



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

รายงานเลขที่ : 68 AEV 04 – 0219 (GL)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์เหนือสิ่งปลูกสร้าง

โครงการ : Life Xpress เชียงใหม่

ที่ตั้ง : เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)

ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

จัดทำโดย

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH, Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1640/68/AP

รายงานเลขที่ 68 AEV 04 – 0219 (GL)

วันที่ 1 ตุลาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

ตามที่ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์เหนือสิ่งปลูกสร้าง
โครงการ	Life Xpress เชียงใหม่
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108) ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	โฉนดเลขที่ 11666, 11672 และ 11673 จำนวน 3 แปลง รวมเนื้อที่ดิน 13-1-37.3 ไร่ หรือ 5,337.3 ตารางวา แบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน ระยะเวลา 30 ปี รวมเนื้อที่ประมาณ 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ภาระผูกพัน	ตามรายละเอียดข้อ 3.1
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD.

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH, Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่ 28 เมษายน 2568
มูลค่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 93,800,000.- บาท (เก้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (นายอัครเอก เกษม เภกะนั้นนท์)
Asian Engineering Valuation co.,Ltd.
กรรมการผู้มีกรรมนาจลงนาม

บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

พินิจ รุ่งวาท

(นายพินิจ รุ่งวาท)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

นางสาวพจนา จิมคง

(นางสาวพจนา จิมคง)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.379



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH, Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

หมายเหตุ

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะเป็น สิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์เหนือสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ โดยกำหนดระยะเวลาการแบ่งเช่า 29 ปี 3 เดือน (ตามเงื่อนไขทางผู้ว่าจ้างเท่านั้น) ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์เหนือสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ Life Xpress เชียงใหม่ ระยะเวลาเช่า 29 ปี 3 เดือน ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2568 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2598 โดยอ้างอิงพื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าเท่านั้น (รายละเอียดการประเมินตามภาคผนวก ก.)

2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โครงการ Life Xpress เชียงใหม่ ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 11666, 11672 และ 11673 ติดภาระผูกพัน ตามหนังสือสัญญาแบ่งให้เช่าที่ดินแม่โคโร สาขาเชียงใหม่ 2 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 มีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 และตกลงให้คำมั่นให้ผู้เช่าได้เช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก 2 ครั้ง มีกำหนดคราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 9 ปี ซึ่งจะหมดระยะเวลาแบ่งเช่าที่ดิน ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2577 ตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน และสารบบจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ไม่พบว่ามีภาระจดทะเบียนการเช่า หรือสัญญาเช่าที่ดินใดๆ เนื่องจากตามสัญญาแบ่งให้เช่าที่ดินที่ได้รับมอบจากผู้ว่าจ้างเป็นการทำสัญญาเช่าระยะสั้นเพียง 3 ปี ไม่มีการจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน

3. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด และเป็น การประเมินภายใต้สมมติฐานตามรายงานฉบับนี้เท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

สารบัญ	หน้าที่
บทที่ 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
บทที่ 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและสภาพแวดล้อม	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	2
บทที่ 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน	3
3.2 รายละเอียดสัญญาเช่า	3
3.3 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ทางราชการ	5
3.4 การสำรวจที่ดิน	5
3.5 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	5
3.6 ระบบสาธารณูปโภค	6
บทที่ 4. รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	7
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
บทที่ 5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ และการใช้ประโยชน์สูงสุด	11
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	11
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	11
5.3 การเวนคืน	11
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	11
5.5 กฎหมายอื่นๆ	11
5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	11
บทที่ 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	12
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	12
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุด	12
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ	12
บทที่ 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	13
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	13
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	13
7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	14
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	14
บทที่ 8. สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	15

บทที่ 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ดร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2568

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้ทำการสำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินเมื่อ วันที่ 28 เมษายน 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ แบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วนของ โฉนดเลขที่ 11666, 11672 และ 11673 จำนวน 3 แปลง ระยะเวลาเช่า 30 ปี รวมเนื้อที่ประมาณ 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมจำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารศูนย์การค้าสูง 2 ชั้น โครงการ Life Xpress เลขที่ 171 หมู่ที่ 7

บทที่ 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและสภาพแวดล้อม

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โครงการ Life Xpress ตั้งอยู่ เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108) ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. ห้างสรรพสินค้า บีคี่ ซูเปอร์มาร์เก็ต หางดง	ประมาณ	0.30	กิโลเมตร
2. โรงเรียนสารสาสนวิเทศล้านนา	ประมาณ	0.38	กิโลเมตร
3. ท่าอากาศยานนานาชาติจังหวัดเชียงใหม่	ประมาณ	4.70	กิโลเมตร
4. โรงพยาบาลมหาราช	ประมาณ	6.40	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

จากจุดตัดทางแยกระหว่างถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108) และถนนสมโภชน์เชียงใหม่ 700 ปี บริเวณทางลอดแม่เหียะสมานสามัคคี ใช้เส้นทางถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108) มุ่งหน้าไปอำเภอหางดง ระยะทางประมาณ 230.00 เมตร จะพบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านซ้ายมือ (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สิน และผังบริเวณประกอบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนผ่านหน้า ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)

ผิวจราจร ค.ส.ล. กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 35.00 เมตร

จำนวน 2 ช่องจราจร พร้อม ไฟฟ้าถนน ทางระบายน้ำ ทางเท้า

- รถยนต์เข้า-ออก สามารถเข้า - ออกได้
- สิทธิในการใช้ทาง ทางสาธารณะประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์บริเวณโดยรอบทรัพย์สินเป็น ย่านพาณิชยกรรม

- แนวโน้มความเจริญ

แนวโน้มความเจริญอยู่ในเกณฑ์สูง

- การคมนาคม

การคมนาคมสะดวก

บทที่ 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

เอกสารสิทธิในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่เมื่อ วันที่ 28 เมษายน 2568 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ :			โฉนดที่ดิน									
ตำแหน่งที่ดิน			ระหว่าง 4746 II 9670 และ 9470 ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่									
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ประเมินเฉพาะส่วน			หมายเหตุ
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	11666	117ข	66	279	4	5	1	49.3	0	0	84.85	แบ่งเช่า
2	11672	117ข	72	277	10	3	3	41.0	0	0	42.88	แบ่งเช่า
3	11673	117ข	73	278	11	4	0	47.0	0	2	22.30	แบ่งเช่า
รวมเนื้อที่ดิน						13	1	37.3	0	3	50.0	ไร่
หรือ คิดเป็นเนื้อที่						5,337.3			350.0			ตารางวา

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ

หมายเหตุ จากการตรวจสอบ เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน และสารบบจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ไม่พบว่ามีภาระจดทะเบียนการเช่า หรือสัญญาเช่าที่ดินใดๆ เนื่องจากตามสัญญาแบ่งให้เช่าที่ดินที่ได้รับมอบจากผู้ว่าจ้างเป็นการทำสัญญาเช่าระยะสั้นเพียง 3 ปี จึงไม่มีการจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน

3.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน

ตามหนังสือสัญญาแบ่งให้เช่าที่ดินแม่โคโร สาขาเชียงใหม่ 2 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 มีรายละเอียดตามสัญญา ดังนี้

ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดิน โฉนดเลขที่ 11666, 11672 และ 11673 จำนวน 3 โฉนด รวมเนื้อที่ประมาณ 13-1-37.3 ไร่ หรือ 5,337.3 ตารางวา แบ่งให้เช่าบางส่วนที่ดินแปลงดังกล่าว เนื้อที่ดินที่ให้เช่าทั้งหมด รวมเนื้อที่ 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา

แปลงที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ที่ดินทั้งแปลง			เนื้อที่ที่ดินที่จะให้เช่า			หมายเหตุ
			ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	11672	277	3	3	41.0	0	0	42.88	เช่าบางส่วน
2	11673	278	4	0	47.0	0	2	22.30	เช่าบางส่วน
3	11666	279	5	1	49.3	0	0	84.85	เช่าบางส่วน
			13	1	37.3	0	3	50.0	ไร่
			5,337.3			350.0			ตารางวา

วัตถุประสงค์การเช่า : เพื่อก่อสร้างอาคารสำหรับประกอบกิจการค้า และจัดจำหน่ายสินค้าและธุรกิจอื่นๆ ที่ เกี่ยวข้อง รวมทั้งให้เช่าช่วงบางส่วนของที่ดินที่เช่า และ/หรือให้เช่าพื้นที่อาคารแก่บุคคลที่สามเพื่อประกอบ ธุรกิจที่ระบุข้างต้น

ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ระยะเวลาการเช่า : มีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 เมื่อครบกำหนด ระยะเวลาการเช่าข้างต้นผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นให้ผู้เช่าได้เช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก 2 คราวมีกำหนด คราวละ 3 ปี โดยเงื่อนไขในการเช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่อัตราค่าเช่าในแต่ละ คราวให้เป็นไปตามที่กำหนดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไปทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องแจ้งความ ประสงค์ในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาตามคำมั่นดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ล่วงหน้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในแต่ละคราวไม่น้อยกว่า 60 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา : ค่าเช่าเดือนละ 42,000.-บาท ชำระค่าเช่าภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน

ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไป : ตามตารางระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปในแต่ละคราว

ระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปในแต่ละคราว	อัตราค่าเช่ารายเดือน
ระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปครั้งที่ 1 ปีการเช่าที่ 4-6	56,000.- บาท (ห้าหมื่นหกพันบาทถ้วน)
ระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปครั้งที่ 2 ปีการเช่าที่ 7-9	61,600.- บาท (หกหมื่นหนึ่งพันหกร้อยบาทถ้วน)

หมายเหตุ : การตรวจสอบสิทธิตามกฎหมาย

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการ ตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็น อย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่ มีภาระผูกพัน ทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.3 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ทางราชการ

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ รอบบัญชี 2566 – 2569 เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกำหนดไว้เป็นรายแปลงดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ		หมายเหตุ
			(บาท/ตร.ว.)	(บาท)	
1	11666	2,149.3	28,000.00	60,180,400.00	-
2	11672	1,541.0	28,000.00	43,148,000.00	-
3	11673	1,647.0	28,000.00	46,116,000.00	-
รวม				149,444,400.00	

3.4 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ☒ ระวังแผนที่ 4746 II 9670 และ 9470
- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขตที่ดิน
- ☒ ได้สำรวจที่ดินโดยมีเจ้าหน้าที่ของทางโครงการ Life Xpress เชียงใหม่ เป็นผู้นำชี้ใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ☒ พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS : Lat 18.740832 LONG : 98.858159

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบตลอดจนวัตถุที่มีพิษที่อาจมี

3.5 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 3 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดินรวมทั้งสิ้น	: 13-1-37.3 ไร่ หรือ 5,337.3 ตารางวา
แบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน รวมเนื้อที่	: 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินที่แบ่งเช่า	
โดยรวมเป็นรูป	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (ด้านที่ใช้ประโยชน์)	: 1 ด้าน
ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้า-ออกหลัก	: ด้านทิศตะวันตก (ตามภาคผนวก ผังรูปแบ่งที่ดิน)

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์	: ที่ราบเชิงเขา
ระดับพื้นผิวดิน	: พัฒนามาจากดินแล้วมีระดับสูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.30 เมตร
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	: โครงการ Life Xpress เชียงใหม่

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ยาวประมาณ
ทิศเหนือ	รายละเอียดตามภาคผนวก	- เมตร
ทิศใต้	รายละเอียดตามภาคผนวก	- เมตร
ทิศตะวันออก	รายละเอียดตามภาคผนวก	- เมตร
ทิศตะวันตก	รายละเอียดตามภาคผนวก	- เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	: ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง
ปัญหามลพิษ	: ไม่มีปัญหามลพิษ
การตรวจสอบอื่นๆ	: ไม่มีปัญหาเรื่องอื่นๆ

