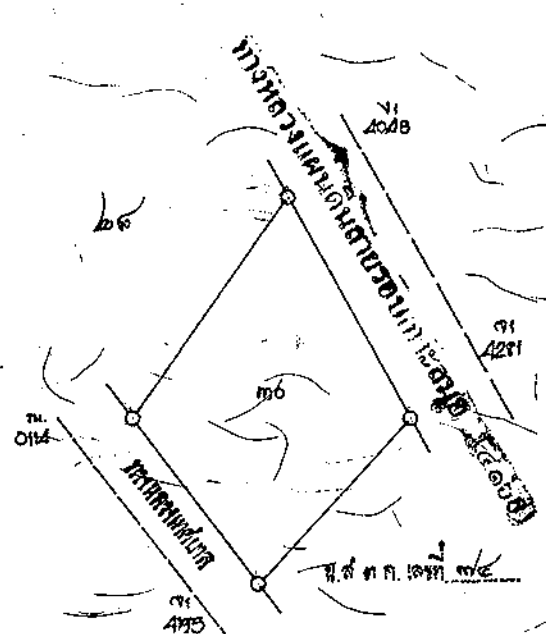
จังหวัด อยุธยา

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ของที่ดินโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ **นาย ตรี ตรีวิจิตร วัฒนธนา** สัญชาติ ไทย
ถนน **ศรีอยุธยา**
ซอย **...** ตำบล **วัฒนธนา** อำเภอ **...** จังหวัด **อยุธยา**
ที่ดินแปลงนอกประมาณ **...** ไร่ **...** งาน **...** ตารางวา
(สังฆนทกรรมสิทธิ์) **...**

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



ออก ณ วันที่ **...** เดือน **...** ปี **...** พุทธศักราช **...**

(นาย **...** ตรีวิจิตร)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย **...** ตรีวิจิตร
นาย **...** ตรีวิจิตร
(นาย **...** ตรีวิจิตร)

471898

(นาย **...** ตรีวิจิตร)
นาย **...** ตรีวิจิตร
ส.ป. 8 ส.ป. 2545
นาย **...** ตรีวิจิตร

T9A25-H
(น.ส.๕๗)



ตำแหน่งที่ดิน

ระบอบ 2028 II 1452-1
เลขที่ที่ดิน ๒๖
หน้าสำรวจ ๓๓๒๕
ตำบล นันทบุรี

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๒๕
เล่ม ๑๓๕ หน้า ๒๕
อำเภอ เกาะสมุย
จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

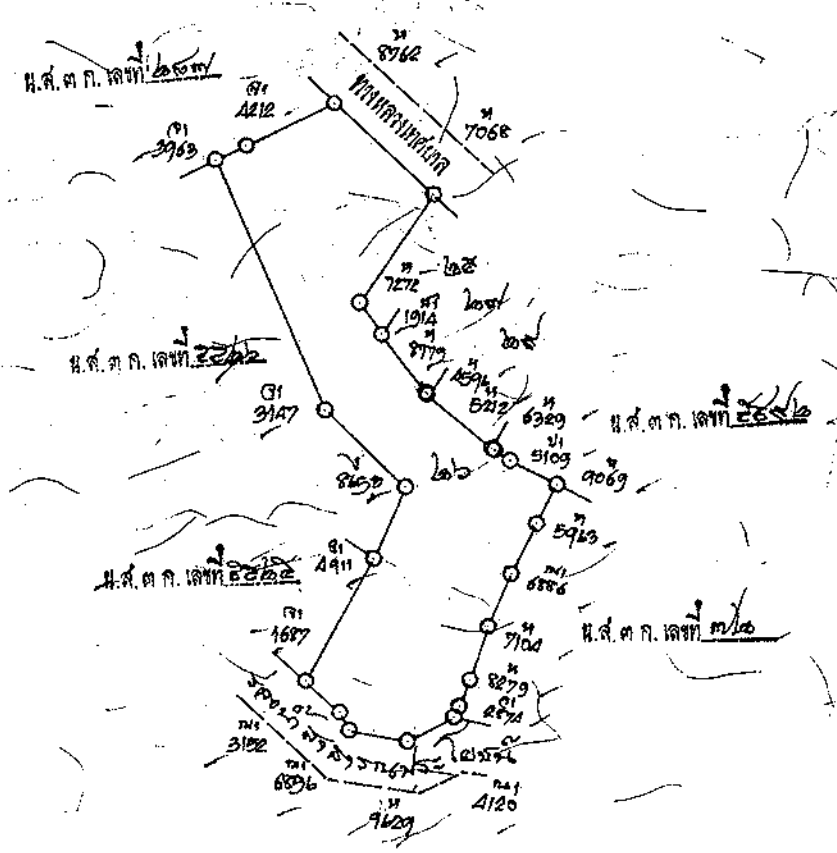
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท กรุงเทพธนกิจ จำกัด กรุงเทพมหานคร
ถนน สีหราช
ซอย ตำบล บางพลีใหญ่ อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ
ที่ดินแปลงนั้นเนื้อที่ประมาณ ๑๕ ไร่ ๒ งาน ๑๑ ตารางวา
(บริษัท กรุงเทพธนกิจ จำกัด)

มูลค่าส่วนในราคา ๑.๒๐๐๐

รูปแบบที่

มูลค่าส่วน ๑.๕๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๖ เดือน มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๒๕

