

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี"
เลขที่ 706 หมู่ที่ 7 ถนนเพชรเกษม (ทล.4)
ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์



เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตริ่า ฟิวเจอร์ ซิตี้
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1632-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

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

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1632-GL-1

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 6 โฉนดไม่ติดต่อกันเนื่องจากมีทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดินรวม 22-3-58.6 ไร่ หรือเท่ากับ 9,158.6 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นจำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปรางค์บุรี" ตั้งอยู่เลขที่ 706 หมู่ที่ 7 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลเขาน้อย อำเภอปรางค์บุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 957,000,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้ง	2
2.2 การเข้าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย	4
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	10
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567	16
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	17
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	17
3.2 รายละเอียดที่ดิน	18
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	20
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	27
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	27
4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร	28
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ	31
4.4 ราคาประเมินของทางราชการ.....	31
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	33
5.1 ผังเมือง	33
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน	34
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	34
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	34
8.0 การประเมินมูลค่า	36
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	36
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	50
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี	54
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	55
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	55
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	55
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	55

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินพร้อมอาคาร / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวมเข้าทำกับเอก-ชัย / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี"
เลขที่ 706 หมู่ที่ 7 ถนนเพชรเกษม (ทล.4)
ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
- พิกัด GPS : LAT: 12.392778 LON: 99.917500
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 6 โฉนดไม่ติดต่อกันเนื่องจากมีทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดินรวม 22-3-58.6 ไร่ หรือเท่ากับ 9,158.6 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นจำนวน 7 รายการ
- สาธารณูปโภค : ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี)
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมชุมชนปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (พ.ศ. 2558) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่สีเหลือง (1.7) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

- ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข :
1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
 2. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LRF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างถึง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
 - อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างถึงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างถึงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 957,000,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

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
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์ และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน 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
- ข้อมูลข่าวสารและความคิดเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่ไม่ได้ระบุชื่อบุคคล 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 ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 6 โฉนดไม่ติดต่อกันเนื่องจากมีทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดินรวม 22-3-58.6 ไร่ หรือเท่ากับ 9,158.6 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นจำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี" ตั้งอยู่เลขที่ 706 หมู่ที่ 7 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่น ๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการได้ตรงอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

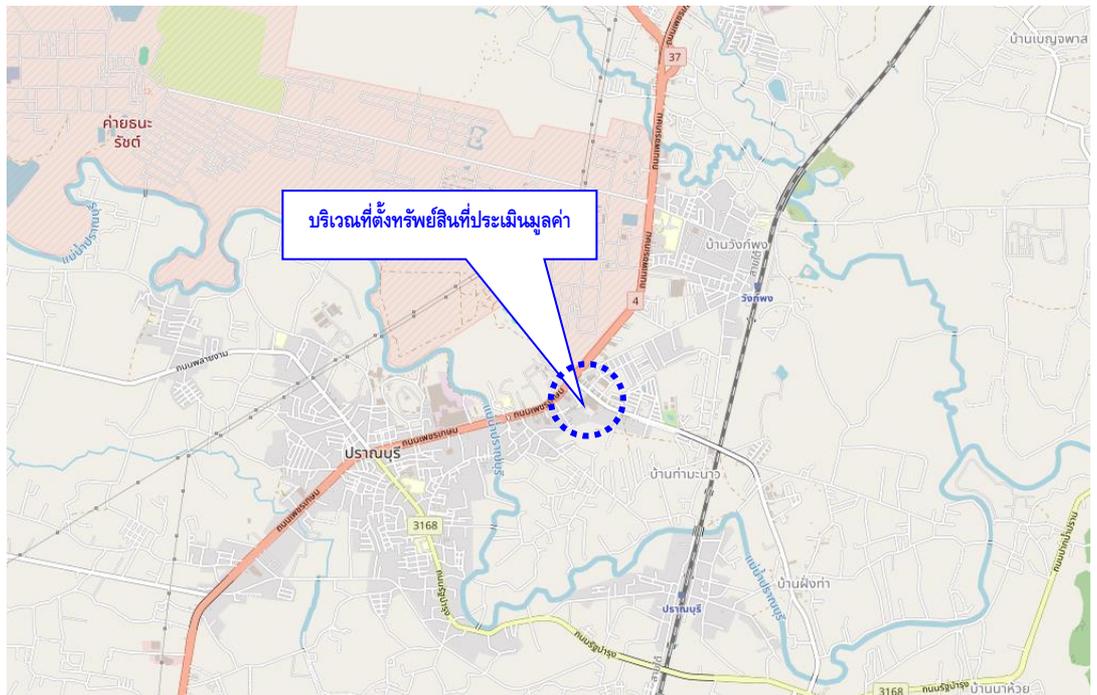
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี" ตั้งอยู่เลขที่ 706 หมู่ที่ 7 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) (บริเวณแยกที่ว่าการอำเภอปราณบุรี) ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	ที่ว่าการอำเภอปราณบุรี	ระยะประมาณ	450	เมตร
- ห่างจาก	สำนักงานเทศบาลตำบลเขาน้อย	ระยะประมาณ	450	เมตร
- ห่างจาก	โกลบอล เฮ้าส์ ปราณบุรี	ระยะประมาณ	1.10	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนรัชชะวิทยา	ระยะประมาณ	1.50	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ค่ายธนระพี	ระยะประมาณ	1.50	กิโลเมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลักและผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนเพชรเกษม (ทล. 4) ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตขนาด 8 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 30.00 เมตร เขตทาง 50.00 เมตร ลีทิจการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนเพชรเกษม (ทล. 4) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ◆ ถนนสายรองและผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนสายสี่แยกปราณบุรี-บ่อนอก (ปข.1020) ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร(ไป-กลับ) กว้างประมาณ 16.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร ลีทิจการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนสายสี่แยกปราณบุรี-บ่อนอก (ปข.1020) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า โรงแรมโชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้นประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้นประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ ที่ว่าการอำเภอปราณบุรี สถานีตำรวจภูธรปราณบุรี สำนักงานขนส่งจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาอำเภอปราณบุรี ไปรษณีย์ไทย สาขาปราณบุรี สำนักงานเทศบาลตำบลปราณบุรี ศูนย์กำลังสำรองศูนย์การทหารราบค่ายธนระริชต์ โรงพยาบาลธนระริชต์ แม็คโคร สาขาปราณบุรี วัดวังกัฟง โรงเรียนรักษ์วิทยา โกลบอลเฮ้าส์ ปราณบุรี ตลาดเดอะไนน์ ปราณบุรี เป็นต้น

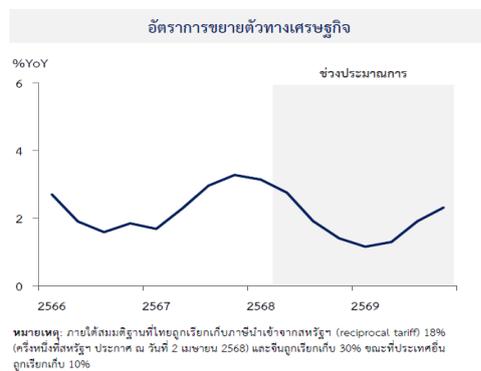
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2568 และ 2569

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

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 และในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ มากขึ้นหลังการเร่งส่งออกสินค้าหมดไป การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวปรับลดลงแต่สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงเป็นปัจจัยที่ช่วยพยุงให้รายรับภาคท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ ขณะที่ธุรกิจส่วนหนึ่งยังถูกกดดันจากสินค้านำเข้าและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจึงพยายามปรับตัวเพื่อรับมือความท้าทายอย่างต่อเนื่องและเสนอแนะมาตรการภาครัฐที่ตรงจุด



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

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริง

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และประมาณการโดย ธปท.

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2568 ณ เดือนกรกฎาคม 2568



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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

อัตราการขยายตัว (ร้อยละ)	2567	2568f			
		ก. เม.ย. 68	ก. ก.ค. 68	เทียบค่าครั้งก่อน	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 อย่างไรก็ตามการส่งออกมีแนวโน้มหดตัวตั้งแตในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 จากผลกระทบของมาตรการภาษีของสหรัฐฯ ที่ทำให้การส่งออกไปสหรัฐฯ ชะลอลง รวมถึงการส่งออกโดยรวมที่มีแนวโน้มชะลอลงตามเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ต้องติดตามความเสี่ยงจากนโยบายการค้าของสหรัฐฯ และการตอบโต้ของประเทศเศรษฐกิจหลักต่าง ๆ รวมถึงผลการเจรจาทางการค้าของไทยกับสหรัฐฯ ซึ่งยังมี **ความไม่แน่นอนสูง**



ประมาณการการส่งออกสินค้าโดยรวม

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

หมายเหตุ: ภายใต้สมมติฐานที่ไทยถูกเรียกเก็บภาษีนำเข้าจากสหรัฐฯ (reciprocal tariff) ที่ร้อยละ 18 (ครึ่งหนึ่งของที่สหรัฐฯ ประกาศเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2568) และจีนถูกเรียกเก็บร้อยละ 30 ขณะที่ประเทศอื่นถูกเรียกเก็บร้อยละ 10

* ข้อมูลจริง

ที่มา: กรมศุลกากร และกระทรวงพาณิชย์ คำนวณและประมาณการโดย ธปท.

การท่องเที่ยว : ภาคการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับลดลงกว่าที่เคยประเมินไว้ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดระยะใกล้จากความกังวลด้านความปลอดภัยขณะที่กลุ่มตลาดระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงยังขยายตัวได้ ซึ่งมีส่วนช่วยพยุงแนวโน้มรายรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวม โดยกลุ่มศักยภาพ ประกอบด้วยนักท่องเที่ยว 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 ซึ่งคาดว่าจะช่วยชดเชยรายได้ที่ลดลงจากท่องเที่ยวตลาดระยะใกล้ได้พอสมควร

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%
ค่าใช้จ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยว (บาท)	39,500	43,400	44,000
รายรับภาคท่องเที่ยว (ล้านล้านบาท)	1.40	1.52	1.67

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริงซึ่งมีการปรับข้อมูลย้อนหลัง

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คำนวณโดย ธปท.

