

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก"  
ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)  
ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1623-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 68-1-1623-GL-1

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวจอร์ ซิตี

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 7 กันยายน 2548 ถึง 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะ สำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัสต์สิน ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัสต์สิน : 406,000,000 บาท (สี่ร้อยหกล้านบาทถ้วน)**  
**ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี (9 ปี 10 เดือน 6 วัน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้า ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษา จรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

## สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	6
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	11
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568.....	17
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	18
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	18
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	19
3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	21
4.0 เอกสารสิทธิที่ดิน.....	26
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	26
4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ).....	27
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร.....	28
4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน.....	33
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	34
5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	35
5.1 ผังเมือง.....	35
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	36
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	37
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	37
8.0 การประเมินมูลค่า.....	40
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	40
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	55
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี.....	62
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	63
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	63
9.2 ขอสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	63
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	63

### ภาคผนวก

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

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ค่าพิกัด GPS	:	LAT: 14.000530 LON: 100.681199
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 7 กันยายน 2548 ถึง 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิทธิครอบครอง	:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า	:	บริษัท เจริญนคร จำกัด
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า / ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
ภาระจำนอง	:	ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ ในที่ดิน และอาคาร	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ 3.1)
ข้อสมมติฐาน / เงื่อนไข	:	1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ 2. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงข้อมูลบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้ - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง

- ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างถึง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
- อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างถึงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างถึงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี ( 10 ปี 9 เดือน 11 วัน) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 406,000,000 บาท (สี่ร้อยหกล้านบาทถ้วน)

(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี (9 ปี 10 เดือน 6 วัน)

หมายเหตุ บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์  
**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**

## เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัด อยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัทซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นการรับประกัน บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

## 1.0 บทนำ

### การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 7 กันยายน 2548 ถึง 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรังสิตบุรี จังหวัดปทุมธานี และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นสิทธิการเช่าระยะยาวภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 9.85 ปี 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 ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

### วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

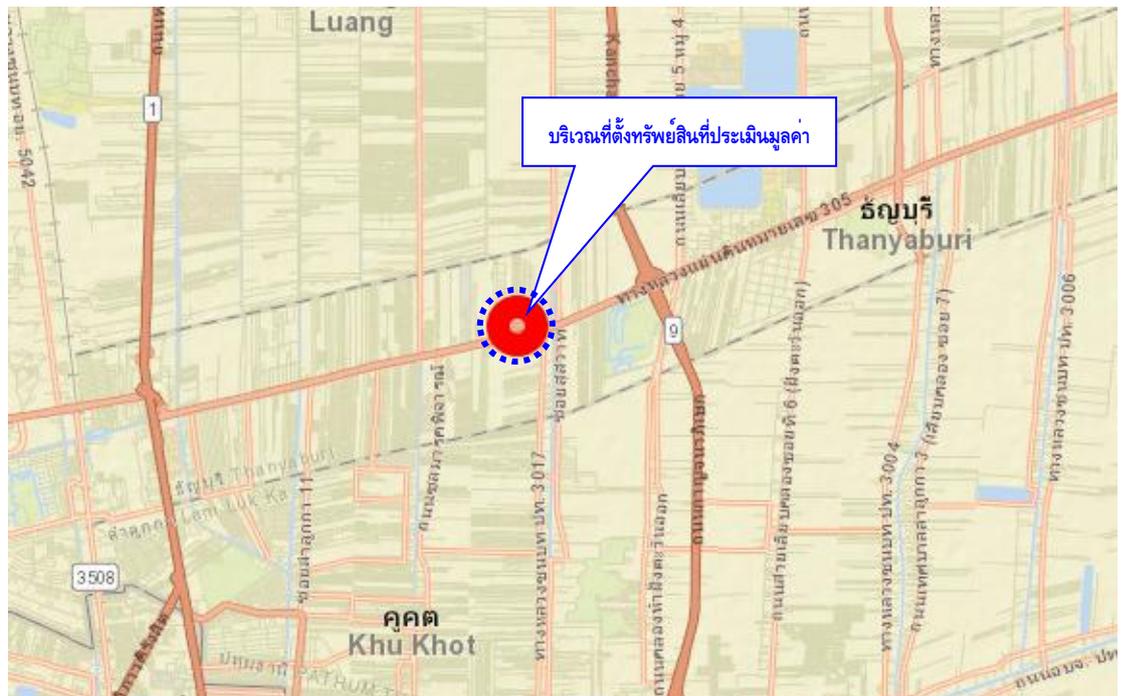
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568

## 2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยมีระยะห่างจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 2.50 กิโลเมตร และมีระยะห่างจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ไปทางทิศตะวันออกประมาณ 7.00 กิโลเมตร ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงยี่โถ ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

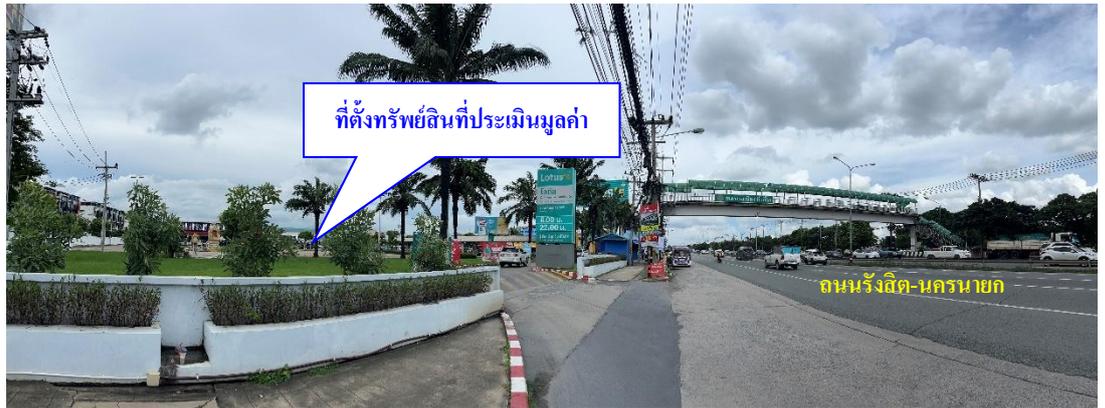
- ห่างจาก	ที่ว่าการอำเภอรัญบุรี	ระยะทางประมาณ	5.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	สำนักงานเทศบาลตำบลบึงยี่โถ	ระยะทางประมาณ	1.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	สนามกีฬาบางกอกกล๊าส	ระยะทางประมาณ	100.00 เมตร
- ห่างจาก	วัดเขียนเขต	ระยะทางประมาณ	400.00 เมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก

## 2.2 การเช่าออก

- ◆ ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ผิวจราจรจร เป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน ที่มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 20.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 50.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## 2.3 สภาพแวดล้อม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ ห้างร้านต่างๆ โชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ สำหรับการี่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ วัดเขียนเขต ศูนย์วัสดุก่อสร้าง ไทวัสดุ รังสิต-คลองสี่ มาร์เก็ตวิลเลจ รังสิต หมู่บ้านสถาพร หมู่บ้านภัสสร 4 มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต เป็นต้น

## 2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้ ได้แก่

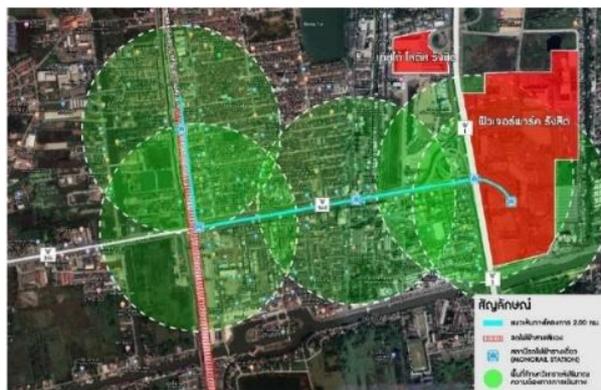
**กร.ก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเบา 3 สาย** ทางรถไฟฟ้าสายสีแดงบางซื่อ-รังสิต และสายสีเขียว หมอชิต-คูคต ขยายเส้นทางเชื่อมเข้าจังหวัด

การลงทุนรถไฟฟ้า 3 เส้นทางจะเพิ่มศักยภาพการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีจากแนวราบสู่แนวสูง อีกทั้งยังช่วยให้ราคาที่ดินขยับสูงขึ้นหากรถไฟฟ้าก่อสร้างเปิดให้บริการโดยเฉพาะตั้งแต่ท่าเร้งสิตคลอง 3 -คลอง 6 ที่มีการพัฒนาเกิดขึ้นมากและการพัฒนาขยายออกไปถึงคลอง 15 ขณะการลงทุนประเมินว่าจะใช้งบประมาณกว่า 5,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นงบประมาณของท้องถิ่นและสามารถพัฒนาได้ภายในไม่เกิน 2-5 ปีนับจากนี้รถไฟฟ้ารางเบา 3 เส้นทางประกอบด้วย

สายที่ 1 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดงสถานีรังสิต-ตลาดรังสิต-พิวเจอร์พาร์ครังสิต ระยะทาง 2 กิโลเมตร

สายที่ 2 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต-ถนนเสมาฟ้าคราม-ถนนรังสิต-นครนายก-พิวเจอร์พาร์ครังสิต ระยะทาง 9.3 กิโลเมตร

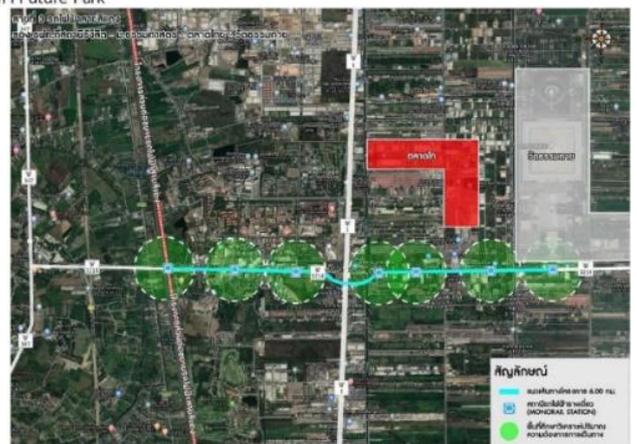
สายที่ 3 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์-ตลาดไท-วัดธรรมกาย ระยะทาง 6 กิโลเมตร



รูปที่ 1 เส้นทางที่ 1 สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง(สถานีรังสิต)- ศูนย์การค้า Future Park



รูปที่ 2 เส้นทางที่ 2 สถานีรถไฟฟ้าสายสีเขียว(สถานีคูคต) - ศูนย์การค้า Future Park



รูปที่ 3 เส้นทางที่ 3 สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง(สถานีรังสิต)- วัดธรรมกาย

รูปแบบโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเบา 3 สาย

**โครงการทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3)**

กรมทางหลวง(ทล.) สรุปลผลการศึกษาโครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาสำรวจและออกแบบทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3) ที่อาคารศาลารักษ์ปทุม อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี โครงการมีจุดเริ่มต้นบริเวณจุดตัด ทล.346 กม. 6+299 จุดสิ้นสุดบริเวณจุดตัด ทล.346 กม.28+446 ระยะทาง 20.9 กิโลเมตร (กม.) แนวเส้นทางอยู่พื้นที่ 11 ตำบล 2 อำเภอ จ.ปทุมธานี ประกอบด้วย ต.คลองพระอุดม ต.คูบางหลวง ต.ลาดหลุมแก้ว ต.ระแหง และ ต.หน้าไม้ อ.ลาดหลุมแก้ว ต.สวนพริกไทย ต.บ้านกลาง ต.บางปรอก ต.บางหลวง ต.บ้านฉาง และ ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี เป็นทางหลวงแนวใหม่ขนาด 6 ช่องจราจร แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ตอน ดังนี้โครงการตอนที่ 1 ช่วง กม.ที่ 0+000 ถึง กม.ที่ 10+670 ระยะทาง 10.67 กม. จุดเริ่มต้นบริเวณ ทล.346 (สายต่างระดับรังสิต-พนมทวน) ระหว่างทางแยกบ้านกลางและทางแยกเทคโนปทุมธานี แนวเส้นทางทิศทางมุ่งหน้าตะวันตก มีสะพานปทุมธานี 3 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ตัดผ่านและเชื่อมต่อกับถนนปทุมธานีสายในทางหลวง 307 ผ่านคลองบางหลวง, คลองบางโพธิ์ใต้, ถนนก้านเนียม, ถนนซอยวัดไพร่ฟ้า แล้วบรรจบเข้ากับถนนราชพฤกษ์ ส่วนต่อขยายที่ทางแยกต่างระดับไพร่ฟ้า ตลอดแนวเส้นทางโครงการตอนที่ 1 จะก่อสร้างถนนพื้นราบประมาณ 2.99 กม., ก่อสร้างสะพานและทางยกระดับ 7.68 กม. ทางกลับรถ 11 แห่ง โครงการตอนที่ 2 ช่วง กม.ที่ 10+670 ถึง กม.ที่ 20+904 ระยะทาง 10.23 กม. เป็นเส้นทางต่อเนื่องจากจุดสิ้นสุดโครงการตอนที่ 1 แนวเส้นทางทิศทางมุ่งหน้าตะวันตก (บางปะอิน-บางบัวทอง-บางขุนเทียน) ตัดผ่านและเชื่อมต่อกับถนนวงแหวนตะวันตกที่ทางแยกต่างระดับบางโพธิ์ใต้ ตัดผ่านคลองพระอุดม ถนนเทศบาลลาดหลุมแก้ว แล้วเข้าบรรจบกับทางหลวง 346 ในเขต อ.ลาดหลุมแก้วที่ทางแยกต่างระดับระแหง จุดสิ้นสุดโครงการฯ ตลอดแนวเส้นทางโครงการตอนที่ 2 จะก่อสร้างถนนพื้นราบ 6.58 กม., ก่อสร้างสะพานและทางยกระดับ 3.65 กม. ทางกลับรถ 8 แห่ง

โครงการนี้มีงบประมาณ 26,914.25 ล้านบาท แบ่งเป็น งบประมาณค่าก่อสร้าง 19,164.75 ล้านบาท และ งบประมาณค่าเวนคืน 7,749.50 ล้านบาท จำนวนที่ดิน 964 แปลง ขนาดพื้นที่ 775 ไร่ ได้แก่ ตอน 1 ที่ดิน 502 แปลง ขนาดพื้นที่ 379 ไร่ และโครงการตอน 2 ที่ดิน 462 แปลง ขนาดพื้นที่ 396 ไร่. รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้วเสร็จ ส.ค. 66 แล้วส่งรายงาน EIA ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) พิจารณาเห็นชอบ และเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบโครงการ คาดแล้วเสร็จในปี 67 จัดกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการในปี 68-69 เริ่มก่อสร้างปี 70-72 เปิดใช้งานได้ปี 73 ระยะเวลาสร้าง 3 ปี



รูปแบบโครงการทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3)

## 2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

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

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 และในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ มากขึ้นหลังการเร่งส่งออกสินค้าหมดไป การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวปรับลดลงแต่สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงเป็นปัจจัยที่ช่วยพยุงให้รายรับภาคท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ ขณะที่ธุรกิจส่วนหนึ่งยังถูกกดดันจากสินค้านำเข้าและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจึงพยายามปรับตัวเพื่อรับมือความท้าทายอย่างต่อเนื่องและเสนอแนะมาตรการภาครัฐที่ตรงจุด



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

หมายเหตุ: \* ข้อมูลจริง

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และประมาณการโดย ธปท.

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2568 ณ เดือนกรกฎาคม 2568



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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

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

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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



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

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

\* ข้อมูลจริง

ที่มา: กรมศุลกากร และกระทรวงพาณิชย์ คำนวณและประมาณการโดย ธปท.

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

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

ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมา ปัจจุบันกำลังเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน จากปัจจัยทางเศรษฐกิจของโลก ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลง และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มองไปข้างหน้า การยกระดับความสามารถในการท่องเที่ยวของไทย โดยเฉพาะการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของภาคการท่องเที่ยว จึงเป็นโจทย์สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

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

หมายเหตุ: \* ข้อมูลจริงซึ่งมีการปรับข้อมูลย้อนหลัง

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

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คำนวณโดย สปท.

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



ราคาพลังงานและอาหารสดมีความหนืดต่ำ (low persistence) สามารถเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้เร็ว ทำให้ผลของ shock ต่อราคาไม่ค้างอยู่นาน



เมื่อพิจารณาหมวดเงินเพื่อพื้นฐาน (หมวด Core) พบว่าราคาสินค้าบางประเภทที่ครัวเรือนบริโภคเป็นประจำปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง



หมายเหตุ: ( ) แสดงน้ำหนักในดัชนีราคาเงินเพื่อพื้นฐาน 2566; \* Inflation persistence แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลอง AR1 โดยใช้ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อรายเดือน (%QoQ sa) ตั้งแต่ 2545-2568  
 1/ ดัชนีราคาหมวด Non-core ได้แก่ อาหารสด น้ำมันเชื้อเพลิง ไฟฟ้า ก๊าซหุงต้ม  
 2/ กลุ่มที่ราคาปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เช่น อาหารสำเร็จรูป เครื่องประกอบอาหาร เครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์; 3/ กลุ่มที่ราคาปรับเปลี่ยนแปลง เช่น ค่าเช่าบ้าน รถยนต์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ฯลฯ ค่าจ้างคนครัว เครื่องนุ่งห่ม ค่าพิงโรงแรม

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธปท.

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

**ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ**

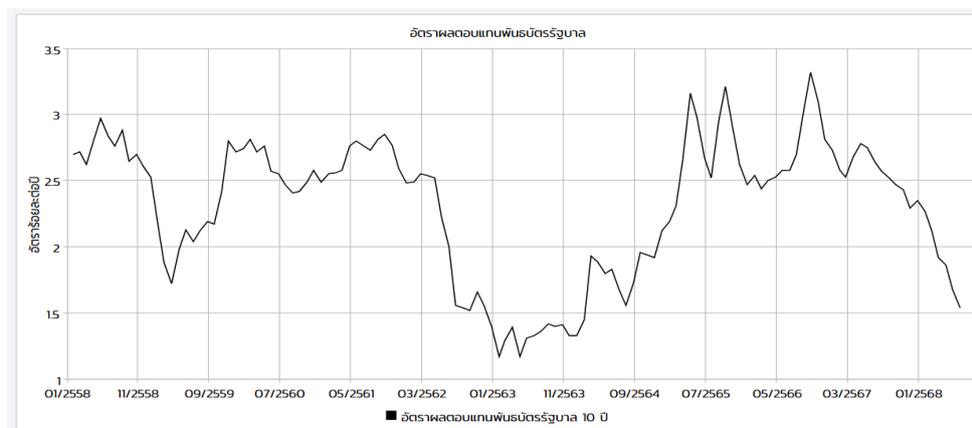
% YoY	2567*	2568	2569
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-3.2	-1.3
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	1.2	1.6

หมายเหตุ: \* ข้อมูลจริง

เงินเฟ้อต่ำในปัจจุบันไม่กระทบเสถียรภาพด้านราคาและไม่ได้เป็นอุปสรรคต่อเศรษฐกิจ โดยเป็นการปรับลดลงของราคาสินค้าในหมวดพลังงานและอาหารสด ซึ่งมักเกิดขึ้นชั่วคราว และไม่กระจายเบ็ดเสร็จกว้าง 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 อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยปรับตัวลดลงตามทิศทางตลาดพันธบัตรต่างประเทศ แนวโน้มอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทย ปี 2568 อาจลดลงอีกจากความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจและโอกาสที่จะเห็นอัตราดอกเบี้ยนโยบายของไทยปรับลดลงอีกในระหว่างปี โดยคาดว่าอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยอายุ 10 ปี จะปรับลดลงมาที่ร้อยละ 2.10 ณ สิ้นปี 2568 ตามสัญญาณดอกเบี้ยนโยบาย ซึ่งมองว่า กนง. มีโอกาสปรับลดลงอีก 1 ครั้งในช่วงครึ่งหลังของปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยอาจเผชิญกับความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะโตต่ำกว่าคาดจากผลกระทบต่อสงครามการค้าที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าหลักของไทยอย่างจีนและสหรัฐฯ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมในประเทศเผชิญกับความกดดันจากปัญหาเชิงโครงสร้าง ภาวะการแข่งขันสูง และข้อจำกัดด้านกำลังซื้อของตลาดในประเทศ สำหรับปัจจัยที่ต้องติดตามจะอยู่ที่แนวโน้มการออกพันธบัตรรัฐบาลในระยะข้างหน้า ซึ่งอาจทำให้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในบางช่วงตามสัญญาณความต้องการกู้เงินของภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่อาจเทียบเท่ากับช่วงกระตุ้นเศรษฐกิจหลังโควิด-19 โดยในปีงบประมาณ 2568 รัฐบาลมีความต้องการกู้เงินจำนวน 2.7 ล้านล้านบาท (เป็นการก่อหนี้ใหม่ 1 ล้านล้านบาท และเป็นการบริหารหนี้เดิม 1.7 ล้านล้านบาท) โดยคาดว่า เป็นการกู้ผ่านการออกพันธบัตรรัฐบาลประมาณ 1.3 ล้านล้านบาท

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

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

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย(The Thai Bond Market Association)

## 2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม / ธุรกิจร้านค้าปลีก

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

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

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

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

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

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

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

ทั้งนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้บริโภคยังระมัดระวังการใช้จ่าย แม้จะเป็นสินค้าที่จำเป็นก็ตาม ผู้ประกอบการจึงอาจพิจารณาใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับผู้บริโภคที่เน้นการใช้จ่ายแบบประหยัด และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่แม้อาจจะด้อยกว่า แต่ตอบโจทย์ความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพและความงาม เป็นอีกหนึ่งกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการดูแลสุขภาพ และการแพทย์เชิงป้องกันที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยพบว่าผู้เล่นรายใหญ่มีการเปิดสาขาใหม่ รวมถึงขยายช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์มากขึ้น