(Signature)
(นางทัศนาว ทนตระกูล)
เจ้าพนักงานที่ดิน

(Signature)
(นายจิรวุฒิ นนทบุรี)
นางศกรศรี แดงแสน
ผู้อำนวยการ

๔๕ 471912

(Signature)
(นายศักดิ์ อุตวิจิตร)
ผู้ตรวจแผนที่
นาย
หัวหน้าการ

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย กรุงเทพมหานคร

1926-1

(น.ต. ๕๖)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง A328.I 1A52 -1

เลขที่ดิน ๓๑

หน้าสำรวจ ๓๓๓๗๐

ตำบล หนองเตย

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๖๒๒

เล่ม ๑๓๕ หน้า ๒๒

อำเภอ เกาะสมุย

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

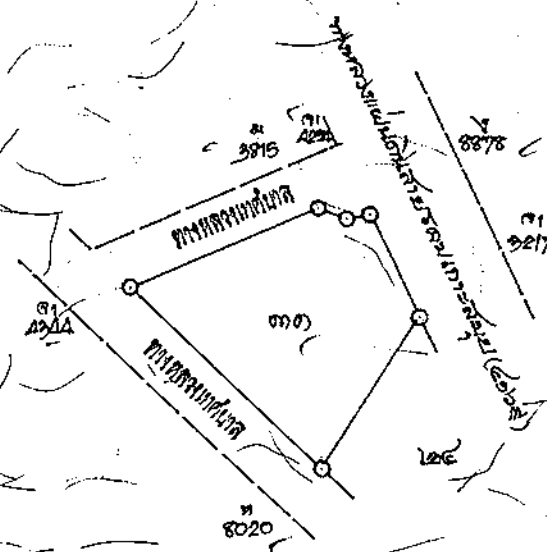
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๕๖ หมู่ที่ ๖

ถนน สีหราช ตำบล หนองเตย อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๒ งาน ๕๕ ตารางวา
(หรือใช้วัดลงงานเท่าที่ปรากฏในระวาง)

มาตราส่วนในระวาง ๑:๒๐๐๐ **รูปแผนที่** ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๕ เดือน มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๐๖ ลงนามโดย อธิบดีกรมที่ดิน



นาย ... (นายกรรมการ) นาย ... (นายกรรมการ) นาย ... (นายกรรมการ)

๔๗๑๙๑๓

(นาย ...) (นาย ...)
๒๒ ๒ ๒ ๑ ส.ค. ๒๕๕๕
นาย ... (นาย ...)



โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๒๕
เล่ม ๑๕๕ หน้า ๗๗
อำเภอ ...
จังหวัด ...

ตำแหน่งที่ดิน

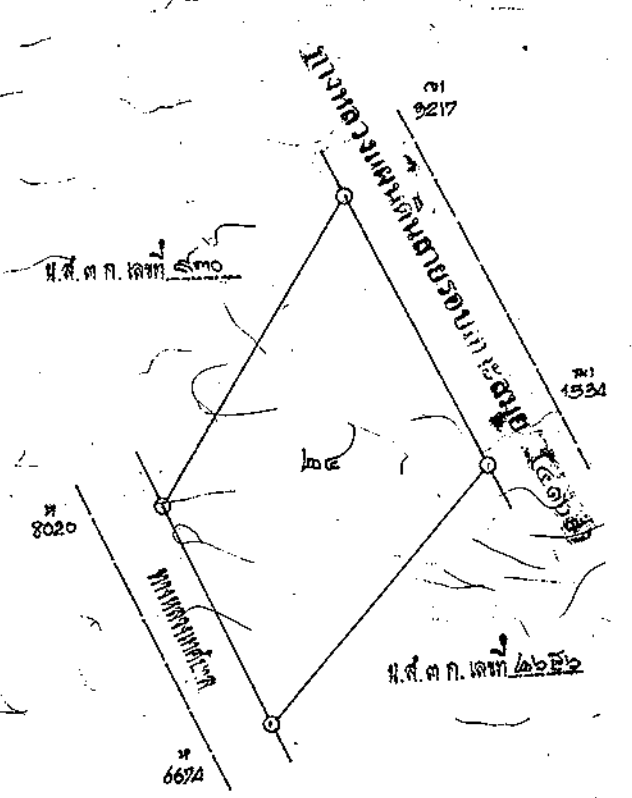
ระหว. ๑๖๒๘ II 145๒-1
เลขที่ดิน ๒๐๔
หน้าสำรวจ ๓๓๓๒๘
ตำบล ๒๗๑๐๓

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ ...
ถนน ...
ซอย ...
ที่ดินแปลงนอกประมาณ ... ตารางวา

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๒๐๐๐ รูปแนบ ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ ... เดือน ... พุทธศักราช ...



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the document, including a date stamp '๑๔ ๑ ๒๕๕๑' and a stamp '๑๔ ๑ ๒๕๕๑'.



ตำแหน่งที่ดิน

ร.พ.ท. 1928 II 1A52-1

เลขที่ดิน 1๒๕

หน้าสำรวจ ๓๓๓๐

ตำบล วัฒนธนา

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๒๕

เล่ม ๑๓๑ หน้า ๑๐๐

จำนวน ๑ ไร่ ๒๖๐ ตารางวา

จังหวัด สุพรรณบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ของที่ดินขุดตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ **บริษัท 1๒๕-๖๖ จำกัด** เลขที่ ๖๖ ถนน **วิจิตร** อำเภอ **เมือง** จังหวัด **สุพรรณบุรี** อยู่บ้านเลขที่ **๕๙๙** หมู่ **๕**

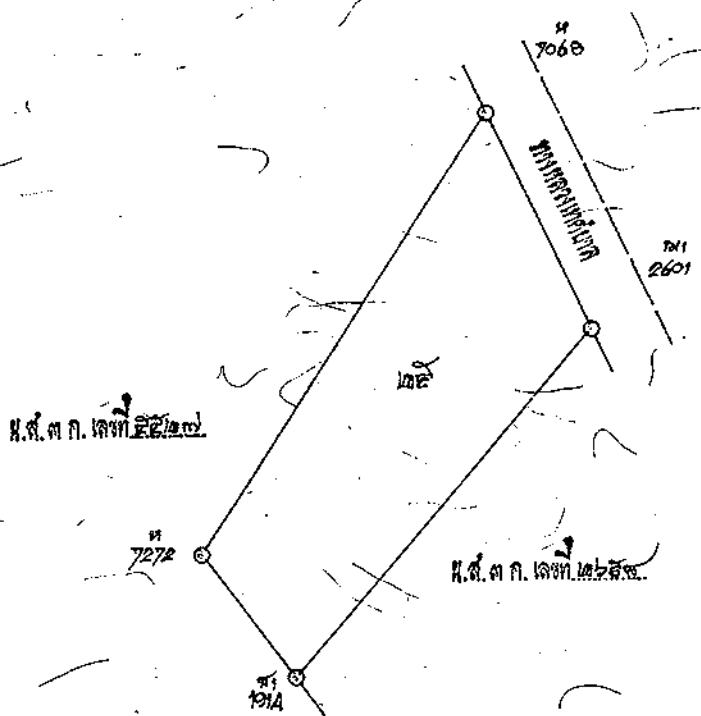
ถนน **วิจิตร** ตำบล **วัฒนธนา** อำเภอ **เมือง** จังหวัด **สุพรรณบุรี**

