

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู"
ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา ไพเวอร์ ซิตี

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1624-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1624-GL-1

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวจอร์ ซิตี

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้สัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัสต์สิน ดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัสต์สิน : 677,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)**
ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี (11 ปี 11 เดือน 4 วัน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษา จรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเช่าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	3
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	4
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	9
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568.....	15
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	16
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	16
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	17
3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	19
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	25
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	25
4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ).....	26
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร.....	26
4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน.....	29
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	29
5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	31
5.1 ผังเมือง.....	31
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดิน.....	35
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	36
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	36
8.0 การประเมินมูลค่า.....	38
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	38
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	51
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี.....	58
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	59
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	59
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	59
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	59

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง/แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน/ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาหนังสือสัญญาขายสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า / สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวมเข้าทำกับเอก-ชัย / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS	:	LAT :13.521590 LON: 100.668668
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิทธิครอบครอง	:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน/ผู้ให้เช่า	:	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี
ภาระจำนอง	:	ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและอาคาร	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2568) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อสมมติฐาน / เงื่อนไข	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ 2. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงข้อมูลบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างถึง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์

- อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างถึงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างถึงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 677,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี (11 ปี 11 เดือน 4 วัน)

หมายเหตุ บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่ว่าจะใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผู้ก่พ้นบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่เพียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน และบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

กรมอภมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่า ตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ภายใต้อายุสัญญาเช่า "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็น สิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือ การประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและ เงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอสอดเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความระมัดระวัง และการไตร่ตรองอย่าง ละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

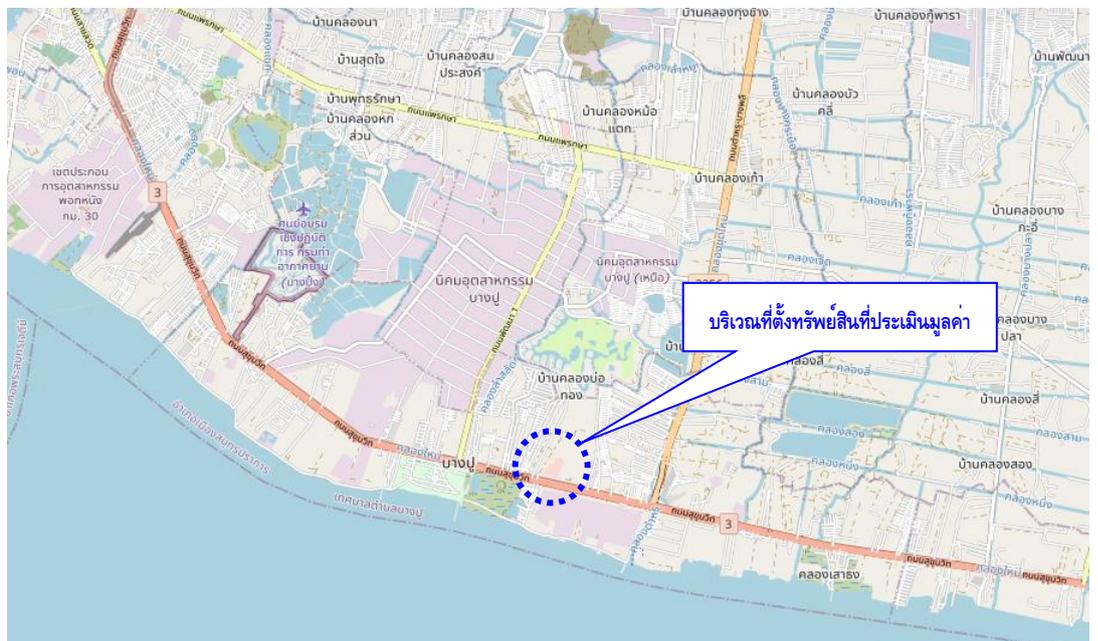
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- ตรงข้าม	สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการ	ระยะทางประมาณ	-	เมตร
- ห่างจาก	สถานตากอากาศบางปู	ระยะทางประมาณ	1.10	กิโลเมตร
- ห่างจาก	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ระยะทางประมาณ	1.50	กิโลเมตร
- ห่างจาก	วัดตำหรุ	ระยะทางประมาณ	1.90	กิโลเมตร
- ห่างจาก	วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ	ระยะทางประมาณ	5.60	กิโลเมตร



แผนที่บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้า ถนนที่มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

หมายเหตุ : ปัจจุบันทรัพย์สินฯ เข้า-ออกโดยเชื่อมต่อผ่านทางสะพานคอนกรีต ความกว้าง 16.00 เมตร ความยาว 50.00 เมตร ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292264 เลขที่ดิน 145 ซึ่งปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าว รวมถึงสะพานคอนกรีตข้ามคลองได้มีการโอนเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว (เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2550) ประกอบกับได้มีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวถูกต้อง (อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 4/50 ลงวันที่ 11 มกราคม 2550 และหนังสือขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองชลประทานในที่ราชพัสดุที่ กค.0309.09/045 ลงวันที่ 15 มกราคม 2550) รวมถึงได้มีการขออนุญาตเชื่อมคอสพานกับถนนสุขุมวิท (ทล.3) ดังกล่าวแล้ว ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ

2.3 สภาพแวดล้อม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสลับกับอุตสาหกรรมเป็นหลักและพาณิชยกรรมบางส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของโชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้นิคมที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้นิคมที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจ่ายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางปู วัดตำหรุ โรงเรียนวัดตำหรุ สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการสถานตากอากาศบางปูวิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ สถานีตำรวจภูธรบางปู สำนักงานคุมประพฤติจังหวัดสมุทรปราการ สำนักงานบังคับคดี จังหวัดสมุทรปราการ และศาลแขวงสมุทรปราการ เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในปี 2568 และ 2569 มีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 และ 1.7 ตามลำดับ โดยเศรษฐกิจในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ขยายตัวดีกว่าที่ประเมินไว้ จากการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวดีตามการเร่งส่งออกสินค้า รวมถึงการส่งออกสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่ขยายตัวต่อเนื่องตามวัฏจักรสินค้าเทคโนโลยีขั้นสูง อาทิ ปัญญาประดิษฐ์ และ Data Center โดยการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวดีข้างต้นส่งผลบวกไปยังภาคการผลิตและภาคบริการที่เกี่ยวข้อง

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 และในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ มากขึ้นหลังการเร่งส่งออกสินค้าหมดไป การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวปรับลดลงแต่สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงเป็นปัจจัยที่ช่วยพยุงให้รายรับภาคท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ ขณะที่ธุรกิจส่วนหนึ่งยังถูกกดดันจากสินค้านำเข้าและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจึงพยายามปรับตัวเพื่อรับมือความท้าทายอย่างต่อเนื่องและเสนอแนะมาตรการภาครัฐที่ตรงจุด



	ประมาณการเศรษฐกิจ			
	ร้อยละต่อปี	2567*	2568	2569
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	2.5	2.3	1.7	
อุปสงค์ในประเทศ	3.0	2.1	1.6	
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.0	1.7	
การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	1.7	0.9	
การอุปโภคภาครัฐ	2.5	1.2	0.5	
การลงทุนภาครัฐ	4.8	6.0	6.1	
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	7.8	4.2	-0.5	
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3	2.5	-0.3	
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สหรัฐ)	11.1	11.0	13.0	
มูลค่าการส่งออกสินค้า (ร้อยละต่อปี)	5.8	4.0	-2.0	
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (ร้อยละต่อปี)	6.3	5.3	-1.9	
รายรับภาคท่องเที่ยว (ล้านล้านบาท)	1.4	1.5	1.7	

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริง

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และประมาณการโดย ธปท.

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2568 ณ เดือนกรกฎาคม 2568



การบริโภค	การบริการระหว่างประเทศ
การบริโภคภาคเอกชน	ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ
การบริโภคภาครัฐ	ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ
การลงทุน	ดุลการค้า
การลงทุนภาคเอกชน	มูลค่าส่งออกลงในรูป USD
การลงทุนภาครัฐ	มูลค่าสินค้านำเข้าในรูป USD
อัตราเงินเฟ้อ	ดุลบัญชีเดินสะพัด
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	

หมายเหตุ: (ข้อมูลประมาณการเศรษฐกิจไทย) Real term
มูลค่าการส่งออกสินค้าและบริการและมูลค่าสินค้านำเข้าในรูป USD term
ณ ต้นปี GDP

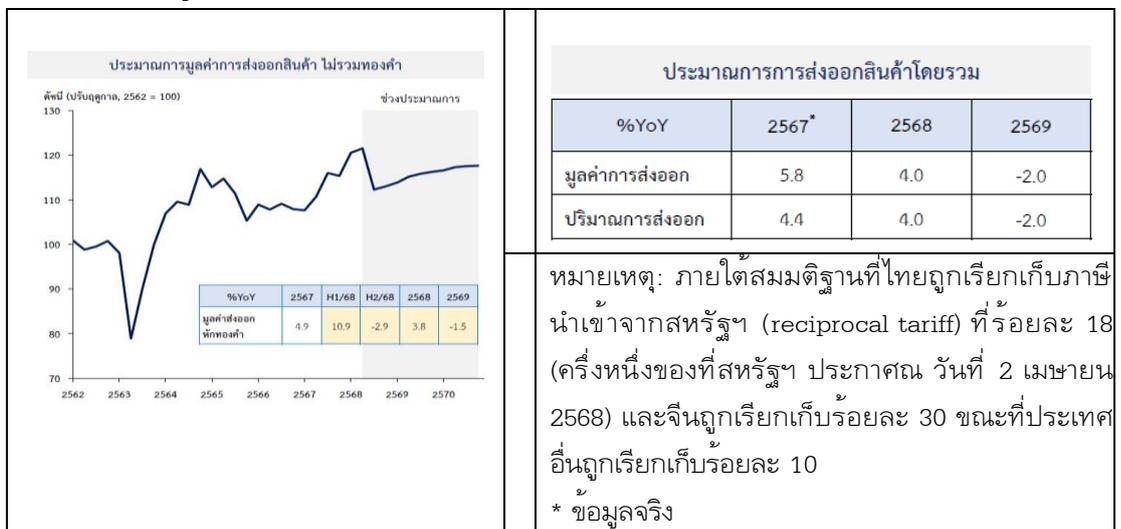
ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

เศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวได้อย่างต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี ปรับตัวดีขึ้นจากการประมาณการ ครั้งก่อน โดยได้รับผลดีจากอุตสาหกรรมการผลิตและการค้าระหว่างประเทศที่ขยายตัวดี ประกอบกับการบริโภคภายในประเทศที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบมากขึ้นจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ รวมทั้งการบริโภคภาคเอกชน มีแนวโน้มขยายตัวลดลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง แม้เศรษฐกิจในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ขยายตัวดีกว่าที่ประเมินไว้

อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)	2567	2568f			
		ณ เม.ย. 68	ณ ก.ค. 68	เทียบค่าครึ่งก่อน	ช่วงคาดการณ์
ผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศ (GDP)	2.5	2.1	2.2	▲	1.7 ถึง 2.7
- การบริโภคภาคเอกชน	4.4	3.2	3.1	▼	2.6 ถึง 3.6
- การบริโภคภาครัฐ	2.5	1.2	1.2	▬	0.7 ถึง 1.7
- การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	0.4	3.0	▲	2.5 ถึง 3.5
- การลงทุนภาครัฐ	4.8	2.8	3.9	▲	3.4 ถึง 4.4
- ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	7.8	1.3	3.9	▲	3.4 ถึง 4.4
- ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3	0.4	2.2	▲	1.7 ถึง 2.7
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	19.3	23.3	21.7	▼	18.8 ถึง 24.6
- มูลค่าสินค้าส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ	5.8	2.3	5.5	▲	5.0 ถึง 6.0
- มูลค่าสินค้านำเข้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ	6.3	1.0	5.0	▲	4.5 ถึง 5.5
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์สหรัฐ)	11.1	12.5	14.6	▲	11.7 ถึง 17.5
- ดุลบัญชีเดินสะพัด (ร้อยละของ GDP)	1.5	2.2	2.9	▲	2.4 ถึง 3.4
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.8	0.4	▼	-0.1 ถึง 0.9
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.7	▼	0.2 ถึง 1.2

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

การส่งออกสินค้า : การส่งออกสินค้าของไทยมีแนวโน้มขยายตัวในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ตามการส่งออกสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์เป็นสำคัญ ซึ่งได้รับประโยชน์จากการย้ายฐานการผลิตมาไทย อุปสงค์โลกต่อสินค้าเทคโนโลยี ที่เติบโตต่อเนื่อง อย่างไรก็ตามการส่งออกมีแนวโน้มหดตัวตั้งแต่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 จากผลกระทบของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ที่ทำให้การส่งออกไปสหรัฐฯ ชะลอลง รวมถึงการส่งออกโดยรวมที่มีแนวโน้มชะลอลงตามเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ต้องติดตามความเสี่ยงจากนโยบายการค้าของสหรัฐฯ และการตอบโต้ของประเทศเศรษฐกิจหลักต่าง ๆ รวมถึงผลการเจรจาทางการค้าของไทยกับสหรัฐฯ ซึ่งยังมีความไม่แน่นอนสูง



หมายเหตุ: ภายใต้สมมติฐานที่ไทยถูกเรียกเก็บภาษีนำเข้าจากสหรัฐฯ (reciprocal tariff) ที่ร้อยละ 18 (ครึ่งหนึ่งของที่สหรัฐฯ ประกาศณ วันที่ 2 เมษายน 2568) และเงินถูกเรียกเก็บร้อยละ 30 ขณะที่ประเทศอื่นถูกเรียกเก็บร้อยละ 10

* ข้อมูลจริง

ที่มา: กรมศุลกากร และกระทรวงพาณิชย์ คำนวณและประมาณการโดย ธปท.