- แนวโน้มภาคการท่องเที่ยว**
- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ปรับลดลงจากปัจจัยความกังวลด้านความปลอดภัยในประเทศไทยและความไม่แน่นอนของแนวโน้มเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนและนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะใกล้ (short-haul) ขณะที่นักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (long-haul) ขยายตัวชะลอลงในช่วงออกฤดูกาลท่องเที่ยว
 - จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ตามอุปสงค์ของนักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลที่ยังขยายตัวได้สอดคล้องกับอุปสงค์การท่องเที่ยวโลก ขณะที่ประเมินว่านักท่องเที่ยวจีนจะทยอยฟื้นตัวหลังความกังวลด้านความปลอดภัยเริ่มคลี่คลาย แต่ยังคงจับตาความเสี่ยงจากการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในภูมิภาค
 - รายรับภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มขยายตัว ตามจำนวนวันพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวโดยรวมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รวมถึงสัดส่วนของนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกลซึ่งเป็นกลุ่มที่มีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูง ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาทิ กลุ่มยุโรป ตะวันออกกลาง และออสเตรเลีย

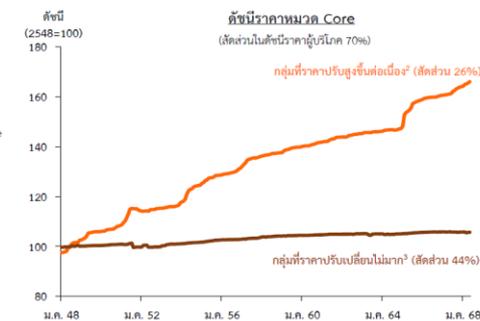
อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญ โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.8 ตามลำดับ จากราคาหมวดพลังงานและหมวดอาหารสดซึ่งมีสัดส่วนสูงในตะกร้าเงินเฟ้อ โดยราคาหมวดพลังงานคาดว่าจะติดลบต่อเนื่อง 2 ปี อย่างไรก็ตามตัวเลขอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำไม่ได้นำไปสู่ภาวะที่ราคาสินค้าลดลงเป็นวงกว้างหรือภาวะเงินฝืด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



ราคาสินค้าพลังงานและอาหารสดมีความยืดหยุ่นต่ำ (low persistence) สามารถเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้เร็ว ทำให้ผลของ shock ต่อราคายังคงยาวนาน



เมื่อพิจารณาหมวดเงินเฟ้อพื้นฐาน (หมวด Core) พบว่าราคาสินค้าบางประเภทที่ครัวเรือนบริโภคเป็นประจำปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง



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

¹ ดัชนีราคาหมวด Non-core ได้แก่ อาหารสด น้ำมันเชื้อเพลิง ไฟฟ้า ก๊าซหุงต้ม

² กลุ่มที่ราคาปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง เช่น อาหารสำเร็จรูป เครื่องประกอบอาหาร เครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์; 3/ กลุ่มที่ราคาปรับเปลี่ยนแปลงไม่มาก เช่น ค่าเช่าบ้าน รถยนต์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และความสะอาด ของใช้ส่วนตัว เครื่องนุ่งห่ม ค่าไฟฟ้ารวม

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธปท.

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

ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ

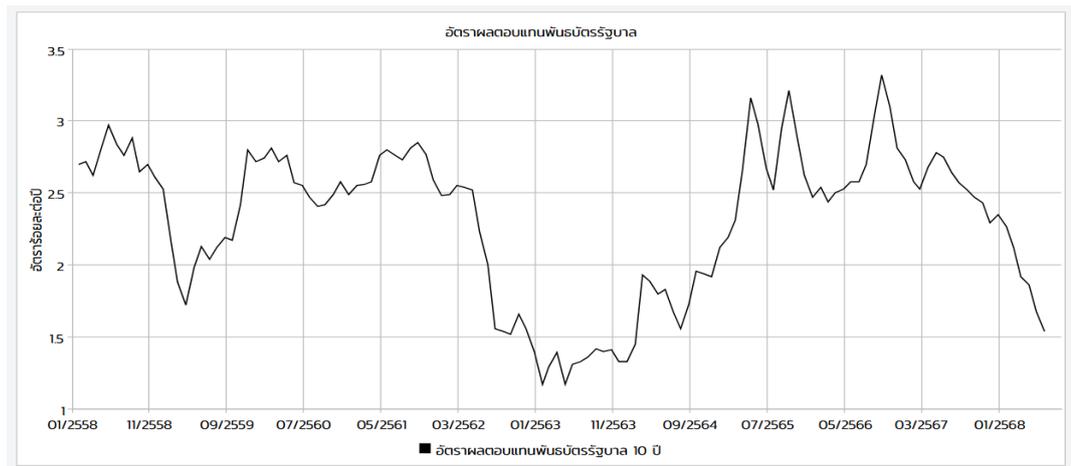
% YoY	2567*	2568	2569
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-3.2	-1.3
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	1.2	1.6

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริง

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

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

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

เส้นอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยปรับตัวต่ำลง : อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย (Bond Yield) ปรับตัวต่ำลงทั้งเส้นในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ตามการปรับลดของอัตราดอกเบี้ยนโยบายไทย 2 ครั้งในเดือน กุมภาพันธ์และเมษายน 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 แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรม / ธุรกิจร้านค้าปลีกในปี 2568 - 2569

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

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

ขณะที่ พฤติกรรมการซื้อสินค้าและวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป มูลค่าตลาด E-commerce ในไทยเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว คาดการณ์ว่าสัดส่วนตลาด E-commerce มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ราวร้อยละ 25.0 ของมูลค่าตลาดค้าปลีกทั้งหมดในปี 2568 เทียบกับปี 2562 ซึ่งอยู่เพียงแค่ราวร้อยละ 7.0 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่ร้านค้าหลายแห่งมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาดโดยเพิ่มความหลากหลายของช่องทางการจัดจำหน่ายสินค้าทั้งหน้าร้าน และผ่านช่องทางออนไลน์ต่าง ๆ มากขึ้น รวมทั้งแนวโน้มของ Social commerce ซึ่งเป็นผลจากการผสมผสานกันระหว่าง E-marketplace และ Social media ที่ทยอยเข้ามามีบทบาทมากขึ้น และช่วยให้สามารถเข้าถึงผู้บริโภคได้อย่างสะดวกและครอบคลุมยิ่งขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเริ่มเข้ามาสู่ตลาดแรงงานและเริ่มมีศักยภาพในการจับจ่ายที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจ Modern trade ยังต้องเผชิญกับความท้าทายอีกหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็น หนี้ครัวเรือนที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง 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 รวมถึงการปรับโครงสร้างหนี้และแก้ปัญหาหนี้ในระบบ 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 จากที่มูลค่าตลาดเติบโตร้อยละ 6.0 ในปี 2567 แม้ว่าภายใต้สถานการณ์กำลังซื้อที่ยังคงเปราะบางและฟื้นตัวได้อย่างจำกัดอาจส่งผลต่อแนวโน้มการใช้จ่ายในกลุ่มสินค้าไม่จำเป็น แต่ธุรกิจ Department store ยังมีปัจจัยหนุนจากภาคท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของกลุ่ม Department store ยังมีความเสี่ยงจากทิศทางเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะจีนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำคัญของห้างสรรพสินค้าที่จะได้รับผลกระทบจากนโยบายกีดกันการค้าภายใต้ Trump 2.0 ซึ่งอาจส่งผลให้การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชะลอตัวลง

สำหรับกลุ่มร้านค้าปลีกสินค้าเกี่ยวกับสุขภาพและความงาม คาดการณ์ว่ารายได้มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับกระแสรักสุขภาพที่เติบโตขึ้นต่อเนื่องในทุกช่วงวัย รวมถึงการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการขายสินค้าประเภทนี้ อาทิ ยา วิตามินและอาหารเสริม โดยมูลค่าตลาดสินค้าเกี่ยวกับสุขภาพและความงามในปี 2567 อยู่ที่ราวร้อยละ 7.5 และคาดว่า มูลค่ายอดขายของร้านค้าปลีกกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงามจะเติบโตราวร้อยละ 4.9 ในปี 2568 ขณะที่มูลค่ายอดขายของร้านขายสินค้าเฉพาะทางในกลุ่มสินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย 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 โดยพบว่ากลุ่ม Convenience store ยังมีการขยายสาขาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีศักยภาพตามการขยายตัวของเมืองเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าในแต่ละพื้นที่มากขึ้น

ทั้งนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้บริโภคยังระมัดระวังการใช้จ่ายแม้จะเป็นสินค้าที่จำเป็นก็ตาม ผู้ประกอบการจึงอาจพิจารณาใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับผู้บริโภคที่เน้นการใช้จ่ายแบบประหยัด และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่แม้คุณภาพอาจจะด้อยกว่า แต่ตอบโจทย์ความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและความงาม เป็นอีกหนึ่งกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการดูแลสุขภาพ และการแพทย์เชิงป้องกันที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคมากขึ้นเรื่อยๆ โดยพบว่าผู้เล่นรายใหญ่มีการเปิดสาขาใหม่ รวมถึงขยายช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์มากขึ้น

ส่วนกลุ่มห้างสรรพสินค้า เป็นกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่มีแนวโน้มเผชิญกับความท้าทายสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ ทั้งความเสี่ยงด้านอุปสงค์จากกำลังซื้อที่เปราะบาง และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป รวมถึงความเสี่ยงด้านอุปทานจากคู่แข่งในตลาดที่มากขึ้น

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

ดังนั้น กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ขายสินค้าเฉพาะทาง อย่างกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสินค้าแฟชั่น ควรเน้นการปรับตัวด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีเอกลักษณ์และคุณภาพสูง เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ยินดีจ่ายเพื่อสินค้าที่มีคุณภาพและมีความยั่งยืน

ส่วนประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังคงเป็นกระแสหลักที่ภาคธุรกิจต้องให้ความสำคัญอย่างจริงจังด้วย เนื่องจากได้รับความนิยมจากทุกภาคส่วน นอกจากนี้การพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญในการปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน โดยผู้บริโภคชาวไทยสนใจเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

