

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา"  
ตั้งอยู่เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ถนนบรมราชชนนี (ทล.338)  
ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม



เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1621-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 68-1-1621-GL-1

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 เนื้อที่รวม 38-3-99.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15,599.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา" ตั้งอยู่เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,980,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

## สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ .....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน .....	2
2.1 ที่ตั้ง .....	2
2.2 การเข้าออก .....	3
2.3 สภาพแวดล้อม .....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ .....	3
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2568 และ 2569.....	4
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีกในปี 2568 - 2569 .....	9
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568 - 2569 .....	16
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน .....	17
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน .....	17
3.2 รายละเอียดที่ดิน .....	18
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	20
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	26
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ .....	26
4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร .....	27
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ .....	30
4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	30
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....	31
5.1 ผังเมือง .....	31
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดที่ดิน .....	34
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า .....	35
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน .....	35
8.0 การประเมินมูลค่า .....	36
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด .....	36
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน .....	51
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี .....	56
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	57
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	57
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	57
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน .....	57

### ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสิ่งเชย / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง / ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ ณ วันที่ทำการตรวจสอบ / สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนารวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินพร้อมอาคาร / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวมเข้าทำกับเอก-ชัย / สำเนาสัญญาโอนสิทธิ และหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา" ตั้งอยู่เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
- พิกัด GPS : LAT 13.785048 LON 100.298541
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 เนื้อที่ 38-3-99.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15,599.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- สาธารณูปโภค : ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
- ภาระจำนอง : ไม่มีติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : - ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)  
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)  
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จำนวน 2 ฉบับ ประกอบด้วย
- ในที่ดินและอาคาร
1. ผังเมืองรวมชุมชนพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม พ.ศ.2566 เขตพื้นที่สีส้ม (ย.4-8) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
  2. ผังเมืองรวมชุมชนอ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม พ.ศ.2562 เขตพื้นที่สีเขียว (ก.2-1) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
2. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงข้อมูลบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
  - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
  - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างถึง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมดซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
  - อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างอิงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 1,980,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**

## เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

## 1.0 บทนำ

### การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 เนื้อที่รวม 38-3-99.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15,599.0 ตารางวา ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 เนื้อที่รวม 38-3-99.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15,599.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา" ตั้งอยู่เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

### วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

### มูลค่าตลาด (Market Value)

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

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไข อื่น ๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่น ๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอฟื้นเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

### วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2568

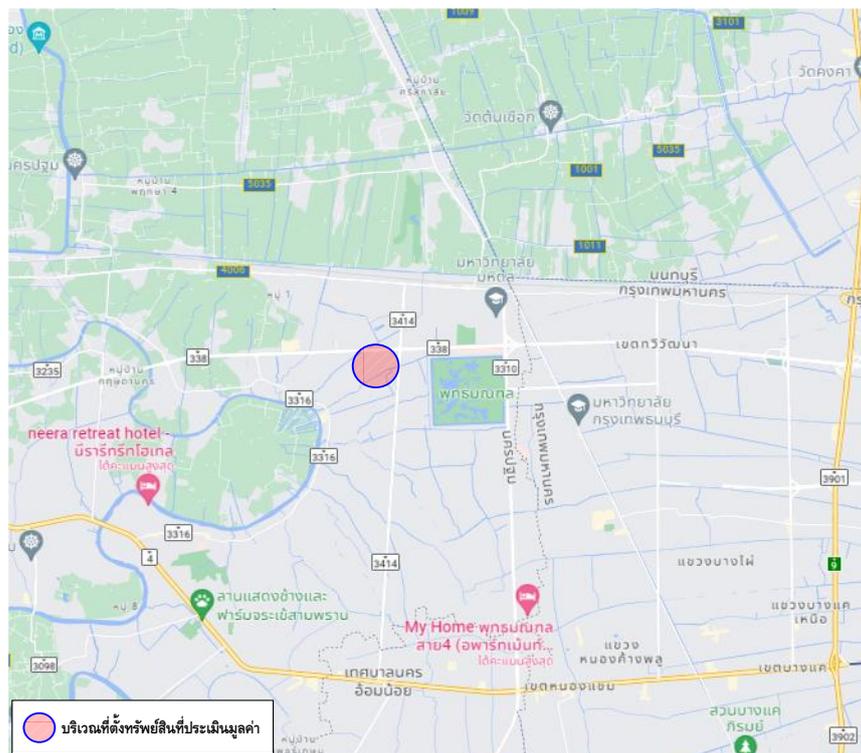
## 2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา" ตั้งอยู่เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม โดยมีระยะห่างจากบริเวณจุดตัดทางแยกถนนพุทธมณฑลสาย 5 ไปทางด้านทิศตะวันตก ระยะประมาณ 420 เมตร และมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	โฮมโปร ศาลายา	ระยะประมาณ	850	เมตร
- ห่างจาก	สถานีขนส่งสินค้าพุทธมณฑล	ระยะประมาณ	1.10	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศาลายา	ระยะประมาณ	2.30	กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยมหิดล	ระยะประมาณ	2.50	กิโลเมตร
- ห่างจาก	พุทธมณฑล	ระยะประมาณ	4.00	กิโลเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรัศมีตั้งอยู่ห่างจากแหล่งธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (สีลม สาทร สุรวงศ์) เป็นระยะทางประมาณ 25 กิโลเมตร



(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

## 2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลัก และผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ผิวการจราจรเป็นถนนลาดยางขนาด 10 ช่องจราจรไป-กลับ มีเกาะกลางถนน เขตทางประมาณ 60 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนบรมราชชนนี (ทล.338) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนบรมราชชนนี (ทล.338) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

## 2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า สถานีบริการน้ำมัน ซูเปอร์มาร์เกต ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ศาลาया โสมโปร ศาลาया ไทวัสดุ ศาลาया ไซน่าทาวน์ เวสต์เอนด์ ศาลาया โกลบอลเฮ้าส์ ศาลาया สถานีขนส่งสินค้าพุทธมณฑล มหาวิทยาลัยมหิดล มหาวิทยาลัยมหามกุฏราชวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ พุทธมณฑล และโรงพยาบาลพุทธมณฑล เป็นต้น

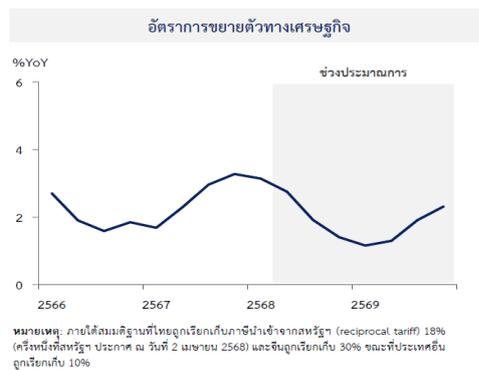
## 2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้

## 2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2568 และ 2569

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

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 และในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ มากขึ้นหลังการเร่งส่งออกสินค้าหมดไป การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวปรับลดลงแต่สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงเป็นปัจจัยที่ช่วยพยุงให้รายรับภาคท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ ขณะที่ธุรกิจส่วนหนึ่งยังถูกกดดันจากสินค้านำเข้าและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจึงพยายามปรับตัวเพื่อรับมือความท้าทายอย่างต่อเนื่องและเสนอแนะมาตรการภาครัฐที่ตรงจุด

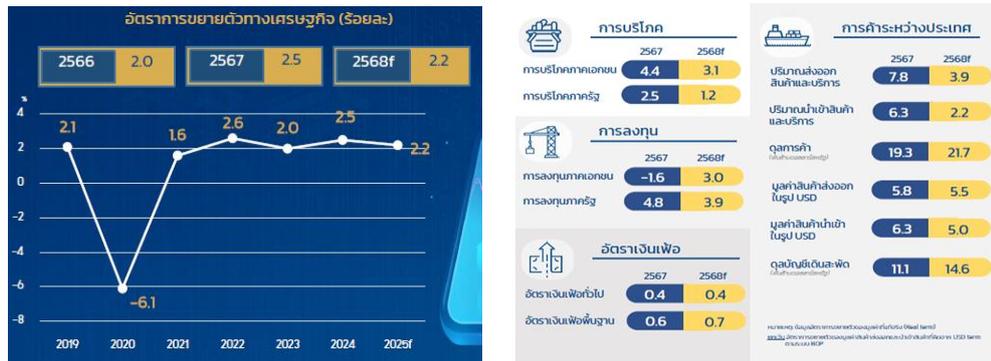


	ประมาณการเศรษฐกิจ		
	ร้อยละต่อปี	2567*	2568
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	2.5	2.3	1.7
อุปสงค์ในประเทศ	3.0	2.1	1.6
การบริโภคภาคเอกชน	4.4	2.0	1.7
การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	1.7	0.9
การลงทุนภาครัฐ	2.5	1.2	0.5
การลงทุนภาครัฐ	4.8	6.0	6.1
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	7.8	4.2	-0.5
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3	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 ปรับตัวดีขึ้นจากการประมาณการครั้งก่อน โดยได้รับผลดีจากอุตสาหกรรมการผลิตและการค้าระหว่างประเทศที่ขยายตัวดี ประกอบกับการบริโภคภายในประเทศที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบมากขึ้นจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ รวมทั้งการบริโภคภาคเอกชน มีแนวโน้มขยายตัวลดลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง แม้เศรษฐกิจในช่วงครึ่งแรกของปี 2568 ขยายตัวดีกว่าที่ประเมินไว้

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

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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



ประมาณการการส่งออกสินค้าโดยรวม

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

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

\* ข้อมูลจริง

ที่มา: กรมศุลกากร และกระทรวงพาณิชย์ คำนวณและประมาณการโดย ธปท.

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

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

ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมา ปัจจุบันกำลังเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน จากปัจจัยทางเศรษฐกิจของโลก ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มองไปข้างหน้า การยกระดับความสามารถในการท่องเที่ยวของไทย โดยเฉพาะการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของภาคการท่องเที่ยว จึงเป็นโจทย์สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

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

หมายเหตุ: \* ข้อมูลจริงซึ่งมีการปรับข้อมูลย้อนหลัง

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คำนวณโดย ธปท.

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

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



ราคาส่งงานและอาหารสดมีความยืดหยุ่นต่ำ (low persistence) สามารถเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้เร็ว ทำให้ผลของ shock ต่อราคาไม่ค้างอยู่นาน



เมื่อพิจารณาหมวดเงินเฟ้อพื้นฐาน (หมวด Core) พบว่าราคาสินค้าบางประเภทที่ครัวเรือนบริโภคเป็นประจำปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง



หมายเหตุ: ( ) แสดงน้ำหนักในตะกร้าเงินเฟ้อปี 2566; \* Inflation persistence แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลอง AR1 โดยใช้ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อรายเดือน (%QoQ 3m) ตั้งแต่ 2545-2568

<sup>1</sup> ดัชนีราคาหมวด Non-core ได้แก่ อาหารสด น้ำมันเชื้อเพลิง ไฟฟ้า ก๊าซหุงต้ม

<sup>2</sup> กลุ่มที่ราคาปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง เช่น อาหารสำเร็จรูป เครื่องประกอบอาหาร เครื่องใช้ไม่มีแอลกอฮอล์; 3/ กลุ่มที่ราคาปรับขึ้นไม่มาก เช่น ค่าเช่าบ้าน รถยนต์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และฮาร์ดแวร์ของใช้ส่วนบุคคล เครื่องนุ่งห่ม ค่าบริการโรงแรม

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธปท.

