

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (AXTRART)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคาร ค.ศ.ล. 2 ชั้น

ที่ตั้ง : โครงการ Life xpress เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)

ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

รหัสงาน : GA-H-68-0374-GL

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (AXTRART)

วันที่ 26 กันยายน 2568

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (AXTRART)

ตามที่บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (AXTRART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการ Life xpress เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108) ตำบลแม่เหิยะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 11666,11672,11673 เนื้อที่ดิน 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร ก.ส.ล.2 ชั้น
ผู้ให้เช่า	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่า	บริษัท ซีพีฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ระยะเวลาเช่า	กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2598 ปัจจุบันเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 29.2500 ปี หรือ 29 ปี 3 เดือน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ และวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash flow) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	24 เมษายน 2568
วันที่กองฯ เข้าลงทุน	1 ธันวาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (วิธีรายได้) ระยะเวลาการเช่า 29.2500 ปี	89,430,000.-บาท (- แปลสิบเก้าล้านสี่แสนสามหมื่นบาทถ้วน -)
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน (วิธีต้นทุน) ระยะเวลาการเช่า 29.2500 ปี	42,990,000.-บาท (- สี่สิบสองล้านเก้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน -)
หมายเหตุ	มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการลงทุนของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (AXTRART) ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2598 ปัจจุบันเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 29.2500 ปี หรือ 29 ปี 3 เดือน

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



 บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด

 GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวชญานุช บัวนาค)

รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้มีอำนาจลงนาม

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
5. ข้อมูลหมายที่มีผลกระทบ	10
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	11
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	12
8. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	13

ภาคผนวก

- แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- แผนที่แสดงจุดพิกัดที่ตั้งทรัพย์สิน
- ผังเมืองรวมฯ
- แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ผังที่ดิน
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- เอกสารสิทธิ์

1	วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
---	--

1.1 การมอบหมาย

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (AXTRART) เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2568

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อทราบมูลค่าวัตถุประสงค์สาธารณะ
โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (AXTRART)
การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับ
วัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568
วันที่กองฯ เข้าลงทุน 1 ธันวาคม 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 11666, 11672, 11673 เนื้อที่ดินรวม 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0
ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคาร ค.ส.ล.2 ชั้น โครงการ Life xpress

2	ที่ตั้งทรัพย์สิน
---	-------------------------

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ที่ โครงการ Life xpress เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108) ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ Lat.18.741002 Lon.98.9583050

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. โรงเรียนสารสาสน์วิเทศล้านนา	ประมาณ	500.00	เมตร
2. สำนักงานขนส่งจังหวัดเชียงใหม่	ประมาณ	600.00	เมตร
3. ท่าอากาศยานนานาชาติเชียงใหม่	ประมาณ	1,500.00	เมตร

2.2 การคมนาคม

การเดินทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สินใช้ ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108) เป็นถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน โดยมุ่งหน้าจากแยกแม่เหียะสามแยกคอกวัว ไปทางอำเภอหางดง ประมาณ 200.00 เมตร หรือบริเวณกิโลเมตรที่ 8 จะพบโครงการที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าอยู่ทางด้านซ้ายมือ (แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน)

2.3 ทางเข้าออกและสภาพถนนรวมถึงสิทธิการใช้ทาง

ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 30.00 เมตร

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรม สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย โรงแรม โรงพยาบาล ห้างสรรพสินค้า สถานีบริการน้ำมัน โชว์รูม ร้านค้าพาณิชย์ อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม หมู่บ้านจัดสรร โรงเรียน วัด ตลาดสด และสถานที่ราชการ /หน่วยงานราชการ เป็นต้น

3	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน
---	---------------------------

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

เอกสารสิทธิในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ (เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568) พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเป็นเอกสารปลอมแปลงหรือไม่ ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน							
ระวาง 4746 II 9670 ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่							
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	11666	279	4	5	1	49.3	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
2	11672	277	10	3	3	41.0	
3	11673	278	11	4	0	47.0	
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				13	1	37.3	หรือเท่ากับ 5,337.3 ตารางวา
เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า				0	3	50.0	หรือเท่ากับ 350.0 ตารางวา
เนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				0	3	50.0	หรือเท่ากับ 350.0 ตารางวา

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน : ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิ และข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

ผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า โดยสังเขปมีรายละเอียดดังนี้

- 1 ชื่อสัญญา : สัญญาแบ่งให้เช่าที่ดิน แม็คโคร สาขาเชียงใหม่ 2
 - 1.) ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
 - 2.) ผู้เช่า : บริษัท ซีพีฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
 - 3.) ทรัพย์สินที่เช่า : โฉนดเลขที่ 11666,11672,11673 เนื้อที่ดิน 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา
 - 4.) วัตถุประสงค์การเช่า : เพื่อก่อสร้างอาคารสำหรับประกอบกิจการค้าและจัดจำหน่ายสินค้าและธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งให้เช่าช่วงบางส่วนของที่ดินที่เช่า และ/หรือให้เช่าพื้นที่อาคารแก่บุคคลที่สามเพื่อประกอบธุรกิจที่ระบุข้างต้น
 - 5.) ระยะเวลาการเช่า : มีระยะเวลารวม 30 ปี แบ่งออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่
 - 1) สัญญาแบ่งให้เช่าที่ดิน แม็คโคร สาขาเชียงใหม่ 2 ลงวันที่ 18 พ.ย. 2567 ระยะเวลาการเช่ามีกำหนด 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มี.ค. 2568 ถึงวันที่ 29 ก.พ. 2571 และสามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว มีกำหนดคราวละ 3 ปี สิ้นสุดสัญญาวันที่ 28 ก.พ. 2578
 - 2) สัญญาเพิ่มเติม (อยู่ระหว่างการร่างสัญญา) โดยต่ออายุสัญญาเพิ่มอีก 21 ปี สิ้นสุดสัญญาวันที่ 29 ก.พ. 2598
 - 6.) ค่าเช่า และการชำระค่าเช่า : โดยมีรายละเอียดดังนี้

ช่วงสัญญาที่ 1

ปีที่ 1-3 อัตราค่าเช่า เดือนละ 42,000 บาท

ปีที่ 4-6 อัตราค่าเช่า เดือนละ 56,000 บาท

ปีที่ 7-9 อัตราค่าเช่า เดือนละ 61,600 บาท

ช่วงสัญญาที่ 2 (อยู่ระหว่างการร่างสัญญา)

ปีที่ 10-12 อัตราค่าเช่า เดือนละ 140,000 บาท (รวมค่าต่อสัญญาเช่า)

ปีที่ 13-30 ปรับเพิ่ม 3.0% ทุกๆ 3 ปี
 - 7.) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และอากรแสตมป์ : ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่ผู้เดียวในการชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดินที่เช่าและอาคารของผู้เช่าซึ่งก่อสร้างบนที่ดินที่เช่า
- (รายละเอียดแสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่า

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ (บาท/ตารางวา)	เป็นเงิน (บาท)
1	11666	350.0	28,000	9,800,000
2	11672			
3	11673			
รวมราคาประเมินที่ดินราชการทรัพย์สิน เป็นเงิน				9,800,000
หมายเหตุ:เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า				

3.3 การสำรวจที่ดิน : ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจาก

- ☒ ระบุว่า 4746 II 9670 ตำบลแม่เหิระ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
- ☐ ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ☒ ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้คือ ตัวแทน บริษัท ซีพีเอฟเวอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัดภูมิพิกษที่อาจมี

(กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบ.ท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ไ้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน)

3.4 ลักษณะทั่วไปของที่ดิน

ที่ดินที่ประเมิน ประกอบด้วย พื้นที่บางส่วนที่ดิน 3 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 11666,11672,11673 เนื้อที่ดิน 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านกว้างติดถนน 1 ด้าน โดยมีหน้ากว้างติดถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108) ทางด้านทิศใต้ กว้างประมาณ 50.00 เมตร ลึกสุด ประมาณ 28.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับพื้นผิวดิน และการใช้ประโยชน์ปัจจุบันบนที่ดิน

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ

ระดับพื้นผิวดิน : ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมที่ดินแล้วทั้งแปลง สูงกว่าถนนด้านหน้าเฉลี่ยประมาณ 0.30 เมตร

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็น โครงการ Life xpress

อาณาเขตติดต่อ (ตามเอกสารแนบท้าย : ผังรูปที่ดิน)

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	50.00 เมตร	พื้นที่ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร หางดง เชียงใหม่
ทิศใต้	50.00 เมตร	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)
ทิศตะวันออก	28.00 เมตร	พื้นที่ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร หางดง เชียงใหม่
ทิศตะวันตก	28.00 เมตร	พื้นที่ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร หางดง เชียงใหม่

ปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ คือ

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล

ปัญหาด้านมลพิษ : ไม่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทางกลิ่น เสียง

3.5 ระบบสาธารณูปโภคที่มีผ่านหน้าที่ดิน

ระบบสาธารณูปโภคที่มีผ่านหน้าที่ดินและสามารถให้บริการได้สะดวก ได้แก่

ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน

4	รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
---	---------------------------------

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินเอกสารสิทธิ์เลขที่
1	เลขที่ 171 หมู่ที่ 7	อาคาร ค.ส.ล 2 ชั้น	1,727.00	11666,11672,11673

4.2 การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ☒ กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างอ้างอิงจากใบรับแจ้งการก่อสร้าง คัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ทศรี (แบบ ผย. 4) เลขที่ 001/2567 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2567 ,ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.5) เลขที่ 002/2568 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารคือ บริษัท ซีพีฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- ☐ สำหรับอาคารประเภท ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคารจากการตรวจสอบพบว่า.....
- ☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้ กรณีนี้บริษัทจะประเมินโดยมีสมมติฐานว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ☒ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- ☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจาก.....

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ☒ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร
- ☐ ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกอาคาร แต่ไม่ได้สำรวจภายในอาคารเนื่องจากเจ้าของบ้านไม่อนุญาต
- ☒ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- ☐ จากการสำรวจสภาพอาคารสิ่งก่อสร้าง พบในเบื้องต้นว่า ผู้ประเมินจึงมีความเห็นควรมีการทำการตรวจสอบเพิ่มเติม เกี่ยวกับ โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่น ๆ

- ❶ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ❷ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ❸ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.3 รายละเอียดลักษณะทั่วไปของสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● รายการที่ 1 อาคารค.ส.ล. 2 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	: 46.50 x 21.00
พื้นที่รวมประมาณ	: 1,727.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้สอย	: ชั้น 1 แบ่งเป็น พื้นที่ร้านค้า ห้องน้ำ ชั้น 2 แบ่งเป็น พื้นที่ร้านค้า

รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: ก่อสร้างใหม่
สภาพอาคาร	: ใหม่
การดูแลบำรุงรักษา	: ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก / เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: แผ่นเหล็กเคลือบสี แผ่นเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก / ขัดมัน กระเบื้องเคลือบ คอนกรีต STAMP กระเบื้องดินเผา
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนฉาบ
ประตู	: บานกระจก บานไฟเบอร์ซีเมนต์ บานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: กระจก
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	
วัสดุผิวพื้นและผนัง	: คอนกรีตเสริมเหล็กปูพื้น และกรุผนังด้วยกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	: นั่งบนโถ-ชักโครก อ่างล้างหน้า โถปัสสาวะ
งานระบบภายในอาคาร	: ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟท์ ระบบอินเตอร์เน็ตไร้สาย และระบบปรับอากาศ
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: ร้านค้าให้เช่า

5	ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ
---	-----------------------------

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองสีเหลือง เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของ เทศบาลเมืองแม่เหิยะ
การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน : ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใด ๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียนจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่ปรากฏ

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะรายงานให้ตามที่ปรากฏ และสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบใน *ภาคผนวก ก*

5.5 กฎหมายอื่น ๆ : พรบ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522,เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่

5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ : ไม่มี

6	การวิเคราะห์ทรัพย์สิน
---	-----------------------

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดี / จุดแข็ง	ข้อด้อย / จุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนเชิงใหม่ - หางดง (ทล.108)	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน / รูปแปลงที่ดิน	ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมที่ดินแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้าเฉลี่ย ประมาณ 0.30 เมตร	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก / การคมนาคมสะดวก คอนกรีตเสริมเหล็ก 18/30 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และ ไฟฟ้าถนน	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ย่านพาณิชย์กรรม/ความเจริญโดยรอบดี	-
แนวโน้มความเจริญ	ดี	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-
รูปแบบอาคาร	ดี	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	มาตรฐาน / ดี	-
การบำรุงรักษา	ปานกลาง	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นพิเศษและข้อสังเกตพิเศษ

