

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตั้งอยู่เลขที่ 49 หมู่ที่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263)
ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี้

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1641-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) 53043

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1641-GL-1

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (3 โฉนด) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 590, 591, และ 25177 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 24-2-96.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,896.00 ตารางวา ภายใต้สัญญาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 4 เมษายน 2551 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่า คงเหลือ 12.43 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา" ตั้งอยู่เลขที่ 49 หมู่ที่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 343,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบสามล้านบาทถ้วน)**
ภายใต้สัญญาเช่าคงเหลือ 12.43 ปี (12 ปี 5 เดือน 3 วัน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	3
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2568 และ 2569	4
2.7 ภาพรวมธุรกิจคาปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568 - 2569.....	15
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	16
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	16
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	17
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	19
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	25
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	25
4.2 รายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)	26
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร	28
4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ.....	31
4.5 ราคาประเมินของทางราชการ	32
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	33
5.1 ฟังเมือง	33
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน	34
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	35
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	35
8.0 การประเมินมูลค่า	36
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	36
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	49
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี.....	57
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	58
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	58
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	58
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	58

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ฟังแปลงที่ดิน / ฟังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาหนังสือสัญญาขายสิ่งปลูกสร้าง / สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า / สำเนาหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน / สำเนาบันทีกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวมเช่าทำกับเอก-ชัย / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา"
ตั้งอยู่ เลขที่ 49 หมู่ที่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263)
ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- พิกัด GPS : LAT: 14.325116 LON: 100.429738
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (3 โฉนด) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 590, 591, และ 25177 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 24-2-96.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,896.00 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 4 เมษายน 2551 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.43 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 7 รายการ
- สาธารณูปโภค : ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน/ผู้ให้เช่า : ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท
- ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2560 ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (พื้นที่สีเขียว - บริเวณหมายเลข 3.18)

- ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข :
1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
 2. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ ซีดี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลดส์ส์ 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 แต่ให้ถือว่าการอ้างถึงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างถึงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 343,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ **12.43 ปี (12 ปี 5 เดือน 3 วัน)**

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

กรมอภินายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (3 โฉนด) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 590, 591, และ 25177 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 24-2-96.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,896.00 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 4 เมษายน 2551 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.43 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา" ตั้งอยู่เลขที่ 49 หมู่ที่ 1 ถนนสาย อยุรยา-เสนา (ทล.3263) ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีการรวมสิทธิการถือครองเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

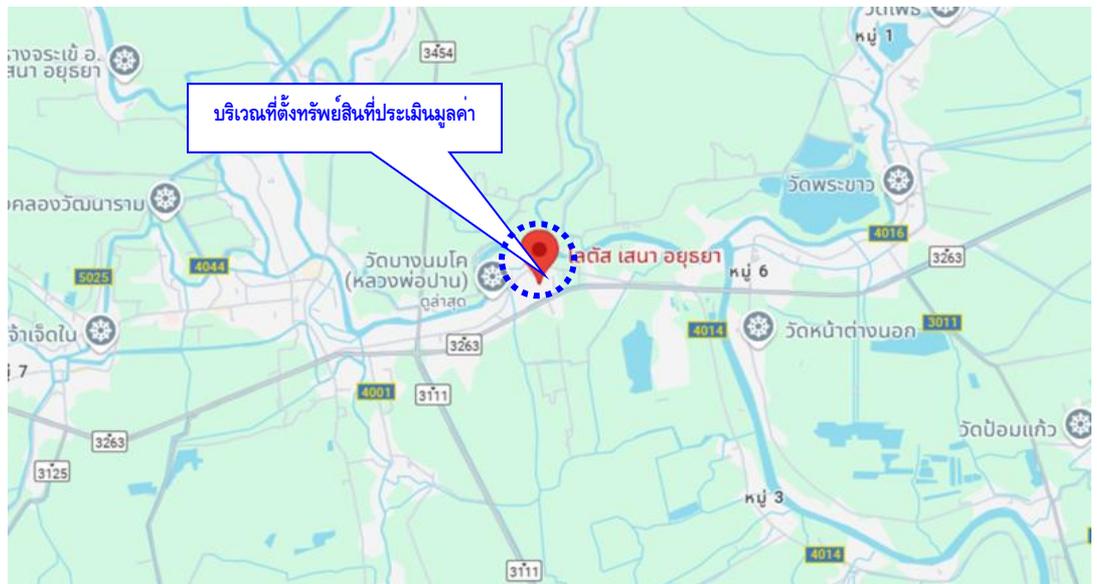
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา" ตั้งอยู่เลขที่ 49 หมู่ที่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	วัดบางนมโค หลวงพ่อปาน	ระยะประมาณ	1.00	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนวัดสามกอ	ระยะประมาณ	2.50	กิโลเมตร
- ห่างจาก	สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลสามกอ	ระยะประมาณ	3.50	กิโลเมตร
- ห่างจาก	สถานีขนส่ง อำเภอเสนา	ระยะประมาณ	3.85	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนเสนาบดี	ระยะประมาณ	3.90	กิโลเมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งความเจริญบริเวณตัวเมืองจังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นระยะทางประมาณ 35.30 กิโลเมตร