3.6 ระบบสาธารณูปโภค

วันสำรวจ มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์, ระบบทางระบายน้ำ

บทที่ 4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่รวม (ตร.ม.)	ตั้งอยู่บน โฉนดเลขที่
1	อาคารศูนย์การค้าสูง 2 ชั้น	1,727.00	11666, 11672, 11673

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ผย.4) เลขที่ 001/2567 ออกให้ ณ วันที่ 16 ตุลาคม 2567 โดยได้รับแจ้งจาก บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เจ้าของอาคาร จะทำการก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดเลขที่ 11666, 11672 และ 11673 เป็นที่ดินของบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) เป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นกิจการพาณิชย์ มีพื้นที่รวมกัน 1,727.00 ตารางเมตร
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5) เลขที่ 002/2568 ออกให้ ณ วันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ใบรับรองแสดงว่า บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เจ้าของอาคาร ได้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ ผผ. 001/2567 ใบรับแจ้งเลขที่ 538/2568 ลงวันที่ 21 มกราคม 2568 อาคารควบคุมการใช้เป็นชนิดอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น พื้นที่ 1,727.00 ตารางเมตร โดยมี บริษัท ซีพี ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร ก่อสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่ 11666, 11672 และ 11673 เป็นที่ดินของบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

แบบแปลนที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนตามผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่า อาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าโดยมีเงื่อนไข และข้อจำกัดในการสำรวจ และตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพ โดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : อาคารศูนย์การค้า โครงการ Life Xpress เชียงใหม่

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น
ขนาดอาคาร (เมตร)	:	ประมาณ 21.00 x 46.50 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	1,727.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ชั้น 1 โถงทางเดิน, โถงหน้าลิฟท์, พื้นที่พาณิชย์กรรม, ห้องปั้มน้ำ, ห้องน้ำ-สุขา ห้องไฟฟ้า และห้องเก็บขยะ ชั้น 2 โถงหน้าลิฟท์, โถงทางเดิน และพื้นที่พาณิชย์กรรม
รูปแบบอาคาร	:	ทันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	0 ปี (เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ)
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	สแลป ค.ส.ล. และโครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี, ยิปซัมบอร์ดเล่นระดับ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	กระเบื้องเซรามิค, ทำพื้นอีพ็อกซี่
ประตู	:	กระจกบานกรอบอลูมิเนียม, บานเปิดเหล็ก, เหล็กม้วน
หน้าต่าง	:	กระจกบานกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	:	พื้น/ผนัง กระเบื้องเซรามิค
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	:	เคาน์เตอร์, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา, โถสุขภัณฑ์ชักโครกแบบชักโครก โถ ปัสสาวะชาย
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	โครงการ Life Xpress เชียงใหม่

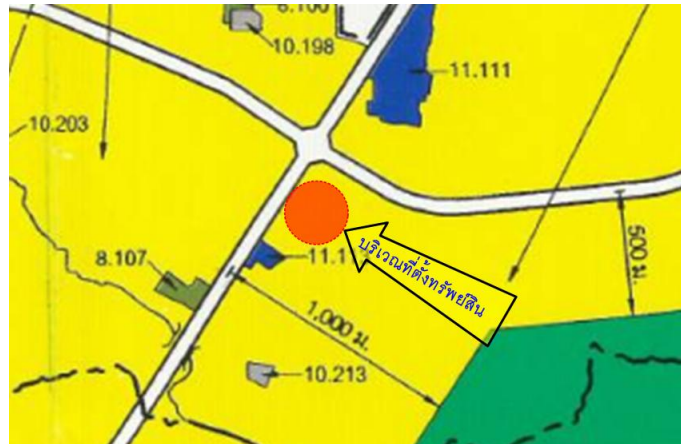
ระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย :

ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร	หม้อแปลงไฟฟ้า, เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง, ระบบกล้องวงจรปิด (CCTV), ระบบอินเทอร์เน็ตแบบไร้สาย, ระบบโทรศัพท์
ระบบประปาและสุขาภิบาล	ปั๊มควบคุมแรงดัน, ปั๊มน้ำเสีย, บ่อบำบัดน้ำเสีย, แทงค์เก็บน้ำ บ่อเก็บน้ำใต้ดิน
ระบบป้องกันอัคคีภัย	สายดับเพลิง, ถังดับเพลิง, กริ่งสัญญาณ, ตรวจจับควัน, บันไดหนีไฟ, ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้
ระบบขนส่งภายในอาคาร	ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด
ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน, ระบบระบายอากาศ

บทที่ 5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ และการใช้ประโยชน์สูงสุด

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่ พ.ศ.2555 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่โซนสีเหลือง)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเทศบาลเมืองแม่เหียะ จังหวัดเชียงใหม่การขออนุญาตปลูกสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5.3 การเวนคืน

จากการตรวจสอบ ปรากฏว่าทรัพย์สิน “ไม่อยู่” ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณประโยชน์ใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่นๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

- ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินเชียงใหม่ ท้องที่อำเภอแม่ริม อำเภอสันทราย อำเภอเมืองเชียงใหม่ อำเภอหางดง และอำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่ เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ.2535

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

- ไม่มี

บทที่ 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็ง และจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ข้อดี / จุดแข็ง

- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรมริมถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)
- ทรัพย์สินมีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ด้านธุรกิจ
- การคมนาคม มีการคมนาคมสะดวก
- สภาพแวดล้อมย่านธุรกิจ มีความเจริญสูง
- สภาพมีการดูแลรักษาดี

ข้อด้อย / จุดอ่อน

-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินคือ พาณิชยกรรม หรือพิจารณาใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบันบริษัท เห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการ ใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

ไม่มี

บทที่ 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ ยอมรับและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ (รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นแสดงในภาคผนวก ข.)

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณามูลค่าทรัพย์สินในลักษณะเป็น สิทธิการแบ่งเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์เหนือสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ โดยกำหนดระยะเวลาการแบ่งเช่า 29 ปี 3 เดือน (ตามเงื่อนไขทางผู้ว่าจ้างเท่านั้น) ดังนั้นทางบริษัท จึงพิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยการตั้งสมมติฐานการประเมินเป็นสิทธิการแบ่งเช่าที่ดิน พร้อมกรรมสิทธิ์เหนือสิ่งปลูกสร้างของ โครงการ Life Xpress เชียงใหม่ ระยะเวลาเช่า 29 ปี 3 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2568 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2598 โดยอ้างอิงพื้นที่เช่าอาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าเท่านั้น (รายละเอียดการประเมินตามภาคผนวก ก.)

2. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โครงการ Life Xpress เชียงใหม่ ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 11666, 11672 และ 11673 ติดภาระผูกพัน ตามหนังสือสัญญาแบ่งให้เช่าที่ดินแม่โคโร สาขาเชียงใหม่ 2 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 มีระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 และตกลงให้คำมั่นให้ผู้เช่าได้เช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก 2 คราว มีกำหนดคราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 9 ปี ซึ่งจะหมดระยะเวลาแบ่งเช่าที่ดิน ในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2577 ตรวจสอบ เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินและสารบบจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ไม่พบว่ามีภาระจดทะเบียนการเช่า หรือสัญญาเช่าที่ดินใดๆ เนื่องจากตามสัญญาแบ่งให้เช่าที่ดินที่ได้รับมอบจากผู้ว่าจ้างเป็นการทำสัญญาเช่าระยะสั้นเพียง 3 ปี ไม่มีการจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดิน

3. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด และเป็น การประเมินภายใต้สมมติฐานตามรายงานฉบับนี้เท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้าง

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้ตรวจสอบ และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สินความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับ การว่าจ้างอันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบ และสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีในการตรวจสอบเท่านั้น รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก

บทที่ 8. สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 28 เมษายน 2568 ดังต่อไปนี้ :

มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

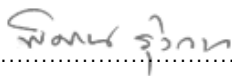
สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

เป็นเงินทั้งสิ้น 93,800,000.- บาท
(เก้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ว่าโดยตรง หรือโดยทางอ้อมโดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณวิชาชีพ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด



(นายพิมาน รุ่งวาว)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



(นางสาวพจนา ติมคง)

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.379

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	18.740832, 98.958159	18.757272, 98.969634	18.743447, 98.957542
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา	1-2-31.6 ไร่ หรือ 631.6 ตารางวา	6-3-99.0 ไร่ หรือ 2,799.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	-	ประมาณ 37.00 x 90.00 เมตร	ประมาณ 88.00 x 120.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	มีระดับสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ยังไม่ถมดิน มีระดับต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถมดิน แล้วสูงเสมอนถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-	-
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	คอนกรีต กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 35.00 เมตร สภาพปานกลาง	คอนกรีต กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 35.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 60.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ชื่อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
การเปรียบเทียบทำเล	-	ทำเลที่ตั้งคล้ายทรัพย์สิน	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
เงื่อนไข	-	เสนอขาย/เสนอให้เช่า	เสนอขาย/เสนอให้เช่า
วัน/เดือน/ปี	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณติ่ม	คุณวิโรจน์
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	092-358-4477	096-595-9564
ราคาเสนอขาย / ให้เช่า	-	ขายรวม 126,320,000.- บาท - เฉลี่ย ไร่ละ 80,000,000.- บาท - หรือ ตารางวาละ 200,000.- บาท	ขายรวม 419,850,000.- บาท - เฉลี่ย ไร่ละ 60,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 150,000.- บาท
หมายเหตุ :	-	- ให้เช่า รวมเดือน ละ 100,000.- บาท/เดือน - หรือ ตารางวาละ 158.33.- บาท/เดือน -สัญญาเช่า 3 ปี	- ให้เช่า รวมเดือน ละ 150,000.- บาท/เดือน - หรือ ตารางวาละ 53.59.- บาท/เดือน -สัญญาเช่า 3 ปี และให้ต่อสัญญาได้ 2 ช่วงๆ ละ 3 ปี