การท่องเที่ยว : ภาคการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับลดลงกว่าที่เคยประเมินไว้ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดระยะไกลจากความกังวลด้านความปลอดภัยขณะที่กลุ่มตลาดระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงยังขยายตัวได้ ซึ่งมีส่วนช่วยพยุงแนวโน้มรายรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวม โดยกลุ่มศักยภาพ ประกอบด้วยนักท่องเที่ยว Long-haul จากยุโรป เช่น รัสเซีย อังกฤษ เยอรมัน รวมถึงตะวันออกกลาง และออสเตรเลีย (คิดเป็นร้อยละ 31.00 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2567) ส่วนกลุ่มที่นำกังวล ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว Short-haul ได้แก่ จีน เกาหลีใต้ ฮองกง ไต้หวัน รวมถึงอาเซียน (คิดเป็นร้อยละ 69.00 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2567) โดยมีความเห็นผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวโน้มภาคการท่องเที่ยว

- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2568 น่าจะลดลงจากปีก่อน โดยมองว่านักท่องเที่ยวจีนจะฟื้นตัวช้า แม้ภาครัฐเริ่มมีมาตรการแก้ปัญหาด้านภาพลักษณ์ของไทย แต่การฟื้นความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยยังต้องใช้เวลา ขณะที่กลุ่ม short haul ถูกกดดันจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ
- มองไปข้างหน้า แนวโน้มการท่องเที่ยวยังเติบโตได้ จากกลุ่มตลาดระยะไกลเป็นหลัก โดยมีการเพิ่มเส้นทางการบินและขยายตลาดในกลุ่มนักท่องเที่ยวตะวันออกกลางและยุโรปซึ่งเป็นกลุ่มที่ใช้จ่ายสูงกว่าค่าเฉลี่ย ซึ่งคาดว่าจะช่วยชดเชยรายได้ที่ลดลงจากนักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลได้พอสมควร

ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมา ปัจจุบันกำลังเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน จากปัจจัยทางเศรษฐกิจของโลก ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลง และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มองไปข้างหน้า การยกระดับความสามารถในการท่องเที่ยวของไทย โดยเฉพาะการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของภาคการท่องเที่ยว จึงเป็นโจทย์สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

แนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและรายรับภาคท่องเที่ยว	2567*	2568	2569
จำนวนนักท่องเที่ยว (ล้านคน)	35.5	35.0	38.0
- สัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวจีน	18.9%	12.6%	15.7%
- สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกล	28.9%	33.7%	32.2%
ค่าใช้จ่ายต่อทริปของนักท่องเที่ยว (บาท)	39,500	43,400	44,000
รายรับภาคท่องเที่ยว (ล้านล้านบาท)	1.40	1.52	1.67

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริงซึ่งมีการปรับข้อมูลย้อนหลัง

แนวโน้มภาคการท่องเที่ยว
<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ปรับลดลงจากปัจจัยความกังวลด้านความปลอดภัยในประเทศไทยและความไม่แน่นอนของแนวโน้มเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนและนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (short-haul) ขณะที่นักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (long-haul) ขยายตัวชะลอลงในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว • จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ตามอุปสงค์ของนักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลที่ยังขยายตัวได้สอดคล้องกับอุปสงค์การท่องเที่ยวโลก ขณะที่ประเมินว่านักท่องเที่ยวจีนจะทยอยฟื้นตัวหลังความกังวลด้านความปลอดภัยเริ่มคลี่คลาย แต่ยังคงจับตาความเสี่ยงจากการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในภูมิภาค • รายรับภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มขยายตัว ตามจำนวนวันพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวโดยรวมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รวมถึงสัดส่วนของนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกลซึ่งเป็นกลุ่มที่ใช้จ่ายต่อทริปสูง ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาทิ กลุ่มยุโรป ตะวันออกกลาง และออสเตรเลีย

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คำนวณโดย สปท.

อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญ โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.8 ตามลำดับ จากราคาหมวดพลังงานและหมวดอาหารสดซึ่งมีสัดส่วนสูงในตะกร้าเงินเฟ้อ โดยราคาหมวดพลังงานคาดว่าจะติดลบต่อเนื่อง 2 ปี อย่างไรก็ตามตัวเลขอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำไม่ได้นำไปสู่ภาวะที่ราคาสินค้าลดลงเป็นวงกว้างหรือภาวะเงินฝืด โดยราคาสินค้าบางประเภทยังปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะสินค้าที่ประชาชนบริโภคเป็นประจำ เช่น อาหารสำเร็จรูป เครื่องประกอบอาหาร รวมทั้งอัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังยึดเหนี่ยวในกรอบเป้าหมายที่ร้อยละ 1.0-3.0



ราคาพลังงานและอาหารสดมีความหนืดต่ำ (low persistence) สามารถเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้เร็ว ทำให้ผลของ shock ต่อราคาไม่ค้างอยู่นาน



เมื่อพิจารณาหมวดเงินเพื่อพื้นฐาน (หมวด Core) พบว่าราคาสินค้าบางประเภทที่ครัวเรือนบริโภคเป็นประจำยังปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง



หมายเหตุ: () แสดงน้ำหนักในดัชนีราคาเงินเพื่อพื้นฐาน 2566; * Inflation persistence แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลอง AR1 โดยใช้ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อรายเดือน (%QoQ sa) ตั้งแต่ 2545-2568

¹ ดัชนีราคาหมวด Non-core ได้แก่ อาหารสด น้ำมันเชื้อเพลิง ไฟฟ้า ก๊าซหุงต้ม

² กลุ่มที่ราคาปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง เช่น อาหารสำเร็จรูป เครื่องประกอบอาหาร เครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์; 3/ กลุ่มที่ราคาปรับเปลี่ยนแปลงไม่มาก เช่น ค่าเช่าบ้าน รถยนต์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ทำความสะอาด ของใช้ส่วนตัว เครื่องนุ่งห่ม ค่าพิงโรจแรม

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธปท.

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ ตามแนวโน้มราคาพลังงานโลกเป็นสำคัญ แนวโน้มราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก แม้จะมีการปรับเพิ่มขึ้นบ้างชั่วคราวในช่วงไตรมาส 3 ปี 2568 จากความขัดแย้งในตะวันออกกลางที่รุนแรงขึ้น และมาตรการลดราคาพลังงานของภาครัฐ ทั้งการปรับลดค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันขายปลีก อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปี 2568 มีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2567 ตามการส่งผ่านต้นทุนในหมวดอาหารที่ทยอยปรับเพิ่มขึ้นตามราคาวัตถุดิบ อย่างไรก็ดี อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี 2569 มีแนวโน้มไม่เร่งขึ้นมากตามแนวโน้มเศรษฐกิจที่ชะลอและราคาพลังงานที่ปรับลดลง

ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ

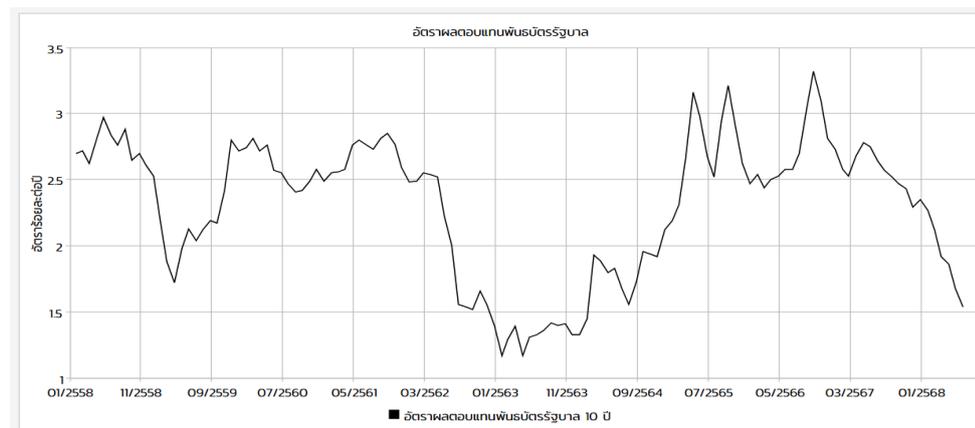
% YoY	2567*	2568	2569
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-3.2	-1.3
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	1.2	1.6

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริง

เงินเฟ้อต่ำในปัจจุบันไม่กระทบเสถียรภาพด้านราคาและไม่ได้เป็นอุปสรรคต่อเศรษฐกิจ โดยเป็นการปรับลดลงของราคาสินค้าในหมวดพลังงานและอาหารสด ซึ่งมักเกิดขึ้นชั่วคราว และไม่กระจายเบ็ดเสร็จ ขณที่สินค้าที่บริโภคประจำส่วนใหญ่ยังปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องทำให้ค่าครองชีพยังอยู่ในระดับสูง อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญ และไม่ได้มีสัญญาณที่นำไปสู่ภาวะเงินฝืด โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 (ช่วงคาดการณ์ -0.1 ถึง 0.9) และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล 14.6 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 2.9 ของ GDP

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล : อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยปรับลดลงตามทิศทางอัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐฯ และการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. สำหรับไทย อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยปรับตัวลงตามทิศทางตลาดพันธบัตรต่างประเทศ แนวโน้มอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย ปี 2568 อาจลดลงอีกจากความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจและโอกาสที่จะเห็นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยปรับลดลงอีกในระหว่างปี โดยคาดว่าอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปี จะปรับลดลงมาที่ร้อยละ 2.10 ณ สิ้นปี 2568 ตามสัญญาณดอกเบี้ยนโยบาย ซึ่งมองว่า กนง. มีโอกาสปรับลดลงอีก 1 ครั้งในช่วงครึ่งหลังของปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยอาจเผชิญกับความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะโตต่ำกว่าคาดจากผลกระทบต่อสงครามการค้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคู่ค้าหลักของไทยอย่างจีนและสหรัฐฯ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมในประเทศเผชิญกับความกดดันจากปัญหาเชิงโครงสร้าง ภาวะการแข่งขันสูง และข้อจำกัดด้านกำลังซื้อของตลาดในประเทศ สำหรับปัจจัยที่ต้องติดตามจะอยู่ที่แนวโน้มการออกพันธบัตรรัฐบาลในระยะข้างหน้า ซึ่งอาจทำให้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในบางช่วงตามสัญญาณความต้องการกู้เงินของภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่อาจเทียบเท่ากับช่วงกระตุ้นเศรษฐกิจหลังโควิด-19 โดยในปีงบประมาณ 2568 รัฐบาลมีความต้องการกู้เงินจำนวน 2.7 ล้านล้านบาท (เป็นการก่อหนี้ใหม่ 1 ล้านล้านบาท และเป็นการบริหารหนี้เดิม 1.7 ล้านล้านบาท) โดยคาดว่า เป็นการกู้ผ่านการออกพันธบัตรรัฐบาลประมาณ 1.3 ล้านล้านบาท

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

เส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยปรับตัวต่ำลง : อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย (Bond Yield) ปรับตัวต่ำลงทั้งเส้นในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ตามการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยนโยบายไทย 2 ครั้งในเดือนกุมภาพันธ์และเมษายน ส่งผลให้ Bond Yield ไทย รุ่นอายุ 2 ปี 5 ปี และ 10 ปี ปรับตัวลดลง 62-70 bps. จากสิ้นปี 2567 มาอยู่ที่ระดับร้อยละ 1.40 และร้อยละ 1.60 ตามลำดับ ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2568

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย(The Thai Bond Market Association)

2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก

ภายหลังจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายลงในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ร้านค้าปลีกประเภท Modern trade มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2567 และในปี 2568 ยังได้อานิสงส์ชั่วคราวจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ทยอยฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้การเติบโตของธุรกิจ Modern trade ในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 5.0 และคาดว่าจะเติบโตราวร้อยละ 4.6 ในปี 2568 ซึ่งธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในไทย (Modern trade) จำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรับมือกับแนวโน้มการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากช่องทางออนไลน์ รวมทั้งความท้าทายจากการปรับกลยุทธ์การเติบโตให้สอดคล้องกับเทรนด์ ESG กลุ่มธุรกิจ Modern trade ต้องปรับตัวท่ามกลางการแข่งขันจากร้านค้าออนไลน์ รวมทั้งต้นทุนสินค้า และการดำเนินงานที่สูงขึ้น ซึ่งธุรกิจ Modern trade ประกอบไปด้วยผู้เล่นหลากหลายประเภท ทั้งกลุ่ม Modern grocery / ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ และร้านขายสินค้าเฉพาะทางต่าง ๆ โดยพบว่ากลุ่ม Modern grocery มีบทบาทมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และทยอยเข้ามาแทนที่กลุ่ม Traditional grocery มากขึ้น ซึ่งผู้เล่นกลุ่มนี้ประกอบไปด้วยไฮเปอร์มาร์เก็ต / ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ

นอกจากนี้ ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในไทย ยังประกอบไปด้วย ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า รวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น ร้านขายสินค้าตกแต่ง และซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ซึ่งครอบคลุมร้านค้าที่จำหน่ายวัสดุก่อสร้างไปจนถึงของตกแต่งบ้าน ร้านขายสินค้าเพื่อสุขภาพ และความงามที่เน้นการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อดูแลสุขภาพ รวมทั้งอาหารเสริมและยารักษาโรคต่าง ๆ รวมไปถึงร้านขายสินค้าแฟชั่น ที่ครอบคลุมไปถึงกลุ่ม Fast fashion, Traditional fashion และ Sportswear เป็นต้น

