

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร"
ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2
ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1625-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 68-1-1625-GL-1

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 2,786,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเช่าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	4
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	5
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	10
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568.....	16
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ.....	17
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	17
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	18
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	20
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	26
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	26
4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน).....	27
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ.....	30
4.4 ราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ.....	31
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	32
5.1 ฟังเมือง.....	32
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	33
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	34
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	34
8.0 การประเมินมูลค่า.....	35
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	35
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	50
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี.....	54
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	55
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	55
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	55
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	55
ภาคผนวก	
• รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ	
• แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ฟังแปลงที่ดิน / ฟังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง	
• ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร /	
• สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาหนังสือสัญญาขายสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า / สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวมเข้าทำกับเอก-ชัย / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
• ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ค่าพิกัด GPS	LAT: 14.120408 LON: 100.617164
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ และโทรศัพท์
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
ภาระจำนอง	: ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	ทรัพย์สินฯ ตกอยู่ในบังคับภาระจำนองเรื่องถนน ทางเดิน ชานถนน ที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้รวม กันของโฉนดที่ดิน เลขที่ 364, 25643 และ 25644 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตามบันทึกตกลงวันที่ 25 เมษายน 2556 ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2552) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณ หมายเลข 4.1)
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 กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (LPPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

- ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างถึง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนสัญญาเดิม (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 เป็นการอ้างถึงสัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนสำหรับตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อสมมติฐานและเงื่อนไข : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

มูลค่าทรัพย์สิน : 2,786,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความคิดเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน และบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีการสมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นจัดทำเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด(Market Value)

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

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอมติใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568

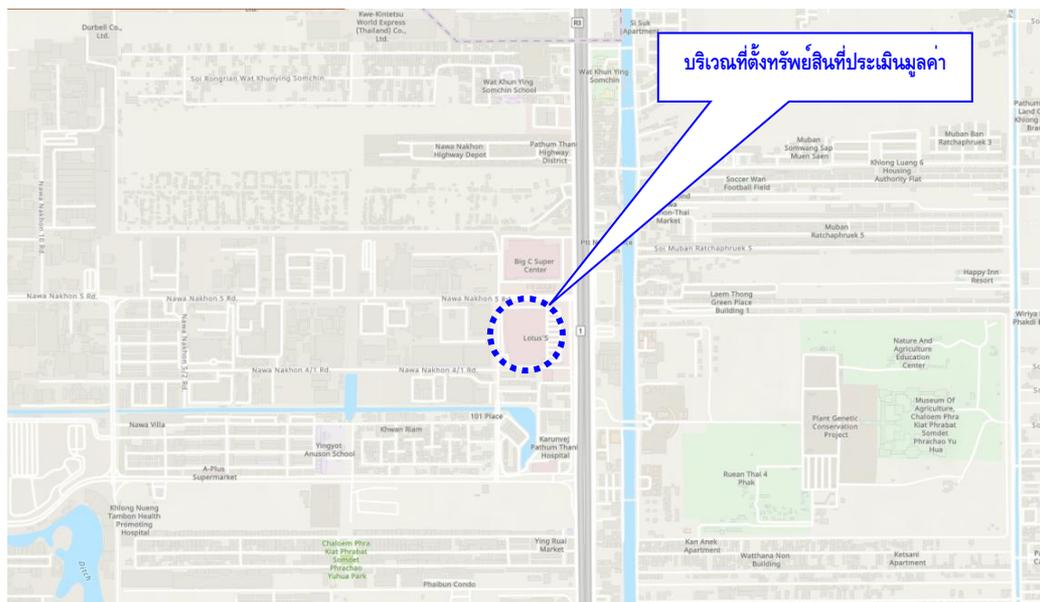
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของเทศบาลเมืองท่าโขลง มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	โรงพยาบาลการุญเวช ปทุมธานี	ระยะประมาณ	0.25 กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต	ระยะประมาณ	5.60 กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต	ระยะประมาณ	9.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร(ตลาดไท)	ระยะประมาณ	5.00 กิโลเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากตัวอำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี (ศาลาว่าการจังหวัดปทุมธานี) เป็นระยะประมาณ 24.60 กิโลเมตร



โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	จุดขึ้นลงทางยกระดับอุตราภิมุข	ระยะประมาณ	13.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	จุดขึ้นลงถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9)	ระยะประมาณ	5.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานดอนเมือง	ระยะประมาณ	22.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ	ระยะประมาณ	74.00 กิโลเมตร

(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลัก : ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 12 ช่องจราจรไปกลับ พร้อมทางเท้ากว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 72.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



- ◆ ถนนสายรอง และผ่านที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวมินทร์ 4 ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



- ◆ ถนนสายรอง และผ่านที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวมินทร์ 5 ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 27.50 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์
- ◆ ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวมินทร์ 2 ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 9.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นถนนภายใต้การจัดสรรฯ

หมายเหตุ : ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ใช้ทางเข้าออกผ่านถนนนวมินทร์ 2 เพื่อเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน (ทล.1) สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะและรถรับจ้าง

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรม การอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านอุตสาหกรรม จะอยู่ในลักษณะของโรงงาน อุตสาหกรรม/คลังสินค้า ภายในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร และกระจายอยู่ทั้งสองฝั่งของถนนพหลโยธิน (ทล. 1) และถนนซอยแยกต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบของบ้านพักอาศัยปลูกสร้างเอง อพาร์ทเมนท์ และโครงการจัดสรร เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้นส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ ร้านอาหารมินิมาร์ท ซูว์รูม และสถานีบริการน้ำมัน โดยตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน (ทล.1) โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ได้แก่ห้างสรรพสินค้า บิ๊กซี นวนคร นิคมอุตสาหกรรมนวนคร คลังสินค้าธนะมลกรูป โครงการกูดแลนด์ แฟคตอรี แอนด์ แวร์เฮ้าส์ มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ฯ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขต รังสิตโรงพยาบาลการุญเวช ปทุมธานี ตลาดโรงเกลือ นวนคร และตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร (ตลาดไท) เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้

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



ประเภทการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	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



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	เทียบภาค ครึ่งก่อน	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



ประมาณการการส่งออกสินค้าโดยรวม			
%YoY	2567*	2568	2569
มูลค่าการส่งออก	5.8	4.0	-2.0
ปริมาณการส่งออก	4.4	4.0	-2.0

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

* ข้อมูลจริง

ที่มา: กรมศุลกากร และกระทรวงพาณิชย์ คำนวณและประมาณการโดย ธปท.

การทอ้งเที่ยว : ภาคการทอ้งเที่ยว 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) โดยมีความเห็นผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวโน้มภาคการทอ้งเที่ยว

- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2568 น่าจะลดลงจากปีก่อน โดยมองว่านักท่องเที่ยวจีนจะฟื้นตัวช้า แม้ภาครัฐเริ่มมีมาตรการแก้ปัญหาด้านภาพลักษณ์ของไทย แต่การฟื้นความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยยังต้องใช้เวลา ขณะที่กลุ่ม short haul ถูกกดดันจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ
- มองไปข้างหน้า แนวโน้มการทอ้งเที่ยวยังเติบโตได้ จากกลุ่มตลาดระยะไกลเป็นหลัก โดยมีการเพิ่มเส้นทางการบินและขยายตลาดในกลุ่มนักท่องเที่ยวตะวันออกกลางและยุโรปซึ่งเป็นกลุ่มที่ใช้จ่ายสูงกว่าค่าเฉลี่ย ซึ่งคาดว่าจะช่วยชดเชยรายได้ที่ลดลงจากท่องเที่ยวตลาดระยะไกลได้พอสมควร

ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมา ปัจจุบันกำลังเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน จากปัจจัยทางเศรษฐกิจของโลก ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลง และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มองไปข้างหน้า การยกระดับความสามารถในการท่องเที่ยวของไทย โดยเฉพาะการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของภาคการทอ้งเที่ยว จึงเป็นโจทย์สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

แนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและรายรับภาคท่องเที่ยว				แนวโน้มภาคการทอ้งเที่ยว	
	2567*	2568	2569		
จำนวนนักท่องเที่ยว (ล้านคน)	35.5	35.0	38.0	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ปรับลดลงจากปัจจัยความกังวลด้านความปลอดภัยในประเทศไทยและความไม่แน่นอนของแนวโน้มเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนและนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (short-haul) ขณะที่นักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (long-haul) ขยายตัวชะลอลงในช่วงออกฤดูกาลท่องเที่ยว • จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ตามอุปสงค์ของนักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลที่ยังขยายตัวได้สอดคล้องกับอุปสงค์การท่องเที่ยวโลก ขณะที่ประเมินว่านักท่องเที่ยวจีนจะทยอยฟื้นตัวหลังความกังวลด้านความปลอดภัยเริ่มคลี่คลาย แต่ยังต้องจับตาความเสี่ยงจากการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในภูมิภาค • รายรับภาคการทอ้งเที่ยวมีแนวโน้มขยายตัว ตามจำนวนวันพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวโดยรวมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รวมถึงสัดส่วนของนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกลซึ่งเป็นกลุ่มที่ค่าใช้จ่ายต่อทริปสูง ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาทิ กลุ่มยุโรป ตะวันออกกลาง และออสเตรเลีย 	
- 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: * ข้อมูลจริงที่มีการปรับข้อมูลย้อนหลัง

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คำนวณโดย ธปท.

อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญ โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.8 ตามลำดับ จากราคาหมวดพลังงานและหมวดอาหารสดซึ่งมีสัดส่วนสูงในตะกร้าเงินเฟ้อ โดยราคาหมวดพลังงานคาดว่าจะติดลบต่อเนื่อง 2 ปี อย่างไรก็ตามอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำไม่นำไปสู่ภาวะที่ราคาสินค้าลดลงเป็นวงกว้างหรือภาวะเงินฝืด 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 เครื่องสำอาง ค่าพิทักษ์กรรม

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธปท.

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

ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ

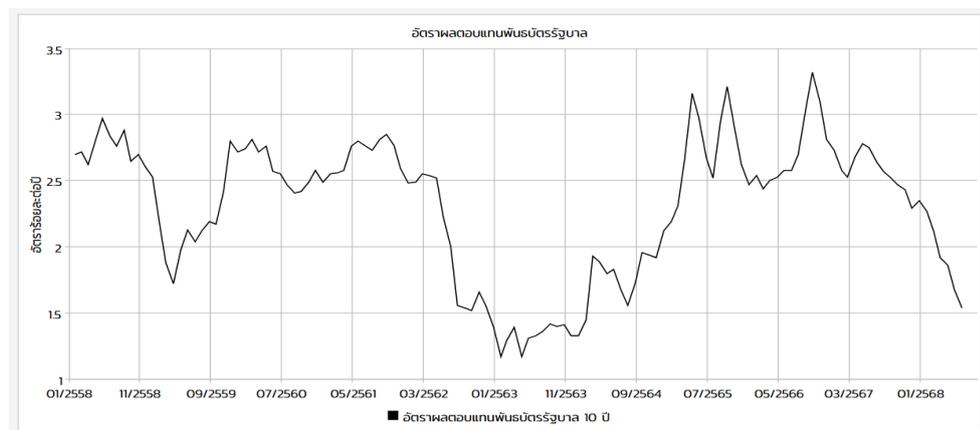
% YoY	2567*	2568	2569
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-3.2	-1.3
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	1.2	1.6

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 เนื่องจากเศรษฐกิจไทยอาจเผชิญกับความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะโตต่ำกว่าคาดจากผลกระทบต่อสงครามการค้าที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าหลักของไทยอย่างเงินและสหรัฐฯ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมในประเทศเผชิญกับความกดดันจากปัญหาเชิงโครงสร้าง ภาวะการแข่งขันสูง และข้อจำกัดด้านกำลังซื้อของตลาดในประเทศ สำหรับปัจจัยที่ต้องติดตามจะอยู่ที่แนวโน้มการออกพันธบัตรรัฐบาลในระยะข้างหน้า ซึ่งอาจทำให้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในบางช่วงตามสัญญาณความต้องการกู้เงินของภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่อาจเทียบเท่ากับช่วงกระตุ้นเศรษฐกิจหลังโควิด-19 โดยในปีงบประมาณ 2568 รัฐบาลมีความต้องการกู้เงินจำนวน 2.7 ล้านล้านบาท (เป็นการก่อหนี้ใหม่ 1 ล้านล้านบาท และเป็นการบริหารหนี้เดิม 1.7 ล้านล้านบาท) โดยคาดว่า เป็นการกู้ผ่านการออกพันธบัตรรัฐบาล ประมาณ 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 และซอสมแซมที่อยู่อาศัย 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 ความต้องการที่อยู่อาศัยที่รับลดลงตามกำลังซื้อและการเข้าถึงสินเชื่อของผู้บริโภค

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 ทำให้ผู้บริโภคยังระมัดระวังการใช้จ่าย แม้จะเป็นสินค้าที่จำเป็นก็ตาม ผู้ประกอบการจึงอาจพิจารณาใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับผู้บริโภคที่เน้นการใช้จ่ายแบบประหยัด และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่แม้คุณภาพอาจจะด้อยกว่า แต่ตอบโจทย์ความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าที่เกี่ยวกับสุขภาพและความงาม เป็นอีกหนึ่งกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการดูแลสุขภาพ และการแพทย์เชิงป้องกันที่ได้รับความสนใจจากผู้บริโภคมากขึ้นเรื่อย 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 เนื่องจากเป็นกลุ่มสินค้าที่ผู้บริโภคอาจไม่ได้คาดหวังให้สินค้าเหล่านั้นมีการใช้งานนาน จึงเน้นการซื้อสินค้าราคาถูกและสามารถซื้อซ้ำได้บ่อย ๆ ซึ่งเป็นอีกหนึ่งทางเลือกในการซื้อสินค้าที่ตอบโจทย์ได้ดี โดยเฉพาะในสถานการณ์ที่กำลังซื้อยังเปราะบาง

ดังนั้น กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ขายสินค้าเฉพาะทาง อย่างกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสินค้าแฟชั่น ควรเน้นการปรับตัวด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีเอกลักษณ์และคุณภาพสูง เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ยินดีจ่ายเพื่อสินค้าที่มีคุณภาพและมีความยั่งยืน

ส่วนประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังคงเป็นกระแสหลักที่ภาคธุรกิจต้องให้ความสำคัญอย่างจริงจังด้วย เนื่องจากได้รับความสนใจมากขึ้นจากทุกภาคส่วน 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 ก็ค่อยๆดีขึ้น แต่ในปี 2568 สองสิ่งนี้จะกลายเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจค้าปลีกสามารถมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค ความชอบ และความต้องการของลูกค้าแต่ละรายอย่างแม่นยำ ทำให้สามารถนำเสนอสินค้าและบริการที่ตรงใจลูกค้าได้มากยิ่งขึ้นนอกจากนี้ AI ยังช่วยในการจัดสต็อกสินค้าให้มีประสิทธิภาพ โดยสามารถคาดการณ์ความต้องการของตลาดและปรับปริมาณสินค้าให้เหมาะสม ลดปัญหาสินค้าขาด หรือ ล้นสต็อก ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มกำไรให้กับธุรกิจได้

- 2) Omni Channal การผสมผสานระหว่างประสบการณ์ทางกายภาพและดิจิทัล จะกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในวงการค้าปลีก คำว่า “Omni” เป็นการผสมผสานระหว่างคำว่า Physical (กายภาพ) และ Digital (ดิจิทัล) ซึ่งจะกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในวงการค้าปลีก กล่าวคือ ร้านค้าจะไม่ได้แบ่งแยกระหว่างช่องทางออนไลน์ และออฟไลน์ แต่จะรวมทั้งสองเข้าด้วยกัน เช่น ลูกค้าสามารถใช้แอปพลิเคชันบนสมาร์ทโฟนเพื่อสแกนสินค้าในร้าน และดูข้อมูลเพิ่มเติม รีวิว หรือวิดีโอสาธิตการใช้งานได้ สามารถเปรียบเทียบราคาสั่งซื้อสินค้าที่ไม่มีในสต็อก หรือรับส่วนลดพิเศษผ่านแอปฯ ได้ทันที นอกจากนี้เทคโนโลยี AR (Augmented Reality) จะช่วยให้ลูกค้าสามารถลองสินค้าเสมือนจริงก่อนตัดสินใจซื้อ เช่น การลองเสื้อผ้า เครื่องสำอาง หรือเฟอร์นิเจอร์ในบ้าน ลดอัตราการคืนสินค้าและเพิ่มความพึงพอใจแก่ลูกค้าได้ด้วย
- 3) จากโซว์รูม สู่ไลฟ์สตรีมมิ่ง การไลฟ์สดจากหน้าร้านค้าจะกลายเป็นเรื่องที่พบบ่อยมากขึ้น เนื่องจากหลายๆ แปรณต่างมองหาวิธีการสร้างประสบการณ์แนะนำสินค้ารูปแบบใหม่ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับรู้ถึงเบื้องหลังของสินค้าในแง่มุมต่างๆ การนำเสนอเช่นนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการสัมผัสประสบการณ์สินค้าที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนในพื้นที่ และช่วยให้การใช้พื้นที่ที่เหลืออยู่ในร้านค้าให้เต็มประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- 4) การใช้เทคโนโลยีอันสมัยใหม่ภายในหน้าร้าน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความพึงพอใจ เนื่องจากการซื้อขายออนไลน์มีการแข่งขันสูงมากขึ้น วิธีการซื้อของในร้านค้าจึงมีการปรับตัวเช่นกัน ซึ่งไม่เพียงแต่จะต้องเพิ่มความพึงพอใจและสร้างประสบการณ์เฉพาะตัวให้กับผู้บริโภค แต่ยังต้องดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วยโดยหน้าร้านจะกลายเป็นพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกันมากยิ่งขึ้นด้วยนวัตกรรม เช่น ห้องลองเสื้อผ้าอัจฉริยะและทางออกที่ชำระเงินอัตโนมัติโดยไม่ต้องผ่านแคชเชียร์ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคในขณะเดียวกัน การเชื่อมโยงของอุปกรณ์อัจฉริยะทั้งหลายผ่านอินเทอร์เน็ต (IoT) ที่มีเซนเซอร์ สามารถสร้างข้อมูลแบบเรียลไทม์เพื่อช่วยในการประหยัดทรัพยากรในการดำเนินงาน และตอบใจภัยด้านความยั่งยืน
- 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