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	18.740832, 98.958159	18.747312, 98.951830	18.733163, 98.953230
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา	1-0-04.4 ไร่ หรือ 404.4 ตารางวา	7-3-13.0 ไร่ หรือ 3,113.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	-	ประมาณ 40.00 x 50.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 32.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	มีระดับสูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ได้รับการปรับปรุงถนนแล้วสูงเสมอนถนน	ได้รับการปรับปรุงถนนแล้วสูงเสมอนถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-	-
ผิวจราจร/ความกว้างและเขตทาง	คอนกรีต กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 35.00 เมตร สภาพปานกลาง	คอนกรีต กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 35.00 เมตร สภาพปานกลาง	คอนกรีต กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 35.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ชื่อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
การเปรียบเทียบทำเล	-	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม และอยู่อาศัย
เงื่อนไข	-	เสนอขาย/เสนอให้เช่า	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	คุณน้อย	สอบถาม
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	092-358-4477	062-269-6162
ราคาเสนอขาย / ให้เช่า	-	ขายรวม 50,550,000.- บาท - เฉลี่ย ไร่ละ 50,000,000.- บาท - หรือ ตารางวาละ 125,000.- บาท	ขายรวม 140,085,000.- บาท - เฉลี่ย ไร่ละ 18,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 45,000.- บาท
หมายเหตุ :	-	- ให้เช่า รวมเดือน ละ 50,000.- บาท/เดือน - หรือ ตารางวาละ 123.64.- บาท/เดือน - สัญญาเช่า 3 ปี และให้ต่อสัญญาได้ 2 ช่วงๆ ละ 3 ปี	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	18.729977, 98.949448	18.721697, 98.944964	18.718767, 98.943307
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	5-0-00.0 ไร่ หรือ 2,000.0 ตารางวา	0-1-57.6 หรือ 157.6 ตารางวา	1-0-29.0 ไร่ หรือ 429.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างประมาณ 58.00 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 25.00 เมตร	ประมาณ 27.00 x 45.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	3 ด้าน	2 ด้าน
ระดับดิน	ได้รับการปรับปรุงถมดิน แล้วสูงเสมอถนน	ได้รับการปรับปรุงถมดิน แล้วสูงเสมอถนน	ได้รับการปรับปรุงถมดิน แล้วสูงเสมอถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-	-
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	คอนกรีต กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 35.00 เมตร สภาพปานกลาง	คอนกรีต กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 35.00 เมตร สภาพปานกลาง	คอนกรีต กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 35.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
การเปรียบเทียบทำเล	ทำเลดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลดีดียวกว่าทรัพย์สิน	ทำเลดีดียวกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม และอยู่อาศัย
เงื่อนไข	เสนอให้เช่า	เสนอขาย	เสนอขาย/เสนอให้เช่า
วัน/เดือน/ปี	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณป๊อก	ประกาศขาย	คุณนุช
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	081-835-2517	098-995-3928	090-280-6182
ราคาเสนอขาย / ให้เช่า	- ให้เช่า รวมเดือน ละ 150,000.- บาท/เดือน - หรือ ตารางวาละ 75.- บาท/เดือน	ขายรวม 12,000,000.- บาท - หรือ ตารางวาละ 76,142.- บาท	ขายรวม 23,595,000.- บาท - เชื้อ ไร่ละ 22,000,000.- บาท - หรือ ตารางวาละ 55,000.- บาท
หมายเหตุ :	- คำนวณดิน 5,000,000.- บาท - สัญญาเช่า 9 ปี	-	- ให้เช่า รวมเดือน ละ 60,000.- บาท/เดือน - หรือ ตารางวาละ 139.86.- บาท/เดือน - สัญญาเช่า 3 ปี และให้ต่อสัญญาได้ 2 ช่วงๆ ละ 3 ปี

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน – พื้นที่พาณิชย์กรรม

ที่.	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		
			8	9	10
1	ชื่อห้างสรรพสินค้า/ศูนย์การค้า	โครงการ Life Xpress เชียงใหม่	ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์มาเก็ต หางดง	ห้างสรรพสินค้า โลตัส เชียงใหม่ หางดง	W-mall
2	ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี
	ค่าพิกัด GPS : Lat, long	18.740832, 98.958159	18.743528, 98.961503	18.758626, 98.972468	18.748243, 99.018392
3	รูปแบบห้างสรรพสินค้า/ศูนย์การค้า	ทันสมัย	ทันสมัย	ทันสมัย	ทันสมัย
4	จำนวนชั้น	2 ชั้น	2 ชั้น	2 ชั้น	1 ชั้น
5	สภาพอาคาร	ทันสมัย	ทันสมัย	ทันสมัย	ทันสมัย
6	พื้นที่ให้เช่า	1,727.00 ตารางเมตร	36.00 ตารางเมตร	6.00 ตารางเมตร	110.00 ตารางเมตร
7	ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ค.ส.ล.18.00 / 35.00 เมตร	ค.ส.ล.18.00 / 35.00 เมตร	ค.ส.ล.18.00 / 35.00 เมตร	ค.ส.ล.18.00 / 30.00 เมตร
8	สาธารณูปโภคที่มี	ครบถ้วน	ครบถ้วน	ครบถ้วน	ครบถ้วน
9	ผังเมือง	เขตสีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
10	ข้อมูลหมายเหตุอื่นๆ	-	-	-	-
11	ทำเล และสภาพแวดล้อม	ย่านธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย	ย่านธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย	ย่านธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัยชานเมือง
12	อัตราค่าเช่า	-	4,200.00 บาท/ตร.ม./เดือน	2,500.00 บาท/ตร.ม./เดือน	350.00 บาท/ตร.ม./เดือน
13	เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า	เสนอให้เช่า	เสนอให้เช่า
14	วันที่สำรวจข้อมูล	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568
15	แหล่งข้อมูล	-	คุณธนัญญา	คุณเทล	คุณตรีม
16	เบอร์โทรศัพท์/อื่นๆ	-	081-705-0104	095-678-9320	080-803-8666
17	อื่นๆ	- โครงการตั้งอยู่ภายในพื้นที่โครงการ	-พื้นที่เช่าตั้งอยู่บริเวณลานโปรโมชั่นของห้างฯ	-พื้นที่ให้เช่า บริเวณทางเดินภายในห้างฯ	-ร้านค้าให้เช่าภายในสถานีบริการน้ำมัน บางจาก
		ศูนย์การค้า แม็คโคร หางดง เชียงใหม่			

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน – พื้นที่พาณิชย์กรรม

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		
			11	12	13
1	ชื่อห้างสรรพสินค้า/ศูนย์การค้า	โครงการ Life Xpress เชียงใหม่	ห้างสรรพสินค้าบีคี่ ซูเปอร์มาเก็ต ดอนจัน	Machuda Lighting	อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ เชียงใหม่
2	ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ (ทล.11)	ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ (ทล.11)	ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ (ทล.11)
	ค่าพิกัด GPS : Lat, long	18.740832, 98.958159	18.768395, 99.032464	18.785843, 99.026917	18.795443, 99.022680
3	รูปแบบห้างสรรพสินค้า/ศูนย์การค้า	ทันสมัย	ทันสมัย	โซว์รูม	ทันสมัย
4	จำนวนชั้น	2 ชั้น	2 ชั้น	1 ชั้น	2 ชั้น
5	สภาพอาคาร	ทันสมัย	ทันสมัย	ปานกลาง	ปานกลาง
6	พื้นที่ให้เช่า	1,727.00 ตารางเมตร	100.00 ตารางเมตร	128.00 ตารางเมตร	127.00 ตารางเมตร
7	ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ค.ส.ล.18.00 / 35.00 เมตร	ค.ส.ล.36.00 / 80.00 เมตร	ค.ส.ล.36.00 / 80.00 เมตร	ค.ส.ล.36.00 / 80.00 เมตร
8	สาธารณูปโภคที่มี	ครบถ้วน	ครบถ้วน	ครบถ้วน	ครบถ้วน
9	ผังเมือง	เขตสีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	เขตสีแดง ประเภทพาณิชยกรรม	เขตสีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
10	ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-	-
11	ทำเล และสภาพแวดล้อม	ย่านธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย	ย่านธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย	ย่านธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย	ย่านธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย
12	อัตราค่าเช่า	-	250.00 บาท/ตร.ม./เดือน	600.00 บาท/ตร.ม./เดือน	900.00 บาท/ตร.ม./เดือน
13	เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า	เสนอให้เช่า	เสนอให้เช่า
14	วันที่สำรวจข้อมูล	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568
15	แหล่งข้อมูล	-	สอบถาม	คุณแจ้ว	คุณนัฐกุล
16	เบอร์โทรศัพท์อื่นๆ	-	065-525-6193	081-595-9429	088-980-8777
17	อื่นๆ	- โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ	-พื้นที่เช่าตั้งอยู่บริเวณที่จอดรถของอาคาร	-พื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม	-พื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม
		ศูนย์การค้า แม็คโคร หางดง เชียงใหม่			

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน – พื้นที่พาณิชย์กรรม

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ		
		14	15	16
ชื่อห้างสรรพสินค้า/ศูนย์การค้า	โครงการ Life Xpress เชียงใหม่	Greenpark Community Mall	มีโชค พลาซ่า	MAYA Lifestyle Shopping Center
ทำเลที่ตั้ง	ถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108)	ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ (ทล.11)	ถนนสมโภชเชียงใหม่ 700 ปี	ถนนซูเปอร์ไฮเวย์ (ทล.11) และถนนห้วยแก้ว
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	18.740832, 98.958159	18.806669, 99.021596	18.823911, 99.011136	18.795443, 99.022680
รูปแบบห้างสรรพสินค้า/ศูนย์การค้า	ทันสมัย	ทันสมัย	ทันสมัย	ทันสมัย
จำนวนชั้น	2 ชั้น	1 ชั้น	1-2 ชั้น	6 ชั้น
สภาพอาคาร	ทันสมัย	ทันสมัย	ทันสมัย	ทันสมัย
พื้นที่ให้เช่า	1,727.00 ตารางเมตร	500.00 ตารางเมตร	96.00 ตารางเมตร	150.00 ตารางเมตร
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ค.ส.ล.18.00 / 35.00 เมตร	ค.ส.ล.24.00 / 40.00 เมตร	ค.ส.ล.18.00 / 30.00 เมตร	ค.ส.ล.24.00 / 40.00 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ครบถ้วน	ครบถ้วน	ครบถ้วน	ครบถ้วน
ผังเมือง	เขตสีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีแดง ประเภทพาณิชย์กรรม	เขตสีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	เขตสีแดง ประเภทพาณิชย์กรรม
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-	-	-
ทำเล และสภาพแวดล้อม	ย่านธุรกิจการค้า และที่อยู่อาศัย	ย่านธุรกิจการค้า	ย่านธุรกิจการค้า	ย่านธุรกิจการค้า
อัตราค่าเช่า	-	500.00 บาท/ตร.ม./เดือน	312.50 บาท/ตร.ม./เดือน	2,120.00 บาท/ตร.ม./เดือน
เงื่อนไข	-	เสนอให้เช่า	เสนอให้เช่า	เสนอให้เช่า
วันที่สำรวจข้อมูล	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568	เมษายน 2568
แหล่งข้อมูล	-	คุณเปี้ยว	สอภาม	คุณวิกกี
เบอร์โทรศัพท์/อื่นๆ	-	093-377-3994	088-547-2052	087-192-4168
อื่นๆ	- โครงการตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการ	- พื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม	- พื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม	- พื้นที่ให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม
	ศูนย์การค้า แม็คโคร หางดง เชียงใหม่			

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง
การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

วิธีการคำนวณสิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน

รายละเอียดการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

1. ที่ดินเนื้อที่ประเมิน 0-3-50.0 ไร่ หรือ	350.00	ตารางวา
2. มูลค่าตลาด ตารางวาละ	200,000	บาท (รายละเอียดตามการวิเคราะห์ด้วย WQS)
3. Cap. Rate Use	3.0%	(โดย Mkt.Cap rate เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3-4 %)
4. Discount Rate	Discount Rate = Risk free + Risk premium Risk Free = 2.43% ระยะเวลา 10 ปี เฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี Risk Premium = 8.50% พิจารณาจากต้นทุนทางการเงิน (อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ MLR เฉลี่ย) Discount Rate = 10.93% อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินประมาณ 11.00%	
5. ค่าเช่าตลาดรายเดือน ตารางวาละ	500.00	บาท
6. ค่าเช่าตลาดรายเดือน	175,000.00	บาท
7. ค่าเช่าตลาดรายปี	2,100,000.00	บาท
8. อายุสัญญา คงเหลือ	29.83	ปี (29 ปี 3 เดือน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)
9. ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่ม	10.00%	ทุก 3 ปี
10. ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญา	<u>(ตามตารางแสดงค่าเช่าที่ดินตามสัญญา)</u>	

ตารางการวิเคราะห์ราคาตลาดที่ดิน ทรัพย์สิน ส่วนที่ 1
 วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก ปัจจัย (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมิน
		1	3	6	7	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)		631.60	404.40	157.6	429.00	350.0
1. ปัจจัยทำเล / ที่ตั้ง						
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	9	7	8	8	8
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	0	8	8	8	8	8
2. ปัจจัยทางกายภาพ						
ขนาดเนื้อที่ดิน	20	8	7	6	7	7
รูปร่างที่ดิน	0	8	8	8	8	8
สภาพระดับที่ดิน	10	7	8	7	7	10
3.ปัจจัยสภาพแวดล้อม						
สาธารณูปโภค	0	10	10	10	10	10
ความเจริญโดยรอบ	20	8	7	6	6	8
สภาพคลอง	15	7	7	6	6	8
4. ข้อจำกัดทางกฎหมาย						
ผังเมือง / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	0	8	8	8	8	8
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	15	8	8	7	7	10
รวม	100	795	725	665	685	830