ที่ดินแปลงเนื้อประมาณ **๑ ไร่ ๒๖๐ ตารางวา** (ส่วนงานเลขที่ **๑๒๕**)

มาตราส่วนในระนาบ ๑:๒๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐



ออก ณ วันที่ **๑๒** เดือน **พฤษภาคม** พ.ศ. **๒๕๐๓** ที่ **๑๒๕** อำเภอ **เมือง** จังหวัด **สุพรรณบุรี**

นายพลเอก สรภักดิ์
(นายพลเอก สรภักดิ์)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นายสุภัทร อ่อนวัณ
นายสุภัทร อ่อนวัณ
นายสุภัทร อ่อนวัณ

๔๔ 472588

(นายพลเอก สรภักดิ์)

๑๑ มี.ค. ๒๕๐๓



ตำแหน่งที่ดิน

รายน 1928 II 1452 / เลขที่ดิน 00 หน้าสำรวจ ๕๒๐๐ ตำบล บ่อผล

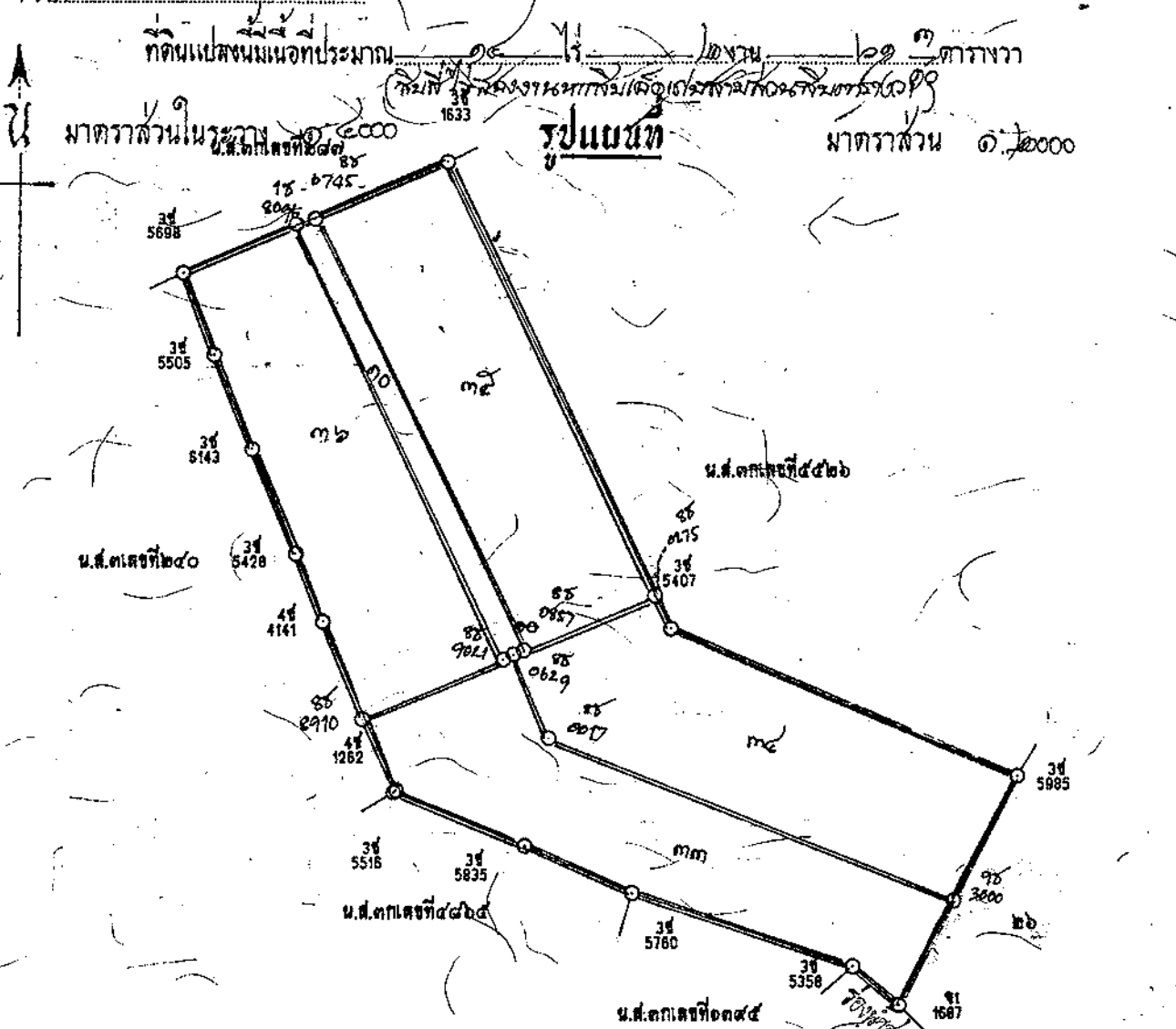
โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๖๖ เล่ม ๖๖ หน้า ๖๖ จำนวน ๖๖๐๐ ๕๖๖๖๖ จังหวัด สุราษฎร์ธานี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ซึ่งได้โดยวิธีจำหน่ายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๖๖ เล่ม ๖๖ หน้า ๖๖ จำนวน ๖๖๐๐ ๕๖๖๖๖ จังหวัด สุราษฎร์ธานี ตำบล บ่อผล อำเภอ เมืองสุราษฎร์ธานี



ออก ณ วันที่ ๒๖ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๖๖

(นางทัศนีย์ ดันตุรบุตร) เจ้าพนักงานที่ดิน

(นายเรวัต เมียนเกิด) ผู้เขียนแผนที่ นายวิชาญ วิชาญ ผู้ตรวจแผนที่ ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๖ นายธรรมศักดิ์ ทวีประสิทธิ์

๕๖ ๐๗๑๐๙๔

Vertical text on the left margin containing administrative information and stamps.