(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลักและผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 24.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 52.00 เมตรพร้อมทางเดินทางและท่อระบายน้ำ สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์
- ◆ ถนนสายรองและผ่านบริเวณด้านหลังทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนคันกั้นน้ำสายเสนา-บางไทร ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 2 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนไม่มีชื่อ บริเวณผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารสำนักงาน โชว์รูม มรณนต ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้น้ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้น้ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ สำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลสามก้อ วัดบางปลาหมอ อยุธยา โรงพยาบาลเสนา โรงเรียนผดุงอาชีวะเสนา วิทยาลัยเทคโนโลยีผดุงเสนาบริหารธุรกิจ ตลาดสดเทศบาลเมืองเสนา (ตลาดบ้านแพน) วัดสามก้อ และสำนักงานองค์การบริหารส่วนตำบลสามก้อ เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย ปี 2568 และ 2569

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

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 และในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ มากขึ้นหลังการเร่งส่งออกสินค้าหมดไป การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวปรับลดลงแต่สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงเป็นปัจจัยที่ช่วยพยุงให้รายรับภาคท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ ขณะที่ธุรกิจส่วนหนึ่งยังถูกกดดันจากสินค้านำเข้าและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจึงพยายามปรับตัวเพื่อรับมือความท้าทายอย่างต่อเนื่องและเสนอแนะมาตรการภาครัฐที่ตรงจุด

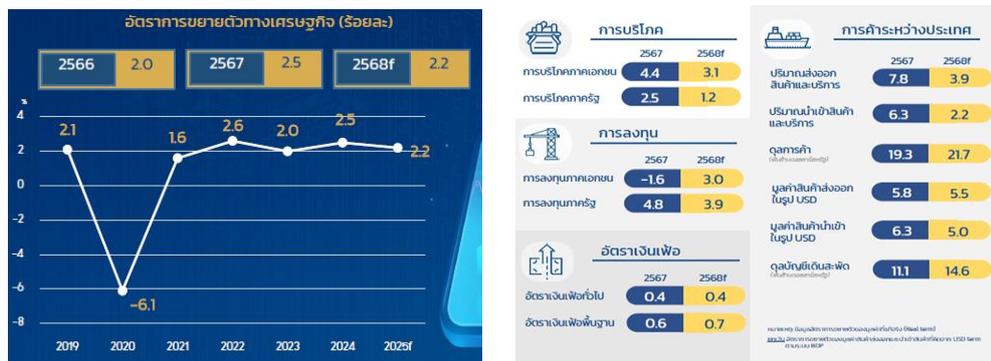


	ประมาณการเศรษฐกิจ			
	ร้อยละต่อปี	2567*	2568	2569
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ		2.5	2.3	1.7
อุปสงค์ในประเทศ		3.0	2.1	1.6
การบริโภคภาคเอกชน		4.4	2.0	1.7
การลงทุนภาคเอกชน		-1.6	1.7	0.9
การอุปโภคภาครัฐ		2.5	1.2	0.5
การลงทุนภาครัฐ		4.8	6.0	6.1
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ		7.8	4.2	-0.5
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ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

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริง

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และประมาณการโดย ธปท.

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2568 ณ เดือนกรกฎาคม 2568



ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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

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

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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



ประมาณการการส่งออกสินค้าโดยรวม

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

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

* ข้อมูลจริง

ที่มา: กรมศุลกากร และกระทรวงพาณิชย์ คำนวณและประมาณการโดย สปท.