ขณะที่ พฤติกรรมการซื้อสินค้าและวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป มูลค่าตลาด E-commerce ในไทยเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว คาดการณ์ว่าสัดส่วนตลาด E-commerce มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ราวร้อยละ 25.0 ของมูลค่าตลาดค้าปลีกทั้งหมดในปี 2568 เทียบกับปี 2562 ซึ่งอยู่เพียงแค่ราวร้อยละ 7.0 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่ร้านค้าหลายแห่งมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาดโดยเพิ่มความหลากหลายของช่องทางการจัดจำหน่ายสินค้าทั้งหน้าร้าน และผ่านช่องทางออนไลน์ต่าง ๆ มากขึ้น รวมทั้งแนวโน้มของ Social commerce ซึ่งเป็นผลจากการผสมผสานกันระหว่าง E-marketplace และ Social media ที่ทยอยเข้ามามีบทบาทมากขึ้น และช่วยให้สามารถเข้าถึงผู้บริโภคได้อย่างสะดวกและครอบคลุมยิ่งขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเริ่มเข้ามาสู่ตลาดแรงงานและเริ่มมีศักยภาพในการจับจ่ายที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจ Modern trade ยังต้องเผชิญกับความท้าทายอีกหลายด้านไม่ว่าจะเป็น หนี้ครัวเรือนที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นปัจจัยจุดรั้งกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง เช่น กลุ่มรายได้น้อย-ปานกลาง รวมไปถึงต้นทุนสินค้าและต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้นจากการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ และความเสี่ยงของห่วงโซ่อุปทาน ท่ามกลางสถานการณ์ภาคครัวเรือนที่ยังมีความเปราะบาง จากภาวะหนี้ภาคครัวเรือน รวมถึงราคาสินค้าที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ธุรกิจ Modern trade ยังมีแนวโน้มขยายตัว โดยได้รับปัจจัยหนุนจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจภาครัฐ และภาคท่องเที่ยวที่ขยายตัวดีขึ้น โดยคาดว่ามูลค่าธุรกิจ Modern trade ในปี 2568 จะขยายตัวที่ร้อยละ 4.6 YOY ไปอยู่ที่ราว 2.5 ล้านล้านบาท

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ คาดว่า จะได้รับอานิสงส์จากนโยบายภาครัฐต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นมาตรการกระตุ้นการบริโภคผ่านโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการ Easy E-Receipt 2.0 ให้ประชาชนนำค่าใช้จ่ายในการซื้อสินค้าหรือบริการไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปี 2025 / โครงการกระตุ้นเศรษฐกิจเฟส 2 (ผ่านผู้สูงอายุ) และเฟส 3 (กลุ่มอายุ 16-20 ปีตามเงื่อนไข) ที่คาดว่าจะดำเนินการในไตรมาสที่ 2 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2025 ผ่านระบบเงินดิจิทัล อย่างไรก็ตาม นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจฯ ในเฟสที่ 4 (กลุ่มอายุ 21-59 ปีตามเงื่อนไข) คาดว่าจะเริ่มโครงการได้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ผ่านระบบเงินดิจิทัลเช่นเดียวกัน แต่ยังคงติดตามความคืบหน้าต่อไป นอกจากนี้ ยังมีมาตรการลดค่าครองชีพ รวมถึงการปรับโครงสร้างหนี้และแก้ปัญหาหนี้นอกระบบ ตลอดจนการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 400 บาทต่อวัน ในพื้นที่ 4 จังหวัด 1 อำเภอที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ซึ่งจะส่งผลดีต่อยอดขายธุรกิจ Modern trade โดยเฉพาะกลุ่ม Modern grocery ที่จำหน่ายสินค้าจำเป็นในชีวิตประจำวัน ซึ่งจะเป็นกลุ่มที่คาดว่าจะได้ประโยชน์จากมาตรการภาครัฐค่อนข้างมากโดยเฉพาะในกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มเปราะบางที่ได้ดำเนินการไปแล้วก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ คาดว่า ยอดขายกลุ่ม Modern grocery จะเติบโตต่อเนื่องที่ราวร้อยละ 4.6 YOY ในปี 2568 หลังจากขยายตัวร้อยละ 5.3 YOY ในปีที่ผ่านมา

สำหรับธุรกิจกลุ่ม Department store ในปี 2568 คาดว่า ยอดขายจะเติบโตที่ราวร้อยละ 4.6 จากที่มูลค่าตลาดเติบโต ร้อยละ 6.0 ในปี 2567 แม้ว่าภายใต้สถานการณ์กำลังซื้อที่ยังคงเปราะบางและฟื้นตัวได้อย่างจำกัดอาจส่งผลต่อแนวโน้มการใช้จ่ายในกลุ่มสินค้าไม่จำเป็น แต่ธุรกิจ Department store ยังมีปัจจัยหนุนจากภาคท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของกลุ่ม Department store ยังมีความเสี่ยงจากทิศทางเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะจีนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำคัญของห้างสรรพสินค้าที่จะได้รับผลกระทบจากนโยบายกีดกันการค้าภายใต้ Trump 2.0 ซึ่งอาจส่งผลให้การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชะลอตัวลง

สำหรับกลุ่มร้านค้าปลีกสินค้าเกี่ยวกับสุขภาพและความงาม คาดการณ์ว่ารายได้มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นสอดคล้องกับกระแสรักสุขภาพที่เติบโตขึ้นต่อเนื่องในทุกช่วงวัย รวมถึงการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการขายสินค้าประเภทนี้ อาทิ ยา วิตามินและอาหารเสริม โดยมูลค่าตลาดสินค้าเกี่ยวกับสุขภาพและความงามในปี 2567 อยู่ที่ราวร้อยละ 7.5 และคาดว่า มูลค่ายอดขายของร้านค้าปลีกกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงามจะเติบโตราวร้อยละ 4.9 ในปี 2568 ขณะที่ มูลค่ายอดขายของร้านขายสินค้าเฉพาะทางในกลุ่มสินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มเติบโตราว ร้อยละ 4.5 ในปี 2568 ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2567 ที่เติบโตที่ประมาณร้อยละ 4.6 โดยในปี 2568 นี้กลุ่มสินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย จะได้รับแรงสนับสนุนจากตลาด Renovate ที่อยู่อาศัย รวมไปถึงความต้องการซ่อมแซมที่อยู่อาศัยจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อเดือนมีนาคม 2025 ซึ่งความท้าทายสำคัญที่ต้องจับตา คือ ความต้องการที่อยู่อาศัยที่ปรับลดลงตามกำลังซื้อและการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค

สำหรับธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ กลุ่มสินค้าแฟชั่น คาดว่า จะมียอดขายเติบโตราวร้อยละ 4.6 ในปี 2568 โดยยอดขายชะลอตัวลงจากปี 2567 ที่มีการเติบโตอยู่ที่ราวร้อยละ 5.0 ซึ่งประเด็นที่ต้องจับตามองต่อไป คือ การแข่งขันในตลาด ที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากแพลตฟอร์มออนไลน์ต่าง ๆ คาดว่า กลุ่ม Fast fashion จะยังคงมีการเติบโตที่ดีกว่ากลุ่มอื่นๆ ส่วนผู้เล่นรายใหญ่ในธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ โดยเฉพาะ Modern grocery ยังเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพการแข่งขันสูง โดยพบว่า กลุ่ม Convenience store ยังมีการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีศักยภาพตามการขยายตัวของเมืองเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าในแต่ละพื้นที่มากขึ้น

ทั้งนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังการใช้จ่าย แม้จะเป็นสินค้าที่จำเป็นก็ตาม ผู้ประกอบการจึงอาจพิจารณาใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับผู้บริโภคที่เน้นการใช้จ่ายแบบประหยัด และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่แม้คุณภาพอาจจะด้อยกว่า แต่ตอบโจทย์ความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าที่เกี่ยวกับสุขภาพและความงาม เป็นอีกหนึ่งกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการดูแลสุขภาพ และการแพทย์เชิงป้องกันที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยพบว่าผู้เล่นรายใหญ่มีการเปิดสาขาใหม่ รวมถึงขยายช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์มากขึ้น

ส่วนกลุ่มห้างสรรพสินค้า เป็นกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่มีแนวโน้มเผชิญกับความท้าทายสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ ทั้งความเสี่ยงด้านอุปสงค์จากกำลังซื้อที่เปราะบาง และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป รวมถึงความเสี่ยงด้านอุปทานจากคู่แข่งในตลาดที่มากขึ้น

ในระยะต่อไปการแข่งขันในธุรกิจค้าปลีกของไทยมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้เล่นในตลาด E-commerce ทั้ง Platform marketplace ในประเทศ รวมถึงการเข้ามาของ Marketplace สัญชาติจีน อย่าง Temu และ Shein ที่มีความได้เปรียบจากสินค้าที่มีความหลากหลาย และสินค้ามีราคาไม่สูง ซึ่งส่งผลต่อผู้ประกอบการค้าปลีกของไทย โดยเฉพาะในกลุ่มร้านค้าปลีกที่ขายสินค้าเกี่ยวกับบ้านและกลุ่มสินค้าแฟชั่น เนื่องจากเป็นกลุ่มสินค้าที่ผู้บริโภคอาจไม่ได้คาดหวังให้สินค้าเหล่านี้มีการใช้งานนาน จึงเน้นการซื้อสินค้าราคาถูกและสามารถซื้อซ้ำได้บ่อย ๆ ซึ่งเป็นอีกหนึ่งทางเลือกในการซื้อสินค้าที่ตอบโจทย์ได้ดี โดยเฉพาะในสถานการณ์ที่กำลังซื้อยังเปราะบาง

ดังนั้น กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ขายสินค้าเฉพาะทาง อย่างกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสินค้าแฟชั่น ควรเน้นการปรับตัวด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีเอกลักษณ์และคุณภาพสูง เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ยินดีจ่ายเพื่อสินค้าที่มีคุณภาพและมีความยั่งยืน

ส่วนประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังคงเป็นกระแสหลักที่ภาคธุรกิจต้องให้ความสำคัญอย่างจริงจังด้วย เนื่องจากได้รับความนิยมมากขึ้นจากทุกภาคส่วน นอกจากนี้การพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญในการปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน โดยผู้บริโภคชาวไทยสนใจเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

เทรนด์การค้าปลีกในปี 2568 จะเน้นการผสมผสานเทคโนโลยีล้ำสมัยเข้ากับการสร้างประสบการณ์ที่เป็นส่วนตัวและมีความหมายสำหรับลูกค้า ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลง โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการทั้งความสะดวกสบาย ความเป็นส่วนตัว และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

1) AI และ Machine Learning จะมีบทบาทสำคัญในการยกระดับประสบการณ์ของลูกค้ามากขึ้น แม้ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาจนถึงตอนนี้ AI และ Machine Learning ก็นับว่าดีขึ้น แต่ในปี 2568 สองสิ่งนี้จะกลายเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจค้าปลีกสามารถมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรม การซื้อ ความชอบ และความต้องการของลูกค้าแต่ละรายอย่างแม่นยำ ทำให้สามารถนำเสนอสินค้าและบริการที่ตรงใจลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ AI ยังช่วยในการจัดสต็อกสินค้าให้มีประสิทธิภาพ โดยสามารถคาดการณ์ความต้องการของตลาดและปรับปริมาณสินค้าให้เหมาะสม ลดปัญหาสินค้าขาด หรือ สินค้าล้นสต็อก ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มกำไรให้กับธุรกิจได้

- 2) Omni Channal การผสมผสานระหว่างประสบการณ์ทางกายภาพและดิจิทัล จะกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในวงการค้าปลีก คำว่า “Omni” เป็นการผสมผสานระหว่างคำว่า Physical (กายภาพ) และ Digital (ดิจิทัล) ซึ่งจะกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในวงการค้าปลีก กล่าวคือ ร้านค้าจะไม่ได้แบ่งแยกระหว่างช่องทางออนไลน์ และออฟไลน์ แต่จะรวมทั้งสองเข้าด้วยกัน เช่น ลูกค้าสามารถใช้แอปพลิเคชันบนสมาร์ตโฟนเพื่อสแกนสินค้าในร้าน และดูข้อมูลเพิ่มเติม รีวิว หรือวิดีโอสาธิตการใช้งานได้ สามารถเปรียบเทียบราคาสั่งซื้อสินค้าที่ไม่มีในสต็อก หรือรับส่วนลดพิเศษผ่านแอปฯ ได้ทันที นอกจากนี้เทคโนโลยี AR (Augmented Reality) จะช่วยให้ลูกค้าสามารถลองสินค้าเสมือนจริงก่อนตัดสินใจซื้อ เช่น การลองเสื้อผ้า เครื่องสำอาง หรือเฟอร์นิเจอร์ในบ้าน ลดอัตราการคืนสินค้าและเพิ่มความพึงพอใจแก่ลูกค้าได้ด้วย
- 3) จากเวิร์กช็อป สู่ไลฟ์สตรีมมิ่ง การไลฟ์สดจากหน้าร้านค้าจะกลายเป็นเรื่องที่พบบ่อยมากขึ้น เนื่องจากหลายๆ แปรณต่างมองหาวิธีการสร้างประสบการณ์แนะนำสินค้ารูปแบบใหม่ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับรู้ถึงเบื้องหลังของสินค้าในแง่มุมต่างๆ การนำเสนอเช่นนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการสัมผัสประสบการณ์สินค้าที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนในพื้นที่ และช่วยให้การใช้พื้นที่ที่เหลืออยู่ในร้านค้าให้เต็มประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- 4) การใช้เทคโนโลยีอันสมัยใหม่ภายในหน้าร้าน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความพึงพอใจ เนื่องจากการซื้อขายออนไลน์มีการแข่งขันสูงมากขึ้น วิธีการซื้อของในร้านค้าจึงมีการปรับตัวเช่นกัน ซึ่งไม่เพียงแต่จะต้องเพิ่มความพึงพอใจและสร้างประสบการณ์เฉพาะตัวให้กับผู้บริโภค แต่ยังต้องดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วยโดยหน้าร้านจะกลายเป็นพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกันมากยิ่งขึ้นด้วยนวัตกรรม เช่น ห้องลองเสื้อผ้าอัจฉริยะและทางออกที่ชำระเงินอัตโนมัติโดยไม่ต้องผ่านแคชเชียร์ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคในขณะเดียวกัน การเชื่อมโยงของอุปกรณ์อัจฉริยะทั้งหลายผ่านอินเทอร์เน็ต (IoT) ที่มีเซนเซอร์ สามารถสร้างข้อมูลแบบเรียลไทม์เพื่อช่วยในการประหยัดทรัพยากรในการดำเนินงาน และตอบโต้ภัยด้านความยั่งยืน
- 5) การมีข้อมูลสินค้าคงคลังที่อัจฉริยะสามารถช่วยรักษาความจงรักภักดีของผู้บริโภคต่อร้านค้า ปัจจุบันผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อความเร็ว ผู้บริโภคมักคาดหวังให้ธุรกิจขายปลีกส่งมอบสิ่งของพวกเขาต้องการให้ได้ในทันทีตามความต้องการ และต้องตรงกับสิ่งที่บริษัทได้ให้สัญญาไว้ ซึ่งการอัปเดตเทคโนโลยีอัตโนมัติคาดว่าจะมีส่วนช่วยในการติดตามสินค้าคงคลังให้แม่นยำมากยิ่งขึ้น และตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างทันท่วงที โดยหุ่นยนต์อัจฉริยะที่ใช้ในโกดังและศูนย์กระจายสินค้า และทำให้การขายสินค้าออเดอร์สั่งทำพิเศษ (made-to-order) และยังสามารถลดความสูญเสียและสินค้าคงคลังที่เกินจำเป็นลงอีกด้วย
- 6) ฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะพัฒนาไปอีกขั้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการให้รายละเอียดราคา และข้อมูลสินค้า ระบบฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะช่วยให้ร้านค้าสามารถปรับเปลี่ยนราคาและข้อมูลสินค้าได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ โดยไม่ต้องเสียเวลาและแรงงานในการเปลี่ยนป้ายราคาแบบเดิม อีกทั้งระบบดังกล่าวยังสามารถแสดงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินค้า เช่น ส่วนผสม แหล่งที่มา รีวิวจากลูกค้า หรือแม้แต่คำแนะนำในการใช้งาน ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนก่อนตัดสินใจซื้อ

