

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์"
ตั้งอยู่เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี้

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1639-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

100/12 อาคารวอรวาณิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1639-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 ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่า ตลาดของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (4 โฉนด) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356, 14849 และ 102347 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 43-2-05.4 ไร่ หรือเท่ากับ 17,405.4 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 22 สิงหาคม 2550 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 6 รายการ ภายใต้อายุสัญญาเช่า "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์" ตั้งอยู่เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 691,000,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**
ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี (11 ปี 9 เดือน 21 วัน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า 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	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ	3
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย	4
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก	9
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568-2569	15
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	16
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน	16
3.2 รายละเอียดที่ดิน	17
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	19
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	24
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	24
4.2 รายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)	26
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร	29
4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ	34
4.5 ราคาประเมินของทางราชการ	35
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	36
5.1 ผังเมือง	36
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดิน	37
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	38
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	38
8.0 การประเมินมูลค่า	39
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	39
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน	53
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี	60
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า	61
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	61
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	61
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	62

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการสิ่งปลูก
สร้าง / สำเนาหนังสือสัญญาขายสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า / สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน
สำเนาบันทีกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองการก่อสร้าง
อาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวมเข้าทำ
กับเอก-ชัย / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ภายใต้อายุ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์" ตั้งอยู่เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
พิกัด GPS	: LAT: 14.325116 LON: 100.429738
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (4 โฉนด) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356, 14849 และ 102347 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 43-2-05.4 ไร่ หรือเท่ากับ 17,405.4 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 22 สิงหาคม 2550 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 6 รายการ
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน/ผู้ให้เช่า	: ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี
ภาระจำนอง	: ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	: 1. ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่าง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ) 2. ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและอาคาร	: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ พ.ศ. 2560 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว - บริเวณหมายเลข 2.7)

- ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข :
1. โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849 สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 สิ้นสุดวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 ปัจจุบันอายุสัญญา คงเหลือ 12.23 ปี โฉนดที่ดินเลขที่ 102347 สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มวันที่ 22 สิงหาคม 2550 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2580 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่า คงเหลือ 11.81 ปี ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ พิจารณาระยะเวลาคงเหลือของ สัญญาตามสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เป็นเกณฑ์ เนื่องจากอาคาร หลักตั้งอยู่บนพื้นที่โฉนดแปลงดังกล่าว และมีอายุสัญญาที่ครอบคลุมพื้นที่ที่ ประเมินมูลค่าทั้งหมด
 2. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่า ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
 3. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และ โครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการ อ้างอิงชื่อนิติบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการ กองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ ซีดี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลดส์ส รีเทล โกรท (LPF)) โดย ถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ เกี่ยวข้อง
 - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างถึง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการ ทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
 - อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างถึงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างถึงคู่สัญญา ปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข :

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 691,000,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี (11 ปี 9 เดือน 21 วัน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (4 โฉนด) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356, 14849 และ 102347 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 43-2-05.4 ไร่ หรือเท่ากับ 17,405.4 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 22 สิงหาคม 2550 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2580 (ปัจจุบัน อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์" ตั้งอยู่เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

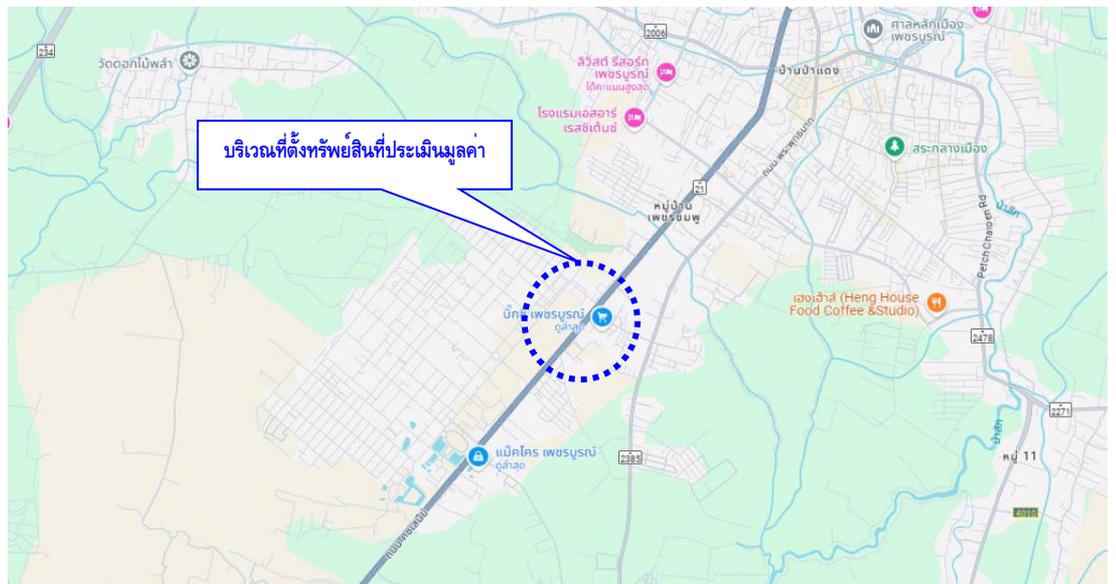
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์" ตั้งอยู่เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	กองพลทหารม้าที่ 1 ค่ายพ่อขุนผาเมือง	ระยะประมาณ	0.00	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ห้างสรรพสินค้า บีคี่ สาขาเพชรบูรณ์	ระยะประมาณ	0.15	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาลค่ายพ่อขุนผาเมือง	ระยะประมาณ	1.40	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร	ระยะประมาณ	1.40	กิโลเมตร
- ห่างจาก	วัดบ้านพิศริสุข	ระยะประมาณ	3.60	กิโลเมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งความเจริญบริเวณตัวเมืองจังหวัดเพชรบูรณ์ เป็นระยะทางประมาณ 6.00 กิโลเมตร

(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

ถนนสายหลักและผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร พร้อมไหล่ทางและท่อระบายน้ำ สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพทั่วไปถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารสำนักงาน โชว์รูม และอาคารพาณิชย์ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง อาคารพาณิชย์ และโครงการหมู่บ้านจัดสรร โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนสระบุรี-หล่มสัก(ทล.21) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย กองพลทหารม้าที่ 1 ค่ายพ่อขุนผาเมือง โรงพยาบาล ค่ายพ่อขุนผาเมือง โรงพยาบาลเพชรรัตน โรงเรียนเมืองเพชรบูรณ์ วัดบ้านพี่ศรีสุข และห้างสรรพสินค้า บิ๊กซีสาขาเพชรบูรณ์ ห้างสรรพสินค้าแม็คโคร เป็นต้น

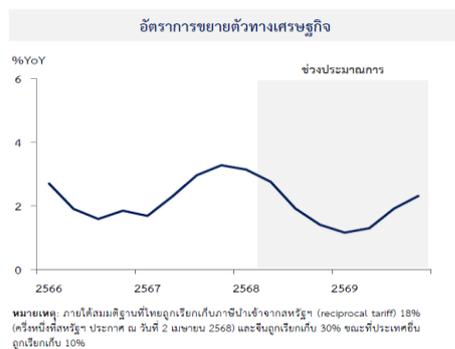
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

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

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 และในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ มากขึ้นหลังการเร่งส่งออกสินค้าหมดไป การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวปรับลดลงแต่สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงเป็นปัจจัยที่ช่วยพยุงให้รายรับภาคท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ ขณะที่ธุรกิจส่วนหนึ่งยังถูกกดดันจากสินค้านำเข้าและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจึงพยายามปรับตัวเพื่อรับมือความท้าทายอย่างต่อเนื่องและเสนอแนะมาตรการภาครัฐที่ตรงจุด



หมายเหตุ: ภายใต้สมมติฐานที่ไทยถูกเรียกเก็บภาษีนำเข้าจากสหรัฐฯ (reciprocal tariff) 18% (ครึ่งปีต่อสหรัฐฯ ประมาณ ๗ วันที่ 2 เมษายน 2568) และจีนถูกเรียกเก็บ 30% ขณะที่ประเทศอื่นถูกเรียกเก็บ 10%

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

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริง

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และประมาณการโดย ธปท.

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2568 ณ เดือนกรกฎาคม 2568



การบริโภค	การนำเข้า																					
<table border="1"> <tr> <th>ปี</th> <th>2567</th> <th>2568f</th> </tr> <tr> <td>การบริโภคภาคเอกชน</td> <td>4.4</td> <td>3.1</td> </tr> <tr> <td>การบริโภคภาครัฐ</td> <td>2.5</td> <td>1.2</td> </tr> </table>	ปี	2567	2568f	การบริโภคภาคเอกชน	4.4	3.1	การบริโภคภาครัฐ	2.5	1.2	<table border="1"> <tr> <th>ปี</th> <th>2567</th> <th>2568f</th> </tr> <tr> <td>ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ</td> <td>7.8</td> <td>3.9</td> </tr> <tr> <td>ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ</td> <td>6.3</td> <td>2.2</td> </tr> </table>	ปี	2567	2568f	ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	7.8	3.9	ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3	2.2			
ปี	2567	2568f																				
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	3.1																				
การบริโภคภาครัฐ	2.5	1.2																				
ปี	2567	2568f																				
ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	7.8	3.9																				
ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3	2.2																				
<table border="1"> <tr> <th>ปี</th> <th>2567</th> <th>2568f</th> </tr> <tr> <td>การลงทุนภาคเอกชน</td> <td>-1.6</td> <td>3.0</td> </tr> <tr> <td>การลงทุนภาครัฐ</td> <td>4.8</td> <td>3.9</td> </tr> </table>	ปี	2567	2568f	การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	3.0	การลงทุนภาครัฐ	4.8	3.9	<table border="1"> <tr> <th>ปี</th> <th>2567</th> <th>2568f</th> </tr> <tr> <td>ดุลการค้า</td> <td>19.3</td> <td>21.7</td> </tr> <tr> <td>มูลค่าส่งออก (ในรูป USD)</td> <td>5.8</td> <td>5.5</td> </tr> <tr> <td>มูลค่านำเข้า (ในรูป USD)</td> <td>6.3</td> <td>5.0</td> </tr> </table>	ปี	2567	2568f	ดุลการค้า	19.3	21.7	มูลค่าส่งออก (ในรูป USD)	5.8	5.5	มูลค่านำเข้า (ในรูป USD)	6.3	5.0
ปี	2567	2568f																				
การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	3.0																				
การลงทุนภาครัฐ	4.8	3.9																				
ปี	2567	2568f																				
ดุลการค้า	19.3	21.7																				
มูลค่าส่งออก (ในรูป USD)	5.8	5.5																				
มูลค่านำเข้า (ในรูป USD)	6.3	5.0																				
<table border="1"> <tr> <th>ปี</th> <th>2567</th> <th>2568f</th> </tr> <tr> <td>อัตราเงินเฟ้อทั่วไป</td> <td>0.4</td> <td>0.4</td> </tr> <tr> <td>อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน</td> <td>0.6</td> <td>0.7</td> </tr> </table>	ปี	2567	2568f	อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.4	อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	0.7	<table border="1"> <tr> <th>ปี</th> <th>2567</th> <th>2568f</th> </tr> <tr> <td>ดุลบัญชีเดินสะพัด</td> <td>11.1</td> <td>14.6</td> </tr> </table>	ปี	2567	2568f	ดุลบัญชีเดินสะพัด	11.1	14.6						
ปี	2567	2568f																				
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.4																				
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	0.7																				
ปี	2567	2568f																				
ดุลบัญชีเดินสะพัด	11.1	14.6																				

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.บ.ย. 68	ณ.ก.ค. 68	เทียบภาค ครั้งก่อน	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



%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.