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด		ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์				ทรัพย์สินที่ ทำการ ประเมิน
		1	3	6	7	
ราคาซื้อขาย / ราคาเสนอขาย	(บาท / ตร.ว.)	200,000	125,000	76,142	55,000	830
ปรับเวลา / ราคาที่สามารถต่อรองได้	(บาท / ตร.ว.)	30,000	19,000	11,000	8,000	
ราคาหลังการปรับแก้	(บาท / ตร.ว.)	170,000	106,000	65,142	47,000	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	(คะแนน)	795	725	665	685	
สัมประสิทธิ์ในการตัดสินใจ (R-Square)	92.37%	มูลค่าที่ดิน		199,823.94		บาท/ตร.วา
ค่าผิดพลาดมาตรฐาน (STDV)	18,456.08	สรุปมูลค่าที่ดิน		200,000.00		บาท/ตร.วา

เกณฑ์คะแนน	ต่ำมาก	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
	0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ตารางแสดงการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนตลาด "ค่าเช่าที่ดิน"

คำนวณเงินรายงวดโดยใช้ Discount Rate 11.00%

ข้อมูลที่ 3 ที่ดิน 1-0-4.4 ไร่ หรือ 404.4 ตารางวา

สัญญา	ค่าหน้าดิน	ค่าหน้าดินรายปี	ค่าหน้าดินรายเดือน	ค่าเช่ารายเดือน	รวมค่าเช่ารายเดือน	คิดเป็น(ตรว./เดือน)
3 ปี	0	0	0	50,000	50,000	123.64

ข้อมูลที่ 5 ที่ดิน 5-0-0 ไร่ หรือ 2,000.0 ตารางวา

สัญญา	ค่าหน้าดิน	ค่าหน้าดินรายปี	ค่าหน้าดินรายเดือน	ค่าเช่ารายเดือน	รวมค่าเช่ารายเดือน	คิดเป็น(ตรว./เดือน)
9 ปี	5,000,000	1,181,883	98,490	150,000	248,490	124.25

ข้อมูลที่ 7 ที่ดิน 1-0-29 ไร่ หรือ 429.0 ตารางวา

สัญญา	ค่าหน้าดิน	ค่าหน้าดินรายปี	ค่าหน้าดินรายเดือน	ค่าเช่ารายเดือน	รวมค่าเช่ารายเดือน	คิดเป็น(ตรว./เดือน)
3 ปี	0	0	0	60,000	60,000	139.86

ตารางการคำนวณ Mkt. Cap Rate

ข้อมูล	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ค่าเช่ารายเดือน (บาท/ตร.ว./เดือน)	ค่าเช่ารายปี (บาท/ตร.ว./ปี)	ราคาตลาด (บาท/ตร.ว.)	ราคาตลาดต่อรอง (บาท/ตร.ว.)	Mkt. Cap Rate
3	404.4	123.64	1,483.68	125,000.00	106,000.00	1.40%
5	2,000.0	124.25	1,490.94	45,000.00	40,500.00	3.68%
7	429.0	139.86	1,678.32	55,000.00	47,000.00	3.57%
เมื่อพิจารณาแล้วเห็นควรกำหนดค่า Mkt. Cap Rate เท่ากับ						2.88%
(พิเศษ)						3.00%

หมายเหตุ - Mkt. Cap Rate ของข้อมูลที่ 5 ได้จากการนำ ราคาเสนอขาย ของข้อมูลที่ 4 มาทำการวิเคราะห์
 เนื่องจาก ข้อมูลตลาดที่มีการเสนอให้เช่า และเสนอขายในข้อมูลเดียวกัน ไม่เพียงพอ ซึ่งราคาดังกล่าว
 เป็นราคาที่คาดการณ์ว่า ข้อมูลที่ 5 จะให้เข้าได้ และข้อมูลที่ 4 คาดการณ์ว่าจะขายได้= 1,490.94 / 40,500.00 = 3.68%

ตารางแสดงค่าเช่าที่ดินตามสัญญา

ปีที่	ระยะเวลา		ค่าเช่ารายปี (บาท)	หมายเหตุ
1	1 มี.ค. 68	28 ก.พ. 69	504,000.00	ระยะเวลาและอัตราค่าเช่าปัจจุบัน ตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567
2	1 มี.ค. 69	28 ก.พ. 70	504,000.00	
3	1 มี.ค. 70	29 ก.พ. 71	504,000.00	
4	1 มี.ค. 71	28 ก.พ. 72	672,000.00	ระยะเวลาและอัตราค่าเช่าที่ต่อออกไป ครั้งที่ 1 ตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567
5	1 มี.ค. 72	28 ก.พ. 73	672,000.00	
6	1 มี.ค. 73	28 ก.พ. 74	672,000.00	
7	1 มี.ค. 74	29 ก.พ. 75	739,200.00	ระยะเวลาและอัตราค่าเช่าที่ต่อออกไป ครั้งที่ 2 ตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับวันที่ 18 พฤศจิกายน 2568
8	1 มี.ค. 75	28 ก.พ. 76	739,200.00	
9	1 มี.ค. 76	28 ก.พ. 77	739,200.00	

ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าการแบ่งเช่าที่ดิน ระยะเวลา 29 ปี 3 เดือน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

เริ่มปีที่	จำนวนเดือน	ระยะเวลา		PV factor 11.0%	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)	ผลต่างค่าเช่า บาท	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
0.08	1	1 ธ.ค. 68	31 ธ.ค. 68	0.9913	175,000.00	42,000.00	133,000.00	131,848.36
1.08	12	1 ม.ค. 69	31 ธ.ค. 69	0.8931	2,100,000.00	504,000.00	1,596,000.00	1,425,387.66
2.08	12	1 ม.ค. 70	31 ธ.ค. 70	0.8046	2,100,000.00	504,000.00	1,596,000.00	1,284,133.02
3.08	12	1 ม.ค. 71	31 ธ.ค. 71	0.7249	2,310,000.00	644,000.00	1,666,000.00	1,207,616.80
4.08	12	1 ม.ค. 72	31 ธ.ค. 72	0.6530	2,310,000.00	672,000.00	1,638,000.00	1,069,658.30
5.08	12	1 ม.ค. 73	31 ธ.ค. 73	0.5883	2,310,000.00	672,000.00	1,638,000.00	963,656.13
6.08	12	1 ม.ค. 74	31 ธ.ค. 74	0.5300	2,541,000.00	728,000.00	1,813,000.00	960,910.67
7.08	12	1 ม.ค. 75	31 ธ.ค. 75	0.4775	2,541,000.00	739,200.00	1,801,800.00	860,337.43
8.08	12	1 ม.ค. 76	31 ธ.ค. 76	0.4302	2,541,000.00	739,200.00	1,801,800.00	775,078.76
9.08	12	1 ม.ค. 77	31 ธ.ค. 77	0.3875	2,795,100.00	1,523,200.00	1,271,900.00	492,911.83
10.08	12	1 ม.ค. 78	31 ธ.ค. 78	0.3491	2,795,100.00	1,680,000.00	1,115,100.00	389,320.36
11.08	12	1 ม.ค. 79	31 ธ.ค. 79	0.3145	2,795,100.00	1,680,000.00	1,115,100.00	350,739.06
12.08	12	1 ม.ค. 80	31 ธ.ค. 80	0.2834	3,074,610.00	1,722,000.00	1,352,610.00	383,283.33
13.08	12	1 ม.ค. 81	31 ธ.ค. 81	0.2553	3,074,610.00	1,730,400.00	1,344,210.00	343,155.91
14.08	12	1 ม.ค. 82	31 ธ.ค. 82	0.2300	3,074,610.00	1,730,400.00	1,344,210.00	309,149.47
15.08	12	1 ม.ค. 83	31 ธ.ค. 83	0.2072	3,382,071.00	1,773,660.00	1,608,411.00	333,254.05
16.08	12	1 ม.ค. 84	31 ธ.ค. 84	0.1867	3,382,071.00	1,782,312.00	1,599,759.00	298,613.88
17.08	12	1 ม.ค. 85	31 ธ.ค. 85	0.1682	3,382,071.00	1,782,312.00	1,599,759.00	269,021.51
18.08	12	1 ม.ค. 86	31 ธ.ค. 86	0.1515	3,720,278.10	1,826,869.80	1,893,408.30	286,849.27
19.08	12	1 ม.ค. 87	31 ธ.ค. 87	0.1365	3,720,278.10	1,835,781.36	1,884,496.74	257,206.46
20.08	12	1 ม.ค. 88	31 ธ.ค. 88	0.1230	3,720,278.10	1,835,781.36	1,884,496.74	231,717.54
21.08	12	1 ม.ค. 89	31 ธ.ค. 89	0.1108	4,092,305.91	1,881,675.89	2,210,630.02	244,881.85
22.08	12	1 ม.ค. 90	31 ธ.ค. 90	0.0998	4,092,305.91	1,890,854.80	2,201,451.11	219,698.25
23.08	12	1 ม.ค. 91	31 ธ.ค. 91	0.0899	4,092,305.91	1,890,854.80	2,201,451.11	197,926.35
24.08	12	1 ม.ค. 92	31 ธ.ค. 92	0.0810	4,501,536.50	1,938,126.17	2,563,410.33	207,629.82
25.08	12	1 ม.ค. 93	31 ธ.ค. 93	0.0730	4,501,536.50	1,947,580.44	2,553,956.06	186,364.01
26.08	12	1 ม.ค. 94	31 ธ.ค. 94	0.0657	4,501,536.50	1,947,580.44	2,553,956.06	167,895.50
27.08	12	1 ม.ค. 95	31 ธ.ค. 95	0.0592	4,951,690.15	1,996,269.96	2,955,420.20	175,033.79
28.08	12	1 ม.ค. 96	31 ธ.ค. 96	0.0534	4,951,690.15	2,006,007.86	2,945,682.29	157,168.53
29.08	12	1 ม.ค. 97	31 ธ.ค. 97	0.0481	4,951,690.15	2,006,007.86	2,945,682.29	141,593.27
29.25	2	1 ม.ค. 98	28 ก.พ. 98	0.0472	907,809.86	334,334.64	573,475.22	27,090.53
รวมมูลค่าปัจจุบัน (บาท)								14,349,131.69
คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (พิเศษ)								14,350,000.00

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568)

การประเมินส่วนของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคา ตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	รวมมูลค่าทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม ตามมาตรฐาน (%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อม ราคา (%)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	อายุอาคาร ตามสัญญา (ปี)	หักมูลค่า ตามสัญญา (% / ปี)	สรุปหักมูลค่า ตามสัญญา (%)	คิดเป็นมูลค่า สิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารศูนย์การค้าสูง 2 ชั้น เลขที่ 171 โครงการ “Life Xpress เชียงใหม่”												
	- พื้นที่ใช้สอยอาคารศูนย์การค้าสูง 2 ชั้น	1,727.00	20,000.00	34,540,000.00	0	0%	0%	0%	34,540,000.00	0.00	3.42%	0%	34,540,000.00
		1,727.00		34,540,000.00					34,540,000.00	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง(พิเศษ)			34,540,000.00
										มูลค่าประกันภัย			31,090,000.00