เทรนด์การค้าปลีกในปี 2568 จะเน้นการผสมผสานเทคโนโลยีล้ำสมัยเข้ากับการสร้างประสบการณ์ที่เป็นส่วนตัวและมีความหมายสำหรับลูกค้า ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลง โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการทั้งความสะดวกสบาย ความเป็นส่วนตัว และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- 1) AI และ Machine Learning จะมีบทบาทสำคัญในการยกระดับประสบการณ์ของลูกค้ามากขึ้น แม้ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาจนถึงตอนนี้ AI และ Machine Learning ก็น้อยขึ้น แต่ในปี 2568 สองสิ่งนี้จะกลายเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจค้าปลีกสามารถมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรม การซื้อ ความชอบ และความต้องการของลูกค้าแต่ละรายอย่างแม่นยำ ทำให้สามารถนำเสนอสินค้าและบริการที่ตรงใจลูกค้าได้มากยิ่งขึ้นนอกจากนี้ AI ยังช่วยในการจัดสต็อกสินค้าให้มีประสิทธิภาพ โดยสามารถคาดการณ์ความต้องการของตลาดและปรับปริมาณสินค้าให้เหมาะสม ลดปัญหาสินค้าขาด หรือ ล้นสต็อก ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มกำไรให้กับธุรกิจได้
- 2) Omni Channel การผสมผสานระหว่างประสบการณ์ทางกายภาพและดิจิทัล จะกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในวงการค้าปลีก คำว่า “Omni” เป็นการผสมผสานระหว่างคำว่า Physical (กายภาพ) และ Digital (ดิจิทัล) ซึ่งจะกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในวงการค้าปลีก กล่าวคือ ร้านค้าจะไม่ได้แบ่งแยกระหว่างช่องทางออนไลน์ และออฟไลน์ แต่จะรวมทั้งสองเข้าด้วยกัน เช่น ลูกค้าสามารถใช้แอปพลิเคชันบนสมาร์ตโฟนเพื่อสแกนสินค้าในร้าน และดูข้อมูลเพิ่มเติม รีวิว หรือวิดีโอสาธิตการใช้งานได้ สามารถเปรียบเทียบราคาสั่งซื้อสินค้าที่ไม่มีในสต็อกหรือรับส่วนลดพิเศษผ่านแอปฯ ได้ทันที นอกจากนี้เทคโนโลยี AR (Augmented Reality) จะช่วยให้ลูกค้าสามารถลองสินค้าเสมือนจริงก่อนตัดสินใจซื้อ เช่น การลองเสื้อผ้า เครื่องสำอาง หรือเฟอร์นิเจอร์ในบ้าน ลดอัตราการคืนสินค้าและเพิ่มความพึงพอใจแก่ลูกค้าได้ด้วย

- 3) จากโซ่วูม ลูไลฟ์สตรีมมิ่ง การไลฟ์สดจากหน้าร้านค้าจะกลายเป็นเรื่องที่พบบ่อยมากขึ้น เนื่องจากหลายๆ แปรนต์ต่างมองหาวิธีการสร้างประสบการณ์แนะนำสินค้ารูปแบบใหม่ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับรู้ถึงเบื้องหลังของสินค้าในแง่มุมต่างๆ การนำเสนอเช่นนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการสัมผัสประสบการณ์สินค้าที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนในพื้นที่ และช่วยให้การใช้พื้นที่ที่เหลืออยู่ในร้านค้าให้เต็มประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- 4) การใช้เทคโนโลยีอันสมัยใหม่ภายในหน้าร้าน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความพึงพอใจ เนื่องจาก การซื้อขายออนไลน์มีการแข่งขันสูงมากขึ้น วิธีการซื้อของในร้านค้าจึงมีการปรับตัวเช่นกัน ซึ่งไม่เพียงแต่จะต้องเพิ่มความพึงพอใจและสร้างประสบการณ์เฉพาะตัวให้กับผู้บริโภค แต่ยังคงดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย โดยหน้าร้านจะกลายเป็นพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกันมากยิ่งขึ้นด้วยนวัตกรรม เช่น ห้องลองเสื้อผ้าอัจฉริยะและทางออกที่ชำระเงินอัตโนมัติโดยไม่ต้องผ่านแคชเชียร์ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค ในขณะเดียวกัน การเชื่อมโยงของอุปกรณ์อัจฉริยะทั้งหลายผ่านอินเทอร์เน็ต (IoT) ที่มีเซนเซอร์ สามารถสร้างข้อมูลแบบเรียลไทม์เพื่อช่วยในการประหยัดทรัพยากรในการดำเนินงาน และตอบโจทย์ด้านความยั่งยืน
- 5) การมีข้อมูลสินค้าคงคลังที่อัจฉริยะสามารถช่วยรักษาความจงรักภักดีของผู้บริโภคต่อร้านค้า ปัจจุบันผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อความเร็ว ผู้บริโภคมักคาดหวังให้ธุรกิจขายปลีกส่งมอบสิ่งที่พวกเขาต้องการให้ได้ในทันทีตามความต้องการ และต้องตรงกับสิ่งที่บริษัทได้ให้สัญญาไว้ ซึ่งการอัปเดตเทคโนโลยีอัตโนมัติคาดว่าจะมีส่วนช่วยในการติดตามสินค้าคงคลังให้แม่นยำมากยิ่งขึ้น และตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างทันท่วงที โดยหุ่นยนต์อัจฉริยะที่ใช้ในโกดังและศูนย์กระจายสินค้า และทำให้การขายสินค้าออเดอร์สั่งทำพิเศษ (made-to-order) และยังสามารถลดความสูญเสียและสินค้าคงคลังที่เกินจำเป็นลงอีกด้วย
- 6) ฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะพัฒนาไปอีกขั้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการให้รายละเอียดราคา และข้อมูลสินค้า ระบบฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะช่วยให้ร้านค้าสามารถปรับเปลี่ยนราคาและข้อมูลสินค้าได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ โดยไม่ต้องเสียเวลาและแรงงานในการเปลี่ยนป้ายราคาแบบเดิม อีกทั้งระบบดังกล่าวยังสามารถแสดงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินค้า เช่น ส่วนผสม แหล่งที่มา วิวจากลูกค้า หรือแม้แต่คำแนะนำในการใช้งาน ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนก่อนตัดสินใจซื้อ

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

จากยอดขายของธุรกิจค้าปลีกปี 2567 มีมูลค่าราว 4.12 ล้านล้านบาท ขยายตัวร้อยละ 3.8 ต่ำกว่าที่คาดการณ์ที่ร้อยละ 4.0 เล็กน้อย โดยยอดขายของธุรกิจค้าปลีกไตรมาส 4/2567 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 (YoY) ต่ำกว่าที่คาดเล็กน้อยหลักๆ 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



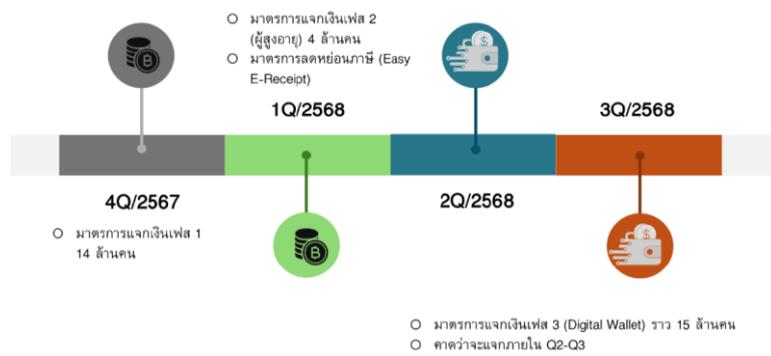
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI)



ที่มา: NESDC, BOT, สมาคมผู้ค้าปลีกไทย คาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

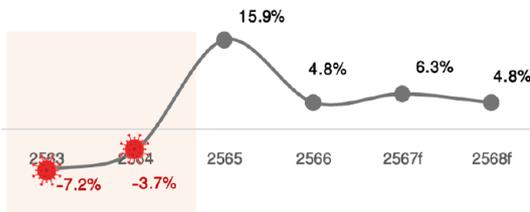
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ขยับขึ้นไปเกินที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายลงจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่ รวมถึงการหลีกเลี่ยงการทำกิจกรรมกลางแจ้งในช่วงที่ฝุ่น PM2.5 อยู่ในระดับเสี่ยงต่อสุขภาพ ในช่วงที่เหลือของปี 2568 ยังไม่มีปัจจัยหนุนที่ชัดเจนต่อยอดขายและความเชื่อมั่นของธุรกิจค้าปลีก ไม่ว่าจะเป็นสถานการณ์ค่าครองชีพที่สูง และกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังฟื้นตัวไม่ชัดเจน ทำให้ผู้บริโภคยังต้องวางแผนใช้จ่ายอย่างรัดกุม รวมถึงการแข่งขันที่รุนแรงต่อเนื่องในฝั่งผู้ประกอบการ ทั้งกับคู่แข่งในประเทศและต่างประเทศผ่านสินค้านำเข้า

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ

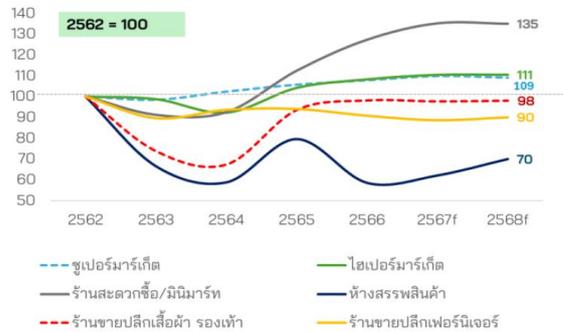


ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค้าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ Segment



ที่มา: DBD, SET รวบรวมและประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

- **กลุ่มที่ดีขึ้นกว่าช่วงโควิด :** ร้านสะดวกซื้อ ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต เนื่องจากเน้นจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน
- **กลุ่มที่ทยอยฟื้นตัวแต่ยังไม่กลับไปเท่ากับช่วงก่อนโควิด :** ร้านขายปลีกเสื้อผ้า/รองเท้า ร้านขายปลีกเฟอร์นิเจอร์ และห้างสรรพสินค้า เนื่องจากจำหน่ายสินค้าฟุ่มเฟือย หรือสินค้าที่ผู้บริโภคสามารถเลื่อนการตัดสินใจซื้อไปก่อนได้