การท่องเที่ยว : ภาคการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับลดลงกว่าที่เคยประเมินไว้ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดระยะไกลจากความกังวลด้านความปลอดภัยขณะที่กลุ่มตลาดระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูง ยังขยายตัวได้ ซึ่งมีส่วนช่วยพยุงแนวโน้มรายรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวม โดยกลุ่มศักยภาพประกอบด้วยนักท่องเที่ยว Long-haul จากยุโรป เช่น รัสเซีย อังกฤษ เยอรมัน รวมถึงตะวันออกกลาง และออสเตรเลีย (คิดเป็นร้อยละ 31.00 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2567) ส่วนกลุ่มที่น่ากังวล ส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว Short-haul ได้แก่ จีน เกาหลีใต้ ฮองกง ไต้หวัน รวมถึงอาเซียน (คิดเป็นร้อยละ 69.00 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2567) โดยมีความเห็นผู้ประกอบการเกี่ยวกับแนวโน้มภาคการท่องเที่ยว

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

ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมา ปัจจุบันกำลังเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน จากปัจจัยทางเศรษฐกิจของโลก ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มองไปข้างหน้า การยกระดับความสามารถในการท่องเที่ยวของไทย โดยเฉพาะการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของภาคการท่องเที่ยว จึงเป็นโจทย์สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

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

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริงซึ่งมีการปรับข้อมูลย้อนหลัง

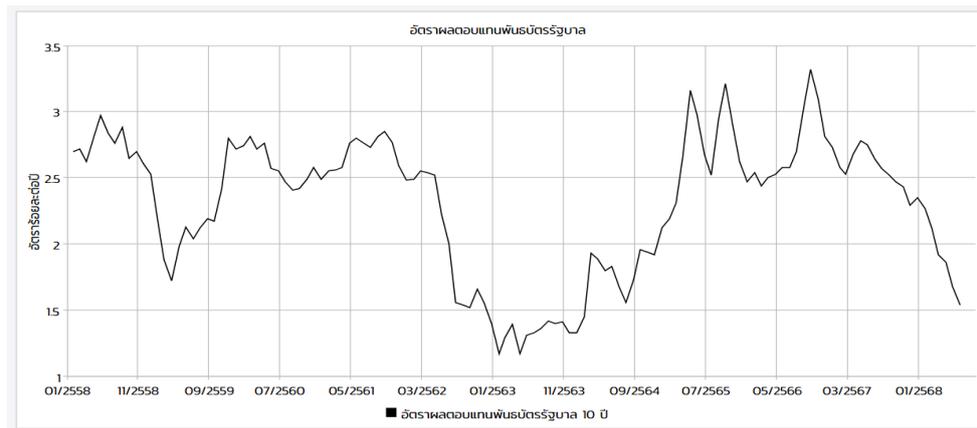
แนวโน้มภาคการท่องเที่ยว
<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ปรับลดลงจากปัจจัยความกังวลด้านความปลอดภัยในประเทศไทยและความไม่แน่นอนของแนวโน้มเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนและนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (short-haul) ขณะที่นักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล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

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คำนวณโดย ธปท.

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

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล : อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยปรับลดลงตามทิศทางอัตราผลตอบแทนพันธบัตรสหรัฐฯ และการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายของ กนง. สำหรับไทย อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยปรับตัวลงตามทิศทางตลาดพันธบัตรต่างประเทศ แนวโน้มอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย ปี 2568 อาจลดลงอีกจากความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจและโอกาสที่จะเห็นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยปรับลดลงอีกในระหว่างปี โดยคาดว่าอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปี จะปรับลดลงมาที่ร้อยละ 2.10 ณ สิ้นปี 2568 ตามสัญญาณดอกเบี้ยนโยบาย ซึ่งมองว่า กนง. มีโอกาสปรับลดดอกเบี้ย 1 ครั้งในช่วงครึ่งหลังของปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยอาจเผชิญกับความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะโตต่ำกว่าคาดจากผลกระทบต่อสงครามการค้าที่อาจส่งผลกระทบต่อคู่ค้าหลักของไทยอย่างจีนและสหรัฐฯ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมในประเทศเผชิญกับความกดดันจากปัญหาเชิงโครงสร้าง ภาวะการแข่งขันสูง และข้อจำกัดด้านกำลังซื้อของตลาดในประเทศ สำหรับปัจจัยที่ต้องติดตามจะอยู่ที่แนวโน้มการออกพันธบัตรรัฐบาลในระยะข้างหน้า ซึ่งอาจทำให้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในช่วงตามสัญญาณความต้องการกู้เงินของภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่อาจเทียบเท่ากับช่วงกระตุ้นเศรษฐกิจหลังโควิด-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 รวมทั้งต้นทุนสินค้าและการดำเนินงานที่สูงขึ้น ซึ่งธุรกิจ Modern trade ประกอบไปด้วยผู้เล่นหลากหลายประเภท ทั้งกลุ่ม Modern grocery / ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ และร้านขายสินค้าเฉพาะทางต่าง ๆ โดยพบว่ากลุ่ม Modern grocery มีบทบาทมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และทยอยเข้ามาแทนที่กลุ่ม Traditional grocery มากขึ้น ซึ่งผู้เล่นกลุ่มนี้ประกอบไปด้วย ไฮเปอร์มาร์เก็ต / ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ นอกจากนี้ ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในไทย ยังประกอบไปด้วย ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า รวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น ร้านขายสินค้าตกแต่ง และซ่อมแซมที่อยู่อาศัย ซึ่งครอบคลุมร้านค้าที่จำหน่ายวัสดุก่อสร้างไปจนถึงของตกแต่งบ้าน ร้านขายสินค้าเพื่อสุขภาพ และความงามที่เน้นการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อดูแลสุขภาพ รวมทั้งอาหารเสริมและยารักษาโรคต่าง ๆ รวมไปถึงร้านขายสินค้าแฟชั่น ที่ครอบคลุมไปถึงกลุ่ม Fast fashion, Traditional fashion และ Sportswear เป็นต้น

ขณะที่ พฤติกรรมการซื้อสินค้าและวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป มูลค่าตลาด E-commerce ในไทยเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว คาดการณ์ว่าสัดส่วนตลาด E-commerce มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ราวร้อยละ 25.0 ของมูลค่าตลาดค้าปลีกทั้งหมดในปี 2568 เทียบกับปี 2562 ซึ่งอยู่เพียงแค่ราวร้อยละ 7.0 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่ร้านค้าหลายแห่งมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาดโดยเพิ่มความหลากหลายของช่องทางจัดจำหน่ายสินค้าทั้งหน้าร้าน และผ่านช่องทางออนไลน์ต่าง ๆ มากขึ้น รวมทั้งแนวโน้มของ Social commerce ซึ่งเป็นผลจากการผสมผสานกันระหว่าง E-marketplace และ Social media ที่ทยอยเข้ามามีบทบาทมากขึ้น และช่วยให้สามารถเข้าถึงผู้บริโภคได้อย่างสะดวกและครอบคลุมยิ่งขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเริ่มเข้ามาสู่ตลาดแรงงานและเริ่มมีศักยภาพในการจับจ่ายที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจ Modern trade ยังต้องเผชิญกับความท้าทายอีกหลายด้านไม่ว่าจะเป็น หนี้ครัวเรือนที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นปัจจัยจูงจูงกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง 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 รวมถึงการปรับโครงสร้างหนี้ และแก้ปัญหาหนี้ในระบบ ตลอดจนการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 400 บาทต่อวัน ในพื้นที่ 4 จังหวัด 1 อำเภอที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ซึ่งจะส่งผลดีต่อยอดขายธุรกิจ Modern trade โดยเฉพาะกลุ่ม Modern grocery ที่จำหน่ายสินค้าจำเป็นในชีวิตประจำวัน ซึ่งจะเป็นกลุ่มที่คาดว่าจะได้ประโยชน์จากมาตรการภาครัฐค่อนข้างมากโดยเฉพาะในกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มเปราะบางที่ได้ดำเนินการไปแล้วก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ คาดว่ายอดขายกลุ่ม 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 แม้ว่าภายใต้สถานการณ์กำลังซื้อที่ยังคงเปราะบางและพื้นที่ตัวได้อย่างจำกัดอาจส่งผลต่อแนวโน้มการใช้จ่ายในกลุ่มสินค้าไม่จำเป็น แต่ธุรกิจ Department store ยังมีปัจจัยหนุนจากภาคท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของกลุ่ม Department store ยังมีความเสี่ยงจากทิศทางเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะจีนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำคัญของห้างสรรพสินค้าที่จะได้รับผลกระทบจากนโยบายกีดกันการค้าภายใต้ Trump 2.0 ซึ่งอาจส่งผลให้การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชะลอตัวลง

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

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

ทั้งนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังการใช้จ่าย แม้จะเป็นสินค้าที่จำเป็นก็ตาม ผู้ประกอบการจึงอาจพิจารณาใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับผู้บริโภคที่เน้นการใช้จ่ายแบบประหยัด และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่แม้คุณภาพอาจจะดีกว่า แต่ตอบโจทย์ความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าที่เกี่ยวกับสุขภาพและความงาม เป็นอีกหนึ่งกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการดูแลสุขภาพ และการแพทย์เชิงป้องกันที่ได้รับความนิยมสูงจากผู้บริโภคมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยพบว่าผู้เล่นรายใหญ่มีการเปิดสาขาใหม่ รวมถึงขยายช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์มากขึ้น

ส่วนกลุ่มห้างสรรพสินค้า เป็นกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่มีแนวโน้มเผชิญกับความท้าทายสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ ทั้งความเสี่ยงด้านอุปสงค์จากกำลังซื้อที่เปราะบาง และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป รวมถึงความเสี่ยงด้านอุปทานจากคู่แข่งในตลาดที่มากขึ้น

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

ดังนั้น กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ขายสินค้าเฉพาะทาง อย่างกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสินค้าแฟชั่น ควรเน้นการปรับตัวด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีเอกลักษณ์และคุณภาพสูง เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ยินดีจ่ายเพื่อสินค้าที่มีคุณภาพและมีความยั่งยืน

ส่วนประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังคงเป็นกระแสหลักที่ภาคธุรกิจต้องให้ความสำคัญอย่างจริงจังด้วย เนื่องจากได้รับความสนใจมากขึ้นจากทุกภาคส่วน นอกจากนี้การพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญในการปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน โดยผู้บริโภคชาวไทยสนใจเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