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2568- 2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย
2. บริษัทพิจารณาหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 29 ปี 3 เดือน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามูลค่าเท่ากับศูนย์บาท ดังนั้นจึงเฉลี่ยหักค่าเสื่อมปีละ 3.42%
3. การพิจารณามูลค่าประกันอัคคีภัย ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าประมาณ 90% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคาร โดยไม่พิจารณามูลค่าฐานรากของอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ เนื่องจากหากเกิดความเสียหายจะกระทบเฉพาะโครงสร้างและตัวอาคาร เฉพาะส่วนบนเหนือพื้นดินเท่านั้น โดยไม่ได้กระทบต่อส่วนโครงสร้างของฐานรากอาคาร

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.2 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โครงการ Life Xpress ChiangMai

1. สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

ทรัพย์สินดำเนินธุรกิจประเภท ร้านค้าให้เช่า ดังนั้นรายได้หลักจึงเป็นรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ ซึ่งมีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 1,323.00 ตารางเมตร แยกเป็นการเช่าแบบ Fixed และ การเช่าแบบ Gross Profit โดยแยกเป็นพื้นที่เช่าแต่ละประเภทมีรายละเอียดดังนี้

ตารางแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่เช่า

ประเภทพื้นที่เช่า	ขนาดพื้นที่ (ตร.ม.)
Anchor	716.00
Shop	607.00
รวม	1,323.00

จากข้อมูลที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้างฯ ของโครงการ Life Xpress ChiangMai พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีอัตราค่าเช่าและบริการ ปัจจุบันเฉลี่ยประมาณเดือนละ 670.75 บาท/ตารางเมตร และอัตราการเช่าปัจจุบันเฉลี่ยประมาณ 100.00% เมื่อพิจารณาแล้วบริษัทฯจึงประมาณการเกี่ยวกับรายได้ของปี 2568 ดังนี้

1.1 รายได้จากการเช่าและบริการพื้นที่ (Rental Revenue)

พื้นที่พาณิชย์กรรม (Retail Area)

อัตราค่าเช่า (Average Rental rate)

กำหนดให้อัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ย ปี 2568

ประมาณการ	720.00	บาท / ตร.ม. / เดือน
-----------	--------	---------------------

อัตราการเติบโตของรายได้ (Growth rate)

กำหนดให้อัตราเติบโตค่าเช่าและบริการพื้นที่ ปี 2569 - ตลอดประมาณการ

ประมาณการ	3.00%	ต่อปี
-----------	-------	-------

อัตราการใช้ (Occupancy rate)

กำหนดให้อัตราการใช้ ปี 2568 - 2570

ประมาณการ	100.00%	ต่อปี
-----------	---------	-------

กำหนดให้อัตราการใช้ ปี 2571 - ตลอดประมาณการ

ประมาณการ	98.00%	ต่อปี
-----------	--------	-------

1.2 รายได้อื่น ๆ (Other Revenue)

กำหนดให้รายได้สาธารณูปโภค (Utilities revenue)

ประมาณการ	20.00%	ของกำไรจากค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค
-----------	--------	-------------------------------------

กำหนดให้รายได้ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Property tax revenue)

ประมาณการ	12.50%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ 60%
-----------	--------	--------------------------------------

2. สมมติฐานเกี่ยวกับรายจ่าย

อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เมื่อพิจารณาแล้วบริษัทฯจึงประมาณการเกี่ยวกับรายจ่ายของปี 2568 ดังนี้

2.1 ค่าใช้จ่ายด้านการดำเนินการ (Operation expense)

กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายด้านการทำความสะอาด (ในปี 2568)

ประมาณการ	652,800.00	บาท
-----------	------------	-----

กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายด้านการรักษาความปลอดภัย (ในปี 2568)

ประมาณการ	600,000.00	บาท
-----------	------------	-----

กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายด้านสุขาภิบาล จัดสวน และ กำจัดแมลง (ในปี 2568)

ประมาณการ	108,000.00	บาท
-----------	------------	-----

กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี จากปี 2568

ประมาณการ	3.00%	จากปีก่อน (เริ่มปรับปี 2569)
-----------	-------	------------------------------

2.2 ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (Utilities expense)			
กำหนดให้ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค ปี 2568 - ตลอดประมาณการ	ประมาณการ	25.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่
2.3 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (Marketing expense)			
กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	ประมาณการ	5.00%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่
2.4 ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร (Maintenance)			
กำหนดให้ค่าซ่อมบำรุงอาคาร ปี 2568 - ตลอดประมาณการ	ประมาณการ	2.50%	ของรายได้รวม
2.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน (Property Insurance)			
กำหนดให้ค่าเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน ปี 2568	ประมาณการ	50,000.00	บาท
กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี จากปี 2568	ประมาณการ	3.00%	จากปีก่อน (เริ่มปรับปี 2569)
2.6 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Property tax)			
กำหนดให้ค่าเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2568	ประมาณการ	47,768.00	บาท
กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี จากปี 2568	ประมาณการ	2.00%	จากปีก่อน (เริ่มปรับปี 2569)
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาตาม พ.ร.บ.ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 (รายละเอียดตามตารางคำนวณภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)			
2.7 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Land rental)			
กำหนดให้ค่าเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญา 1 มี.ค 68 - 29 ก.พ. 71	ประมาณการ	504,000.00	บาท / ปี
กำหนดให้ค่าเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญา 1 มี.ค 71 - 28 ก.พ. 74	ประมาณการ	672,000.00	บาท / ปี
กำหนดให้ค่าเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญา 1 มี.ค 74 - 28 ก.พ. 77	ประมาณการ	739,200.00	บาท / ปี
กำหนดให้ค่าเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินตามสัญญาตั้งแต่ 1 มี.ค 77	ประมาณการ	1,680,000.00	บาท / ปี
หลังสิ้นสุดสัญญากำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย	ประมาณการ	3.00%	ทุก 3 ปี
2.8 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)			
กำหนดให้ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ปี 2568 - ตลอดประมาณการ	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้รวม
2.9 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property management fee)			
- Rental Collection Fee	ประมาณการ	2.40%	ของรายได้รวม
- Incentive Fee	ประมาณการ	1.80%	ของกำไรขั้นต้น
- Commission Fee	ประมาณการ	0.50	เดือนของมูลค่าสัญญา
- PM Fee	ประมาณการ	0.30%	ของมูลค่าทรัพย์สิน FCS
2.10 เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต (CAPEX Reserve)			
กำหนดให้มีเงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต	ประมาณการ	2.00%	ของรายได้รวม

3. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate)

3.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเงินธุรกิจเป็นศูนย์การค้า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะเวลา 10 ปี เฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ณ วันที่ 30 เมษายน 2568 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 2.43%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 8.50%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	2.43%
Risk premium	=	8.50%
Discount Rate	=	10.93%
อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน		11.00%

3.2 ระยะเวลาการประมาณการ

การประเมินมูลค่านี้พิจารณาประมาณการ ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2568 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2598 รวมระยะเวลาประมาณ 29 ปี 3 เดือน (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568

ตารางคำนวณภาษี ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตาม พ.ร.บ. ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ประเภทอื่นๆ รายละเอียดดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	0	-	50	อัตราที่จัดเก็บ	0.3%	เป็นเงิน	150,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	50	-	200	อัตราที่จัดเก็บ	0.4%	เป็นเงิน	600,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	200	-	1,000	อัตราที่จัดเก็บ	0.5%	เป็นเงิน	4,000,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	1,000	-	5,000	อัตราที่จัดเก็บ	0.6%	เป็นเงิน	24,000,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	5,000	ขึ้นไป		อัตราที่จัดเก็บ	0.7%	เป็นเงิน	0	บาท
ราคาประเมินทุนปรับเพิ่ม	10%	ทุก 4 ปี (เริ่มปรับปี 2570)						

ปีที่	ปี พ.ศ.	มูลค่าราคาประเมินทุน ที่ดิน			คิดเป็นภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินทุน อาคารศูนย์การค้า					คิดเป็นภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง	คิดเป็นภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง
		เนื้อที่ดิน	ราคา	เป็นเงิน		ประเภทตึก						
		(ตร.ว.)	(บาท/ตร.ว.)	(บาท)		พื้นที่อาคาร	ราคา	ค่าเสื่อม (%)	เป็นเงิน			
					ส่วนที่ดิน	(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม.)	อายุ	ค่าเสื่อม	(บาท)	ส่วนอาคาร	(บาท)
1	2568	350.00	28,000.00	9,800,000.00	29,400.00	1,727.00	10,000.00	0	0%	17,270,000.00	51,810.00	81,210.00
2	2569	350.00	28,000.00	9,800,000.00	29,400.00	1,727.00	10,000.00	1	1%	17,097,300.00	51,291.90	80,691.90
3	2570	350.00	30,800.00	10,780,000.00	32,340.00	1,727.00	11,000.00	2	2%	18,617,060.00	55,851.18	88,191.18
4	2571	350.00	30,800.00	10,780,000.00	32,340.00	1,727.00	11,000.00	3	3%	18,427,090.00	55,281.27	87,621.27
5	2572	350.00	30,800.00	10,780,000.00	32,340.00	1,727.00	11,000.00	4	4%	18,237,120.00	54,711.36	87,051.36
6	2573	350.00	30,800.00	10,780,000.00	32,340.00	1,727.00	11,000.00	5	5%	18,047,150.00	54,141.45	86,481.45
7	2574	350.00	33,880.00	11,858,000.00	35,574.00	1,727.00	12,100.00	6	6%	19,642,898.00	58,928.69	94,502.69
8	2575	350.00	33,880.00	11,858,000.00	35,574.00	1,727.00	12,100.00	7	7%	19,433,931.00	58,301.79	93,875.79
9	2576	350.00	33,880.00	11,858,000.00	35,574.00	1,727.00	12,100.00	8	8%	19,224,964.00	57,674.89	93,248.89
10	2577	350.00	33,880.00	11,858,000.00	35,574.00	1,727.00	12,100.00	9	9%	19,015,997.00	57,047.99	92,621.99
11	2578	350.00	37,268.00	13,043,800.00	39,131.40	1,727.00	13,310.00	10	10%	20,687,733.00	62,063.20	101,194.60
12	2579	350.00	37,268.00	13,043,800.00	39,131.40	1,727.00	13,310.00	11	12%	20,228,005.60	60,684.02	99,815.42
13	2580	350.00	37,268.00	13,043,800.00	39,131.40	1,727.00	13,310.00	12	14%	19,768,278.20	59,304.83	98,436.23
14	2581	350.00	37,268.00	13,043,800.00	39,131.40	1,727.00	13,310.00	13	16%	19,308,550.80	57,925.65	97,057.05
15	2582	350.00	40,994.80	14,348,180.00	43,044.54	1,727.00	14,641.00	14	18%	20,733,705.74	62,201.12	105,245.66
16	2583	350.00	40,994.80	14,348,180.00	43,044.54	1,727.00	14,641.00	15	20%	20,228,005.60	60,684.02	103,728.56
17	2584	350.00	40,994.80	14,348,180.00	43,044.54	1,727.00	14,641.00	16	22%	19,722,305.46	59,166.92	102,211.46
18	2585	350.00	40,994.80	14,348,180.00	43,044.54	1,727.00	14,641.00	17	24%	19,216,605.32	57,649.82	100,694.36
19	2586	350.00	45,094.28	15,782,998.00	47,348.99	1,727.00	16,105.10	18	26%	20,581,995.70	61,745.99	109,094.98
20	2587	350.00	45,094.28	15,782,998.00	47,348.99	1,727.00	16,105.10	19	28%	20,025,725.54	60,077.18	107,426.17
21	2588	350.00	45,094.28	15,782,998.00	47,348.99	1,727.00	16,105.10	20	30%	19,469,455.39	58,408.37	105,757.36
22	2589	350.00	45,094.28	15,782,998.00	47,348.99	1,727.00	16,105.10	21	32%	18,913,185.24	56,739.56	104,088.55
23	2590	350.00	49,603.71	17,361,297.80	52,083.89	1,727.00	17,715.61	22	34%	20,192,606.59	60,577.82	112,661.71
24	2591	350.00	49,603.71	17,361,297.80	52,083.89	1,727.00	17,715.61	23	36%	19,580,709.42	58,742.13	110,826.02
25	2592	350.00	49,603.71	17,361,297.80	52,083.89	1,727.00	17,715.61	24	38%	18,968,812.25	56,906.44	108,990.33
26	2593	350.00	49,603.71	17,361,297.80	52,083.89	1,727.00	17,715.61	25	40%	18,356,915.08	55,070.75	107,154.64
27	2594	350.00	54,564.08	19,097,427.58	57,292.28	1,727.00	19,487.17	26	42%	19,519,519.70	58,558.56	115,850.84
28	2595	350.00	54,564.08	19,097,427.58	57,292.28	1,727.00	19,487.17	27	44%	18,846,432.82	56,539.30	113,831.58
29	2596	350.00	54,564.08	19,097,427.58	57,292.28	1,727.00	19,487.17	28	46%	18,173,345.93	54,520.04	111,812.32
30	2597	350.00	54,564.08	19,097,427.58	57,292.28	1,727.00	19,487.17	29	48%	17,500,259.04	52,500.78	109,793.06
31	2598	350.00	60,020.49	21,007,170.34	63,021.51	1,727.00	21,435.89	30	50%	18,509,889.37	55,529.67	118,551.18