ส่วนกลุ่มห้างสรรพสินค้า เป็นกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่มีแนวโน้มเผชิญกับความท้าทายสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ ทั้งความเสี่ยงด้านอุปสงค์จากกำลังซื้อที่เปราะบาง และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป รวมถึงความเสี่ยงด้านอุปทานจากคู่แข่งในตลาดที่มากขึ้น

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

ดังนั้น กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ขายสินค้าเฉพาะทาง อย่างกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสินค้าแฟชั่น ควรเน้นการปรับตัวด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีเอกลักษณ์และคุณภาพสูง เพื่อดึงดูดลูกค้าที่ยินดีจ่ายเพื่อสินค้าที่มีคุณภาพและมีความยั่งยืน

ส่วนประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังคงเป็นกระแสหลักที่ภาคธุรกิจต้องให้ความสำคัญอย่างจริงจังด้วย เนื่องจากได้รับความนิยมมากขึ้นจากทุกภาคส่วน นอกจากนี้การพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญในการปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน โดยผู้บริโภคชาวไทยสนใจเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

เทรนด์การค้าปลีกในปี 2568 จะเน้นการผสมผสานเทคโนโลยีล้ำสมัยเข้ากับการสร้างประสบการณ์ที่เป็นส่วนตัวและ มีความหมายสำหรับลูกค้า ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลง โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการทั้งความสะดวกสบาย ความเป็นส่วนตัว และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

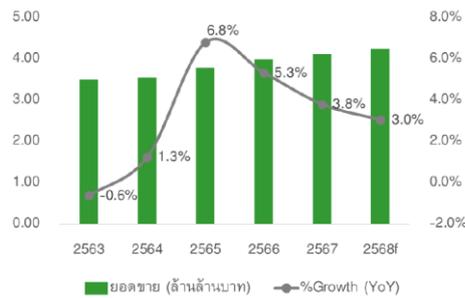
- 1) AI และ Machine Learning จะมีบทบาทสำคัญในการยกระดับประสบการณ์ของลูกค้ามากขึ้น ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาจนถึงตอนนี้ AI และ Machine Learning ก็นับว่าดีขึ้น แต่ในปี 2568 สองสิ่งนี้จะกลายเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจค้าปลีกสามารถมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค ความชอบ และความต้องการของลูกค้าแต่ละรายอย่างแม่นยำ ทำให้สามารถนำเสนอสินค้าและบริการที่ตรงใจลูกค้าได้มากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ AI ยังช่วยในการจัดสต็อกสินค้าให้มีประสิทธิภาพ โดยสามารถคาดการณ์ความต้องการของตลาดและปรับปริมาณสินค้าให้เหมาะสม ลดปัญหาสินค้าขาด หรือ ล้นสต็อก ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มกำไรให้กับธุรกิจได้

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

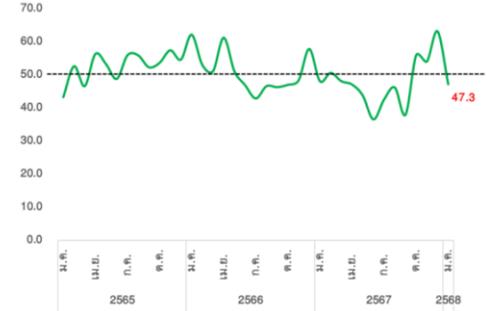
ที่มา : <https://www.bangkokbiznews.com/business>

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

แนวโน้มยอดขายและการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีก



ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI)



ที่มา: NESDC, BOT, สมาคมผู้ค้าปลีกไทย คาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

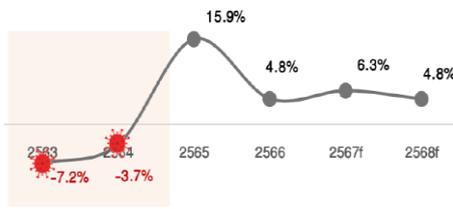
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ขยับขึ้นไปเกินที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายลงจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่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

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ

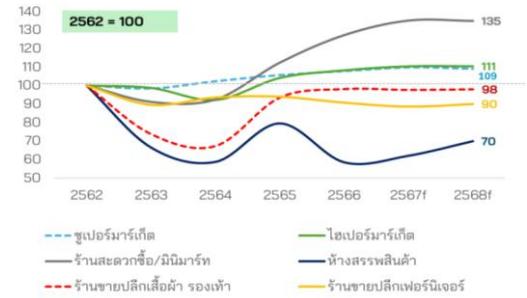


ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค่าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ Segment



ที่มา: DBD, SET รวบรวมและประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

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

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

## 2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568

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

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

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

ที่มา / ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) และแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

### 3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

#### 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 7 กันยายน 2548 ถึง 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ได้แก่

- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วรอบโครงการ
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

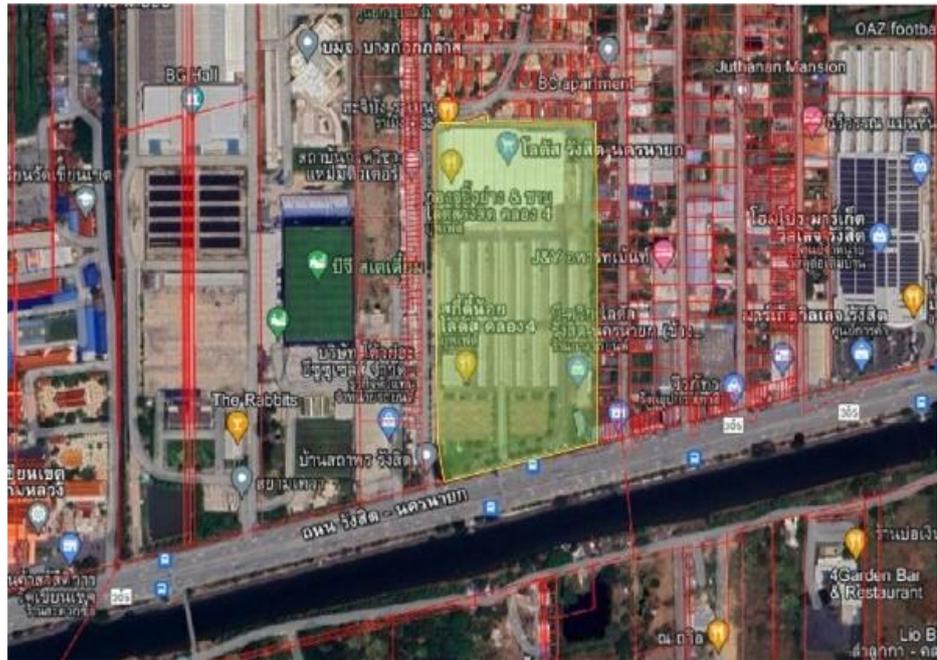
#### ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,890.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	758.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	489.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	829.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,115.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,396.76
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / อื่นๆ	1,122.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,538.16
รวม	15,137.92

### 3.2 รายละเอียดที่ดิน

#### 3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงเสมอกันผ่านด้านหน้า ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ ติดถนนรังสิต-นครนายก ยาวประมาณ 162.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินยาวเข้าไปจนสุดเขตที่ดินประมาณ 341.00 เมตร



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า  
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

### 3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	172.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ถนนรังสิต - นครนายก (ทล.305)	ประมาณ	155.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	308.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ซอยหมู่บ้านสภาพร	ประมาณ	310.00	เมตร

### 3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก"

### 3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

### 3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

### 3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงอื่นๆ แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

#### สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนที่ 1 (ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง	: ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 46094
<u>รายละเอียดของอาคาร</u>	
ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น
ขนาด (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 96.35 x 146.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	: พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 22,654.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: ประมาณ 20 ปี
สภาพการก่อสร้าง	: ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ดี
สภาพสิ่งปลูกสร้าง	: ปานกลาง
<u>ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง</u>	
โครงสร้าง	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	: โครงเหล็ก มุงด้วยแผ่นเมทัลชีท บุด้วยฉนวนกันความร้อน
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องผิวกันลื่น คอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า) และคอนกรีตขัดมัน
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังคอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า)
ฝ้าเพดาน	: ฝ้ายิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และท้องพื้นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี
ประตู	: บานเปิดเหล็กหนไฟ บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระจกเปลือย
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียมติดตาย บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น / ผนัง กระจกเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	: อ่างล้างหน้า กระจกเงา โถปัสสาวะ สุขภัณฑ์ชนิดนั่งราบแบบชักโครก สายชำระ ราวจับสำหรับคนชรา และผู้พิการ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด และ บันไดเลื่อน (ขึ้น-ลง) จำนวน 2 ชุด

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

- ชั้นที่ 1 แบ่งออกเป็น : ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ห้องน้ำชาย-หญิง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง
- ชั้นที่ 2 แบ่งออกเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน ห้องงานระบบต่างๆ ห้องน้ำชาย-หญิง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด  
- เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 1,256 KVA จำนวน 1 ชุด
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) ขนาด 450 ตัน จำนวน 2 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)  
- ตู้สายน้ำดับเพลิง  
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร  
- Sprinkler  
- Smoke detector และ Heat Detector  
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ  
- กล้องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อบำบัดน้ำเสีย
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)  
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)  
- จอแสดงผล (Monitor)  
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

**สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย**

2. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 20 ปี
2.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.50 x 75.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	938.00 ตารางเมตร/หลัง
2.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 75.00 เมตร/หลัง
จำนวน 5 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	600.00 ตารางเมตร/หลัง
จำนวน 5 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	3,000.00 ตารางเมตร
2.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 60.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	480.00 ตารางเมตร
2.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.50 x 52.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	650.00 ตารางเมตร
2.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 52.00 เมตร
จำนวน 3 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	416.00 ตารางเมตร
จำนวน 3 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	1,248.00 ตารางเมตร
2.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 15.00 เมตร
จำนวน 2 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	120.00 ตารางเมตร
จำนวน 2 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	240.00 ตารางเมตร
2.7 หลังที่ 7	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 37.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	296.00 ตารางเมตร/หลัง
3. ที่จอดรถยนต์(หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 20 ปี
3.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 18.00 x 55.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	990.00 ตารางเมตร/หลัง
4. ถนนและลานคอนกรีต	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 20 ปี
		พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	31,000.00 ตารางเมตร
		โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร	
5. รั้วโครงการ สูง 2.00 เมตร	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 20 ปี
		พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	1,580.00 เมตร
		รั้วคอนกรีต	
6. ป้ายโครงการและป้ายโฆษณา	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 20 ปี
		จำนวน 1 ชุด	
		โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร	

**การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ**

**ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง**

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)  
 เลขที่ : 55/2547  
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร  
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 46094  
 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด  
 เป็นอาคาร : 1) ค.ส.ล.ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม  
 2) ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้ายเพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาและป้ายบอกทาง  
 3) ทางเดิน ร้ว ท่อระบายน้ำ  
 ออกให้ ณ วันที่ : 18 สิงหาคม 2547
- 2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)  
 เลขที่ : 56/2547  
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร  
 ทำการ : ดัดแปลงอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 46094  
 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด  
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม พื้นที่ 25,158 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน พื้นที่ 4,250 ตารางเมตร  
 ออกให้ ณ วันที่ : 25 สิงหาคม 2547
- 3) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)  
 เลขที่ : 41/2548  
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร  
 ทำการ : ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ 56/2547 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2547  
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม โดยมีที่จอดรถ ที่กั้บรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน  
 ออกให้ ณ วันที่ : 10 พฤษภาคม 2548

**เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ**

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการ วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณสุขโรค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคาร ที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการ ก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้าง โดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่าง อื่นๆ ในรายงาน

## 4.0 เอกสารสิทธิที่ดิน

### 4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 IV 8048-16 และ 8046-4 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	46094	200	3824	33	2	71.5
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				33	2	71.5
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน				33	2	00.0

กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว

ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท เฉลิมนคร จำกัด

ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่าง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)

(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

#### 4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)

##### รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2547
	:	- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท เจริญนคร จำกัด
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตราพีวเจอร์ ซิตี้
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	7 กันยายน 2548
วันที่โอนสิทธิ	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	6 กันยายน 2578
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 9.85 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิ	:	212,826,489.34 บาท
การเช่า	:	
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 184,462,139.93 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

### 4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

#### รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555

ผู้ให้เช่า	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
ผู้เช่า	: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาเช่า	: มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)
วันเริ่มต้นสัญญา	: 13 มีนาคม 2555
พื้นที่เช่าตามสัญญา	: รายละเอียด
	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket 7,956.00
	พื้นที่ Back Offices 758.00
	พื้นที่ Maintenance 489.00
	พื้นที่ Warehouse 829.00
	พื้นที่ Food Court 1,115.00
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	795,588	88,768	884,356
2	795,588	88,768	884,356
3	795,588	88,768	884,356
4	875,147	97,644	972,791
5	875,147	97,644	972,791
6	875,147	97,644	972,791
7	962,661	107,409	1,070,070
8	962,661	107,409	1,070,070
9	962,661	107,409	1,070,070
10	1,058,928	118,150	1,177,078
11	1,058,928	118,150	1,177,078
12	1,058,928	118,150	1,177,078
13	1,164,820	129,965	1,294,785
14	1,164,820	129,965	1,294,785
15	1,164,820	129,965	1,294,785
16	1,281,302	142,961	1,424,263
17	1,281,302	142,961	1,424,263

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
18	1,281,302	142,961	1,424,263
19	1,409,433	154,257	1,566,690
20	1,409,433	154,257	1,566,690
21	1,409,433	154,257	1,566,690
22	1,550,376	172,983	1,723,359
23	1,550,376	172,983	1,723,359
24	1,550,376	172,983	1,723,359
25	1,705,414	190,281	1,895,695
26	1,705,414	190,281	1,895,695
27	1,705,414	190,281	1,895,695
28	1,875,955	209,309	2,085,078
29	1,875,955	209,309	2,085,078
30	1,875,955	209,309	2,085,078

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาบริการ (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,193,382	133,151	1,723,359
2	1,193,382	133,151	1,723,359
3	1,193,382	133,151	1,723,359
4	1,312,720	146,466	1,459,186
5	1,312,720	146,466	1,459,186
6	1,312,720	146,466	1,459,186
7	1,443,992	161,113	1,605,105
8	1,443,992	161,113	1,605,105
9	1,443,992	161,113	1,605,105
10	1,588,391	177,224	1,765,615

**รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558**

ผู้ให้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

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

วันเริ่มต้นสัญญา : 16 กรกฎาคม 2558

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket 7,890.00

พื้นที่ Food Court 1,115.00

พื้นที่ Back Offices 758.00

พื้นที่ Maintenance 489.00

พื้นที่ Warehouse 829.00

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	795,588	88,768	884,356
2	795,588	88,76	884,356
3.1	795,588	88,768	884,356
	(4 ธ.ค.57 - 31 พ.ค.58)		
3.2	788,964	88,768	877,732
	(1 มิ.ย.58 - 3 ธ.ค.58)		
4	867,861	97,644	965,505
5	867,861	97,644	965,505
6	867,861	97,644	965,505
7	954,647	107,409	1,062,056
8	954,647	107,409	1,062,056
9	954,647	107,409	1,062,056
10	1,050,111	118,150	1,168,261
11	1,050,111	118,150	1,168,261
12	1,050,111	118,150	1,168,261
13	1,155,122	129,965	1,285,087
14	1,155,122	129,965	1,285,087
15	1,155,122	129,965	1,285,087
16	1,270,635	142,961	1,413,596
17	1,270,635	142,961	1,413,596
18	1,270,635	142,961	1,413,596

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	1,397,698	157,257	1,554,955
20	1,397,698	157,257	1,554,955
21	1,397,698	157,257	1,554,955
22	1,537,468	172,983	1,710,451
23	1,537,468	172,983	1,710,451
24	1,537,468	172,983	1,710,451
25	1,691,215	190,281	1,881,496
26	1,691,215	190,281	1,881,496
27	1,691,215	190,281	1,881,496
28	1,860,336	209,309	2,069,645
29	1,860,336	209,309	2,069,645
30	1,860,336	209,309	2,069,645

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า(และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปีตลอด ระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,193,382	133,151	1,326,533
2	1,193,382	133,151	1,326,533
3.1	1,193,382	133,151	1,326,533
3.2	1,183,446	133,151	1,316,597
4	1,301,791	146,466	1,448,257
5	1,301,791	146,466	1,448,257
6	1,301,791	146,466	1,448,257
7	1,431,970	161,113	1,593,083
8	1,431,970	161,113	1,593,083
9	1,431,970	161,113	1,593,083
10	1,575,167	177,224	1,752,391

**บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565**

ผู้ให้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี

วันที่เริ่มต้น : 4 มีนาคม 2565

สัญญา

ถึงวันที่ : 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาการต่ออายุครั้งแรก)

พื้นที่เช่าตามสัญญา : ราชอาณาจักรไทย ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,050,111	118,150	1,168,261
2	1,050,111	118,150	1,168,261
3	1,155,122	129,965	1,285,087
4	1,155,122	129,965	1,285,087
5	1,155,122	129,965	1,285,087
6	1,270,635	142,961	1,413,596
7	1,270,635	142,961	1,413,596
8	1,270,635	142,961	1,413,596
9	1,397,698	157,257	1,554,955
10	1,397,698	157,257	1,554,955

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปีการปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า(และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปีตลอด ระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,575,167	177,224	1,752,391
2	1,575,167	177,224	1,752,391
3	1,732,684	194,946	1,927,630
4	1,732,684	194,946	1,927,630
5	1,732,684	194,946	1,927,630
6	1,905,952	214,441	2,120,393
7	1,905,952	214,441	2,120,393
8	1,905,952	214,441	2,120,393
9	2,096,547	235,885	2,332,432
10	2,096,547	235,885	2,332,432

#### 4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากรูปแบบแผนที่ ทิศทางที่ตั้งรูปที่ดิน และรูปถ่ายทางอากาศ (Google Earth) และผู้นำชี้ แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

#### 4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้ คือ

##### ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	46094	13,400.0	20,500	274,700,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวมเท่ากับ				274,700,000

##### ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)			
			ตารางเมตรละ	อายุ	ค่าเสื่อม	ราคาทุนทรัพย์
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	22,654.00	7,800	20 ปี	30%	123,690,840.00
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	6,452.00	2,600	20 ปี	55%	7,548,840.00
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	990.00	2,600	20 ปี	55%	1,158,300.00
4	ถนนและลานคอนกรีต	32,400.00	900	20 ปี	55%	13,122,000.00
5	รั้วโครงการ	1,580.00	2,050	20 ปี	55%	1,457,550.00
6	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	253.00	8,050	20 ปี	55%	916,492.50
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง		64,329.00				147,894,022.50

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

## 5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเมืองลาลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ 3.1)



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ  
ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
6. คลังสินค้า
7. โรงฆ่าสัตว์
8. กำจัดมูลฝอย
9. ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายก ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาธูปะเตมีย์) - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองทกวาสายล่าง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองทกวาสายล่างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขใดๆ

## 6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

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

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้อย่างดีที่สุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

## 7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

### 7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

#### 7.1.1 วิธีรายได้ PROFIT RENT METHOD /วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

**หลักการ PROFIT RENT METHOD**

ตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตรฐานสากล สำหรับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า ในกรณีประเมินมูลค่าให้แก่ผู้เช่า กล่าวคือมูลค่าในแง่ผู้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีผลต่างในการให้เช่าช่วง ระหว่างค่าเช่าตลาด กับค่าเช่าตามสัญญา หรืออีกในกรณีหนึ่ง คือมูลค่าผลต่างที่เกิดจากดำเนินกิจการ การพัฒนาโครงการ แล้วปล่อยให้เช่า หรือเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ โดยหลักเกณฑ์ ดังกล่าวสามารถ แสดงในรูปแบบของตารางได้ดังนี้

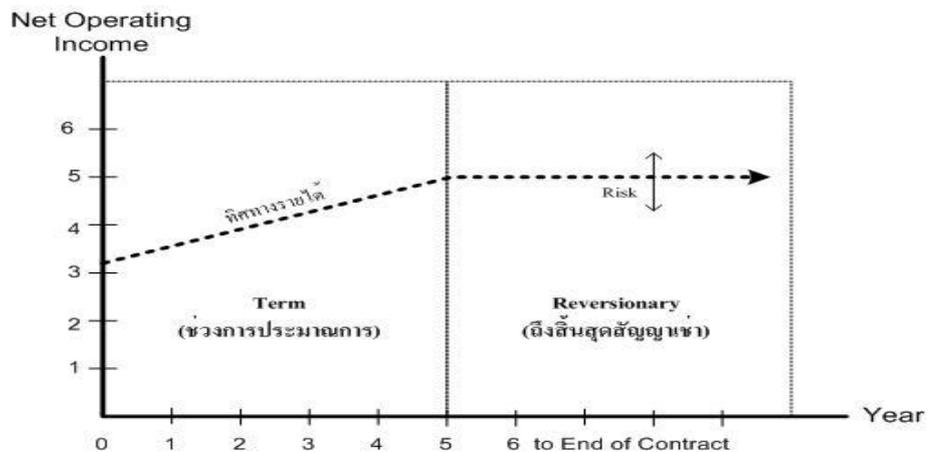
Year	Market Rent (Rent Received)	Contract Rent (Rent Paid)	Profit Rent (A - B)
1	A	B	C
2	A	B	C
3	A	B	C
4	A	B	C
5	A	B	C

Year	Profit Rent ( C )	PV at X% (Present of 1 Baht) = D	Present Value (C x D)
1	C	$1 / (1+X\%)^0$	E1
2	C	$1 / (1+X\%)^1$	E2
3	C	$1 / (1+X\%)^2$	E3
4	C	$1 / (1+X\%)^3$	E4
5	C	$1 / (1+X\%)^4$	E5
Valuation			E1+E2+E3+E4+E5

วิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

**หลักการ TERM AND REVERSIONARY**

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



เนื่องการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทาง และ ความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และ ในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

**7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST APPROACH)**

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

### 7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

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

## 8.0 การประเมินมูลค่า

### 8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

#### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขารังสิต คลอง 6  
ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี  
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00	1	1,500.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-577-6200 ฝ่ายขาย		