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

**ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ**

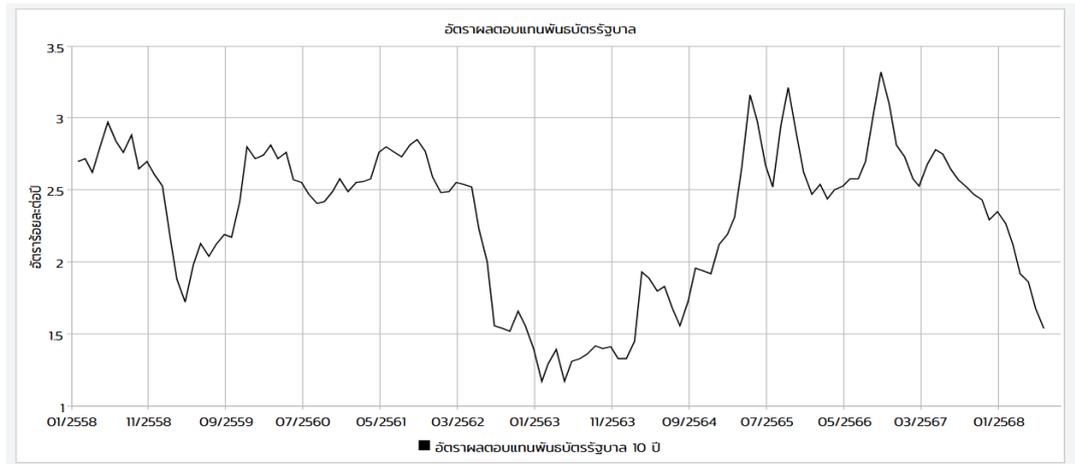
% YoY	2567*	2568	2569
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-3.2	-1.3
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	1.2	1.6

หมายเหตุ: \* ข้อมูลจริง

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

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

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

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

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association)

## 2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีกในปี 2568 - 2569

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

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

ขณะที่ พฤติกรรมการซื้อสินค้าและวิถีชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป มูลค่าตลาด E-commerce ในไทยเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว คาดการณ์ว่าสัดส่วนตลาด E-commerce มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องไปอยู่ที่ราวร้อยละ 25.0 ของมูลค่าตลาดค้าปลีกทั้งหมดในปี 2568 เทียบกับปี 2562 ซึ่งอยู่เพียงแค่ราวร้อยละ 7.0 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่ร้านค้าหลายแห่งมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาดโดยเพิ่มความหลากหลายของช่องทางการจัดจำหน่ายสินค้าทั้งหน้าร้าน และผ่านช่องทางออนไลน์ต่าง ๆ มากขึ้น รวมทั้งแนวโน้มของ Social commerce ซึ่งเป็นผลจากการผสมผสานกันระหว่าง E-marketplace และ Social media ที่ทยอยเข้ามามีบทบาทมากขึ้น และช่วยให้สามารถเข้าถึงผู้บริโภคได้อย่างสะดวกและครอบคลุมยิ่งขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเริ่มเข้ามาสู่ตลาดแรงงานและเริ่มมีศักยภาพในการจับจ่ายที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจ Modern trade ยังต้องเผชิญกับความท้าทายอีกหลายด้าน ไม่ว่าจะเป็น หนี้ครัวเรือนที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นปัจจัยกดดันกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง เช่น กลุ่มรายได้น้อย-ปานกลาง รวมไปถึงต้นทุนสินค้าและต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้นจากการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ และความเสี่ยงของห่วงโซ่อุปทาน ท่ามกลางสถานการณ์ภาคครัวเรือนที่ยังมีความเปราะบางจากภาวะหนี้ภาคครัวเรือน 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 แต่ยังคงต้องติดตามความคืบหน้าต่อไป นอกจากนี้ ยังมีมาตรการลดค่าครองชีพ รวมถึงการปรับโครงสร้างหนี้และแก้ไขปัญหาหนี้ในระบบ ตลอดจนการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 400 บาทต่อวัน ในพื้นที่ 4 จังหวัด 1 อำเภอที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ซึ่งจะส่งผลดีต่อยอดขายธุรกิจ Modern trade โดยเฉพาะกลุ่ม Modern grocery ที่จำหน่ายสินค้าจำเป็นในชีวิตประจำวัน ซึ่งจะเป็นกลุ่มที่คาดว่าจะได้ประโยชน์จากมาตรการภาครัฐค่อนข้างมาก โดยเฉพาะในกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มเปราะบางที่ได้ดำเนินการไปแล้วก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ คาดว่ายอดขายกลุ่ม Modern grocery จะเติบโตต่อเนื่องที่ราวร้อยละ 4.6 YOY ในปี 2568 หลังจากขยายตัวร้อยละ 5.3 YOY ในปีที่ผ่านมา

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

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

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

ทั้งนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้บริโภคยังระมัดระวังการใช้จ่าย แม้จะเป็นสินค้าที่จำเป็นก็ตาม ผู้ประกอบการจึงอาจพิจารณาใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับผู้บริโภคที่เน้นการใช้จ่ายแบบประหยัด และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่แม้อาจจะด้อยกว่า แต่ตอบโจทย์ความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าเกี่ยวกับสุขภาพและความงาม เป็นอีกหนึ่งกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการดูแลสุขภาพ และการแพทย์เชิงป้องกันที่ได้รับความสนใจจากผู้บริโภคมากขึ้นเรื่อยๆ โดยพบว่าผู้เล่นรายใหญ่มีการเปิดสาขาใหม่ รวมถึงขยายช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์มากขึ้น

ส่วนกลุ่มห้างสรรพสินค้า เป็นกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่มีแนวโน้มเผชิญกับความท้าทายสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ ทั้งความเสี่ยงด้านอุปสงค์จากกำลังซื้อที่เปราะบาง และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป รวมถึงความเสี่ยงด้านอุปทานจากคู่แข่งในตลาดที่มากขึ้น

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

ดังนั้น กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ขายสินค้าเฉพาะทาง อย่างกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสินค้าแฟชั่น ควรเน้นการปรับตัวด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีเอกลักษณ์และคุณภาพสูง เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ยินดีจ่ายเพื่อสินค้าที่มีคุณภาพและมีความยั่งยืน ส่วนประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังคงเป็นกระแสหลักที่ภาคธุรกิจต้องให้ความสำคัญอย่างจริงจังเนื่องจากได้รับความสนใจมากขึ้นจากทุกภาคส่วน นอกจากนี้การพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญในการปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน โดยผู้บริโภคชาวไทยสนใจเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

เทรนด์การค้าปลีกในปี 2568 จะเน้นการผสมผสานเทคโนโลยีล้ำสมัยเข้ากับการสร้างประสบการณ์ที่เป็นส่วนตัวและมีความหมายสำหรับลูกค้า ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลง โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการทั้งความสะดวกสบาย ความเป็นส่วนตัว และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- 1) AI และ Machine Learning จะมีบทบาทสำคัญในการยกระดับประสบการณ์ของลูกค้ามากขึ้น แม้ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาจนถึงตอนนี้ AI และ Machine Learning ก็น้อยขึ้น แต่ในปี 2568 สองสิ่งนี้จะกลายเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจค้าปลีกสามารถมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรม การซื้อ ความชอบ และความต้องการของลูกค้าแต่ละรายอย่างแม่นยำ ทำให้สามารถนำเสนอสินค้าและบริการที่ตรงใจลูกค้าได้มากยิ่งขึ้นนอกจากนี้ AI ยังช่วยในการจัดสต็อกสินค้าให้มีประสิทธิภาพ โดยสามารถคาดการณ์ความต้องการของตลาดและปรับปริมาณสินค้าให้เหมาะสม ลดปัญหาสินค้าขาด หรือ ล้นสต็อก ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มกำไรให้กับธุรกิจได้
- 2) Omni Channal การผสมผสานระหว่างประสบการณ์ทางกายภาพและดิจิทัล จะกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในวงการค้าปลีก คำว่า “Omni” เป็นการผสมผสานระหว่างคำว่า Physical (กายภาพ) และ Digital (ดิจิทัล) ซึ่งจะกลายเป็นมาตรฐานใหม่ในวงการค้าปลีก กล่าวคือ ร้านค้าจะไม่ได้แบ่งแยกระหว่างช่องทางออนไลน์ และออฟไลน์ แต่จะรวมทั้งสองเข้าด้วยกัน เช่น ลูกค้าสามารถใช้แอปพลิเคชันบนสมาร์ทโฟนเพื่อสแกนสินค้าในร้าน และดูข้อมูลเพิ่มเติม รีวิว หรือวิดีโอสาธิตการใช้งานได้ สามารถเปรียบเทียบราคาสั่งซื้อสินค้าที่ไม่มีในสต็อก หรือรับส่วนลดพิเศษผ่านแอปฯ ได้ทันที นอกจากนี้เทคโนโลยี AR (Augmented Reality) จะช่วยให้ลูกค้าสามารถลองสินค้าเสมือนจริงก่อนตัดสินใจซื้อ เช่น การลองเสื้อผ้า เครื่องสำอาง หรือเฟอร์นิเจอร์ในบ้าน ลดอัตราการคืนสินค้าและเพิ่มความพึงพอใจแก่ลูกค้าได้ด้วย
- 3) จากโซว์รูม สู่ไลฟ์สตรีมมิ่ง การไลฟ์สดจากหน้าร้านค้าจะกลายเป็นเรื่องที่พบบ่อยมากขึ้น เนื่องจากหลายๆ แปรนตร์ต่างมองหาวิธีการสร้างประสบการณ์แนะนำสินค้านิวรูปแบบใหม่ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับรู้ถึงเบื้องหลังของสินค้าในแง่มุมต่างๆ การนำเสนอเช่นนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการสัมผัสประสบการณ์สินค้าที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนในพื้นที่ และช่วยให้การใช้พื้นที่ที่เหลืออยู่ในร้านค้าให้เต็มประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