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

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

ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมา ปัจจุบันกำลังเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน จากปัจจัยทางเศรษฐกิจของโลก ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มองไปข้างหน้า การยกระดับความสามารถในการท่องเที่ยวของไทย โดยเฉพาะการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของภาคการท่องเที่ยว จึงเป็นโจทย์สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

แนวโน้มจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและรายรับภาคท่องเที่ยว				แนวโน้มภาคการท่องเที่ยว
	2567*	2568	2569	<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ปรับลดลงจากปัจจัยความกังวลด้านความปลอดภัยในประเทศไทยและความไม่แน่นอนของแนวโน้มเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนและนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะใกล้ (short-haul) ขณะที่นักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (long-haul) ขยายตัวชะลอลงในชวงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว • จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ตามอุปสงค์ของนักท่องเที่ยวตลาดระยะใกล้ที่ยังขยายตัวได้สอดคล้องกับอุปสงค์การท่องเที่ยวโลก ขณะที่ประเมินว่านักท่องเที่ยวจีนจะทยอยฟื้นตัวหลังความกังวลด้านความปลอดภัยเริ่มคลี่คลาย แต่ยังคงจับตามองความเสี่ยงจากการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในภูมิภาค • รายรับภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มขยายตัว ตามจำนวนวันพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวโดยรวมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รวมถึงสัดส่วนของนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะใกล้ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูง ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาทิ กลุ่มยุโรป ตะวันออกกลาง และออสเตรเลีย
จำนวนนักท่องเที่ยว (ล้านคน)	35.5	35.0	38.0	
- สัดส่วนนักท่องเที่ยวชาวจีน	18.9%	12.6%	15.7%	
- สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกล	28.9%	33.7%	32.2%	
ค่าใช้จ่ายต่อทริปของนักท่องเที่ยว (บาท)	39,500	43,400	44,000	
รายรับภาคท่องเที่ยว (ล้านล้านบาท)	1.40	1.52	1.67	

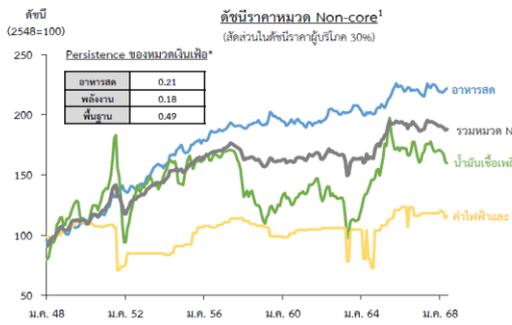
หมายเหตุ: * ข้อมูลจริงซึ่งมีการปรับข้อมูลย้อนหลัง

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คำนวณโดย ธปท.

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



ราคาลงงานและอาหารสดมีความหนืดต่ำ (low persistence) สามารถเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้เร็ว ทำให้ผลของ shock ต่อราคาไม่ค้างอยู่นาน



เมื่อพิจารณาหมวดเงินเฟ้อพื้นฐาน (หมวด Core) พบว่าราคาสินค้าบางประเภทที่ครัวเรือนบริโภคเป็นประจำปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง



หมายเหตุ: () แสดงน้ำหนักในดัชนีราคาเงินเฟ้อปี 2566; * Inflation persistence แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลอง AR1 โดยใช้ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อรายเดือน (%QoQ sa) ตั้งแต่ 2545-2566
 1) ดัชนีราคาหมวด Non-core ได้แก่ อาหารสด น้ำมันเชื้อเพลิง ไฟฟ้า ก๊าซหุงต้ม
 2) กลุ่มที่ราคาปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง เช่น อาหารสำเร็จรูป เครื่องประกอบอาหาร เครื่องดื่มไม่มีแอลกอฮอล์, 3/ กลุ่มที่ราคาปรับเปลี่ยนไม่มาก เช่น ค่าเช่าบ้าน รถยนต์ อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ทางการแพทย์และเอาต์ ของใช้ส่วนตัว เครื่องนุ่งห่ม ค่าประกันรถยนต์

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธปท.