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2**

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3**

ชื่อโครงการ : มาเก็ตวิลเลจ รังสิต (Market Village Rangsit)  
 ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โก อำเภอัญมบุรี จังหวัดปทุมธานี  
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	25.00	1	1,500.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-481-5050 066-121-4740 ฝ่ายขาย		

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4**

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5**

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
5.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,500.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02 000 8415 ฝ่ายขาย		

**การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด**

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 1,500 ถึง 3,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บีกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขารังสิต คลอง 6	ร้านค้า	10.00	1,500.00
2	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต	ร้านค้า	20.00	3,000.00
3	มาเก็ตวิลเลจ รังสิต	ร้านค้า	25.00	1,500.00
4	บีกซี ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต	ร้านค้า	20.00	2,500.00
5	แม็คโครรังสิต	ร้านค้า	20.00	1,500.00

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

**ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Fix-rent) / Shop**

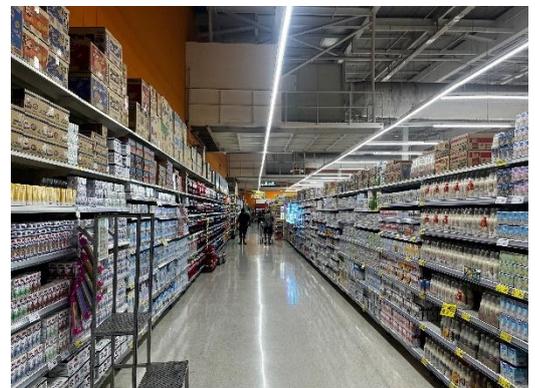
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	6.93 - 562.00	10.00	20.00	20.00			
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	1	1			
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,500	3,000	1,500			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,400	2,300	1,400			
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-			
ปรับปรุงจ่ายด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-			
ราคาหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,400	2,300	1,400			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-10%	(230)	0%	-	
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	0%	-	0%	-	
รูปแบบโครงการ	%		0%	-10%	(230)	0%	-	
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	0%	-	0%	-	
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	0%	-	0%	-	
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	0%	-	0%	-	
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		-10%	(140)	-15%	(345)	-5%	(70)
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	-10%	(230)	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-10%	(140)	-45%	(1,035)	-5%	(70)
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,400	2,300	1,400			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-10.00%	-45.00%	-5.00%			
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,260	1,265	1,330			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	240.00%	90.00%	55.00%	95.00%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	37.50%	22.92%	39.58%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,289	473	290	526			
<b>มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน</b>	<b>ตารางเมตรละ</b>	<b>1,300 บาทต่อเดือน</b>						

### 8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 15,137.92 ตารางเมตร สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,890.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	758.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	489.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	829.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,115.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,396.76
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / อื่นๆ	1,122.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,538.16
รวม	15,137.92



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ.(%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 01</u>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	9,966.00	9,966.00	100.00%	ตามสัญญาฯ
- พื้นที่ Food Court	1,115.00	1,115.00	100.00%	ตามสัญญาฯ
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,396.76	1,057.61	75.70%	1,318.37
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร	1,122.00	1,122.00	100.00%	219.27
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,538.16	1,215.85	79.00%	ตามงบฯ
<b>Total</b>	<b>15,137.92</b>	<b>14,476.46</b>	<b>95.63%</b>	

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

**แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้**

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

**ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้**

**ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)**

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	34,653,672.00	34,653,672.00	37,802,316.45	38,119,044.00	38,119,044.00	41,582,540.90
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	289.77	289.77	316.09	318.74	318.74	347.70
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,898,932.00	3,898,932.00	4,253,188.71	4,288,824.00	4,288,824.00	4,678,505.29
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	291.40	291.40	317.88	320.54	320.54	349.66

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(10.20 เดือน)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	41,930,940.00	41,930,940.00	45,740,796.41	39,205,430.94
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	350.62	350.62	382.47	385.68
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)		(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)		
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	4,717,704.00	4,717,704.00	5,146,358.87	4,411,056.30
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	352.59	352.59	384.63	387.85

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - 9	ปีที่ 10
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(10.2 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	8,514.82	4,244.59	642.64	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	12,223,116.20	5,054,399.48	1,785,094.18	-	-

C) พื้นที่เช่านอกอาคาร / Land - B-QUIK

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
		(12 เดือน)					
พื้นที่ B-QUIK	(ตร.ม./เดือน)	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	5,064,626	5,433,628	5,433,628	5,672,381	6,085,663	6,085,663
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	812	871	871	909	975	975

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(10.2 เดือน)
พื้นที่ B-QUIK	(ตร.ม./เดือน)	6,240.00	6,240.00	5,304.00	6,240.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	6,353,067	6,815,943	6,815,943	6,048,120
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,018	1,092	1,092	1,140

C) พื้นที่เช่านอกอาคาร / Land - ลู๊ก็ตื้น้อย

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)
พื้นที่ลู๊ก็ตื้น้อย	(ตร.ม./เดือน)	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน (เฉลี่ย)	(บาท/ปี) (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,584,000	1,584,000	1,690,920	1,726,560	1,726,560	1,843,103
		219	219	234	239	239	255

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7 (12 เดือน)	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (10.2 เดือน)
พื้นที่ลู๊ก็ตื้น้อย	(ตร.ม./เดือน)	7,224.00	7,224.00	7,224.00	6,140.40
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน (เฉลี่ย)	(บาท/ปี) (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,881,950	1,881,950	2,008,982	1,743,627
		261	261	278	284

หมายเหตุ : ค่าเช่าที่แสดงของพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land ของทั้งผู้เช่าราย B-QUIK และลู๊ก็ตื้น้อยตามตารางข้างต้น เป็นการแสดงค่าเช่าตามสัญญาที่มีอยู่จริงบางส่วน และค่าเช่าตามสมมติฐานต่อเนื่องจากค่าเช่าและการเติบโตของค่าเช่าตามสัญญาเดิม เนื่องจากมีลักษณะที่เป็นผู้เช่าที่มีศักยภาพที่ทรัพย์สินต้องคงไว้ ตลอดระยะประมาณการ เป็นเกณฑ์

D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (10.2 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-

ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด (Estimated Market Rent)

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,318.00	1,300.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	686.60	690.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Rental Growth Rate)

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5 สิ้นสุด การคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	-	12.00%	11.00%	10.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate : %)

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4- สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	75.70%	85.00%	95.00%	95.00%	95.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary lease income)

รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 24.00% ของรายรับค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 คงที่ 3 ปี และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 3 เป็นต้นไป)

รายได้อื่น ๆ (Other income)

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 5.50% ของรายรับค่าเช่าและบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

**แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้**

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

**ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2022 - 2025**

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	(2,262,109)	(2,283,834)	(2,186,238)	(1,473,149)	(2,209,723)	(2,235,476)
Energy & Utilities	(5,552,566)	(5,276,517)	(4,690,563)	(4,146,979)	(6,220,468)	(5,435,029)
Cleaning and Security	(2,628,742)	(2,803,617)	(2,693,141)	(1,935,104)	(2,902,656)	(2,757,039)
Sale Promotion	(323,688)	(1,454,338)	(1,068,124)	(188,327)	(282,490)	(782,160)
Maintenance & Repair	(811,068)	(965,025)	(1,266,003)	(1,001,080)	(1,501,621)	(1,135,929)
Leasing Commission	(1,574,499)	(1,497,936)	(1,460,514)	(851,198)	(1,276,797)	(1,452,437)
Other expense	(294,961)	(309,390)	(888,600)	(449,687)	(674,531)	(541,870)
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>(13,447,633)</b>	<b>(14,590,658)</b>	<b>(14,253,183)</b>	<b>(10,045,524)</b>	<b>(15,068,286)</b>	<b>(14,339,940)</b>

**ตารางค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น**

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	(680,130)	(614,510)	(561,529)	(291,203)	(436,804)	(573,243)
Incentive Fee	(1,403,106)	(1,378,798)	(1,334,688)	(919,863)	(1,379,794)	(1,374,096)

**ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)**

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>						
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	2.6%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%
Energy & Utilities	9.5%	9.1%	8.4%	11.6%	11.6%	9.6%
Cleaning and Security	4.5%	4.8%	4.8%	5.4%	5.4%	4.9%
Sale Promotion	0.6%	2.5%	1.9%	0.5%	0.5%	1.4%
Maintenance & Repair	1.4%	1.7%	2.3%	2.8%	2.8%	2.0%
Leasing Commission	2.8%	2.7%	2.8%	2.6%	2.6%	2.7%
Other expense	0.3%	0.3%	0.9%	0.7%	0.7%	0.6%
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.8%	0.6%	0.6%	0.5%	0.5%	0.6%
Incentive Fee	1.9%	1.6%	1.6%	1.7%	1.7%	1.7%

**ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ**

**ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนในการดำเนินงาน**

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	11.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,961,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีถัดไปปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court ในปีที่ 1
	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Cour) ในปีที่ 2
	1.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Cour) ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	2.30%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	2.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา)

**ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ**

- ค่าเบี้ยประกันภัย	450,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีที่ 2 เป็นต้นไปปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)
- ค่าเช่าที่ดิน		อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน

**อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

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

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

Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)

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

$\beta$  : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการคำนวณในหัวข้อถัดไป

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

[https://web.archive.org/web/20250430141727/https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/ctryprem.html](https://web.archive.org/web/20250430141727/https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

เป็นเกณฑ์ที่ร้อยละ 6.46 (%) สำหรับประเทศไทย

$\epsilon$  : ความเสี่ยงเพิ่มเติมจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 1.50%

- การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

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

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

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ร้อยละ 20 (%) เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

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

**หมายเหตุ :**

AWC คือ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

CPN คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

CRC คือ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

MBK คือ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

MAJOR คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

PLAT คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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

- การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

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

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

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

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก/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 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อัลโล	FH / LH	FH / อายุคงเหลือ 9.6 - 26.3 ปี	9.00% - 10.00%	2567
6	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	LH	30.4	9.00%	2568

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

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

### 8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้วสามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 9.85 ปี (ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568) เท่ากับ 406,000,000 บาท (สี่ร้อยหกล้านบาทถ้วน) (รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

## 8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกวิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 9.85 ปี

### 8.2.1 มูลค่าที่ดิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน 30 ปี ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี (Leasehold)

#### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

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

**“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”**

#### การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย ดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	38,001.0	เสนอขาย	31,500
2	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	6,412.0	เสนอขาย	38,275
3	ซอยรังสิต-นครนายก 68	4,495.6	เสนอขาย	20,022
4	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	10,706.1	ขายแล้วปี 2568	29,111
5	ซอยรังสิต-นครนายก 83	3,600.0	เสนอขาย	37,500
6	ถนนเลียบคลองซอย 4	7,200.0	เสนอขาย	37,500

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

**ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน**

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	38,001.0	เสนอขาย	31,250
2	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	6,412.0	เสนอขาย	38,275
3	ซอยรังสิต-นครนายก 68	4,495.6	เสนอขาย	20,022
4	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	10,706.1	ขายแล้วปี 2568	29,111
5	ซอยรังสิต-นครนายก 83	3,600.0	เสนอขาย	37,500
6	ถนนเลียบคลองซอย 4	7,200.0	เสนอขาย	37,500