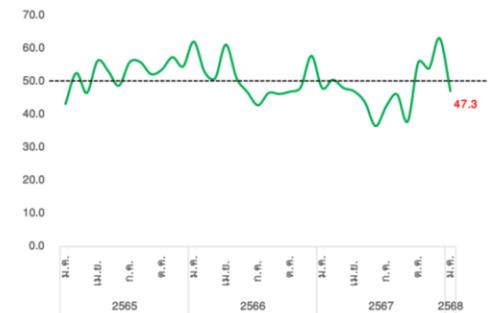
- 4) การใช้เทคโนโลยีอันสมัยใหม่ภายในหน้าร้าน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความพึงพอใจ เนื่องจาก การซื้อขายออนไลน์มีการแข่งขันสูงมากขึ้น วิธีการซื้อของในร้านค้าจึงมีการปรับตัวเช่นกัน ซึ่งไม่เพียงแต่จะต้องเพิ่มความพึงพอใจและสร้างประสบการณ์เฉพาะตัวให้กับผู้บริโภค แต่ยังคงดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย โดยหน้าร้านจะกลายเป็นพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกันมากยิ่งขึ้นด้วยนวัตกรรม เช่น ห้องลองเสื้อผ้าอัจฉริยะและทางออกที่ชำระเงินอัตโนมัติโดยไม่ต้องผ่านแคชเชียร์ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค ในขณะเดียวกัน การเชื่อมโยงของอุปกรณ์อัจฉริยะทั้งหลายผ่านอินเทอร์เน็ต (IoT) ที่มีเซนเซอร์ สามารถสร้างข้อมูลแบบเรียลไทม์เพื่อช่วยในการประหยัดทรัพยากรในการดำเนินงาน และตอบโต้ภัยด้านความยั่งยืน
  - 5) การมีข้อมูลสินค้าคงคลังที่อัจฉริยะสามารถช่วยรักษาความจงรักภักดีของผู้บริโภคต่อร้านค้า ปัจจุบันผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อความเร็ว ผู้บริโภคมักคาดหวังให้ธุรกิจขายปลีกส่งมอบสิ่งของพวกเขาต้องการให้ได้ในทันทีตามความต้องการ และต้องตรงกับสิ่งที่บริษัทได้ให้สัญญาไว้ ซึ่งการอัปเดตเทคโนโลยีอัตโนมัติคาดว่าจะมีส่วนช่วยในการติดตามสินค้าคงคลังให้แม่นยำมากยิ่งขึ้น และตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างทันท่วงที โดยหุ่นยนต์อัจฉริยะที่ใช้ในโกดังและศูนย์กระจายสินค้า และทำให้การขายสินค้าออเดอร์สั่งทำพิเศษ (made-to-order) และยังสามารถลดความสูญเสียและสินค้าคงคลังที่เกินจำเป็นลงอีกด้วย
  - 6) ผลการราคาอิเล็กทรอนิกส์จะพัฒนาไปอีกขั้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการให้รายละเอียดราคา และข้อมูลสินค้า ระบบผลการราคาอิเล็กทรอนิกส์จะช่วยให้ร้านค้าสามารถปรับเปลี่ยนราคาและข้อมูลสินค้าได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ โดยไม่ต้องเสียเวลาและแรงงานในการเปลี่ยนป้ายราคาแบบเดิม อีกทั้งระบบดังกล่าวยังสามารถแสดงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินค้า เช่น ส่วนผสม แหล่งที่มา รีวิวจากลูกค้า หรือแม้แต่คำแนะนำในการใช้งาน ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนก่อนตัดสินใจซื้อ
- ที่มา : <https://www.bangkokbiznews.com/business>

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

แนวโน้มยอดขายและการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีก



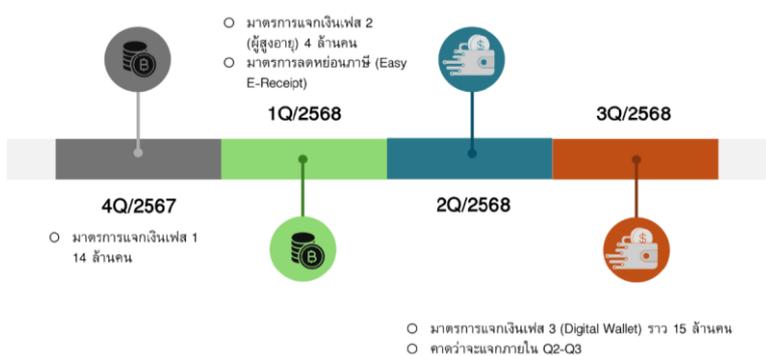
ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI)



ที่มา: NESDC, BOT, สมาคมผู้ค้าปลีกไทย คาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

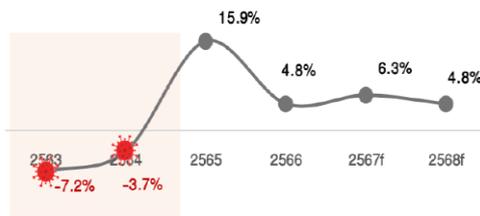
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ขยับขึ้นไปเกินที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายลงจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่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

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ

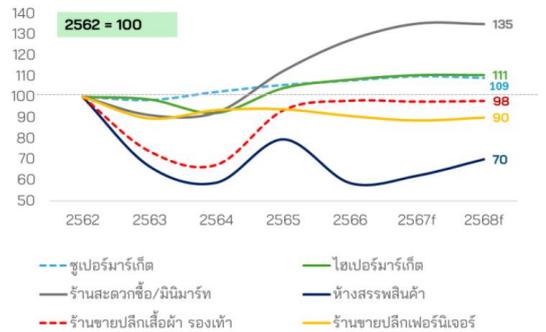


ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค้าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ของผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ Segment



ที่มา: DBD, SET รวบรวมและประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

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

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

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

## 2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568 - 2569

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

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

โดยพบว่าแบรนด์ต่างประเทศหลายรายมองเห็นศักยภาพในการเติบโตนี้ ทำให้คาดว่าจะความต้องการพื้นที่ค้าปลีกบนทำเลใจกลางเมืองจะยังคงอยู่ในระดับสูงในปี 2568 โดยแบรนด์อาหารและเครื่องดื่มคือกลุ่มที่โดดเด่นในหมู่แบรนด์ใหม่ที่มาจากต่างประเทศ โดยมีแบรนด์ญี่ปุ่นและจีนเป็นผู้นำ ด้านแบรนด์ยุโรปยังคงแข็งแกร่งในกลุ่มแฟชั่นและเครื่องประดับ นอกจากนี้ยังคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มเติมจากกลุ่มสุขภาพและความบันเทิงที่รวมตัวเข้ากับรูปแบบการค้าปลีก ซึ่งจะเห็นว่าการขยายสาขาต่อเนื่องของแบรนด์สินค้าต่าง ๆ สะท้อนถึงความเชื่อมั่นในตลาดค้าปลีกของไทย แต่อย่างไรก็ตาม ธุรกิจห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เผชิญความท้าทายจาก e-commerce และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ทำให้จำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ เช่น เพิ่มประสบการณ์แบบ Omnichannel และสร้างพื้นที่ Lifestyle Destination เป็นต้น

ที่มา / ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) และแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

### 3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

#### 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 เนื้อที่รวม 38-3-99.0 ไร่ หรือเท่ากับ 15,599.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ได้แก่

- อาคารพลังงานแสงอาทิตย์
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วคอนกรีต
- บ้ายโครงการ
- กังหันลมผลิตไฟฟ้า

หมายเหตุ : ทางบริษัทฯ พิจารณาไม่ประเมินมูลค่าอาคารศูนย์บริการรถยนต์ (B Quik) เนื่องจากกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่า (ดูผังบริเวณประกอบ)

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสาขลา" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

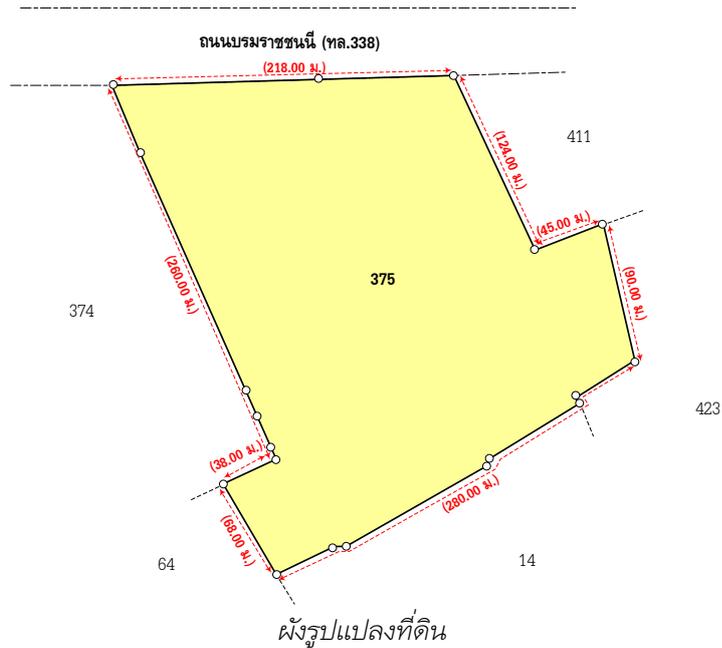
ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,090.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	854.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	620.00
พื้นที่เก็บสินค้า+เพิ่มเติม (Warehouse)	1,401.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	985.00
พื้นที่โรงภาพยนตร์	2,546.00
พื้นที่ Mr DIY	679.89
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	3,996.08
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	455.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,812.99
รวม	21,439.96

### 3.2 รายละเอียดที่ดิน

#### 3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศเหนือติดถนนบรมราชชนนี (ทล.338) ระยะประมาณ 218.00 เมตร และมีความลึกเฉลี่ยของที่ดินจากทางด้านทิศเหนือจรดด้านทิศใต้ ระยะประมาณ 275.00 เมตร



#### 3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ถนนบรมราชชนนี (ทล.338)	ประมาณ	218.00 เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ น้ำทองสิขาลัย วิทยาลัยศาสนศึกษา มหาวิทยาลัยมหิดล	ประมาณ	280.00 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ บึงเอสโซ่ และที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	259.00 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ที่ดินว่างเปล่า และหมู่บ้านบ้านฟ้ากรีนเนอร์รี่ปิ่นเกล้า สาย 5	ประมาณ	366.00 เมตร

(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

### 3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา"

### 3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

### 3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

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

### 3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

#### สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 3772

#### รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น  
 ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 124.35 x 138.00 เมตร  
 พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 25,766.00 ตารางเมตร  
 อายุอาคาร : ประมาณ 18 ปี  
 สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%  
 มาตรฐานการก่อสร้าง : ปานกลาง  
 สภาพอาคาร : ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

#### ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

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

#### การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นล่าง แบ่งเป็น : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่ศูนย์อาหาร โรงหนัง E.G.V สำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง  
 ชั้นสอง แบ่งเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2500 KVA จำนวน 2 ชุด  
 - เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) ขนาด 1035 KVA จำนวน 1 ชุด  
 - ตู้ควบคุม (Main Distributor Board) จำนวน 2 ชุด  
 - ตู้ตัวเก็บประจุ (Capacitor Bank) จำนวน 2 ชุด  
 - ตู้ AMCC จำนวน 1 ชุด
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 3 ชุด  
 - ปั๊มน้ำ Chiller จำนวน 2 ชุด  
 - Cooling Tower จำนวน 2 ชุด  
 - Condenser Pump จำนวน 2 ชุด  
 - ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)  
 - เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน : - ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด และลิฟต์บริการ จำนวน 2 ชุด  
 - บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด และทางเลื่อน จำนวน 2 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)  
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง  
 - หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร  
 - Sprinkler  
 - Smoke detector และ Heat Detector  
 - ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)  
 - บ่อบำบัดน้ำเสีย  
 - Booster Pump  
 - เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)  
 - เครื่องบันทึกภาพ (DVR)  
 - จอแสดงผล (Monitor)  
 - ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)
- ระบบพลังงานทดแทน : - ระบบ Solar Cooling (แผงโซลาร์เซลล์) มาใช้ทำความเย็นควบคู่กับระบบปรับอากาศภายในอาคาร  
 - ระบบผลิตน้ำมันเชื้อเพลิงไบโอดีเซล จากน้ำมันพืชปรุงอาหารที่ใช้แล้วนำมาใช้เป็นพลังงานสำหรับเครื่องกำเนิดไฟฟ้า  
 - ระบบผลิตไบโोग๊าซ (ไบโอดีเซล) จากการรีไซเคิลขยะ  
 - ระบบกักหน้ลผลิตไฟฟ้า เพื่อใช้บริเวณป้ายรถโดยสารประจำทางด้านหน้าสาขาโลตัส
- หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ ระบบพลังงานทดแทนดังกล่าว ปัจจุบันอยู่ในสภาพที่ไม่มีการใช้งานแล้ว เนื่องจากมีต้นทุนในการบำรุงรักษาค่อนข้างสูง

**สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย**

2. อาคารพลังงานแสงอาทิตย์	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	3772
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.00 x 20.00 เมตร
	:		ประมาณ 12.00 x 30.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	600.00 ตารางเมตร
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ทาสี หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตผิวขัดมัน ประตูบานเหล็ก	
3. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	3772
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี
3.1 หลังที่ 1-4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 36.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	288.00 ตารางเมตร/หลัง
3.2 หลังที่ 5-9	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 20.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	160.00 ตารางเมตร/หลัง
3.3 หลังที่ 10-12	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 60.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	480.00 ตารางเมตร/หลัง
3.4 หลังที่ 13-14	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 78.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	624.00 ตารางเมตร/หลัง
3.5 หลังที่ 15	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 15.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	120.00 ตารางเมตร
3.6 หลังที่ 16	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 24.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	192.00 ตารางเมตร
3.7 หลังที่ 17	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 54.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	432.00 ตารางเมตร
3.8 หลังที่ 18	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.00 x 80.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	960.00 ตารางเมตร
3.9 หลังที่ 19	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 4.00 x 16.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	64.00 ตารางเมตร
3.10 หลังที่ 20	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 4.00 x 24.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	96.00 ตารางเมตร
3.11 หลังที่ 21	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 4.00 x 46.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	184.00 ตารางเมตร
3.12 หลังที่ 22	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 4.00 x 47.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	188.00 ตารางเมตร
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ	

**สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย (ต่อ)**

- |    |                                     |   |   |  |
|----|-------------------------------------|---|---|--|
| 4. | ที่จอดรถจักรยานยนต์<br>(หลังคาคลุม) | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่                                  | 3772   |
|    | 4.1 หลังที่ 1-6                     | : | อายุอาคาร<br>ขนาด (กว้าง x ยาว)<br>พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ | ประมาณ 18 ปี<br>ประมาณ 4.00 x 20.00 เมตร/หลัง<br>80.00 ตารางเมตร/หลัง                                  |
|    | 4.2 หลังที่ 7-8                     | : | ขนาด (กว้าง x ยาว)<br>พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ              | ประมาณ 2.00 x 25.00 เมตร/หลัง<br>50.00 ตารางเมตร/หลัง  |
|    |                                     |   |   | ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน)<br>พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ               |
| 5. | ถนนและลานคอนกรีต                    | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่                                  | 3772   |
|    |                                     |   | อายุอาคาร<br>พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ                       | ประมาณ 18 ปี<br>38,200.00 ตารางเมตร  |
|    |                                     |   |   | โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร  |
| 6. | รั้วคอนกรีต                         | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่                                  | 3772   |
|    |                                     |   | อายุอาคาร<br>พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ                       | ประมาณ 18 ปี<br>905.00 เมตร  |
|    |                                     |   |   | โครงสร้างเป็นรั้วก่ออิฐบล็อก และรั้วคอนกรีตสำเร็จทาสี เสริมกำแพง<br>ป้องกันน้ำท่วม สูงประมาณ 2.00 เมตร |
| 7. | ป้ายโครงการ                         | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่                                  | 3772   |
|    |                                     |   | อายุอาคาร<br>จำนวน 1 ชุด                                    | ประมาณ 18 ปี   |
|    |                                     |   |   | โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโครงการ สูงประมาณ 20.00 เมตร  |
| 8. | กั้นล้มผลิตไฟฟ้า                    | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่                                  | 3772   |
|    |                                     |   | อายุอาคาร<br>จำนวน 3 ชุด                                    | ประมาณ 18 ปี   |
|    |                                     |   |   | โครงสร้างเสาเหล็ก สูงประมาณ 16.00 เมตร   |

**การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ**

**ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง**

- 1) ประเภท : ไปรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ
- เลขที่ : พ.1/2549
- ได้รับแจ้งจาก : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวชัน ซิสเต็ม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
- ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 3772  
เป็นที่ดินของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภท อุปโภค-บริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน และที่จอดรถยนต์
2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาถาวร
3. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก
4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 6 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
- ออกให้ ณ วันที่ : 13 กันยายน 2549
- 2) ประเภท : ไปรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ
- เลขที่ : พ.2/2550
- ได้รับแจ้งจาก : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวชัน ซิสเต็ม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
- ทำการ : ดัดแปลงอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 3772  
เป็นที่ดินของ บริษัท บริหารสินทรัพย์ กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด
- เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภท อุปโภค-บริโภค) พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ และมหรสพ พื้นที่ 32,065 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั๊บลรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 1,029 คัน
2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก
3. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน
4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 24 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์
5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 8 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
- ออกให้ ณ วันที่ : 24 พฤษภาคม 2550

- 3) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)  
เลขที่ : 2/2551  
รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร  
ทำการ : ปลูกสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต (39) ทวิ เลขที่ พ.1/2549 ลงวันที่ 13 กันยายน 2549 และเลขที่ พ.2/2550 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2550  
เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่ง ประเภท อุปโภค-บริโภค) พาณิชยกรรม ห้างสรรพสินค้า เบเกอรี่ สำนักงาน ที่จอดรถยนต์ และ มหรสพ โดยมีที่จอดรถ ที่ถ้ำบรต และทางเข้าออกของรถ จำนวน 1,029 คัน  
2. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายโฆษณาถาวร  
3. ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายบอกทางเข้า-ออก  
4. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมทางเดิน  
5. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 24 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถยนต์  
6. ชนิด โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 8 หลัง เพื่อใช้เป็น หลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์  
ออกให้ ณ วันที่ : 16 มกราคม 2551

**เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่น ๆ**

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

#### 4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

##### 4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขาสามพราน เมื่อวันที่ 11 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระหว่าง 5036 I 4024, 4022 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม						
ลำดับที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	3772	375	173	38	3	99.0
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				38	3	99.0
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				38	3	99.0

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : - ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) เป็นระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)

- ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนด 15 ปี ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)

(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

## 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

### รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 (ฉบับเดิม)

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

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

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

วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา :	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket	8,090
	พื้นที่ Food Court	985
	พื้นที่ Back Offices	854
	พื้นที่ Maintenance	620
	พื้นที่ Warehouse	1,240
	พื้นที่ Additional Warehouse	161

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,048,451	101,260	1,149,711
2	1,048,451	101,260	1,149,711
3	1,048,451	101,260	1,149,711
4	1,153,296	111,386	1,264,682
5	1,153,296	111,386	1,264,682
6	1,153,296	111,386	1,264,682
7	1,268,626	122,525	1,391,151
8	1,268,626	122,525	1,391,151
9	1,268,626	122,525	1,391,151
10	1,395,488	134,777	1,530,265
11	1,395,488	134,777	1,530,265
12	1,395,488	134,777	1,530,265
13	1,535,037	148,255	1,683,292
14	1,535,037	148,255	1,683,292
15	1,535,037	148,255	1,683,292
16	1,688,541	163,080	1,851,621

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
17	1,688,541	163,080	1,851,621
18	1,688,541	163,080	1,851,621
19	1,857,395	179,388	2,036,783
20	1,857,395	179,388	2,036,783
21	1,857,395	179,388	2,036,783
22	2,043,134	197,327	2,240,461
23	2,043,134	197,327	2,240,461
24	2,043,134	197,327	2,240,461
25	2,247,448	217,060	2,464,508
26	2,247,448	217,060	2,464,508
27	2,247,448	217,060	2,464,508
28	2,472,193	238,766	2,710,959
29	2,472,193	238,766	2,710,959
30	2,472,193	238,766	2,710,959

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,572,677	151,890	1,724,567
2	1,572,677	151,890	1,724,567
3	1,572,677	151,890	1,724,567
4	1,729,944	167,079	1,897,023
5	1,729,944	167,079	1,897,023
6	1,729,944	167,079	1,897,023
7	1,902,939	183,787	2,086,726
8	1,902,939	183,787	2,086,726
9	1,902,939	183,787	2,086,726
10	2,093,233	202,166	2,295,399

**รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565 (ต่ออายุครั้งแรก)**

- ผู้ให้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์  
เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
- ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
- ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)
- ค่าเช่าตามสัญญา : 1. ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse  
และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,395,488	134,777	1,530,265
2	1,395,488	134,777	1,530,265
3	1,535,037	148,255	1,683,292
4	1,535,037	148,255	1,683,292
5	1,535,037	148,255	1,683,292
6	1,688,541	163,080	1,851,621
7	1,688,541	163,080	1,851,621
8	1,688,541	163,080	1,851,621
9	1,857,395	179,388	2,036,783
10	1,857,395	179,388	2,036,783

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,093,233	202,166	2,295,399
2	2,093,233	202,166	2,295,399
3	2,302,556	222,383	2,524,939
4	2,302,556	222,383	2,524,939
5	2,302,556	222,383	2,524,939
6	2,532,812	244,621	2,777,433
7	2,532,812	244,621	2,777,433
8	2,532,812	244,621	2,777,433
9	2,786,093	269,083	3,055,176
10	2,786,093	269,083	3,055,176

#### 4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ระบุวงรูปแผนที่ ทิศทาง ที่ตั้ง รูปที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth) แนวเขตที่ดิน ระบุวงแผนที่ ผู้นำชี้ และจากการสำรวจ พื้นที่ในเบื้องต้นแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

#### 4.4 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษี การขายอสังหาริมทรัพย์ ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ณ วันที่ทำการประเมิน “**ตกรสำรวจ**” ซึ่งจากการตรวจสอบราคาประเมินราชการที่ดินของแปลงที่ดินข้างเคียง (โฉนดที่ดินเลขที่ 8886) ตารางวาละ 12,500 บาท รายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
					ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	3772	375	173	15,599.0	12,500	194,987,500
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน						

ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)			
			ตารางเมตรละ	อายุ	ค่าเสื่อม	ราคาทุนทรัพย์
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น	25,766.00	9,650	18 ปี	26%	183,995,006
2	อาคารพลังงานแสงอาทิตย์	600.00	7,850	18 ปี	26%	3,579,600
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	6,876.00	5,950	18 ปี	49%	20,865,222
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	580.00	2,550	18 ปี	49%	754,290
5	ถนนและลานคอนกรีต	38,200.00	900	18 ปี	49%	17,533,800
6	รั้วคอนกรีต	1,810.00	2,000	18 ปี	49%	1,846,200
7	ป้ายโครงการ	253.00	7,900	18 ปี	49%	1,019,337
8	กังหันลมผลิตไฟฟ้า					
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง		74,085.00				229,593,455

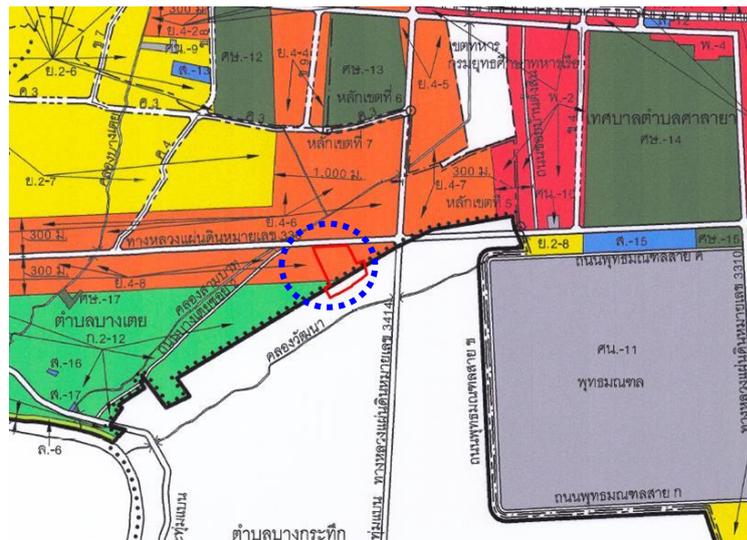
“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