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 48,890,000.00 บาท
(สี่สิบแปดล้านแปดแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

รวมมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2568 เป็นเงิน 93,800,000.00 บาท
(เก้าสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ในระหว่างผู้เต็มใจขายกับ ผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่า ข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมิน โดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชักนำนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้ :

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เอเซียเอ็น เอ็นจีเนียริง แวลูเอชัน จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อย่างสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตธนบุรีและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความสอดคล้องตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน

11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

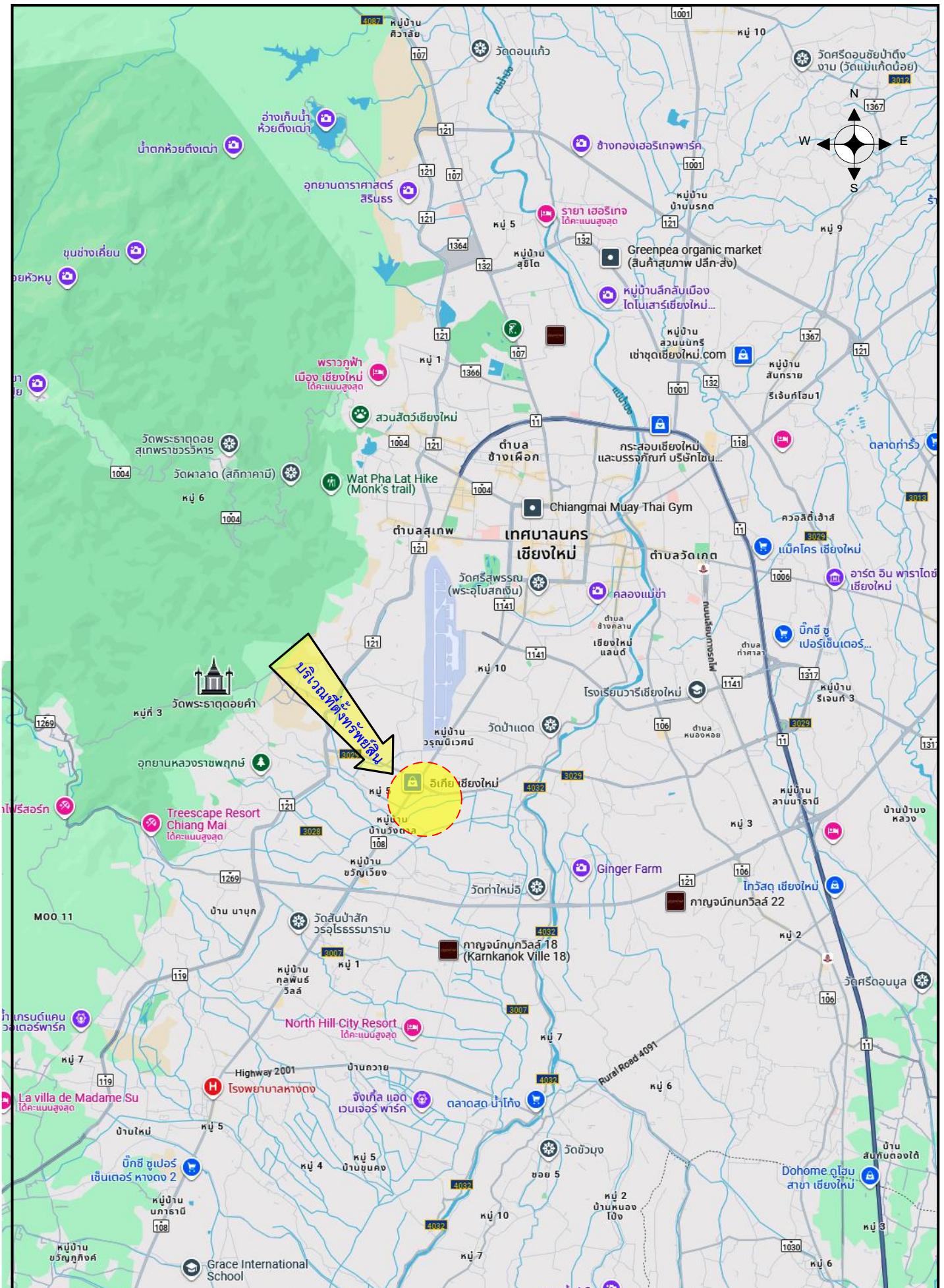
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบ ผลิตผลจนวัดภูมิพืชที่อาจมี

14. กรณีที่เอกสารสิทธิเป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดขอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน

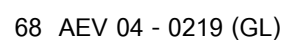
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทดสอบตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

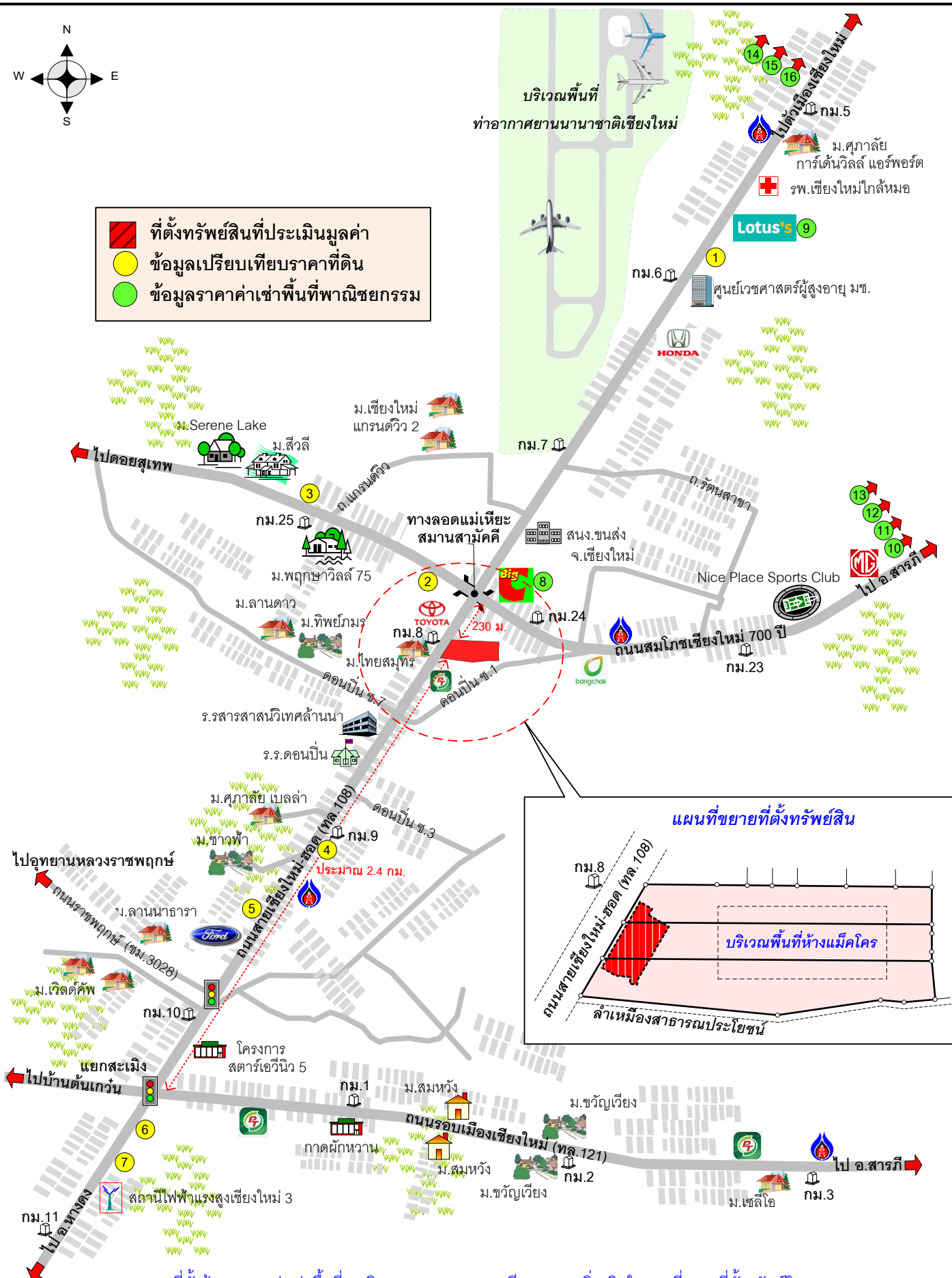
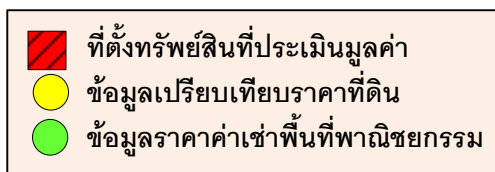
16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



ไม่เข้ามาตราส่วน / NOT TO SCALE



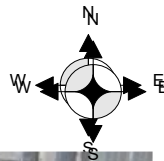


หมายเหตุ ที่ตั้งข้อมูลราคาเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม และรายละเอียด แสดงเพิ่มเติมในแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน 1 และรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด

ไม่เข้ามาตราส่วน / NOT TO SCALE

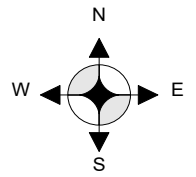
ข้อมูลที่	ประเภท	เนื้อที่รวม (ตร.ว.)	ราคาเสนอขาย (บาท / ตร.ว.)	ราคาเสนอให้เช่า (บาท / ตร.ว./เดือน)	ค่าพิกัด GPS (lat / lon)
1	ที่ดินว่างเปล่า	631.6	200,000.00	158.33	18.757272, 98.969634
2	ที่ดินว่างเปล่า	2,799.0	150,000.00	53.59	18.743447, 98.957542
3	ที่ดินว่างเปล่า	404.4	125,000.00	123.64	18.747312, 98.951830
4	ที่ดินว่างเปล่า	3,113.0	45,000.00	-	18.733163, 98.953230
5	ที่ดินว่างเปล่า	2,000.0	-	75.00	18.729977, 98.949448
6	ที่ดินว่างเปล่า	157.6	76,142.13	-	18.721697, 98.944964
7	ที่ดินว่างเปล่า	429.0	55,000.00	139.86	18.718767, 98.943307
ที่	ชื่อห้างสรรพสินค้า/ศูนย์การค้า	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอให้เช่า		ค่าพิกัด GPS (lat / lon)
			(รวม / บาท / เดือน)	(บาท / ตร.ว./เดือน)	
8	ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์มาร์เก็ต หางดง	36.0	151,200.00	4,200.00	18.743528, 98.961503
9	ห้างสรรพสินค้า โลตัส เชียงใหม่ หางดง	6.0	15,000.00	2,500.00	18.758626, 98.972468
10	W-mall	110.0	38,500.00	350.00	18.748243, 99.018392
11	ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์มาร์เก็ต ดอนจัน	100.0	25,000.00	250.00	18.768395, 99.032464
12	Machuda Lighting	128.0	76,800.00	600.00	18.785843, 99.026917
13	อินเด็คซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ เชียงใหม่	127.0	114,300.00	900.00	18.795443, 99.022680
14	Greenpark Community Mall	500.0	250,000.00	500.00	18.806669, 99.021596
15	มีโชค พลาซ่า	96.0	30,000.00	312.50	18.823911, 99.011136
16	MAYA Lifestyle Shopping Center	150.0	318,000.00	2,120.00	18.795443, 99.022680