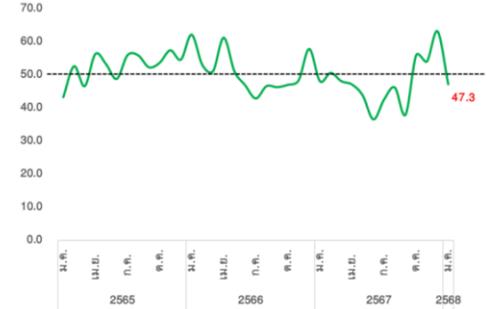
ที่มา : <https://www.bangkokbiznews.com/business>

จากยอดขายของธุรกิจค้าปลีกปี 2567 มีมูลค่ารวม 4.12 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.8 ต่ำกว่าที่คาดการณ์ที่ร้อยละ 4.0 เล็กน้อย โดยยอดขายของธุรกิจค้าปลีกไตรมาส 4/2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 (YoY) ต่ำกว่าที่คาดเล็กน้อย หลักๆ เป็นผลมาจากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ฟื้นตัวช้า และผลของเหตุการณ์น้ำท่วมที่รุนแรงในหลายพื้นที่ ทำให้ได้รับความเสียหาย และผู้บริโภคอาจมีการใช้จ่ายอย่างประหยัด จึงทำให้ทั้งปี 2567 ยอดขายของธุรกิจค้าปลีกเติบโตร้อยละ 3.8 โดยทางศูนย์วิจัยกสิกรไทย ยังคงมองว่า ยอดขายค้าปลีกปี 2568 จะขยายตัวร้อยละ 3.0 ชะลอลงจากปีก่อน และต่ำสุดในรอบ 4 ปี หรือมีมูลค่าอยู่ที่ 4.25 ล้านล้านบาท จากหลายปัจจัยเสี่ยง

แนวโน้มยอดขายและการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีก



ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI)



ที่มา: NESDC, BOT, สมาคมผู้ค้าปลีกไทย, คาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

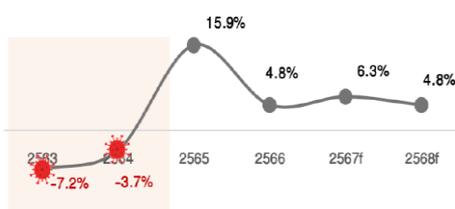
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ขยับขึ้นไปเกินที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่ รวมถึงการหลีกเลี่ยงการทำกิจกรรมกลางแจ้งในช่วงที่ฝุ่น PM 2.5 อยู่ในระดับเสี่ยงต่อสุขภาพ ในช่วงที่เหลือของปี 2568 ยังไม่มีปัจจัยหนุนที่ชัดเจนต่อยอดขายและความเชื่อมั่นของธุรกิจค้าปลีก ไม่ว่าจะเป็นสถานการณ์ค่าครองชีพที่สูง และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่ชัดเจน ทำให้ผู้บริโภคยังต้องวางแผนใช้จ่ายอย่างรัดกุม รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่องในฝั่งผู้ประกอบการ ทั้งกับคู่แข่งในประเทศและต่างประเทศผ่านสินค้านำเข้า

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ

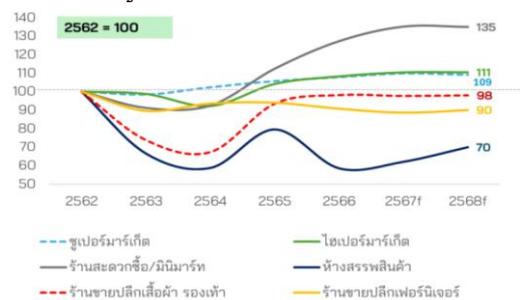


ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค่าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ของผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ Segment



ที่มา: DBD, SET รวบรวมและประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

- **กลุ่มที่ดีขึ้นกว่าช่วงโควิด** : ร้านสะดวกซื้อ ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต เนื่องจากเน้นจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน
- **กลุ่มที่ทยอยฟื้นตัวแต่ยังไม่กลับไปเท่ากับช่วงก่อนโควิด** : ร้านขายปลีกเสื้อผ้า/รองเท้า ร้านขายปลีกเฟอร์นิเจอร์ และห้างสรรพสินค้า เนื่องจากจำหน่ายสินค้าฟุ่มเฟือย หรือสินค้าที่ผู้บริโภคสามารถเลื่อนการตัดสินใจซื้อไปธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ฟื้นตัวต่อเนื่องหลังโควิด โดยปี 2567 เติบโตร้อยละ 5.0 และคาดว่าปี 2568 ขยายตัวราวร้อยละ 4.6 ได้แรงหนุนจากมาตรการรัฐ ค่าแรงขั้นต่ำ และการท่องเที่ยว แต่ยังเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากออนไลน์และต้นทุนสูงขึ้น โครงสร้างตลาดเปลี่ยนไปสู่กลุ่ม Modern grocery ที่แทนที่ร้านดั้งเดิม ขณะที่ห้างสรรพสินค้า แฟชั่น และสินค้าเฉพาะทางยังเติบโตแต่มีความเสี่ยงจากกำลังซื้อที่เปราะบางและคู่แข่งต่างชาติ การค้าออนไลน์ และ Social commerce ขยายตัวรวดเร็ว คาดครองสัดส่วนร้อยละ 25.0 ของค้าปลีกปี 2568 ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับกลยุทธ์ Omni-channel และใช้เทคโนโลยีใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและตอบโจทย์ผู้บริโภคความยั่งยืน (ESG) จะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความต่างและเสริมศักยภาพการแข่งขันในระยะต่อไป

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังเผชิญข้อจำกัดจากหนี้ครัวเรือนที่สูง กำลังซื้อที่ยังฟื้นไม่เต็มที่ และภาวะต้นทุนที่กดดันแต่ในภาพรวม Modern Trade ยังคงเป็นธุรกิจที่เติบโตได้ต่อเนื่อง โดยคาดว่าปี 2569 จะขยายตัวทรงตัวถึงดีขึ้นเล็กน้อย หากสามารถปรับกลยุทธ์ตอบโจทย์ผู้บริโภคทั้งด้านความคุ้มค่า ความสะดวกสบาย และความยั่งยืน (ESG) ได้สำเร็จ

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568

ตลาดค้าปลีกไทยคาดว่าจะโตที่ประมาณ 3.7% ในปี 2569 จากในปี 2568 ที่คาดว่าจะเติบโตประมาณ 3.9% ซึ่งถือว่าเป็นอัตราการเติบโตที่ชะลอลงเล็กน้อย เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอน จากปัจจัยกดดันทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ ที่ส่งผลต่อกำลังซื้อและทำให้ผู้บริโภคเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น โดยให้ความสำคัญกับสินค้าจำเป็นและอาจชะลอการซื้อสินค้าฟุ่มเฟือยออกไป ขณะที่นักท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวทั้งในแง่ของจำนวนและการใช้จ่าย อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดค้าปลีกคือ Non-store segment ที่ยังขยายตัว

ในปี 2569 กลุ่มที่คาดว่าจะยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ยังคงเป็นหมวดร้านค้าสินค้าจำเป็นอย่างกลุ่ม Modern grocery เช่น CVS, Supermarket, Hypermarket และกลุ่ม Health & Beauty ตามเทรนด์การรักษาสุขภาพและความสวยความงาม ทั้งนี้กลุ่มที่ยังต้องจับตามอง ได้แก่ Department store และกลุ่มสินค้า Fashion ซึ่งเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย ผู้บริโภคอาจชะลอการใช้จ่ายในกลุ่มนี้ไปก่อน อีกทั้งกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยยังเผชิญการแข่งขันที่รุนแรงจากแพลตฟอร์มออนไลน์ทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ไม่เป็นไปตามคาด ขณะที่กลุ่ม Home and garden ยังมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ซบเซาต่อเนื่อง ขณะที่ตลาด E-commerce ยังคงเติบโตได้ดี แม้การเติบโตจะไม่ร้อนแรงเท่ากับช่วงโรคระบาด โดยมีปัจจัยหนุนจากพฤติกรรมที่ผู้บริโภคเน้นความสะดวกสบาย ในขณะที่ร้านค้าต่าง ๆ ก็มีทางเลือกให้ลูกค้าสำหรับการซื้อทั้งที่หน้าร้านและช่องทางออนไลน์ รวมถึงผู้ประกอบการรายย่อยที่เน้นการขายออนไลน์มากกว่าหน้าร้าน โดยคาดว่าสัดส่วนยอดขายจาก E-commerce ของตลาดค้าปลีกจะอยู่ที่ราว 30% ในปี 2569

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังคงคึกคักและมีการปรับตัวอยู่ตลอดเวลา โดยศูนย์การค้าใจกลางเมืองต่างพัฒนาพื้นที่ของตนเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงและเพิ่มผลกำไรดำเนินงาน จากการคาดการณ์ว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดมากขึ้นในปี 2568 จะส่งผลให้ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังคงคึกคัก นอกจากนี้ ตลาดจะมีอุปทานใหม่ที่เป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed mall) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั่วกรุงเทพฯ ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้าโดยพบว่าแบรนด์ต่างประเทศหลายรายมองเห็นศักยภาพในการเติบโตนี้ ทำให้คาดว่าความต้องการพื้นที่ค้าปลีกบนทำเลใจกลางเมืองจะยังคงอยู่ในระดับสูงในปี 2568 โดยแบรนด์อาหารและเครื่องดื่มคือกลุ่มที่โดดเด่นในหมู่แบรนด์ใหม่ที่มาจากต่างประเทศ โดยมีแบรนด์ญี่ปุ่นและจีนเป็นผู้นำ ด้านแบรนด์ยุโรปยังคงแข็งแกร่งในกลุ่มแฟชั่นและเครื่องประดับ นอกจากนี้ยังคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มเติมจากกลุ่มสุขภาพและความบันเทิงที่จะรวมตัวเข้ากับรูปแบบการค้าปลีก ซึ่งจะเห็นว่าการขยายสาขาต่อเนื่องของแบรนด์สินค้าต่าง ๆ สะท้อนถึงความเชื่อมั่นในตลาดค้าปลีกของไทย แต่อย่างไรก็ตามธุรกิจห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เผชิญความท้าทายจาก e-commerce และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ทำให้จำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ เช่น เพิ่มประสบการณ์แบบ Omnichannel และสร้างพื้นที่ Lifestyle Destination เป็นต้น

ที่มา / ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) และแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ได้แก่

- อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วตาข่าย
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

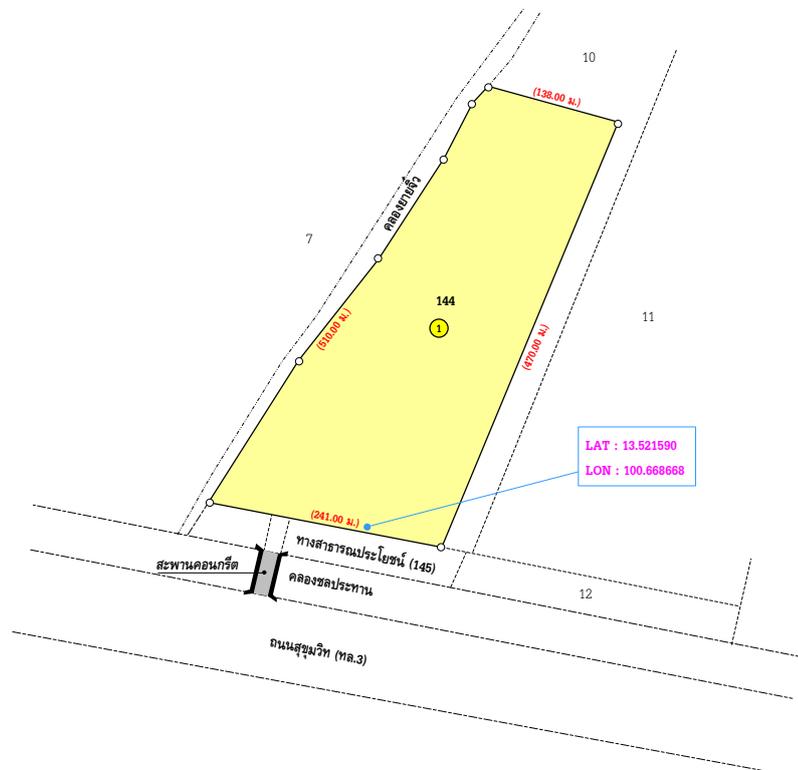
ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,288.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	845.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	432.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,852.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,018.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,638.55
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	410.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,437.35
รวม	15,920.90