Vertical text on the right margin containing administrative information and stamps.

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน เลขที่	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้เสียภาษี	ผู้รับสัญญา	ในเขต ตามสัญญา			นอกเขต จังหวัด			รวม เลขที่ จดทะเบียน ทั้งหมด	รวม เงิน ค่า จดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
ที่ 11	เช่าที่ดิน	นายจตุร มงคลรัตน์	นายจตุร มงคลรัตน์	3	2	10	11	-	0	11	33
ที่ 20	เช่าที่ดิน	นายจตุร มงคลรัตน์	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	-	2	07	-	-	-	2	14
ที่ 21	เช่าที่ดิน	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ 22	เช่าที่ดิน	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ 23	เช่าที่ดิน	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-
ที่ 24	เช่าที่ดิน	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	บริษัท เจริญ-ชัย อสังหาริมทรัพย์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-

(นายจตุร)

(นายจตุร)

(นายจตุร)

สารบัญจดทะเบียน

วันที่ เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ข้อตกลง ตามสัญญา		ข้อตกลง คงเหลือ		รายการ เลขที่ จดทะเบียน	เจ้า บงกช
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ 15 สิงหาคม ค.ศ. 2548	จดทะเบียน ที่ดิน	นาย... นาง...	1. นาย... 2. นาย...	3	2	1	0		
วันที่ 15 สิงหาคม ค.ศ. 2548	จดทะเบียน ที่ดิน	1. นาย... 2. นาย...	1. นาย... 2. นาย... 3. นาย...	3	2	1	0		
วันที่ 29 สิงหาคม ค.ศ. 2548	จดทะเบียน ที่ดิน	1. นาย... 2. นาย... 3. นาย...	นาย... นาง...	3	2	1	0		
วันที่ 14 สิงหาคม ค.ศ. 2548	จดทะเบียน ที่ดิน	นาย... นาง...	นาย... นาง...	3	2	1	0		
วันที่ 14 สิงหาคม ค.ศ. 2548	จดทะเบียน ที่ดิน	นาย... นาง...	นาย... นาง...	3	2	1	0		

สารบัญจดทะเบียน

จังหวัด	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ข้อตกลงตามสัญญา			ข้อตกลงคงเหลือ			รายการเลขที่ต้น	รายการเลขที่ปลาย
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...	3	2	13					
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...								
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...	3	2	13					
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...								
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...	3	2	13					
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...								
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...								
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...								
เชียงใหม่	ที่ดิน	นาย...	นาง...								



(น.ส. ๕๖๖)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 1928 ส. 1452

เลขที่ดิน ๓๖

หน้าสำรวจ ๖๕๐๙

ตำบล ปะทิว

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๖๖๖

เล่ม 26 หน้า ๒๒

อำเภอ เมืองสุพรรณ

จังหวัด สุพรรณบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอธิบดีอำเภอตามประมวลกฎหมายที่ดิน

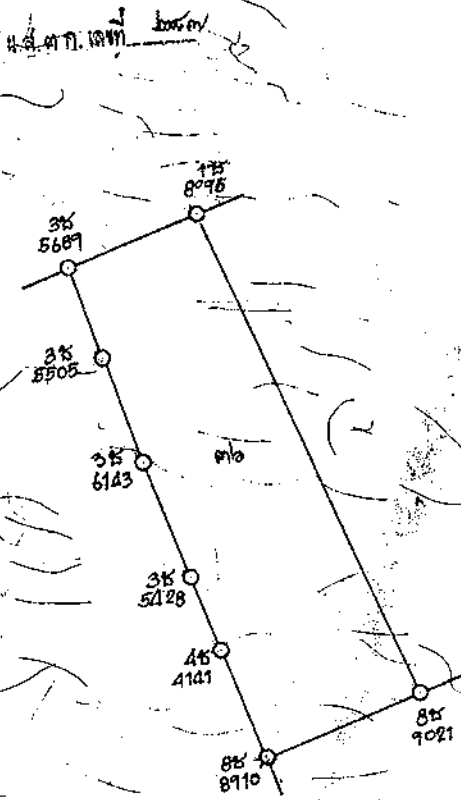
ในแก่ **นายสุพรรณ เมฆอนันต์** สัญชาติ **ไทย** ยอโฉนดเลขที่ **๒๖๖๖** หน้า **๒๒**

ถนน **.....** ตำบล **ปะทิว** อำเภอ **เมืองสุพรรณ** จังหวัด **สุพรรณบุรี**

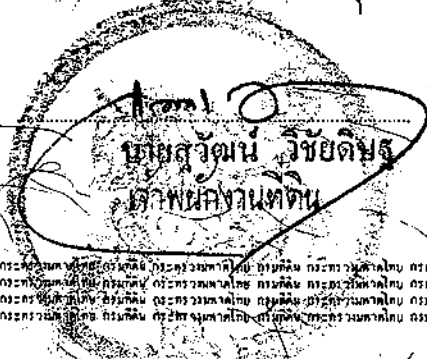
ซอย **.....** ตำบล **ปะทิว** อำเภอ **เมืองสุพรรณ** จังหวัด **สุพรรณบุรี**

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ ๑ งาน ๓๓๕ ตารางวา (รวม) ๖๖๖ ตารางวา (รวม) ๖๖๖ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๒๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ **๖ มิถุนายน** เดือน **พฤษภาคม** ปี **๒๕๕๖** พงศศักราช **๒๕๕๖**