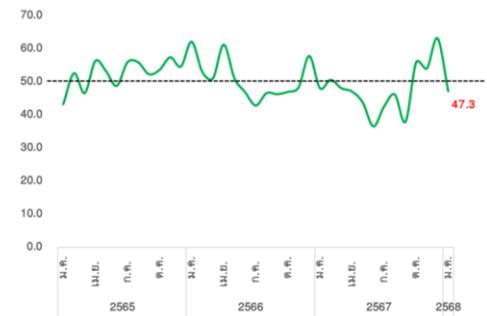
ที่มา : <https://www.bangkokbiznews.com/business>

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

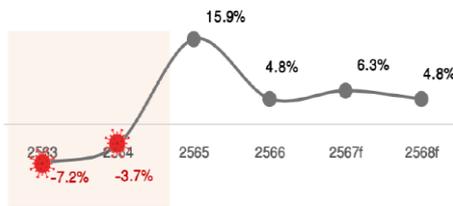
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ขยับขึ้นไปเกินที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายลงจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่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

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ

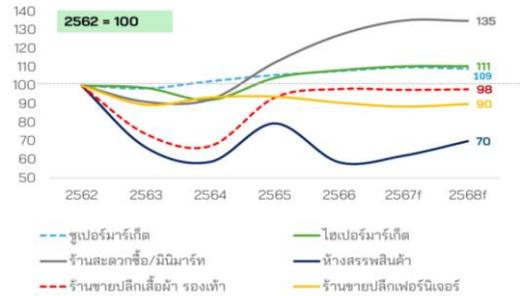


ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค่าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ 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 ขยายตัวร้อยละ 4.6 ได้แรงหนุนจากมาตรการรัฐ ค่าแรงขั้นต่ำ และการท่องเที่ยว แต่ยังมีเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากออนไลน์และต้นทุนสูงขึ้น 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 ที่ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและทำให้ผู้บริโภคเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น โดยให้ความสำคัญกับสินค้าจำเป็นและอาจชะลอการซื้อสินค้าฟุ่มเฟือยออกไป ขณะที่นักท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวทั้งในแง่ของจำนวนและการใช้จ่าย อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดค้าปลีกคือ Non-store segment ที่ยังขยายตัว

ในปี 2569 กลุ่มที่คาดว่าจะยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง ยังคงเป็นหมวดร้านค้าสินค้าจำเป็นอย่างกลุ่ม Modern grocery เช่น CVS, Supermarket, Hypermarket และกลุ่ม Health & Beauty ตามเทรนด์การรักษาสุขภาพและความสวยงาม ทั้งนี้กลุ่มที่ยังต้องจับตามอง ได้แก่ Department store และกลุ่มสินค้า Fashion ซึ่งเป็นสินค้าฟุ่มเฟือย ผู้บริโภคอาจจะชะลอการใช้จ่ายในกลุ่มนี้ไปก่อน อีกทั้ง กลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยยังเผชิญการแข่งขันที่รุนแรงจากแพลตฟอร์มออนไลน์ทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ไม่เป็นไปตามคาด ขณะที่กลุ่ม Home and garden ยังมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ซบเซาต่อเนื่อง ขณะที่ตลาด E-commerce ยังคงเติบโตได้ดี แม้การเติบโตจะไม่รุนแรงเท่ากับช่วงโรคระบาด โดยมีปัจจัยหนุนจากพฤติกรรมที่ผู้บริโภคเน้นความสะดวกสบาย ในขณะที่ร้านค้าต่าง ๆ ก็มีทางเลือกให้ลูกค้าสำหรับการซื้อทั้งที่หน้าร้านและช่องทางออนไลน์ รวมถึงผู้ประกอบการรายย่อยที่เน้นการขายออนไลน์มากกว่าหน้าร้าน โดยคาดว่าจะสัดส่วนยอดขายจาก E-commerce ของตลาดค้าปลีกจะอยู่ที่ราว 30% ในปี 2569

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

ที่มา / ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) และแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-5.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ

- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วรอบโครงการ
- หอมน้ำชั้นเดียว
- อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อคอนกรีต
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

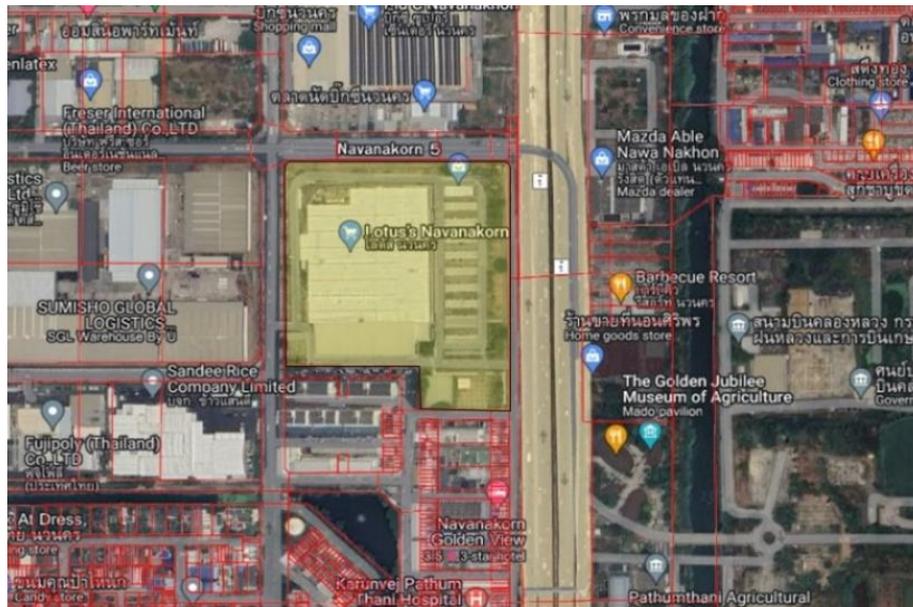
ตารางสรุป/รายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า(ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,368.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	612.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	1,792.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,119.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร(Food Court)	1,338.00
พื้นที่เช่าหลัก / Office Mate	562.00
พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex	3,600.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	4,268.20
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor)	456.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	2,034.62
รวมพื้นที่ที่ปล่อยเช่าภายในอาคารทั้งหมด	24,149.82

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินมีรูปร่างหลายเหลี่ยมสภาพโดยทั่วไปภายในแปลงที่ดินปัจจุบันได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินเสมอกับระดับถนนด้านหน้าที่ดิน (ถนนนวนคร 2) โดยมีความกว้างด้านทิศตะวันออก ติดถนนนวนคร 2 เป็นระยะประมาณ 246.00 เมตร มีแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ติดถนนนวนคร 5 เป็นระยะประมาณ 217.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันตก ติดถนนนวนคร 4 เป็นระยะประมาณ 207.00 เมตร

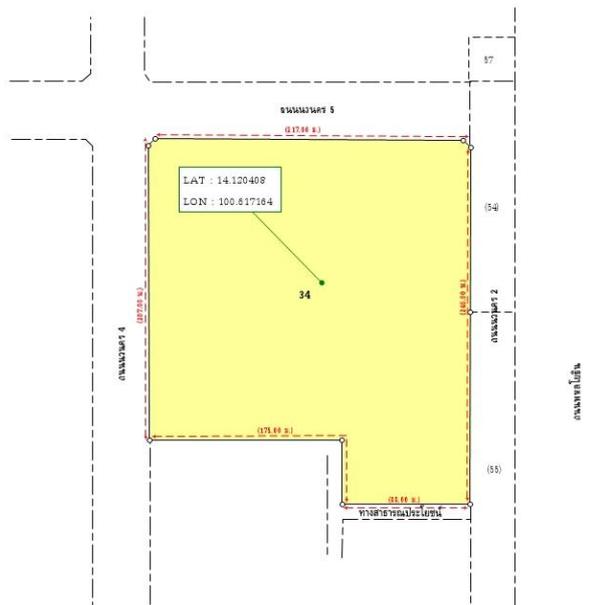


ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ ถนนนวนคร 5	ระยะประมาณ	217.00 เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ ทางสาธารณประโยชน์	ระยะประมาณ	263.00 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ ถนนนวนคร 2	ระยะประมาณ	246.00 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ ถนนนวนคร 4	ระยะประมาณ	207.00 เมตร



(ผังแปลนที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจด้านพาณิชยกรรม ประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน ประกอบด้วย ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