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับถมดินแล้ว บางส่วน บริเวณเนื้อที่ส่วนของโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต เนื้อที่ประมาณ 37-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 14,800.0 ตารางวา มีระดับของที่ดินสูงเสมอถนนผ่านด้านหน้า (คิดเป็นร้อยละ 67 ของพื้นที่) และที่ส่วนยังไม่ได้รับการพัฒนาบริเวณด้านหลัง ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ติดทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพ) ยาวประมาณ 241.00 เมตร และทางด้านทิศตะวันตกติดคลองขยายจิว ยาวประมาณ 510.00 เมตร



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	138.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์	ประมาณ	241.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	470.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ	คลองขยายจิว	ประมาณ	510.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจด้านพาณิชยกรรม ประเภท พื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงอื่นๆ แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 292265

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูงชั้นเดียว

ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 112.50 x 177.80 เมตร

พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 18,277.00 ตารางเมตร

อายุอาคาร : ประมาณ 18 ปี

สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%

มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ดี

สภาพสิ่งปลูกสร้าง : ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก มุงด้วยแผ่นเมทัลชีทด้วยฉนวนกันความร้อน

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องผิวกันลื่น คอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า) และคอนกรีตขัดมัน

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและผนังคอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า)

ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และห้องพื้นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี

ประตู : บานเปิดเหล็กหนไฟ บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระจกเปลือย

หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียมติดตาย บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม

ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กรุกระเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ : อ่างล้างหน้ากระจกเงา โถปัสสาวะ สุขภัณฑ์ชนิดนั่งราบแบบชักโครก สายชำระ ราวจับสำหรับคนชรา และผู้พิการ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นล่าง แบ่งออกเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า
สำนักงาน
ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2000 KVA จำนวน 1 ชุด
- หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 1500 KVA จำนวน 1 ชุด
- เครื่องล้ารองไฟฟ้า ขนาด 750 KVA จำนวน 1 ชุด
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) ขนาด 450 ตัน จำนวน 2 ชุด
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU(Air Handling Unit)
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- Booster Pump
- เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

- | | | |
|--|---|---|
| 2. อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ
ชั้นเดียว | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 |
| | : | อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี |
| | : | ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 8.00 x 8.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 64.00 ตารางเมตร |
| | : | ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก/
หลังคาเมทัลชีท ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและเมทัลชีทบางส่วน
ฝ้าเพดานเปิดโล่ง พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 3. บ่อคอนกรีตน้ำดี | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 |
| | : | อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี |
| | : | ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 13.00 x 21.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 273.00 ตารางเมตร |
| | : | ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 4. บ่อคอนกรีตน้ำเสีย | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 |
| | : | อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี |
| | : | ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 11.00 x 26.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 286.00 ตารางเมตร |
| | : | ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 5. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 |
| | : | อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี |
| 5.1 หลังที่ 1 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 30.00 เมตร/หลัง |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 150.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 5.2 หลังที่ 2 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 38.00 เมตร/หลัง |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 190.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 5.3 หลังที่ 3 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 45.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 225.00 ตารางเมตร |
| 5.4 หลังที่ 4 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 60.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 300.00 ตารางเมตร |
| 5.5 หลังที่ 5 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 8.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 72.00 ตารางเมตร |
| 5.6 หลังที่ 6 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 30.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 270.00 ตารางเมตร |
| 5.7 หลังที่ 7 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 8.00 เมตร/หลัง |
| 5.8 หลังที่ 8 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 30.00 เมตร/หลัง |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 270.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 5.9 หลังที่ 9 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 70.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 630.00 ตารางเมตร |
| 5.10 หลังที่ 10 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 77.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 693.00 ตารางเมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 72.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 5.12 หลังที่ 12 | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 90.00 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 810.00 ตารางเมตร |

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (ต่อ) ประกอบด้วย

5.11 หลังที่ 11	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 9.00 x 85.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	765.00 ตารางเมตร
6. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
6.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 24.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	72.00 ตารางเมตร/หลัง
6.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 26.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	78.00 ตารางเมตร/หลัง
6.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 2.00 x 40.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	80.00 ตารางเมตร
6.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 20.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	60.00 ตารางเมตร
6.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 42.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	126.00 ตารางเมตร
6.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 9.00 x 80.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	720.00 ตารางเมตร
7. ถนนและลานคอนกรีต	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	22,105.00 ตารางเมตร
	:	โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร	
8. รั้ว สูง 2.00 เมตร	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	750.00 เมตร
	:	รั้วคอนกรีต	
9. ป้ายโครงการและป้ายโฆษณา	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
	:	จำนวน 1 ชุด	
	:	โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร	

หมายเหตุ : อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงตามสัญญาเช่าอาคาร และอาคารสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 4/2550
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้าง, ตัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 28881 และ 2745 เป็นที่ดินของ
 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
 เป็นอาคาร : ก่อสร้างสะพานคอนกรีต จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นสะพานข้ามคลองชลประทาน
 พื้นที่ 800.00 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 11 มกราคม 2550
- 2) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 193/2550
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ตัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 198/2549
 ลงวันที่ 22 กันยายน 2549
 เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภท
 อุปโภคบริโภค) พาณิชยกรรม ห้างสรรพสินค้า เบเกอรี่สำนักงาน และที่จอดรถ
 2. ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 2 บั๊ย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวรจำนวน 1 บั๊ย บั๊ยบอ
 ทางเข้าออกจำนวน 1 บั๊ย
 3. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 28 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
 จำนวน 11 หลัง ที่จอดรถยนต์จำนวน 14 หลังหลังคาคลุมทางเดิน จำนวน 1 หลัง
 ถึงเก็บน้ำประปา จำนวน 1 หลังและห้องเครื่อง จำนวน 1 หลัง
 ออกให้ ณ วันที่ : 1 ตุลาคม 2550
 หมายเหตุ : - จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิพบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 2881 ปัจจุบันได้ทำ
 การแบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 ซึ่งจากการสำรวจที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบัน
 พบว่าอาคาร โลตัส สาขาบางปูปัจจุบันตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
 สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทาง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์
 รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2555 และได้
 จัดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล
 โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แต่ปัจจุบันตามที่ได้รับเอกสารจากทางผู้ว่าจ้าง
 ได้มีโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ที่ดิน และขาย (กรณีแปลงสภาพ) สิ่งปลูก
 สร้าง ให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
 เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆเกี่ยวกับความแข็งแรงความปลอดภัยการทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธาณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆมีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ที่ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆได้รับการปลูกสร้าง โดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 III 8094 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	292265	144	2615	55	0	80.0
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				55	0	80.0
เนื้อที่เช่าตามสัญญา				55	0	80.0

- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- ผู้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่าง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 292265

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนด 30 ปี นับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550
		- บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า นับลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552
		- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า นับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า นับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า / ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	เนื้อที่ดิน 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา	:	เนื้อที่ดิน 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา
วันที่เริ่มสัญญา	:	5 ตุลาคม 2550
วันที่โอนสัญญา	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	4 ตุลาคม 2580
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาคงเหลือ	:	ปัจจุบันคงเหลือ 11.93 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	236,218,229.09 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 74,681,751,.45 บาท (จ่ายค่าเช่ารายปี)

4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ฉบับเดิม)

ผู้ให้เช่า	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้	
ผู้เช่า	:	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	
ระยะเวลาเช่า	:	มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)	
วันเริ่มต้นสัญญา	:	4 ธันวาคม 2555	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	:	รายละเอียด	
		ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	
		พื้นที่ Hypermarket	8,288.00
		พื้นที่ Food Court	1,018.00
		พื้นที่ Back Offices	845.00
		พื้นที่ Maintenance	432.00
		พื้นที่ Warehouse	1,852.00
ค่าเช่าตามสัญญา	:	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court	

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	828,837.00	81,014.00	909,851.00
2	828,837.00	81,014.00	909,851.00
3	828,837.00	81,014.00	909,851.00
4	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
5	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
6	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
7	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
8	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
9	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
10	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
11	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
12	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
13	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
14	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
15	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
16	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
17	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
18	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
19	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
20	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
21	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
22	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
23	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
24	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
25	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
26	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
27	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
28	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00
29	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00
30	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรก ในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
2	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
3	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
4	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
5	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
6	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
7	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
8	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
9	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
10	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ต่ออายุครั้งแรก) ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี

วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
2	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
3	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
4	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
5	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
6	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
7	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
8	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
9	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
10	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00
2	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00
3	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
4	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
5	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
6	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
7	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
8	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
9	2,202,503.00	215,281.00	2,417,784.00
10	2,202,503.00	215,281.00	2,417,784.00

4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ระวังรูปแผนที่ ทิศทาง ที่ตั้ง รูปที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth) แนวเขตที่ดิน ระวังแผนที่ ผู้นำชี้ และจากการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้นแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	292265	22,080.0	9,250	204,240,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวม เท่ากับ				204,240,000
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

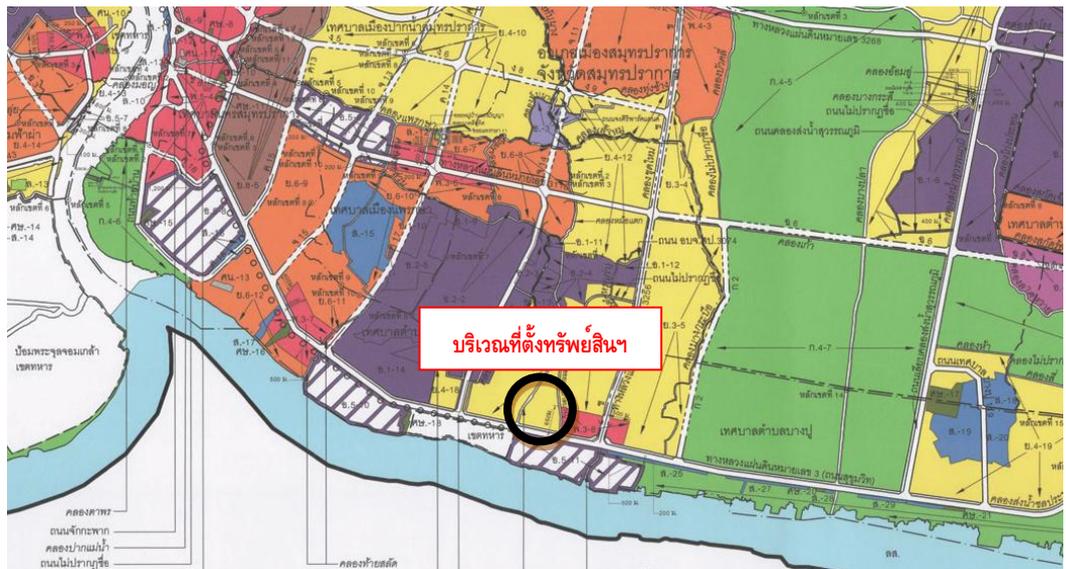
ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)			
			ตารางเมตรละ	อายุ	ค่าเสื่อม	ราคาทุนทรัพย์
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต ชั้นเดียว	18,277.00	8,000.00	18 ปี	26%	108,199,840.00
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว	64.00	5,350.00	18 ปี	26%	253,376.00
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	273.00	5,350.00	18 ปี	49%	744,880.50
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	286.00	5,350.00	18 ปี	49%	780,351.00
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	4,447.00	2,550.00	18 ปี	49%	5,783,323.50
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	416.00	2,550.00	18 ปี	49%	541,008.00
7	ถนนและลานคอนกรีต	22,105.00	900.00	18 ปี	49%	10,146,195.00
8	รั้วตาข่าย	1,500.00	1,000.00	18 ปี	49%	765,000.00
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	253.00	7,950.00	18 ปี	49%	1,025,788.50
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง		47,621.00				128,239,762.50

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ.2568) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลืองเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณหมายเลข ย.4-17)



ที่ดินประเภท ย.4 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ และกิจการอื่นๆ

ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ทำการได้ตามบัญชีห้างข้อบัญญัตินี้ และโรงโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
3. คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุสถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลว ประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. เลี้ยงมุก โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ทาน เบ็ด ไก่ ู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. อาคารเพื่อให้นักแอดมิชชันอาศัย
6. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

11. การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 10 เมตร
 - ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 30 เมตร
 - ค) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 3,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - ง) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 3,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยงานกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
 - จ) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
12. สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 3,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - ก) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 10 เมตร
 - ข) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 30 เมตร
 - ค) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 3,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - ง) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 3,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยงานกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
 - จ) สำนักงานเอกชนพื้นที่เพื่ออาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
13. สถานที่ขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
14. กิจการคลังสินค้า และกิจการไซโล ตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้า ไซโล และห้องเย็น เว้นแต่กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็นที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร ริมเขตทางถนนรัตนโกสินทร์ 200 ปี ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร
15. สถานที่เก็บหรือพักสินค้าหรือสิ่งของที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร ริมเขตทางถนนรัตนโกสินทร์ 2,000 ปี ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 30,000 ตารางเมตร
16. กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์
17. ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่
 - ก) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ในหลังเดียวกันไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 16 เมตร
 - ข) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 30 เมตร

- ค) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 6,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ง) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 6,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
- จ) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้น ในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 6,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตรจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
18. ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 3,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 3,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 3,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 3,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
- จ) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
19. สถานสงเคราะห์สัตว์
20. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
21. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
22. การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
23. การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้เป็นไปดังต่อไปนี้
- (1) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่เห็นที่แปลงที่ดินใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่หึ่งไม่เกิน 3 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 3 : 1