-ไม่มี

7 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม **มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย** โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย **มูลค่าตลาด** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อ – ขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใด ๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่แสดงในภาคผนวก ก โดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้คำนึงถึงเงื่อนไขพิเศษอื่น ๆ จากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม / พิเศษอื่น ๆ

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีต้นทุน (Cost Approach)** เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ และ **วิธีรายได้ (Income Approach)** แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (**Discounted Cash flow**) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

หมายเหตุ * รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงใน ภาคผนวก ก

8	สรุปมูลค่าทรัพย์สิน
---	----------------------------

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้รับไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

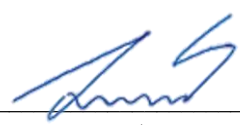
ณ วันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 24 เมษายน 2568 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน คือ

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)				
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	0 ไร่ 3 งาน 50.0 ตารางวา (350.0 ตารางวา)		
ระยะเวลา 29.2500 ปี			เป็นเงิน	11,895,000 บาท
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	1 รายการ	เป็นเงิน	31,090,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน(ปกติ) เป็นเงิน			42,990,000 บาท	
(- สิ้นเปลืองค่าเสื่อมค่าหักลบค่าที่ดิน -)				

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)				
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	0 ไร่ 3 งาน 50.0 ตารางวา (350.0 ตารางวา)		
ระยะเวลา 29.2500 ปี				
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	1 รายการ	เป็นเงิน	89,430,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (ปกติ) เป็นเงิน			89,430,000 บาท	
(- แปรสับค่าที่ดินหักลบค่าเสื่อมค่าหักลบค่าที่ดิน -)				

หมายเหตุ มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอ็กซ์ตราไพวเจอร์ ซิตี (AXTRART) ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2598 ปัจจุบันเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 29.2500 ปี หรือ 29 ปี 3 เดือน

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ


 (นายวิระศักดิ์ รอดเยี่ยม)
 ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า




 (นายธนกร มังกรวงษ์)
 ผู้ตรวจสอบ
 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.947


 (ดร.ณัฐพล ศรีสุขุม)
 กรรมการผู้จัดการ

ภาคผนวก ก

- ประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินซึ่งมีสภาพเป็น **ที่ดินพร้อมพร้อมสิ่งปลูกสร้าง** คือ **วิธีต้นทุน** เป็นการประเมินหามูลค่าของทรัพย์สินส่วนที่เป็นอาคาร และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ โดยยึดถือ ราคาวัสดุ ค่าแรงก่อสร้าง และเทคนิคการประกอบ หรือการก่อสร้างในเวลา ปัจจุบัน เพื่อให้ได้ราคาหรือมูลค่าทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและ อายุการใช้งานของอาคารและสิ่งปลูกสร้างมูลค่า ที่ได้จะเป็นมูลค่า ตามสภาพปัจจุบันของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) แล้วจึงนำไปรวมกับมูลค่าของที่ดินจะได้มูลค่ารวม ของทรัพย์สินทั้งหมด

สิ่งปลูกสร้างในการประเมินครั้งนี้ประเมินมูลค่าตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบพร้อมด้วยรายการวัสดุประกอบแบบก่อสร้าง ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง หากมีการเปลี่ยนแปลงแบบแปลน และรายการประกอบจะทำให้มูลค่ามีการเปลี่ยนแปลงไปเมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ 100 % เห็นควรมีการสำรวจและประเมินมูลค่าใหม่

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดของที่ดินที่ใช้เปรียบเทียบที่ตั้งอยู่ในบริเวณถนน / ซอยเดียวกัน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ผู้ประเมินจึงใช้ข้อมูลเสนอให้เข้าทรัพย์สินที่มีศักยภาพและตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงมาใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไปแสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน) และที่ดินเป็นสิทธิการเช่า คือ วิธีรายได้ (Income

Approach)

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยสำนักงานคณะกรรมการกำกับ

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้คำนิยามว่า “ มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงตามสัญญา และมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอนโดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาดมูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์ ”

สิทธิการเช่าจะมีมูลค่าต่อเมื่อ

1. ค่าเช่าตลาดนั้นสูงกว่า ค่าเช่าตามสัญญา
2. สัญญาเช่าสามารถเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทเอกสารสิทธิ์		โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ที่ตั้ง	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)
พิกัด GPS	Lat.18.741002 Lon.98.9583050	Lat. 18.758358 Lon.98.970282	Lat.18.757431 Lon.98.969707
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0-3-50.0 ไร่	3-2-00.0 ไร่	1-2-32.0 ไร่
	หรือ 350.0 ตร.วา	หรือ 1,400.0 ตร.วา	หรือ 632.0 ตร.วา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 50.00 เมตร	ประมาณ 50.00 เมตร	ประมาณ 30.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนด้านหน้า	เสมอระดับถนนด้านหน้า	ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า
	ประมาณ 0.40 เมตร		ประมาณ 0.30 เมตร
จำนวนน้ำติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ศ.ถ.	ค.ศ.ถ.	ค.ศ.ถ.
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
ผังเมือง	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	พบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่	พบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่	พบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	-	-	126,400,000.00 บาท หรือ ตารางวาละ 200,000 บาท
ราคาเสนอเช่า	-	ค่าเช่า 282,500.- บาท /เดือน หรือ ตร.ละ 202.- บาท /เดือน ปรับเพิ่มค่าเช่าทุก 3 ปี 10%	ค่าเช่า 200,000.- บาท /เดือน หรือ ตร.ละ 316.- บาท /เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอเช่า	เสนอขาย-เช่า
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม2568	ธันวาคม2568	ธันวาคม2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณโชค	เจ้าของ
สถานที่ติดต่อ/	-	065-021-2999	092-358-4477
หมายเหตุ		- ระยะเวลาเช่า 20 ปี - ค่าน้ำดิน 15 ล้านบาท - ค่าเช่า 220,000 บาท/เดือน	- ระยะเวลาเช่า 1 ปี

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทเอกสารสิทธิ์		โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ที่ตั้ง	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)
พิกัด GPS	Lat.18.741002 Lon.98.9583050	Lat.18.739170 Lon.98.956966	Lat.18.739170 Lon.98.956966
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0-3-50.0 ไร่	3-0-00.0 ไร่	5-0-00.0 ไร่
	หรือ 350.0 ตร.วา	หรือ 1,200.0 ตร.วา	หรือ 2,000.0 ตร.วา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 50.00 เมตร	ประมาณ 20.00 เมตร	ประมาณ 50.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนด้านหน้า	เสมอรระดับถนนด้านหน้า	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนด้านหน้า
	ประมาณ 0.40 เมตร		ประมาณ 0.30 เมตร
จำนวนหน้าดินถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
	และไฟฟ้าถนน	และไฟฟ้าถนน	และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
ผังเมือง	สีเหลือง/ที่ดินประเภท	สีเหลือง/ที่ดินประเภท	สีเหลือง/ที่ดินประเภท
	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร	พรบ.ควบคุมอาคาร
	เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่	เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่	เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	-	-	-
ราคาเสนอเช่า	-	ค่าเช่า 150,000.- บาท /เดือน	ค่าเช่า 705,556.- บาท /เดือน
		หรือ ตรว.ละ 125.- บาท /เดือน	หรือ ตรว.ละ 353.- บาท /เดือน
			ปรับเพิ่มค่าเช่าทุก 3 ปี 10%
เงื่อนไข	-	เสนอเช่า	เสนอเช่า
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	เจ้าของ	เจ้าของ
สถานที่ติดต่อ/	-	081-882-3732	081-835-2517
หมายเหตุ		- ระยะเวลาเช่า 3 ปี	- ระยะเวลาเช่า 9 ปี
			- ค่าหน้าดิน 5 ล้านบาท
			- ค่าเช่า 150,000 บาท/เดือน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทเอกสารสิทธิ์		โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ที่ตั้ง	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)
พิกัด GPS	Lat.18.741002 Lon.98.9583050	Lat.18.718853 Lon.98.943028	Lat.18.762453 Lon.98.973156
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตร.วา	0-2-10.0 ไร่ หรือ 210.0 ตร.วา	0-3-36.0 ไร่ หรือ 363.0 ตร.วา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 50.00 เมตร	ประมาณ 10.00 เมตร	ประมาณ 38.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.40 เมตร	เสมอระดับถนนด้านหน้า	เสมอระดับถนนด้านหน้า
จำนวนหน้าดินถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
ผังเมือง	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่	พรบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่	พรบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	-	16,000,000.00 บาท หรือ ตารางวาละ 76,190 บาท	138,000,000.00 บาท หรือ ตารางวาละ 380,165 บาท
ราคาเสนอเช่า	-	ค่าเช่า 30,000.- บาท /เดือน หรือ ตรว.ละ 143.- บาท /เดือน	-
เงื่อนไข	-	เสนอขาย-เช่า	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	เจ้าของ	เจ้าของ
สถานที่ติดต่อ/	-	081-952-67562	086-924-1001
หมายเหตุ		- ระยะเวลาเช่า 1 ปี ปัจจุบันมีผู้เช่าแล้ว	

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทเอกสารสิทธิ์		โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ที่ตั้ง	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)
พิกัด GPS	Lat.18.741002 Lon.98.9583050	Lat.18.736740 Lon.98.955650	Lat.18.736740 Lon.98.955650
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตร.วา	3-0-56.0 ไร่ หรือ 1,256.0 ตร.วา	0-2-38.0 ไร่ หรือ 238.0 ตร.วา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	ประมาณ 50.00 เมตร	ประมาณ 37.00 เมตร	ประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.40 เมตร	เสมอระดับถนนด้านหน้า	ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร
จำนวนหน้าดินถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.	ค.ส.ล.
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ขนาดอาคารประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
พื้นที่ใช้สอยประมาณ	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
ผังเมือง	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง/ที่ดินประเภท ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกฎหมายอื่นๆ	พรบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่	พรบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่	พรบ.ควบคุมอาคาร เขตปลอดภัยทางเดินอากาศสนามบินเชียงใหม่
การใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ปานกลาง	ปานกลาง
ราคาเสนอขาย	-	85,000,000.00 บาท หรือ ตารางวาละ 67,675 บาท	11,900,000.00 บาท หรือ ตารางวาละ 50,000 บาท
ราคาเสนอเช่า	-	-	-
เงื่อนไข	-	เสนอขาย	เสนอขาย
วันที่ทราบข้อมูล	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
ผู้ขาย/ ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณสุรินทร์	คุณศุภิกา
สถานที่ติดต่อ/	-	086-924-1001	083-566-4656
หมายเหตุ			

การประเมินมูลค่าโดยเปรียบเทียบคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)						
ปัจจัยที่พิจารณา	ระดับคะแนน (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า	
		2	5	6		
ทำเลที่ตั้ง	15	7	6	8	7	
การเข้าถึง	10	6	6	6	6	
รูปร่างและขนาดที่ดิน	15	5	4	6	6	
สภาพที่ดิน	10	5	5	6	6	
โครงสร้างพื้นฐาน	10	6	6	6	6	
สภาพแวดล้อม	15	7	6	8	7	
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10	6	5	6	6	
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5	6	6	6	6	
สภาพคล่อง	10	5	7	5	5	
รวม	100	595	560	650	620	

การปรับแก้ราคา โดยให้น้ำหนักของข้อมูล	ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน ที่ประเมินมูลค่า
	2	5	6	
เนื้อที่ (ตารางวา)	632.0	210.0	363.0	350.0
ราคาเสนอขาย (บาท / ตารางวา / เดือน)	200,000	76,190	380,165	
ราคาที่เหมาะสม (บาท / ตารางวา / เดือน)	190,000	70,000	350,000	
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	595	560	650	620
อัตราส่วนในการปรับแก้	1.04	1.11	0.95	1.00
ราคาที่ปรับแก้แล้ว	197,983.19	77,500.00	333,846.15	
ระดับความสำคัญของการเปรียบเทียบ	39.13%	23.91%	36.96%	100.0%
มูลค่าที่เปรียบเทียบได้	77,471	18,530	123,390	219,391
ค่าเช่าที่ดินบาท / ตารางวา / เดือน				220,000
RSQ				99.79%

คะแนนคุณภาพ	ดีมาก	คะแนน	(9 – 10)	ปานกลาง	คะแนน	(3 – 5)
(Rating Scale)	ดี	คะแนน	(6 – 8)	ต่ำ	คะแนน	(0 – 2)