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

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	ลักษณะโครงสร้าง เหล็ก โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตคอมโพสิต
2.1 หลังที่ 1	:	อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.00 x 48.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 192.00 ตารางเมตร/หลัง
2.2 หลังที่ 2 จำนวน 8 หลัง	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 8.00 x 28.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 224.00 ตารางเมตร/หลัง
2.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 12.50 x 34.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 425.00 ตารางเมตร
2.4 หลังที่ 4	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.50 x 38.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 171.00 ตารางเมตร
3. ส่วนโล่งหลังคาคลุม (ทางเดิน)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	โครงสร้าง เหล็ก
	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
	:	ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
3.1. หลังที่ 1	:	อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 18.50 x 32.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 165.00 ตารางเมตร
3.2. หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 3.50 x 47.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 165.00 ตารางเมตร
3.3. หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 3.50 x 12.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 42.00 ตารางเมตร
4. ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ - x - เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 16,900.00 ตารางเมตร
	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กหนาประมาณ 0.15 เมตร พร้อมงานท่อระบายน้ำพร้อมบ่อพัก
5. รั้วสูง 2 เมตร	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	อายุอาคาร ประมาณ 14 ปี
	:	ขนาด (สูง x ยาว) ประมาณ 1.50 - 2.00x 900.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 900.00 เมตร
	:	รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป และก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี สูงประมาณ 1.50-2.00 เมตร ยาวโดยรอบรวมประมาณ 900.00 เมตร

6. ห้องน้ำชั้นเดียว : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 25.00 x 32.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 800.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยกระเบื้องลอน
 ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
 ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดที่-บาร์ และเปิดโล่ง
 พื้นคอนกรีตปูด้วยกระเบื้อง
 ประตู/หน้าต่าง บานเปิดเหล็กม้วน และบานพีวีซี
 สุขภัณฑ์ โถสุขภัณฑ์แบบนั่งราบ โถปัสสาวะชาย อ่างล้างมือ
 และกระจกเงา
7. อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อคอนกรีต : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 - ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง : อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 22.00 x 20.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 440.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
 ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง
 พื้นคอนกรีตขัดมัน
 ประตู/หน้าต่าง บานเปิดเหล็ก
8. ป้ายโครงการ สูง 20 เมตร : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
 : ขนาด (สูง) ประมาณ 20.00 เมตร
 : จำนวน 1 ชุด
 : ป้ายโครงเหล็ก สูงประมาณ 20.00 เมตร

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 368/2549 ออกเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2549 มีรายละเอียดดังนี้
อนุญาตให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการขออนุญาต : ก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารถาวร
 - ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์, สรรพสินค้า (ค้าปลีก, ค่าส่งประเภทอุปโภค) ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถ พื้นที่ 38,680.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ และทางเข้า-ออก จำนวน 416 คัน พื้นที่ 19,980.00 ตารางเมตร
 - ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา และป้ายบอกทางเข้า - ออก พื้นที่ 795.00 ตารางเมตร
 - ชนิด โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม ทางเดิน และที่จอดรถ พื้นที่ 2,520.00 ตารางเมตร
 - ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ พื้นที่ 1,680.00 ตารางเมตร

ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
- หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 3/50 มีรายละเอียดดังนี้
รับรองให้ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
ประเภทอาคารที่รับรอง : เป็นอาคาร ดังนี้
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
ตามใบอนุญาต เลขที่ 368/2549 :
 - ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์, สรรพสินค้า (ค้าปลีก, ค่าส่งประเภทอุปโภค) ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถและทางเข้า-ออก จำนวน 416 คัน
 - ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา และป้ายบอกทางเข้า-ออก
 - ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดินและที่จอดรถ
 - ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ พื้นที่ 1,680.00 ตารางเมตร

ในที่ดิน : 5. โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : 6. สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 41/2551 ออกให้ ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2551 มีรายละเอียดดังนี้
อนุญาตให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
ทำการขออนุญาต : ดัดแปลงอาคาร เป็นอาคารถาวร
: 1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นมหรสพ พื้นที่ 3,878.00 ตารางเมตร
ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
- หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 15/51 มีรายละเอียดดังนี้
รับรองให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ประเภทอาคารที่รับรอง : เป็นอาคารดังนี้
ตามใบอนุญาตเลขที่ 41/2551 : ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นมหรสพ
ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้นโดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆเกี่ยวกับความแข็งแรงความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5137 III 7460-6 และ 7 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	54492	34	14631	31	0	05.00
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				31	0	05.00
เนื้อที่ประเมินมูลค่า				31	0	05.00

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ภาระจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันจำนองกับธนาคารใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่องถนนทางเดินชานถนนที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกันกับโฉนดที่ดินเลขที่ 364, 25643 และ 25644
 ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 20 มกราคม 2557 (สัญญาเดิม)

ผู้ให้เช่า	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิว เจอร์ ซิตี
ผู้เช่า	:	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาเช่า	:	มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
วันเริ่มต้นสัญญา	:	20 มกราคม 2557
พื้นที่เช่าตามสัญญา	:	รายละเอียด
		ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket	8,368
	พื้นที่ Food Court	1,338
	พื้นที่ Back Offices	612
	พื้นที่ Maintenance	1,792
	พื้นที่ Warehouse	1,119
ค่าเช่าตามสัญญา	:	1. 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	1,171,520	148,786	1,320,306
2	1,171,520	148,786	1,320,306
3	1,171,520	148,786	1,320,306
4	1,288,672	163,665	1,452,337
5	1,288,672	163,665	1,452,337
6	1,288,672	163,665	1,452,337
7	1,417,539	180,032	1,597,571
8	1,417,539	180,032	1,597,571
9	1,417,539	180,032	1,597,571
10	1,559,293	198,035	1,757,328
11	1,559,293	198,035	1,757,328
12	1,559,293	198,035	1,757,328
13	1,715,222	217,837	1,933,059
14	1,715,222	217,837	1,933,059
15	1,715,222	217,837	1,933,059
16	1,886,745	239,621	2,126,366
17	1,886,745	239,621	2,126,366
18	1,886,745	239,621	2,126,366
19	2,075,419	263,583	2,339,002
20	2,075,419	263,583	2,339,002

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
21	2,075,419	263,583	2,339,002
22	2,282,961	289,941	2,572,902
23	2,282,961	289,941	2,572,902
24	2,282,961	289,941	2,572,902
25	2,511,257	318,935	2,830,192
26	2,511,257	318,935	2,830,192
27	2,511,257	318,935	2,830,192
28	2,762,383	350,829	3,113,212
29	2,762,383	350,829	3,113,212
30	2,762,383	350,829	3,113,212

ค่าบริการตามสัญญา : 2. ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการมมมาร ประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 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	1,757,280	223,178	1,980,458
2	1,757,280	223,178	1,980,458
3	1,757,280	223,178	1,980,458
4	1,933,008	245,496	2,178,504
5	1,933,008	245,496	2,178,504
6	1,933,008	245,496	2,178,504
7	2,126,309	270,046	2,396,355
8	2,126,309	270,046	2,396,355
9	2,126,309	270,046	2,396,355
10	2,338,940	297,050	2,635,990

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 (ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งแรก)

ผู้ให้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิว
เจอร์ ซิตี

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี

วันเริ่มต้นสัญญา : 24 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 23 มกราคม 2577

ค่าเช่าตามสัญญา : 1. 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	1,559,293	198,035	1,757,328
2	1,559,293	198,035	1,757,328
3	1,715,222	217,837	1,933,059
4	1,715,222	217,837	1,933,059
5	1,715,222	217,837	1,933,059
6	1,886,745	239,621	2,126,366
7	1,886,745	239,621	2,126,366
8	1,886,745	239,621	2,126,366
9	2,075,419	263,583	2,339,002
10	2,075,419	263,583	2,339,002

ค่าบริการตามสัญญา : 1. ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance,
Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10%
ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่ม
ทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,338,940	297,050	2,635,990
2	2,338,940	297,050	2,635,990
3	2,572,834	326,755	2,899,589
4	2,572,834	326,755	2,899,589
5	2,572,834	326,755	2,899,589
6	2,830,117	359,431	3,189,548
7	2,830,117	359,431	3,189,548
8	2,830,117	359,431	3,189,548
9	3,113,129	395,374	3,508,503
10	3,113,129	395,374	3,508,503

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

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

4.4 ราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขาย อสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เนื้อที่	ราคาประเมินทางราชการ	ราคาประเมินทางราชการรวม
		(ตารางวา)	(ตารางวาละ/บาท)	(บาท)
1	54492	12,405.00	23,500.00	291,517,500
รวมราคาประเมินราคาทางราชการเท่ากับ				291,517,500