เทรนด์การค้าปลีกในปี 2568 จะเน้นการผสมผสานเทคโนโลยีล้ำสมัยเข้ากับการสร้างประสบการณ์ที่เป็นส่วนตัวและ มีความหมายสำหรับลูกค้า ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลง โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการทั้งความสะดวกสบาย ความเป็นส่วนตัว และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- 1) AI และ Machine Learning จะมีบทบาทสำคัญในการยกระดับประสบการณ์ของลูกค้ามากขึ้น แม้ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาจนถึงตอนนี้ AI และ Machine Learning ก็นับเพิ่มขึ้น แต่ในปี 2568 สองสิ่งนี้จะกลายเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจค้าปลีกสามารถมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรม การซื้อ ความชอบ และความต้องการของลูกค้าแต่ละรายอย่างแม่นยำ ทำให้สามารถนำเสนอสินค้าและบริการที่ตรงใจลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ 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 ลูกค้าสามารถใช้แอปพลิเคชันบนสมาร์ตโฟนเพื่อสแกนสินค้าในร้าน และดูข้อมูลเพิ่มเติม รีวิว หรือวิดีโอสาธิตการใช้งานได้ สามารถเปรียบเทียบราคาสินค้าที่ไม่มีในสต็อก หรือรับส่วนลดพิเศษผ่านแอปฯ ได้ทันที นอกจากนี้เทคโนโลยี AR (Augmented Reality) จะช่วยให้ลูกค้าสามารถลองสินค้าเสมือนจริงก่อนตัดสินใจซื้อ เช่น การลองเสื้อผ้า เครื่องสำอาง หรือเฟอร์นิเจอร์ในบ้าน ลดอัตราการคืนสินค้าและเพิ่มความพึงพอใจแก่ลูกค้าได้ด้วย
- 3) จากโซ่วูม สู่ไลฟ์สตรีมมิ่ง การไลฟ์สดจากหน้าร้านค้าจะกลายเป็นเรื่องที่พบบ่อยมากขึ้น เนื่องจากหลายๆ แปรนดต่างมองหาวิธีการสร้างประสบการณ์แนะนำสินค้านรูปแบบใหม่ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับรู้ถึงเบื้องหลังของสินค้าในแง่มุมต่างๆ การนำเสนอเช่นนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการสัมผัสประสบการณ์สินค้าที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนในพื้นที่ และช่วยให้การใช้พื้นที่ที่เหลืออยู่ในร้านค้าให้เต็มประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- 4) การใช้เทคโนโลยีอันสมัยใหม่ภายในหน้าร้าน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความพึงพอใจ เนื่องจากการซื้อขายออนไลน์มีการแข่งขันสูงมากขึ้น วิธีการซื้อของในร้านค้าจึงมีการปรับตัวเช่นกัน ซึ่งไม่เพียงแต่จะต้องเพิ่มความพึงพอใจและสร้างประสบการณ์เฉพาะตัวให้กับผู้บริโภค แต่ยังต้องดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วยโดยหน้าร้านจะกลายเป็นพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกันมากยิ่งขึ้นด้วยนวัตกรรม เช่น ห้องลองเสื้อผ้าอัจฉริยะและทางออกที่ชำระเงินอัตโนมัติโดยไม่ต้องผ่านแคชเชียร์ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคในขณะเดียวกัน การเชื่อมโยงของอุปกรณ์อัจฉริยะทั้งหลายผ่านอินเทอร์เน็ต (IoT) ที่มีเซนเซอร์ สามารถสร้างข้อมูลแบบเรียลไทม์เพื่อช่วยในการประหยัดทรัพยากรในการดำเนินงาน และตอบโต้ภัยด้านความยั่งยืน
- 5) การมีข้อมูลสินค้าคงคลังที่อัจฉริยะสามารถช่วยรักษาความจงรักภักดีของผู้บริโภคต่อร้านค้า ปัจจุบันผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อความเร็ว ผู้บริโภคมักคาดหวังให้ธุรกิจขายปลีกส่งมอบสิ่งที่พวกเขาต้องการให้ได้ในทันทีตามความต้องการ และต้องตรงกับสิ่งที่บริษัทได้ให้สัญญาไว้ ซึ่งการอัปเดตเทคโนโลยีอัตโนมัติคาดว่าจะมีส่วนช่วยในการติดตามสินค้าคงคลังให้แม่นยำมากยิ่งขึ้น และตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างทันทั่วทั้ง โดยหุ่นยนต์อัจฉริยะที่ใช้ในโกดังและศูนย์กระจายสินค้า และทำให้การขายสินค้าออเดอร์สั่งทำพิเศษ (made-to-order) และยังสามารถลดความสูญเสียและสินค้าคงคลังที่เกินจำเป็นลงอีกด้วย
- 6) ฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะพัฒนาไปอีกขั้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการให้รายละเอียดราคา และข้อมูลสินค้า ระบบฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะช่วยให้ร้านค้าสามารถปรับเปลี่ยนราคาและข้อมูลสินค้าได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ โดยไม่ต้องเสียเวลาและแรงงานในการเปลี่ยนป้ายราคาแบบเดิม อีกทั้งระบบดังกล่าวยังสามารถแสดงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินค้า เช่น ส่วนผสม แหล่งที่มา รีวิว จากลูกค้า หรือแม้แต่คำแนะนำในการใช้งาน ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนก่อนตัดสินใจซื้อ

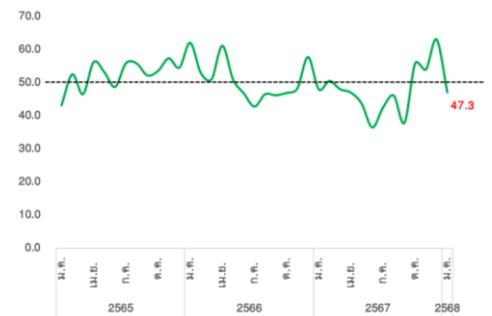
ที่มา : <https://www.bangkokbiznews.com/business>

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

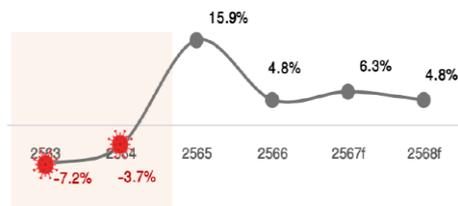
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ขยับขึ้นไปเกินที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายลงจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่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

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ

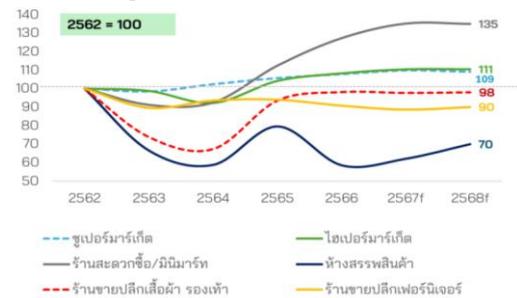


ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค่าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ของผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ Segment



ที่มา: DBD, SET รวบรวมและประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

- **กลุ่มที่ดีขึ้นกว่าช่วงโควิด :** ร้านสะดวกซื้อ ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต เนื่องจากเน้นจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน
 - **กลุ่มที่ย่อยยงฟื้นตัวแต่ยังไม่กลับไปเท่ากับช่วงก่อนโควิด :** ร้านขายปลีกเสื้อผ้า/รองเท้า ร้านขายปลีกเฟอร์นิเจอร์ และห้างสรรพสินค้า เนื่องจากจำหน่ายสินค้าฟุ่มเฟือย หรือสินค้าที่ผู้บริโภคสามารถเลื่อนการตัดสินใจซื้อไปธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ฟื้นตัวต่อเนื่องหลังโควิด โดยปี 2567 เติบโตร้อยละ 5.0 และคาดว่าจะปี 2568 ขยายตัวราวร้อยละ 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 ยังคงเป็นธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะปี 2569 จะขยายตัวทรงตัวถึงดีขึ้นเล็กน้อย หากสามารถปรับกลยุทธ์ตอบโจทย์ผู้บริโภคทั้งด้านความคุ้มค่า ความสะดวกสบาย และความยั่งยืน (ESG) ได้สำเร็จ

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568-2569

ตลาดค้าปลีกไทยคาดว่าจะโตที่ประมาณ 3.7% ในปี 2569 จากในปี 2568 ที่คาดว่าจะเติบโตประมาณ 3.9% ซึ่งถือว่าเป็นอัตราการเติบโตที่ชะลอลงเล็กน้อย เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนจากปัจจัยกดดันทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ ที่ส่งผลต่อกำลังซื้อและทำให้ผู้บริโภคเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น 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 ผู้บริโภคอาจชะลอการใช้จ่ายในกลุ่มนี้ไปก่อน อีกทั้งกลุ่มสินค้าฟุ่มเฟือยยังเผชิญการแข่งขันที่รุนแรงจากแพลตฟอร์มออนไลน์ทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ไม่เป็นไปตามคาด ขณะที่กลุ่ม Home and garden ยังมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ซบเซาต่อเนื่อง ขณะที่ตลาด E-commerce ยังคงเติบโตได้ดี แม้การเติบโตจะไม่ร้อนแรงเท่ากับช่วงโรคระบาด โดยมีปัจจัยหนุนจากพฤติกรรมที่ผู้บริโภคเน้นความสะดวกสบาย ในขณะที่ร้านค้าต่าง ๆ ก็มีทางเลือกให้ลูกค้าสำหรับการซื้อทั้งที่หน้าร้านและช่องทางออนไลน์ รวมถึงผู้ประกอบการรายย่อยที่เน้นการขายออนไลน์มากกว่าหน้าร้าน โดยคาดว่าจะมีส่วนยอดขายจาก E-commerce ของตลาดค้าปลีกจะอยู่ที่ราว 30% ในปี 2569

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

ที่มา / ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) และแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (4 โฉนด) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356, 14849 และ 102347 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 43-2-05.4 ไร่ หรือเท่ากับ 17,405.4 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 22 สิงหาคม 2550 ถึง วันที่ 21 สิงหาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 6 รายการ ได้แก่

- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อน้ำคอนกรีต
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วสูง 2.00 เมตร
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้อายุสัญญาเช่า "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

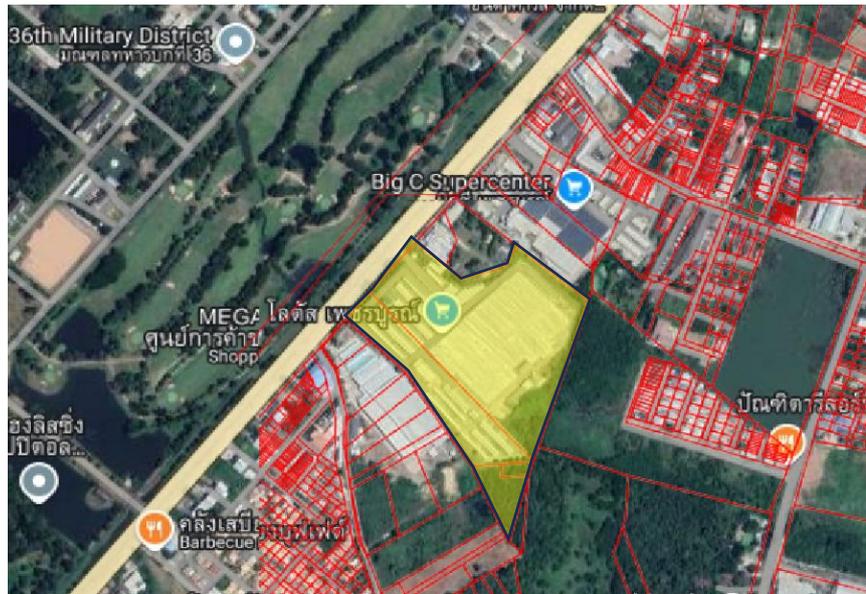
ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	5,087.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	434.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	449.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	1,346.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	797.72
พื้นที่โรงภาพยนตร์ (Major)	2,650.00
พื้นที่ Mr.DIY	396.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	2,379.68
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	618.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,861.53
รวม	16,018.21

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันออกติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21) ระยะประมาณ 150.00 เมตร



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	323.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	414.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	376.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ	ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)	ประมาณ	150.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจด้านพาณิชย์กรรม ประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง	: ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 102347
<u>รายละเอียดของอาคาร</u>	
ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 119.60 x 170.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 18,984.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: อาคารโลตัส ประมาณ 18 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานการก่อสร้าง	: ปานกลาง
สภาพอาคาร	: ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

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

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

แบ่งเป็น	: พื้นที่ค้ำปลีกโลตัส พื้นที่เก็บสินค้า พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน พื้นที่ศูนย์อาหาร ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง
----------	--

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : 1. หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด
2. เครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator) จำนวน 1 ชุด (750 KVA)
3. ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
4. เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : 1. ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 2 ชุด ขนาด 300 ตัน และ 1 ชุด ขนาด 300 ตัน
2. ปั๊มน้ำ Chiller
3. Cooling Tower
4. Condenser Pump
5. ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : 1. อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
2. ท่อสายน้ำดับเพลิง
3. หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
4. Sprinkler
5. Smoke detector และ Heat Detector
6. ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : 1. บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
2. บ่อบำบัดน้ำเสีย
- ระบบรักษาความปลอดภัย : 1. กล้องวงจรปิด (CCTV)
2. เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
3. จอแสดงผล (Monitor)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 และ 102347
: ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคา และผนังมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
- : อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
- | | | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 2.1 หลังที่ 1 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 1,193.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 2.2 หลังที่ 2 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 931.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 2.3 หลังที่ 3 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 945.00 ตารางเมตร |
| 2.4 หลังที่ 4 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 699.00 ตารางเมตร |
| 2.5 หลังที่ 5 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 733.00 ตารางเมตร |
| 2.6 หลังที่ 6 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 361.50 ตารางเมตร |
| 2.7 หลังที่ 7 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 395.00 ตารางเมตร |
| 2.8 หลังที่ 8 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 338.00 ตารางเมตร |
| 2.9 หลังที่ 9 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 248.00 ตารางเมตร |
| 2.10 หลังที่ 10 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 226.00 ตารางเมตร |
| 2.11 หลังที่ 11 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 271.00 ตารางเมตร |
| 2.12 หลังที่ 12 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 327.00 ตารางเมตร |
| 2.13 หลังที่ 13 | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ | 259.00 ตารางเมตร |