ไม่เข้ามาตราส่วน / NOT TO SCALE

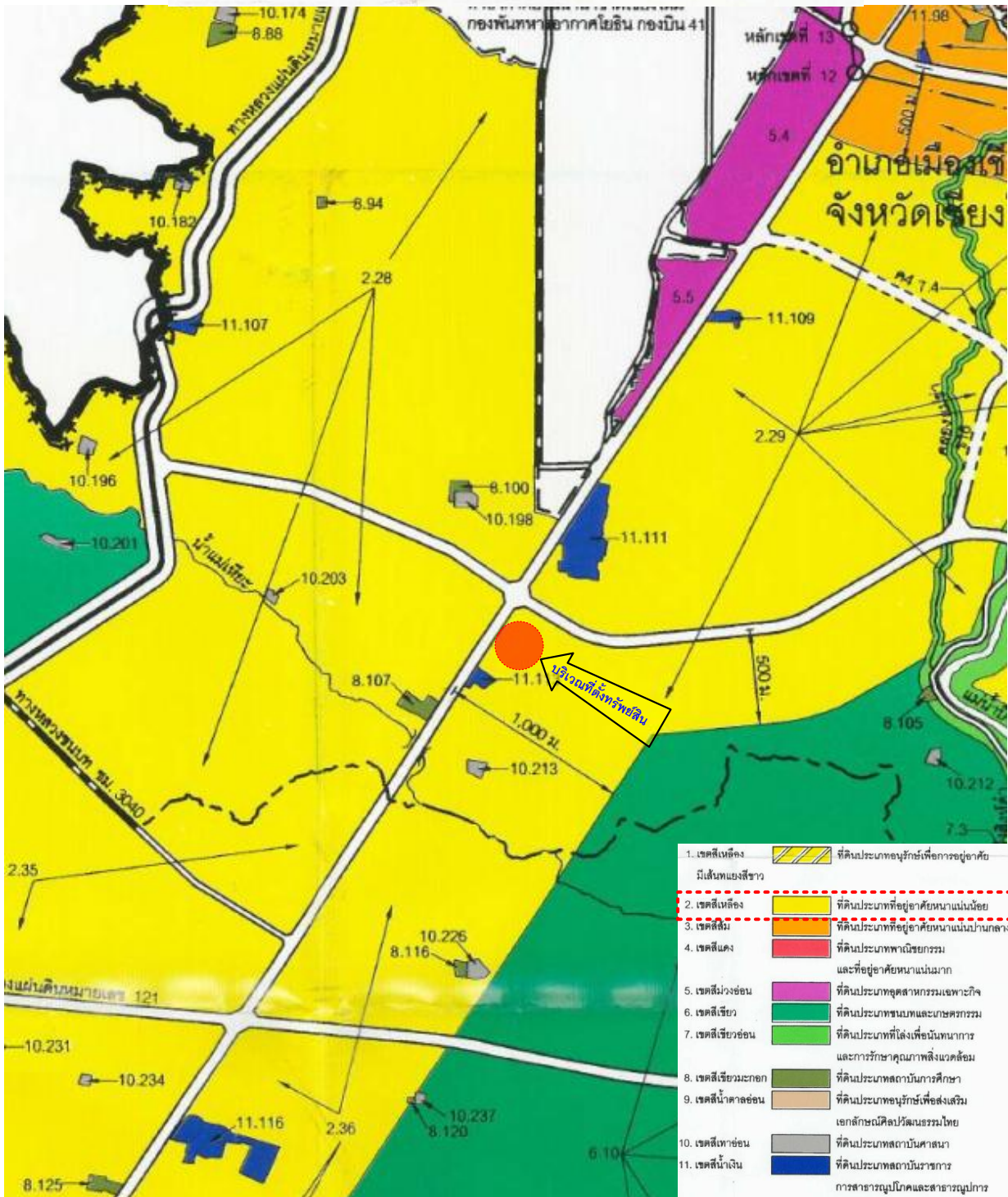


 บริเวณพื้นที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

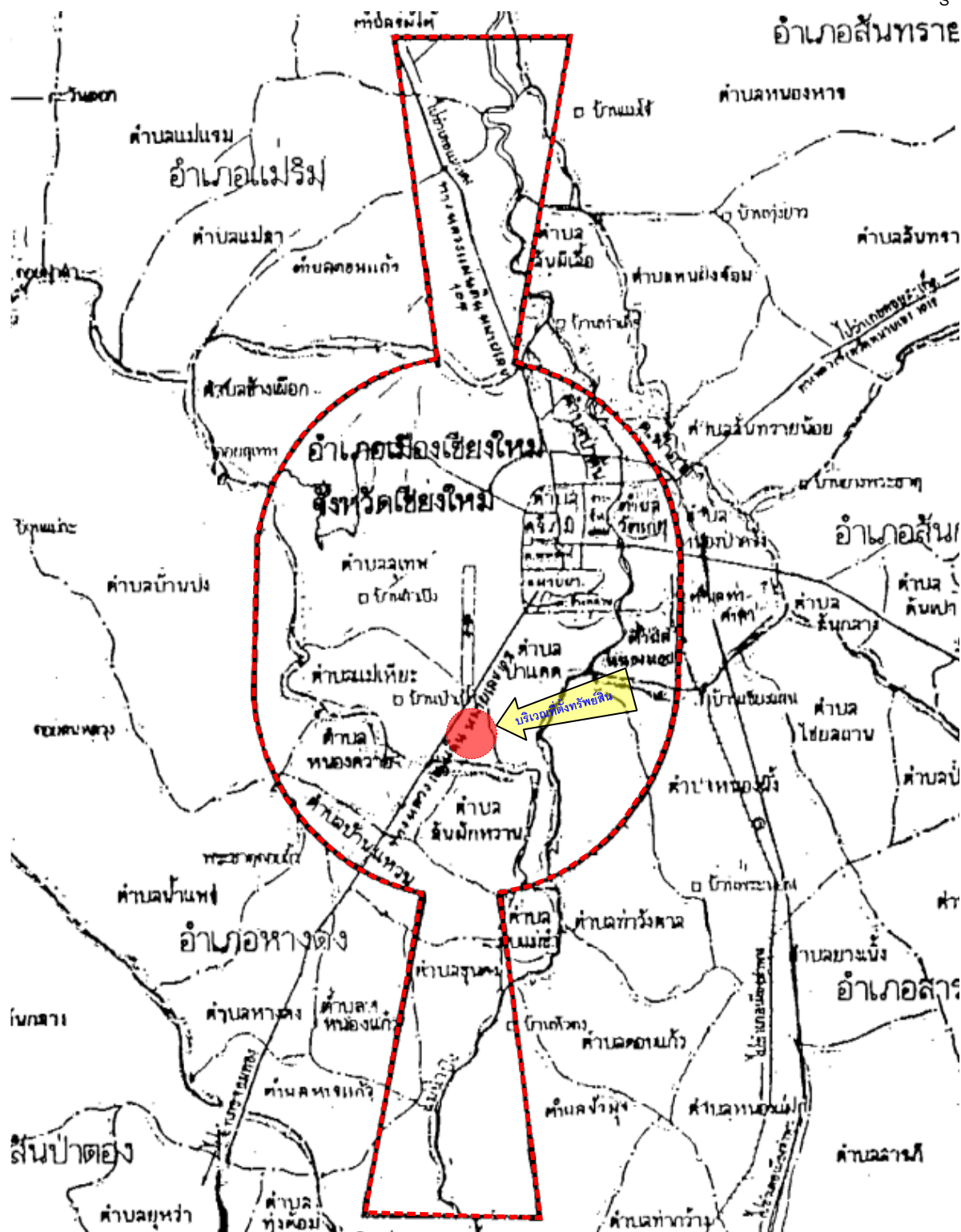
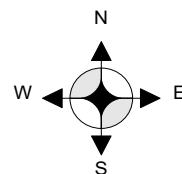
ไม่เข้ามาตราส่วน / NOT TO SCALE



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำกฎกระทรวง
ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองเชียงใหม่
พ.ศ. 2555



ไม่เข้ามาตราส่วน / NOT TO SCALE



เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ.2535

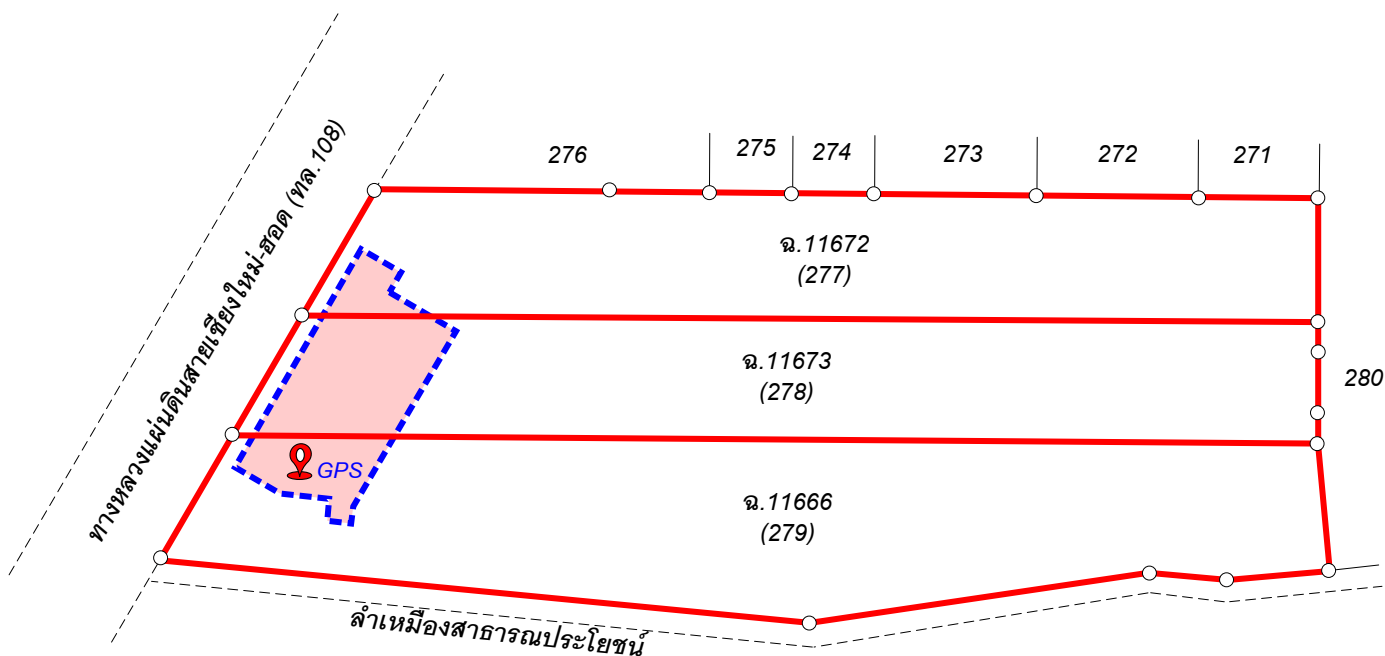
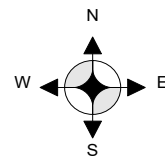
ไม่เข้ามาตราส่วน / NOT TO SCALE