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเลต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5 เป็นที่ดินทำเลที่ตั้งไม่ติดถนนรังสิต - นครนายก ประกอบกับเป็นที่ดินแปลงค่อนข้างต่างจากทรัพย์สิน จึงไม่นำมาทำการวิเคราะห์ เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคา ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยสลับกับพาณิชยกรรมประปราย ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับตารางวาละ 31,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 415,400,000 บาท (สี่ร้อยสองล้านบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

**ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS**

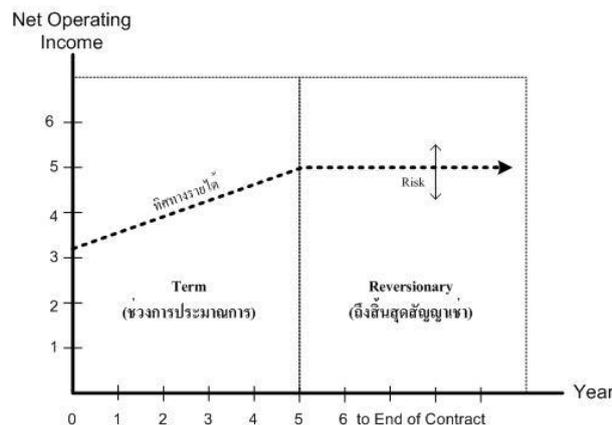
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	33-2-0 ไร่	95-0-1 ไร่	16-0-12 ไร่	11-0-95.6 ไร่	26-3-6.1 ไร่				
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	13,471.5	38,001.0	6,412.0	4,495.6	10,706.1				
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	162.00	92.00	44.00	59.00	80.00				
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า				
ผังเมือง		สีแดง	สีเหลือง	สีส้ม	สีเหลือง	สีเหลือง				
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	31,250	38,275	20,022	-				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	27,000	27,000	18,000	-				
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	29,111				
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	ซื้อขายปี 68				
ปรับปรุงจัดตั้งระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	27,000	27,000	18,000	29,111				
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	25%	4,500	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		5%	1,350	0%	-	5%	900	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	5%	1,350	5%	900	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน	%		5%	1,350	5%	1,350	5%	900	5%	1,456
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		5%	1,350	5%	1,350	5%	900	5%	1,456
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		5%	1,350	0%	-	15%	2,700	-10%	(2,911)
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	5%	900	5%	1,456
ระดับที่ดิน (ค่ามดินไร่ละ 300,000 บาท)	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			20%	5,400	15%	4,050	65%	11,700	5%	1,456
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	27,000	27,000	18,000	29,111				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		20.00%	15.00%	65.00%	5.00%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		32,400	31,050	29,700	30,567				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	295.00%	80.00%	85.00%	35.00%	95.00%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	27.12%	28.81%	11.86%	32.20%				
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	31,100	8,786	8,947	3,524	9,843				
<b>มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน</b>	<b>ตารางวาละ</b>	<b>31,000 บาท</b>								

### 8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 9.85 ปีในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

#### **หลักการ TERM AND REVERSIONARY**

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

### 8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาด

#### ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีกรณีเช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 33-2-00.0 ไร่	หรือเท่ากับ	13,400.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	31,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	415,400,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	12,060,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

### 8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 9.85 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 9.85 ปี ขอสมมติฐานการประเมิน

ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 12,060,000 บาทต่อปี

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT)

ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%

ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป

ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี (Profit Rent)

ปีที่ตามคำนวณ	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด	ปีละ (1)	ปีละ (2)			
ปีที่ 21	12.00	1.00	1/11/68	ถึง	31/10/69	16,153,407.06	12,460,000.00	(3,693,407.06)	1.0000	(3,693,407.06)
ปีที่ 22	12.00	2.00	1/11/69	ถึง	31/10/70	16,153,407.06	12,460,000.00	(3,693,407.06)	0.9346	(3,451,782.30)
ปีที่ 23	12.00	3.00	1/11/70	ถึง	31/10/71	16,153,407.06	12,460,000.00	(3,693,407.06)	0.8734	(3,225,964.77)
ปีที่ 24	12.00	4.00	1/11/71	ถึง	31/10/72	17,479,815.91	13,706,000.00	(3,773,815.91)	0.8163	(3,080,557.92)
ปีที่ 25	12.00	5.00	1/11/72	ถึง	31/10/73	17,479,815.91	13,706,000.00	(3,773,815.91)	0.7629	(2,879,026.09)
ปีที่ 26	12.00	6.00	1/11/73	ถึง	31/10/74	17,479,815.91	13,706,000.00	(3,773,815.91)	0.7130	(2,690,678.59)
ปีที่ 27	12.00	7.00	1/11/74	ถึง	31/10/75	18,965,393.83	15,076,600.00	(3,888,793.83)	0.6663	(2,591,267.53)
ปีที่ 28	12.00	8.00	1/11/75	ถึง	31/10/76	18,965,393.83	15,076,600.00	(3,888,793.83)	0.6227	(2,421,745.35)
ปีที่ 29	12.00	9.00	1/11/76	ถึง	31/10/77	18,965,393.83	15,076,600.00	(3,888,793.83)	0.5820	(2,263,313.41)
ปีที่ 30	10.20	9.85 ปี	1/11/77	ถึง	6/9/78	-	14,096,621.00	14,096,621.00	0.5439	7,667,627.82
<b>รวม</b>	<b>118.20</b>	<b>9.85 ปี</b>				<b>157,795,850.40</b>	<b>137,824,421.00</b>			<b>(18,630,115.20)</b>

หรือเท่ากับ (เปิดเศษ) ไม่มีสิทธิการเช่า

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี ไม่มีสิทธิการเช่าเกิดขึ้น เนื่องจากค่าเช่าตลาดน้อยกว่าค่าเช่าตามสัญญา

### 8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 9.85 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% โดยใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทน ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในวันที่ทำการสำรวจ ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็น การพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่ง สามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	557,159,000	390,011,300
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	19,356,000	11,613,600
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	1,980,000	1,188,000
4	ถนนและลานคอนกรีต	48,600,000	29,160,000
5	รั้วรอบโครงการ	2,765,000	1,659,000
6	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,520,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		634,060,000	436,151,900.00
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (ปกติเศษ)		634,060,000 (A)	436,150,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 9.85 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	30.00	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 1240904 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	9.85	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 6.94950 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		56.00%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 244,259,510.84
		หรือเท่ากับ (ปกติเศษ)	244,260,000.00

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

### 8.2.6 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 9.85 ปี สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าที่ดิน	- บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	244,260,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 9.85 ปี	244,260,000 บาท

### 8.2.7 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	557,159,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%	557,159,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่	55,715,900
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	501,440,000

### 8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

#### ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม ภายใต้สัญญาคงเหลือ 9.85 ปี	406,000,000 บาท

#### ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม ภายใต้สัญญาคงเหลือ 9.85 ปี	244,260,000 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 กำหนดการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
  - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างอิง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ 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 ทั้งนี้โดยอ้างอิงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้นบริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 10.78 ปี เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 406,000,000 บาท (สี่ร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)  
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 9.85 ปี)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

  
(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วณ.035)

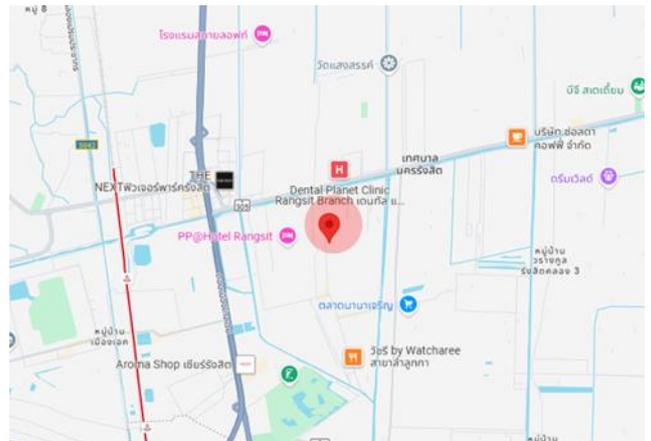
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกุลธวัช กอกรม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

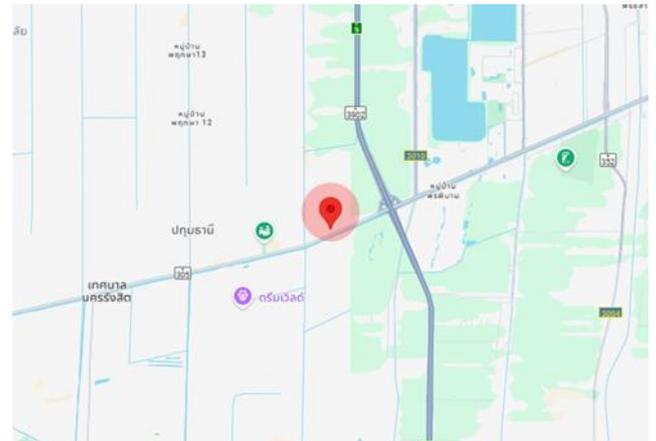
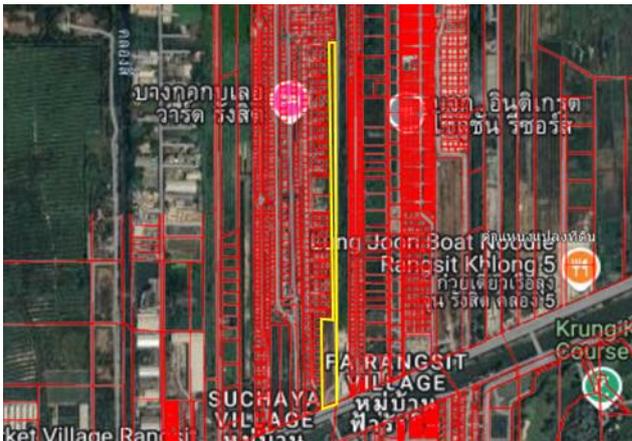
# ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 1



Ref.No.68-1-1623-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) และติดซอยรังสิต-นครนายก 30
เนื้อที่ดิน	:	95-0-1.0 ไร่ หรือเท่ากับ 8,001.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	13.980042 100.633833
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 92.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -0.20 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	:	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	:	ตารางวาละ 31,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	:	โทร. 092-618-9924 (คุณแชมป์)
หมายเหตุ	:	-