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 1/2549 โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 เป็นที่ดินของ นางสาวพัชราภรณ์ เพชรระบูรณิน และนายไชยยศ เพชรระบูรณิน
 เป็นอาคาร : ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงานและที่จอดรถยนต์
 ออกให้ ณ วันที่ : -
- 2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 17/2550
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 , 4356 และ 14849 โดยโฉนดที่ดิน ลำดับที่ 1 และ 2 เป็นที่ดินของ นางสาวพัชราภรณ์ เพชรระบูรณิน และนายไชยยศ เพชรระบูรณิน ลำดับที่ 3 เป็นที่ดินของนางสาวพัชราภรณ์ เพชรระบูรณิน
 เป็นอาคาร : ชนิด คสล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม ภัตตาคาร โรงมหรสพ และเช่าสำหรับร้านขายย่อย
 ออกให้ ณ วันที่ : -
- 2) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 1/2551
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
 เป็นอาคาร : 1. ชนิดคสล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง และ คสล. 1 ชั้น (ดัดแปลงต่อเติมขยาย อาคาร) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถ โรงมหรสพ และ พื้นที่เช่าสำหรับเช่ารายย่อย
 2. ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวร จำนวน 1 ป้าย ป้ายบอกทางเข้า-ออก จำนวน 2 ป้าย
 3. ชนิดโครงเหล็กชั้นเดียว จำนวน 32 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดิน จำนวน 1 หลัง หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์ จำนวน 16 หลัง และหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์ จำนวน 15 หลัง
 ออกให้ ณ วันที่ : -
 โดย : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 , 4356, 14849 และ 102347
 หมายเหตุ : - จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ พบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 ปัจจุบันได้ทำการแบ่งแยกโฉนดเพิ่มเติมเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 โดยปัจจุบันอาคารโลตัส สาขาเพชรบูรณ์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 102347

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน ระวาง 5241 IV 2812 ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์						
ลำดับ ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	2158	246	868	10	1	50.4
2	4356	256	1810	2	2	55.0
3	14849	221	5438	0	2	00.0
4	102347	711	14106	30	0	00.0
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ				43	2	05.4
เนื้อที่เช่าตามสัญญา				43	2	05.4

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน : ลำดับที่ 1, 2 และ 4 ถือกรรมสิทธิ์โดย นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ และนายไชยยศ เพชรบูรณ์
ลำดับที่ 3 ถือกรรมสิทธิ์โดยนางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์
- ผู้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ ซิตี
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

- ภาวะผูกพันอื่นๆ :
 1. ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) เป็นระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี) (ดูบันทึก ข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
 2. ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) โดย ปัจจุบันบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี เป็น เจ้าของพื้นที่
- หมายเหตุ :

4.2 รายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 และ 4356

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551
	:	- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่ารวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า รวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
ผู้ให้เช่า	:	นางสาวพัชราภรณ์ เพชรพระบูรณ์ และนายไชยยศ เพชรพระบูรณ์
ผู้โอนสิทธิ	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	13-0-5.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,205.4 ตารางวา หมายเหตุ : เนื้อที่ดินดังกล่าว ระบุในสัญญาเช่าว่าเป็นเนื้อที่ดินของโฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	13-1-23.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,323.0 ตารางวา หมายเหตุ : เนื้อที่ดินดังกล่าว ระบุในสัญญาเช่าว่าเป็นเนื้อที่ดินของโฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849
วันเริ่มต้นสัญญา	:	9 กุมภาพันธ์ 2551
วันที่โอนสิทธิ	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	8 กุมภาพันธ์ 2581
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 12.71 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	62,581,991.68 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 35,643,019.46 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี) หมายเหตุ : ค่าเช่าดังกล่าว เป็นค่าเช่ารวม 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 14849

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551
	:	- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า รวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
ผู้ให้เช่า	:	นางสาวพัชราภรณ์ เพชรระบูรณิน
ผู้โอนสิทธิ	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	0-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 200.0 ตารางวา หมายเหตุ : เนื้อที่ดินดังกล่าว ระบุในสัญญาเช่าว่าเป็นเนื้อที่ดินของโฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	13-1-23.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,323.0 ตารางวา หมายเหตุ : เนื้อที่ดินดังกล่าว ระบุในสัญญาเช่าว่าเป็นเนื้อที่ดินของโฉนดที่ดินจำนวน 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849
วันเริ่มต้นสัญญา	:	9 กุมภาพันธ์ 2551
วันที่โอนสิทธิ	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	8 กุมภาพันธ์ 2581
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 12.27 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	2,404,502.7 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 35,643,019.46 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี) หมายเหตุ : ค่าเช่าดังกล่าว เป็นค่าเช่ารวม 3 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 102347)

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 7 กันยายน 2550 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า รวม 2 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
ผู้ให้เช่า	:	นางสาวพัชราภรณ์ เพชระบูรณิน และนายไชยยศ เพชระบูรณิน
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ ซิตี
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	30-0-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,000.0 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	30-0-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,000.0 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	22 สิงหาคม 2550
วันที่โอนสิทธิ	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	8 กุมภาพันธ์ 2581
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.81 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	144,270,161.79 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 28,909,510.5 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)
หมายเหตุ:	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849 สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 สิ้นสุดวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 12.23 ปี โฉนดที่ดินเลขที่ 102347 สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มวันที่ 22 สิงหาคม 2550 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2580 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ พิจารณาระยะเวลาคงเหลือของสัญญาตามสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เป็นเกณฑ์ เนื่องจากอาคารหลักตั้งอยู่บนพื้นที่โฉนดแปลงดังกล่าว และมีอายุสัญญาที่ครอบคลุมพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับเดิม)

ผู้ให้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา
พิวเจอร์ ซิตี

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญา : 13 มีนาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา :	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket	6,391.00
	พื้นที่ Food Court	797
	พื้นที่ Back Offices	434
	พื้นที่ Maintenance	449
	พื้นที่ Warehouse	1,323.00

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	584,972	57,887	642,859
2	584,972	57,887	642,859
3	584,972	57,887	642,859
4	643,469	63,675	707,144
5	643,469	63,675	707,144
6	643,469	63,675	707,144
7	707,816	70,043	777,859
8	707,816	70,043	777,859
9	707,816	70,043	777,859
10	778,598	77,047	855,645
11	778,598	77,047	855,645
12	778,598	77,047	855,645
13	856,457	84,752	941,209
14	856,457	84,752	941,209
15	856,457	84,752	941,209
16	942,103	93,227	1,035,330
17	942,103	93,227	1,035,330
18	942,103	93,227	1,035,330
19	1,036,313	102,550	1,138,863

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
20	1,036,313	102,550	1,138,863
21	1,036,313	102,550	1,138,863
22	1,139,945	112,805	1,252,750
23	1,139,945	112,805	1,252,750
24	1,139,945	112,805	1,252,750
25	1,253,939	124,085	1,378,024
26	1,253,939	124,085	1,378,024
27	1,253,939	124,085	1,378,024
28	1,379,333	136,494	1,515,827
29	1,379,333	136,494	1,515,827
30	1,379,333	136,494	1,515,827

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรก ในปีที่ 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	877,458	86,830	964,288
2	877,458	86,830	964,288
3	877,458	86,830	964,288
4	965,204	95,513	1,060,717
5	965,204	95,513	1,060,717
6	965,204	95,513	1,060,717
7	1,061,724	105,065	1,166,789
8	1,061,724	105,065	1,166,789
9	1,061,724	105,065	1,166,789
10	1,167,896	115,571	1,283,467

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2561 (ฉบับแก้ไข)

ผู้ให้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิว
เจอร์ ซิตี

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญา : 13 มีนาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket	5,087
พื้นที่ Food Court	797
พื้นที่ Back Offices	434
พื้นที่ Maintenance	449
พื้นที่ Warehouse	1,346

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	584,972	57,887	642,859
2	584,972	57,887	642,859
3	584,972	57,887	642,859
4	643,469	63,675	707,144
5	643,469	63,675	707,144
6.1	643,469	63,675	707,144
(13 มี.ค. 60 - 30 ก.ย. 60)			
6.2	512,678	63,675	575,853
(1 ต.ค. 60 - 12 มี.ค. 61)			
7	563,395	70,043	633,438
8	563,395	70,043	633,438
9	563,395	70,043	633,438
10	619,735	77,047	696,782
11	619,735	77,047	696,782
12	619,735	77,047	696,782
13	681,709	84,752	766,461
14	681,709	84,752	766,461
15	681,709	84,752	766,461
16	749,880	93,227	843,107
17	749,880	93,227	843,107

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
18	749,880	93,227	843,107
19	824,868	102,550	927,418
20	824,868	102,550	927,418
21	824,868	102,550	927,418
22	907,355	112,805	1,020,160
23	907,355	112,805	1,020,160
24	907,355	112,805	1,020,160
25	998,091	124,086	1,122,177
26	998,091	124,086	1,122,177
27	998,091	124,086	1,122,177
28	1,097,900	136,495	1,234,395
29	1,097,900	136,495	1,234,395
30	1,097,900	136,495	1,234,395

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	877,458	86,830	964,288
2	877,458	86,830	964,288
3	877,458	86,830	964,288
4	965,204	95,513	1,060,717
5	965,204	95,513	1,060,717
6.1	965,204	95,513	1,060,717
(13 มี.ค. 60 - 30 ก.ย. 60)			
6.2	768,267	95,513	863,780
(1 ต.ค. 60 - 12 มี.ค. 61)			
7	845,093	105,065	950,158
8	845,093	105,065	950,158
9	845,093	105,065	950,158
10	929,603	115,571	1,045,174

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

(ต่ออายุครั้งแรก)

ผู้ให้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิว
เจอร์ ซิตี

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี

วันเริ่มต้นสัญญา : 14 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)

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	619,735	77,047	696,782
2	619,735	77,047	696,782
3	681,709	84,752	766,461
4	681,709	84,752	766,461
5	681,709	84,752	766,461
6	749,880	93,227	843,107
7	749,880	93,227	843,107
8	749,880	93,227	843,107
9	824,868	102,550	927,418
10	824,868	102,550	927,418

ค่าบริการตามสัญญา : 2. ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance,
Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	929,603	115,571	1,045,174
2	929,603	115,571	1,045,174
3	1,022,563	127,128	1,149,691
4	1,022,563	127,128	1,149,691
5	1,022,563	127,128	1,149,691
6	1,124,819	139,841	1,264,660
7	1,124,819	139,841	1,264,660
8	1,124,819	139,841	1,264,660
9	1,237,301	153,825	1,391,126
10	1,237,301	153,825	1,391,126

4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

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

4.5 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	2158	4,150.40	7,400	30,712,960
2	4356	1,055	400	422,000
3	14849	200	400	80,000
4	102347	12,000	7,400	88,800,000
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				120,014,960