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ฟื้นตัวต่อเนื่องหลังโควิด โดยปี 2567 เติบโตร้อยละ 5.0 และคาดว่า ปี 2568 ขยายตัวราวร้อยละ 4.6 ได้แรงหนุนจากมาตรการรัฐ ค่าแรงขั้นต่ำ และการท่องเที่ยว แต่ยังคงเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากออนไลน์และต้นทุนสูงขึ้น โครงสร้างตลาดเปลี่ยนไปสู่กลุ่ม Modern grocery ที่แทนที่ร้านดั้งเดิม ขณะที่ห้างสรรพสินค้าแฟชั่น และสินค้าเฉพาะทางยังเติบโตแต่มีความเสี่ยงจากกำลังซื้อที่เปราะบางและคู่แข่งต่างชาติ การค้าออนไลน์ และ Social commerce ขยายตัวรวดเร็ว คาดครองสัดส่วนร้อยละ 25.0 ของค้าปลีกปี 2568 ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับกลยุทธ์ Omni-channel และใช้เทคโนโลยีใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและตอบโจทย์ผู้บริโภคความยั่งยืน (ESG) จะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความต่างและเสริมศักยภาพการแข่งขันในระยะต่อไป

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

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมาณผล ในปี 2568 - 2569

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

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

ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ ยังคงคึกคักและมีการปรับตัวอยู่ตลอดเวลา โดยศูนย์การค้าใจกลางเมืองต่างพัฒนาพื้นที่ของตนเองอย่างต่อเนื่อง เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงและเพิ่มผลการดำเนินงาน จากการคาดการณ์ว่าจะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดมากขึ้นในปี 2568 จะส่งผลให้ตลาดพื้นที่ค้าปลีกยังคงคึกคัก นอกจากนี้ ตลาดจะมีอุปทานใหม่ที่เป็นศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed mall) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องทั่วกรุงเทพฯ ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า

โดยพบว่าแบรนด์ต่างประเทศหลายรายมองเห็นศักยภาพในการเติบโตนี้ ทำให้คาดว่าความต้องการพื้นที่ค้าปลีกบนทำเลใจกลางเมืองจะยังคงอยู่ในระดับสูงในปี 2568 โดยแบรนด์อาหารและเครื่องดื่มคือกลุ่มที่โดดเด่นในหมู่แบรนด์ใหม่ที่มาจากต่างประเทศ โดยมีแบรนด์ญี่ปุ่นและจีนเป็นผู้นำ ด้านแบรนด์ยุโรปยังคงแข็งแกร่งในกลุ่มแฟชั่นและเครื่องประดับ นอกจากนี้ยังคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มเติมจากกลุ่มสุขภาพและความบันเทิงที่จะรวมตัวเข้ากับรูปแบบการค้าปลีก ซึ่งจะเห็นว่าการขยายสาขาต่อเนื่องของแบรนด์สินค้าต่าง ๆ สะท้อนถึงความเชื่อมั่นในตลาดค้าปลีกของไทย แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจห้างสรรพสินค้า 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 ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 6 โฉนดไม่ติดต่อกัน เนื่องจากมีทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดินรวม 22-3-58.6 ไร่ หรือเท่ากับ 9,158.6 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นจำนวน 7 รายการ ได้แก่

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่

- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) จำนวน 10 หลัง
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) จำนวน 6 หลัง
- อาคาร Fire pump และบ่อน้ำคอนกรีต
- อาคารห้องเก็บของ 1
- อาคารเก็บของ
 - อาคารห้องเก็บของ 2
 - อาคารห้องเก็บของ 3
- ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ
- ป้ายโครงการ สูงประมาณ 32.00 เมตร

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปทุมธานี" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	5,282.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	351.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	304.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,073.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	570.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,505.93
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	628.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,085.49
รวม	10,799.42

หมายเหตุ : ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทรัสต์ฯ เป็นเกณฑ์

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า (ส่วนที่ 1) มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ถนนสายสี่แยกปราณบุรี-บ่อนอก (ปช.1020)	ประมาณ	134.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ซอยพัฒนา 3	ประมาณ	86.00	เมตร
	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	102.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ทางสาธารณประโยชน์	ประมาณ	112.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	ประมาณ	36.00	เมตร

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า (ส่วนที่ 2) มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ถนนสายสี่แยกปราณบุรี-บ่อนอก (ปช.1020)	ประมาณ	169.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	210.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	216.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ทางสาธารณประโยชน์	ประมาณ	114.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

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

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 704, 3356, 7311 และ 39200

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น

ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 82.25 x 145.75 เมตร

พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 12,766.00 ตารางเมตร

อายุอาคาร : ประมาณ 17 ปี

สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

มาตรฐานการก่อสร้าง : ปานกลาง

สภาพอาคาร : ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก / แผ่นเมทัลชีท

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องยาง กระเบื้องเคลือบ และกระเบื้องแกรนิตโต้

ผนัง : ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี และบานกระจกติดตาย

ฝ้าเพดาน : ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี

ประตู : บานกระจกอลูมิเนียมระบบอัตโนมัติ บานเปิดเหล็ก และบาน PVC

หน้าต่าง : กระจกกรอบอลูมิเนียม

ห้องน้ำ : พื้นปูกระเบื้องเคลือบ ผนังกรุกระเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ : โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถบัสสวาชาย อ่างล้างหน้า ผักบัว กระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นที่ 1 แบ่งเป็น : พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด
- เครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator) จำนวน 1 ชุด (500 KVA)
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 2 ชุดขนาด 380 ตัน
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

- | | | |
|-------------------------------------|---|--|
| 4. อาคาร Fire pump และบ่อน้ำคอนกรีต | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 39604 |
| | : | อายุประมาณ ประมาณ 17 ปี |
| อาคารควบคุม | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 15.00 x 6.00 เมตร |
| บ่อน้ำคอนกรีต (บ่อน้ำดี) | : | ขนาด (กว้าง x ยาว) ขนาดประมาณ 15.00 x 15.00 เมตร |
| | : | สูงประมาณ 2.80 เมตร |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 315.00 ตารางเมตร |
| | : | ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็กมุงด้วย |
| | : | แผ่นเมทัลชีท ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตผิวเคลือบอีพ็อกซี่ |
| 5. อาคารห้องเก็บของ 1 | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 39604 |
| | : | อายุประมาณ ประมาณ 17 ปี |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 165.00 ตารางเมตร |
| | : | โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร |
| 6. อาคารห้องเก็บของ | : | |
| - อาคารห้องเก็บของ 2 | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 39604 |
| | : | อายุประมาณ ประมาณ 17 ปี |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 160.00 ตารางเมตร |
| | : | โครงสร้างเป็นเหล็ก และคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็กมุงด้วย |
| | : | แผ่นเมทัลชีท พื้นคอนกรีต ประตูปานเหล็กเลื่อน |
| - อาคารห้องเก็บของ 3 | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 39604 |
| | : | อายุประมาณ ประมาณ 1 ปี |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 128.00 ตารางเมตร |
| | : | โครงสร้างเป็นเหล็ก และคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็กมุงด้วย |
| | : | แผ่นเมทัลชีท พื้นคอนกรีต ประตูปานเหล็กเลื่อน |
| 7. ถนนและลานคอนกรีต | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 41993, 704, 3356, 7311, 39200 และ 39604 |
| พร้อมท่อระบายน้ำ | : | อายุประมาณ ประมาณ 17 ปี |
| | : | พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 16,172.00 ตารางเมตร |
| | : | โครงสร้างเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร ครอบคลุม |
| | : | พื้นที่ พร้อมงานท่อระบายน้ำและบ่อพัก |
| 8. บ้ายโครงการ | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 41993 |
| สูงประมาณ 32.00 เมตร | : | อายุประมาณ ประมาณ 17 ปี |
| | : | โครงสร้างเป็นโครงเหล็ก พร้อมติดตั้งโลโก้ และงานฐานรากคอนกรีต |
| | : | เสริมเหล็ก จำนวน 1 ชุด |

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
เลขที่ : 30/2550
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในโฉนดที่ดินเลขที่ 2978-86, 2988-92, 2081, 304, 1720, 2082, 3356, 7311 เป็นที่ดินของนายไพฑูริย์ วิทยากุล และนายไพศาล วิทยากุล
เป็นอาคาร : 1. ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, พาณิชยกรรม (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภทอุปโภค-บริโภค) ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถ พื้นที่ 10,836 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 907 คัน
2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาถาวร
3. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 5 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
5. ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ตั้งถังบำบัดน้ำเสีย
6. ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องเครื่อง
7. ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องขยะ
ออกให้ ณ วันที่ : 4 กุมภาพันธ์ 2551
ออกให้โดย : องค์การบริหารส่วนตำบลเขาน้อย
- 2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
เลขที่ : 03/2551
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ดัดแปลงอาคาร ในโฉนดที่ดินเลขที่ 2978-86, 2988-91, 2081, (704 และ 2992 บางส่วน), 1720, 2082, 3356, 7311 เป็นที่ดินของนายไพฑูริย์ วิทยากุล และนายไพศาล วิทยากุล
เป็นอาคาร : ชนิด อาคาร คสล. 1 ชั้น (ดัดแปลงต่อเติม) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น พาณิชยกรรม, ภัตตาคาร, สำนักงาน (เฉพาะส่วนขยายเพิ่ม) พื้นที่ 650 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 17 คัน พื้นที่ 650 ตารางเมตร (เฉพาะพื้นที่ดัดแปลงต่อเติม)
ออกให้ ณ วันที่ : 19 มิถุนายน 2550
ออกให้โดย : องค์การบริหารส่วนตำบลเขาน้อย

- 3) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
เลขที่ : 28/2551
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในโฉนดที่ดินเลขที่ 704, 3352, 7311, 39200,
39604, 79604 เป็นที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เป็นอาคาร : ชนิด ท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้เป็น ระบายน้ำทิ้ง พื้นที่ ขนาด
เส้นผ่าศูนย์กลาง 1.00 ตารางเมตร / ความยาว 470.00 เมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 4 สิงหาคม 2551
ออกให้โดย : องค์การบริหารส่วนตำบลเขาน้อย
- 4) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
เลขที่ : 9/2564
อนุญาตให้ : บริษัท บี-ควิก จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคารในโฉนดที่ดินเลขที่ 41993, 39604, 39200, 7311, 3356 และ 704
เป็นที่ดินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
เป็นอาคาร : พาณิชยกรรม ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์และสำนักงาน
พื้นที่ 751.00 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 17 มีนาคม 2564
ออกให้โดย : องค์การบริหารส่วนตำบลเขาน้อย

