

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย"  
ตั้งอยู่เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนวิราษฎร์ภักดี (ทล.4169)  
ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

เสนอ  
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2075-GL-1



จัดทำโดย :

**SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  
100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9  
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร  
Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-2075-GL-1

วันที่ 31 มกราคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ ซิตี  
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้  
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ  
ทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 แปลง (15 โฉนดไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่รวม 47-1-30.0 ไร่  
หรือเท่ากับ 18,930.0 ตารางวา โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแยกที่ดินตามลักษณะการถือครอง ดังนี้ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ภายใต้  
กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52.0 ไร่  
(8,952.0 ตารางวา) ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ภายใต้สิทธิการเช่า (Leasehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 7  
โฉนด เนื้อที่ประมาณ 24-3-78.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,978.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่ง  
ปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย" เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนทิวไรษฎร์ภักดี  
(ทล.4169) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง  
เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่  
เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน** : **958,000,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)**  
**ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้อง  
กับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจริยบรรณใน  
วิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

## สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ .....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน .....	2
2.1 ที่ตั้ง .....	2
2.2 การเข้าออก.....	2
2.3 สภาพแวดล้อม .....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ .....	3
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	3
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	7
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567.....	14
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน .....	18
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน .....	18
3.2 รายละเอียดที่ดิน .....	19
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	21
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	27
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ .....	27
4.2 รายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) (ที่ดินส่วนที่ 2).....	30
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร .....	39
4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ .....	44
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ .....	44
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....	46
5.1 ผังเมือง .....	46
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน .....	48
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า .....	49
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน .....	49
8.0 การประเมินมูลค่า .....	50
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด .....	50
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน .....	62
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี .....	73
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	74
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	74
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	74
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน .....	74

### ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง  
ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน / ระบุว่าที่ดิน / สำเนาราคาประเมินที่ดินราชการ / หนังสือสัญญาขายที่ดินพร้อมอาคาร  
สัญญาเช่า / ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาเอกสารการเปลี่ยนชื่อกองทุน
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย" เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนวิภาวดีรังสิต (ทล.4169) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
พิกัด GPS	: LAT 9.533606, LON 100.041716
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ที่ดิน จำนวน 2 แปลง (15 โฉนดไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่รวม 47-1-30.0 ไร่ หรือเท่ากับ 18,930.0 ตารางวา โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแยกที่ดินตามลักษณะการถือครอง ดังนี้ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ภายใต้อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52.0 ไร่ (8,952.0 ตารางวา) ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ภายใต้อสังหาริมทรัพย์ (Leasehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 24-3-78.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,978.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ทรัพย์สินส่วนที่ 1 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ดูตามหัวข้อ 4.1) หมายเหตุ : อ้างอิงผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นเกณฑ์
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: - บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี เป็นผู้ถือสิทธิการเช่าที่ดินกลุ่มที่ 2 จำนวน 7 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 27509 27510 27511 27512 34113 และ 34114 - บริษัท โสม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือสิทธิการเช่าช่วงที่ดินส่วนที่ 2 จำนวน 2 โฉนด ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 - หมายเหตุ : อ้างอิงผู้ถือสิทธิการเช่าที่ดินจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นเกณฑ์
ภาระจำนอง	: ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

- ภาวะผูกพันอื่นๆ : - ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)  
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญาเดิมที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาใหม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ ซิตี และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)  
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดยปัจจุบันบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ ซิตี เป็นเจ้าของพื้นที่  
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ในที่ดินและอาคาร พ.ศ. 2549 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552 ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.3) และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.5)
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 958,000,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)  
ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์  
**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**

## เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของ บริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่อง เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความคิดเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

## 1.0 บทนำ

### การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดิน จำนวน 2 แปลง (15 โฉนดไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่รวม 47-1-30.0 ไร่ หรือเท่ากับ 18,930.0 ตารางวา โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแยกที่ดินตามลักษณะการถือครอง ดังนี้ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52.0 ไร่ (8,952.0 ตารางวา) ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ภายใต้สิทธิการเช่า (Leasehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 24-3-78.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,978.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย" เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

### วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

### มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใด ๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไข อื่น ๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่น ๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใด ๆ

### วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567

## 2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย" เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนทวิราชฎร์ภักดี (ทล.4169) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- |           |                          |            |      |          |
|-----------|--------------------------|------------|------|----------|
| - ห่างจาก | วัดสว่างอารมณ์ (วัดเฉวง) | ระยะประมาณ | 400  | เมตร     |
| - ห่างจาก | ที่ทำการไปรษณีย์เฉวง     | ระยะประมาณ | 1.10 | กิโลเมตร |
| - ห่างจาก | วัดบ่อพุทธาราม           | ระยะประมาณ | 2.60 | กิโลเมตร |

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งความเจริญบริเวณตัวเมืองสมุย เป็นระยะทางประมาณ 2.50 กิโลเมตร



(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

### 2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลัก และผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ถนนทวิราชฎร์ภักดี (ทล.4169) ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับเขตทางประมาณ 15 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



## 2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า โรงแรม ไช้วรมรณนต รานอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้น้ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้น้ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร โรงพยาบาลกรุงเทพสมุย วัดบ่อพุทธาราม และจุดชมวิวลาดเกาะ เป็นต้น

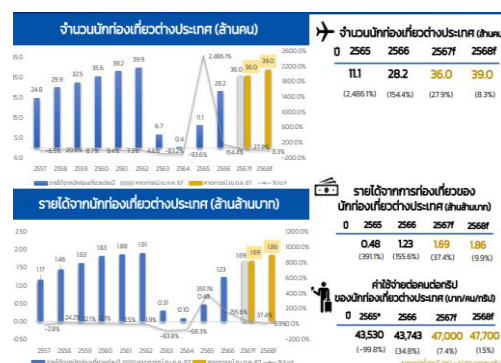
## 2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้

## 2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

**เศรษฐกิจไทยปี 2567** คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) คงเดิมจากประมาณการครั้งก่อนและนับเป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 ต่อปี นำโดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2567 คาดว่าจะมีจำนวน 36.0 ล้านคน ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.6 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.1 ถึง 5.1) เพิ่มขึ้นจากประมาณการครั้งก่อน แม้จะเผชิญแรงกดดันต่อเศรษฐกิจจากสถานการณ์อุทกภัย แต่ผลจากมาตรการต่างๆ ของรัฐได้ชดเชยและสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนมากขึ้น สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ 2.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) เนื่องจากมีสัญญาณฟื้นตัวดีกว่าคาดในไตรมาสที่ 2 และ 3 จากโอกาสของผู้ประกอบการไทยแทนที่สินค้าจีนที่ถูกปรับขึ้นภาษีจากสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ การบริโภคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.6 ถึง 2.6) และการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) อย่างไรก็ดี การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -1.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -2.4 ถึง -1.4) เนื่องจากการหดตัวของการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือโดยเป็นผลมาจากยอดขายรถยนต์สินค้าป้ลดลง ซึ่งต้องจับตาการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ไทยอย่างใกล้ชิด ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -0.1 ถึง 0.9) ลดลงจากประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากราคาพลังงานในตลาดโลกปรับตัวลดลง สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศ ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะเกินดุล 10.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของ GDP

### ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568 ณ เดือนตุลาคม 2567



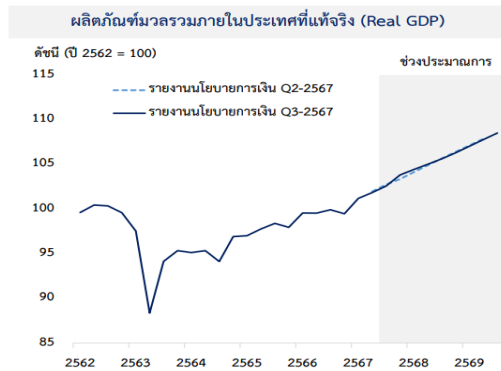
สำหรับในปี 2568 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5) จากปัจจัยบวก 4 ด้านหลักคือการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 ถึง 3.6) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39.0 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจ รวมถึงมีแรงสนับสนุนสำคัญจากงบประมาณปี 2568 ที่พร้อมเร่งเบิกจ่าย ส่งผลให้คาดการณ์การบริโภคภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.7 ถึง 2.7) ในปี 2568 การลงทุนจะเป็นอีกหนึ่งเครื่องยนต์สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย โดยได้รับแรงหนุนจาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่

- 1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) ขยายตัวเร่งตัวขึ้นจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของบีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.2 ถึง 5.2) จากการเร่งรัดการเบิกจ่ายรายจ่ายลงทุนและการเร่งรัดโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 และโครงการรถไฟทางคู่ในเส้นทางต่างๆ ซึ่งจะช่วยยกระดับศักยภาพการแข่งขันและกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่องในภาคเอกชน

**สรุปผลประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568**

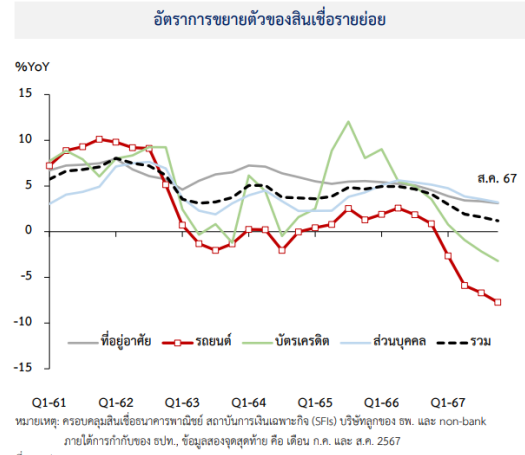
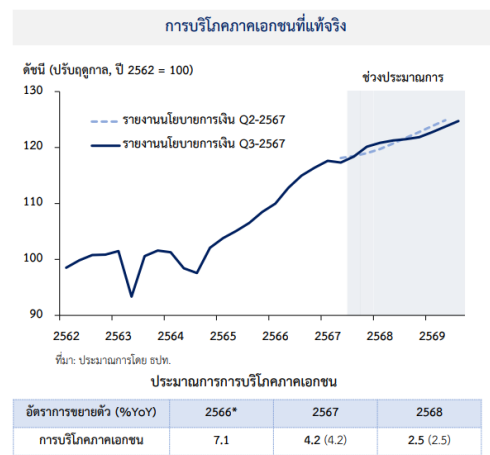
Growth (%yoy)	2565	2566	2567f				2568f	
			น.ค. 67	ธ.ค. 67	เทียบค่า ครั้งก่อน	ช่วงคาดการณ์	น.ค. 67	ช่วงคาดการณ์
Real GDP	2.5	1.9	2.7	2.7	▬	2.2 ถึง 3.2	3.0	2.5 ถึง 3.5
- Real Private Consumption	6.2	7.1	4.5	4.6	▲	4.1 ถึง 5.1	2.9	2.4 ถึง 3.4
- Real Public Consumption	0.1	-4.6	1.2	2.1	▲	1.6 ถึง 2.6	2.2	1.7 ถึง 2.7
- Real Private Investment	4.7	3.2	3.6	-1.9	▼	-2.4 ถึง -1.4	2.3	1.8 ถึง 2.8
- Real Public Investment	-3.9	-4.6	1.0	0.8	▼	0.3 ถึง 1.3	4.7	4.2 ถึง 5.2
- Real Exports of goods and services	6.1	2.1	5.1	5.6	▲	5.1 ถึง 6.1	3.1	2.6 ถึง 3.6
- Real Imports of goods and services	3.6	-2.3	4.5	6.8	▲	6.3 ถึง 7.3	3.5	3.0 ถึง 4.0
Trade Balance (Bil.\$)	13.5	19.4	16.2	13.5	▼	10.9 ถึง 16.1	12.5	9.9 ถึง 15.1
- Export of goods (in USD)	5.4	-1.5	2.7	2.9	▲	2.4 ถึง 3.4	3.1	2.6 ถึง 3.6
- Import of goods (in USD)	13.8	-3.8	3.1	5.4	▲	4.9 ถึง 5.9	3.6	3.1 ถึง 4.1
Current Account (Bil.\$)	-17.2	7.4	11.0	10.3	▼	7.6 ถึง 13.0	10.0	7.3 ถึง 12.7
- Current Account (%GDP)	-3.5	1.5	2.4	1.9	▼	1.4 ถึง 2.4	1.7	1.2 ถึง 2.2
Headline Inflation	6.1	1.2	0.6	0.4	▼	-0.1 ถึง 0.9	1.0	0.5 ถึง 1.5
Core Inflation	2.5	1.3	0.5	0.5	▬	0.0 ถึง 1.0	1.0	0.5 ถึง 1.5

เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อุปสงค์ในประเทศได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจปี 2567 ที่เริ่มโอนเงินในช่วงปลาย ไตรมาสที่ 3 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนหดตัวตามการลงทุนหมวดยานพาหนะเป็นสำคัญ สำหรับในปี 2568 แรงส่งจากภาคต่างประเทศ และอุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มสมดุลมากขึ้น



ประมาณการเศรษฐกิจ (รวมผลของโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจ)			
ร้อยละต่อปี	2566*	2567	2568
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	1.9	2.7 (2.6)	2.9 (3.0)
อุปสงค์ในประเทศ	3.5	2.4 (3.6)	2.7 (2.8)
การบริโภคภาคเอกชน	7.1	4.2 (4.2)	2.5 (2.5)
การลงทุนภาคเอกชน	3.2	-2.8 (3.3)	2.9 (3.2)
การอุปโภคภาครัฐ	-4.6	2.0 (1.8)	2.6 (3.3)
การลงทุนภาครัฐ	-4.6	1.1 (3.6)	4.5 (2.6)
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	2.1	4.8 (3.9)	2.8 (3.2)
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	-2.3	4.4 (4.9)	1.4 (2.9)
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ.)	7.4	10.0 (13.0)	16.0 (17.5)
มูลค่าการส่งออกสินค้า (ร้อยละต่อปี)	-1.5	2.8 (1.8)	2.0 (2.2)
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (ร้อยละต่อปี)	-3.8	5.1 (3.1)	0.4 (2.0)
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (ล้านคน)	28.2	36.0 (35.5)	39.5 (39.5)

การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัว จากปัจจัยด้านรายได้และแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น แต่อัตราการขยายตัวของ การบริโภคชะลอลงเทียบปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งจากสินเชื่อที่ขยายตัวในระดับต่ำ



**อัตราเงินเฟ้อ :** อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากสภาพอากาศที่ผันผวน และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากผลของฐาน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง อาทิ การแข่งขันด้านราคาที่อยู่ในระดับสูงจากสินค้านำเข้า ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับกรอบเป้าหมาย และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงปลายปี 2567

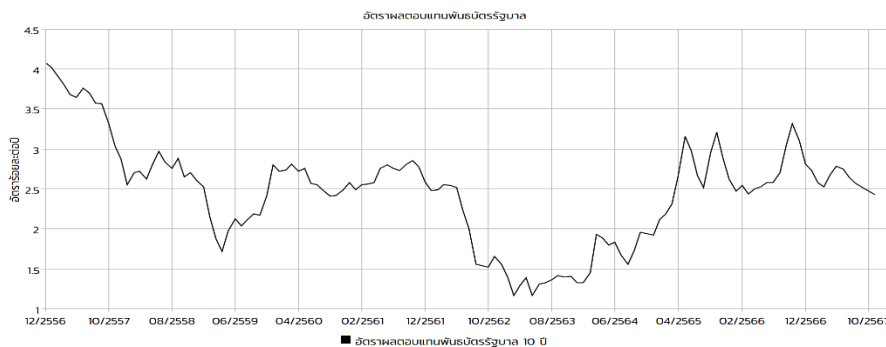
ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สหรัฐ. ปรับแข็งค่า ตามทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและปัจจัยเฉพาะในประเทศ ด้านต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์และตลาดตราสารหนี้ยังทรงตัวใกล้เคียงเดิม สินเชื่อโดยรวมชะลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อธุรกิจ SMEs กลุ่มธุรกิจที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้าง รวมทั้งสินเชื่อเช่าซื้อและบัตรเครดิต ด้านคุณภาพสินเชื่อปรับตัวลดลง ส่วนหนึ่งมาจากลูกหนี้ที่เคยได้รับความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา และธุรกิจ SMEs และครัวเรือนที่รายได้ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีภาระหนี้สูง คณะกรรมการฯ ยังสนับสนุนนโยบายของ ธปท. ที่ให้สถาบันการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาภาระหนี้ที่ตรงจุด

และมีส่วนช่วยกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ ทั้งนี้ ต้องติดตามผลกระทบของคุณภาพสินเชื่อที่ด้อยลงต่อต้นทุนการกู้ยืมและการขยายตัวของสินเชื่อในภาพรวม รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการ เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงอยู่ในระดับที่เป็นกลางและสอดคล้องกับศักยภาพเศรษฐกิจ รวมทั้งไม่จำเป็นที่จะนำไปสู่การสะสมความไม่สมดุลทางการเงินในระยะยาว

**สรุปผลอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย ปี 2566-2568**

ร้อยละ	2566*	2567	2568
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	1.9	2.7	2.9
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	1.2	0.5	1.2
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	1.3	0.5	0.9

**อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล** ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 ก่อนช่วงทรงตัวจากปลายปี 2566 สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่คงตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.50 ตั้งแต่การประชุม กนง. รอบเดือนกันยายน ปี 2566 โดย Bond yield รุ่นอายุ 2 ปี และ 5 ปี ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1 bps. และ 2 bps. ในขณะที่ Bond yield 10 ปี ปรับตัวลงเล็กน้อย 2 bps. จากสิ้นปี 2566 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.35 ร้อยละ 2.47 และ ร้อยละ 2.68 ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 ตามลำดับ



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

อัตราผลตอบแทนตราสารหนี้ภาคเอกชน (Corporate bond yield curve) รุ่นอายุ 5 ปี ในช่วงครึ่งแรก ปี 2567 ของหุ้นกู้กลุ่ม AAA, AA และ A ก่อนช่วงทรงตัวในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล หากแต่หุ้นกู้ BBB+ และ BBB มีอัตราผลตอบแทนที่ปรับตัวสูงขึ้นราว 24 - 32 bps. จากสิ้นปี 2566 สะท้อนถึงส่วนชดเชยความเสี่ยง (Credit spread) ที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ลงทุนมีความระมัดระวังการลงทุนหุ้นกู้กลุ่มดังกล่าวมากขึ้น โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 หุ้นกู้กลุ่ม AAA, AA, A, BBB+ และ BBB มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 3.15, ร้อยละ 3.26, ร้อยละ 3.55, ร้อยละ 4.76 และร้อยละ 5.73 ตามลำดับ กระแสเงินลงทุนจากต่างประเทศ (Fund flow) ของนักลงทุนต่างชาติในครึ่งแรก ปี 2567 เป็นการขายสุทธิตราสารหนี้ไทยทั้งในไตรมาส 1 และ 2 รวมเป็นมูลค่าการขายสะสมสุทธิตราสารหนี้ไทยจำนวน 66,514 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่เฟดคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงยาวนานกว่าที่คาด และการที่พันธบัตรรัฐบาลของอินเดียได้ถูกรวมในการคำนวณดัชนีตราสารหนี้ตลาดเกิดใหม่ของ J.P. Morgan (GBI-EM) ที่จะส่งผลให้ตราสารหนี้ไทยมีสัดส่วนในดัชนีลดลง โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2567 นักลงทุนต่างชาติมีการถือครองตราสารหนี้ไทยเท่ากับ 8.7 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 5.1 ของมูลค่าคงค้างตลาดตราสารหนี้ไทย อายุคงเหลือของตราสารหนี้ไทยที่ผู้ลงทุนต่างชาติถือครองมีอายุเฉลี่ย 9.0 ปี เพิ่มขึ้นจาก 8.6 ปี เมื่อสิ้นปี 2566

## 2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก

วงการธุรกิจค้าปลีกในไทย แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบหลัก ทุกกลุ่มจะประสบปัญหา คือ กำลังซื้ออ่อนแอของ คนไทย ห้างที่ยังขายได้คือ กลุ่มห้างที่มีนักท่องเที่ยวจำนวนมาก, การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซ ตลอดอี คอมเมิร์ซของไทยเติบโตก้าวกระโดด จากช่วงโควิด ในปี 2563 อยู่ที่ 3.2 แสนล้านบาท ขึ้นมาเป็น 6.2 แสน ล้านบาท ในปี 2566 และจะโตไปถึง 7.47 แสนล้านบาทในปี 2568 โดยกลุ่มเติบโต เป็นกลุ่มสินค้าที่มีส่วน แบ่งตลาดเพิ่มขึ้นมากกว่า ได้แก่ อาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าแฟชั่น อีกปัจจัยท้าทาย คือ การเข้ามาของสินค้า จีน และสินค้าที่ขายส่วนใหญ่ของธุรกิจค้าปลีก จะวนเวียนอยู่กับสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน โดย สินค้าที่จีนเข้ามาตีตลาด 5 อันดับแรก ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้า, ผักผลไม้สดและปรุงแต่ง, เสื้อผ้าและรองเท้า, เครื่องใช้ในบ้านและของตกแต่ง และของใช้ในครัว

กลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เดอะ มอลล์ เมกะบางนา ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มทุนใหญ่ เจ้าสัวตระกูล ดั่งเป็นเจ้าของ เน้นลูกค้าปานกลางถึงสูง มีทั้งสินค้านำเข้าและ คุณภาพดี กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 0.4



กลุ่มที่ 2 : ดิสเคาท์สโตร์ จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ฐานลูกค้ารายได้ปานกลาง เช่น โลตัส บิ๊กซี กลุ่มนี้ครองส่วน แบ่งการตลาด ร้อยละ 1.9



กลุ่มที่ 3 : ซูเปอร์มาร์เก็ต จำหน่ายสินค้าหมวดอาหารสดใหม่ เช่น ท็อปส์ วิลล่า มาร์เก็ต กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 2.4



กลุ่มที่ 4 : คือ ร้านสะดวกซื้อ จำหน่ายสินค้าในชีวิตประจำวัน เช่น 7/11 บิ๊กซีมินิ ซีเจมอร์ กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 95.3



สมาคมผู้ค้าปลีกไทยได้ให้ความเห็นว่าภาพรวมค้าปลีกปี 2567 ยังไม่สดใสเท่าที่ควร จากปัจจัยที่มีผลกระทบ ต่อภาคครัวเรือนและผู้ประกอบการค้าปลีก อาทิ การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ไม่เป็นตามที่ภาครัฐคาดการณ์ไว้ ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกเกินกว่า ร้อยละ 37 ผลิตหรือสต็อกสินค้าเกินความเหมาะสมไว้มาก่อนแล้ว, การหดตัวด้านการลงทุนที่ส่งผลต่ออัตราการจ้างงานและการบริโภค, หนี้ครัวเรือนสูง และภาระหนี้สินของเอสเอ็มอี รวมทั้งมาตรการแจกเงิน 1 หมื่นบาทให้กลุ่มเปราะบาง 14.5 ล้านคน ยังไม่สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้ชัดเจน และยังคงรอความชัดเจนในเฟสต่อไปที่จะแจกให้กับกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มอื่นๆ ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่สร้างความเสียหายต่อเศรษฐกิจกว่า 5-6 หมื่นล้านบาท รวมทั้งขนาดของเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ไม่แน่นอนจากนโยบายภายใต้ประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นด้านการใช้จ่าย ของประชาชน โดยร้านค้าปลีกประเภทแฟชั่น-ไลฟ์สไตล์, สเปเชียลตี้สโตร์, และเซกซ์ตาดาคาร ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม เติบโต ร้อยละ 3-7, ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมบำรุง เติบโต ร้อยละ 2-5 ส่วนร้านค้า สะดวกซื้อ, ซูเปอร์มาร์เก็ต, ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค โตน้อยสุดร้อยละ 1-3 โดย เป็นการเติบโตแบบกระจุกตัวในกรุงเทพฯ ปริมณฑล ภาคตะวันออก และในเมืองตามจังหวัดท่องเที่ยว เท่านั้น

ทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 อย่างไรก็ตาม สมาคมผู้ค้าปลีกไทย มองว่า ทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 เมื่อเทียบกับจีดีพีของปี 2568 ที่คาดว่าจะเติบโต ร้อยละ 2.3-3.3 ด้วยแรงหนุนจากภาคท่องเที่ยวและส่งออก รวมถึงการลงทุนของภาครัฐและเอกชนทั้งไทย และต่างประเทศ ท่ามกลางความท้าทายจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก สถานการณ์ความขัดแย้งทาง ภูมิรัฐศาสตร์ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้น และปัญหาหนี้ครัวเรือน ดยสมาคมฯ เชื่อว่าภาคค้าปลีกจะ เป็นหนึ่งในเครื่องยนต์สำคัญอันดับต้นๆ ที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตตามเป้าหมาย ด้วย มูลค่าค้าปลีกและบริการกว่า 4.4 ล้านล้านบาท หากได้รับการส่งเสริมและสนับสนุนจากภาครัฐอย่างจริงจัง และต่อเนื่อง

ปี 2567-2569 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย ร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี จากปัจจัย หนุน ได้แก่ กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางการเติบโต ของเศรษฐกิจไทย, การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีกโดยเฉพาะในแหล่ง ท่องเที่ยว, ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ และ (ร่าง) ผังเมืองรวม กรุงเทพมหานครฉบับใหม่จะหนุนให้ร้านค้าปลีกกระจายสาขาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนเมือง, การ เติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ช่วยกระตุ้นยอดขาย และ (5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ เพื่อนบ้าน เพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป ได้แก่ การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการ เดิมและรายใหม่ รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างชาติที่ทำการตลาดบน E- marketplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งผสมผสานเทคโนโลยี เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการปรับภูมิทัศน์ของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่สู่การเติบโตแบบ ยั่งยืนและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ที่สำคัญของโลก

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทในปี 2567-2569 มีดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า:** คาดรายได้ขยายตัวเฉลี่ย ร้อยละ 4.0-5.0 ต่อปี จากร้อยละ 3.6 ปี 2566 เนื่องจาก ลูกค้าน่าเป็นกลุ่มรายได้กลาง-บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์ การตลาด โดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omni-channel และการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่อ อำนวยความสะดวกและจูงใจลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และ ประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- **ดีสเคทส์โตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย ร้อยละ 2.0-3.0 ต่อปี จากร้อยละ 2.0 ปี 2566 ผลจากกำลังซื้อ ผู้บริโภคระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ ผู้ประกอบการขยายเครือข่ายสาขาหลากหลายรูปแบบ (Multi-format) กระจายไปในแหล่งชุมชนทั่ว ประเทศ ซึ่งรวมถึงระดับพรีเมียมเพื่อขยายฐานสู่กลุ่มลูกค้าระดับบน ทำให้เข้าถึงลูกค้าครอบคลุมหลาย กลุ่มมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังคงจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำ กว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วน ใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่น

- **ซูเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.5-7.0 ต่อปี จากร้อยละ 6.5 ปี 2566 เป็นอัตราการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น ผลจากลูกค้าเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง ขณะที่ผู้ประกอบการมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัยและเน้นสินค้าระดับไฮเอนด์มากขึ้นเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาด (เช่น เพิ่มสินค้าคุณภาพสูงจากทั่วโลก สินค้าสุขภาพ และสินค้าออร์แกนิก) (2) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่และจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง
- **ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี จากร้อยละ 5.0 ปี 2566 ผลจากการขยายสาขาจำนวนมากกระจายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการปรับกลยุทธ์การขายผ่านออนไลน์ บริการจัดส่ง และการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะร้านค้าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก และมีการขยายเครือข่ายผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

ตาราง : Modern Trade Retail Business Growth (%)

Detail/Year	2020 (%)	2021 (%)	2022 (%)	2023* (%)	2024-2026 (%)
Department Stores	-14.0	-11.5	3.5	3.6	4.0-5.0
Discount Stores/ Hypermarkets/Supercenters	-11.0	-9.0	3.0	2.0	2.0-3.0
Supermarkets	-11.0	-8.0	6.0	6.5	6.5-7.0
Convenience Stores	-6.5	-4.5	4.5	5.0	5.0-5.5
Modern Retail Sales Growth	-12.0	-9.0	4.0	4.5-5.0	5.0-5.5

#### แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรมปี 2567-2569

ปี 2567-2569 คาดว่ายอดขายร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโตต่อเนื่องเฉลี่ยที่ร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี (ภาพที่ 11) จากปัจจัยหนุน ได้แก่

- กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ระดับร้อยละ 2.7-3.4 ต่อปี (ภาพที่ 12) โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม-15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ จะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับดีขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นจะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สด และกลุ่มสินค้ากีฬา

- กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ (อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน ค้าชดสถาน ไต้หวันและอินเดีย และการขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวรัสเซีย) โดยเฉพาะการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน (2 เดือนแรกของปี 2567 เข้ามาไทยแล้ว 1.2 ล้านคน จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด 6.4 ล้านคน) จะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีก เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งสูงมากกว่า 1 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งทั้งหมดของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ข้อมูลปี 2562)

Figure 11: Modern Trade Retail Business Growth (% YoY)

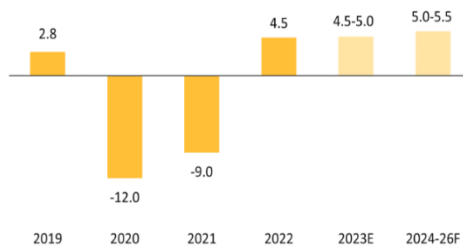


Figure 12: Thailand's GDP Growth (% YoY)

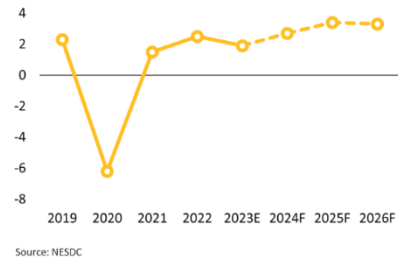
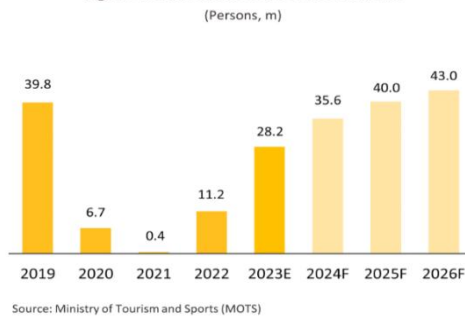


Figure 13: International Tourist Arrivals



- การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วงร้อยละ 2.6-6.5 ต่อปี) จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค
- ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงเมืองรอง เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวและสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขัน โดยจะมีการพัฒนารูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ หรือตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ปี 2567-2569 จะมี “Mega-Mixed-use projects” หลายโครงการในหลายพื้นที่ทยอยเปิดให้บริการเฟสแรก (อาทิ One Bangkok, Bangkok Mall และ Dusit Central Park) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการในเมืองรอง (เช่น นครสวรรค์ นครปฐม นครพนม และหนองคาย) จะก่อให้เกิดย่านธุรกิจ/การค้า/ชุมชนแห่งใหม่ ซึ่งเอื้อต่อการขยายตัวของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านที่มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจที่เติบโตดีและมีประชากรจำนวนมาก จะช่วยขยายฐานรายได้ในระยะยาวให้แก่ธุรกิจ อาทิ กลุ่ม Central มีแผนขยายการลงทุนธุรกิจค้าปลีกในเวียดนามวงเงิน 3 หมื่นล้านบาทช่วงปี 2565-2569 กลุ่ม TCC ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายในต่างประเทศ (เช่น เวียดนาม กัมพูชาและสปป.ลาว) เป็นร้อยละ 20-40 ของยอดขายรวมภายใน 5-7 ปี จากปัจจุบัน (ปี 2566) มีสัดส่วนยอดขายจากต่างประเทศ ร้อยละ 10 ของยอดขายรวม

พื้นที่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ได้แก่

- ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) และพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชนเมือง โดยเฉพาะบริเวณจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า อาทิ ย่านสุขุมวิท 22 ราชพฤกษ์ รัชดาภิเษก พระราม 4 และบางนา-ตราด สะท้อนจากผู้ประกอบการมีแผนเปิดศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (เช่น ศูนย์การค้า Bangkok Mall (Mixed-use) ถนนบางนา-ตราด คาดเปิดปี 2567 และศูนย์การค้า Central Park สีสลมในปี 2568 เป็นต้น) ตลอดจนพื้นที่ที่มีประชากรจำนวนมาก มีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการที่อยู่อาศัย
- สถานที่ที่เป็นจุดหมายปลายทางนักท่องเที่ยว (Tourist destinations) ได้แก่ ภูเก็ต เชียงใหม่ และหัวหิน ซึ่งเป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกค้นหาข้อมูลผ่านช่องทางออนไลน์มากที่สุด (TAT Newsroom, พฤษภาคม 2565) รวมถึงกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ส่งผลให้ผู้ประกอบการ เช่น กลุ่ม TCC มีแผนริโนเวทบิ๊กร้านซีไนไทย (ประมาณ 90 สาขา) ในแหล่งท่องเที่ยวทั่วประเทศให้แล้วเสร็จภายในปี 2569
- พื้นที่ใน EEC ซึ่งมีการลงทุน Infrastructure หลายโครงการ (เช่น ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) และ Regional centers อาทิ นครราชสีมา ขอนแก่น นครปฐม และนครสวรรค์ (เช่น เซ็นทรัลนครปฐมและเซ็นทรัลนครสวรรค์ กำหนดเปิดปี 2567)