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

ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ

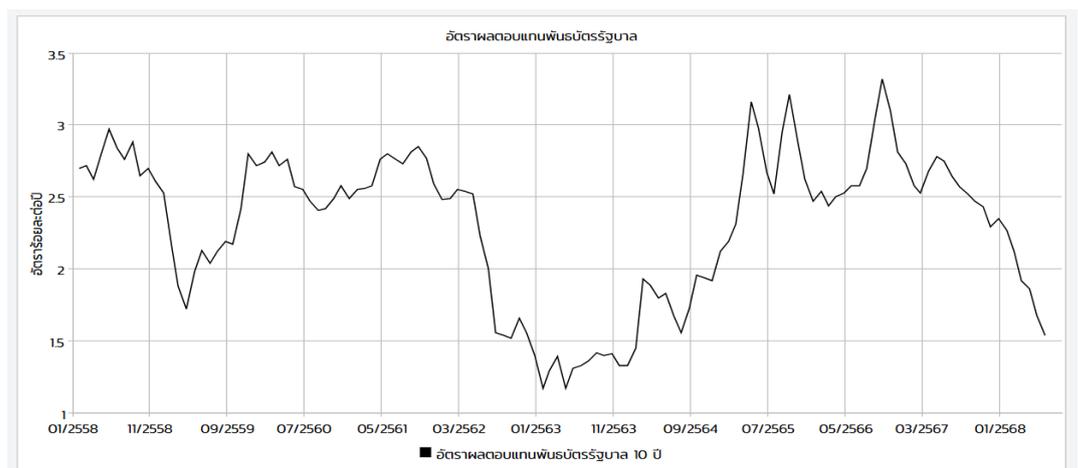
% YoY	2567*	2568	2569
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-3.2	-1.3
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	1.2	1.6

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริง

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

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

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

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

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย (The Thai Bond Market Association)

2.6 แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรม / ธุรกิจร้านค้าปลีกในปี 2568 - 2569

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

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

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

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ คาดว่า จะได้รับอานิสงส์จากนโยบายภาครัฐต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นมาตรการกระตุ้นการบริโภคผ่านโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการ Easy E-Receipt 2.0 ให้ประชาชนนำค่าใช้จ่ายในการซื้อสินค้าหรือบริการไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปี 2025 / โครงการกระตุ้นเศรษฐกิจเฟส 2 (ผ่านผู้สูงอายุ) และเฟส 3 (กลุ่มอายุ 16-20 ปีตามเงื่อนไข) ที่คาดว่าจะดำเนินการในไตรมาสที่ 2 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2025 ผ่านระบบเงินดิจิทัล อย่างไรก็ตาม นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจ ในเฟสที่ 4 (กลุ่มอายุ 21-59 ปีตามเงื่อนไข) คาดว่าจะเริ่มโครงการได้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ผ่านระบบเงินดิจิทัลเช่นเดียวกัน แต่ยังคงติดตามความคืบหน้าต่อไป นอกจากนี้ ยังมีมาตรการลดค่าครองชีพ รวมถึงการปรับโครงสร้างหนี้และแก้ปัญหานี้นอกระบบ 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 การฟื้นตัวของกลุ่ม Department store ยังมีความเสี่ยงจากทิศทางเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะจีนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำคัญของห้างสรรพสินค้าที่จะได้รับผลกระทบจากนโยบายกีดกันการค้าภายใต้ Trump 2.0 ซึ่งอาจส่งผลให้การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชะลอตัวลง

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

สำหรับธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ กลุ่มสินค้าแฟชั่น คาดว่า จะมียอดขายเติบโตราวร้อยละ 4.6 ในปี 2568 โดยยอดขายชะลอตัวลงจากปี 2567 ที่มีการเติบโตอยู่ที่ราวร้อยละ 5.0 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 และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่เมื่อก่อนอาจจะดีกว่า แต่ตอบใจกับความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าที่เกี่ยวกับสุขภาพและความงาม 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 ซึ่งส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการค้าปลีกของไทย โดยเฉพาะในกลุ่มร้านค้าปลีกที่ขายสินค้าเกี่ยวกับบ้านและกลุ่มสินค้าแฟชั่น เนื่องจากเป็นกลุ่มสินค้าที่ผู้บริโภคอาจไม่ได้คาดหวังให้สินค้าเหล่านี้มีการใช้งานนาน จึงเน้นการซื้อสินค้าราคาถูกและสามารถซื้อซ้ำได้บ่อย ๆ ซึ่งเป็นอีกหนึ่งทางเลือกในการซื้อสินค้าที่ตอบใจได้ดี โดยเฉพาะในสถานการณ์ที่กำลังซื้อยังเปราะบาง