## 5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวม จำนวน 2 ฉบับ ประกอบด้วย

1. ผังเมืองรวมชุมชนพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม พ.ศ.2566 เขตพื้นที่สีส้ม (ย.4-8) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง



ที่ดินประเภท ย. 4 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใดๆ นอกจากกิจการตามข้อห้าม ดังต่อไปนี้

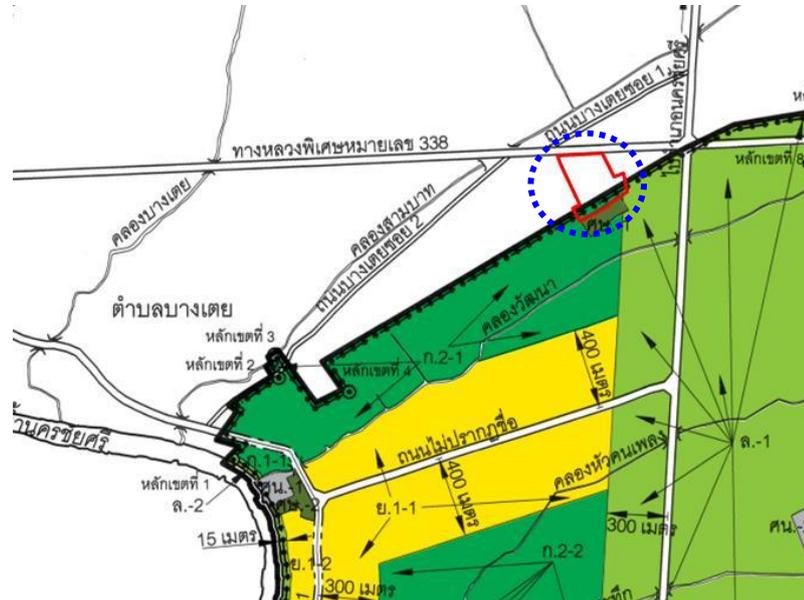
- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายประกาศนี้ ที่มีพื้นที่ประกอบการในอาคารหลังเดียวกัน ไม่เกิน 500 ตารางเมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร เปะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่าเพื่อการค้า
- (5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

- (7) สถานที่เก็บสินค้า ซึ่งเป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม เว้นแต่เป็นการเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อรอการจำหน่าย ณ สถานที่นั้น
- (8) ศูนย์ประชุม เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 338 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3414
- (9) อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 338 และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3414
- (10) สถานที่เก็บวัตถุระเบิดได้ วัตถุไวไฟ วัตถุมีพิษ หรือวัตถุกัมมันตรังสี ตามกฎหมาย ว่าด้วยวัตถุอันตราย แต่ไม่หมายความรวมถึงที่ใช้กับเกษตรกรรมหรืออุตสาหกรรม
- (11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์ เว้นแต่สถานรับเลี้ยงสัตว์เลี้ยงชั่วคราว
- (12) สนามแข่งรถ
- (13) สนามแข่งม้า
- (14) สนามยิงปืน
- (15) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (16) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (17) ซ่อมแซมหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (18) ซ่อมแซมหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้

- (1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 23 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการรับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสาร ทุกชนิด หอถังน้ำ เสาส่งไฟฟ้า และปล่องโรงงานอุตสาหกรรมทุกชนิด การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างอาคารถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร
- (2) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 4 : 1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 4 : 1
- (3) ให้มีอัตราส่วนของพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดหากมีการใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยก หรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารปกคลุมดินต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร ที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบ และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่าง
- (4) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 338 ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 3414 ทางหลวงชนบท นฐ. 3004 และทางหลวงชนบท นฐ.4006 ไม่น้อยกว่า 6 เมตร

**2. ผังเมืองรวมชุมชนอ้อมใหญ่ จังหวัดนครปฐม พ.ศ.2562 เขตพื้นที่สีเขียว (ก.2-1) ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม**



**ที่ดินประเภท ก. 2** ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (5) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
- (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (7) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
- (8) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (9) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
- (10) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (11) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม

(12) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(13) ซื่อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 0.6 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 0.6 : 1
- (2) ให้มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ
- (3) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข

## 6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่าง และขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ดัชนีภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้อย่างสูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

## 7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

### 7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

#### 7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

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

#### 7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescence) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่น ๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังคงอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

## 8.0 การประเมินมูลค่า

### 8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

#### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : เซ็นทรัล ศาลายา  
ที่ตั้ง : ถนนบรมราชชนนี (ทล.338)  
ประเภท : ห้างสรรพสินค้า



#### ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	12.00	1	3,000
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-021 9999		

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2**

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ อ้อมใหญ่  
 ที่ตั้ง : ถนนเพชรเกษม  
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00	1	2,000.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02 420 0666		

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3**

ชื่อโครงการ : เดอะ ศาลายา เลเซอร์ ปาร์ค  
 ที่ตั้ง : ถนนทางหลวงชนบทนครปฐม (นฐ.3004)  
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	15.00	1	1,800
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02 429 8401		

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4**

ชื่อโครงการ : เดอะ โฟร์ท สาย 4  
 ที่ตั้ง : ถนนพุทธมณฑลสาย4  
 ประเภท : ห้างสรรพสินค้า



**ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน**

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00	1	1,800
ที่มาของข้อมูล		โทร. 083-998-6669		

**ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5**

ชื่อโครงการ : เดอะ บริโอ สาย 4  
 ที่ตั้ง : ถนนพุทธมณฑลสาย4  
 ประเภท : Community Mall



**ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน**

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
5.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,000
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02 116 5644		

### การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่ร้านค้า (Shop) ในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าประมาณ 1,000 - 3,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ที่ ห้างนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ที่เช่า การตกแต่งภายใน รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่เป็นสำคัญ โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	เซ็นทรัล ศาลายา	ร้านค้า	12.00	3,000
2	บิ๊กซี ซูเปอร์ เซ็นเตอร์ อ้อมใหญ่	ร้านค้า	10.00	2,000
3	เดอะ ศาลายา เลเซอร์ ปาร์ค	ร้านค้า	15.00	1,800
4	เดอะ โฟร์ท สาย 4	ร้านค้า	10.00	1,800
5	เดอะ บริโอ สาย 4	ร้านค้า	20.00	1,000

หนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

**ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า Shop (Fix-rent)**

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	10 - 390.55	12.00	10.00	15.00
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	1	1
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	3,000	2,000	1,800
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,600	1,700	1,300
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยตามระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,600	1,700	1,300

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-	-10%	(170)	0%	-
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		-15%	(390)	0%	-	10%	130
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		-20%	(520)	0%	-	10%	130
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		-5%	(130)	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-40%	(1,040)	-10%	(170)	20%	260

ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,600	1,700	1,300
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-40.00%	-10.00%	20.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,560	1,530	1,560
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	230.00%	60.00%	90.00%	80.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	26.09%	39.13%	34.78%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,548	407	599	543
<b>มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน</b>	<b>ตารางเมตรละ</b>		<b>1,550</b>	<b>บาทต่อเดือน</b>	

### 8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 21,439.96 ตารางเมตร สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,090.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	854.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	620.00
พื้นที่เก็บสินค้า+ส่วนเพิ่มเติม (Warehouse)	1,401.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	985.00
พื้นที่โรงภาพยนตร์	2,546.00
พื้นที่ Mr.DIY	679.89
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	3,996.08
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	455.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,812.99
<b>รวม</b>	<b>21,439.96</b>



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)
<b>Anchor Tenant 01</b>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	10,965.00	10,965.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่ Food Court	985.00	985.00	100.00%	ตามสัญญา
<b>Anchor Tenant 02</b>				
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	2,546.00	2,546.00	100.00%	ตามบพฯ
- พื้นที่ Mr.DIY	679.89	-	-	ตามบพฯ
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	3,996.08	2,840.82	71.10%	1,552.39
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	455.00	455.00	100.00%	484.16
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,812.99	1,462.42	80.70%	ตามบพฯ
<b>Total</b>	<b>21,439.96</b>	<b>19,254.24</b>	<b>89.81%</b>	<b>-</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 ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ 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)
<b>Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) จำกัด (ผู้เช่า)</b>							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	46,051,116	46,051,116	50,235,338	50,656,236	50,656,236	55,258,869
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	349.99	349.99	381.79	384.98	384.98	419.96
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
<b>พื้นที่ Food Court</b>							
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	985.00	985.00	985.00	985.00	985.00	985.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	4,447,656.00	4,447,656.00	4,851,762.26	4,892,412.00	4,892,412.00	5,336,936.52
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	376.28	376.28	410.47	413.91	413.91	451.52
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
<b>Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) จำกัด (ผู้เช่า)</b>							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	55,721,856	55,721,856	60,784,758	61,294,044	61,294,044	66,863,237
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	423.48	423.48	461.96	465.83	465.83	508.16
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
<b>พื้นที่ Food Court</b>							
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	985.00	985.00	985.00	985.00	985.00	985.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	5,381,652.00	5,381,652.00	5,870,628.97	5,919,816.00	5,919,816.00	6,457,693.94
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	455.30	455.30	496.67	500.83	500.83	546.34
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(1.10 เดือน)
<b>Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) จำกัด (ผู้เช่า)</b>							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00	10,965.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	67,423,452	67,423,452	73,549,560	74,165,796	74,165,796	6,778,594
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	512.41	512.41	558.97	563.66	563.66	563.64
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
<b>พื้นที่ Food Court</b>							
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	985.00	985.00	985.00	985.00	985.00	985.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	6,511,800.00	6,511,800.00	7,103,463.55	7,162,980.00	7,162,980.00	654,680.97
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	550.91	550.91	600.97	606.01	606.01	605.99
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					

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

รายการ	หน่วย	Reversion (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) จำกัด (ผู้เช่า)		
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	10,965.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	76,388,972
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	580.55
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	985.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	7,377,696
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	624.17
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)

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

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

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

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

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-18 (12-1.10 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	21,603.27	9,284.02	4,448.67	46.98	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	35,048,882.82	13,514,070.09	6,276,467.33	95,848.60	-	-

C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-18 (12-1.10 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	5,460.00	5,460.00	5,460.00	910.00	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	2,643,513.60	2,643,513.60	2,643,513.60	440,585.60	-	-

D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5-18 (12-1.10 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-

**ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน**

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

**ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด (Estimated Market Rent)**

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
A) <u>พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)</u>			
<u>Anchor Tenant 02</u>			บาท/ตารางเมตร/เดือน
- พื้นที่หลักเช่า Major Cineplex (GP%)	69.10	70.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
- พื้นที่เช่าหลัก MR.DIY (GP%)	320.00	320.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
B) <u>พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop</u>	1,552.00	1,550.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
C) <u>พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land</u>	484.00	480.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
D) <u>พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop</u>	521.80	520.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

**ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Rental Growth Rate)**

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 สิ้นสุดการคาดการณ์
A) Anchor Tenant				
<u>Anchor Tenant 02</u>				
- พื้นที่หลักเช่า Major Cineplex (GP%)	-	3.00%	3.00%	3.00%
- พื้นที่เช่าหลัก MR.DIY (GP%)	-	3.00%	3.00%	3.00%
B) <u>พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop</u>	-	3.00%	3.00%	3.00%
C) <u>พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land</u>	-	3.00%	3.00%	3.00%
D) <u>พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop</u>	-	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
A) <u>Anchor Tenant</u>					
<u>Anchor Tenant 03</u>					
- พื้นที่หลักเช่า Major Cineplex (GP%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
- พื้นที่เช่าหลัก MR.DIY (GP%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
B) <u>พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop</u>	71.1%	80.00%	90.00%	95.00%	95.00%
C) <u>พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land</u>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
D) <u>พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop</u>	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

**รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary lease income)**

รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 14.50% ของรายรับค่าเช่าและบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร) ในปี 1 คงที่ 3 ปี และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 3 เป็นต้นไป)

**รายได้อื่น ๆ (Other income)**

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 5.50% ของรายรับค่าเช่าและบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2022 - 2025

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	(3,675,875)	(3,807,892)	(3,563,460)	(2,316,029)	(3,474,044)	(3,630,318)
Energy & Utilities	(6,427,520)	(5,720,330)	(4,864,295)	(4,578,766)	(6,868,149)	(5,970,074)
Cleaning and Security	(3,152,347)	(3,305,110)	(3,235,174)	(2,306,024)	(3,459,036)	(3,287,917)
Sale Promotion	(1,171,719)	(1,836,113)	(1,085,803)	(193,480)	(290,221)	(1,095,964)
Maintenance & Repair	(1,889,428)	(1,906,908)	(2,001,087)	(1,325,707)	(1,988,560)	(1,946,496)
Leasing Commission	(3,003,102)	(3,016,505)	(2,640,794)	(1,504,220)	(2,256,330)	(2,729,183)
Other expense	(480,371)	(522,574)	(4,181,029)	(241,804)	(362,706)	(1,386,670)
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>(19,800,364)</b>	<b>(20,115,432)</b>	<b>(21,571,640)</b>	<b>(12,466,030)</b>	<b>(18,699,045)</b>	<b>(20,046,620)</b>

ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	(986,375)	(875,320)	(796,897)	(386,904)	(580,356)	(809,737)
Incentive Fee	(2,425,361)	(2,493,168)	(2,366,274)	(1,552,266)	(2,328,400)	(2,403,301)

ตารางสรุปสัดส่วนรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average	
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2024	Y 2022-2025
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>							
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	2.6%	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%	2.4%	2.4%
Energy & Utilities	6.0%	5.2%	4.7%	7.3%	7.3%	5.3%	5.8%
Cleaning and Security	3.0%	3.0%	3.1%	3.7%	3.7%	3.0%	3.2%
Sale Promotion	1.1%	1.7%	1.1%	0.3%	0.3%	1.3%	1.1%
Maintenance & Repair	1.8%	1.7%	1.9%	2.1%	2.1%	1.8%	1.9%
Leasing Commission	3.0%	2.8%	2.8%	2.5%	2.5%	2.8%	2.8%
Other expense	0.3%	0.3%	2.7%	0.2%	0.2%	1.1%	0.9%
<b>ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ</b>							
Property Tax	-	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.7%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.6%	0.5%
Incentive Fee	1.9%	1.7%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%

**ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนในการดำเนินงาน**

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	6.30%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	3,528,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีถัดไปปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) สำหรับปีที่ 1 - 2
	2.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 3
	1.10%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	2.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	2.80%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา)

**ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ**

- ค่าเบี้ยประกันภัย	598,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีที่ 2 เป็นต้นไปปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับบูรณาการในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

### **อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)**

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

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

Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)

R<sub>f</sub> : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับร้อยละ 1.74 (%) เป็นเกณฑ์

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการคำนวณในหัวข้อถัดไป

R<sub>m</sub>-R<sub>f</sub> : 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

เป็นเกณฑ์ที่ร้อยละ 6.46 (%) สำหรับประเทศไทย

ε : ความเสี่ยงเพิ่มเติมจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 0.50%

- การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

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

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

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ร้อยละ 20 (%) เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

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

**หมายเหตุ :**

AWC คือ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

CPN คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

CRC คือ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

MBK คือ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

MAJOR คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

PLAT คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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

- การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

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

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

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

การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภท ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

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

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

#### **อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate)**

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

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

#### **8.1.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้ง ทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐาน การประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแส เงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ 1,980,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

## 8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

### 8.2.1 มูลค่าที่ดิน

#### ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

**“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”**

#### การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูล	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภท ราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนทางคูขนานบรมราชชนนี	12-1-31.5	4,931.5	เสนอขาย	55,000
2	ถนนทางคูขนานบรมราชชนนี	55-2-71.8	22,271.8	เสนอขาย	47,500
3	ถนนทางคูขนานบรมราชชนนี	3-0-00.0	1,200.0	เสนอขาย	90,000
4	ถนนทางคูขนานบรมราชชนนี	25-0-00.0	10,000.0	เสนอขาย	50,000
5	ถนนทางคูขนานบรมราชชนนี	12-3-78.0	5,178.0	ซื้อ-ขาย ปี67	32,500
6	ถนนทางคูขนานบรมราชชนนี	60-1-45.0	24,145.0	ซื้อ-ขาย ปี67	50,000

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

**ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน**

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนทางคู่นานบรมราชชนนี	12-1-31.5	เสนอขาย	55,000
2	ถนนทางคู่นานบรมราชชนนี	55-2-71.8	เสนอขาย	47,500
3	ถนนทางคู่นานบรมราชชนนี	3-0-00.0	เสนอขาย	90,000
4	ถนนทางคู่นานบรมราชชนนี	25-0-00.0	เสนอขาย	50,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2, 3 และ 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเลต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเทียบที่ 5 และ 6 ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ได้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคา

ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรมของตัวเมืองนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 56,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 873,544,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนสี่หมื่นสี่พันบาทถ้วน)**

**ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS**

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	38-3-99.0	12-1-31.5	55-2-71.8	3-0-00.0	25-0-00.0				
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	15,599.0	4,931.5	22,271.8	1,200.0	10,000.0				
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	218.00	82.00	264.00	45.00	242.00				
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยม				
ผังเมือง		สีส้ม/สีเขียว	สีส้ม	สีส้ม	สีเขียว	สีเขียว				
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-0.50	0.00	0.00	0.00				
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	55,000	47,500	90,000	50,000				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	50,000	45,000	65,000	45,000				
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-				
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	50,000	45,000	65,000	45,000				
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ		ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง			0%	-	0%	-	0%	-	10%	4,500
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า			0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน			0%	-	0%	-	5%	3,250	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน			5%	2,500	0%	-	5%	3,250	0%	-
ข้อบังคับตามกฎหมายและผังเมือง			0%	-	0%	-	5%	3,250	5%	2,250
การใช้ประโยชน์สูงสุด			0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย			5%	2,500	15%	6,750	-25%	(16,250)	5%	2,250
สภาพแวดล้อม			0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน			0%	-	5%	2,250	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต			0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท)			0%	375	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			11%	5,375	20%	9,000	-10%	(6,500)	20%	9,000
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	50,000	45,000	65,000	45,000				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		10.75%	20.00%	-10.00%	20.00%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		55,375	54,000	58,500	54,000				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		89.25%	80.00%	90.00%	80.00%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	26.31%	23.58%	26.53%	23.58%				
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	55,556	14,568	12,734	15,520	12,734				
<b>มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน</b>	<b>ตารางวาละ</b>	<b>56,000 บาท</b>								

### 8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	747,214,000	545,466,220
2	อาคารพลังงานแสงอาทิตย์	3,000,000	1,920,000
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	20,628,000	13,201,920
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	1,160,000	742,400
5	ถนนและลานคอนกรีต	57,300,000	36,672,000
6	รั้วคอนกรีต	4,525,000	2,896,000
7	ป้ายโครงการ	4,200,000	2,688,000
8	กั้นหลุมผลิตไฟฟ้า	6,000,000	600,000
มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม		844,027,000	604,186,540

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

### 8.2.3 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต	747,214,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	747,214,000
	หักมูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน	74,721,400
	มูลค่าประกันอัคคีภัย	672,492,600
	หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	672,490,000

### 8.2.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า
- มูลค่าที่ดิน	873,544,000 บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	604,186,540 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,477,730,540 บาท
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	1,478,000,000 บาท

### 8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

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

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,980,000,000 บาท

#### ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,478,000,000 บาท

## 9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

### 9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ มีสมมติฐานดังนี้

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

### 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,980,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

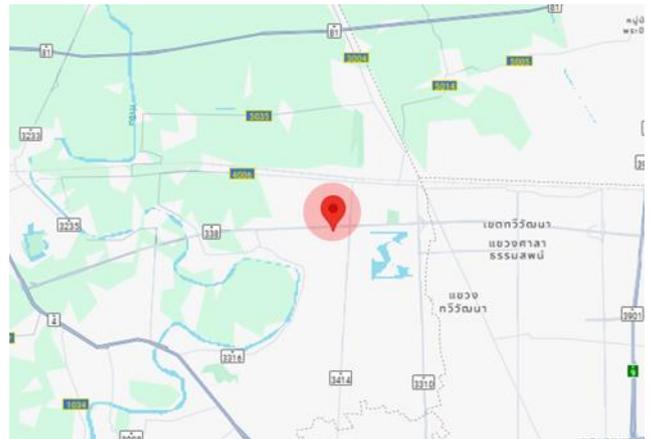
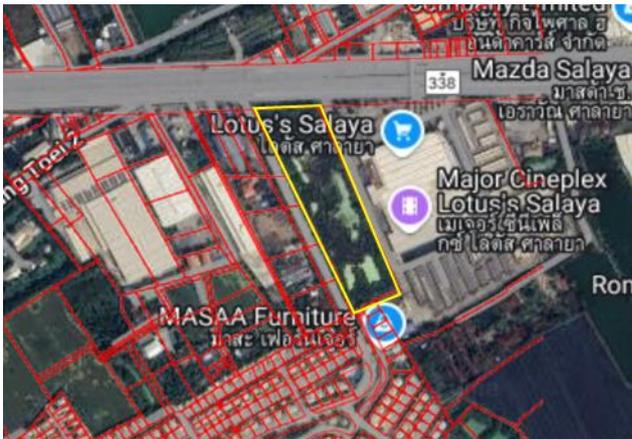
(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ  
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายทองศักดิ์ ผุดผาด  
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

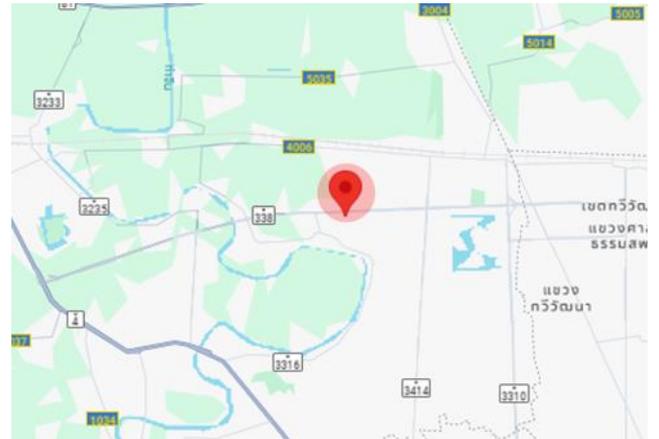
**ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 1**



Ref.No.68-1-1621-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนทางคู่ขนานบรมราชชนนี
เนื้อที่ดิน	:	12-1-31.5 ไร่ หรือเท่ากับ 4,931.5 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	13.785472 100.296871
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 82.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจรไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	:	สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	:	ตารางวาละ 55,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	:	โทร. 082-690-9899 (คุณปาม)
หมายเหตุ	:	-