น้ำหนักคุณภาพ (Relative Weight)	เป็นความเห็นผู้ประเมินฯ ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยที่คิดว่าผู้ซื้อให้ความสำคัญในการเปรียบเทียบ
น้ำหนักของข้อมูล (Comparability)	พิจารณาจากความเชื่อถือของข้อมูล ประโยชน์ใช้สอย และลักษณะทางกายภาพ โดยแยกระดับตามความคล้ายคลึงและความแตกต่าง ค่าระดับสูง หมายถึง มีความคล้ายคลึงกันมาก หากค่าหมายถึง มีความคล้ายคลึงกันน้อย โดยผลรวมน้ำหนักของตัวแปรต่าง ๆ เท่ากับ 100%

การกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของที่ดิน

องค์ประกอบวิเคราะห์	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
การเข้าถึง	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
รูปร่างและขนาดที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สภาพที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
โครงสร้างพื้นฐาน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ข้อบังคับตามกฎหมาย	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สภาพคล่อง	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง เปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมากำหนดเป็นราคาประเมินทรัพย์สินที่ดิน ตารางวาละ 220,000.-บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 77,000,000.-บาท

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ตามหลักการ Profit Rent Method

สมมติฐานในการประเมินสิทธิการเช่า						
1.)	มูลค่าสิทธิการเช่า	=	ผลต่างระหว่างค่าเช่าตลาดกับค่าเช่าตามสัญญา และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง			
2.)	เนื้อที่ที่ดินที่เช่า	0-3-50.0 ไร่	หรือ	350.0	ตารางวา	
3.)	มูลค่าตลาดของที่ดิน พิจารณาตารางการถ่วงน้ำหนักทรัพย์สินจากข้อมูลที่ 2, 5 และ 6 มีราคาที่ดินเท่ากับ 220,000-บาท /ตารางวา					
	หรือคิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม (V)	77,000,000-บาท				
4.)	การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน	ในการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน สามารถกำหนดได้โดยใช้อัตราผลตอบแทนทางตรง (Direct Yield) จากสูตร $V=I/R$ โดยมีรายละเอียดดังนี้ $V = \text{มูลค่ารวม} / I = \text{อัตราค่าเช่ารายปี} / R = \text{อัตราผลตอบแทน}$ จากการสำรวจข้อมูลการเสนอขายและเสนอเช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน พบว่า มีอัตราผลตอบแทน (R) ประมาณ 2.00%-2.25% จึงเห็นควรกำหนดอัตราผลตอบแทน (R) เท่ากับ 2.00% หรือคิดเป็นอัตราค่าเช่าที่ดิน (I) เท่ากับ 1,540,000 บาท/ปี หรือประมาณ 128,333.33 บาท/เดือน				
5.)	ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	1,540,000-บาท ต่อปี				
6.)	ระยะเวลาเช่า	รวม 30 ปี (อยู่ระหว่างการร่างสัญญา) แบ่งเป็น - สัญญาแบ่งให้เช่าที่ดิน แม็คโคร สาขาเชียงใหม่ 2 ต.ว. 18 พ.ย. 2567 กำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ 1 มี.ค. 2568 ถึง 29 ก.พ. 2571 และสามารถต่อสัญญาได้อีก 2 ครั้งว มีกำหนดคราวละ 3 ปี สิ้นสุด 28 ก.พ. 2578 - ทำสัญญาเพิ่มเติมโดยต่ออายุสัญญาเพิ่มอีก 21 ปี สิ้นสุด 29 ก.พ. 2598 (อยู่ระหว่างการร่างสัญญา)				
7.)	ระยะเวลาการลงทุน	นับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2598 รวม 29 ปี 3 เดือน				
8.)	อัตราคิดลด	6.00%				
(พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล รวมกับค่าความเสี่ยงจากการดำเนินงานธุรกิจ)						
9.)	อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด	10.00%	ทุก 3 ปี			
10.)	อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่เช่า ต้องมีการดูแลบำรุงรักษาที่ดีอยู่เสมอ ต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารสิ่งปลูกสร้างรวมถึงงานระบบต่างๆ ให้ดูทันสมัยและพร้อมใช้งานได้					
11.)	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินภายใต้มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างตามความประสงค์ของผู้จ้าง เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐาน หากมีการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่กำหนดเปลี่ยนแปลงไป					

การประเมินสิทธิการเช่าที่ดินโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

ระยะเวลาเช่า 29 ปี 3 เดือน (29.2500 ปี)

ปีที่	ระยะเวลา				ค่าเช่าตลาด (บาท)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	ค่าเช่าล่วงหน้า (บาท)	ผลต่างจากค่าเช่า (บาท)	PV.Factor	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (บาท)	หมายเหตุ	
1.0000	1 ธันวาคม	2568	ถึง	30 พฤศจิกายน	2569	1,540,000.00.-	504,000.00.-	-	1,036,000.00.-	0.943400	977,362.40.-	1 ปี
2.0000	1 ธันวาคม	2569	ถึง	30 พฤศจิกายน	2570	1,540,000.00.-	504,000.00.-	-	1,036,000.00.-	0.890000	922,040.00.-	1 ปี
3.0000	1 ธันวาคม	2570	ถึง	30 พฤศจิกายน	2571	1,540,000.00.-	630,000.00.-	-	910,000.00.-	0.839620	764,054.20.-	1 ปี
4.0000	1 ธันวาคม	2571	ถึง	30 พฤศจิกายน	2572	1,694,000.00.-	672,000.00.-	-	1,022,000.00.-	0.792090	809,515.98.-	1 ปี
5.0000	1 ธันวาคม	2572	ถึง	30 พฤศจิกายน	2573	1,694,000.00.-	672,000.00.-	-	1,022,000.00.-	0.747260	763,699.72.-	1 ปี
6.0000	1 ธันวาคม	2573	ถึง	30 พฤศจิกายน	2574	1,694,000.00.-	722,400.00.-	-	971,600.00.-	0.704960	684,939.14.-	1 ปี
7.0000	1 ธันวาคม	2574	ถึง	30 พฤศจิกายน	2575	1,863,400.00.-	739,200.00.-	-	1,124,200.00.-	0.665060	747,660.45.-	1 ปี
8.0000	1 ธันวาคม	2575	ถึง	30 พฤศจิกายน	2576	1,863,400.00.-	739,200.00.-	-	1,124,200.00.-	0.627410	705,334.32.-	1 ปี
9.0000	1 ธันวาคม	2576	ถึง	30 พฤศจิกายน	2577	1,863,400.00.-	1,444,800.00.-	-	418,600.00.-	0.591900	247,769.34.-	1 ปี
10.0000	1 ธันวาคม	2577	ถึง	30 พฤศจิกายน	2578	2,049,740.00.-	1,680,000.00.-	-	369,740.00.-	0.558390	206,459.12.-	1 ปี
11.0000	1 ธันวาคม	2578	ถึง	30 พฤศจิกายน	2579	2,049,740.00.-	1,680,000.00.-	-	369,740.00.-	0.526790	194,775.33.-	1 ปี
12.0000	1 ธันวาคม	2579	ถึง	30 พฤศจิกายน	2580	2,049,740.00.-	1,717,800.00.-	-	331,940.00.-	0.496970	164,964.22.-	1 ปี
13.0000	1 ธันวาคม	2580	ถึง	30 พฤศจิกายน	2581	2,254,714.00.-	1,730,400.00.-	-	524,314.00.-	0.468840	245,819.38.-	1 ปี
14.0000	1 ธันวาคม	2581	ถึง	30 พฤศจิกายน	2582	2,254,714.00.-	1,730,400.00.-	-	524,314.00.-	0.442300	231,904.08.-	1 ปี
15.0000	1 ธันวาคม	2582	ถึง	30 พฤศจิกายน	2583	2,254,714.00.-	1,769,334.00.-	-	485,380.00.-	0.417270	202,534.51.-	1 ปี
16.0000	1 ธันวาคม	2583	ถึง	30 พฤศจิกายน	2584	2,480,185.40.-	1,782,312.00.-	-	697,873.40.-	0.393650	274,717.86.-	1 ปี
17.0000	1 ธันวาคม	2584	ถึง	30 พฤศจิกายน	2585	2,480,185.40.-	1,782,312.00.-	-	697,873.40.-	0.371360	259,162.27.-	1 ปี
18.0000	1 ธันวาคม	2585	ถึง	30 พฤศจิกายน	2586	2,480,185.40.-	1,822,414.02.-	-	657,771.38.-	0.350340	230,443.63.-	1 ปี
19.0000	1 ธันวาคม	2586	ถึง	30 พฤศจิกายน	2587	2,728,203.94.-	1,835,781.36.-	-	892,422.58.-	0.330510	294,954.59.-	1 ปี
20.0000	1 ธันวาคม	2587	ถึง	30 พฤศจิกายน	2588	2,728,203.94.-	1,835,781.36.-	-	892,422.58.-	0.311800	278,257.36.-	1 ปี
21.0000	1 ธันวาคม	2588	ถึง	30 พฤศจิกายน	2589	2,728,203.94.-	1,877,086.44.-	-	851,117.50.-	0.294160	250,364.72.-	1 ปี
22.0000	1 ธันวาคม	2589	ถึง	30 พฤศจิกายน	2590	3,001,024.33.-	1,890,854.80.-	-	1,110,169.53.-	0.277510	308,083.15.-	1 ปี
23.0000	1 ธันวาคม	2590	ถึง	30 พฤศจิกายน	2591	3,001,024.33.-	1,890,854.80.-	-	1,110,169.53.-	0.261800	290,642.38.-	1 ปี
24.0000	1 ธันวาคม	2591	ถึง	30 พฤศจิกายน	2592	3,001,024.33.-	1,933,399.03.-	-	1,067,625.30.-	0.246980	263,682.10.-	1 ปี
25.0000	1 ธันวาคม	2592	ถึง	30 พฤศจิกายน	2593	3,301,126.77.-	1,947,580.44.-	-	1,353,546.32.-	0.233000	315,376.29.-	1 ปี
26.0000	1 ธันวาคม	2593	ถึง	30 พฤศจิกายน	2594	3,301,126.77.-	1,947,580.44.-	-	1,353,546.32.-	0.219810	297,523.02.-	1 ปี
27.0000	1 ธันวาคม	2594	ถึง	30 พฤศจิกายน	2595	3,301,126.77.-	1,991,401.00.-	-	1,309,725.76.-	0.207370	271,597.83.-	1 ปี
28.0000	1 ธันวาคม	2595	ถึง	30 พฤศจิกายน	2596	3,631,239.44.-	2,006,007.86.-	-	1,625,231.59.-	0.195630	317,944.06.-	1 ปี
29.0000	1 ธันวาคม	2596	ถึง	30 พฤศจิกายน	2597	3,631,239.44.-	2,006,007.86.-	-	1,625,231.59.-	0.184560	299,952.74.-	1 ปี
29.2500	1 ธันวาคม	2597	ถึง	29 กุมภาพันธ์	2598	907,809.86.-	501,501.96.-	-	406,307.90.-	0.181890	73,903.34.-	3 เดือน
รวม (บาท)					70,907,472.07.-	43,986,409.39.-	-	26,921,062.68.-		11,895,437.53.-		
มูลค่าปัจจุบันของสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 29.2500 ปี (ปีเศษ)										11,895,000.00.-		

หมายเหตุ มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินข้างต้นเป็นมูลค่าที่ทรัพย์สินสามารถปล่อยเช่าช่วงได้ตามที่ระบุในสัญญา

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของผู้ปลูกสร้าง

การประเมินในส่วนของผู้ปลูกสร้าง บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด เลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของอาคาร รายละเอียดการประเมินราคาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทนตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่รวม (ตร.ม)	ค่าก่อสร้าง (บาท/หน่วย)	มูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
1	อาคาร ค.ส.ล 2 ชั้น							
	พื้นที่ภายในอาคาร	1,727.00	18,000.00	31,086,000.00	0	0.00	-	31,086,000.00
	รวม	1,727.00		31,086,000.00				31,086,000.00
	รวมมูลค่าผู้ปลูกสร้าง							31,086,000.00
	หรือ (พิเศษ) เท่ากับ							31,090,000.00

หมายเหตุ 1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯ ได้เทียบเคียงกับบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนผู้ปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2568-2569

เป็นเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิง ในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนผู้ปลูกสร้าง

สรุปมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ 0 ไร่ 3 งาน 50.0 ตารางวา (350.0 ตารางวา)