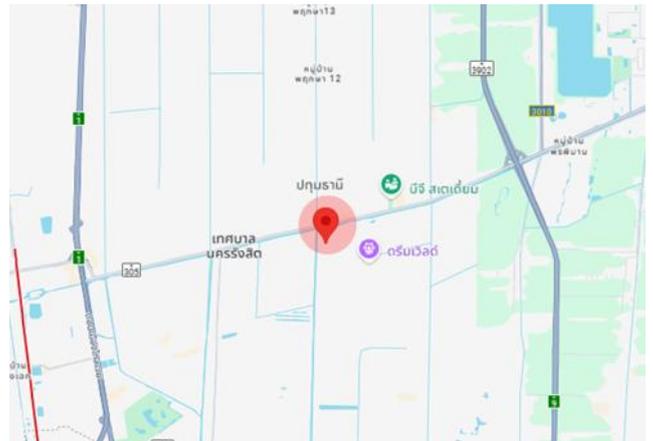
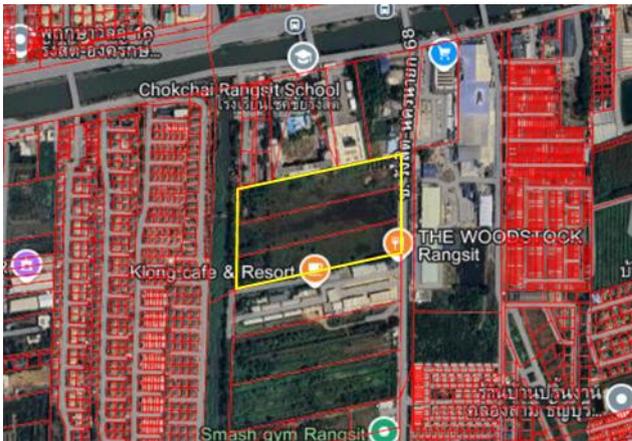
## ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No.68-1-1623-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)
เนื้อที่ดิน	: 16-0-12.0 ไร่ หรือเท่ากับ 6,412.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.003780 100.692689
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 44.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 16 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 38,275.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-909-4239 (คุณศุภิ)
หมายเหตุ	: -

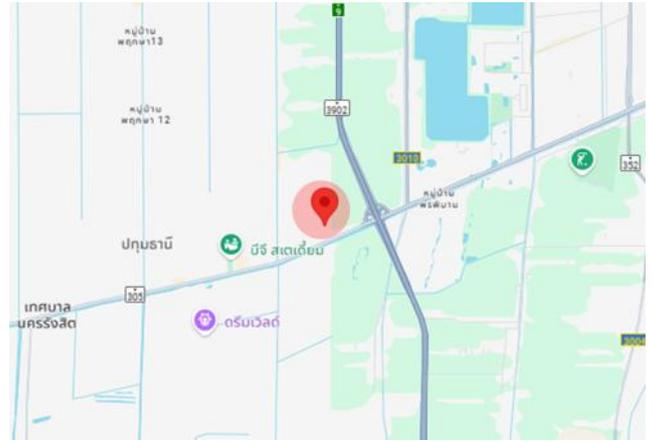
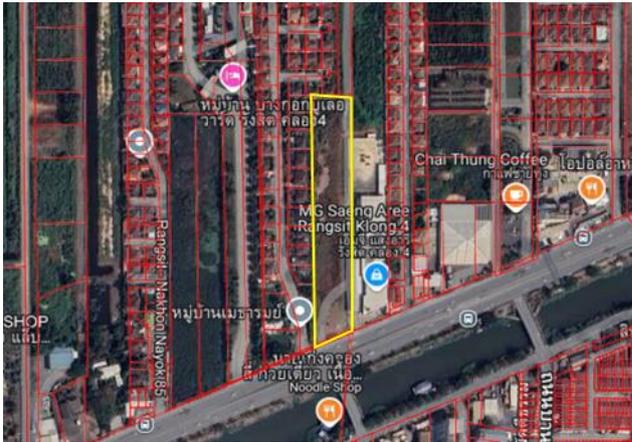
### ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.68-1-1623-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ดัดชอยรังสิต-นครนายก 68
เนื้อที่ดิน	: 11-0-95.6 ไร่ หรือเท่ากับ 4,495.6 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.992068 100.665875
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 59.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 20,022.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 087-707-9337 (คุณเคน)
หมายเหตุ	: เสนอขายรวม 90,000,000- บาท

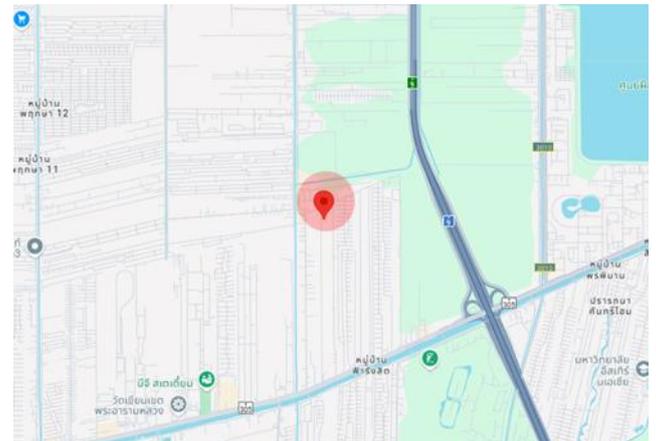
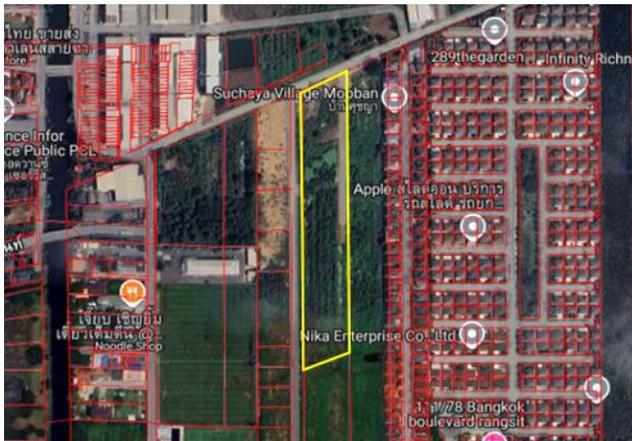
#### ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No.68-1-1623-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)
เนื้อที่ดิน	: 26-3-6.1 ไร่ หรือเท่ากับ 10,706.1 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.006718 100.695792
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 16 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาซื้อขาย	: ตารางวาละ 29,911.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ทด.13) ขายรวมแปลง 320,000,000 บาท ซื้อขายปี 2568
หมายเหตุ	: -

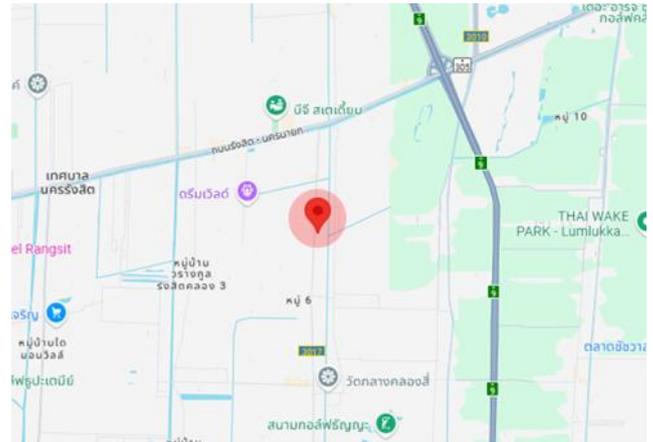
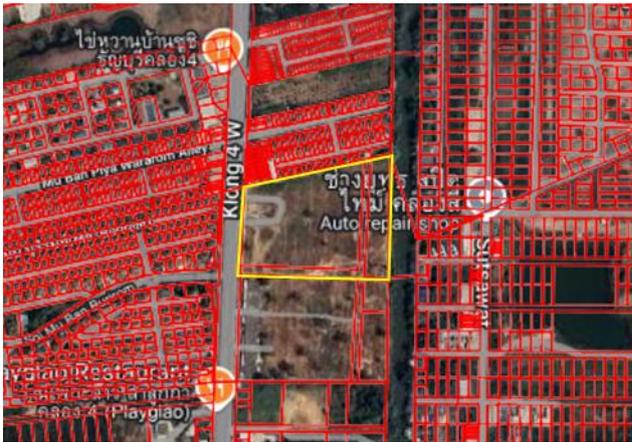
## ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.68-1-1623-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ถนนรังสิต-นครนายก บริเวณแยกเข้าซอยรังสิต-นครนายก 83 ประมาณ 1.9 กิโลเมตร
เนื้อที่ดิน	: 9-0-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 3,600.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.015983 100.689990
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 52.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 4 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: เชี่ยว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 37,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 086-557-9898 (คุณอ้อ)
หมายเหตุ	: ขายรวมแปลง 135,000,000 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 6



Ref.No.68-1-1623-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนเลียบบคลองซอย 4
เนื้อที่ดิน	:	18-0-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 7,200.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	13.983722, 100.685750
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 120.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	เสมอถนน
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 12 เมตร
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	:	สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	:	ตารางวาละ 37,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	:	โทร. 089-853-3042 (คุณโป๊ต)
หมายเหตุ	:	-