- (2) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ที่เป็นโครงการของการเคหะแห่งชาติ และที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จาคริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบสาม ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบสาม และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม
- (3) การใช้ประโยชน์ที่ดินนอกจากตาม (2) ให้มีอัตราส่วนที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสิบ และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม
- (4) การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกง ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 สายกรุงเทพมหานคร - บ้านฉางและทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (ถนนกาญจนาภิเษก) ให้มีระยะถอยร่นซึ่งเป็นที่ว่างตามแนวริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐกิจและการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือก ใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้ PROFIT RENT METHOD /วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

วิธีรายได้ / PROFIT RENT หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่าช่วง (Profit Rent Method) ซึ่งพิจารณาหาอัตราค่าเช่าตลาดที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด แล้วนำมาหักด้วยค่าเช่าตามสัญญา จะได้มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า สำหรับที่ดินว่างเปล่า โดยใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสมมาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สองเป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST APPROACH)

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดและมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescence) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังสามารถใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนี้เราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี) เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่าห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บีคี่ ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ
ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,500.00
1.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,300.00 - 1,400.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 096-956-9966 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ
ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ประเภท : Department Store (ห้างสรรพสินค้า)

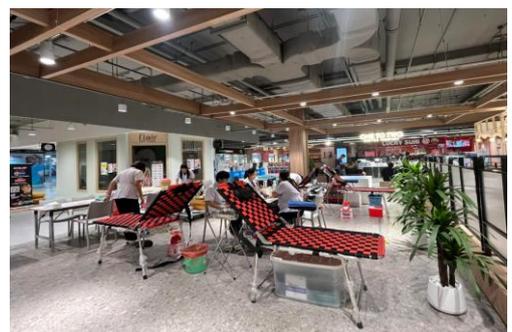


ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00 - 20.00	1	1,200 - 2,500
2.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00 - 40.00	2	1,000 - 1,800
ที่มาของข้อมูล		โทร. 092-280-9145 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : เทสโก้โลตัส สาขาบางนา-ตราด
ที่ตั้ง : ถนนเทพรัตน
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	25.00	1	1,600.00
4.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,400.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 097-032-1970 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : แจส เออเบิร์น ครีนครินทร์
 ที่ตั้ง : ถนนครีนครินทร์
 ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	100.00	1	700.00
3.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	80.00	2	550.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 094-414-9989 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 550 ถึง 2,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคารการเข้าถึงเป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อมข้อมูลทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ	ร้านค้า	15.00 - 20.00	1,300 - 1,500
2	โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ	ร้านค้า	15.00 - 35.00	1,000 - 2,500
3	เทสโก้โลตัส สาขาบางนา-ตราด	ร้านค้า	20.00 - 25.00	1,400 - 1,600
4	แจส เออเบิร์น ครีนครินทร์	ร้านค้า	100.00	550 - 700

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่า (Fix-rent / Shop)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	10 - 390.55	15.00	20.00	25.00			
ชั้นที่ตั้ง		1	1	1	1			
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	Shop / ร้านค้า	Shop / ร้านค้า	Shop / ร้านค้า			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,500	2,500	1,600			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,400	2,300	1,400			
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-			
ปรับปรุงภัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-			
ราคาหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,400	2,300	1,400			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		20%	280	20%	460	20%	280
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		30%	420	-5%	(115)	30%	420
สิ่งแวดล้อมความสะดวก	%		0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			50%	700	15%	345	50%	700
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,400	2,300	1,400			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		50.00%	15.00%	50.00%			
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		2,100	2,645	2,100			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	185.00%	50.00%	85.00%	50.00%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	27.03%	45.95%	27.03%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	2,350	568	1,215	568			
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		2,350	บาทต่อเดือน				

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 15,920.90 ตารางเมตร สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,288.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	845.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	432.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,852.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,018.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,638.55
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	410.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,437.35
รวม	15,920.90



ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ.(%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
Anchor Tenant 01				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	11,417.00	11,417.00	100.00%	ตามสัญญาฯ
- พื้นที่ Food Court	1,018.00	1,018.00	100.00%	ตามสัญญาฯ
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,638.55	918.05	56.00%	2,336.90
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร	410.00	290.00	70.70%	206.90
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,437.35	1,413.35	98.30%	ตามงบฯ
Total	15,920.90	15,056.40	94.57%	

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่าจริงตามสภาพปัจจุบัน ตามข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568) ของพื้นที่เช่า และ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการฯ ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ในการพิจารณากระแสรายได้โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ (ประมาณปีที่ 1 - 3 ของการประเมินมูลค่า) และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant 01) : ประมาณการค่าเช่า/ค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ (ตร.ม./เดือน)		11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ (บาท/ปี)		36,405,000.00	36,405,000.00	39,712,766.13	40,045,500.00	40,045,500.00	43,684,048.19
ตามสัญญาปัจจุบัน (เฉลี่ย) (บาท/ตร.ม./เดือน)		265.72	265.72	289.87	292.29	292.29	318.85
อัตราการปรับค่าเช่า (%/ปี)				(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court (ตร.ม./เดือน)		1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ (บาท/ปี)		3,558,360.00	3,558,360.00	3,881,673.35	3,914,196.00	3,914,196.00	4,269,848.32
(เฉลี่ย) (บาท/ตร.ม./เดือน)		291.29	291.29	317.75	320.42	320.42	349.53
อัตราการเช่า/ปี (Occ%) (%/ปี)		100%	100%	100%	100%	100%	100%

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant 01) : ประมาณการค่าเช่า/ค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้ (ต่อ)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(11.13 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ (ตร.ม.)		11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ (บาท/ปี)		44,050,056.00	44,050,056.00	48,052,459.01	48,455,067.60	48,455,067.60	49,021,260.11
(เฉลี่ย) (บาท/ตร.ม./เดือน)		321.52	321.52	350.74	353.68	353.68	385.81
อัตราการปรับค่าเช่า (%/ปี)				(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court (ตร.ม.)		1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ (บาท/ปี)		4,305,624.00	4,305,624.00	4,696,832.83	4,736,185.20	4,736,185.20	4,791,523.91
(เฉลี่ย) (บาท/ตร.ม./เดือน)		352.46	352.46	384.48	387.70	387.70	422.93

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - 12
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(11.13-12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตร.ม./ปี)		8,405.78	4,441.98	1,853.10	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน (บาท/ปี)		18,924,844.84	7,920,456.74	4,216,149.30	-

C) พื้นที่เช่านอกอาคาร

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - 12
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(11.13-12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา (ตร.ม./ปี)		3,320.50	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน (บาท/ปี)		687,000	-	-	-

D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (%GP) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - 17	ปีที่ 18	Reversion
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(1.10 เดือน)	
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-
ปัจจุบัน							

ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด (Estimated Market Rent)

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
		บาท/ตารางเมตร/เดือน	บาท/ตารางเมตร/เดือน
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	2,337.00	2,350.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร	207.00	210.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	726.3	730.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Rental Growth Rate)

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4- สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร		3.00%	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate : %)

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4- สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	56.00%	65.00%	75.00%	85.00%	95.00%
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร	70.70	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary lease income)

รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 37.00% ของรายรับค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 คงที่ 3 ปี และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 3 เป็นต้นไป)

รายได้อื่น ๆ (Other income)

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 6.00% ของรายรับค่าเช่าและค่าบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2022 - 2025

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	(2,551,282)	(2,534,923)	(2,590,386)	(1,754,137)	(2,631,205)	(2,576,949)
Energy & Utilities	(4,455,305)	(3,964,418)	(4,102,116)	(3,612,461)	(5,418,692)	(4,485,133)
Cleaning and Security	(1,908,381)	(2,014,990)	(1,896,653)	(1,424,063)	(2,136,095)	(1,989,030)
Sale Promotion	(612,107)	(721,387)	(1,068,646)	(172,174)	(258,261)	(665,100)
Maintenance & Repair	(1,048,377)	(746,188)	(987,003)	(769,308)	(1,153,963)	(983,883)
Leasing Commission	(1,823,002)	(1,612,526)	(1,673,855)	(1,332,811)	(1,999,217)	(1,777,150)
Other expense	(283,945)	(261,943)	(717,285)	(184,757)	(277,135)	(385,077)
Total Operating Expenses	(12,682,398)	(11,856,376)	(13,035,943)	(9,249,712)	(13,874,568)	(12,862,321)

ตารางค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	(665,427)	(611,181)	(557,306)	(294,752)	(442,129)	(569,011)
Incentive Fee	(1,660,870)	(1,672,383)	(1,697,037)	(1,166,780)	(1,750,170)	(1,695,115)

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน						
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	2.6%	2.3%	2.4%	2.5%	2.5%	2.4%
Energy & Utilities	6.5%	5.8%	5.7%	7.8%	7.8%	6.4%
Cleaning and Security	2.8%	2.9%	2.7%	3.1%	3.1%	2.9%
Sale Promotion	0.9%	1.0%	1.5%	0.4%	0.4%	1.0%
Maintenance & Repair	1.5%	1.1%	1.4%	1.7%	1.7%	1.4%
Leasing Commission	2.7%	2.4%	2.5%	3.1%	3.1%	2.7%
Other expense	0.3%	0.2%	0.6%	0.2%	0.2%	0.4%
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.7%	0.6%	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%
Incentive Fee	1.9%	1.7%	1.7%	1.8%	1.8%	1.8%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนในการดำเนินงาน

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	7.20%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,179,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีถัดไปปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 1 - 3
	2.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ตั้งแต่ปีที่ 4
	1.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.60%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	2.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา)

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	455,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีที่ 2 เป็นต้นไปปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)
- ค่าเช่าที่ดิน		อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

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

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

Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)

Rf : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับร้อยละ 1.74 (%) เป็นเกณฑ์

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการคำนวณในหัวข้อถัดไป

Rm-Rf : Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2568 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์

https://web.archive.org/web/20250430141727/https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

เป็นเกณฑ์ที่ร้อยละ 6.46 (%) สำหรับประเทศไทย

ϵ : ความเสี่ยงเพิ่มเติมจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 1.50%

- การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

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

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

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ร้อยละ 20 (%) เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

โดยจากการเก็บข้อมูลค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Levered Beta) ของบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถคำนวณค่าเฉลี่ยที่นำมาพิจารณาค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Unlevered Beta) สำหรับทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	Levered Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
		30/12/2567	29/12/2566	เฉลี่ย			
1	AWC	1.62	1.24	1.43	20%	1.15	0.74
2	CPN	1.17	0.98	1.08	20%	1.83	0.44
3	CRC	1.47	1.07	1.27	20%	3.11	0.36
4	MBK	1.27	1.15	1.21	20%	1.41	0.57
5	MAJOR	0.72	1.07	0.90	20%	1.78	0.37
6	PLAT	0.84	1.23	1.04	20%	0.61	0.69
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta							0.53

หมายเหตุ :

AWC คือ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

CPN คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

CRC คือ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

MBK คือ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

MAJOR คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

PLAT คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

จากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta เท่ากับ 0.53 นำสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสมของทรัพย์สิน (ณ สิ้นเดือนมิถุนายน 2568 สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 144%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 1.14

- การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

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

$$\text{Discount Rate} = 1.74\% + 1.14 \times 6.46\% + 0.50\%$$

$$= 10.60\% \text{ หรือ ประมาณ } 10.50\%$$

• การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้เห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	การถือครอง	อายุสัญญา/อายุคงเหลือ (ปี)	Discount Rate	ปีประเมิน
1	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รัชโยธิน	LH	60 / 43.24	8.50%	2567
2	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซุซูกิ อเวนิว รัชโยธิน	LH	30 / 16.74	8.50%	2567
3	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รังสิต	LH	27 / 3.92	10.00%	2567
4	ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต	LH	38.15 / 19.26	10.50%	2568
5	ทรัพย์สินกลุ่ม Community Mall ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล	FH / LH	FH / อายุคงเหลือ 9.6 - 26.3 ปี	9.00% - 10.00%	2567
6	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	LH	30.4	9.00%	2568

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 10.50% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 10.50% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10.50% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ **11.93 ปี (ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568) เท่ากับ 677,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกวิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี)

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 30 ปี ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี (Leasehold)

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไป ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อมูลที่ดินที่เป็นราคาซื้อขายและเสนอขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นที่ดินแปลงอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย และเสนอเช่า ดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสุขุมวิท	39,039.0	เสนอขาย	16,250
2	ถนนสุขุมวิท	4,791.0	ซื้อขายปี 2566	12,000
3	ถนนสุขุมวิท	17,790.0	ซื้อขายปี 2566	12,500
4	ถนนสายตำหรุ-บางพลี	7,895.5	เสนอขาย	28,000
5	ถนนสายตำหรุ-บางพลี	6,000.0	ซื้อขายปี 2566	33,750

ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปแปลง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว สามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพโดยรวมใกล้เคียงกับทรัพย์สินดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสุขุมวิท	39,039.0	เสนอขาย	16,250
2	ถนนสุขุมวิท	4,791.0	ซื้อขายปี 2566	12,000
3	ถนนสุขุมวิท	17,790.0	ซื้อขายปี 2566	12,500
4	ถนนสายตำหรุ-บางพลี	7,895.5	เสนอขาย	28,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเทียบที่ 5 เป็นที่ดินทำเลที่ตั้งติดถนนสายตำหรุ-บางพลี ประกอบกับเป็นที่ดินแปลงเล็ก จึงไม่นำมาทำการวิเคราะห์ เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินแปลงเล็กในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคาซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรมสลับกับที่พักอาศัย ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆมาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับตารางวาละ 17,500 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 386,400,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	55-0-80 ไร่	97-2-39.0	11-3-91.0	44-1-90.0	19-2-95.5
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	22,080.0	39,039.0	4,791.0	17,790.0	7,895.5
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	241.00	175.00	150.00	180.00	100.00
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง		สีเหลือง	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง และสีเขียว	สีเหลือง
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-0.50	0.00	-0.50	-1.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	16,250	12,000	12,500	28,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	11,500	-	-	20,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	12,000	12,500	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	ปี 2566	ปี 2566	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	5%	5%	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	12,600	13,125	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	11,500	12,600	13,125	20,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง		0%	-	0%	-	0%	-	5%	1,000
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	0%	-	0%	-	-10%	(2,000)
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		5%	575	5%	630	5%	656	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน		5%	575	5%	630	5%	656	5%	1,000
ข้อบังคับตามกฎหมายและผังเมือง		10%	1,150	10%	1,260	5%	656	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด		10%	1,150	10%	1,260	5%	656	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย		5%	575	-5%	(630)	-5%	(656)	-15%	(3,000)
สภาพแวดล้อม		5%	575	5%	630	5%	656	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		5%	575	5%	630	5%	656	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)		0%	563	0%	-	0%	563	0%	1,125
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		50%	5,738	35%	4,410	29%	3,844	-9%	(1,875)