ระยะเวลา 29.2500 ปี เป็นเงิน 11,895,000 บาท

ผู้ปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ เป็นเงิน 31,090,000 บาท

รวมมูลค่าทรัพย์สิน(พิเศษ) เป็นเงิน 42,990,000 บาท

(- สิ้นเปลืองสองล้านเก้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน -)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) / แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

ข้อมูลราคาพื้นที่เช่าร้านค้าปลีก (Retail Shop)

ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ หางดง 1	โครงการ Nim City
ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนมหิดล (ทล.1141)
0-3-50.0 ไร่	-	-
หรือ 350.0 ตร.วา	-	-
สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-	-
ประมาณ 50.00 เมตร	-	-
ถมแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า	-	-
ประมาณ 0.40 เมตร	-	-
1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ก.ศ.ล.	ก.ศ.ล.	ก.ศ.ล.
18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร
ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน
ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-	-
ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 125.00 ตารางเมตร	ประมาณ 40.00 ตารางเมตร
ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 95 %	ประมาณ 80 %
ปานกลาง - ดี	ปานกลาง - ดี	ปานกลาง - ดี
ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ห้องเปล่า ต้องตกแต่งเอง	ห้องเปล่า ต้องตกแต่งเอง
ห้องน้ำ ที่จอดรถ	ห้องน้ำ ที่จอดรถ	ห้องน้ำ ที่จอดรถ
สี่เหลี่ยมที่ดินประเภท	สี่เหลี่ยมที่ดินประเภท	สี่เหลี่ยมที่ดินประเภท
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ปานกลาง	ปานกลาง - ดี	ปานกลาง - ดี
-	ประมาณ 4,160 บาท / ตร.ม. / เดือน (36 ตรม.)	ประมาณ 2,000 บาท / ตร.ม. / เดือน / ชั้น 1 (35 ตรม.)
-		ประมาณ 1,250 บาท / ตร.ม. / เดือน / ชั้น 2 (40 ตรม.)
-	สัญญาเช่า 1 ปี	สัญญาเช่า 1 ปี
-	ชำระเงินประกัน 2 เดือน / ค่าไฟหน่วยละ 7 บาท	ชำระเงินประกัน 3 เดือน / ค่าไฟหน่วยละ 7 บาท
ชั้นวคม2568	ชั้นวคม2568	ชั้นวคม2568
-	คุณเล	คุณกุกกัก
-	โทร.081-705-0104	โทร.081-724-2313
-		
-		

ทรัพย์สิน	ข้อมูล ที่ 11
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	โครงการกาดฝรั่งวิลเลจ
ถนนเชิงใหม่ - หางดง (ทล.108)	ถนนเชิงใหม่ - หางดง (ทล.108)
0-3-50.0 ไร่	-
หรือ 350.0 ตร.วา	-
สี่เหลี่ยมผืนผ้า	-
ประมาณ 50.00 เมตร	-
ถมแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า	-
ประมาณ 0.40 เมตร	
1 ด้าน	1 ด้าน
ค.ศ.ล.	ค.ศ.ล.
18 / 30 เมตร	18 / 30 เมตร
ไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน	ไฟฟ้า น้ำประปา และไฟฟ้าถนน
ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	-
ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 43,00,213.00 ตารางเมตร
ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ 90 %
ปานกลาง - ดี	ปานกลาง - ดี
ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ห้องเปล่า ต้องตกแต่งเอง
ห้องน้ำ ที่จอดรถ	ห้องน้ำ ที่จอดรถ
สี่เหลี่ยม/ที่ดินประเภท	สี่เหลี่ยม/ที่ดินประเภท
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
ปานกลาง	ปานกลาง - ดี
-	ประมาณ 600 บาท / ตร.ม./ เดือน /ชั้น 1 (213 ตรม.)
	ประมาณ 900 บาท / ตร.ม./ เดือน /ชั้น 2 (43 ตรม.)
-	-
ธันวาคม 2568	ธันวาคม 2568
-	สำนักงาน
-	โทร. 091-027-8445 กด 1
-	

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทพื้นที่ค้าปลีก ภายใต้ชื่อ โครงการ Life xpress เพื่อให้เช่าทำให้เกิดรายได้จากการนำพื้นที่ภายในอาคารปล่อยเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่า และ / หรือการถือครองทรัพย์สิน ดังนั้นการกำหนดสมมติฐานหรือเงื่อนไขต่างๆ ที่มีผลต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารทรัพย์สิน โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นบริษัทฯ จึงกำหนดสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าด้วยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discount Cash Flow) ดังต่อไปนี้

1. รายละเอียดพื้นที่เช่าและการกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่า

ทรัพย์สินเป็น โครงการประเภทพื้นที่ค้าปลีกภายใต้ชื่อ "โครงการ Lifexpress" ที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่น ซึ่งเป็นอาคารก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว พร้อมให้เช่าเช่า ส่วนสถานการณ์การแข่งขันในตลาด บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ อยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างสูง โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีรายละเอียดพื้นที่โครงการดังนี้

จากการสำรวจ และตรวจสอบข้อมูลตลาดราคาเช่า บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าราคาเช่าพื้นที่ร้านค้าหรือพื้นที่ค้าปลีก (Retail Shop) อยู่ในช่วงราคาประมาณ 600 - 4,160 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพทำเลที่ตั้งโครงการ การคมนาคม สภาพอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภค ทำเลที่ตั้งภายในโครงการ ขนาดพื้นที่เช่า และเงื่อนไขการเช่าต่างๆ

เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้ว เห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นประเภทพื้นที่ค้าปลีกภายใต้ชื่อ "โครงการ Lifexpress" ที่ตั้งอยู่ในทำเลย่านพาณิชย์กรรมสภาพอาคารใหม่พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคครบครัน ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการอัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินฯ โดยพิจารณาจากข้อมูลราคาเช่าพื้นที่ร้านค้าปลีก (Retail Shop) ของโครงการอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ประกอบกับข้อมูลการให้เช่าพื้นที่ภายในโครงการที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งสามารถกำหนดเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าบริเวณชั้น 1 เท่ากับ 1,000.-บาท/ตารางเมตร/เดือน และชั้น 2 เท่ากับ 230.-บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเพิ่มในอัตราปีละ 3.0%

2. การกำหนดสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ โดยเริ่มปีที่ 2568 ประมาณ 98% ไปจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์

3. การกำหนดสมมติฐานรายได้

การประมาณการรายได้ พิจารณาแบ่งเป็น 5 รายการ ประกอบด้วย

หมวดรายได้ค่าเช่า	
- รายได้ค่าเช่าตามสัญญา	
- รายได้ค่าเช่าส่วนที่มีการเช่าเพิ่ม	
- รายได้ค่าส่วนกลาง	ตารางเมตรละ 50.00 บาทต่อเดือน / ปรับเพิ่มปีละ 3.0%
หมวดรายได้อื่นๆ	
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	20.0% ของต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค
- รายได้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	12.5% ของรายได้ค่าเช่า

4. การกำหนดสมมติฐานค่าใช้จ่าย

การดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ร้านค้าปลีก ต้นทุนค่าใช้จ่ายต่างๆ จะประกอบไปด้วย 2 หมวดหลักๆ ได้แก่ 1.รายจ่ายในการดำเนินงาน และ 2.ค่าใช้จ่ายที่เป็นรายจ่ายด้านค่าบริหารและการปรับปรุงอาคารในอนาคต โดยกำหนดให้เป็นสัดส่วนของรายได้หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จากเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง ตามลักษณะของค่าใช้จ่ายนั้นๆ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงาน	
- ค่าบริหารจัดการ	ตามข้อมูลการใช้ปัจจุบัน / ปรับเพิ่มปีละ 3.0%
- ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	18.0% จากค่าเช่ารวม
- ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด	3.5% จากค่าเช่ารวม
- ค่าบำรุงรักษา	2.0% จากค่าเช่ารวม
- ค่าเบี้ยประกันภัย	0.2% ของมูลค่าประกันอัคคีภัย 25,310,880.-บาท / ปรับเพิ่มปีละ 3.0%
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.0% จากค่าเช่ารวม
- ค่าเช่าที่ดิน	รายละเอียดตามสัญญาเช่าที่ดิน
รายจ่ายค่าบริหารและปรับปรุงอาคารในอนาคต	
- Rental Collection Fee	2.4% ของค่าเช่ารวม
- Incentive Fee	1.8% ของกำไรจากการดำเนินงาน
- Commission Fee	0.5 เดือนของมูลค่าสัญญา
- PM Fee	0.3% ของมูลค่าทรัพย์สินโครงการ FCS
- ค่าซ่อมเงินปรับปรุงในอนาคต	3.0% ของค่าเช่ารวม

การคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คำนวณตามอัตราภาษีมีรายละเอียดดังนี้

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ราคาประเมินที่ดินราชการ (บาท)	9,800,000	9,800,000	10,290,000	10,290,000	10,290,000	10,290,000	10,804,500	10,804,500	10,804,500	10,804,500
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	14,938,550	14,789,165	14,639,779	14,490,394	14,341,008	14,191,623	14,042,237	13,892,852	13,743,466	13,594,081
รวมราคาประเมินราชการ	24,738,550	24,589,165	24,929,779	24,780,394	24,631,008	24,481,623	24,846,737	24,697,352	24,547,966	24,398,581
อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
0 - 50 ล้านบาท ร้อยละ 0.3	74,216	73,767	74,789	74,341	73,893	73,445	74,540	74,092	73,644	73,196

ปีที่	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ราคาประเมินที่ดินราชการ (บาท)	11,344,725	11,344,725	11,344,725	11,344,725	11,911,961	11,911,961	11,911,961	11,911,961	12,507,559	12,507,559
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	13,444,695	13,145,924	12,847,153	12,548,382	12,249,611	11,950,840	11,652,069	11,353,298	11,054,527	10,755,756
รวมราคาประเมินราชการ	24,789,420	24,490,649	24,191,878	23,893,107	24,161,572	23,862,801	23,564,030	23,265,259	23,562,086	23,263,315
อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
0 - 50 ล้านบาท ร้อยละ 0.3	74,368	73,472	72,576	71,679	72,485	71,588	70,692	69,796	70,686	69,790

อัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
0 - 50 ล้านบาท ร้อยละ 0.3	68,894	67,997	68,977	68,081	67,185	66,288	67,362	66,466	65,569	64,673
50 - 200 ล้านบาท ร้อยละ 0.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
200 - 1,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,000 - 5,000 ล้านบาท ร้อยละ 0.6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	68,894	67,997	68,977	68,081	67,185	66,288	67,362	66,466	65,569	64,673

5. การกำหนดสมมติฐานอัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด พิจารณาจากสถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่งรวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินที่อัตรา 11.00 เปอร์เซ็นต์ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลบวกกับ ความเสี่ยงจากประเภทธุรกิจ การบริหารการตลาด ภาวะเศรษฐกิจ และความเสี่ยงจากระยะเวลาการถือครองทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าระยะเวลา 29.250 ปี

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

จากข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น บริษัท ฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้

เป็นเงิน 89,430,000.-บาท -บาท (- แปดสิบเก้าล้านสี่แสนสามหมื่นบาทถ้วน -)

ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

ปีที่ เริ่มต้น	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
วันสิ้นสุด	1 ธ.ค. 68 30 พ.ย. 69	1 ธ.ค. 69 30 พ.ย. 70	1 ธ.ค. 70 30 พ.ย. 71	30 พ.ย. 71 30 พ.ย. 72	1 ธ.ค. 72 30 พ.ย. 73	1 ธ.ค. 73 30 พ.ย. 74	1 ธ.ค. 74 30 พ.ย. 75	1 ธ.ค. 75 30 พ.ย. 76	1 ธ.ค. 76 30 พ.ย. 77	1 ธ.ค. 77 30 พ.ย. 78	1 ธ.ค. 78 30 พ.ย. 79	1 ธ.ค. 79 30 พ.ย. 80	1 ธ.ค. 80 30 พ.ย. 81	1 ธ.ค. 81 30 พ.ย. 82	1 ธ.ค. 82 30 พ.ย. 83
ระยะเวลา (เดือน)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
ระยะเวลาประเมินปี	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00
ก) ข้อมูลพื้นฐานในการประเมินฯ															
พื้นที่เช่ารวมถ้ำปลอก															
พื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด				(ตารางเมตรต่อเดือน)	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00
พื้นที่เช่ารวมต่อปี				(ตารางเมตรต่อปี)	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00
พื้นที่เช่าตามสัญญา				(ตารางเมตรต่อเดือน)	15,876.00	15,876.00	2,915.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
พื้นที่เช่าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม				(ตารางเมตรต่อเดือน)	0.00	0.00	12,960.22	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00
- พื้นที่เช่าบริเวณชั้น 1	ประมาณ 724.00 ตารางเมตร			(ตารางเมตรต่อเดือน)	0.00	0.00	7,569.22	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00
- พื้นที่เช่าบริเวณชั้น 2	ประมาณ 599.00 ตารางเมตร			(ตารางเมตรต่อเดือน)	0.00	0.00	5,391.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00
อัตราการเข้าพื้นที่ตามสัญญา				(เปอร์เซ็นต์)	100.00%	100.00%	18.37%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราการเข้าพื้นที่ส่วนที่เหลือ				(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าราคาตลาด / พื้นที่บริเวณชั้น 1				(บาท/ตรม./เดือน)	1,000.00	1,030.00	1,060.90	1,092.73	1,125.51	1,159.27	1,194.05	1,229.87	1,266.77	1,304.77	1,343.92
ประมาณการอัตราค่าเช่าราคาตลาด / พื้นที่บริเวณชั้น 2				(บาท/ตรม./เดือน)	230.00	236.90	244.01	251.33	258.87	266.63	274.63	282.87	291.36	300.10	309.10
ประมาณการอัตราค่าเช่าส่วนกลาง				(บาท/ตรม./เดือน)	50.00	51.50	53.05	54.64	56.28	57.96	59.70	61.49	63.34	65.24	67.20
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า				(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ข) การคำนวณ															
กระแสรายได้															
- รายได้ค่าเช่าตามสัญญา				(บาทต่อปี)	11,464,961.98	11,932,723.04	1,609,574.93	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้ค่าเช่าส่วนที่มีมีการเช่าเพิ่ม				(บาทต่อปี)	-	-	7,476,633.70	11,074,149.12	11,406,373.59	11,748,564.80	12,101,021.74	12,464,052.40	12,837,973.97	13,223,113.19	13,619,806.58
- รายได้ค่าเช่าส่วนกลาง	(ตารางเมตรละ 50.00 บาทต่อเดือน / ปรับเพิ่มปีละ 3.0%)			(บาทต่อปี)	793,800.00	817,614.00	828,392.92	850,058.56	875,560.32	901,827.12	928,881.94	956,748.40	985,450.85	1,015,014.37	1,045,464.81
กระแสรายได้ค่าเช่ารวม				(บาทต่อปี)	12,258,761.98	12,750,337.04	9,914,601.55	11,924,207.68	12,281,933.91	12,650,391.92	13,029,903.68	13,420,800.79	13,823,424.82	14,238,127.56	14,665,271.39
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	% ของต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	20.00%			2,647,892.59	2,754,072.80	2,141,553.93	2,575,628.86	2,652,897.72	2,732,484.66	2,814,459.20	2,898,892.97	2,985,859.76	3,075,435.55	3,167,698.62
- รายได้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	% ของรายได้ค่าเช่า	12.50%			859,872.15	894,954.23	681,465.65	830,561.18	855,478.02	881,142.36	907,576.63	934,803.93	962,848.05	991,733.49	1,021,485.49
กระแสรายได้รวม					15,766,526.72	16,399,364.07	12,737,621.13	15,330,397.72	15,790,309.65	16,264,018.94	16,751,939.51	17,254,497.69	17,772,132.62	18,305,296.60	18,854,455.50
รายจ่ายในการดำเนินงาน															
ค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่															
- ค่าบริหารจัดการ	(ตามข้อมูลการใช้ปัจจุบัน / ปรับเพิ่มปีละ 3.0%)			(บาทต่อปี)	1,360,800.00	1,401,624.00	1,443,672.72	1,486,982.90	1,531,592.39	1,577,540.16	1,624,866.37	1,673,612.36	1,723,820.73	1,775,535.35	1,828,801.41
- ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	(% จากค่าเช่ารวม)	18.00%		(บาทต่อปี)	2,206,577.16	2,295,060.67	1,784,628.28	2,146,357.38	2,210,748.10	2,277,070.55	2,345,382.66	2,415,744.14	2,488,216.47	2,562,862.96	2,639,748.85
- ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	(% จากค่าเช่ารวม)	3.50%		(บาทต่อปี)	429,056.67	446,261.80	347,011.05	417,347.27	429,867.69	442,763.72	456,046.63	469,728.03	483,819.87	498,334.46	513,284.50
- ค่าบำรุงรักษา	(% จากค่าเช่ารวม)	2.00%		(บาทต่อปี)	245,175.24	255,006.74	198,292.03	238,484.15	245,638.68	253,007.84	260,598.07	268,416.02	276,468.50	284,762.55	293,305.43
- ค่าเบี้ยประกันภัย	(ของมูลค่าประกันอัคคีภัย 25,310,880.-บาท / ปรับเพิ่มปีละ 3.0%)	0.20%		(บาทต่อปี)	50,621.76	52,140.41	53,704.63	55,315.76	56,975.24	58,684.49	60,445.03	62,258.38	64,126.13	66,049.91	68,031.41
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	(ตามอัตราภาษี)			(บาทต่อปี)	74,215.65	73,767.49	74,789.34	74,341.18	73,893.02	73,444.87	74,540.21	74,092.05	73,643.90	73,195.74	74,368.26
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(% จากค่าเช่ารวม)	1.00%		(บาทต่อปี)	122,587.62	127,503.37	99,146.02	119,242.08	122,819.34	126,503.92	130,299.04	134,208.01	138,234.25	142,381.28	146,652.71
- ค่าเช่าที่ดิน				(บาทต่อปี)	504,000	504,000	630,000	672,000	672,000	722,400	739,200	739,200	1,444,800	1,680,000	1,680,000
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน				(บาทต่อปี)	4,993,034.10	5,155,364.48	4,631,244.06	5,210,070.73	5,343,534.46	5,531,415.54	5,691,378.01	5,837,258.98	6,093,129.84	6,363,122.26	6,638,192.57
รายจ่ายค่าบริหารและปรับปรุงอาคารในอนาคต															
- Rental Collection Fee	(% ของค่าเช่ารวม)	2.40%			378,396.64	393,584.74	305,702.91	367,929.55	378,967.43	390,336.45	402,046.55	414,107.94	426,531.18	439,327.12	452,506.93
- Incentive Fee	(% ของกำไรจากการดำเนินงาน)	1.80%			187,111.73	195,307.47	140,412.13	175,543.15	181,220.54	186,160.80	191,853.27	198,056.35	191,744.49	194,091.25	200,839.61
- Commission Fee	(0.5 เดือนของมูลค่าสัญญา)				170,260.58	177,088.01	137,702.80	165,614.00	170,582.42	175,699.89	180,970.88	186,400.01	191,992.01	197,751.77	203,684.32
- PM Fee	(% ของมูลค่าทรัพย์สินโครงการ FCS)	0.30%			268,277.12	242,867.16	218,877.30	203,508.59	186,019.27	169,708.52	154,581.62	140,507.27	127,391.15	115,983.98	105,579.19
- สัรองเงินปรับปรุงในอนาคต	(% ของค่าเช่ารวม)	3.00%		(บาทต่อปี)	367,762.86	382,510.11	297,438.05	357,726.23	368,458.02	379,511.76	390,897.11	402,624.02	414,702.74	427,143.83	439,958.14
กระแสรายได้สุทธิ				(บาทต่อปี)	9,401,683.69	9,852,642.10	7,006,243.88	8,850,005.48	9,161,527.52	9,431,185.98	9,740,212.07	10,075,543.11	9,726,641.21	9,847,876.39	10,207,694.73
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ โดยกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดที่	11.00%				0.9009	0.8116	0.7312	0.6587	0.5935	0.5346	0.4817	0.4339	0.3909	0.3522	0.3173
มูลค่าปัจจุบันของกระแสรายได้สุทธิแต่ละงวด				(บาทต่อปี)	8,469,986.24	7,996,621.09	5,122,902.47	5,829,772.96	5,436,917.67	5,042,298.70	4,691,451.06	4,372,040.12	3,802,387.22	3,468,264.50	3,238,728.01
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินฯ	89,430,000.- บาท	(-แปลติบถัด้านต้นตาม همینบาทถ้วน-)													



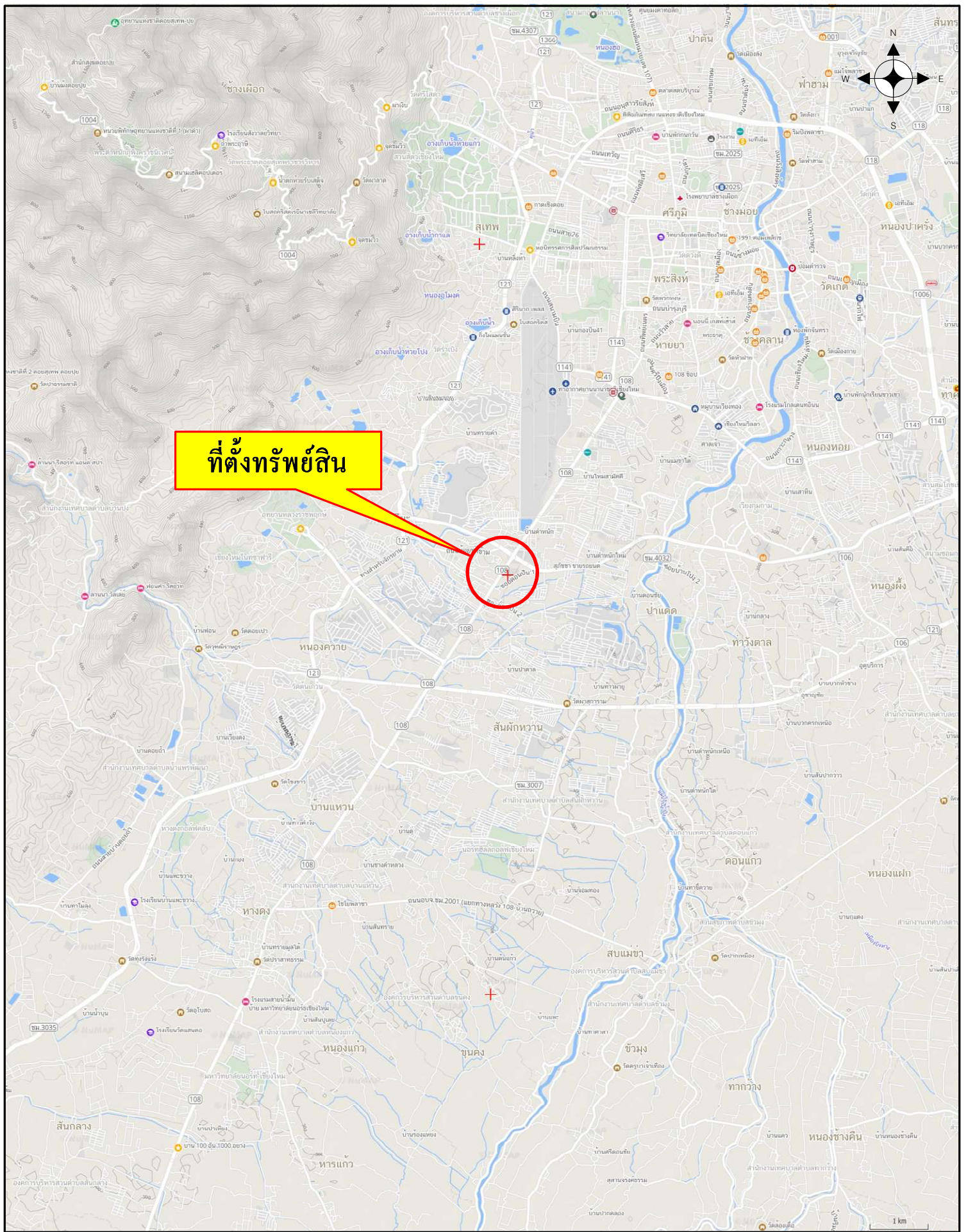
ตารางแสดงวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (ต่อ)