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

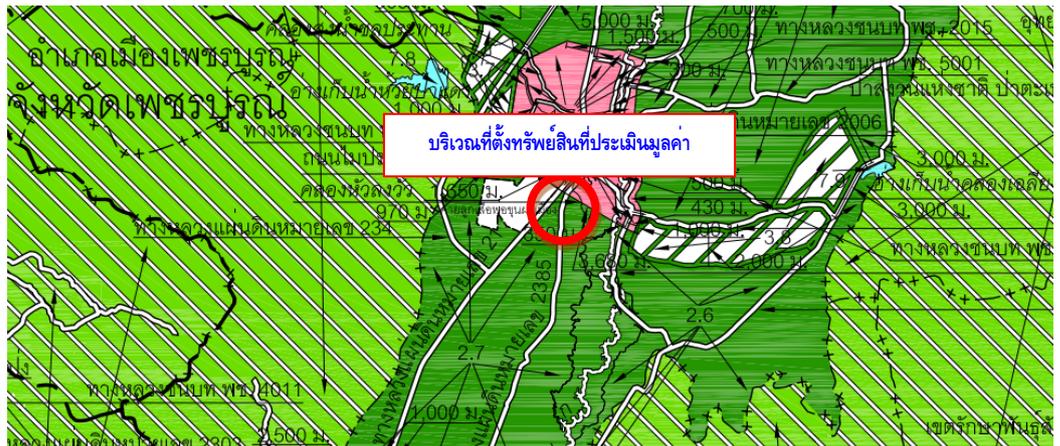
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/ หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น	18,984.00	10,000.00	189,840,000.00	18.00	26.00%	140,481,600.00
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	6,926.00	2,600.00	18,007,600.00	18.00	49.00%	9,183,876.00
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	862.00	2,600.00	2,241,200.00	18.00	49.00%	1,143,012.00
4	อาคารห้องควบคุมและบ่อน้ำคอนกรีต	665.00	5,350.00	3,557,750.00	18.00	26.00%	2,632,735.00
5	ถนนและลานคอนกรีต	37,700.00	850.00	32,045,000.00	18.00	49.00%	12,966,852.00
6	รั้วสูง 2.00 เมตร	1,113.00	950.00	1,057,350.00	18.00	49.00%	539,248.50
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	253.00	8,500.00	8,500.00	17.00	49.00%	1,096,755.00
รวม		58,715.00		242,279,600.00			168,044,078.50

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์ (พ.ศ. 2560) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียว (2.7) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทประเภทชนบทและเกษตรกรรม



ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทนี้ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.16 หมายเลข 2.17 และหมายเลข 2.19 ในระยะ 2,000 เมตร จากแนวเขตอุทยานประวัติศาสตร์ศรีเทพ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
2. คลังน้ำมันตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
3. คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.15
5. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
6. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 2.4 และหมายเลข 2.7

ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข 2.16 หมายเลข 2.17 และหมายเลข 2.19 ในระยะ 2,000 เมตร จากแนวเขตอุทยานประวัติศาสตร์ศรีเทพ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 10 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับการใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาตฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
2. คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
3. คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
4. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
5. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
6. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
7. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
8. การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
9. ก่อจัดมูลฝอย
10. ซื่อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

ที่ดินประเภทนี้ในแนวเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตห้ามล่าสัตว์ป่า และเขตอุทยานแห่งชาติ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่าต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าและการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมเท่านั้น

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

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

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดิน ด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้นิยมนสูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

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

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

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

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภคจากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูล

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี เพชรบูรณ์
ที่ตั้ง : ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	15.00-20.00	1	1,500 - 1,600
ที่มาของข้อมูล		โทร.056-725-230 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : แมคโคร เพชรบูรณ์
ที่ตั้ง : ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,300
ที่มาของข้อมูล		โทร. 056-719-219 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี หล่มสัก
ที่ตั้ง : ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00-25.00	1	1,300-1,400
ที่มาของข้อมูล		โทร.056-703-040 ฝ่ายขาย		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 2,000 ถึง 2,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเอง โดยสรุป ดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี เพชรบูรณ์	ร้านค้า	15.00-20.00	1,500-1,600
2	แมคโคร เพชรบูรณ์	ร้านค้า	20.00	1,300
3	บิกซี หล่มสัก	ร้านค้า	20.00-25.00	1,300-,1400

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	20 - 328.73	15.00	20.00	20.00			
ชั้นที่ตั้ง		G	1	1	1			
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,500	1,300	1,300			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,000	1,100			
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-			
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	-			
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,000	1,100			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-	0%	-	10%	110
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		10%	120	20%	200	10%	110
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		15%	180	20%	200	15%	165
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		5%	60	15%	150	5%	55
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			30%	360	55%	550	40%	440
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,000	1,100			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		30.00%	55.00%	40.00%			
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,560	1,550	1,540			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	175.00%	70.00%	45.00%	60.00%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	40.00%	25.71%	34.29%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,551	624	399	528			
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		1,550	บาทต่อเดือน				

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 16,018.21 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้นและโซนต่างๆ ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	5,087.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	434.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	449.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	1,346.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	797.72
พื้นที่โรงภาพยนตร์ (Major)	2,650.00
พื้นที่ Mr. DIY	396.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	2,379.68
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	618.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,861.53
รวม	16,018.21



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ.(%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 01</u>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,316.00	7,316.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่ Food Court	797.72	797.72	100.00%	ตามสัญญา
<u>Anchor Tenant 02</u>				
- พื้นที่โรงพยาบาล	2,650.00	2,650.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่ Mr.DIY	396.00	396.00	100.00%	ตามสัญญา
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	2,379.68	2,127.27	89.40%	1,545.74
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	618.00	618.00	100.00%	244.89
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,861.53	1,861.53	100.00%	ตามบพ
Total	16,018.21	15,765.80	98.42%	

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 ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ 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)	ปีที่ 7 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)								
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	7,316.00	7,316.00	7,316.00	7,316.00	7,316.00	7,316.00	7,316.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	20,451,264.00	21,748,708.26	22,496,388.00	22,496,388.00	23,923,578.97	24,746,028.00	24,746,028.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	232.95	247.73	256.25	256.25	272.50	281.87	281.87
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)				
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	797.00	797.00	797.00	797.00	797.00	797.00	797.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,542,560.00	2,703,862.19	2,796,816.00	2,796,816.00	2,974,249.94	3,076,500.00	3,076,500.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	265.85	265.85	284.64	292.43	292.43	313.11	321.68
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (9.68 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)						
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	7,316.00	7,316.00	7,316.00	7,316.00	7,316.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	26,315,938.06	27,220,632.00	27,220,632.00	28,947,535.35	24,147,338.71
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	299.75	310.06	310.06	329.73	341.06
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)		
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	797.00	797.00	797.00	797.00	797.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,271,679.61	3,384,156.00	3,384,156.00	3,598,855.10	3,002,080.65
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	342.08	353.84	353.84	376.29	389.23
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%

A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant 02) Anchor Tenant - Major Cineplex (GP%)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (9.68 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)			ตามรายละเอียดสัญญาเช่า			
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)			ตามรายละเอียดสัญญาเช่า			

A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant 02) Mister DIY (GP%)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (9.68 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)			ตามรายละเอียดสัญญาเช่า			
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)			ตามรายละเอียดสัญญาเช่า			

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (9.68เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	20,384.78	10,422.76	3,191.13	43.74		
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	32,270,482.09	13,142,644.68	3,040,699.46	23,893.64		
ปัจจุบัน							

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (9.68 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	7,416.00	6,216.00	1,357.20	7,416.00		
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	1,816,130.88	1,504,530.88	325,943.30	1,816,130.88		
ปัจจุบัน							

D) พื้นที่เช่าพื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (9.68 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-
ปัจจุบัน							

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการอัตราค่าเช่า

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราค่าเช่า
A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) Anchor Tenant 02 - พื้นที่โรงภาพยนตร์ - พื้นที่ Mr.DIY	71.5 492.00	70.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน 490.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	780.00	780.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	1,546.00	1,550.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	245.00	240.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 (สิ้นสุดการคาดการณ์)
A) Anchor Tenant				
Anchor Tenant 02				
- พื้นที่โรงพยาบาล	-	3.00%	3.00%	3.00%
- พื้นที่ Mr.DIY	-	3.00%	3.00%	3.00%
B) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	-	3.00%	3.00%	3.00%
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3-10	ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์
A) Anchor Tenant					
Anchor Tenant 02					
- พื้นที่โรงพยาบาล	100%	100%	100%	100%	100%
- พื้นที่ Mr.DIY	100%	100%	100%	100%	100%
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	89.40%	90%	90%	90%	90%
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	100%	100%	100%	100%	100%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	100%	100%	100%	100%	100%

รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary lease income)

รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 19.50% ของรายรับค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร) ในปี 1 คงที่ 3 ปี และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 3 เป็นต้นไป)

รายได้อื่น ๆ (Other income)

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 10.0% ของรายรับค่าเช่าและบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสดประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2022 - 2025

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	(2,631,136)	(2,760,099)	(2,841,523)	(1,862,006)	(2,793,009)	(2,756,442)
Energy & Utilities	(4,774,772)	(4,058,897)	(2,481,897)	(2,202,140)	(3,303,210)	(3,654,694)
Cleaning and Security	(2,447,722)	(2,453,495)	(2,234,435)	(1,628,520)	(2,442,780)	(2,394,608)
Sale Promotion	(389,251)	(741,100)	(1,070,528)	(282,172)	(423,258)	(656,034)
Maintenance & Repair	(907,214)	(829,928)	(837,648)	(536,393)	(804,589)	(844,845)
Leasing Commission	(2,070,002)	(1,780,465)	(2,100,180)	(1,552,224)	(2,328,337)	(2,069,746)
Other expense	(475,270)	(461,782)	(2,024,914)	(176,238)	(264,357)	(806,581)
Total Operating Expenses	(13,695,367)	(13,085,766)	(13,591,124)	(8,239,693)	(12,359,539)	(13,182,949)

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	(676,062)	(622,936)	(584,528)	(291,143)	(436,715)	(580,060)
Incentive Fee	(1,717,867)	(1,825,329)	(1,887,657)	(1,268,893)	(1,903,340)	(1,833,548)

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)	2.4%	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%	2.4%
Energy & Utilities	5.4%	4.3%	2.5%	3.4%	3.4%	3.9%
Cleaning and Security	2.8%	2.6%	2.3%	2.5%	2.5%	2.5%
Sale Promotion	0.4%	0.8%	1.1%	0.4%	0.4%	0.7%
Maintenance & Repair	1.0%	0.9%	0.9%	0.8%	0.8%	0.9%
Leasing Commission	2.4%	2.0%	2.3%	2.6%	2.6%	2.3%
Other expense	0.4%	0.4%	1.7%	0.2%	0.2%	0.7%
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%
Incentive Fee	1.8%	1.7%	1.7%	1.8%	1.8%	1.8%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	4.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,492,000	บาท ปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	1.50%	ของรายรับรวม ในปีที่ 1 (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์)
	0.70%	ของรายรับรวม ในปีที่ 2 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	2.30%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา)

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	450,000	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)
- ค่าเช่าที่ดิน		อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

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

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

Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดว่าการคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)

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

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการคำนวณในหัวข้อถัดไป

$R_m - R_f$: 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 เป็นเกณฑ์ที่ 6.46% สำหรับประเทศไทย

ϵ : ความเสี่ยงเพิ่มเติมจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 1.50%

- การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่ค่าปัสก ที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
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

ลำดับ ที่	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

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

$$\text{Discount Rate} = 1.74\% + 1.14 \times 6.46\% + 1.50\%$$

$$= 10.6\% \text{ หรือ ประมาณ } 10.50\%$$

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/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 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลโล	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 เท่ากับ 10.5% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 10.50% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10.50% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว **สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 11.81 ปี (ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568) เท่ากับ 691,000,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูลที่ดิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	3,748.0	เสนอขาย	26,147
2	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	2,345.0	เสนอขาย	17,057
3	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	1,292.0	เสนอขาย	22,445
4	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	4,991.0	เสนอขาย	17,500
5	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	2,175.0	เสนอขาย	12,257
6	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	4,000.0	เสนอขาย	27,500