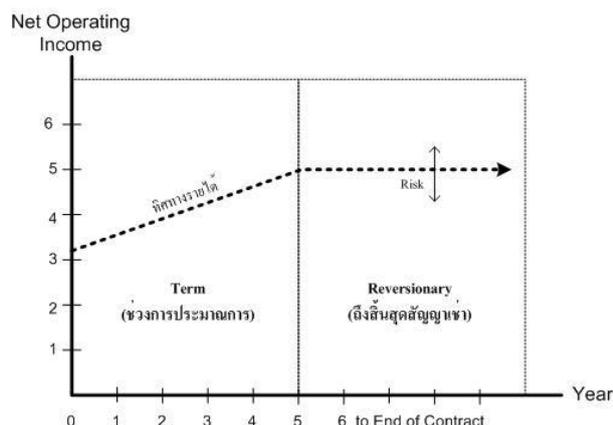
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	11,500	12,600	13,125	20,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		49.89%	35.00%	29.29%	-9.38%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		17,238	17,010	16,969	18,125
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	276.45%	50.11%	65.00%	70.71%	90.63%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	18.13%	23.51%	25.58%	32.78%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	17,406	3,124	3,999	4,341	5,942
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ		17,500 บาท			

8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้สัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี (ปัจจุบันคงเหลือ 11.93 ปี) ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

หลักการ **TERM AND REVERSIONARY**

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีการเสนอให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้ สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 55-0-80.0 ไร่	หรือเท่ากับ	22,080.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	17,500	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	386,400,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ)	11,590,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 11.93 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 11.93 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 11,590,000 บาทต่อปี

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT)

- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สิน จะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี (Profit Rent)

ปีที่ตามสัญญา	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง	
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	ปีละ (1)	ปีละ (4)				
ปีที่ 19.00	12.00	1.00	1/11/2568	-	31/10/2569	5,079,249.97	11,590,000.00	6,510,750.03	1.0000	6,510,750.03	
ปีที่ 20.00	12.00	2.00	1/11/2569	-	31/10/2570	5,079,249.97	11,590,000.00	6,510,750.03	0.9346	6,084,813.11	
ปีที่ 21.00	12.00	3.00	1/11/2570	-	31/10/2571	5,587,174.97	12,749,000.00	7,161,825.03	0.8734	6,255,415.35	
ปีที่ 22.00	12.00	4.00	1/11/2571	-	31/10/2572	5,587,174.97	12,749,000.00	7,161,825.03	0.8163	5,846,182.57	
ปีที่ 23.00	12.00	5.00	1/11/2572	-	31/10/2573	5,587,174.97	12,749,000.00	7,161,825.03	0.7629	5,463,722.03	
ปีที่ 24.00	12.00	6.00	1/11/2573	-	31/10/2574	6,145,892.46	14,023,900.00	7,878,007.54	0.7130	5,616,910.50	
ปีที่ 25.00	12.00	7.00	1/11/2574	-	31/10/2575	6,145,892.46	14,023,900.00	7,878,007.54	0.6663	5,249,449.06	
ปีที่ 26.00	12.00	8.00	1/11/2575	-	31/10/2576	6,145,892.46	14,023,900.00	7,878,007.54	0.6227	4,906,027.16	
ปีที่ 27.00	12.00	9.00	1/11/2576	-	31/10/2577	6,760,481.70	15,426,290.00	8,665,808.30	0.5820	5,043,579.33	
ปีที่ 28.00	12.00	10.00	1/11/2577	-	31/10/2578	6,760,481.70	15,426,290.00	8,665,808.30	0.5439	4,713,625.54	
ปีที่ 29.00	12.00	11.00	1/11/2578	-	31/10/2579	6,760,481.70	15,426,290.00	8,665,808.30	0.5083	4,405,257.51	
ปีที่ 30.00	11.11	12.00	1/11/2579	-	4/10/2580	-	14,285,167.18	14,285,167.18	0.4751	6,786,780.02	
รวม	143.11	11.93 ปี									66,882,512.20
หรือเท่ากับ (พิเศษ)										66,880,000.00	

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี เท่ากับ (พิเศษ) 66,880,000 บาท

8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% โดยใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทน ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในวันที่ทำการสำรวจ ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	530,033,000	386,924,090
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว	512,000	373,760
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	1,774,500	1,135,680
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	1,859,000	1,189,760
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	13,341,000	8,538,240
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	832,000	532,480
7	ถนนและลานคอนกรีต	33,157,500	21,220,800
8	รั้วตาข่าย	675,000	432,000
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใต้อาคารมลิทธิสมบูรณ์		586,384,000	423,034,810
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (ปิดเศษ)		586,380,000 (A)	423,030,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 12.86 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	32.00 ปีค่าคงที่ของมูลค่า	12.64 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าเหลือ	11.93 ปีค่าคงที่ของมูลค่า	7.91 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		62.57%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ
			264,677,298.18
		หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)	264,680,000.00

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.6 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าที่ดิน	66,880,000 บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	264,680,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 11.93 ปี	331,560,000 บาท

8.2.7 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้นผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบคือแบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาและแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยบริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) และหักมูลค่าฐานราก ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	530,033,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%	530,033,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่	53,003,300
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	477,030,000

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	677,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	331,560,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ มีสมมติฐานดังนี้

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
2. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงข้อมูลบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างอิง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างอิง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
 - อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่า การอ้างอิงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างอิงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อต่อกลางพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ทั้งนี้โดยอ้างอิงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้นบริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 12.86 ปี เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 677,000,000 บาท (หกกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.93 ปี (11 ปี 11 เดือน 4 วัน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

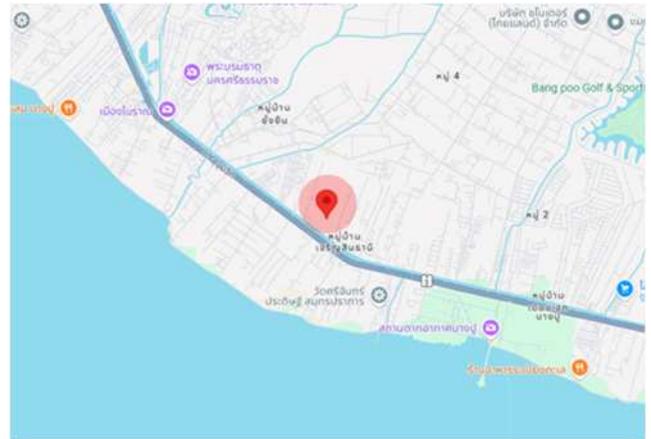
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกต.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภาพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชาญชล จำเริญ

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวอัจฉรา แจ่มเครือ

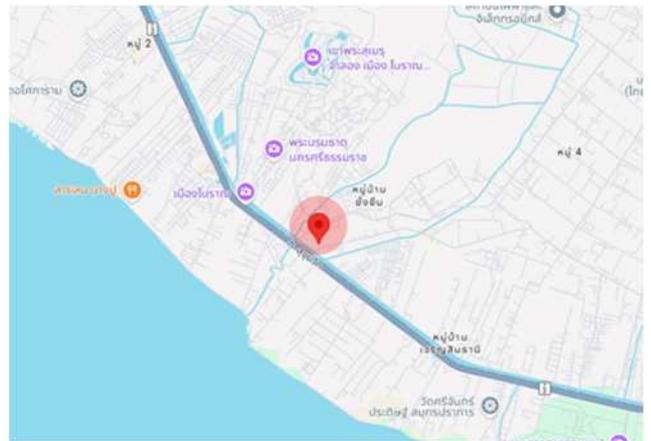
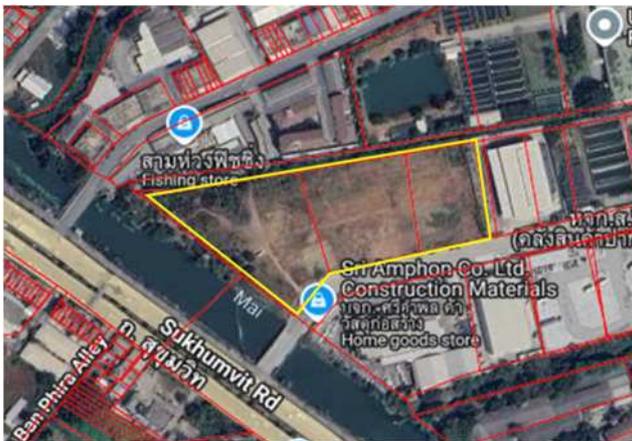
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 1



Ref.No.68-1-1624-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)
เนื้อที่ดิน	: 97-2-39.0 ไร่ หรือเท่ากับ 39,039.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.529194 100.638500
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 175.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 16,250.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 084-095-8745
หมายเหตุ	: -

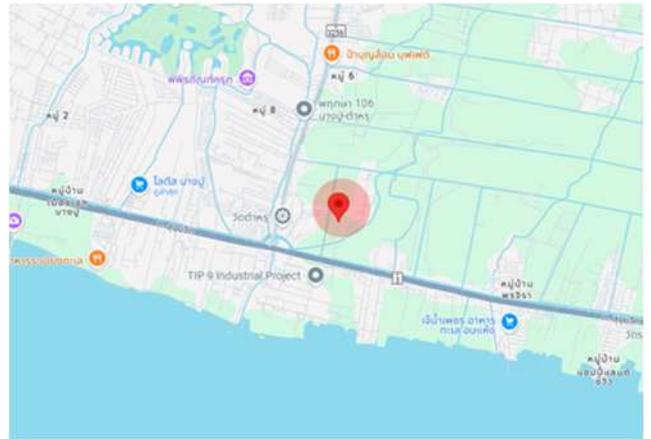
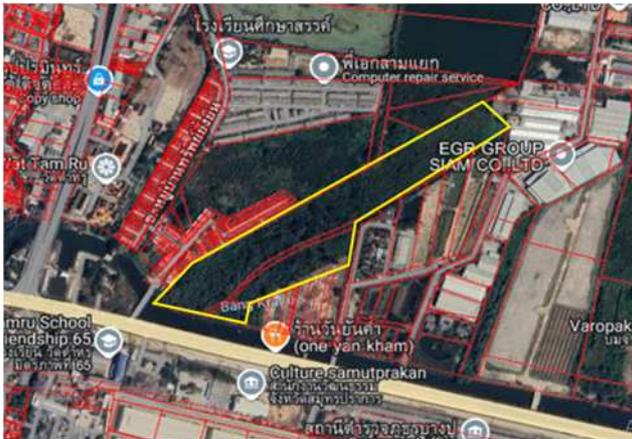
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No.68-1-1624-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)
เนื้อที่ดิน	:	11-3-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,791.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	13.535322 100.628906
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 150.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	เสมอถนน
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18 เมตร
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	:	สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	อุตสาหกรรม
ราคาซื้อขาย	:	ตารางวาละ 12,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	:	หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ทด.13) ปี 2566
หมายเหตุ	:	-

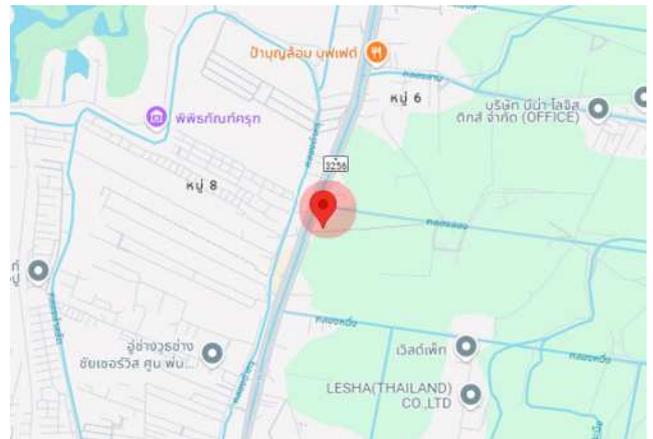
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.68-1-1624-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3)
เนื้อที่ดิน	: 44-1-90.0 ไร่ หรือเท่ากับ 17,790.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.518471 100.689605
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 180.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง และสีเขียว
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย
ราคาซื้อขาย	: ตารางวาละ 12,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ทด.13) ปี 2566
หมายเหตุ	: -

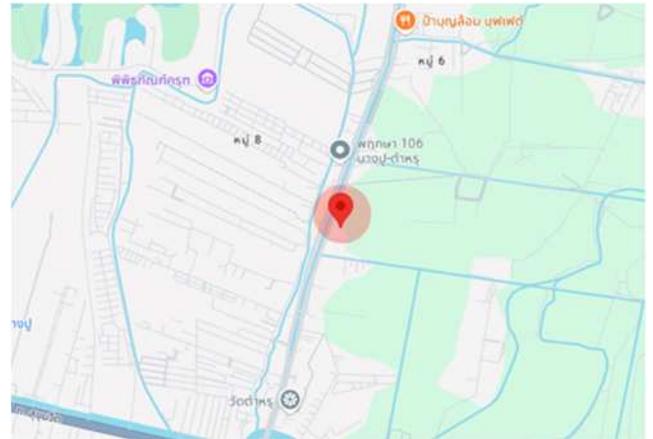
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No.68-1-1624-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายตำหรุ-บางพลี (ทล.3256)
เนื้อที่ดิน	: 19-2-95.5 ไร่ หรือเท่ากับ 7,895.5 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.528285 100.686725
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 100.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 1.0 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย
ราคาซื้อขาย	: ตารางวาละ 32,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 094-884-1911 (ตัวแทนขาย)
หมายเหตุ	: มีสภาพเป็นบ่อปลา