ดังนั้น กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ขายสินค้าเฉพาะทาง อย่างกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสินค้าแฟชั่น ควรเน้นการปรับตัวด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีเอกลักษณ์และคุณภาพสูง เพื่อดึงดูดลูกค้าที่ยินดีจ่ายเพื่อสินค้าที่มีคุณภาพและมีความยั่งยืน ส่วนประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังคงเป็นกระแสหลักที่ภาคธุรกิจต้องให้ความสำคัญอย่างจริงจังด้วย เนื่องจากได้รับความสนใจมากขึ้นจากทุกภาคส่วน นอกจากนี้การพัฒนาสินค้าที่ตอบใจกับผู้บริโภคเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญในการปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน 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 ลูกค้าสามารถใช้แอปพลิเคชันบนสมาร์ตโฟนเพื่อสแกนสินค้าในร้าน และดูข้อมูลเพิ่มเติม รีวิว หรือวิดีโอสาธิตการใช้งานได้ สามารถเปรียบเทียบราคาสั่งซื้อสินค้าที่ไม่มีในสต็อก หรือรับส่วนลดพิเศษผ่านแอปฯ ได้ทันที นอกจากนี้ เทคโนโลยี AR (Augmented Reality) จะช่วยให้ลูกค้าสามารถลองสินค้าเสมือนจริงก่อนตัดสินใจซื้อ เช่น การลองเสื้อผ้า เครื่องสำอาง หรือเฟอร์นิเจอร์ในบ้าน ลดอัตราการคืนสินค้าและเพิ่มความพึงพอใจแก่ลูกค้าได้ด้วย
- 3) จากโซว์รูม สู่ไลฟ์สตรีมมิ่ง การไลฟ์สดจากหน้าร้านค้าจะกลายเป็นเรื่องที่พบบ่อยมากขึ้น เนื่องจากหลายๆ แปรนต์ต่างมองหาวิธีการสร้างประสบการณ์แนะนำสินค้ารูปแบบใหม่ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับรู้ถึงเบื้องหลังของสินค้าในแง่มุมต่างๆ การนำเสนอเช่นนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการสัมผัสประสบการณ์สินค้าที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนในพื้นที่ และช่วยให้การใช้พื้นที่ที่เหลืออยู่ในร้านค้าให้เต็มประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- 4) การใช้เทคโนโลยีอันสมัยใหม่ภายในหน้าร้าน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความพึงพอใจ เนื่องจาก การซื้อขายออนไลน์มีการแข่งขันสูงมากขึ้น วิธีการซื้อของในร้านค้าจึงมีการปรับตัวเช่นกัน ซึ่งไม่เพียงแต่จะต้องเพิ่มความพึงพอใจและสร้างประสบการณ์เฉพาะตัวให้กับผู้บริโภค แต่ยังต้องดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วย โดยหน้าร้านจะกลายเป็นพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกันมากยิ่งขึ้นด้วยนวัตกรรม เช่น ห้องลองเสื้อผ้าอัจฉริยะและทางออกที่ชำระเงินอัตโนมัติโดยไม่ต้องผ่านแคชเชียร์ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภค ในขณะเดียวกันการเชื่อมโยงของอุปกรณ์อัจฉริยะทั้งหลายผ่านอินเทอร์เน็ต (IoT) ที่มีเซนเซอร์ สามารถสร้างข้อมูลแบบเรียลไทม์เพื่อช่วยในการประหยัดทรัพยากรในการดำเนินงาน และตอบโต้ภัยด้านความยั่งยืน
- 5) การมีข้อมูลสินค้าคงคลังที่อัจฉริยะสามารถช่วยรักษาความจงรักภักดีของผู้บริโภคต่อร้านค้า ปัจจุบันผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อความเร็ว ผู้บริโภคมักคาดหวังให้ธุรกิจขายปลีกส่งมอบสิ่งของพวกเขาที่ต้องการให้ได้ในทันทีตามความต้องการ และต้องตรงกับสิ่งที่บริษัทได้ให้สัญญาไว้ ซึ่งการอัปเดตเทคโนโลยีอัตโนมัติคาดว่าจะมีส่วนช่วยในการติดตามสินค้าคงคลังให้แม่นยำมากยิ่งขึ้น และตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างทันท่วงที โดยหุ่นยนต์อัจฉริยะที่ใช้ในโกดังและศูนย์กระจายสินค้า และทำให้การขายสินค้าออเดอร์สั่งทำพิเศษ (made-to-order) และยังสามารถลดความสูญเสียนและสินค้าคงคลังที่เกินจำเป็นลงอีกด้วย
- 6) ฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะพัฒนาไปอีกขั้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการให้รายละเอียดราคา และข้อมูลสินค้า ระบบฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะช่วยให้ร้านค้าสามารถปรับเปลี่ยนราคาและข้อมูลสินค้าได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ โดยไม่ต้องเสียเวลาและแรงงานในการเปลี่ยนป้ายราคาแบบเดิม อีกทั้งระบบดังกล่าวยังสามารถแสดงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินค้า เช่น ส่วนผสม แหล่งที่มา รีวิวจากลูกค้า หรือแม้แต่คำแนะนำในการใช้งาน ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนก่อนตัดสินใจซื้อ