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาวิเชียร-นครนายก

วันที่ทำการประเมิน

1 พฤศจิกายน 2568

9.85

รายการ	อัตรา (%)	ปีที่ (จำนวนเดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	9.85
			(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	Term (12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)
<b>ก) ประเมินการรวมรับ</b>												
<b>PART 1: Hypermarket &amp; Food Court Income</b>												
- Lotus Hypermarket Lease Income		พื้นที่ 9,966.00 ตารางเมตร	34,653,672	34,653,672	37,802,316	38,119,044	38,119,044	41,582,541	41,930,940	41,930,940	45,740,796	39,205,431
- Food court Income		พื้นที่ 1,115.00 ตารางเมตร	3,898,932	3,898,932	4,253,189	4,288,824	4,288,824	4,678,505	4,717,704	4,717,704	5,146,359	4,411,056
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)</b>			<b>38,552,604</b>	<b>38,552,604</b>	<b>42,055,505</b>	<b>42,407,868</b>	<b>42,407,868</b>	<b>46,261,046</b>	<b>46,648,644</b>	<b>46,648,644</b>	<b>50,887,155</b>	<b>43,616,487</b>
<b>PART 2: Permanent Lease Income</b>												
<b>2.1) Permanent Lease Income - Fixed</b>												
<b>* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ ที่ให้เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร</b>												
- พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 1,396.76 ตารางเมตร	16,761.12	16,761.12	16,761.12	16,761.12	16,761.12	16,761.12	16,761.12	16,761.12	16,761.12	14,246.95
- ปริมาณการอัตรการเช่า/ปี			85.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			14,246.95	15,923.06	15,923.06	15,923.06	15,923.06	15,923.06	15,923.06	15,923.06	15,923.06	13,534.60
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			8,514.82	4,244.59	642.64	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มเติม			5,732.13	11,678.47	15,280.42	15,923.06	15,923.06	15,923.06	15,923.06	15,923.06	15,923.06	13,534.60
- ปริมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			1,300.00	1,456.00	1,616.16	1,777.78	1,831.11	1,886.04	1,942.62	2,000.90	2,060.93	2,122.76
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			-	12.0%	11.0%	10.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent			12,223,116	5,054,399	1,785,094	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			7,451,766	17,003,857	24,695,605	28,307,641	29,156,870	30,031,576	30,932,524	31,860,499	32,816,314	28,730,683
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม												
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร</b>			<b>19,674,882</b>	<b>22,058,256</b>	<b>26,480,699</b>	<b>28,307,641</b>	<b>29,156,870</b>	<b>30,031,576</b>	<b>30,932,524</b>	<b>31,860,499</b>	<b>32,816,314</b>	<b>28,730,683</b>
<b>* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ ที่ให้เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร</b>												
- พื้นที่เช่า BQUIK		พื้นที่ 520.00 ตารางเมตร	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	5,304.00
- ปริมาณการอัตรการเช่า/ปี			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	5,304.00
- ปริมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			812	871	871	909	975	1,018	1,092	1,092	1,092	1,140
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน & ค่าเช่าตลาด			5,064,626	5,433,628	5,433,628	5,672,381	6,085,663	6,085,663	6,353,067	6,815,943	6,815,943	6,048,120
- พื้นที่เช่า Teanoi Suki		พื้นที่ 602.00 ตารางเมตร	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	6,140.40
- ปริมาณการอัตรการเช่า/ปี			100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	7,224.00	6,140.40
- ปริมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			219	219	234	239	239	255	261	261	278	284
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน & ค่าเช่าตลาด			1,584,000	1,584,000	1,690,920	1,726,560	1,726,560	1,843,102.8	1,881,950	1,881,950	2,008,982	1,743,627
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร</b>			<b>6,648,626</b>	<b>7,017,628</b>	<b>7,124,548</b>	<b>7,398,941</b>	<b>7,812,223</b>	<b>7,928,766</b>	<b>8,235,018</b>	<b>8,697,893</b>	<b>8,824,925</b>	<b>7,791,747</b>
<b>2.2) Permanent Lease Income - percentage rents</b>												
- Other (GP)			12,735,965	13,118,044	13,511,585	13,916,933	14,334,441	14,764,474	15,207,408	15,663,630	16,133,539	14,124,914
<b>Total Permanent Lease Income - percentage rents</b>			<b>12,735,965</b>	<b>13,118,044</b>	<b>13,511,585</b>	<b>13,916,933</b>	<b>14,334,441</b>	<b>14,764,474</b>	<b>15,207,408</b>	<b>15,663,630</b>	<b>16,133,539</b>	<b>14,124,914</b>
<b>Total Permanent Rental Income</b>			<b>39,059,473</b>	<b>42,193,928</b>	<b>47,116,832</b>	<b>49,623,515</b>	<b>51,303,534</b>	<b>52,724,816</b>	<b>54,374,949</b>	<b>56,222,023</b>	<b>57,774,779</b>	<b>50,647,344</b>
<b>PART 3: Temporary Lease Income</b>												
- Temporary lease income		24.0% of Total Income Part 2 @ yr1 and increase 3%	9,374,273	9,655,502	9,945,167	10,243,522	10,550,827	10,867,352	11,193,373	11,529,174	11,875,049	10,396,606
<b>Total Temporary Lease Income</b>			<b>9,374,273</b>	<b>9,655,502</b>	<b>9,945,167</b>	<b>10,243,522</b>	<b>10,550,827</b>	<b>10,867,352</b>	<b>11,193,373</b>	<b>11,529,174</b>	<b>11,875,049</b>	<b>10,396,606</b>
<b>Total Rental Income (Rent and Service)</b>		(Part 1+2+3)	<b>86,986,350</b>	<b>90,402,034</b>	<b>99,117,504</b>	<b>102,274,905</b>	<b>104,262,230</b>	<b>109,853,215</b>	<b>112,216,966</b>	<b>114,399,841</b>	<b>120,536,983</b>	<b>104,660,437</b>
<b>PART 4: Other Income</b>												
- Other Income (รวมกำไรส่วนต่างค่าภาษีโรงเรือน)		5.5% of Total Income Part 2+3	2,663,856	2,851,719	3,138,410	3,292,687	3,401,990	3,497,569	3,606,258	3,726,316	3,830,741	3,357,417
<b>Total Other Income</b>			<b>2,663,856</b>	<b>2,851,719</b>	<b>3,138,410</b>	<b>3,292,687</b>	<b>3,401,990</b>	<b>3,497,569</b>	<b>3,606,258</b>	<b>3,726,316</b>	<b>3,830,741</b>	<b>3,357,417</b>
<b>Total Revenue (รายรับรวม)</b>		(Part 1+2+3+4)	<b>89,650,206</b>	<b>93,253,752</b>	<b>102,255,914</b>	<b>105,567,592</b>	<b>107,664,220</b>	<b>113,350,784</b>	<b>115,823,224</b>	<b>118,126,157</b>	<b>124,367,724</b>	<b>108,017,854</b>
<b>ข) ประเมินการรวมจ่าย</b>												
<b>PART 5: Operating Expenses (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และจัดการทรัพย์สิน)</b>												
- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee))	2.40%	% of Total Income Part 1+2+3	2,087,672	2,169,649	2,378,820	2,454,598	2,502,294	2,636,477	2,693,207	2,745,596	2,892,888	2,511,850
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	11.00%	% of Total Income Part 2+3+4	5,620,736	6,017,126	6,622,045	6,947,570	7,178,199	7,379,871	7,609,204	7,862,526	8,082,863	7,084,150
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	2,961,000	Baht and Growth 2.0% Annually	2,961,000	3,020,220	3,080,624	3,142,237	3,205,082	3,269,183	3,334,567	3,401,258	3,469,283	3,007,869
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย/ด้านการตลาด	1.40%	% of Total Income Part 2+3+4 (w/o Cinema) เริ่มปีที่ 3	1,277,440	1,367,529	842,806	884,236	913,589	939,256	968,444	1,000,685	1,028,728	901,619
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	2.30%	% of Total Income Part 2+3+4	1,175,245	1,258,126	1,384,609	1,452,674	1,500,896	1,543,064	1,591,015	1,643,983	1,690,053	1,481,231
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)	2.70%	% of Total Income Part 2+3	1,307,711	1,399,935	1,540,674	1,616,410	1,670,068	1,716,989	1,770,345	1,829,282	1,880,545	1,648,187
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	1.00%	% of Total Revenue	896,502	932,538	1,022,559	1,055,676	1,076,642	1,133,508	1,158,232	1,181,262	1,243,677	1,080,179
- ค่าใช้จ่ายด้านคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court) วันต่อสัญญา	2.00%	ของรายรับ Hypermarket & Food Court	-	-	-	-	-	-	-	-	932,973	-
<b>Total Operating Expenses</b>			<b>15,326,307</b>	<b>16,165,122</b>	<b>16,872,138</b>	<b>17,553,400</b>	<b>18,046,769</b>	<b>18,618,348</b>	<b>19,125,014</b>	<b>20,597,566</b>	<b>20,288,037</b>	<b>17,715,085</b>
<b>กำไรขั้นต้น (Gross Operating Profit)</b>			<b>74,323,900</b>	<b>77,088,630</b>	<b>85,383,776</b>	<b>88,014,192</b>	<b>89,617,451</b>	<b>94,732,436</b>	<b>96,698,210</b>	<b>97,528,591</b>	<b>104,079,686</b>	<b>90,302,769</b>
<b>PART 6: Other Expenses</b>												
<b>2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</b>												
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	450,000.00 บาท	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.0%	450,000	463,500	477,405	491,727	506,479	521,673	537,324	553,443	570,047	499,076
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	3.0%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	1,532,928	1,641,034	1,806,012	1,894,792	1,957,691	2,012,692	2,075,237	2,144,325	2,204,417	1,932,041
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8%	ของกำไรขั้นต้น	1,337,830	1,387,595	1,536,908	1,584,255	1,613,114	1,705,184	1,740,568	1,755,515	1,873,434	1,625,450
- ค่าเช่าที่ดิน (อ้างอิงตามสัญญาเช่า) ตามสัญญา			16,153,407	16,153,407	16,153,407	17,479,816	17,479,816	17,479,816	18,965,394	18,965,394	18,965,394	-
<b>Total Other Expenses</b>			<b>19,474,165</b>	<b>19,645,537</b>	<b>19,973,732</b>	<b>21,450,590</b>	<b>21,557,100</b>	<b>21,719,365</b>	<b>23,318,523</b>	<b>23,418,677</b>	<b>23,613,292</b>	<b>4,056,567</b>
<b>รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)</b>			<b>54,849,734</b>	<b>57,443,093</b>	<b>65,410,044</b>	<b>66,563,602</b>	<b>68,060,351</b>	<b>73,013,071</b>	<b>73,379,687</b>	<b>74,109,914</b>	<b>80,466,395</b>	<b>86,246,202</b>
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (n)			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	9.85
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	10.50%		0.9050	0.8190	0.7412	0.6707	0.6070	0.5493	0.4971	0.4499	0.4071	0.3740
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละงวด (บาท)			406,062,789	49,639,010	47,045,893	48,481,924	44,644,208	41,312,633	40,106,080	36,477,042	33,342,050	32,757,869
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (เปิดเคส)			406,000,000.00	บาท (สี่ร้อยหกหมื่นบาทถ้วน)								

**ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 9.85 ปี**

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1623-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)	
			หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)		
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	16,783.00 5,871.00	ตารางเมตร ตารางเมตร	29,000 12,000	486,707,000 70,452,000	20 ปี 20 ปี	30.0% 30.0%	146,012,100 21,135,600	340,694,900 49,316,400
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	22,654.00	ตารางเมตร		557,159,000				390,011,300
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 (จำนวน 5 หลัง) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 (จำนวน 3 หลัง) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 (จำนวน 2 หลัง) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7	938.00 2,600.00 480.00 650.00 1,248.00 240.00 296.00	ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร	3,000.00 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000	2,814,000.00 7,800,000 1,440,000 1,950,000 3,744,000 720,000 888,000	20 ปี 20 ปี 20 ปี 20 ปี 20 ปี 20 ปี 20 ปี	40.0% 40.0% 40.0% 40.0% 40.0% 40.0% 40.0%	1,125,600 3,120,000 576,000 780,000 1,497,600 288,000 355,200	1,688,400 4,680,000 864,000 1,170,000 2,246,400 432,000 532,800
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2	6,452.00	ตารางเมตร		19,356,000				11,613,600
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8	990.00	ตารางเมตร	2,000	1,980,000	20 ปี	40.0%	792,000	1,188,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3	990.00	ตารางเมตร		1,980,000				1,188,000
4	ถนนและลานคอนกรีต - ถนนและลานคอนกรีต	32,400.00	ตารางเมตร	1,500	48,600,000	20 ปี	40.0%	19,440,000	29,160,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4	32,400.00	ตารางเมตร		48,600,000				29,160,000
5	รั้วรอบโครงการ - รั้วสูง 2.00 เมตร	790.00	เมตร	3,500	2,765,000	20 ปี	40.0%	1,106,000	1,659,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5	790.00	เมตร		2,765,000				1,659,000
6	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้าย (เหล็กโลตัส)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	20 ปี	40.0%	1,680,000	2,520,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6	1.00	ชุด		4,200,000				2,520,000
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด</b>					<b>634,060,000</b>	<b>มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม</b>			<b>436,151,900</b>
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)									436,150,000 (B)
<b>ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้</b>									
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 10.78 ปี โดยคิดเป็นส่วนดังนี้									
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน (50 ปี ลบด้วยอายุการใช้งานที่ผ่านมา)		30.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.40904	ณ อัตราคิดลด 7%				
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ		9.85 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	6.94950	ณ อัตราคิดลด 7%				
<b>สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์</b>		<b>56.00%</b>	<b>คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ</b>	<b>244,259,510.84</b>	<b>บาท</b>				
<b>หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)</b>					<b>244,260,000.00</b>	<b>บาท</b>			

**หมายเหตุ :**

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการอัตราหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุง ซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้ผู้เช่าใช้บริการอยู่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล สูงสุดระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า ประมาณ 1.74% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 5% - 6% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% เป็นเกณฑ์