นางกฤษณา ทวีมนว **ผู้เขียน**

นางกฤษณา ทวีมนว **ผู้ตรวจ**

ผู้ตรวจ **ผู้ตรวจ**

669365

(นายเรวัต เมฆอนันต์) **ผู้ตรวจแผนที่**

ผู้ตรวจแผนที่

หัวหน้าการ

เอกสารที่ ๑๑๐๓
เล่ม ๒๖๖
หน้า ๒๒

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๖๖๖

เล่ม 26 หน้า ๒๒

อำเภอ เมืองสุพรรณ

จังหวัด สุพรรณบุรี

นายสุพรรณ เมฆอนันต์

นายเรวัต เมฆอนันต์

นายคำนึ่ง ชูจันทร์

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนอทคน ตามสัญญา			เนอทคน คงเหลือ			รายการ เลขที่ จดทะเบียน วันที่	รายการ ลงลาย มือ
				ยูโร	งาน	ตรา ก	ยูโร	งาน	ตรา ก		
วันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2548	การ จดทะเบียน	1. นาย ก. นามสกุล นามสกุล 2. นาย ข. นามสกุล นามสกุล	1. นาย ก. นามสกุล นามสกุล 2. นาย ข. นามสกุล นามสกุล	3	2	1	-	-	-		
วันที่ 3 มิถุนายน พ.ศ. 2548	การ จดทะเบียน	1. นาย ก. นามสกุล นามสกุล 2. นาย ข. นามสกุล นามสกุล	1. นาย ก. นามสกุล นามสกุล 2. นาย ข. นามสกุล นามสกุล 3. นาย ค. นามสกุล นามสกุล	3	2	1	-	-	-		
วันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2548	การ จดทะเบียน	1. นาย ก. นามสกุล นามสกุล 2. นาย ข. นามสกุล นามสกุล 3. นาย ค. นามสกุล นามสกุล	บริษัท 123 จำกัด นาย ก. นามสกุล นามสกุล นาย ข. นามสกุล นามสกุล	3	2	1	-	-	-		(นาย ก. นามสกุล นามสกุล)
วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2548	การ จดทะเบียน	บริษัท 123 จำกัด นาย ก. นามสกุล นามสกุล นาย ข. นามสกุล นามสกุล	บริษัท 123 จำกัด นาย ก. นามสกุล นามสกุล นาย ข. นามสกุล นามสกุล	3	2	1	-	-	-		(นาย ก. นามสกุล นามสกุล)
วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2548	การ จดทะเบียน	บริษัท 123 จำกัด นาย ก. นามสกุล นามสกุล นาย ข. นามสกุล นามสกุล	บริษัท 123 จำกัด นาย ก. นามสกุล นามสกุล นาย ข. นามสกุล นามสกุล	3	2	1	-	-	-		(นาย ก. นามสกุล นามสกุล)

สารบัญจดทะเบียน

2549
เดือน

ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนอเทศน์ตามสัญญา		เนอเทศน์คงเหลือ		วันที่จดทะเบียนใหม่	เจ้าพนักงาน
				ไร่ งาน	ตารางวา	ไร่ งาน	ตารางวา		
29	เช่าที่ดิน	1. นางสมนึก นามะ...	บริษัท...	9	10	-	-
29
14
19
...





ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4928 II 1452

เลขที่ดิน ๕๓

หน้าสำรวจ ๓๗๗๖

ตำบล บ่อผุด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๒๒

เล่ม ๖๒ หน้า ๖

อำเภอ เมืองชุมพร

จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายประวิทย์ บุษปงค์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๒/๑๖ หมู่ ๓

ถนน ๑๐๐ (ใหม่) ตำบล บึงมะนาว อำเภอ บึงมะนาว จังหวัด ประจวบคีรีขันธ์

ที่ดินแปลงนอกประเภท ๑๐ ๑ งาน ๑๖ ๑๖ ตารางวา

(ส่วนหนึ่งงานสิบห้าเศษสี่ส่วนสิบตารางวา)

มาตราฐานในระวาง ๑:๕๐๐๐

รูปแบบที่

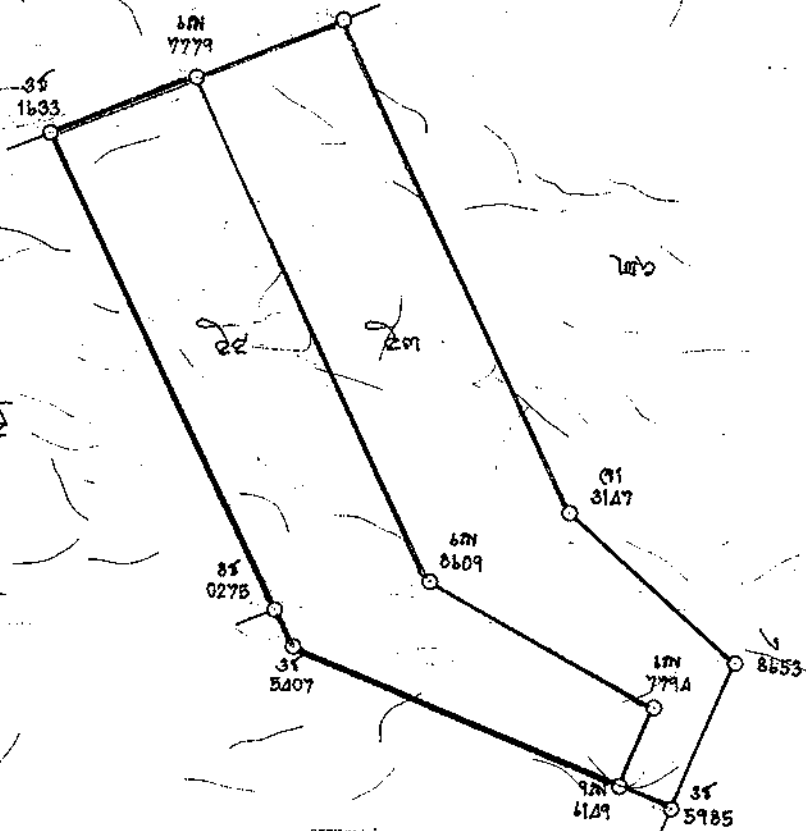
มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐

นายประวิทย์ บุษปงค์

นายประวิทย์ บุษปงค์

น.ส.๓๓ เลขที่ ๒๒๒

๓๑



ออก ณ วันที่ ๒๓

เดือน

พฤษภาคม

นายประวิทย์ บุษปงค์



(นายเจริญ อันทรรพ)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นายชัยสิทธิ์ ชื่อจริง ๒๗ ต.ค. ๒๕๔๙