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

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

แนวโน้มยอดขายและการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีก



ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI)



ที่มา: NESDC, BOT, สมาคมผู้ค้าปลีกไทย คาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

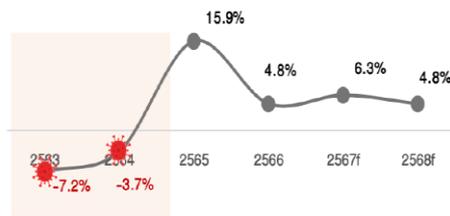
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ยกขึ้นไปที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายลงจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่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

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ

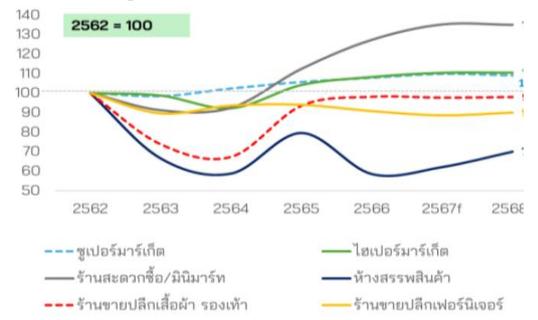


ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค่าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ Segment



ที่มา: DBD, SET รวบรวมและประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

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

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ฟื้นตัวต่อเนื่องหลังโควิด โดยปี 2567 เติบโตร้อยละ 5.0 และคาดว่า ปี 2568 ขยายตัวราวร้อยละ 4.6 ได้แรงหนุนจากมาตรการรัฐ ค่าแรงขั้นต่ำ และการท่องเที่ยวแต่ยังเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากออนไลน์และต้นทุนสูงขึ้น 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 ยังคงเป็นธุรกิจที่เติบโตได้ต่อเนื่อง 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 เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจที่ยังมีความไม่แน่นอนจากปัจจัยกดดันทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศ ที่ส่งผลต่อกำลังซื้อและทำให้ผู้บริโภคเพิ่มความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น โดยให้ความสำคัญกับสินค้าจำเป็นและอาจชะลอการซื้อสินค้าฟุ่มเฟือยออกไป ขณะที่นักท่องเที่ยวมีแนวโน้มชะลอตัวทั้งในแง่ของจำนวนและการใช้จ่าย อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่ขับเคลื่อนการเติบโตของตลาดค้าปลีกคือ Non-store segment ที่ยังขยายตัว