- 5) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 30/2551
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ได้ทำการ : ก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
 เลขที่ 30/2550 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2550 และใบอนุญาตเลขที่ 03/2551 ลงวันที่
 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2551
 เป็นอาคาร : 1. ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า, (ค้ำปลีก-ค้าส่ง
 ประเภทอุปโภค), พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน และที่จอดรถ
 พื้นที่ 10,836 ตารางเมตร โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออก ของรถ
 จำนวน 907 คัน
 2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาถาวร
 3. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 9 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
 4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 5 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
 5. ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่ตั้งถังบำบัดน้ำเสีย
 6. ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องเครื่อง
 7. ชนิด คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ห้องขยะ
 8. ชนิด คสล. 1 ชั้น (ดัดแปลงต่อเติม) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรม,
 ภัตตาคาร, สำนักงาน (เฉพาะส่วนขยายเพิ่มเติม) พื้นที่ 650 ตารางเมตร
 โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออก ของรถ จำนวน 17 คัน
 อยู่ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 3352, 7311, (39200, 39604, แยกมาจาก โฉนดที่ดินเลขที่ 1720)
 (704 รวมมาจากโฉนดที่ดินเลขที่ 2978-86, 2988-92)
 เป็นที่ดินของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ออกให้ ณ วันที่ : 22 สิงหาคม 2551
 ออกให้โดย : องค์การบริหารส่วนตำบลเขาน้อย

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ
 น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือ
 ทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัว
 ของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบ
 สาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่
 อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับ
 อนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูก
 สร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง
 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 1

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระหว่าง 4933 I 0068-1 ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์						
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	41993	650	12017	6	1	43.0
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ ทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 1				6	1	43.0
เนื้อที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 1				6	1	43.0

เอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 2

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระหว่าง 4933 I 0068-1 ตำบลเขาน้อย ปราณบุรี และเขาน้อย (ปราณบุรี) อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์						
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	704	621	12244	4	1	84.0
2	3356	867	1570	0	1	05.1
3	7311	866	2880	0	1	01.0
4	39200	617	11295	8	0	94.0
5	39604	632	11367	3	1	31.5
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ ทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 2				16	2	15.6
เนื้อที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 2				16	2	15.6
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ ทรัพย์สินฯ ทั้งหมด				22	3	58.6
เนื้อที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ทั้งหมด				22	3	58.6

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) เป็นระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับเดิม)

ผู้ให้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา
พิวเจอร์ ซิตี้

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 5,282.00

พื้นที่ Food Court 570.00

พื้นที่ Back Offices 351.00

พื้นที่ Maintenance 304.00

พื้นที่ Warehouse 1,073.00

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	483,423	41,432	524,855
2	483,423	41,432	524,855
3	483,423	41,432	524,855
4	531,765	45,576	577,341
5	531,765	45,576	577,341
6	531,765	45,576	577,341
7	584,942	50,133	635,075
8	584,942	50,133	635,075
9	584,942	50,133	635,075
10	643,436	55,146	698,582
11	643,436	55,146	698,582
12	643,436	55,146	698,582
13	707,780	60,661	768,441
14	707,780	60,661	768,441

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
15	707,780	60,661	768,441
16	778,558	66,727	845,285
17	778,558	66,727	845,285
18	778,558	66,727	845,285
19	856,413	73,400	929,813
20	856,413	73,400	929,813.00
21	856,413	73,400	929,813.00
22	942,055	80,740	1,022,795
23	942,055	80,740	1,022,795
24	942,055	80,740	1,022,795
25	1,036,260	88,814	1,125,074
26	1,036,260	88,814	1,125,074
27	1,036,260	88,814	1,125,074
28	1,139,886	97,695	1,237,581
29	1,139,886	97,695	1,237,581
30	1,139,886	97,695	1,237,581

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	725,135	62,148	787,283
2	725,135	62,148	787,283
3	725,135	62,148	787,283
4	797,648	68,363	866,011
5	797,648	68,363	866,011
6	797,648	68,363	866,011
7	877,413	75,200	952,613
8	877,413	75,200	952,613
9	877,413	75,200	952,613
10	965,154	82,720	1,047,874

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565 (ต่ออายุครั้งแรก)

- ผู้ให้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา
ไพเวเจอร์ 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	643,436	55,146	698,582
2	643,436	55,146	698,582
3	707,780	60,661	768,441
4	707,780	60,661	768,441
5	707,780	60,661	768,441
6	778,558	66,727	845,285
7	778,558	66,727	845,285
8	778,558	66,727	845,285
9	856,413	73,400	929,813
10	856,413	73,400	929,813

- 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	965,154	82,720	1,047,874
2	965,154	82,720	1,047,874
3	1,061,669	90,992	1,152,661
4	1,061,669	90,992	1,152,661
5	1,061,669	90,992	1,152,661
6	1,167,836	100,091	1,267,927
7	1,167,836	100,091	1,267,927
8	1,167,836	100,091	1,267,927
9	1,284,620	110,100	1,394,720
10	1,284,620	110,100	1,394,720

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

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

4.4 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ / ส่วนที่ 1

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	41993	2,543.0	1,300	3,305,900
รวมราคาประเมินที่ดินของทางราชการ / ส่วนที่ 1				3,305,900

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ / ส่วนที่ 2

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	704	1,784.0	2,650	4,727,600
2	3356	105.1	4,250	446,675
3	7311	101.0	6,500	656,500
4	39200	3,294.0	4,050	13,340,700
5	39604	1,331.5	3,500	4,660,250
รวมราคาประเมินที่ดินของทางราชการ / ส่วนที่ 2				23,831,725
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				27,137,625

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

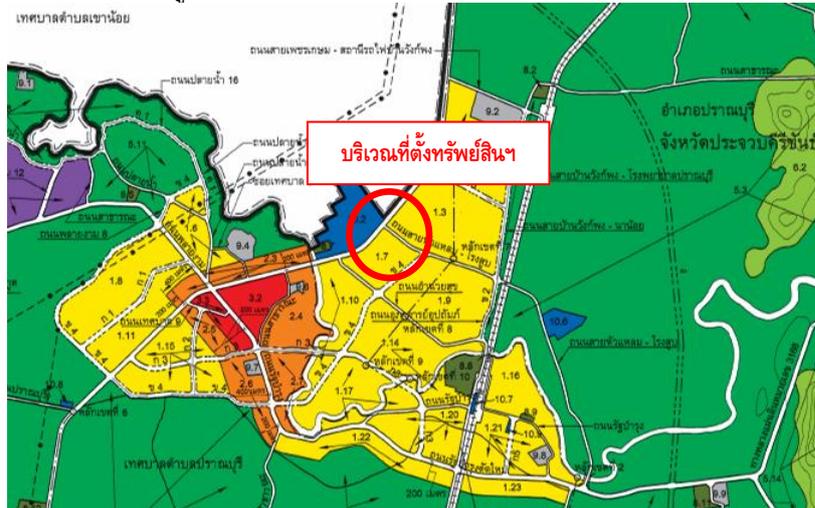
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/ หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	12,766.00	7,900.00	100,851,400.00	17.00	24%	76,647,064.00
2	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)						
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1	486.00	2,600.00	1,263,600.00	17.00	46%	682,344.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2	630.00	2,600.00	1,638,000.00	17.00	46%	884,520.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	486.00	2,600.00	1,263,600.00	17.00	46%	682,344.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4	248.00	2,600.00	644,800.00	17.00	46%	348,192.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5	152.00	2,600.00	395,200.00	17.00	46%	213,408.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6	1,248.00	2,600.00	3,244,800.00	17.00	46%	1,752,192.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7 จำนวน 3 หลัง	1,080.00	2,600.00	2,808,000.00	17.00	46%	1,516,320.00
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)						
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1	67.00	2,600.00	174,200.00	17.00	46%	94,068.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2	114.00	2,600.00	296,400.00	17.00	46%	160,056.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	146.00	2,600.00	379,600.00	17.00	46%	204,984.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4	73.00	2,600.00	189,800.00	17.00	46%	102,492.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5	22.00	2,600.00	57,200.00	17.00	46%	30,888.00
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6	180.00	2,600.00	468,000.00	17.00	46%	252,720.00
4	อาคาร Fire pump และบ่อน้ำคอนกรีต	315.00	6,200.00	1,953,000.00	17.00	46%	1,054,620.00
5	อาคารห้องเก็บของ 1	165.00	6,200.00	1,023,000.00	17.00	46%	552,420.00
6	อาคารห้องเก็บของ						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารห้องเก็บของ 2	160.00	6,200.00	992,000.00	17.00	46%	535,680.00
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารห้องเก็บของ 3	128.00	6,200.00	793,600.00	1.00	2%	777,728.00
7	ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ	16,172.00	900.00	14,554,800.00	17.00	46%	7,859,592.00
8	ป้ายโครงการ สูงประมาณ 32.00 เมตร	253.00	7,950.00	7,950.00	17.00	46%	1,086,129.00
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างทางราชการ		34,891.00		135,002,350.00			95,437,761.00

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมชุมชนปรางบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ (พ.ศ. 2558) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง (1.7) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย



ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนั้นในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมัน ประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บและสถานื่บริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานื่บริการก๊าซปิโตรเลียมเหลวที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (7) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- (8) ก่อจัดมูลฝอย

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งแม่น้ำปรางบุรี ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำปรางบุรี ไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

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 การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้นิยามการใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

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 / รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (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 หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้นโดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescence) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่น 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 : แม็คโคร ปรากฏบุรี
ที่ตั้ง : ถนนสายเลี่ยงเมืองหัวหิน (ทล. 37)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	พื้นที่ให้เช่า	6.00	1	1,333
1.2	พื้นที่ให้เช่า	9.00	1	3,333
ที่มาของข้อมูล		โทร. 097-037-8635 คุณกุล		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : บลูพอร์ต หัวหิน
 ที่ตั้ง : ถนนเพชรเกษม (ทล. 4)
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	พื้นที่ร้านค้า	10.00	G	1,200
2.1	พื้นที่ร้านค้า	13.00	ใต้ดิน	1,153
ที่มาของข้อมูล		โทร. 032-905-111 และ 098-663-2291 คุณอาร์ม		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : หัวหิน มาร์เก็ตวิลเลจ
 ที่ตั้ง : ถนนเพชรเกษม (ทล. 4)
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	พื้นที่โปรโมชั่น	6.00	1	10,000 (2,000 บาท/วัน)
3.1	พื้นที่ร้านค้า	25.00	1	2,500
ที่มาของข้อมูล		จากการสอบถามโทร.062-006-9559		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่ร้านค้าให้เช่าในลักษณะเดียวกับทรัพย์สินฯ หรือคล้ายคลึงกับทรัพย์สินฯ มีราคาเสนอเช่า ประมาณ 1,333 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 พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ดินที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	แม็คโคร ปรากฏบุรี	พื้นที่ให้เช่า	6.00 - 9.00	1,333 - 3,333
2	บลูพอร์ต หัวหิน	ร้านค้า	10.00 - 13.00	1,153 - 1,200
3	หัวหิน มาร์เก็ตวิลเลจ	ร้านค้า	25.00	2,500
		โปรโมชัน	6.00	10,000