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนจนสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว สามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีสภาพโดยรวมใกล้เคียงกับทรัพย์สินดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	3,748.0	เสนอขาย	26,147
2	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	2,345.0	เสนอขาย	17,057
3	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	1,292.0	เสนอขาย	22,445
4	ถนนสระบุรี - หล่มสัก (ทล.21)	4,991.0	เสนอขาย	17,500

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2, 3 และ 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยของอำเภอเสนา ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับ ตารางวาละ 20,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 348,108,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนแปดพันบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

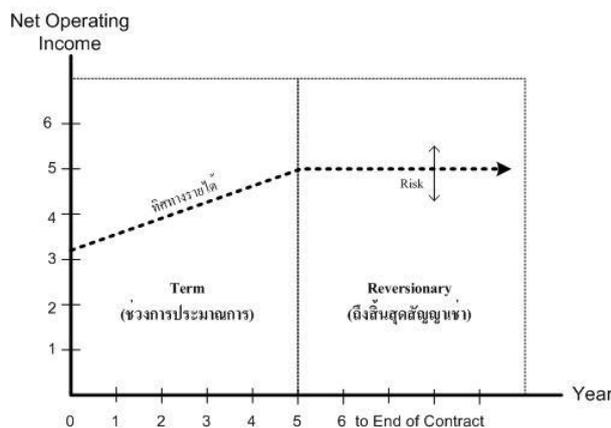
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	43-2-5.4 ไร่	9-1-48.0	5-3-45.0	3-0-92.0	12-1-91.0				
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	17,405.4	3,748.0	2,345.0	1,292.0	4,991.0				
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	239.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	0.0	0.0	0.0	0.0				
ผังเมือง		สีเขียว	0.0	0.0	0.0	0.0				
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	26,147	17,057	22,445	17,500				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	21,500	16,000	20,000	16,000				
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-				
ปรับปรุงจัดจากระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	21,500	16,000	20,000	16,000				
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	5%	1,000	15%	2,400
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		-5%	(1,075)	10%	1,600	-5%	(1,000)	-5%	(800)
หน้ากว้างของที่ดิน	%		5%	1,075	5%	800	5%	1,000	10%	1,600
ข้อบังคับตามกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	5%	800	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		0%	-	5%	800	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		-5%	(1,075)	-5%	(800)	-10%	(2,000)	-5%	(800)
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	5%	1,000	5%	800
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	5%	800
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท)	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-5%	(1,075)	20%	3,200	0%	-	25%	4,000
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	21,500	16,000	20,000	16,000				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-5.00%	20.00%	0.00%	25.00%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		20,425	19,200	20,000	20,000				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	350.00%	95.00%	80.00%	100.00%	75.00%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	27.14%	22.86%	28.57%	21.43%				
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	19,933	5,544	4,389	5,714	4,286				
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ		20,000 บาท							

8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี (ปัจจุบันคงเหลือ 11.81 ปี) ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

หลักการ TERM AND REVERSIONARY

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีการเสนอให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-4 (%) ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วนร้อยละ 3 (%) ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 43-2-5.4 ไร่	หรือเท่ากับ	17,405.40	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	20,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	348,108,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ)	10,440,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 11.81 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 11.81 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

- ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 10,440,000 บาทต่อปี
(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))
- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับร้อยละ 7.00 (%) โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ห้อตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณร้อยละ 10 - 12 (%)
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับร้อยละ 10 - 15 (%) และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี (Profit Rent)

ปีที่ตามสัญญา	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	ปีละ (1)	ปีละ (2)			
ปีที่ 19.00	12.00	1.00	1/11/2568	-	31/10/2569	3,899,129.47	10,440,000.00	6,540,870.53	0.9346	6,112,963.11
ปีที่ 20.00	12.00	2.00	1/11/2569	-	31/10/2570	4,102,562.31	10,440,000.00	6,337,437.69	0.8734	5,535,363.52
ปีที่ 21.00	12.00	3.00	1/11/2570	-	31/10/2571	4,102,562.31	10,440,000.00	6,337,437.69	0.8163	5,173,236.93
ปีที่ 22.00	12.00	4.00	1/11/2571	-	31/10/2572	4,289,042.41	11,484,000.00	7,194,957.59	0.7629	5,488,998.69
ปีที่ 23.00	12.00	5.00	1/11/2572	-	31/10/2573	4,512,818.54	11,484,000.00	6,971,181.46	0.7130	4,970,356.04
ปีที่ 24.00	12.00	6.00	1/11/2573	-	31/10/2574	4,512,818.54	11,484,000.00	6,971,181.46	0.6663	4,645,192.56
ปีที่ 25.00	12.00	7.00	1/11/2574	-	31/10/2575	4,717,946.66	12,632,400.00	7,914,453.34	0.6227	4,928,723.78
ปีที่ 26.00	12.00	8.00	1/11/2575	-	31/10/2576	4,964,100.39	12,632,400.00	7,668,299.61	0.5820	4,463,020.19
ปีที่ 27.00	12.00	9.00	1/11/2576	-	31/10/2577	4,964,100.39	12,632,400.00	7,668,299.61	0.5439	4,171,046.90
ปีที่ 28.00	12.00	10.00	1/11/2577	-	31/10/2578	5,189,741.32	13,895,640.00	8,705,898.68	0.5083	4,425,637.43
ปีที่ 29.00	12.00	11.00	1/11/2578	-	31/10/2579	5,460,510.43	13,895,640.00	8,435,129.57	0.4751	4,007,469.29
ปีที่ 30.00	9.67	12.00	1/11/2579	-	21/8/2580	8,438,970.66	11,192,652.49	2,753,681.83	0.4440	1,222,667.66
รวม	141.67									55,144,676.10
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่า 11.81 ปี								หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)		55,140,000.00

8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		ทดแทนใหม่	ตามสภาพ
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น	550,536,000	401,891,280
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	20,778,000	15,167,940
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	2,586,000	1,887,780
4	อาคารห้องควบคุมและบ่อน้ำคอนกรีต	4,420,000	2,828,800
5	ถนนและลานคอนกรีต	44,868,000	28,715,520
6	รั้วสูง 2.00 เมตร	3,895,500	2,493,120
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใตกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		631,283,500	455,672,440
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (บัตพิเศษ)			455,670,000 (B)
ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 13.36 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	32.00	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 12.64656 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	11.81	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 7.85865 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ+ต่อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 283,156,382.11	
		หรือเท่ากับ (บัตพิเศษ) 283,160,000.00	

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.6 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	550,536,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	550,536,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%	55,053,600
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	495,482,400
	หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	495,480,000

8.2.7 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า
- มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือ 11.81 ปี	55,140,000 บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าคงเหลือ 11.81 ปี	283,160,000 บาท
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	338,300,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	691,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	338,300,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ดังนี้

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849 สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 สิ้นสุดวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 12.23 ปี โฉนดที่ดินเลขที่ 102347 สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มวันที่ 22 สิงหาคม 2550 ถึงวันที่ 21 สิงหาคม 2580 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ พิจารณาระยะเวลาคงเหลือของสัญญาตามสัญญาเช่าของโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เป็นเกณฑ์ เนื่องจากอาคารหลักตั้งอยู่บนพื้นที่โฉนดแปลงดังกล่าว และมีอายุสัญญาที่ครอบคลุมพื้นที่ที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด
2. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
3. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงข้อมูลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างอิง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างอิง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
 - อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างอิงถึงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้รายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 691,000,000 บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.81 ปี (11 ปี 9 เดือน 21 วัน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

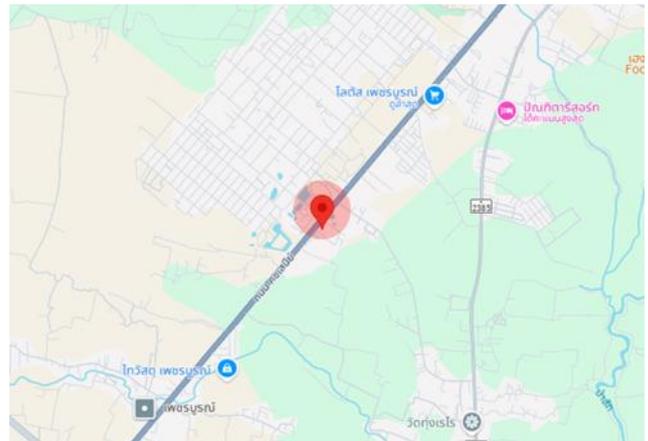
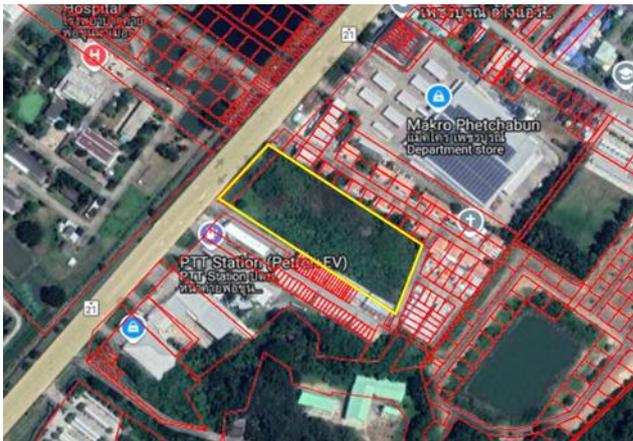
(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วณ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายชนาธิป เจียมประยูร
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

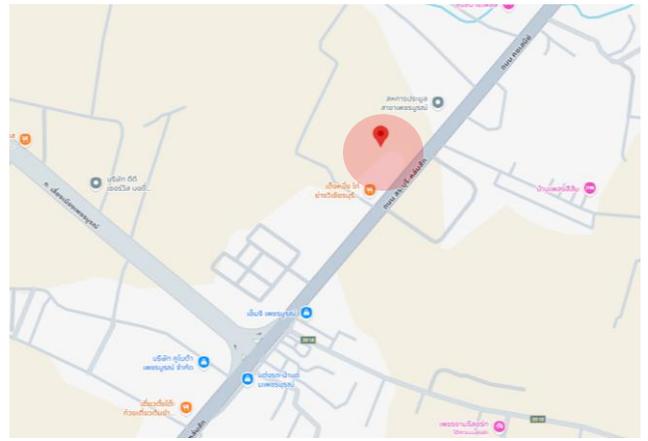
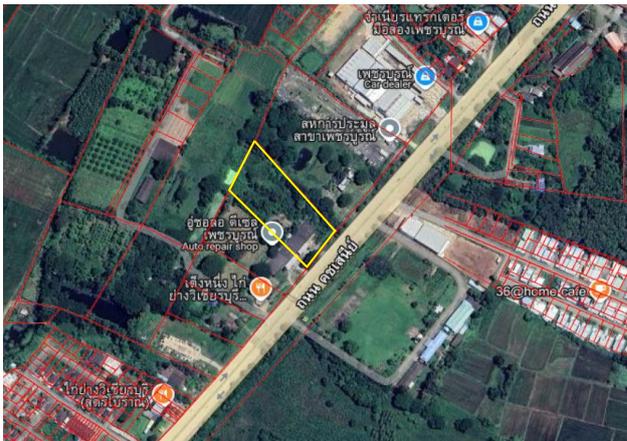
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 1



Ref.No.68-1-1639-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
เนื้อที่ดิน	:	9-1-48.0 ไร่ หรือเท่ากับ 3,748.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	16.387750 101.127500
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 75.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 1.0 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	:	สีเขียว ที่ดินประเภทที่ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	:	ตารางวาละ 26,147.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	:	โทร. 092-821-3792 (คุณหมวย)
หมายเหตุ	:	ขายรวมแปลง 98,000,000.- บาท