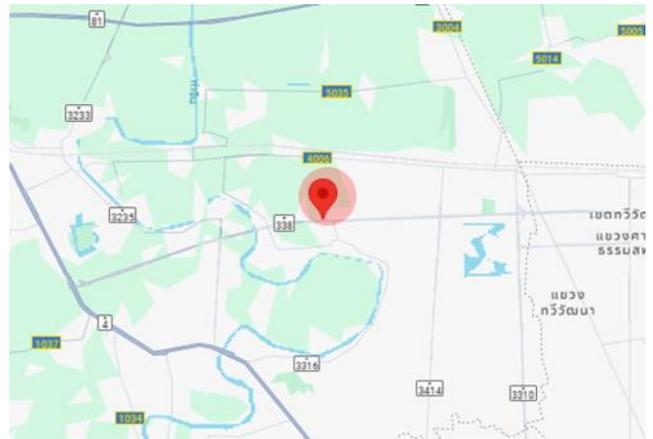
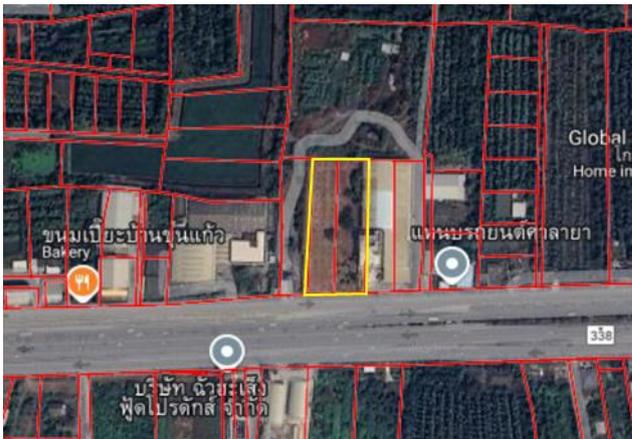
## ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No. 68-1-1621-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนทางคู่ขนานบรมราชชนนี
เนื้อที่ดิน	: 55-2-71.8 ไร่ หรือเท่ากับ 22,271.8 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.785041 100.277789
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 264.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจรไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีส้ม ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 47,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-655-2558 (คุณเอ็กซ์)
หมายเหตุ	: -

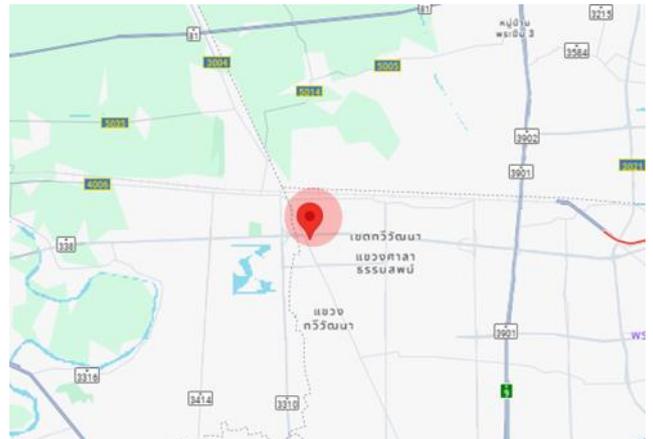
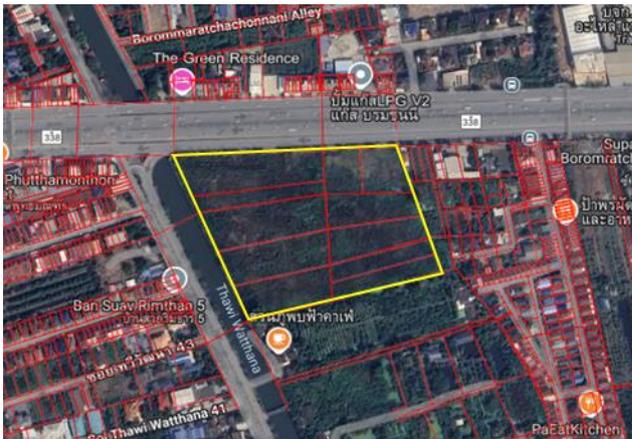
### ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No. 68-1-1621-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนทางคู่ขนานบรมราชชนนี
เนื้อที่ดิน	: 3-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.785971, 100.261084
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 45.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจรไป-กลับ พร้อมเกาะกึ่งกลางถนน
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 90,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 089-155-8407 (คุณตุ๋)
หมายเหตุ	: -

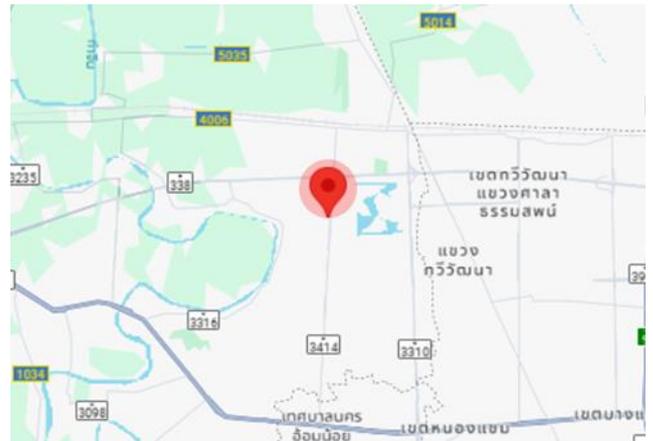
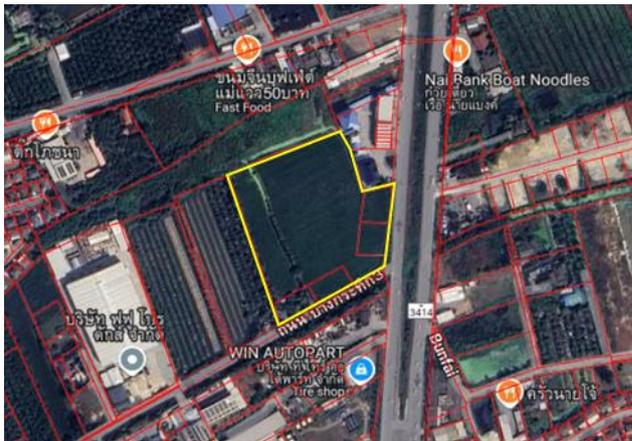
#### ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No. 68-1-1621-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนทางคู่มานบรมราชชนนี
เนื้อที่ดิน	: 25-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 10,000.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.786825 100.337575
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 242.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจรไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 50,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 061-358-3663 (คุณปลาวาฬ)
หมายเหตุ	: -

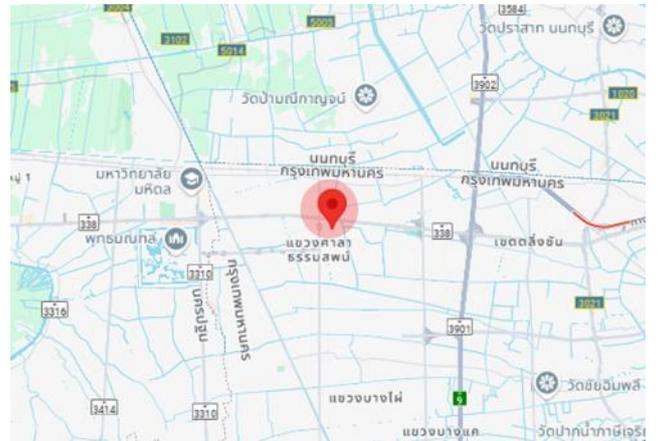
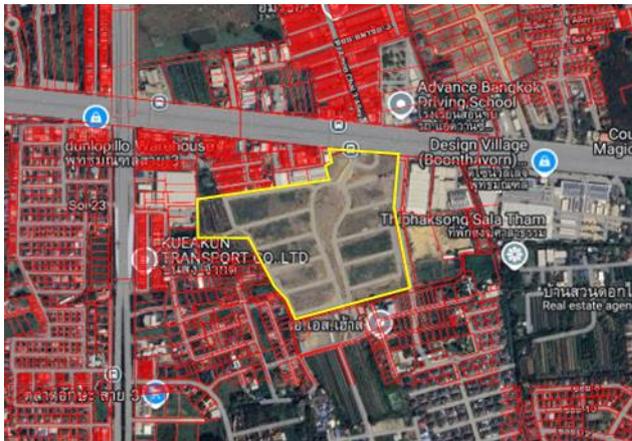
## ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No. 68-1-1621-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนพุทธมลสาย 5
เนื้อที่ดิน	: 12-3-78.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,178.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.774182 100.301159
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 85.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจรไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียวอ่อน ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย เกษตรกรรม
ราคาซื้อขาย	: ตารางวาละ 32,500.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-846-3741 (คุณศรี)
หมายเหตุ	: (ขายแล้วปี 2567)

## ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



Ref.No. 68-1-1621-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนทางคู่ขนานบรมราชชนนี
เนื้อที่ดิน	: 60-1-45.0 ไร่ หรือเท่ากับ 24,145.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.784931 100.367622
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 147.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 10 ช่องจราจรไป-กลับ พร้อมเกาะกึ่งกลางถนน
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ราคาซื้อขาย	: ตารางวาละ 50,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: พฤศจิกายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 081-655-2558 (คุณเอ็กซ์)
หมายเหตุ	: (ขายแล้วปี 2567)

**ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน**

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2060-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	25,766.00	ตารางเมตร	29,000	747,214,000	18 ปี	27%	201,747,780	545,466,220
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	25,766.00			747,214,000				545,466,220
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อาคารพลังงานแสงอาทิตย์ - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	600.00	ตารางเมตร	5,000	3,000,000	18 ปี	36%	1,080,000	1,920,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)	600.00			3,000,000				1,920,000
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
3.1	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1-4	1,152.00	ตารางเมตร	3,000	3,456,000	18 ปี	36%	1,244,160	2,211,840
3.2	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5-9	800.00	ตารางเมตร	3,000	2,400,000	18 ปี	36%	864,000	1,536,000
3.3	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 10-12	1,440.00	ตารางเมตร	3,000	4,320,000	18 ปี	36%	1,555,200	2,764,800
3.4	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 13-14	1,248.00	ตารางเมตร	3,000	3,744,000	18 ปี	36%	1,347,840	2,396,160
3.5	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 15	120.00	ตารางเมตร	3,000	360,000	18 ปี	36%	129,600	230,400
3.6	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 16	192.00	ตารางเมตร	3,000	576,000	18 ปี	36%	207,360	368,640
3.7	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 17	432.00	ตารางเมตร	3,000	1,296,000	18 ปี	36%	466,560	829,440
3.8	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 18	960.00	ตารางเมตร	3,000	2,880,000	18 ปี	36%	1,036,800	1,843,200
3.9	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 19	64.00	ตารางเมตร	3,000	192,000	18 ปี	36%	69,120	122,880
3.10	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 20	96.00	ตารางเมตร	3,000	288,000	18 ปี	36%	103,680	184,320
3.11	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 21	184.00	ตารางเมตร	3,000	552,000	18 ปี	36%	198,720	353,280
3.12	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 22	188.00	ตารางเมตร	3,000	564,000	18 ปี	36%	203,040	360,960
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)	6,876.00			20,628,000				13,201,920
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)								
4.1	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1-6	480.00	ตารางเมตร	2,000	960,000	18 ปี	36%	345,600	614,400
4.2	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7-8	100.00	ตารางเมตร	2,000	200,000	18 ปี	36%	72,000	128,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)	580.00			1,160,000				742,400
5	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	38,200.00	ตารางเมตร	1,500	57,300,000	18 ปี	36%	20,628,000	36,672,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)	38,200.00			57,300,000				36,672,000
6	รั้วคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	905.00	เมตร	5,000	4,525,000	18 ปี	36%	1,629,000	2,896,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)	905.00			4,525,000				2,896,000