ปีที่	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
วันเริ่มต้น	1 ธ.ค. 83	1 ธ.ค. 84	1 ธ.ค. 85	1 ธ.ค. 86	1 ธ.ค. 87	1 ธ.ค. 88	1 ธ.ค. 89	1 ธ.ค. 90	1 ธ.ค. 91	1 ธ.ค. 92	1 ธ.ค. 93	1 ธ.ค. 94	1 ธ.ค. 95	1 ธ.ค. 96	1 ธ.ค. 97
วันสิ้นสุด	30 พ.ย. 84	30 พ.ย. 85	30 พ.ย. 86	30 พ.ย. 87	30 พ.ย. 88	30 พ.ย. 89	30 พ.ย. 90	30 พ.ย. 91	30 พ.ย. 92	30 พ.ย. 93	30 พ.ย. 94	30 พ.ย. 95	30 พ.ย. 96	30 พ.ย. 97	29 ก.พ. 98
ระยะเวลา (เดือน)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	3.00
ระยะเวลาสะสมปี	16.00	17.00	18.00	19.00	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00	29.25
ก) ข้อมูลพื้นฐานในการประเมินฯ															
พื้นที่เช่าเริ่มต้นอีก															
พื้นที่เช่าที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด		(ตารางเมตรต่อเดือน)	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00	1,323.00
พื้นที่เช่ารวมต่อปี		(ตารางเมตรต่อปี)	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	3,969.00
พื้นที่เช่าตามสัญญา		(ตารางเมตรต่อเดือน)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
พื้นที่เช่าที่คาดว่าจะมีการเช่าเพิ่ม		(ตารางเมตรต่อเดือน)	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	15,876.00	3,969.00
- พื้นที่เช่าบริเวณชั้น 1	ประมาณ 724.00 ตารางเมตร	(ตารางเมตรต่อเดือน)	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	8,688.00	2,172.00
- พื้นที่เช่าบริเวณชั้น 2	ประมาณ 599.00 ตารางเมตร	(ตารางเมตรต่อเดือน)	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	7,188.00	1,797.00
อัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญา		(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
อัตราการเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือ		(เปอร์เซ็นต์)	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%
ประมาณการอัตราค่าเช่าราชการตลาด / พื้นที่บริเวณชั้น 1		(บาท/ตรม./เดือน)	1,557.97	1,604.71	1,652.85	1,702.43	1,753.51	1,806.11	1,860.29	1,916.10	1,973.59	2,032.79	2,093.78	2,156.59	2,287.93
ประมาณการอัตราค่าเช่าราชการตลาด / พื้นที่บริเวณชั้น 2		(บาท/ตรม./เดือน)	358.33	369.08	380.15	391.56	403.31	415.41	427.87	440.70	453.92	467.54	481.57	496.02	542.01
ประมาณการอัตราค่าเช่าส่วนกลาง		(บาท/ตรม./เดือน)	77.90	80.24	82.64	85.12	87.68	90.31	93.01	95.81	98.68	101.64	104.69	107.83	117.83
ประมาณการอัตราการเพิ่มของค่าเช่า		(เปอร์เซ็นต์)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ข) การคำนวณ															
กระแสรายได้															
- รายได้ค่าเช่าตามสัญญา		(บาทต่อปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้ค่าเช่าส่วนที่มิมีการเช่าเพิ่ม		(บาทต่อปี)	15,789,088.67	16,262,761.33	16,750,644.17	17,253,163.49	17,770,758.40	18,303,881.15	18,852,997.58	19,418,587.51	20,001,145.14	20,601,179.49	21,219,214.88	21,855,791.32	5,970,603.32
- รายได้ค่าส่วนกลาง	(ตารางเมตรละ 50.00 บาทต่อเดือน / ปรับเพิ่มปีละ 3.0%)	(บาทต่อปี)	1,211,980.24	1,248,339.65	1,285,789.84	1,324,363.54	1,364,094.44	1,405,017.28	1,447,167.79	1,490,582.83	1,535,300.31	1,581,359.32	1,628,800.10	1,677,664.11	458,307.22
กระแสรายได้ค่าเช่ารวม		(บาทต่อปี)	17,001,068.91	17,511,100.98	18,036,434.01	18,577,527.03	19,134,852.84	19,708,898.43	20,300,165.38	20,909,170.34	21,536,445.45	22,182,538.81	22,848,014.98	23,533,455.43	6,428,910.54
- รายได้ค่าสาธารณูปโภค	% ของต้นทุนค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	20.00%	3,672,230.89	3,782,397.81	3,895,869.75	4,012,745.84	4,133,128.21	4,257,122.06	4,384,835.72	4,516,380.79	4,651,872.22	4,791,428.38	4,935,171.24	5,083,226.37	1,388,644.68
- รายได้การจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	% ของรายได้ค่าเช่า	12.50%	1,184,181.65	1,219,707.10	1,256,298.31	1,293,987.26	1,332,806.88	1,372,791.09	1,413,974.82	1,456,394.06	1,500,085.89	1,545,088.46	1,591,441.12	1,639,184.35	447,795.25
กระแสรายได้รวม			21,857,481.45	22,513,205.89	23,188,602.07	23,884,260.13	24,600,787.93	25,338,811.57	26,098,975.92	26,881,945.20	27,688,403.55	28,519,055.66	29,374,627.33	30,255,866.15	8,265,350.46
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															
รายได้รวมรวม															

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าภายใต้หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาพิจารณาประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลราคาตลาดในบริเวณใกล้เคียง สามารถนำมาสรุปเป็นมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ได้ดังนี้

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน / วิธีรายได้ (Income Approach)				
สิทธิการเช่าที่ดิน	เนื้อที่	0 ไร่ 3 งาน 50.0 ตารางวา (350.0 ตารางวา)		
	ระยะเวลา	29,2500 ปี		
สิ่งปลูกสร้าง	จำนวน	1 รายการ	เป็นเงิน	89,430,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ) เป็นเงิน			89,430,000	บาท
			(- แดสลิบเก้ล้านสี่แสนสามหมื่นบาทถ้วน -)	

หมายเหตุ มูลค่าดังกล่าวเป็นมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแอ็กซ์ตราฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART) ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึงสิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2598 ปัจจุบันเหลืออายุสัญญาเช่าประมาณ 29,2500 ปี หรือ 29 ปี 3 เดือน

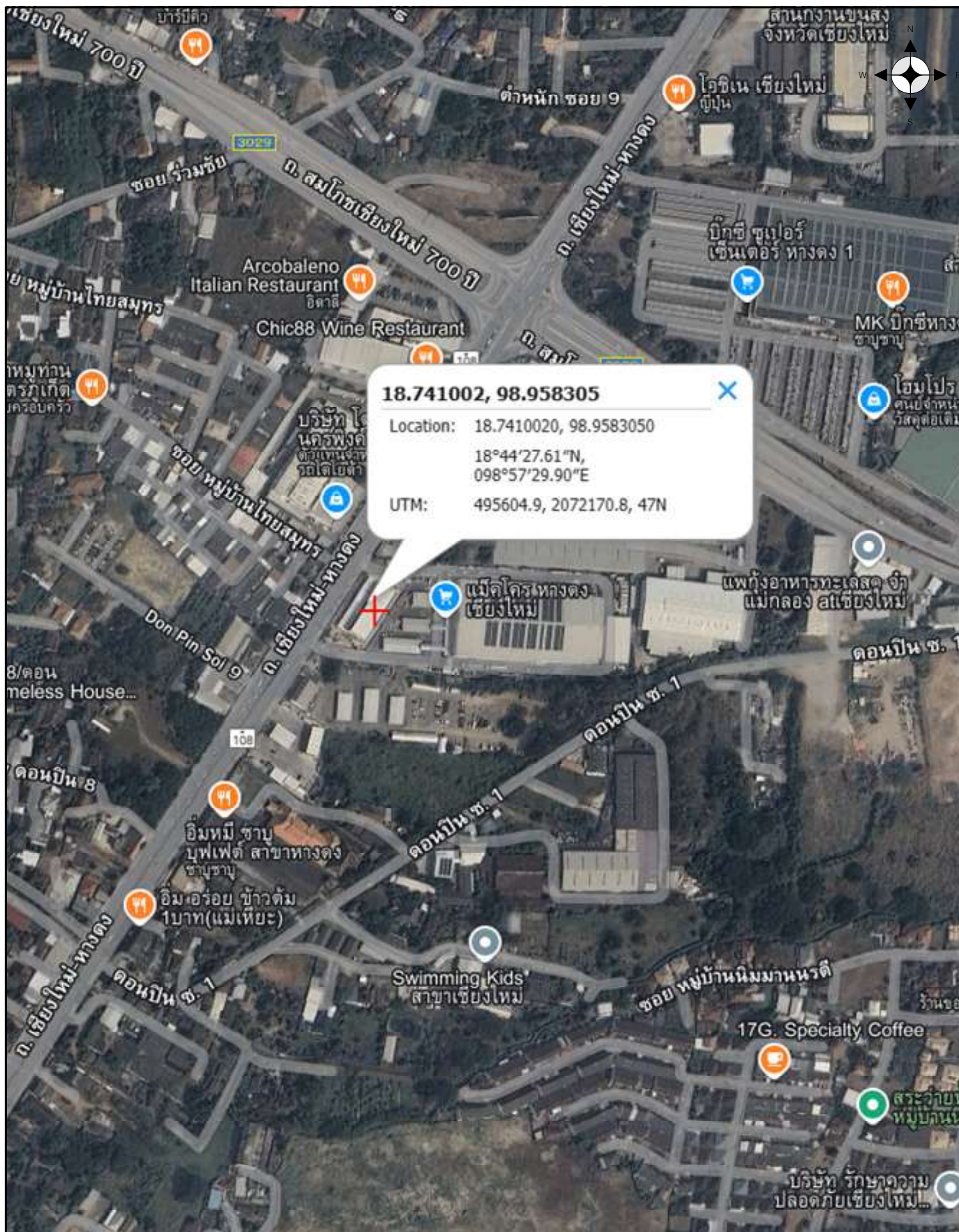


บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



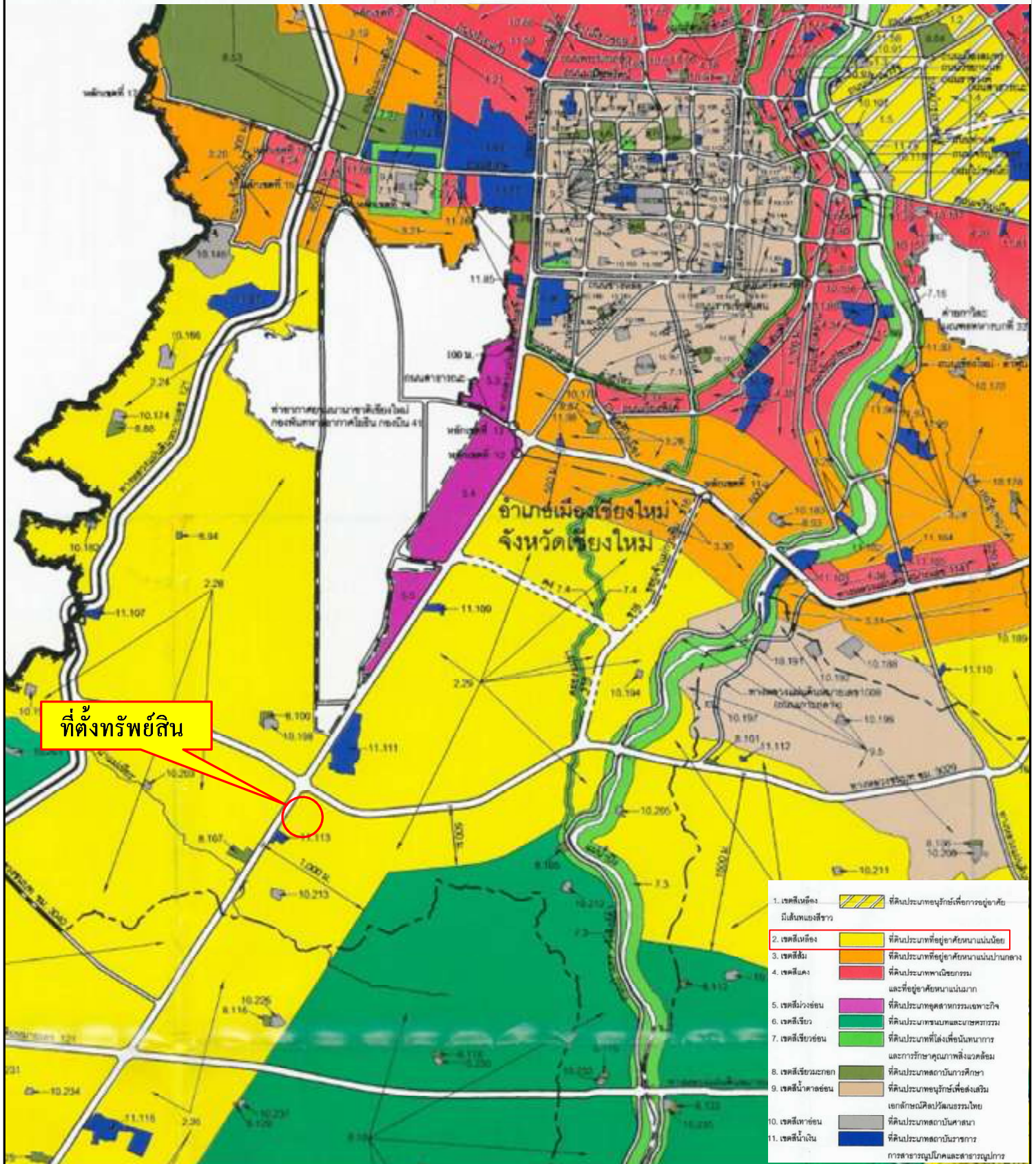
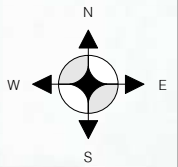
บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด