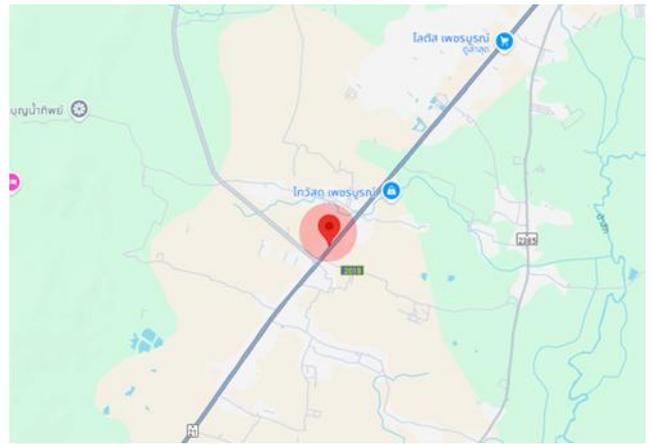
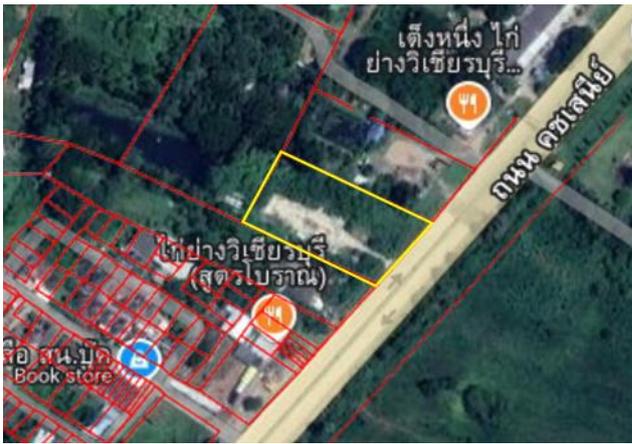
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 2



Ref.No.68-1-1639-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
เนื้อที่ที่ดิน	: 5-3-45.0 ไร่ หรือเท่ากับ 2,345 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 16.37074 101.11080
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 70.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 17,057.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 085-530-4639 (เจ้าของ)
หมายเหตุ	: ขายรวมแปลง 40,000,000 บาท

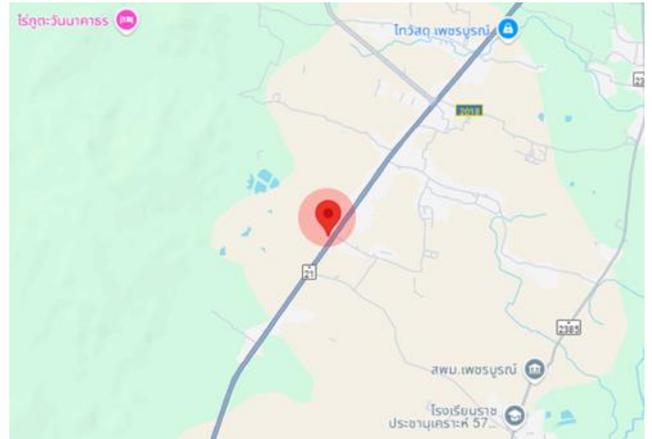
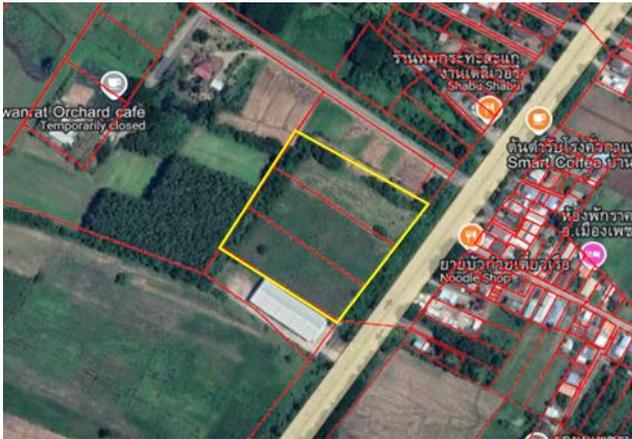
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 3



Ref.No.68-1-1639-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
เนื้อที่ดิน	: 3-0-92.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,292.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 16.368944 101.109806
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 52.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 0.5 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 22,445.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 092-795-4946 (ตัวแทนขาย)
หมายเหตุ	: ขายรวมแปลง 29,000,000 บาท

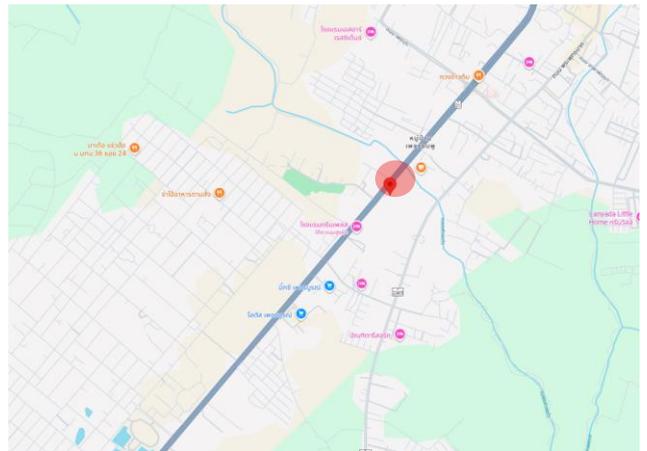
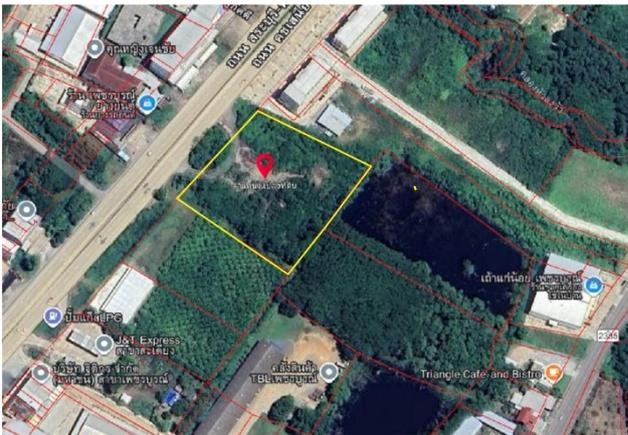
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 4



Ref.No.68-1-1639-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
เนื้อที่ดิน	: 12-1-91.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,991.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 16.346602 101.091581
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 152.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 1.0 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 14,425.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-689-2200 (คุณมานัท)
หมายเหตุ	: ขายไร่ละ 6,000,000 บาท

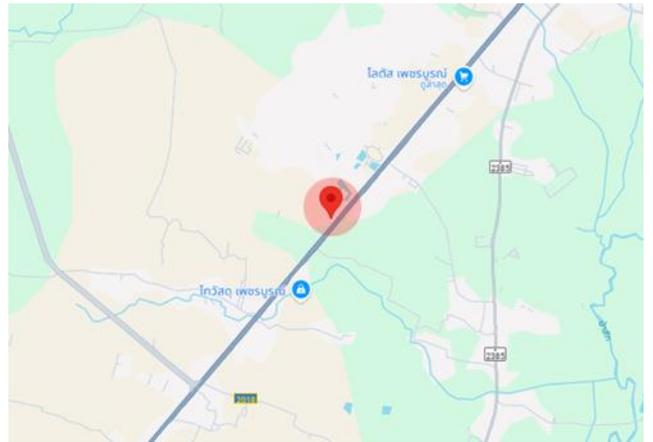
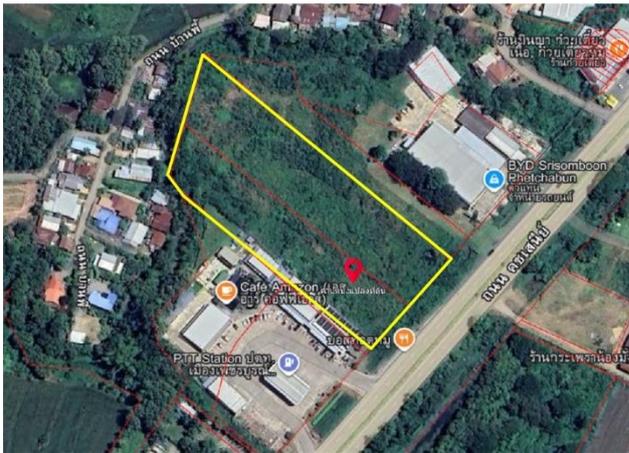
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 5



Ref.No.68-1-xxxx-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
เนื้อที่ที่ดิน	: 5-1-71.1ไร่ หรือเท่ากับ 2,171.1 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 16.404946, 101.142562
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 33 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีชมพู ที่ดินประเภทที่ชุมชน
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 12,257.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-585-8598
หมายเหตุ	: ขายยกแปลง 14,500,000.-

ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 6



Ref.No.67-1-2078-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทล.21)
เนื้อที่ดิน	: 10-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,000.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 16.384123 101.122660
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 170.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 0.5 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีขาว ที่ดินประเภทเขตทหาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 27,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2567
แหล่งข้อมูล	: โทร. 095-878-2953
หมายเหตุ	: -

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1639-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

ลำดับ ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)	
			หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)		
1	อาคารโพลีเอสเตอร์รีไซเคิล - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	18,984.00	ตารางเมตร	29,000	550,536,000	18 ปี	27.00%	148,644,720	401,891,280
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	18,984.00	ตารางเมตร		550,536,000				401,891,280
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
2.1	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1	1,193.00	ตารางเมตร	3,000	3,579,000	18 ปี	27.00%	966,330	2,612,670
2.2	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2	931.00	ตารางเมตร	3,000	2,793,000	18 ปี	27.00%	754,110	2,038,890
2.3	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	945.00	ตารางเมตร	3,000	2,835,000	18 ปี	27.00%	765,450	2,069,550
2.4	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4	699.00	ตารางเมตร	3,000	2,097,000	18 ปี	27.00%	566,190	1,530,810
2.5	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5	733.00	ตารางเมตร	3,000	2,199,000	18 ปี	27.00%	593,730	1,605,270
2.6	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6	361.00	ตารางเมตร	3,000	1,083,000	18 ปี	27.00%	292,410	790,590
2.7	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7	395.00	ตารางเมตร	3,000	1,185,000	18 ปี	27.00%	319,950	865,050
2.8	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8	338.00	ตารางเมตร	3,000	1,014,000	18 ปี	27.00%	273,780	740,220
2.9	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 9	248.00	ตารางเมตร	3,000	744,000	18 ปี	27.00%	200,880	543,120
2.10	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 10	226.00	ตารางเมตร	3,000	678,000	18 ปี	27.00%	183,060	494,940
2.11	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 11	271.00	ตารางเมตร	3,000	813,000	18 ปี	27.00%	219,510	593,490
2.12	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 12	327.00	ตารางเมตร	3,000	981,000	18 ปี	27.00%	264,870	716,130
2.13	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 13	259.00	ตารางเมตร	3,000	777,000	18 ปี	27.00%	209,790	567,210
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)	6,926.00	ตารางเมตร		20,778,000				15,167,940
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)								
-	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 14	295.00	ตารางเมตร	3,000	885,000	18 ปี	27.00%	238,950	646,050
-	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 15	567.00	ตารางเมตร	3,000	1,701,000	18 ปี	27.00%	459,270	1,241,730
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)	862.00	ตารางเมตร		2,586,000				1,887,780
4	อาคารห้องควบคุมและป้อนน้ำคอนกรีต								
-	- พื้นที่ก่อสร้างห้องคุม	65.00	ตารางเมตร	8,000	520,000	18 ปี	36.00%	187,200	332,800
-	- พื้นที่ก่อสร้างป้อนน้ำคอนกรีต	600.00	ตารางเมตร	6,500	3,900,000	18 ปี	36.00%	1,404,000	2,496,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)	665.00	ตารางเมตร		4,420,000				2,828,800
5	ถนนและลานคอนกรีต								
-	- พื้นที่ก่อสร้าง	29,912.00	ตารางเมตร	1,500	44,868,000	18 ปี	36.00%	16,152,480	28,715,520
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)	29,912.00	ตารางเมตร		44,868,000				28,715,520
6	รั้วสูง 2.00 เมตร								
-	- พื้นที่รั้วคอนกรีตก่อสร้างความยาว	1,113.00	เมตร	3,500	3,895,500	18 ปี	36.00%	1,402,380	2,493,120
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)	1,113.00	เมตร		3,895,500				2,493,120
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา								
-	- ป้ายโครงการ (สูง 20.00 เมตร)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	18 ปี	36.00%	1,512,000	2,688,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)	1.00	ชุด		4,200,000				2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					631,283,500	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม			455,672,440