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ และสภาพแวดล้อม ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	1.00 - 200.00	6.00 - 9.00	10.00	20.00
โครงการ		Lotus Prانبური	Makro	Bluport	Market Village
ชั้นที่ตั้ง		G	1	G	1
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,333	1,200	2,500
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,150	2,250
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยตามระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	0%
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,150	2,250

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา				
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		15%	-5%	-5%	(113)
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	0%	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		0%	0%	-5%	(113)
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	0%	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	0%	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	5%	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		15%	5%	0%	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		15%	0%	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			45%	5%	-10%	(225)

ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,150	2,250
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		45.00%	5.00%	-10.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,740	1,208	2,025
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		55.00%	95.00%	90.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	22.92%	39.58%	37.50%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,636	399	478	759
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		1,600	บาทต่อเดือน	

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 10,799.42 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้นและโซนต่างๆ ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด (อ้างอิงตามหนังสือสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555)

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	5,282.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	351.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	304.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,073.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	570.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,505.93
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	628.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,085.49
รวม	10,799.42



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ 31 เดือนสิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/เดือน) (บาท/ตร.ม.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 01</u>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	7010.00	7010.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่ Food Court	570.00	570.00	100.00%	ตามสัญญา
<u>Anchor Tenant 02</u>				
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	1,085.49	985.49	90.80%	ตามขบฯ
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,505.93	1,211.83	80.50%	1,614.26
D) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	628.00	628.00	100.00%	187.82
Total	10,799.42	10,405.32	96.35%	

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 และรวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการฯ ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	21,233,388	22,580,453	23,356,728	23,356,728	24,838,496	25,692,396
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	252.42	268.43	277.66	277.66	295.27	305.43
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	1,819,836.00	1,935,285.68	2,001,816.00	2,001,816.00	2,128,814.45	2,202,000.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	266.06	282.94	292.66	292.66	311.23	321.93
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : แสดงได้ดังนี้ (ต่อ)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7 (12 เดือน)	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	25,692,396	27,322,341	28,261,632	28,261,632	30,054,570	31,087,788
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	305.43	324.80	335.97	335.97	357.28	369.56
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,202,000.00	2,341,696.77	2,422,200.00	2,422,200.00	2,575,866.45	2,664,420.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	321.93	342.35	354.12	354.12	376.59	389.54
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : แสดงได้ดังนี้ (ต่อ)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 13 (12 เดือน)	ปีที่ 14 (12 เดือน)	ปีที่ 15 (12 เดือน)	ปีที่ 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00	7,010.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	31,087,788	33,060,025	34,196,568	34,196,568	12,501,971	35,222,439
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	369.56	393.01	406.52	406.52	406.52	418.72
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00	570.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,664,420.00	2,833,449.29	2,930,856.00	2,930,856.00	1,071,495.74	3,018,779.46
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	389.54	414.25	428.49	428.49	428.49	441.34
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1632-GL-1

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	9,995.61	4,574.10	1,722.44	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	15,100,662	5,998,117	2,274,820	-	-	-
ปัจจุบัน							

C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	6,336.00	5,736.00	616.62	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	1,188,600	1,075,200	115,584	-	-	-
ปัจจุบัน							

D) พื้นที่เช่าพื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (4.39 เดือน)	Reversion (12 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 (ปีที่ 1)	
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,614.26	1,600.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	187.82	190.00	บาท
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	934.9	930.0	บาท/ตร.ม./เดือน

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่า

รายการ	ประมาณการอัตราดอกเบี้ยของค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%
E) พื้นที่เช่าชั่วคราว	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%

ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราค่าเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	80.5%	90%	95%	95%	95%
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	100%	100%	100%	100%	100%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	100%	100%	100%	100%	100%

รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary lease income)

รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 18.5% ของรายรับค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 2 เป็นต้นไป)

รายได้อื่น ๆ (Other income)

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 5.5% ของรายรับค่าเช่าและบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2022 - 2025

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	(1,763,698)	(1,811,721)	(1,826,243)	(1,202,249)	(1,803,374)	(1,801,259)
Energy & Utilities	(2,161,721)	(1,977,464)	(1,764,731)	(1,998,647)	(2,997,971)	(2,225,472)
Cleaning and Security	(1,414,526)	(1,483,206)	(1,500,102)	(1,100,007)	(1,650,011)	(1,511,962)
Sale Promotion	(279,149)	(716,855)	(1,089,705)	(169,366)	(254,049)	(584,939)
Maintenance & Repair	(716,641)	(787,687)	(517,930)	(371,566)	(557,348)	(644,902)
Leasing Commission	(1,402,658)	(1,115,057)	(1,132,791)	(772,035)	(1,158,053)	(1,202,139)
Other expense	(340,364)	(346,716)	(3,476,817)	(204,821)	(307,232)	(1,117,782)
Total Operating Expenses	(8,078,757)	(8,238,707)	(11,308,318)	(5,818,692)	(8,728,038)	(9,088,455)

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

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	(444,398)	(401,320)	(382,217)	(222,513)	(333,770)	(390,426)
Incentive Fee	(1,194,479)	(1,230,389)	(1,200,816)	(824,068)	(1,236,103)	(1,215,447)

ตารางสรุปสัดส่วนรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average	
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2024	Y 2022-2025
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน							
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	2.4%	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%	2.4%	2.4%
Energy & Utilities	4.1%	3.6%	3.3%	5.7%	5.7%	3.7%	4.2%
Cleaning and Security	2.7%	2.7%	2.8%	3.1%	3.1%	2.8%	2.9%
Sale Promotion	0.5%	1.3%	2.0%	0.5%	0.5%	1.3%	1.1%
Maintenance & Repair	1.4%	1.5%	1.0%	1.1%	1.1%	1.3%	1.2%
Leasing Commission	2.8%	2.2%	2.2%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%
Other expense	0.5%	0.4%	4.5%	0.4%	0.4%	1.8%	1.5%
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ							
Property Tax	-	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%	0.5%
Incentive Fee	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนในการดำเนินงาน

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	4.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	1,683,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีถัดไปปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) สำหรับปีที่ 1
	2.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) สำหรับปีที่ 2
	1.10%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 3 เป็นต้นไป
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันที่ออกสัญญา)

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	344,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีที่ 2 เป็นต้นไปปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

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

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

- Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (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 0.50%

- 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

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

หมายเหตุ :

AWC คือ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

CPN คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

CRC คือ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

MBK คือ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

MAJOR คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

PLAT คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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

- การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

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

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

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

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้เห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	การถือครอง	อายุสัญญา/ อายุคงเหลือ (ปี)	Discount Rate	ปีประเมิน
1	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รัชโยธิน	LH	60 / 43.24	8.50%	2567
2	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ซูซูกิ 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 9.50% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 10.50% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น **ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 9.50% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา**

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate)

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2-3 ปี ที่ผ่านมาของบริษัทฯ ปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า อยู่ในเกณฑ์ประมาณ 6.00% - 8.00% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate : Cap.Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 6.50% เป็นเกณฑ์

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว **สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินเท่ากับ 957,000,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)**

(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

ข้อมูล ที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	4,941.0	เสนอขาย	15,000
2	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	5,886.0	เสนอขาย	16,140
3	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	8,192.7	เสนอขาย	16,250
4	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	8,940.0	เสนอขาย	14,500
5	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	4,744.0	เสนอขาย	13,750

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

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูล ที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	4,941.0	เสนอขาย	15,000
2	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	5,886.0	เสนอขาย	16,140
3	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	8,192.7	เสนอขาย	16,250
4	ถนนเพชรเกษม (ทล.4)	10,000.0	เสนอขาย	14,500

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพแวดล้อม รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน และการใช้ประโยชน์เหมือนกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อมูลที่ 5 ทางบริษัทฯ นำมาแสดงประกอบรายงานเพื่อให้ทราบราคาเสนอขายของที่ดินโดยรอบในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ จึงไม่ได้นำมาทำการวิเคราะห์ ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคา ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลเปรียบเทียบดังกล่าวข้างต้นกับทรัพย์สินฯ แล้วจะเห็นว่าทรัพย์สินฯ เป็นที่ดิน จำนวน 6 โฉนดไม่ติดต่อกันเนื่องจากมีทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลง ขนาดเนื้อที่ดินรวม 22-3-58.6 ไร่หรือเท่ากับ 9,158.6 ตารางวา มีทำเลที่ตั้งติดถนนเพชรเกษม (ทล. 4) บริเวณแยกที่ว่าการอำเภอปราณบุรีซึ่งเป็นย่านชุมชน และศูนย์ราชการของตัวอำเภอปราณบุรี โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ ได้รับการพัฒนาใช้ประโยชน์ภายในแปลงที่ดินแล้ว ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี" ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สินฯ เท่ากับตารางวาละ 13,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 119,061,800 บาท**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่)	22-3-58.6 ไร่	12-1-41.0	14-2-86.0	20-1-92.7	22-1-40.0
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	9,158.6	4,941.0	5,886.0	8,192.7	8,940.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	36.00 และ 134.00	32.00	73.00	100.00	85.00
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง		สีเหลือง	สีเขียว	สีเหลือง	สีเขียว	สีเขียว
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-0.50	0.00	-0.50	-0.30

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	15,000	16,140	16,250	14,500
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	13,000	13,500	12,000	11,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	13,000	13,500	12,000	11,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา							
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
ทำเลที่ตั้ง	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน	%	5%	650	5%	675	0%	-	0%	-
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%	5%	650	0%	-	5%	600	5%	550
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%	-10%	(1,300)	-10%	(1,350)	0%	-	5%	550
สภาพแวดล้อม	%	0%	-	0%	-	5%	600	10%	1,100
โครงสร้างพื้นฐาน	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่ามดินไร่ละ 180,000 บาท)	%	2%	225	0%	-	2%	225	1%	135
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		2%	225	-5%	(675)	12%	1,425	21%	2,335