แนวโน้มธุรกิจ	ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อแนวโน้มธุรกิจ		
	ปัจจัยสนับสนุน	ปัจจัยท้าทาย	
<b>ห้างสรรพสินค้า</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้จะเติบโตเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี</li> <li>ผู้ประกอบการขยายสาขากระจายไปทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด (เมืองหลัก-เมืองรอง)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำลังซื้อกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีศักยภาพการใช้จ่ายสูง และได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวไม่มากนัก</li> <li>จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นสู่ระดับก่อน COVID-19</li> <li>พัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel และใช้เทคโนโลยีดิจิทัล (เช่น AR/VR) เพื่อเพิ่มยอดขายออนไลน์</li> <li>การเป็น One stop services ครอบคลุมการซื้อปัจจัยผอม และพบปะสังสรรค์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Mixed-use projects) ทำเลกลางเมืองและชานเมือง</li> <li>คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์</li> <li>คนไทยไปช้อปปิ้งต่างประเทศมากขึ้น</li> </ul>
<b>ดีสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้เติบโตเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี</li> <li>ผู้ประกอบการปรับรูปแบบสาขาสู่ระดับพรีเมียมมากขึ้น เพื่อขยายฐานลูกค้าระดับบน</li> <li>มีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านเพื่อสร้างฐานรายได้ในระยะยาว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การทยอยฟื้นตัวของกำลังซื้อกลุ่มกลาง-ฐานรากตามทิศทางเศรษฐกิจไทย</li> <li>ความคืบหน้าโครงการลงทุนเมกะโปรเจกต์ ดึงดูดให้มีการเปิดสาขาใหม่รองรับการขยายตัวของชุมชน</li> <li>ขยายโครงข่ายสาขาผ่านพันธมิตรร้านโชห่วย</li> <li>การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน CLMV เพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค</li> <li>พัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีก Segment อื่น</li> <li>คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์</li> <li>ค่าครองชีพและหนี้ครัวเรือนทรงตัวสูงต่อเนื่อง</li> </ul>
<b>ซูเปอร์มาร์เก็ต</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้เติบโตเฉลี่ย 6.5-7.0% ต่อปี</li> <li>ผู้ประกอบการปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัย เน้นสินค้าระดับไฮเอนด์ และพัฒนาการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง</li> <li>มีแนวโน้มขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กำลังซื้อกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีศักยภาพการใช้จ่ายสูง และได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวไม่มากนัก</li> <li>ความต้องการสินค้ากลุ่มอาหารพร้อมทานและเครื่องดื่มมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (วิจัยกรุงศรีคาดว่าปี 2567-2569 จะขยายตัว 3.0-4.0% ต่อปี)</li> <li>นำเสนอสินค้าระดับพรีเมียมที่หลากหลายมากขึ้น</li> <li>เปิดสาขาเหมาะสมกับทำเลและลูกค้าเป้าหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>คู่แข่งกลุ่มค้าปลีก-ค้าส่งรายใหญ่ (อาทิ Go! Wholesale และ Makro) เข้ามาแย่งส่วนแบ่งตลาด รวมถึงร้านสะดวกซื้อ และไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดคุณภาพสูง</li> </ul>
<b>ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายได้เติบโตเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี</li> <li>ผู้ประกอบการพัฒนาการขายผ่านออนไลน์ พร้อมบริการจัดส่ง และเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่มมากขึ้น</li> <li>มีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่องทั้งในประเทศและประเทศเพื่อนบ้าน CLMV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย กระตุ้นการใช้จ่ายสินค้าอุปโภคบริโภค</li> <li>เพิ่มกลุ่มสินค้าใหม่ๆ ทั้งอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าเพื่อสุขภาพ</li> <li>เพิ่มบริการต่างๆ อาทิ พัฒนาช่องทางเดลิเวอรี่ผ่าน Application บริการพื้นที่นั่งทานในร้าน</li> <li>ร่วมมือกับพันธมิตร อาทิ ธุรกิจขนส่ง (Grab, Lineman) เพื่ออำนวยความสะดวกในการจัดส่งสินค้า</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดสาขาของผู้แข่งขันในพื้นที่เดียวกัน และคู่แข่งจาก Segment อื่น โดยเฉพาะไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านโชห่วยสมัยใหม่ซึ่งมีการบริหารจัดการทันสมัย</li> <li>คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์มีจำนวนเพิ่มขึ้น</li> <li>กำลังซื้อของผู้บริโภคฐานรากยังประปราย หนี้ครัวเรือนทรงตัวระดับสูงต่อเนื่อง</li> </ul>

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในช่วงปี 2567-2569

ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

ผู้ประกอบการ	แบรนด์	แผนการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ	แผนพัฒนาช่องทางการตลาดออนไลน์
<b>Central Group</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้างสรรพสินค้า Central และ Robinson</li> <li>Tops</li> <li>FamilyMart รีแบรนด์เป็น Tops Daily</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปี 2566 – 2570 มีแผนขยายสาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เพิ่ม 2 สาขา ท็อปส์ 15 สาขา</li> <li>โครงการเปิดใหม่ปี 2567 ได้แก่ ห้างเซ็นทรัล นครสวรรค์ นครปฐม และกระบี่ เปิดศูนย์การค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์หนองคายและนครพนม</li> <li>ปี 2567 มีแผนขยายสาขาต่อเนื่องในเวียดนาม อาทิ GO! Mall 4-5 สาขา GO! Hyper Market 3 สาขา, Mini go! 9 สาขา และห้าง Nguyenkim 5 สาขา รวมไปถึงปรับปรุงสาขาเดิมอีก 10-12 สาขา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนา Central Retail Ecosystem และ Platform Omnichannel ต่อเนื่อง โดยจะขยาย ปรับปรุงและเสริมเทคโนโลยี เช่น Robotics และ AI เพื่อเชื่อมช่องทางการซื้อปิ้งทั้ง Offline, Online, Social Media Live Streaming และ Virtual Store ไว้ด้วยกัน</li> <li>กำหนดสัดส่วนยอดขายจาก Omnichannel เป็น 25% ของยอดขายรวมภายในปี 2570 (จาก 18% ปี 2566)</li> </ul>
<b>The Mall Group</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ห้างสรรพสินค้า The Mall และ Paragon</li> <li>ศูนย์การค้า Emporium EmQuartier และ EMSPHERE (เปิด 1 ธันวาคม 2566)</li> <li>Gourmet Market</li> <li>Home Fresh Mart</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาศูนย์การค้า Bangkok Mall (Mixed-use) ใหญ่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ วงเงินมากกว่า 5 หมื่นล้านบาท คาดจะแล้วเสร็จปี 2567</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนา Omnichannel Retail เริ่มรูปแบบเพื่อเชื่อมการซื้อปิ้งทั้ง Offline และ Online แบบไร้รอยต่อ</li> <li>ตั้งเป้ายอดขายผ่านช่องทางออนไลน์ที่ 15% ของยอดขายรวมภายในปี 2568 จาก 5% ปี 2566</li> </ul>
<b>CP Group</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>7-Eleven</li> <li>Lotus's / Lotus's go fresh</li> <li>CP Fresh Mart (รวมกับ Lotus's go fresh)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตั้งเป้าขยายสาขา 7-Eleven ในประเทศปีละ 700 สาขา</li> <li>ปี 2567 ตั้งเป้าขยายสาขา Lotus's ในไทยและมาเลเซีย ได้แก่ Lotus's ขนาดใหญ่ (H-store) 2 สาขา Supermarket 8-10 สาขา และ Mini Lotus's 100+ สาขา</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พัฒนาช่องทางจำหน่ายสินค้าทั้ง Offline และ Online โดยตั้งเป้ายอดขาย Omnichannel ที่ 15% ของยอดขายรวมในปี 2567 และ 25% ปี 2571 จาก 13% ปี 2566</li> <li>ตั้งเป้าเป็นผู้นำ New SMART Retail โดยใช้เทคโนโลยีเชื่อมต่อเครือข่ายสาขาทั่วประเทศกับ Platform online</li> <li>ใช้ AI ประมวลผล Big data ช่วยออกแบบส่วนลดและสิทธิพิเศษที่เหมาะสมกับความต้องการและพฤติกรรมการใช้จ่ายของลูกค้าแต่ละราย (Personalization)</li> </ul>
<b>TCC Group</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Big C</li> <li>Big C Market</li> <li>Big C Mini</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ภายในปี 2569 มีแผนขยายสาขาในประเทศ ได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต 7 สาขา ร้านสะดวกซื้อ 1,500 สาขา และซูเปอร์มาร์เก็ต-ค้าส่ง 25 สาขา ส่วนสาขาต่างประเทศ ได้แก่ กัมพูชา มีแผนเปิดไฮเปอร์มาร์เก็ต 5 สาขา และร้านสะดวกซื้อ 275 สาขา สปป.ลาว เปิดไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 สาขา และร้านสะดวกซื้อ 188 สาขา เวียดนาม เปิดศูนย์ค้าส่งและกระจายอาหาร (MM Mega Market) 88 สาขา (จาก 25 สาขาในปัจจุบัน)</li> <li>รีโนเวทบิ๊กซีในไทยจำนวน 90 สาขาทั่วประเทศภายในปี 2569 โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาใช้บริการ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายผ่าน Online ที่ 15% ของยอดขายรวมภายใน 5 ปี จาก 5.2% ปี 2566</li> <li>พัฒนาแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซแบบ B2B เพื่อรองรับร้าน MM Food Service มุ่งอำนวยความสะดวกให้ลูกค้ากลุ่มผู้ประกอบการโรงแรม (กลุ่มธุรกิจ Horeca)</li> </ul>

สรุปการลงทุนและการตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ในระยะ 1-3ปี ข้างหน้า

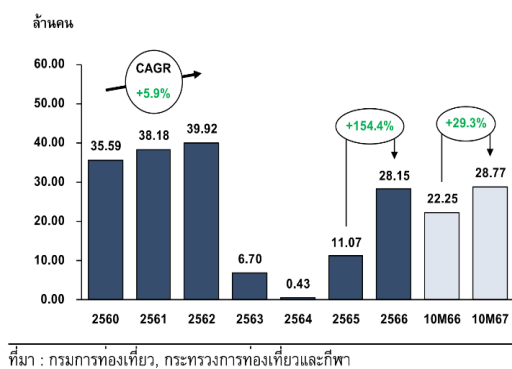
ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

## 2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม “Positive” โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการกีดกันภาครัฐที่จะช่วย เพิ่มสภาพคล่องให้กับภาคครัวเรือน อีกทั้งนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนใน ระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตของธุรกิจในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการ เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะ ในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง อีกทั้งยังเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่ รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์นอกจากนี้ มาตรการกีดกันทางการค้า ของสหรัฐฯ ที่อาจรุนแรงขึ้น นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันการฟื้นตัวของ เศรษฐกิจในระยะข้างหน้า ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดัน จากปัญหาหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมี ความสะดวกสบายในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโต ของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

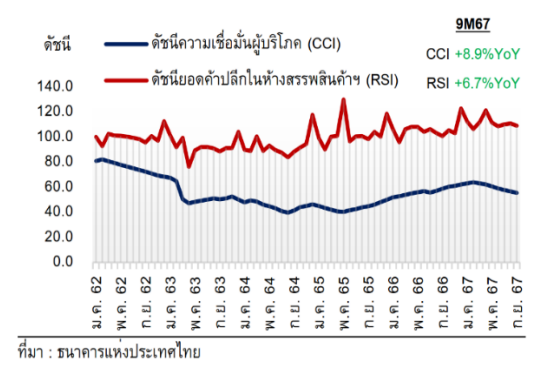
ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคง ฟื้นตัวต่อเนื่อง แต่การเติบโตทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน ซึ่งเป็น สถานการณ์เดียวกับธุรกิจอื่นๆ โดยเฉพาะในภาคการค้าและบริการที่กลับมาเติบโตดีขึ้นภายหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับ สถานการณ์ทางการเมืองที่ชัดเจนขึ้นภายหลังการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ในช่วง เดือนสิงหาคม สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ในช่วง 9 เดือนแรก ที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.9 YoY ขณะเดียวกันยังได้แรงหนุนจากกำลังซื้อ ของต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตดี ต่อเนื่อง รวมถึงอันสงส์จากมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับการซื้อสินค้าเพื่อลดหย่อนภาษีที่ช่วยเร่งการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนในช่วงต้นปี นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนเติบโตดี โดยเฉพาะใน กลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงบนที่ยังพอมีกำลังซื้อ ทำให้ดัชนียอดขายค้าปลีกใน ห้างสรรพสินค้า (RSI) ในช่วง 9 เดือนแรกยังเติบโตได้ที่ร้อยละ 6.7 YoY อย่างไรก็ตาม การเติบโตของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ที่เริ่มเห็น สัญญาณการชะลอตัวของภาคเอกชนอันเนื่องมาจากปัจจัยลบ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ใน ระดับสูง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มี รายได้น้อยถึงปานกลาง นอกจากนี้ รายได้ของครัวเรือนบางกลุ่มเติบโต ไม่ทันกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น

รูปแสดง : จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



รูปแสดง : ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI)

และดัชนียอดขายค้าปลีก (RSI)



### **ด้านอุปทาน (Supply)**

สถานการณ์ด้านอุปทาน จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกใน กรุงเทพฯ และ ปริมณฑลแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่สำคัญ โดยมี อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมอยู่ที่ 8.2 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.2 YTD สาเหตุ จากการปิดปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ซึ่งสะท้อนถึงความพยายามของผู้ประกอบการในการยกระดับคุณภาพพื้นที่ค้าปลีก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 105,000 ตร.ม. ได้เริ่มปิดพื้นที่เพื่อ ปรับปรุงตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม และโรบินสัน ศรีนครินทร์ ที่มีพื้นที่รวมกว่า 40,000 ตร.ม. ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่ากับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ได้ดำเนินการคืนพื้นที่และปิดปรับปรุงในช่วง เดือนกันยายน นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการ ปรับปรุง ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลปิ่นเกล้า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการ ลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

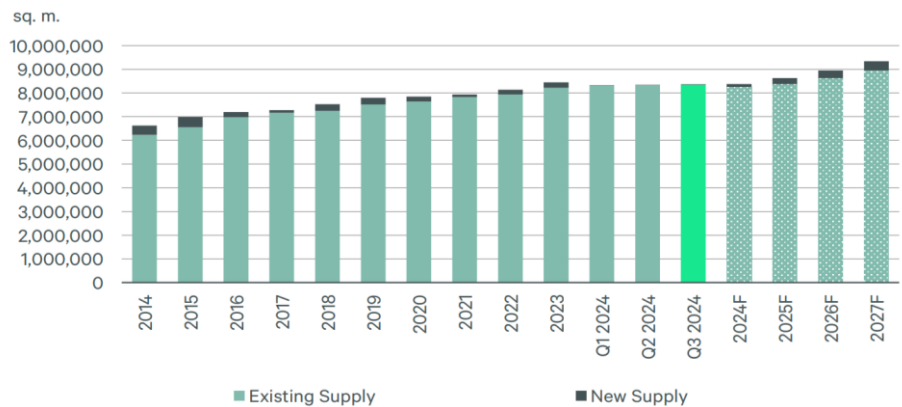
ขณะเดียวกันตลาดยังได้รับอุปทานใหม่ที่สำคัญเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยเฉพาะจากโครงการ One Bangkok ซึ่งเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วง เดือนตุลาคม ด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 120,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ยังมี โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป ได้แก่ Post 1928 เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการ One Bangkok ซึ่งมีพื้นที่ 40,000 ตร.ม. และโครงการ Dusit Central Retail ใน โครงการ Dusit Central Park ซึ่งมีพื้นที่ 130,000 ตร.ม. โดยพื้นที่ค้าปลีก ส่วนใหญ่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนน พระราม 4 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อ ศักยภาพของพื้นที่นี้ในการดึงดูดลูกค้าและ สร้างมูลค่าทางธุรกิจ นอกจากนี้ ในย่านพื้นที่รอบนอกยังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ ค้าปลีกในรูปแบบใหม่ๆ ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น เช่น โครงการ The Forestias ของกลุ่ม แมกโนเลียที่พัฒนาพื้นที่ใน รูปแบบ Mixed-use Development ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นการผสมผสาน ระหว่างพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และพื้นที่ค้าปลีกเข้าด้วยกัน โดยมีกำหนดเปิดให้บริการ ในปี 2569 รวมถึงโครงการ Bangkok Mall เมกะโปรเจกต์ของกลุ่มเดอะมอลล์ ที่ปักหมุดไว้ให้เป็น ศูนย์การค้าครบวงจร ขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียนด้วยพื้นที่รวมกว่า 1 ล้าน ตร.ม. คาดว่าจะทยอย เปิด ให้บริการได้ในช่วงปี 2569 - 2570 เช่นเดียวกัน



นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการปรับปรุงห้างสรรพสินค้า ขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลปิ่นเกล้า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ส่วนกลางเมือง ยังมี "เซ็นทรัล เอ็มบาสซี (Central Embassy) เฟส 2" บนพื้นที่ 23 ไร่ ที่ตั้งเดิมของสถานทูตอังกฤษ ย่านชิดลม อยู่ระหว่างทำแผนพัฒนา แต่ปรากฏโฉมงานโครงการออกมาให้เห็นบ้างแล้ว

นอกจากนี้ ยังมี เซ็นทรัล พหลโยธิน (ซึ่งไม่เป็นทางการ) ซึ่ง ห่างจากเซ็นทรัลลาดพร้าว ที่อยู่ระหว่างทางก่อสร้าง รวมไปถึง เซ็นทรัลสยามสแควร์ แลนด์มาร์กใหม่ สูง 42 ชั้น ใจกลางสยาม แยกปทุมวัน ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเช่นกัน ทั้งหมดแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