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.
42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi
Tel. 6101 2045-5010-1 Fax. 6101 2045-8898 WWW.AEV.CO.TH Email: AEV.THAIKAO@Gmail.com

เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

68 AEV 04 - 0219 (GL)



ประเภทเอกสารสิทธิ์ :		โฉนดที่ดิน										
ตำแหน่งที่ดิน		ระหว่าง 4746 II 9670, 9470 ตำบลแม่เหียะ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่										
ลำดับ	โฉนดเลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ประเมินเฉพาะส่วน			หมายเหตุ
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	11666	117ข	66	279	4	5	1	49.3	0	0	84.85	แบ่งเช่า
2	11672	117ข	72	277	10	3	3	41.0	0	0	42.88	แบ่งเช่า
3	11673	117ข	73	278	11	4	0	47.0	0	2	22.30	แบ่งเช่า
รวมเนื้อที่ดิน						13	1	37.3	0	3	50.0	ไร่
หรือ คิดเป็นเนื้อที่						5,337.3			350.0			ตารางวา

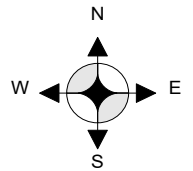


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า แบ่งเช่าที่ดินเฉพาะส่วน
รวมเนื้อที่ประมาณ 0-3-50.0 ไร่ หรือ 350.0 ตารางวา

ไม่เข้ามาตราส่วน / NOT TO SCALE



GPS. Lat : 18.740832 Long : 98.958159





พิทักษ์ไพร

ระบบปฏิบัติการค้นหาพื้นที่บุกรุกด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

หน้าหลัก คู่มือ

จุดต้องสงสัย

18.740646,98.959097

ค้นหา: ☒ จุดบุกรุก ☐ สถานที่

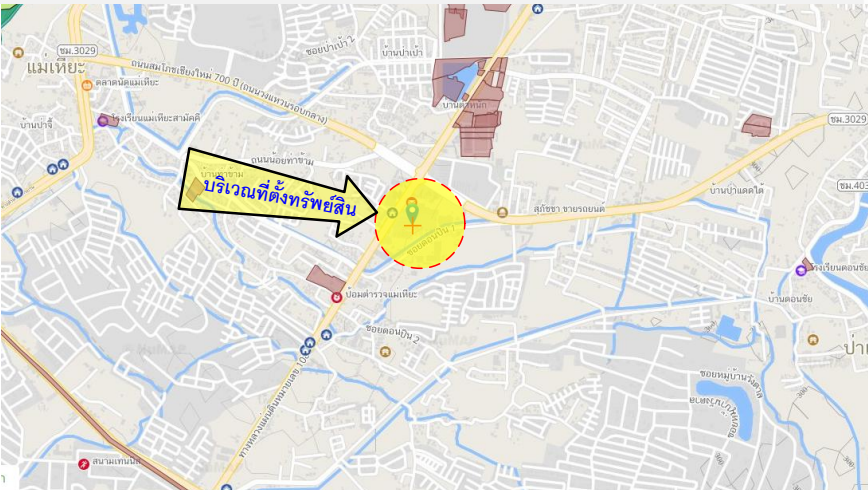
ตัวกรอง: ☐

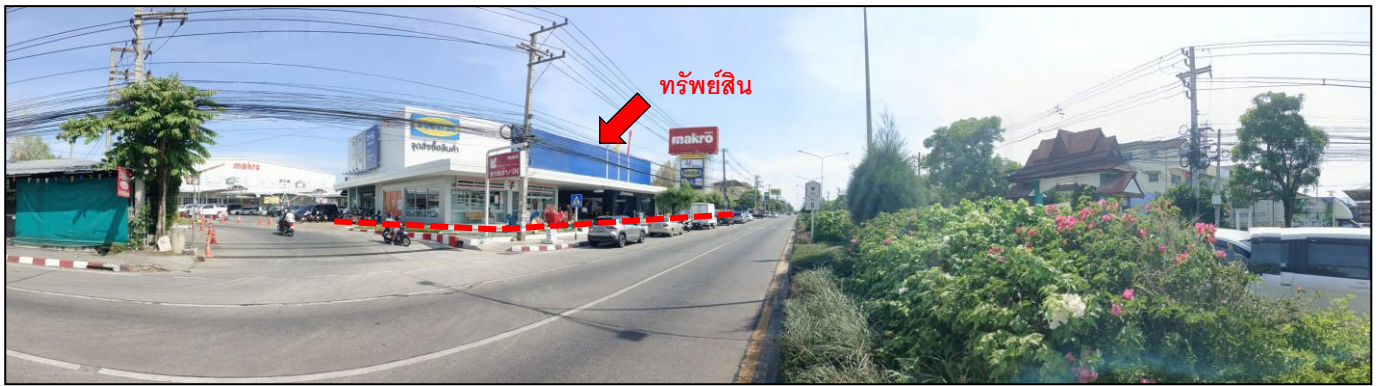
ที่ดินของรัฐ

☒ ป่าสงวนแห่งชาติ		?	i
☒ อุทยานแห่งชาติ		?	i
☒ วนอุทยาน		?	i
☒ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า		?	i
☒ เขตห้ามล่าสัตว์ป่า		?	i
☒ สวนรุกขชาติ		?	i
☒ ป่าชายเลน		?	i
☒ โชนิงป่าไม้		?	i
☒ ป่าไม้ถาวร		?	i

ที่ดิน

☒ นิคมสหกรณ์		?	i
☒ นิคมสร้างตนเอง		?	i
☒ ที่ราชพัสดุ		?	i
☒ สวนป่า ออป.		?	i
☒ พื้นที่ สปก.		?	i





สภาพถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108) ผ่านที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพทั่วไปด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนสายเชียงใหม่-ฮอด (ทล.108) ผ่านที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพถนนภายใน ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร หางดง เชียงใหม่ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพถนนภายในห้างสรรพสินค้าแม็คโคร หางดง เชียงใหม่ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



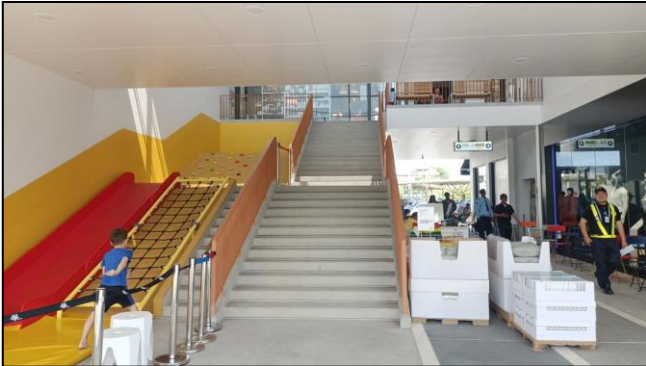
สภาพถนนภายใน ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร หางดง เชียงใหม่ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



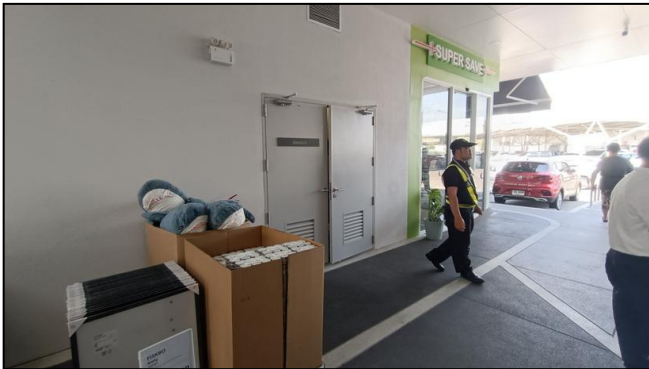
สภาพถนนภายใน ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร หางดง เชียงใหม่ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



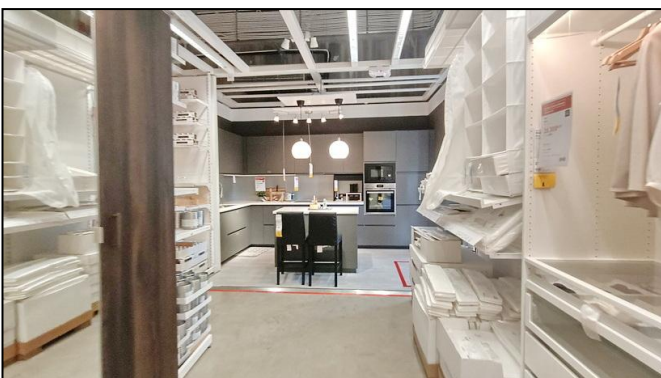
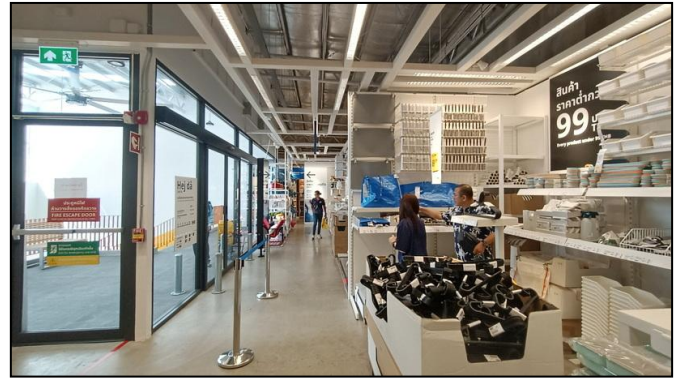
สภาพ และรูปทรงอาคารศูนย์การค้าสูง 2 ชั้น “Life Xpress” เลขที่ 171 หมู่ที่ 7 / ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปภายในอาคารศูนย์การค้าสูง 2 ชั้น “Life Xpress” / ชั้นที่ 1



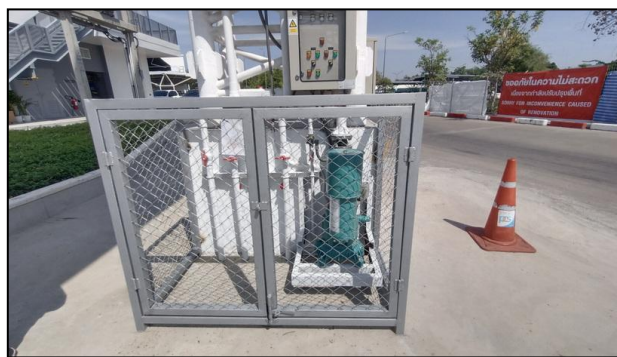
สภาพทั่วไปภายในอาคารศูนย์การค้าสูง 2 ชั้น "Life Xpress" / ชั้นที่ 1



สภาพทั่วไปภายในอาคารศูนย์การค้าสูง 2 ชั้น "Life Xpress" / ชั้นที่ 2 บริเวณพื้นที่ศูนย์การค้า IKEA เชียงใหม่



งานระบบไฟฟ้า



งานระบบประปา



งานระบบ CCTV

งานระบบต่างๆ ภายในอาคาร



งานระบบ ดับเพลิง



งานระบบ ปรับอากาศ

งานระบบ ไฟส่องสว่างฉุกเฉิน



งานระบบ ลิฟท์โดยสาร

งานระบบต่างๆ ภายในอาคาร



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 7



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 8



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 9



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 10



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 11



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 12



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 13



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบกับที่ 14



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบกับที่ 15



ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบกับที่ 16