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
7	ป้ายโครงการ - พื้นที่ก่อสร้าง	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	18 ปี	36%	1,512,000	2,688,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)	1.00			4,200,000				2,688,000
8	กังหันลมผลิตไฟฟ้า - พื้นที่ก่อสร้าง	3.00	ชุด	2,000,000	6,000,000	18 ปี	90%	5,400,000	600,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (8)				6,000,000				600,000
<b>รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด</b>					<b>844,027,000</b>	<b>มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม</b>			<b>604,186,540</b>

**หมายเหตุ :**

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราการหักค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และ 5% สำหรับกังหันผลิตไฟฟ้า

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach) (Discount Cash Flow)  
 โลตัส โกลด์ โกลด์แมนส์รีเทล สาขาขยาย  
 วันที่ทำการประเมิน 1 พฤศจิกายน 2568 17.09

รายการ	อัตรา (%)	ปี	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	17.00	17.09	18.09	
		(จำนวนเดือน)	(12.00 เดือน)																			
<b>ส่วนประกอบส่วนรวม</b>																						
<b>PART 1: Hypermarket &amp; Food Court Income</b>																						
- Lotus Hypermarket Lease Income	พื้นที่ 10,965.00 ตารางเมตร		46,051.116	46,051.116	50,235.338	50,656.236	50,656.236	55,258.869	55,721.856	55,721.856	60,784.758	61,294.044	61,294.044	66,863.237	67,423.452	67,423.452	73,549.560	74,165.796	74,165.796	6,778.594	76,388.972	
- Food Court Income	พื้นที่ 985.00 ตารางเมตร		4,447.656	4,447.656	4,851.762	4,892.412	4,892.412	5,316.937	5,361.652	5,361.652	5,870.629	5,919.816	5,919.816	6,457.694	6,511.800	6,511.800	7,103.664	7,162.980	7,162.980	654.681	7,377.096	
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่ารวมรวม (Anchor Tenant)</b>		(บาท/ปี)	50,498.772	50,498.772	55,087.100	55,548.648	55,548.648	60,595.806	61,103.508	61,103.508	66,655.387	67,213.860	67,213.860	73,320.931	73,935.252	73,935.252	80,653.224	81,328.776	81,328.776	7,433.275	83,766.068	
<b>PART 2: Permanent Lease Income</b>																						
<b>2.1) Permanent Lease Income - Fixed</b>																						
<b>* ทรัพย์สินเช่าเช่า และค่าบริการ ที่ตั้งเช่าแบบ Fiorent ภายในอาคาร</b>																						
- ที่ตั้งเช่าเช่า	พื้นที่ 3,096.00 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี)	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	47,952.94	4,382.90	47,952.94
- ประมาณการอัตราการว่าง (%)		(%)	80.0%	90.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
- ที่ตั้งเช่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	38,362.37	43,157.66	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	4,163.76
- ที่ตั้งเช่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	21,603.27	9,284.02	4,448.67	46.98	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ที่ตั้งเช่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	16,759.10	33,873.64	41,106.64	45,508.33	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	45,555.31	4,163.76
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ค่าเช่า)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,550.00	1,596.50	1,644.40	1,693.73	1,744.54	1,796.87	1,850.78	1,906.30	1,962.40	2,020.40	2,083.07	2,145.56	2,209.93	2,274.23	2,344.51	2,414.85	2,487.29	2,561.91	2,643.90	2,661.91
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fiorent		(บาท/ปี)	35,048.883	13,514.070	6,276.467	95.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	25,976.603	54,079.266	67,595.561	77,078.684	79,473.003	81,857.193	84,312.909	86,842.296	89,447.565	92,130.992	94,894.921	97,741.769	100,674.022	103,694.243	106,805.070	110,009.222	113,309.499	116,708.183	116,708.183	
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fiorent ภายในอาคาร</b>		(บาท/ปี)	61,025.486	67,593.336	73,872.028	77,174.532	79,473.003	81,857.193	84,312.909	86,842.296	89,447.565	92,130.992	94,894.921	97,741.769	100,674.022	103,694.243	106,805.070	110,009.222	113,309.499	116,708.183	116,708.183	
<b>* ทรัพย์สินเช่าเช่า และค่าบริการ ที่ตั้งเช่าแบบ Fiorent ภายนอกอาคาร</b>																						
- ที่ตั้งเช่าเช่า	พื้นที่ 455.00 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี)	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	499.04	5,460.00
- ประมาณการอัตราการว่าง (%)		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
- ที่ตั้งเช่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	499.04
- ที่ตั้งเช่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	5,460.00	5,460.00	5,460.00	910.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ที่ตั้งเช่าเช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	-	-	4,550.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	5,460.00	499.04
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ค่าเช่า)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	480.00	494.40	509.23	525.51	540.24	556.45	573.15	590.34	608.05	626.29	645.08	664.43	684.37	704.90	726.04	747.82	770.26	793.37	793.37	793.37
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fiorent ภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	2,643.514	2,643.514	2,643.514	440.586	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	2,643.514	2,643.514	2,643.514	2,886.514	2,949.733	3,018.225	3,129.372	3,223.253	3,319.951	3,419.550	3,522.136	3,627.800	3,736.634	3,848.733	3,964.195	4,083.121	4,205.615	394.923	4,331.783	
<b>รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fiorent ภายนอกอาคาร</b>		(บาท/ปี)	2,643.514	2,643.514	2,643.514	2,827.101	2,949.733	3,038.225	3,129.372	3,223.253	3,319.951	3,419.550	3,522.136	3,627.800	3,736.634	3,848.733	3,964.195	4,083.121	4,205.615	394.923	4,331.783	
<b>2.2) Permanent Lease Income - percentage rents</b>																						
- Major Complex (GP)		(บาท/ปี)	2,138.640	2,202.799	2,268.883	2,336.950	2,407.058	2,479.270	2,553.648	2,630.257	2,709.165	2,790.440	2,874.153	2,960.378	3,049.189	3,140.665	3,234.930	3,333.151	3,431.889	3,531.889	3,531.889	3,531.889
- Mr. DY (GP)		(บาท/ปี)	2,610.778	2,689.101	2,769.774	2,852.867	2,938.453	3,026.607	3,117.405	3,210.907	3,307.255	3,406.473	3,508.667	3,613.927	3,722.345	3,834.015	3,949.035	4,067.506	4,189.532	394.411	4,315.218	
- Other (DY)		(บาท/ปี)	11,313.058	11,652.449	12,002.023	12,362.083	12,732.946	13,114.934	13,508.382	13,913.034	14,331.034	14,763.974	15,203.803	15,659.918	16,129.715	16,613.600	17,112.015	17,625.375	18,154.336	1,709.067	18,698.760	
<b>Total Permanent Lease Income - percentage rents</b>		(บาท/ปี)	16,062.475	16,544.349	17,040.680	17,551.900	18,078.457	18,620.811	19,179.435	19,754.818	20,347.643	20,957.887	21,586.624	22,234.222	22,901.249	23,588.266	24,295.933	25,024.813	25,775.557	2,426.563	26,548.824	
<b>Total Permanent Rental Income</b>		(บาท/ปี)	79,371.474	86,781.199	93,556.222	97,553.534	100,501.194	103,621.716	106,921.318	110,430.818	114,139.979	118,008.624	122,003.611	126,131.905	130,419.262	134,868.070	139,478.206	144,253.136	149,196.615	154,319.751	159,628.966	165,122.966
<b>PART 3: Temporary Lease Income</b>																						
- Temporary lease income	14.5% of Total Income Part 2 @ 1y1 and increase 3%	(บาท/ปี)	11,561.064	11,907.896	12,265.133	12,633.087	13,012.079	13,402.442	13,804.515	14,218.600	14,645.210	15,084.566	15,537.103	16,003.216	16,483.313	16,977.812	17,477.146	18,011.761	18,521.114	1,746.533	19,108.677	
<b>Total Temporary Lease Income</b>		(บาท/ปี)	11,561.064	11,907.896	12,265.133	12,633.087	13,012.079	13,402.442	13,804.515	14,218.600	14,645.210	15,084.566	15,537.103	16,003.216	16,483.313	16,977.812	17,477.146	18,011.761	18,521.114	1,746.533	19,108.677	
<b>Total Rental Income (Rent and Service)</b>	(Part 1+2+3)	(บาท/ปี)	141,191.310	149,187.866	160,908.455	165,735.269	169,061.921	177,514.477	181,929.739	185,142.526	194,415.975	198,806.654	202,754.644	212,927.939	217,730.470	222,044.326	235,205.370	238,457.693	243,171.960	22,669.479	250,464.726	
<b>PART 4: Other Income</b>																						
- Other Income (รวมค่าใช้สอยค่าเช่าและอื่น)	5.5% of Total Income Part 2+3	(บาท/ปี)	5,021.090	5,427.900	5,820.174	6,060.264	6,243.230	6,430.527	6,623.443	6,822.146	7,026.810	7,237.615	7,454.743	7,678.385	7,908.737	8,145.999	8,390.379	8,642.090	8,901.353	837.991	9,168.394	
<b>Total Other Income</b>		(บาท/ปี)	5,021.090	5,427.900	5,820.174	6,060.264	6,243.230	6,430.527	6,623.443	6,822.146	7,026.810	7,237.615	7,454.743	7,678.385	7,908.737	8,145.999	8,390.379	8,642.090	8,901.353	837.991	9,168.394	
<b>Total Revenue (รวมทุกราย)</b>	(Part 1+2+3+4)	(บาท/ปี)	146,812.400	154,615.767	166,728.629	171,795.533	175,305.151	183,945.004	188,555.182	191,964.672	201,442.386	206,044.469	210,209.387	220,606.324	225,639.207	230,190.325	241,595.749	247,099.783	252,072.914	23,507.470	259,633.130	
<b>ส่วนประกอบส่วนรวม</b>																						
<b>PART 5: Operating Expenses (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และกิจกรรมอื่น)</b>																						
- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee))	2.40%	(บาท/ปี)	3,402.991	3,580.509	3,861.803	3,977.646	4,057.486	4,260.347	4,356.714	4,443.421	4,665.974	4,771.365	4,866.111	5,110.271	5,225.531	5,329.064	5,596.929	5,722.985	5,836.117	544.067	6,011.154	
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	6.30%	(บาท/ปี)	6,067.759	6,559.371	7,033.416	7,323.554	7,544.660	7,770.999	8,004.129	8,244.253	8,491.581	8,746.328	9,008.718	9,278.980	9,557.349	9,844.070	10,139.392	10,443.573	10,756.881	1,012.674	11,079.537	
- ค่าใช้จ่ายในการทาสีอาคารและรักษาความปลอดภัย	3,528,000 Baht and Growth 2.0% Annually	(บาท/ปี)	3,528,000	3,598,560	3,670,531	3,743,942	3,818,821	3,895,197	3,973,101	4,052,563	4,133,614	4,216,287	4,300,612	4,386,625	4,474,357	4,563,844	4,655,121	4,746,223	4,843,188	451,521	4,940,052	
- ค่าใช้จ่ายค่าเสื่อมในการซ่อมแซมอาคาร	1.10% of Total Income Part 2+3+4 (w/o Cinema) ปีที่ 4 เป็นต้นไป	(บาท/ปี)	2,354.375	2,547.855	2,187.453	1,253.009	1,290.844	1,329.569														