รูปแสดง : อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2014-2027F



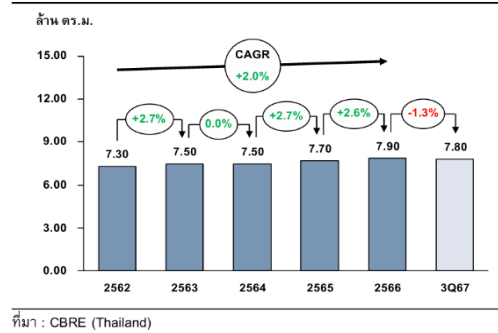
ที่มา : CBRE (Thailand)

### **ด้านอุปสงค์ (Demand) และอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)**

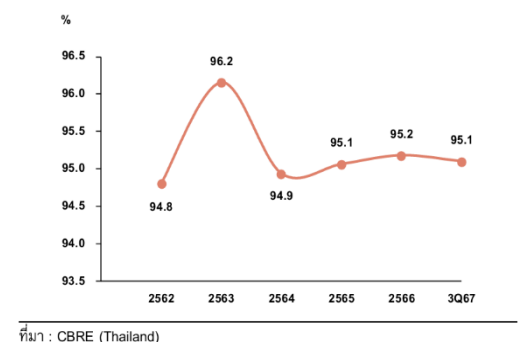
สำหรับสถานการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสะสมในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2567 อยู่ที่ 7.8 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.3 YTD สอดคล้องกับ พื้นที่ให้เช่าที่ปิดปรับปรุง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่ปรับลดลงเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 95.1 โดยปัจจัยหนุนที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ ยังทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ เนื่องจากอานิสงส์ของจำนวน นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ยังเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งช่วยชดเชยกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด นับเป็นปัจจัยที่หนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะในย่าน ใจกลางเมือง (Downtown) ยังคงเติบโตได้ เนื่องจากเป็นย่านของศูนย์ การค้าชั้นนำที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

และชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของความต้องการเช่า พื้นที่ค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลชานเมืองและปริมณฑล ยังคงได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของชุมชนเมืองและโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นสำคัญ สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-สูงสุด ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อน โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่าน ใจกลางเมือง ยังคงมีค่าเช่าสูงที่สุด เฉลี่ยประมาณ 3,500-5,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดย ผู้ประกอบการ ยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้าง ค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษารฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

รูปแสดง: อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกสะสมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



รูปแสดง: อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate)



ตารางแสดง : อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ต่ำสุด-สูงสุด ของพื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตรม./เดือน)		
โซน/ทำเล	ปี 2566	1H ปี 2567
ใจกลางเมือง (Downtown)	3,500-5,500	3,500-5,500
รอบใจกลางเมือง (Midtown)	2,000-4,800	2,000-4,800
ชานเมือง (Suburbs)	1,200-3,000	1,200-3,000

ที่มา : CBRE (Thailand)

### แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มเติบโต โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศ ที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยหนุนให้ภาคครัวเรือนมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น รวมถึงนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ อีกทั้งการทยอยเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติให้มาใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงปรับตัวเพื่อรักษาการเติบโตของธุรกิจ โดยการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ ค้าปลีกให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่แตกต่างและ น่าสนใจ รวมถึงการเร่งพัฒนาช่องทางขายแบบ Omni-channel เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์การช้อปปิ้งออนไลน์และออฟไลน์ให้ไร้รอยต่อ ตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปหลังยุคโควิด-19 โดยหลายแบรนด์ได้พัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ของตนเองควบคู่ไปกับการขยายสาขาทางกายภาพ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะ ในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ขณะเดียวกันการเติบโตของธุรกิจยังคงเผชิญกับ แรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์ ตามการ เปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม ดิจิทัลมากขึ้น นอกจากนี้ปัญหาล่าช้าของภาครัฐยังถูกกดดันจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึง ปานกลาง ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็ ปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

### 3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

#### 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 2 แปลง (15 โฉนดไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่รวม 47-1-30.0 ไร่ หรือเท่ากับ 18,930.0 ตารางวา โดยทางบริษัทฯ พิจารณาแยกที่ดินตามลักษณะการถือครอง ดังนี้ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินจำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมประมาณ 22-1-52.0 ไร่ (8,952.0 ตารางวา) ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ภายใต้สิทธิการเช่า (Leasehold) จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 24-3-78.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,978.0 ตารางวา) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ได้แก่

- อาคารห้องคัมปัมน้ำและถังเก็บน้ำ
- อาคารเก็บของชั้นเดียว
- อาคารร้านค้าชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

#### ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)	
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,900.00
- พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,010.00
- พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	408.00
- พื้นที่ Maintenance	284.00
- พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,537.00
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	2,446.74
- พื้นที่โฮมโปร	4,538.00
ข) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	2,522.39
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	2,257.25
ง) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	100.00
<b>รวม</b>	<b>23,003.38</b>



### 3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ซอยชุมชนแสงใหญ่	ประมาณ	305.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	234.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	ประมาณ	136.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	419.00	เมตร

(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

### 3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย"

### 3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

### 3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี
- การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

### 3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

#### สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 19421, 19425, 19500, 19501, 341113 และ 341114

#### รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว  
 ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 184.00 x 192.00 เมตร  
 พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 25,732.00 ตารางเมตร  
 อายุอาคาร : ประมาณ 22 ปี  
 สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%  
 มาตรฐานการก่อสร้าง : ปานกลาง  
 สภาพอาคาร : ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

#### ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
 โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก / แผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) บุด้วยฉนวนกันความร้อน  
 พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก  
 วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องยาง ไม้ลามิเนต กระเบื้องเคลือบ และคอนกรีตผิวขัดมัน  
 ผนัง : ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี และบานกระจกติดตาย  
 ฝ้าเพดาน : ฝ้าฉนวนกันความร้อน และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี  
 ประตู : บานกระจกอลูมิเนียมระบบอัตโนมัติ บานกระจกอลูมิเนียม บานเหล็กยึด บานเหล็กม้วน บานไม้อัด และบานพีวีซี  
 หน้าต่าง : บานกระจกอลูมิเนียม  
 ห้องน้ำ : พื้นปูกระเบื้องเคลือบ ผนังกรุกระเบื้องเคลือบ  
 สุขภัณฑ์ : โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถปัสสาวะชาย อ่างล้างหน้า ผักบัว กระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

- ชั้นล่าง แบ่งเป็น : พื้นที่คาบปลีกล็อตส์ โรงหนัง E.G.V พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้าสำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง
- ชั้นลอย แบ่งเป็น : พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 1,250 KVA จำนวน 2 ชุด  
- เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 1,000 KVA จำนวน 1 ชุด  
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board) จำนวน 2 ชุด  
- ตู้ตัวเก็บประจุ (Capacitor Bank) จำนวน 2 ชุด  
- ตู้ AMCC จำนวน 1 ชุด
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 10 ชุด  
- บั๊มน้ำ Chiller จำนวน 2 ชุด  
- Cooling Tower จำนวน 2 ชุด  
- Condenser Pump จำนวน 2 ชุด  
- ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)  
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์บั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)  
- ตู้สายน้ำดับเพลิง  
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร  
- Sprinkler  
- Smoke detector และ Heat Detector  
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)  
- บ่อบำบัดน้ำเสีย  
- Booster Pump  
- เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)  
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)  
- จอแสดงผล (Monitor)  
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

**สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย**

2. อาคารเก็บของชั้นเดียว : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 27509  
: อายุอาคาร ประมาณ 22 ปี  
: ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 5.00 x 6.00 เมตร  
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 30.00 ตารางเมตร  
: ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี พื้นปูด้วยกระเบื้องเคลือบ ประตูบานกระจกอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
3. อาคารร้านค้าชั้นเดียว : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 19499 และ 19502  
จำนวน 5 หลัง  
: อายุอาคาร ประมาณ 22 ปี  
3.1 หลังที่ 1-2 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 6.00 x 8.00 เมตร/หลัง  
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 48.00 ตารางเมตร/หลัง  
3.2 หลังที่ 3-5 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 7.00 x 18.00 เมตร/หลัง  
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 126.00 ตารางเมตร/หลัง  
: ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี พื้นปูด้วยกระเบื้องเคลือบ ประตูบานกระจกอลูมิเนียม และบานเหล็กม้วน
4. ที่จอดรถจักรยานยนต์ : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 19425  
(หลังคาคลุม) : อายุอาคาร ประมาณ 22 ปี  
4.1 หลังที่ 1 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 16.00 x 38.00 เมตร/หลัง  
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,536.00 ตารางเมตร/หลัง  
4.2 หลังที่ 2 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 6.00 x 38.00 เมตร/หลัง  
: พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 228.00 ตารางเมตร/หลัง  
: ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ

**สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย (ต่อ)**

5. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 19425, 23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512	
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 22 ปี
5.1 หลังที่ 1-2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 48.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	624.00 ตารางเมตร/หลัง
5.2 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 15.00 x 52.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	850.00 ตารางเมตร/หลัง
5.3 หลังที่ 4-6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 44.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	352.00 ตารางเมตร/หลัง
5.4 หลังที่ 7-8	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.00 x 44.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	628.00 ตารางเมตร/หลัง
5.5 หลังที่ 9	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 38.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	320.00 ตารางเมตร/หลัง
5.6 หลังที่ 10-13	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 54.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	423.00 ตารางเมตร/หลัง
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ	
6. ถนนและลานคอนกรีต	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	ทุกโฉนด
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 22 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	40,800.00 ตารางเมตร
	:	โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร	
7. บั๊ยโครงการ	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	19426
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 22 ปี
	:	จำนวน 1 ชุด	
	:	โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นบั๊ยโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร	

**การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ**

**ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง**

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)  
เลขที่ : 146/2545  
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร  
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน น.ส. 3 ก. เลขที่ 77, 2656, 2658, 2655, 2657, 5527, 930 และ 80 เป็นที่ดินของนายอัมรินทร์ พูลศรี นางศุภงกช สมวงศ์ นายประโยชน์ ขวัญเจริญ นายเชมไชย รัตนนท์ นางฉลวย หิรัญบุรณะ และนางสำราญ จิตสิงห์  
เป็นอาคาร : 1.ชนิด ตึก คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้างสรรพสินค้า พาณิชย ภัตตาคาร สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ  
2.ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณา  
3.ชนิด ป้ายโครงเหล็ก 8 เมตร จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก อาคาร  
4.รั้ว ท่อระบายน้ำ เพื่อใช้เป็น รั้ว ท่อระบายน้ำ พื้นที่ 3,000 เมตร  
5.ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า พาณิชย  
6.ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถ  
7.ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน  
8.ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์  
9.ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นศาลาที่พักผู้โดยสารรถประจำทาง  
10.ชนิด ตัวอักษร "TESCO LOTUS" บนหลังคา จำนวน 1 เพื่อใช้เป็นโฆษณา มีพื้นที่ 27 ตารางเมตร  
11.ชนิด ปรับปรุงโครงเหล็ก 1 ชั้น เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถมีพื้นที่ 8,215 ตารางเมตร  
ออกให้ ณ วันที่ : 15 มีนาคม 2545
- 2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)  
เลขที่ : 6/2547  
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 เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชย ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกัน 36,950 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 1,092 คัน  
2. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน2. 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. และคอนกรีตบล็อก จำนวน 1,150 เมตร เพื่อใช้เป็นกำแพงรั้วทาง มีความยาวรวม 1,150 เมตร  
ออกให้ ณ วันที่ : 30 ตุลาคม 2545

- 2) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)  
เลขที่ : เลขที่ 3/2545  
รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร  
ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ 1/2548  
ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2548  
เป็นอาคาร : 1. ชนิด คสล.ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรมอาคาร ห้างเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ โรงแรมรสบ โบวล์มที่มีจอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ 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 เพื่อใช้เป็นกำแพงรั้วห่าง  
ออกให้ ณ วันที่ : 2 พฤษภาคม 2549  
หมายเหตุ : สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 และได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท มีผลเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แต่ปัจจุบันตามที่รับเอกสารจากทางผู้ว่าจ้างได้มีโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ที่ดินและขาย (กรณีแปลงสภาพ) สิ่งปลูกสร้าง ให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า แอ็กตรา ฟิวเจอร์ ซีดี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว

### เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ที่ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้างจากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

## 4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

### 4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

#### กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 8 โฉนด

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระหว่าง 4928 II 1452- ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี						
ลำดับ ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	19421	29	3368	1	1	90.0
2	19422	30	3369	0	2	33.0
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	17.0
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ				22	1	52.0
รวมเนื้อที่ตามกรรมสิทธิ์สมบูรณ์				22	1	52.0

- ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) เป็นระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

หมายเหตุ  
 ณ วันตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 พบว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบันตามที่ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้าง ได้มีการขาย (กรณีแปลงสภาพ) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตรา ฟิวเจอร์ ซีดี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กตรา จำกัด (มหาชน)

**สิทธิการเช่า (Leasehold) จำนวน 7 โฉนด**

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 4928 II 1452-2 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี						
ลำดับ ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
9	23103	10	44220	0	2	7.40
10	27509	33	6505	3	2	13.60
11	27510	34	6506	3	2	13.40
12	27511	35	6507	3	2	13.40
13	27512	36	6508	3	2	13.50
14	34113	53	7876	5	0	58.40
15	34114	54	7877	5	0	58.30
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ				24	3	78.0
รวมเนื้อที่เช่าตามสัญญา				24	3	78.0
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิทั้งหมด				47	1	30.0
รวมเนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า				47	1	30.0

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน :
  - ลำดับที่ 9 ถือกรรมสิทธิ์โดย
    1. นายการุณ บรมธนรัตน์
  - ลำดับที่ 10 ถือกรรมสิทธิ์โดย
    1. นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์
    2. นางจุรี บรมธนรัตน์
    3. นายการุณ บรมธนรัตน์
  - ลำดับ 11 ถือกรรมสิทธิ์โดย
    1. นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์
    2. นางรุจี บรมธนรัตน์
    3. นายการุณ บรมธนรัตน์
  - ลำดับ 12 ถือกรรมสิทธิ์โดย
    1. นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์
    2. นางรุจี บรมธนรัตน์
    3. นายการุณ บรมธนรัตน์
  - ลำดับ 13 ถือกรรมสิทธิ์โดย
    1. นายคณิต บรมธนรัตน์
    2. นางรุจี บรมธนรัตน์
    3. นายการุณ บรมธนรัตน์

- ลำดับ 14 ถือกรรมสิทธิ์โดย
1. นายจักกฤษณ์ คิวะเดชาเทพ
- ลำดับ 15 ถือกรรมสิทธิ์โดย
1. นายฤทธิรงค์ คิวะเดชาเทพ
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
  - ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
  - ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) เป็นระยะเวลา 14 ปี 5 เดือน (ดูวันที่ที่ข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- หมายเหตุ
- ณ วันตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 พบว่าผู้เช่าคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบันตามที่รับเอกสารจากผู้ว่าจ้าง ได้มีการโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตว่า ฟิวเจอร์ ซีดี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว

#### 4.2 รายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) (ที่ดินส่วนที่ 2)

##### รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 23103

การอ้างอิง	: - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ตามหนังสือสัญญาเช่า ลว. 29 ส.ค. 48) ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2566
ผู้ให้เช่า	: นายการุณ บรมธนรัตน์
ผู้โอนสิทธิ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตราพิวเจอร์ ซีดี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 0-2-07.4 ไร่ หรือเท่ากับ 207.4 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	: 0-2-07.4 ไร่ หรือเท่ากับ 207.4 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	: 30 สิงหาคม 2548
วันที่โอนสิทธิ	: 26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 29 สิงหาคม 2578
อายุสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10 ปี 9 เดือน 4 วัน หรือ 10.76 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	: 3,130,788.64 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	: รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 3,991,403.46 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

**รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 27509)**

การอ้างอิง	: - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ตามหนังสือสัญญาเช่า ลว. 29 ส.ค. 48) ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2566
ผู้ให้เช่า	: 1. นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ 2. นางจวีร์ บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์
ผู้โอนสิทธิ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตราพิวเจอร์ ซึ่ดี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 3-2-13.6 ไร่ หรือเท่ากับ 1,413.6 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	: 3-2-13.6 ไร่ หรือเท่ากับ 1,413.6 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	: 30 สิงหาคม 2548
วันที่โอนสิทธิ	: 26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 29 สิงหาคม 2578
อายุสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10 ปี 9 เดือน 4 วัน หรือ 10.76 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	: 21,338,875.71 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	: รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 3,991,403.46 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

**รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 27510)**

การอ้างอิง	: - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ตามหนังสือสัญญาเช่า ลว. 29 ส.ค. 48) ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2566
ผู้ให้เช่า	: 1. นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ 2. นางจรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์
ผู้โอนสิทธิ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตราพิวเจอร์ ซีดี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 3-2-13.4 ไร่ หรือเท่ากับ 1,413.4 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	: 3-2-13.6 ไร่ หรือเท่ากับ 1,413.4 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	: 30 สิงหาคม 2548
วันที่โอนสิทธิ	: 26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 29 สิงหาคม 2578
อายุสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10 ปี 9 เดือน 4 วัน หรือ 10.76 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	: 21,335,856.63 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	: รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 3,991,403.46 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

**รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 27511)**

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548
		- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
		- บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ตามหนังสือสัญญาเช่า ลว. 29 ส.ค. 48) ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2566
ผู้ให้เช่า	:	1. นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์
		2. นางจวีร์ บรมธนรัตน์
		3. นายการุณ บรมธนรัตน์
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตราพิวเจอร์ ซึ่ดี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	3-2-13.4 ไร่ หรือเท่ากับ 1,413.4 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	3-2-13.6 ไร่ หรือเท่ากับ 1,413.4 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	30 สิงหาคม 2548
วันที่โอนสิทธิ	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	29 สิงหาคม 2578
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10 ปี 9 เดือน 4 วัน หรือ 10.76 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	21,337,366.17 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 3,991,403.46 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

**รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 27512)**

การอ้างอิง	: - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ตามหนังสือสัญญาเช่า ลว. 29 ส.ค. 48) ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2566
ผู้ให้เช่า	: 1. นายคณิต บรมธนรัตน์ 2. นางจรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์
ผู้โอนสิทธิ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กคร่าฟิวเจอร์ ซีดี
เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 3-2-13.5 ไร่ หรือเท่ากับ 1,413.5 ตารางวา
เนื้อที่ที่ดินตามสัญญาเช่า	: 3-2-13.5 ไร่ หรือเท่ากับ 1,413.5 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	: 30 สิงหาคม 2548
วันที่โอนสิทธิ	: 26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 29 สิงหาคม 2578
อายุสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10 ปี 9 เดือน 4 วัน หรือ 10.76 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	: 21,337,366.17 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	: รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 3,991,403.46 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

**รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 34113)**

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 25 ปี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548
		- บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2549
		- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และ บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
ผู้ให้เช่า	:	นายจักษ์กฤษณ์ คิวะเดชาเทพ
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตรา ฟิวเจอร์ ซีดี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	5-0-58.4 ไร่ หรือเท่ากับ 2,058.4 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	5-0-58.4 ไร่ หรือเท่ากับ 2,058.4 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	30 สิงหาคม 2548
วันที่โอนสิทธิ	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	29 สิงหาคม 2573
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 25 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 5 ปี 9 เดือน 4 วัน หรือ 5.76 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิ	:	18,969,359.35 บาท
การเช่า	:	
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 10,367,212.88 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

**รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 34114**

การอ้างอิง	: - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 25 ปี ฉบับลงวันที่ 29 สิงหาคม 2548 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ฉบับลงวันที่ 29 มีนาคม 2549 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และ บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
ผู้ให้เช่า	: นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ
ผู้โอนสิทธิ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตรา ฟิวเจอร์ ซีดี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 5-0-58.4 ไร่ หรือเท่ากับ 2,058.4 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	: 5-0-58.4 ไร่ หรือเท่ากับ 2,058.4 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	: 30 สิงหาคม 2548
วันที่โอนสิทธิ	: 26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 29 สิงหาคม 2573
อายุสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 25 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 5 ปี 9 เดือน 4 วัน หรือ 5.76 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	: 18,968,437.79 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	: รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 10,367,212.88 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

**รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113)**

ผู้ให้เช่าช่วง	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตรา ฟิวเจอร์ ซีดี
ผู้เช่าช่วงที่ดิน	:	บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	5-0-58.4 ไร่ หรือเท่ากับ 2,058.4 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	0-0-38.5 ไร่ หรือเท่ากับ 38.5 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	31 มีนาคม 2573
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี 4 เดือน 6 วัน
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 5 ปี 4 เดือน 6 วัน หรือ 5.35 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	119,843.57 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 342,280.21 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)
หมายเหตุ	:	เงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตรา ฟิวเจอร์ ซีดี กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และให้นำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับดังกล่าว ไปต่อท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินของสำนักงานที่ดินด้วยทุกประการ

**รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34114)**

ผู้ให้เช่าช่วง	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตรา ฟิวเจอร์ ซีดี
ผู้เช่าช่วงที่ดิน	:	บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	5-0-58.4 ไร่ หรือเท่ากับ 2,058.4 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	0-0-88.5 ไร่ หรือเท่ากับ 88.5 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	31 มีนาคม 2573
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 5 ปี 4 เดือน 6 วัน
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 5 ปี 4 เดือน 6 วัน หรือ 5.35 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	275,484.05 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 786,798.47 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)
หมายเหตุ	:	เงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กตรา ฟิวเจอร์ ซีดี กับ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และให้นำสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ฉบับดังกล่าว ไปต่อท้ายและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดินของสำนักงานที่ดินด้วยทุกประการ

#### 4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

##### รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2557

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญา : 13 มีนาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket 7,900.00

พื้นที่ Food Court 1,010.00

พื้นที่ Back Offices 408.00

พื้นที่ Maintenance 284.00

พื้นที่ Warehouse 1,537.00

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	1,326,614	134,595	1,460,209
5	1,326,614	134,595	1,460,209
6	1,326,614	134,595	1,460,209
7	1,458,176	148,055	1606,231
8	1,458,176	148,055	1606,231
9	1,458,176	148,055	1606,231
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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
16	1,940,832	197,061	2,137,682
17	1,940,832	197,061	2,137,682
18	1,940,832	197,061	2,137,682
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
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

ค่าบริการตามสัญญา : 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)	รวมค่าบริการ ทั้งหมด (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

รายละเอียดข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก)

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย ได้มีการแก้ไขสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565 โดยที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินการ เพื่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าสาขาสมุย โดยผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 ระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยมีรายละเอียดการแก้ไขที่สำคัญดังนี้

ค่าเช่าตามสัญญาของ : 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	1,049,364	110,292	1,159,656
2	1,049,364	110,292	1,159,656
3	1,049,364	110,292	1,159,656
4	1,603,993	162,860	1,766,853
5	1,603,993	162,860	1,766,853
6	1,603,993	162,860	1,766,853
7	1,764,392	179,146	1,943,538
8	1,764,392	179,146	1,943,538
9	1,764,392	179,146	1,943,538
(14 ม.ค. 73 - 29 ส.ค. 73)			

ค่าเช่าตามสัญญาขอ : ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า  
 ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก : คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีก  
 อีก 1 ปี 6 เดือน 13 วัน 1 ปี 6 เดือน 13 วัน จากวันที่ 30 สิงหาคม 2573 ถึงวันที่ 13 มีนาคม  
 จาก วันที่ 30 สิงหาคม 2573 2575 และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่ออายุออกไปให้เป็นไปตาม  
 ถึง วันที่ 13 มีนาคม 2575 รายละเอียดดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,764,392	179,146	1,943,538
(30 ส.ค. 73 - 13 มี.ค. 74)			
2	1,940,831	197,061	2,137,892
(14 มี.ค. 74 - 13 มี.ค. 75)			

ค่าบริการตามสัญญาของ : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรก ในปี 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	1,574,047	165,438	1,739,485
2	1,574,047	165,438	1,739,485
3	1,574,047	165,438	1,739,485
4	2,405,990	244,291	2,650,281
5	2,405,990	244,291	2,650,281
6	2,405,990	244,291	2,650,281
7	2,646,589	268,720	2,915,309
8	2,646,589	268,720	2,915,309
9	2,646,589	268,720	2,915,309
(14 ม.ค. 73 - 29 ส.ค. 73)			

ค่าบริการตามสัญญาของ : ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินหลักเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก คู่สัญญาตกลงที่จะต่อระยะเวลาเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการไปอีก 1 ปี 6 เดือน 13 วัน จากวันที่ 30 สิงหาคม 2573 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575 และค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่ออายุออกไปให้เป็นไปตามถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575 รายละเอียด ดังนี้

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,646,589	268,720	2,915,309
(30 ส.ค. 73 - 13 มี.ค. 74)			
2	2,911,248	295,592	3,206,840
(30 ส.ค. 73 - 13 มี.ค. 74)			

**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 (ปรับขึ้นในอัตรา ร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) ค่าบริการ อัตราเดือนละ 66 บาทต่อตารางเมตร (ปรับขึ้นในอัตรา ร้อยละ 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 ของยอดขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 4.8 ของยอดขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 4 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 10 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด
ค่าบริการตามสัญญา	:	ปีที่ 1 อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด ปีที่ 2 อัตราร้อยละ 6.6 ของยอดขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด ปีที่ 3-15 อัตราร้อยละ 7.2 ของยอดขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 6 ของยอดขายสินค้า และบริการประเภทอื่นนอกเหนือจากการขายตัวภาพยนต์อัตราร้อยละ 15 ของยอดขายได้ที่เกิดจากการนำพื้นที่ออกให้เช่าช่วงทั้งหมด

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)

#### 4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ระวางรูปแผนที่ ทิศทาง ที่ตั้งรูปที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth) แนวเขตที่ดิน ระวางแผนที่ ผู้นำชี้ และจากการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้นแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

#### 4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขาย อสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

##### ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	19421	590.0	1,750	1,032,500
2	19422	233.0	70,000	16,310,000
3	19425	5,811.0	4,150	24,115,650
4	19426	695.0	61,500	42,742,500
5	19499	367.0	70,000	25,690,000
6	19500	384.0	3,750	1,440,000
7	19501	555.0	1,750	971,250
8	19502	317.0	70,000	22,190,000
9	23103	207.0	4,400	912,560
10	27509	1,413.6	ตกสำรวจ	-
11	27510	1,413.4	6,550	9,257,770

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
12	27511	1,413.4	3,600	5,088,240
13	27512	1,413.5	4,400	6,219,400
14	34113	2,058.4	3,300	6,792,720
15	34114	2,058.3	3,300	6,792,390
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				169,554,980

**ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง**

ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/ หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	25,732.00	7,850	746,228,000.00	22.00	33%	499,972,760.00
2	อาคารเก็บของชั้นเดียว	30.00	7,850	120,000.00	22.00	33%	80,400.00
3	อาคารร้านค้าชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง	96.00	5,950	3,792,000.00	22.00	11%	2,123,520.00
4	ที่จอดรถจักรยนต์ (หลังคาคลุม)	1,584.00	2,550	4,752,000.00	22.00	44%	2,661,120.00
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	768.00	2,550	1,536,000.00	22.00	44%	6,218,240.00
6	ถนนและลานคอนกรีต	40,800.00	850	61,200,000.00	22.00	44%	34,272,000.00
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	67.00	8,250	4,200,000.00	22.00	44%	2,352,000.00
รวม		69,077.00		821,888,000.00			547,680,040.00

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ	717,235,020.00
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า	

หมายเหตุ : ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้น เป็นการคำนวณเบื้องต้นโดยประมาณของทางบริษัทฯ เท่านั้น ซึ่งอาจไม่ถูกต้องตรงกันกับการคำนวณของเจ้าพนักงานที่ดิน เห็นควรให้มีการตรวจสอบความถูกต้องชัดเจนอีกครั้งก่อน

## 5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2549 และกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552 ประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.3) และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.5)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย พ.ศ.2549 และผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2552 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข 3.3) และที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง บริเวณหมายเลข 1.5) โดยจะมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณหมายเลข 3.3 (พื้นที่สีแดง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าสิบของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ

#### **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 กู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน

6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
7. สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
8. โรงฆ่าสัตว์
9. โซโลเก็บบผลิตผลทางการเกษตร
10. กำจัดมูลฝอย
11. ซ็อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

#### **การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้**

1. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่ทั้งหมดรวมกันไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร และมีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เว้นแต่เฉพาะโรงแรมให้ประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร เท่านั้น
2. ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขโรค
3. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเลให้มีที่ว่างตามแนวขนานแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 10 เมตร และให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต แต่ไม่รวมถึงที่ดินบริเวณพื้นที่บ้านหน้าทอนตำบลบางทองที่วัดจากกึ่งกลางสะพานหาเทียบเรือหน้าทอนไปทางทิศเหนือระยะ 1,000 เมตรและไปทางทิศใต้เป็นระยะ 1,000 เมตรที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย บริเวณหมายเลข 1.5 (พื้นที่สี่เหลี่ยม) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การท่องเที่ยว สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้น้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

#### **ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้**

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกระทรวงนี้ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวแต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซสถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
3. สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ เว้นแต่สถานบริการในเขตพื้นที่ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตพื้นที่เพื่อการอนุญาตให้ตั้งสถานบริการ
6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
7. โรงฆ่าสัตว์
8. โซโลเก็บบผลิตผลทางการเกษตร
9. กำจัดมูลฝอย
10. ซ็อขายหรือเก็บเศษวัสดุในระยะ 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 เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขโรค
5. ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ ในระยะ 50 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้มีที่ว่างตามแนวขนานแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 10 เมตร และให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต แต่ไม่รวมถึงที่ดินบริเวณพื้นที่บ้านตลาดแม่ห้า ตำบลแม่ห้า ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนแม่ห้า 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 300 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 200 เมตร พื้นที่บ้านบ่อผุด ตำบลบ่อผุด ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนบ่อผุด 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะ 150 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 800 เมตร พื้นที่บ้านหัวถนน ตำบลมะเร็ด ที่วัดจากหลักที่ดิน 5305 ไปทางทิศเหนือเป็นระยะ 900 เมตร และไปทางทิศใต้เป็นระยะ 600 เมตร และพื้นที่บ้านบางเก่า ตำบลหน้าเมือง ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนบางเก่า ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ 300 เมตร และไปทางทิศตะวันตกเป็นระยะ 500 เมตร

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

## 6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้อย่างสูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

## 7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

### 7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

#### 7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ / รายจ่ายที่เกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ทอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารพักอาศัยให้เช่า โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

#### 7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescence) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่น ๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังสามารถใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

## 8.0 การประเมินมูลค่า

### 8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

#### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี สมุย  
ที่ตั้ง : ถนนทิวราษฎร์ภูเก็ต (ทล.4169)  
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



#### ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า(Shop)	22.5	1	1,800
1.2	ร้านค้าเช่า(Shop)	30.2	1	2,000
ที่มาของข้อมูล		โทร. 0-7796-0711		

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2**

ชื่อโครงการ : โลตัส ละไม  
 ที่ตั้ง : ถนนทวิราษฎร์รักดี (ทล.4169)  
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



**ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน**

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,500.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 0-7726-5500 ฝ่ายขาย		

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3**

ชื่อโครงการ : เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย  
 ที่ตั้ง : เลวง-เชิงมนต์  
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



**ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน**

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	35.0	1	2,500
3.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	35.0	2	1,600
ที่มาของข้อมูล		โทร. 0-7796-2777 - เจ้าหน้าที่		

### การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่ร้านค้า (Shop) ในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าประมาณ 1,300 - 2,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน ที่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ที่ใช้สอย การตกแต่งภายใน รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่เป็นสำคัญ โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	บิกซี สมุย	ร้านค้า	22-50 - 30.20	1,800 - 2,000
2	โลตัส ละไม	ร้านค้า	20.00	1,500
3	เซ็นทรัลเฟสติวัล สมุย	ร้านค้า	35.00	1,600 - 2,500

หนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

**ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า Shop (Fix-rent)**

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	11.00 - 198.73	22.50	20.00	35.00			
ชั้นที่ตั้ง		1	1	1	1			
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,600			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,300	1,100	1,350			
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-			
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	0%			
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,300	1,100	1,350			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		-5%	(65)	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		-10%	(130)	-5%	(55)	-10%	(135)
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		-5%	(65)	-5%	(55)	-10%	(135)
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		-5%	(65)	-5%	(55)	-10%	(135)
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-25%	(325)	-15%	(165)	-30%	(405)
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,300	1,100	1,350			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-25.00%		-15.00%			-30.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		975	935	945			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	230.00%	75.00%	85.00%	70.00%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	32.61%	36.96%	30.43%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	951	318	346	288			
<b>มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน</b>	<b>ตารางเมตรละ</b>		<b>950</b>	<b>บาทต่อเดือน</b>				

### 8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเกาะสมุย" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 40,012.00 ตารางเมตร สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)	
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,900.00
- พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,010.00
- พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	408.00
- พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	284.00
- พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,537.00
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	2,446.74
- พื้นที่โฮมโปร	4,538.00
ข) พื้นที่เช่าคิดจกยอดขาย (GP%)	2,522.39
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	2,257.25
<b>รวม</b>	<b>23,000.38</b>

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน

(อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ. (%)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	7,900.00	7,900.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่ Food Court	1,010.00	1,010.00	100.00%	ตามสัญญา
- Anchor Tenant 02 - พื้นที่โรงภาพยนตร์	2,477.00	2,477.00	100.00%	(GP %)
- Anchor Tenant 03 - พื้นที่โฮมโปร	4,538.00	4,538.00	100.00%	ตามสัญญา
ข) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	2,522.39	1,774.89	70.37%	(GP %)
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	2,257.25	1,375.70	60.95%	938.60
ง) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	100.00	-	0.00%	
<b>รวม</b>	<b>20,774.38</b>	<b>19,045.33</b>	<b>91.68%</b>	<b>938.60</b>

**แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้**

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่าจริงตามสภาพปัจจุบัน ตามข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567) ของพื้นที่เช่า และ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการฯ ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ (ประมาณปีที่ 1 - 3 ของการประเมินมูลค่า) และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

**ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้**

**ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567)**

ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant 01) : ประมาณการค่าเช่า และค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (9.1 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	10,129.00	10,129.00	10,129.00	10,129.00	10,129.00	10,129.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	43,244,470.19	48,119,796.00	48,119,796.00	51,521,822.93	52,931,772.00	40,139,927.10
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	355.78	395.89	395.89	423.88	435.48	435.48
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00	1,010.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	4,169,205.62	4,525,812.00	4,525,812.00	5,125,750.99	5,374,392.00	4,075,580.60
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	343.99	373.42	373.42	422.92	443.43	443.43
อัตราการเช่าปี (Occ%)	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			

ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant 02) : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (5.29 เดือน)
พื้นที่โรงภาพยนตร์	(ตร.ม.)	2,446.74	2,446.74	2,446.74	2,446.74	2,446.74	2,446.74
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	80.00	82.40	84.87	87.42	90.04	92.74
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	0%	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่าปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ค่าเช่า/ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,348,870.40	2,419,336.51	2,491,916.61	2,566,674.11	2,643,674.33	1,200,382.36

ข) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	11,345.84	3,913.11	1,208.51	10.00
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	10,415,550.99	4,589,118.79	1,705,508.04	-

ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด (Estimated Market Rent)

รายการ	Rent Roll as at 31 Oct. 2567	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	13,774,047	15,151,500	บาท
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	938.60	950.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	-	500.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Rental Growth Rate)

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	10.00%	7.00%	5.00%	3.00%
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	0%	3.00%	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	0%	3.00%	3.00%	3.00%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	0%	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate : %)

รายการ	Rent Roll as at 31 Oct. 2567	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3-10	ปีที่สิ้นสุดการ คาดการณ์
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	61%	70%	80%	85%	85%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	0%	70%	80%	85%	85%

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 18.00% และรายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ประมาณการที่ 0.60% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

**แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้**

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2021 - 2024

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	7,905,032.69	7,045,194.20	8,077,222.71	6,600,211.91	3,675,106.25	5,512,659.38	7,028,064.18
Maintenance & Repair	1,032,915.77	1,194,582.50	1,192,466.76	840,789.93	402,308.28	603,462.42	972,843.48
Cleaning	1,809,918.96	1,750,485.45	1,627,004.25	1,580,651.32	1,240,739.80	1,861,109.70	1,725,833.94
Security	1,010,491.00	752,442.00	713,388.00	672,286.08	438,240.00	657,360.00	761,193.42
Property Insurance	1,217,593	1,020,202	834,356	746,043	480,030	720,045	907,648
Sale Promotion	414,788	257,416	295,224	701,515	899,045	1,348,568	603,502
Other expense	(883,760)	(194,254)	(746,657)	(781,434)	(549,118)	(823,677)	(685,956)
<b>Total Expense of Mall</b>	<b>12,506,980</b>	<b>11,826,068</b>	<b>11,993,005</b>	<b>10,360,063</b>	<b>6,586,352</b>	<b>9,879,528</b>	<b>11,313,129</b>
<b>Net Income from Part 2</b>	<b>38,376,480</b>	<b>29,051,520</b>	<b>34,668,057</b>	<b>44,200,283</b>	<b>31,463,914</b>	<b>47,195,872</b>	<b>38,698,442</b>

**ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น**

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Rental Collection Fee	2,379,566	2,309,619	2,025,737	2,212,771	1,526,246	2,289,368	2,123,884
Leasing Commission	1,022,117	1,020,015	979,222	888,579	640,455	960,682	918,512
<b>GOP</b>	<b>79,386,906</b>	<b>71,587,774</b>	<b>82,550,207</b>	<b>92,089,084</b>	<b>63,273,317</b>	<b>94,909,975</b>	<b>84,279,929</b>

**ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น**

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Incentive Fee	1,475,397	1,444,442	1,251,639	1,417,253	976,961	1,465,441	1,338,522

**ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)**

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	15.54%	17.23%	17.31%	12.10%	9.66%	9.66%	14.05%
Maintenance & Repair	2.03%	2.92%	2.56%	1.54%	1.06%	1.06%	1.95%
Cleaning	3.56%	4.28%	3.49%	2.90%	3.26%	3.26%	3.45%
Security	1.99%	1.84%	1.53%	1.23%	1.15%	1.15%	1.52%
Property Insurance	2.39%	2.50%	1.79%	1.37%	1.26%	1.26%	1.81%
Sale Promotion	0.82%	0.63%	0.63%	1.29%	2.36%	2.36%	1.21%
Other expense	-1.74%	-0.48%	-1.60%	-1.43%	-1.44%	-1.44%	-1.37%
<b>ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น</b>							
Rental Collection Fee	2.54%	2.70%	2.10%	2.13%	2.14%	2.14%	2.18%
Leasing Commission	1.09%	1.19%	1.01%	0.85%	0.90%	0.90%	0.94%
<b>ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น</b>							
Incentive Fee	1.86%	2.02%	1.52%	1.54%	1.54%	1.54%	1.59%

**ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ**

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,568,800	บาท	ปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	13%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.1%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้อื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซม	1.40%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป)	0.90%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และอื่นๆ)
- ค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร)	2.00%	ของรายรับรวม	จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันที่ออกลัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	1.20%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และอื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม	

**ค่าใช้จ่ายคงที่**

- ค่าเบี้ยประกันภัย	741,600	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุองอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)
- ค่าเช่าที่ดิน		ตามสัญญาเช่า

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ในครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาสสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ดังนี้

1. บริษัทฯ พิจารณาแบ่งช่วงการคำนวณรายได้รายจ่ายที่คาดการณ์ว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต เป็น 2 ช่วง ได้แก่ ช่วงแรก คือช่วงการหารายได้ตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 มีระยะเวลาคงเหลือ 5 ปี 9 เดือน 4 วัน
2. ช่วงที่ 2 หลังจากสัญญาเช่าที่ดินของโฉนดที่ดินตามข้อ 1 สิ้นสุดแล้ว บริษัทฯ จะพิจารณาปล่อยเช่าهماพื้นที่อาคาร Hyper Market และ Food Court ที่ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และคำนวณกลับเป็นมูลค่าของอาคาร ณ ปีสุดท้าย โดยวิธีการหาจากมูลค่าจากอัตราผลตอบแทน Capitalization Rate
3. ในส่วนค่าใช้จ่ายค่าเช่าที่ดินคงเหลือ บริษัทฯ กำหนดและคิดลดกลับมาเป็นการจ่ายครั้งเดียว ณ วันประเมินมูลค่าจากระยะเวลาและค่าเช่าคงเหลือของโฉนดที่ดินทุกแปลง เป็นเกณฑ์

**อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) โดยวิธีเทคนิคแบบจำลองการกำหนดราคาของสินทรัพย์ทุน (Capital Asset Pricing Model: CAPM) โดยการวิเคราะห์อัตราคิดลดตามแนวคิดดังกล่าว มีสูตรคำนวณดังนี้

$$\text{Discount Rate} = R_f + \beta(R_m - R_f)$$

Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)

R<sub>f</sub> : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 2.43% เป็นเกณฑ์

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป

R<sub>m</sub>-R<sub>f</sub> : Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2567 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์ [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html) เป็นเกณฑ์ ที่ 6.94% สำหรับประเทศไทย

• การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่ค่าปัสก ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
2. ค่าเบต้าจากข้อ 1 ของแต่ละข้อมูล เป็นค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) จึงต้องแปลงให้เป็นค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta)
3. หาค่าเฉลี่ยของค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta)
4. นำค่าสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสมเพื่อเป็นตัวแทนของทรัพย์สิน (บริษัทฯ ใช้ค่าเฉลี่ยสัดส่วนหนี้สินและทุนของตลาด โดยคำนวณจากกลุ่มบริษัทตามข้อ 1) มาคำนวณกับค่าเฉลี่ยของเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน ผลลัพธ์ที่ได้ คือ ค่าเบต้าของทรัพย์สิน ตามสัดส่วนหนี้สินและทุนของทรัพย์สิน (Subject Property Levered Beta) นำค่าเบต้าดังกล่าวไปคำนวณหาอัตราคิดลดต่อไป โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

Unlevered Beta = Levered Beta/[1 + (1 - Tax Rate) x Debt to Equity Ratio] โดยที่

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

โดยจากการเก็บข้อมูลค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถคำนวณค่าเฉลี่ยที่นำมาพิจารณา ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta) สำหรับทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	บริษัท	Levered Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
		28/12/2566	30/12/2565	เฉลี่ย			
1	AWC	1.24	1.19	1.22	20%	1.03	0.67
2	CPN	0.98	1.24	1.11	20%	1.85	0.45
3	CRC	1.07	1.28	1.18	20%	3.08	0.34
4	MBK	1.15	1.13	1.14	20%	1.63	0.49
5	MAJOR	1.07	0.70	0.89	20%	1.40	0.42
6	PLAT	1.23	0.94	1.09	20%	0.45	0.80
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta							0.53

**หมายเหตุ :**

AWC คือ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

CPN คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

CRC คือ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

MBK คือ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

MAJOR คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

PLAT คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

จากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta เท่ากับ 0.53 นำสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสมของทรัพย์สิน (ณ สิ้นเดือนกันยายน 2567 สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 133%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 1.09

- การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

$$\text{Discount Rate} = R_f + \beta(R_m - R_f) \text{ หรือ}$$

$$\text{Discount Rate} = 2.43\% + 1.09 \times 6.94\%$$

$$= 9.99\% \text{ หรือ ประมาณ } 10.00\%$$

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	การถือครอง	อายุสัญญา/อายุคงเหลือ (ปี)	Discount Rate	ปีประเมิน
1	ห้างสรรพสินค้า โลตัส นวนคร	FH	-	10.00%	2566
2	ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต	LH	35 / 18	11.00%	2566
3	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รัชโยธิน	LH	60 / 44.24	8.50%	2566
4	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน	LH	30 / 17.74	8.50%	2566
5	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รังสิต	LH	27 / 4.92	10.00%	2566
6	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	LH	30.88 / 30.88	9.00%	2567

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เทียบกับ 10.00% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 11.00% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10.00% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

#### **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate)**

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2-3 ปี ที่ผ่านมาของบริษัทฯ ปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า อยู่ในเกณฑ์ประมาณ 6.00% - 8.00% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate : Cap.Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7.00% เป็นเกณฑ์

### **8.1.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ 958,000,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

## 8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

### 8.2.1 มูลค่าที่ดิน

#### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

**“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”**

#### การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูล	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภท ราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตรว)
1	ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	17-2-09.5	7,009.5	เสนอขาย	42,800
2	ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	16-0-13.0	6,413.0	เสนอขาย	55,000
3	ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	8-2-41.0	3,441.0	เสนอขาย	52,310
4	ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	8-1-38.3	3,338.3	เสนอขาย	51,523

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อที่มีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปวางลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว สามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพโดยรวมใกล้เคียงกับทรัพย์สินดังนี้

**ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน**

ข้อมูล	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภท ราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตรว)
1	ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	17-2-09.5	7,009.5	เสนอขาย	42,800
2	ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	16-0-13.0	6,413.0	เสนอขาย	55,000
3	ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	8-2-41.0	3,441.0	เสนอขาย	52,310
4	ถนนทวีราษฎร์ภักดี (ทล.4169)	8-1-38.3	3,338.3	เสนอขาย	51,523

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2, 3 และ 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สิน เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรมของตัวเมืองนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 62,000 บาท**

**ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS**

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	22-1-52.0	17-2-09.5	16-0-13.0	8-2-41.0	8-1-38.3				
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	8,952.0	7,009.5	6,413.0	3,441.0	3,338.3				
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	182.00	172.00	180.00	45.00	120.00				
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า				
ผังเมือง		สีแดง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง				
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-0.50	-0.50	-0.50	-0.50				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	42,800	55,000	52,310	51,523				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	48,000	48,000	48,000				
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-				
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	48,000	48,000	48,000				
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ		ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง			5%	2,000	5%	2,400	5%	2,400	5%	2,400
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า			0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน			-5%	(2,000)	-5%	(2,400)	-10%	(4,800)	-10%	(4,800)
หน้ากว้างของที่ดิน			0%	-	0%	-	5%	2,400	0%	-
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง			5%	2,000	5%	2,400	5%	2,400	5%	2,400
การใช้ประโยชน์สูงสุด			5%	2,000	5%	2,400	5%	2,400	5%	2,400
สภาพคล่องในการซื้อขาย			5%	2,000	5%	2,400	5%	2,400	5%	2,400
สภาพแวดล้อม			10%	4,000	10%	4,800	10%	4,800	10%	4,800
โครงสร้างพื้นฐาน			5%	2,000	5%	2,400	5%	2,400	5%	2,400
แนวโน้มความเจริญในอนาคต			5%	2,000	5%	2,400	5%	2,400	5%	2,400
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 250,000 บาท)			1%	313	1%	313	1%	313	1%	313
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			36%	14,313	36%	17,113	36%	17,113	31%	14,713
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	48,000	48,000	48,000				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		35.78%	35.65%	35.65%	30.65%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		54,313	65,113	65,113	62,713				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		64.22%	64.35%	64.35%	69.35%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	24.49%	24.54%	24.54%	26.44%				
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	61,833	13,299	15,976	15,976	16,583				
<b>มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน</b>	<b>ตารางวาละ</b>		<b>62,000 บาท</b>							

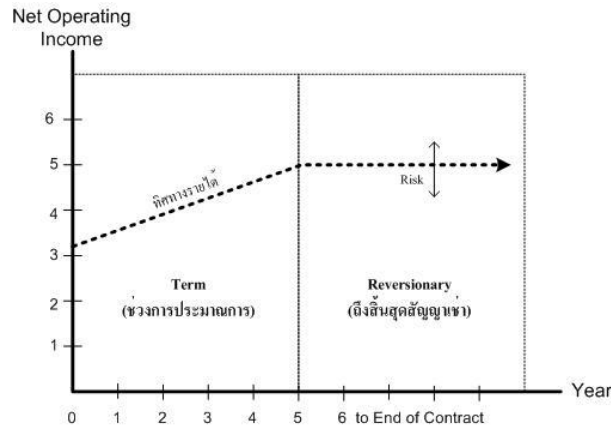
## 8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดิน โดยทางบริษัท พิจารณาแยกตามอายุสัญญา ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป ดังนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะเวลาของ 5 ปี 9 เดือน (69 เดือน) (ปัจจุบันคงเหลือ 5.76 ปี) และ
- โฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512 ภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะเวลาของ 10 ปี 9 เดือน (ปัจจุบันคงเหลือ 10.76 ปี)

### หลักการ **TERM AND REVERSIONARY**

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในช่วงอายุสัญญาเช่า ในกรณีที่มีอายุสัญญาเช่าระยะที่ค่อนข้างยาวมาก ส่วนใหญ่ผู้ประเมินราคา จะใช้หลักการของ Term and Reversionary มาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีคิดลดกระแสเงินสด (DCF) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สอง เป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่มูลค่าการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า เนื่องจากการคาดการณ์กระแสรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคต หากไม่มีข้อมูลในอดีตที่มากเพียงพอแล้ว จะส่งผลให้การคาดการณ์ดังกล่าวมีความคลาดเคลื่อนที่ค่อนข้างสูง และการคาดการณ์อัตราค่าเช่าตลาดย่อมมีทิศทางที่ขึ้นลงตามสภาพเศรษฐกิจและตลาดโดยรวม (Property Cycle) โดยสามารถแสดงในรูปของแผนภูมิได้ดังนี้



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

### 8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

#### ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีกรณีเช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะเวลาของ 5 ปี 9 เดือน (69 เดือน) (ปัจจุบันคงเหลือ 5.76 ปี)
 

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 10-1-16.7 ไร่	หรือเท่ากับ	4,116.7	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	62,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	255,235,400	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	6,508,800	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี
- โฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512 ภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะเวลาของ 10 ปี 9 เดือน (ปัจจุบันคงเหลือ 10.76 ปี)
 

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 14-2-61.3 ไร่	หรือเท่ากับ	5,861.3	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	62,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	363,400,600	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	9,266,400	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

#### **8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 5.76 ปี ของโฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114**

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 5.76 ปี ข้อสมมติฐานการประเมิน

ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 6,508,800 บาทต่อปี

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))

ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%

ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป

ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

#### **8.2.5 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 10.75 ปี ของโฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512**

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 5.76 ปี ข้อสมมติฐานการประเมิน

ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 9,266,400 บาทต่อปี

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))

ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%

ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป

ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

**รายละเอียดสัญญาเช่า - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114**

- ทรัพย์สินเช่าตามสัญญา : โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114  
 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา)
- สัญญาเช่า : มีกำหนด 25 ปี
- วัตถุประสงค์การเช่า : เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก- ค้าส่ง สินค้าอุปโภค บริโภค/ หรือกิจการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้ให้เช่า : โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 ได้แก่ นายจกฤกษ์ คิวะเดชาเทพ  
 โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ได้แก่ นายฤทธิรงค์ คิวะเดชาเทพ
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548
- วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2573
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567
- อายุสัญญาเช่าตามสัญญา : 25 ปี 0 เดือน (300 เดือน)
- อายุสัญญาเช่าหมดไป : 19 ปี 3 เดือน (231 เดือน)
- อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 5 ปี 9 เดือน (69 เดือน)

**ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5.76 ปี (69 เดือน)**

ปีที่	เดือนคงเหลือ	เดือนที่ปล่อยเช่า	ปีที่เช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด (ค่าเช่ารวม/ปี)	ค่าเช่าตามสัญญา (ค่าเช่ารวม/ปี)	กำไรค่าเช่า (บาท/ปี)	P.V.Factor i = 8.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
(n)				(1)	(2)	(3) = (1)-(2)	(4)	= (3)*(4)
1.00	12	12	ปีที่ 10	6,508,800	197,714	6,311,086	0.9259	5,843,598
2.00	12	12	ปีที่ 11	6,508,800	197,714	6,311,086	0.8573	5,410,739
3.00	12	12	ปีที่ 12	6,508,800	197,714	6,311,086	0.7938	5,009,944
4.00	12	12	ปีที่ 13	7,159,680	227,371	6,932,309	0.7350	5,095,454
5.00	12	12	ปีที่ 14	7,159,680	227,371	6,932,309	0.6806	4,718,013
5.75	9	9	ปีที่ 15	7,159,680	170,528	6,989,152	0.6424	4,489,913
รวม	69.0	69.0	เดือน	41,005,440	1,218,411	39,787,029	มูลค่ารวม	30,567,661
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 5.76 ปี							(ปิดเศษ)	30,570,000

**รายละเอียดสัญญาเช่า - โฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512**

- ทรัพย์สินเช่าตามสัญญา : โฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512  
 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 11-0-47.9 ไร่ (4,447.9 ตารางวา)
- สัญญาเช่า : มีกำหนด 30 ปี
- วัตถุประสงค์การเช่า : เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก- ค้าส่ง สินค้าอุปโภค บริโภค/ หรือกิจการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
- ผู้ให้เช่า : โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นายการุณ บรมธนรัตน์  
 โฉนดที่ดินเลขที่ 27509, 27510 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่  
 1. นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ 2. นางจุรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์  
 โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่  
 1. นายวัชรพงษ์บรมธนรัตน์ 2. นางจุรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์  
 โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่  
 1. นายคณิต บรมธนรัตน์ 2. นางจุรี บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548
- วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567
- อายุสัญญาเช่าตามสัญญา : 30 ปี 0 เดือน (360 เดือน)
- อายุสัญญาเช่าหมดไป : 19 ปี 3 เดือน (231 เดือน)
- อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 10 ปี 9 เดือน (129 เดือน)

**ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.76 ปี (129 เดือน)**

ปีที่	เดือนคงเหลือ	เดือนที่ปล่อยเช่า	ปีที่เช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด (ค่าเช่ารวม/ปี)	ค่าเช่าตามสัญญา (ค่าเช่ารวม/ปี)	กำไรค่าเช่า (บาท/ปี)	P.V. Factor i = 8.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
(n)				(1)	(2)	(3) = (1)-(2)	(4)	= (3)*(4)
1.00	12	12	ปีที่ 20	9,266,400	304,175	8,962,225	0.9259	8,298,356
2.00	12	12	ปีที่ 21	9,266,400	349,801	8,916,599	0.8573	7,644,546
3.00	12	12	ปีที่ 22	9,266,400	349,801	8,916,599	0.7938	7,078,284
4.00	12	12	ปีที่ 23	10,193,040	349,801	9,843,239	0.7350	7,235,074
5.00	12	12	ปีที่ 24	10,193,040	349,801	9,843,239	0.6806	6,699,143
6.00	12	12	ปีที่ 25	10,193,040	349,801	9,843,239	0.6302	6,202,910
7.00	12	12	ปีที่ 26	10,193,040	402,271	9,790,769	0.5835	5,712,819
8.00	12	12	ปีที่ 27	10,193,040	402,271	9,790,769	0.5403	5,289,648
9.00	12	12	ปีที่ 28	10,193,040	402,271	9,790,769	0.5002	4,897,822
10.00	12	12	ปีที่ 29	10,193,040	402,271	9,790,769	0.4632	4,535,020
10.76	9	9	ปีที่ 30	10,193,040	402,271	9,790,769	0.4368	4,277,008
<b>รวม</b>	<b>129.1</b>	<b>129.0</b>	<b>เดือน</b>	<b>109,343,520</b>	<b>4,064,538</b>	<b>105,278,982</b>	<b>มูลค่ารวม</b>	<b>67,870,631</b>
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.76 ปี							(บัตพิเศษ)	<b>67,870,000</b>

### 8.2.6 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพของอาคารแต่ละอาคาร ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตสภาพจริงของอาคาร ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนของงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

#### มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (FH)

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	421,631,000	282,492,770
2	อาคารเก็บของชั้นเดียว	120,000	80,400
3	อาคารร้านค้าชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง	3,792,000	2,123,520
4	ที่จอดรถจักรยนต์ (หลังคาคลุม)	4,752,000	2,661,120
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	2,784,000	1,559,040
6	ถนนและลานคอนกรีต	32,166,000	18,012,960
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,352,000
มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม		469,445,000	309,281,810

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

**มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (LH) - โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114**

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต (ไฮมโปร)	324,597,000	217,479,990
	มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม	324,597,000	217,479,990
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 5.75 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
	มูลค่าตามอายุการใช้งาน (50 ปี ลบด้วยอายุการใช้งานที่ผ่านมา)	28 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า 12.13711 ณ อัตราคิดลด 7%
	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	5.75	ค่าคงที่ของมูลค่า 4.60416 ณ อัตราคิดลด 7%
	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิสมบูรณ์	37.93%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 82,500,020
			หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) 82,500,000

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

**มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (LH) - โฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512**

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	8,320,000	4,659,200
2	ถนนและลานคอนกรีต	17,977,500	10,067,400
	มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม	26,297,500	14,726,600
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 10.75 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
	มูลค่าตามอายุการใช้งาน (50 ปี ลบด้วยอายุการใช้งานที่ผ่านมา)	28 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า 12.13711 ณ อัตราคิดลด 7%
	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	10.75	ค่าคงที่ของมูลค่า 4.60416 ณ อัตราคิดลด 7%
	สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิสมบูรณ์	60.83%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 8,958,060
			หรือเท่ากับ (ปัดเศษ) 8,958,000

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

### 8.2.7 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้น ผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคา และแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่รวมมูลค่าฐานราก ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

#### ตารางคำนวณมูลค่าประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้าง (Lotus)

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	421,631,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	421,631,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%	42,163,100
	มูลค่าประกันอัคคีภัย	379,467,900
	หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)	379,470,000

#### ตารางคำนวณมูลค่าประกันอัคคีภัยสิ่งปลูกสร้าง (Homepro)

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	324,597,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	324,597,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%	32,459,700
	มูลค่าประกันอัคคีภัย	292,137,300
	หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)	292,140,000

### 8.2.8 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

#### ตารางสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าปัจจุบัน
มูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FH)	555,024,000 บาท (1)
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FH)	309,281,810 บาท (2)
มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (LH)- ฉ. 34113 และ 34114	30,560,000 บาท (3)
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (LH)- ฉ. 34113 และ 34114	82,500,000 บาท (4)
มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (LH)- ฉ.23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512	67,870,000 บาท (5)
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (LH) - ฉ.23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512	8,960,000 บาท (6)
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FH)	864,305,810 บาท (1)+(2)
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (LH) - ฉ. 34113 และ 34114	113,060,000 บาท (3)+(4)
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (LH) - ฉ.23103, 27509, 27510, 27511 และ 27512	76,830,000 บาท (5)+(6)
มูลค่าตลาดทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FH) หรือเท่ากับ (พิเศษ)	864,300,000 บาท
มูลค่าตลาดทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (LH) (พิเศษ)	189,900,000 บาท

### 8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

#### ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	958,000,000 บาท

#### ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวมภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (FH)	864,300,000 บาท
♦ มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (LH)	189,900,000 บาท

## 9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

### 9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

### 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้รายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 958,000,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

  
(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวกพ  
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายดำรงศักดิ์ รังคะนก  
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธนัชพร ศรีอำนาจ

**ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน**

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2075-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	14,539.00	ตารางเมตร	29,000	421,631,000	22 ปี	33.0%	139,138,230	282,492,770
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	14,539.00	ตารางเมตร		421,631,000				282,492,770
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อาคารเก็บของชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	30.00	ตารางเมตร	4,000	120,000	22 ปี	33.0%	39,600	80,400
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)	30.00	ตารางเมตร		120,000				80,400
3	อาคารร้านค้าชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง								
3.1	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร หลังที่ 1-2	96.00	ตารางเมตร	8,000	768,000	22 ปี	44.0%	337,920	430,080
3.2	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร หลังที่ 3-5	378.00	ตารางเมตร	8,000	3,024,000	22 ปี	44.0%	1,330,560	1,693,440
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)	474.00	ตารางเมตร		3,792,000				2,123,520
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)								
4.1	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1	1,356.00	ตารางเมตร	3,000	4,068,000	22 ปี	44.0%	1,789,920	2,278,080
4.2	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2	228.00	ตารางเมตร	3,000	684,000	22 ปี	44.0%	300,960	383,040
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)	1,584.00	ตารางเมตร		4,752,000				2,661,120
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
5.1	- พื้นที่ก่อสร้างรวม จำนวน 2 หลัง	768.00	ตารางเมตร	2,000	1,536,000	22 ปี	44.0%	675,840	860,160
5.2	- พื้นที่ก่อสร้างรวม จำนวน 1 หลัง	624.00	ตารางเมตร	2,000	1,248,000	22 ปี	44.0%	549,120	698,880
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)	1,392.00	ตารางเมตร		2,784,000				1,559,040
6	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	21,444.00	ตารางเมตร	1,500	32,166,000	22 ปี	44.0%	14,153,040	18,012,960
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)	21,444.00	ตารางเมตร		32,166,000				18,012,960
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ (สูง 20 เมตร)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	22 ปี	44.0%	1,848,000	2,352,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)				4,200,000				2,352,000
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด</b>					<b>469,445,000</b>	<b>มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม</b>			<b>309,281,810</b>

**หมายเหตุ :**

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้ำประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการศึกษาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาหักค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

**ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน**

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2075-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต (ไฮมโปร) - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	11,193.00	ตารางเมตร	29,000	324,597,000	22 ปี	33.0%	107,117,010	217,479,990
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1		11,193.00	ตารางเมตร		324,597,000				217,479,990
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด</b>					<b>324,597,000</b>	<b>มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม</b>			<b>217,479,990</b>

ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 5.75 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน	28.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.13711 ณ อัตราคิดลด 7%
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุ	5.76 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	4.61070 ณ อัตราคิดลด 7%
<b>สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคง</b>	<b>37.99%</b>	<b>คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ</b>	<b>82,617,354.99 บาท</b>
		<b>หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)</b>	<b>82,620,000.00 บาท</b>

**หมายเหตุ :**

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น เนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้เช่าใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

**ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน**

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2075-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
5.3	- พื้นที่ก่อสร้างรวม จำนวน 3 หลัง	1,056.00	ตารางเมตร	2,000	2,112,000	22 ปี	44.0%	929,280	1,182,720
5.4	- พื้นที่ก่อสร้างรวม จำนวน 3 หลัง	1,056.00	ตารางเมตร	2,000	2,112,000	22 ปี	44.0%	929,280	1,182,720
5.5	- พื้นที่ก่อสร้างรวม จำนวน 1 หลัง	320.00	ตารางเมตร	2,000	640,000	22 ปี	44.0%	281,600	358,400
5.6	- พื้นที่ก่อสร้างรวม จำนวน 4 หลัง	1,728.00	ตารางเมตร	2,000	3,456,000	22 ปี	44.0%	1,520,640	1,935,360
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)	4,160.00	ตารางเมตร		8,320,000				4,659,200
6	ถนนและลานคอนกรีต								
	- พื้นที่ก่อสร้าง	11,985.00	ตารางเมตร	1,500	17,977,500	22 ปี	44.0%	7,910,100	10,067,400
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)	11,985.00	ตารางเมตร		17,977,500				10,067,400
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด</b>					<b>26,297,500</b>		<b>มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม</b>		<b>14,726,600</b>

ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 10.75 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
- มูลค่าตามอายุการใช้	28.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.13711 ณ อัตราคิดลด 7%
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุ	10.76 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	7.38757 ณ อัตราคิดลด 7%
<b>สัดส่วนอายุสัญญาเช่า</b>	<b>60.87%</b>	<b>คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ</b>	<b>8,963,725.42 บาท</b>
		<b>หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)</b>	<b>8,960,000.00 บาท</b>

**หมายเหตุ :**

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

**ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด**

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2168-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 29 พฤศจิกายน 2567

**รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114**

ทรัพย์สินเช่าตามสัญญา	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 10-1-16.7 ไร่ (4,116.7 ตารางวา)
สัญญาเช่า	:	มีกำหนด 25 ปี
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก- ค้าส่ง สินค้าอุปโภค บริโภค/ หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้ให้เช่า	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 ได้แก่ นายจกฤกษ์ คิวะเดชาเทพ โฉนดที่ดินเลขที่ 34114 ได้แก่ นายฤทธิรงค์ คิวะเดชาเทพ
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	:	30 สิงหาคม 2548
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	:	29 สิงหาคม 2573
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	26 พฤศจิกายน 2567
อายุสัญญาเช่าตามสัญญา	:	25 ปี 0 เดือน (300 เดือน)
อายุสัญญาเช่าหมดไป	:	19 ปี 3 เดือน (231 เดือน)
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	5 ปี 9 เดือน (69 เดือน)
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	

ปีค่าเช่าตามสัญญา			จำนวน	จำนวน	อัตราค่าเช่ารวม
ปีที่ 1	ถึง	ปีที่ 7	ปีเช่า	เดือนเช่า	บาท/ปี
			7 ปี	(84 เดือน)	2,142,857.00
รวม			7 ปี	(84 เดือน)	14,999,999.00

เงินมัดจำ/เงินประกัน	:	- บาท ได้รับคืนเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า
การชำระค่าเช่า	:	ชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายใน 15 วันแรกของทุกปีการเช่า
หมายเหตุ	:	- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 ได้ทำการแบ่งแยกโฉนด ระหว่างการเข้ามาจาก น.ส.3ก. เลขที่ 5526 ตามบันทึกข้อตกลง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินฉบับ 2 ลงวันที่ 3 พฤศจิกายน 2549 - จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ มีการโอนสิทธิการเช่า มีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้กับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า มีกำหนด 25 ปี และ 30 ปี ลง วันที่ 14 มีนาคม 2555 โดยเป็นการโอนสิทธิการเช่าตามหนังสือ สัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับวันที่ 29 สิงหาคม 2548 โดยมี

**รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114**

ทรัพย์สินเช่าตามสัญญา	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 0-1-22.0 ไร่ (122.0 ตารางวา)
สัญญาเช่า	:	มีกำหนด 14 ปี 5 เดือน
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก- ค้าส่ง สินค้าอุปโภค บริโภค/ หรือกิจการอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
ผู้ให้เช่าช่วงที่ดิน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้เช่าช่วงที่ดิน	:	บริษัท โฮมโปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	:	1 พฤศจิกายน 2558
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	:	31 มีนาคม 2573
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	29 พฤศจิกายน 2567
อายุสัญญาเช่าตามสัญญา	:	14 ปี 11 เดือน (179 เดือน)
อายุสัญญาเช่าหมดไป	:	9 ปี 11 เดือน (119 เดือน)
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	5 ปี 0 เดือน (60 เดือน)
ค่าเช่าล่วงหน้า	:	1,000,000 บาท
อัตราค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	

ปีค่าเช่าตามสัญญา		จำนวน ปีเช่า	จำนวน เดือนเช่า	อัตราค่าเช่ารวม บาท/ปี
ปีที่ 1	ถึง ปีที่ 3	3 ปี	(36 เดือน)	130,000.00
ปีที่ 4	ถึง ปีที่ 6	3 ปี	(36 เดือน)	149,500.00
ปีที่ 7	ถึง ปีที่ 9	3 ปี	(36 เดือน)	171,925.00
ปีที่ 10	ถึง ปีที่ 12	2 ปี	(24 เดือน)	197,713.75
ปีที่ 13	ถึง ปีที่ 14	2 ปี	(24 เดือน)	227,370.81
ปีที่ 15	ถึง ปีที่ 15	0.42 ปี	(5 เดือน)	94,737.85
รวม		15 ปี	(179 เดือน)	2,243,918.22

เงินมัดจำ/เงินประกัน : - บาท ได้รับคืนเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

การชำระค่าเช่า : 1.) ชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายใน 15 วันแรกของทุกปีการเช่า

**ตารางที่ 2.2 : รายละเอียดการปล่อยเช่าของทรัพย์สิน**

เนื้อที่เช่าที่ดินตามสัญญา	:	4,116.7 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน (Freehold)	:	62,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินรวม (Freehold)	:	255,235,400 บาท
อัตราผลตอบแทนที่ดิน	:	3.00%
อัตราค่าเช่าตลาดปัจจุบัน	:	7,657,062 บาท/ปี
อัตราการปล่อยเช่า	:	85% ตลอดอายุการคาดการณ์
ค่าเช่าตลาดเฉลี่ยทั้งปี	:	6,508,503 บาท/ปี
		542,375 บาท/เดือน
		542,400 บาท/เดือน (ปกติ)
		6,508,800 บาท/ปี (ปีแรก)
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า	:	10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าภาษี/ค่าใช้จ่ายประจำปีต่างๆ	:	ไม่มี (ภายใต้สมมติฐานว่า ผลักภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้กับผู้เช่าช่วง)