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.68-1-1624-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายตำหรุ-บางพลี (ทล.3256)
เนื้อที่ดิน	: 15-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,000.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.526152 100.685954
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย
ราคาซื้อขาย	: ตารางวาละ 33,750.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ทด.13) ปี 2566
หมายเหตุ	: -

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู

วันที่ทำการประเมิน

1 พฤศจิกายน 2568

11.93

รายการ	อัตรา (%)	ปีที่ (จำนวนเดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	11.93
			Term (12.00 เดือน)											
ก) ประมาณการรายรับ														
PART 1: Hypermarket & Food Court Income														
- Lotus Hypermarket Lease Income		พื้นที่ 11,417.00 ตารางเมตร	36,405,000	36,405,000	39,712,766	40,045,500	40,045,500	43,684,048	44,050,056	44,050,056	48,052,459	48,455,068	48,455,068	49,021,260
- Food court Income		พื้นที่ 1,018.00 ตารางเมตร	3,558,360	3,558,360	3,881,673	3,914,196	3,914,196	4,269,848	4,305,624	4,305,624	4,696,833	4,736,185	4,736,185	4,791,524
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)		(บาท/ปี)	39,963,360	39,963,360	43,594,439	43,959,696	43,959,696	47,953,897	48,355,680	48,355,680	52,749,292	53,191,253	53,191,253	53,812,784
PART 2: Permanent Lease Income														
2.1) Permanent Lease Income - Fixed														
* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร														
- พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 1,638.55 ตารางเมตร	19,662.60	19,662.60	19,662.60	19,662.60	19,662.60	19,662.60	19,662.60	19,662.60	19,662.60	19,662.60	19,662.60	18,235.48
- ประมาณการอัตราการเช่า/ปี		(ตารางเมตร/ปี) (%)	65.0%	75.0%	85.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี		(ตารางเมตร/ปี)	12,780.69	14,746.95	16,713.21	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	17,323.70
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	8,405.78	4,441.98	1,853.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มเติม		(ตารางเมตร/ปี)	4,374.91	10,304.97	14,860.11	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	18,679.47	17,323.70
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	2,350.00	2,420.50	2,493.12	2,567.91	2,644.95	2,724.29	2,806.02	2,890.20	2,976.91	3,066.22	3,158.20	3,252.95
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent		(บาท/ปี)	18,924,845	7,920,457	4,216,149	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	10,281,039	24,943,180	37,047,963	47,967,169	49,406,184	50,888,369	52,415,021	53,987,471	55,607,095	57,275,308	58,993,567	56,353,129
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	29,205,883	32,863,637	41,264,112	47,967,169	49,406,184	50,888,369	52,415,021	53,987,471	55,607,095	57,275,308	58,993,567	56,353,129
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร		(บาท/ปี)	29,205,883	32,863,637	41,264,112	47,967,169	49,406,184	50,888,369	52,415,021	53,987,471	55,607,095	57,275,308	58,993,567	56,353,129
* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร														
- พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 410.00 ตารางเมตร	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,562.90
- ประมาณการอัตราการเช่า/ปี		(ตารางเมตร/ปี) (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี		(ตารางเมตร/ปี)	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,562.90
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	3,320.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มเติม		(ตารางเมตร/ปี)	1,599.50	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,562.90
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	210.00	216.30	222.79	229.47	236.36	243.45	250.75	258.27	266.02	274.00	282.22	290.69
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- รายได้จากพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	687,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	335,895	1,064,196	1,096,122	1,129,006	1,162,876	1,197,762	1,233,695	1,270,706	1,308,827	1,348,092	1,388,534	1,326,386
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	1,022,895	1,064,196	1,096,122	1,129,006	1,162,876	1,197,762	1,233,695	1,270,706	1,308,827	1,348,092	1,388,534	1,326,386
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	1,022,895	1,064,196	1,096,122	1,129,006	1,162,876	1,197,762	1,233,695	1,270,706	1,308,827	1,348,092	1,388,534	1,326,386
2.2) Permanent Lease Income - percentage rents														
- Other (GP)		(บาท/ปี)	12,591,186	12,968,922	13,357,989	13,758,729	14,171,491	14,596,635	15,034,535	15,485,571	15,950,138	16,428,642	16,921,501	16,164,127
Total Permanent Lease Income - percentage rents		(บาท/ปี)	12,591,186	12,968,922	13,357,989	13,758,729	14,171,491	14,596,635	15,034,535	15,485,571	15,950,138	16,428,642	16,921,501	16,164,127
Total Permanent Rental Income		(บาท/ปี)	42,819,964	46,896,754	55,718,224	62,854,903	64,740,550	66,682,767	68,683,250	70,743,747	72,866,060	75,052,042	77,303,603	73,843,643
PART 3: Temporary Lease Income														
- Temporary lease income		37.0% of Total Income Part 2 @ yr1 and increase 3%	15,843,387	16,318,688	16,808,249	17,312,497	17,831,871	18,366,828	18,917,832	19,485,367	20,069,928	20,672,026	21,292,187	20,339,190
Total Temporary Lease Income		(บาท/ปี)	15,843,387	16,318,688	16,808,249	17,312,497	17,831,871	18,366,828	18,917,832	19,485,367	20,069,928	20,672,026	21,292,187	20,339,190
Total Rental Income (Rent and Service)		(Part 1+2+3)	98,626,711	103,178,803	116,120,912	124,127,096	126,532,118	133,003,491	135,956,762	138,584,795	145,685,280	148,915,321	151,787,043	147,995,617
PART 4: Other Income														
- Other Income (รวมกำไรส่วนต่างค่าภาษีโรงเรือน)		6.0% of Total Income Part 2+3	3,519,801	3,792,927	4,351,588	4,810,044	4,954,345	5,102,976	5,256,065	5,413,747	5,576,159	5,743,444	5,915,747	5,650,970
Total Other Income		(บาท/ปี)	3,519,801	3,792,927	4,351,588	4,810,044	4,954,345	5,102,976	5,256,065	5,413,747	5,576,159	5,743,444	5,915,747	5,650,970
Total Revenue (รายรับรวม)		(Part 1+2+3+4)	102,146,512	106,971,729	120,472,500	128,937,140	131,486,463	138,106,467	141,212,827	143,998,542	151,261,439	154,658,765	157,702,790	153,646,587
ข) ประมาณการรายจ่าย														
PART 5: Operating Expenses (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และจัดการทรัพย์สิน)														
- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee))	2.40%	% of Total Income Part 1+2+3	2,367,041	2,476,291	2,786,902	2,979,050	3,036,771	3,192,084	3,262,962	3,326,035	3,496,447	3,573,968	3,642,889	3,551,895
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	7.20%	% of Total Income Part 2+3+4	4,477,187	4,824,603	5,535,220	6,118,376	6,301,927	6,490,985	6,685,715	6,886,286	7,092,875	7,305,661	7,524,831	7,188,034
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	2,179,000	Baht and Growth 2.0% Annually	2,179,000	2,222,580	2,267,032	2,312,372	2,358,620	2,405,792	2,453,908	2,502,986	2,553,046	2,604,107	2,656,189	2,512,669
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย/ด้านการตลาด	1.00%	% of Total Income Part 2+3+4 (w/o Cinema) เริ่มปีที่ 5	1,554,579	1,675,209	1,921,952	1,699,549	875,268	901,526	928,571	956,429	985,121	1,014,675	1,045,115	998,338
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	1.60%	% of Total Income Part 2+3+4	994,930	1,072,134	1,230,049	1,359,639	1,400,428	1,442,441	1,485,714	1,530,286	1,576,194	1,623,480	1,672,185	1,597,341
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)	2.70%	% of Total Income Part 2+3	1,583,910	1,706,817	1,958,215	2,164,520	2,229,455	2,296,339	2,365,229	2,436,186	2,509,272	2,584,550	2,662,086	2,542,936
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	1.00%	% of Total Revenue	1,021,465	1,069,717	1,204,725	1,289,371	1,314,865	1,381,065	1,412,128	1,439,985	1,512,614	1,546,588	1,577,028	1,536,466
- ค่าใช้จ่ายในด้านคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court)	2.00%	ของรายรับ Hypermarket & Food Court ณ วันต่อสัญญา	-	-	-	-	-	-	-	967,114	-	-	-	-
Total Operating Expenses		(บาท/ปี)	14,178,113	15,047,351	16,904,094	17,922,878	17,517,334	18,110,231	18,594,228	20,045,307	19,725,569	20,253,028	20,780,323	19,927,679
กำไรขั้นต้น (Gross Operating Profit)		(บาท/ปี)	87,968,399	91,924,378	103,568,406	111,014,262	113,969,129	119,996,235	122,618,599	123,953,235	131,535,870	134,405,737	136,922,467	133,718,908
PART 6: Other Expenses														
2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ														
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	455,000.00 บาท	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.0%	455,000	468,650	482,710	497,191	512,107	527,470	543,294	559,593	576,380	593,672	611,482	584,113
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	3.0%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	1,865,495	2,010,251	2,306,342	2,549,323	2,625,803	2,704,577	2,785,714	2,869,286	2,955,364	3,044,025	3,135,346	2,995,014
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8%	ของกำไรขั้นต้น	1,583,431	1,654,639	1,864,231	1,998,257	2,051,444	2,159,932	2,207,135	2,231,158	2,367,646	2,419,303	2,464,604	2,406,940
- ค่าเช่าที่ดิน (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)		ตามสัญญา	5,079,250	5,079,250	5,587,175	5,587,175	5,587,175	6,145,892	6,145,892	6,145,892	6,760,482	6,760,482	6,760,482	-
Total Other Expenses		(บาท/ปี)	8,983,176	9,212,790	10,240,458	10,631,946	10,776,529	11,537,872	11,682,035	11,805,929	12,659,872	12,817,482	12,971,914	5,986,068
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)		(บาท/ปี)	78,985,224	82,711,588	93,327,949	100,382,316	103,192,601	108,458,364	110,936,564	112,147,306	118,875,998	121,588,255	123,950,553	127,732,841
ระยะเวลาที่คิดลด (n)			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	11.93
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	10.50%		0.9050	0.8190	0.7412	0.6707	0.6070	0.5493	0.4971	0.4499	0.4071	0.3684	0.3334	0.3039
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละงวด (บาท)			676,869,896	71,481,627	67,740,791	69,174,676	67,326,420	62,637,909	59,576,179	55,146,566	50,45			

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินลงเหลือ 11.93 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1624-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว - พื้นที่ก่อสร้างรวม	18,277.00	ตารางเมตร	29,000	530,033,000	18 ปี	27.00%	143,108,910	386,924,090
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1		18,277.00	ตารางเมตร		530,033,000				386,924,090
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	64.00	ตารางเมตร	8,000	512,000	18 ปี	27.00%	138,240	373,760
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)		64.00	ตารางเมตร		512,000				373,760
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี - พื้นที่ก่อสร้าง	273.00	ตารางเมตร	6,500	1,774,500	18 ปี	36%	638,820	1,135,680
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)		273.00	ตารางเมตร		1,774,500				1,135,680
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย - พื้นที่ก่อสร้าง	286.00	ตารางเมตร	6,500	1,859,000	18 ปี	36%	669,240	1,189,760
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)		286.00	ตารางเมตร		1,859,000				1,189,760
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 9 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 10 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 11 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 12	150.00 190.00 225.00 300.00 72.00 270.00 72.00 270.00 630.00 693.00 765.00 810.00	ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000	450,000 570,000 675,000 900,000 216,000 810,000 216,000 810,000 1,890,000 2,079,000 2,295,000 2,430,000	18 ปี	36%	162,000 205,200 243,000 324,000 77,760 291,600 77,760 291,600 680,400 748,440 826,200 874,800	288,000 364,800 432,000 576,000 138,240 518,400 138,240 518,400 1,209,600 1,330,560 1,468,800 1,555,200
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)		4,447.00	ตารางเมตร		13,341,000.00				8,538,240.00
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5	72.00 78.00 80.00 60.00 126.00	ตารางเมตร	2,000 2,000 2,000 2,000 2,000	144,000 156,000 160,000 120,000 252,000	18 ปี	36%	51,840 56,160 57,600 43,200 90,720	92,160 99,840 102,400 76,800 161,280
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)		416.00	ตารางเมตร		832,000.00				532,480.00
7	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	22,105.00	ตารางเมตร	1,500	33,157,500	18 ปี	36%	11,936,700	21,220,800
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)		22,105.00	ตารางเมตร		33,157,500				21,220,800
8	รั้วตาข่าย - พื้นที่ก่อสร้างความยาว	750.00	ตารางเมตร	900	675,000	18 ปี	36%	243,000	432,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (8)		750.00	ตารางเมตร		675,000				432,000
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ (สูง 30.00 เมตร)	1.00	ตารางเมตร	4,200,000	4,200,000	18 ปี	36%	1,512,000	2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (9)		1.00	ตารางเมตร		4,200,000				2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					586,384,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม			423,034,810
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)				(A)	423,030,000 (B)				
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้									
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 11.93 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้									
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน 50 ปี สอดคล้องอายุที่ผ่านมา	32.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.64656	ณ อัตราคิดลด 7%					
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าเหลือ	11.93 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	7.91257	ณ อัตราคิดลด 7%					
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	62.57%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ	264,677,298.18	บาท					
หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)					264,680,000.00	บาท			

หมายเหตุ : ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน

อ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ

2 การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน

อ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุง ซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้ใช้บริการอยู่ อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

3 อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล สูงสุดระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า ประมาณ 1.74% บวกกับปัจจัยเสี่ยง

ในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 5% - 6% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% เป็นเกณฑ์