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	13,000	13,500	12,000	11,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		1.73%	-5.00%	11.88%	21.23%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		13,225	12,825	13,425	13,335
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	360.17%	98.27%	95.00%	88.13%	78.77%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	27.28%	26.38%	24.47%	21.87%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	13,192	3,608	3,383	3,285	2,917
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ	13,000 บาท				

หมายเหตุ : มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าที่ดินทรัพย์สินต้องมีการใช้ประโยชน์ร่วมกันทั้ง 2 ส่วน ซึ่งในอนาคตหากมีการแยกการใช้ประโยชน์ออกจากกันมูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไป

8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าตามสภาพ
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	370,214,000	275,809,430
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	12,990,000	8,573,400
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	1,806,000	1,191,960
4	อาคาร Fire pump และบ่อน้ำคอนกรีต	2,520,000	1,663,200
5	อาคารห้องเก็บของ 1	907,500	598,950
6	อาคารห้องเก็บของ 2 และ 3	1,296,000	1,039,680
7	ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ	24,258,000	16,010,280
8	ป้ายโครงการ สูงประมาณ 32.00 เมตร	4,200,000	2,772,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด		418,191,500	307,658,900

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.3 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 ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
		ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	370,214,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ทดแทนใหม่		370,214,000
หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่		37,021,400
คงเหลือ มูลค่าประกันอัคคีภัย		333,192,600
		(ปรับเพิ่ม)
		333,200,000

8.2.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าที่ดิน	119,061,800 บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	307,658,900 บาท
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	426,720,700 บาท
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	426,700,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สิน	957,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สิน	426,700,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ มีสมมติฐานดังนี้

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

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน : 957,000,000 บาท (เก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....


(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

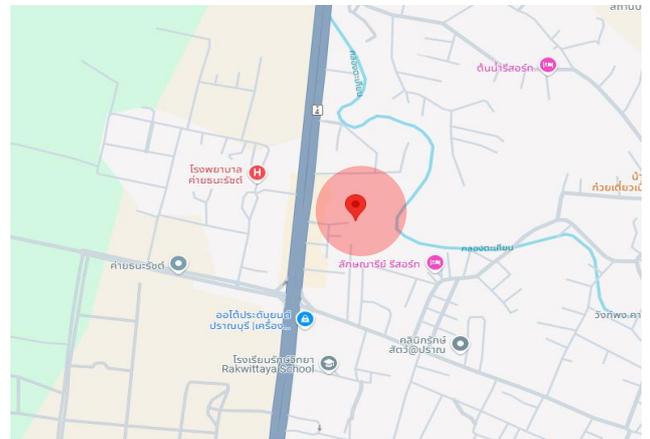
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภาพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกุลธวัช กอรัม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธนัชพร ศรีอำนาจ

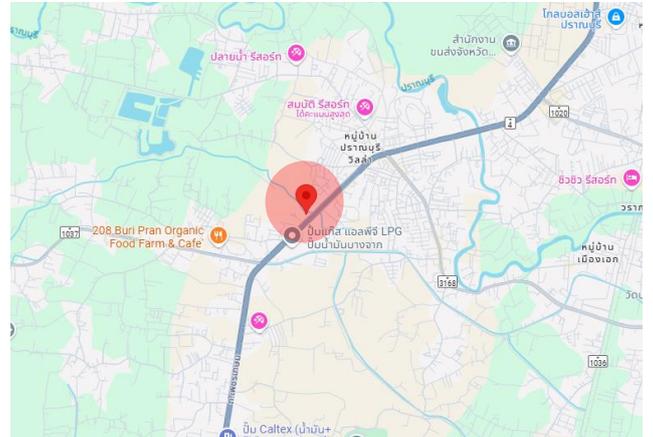
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



Ref.No.68-1-1632-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนเพชรเกษม บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 238
เนื้อที่ดิน	: 12-1-41.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,941.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 12.409156, 99.924092
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: รูปร่างหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 32.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 8 ช่องทาง กว้างประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบท และเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 15,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-309-2829
หมายเหตุ	: บางส่วนมีสภาพเป็นบ่อน้ำ

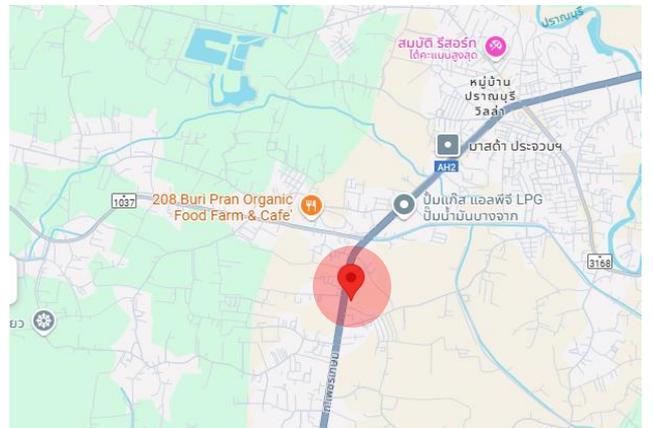
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No.68-1-1632-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนเพชรเกษม บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 243+200
เนื้อที่ดิน	: 14-2-86.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,886.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 12.381639, 99.893063
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: รูปร่างหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 74.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 12 ช่องทาง กว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 65.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: อุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 16,140.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 093-123-4569 ธนวัตร
หมายเหตุ	: ขายยกแปลง 95,000,000.- บาท

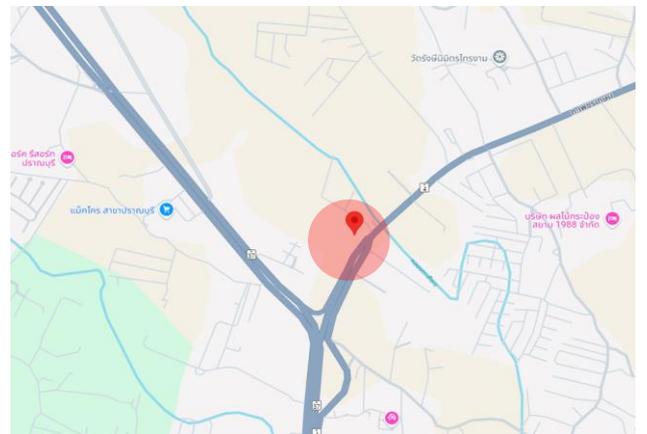
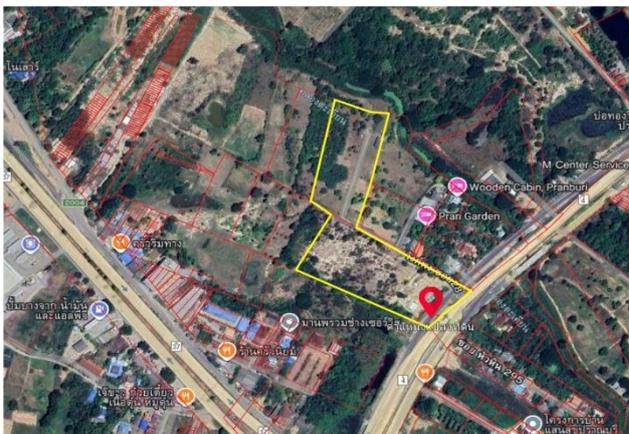
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.68-1-1632-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนเพชรเกษม บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 244+600
เนื้อที่ดิน	: 20-1-92.7 ไร่ หรือเท่ากับ 8,192.7 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 12.371528, 99.887235
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: รูปร่างหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 100.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ยประมาณ -0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทาง กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 60.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 16,250.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 092-259-6778 และ 081-811-8659
หมายเหตุ	: ขายไร่ละ 6,500,000.- บาท

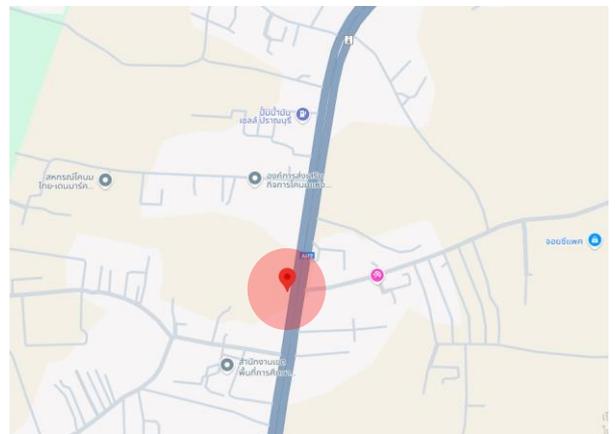
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No.68-1-1632-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า (ติดถนน 2 ด้าน)
ที่ตั้ง	: ติดถนนเพชรเกษม บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 237
เนื้อที่ดิน	: 22-1-40.0 ไร่ หรือเท่ากับ 8,940.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 12.423127, 99.925938
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: รูปร่างคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 85.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องทาง กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 70.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 14,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-449-9119 และ 080-968-8696
หมายเหตุ	: มีแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือ ติดกับซอยวังพวง 28

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.68-1-1632-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนเพชรเกษม บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 244+800
เนื้อที่ดิน	: 11-3-44.0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,744.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 12.369238, 99.886054
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: รูปร่างหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 77.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องทาง กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 55.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 13,750.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-834-5574 คุณต๋ม, 086-576-4484 คุณโต้ง
หมายเหตุ	: ขายไร่ละ 5,500,000.- บาท