**ตารางที่ 3.3 : ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 5.75 ปี (69 เดือน)**

ปีที่	เดือน คงเหลือ	เดือนที่ ปล่อยเช่า	ปีที่เช่า ตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด (ค่าเช่ารวม/ปี)	ค่าเช่าตามสัญญา (ค่าเช่ารวม/ปี)	กำไรค่าเช่า (บาท/ปี)	P.V. Factor i = 8.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
(n)				(1)	(2)	(3) = (1)-(2)	(4)	= (3)*(4)
1.00	12	12	ปีที่ 10	6,508,800	197,714	6,311,086	0.9259	5,843,598
2.00	12	12	ปีที่ 11	6,508,800	197,714	6,311,086	0.8573	5,410,739
3.00	12	12	ปีที่ 12	6,508,800	197,714	6,311,086	0.7938	5,009,944
4.00	12	12	ปีที่ 13	7,159,680	227,371	6,932,309	0.7350	5,095,454
5.00	12	12	ปีที่ 14	7,159,680	227,371	6,932,309	0.6806	4,718,013
5.76	9	9	ปีที่ 15	7,159,680	170,528	6,989,152	0.6419	4,486,075
<b>รวม</b>	<b>69.1</b>	<b>69.0</b>	<b>เดือน</b>	<b>41,005,440</b>	<b>1,218,411</b>	<b>39,787,029</b>	<b>มูลค่ารวม</b>	<b>30,563,823</b>
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 5.76 ปี							(ปกติ)	<b>30,560,000</b>

**ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ โดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด**

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2168-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 29 พฤศจิกายน 2567

**2.1 รายละเอียดสัญญาเช่าอาคารของทรัพย์สิน**

**รายละเอียดสัญญาเช่า โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 , 27509, 27510 , 27511 และ 27512**

ทรัพย์สินเช่าตามสัญญา	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 , 27509, 27510 , 27511 และ 27512 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 11-0-47.9 ไร่ (4,447.9 ตารางวา)
สัญญาเช่า	:	มีกำหนด 30 ปี
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก- ค้าส่ง สินค้าอุปโภค บริโภค/ หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง
ผู้ให้เช่า	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นายการุณ บรมธนรัตน์ โฉนดที่ดินเลขที่ 27509, 27510 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ 1. นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ 2. นางจวีร์ บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์ โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ 1. นายวัชรพงษ์บรมธนรัตน์ 2. นางจวีร์ บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์ โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ 1. นายคณิต บรมธนรัตน์ 2. นางจวีร์ บรมธนรัตน์ 3. นายการุณ บรมธนรัตน์
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
วันที่เริ่มต้นสัญญาเช่า	:	30 สิงหาคม 2548
วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	:	29 สิงหาคม 2578
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	26 พฤศจิกายน 2567
อายุสัญญาเช่าตามสัญญา	:	30 ปี 0 เดือน (360 เดือน)
อายุสัญญาเช่าหมดไป	:	19 ปี 3 เดือน (231 เดือน)
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	10 ปี 9 เดือน (129 เดือน)

	ปีค่าเช่าตามสัญญา			จำนวน	จำนวน	อัตราค่าเช่ารวม
				ปีเช่า	เดือนเช่า	บาท/ปี
	ปีที่ 1	ถึง	ปีที่ 5	5 ปี	(60 เดือน)	200,000.00
	ปีที่ 6	ถึง	ปีที่ 10	5 ปี	(60 เดือน)	230,000.00
	ปีที่ 11	ถึง	ปีที่ 15	5 ปี	(60 เดือน)	264,500.00
	ปีที่ 16	ถึง	ปีที่ 20	5 ปี	(60 เดือน)	304,175.00
	ปีที่ 21	ถึง	ปีที่ 25	5 ปี	(60 เดือน)	349,801.25
	ปีที่ 26	ถึง	ปีที่ 30	5 ปี	(60 เดือน)	402,271.44
	รวม			30 ปี	(360 เดือน)	8,753,738.45

เงินมัดจำ/เงินประกัน : - บาท ได้รับคืนเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

การชำระค่าเช่า : 1.) ชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายใน 15 วันแรกของทุกปีการเช่า  
2.) ผู้เช่าตกลงชำระเงินจ่ายล่วงหน้า เป็นจำนวนเงิน 6,000,000.00 บาท โดยแบ่งชำระเป็น 2 งวด ดังนี้  
งวดที่ 1 ชำระในวันลงนามสัญญา เป็นจำนวนเงิน 3,600,000.00 บาท  
งวดที่ 2 ชำระวันที่ 31 มกราคม 2549 เป็นจำนวนเงิน 2,400,000.00 บาท

หมายเหตุ

**ตารางที่ 2.2 : รายละเอียดการปล่อยเช่าของทรัพย์สิน**

เนื้อที่เช่าที่ดินตามสัญญา	:	5,861.3 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน (Freehold)	:	62,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินรวม (Freehold)	:	363,400,600 บาท
อัตราผลตอบแทนที่ดิน	:	3.00%
อัตราค่าเช่าตลาดปัจจุบัน	:	10,902,018 บาท/ปี
อัตราการปล่อยเช่า	:	85% ตลอดอายุการคาดการณ์
ค่าเช่าตลาดเฉลี่ยทั้งปี	:	9,266,715 บาท/ปี
		772,226 บาท/เดือน
		772,200 บาท/เดือน (ปกติเศษ)
		9,266,400 บาท/ปี (ปีแรก)
อัตราการปรับเพิ่มค่าเช่า	:	10% ทุกๆ 3 ปี
ค่าภาษี/ค่าใช้จ่ายประจำปีต่างๆ	:	ไม่มี (ภายใต้สมมติฐานว่า ผลักภาระค่าใช้จ่ายต่างๆ ให้กับผู้เช่าช่วง)

**ตารางที่ 3.3 : ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.76 ปี (129.0 เดือน)**

ปีที่	เดือนคงเหลือ	เดือนที่ปล่อยเช่า	ปีที่เช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด (ค่าเช่ารวม/ปี)	ค่าเช่าตามสัญญา (ค่าเช่ารวม/ปี)	กำไรค่าเช่า (บาท/ปี)	P.V. Factor i = 8.00%	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
(n)				(1)	(2)	(3) = (1)-(2)	(4)	= (3)*(4)
1.00	12	12	ปีที่ 20	9,266,400	304,175	8,962,225	0.9259	8,298,356
2.00	12	12	ปีที่ 21	9,266,400	349,801	8,916,599	0.8573	7,644,546
3.00	12	12	ปีที่ 22	9,266,400	349,801	8,916,599	0.7938	7,078,284
4.00	12	12	ปีที่ 23	10,193,040	349,801	9,843,239	0.7350	7,235,074
5.00	12	12	ปีที่ 24	10,193,040	349,801	9,843,239	0.6806	6,699,143
6.00	12	12	ปีที่ 25	10,193,040	349,801	9,843,239	0.6302	6,202,910
7.00	12	12	ปีที่ 26	10,193,040	402,271	9,790,769	0.5835	5,712,819
8.00	12	12	ปีที่ 27	10,193,040	402,271	9,790,769	0.5403	5,289,648
9.00	12	12	ปีที่ 28	10,193,040	402,271	9,790,769	0.5002	4,897,822
10.00	12	12	ปีที่ 29	10,193,040	402,271	9,790,769	0.4632	4,535,020
10.76	9	9	ปีที่ 30	10,193,040	402,271	9,790,769	0.4368	4,277,008
<b>รวม</b>	<b>129.1</b>	<b>129.0</b>	<b>เดือน</b>	<b>109,343,520</b>	<b>4,064,538</b>	<b>105,278,982</b>	<b>มูลค่ารวม</b>	<b>67,870,631</b>
<b>มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.76 ปี</b>							<b>(ปกติเศษ)</b>	<b>67,870,000</b>

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส โฮปเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย

วันที่ทำการประเมิน

26 พฤศจิกายน 2567

รายการ	อัตรา (%)	ปีที่ (จำนวนเดือน)	Term						
			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	
			(12.00 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(9.10 เดือน)	
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 23,003.38 ตร.ม.	ตารางเมตร	276,041	276,041	276,041	276,041	276,041	276,041	209,331
<b>1. ประมาณการรายรับ</b>									
1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)									
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ โฮปเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) (ตามสัญญา)	พื้นที่ 10,129.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	43,244,470	48,119,796	48,119,796	51,521,823	52,931,772	52,931,772	40,139,927
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ศูนย์อาหาร (Food Court) (ตามสัญญา)	พื้นที่ 1,010.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	4,169,206	4,525,812	4,525,812	5,125,751	5,374,392	5,374,392	4,075,581
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ โรงภาพยนตร์ (Major Cineplex)	พื้นที่ 2,446.74 ตร.ม.	(บาท/ปี)	2,348,870	2,419,337	2,419,337	2,491,917	2,566,674	2,643,674	1,200,382
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ โฮปโปร	พื้นที่ 4,538.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	13,219,126	13,219,126	13,219,126	13,926,588	14,280,319	14,280,319	4,760,106
ค่าเช่าและค่าบริการ "แบ่งเช่าช่วงที่ดิน"	พื้นที่ 127.00 ตร.ก.	(บาท/ปี)	579,499	197,714	197,714	227,371	227,371	227,371	94,738
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)</b>		(บาท/ปี)	<b>63,561,171</b>	<b>68,481,784</b>	<b>68,481,784</b>	<b>73,271,938</b>	<b>73,271,938</b>	<b>73,271,938</b>	<b>50,270,734</b>
1.2 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบคิดจากยอดขาย (% Gross Profit) พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 2,522.39 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	30,269	30,269	30,269	30,269	30,269	30,269	22,954
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย (GP%))	15,151,500.00 บาท ไม่มีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ x%	(บาท/ตร.ม./เดือน)	15,151,500	16,212,105	17,022,710	17,533,392	18,059,393	18,601,175	18,601,175
อัตราค่าบริการค่าเช่า (Rent Review)		(% ต่อปี)	10.0%	7.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
<b>รวมรายได้จากพื้นที่แบบคิดจากยอดขาย</b>	<b>500.57</b>	(บาท/ปี)	<b>15,151,500.00</b>	<b>16,212,105.00</b>	<b>17,022,710.25</b>	<b>17,533,391.56</b>	<b>18,059,393.30</b>	<b>18,601,175.10</b>	<b>18,601,175.10</b>
<b>1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร</b>									
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 2,257.25 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	27,087.00	27,087.00	27,087.00	27,087.00	27,087.00	27,087.00	20,540.98
ประมาณการอัตราค่าบริการ (%)		(%)	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี		(ตร.ม./ปี)	18,960.90	21,669.60	23,023.95	23,023.95	23,023.95	23,023.95	17,459.83
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตร.ม./ปี)	11,345.84	3,913.11	1,208.51	10.00	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตร.ม./ปี)	7,615.06	17,756.49	21,815.44	23,013.95	23,023.95	23,023.95	17,459.83
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	950.00	978.50	1,007.86	1,038.09	1,069.23	1,069.23	1,101.31
อัตราค่าบริการค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent</b>		(บาท/ปี)	<b>17,649,858</b>	<b>21,963,848</b>	<b>23,692,310</b>	<b>23,890,566</b>	<b>24,617,976</b>	<b>24,617,976</b>	<b>19,228,690</b>
1.4 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่ภายนอกอาคาร									
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 100.00 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	910.00
ประมาณการอัตราค่าบริการ (%)		(%)	70%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี		(ตร.ม./ปี)	840.00	960.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	773.50
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตร.ม./ปี)	840.00	960.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	773.50
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	500.00	515.00	530.45	546.36	562.75	579.64	579.64
อัตราค่าบริการค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร</b>		(บาท/ปี)	<b>420,000</b>	<b>494,400</b>	<b>541,059</b>	<b>557,291</b>	<b>574,009</b>	<b>574,009</b>	<b>448,349</b>
1.5 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)									
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	18.00% ของรายรับค่าเช่ารวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court) ไม่มีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี 3.00%	(บาท/ปี)	8,886,394	9,152,985	9,427,575	9,710,402	10,001,714	10,001,714	7,812,172
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)</b>		(บาท/ปี)	<b>8,886,394</b>	<b>9,152,985</b>	<b>9,427,575</b>	<b>9,710,402</b>	<b>10,001,714</b>	<b>10,001,714</b>	<b>7,812,172</b>
<b>รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ทั้งหมด</b>		(บาท/ปี)	<b>105,668,923</b>	<b>116,305,123</b>	<b>119,945,481</b>	<b>125,413,589</b>	<b>128,710,621</b>	<b>128,710,621</b>	<b>96,361,121</b>
<b>บวก รายรับอื่น ๆ</b>									
- รายได้จากพื้นที่เช่าอื่น ๆ (Pylon Sign / Building Sign)	0.60% ของรายรับค่าเช่า (ไม่รวมรายรับค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	252,647	286,940	304,102	310,150	319,519	319,519	276,542
<b>รายรับรวม</b>		(บาท/ปี)	<b>105,921,569</b>	<b>116,592,063</b>	<b>120,249,583</b>	<b>125,723,739</b>	<b>129,030,140</b>	<b>129,030,140</b>	<b>96,637,664</b>
<b>2. ประมาณการค่าใช้จ่าย</b>									
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)									
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	2,568,800.00 บาท ไม่มีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ 2.00%	(บาท/ปี)	2,568,800	2,620,176	2,672,580	2,726,031	2,780,552	2,836,144	2,150,757
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	13.00% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	5,506,852	6,254,336	6,628,408	6,760,234	6,964,439	6,027,701	
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee)	2.10% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)	(บาท/ปี)	2,219,047	2,442,408	2,518,855	2,633,685	2,702,923	2,023,584	
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	1.40% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	593,046	673,544	713,829	728,025	750,017	649,137	
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)	0.90% ของรายรับรวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court และรายได้อื่น ๆ)	(บาท/ปี)	378,970	430,410	456,153	465,225	479,278	414,813	
- ค่าใช้จ่ายในค่าธรรมเนียมอื่น (Commission) (Hypermarket & Food Court)	2.00% ของรายรับ Hypermarket & Food Court ณ วันที่สัญญา	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขายด้านการตลาด	1.20% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์)	(บาท/ปี)	508,325	577,323	611,853	624,022	642,871	556,403	
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	1.00% ของรายรับรวม	(บาท/ปี)	1,059,216	1,165,921	1,202,496	1,257,237	1,290,301	966,377	
<b>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</b>		(บาท/ปี)	<b>93,087,314</b>	<b>102,427,945</b>	<b>105,445,410</b>	<b>110,529,279</b>	<b>113,419,758</b>	<b>113,419,758</b>	<b>83,848,892</b>
2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ									
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	741,600.00 บาท ไม่มีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%	(บาท/ปี)	741,600	763,848	786,763	810,366	834,677	858,700	651,953
- ค่าใช้จ่ายค่าจ้างที่ปรึกษา (FF&E Cost)	3.0% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	1,270,812	1,443,308	1,529,633	1,560,054	1,607,178	1,391,008	
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของกำไรขั้นต้น	(บาท/ปี)	1,675,572	1,843,703	1,898,017	1,989,527	2,041,556	1,509,280	
<b>รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</b>		(บาท/ปี)	<b>3,687,984</b>	<b>4,050,859</b>	<b>4,214,414</b>	<b>4,359,947</b>	<b>4,483,411</b>	<b>3,552,241</b>	
<b>รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)</b>	<b>84.19%</b>	(บาท/ปี)	<b>89,399,331</b>	<b>98,377,086</b>	<b>101,230,996</b>	<b>106,169,332</b>	<b>108,936,347</b>	<b>108,936,347</b>	<b>80,296,652</b>
ระยะเวลาที่ใช้คิด (n)			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	5.76	
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	10.00%		0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5776	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละงวด (บาท)			425,158,180	81,272,932	81,298,824	76,054,847	72,513,654	67,638,578	46,379,346
			<b>การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (Reversion value Calculation) ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์</b> - พื้นอาคารให้เช่าส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ประมาณ ตารางเมตร 14,539 - กำหนดอัตราค่าเช่าอัตราเฉลี่ยขึ้น จากค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าประเภท Fix re ปีที่ 6 35% บาทตารางเมตรเดือน 390.00 กระแสเงินสดสุทธิต้นงวดต่อปีหลังจากสิ้นสุดการคาดการณ์ (บาท) บาทปี 68,042,520 มูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ 7% คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ บาท 972,036,000 มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท 0.5776 <b>มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์หลังปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ (บาท)</b> บาท 561,447,994						
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ (บาท)			425,158,180 บาท						
PV ของมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (บาท)			561,447,994 บาท						
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)			986,606,173.54 บาท						
หักค่าเช่าที่ดินในงวดที่ 23103 และ 27509-27510			28,547,258.73 บาท						
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (ปรับเศษ)			958,000,000.00 บาท						
			เก็บร้อยละสิบแปดด้านบาทถ้วน						