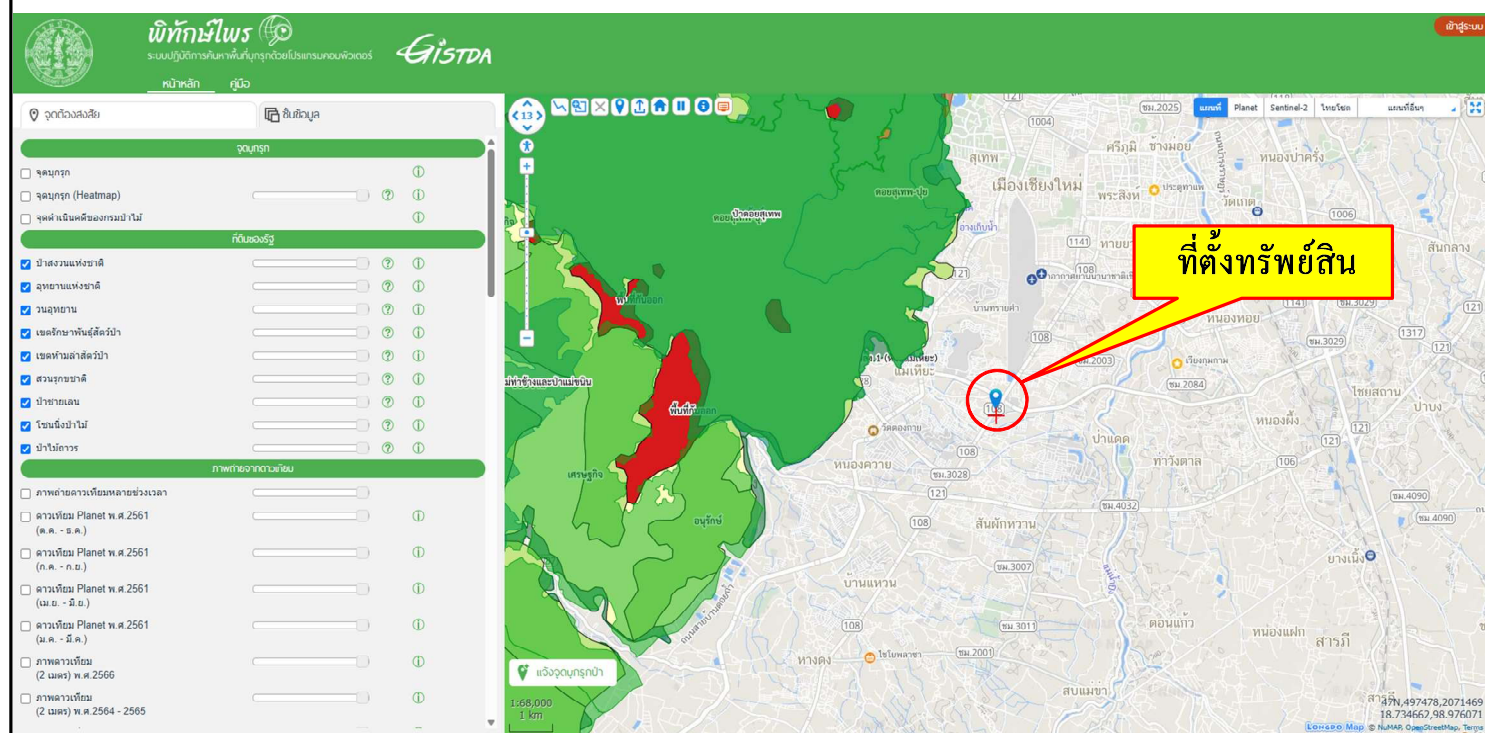
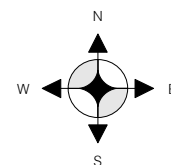
GA-H-68-0374-GL

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

แผนที่แสดงจุดพิกัดที่ตั้งทรัพย์สิน

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภทท้ายกฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่
พ.ศ. 2555



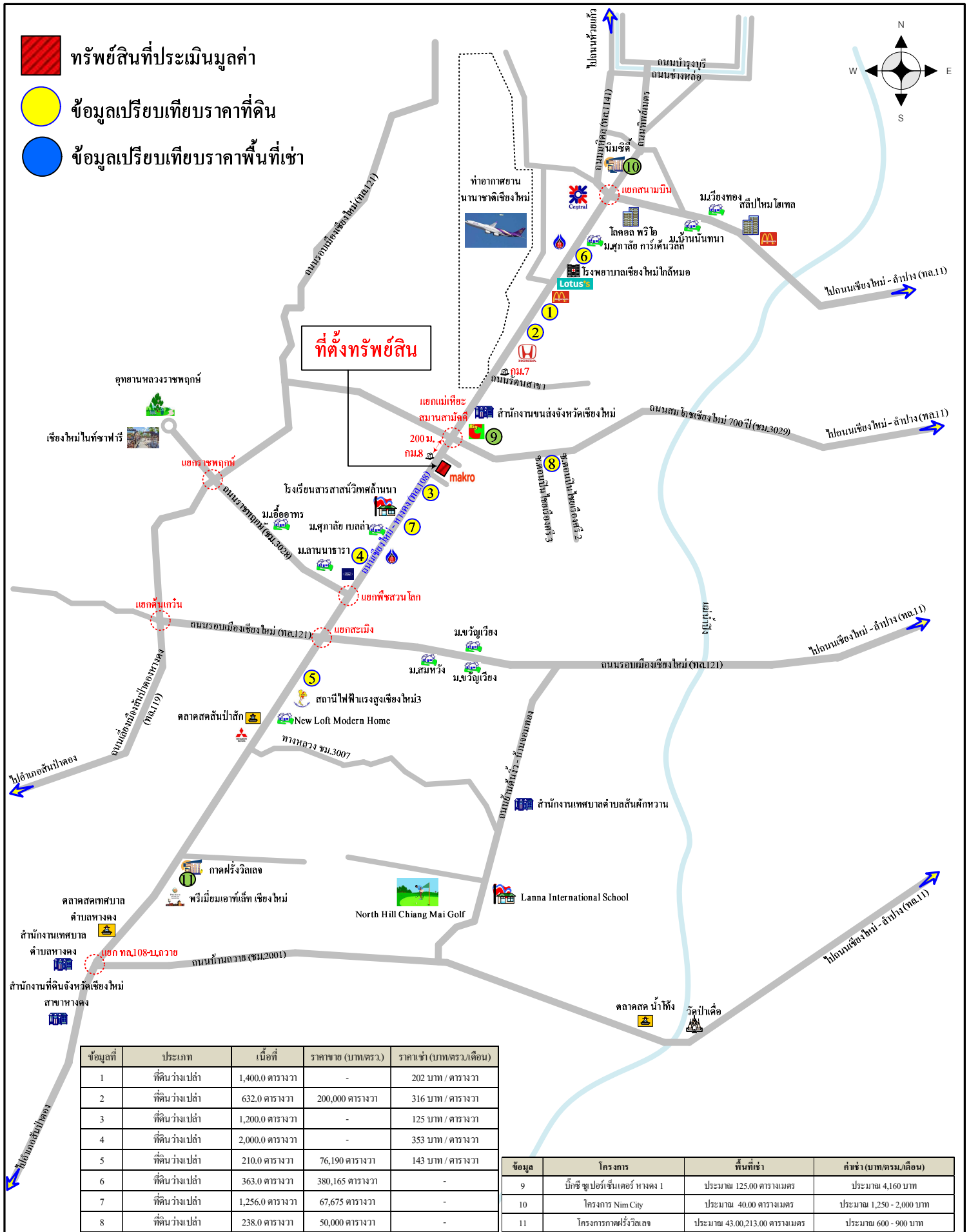


บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด

GA-H-68-0374-GL

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

แผนที่กรมป่าไม้



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด

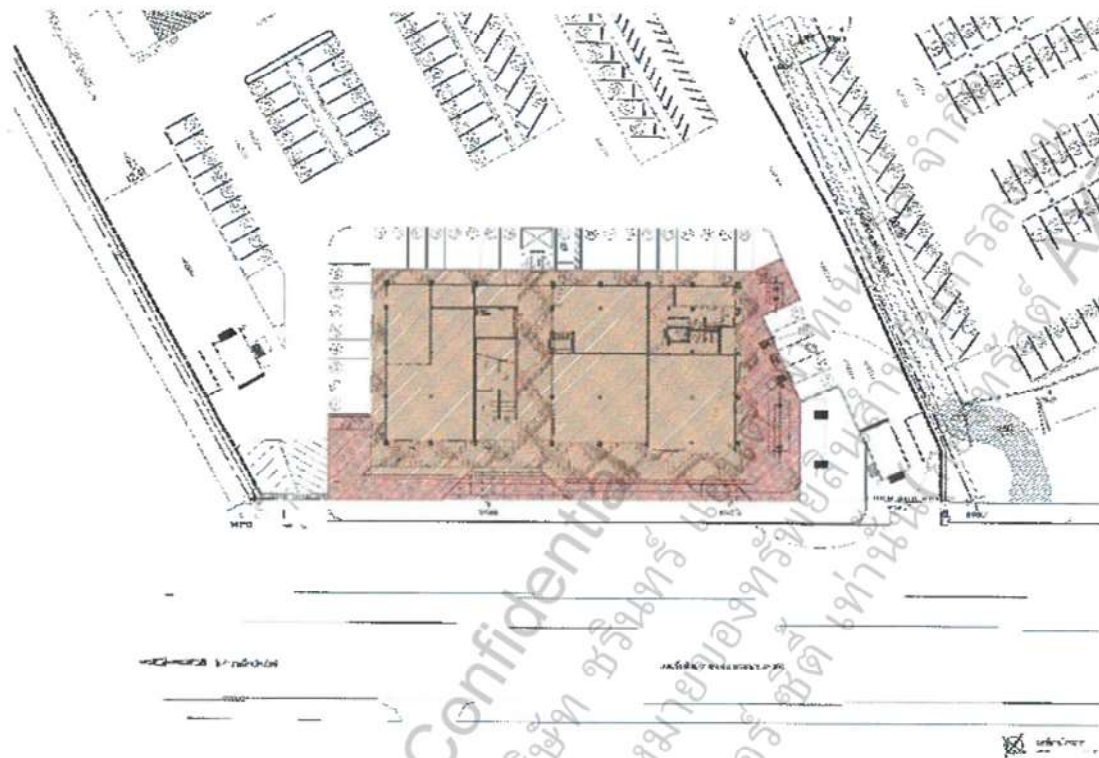
GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