นายประวิทย์ บุษปงค์ ๒๗ ต.ค. ๒๕๔๙ ๘๙๒๓๖๘

นายประวิทย์ บุษปงค์ ๒๗ ต.ค. ๒๕๔๙

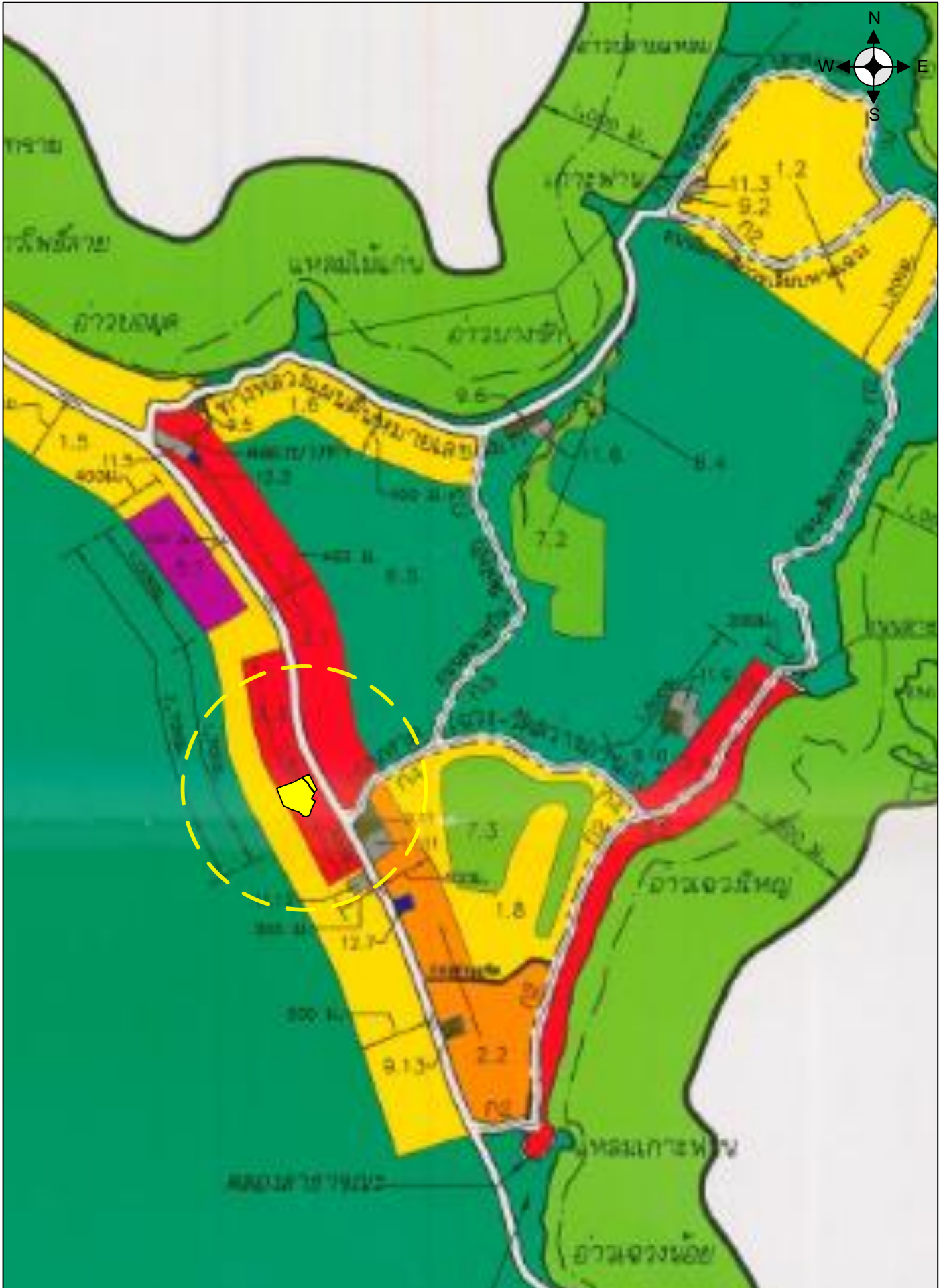
นายประวิทย์ บุษปงค์ (นางสาวพูนทรัพย์) เลขที่โฉนด ๒๒.๑

นายประวิทย์ บุษปงค์ (นายประวิทย์) เลขที่โฉนด ๒๒.๑

นายประวิทย์ บุษปงค์ เลขที่โฉนด ๒๒.๑

เอกสารประกอบ ญ

ผังเมือง



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง
ไม่เข้ามาตรฐาน

■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ฎ
กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) และมาตรา ๘ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“บริเวณที่ ๑” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุยเข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ ๕๐ เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล เว้นแต่

(๑) พื้นที่บ้านตลาดแม่่น้ำ ตำบลแม่่น้ำ ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนแม่่น้ำ ๑ ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร

(๒) พื้นที่บ้านบ่อผุด ตำบลบ่อผุด ทัดจากแนวศูนย์กลางถนนบ่อผุด ๑ ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๑๕๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๘๐๐ เมตร

(๓) พื้นที่บ้านหัวถนน ตำบลมะเร็ด ทัดจากหลักที่ดิน ๕๓๐๕ ไปทางทิศเหนือ เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร และไปทางทิศใต้ เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร

(๔) พื้นที่บ้านบางเก่า ตำบลหน้าเมือง ทัดจากแนวศูนย์กลางถนนบางเก่า ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๓๐๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร

(๕) พื้นที่บ้านท้องกรูด ตำบลคลังงาม ทัดจากหลักกิโลเมตรที่ ๘ ของทางหลวงจังหวัดหมายเลข ๔๑๗๐ ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๖๐๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๕๐๐ เมตร

(๖) พื้นที่บ้านท้องโดนด ตำบลคลังงาม ทัดจากแนวศูนย์กลางถนนท้องโดนดไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ ๒๕๐ เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ ๒๕๐ เมตร

(๗) พื้นที่บ้านหน้าทอน ตำบลอ่างทอง ทัดจากกึ่งกลางสะพานท่าเทียบเรือหน้าทอนไปทางทิศเหนือ เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร และไปทางทิศใต้ เป็นระยะ ๑,๐๐๐ เมตร