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

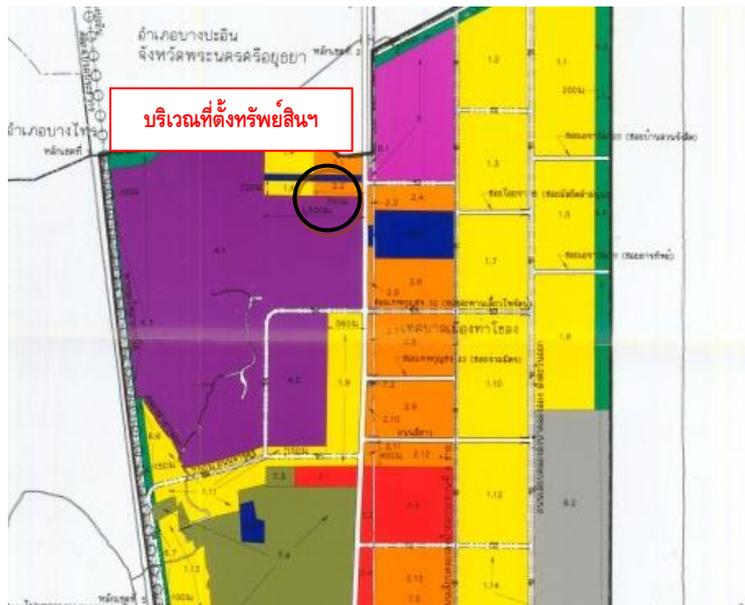
ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)			
			ตารางเมตรละ	อายุ	ค่าเสื่อม	ราคาทุนทรัพย์
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	40,272.00	7,800.00	18 ปี	26%	232,449,984.00
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	2,580.00	2,600.00	18 ปี	49%	3,421,080.00
3	ส่วนโค้งหลังคาคลุม (ทางเดิน)	372.00	2,600.00	18 ปี	49%	493,272.00
4	ถนนและลานคอนกรีต	16,900.00	900.00	18 ปี	49%	7,757,100.00
5	รั้วรอบโครงการ	900.00	2,050.00	14 ปี	49%	940,950.00
6	ห้องน้ำชั้นเดียว	800.00	6,350.00	18 ปี	26%	3,759,200.00
7	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อคอนกรีต	440.00	5,350.00	18 ปี	26%	1,741,960.00
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	253.00	8,050.00	18 ปี	49%	1,038,691.50
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง		62,517.00				251,602,237.50

" ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดินดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง "

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2552) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณ หมายเลข 4.1)



ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมคลังสินค้าสถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- (2) ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้
 - (1) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
 - (2) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
 - (3) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
 - (4) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
 - (5) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 สายต่อทางของกรมโยธาธิการควบคุม - บรรจบทางหลวงหมายเลข 346 (บางพูน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข 324 (พนมทวน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาห้วยเมี้ยว) - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตรเว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 รายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ / รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปี หรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ทอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารพักอาศัยให้เช่า โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า เป็นสำคัญ

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

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

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินหรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี นวนคร
ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00	1	1,800.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 063-654-577-9054 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
ประเภท : ศูนย์การค้า/โรงภาพยนตร์



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	3,000.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-567-7048 ฝ่ายขาย (ค่าเช่าปี 2566)		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี พิวเจอร์พาร์ค รังสิต
ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	2,500.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-958-0100 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : เดอะฟอร์เรสต์ พลโยธิน
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00	1	1,400.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-520-1111 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

ชื่อโครงการ : แม็คโครรังสิต
 ที่ตั้ง : 329 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
5.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,400.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-000-8415 ฝ่ายขาย		

การวิเคราะห์ข้อมูลเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าพื้นที่ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 1,400 - 3,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลที่ตั้ง และชั้นของแต่ละยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ขนาดพื้นที่ สภาพแวดล้อม รวมถึงรูปแบบโครงการ ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี นวนคร	ร้านค้าให้เช่า	30.00	1,800.00
2	เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ รังสิต	ร้านค้าให้เช่า	20.00	3,000.00
3	บิกซี พิวเจอร์พาร์ค รังสิต	ร้านค้าให้เช่า	20.00	2,500.00
4	เดอะ พอร์เรสท์ พหลโยธิน	ร้านค้าให้เช่า	30.00	1,400.00
5	แมคโคร รังสิต	ร้านค้าให้เช่า	20.00	1,400.00

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์อัตราค่าเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าของพื้นที่เช่าร้านค้าเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดังต่อไปนี้

พื้นที่เช่าร้านค้า (Fix-Rent)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3		
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	6.93 - 562.00	30.00	20.00	20.00		
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	1	1		
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า		
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3		
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	3,000	2,500		
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,710	2,250	2,250		
ราคาที่ยป้ล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-		
วันที่มีการป้ล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-		
ปรับป้จจยัด้ยัรยะเวลาย	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-		
ราคาหลังการปรับป้จจยัรยะเวลาย	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-		
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับป้จจยั	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,710	2,250	2,250		
ป้จจยัที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ป้จจยัที่ทำการพิจารณา					
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3		
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-5%	(113)	-10%	(225)
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		10%	0%	-	10%	225
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการป้ล่อยเช่า	%		10%	-5%	(113)	-5%	(113)
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		5%	0%	-	5%	113
รวมผลต่างจากป้จจยัที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			25%	-10%	(225)	0%	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับป้จจยั	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,710	2,250	2,250		
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		25.00%	-10.00%	0.00%		
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		2,138	2,025	2,250		
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	265.00%	75.00%	90.00%	100.00%		
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	28.30%	33.96%	37.74%		
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	2,142	605	688	849		
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ	2,150	บาทต่อเดือน				

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่าภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 24,149.82 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้นและโซนต่างๆ ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมด มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า(ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,368.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	612.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	1,792.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,119.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,338.00
พื้นที่เช่าหลัก / Office Mate	562.00
พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex	3,600.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	4,268.20
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor)	456.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	2,034.62
รวมพื้นที่ที่ปล่อยเช่าภายในอาคารทั้งหมด	24,149.82

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการใช้พื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการใช้ Occ.(%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 01</u>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	11,891.00	11,891.00	100.00%	ตามสัญญาฯ
- พื้นที่ Food Court	1,338.00	1,338.00	100.00%	ตามสัญญาฯ
<u>Anchor Tenant 02</u>				
- พื้นที่เช่าหลัก / Office Mate	562.00	562.00	100.00%	400.00
<u>Anchor Tenant 03</u>				
- พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex	3,600.00	3,600.00	100.00%	ตามงบฯ
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	4,268.20	3,739.11	87.60%	2,154.46
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร / Land	456.00	456.00	100.00%	ตามงบฯ
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	2,034.62	1,911.02	93.90%	ตามงบฯ
Total	24,149.82	23,497.13	97.30%	

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) และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาดซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	(ตร.ม./เดือน)	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	50,438,102	51,456,672	51,456,672	55,481,915	56,602,344	56,602,344
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	353.48	360.61	360.61	388.82	396.67	396.67
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court							
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	6,405,747.00	6,535,104.00	6,535,104.00	7,046,325.29	7,188,624.00	7,188,624.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	398.96	407.02	407.02	438.86	447.72	447.72
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 (12 เดือน)	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	(ตร.ม.)	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	61,030,106	62,262,576	62,262,576	67,133,118	68,488,836	68,488,836
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	427.71	436.34	436.34	470.48	479.98	479.98
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court							
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	7,750,958.03	7,907,484.00	7,907,484.00	8,526,046.74	8,698,224.00	8,698,224.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	482.75	492.49	492.49	531.02	541.74	541.74
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 13 (12 เดือน)	ปีที่ 14 (12 เดือน)	ปีที่ 15 (12 เดือน)	ปีที่ 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (12.00 เดือน)	ปีที่ 18 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	(ตร.ม.)	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	73,846,428	75,337,716	75,337,716	81,231,076	82,871,496	82,871,496
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	517.52	527.97	527.97	569.28	580.77	580.77
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court							
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	9,378,647.71	9,568,044.00	9,568,044.00	10,316,514.77	10,524,852.00	10,524,852.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	584.12	595.92	595.92	642.53	655.51	655.51
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 19 (2.61 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) จำกัด (ผู้เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ)			
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	11,891.00	11,891.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	18,044.600	85,357.746
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	580.77	598.20
(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court			
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	1,338.00	1,338.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	2,291,701.65	10,840,611
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	655.51	675.18
		100%	100%

A) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant 02) : Office Mate

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 18 (12 เดือน)	ปีที่ 19 (2.61 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	6,744.00	1,433.10	-	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	2,899,920.00	616,233.00	-	-	-	-

A) ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant 03) : Major Cineplex

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 18 (12 เดือน)	ปีที่ 19 (2.61 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)			ตามสัญญาเช่า			
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)			ตามสัญญาเช่า			

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-19 (2.61-12 ด.)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	34,504.90	23,400.51	9,045.56	141.17	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	67,991,051.75	40,416,210.73	16,921,823.63	213,304.57	-	-

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 18 (12 เดือน)	ปีที่ 19 (2.61 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	4,225.20	4,032.00	2,167.20	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	1,780,535.12	1,716,019.20	922,360.32	-	-	-

D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 18 (12 เดือน)	ปีที่ 19 (2.61 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-

ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด (Estimated Market Rent)