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1632-GL-1

วันที่ประเมิน : 1 พฤศจิกายน 2568

ลำดับ ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร				มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	ปีละ (%)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	12,766.00	ตารางเมตร	29,000	370,214,000	17 ปี	1.5%	25.5%	94,404,570	275,809,430
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	12,766.00	ตารางเมตร		370,214,000					275,809,430
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7 จำนวน 3 หลัง	486.00 630.00 486.00 248.00 152.00 1,248.00 1,080.00	ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000	1,458,000 1,890,000 1,458,000 744,000 456,000 3,744,000 3,240,000	17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี	2.0% - - - - - -	34.0% 34.0% 34.0% 34.0% 34.0% 34.0% 34.0%	495,720 642,600 495,720 252,960 155,040 1,272,960 1,101,600	962,280 1,247,400 962,280 491,040 300,960 2,471,040 2,138,400
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)	4,330.00	ตารางเมตร		12,990,000.00					8,573,400
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6	67.00 114.00 146.00 73.00 22.00 180.00	ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000	201,000 342,000 438,000 219,000 66,000 540,000	17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี	2.0% - - - - -	34.0% 34.0% 34.0% 34.0% 34.0% 34.0%	68,340 116,280 148,920 74,460 22,440 183,600	132,660 225,720 289,080 144,540 43,560 356,400
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)	602.00	ตารางเมตร		1,806,000					1,191,960
4	อาคาร Fire pump และบ่อน้ำคอนกรีต - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	315.00	ตารางเมตร	8,000	2,520,000	17 ปี	2.0%	34.0%	856,800	1,663,200
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)	315.00	ตารางเมตร		2,520,000.00					1,663,200
5	อาคารห้องเก็บของ 1 - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	165.00	ตารางเมตร	5,500	907,500	17 ปี	2.0%	34.0%	308,550	598,950
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)	165.00	ตารางเมตร		907,500.00					598,950
6	อาคารห้องเก็บของ - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารห้องเก็บของ 2 - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารห้องเก็บของ 3	160.00 128.00	ตารางเมตร	4,500 4,500	720,000 576,000	17 ปี 1 ปี	2.0% 2.0%	34.0% 2.0%	244,800 11,520	475,200 564,480
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)	288.00	ตารางเมตร		1,296,000					1,039,680
7	ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ - พื้นที่ก่อสร้าง	16,172.00	ตารางเมตร	1,500	24,258,000	17 ปี	2.0%	34.0%	8,247,720	16,010,280
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)	16,172.00	ตารางเมตร		24,258,000					16,010,280
8	ป้ายโครงการ สูงประมาณ 32.00 เมตร - ป้ายโครงการ สูงประมาณ 32.00 เมตร	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	17 ปี	2.0%	34.0%	1,428,000	2,772,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (8)	1.00	ชุด		4,200,000					2,772,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					418,191,500	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม				307,658,900

หมายเหตุ :

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

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส โพลีอัมน์รพภัต สาขาปทุมธานี

วันที่ทำการประเมิน

1 พฤศจิกายน 2568

16.37

รายการ	อัตรา (%)	ปี	Term																				
			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	16.37	17.37			
		(จำนวนเต็ม)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(4.4 เดือน)	(12.00 เดือน)											
II. ประเภททรัพย์สิน																							
PART 1: Hypermarket & Food Court Income																							
- Lotus Hypermarket Lease Income		พื้นที่ 7,010.0 ตารางเมตร	21,233,388	22,580,453	23,356,728	23,356,728	24,838,496	25,692,396	25,692,396	27,322,341	28,261,632	28,261,632	30,054,570	31,087,788	31,087,788	33,060,025	34,196,568	34,196,568	12,501,971	35,222,439			
- Food court Income		พื้นที่ 570.0 ตารางเมตร	1,819,836	1,935,286	2,001,816	2,001,816	2,128,814	2,202,000	2,202,000	2,341,697	2,422,200	2,422,200	2,575,866	2,664,420	2,664,420	2,833,449	2,930,856	2,930,856	1,071,496	3,018,779			
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าเช่อร์นา (Anchor Tenant)		(บาท/ปี)	23,053,224	24,515,739	25,358,544	25,358,544	26,967,310	27,894,396	27,894,396	29,664,038	30,683,832	30,683,832	32,630,436	33,752,208	33,752,208	35,895,474	37,127,424	37,127,424	13,573,467	38,241,219			
PART 2: Permanent Lease Income																							
2.1) Permanent Lease Income - Fixed																							
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ ที่ยื่นเข้ามาบน Fix-rent ภายนอกอาคาร		พื้นที่ 1,505.93 ตารางเมตร	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	18,071.16	6,606.67	18,071.16
- ที่ยื่นเช่าทั้งหมด		(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)
- ประมาณการอัตราการว่าง (%)		(%)	90.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
- ที่ยื่นเช่าบางส่วนต่อปี		(ตารางเมตร/ปี)	16,264.04	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60
- ที่ยื่นเช่าบางส่วนต่อปีปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	9,995.61	4,574.10	1,722.44	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ที่ยื่นเช่าสามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตารางเมตร/ปี)	6,268.43	12,593.50	15,445.16	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	17,167.60	
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,600.00	1,648.00	1,697.44	1,748.36	1,800.81	1,854.94	1,910.48	1,967.80	2,026.83	2,087.64	2,150.27	2,214.77	2,281.22	2,349.65	2,420.14	2,492.75	2,567.53	2,645.33	2,725.33	2,807.63	2,892.33
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-ent		(บาท/ปี)	15,100,662	5,998,117	2,274,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	10,029,492	20,754,093	26,217,236	30,015,204	30,915,660	31,843,129	32,798,423	33,782,376	34,795,847	35,839,723	36,914,914	38,022,362	39,163,033	40,337,924	41,548,061	42,794,503	44,161,473	45,654,338	47,278,338	49,038,338	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	25,130,155	26,752,209	28,492,055	30,015,204	30,915,660	31,843,129	32,798,423	33,782,376	34,795,847	35,839,723	36,914,914	38,022,362	39,163,033	40,337,924	41,548,061	42,794,503	44,161,473	45,654,338	47,278,338	49,038,338	
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-ent ภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	15,100,662	5,998,117	2,274,820	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ ที่ยื่นเข้ามาบน Fix-rent ภายในอาคาร		พื้นที่ 628.00 ตารางเมตร	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	
- ที่ยื่นเช่าทั้งหมด		(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	(ตารางเมตร/ปี)	
- ประมาณการอัตราการว่าง (%)		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
- ที่ยื่นเช่าบางส่วนต่อปี		(ตารางเมตร/ปี)	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	
- ที่ยื่นเช่าบางส่วนต่อปีปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	6,336.00	5,736.00	616.62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- ที่ยื่นเช่าสามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตารางเมตร/ปี)	1,200.00	1,800.00	6,919.38	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	7,536.00	
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	190.00	195.70	201.57	207.62	213.85	220.26	226.87	233.68	240.69	247.91	255.34	263.00	270.89	279.02	287.39	296.01	304.89	314.01	323.47	333.28	
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%		
- รายได้จากพื้นที่เช่าภายในอาคาร		(บาท/ปี)	1,188,600	1,075,200	1,155,584	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	228,000	352,260	1,394,746	1,564,610	1,611,549	1,659,895	1,709,692	1,760,983	1,813,812	1,868,226	1,924,273	1,982,001	2,041,461	2,102,705	2,165,786	2,230,760	2,300,000	2,370,000	2,445,000		
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	1,416,600	1,427,460	1,510,330	1,564,610	1,611,549	1,659,895	1,709,692	1,760,983	1,813,812	1,868,226	1,924,273	1,982,001	2,041,461	2,102,705	2,165,786	2,230,760	2,300,000	2,370,000	2,445,000		
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-ent ภายในอาคาร		(บาท/ปี)	1,188,600	1,075,200	1,155,584	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
2.2) Permanent Lease Income - percentage rents																							
- Other (GP)		(บาท/ปี)	12,114,068	12,477,490	12,851,815	13,237,370	13,634,491	14,043,525	14,464,831	14,898,776	15,345,739	15,806,112	16,280,295	16,768,704	17,271,765	17,789,918	18,323,615	18,873,324	19,438,524	20,019,524	20,615,824	21,228,024	
Total Permanent Lease Income - percentage rents		(บาท/ปี)	12,114,068	12,477,490	12,851,815	13,237,370	13,634,491	14,043,525	14,464,831	14,898,776	15,345,739	15,806,112	16,280,295	16,768,704	17,271,765	17,789,918	18,323,615	18,873,324	19,438,524	20,019,524	20,615,824	21,228,024	
Total Permanent Rental Income		(บาท/ปี)	38,660,823	40,657,160	42,854,201	44,817,183	46,167,699	47,546,399	48,972,266	50,442,153	51,955,399	53,514,061	55,119,483	56,773,067	58,476,259	60,230,547	62,037,463	63,898,587	65,815,254	67,788,161	69,821,105	71,918,353	
PART 3: Temporary Lease Income																							
- Temporary Lease Income		18.5% of Total Income Part 2 @ y1 and increase 3%	7,152,252	7,366,820	7,587,824	7,815,459	8,049,923	8,291,421	8,540,163	8,796,368	9,060,259	9,332,067	9,612,029	9,900,390	10,197,401	10,503,324	10,818,423	11,142,976	11,477,265	11,819,524	12,167,265	12,520,024	
Total Temporary Lease Income		(บาท/ปี)	7,152,252	7,366,820	7,587,824	7,815,459	8,049,923	8,291,421	8,540,163	8,796,368	9,060,259	9,332,067	9,612,029	9,900,390	10,197,401	10,503,324	10,818,423	11,142,976	11,477,265	11,819,524	12,167,265	12,520,024	
Total Rental Income (Rent and Service)		(Part 1+2+3)	68,866,299	72,539,718	75,800,569	77,991,187	81,178,932	83,732,366	86,407,506	89,202,541	92,169,490	95,299,619	98,591,948	102,055,661	105,697,605	109,516,847	113,525,290	117,738,813	122,167,789	126,827,309	131,716,629	136,846,629	
PART 4: Other Income																							
- Other Income (รวมกำไรส่วนต่างค่าเช่าที่เหลือ)		5.5% of Total Income Part 2+3	2,519,719	2,641,319	2,774,311	2,894,795	2,981,639	3,071,088	3,163,221	3,258,118	3,355,861	3,456,537	3,560,233	3,667,040	3,777,051	3,890,363	4,007,074	4,127,286	4,251,108	4,381,648	4,514,015	4,648,309	
Total Other Income		(บาท/ปี)	2,519,719	2,641,319	2,774,311	2,894,795	2,981,639	3,071,088	3,163,221	3,258,118	3,355,861	3,456,537	3,560,233	3,667,040	3,777,051	3,890,363	4,007,074	4,127,286	4,251,108	4,381,648	4,514,015	4,648,309	
Total Revenue (รายรับรวม)		(Part 1+2+3+4)	71,386,018	75,181,037	78,574,881	80,885,982	84,160,571	86,803,455	89,570,727	92,460,659	95,525,351	98,948,487	102,752,181	106,922,955	111,474,656	116,423,314	121,742,363	127,466,129	133,618,93				