“บริเวณที่ ๒” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่ติดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะเตน เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ ๒๐๐ เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๑

“บริเวณที่ ๓” หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะเตน เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ ๑ และบริเวณที่ ๒ ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๒ ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลแม่น้ำ ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ต ตำบลหน้าเมือง ตำบลคลังงาม ตำบลลิปะน้อย และตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ ๑ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(๑) อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๑๕ ตารางเมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ ๑๕ ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลอย่างน้อย ๑๐ เมตร

(๒) เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ ร้วหรือกำแพงที่สูงไม่เกิน ๑ เมตร ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่ทะเล

(๓) ท่าเทียบเรือของทางราชการ

(ข) ภายในบริเวณที่ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

(๒) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

- (๓) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกัน
ภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ
- (๔) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น
ในหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน ๑๐ ตารางเมตร
- (๕) อาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือ
ชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร
- (๖) ตลาดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน
หรือหลายหลังเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร
- (๗) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการรถยนต์ที่ขับเคลื่อน
ด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด ซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (๘) บ้ายหรือสิ่งก่อสร้างสำหรับติดหรือตั้งบาย
ทุกชนิด เว้นแต่บายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร
- (๙) อาคารที่สร้างด้วยวัสดุไม้ถาวรหรือไม่ทนไฟ
เป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร
และต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นโดยรอบไม่น้อยกว่า ๕ เมตร
- (๑๐) เฝิงหรือแผงลอย
- (๑๑) อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคาร
น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น
- (๑๒) ห้องแถวหรือตึกแถว
- (๑๓) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม
สุสานและฌาปนสถาน

(๑๔) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๑๕) โรงกำจัดมูลฝอย

(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามก่อสร้างโรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

การวัดความสูงให้วัดจากระดับพื้นดินถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

ข้อ ๓ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามที่กำหนดตามข้อ ๒

ข้อ ๔ อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามที่กำหนดตามข้อ ๒

ข้อ ๕ อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร

บางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในตำบลแม่น้ำ ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลหน้าเมือง ตำบลตลิ่งงาม ตำบลลิปะน้อย และ ตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ ๒๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๑ ใช้บังคับ และยังคงก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๒

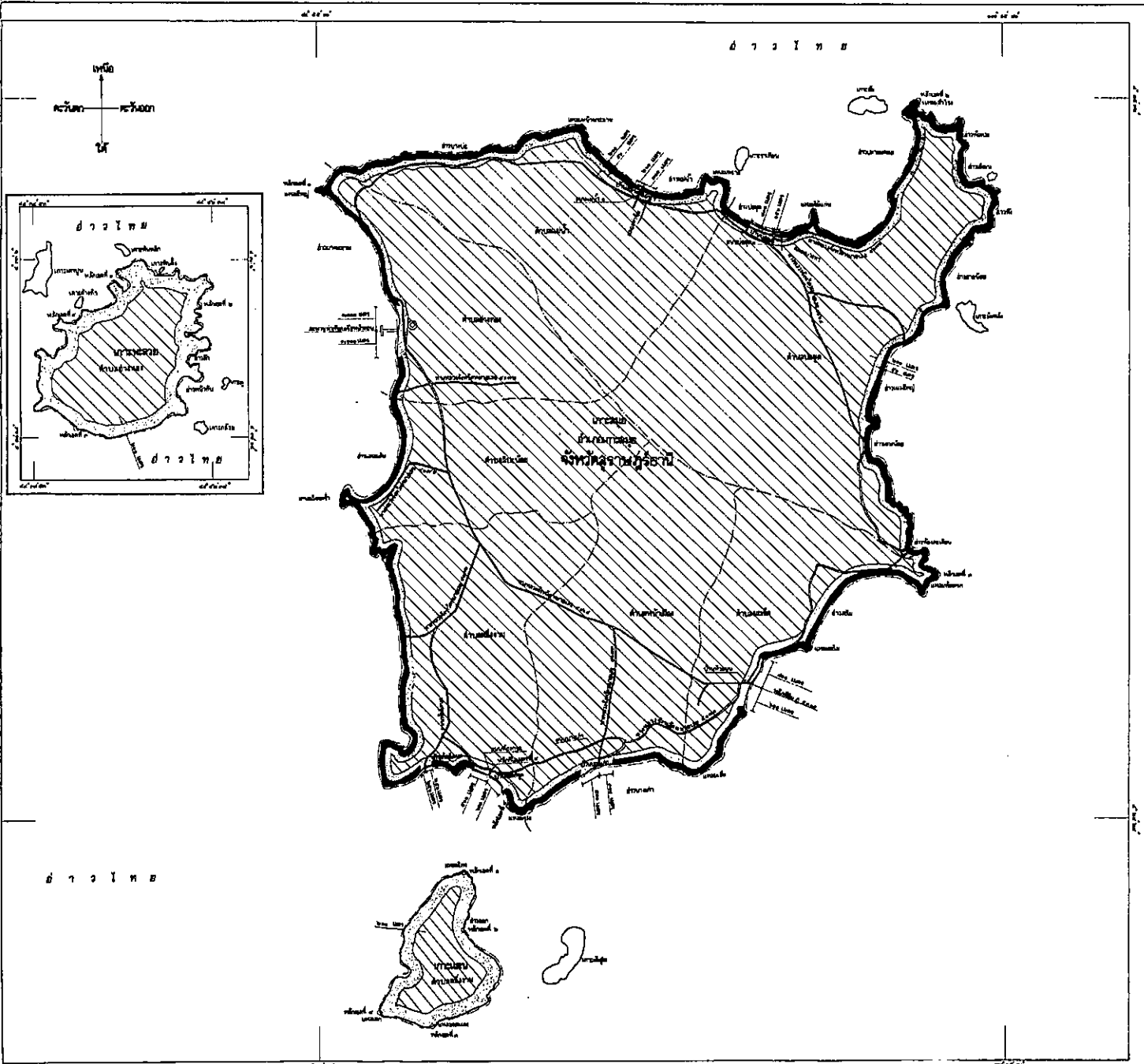
เสนาะ เทียนทอง

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
 ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ.๒๕๓๒)
 ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตราส่วน ๑:๑๐๐,๐๐๐