มูลค่าอาคารกรณีการรวมสิทธิสมบูรณ์	หรือเท่ากับ (ปีเศษ)	455,670,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้		
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 11.81 ปี โดยคิดเป็นส่วนดังนี้		
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน (50 ปี) ลบด้วยอายุการใช้งานที่ผ่านมา	32.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า 12.64656 ณ อัตราคิดลด 7%
- มูลค่าสิทธิเช่าอายุสัญญาที่เหลือ	11.81 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า 7.85865 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิสมบูรณ์	62.14%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 283,156,382.11
หรือเท่ากับ (ปีเศษ)		283,160,000.00

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้ผู้เข้าใช้บริการอยู่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารโพลีเอสเตอร์รีไซเคิล และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล สูงสุดระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า ประมาณ 1.74% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 5% - 6% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% เป็นเกณฑ์

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส โฮปเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์

วันที่ทำการประเมิน 1 พฤศจิกายน 2568

รายการ	อัตรา	ปีที่ (จำนวนเดือน)	Term											
			1.00 (12.00 เดือน)	2.00 (12.00 เดือน)	3.00 (12.00 เดือน)	4.00 (12.00 เดือน)	5.00 (12.00 เดือน)	6.00 (12.00 เดือน)	7.00 (12.00 เดือน)	8.00 (12.00 เดือน)	9.00 (12.00 เดือน)	10.00 (12.00 เดือน)	11.00 (12.00 เดือน)	11.81 (9.68 เดือน)
ก) ประมาณการรายรับ														
PART 1: Hypermarket & Food Court Income														
- Lotus Hypermarket Lease Income	พื้นที่ 7,316.00 ตารางเมตร		20,451,264	21,748,708	22,496,388	22,496,388	23,923,579	24,746,028	24,746,028	26,315,938	27,220,632	27,220,632	28,947,535	24,147,339
- Food court Income	พื้นที่ 797.00 ตารางเมตร		2,542,560	2,703,862	2,796,816	2,796,816	2,974,250	3,076,500	3,076,500	3,271,680	3,384,156	3,384,156	3,598,855	3,002,081
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)		(บาท/ปี)	22,993,824	24,452,570	25,293,204	25,293,204	26,897,829	27,822,528	27,822,528	29,587,618	30,604,788	30,604,788	32,546,390	27,149,419
PART 2: Permanent Lease Income														
2.1) Permanent Lease Income - Fixed														
* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร														
- พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 2,379.68 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี)	28,556.16	28,556.16	28,556.16	28,556.16	28,556.16	28,556.16	28,556.16	28,556.16	28,556.16	28,556.16	28,556.16	23,029.16
- ประมาณการอัตราการเช่า/ปี		(%)	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี		(ตารางเมตร/ปี)	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	21,877.70
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	20,384.78	10,422.76	3,191.13	43.74	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตารางเมตร/ปี)	6,743.57	16,705.59	23,937.22	27,084.61	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	27,128.35	21,877.70
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,550.00	1,596.50	1,644.40	1,693.73	1,744.54	1,796.87	1,850.78	1,906.30	1,963.49	2,022.40	2,083.07	2,145.56
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent		(บาท/ปี)	32,270,482	13,142,645	3,040,699	23,894	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	10,452,532	26,670,478	39,362,252	45,873,935	47,326,459	48,746,252	50,208,640	51,714,899	53,266,346	54,864,337	56,510,267	46,939,980
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	42,723,014	39,813,122	42,402,952	45,897,828	47,326,459	48,746,252	50,208,640	51,714,899	53,266,346	54,864,337	56,510,267	46,939,980
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร		(บาท/ปี)	42,723,014	39,813,122	42,402,952	45,897,828	47,326,459	48,746,252	50,208,640	51,714,899	53,266,346	54,864,337	56,510,267	46,939,980
* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร														
- พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 618.00 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี)	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	5,980.65
- ประมาณการอัตราการเช่า/ปี		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี		(ตารางเมตร/ปี)	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	5,980.65
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	7,416.00	6,216.00	1,357.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตารางเมตร/ปี)	-	1,200.00	6,058.80	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	7,416.00	5,980.65
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	240.00	247.20	254.62	262.25	270.12	278.23	286.57	295.17	304.02	313.15	322.54	332.22
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	1,816,131	1,504,531	325,943	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	-	296,640	1,542,667	1,944,879	2,003,226	2,063,322	2,125,222	2,188,979	2,254,648	2,322,288	2,391,956	1,986,867
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	1,816,131	1,801,171	1,868,611	1,944,879	2,003,226	2,063,322	2,125,222	2,188,979	2,254,648	2,322,288	2,391,956	1,986,867
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	1,816,131	1,801,171	1,868,611	1,944,879	2,003,226	2,063,322	2,125,222	2,188,979	2,254,648	2,322,288	2,391,956	1,986,867
2.2) Permanent Lease Income - percentage rents														
- Major Cineplex (GP)		(บาท/ปี)	2,226,000	2,292,780	2,361,563	2,432,410	2,505,383	2,580,544	2,657,960	2,737,699	2,819,830	2,904,425	2,991,558	2,484,923
- Mr. DIY (GP)		(บาท/ปี)	2,328,480	2,398,334	2,470,284	2,544,393	2,620,725	2,699,346	2,780,327	2,863,737	2,949,649	3,038,138	3,129,282	2,599,323
- Other (GP)		(บาท/ปี)	17,423,921	17,946,638	18,485,038	19,039,589	19,610,776	20,199,100	20,805,073	21,429,225	22,072,102	22,734,265	23,416,293	19,450,630
Total Permanent Lease Income - percentage rents		(บาท/ปี)	21,978,401	22,637,753	23,316,885	24,016,392	24,736,884	25,478,990	26,243,360	27,030,661	27,841,581	28,676,828	29,537,133	24,534,876
Total Permanent Rental Income		(บาท/ปี)	66,517,546	64,252,046	67,588,448	71,859,099	74,066,568	76,288,565	78,577,222	80,934,539	83,362,575	85,863,452	88,439,356	73,461,723
PART 3: Temporary Lease Income														
- Temporary lease income	31.0% of Total Income Part 2 @ yr1 and increase 3%	(บาท/ปี)	20,620,439	21,239,052	21,876,224	22,532,511	23,208,486	23,904,740	24,621,883	25,360,539	26,121,355	26,904,996	27,712,146	23,018,960
Total Temporary Lease Income		(บาท/ปี)	20,620,439	21,239,052	21,876,224	22,532,511	23,208,486	23,904,740	24,621,883	25,360,539	26,121,355	26,904,996	27,712,146	23,018,960
Total Rental Income (Rent and Service)	(Part 1+2+3)	(บาท/ปี)	110,131,809	109,943,669	114,757,876	119,684,814	124,172,883	128,015,834	131,021,633	135,882,696	140,088,718	143,373,236	148,697,892	123,630,102
PART 4: Other Income														
- Other Income (รวมกำไรส่วนค่าค่าภาษีโรงเรือน)	5.5% of Total Income Part 2+3	(บาท/ปี)	4,792,589	4,702,010	4,920,557	5,191,539	5,350,128	5,510,632	5,675,951	5,846,229	6,021,616	6,202,265	6,388,333	5,306,438
Total Other Income		(บาท/ปี)	4,792,589	4,702,010	4,920,557	5,191,539	5,350,128	5,510,632	5,675,951	5,846,229	6,021,616	6,202,265	6,388,333	5,306,438
Total Revenue (รายรับรวม)	(Part 1+2+3+4)	(บาท/ปี)	114,924,398	114,645,679	119,678,433	124,876,353	129,523,011	133,526,465	136,697,584	141,728,925	146,110,334	149,575,501	155,086,225	128,936,540
ข) ประมาณการรายจ่าย														
PART 5: Operating Expenses (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และจัดการทรัพย์สิน)														
- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee))	2.40%	% of Total Income Part 1+2+3	2,643,163	2,638,648	2,754,189	2,872,436	2,980,149	3,072,380	3,144,519	3,261,185	3,362,129	3,440,958	3,568,749	2,967,122
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	4.00%	% of Total Income Part 2+3+4	3,677,223	3,607,724	3,775,409	3,983,326	4,105,007	4,228,157	4,355,002	4,485,652	4,620,222	4,758,829	4,901,593	4,071,485
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวกและรักษาความปลอดภัย	2,492,000	Baht and Growth 2.0% Annually	2,492,000	2,541,840	2,592,677	2,644,530	2,697,421	2,751,369	2,806,397	2,862,525	2,919,775	2,978,171	3,037,734	2,498,781
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย/ด้านการตลาด	0.70%	% of Total Income Part 2+3+4 (w/o Cinema)	1,345,569	615,302	644,166	680,055	700,839	721,864	743,520	765,825	788,800	812,464	836,838	695,115
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	1.00%	% of Total Income Part 2+3+4	919,306	901,931	943,852	995,831	1,026,252	1,057,039	1,088,751	1,121,413	1,155,055	1,189,707	1,225,398	1,017,871
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)	2.30%	% of Total Income Part 2+3	2,004,174	1,966,295	2,057,687	2,171,007	2,237,326	2,304,446	2,373,579	2,444,787	2,518,130	2,593,674	2,671,485	2,219,056
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	1.00%	% of Total Revenue	1,149,244	1,146,457	1,196,784	1,248,764	1,295,230	1,335,265	1,366,976	1,417,289	1,461,103	1,495,575	1,550,862	1,289,365
- ค่าใช้จ่ายในด้านคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court)	2.00%	ของรายรับ Hypermarket & Food Court ณ วันที่สัญญา	-	-	-	-	-	-	556,451	-	-	-	-	-
Total Operating Expenses		(บาท/ปี)	14,230,678	13,418,198	13,964,765	14,595,949	15,042,224	15,470,521	16,435,194	16,358,676	16,825,215	17,269,557	17,792,660	14,758,796
กำไรขั้นต้น (Gross Operating Profit)		(บาท/ปี)	100,693,720	101,227,481	105,713,668	110,280,404	114,480,787	118,055,945	120,262,389	125,370,249	129,285,119	132,305,943	137,293,565	114,177,743
PART 6: Other Expenses														
2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ														
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	450,000.00 บาท ในปี 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.0%	(บาท/ปี)	450,000	463,500	477,405	491,727	506,479	521,673	537,324	553,443	570,047	587,148	604,762	502,343
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	3.0% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	2,757,917	2,705,793	2,831,557	2,987,494	3,078,755	3,171,118	3,266,252	3,364,239	3,465,166	3,569,121	3,676,195	3,053,614
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของกำไรขั้นต้น	(บาท/ปี)	1,812,487	1,822,095	1,902,846	1,985,047	2,060,654	2,125,007	2,164,723	2,256,664	2,327,132	2,381,507	2,471,284	2,055,199
- ค่าเช่าที่ดิน (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)	ตามสัญญา	(บาท/ปี)	3,899,129	4,102,562	4,102,562	4,289,042	4,512,819	4,512,819	4,717,947	4,964,100	4,964,100	5,189,741	5,460,510	8,438,971
Total Other Expenses		(บาท/ปี)	8,919,534	9,093,950	9,314,370	9,753,311	10,158,707	10,330,617	10,686,245	11,138,447	11,326,445	11,727,518	12,212,752	14,050,127
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)		(บาท/ปี)	91,774,186	92,133,531	96,399,298	100,527,092	104,322,080	107,725,328	109,576,144	114,231,801	117,958,673	120,578,426	125,080,813	100,127,617
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (n)														