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
Anchor Tenant 02			
- พื้นที่เช่าหลัก / Office Mate	400.00	400.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
Anchor Tenant 03			
- พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex	73.50	70.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	2,154.00	2,150.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	401.00	400.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	734.00	730.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Rental Growth Rate)

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 สิ้นสุดการคาดการณ์
Anchor Tenant 02				
- พื้นที่เช่าหลัก / Office Mate	-	3.00%	3.00%	3.00%
Anchor Tenant 03				
- พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex		3.00%	3.00%	3.00%
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	-	3.00%	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate : %)

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4- สิ้นสุดการคาดการณ์
Anchor Tenant 02					
- พื้นที่เช่าหลัก / Office Mate	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Anchor Tenant 03					
- พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	87.60%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	100.00%	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 20.50% ของรายรับค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปี 1 คงที่ 3 ปี และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 3 เป็นต้นไป)

รายได้อื่น ๆ (Other income)

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 4.50% ของรายรับค่าเช่าและบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าบริการสิน 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)	(4,938,194)	(5,079,935)	(5,277,661)	(3,510,331)	(5,265,496)	(5,140,322)
Energy & Utilities	(9,073,177)	(8,242,525)	(7,728,394)	(7,144,723)	(10,717,085)	(8,940,295)
Cleaning and Security	(4,045,096)	(4,240,419)	(3,748,539)	(2,739,784)	(4,109,677)	(4,035,933)
Sale Promotion	(382,425)	(1,534,530)	(1,528,969)	(207,422)	(311,133)	(939,265)
Maintenance & Repair	(1,914,647)	(1,699,879)	(2,435,129)	(1,342,903)	(2,014,355)	(2,016,002)
Leasing Commission	(4,309,450)	(3,852,320)	(4,488,480)	(2,716,651)	(4,074,977)	(4,181,307)
Other expense	(1,056,564)	(1,168,447)	(5,395,620)	(692,637)	(1,038,955)	(2,164,897)
Total Operating Expenses	(25,719,553)	(25,818,056)	(30,602,792)	(18,354,452)	(27,531,677)	(27,418,020)

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	(1,223,676)	(1,088,340)	(995,960)	(503,038)	(754,557)	(1,015,633)
Incentive Fee	(3,275,987)	(3,391,901)	(3,510,106)	(2,390,160)	(3,585,240)	(3,440,809)

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)	2.5%	2.6%	2.4%	2.4%	2.4%	2.5%
Energy & Utilities	5.8%	5.2%	4.6%	6.4%	6.4%	5.5%
Cleaning and Security	2.6%	2.7%	2.2%	2.4%	2.4%	2.5%
Sale Promotion	0.2%	1.0%	0.9%	0.2%	0.2%	0.6%
Maintenance & Repair	1.2%	1.1%	1.4%	1.2%	1.2%	1.2%
Leasing Commission	2.8%	2.5%	2.8%	2.6%	2.6%	2.7%
Other expense	0.5%	0.6%	2.4%	0.5%	0.5%	1.0%
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.6%	0.5%	0.4%	0.3%	0.3%	0.5%
Incentive Fee	1.9%	1.9%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนในการดำเนินงาน

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	5.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	4,192,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีถัดไปปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	1.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 1
	0.60%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 2 เป็นต้นไป
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	2.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันที่ออกสัญญา)

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	777,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีที่ 2 เป็นต้นไปปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

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)

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

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการ การคำนวณในหัวข้อถัดไป

R_m-R_f : 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 0.50%

- การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่คล้ายคลึงที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
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

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

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

$$= 9.60\% \text{ หรือ ประมาณ } 9.50\%$$

• การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภท ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	การถือครอง	อายุสัญญา/ อายุคงเหลือ (ปี)	Discount Rate	ปีประเมิน
1	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รัชโยธิน	LH	60 / 43.24	8.50%	2567
2	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก 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 ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลไล	FH / LH	FH / อายุ คงเหลือ 9.6 – 26.3 ปี	9.00% – 10.00%	2567
6	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	LH	30.4	9.00%	2568

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เทียบกับ 9.50% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดใน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 10.50% สำหรับทรัพย์สิน แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 9.50% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2-3 ปี ที่ผ่านมาของบริษัทฯ ปรากฏว่าอัตราผลตอบแทน จากการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า อยู่ในเกณฑ์ประมาณ 6.00% - 8.00% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate : Cap.Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6.50% เป็น เกณฑ์

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้ง ทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐาน การประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแส เงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ **2,786,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย/ซื้อขาย ดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนพหลโยธิน	31,210.0	เสนอขาย	46,459
2	ถนนพหลโยธิน	70,498.0	เสนอขาย	37,500
3	ถนนพหลโยธิน	73,388.0	เสนอขาย	37,500
4	ถนนพหลโยธิน	4,268.0	เสนอขาย	89,000
5	ถนนพหลโยธิน	8,865.0	ซื้อ-ขาย ปี 2565	70,000

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่น่าเสนอในช่วงต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญแต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และระดับที่ดิน อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนจนสภาพเศรษฐกิจโดยรวมแล้วสามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ในการวิเคราะห์ราคามูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	31-0-05.0	78-0-10.0	176-0-98.0	183-1-88.0	10-2-68.0
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	12,405.0	31,210.0	70,498.0	73,388.0	4,268.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	246.00	100.00	200.00	240.00	39.00
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง		สีม่วง	สีส้ม	สีเหลือง	สีส้ม	สีส้ม
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-0.50	-0.75	-0.75	-1.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	46,459	37,500	37,500	89,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	33,750	33,750	62,300
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-
ปรับปรุงปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	33,750	33,750	62,300

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		10%	4,000	15%	5,063	15%	5,063	-10%	(6,230)
หน้ากว้างของที่ดิน		5%	2,000	0%	-	0%	-	5%	3,115
ข้อบังคับตามกฎหมายและผังเมือง		5%	2,000	10%	3,375	5%	1,688	10%	6,230
การใช้ประโยชน์สูงสุด		5%	2,000	5%	1,688	5%	1,688	-10%	(6,230)
สภาพคล่องในการซื้อขาย		5%	2,000	15%	5,063	15%	5,063	-10%	(6,230)
สภาพแวดล้อม		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)		1%	563	3%	844	3%	844	2%	1,125
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		31%	12,563	48%	16,031	43%	14,344	-13%	(8,220)

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	33,750	33,750	62,300
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		31.41%	47.50%	42.50%	-13.19%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		52,563	49,781	48,094	54,080
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	265.40%	68.59%	52.50%	57.50%	86.81%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	25.85%	19.78%	21.67%	32.71%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	51,540	13,585	9,847	10,420	17,688
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ		52,000 บาท			

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนพหลโยธิน	31,210.0	เสนอขาย	46,459
2	ถนนพหลโยธิน	70,498.0	เสนอขาย	37,500
3	ถนนพหลโยธิน	73,388.0	เสนอขาย	37,500
4	ถนนพหลโยธิน	4,268.0	เสนอขาย	89,000

จากตารางข้อมูลตลาดดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้วทางบริษัทฯ จึงพิจารณานำข้อมูลที่ 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์ราคาเปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และศักยภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน สภาพแวดล้อมคล้ายคลึงกับทรัพย์สินโดยข้อมูลที่ 1 - 3 ที่นำมาเปรียบเทียบมีขนาดแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน ส่วนข้อมูลที่ 4 มีขนาดแปลงเล็กกว่าทรัพย์สิน ส่วนข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5 เป็นที่ดินที่มีขนาดแปลงเล็กกว่าทรัพย์สิน จึงอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นจึงไม่นำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด แต่ได้นำมาเสนอไว้ในเล่มรายงาน เพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณต่างๆ โดยรอบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลทั่วไปประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมด้านราคาซึ่งเมื่อทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ แล้วจะเห็นว่า ทรัพย์สินฯ เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ขนาดเนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต มีทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนนนวนคร 2 ใกล้กับถนนพหลโยธิน (ทล. 1) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ภายใต้ชื่อ “โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร” ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สินตารางวาละ 52,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 645,060,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านหกหมื่นบาทถ้วน)**

8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	967,492,000	707,835,160
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	7,740,000	4,953,600
3	ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน)	1,116,000	714,240
4	ถนนและลานคอนกรีต	25,350,000	16,224,000
5	รั้วรอบโครงการ	6,300,000	4,536,000
6	ห้องน้ำชั้นเดียว	8,800,000	5,632,000
7	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อคอนกรีต	3,520,000	2,252,800
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,688,000
มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม		1,024,518,000	744,835,800

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.3 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต	967,492,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่		967,492,000
หักมูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน		96,749,200
มูลค่าประกันอัคคีภัย		870,742,800
หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)		870,740,000

8.2.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน สำหรับทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า
- มูลค่าที่ดิน	645,060,000 บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	744,835,800 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,389,895,800 บาท
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	1,389,900,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินแต่ละกลุ่ม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	2,786,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,389,900,000 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 กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พีวเจอร์ ซิตี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลดส์ส 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 แต่ให้ถือว่าการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างอิงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน : 2,786,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้าiii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