สัญลักษณ์

- บริเวณ ก
- บริเวณ ข
- บริเวณ ค
- เขตคัน
- เขตชุมชน
- ทางรถไฟ
- สะพาน
- แม่น้ำ คลอง หรือ

© กรุงเทพมหานคร

(นายบำรุง สุนทรวิศิษฐ์)
 หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการควบคุมอาคาร

 (นายนิยม ฉันทานุกร)
 อธิบดีกรมโยธาธิการ

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มี
 ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลง หรือ
 เปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในตำบลแม่น้ำ
 ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลหน้าเมือง ตำบลดงงาม ตำบลลิปะน้อย
 และตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ ๒๖ กันยายน
 พ.ศ. ๒๕๓๑ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๑ แต่มาตรา ๑๓
 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติว่า ถ้าไม่มี
 การออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผล
 ใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง
 ตัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในบริเวณดังกล่าว
 ต่อไป จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๕๘)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑) และ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความใน (ค) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

(๒) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ไม่ต้องห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี”

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“ข้อ ๒/๑ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีใ้อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น”

ข้อ ๓ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง การใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลง ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

พลอากาศเอก กงศักดิ์ วันทนา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากพื้นที่ในอำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี บางบริเวณเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศได้มีการเปลี่ยนแปลงและการขยายตัวในด้านการก่อสร้างและการใช้อาคารไปจากเดิม ดังนั้น เพื่อส่งเสริมและรักษาความเป็นเอกลักษณ์ของท้องถิ่น ภูมิทัศน์ การผังเมือง การสถาปัตยกรรม และความเป็นระเบียบเรียบร้อยของเมือง สมควรเพิ่มมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารในบริเวณดังกล่าวตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

เอกสารประกอบ ฏ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนทวิราชฎีรภัคดี (ทล. 4169) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนทวิราชฎีรภัคดี (ทล. 4169) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



พื้นที่ค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส (Hypermarket)



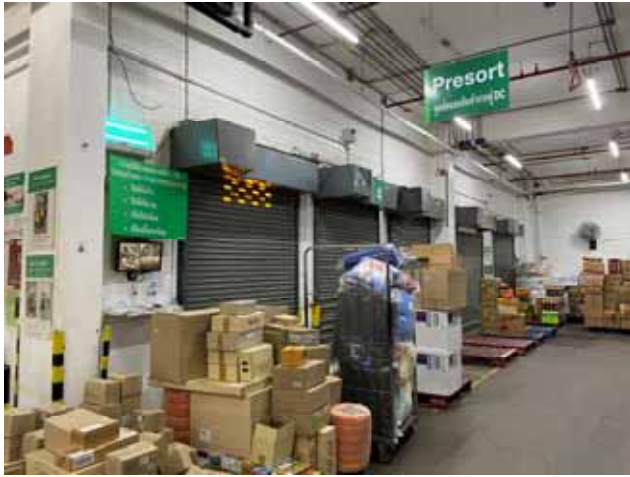
พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



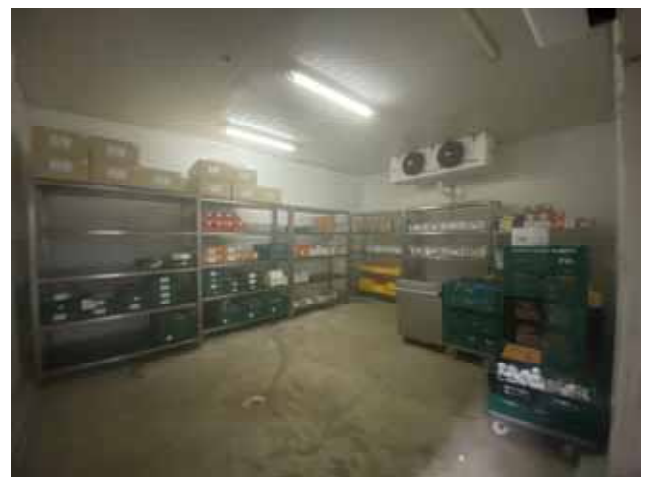
พื้นที่ส่วนสำนักงาน (Back Office)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพบริเวณพื้นที่เก็บสินค้า (Storage Area)



สภาพพื้นที่เช่าบริเวณศูนย์อาหาร (Food Court)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant) – ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบถาวร (Permanent Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่ร้านค้าแบบชั่วคราว (Temporary Tenant)



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



พื้นที่จอดรถภายในโครงการ



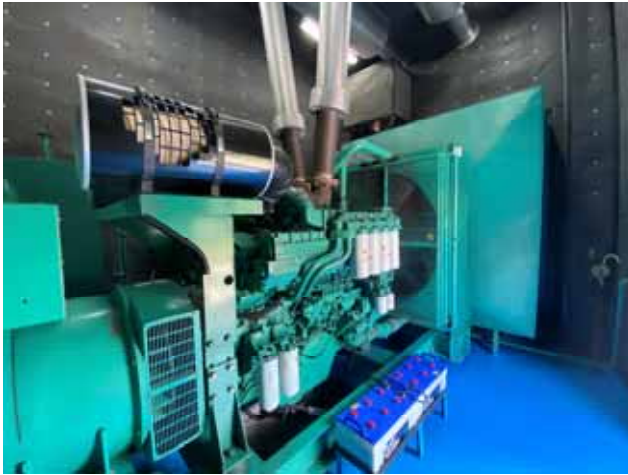
สภาพงานระบบไฟฟ้า (จุดที่ 1)



สภาพงานระบบไฟฟ้า (จุดที่ 2)



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง (จุดที่ 1)



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง (จุดที่ 2)



สภาพงานระบบประปา



สภาพงานระบบปรับอากาศ (จุดที่ 1)



สภาพงานระบบปรับอากาศ (จุดที่ 2)



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพงานระบบกล้องวงจรปิด