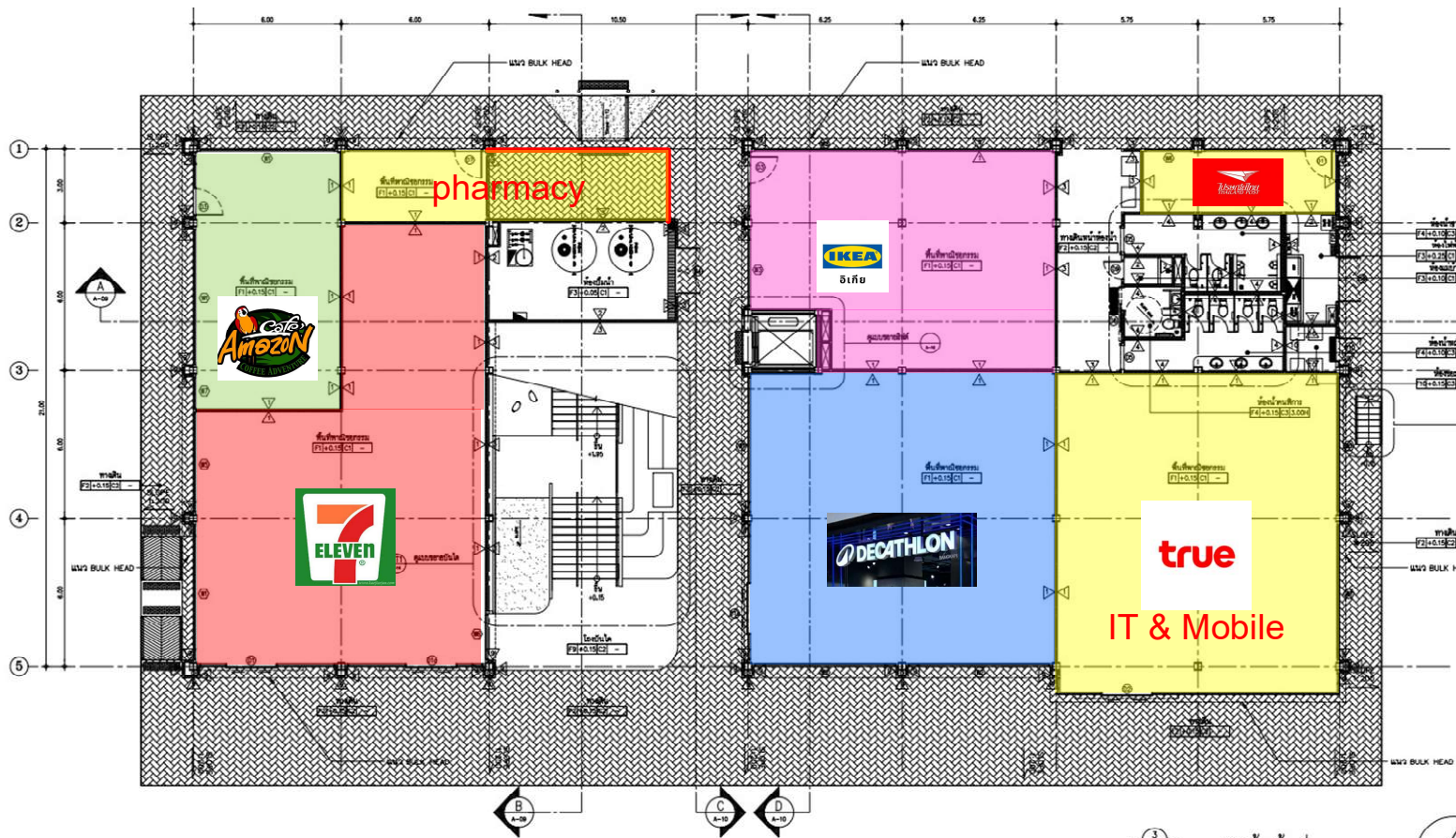
แผนที่ชี้แจงแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

2. แผนผังที่ดินที่เช่า

ที่ดินที่เช่าปรากฏตามพื้นที่ส่วนที่มีเงาสีส้ม ตามภาพด้านล่าง



เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า 0-3-50.0 ไร่ หรือเท่ากับ 350.0 ตารางวา



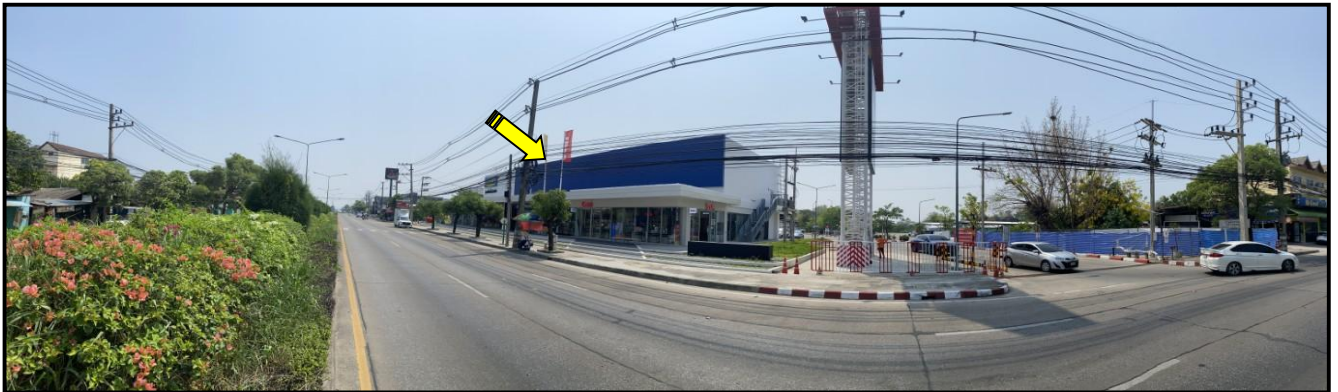
ผังพื้นที่ 1
ขนาด 1:100

1 : 100





จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / คัดถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / คัดถนนเชียงใหม่ - หางดง (ทล.108)



จุดถ่ายภาพที่ 3 : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ที่ดินพร้อมอาคาร ค.ศ.ล. 2 ชั้น



GRAPHIC A APPRAISAL Co.,Ltd.

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 4 : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ที่ดินพร้อมอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น



จุดถ่ายภาพที่ 5 : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ที่ดินพร้อมอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น



จุดถ่ายภาพที่ 6 : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ที่ดินพร้อมอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น



GRAPHIC A APPRAISAL Co., Ltd.

บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 7 : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ที่ดินพร้อมอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น



จุดถ่ายภาพที่ 8 : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ที่ดินพร้อมอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณพื้นที่ร้านค้า



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณพื้นที่ร้านค้า



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณพื้นที่ร้านค้า



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณพื้นที่ร้านค้า



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด

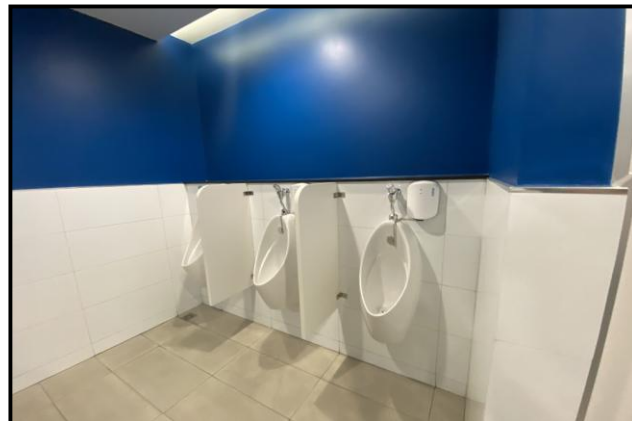
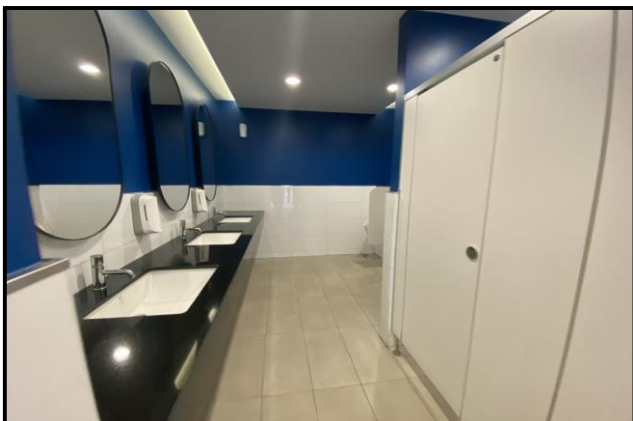
GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

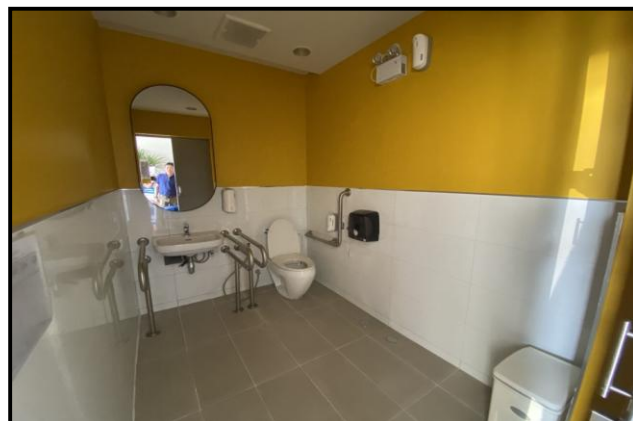
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณพื้นที่ร้านค้า



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณห้องน้ำ



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณห้องน้ำ



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

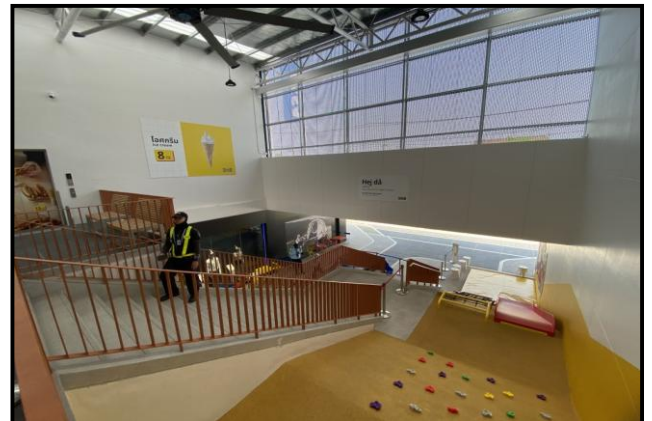
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณห้องระบบประปา



สภาพภายในอาคารชั้นล่าง / บริเวณห้องระบบไฟฟ้า



สภาพภายในอาคาร / บริเวณบันไดขึ้นลง - ระหว่างชั้น



สภาพภายในอาคารชั้นบน / บริเวณพื้นที่ร้านค้า

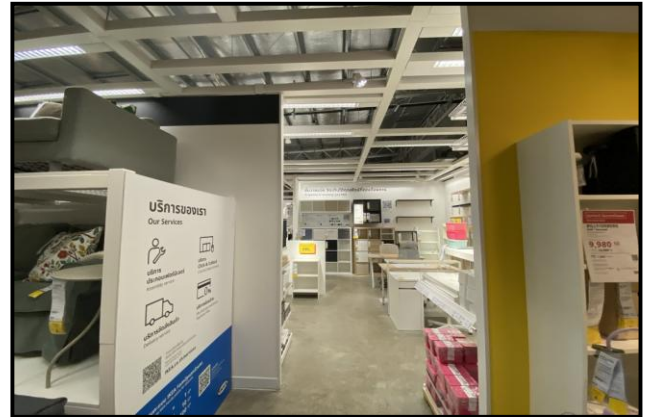


บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัด

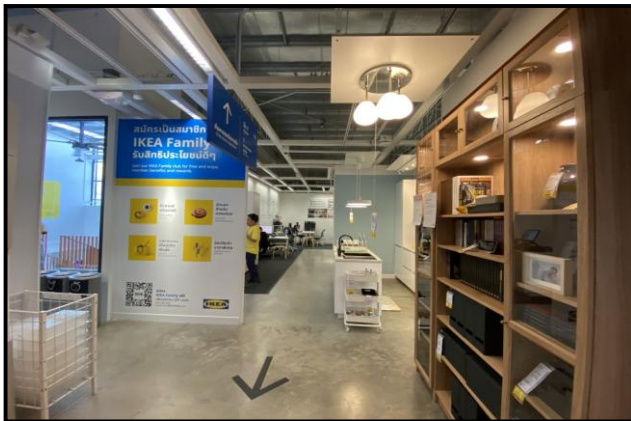
GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพภายในอาคารชั้นบน / บริเวณพื้นที่ร้านค้า



สภาพภายในอาคารชั้นบน / บริเวณพื้นที่ร้านค้า



ลิฟต์โดยสาร



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด

GA-H-68-0374-GL

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัด

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

ข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปพรaisal จำกัด

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

ข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 8



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพราซอล จำกัด

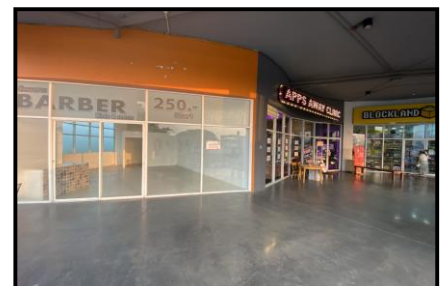
GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

ข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 10



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 11



บริษัท กราฟฟิค เอ แอปไพไรซอล จำกัด

GRAPHIC A APPRAISAL CO.,LTD.

GA-H-68-0374-GL

ข้อมูลเปรียบเทียบ