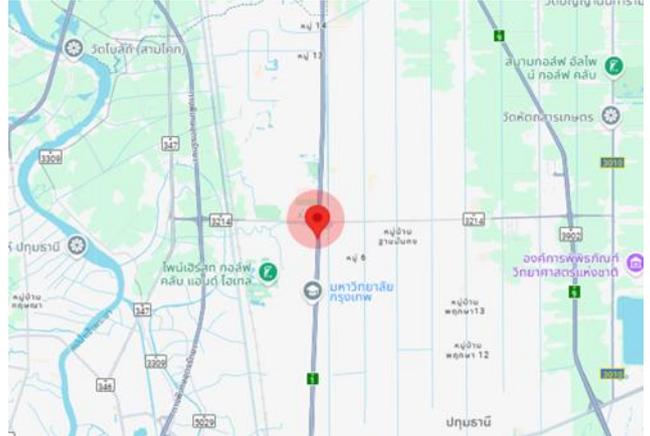
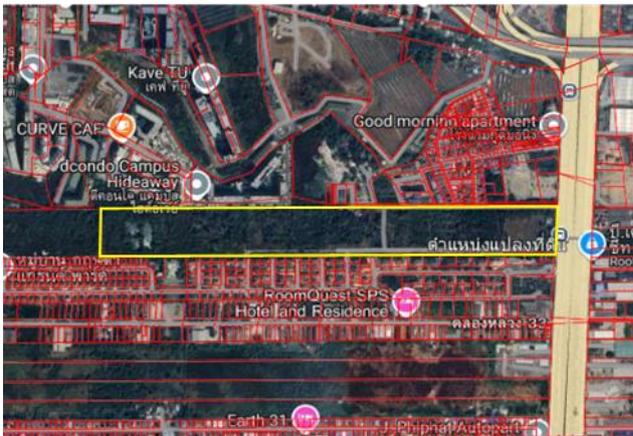
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกกด.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกุลธวัช กอกรม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

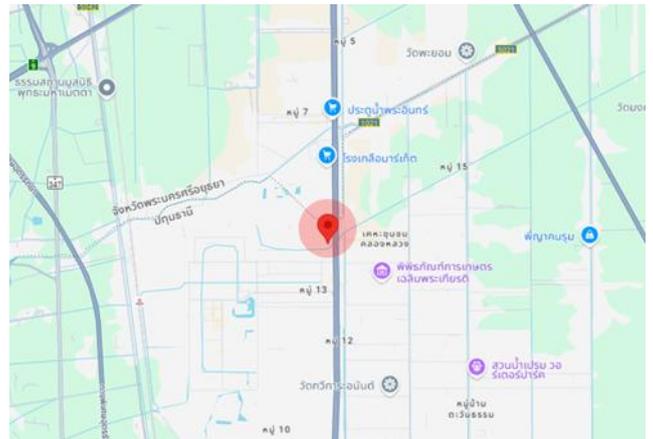
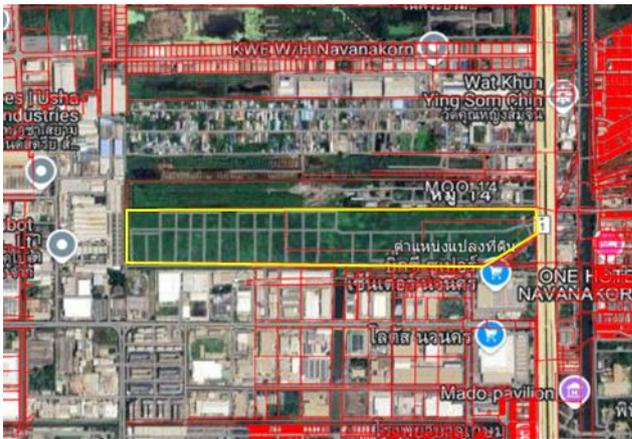
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 1



Ref.No.68-1-1625-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)
เนื้อที่ดิน	:	78-0-10.0 ไร่ หรือเท่ากับ 31,210.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	14.060238 100.616840
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 100.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36 เมตร
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม
ผังเมือง	:	สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	:	ตารางวาละ 46,459.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	:	โทร. 095-957-9737 (คุณนา)
หมายเหตุ	:	ขายรวมแปลง 1,450,000,000 บาท

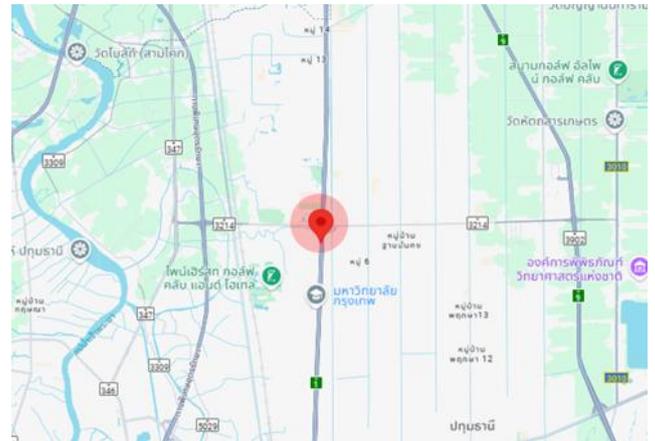
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No.68-1-1625-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)
เนื้อที่ดิน	: 176-0-98.0 ไร่ หรือเท่ากับ 70,498.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.124844 100.617158
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 200.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 0.50 - 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง และสีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อยและปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 37,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 085-923-3339 (คุณด้อม)
หมายเหตุ	: -

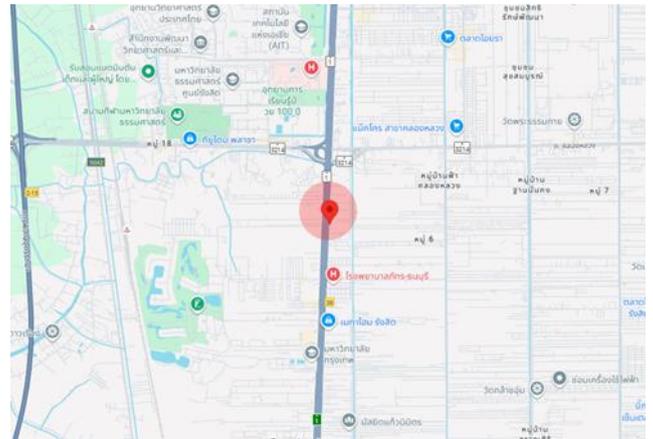
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.68-1-1625-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนพหลโยธิน (ทล.1)
เนื้อที่ดิน	: 183-1-88.0 ไร่ หรือเท่ากับ 73,388.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.054097 100.616092
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 240.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 0.50 - 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 37,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร.094-821-6456 (ตัวแทนขาย)
หมายเหตุ	: -

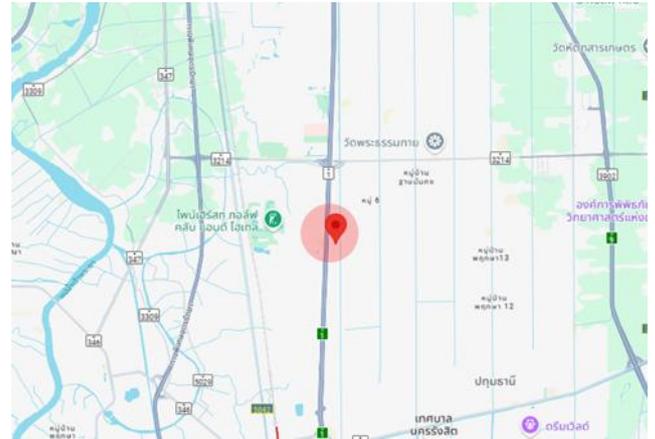
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref No. : 68-1-1625-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนพหลโยธิน (ทล.1)
เนื้อที่ดิน	: 10-2-68.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,268.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.056165 100.617510
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 39.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 64.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 89,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร.091-782-6632
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.68-1-1625-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)
เนื้อที่ดิน	: 22-0-65.0 ไร่ หรือเท่ากับ 8,865.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.042058 100.619040
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 96.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 36 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาซื้อขายขาย	: ตารางวาละ 70,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร.098-662-8224 (คุณมุก)
หมายเหตุ	: ซื้อขายแล้วปี 2565

ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส โกลบอลเทรดดี สาขาขอนแก่น

วันที่ทำรายงาน 1 พฤศจิกายน 2568

18.22

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	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	18.00	18.22	19.22	
			(12.00 เดือน)	(2.6 เดือน)																			
ส่วนประกอบทรัพย์สิน																							
PART 1: Hypermarket & Food Court Income																							
- Lotus Hypermarket Lease Income		พื้นที่ 11,891.00 ตารางเมตร	50,438.102	51,456.672	51,456.672	55,481.915	56,602.344	56,602.344	61,030.106	62,262.576	62,262.576	67,333.118	68,488.836	68,488.836	73,846.428	75,337.716	75,337.716	81,231.076	82,871.496	82,871.496	18,044.600	85,357.746	
- Food Court Income		พื้นที่ 1,338.00 ตารางเมตร	6,405.747	6,535.104	6,535.104	7,046.325	7,188.624	7,188.624	7,750.958	7,907.484	7,907.484	8,526.047	8,696.224	8,696.224	9,378.648	9,568.044	9,568.044	10,316.515	10,524.852	10,524.852	2,291.702	10,840.611	
- รวมรายได้พื้นที่ที่เช่า (Anchor Tenant)		(บาท/ปี)	56,843.849	57,991.776	57,991.776	62,528.241	63,790.968	63,790.968	68,781.064	70,170.060	70,170.060	75,859.165	77,185.060	77,185.060	83,225.076	84,905.760	84,905.760	91,547.591	93,396.348	93,396.348	20,336.302	96,198.357	
PART 2: Permanent Lease Income																							
2.1) Permanent Lease Income - Fixed																							
- รายได้เช่าพื้นที่เช่าแบบถาวร พื้นที่เช่า Anchor Tenant - Office Mate		พื้นที่ 562.00 ตารางเมตร	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	1,468.410	6,744.000
- ประมาณการอัตราการเช่า (%)		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
- พื้นที่เช่าแบบเช่าต่อปี		(ตารางเมตร/ปี)	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	1,468.410	6,744.000
- พื้นที่เช่าแบบสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	6,744.000	1,433.100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่มีการปล่อยเช่าพื้นที่		(ตารางเมตร/ปี)	-	5,310.900	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	6,744.000	1,468.410	6,744.000
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริหาร (ลด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	400.000	412.000	424.360	437.090	450.200	463.710	477.620	491.950	506.710	521.910	537.570	553.690	570.300	587.410	605.040	623.190	641.880	661.110	680.970	661.110	680.970
- อัตราการบริษัทยา และค่าบริการ		(% ค่าเช่า)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Office Mate		(บาท/ปี)	2,899.920	616.233	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบสัญญาเช่าปัจจุบัน		(บาท/ปี)	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	2,189.991	
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบ Anchor Tenant - Office Mate		(บาท/ปี)	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	2,899.920	
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบ Fixed แบบถาวร		พื้นที่ 4,268.20 ตารางเมตร	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	51,218.400	11,132.380	51,218.400
- ประมาณการอัตราการเช่า (%)		(%)	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	
- พื้นที่เช่าแบบเช่าต่อปี		(ตารางเมตร/ปี)	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	10,594.760	48,657.480
- พื้นที่เช่าแบบสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	34,504.900	23,400.510	9,045.560	14,117.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่มีการปล่อยเช่าพื้นที่		(ตารางเมตร/ปี)	14,152.580	25,256.970	39,611.920	48,516.320	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	48,657.480	10,594.760	48,657.480
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริหาร (ลด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	2,150.000	2,214.500	2,280.940	2,349.360	2,419.840	2,492.440	2,567.210	2,644.230	2,723.560	2,805.260	2,889.420	2,976.100	3,065.390	3,157.350	3,252.070	3,349.630	3,450.120	3,553.620	3,650.120	3,553.620	3,660.210
- อัตราการบริษัทยา และค่าบริการ		(% ค่าเช่า)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fixed		(บาท/ปี)	47,991.052	48,416.211	48,921.824	49,565.360	50,340.000	51,258.400	52,312.800	53,514.400	54,866.400	56,370.400	58,036.400	60,866.400	63,870.400	67,050.400	70,500.400	74,230.400	78,260.400	82,610.400	87,290.400	92,330.400	
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบสัญญาเช่าปัจจุบัน		(บาท/ปี)	30,428.039	55,913.557	90,316.211	113,480.238	117,743.508	121,275.813	124,104.008	126,641.510	128,912.366	130,946.996	132,769.004	134,396.996	135,850.000	137,150.000	138,300.000	139,310.000	140,190.000	140,950.000	141,600.000	142,150.000	
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบ Anchor Tenant - Office Mate		(บาท/ปี)	98,419.090	96,347.768	107,274.034	114,195.742	117,743.508	121,275.813	124,104.008	126,641.510	128,912.366	130,946.996	132,769.004	134,396.996	135,850.000	137,150.000	138,300.000	139,310.000	140,190.000	140,950.000	141,600.000	142,150.000	
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบ Fixed แบบถาวร		พื้นที่ 456.00 ตารางเมตร	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	1,191.480	5,472.000
- ประมาณการอัตราการเช่า (%)		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
- พื้นที่เช่าแบบเช่าต่อปี		(ตารางเมตร/ปี)	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	1,191.480	5,472.000
- พื้นที่เช่าแบบสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	4,225.200	4,032.000	2,167.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่มีการปล่อยเช่าพื้นที่		(ตารางเมตร/ปี)	1,246.800	1,440.000	3,304.800	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	1,191.480	5,472.000
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริหาร (ลด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	400.000	412.000	424.360	437.090	450.200	463.710	477.620	491.950	506.710	521.910	537.570	553.690	570.300	587.410	605.040	623.190	641.880	661.110	680.970	661.110	680.970
- อัตราการบริษัทยา และค่าบริการ		(% ค่าเช่า)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fixed		(บาท/ปี)	1,780.535	1,716.019	922.360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบสัญญาเช่าปัจจุบัน		(บาท/ปี)	498.720	593.280	1,402.425	2,391.761	2,463.514	2,537.419	2,613.542	2,691.948	2,772.706	2,855.888	2,941.564	3,029.811	3,120.705	3,214.327	3,310.756	3,410.079	3,512.381	3,617.753	3,726.285		
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบ Anchor Tenant - Office Mate		(บาท/ปี)	2,792.255	2,309.299	2,324.785	2,391.761	2,463.514	2,537.419	2,613.542	2,691.948	2,772.706	2,855.888	2,941.564	3,029.811	3,120.705	3,214.327	3,310.756	3,410.079	3,512.381	3,617.753	3,726.285		
- รายได้จากเช่าพื้นที่เช่าแบบ Fixed แบบถาวร		พื้นที่ 456.00 ตารางเมตร	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	1,191.480	5,472.000
- ประมาณการอัตราการเช่า (%)		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
- พื้นที่เช่าแบบเช่าต่อปี		(ตารางเมตร/ปี)	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	1,191.480	5,472.000
- พื้นที่เช่าแบบสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	4,225.200	4,032.000	2,167.200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่มีการปล่อยเช่าพื้นที่		(ตารางเมตร/ปี)	1,246.800	1,440.000	3,304.800	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	5,472.000	1,191.480	5,472.000
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริหาร (ลด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	400.000	41																			

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1625-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 ไฮเปอร์มาร์เก็ต - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร - พื้นที่โรงภาพยนตร์ - พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	24,884.00 3,600.00 11,788.00	ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร	29,000 29,000 12,000	721,636,000 104,400,000 141,456,000	18 ปี 17 ปี 18 ปี	27% 26% 27%	194,841,720 26,622,000 38,193,120	526,794,280 77,778,000 103,262,880
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	40,272.00	ตารางเมตร		967,492,000				707,835,160
2	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 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	192.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 425.00 171.00	ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร 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	576,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 1,275,000 513,000	18 ปี 18 ปี	36% 36% 36% 36% 36% 36% 36% 36% 36% 36% 36% 36%	207,360 241,920 241,920 241,920 241,920 241,920 241,920 241,920 241,920 241,920 459,000 184,680	368,640 430,080 430,080 430,080 430,080 430,080 430,080 430,080 430,080 430,080 816,000 328,320
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2	2,580.00	ตารางเมตร		7,740,000				4,953,600
3	ส่วนหลังคาคลุม (ทางเดิน) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	165.00 165.00 42.00	ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000	495,000 495,000 126,000	18 ปี 18 ปี 18 ปี	36% 36% 36%	178,200 178,200 45,360	316,800 316,800 80,640
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3	372.00	ตารางเมตร		1,116,000				714,240
4	ถนนและลานคอนกรีต - ถนนและลานคอนกรีต	16,900.00	ตารางเมตร	1,500	25,350,000	18 ปี	36%	9,126,000	16,224,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4	16,900.00	ตารางเมตร		25,350,000				16,224,000
5	รั้วรอบโครงการ - รั้วสูง 2 เมตร	900.00	ตารางเมตร	7,000	6,300,000	14 ปี	28%	1,764,000	4,536,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5	900.00	ตารางเมตร		6,300,000				4,536,000
6	ห้องน้ำชั้นเดียว - พื้นที่ก่อสร้างรวม	800.00	ตารางเมตร	11,000	8,800,000	18 ปี	36%	3,168,000	5,632,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6	800.00	ตารางเมตร		8,800,000				5,632,000
7	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อคอนกรีต - ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง	440.00	ตารางเมตร	8,000	3,520,000	18 ปี	36%	1,267,200	2,252,800
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 7	440.00	ตารางเมตร		3,520,000				2,252,800
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ สูง 20.00 เมตร	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	18 ปี	36%	1,512,000	2,688,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 8	2.00	ชุด		4,200,000				2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					1,024,518,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม		744,835,800	

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้เข้าใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