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

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

โดยพบว่าแบรนด์ต่างประเทศหลายรายมองเห็นศักยภาพในการเติบโตนี้ ทำให้คาดว่าความต้องการพื้นที่ค้าปลีกบนทำเลใจกลางเมืองจะยังคงอยู่ในระดับสูงในปี 2568 โดยแบรนด์อาหารและเครื่องดื่มคือกลุ่มที่โดดเด่นในหมู่แบรนด์ใหม่ที่มาจากต่างประเทศ โดยมีแบรนด์ญี่ปุ่นและจีนเป็นผู้นำ ด้านแบรนด์ยุโรปยังคงแข็งแกร่งในกลุ่มแฟชั่นและเครื่องประดับ นอกจากนี้ยังคาดว่าจะมีการขยายตัวเพิ่มเติมจากกลุ่มสุขภาพและความบันเทิงที่จะรวมตัวเข้ากับรูปแบบการค้าปลีก ซึ่งจะเห็นว่าการขยายสาขาต่อเนื่องของแบรนด์สินค้าต่าง ๆ สะท้อนถึงความเชื่อมั่นในตลาดค้าปลีกของไทย แต่อย่างไรก็ตามธุรกิจห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าขนาดใหญ่เผชิญความท้าทายจาก e-commerce และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป ทำให้จำเป็นต้องปรับกลยุทธ์ เช่น เพิ่มประสบการณ์แบบ Omnichannel และสร้างพื้นที่ Lifestyle Destination เป็นต้น

ที่มา / ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) และแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง (3 โฉนด) ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 590, 591, และ 25177 เนื้อที่เช่าตามสัญญา 24-2-96.0 ไร่ หรือเท่ากับ 9,896.00 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 4 เมษายน 2551 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.43 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 7 รายการ ได้แก่

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

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

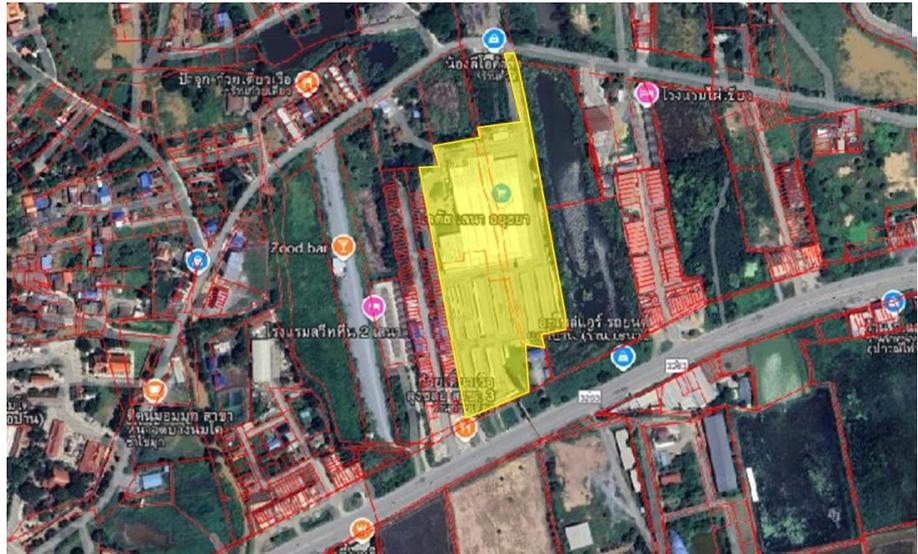
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	5,360.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	369.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	341.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	1,548.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	683.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,149.92
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	210.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	503.44
รวม	10,164.36

หมายเหตุ : ตามรายละเอียดพื้นที่อาคารข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางกองทรัสต์ฯ เป็นเกณฑ์

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันออกติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล.3263) ระยะประมาณ 80.00 เมตร และทางทิศเหนือติดกับถนนคันกั้นน้ำสายเสนา-บางไทร เป็นทางสาธารณประโยชน์ ระยะประมาณ 10.00 เมตร



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ถนนคันกั้นน้ำสายเสนา-บางไทร	ประมาณ	10.00	เมตร
	และ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	242.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ สายอยุธยา-เสนา (ทล.3263)	ประมาณ	80.00	เมตร
	และ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	111.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	324.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	302.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

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

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 590, 591 และ 25177

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
 ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 107.00 x 147.20 เมตร
 พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 11,876.00 ตารางเมตร
 อายุอาคาร : อาคารโลตัส 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 โถปัสสาวะชาย อ่างล้างหน้า ฝักบัว กระจกเงา
 พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

แบ่งเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่เก็บสินค้า พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน
 พื้นที่ศูนย์อาหาร ห้องงนาระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 1,600 KVA จำนวน 2 ชุด
- เครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator) จำนวน 1 ชุด (500 KVA)
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 2 ชุดขนาด 300 ตัน
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 590, 591 และ 25177
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคา และผนังมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
	:	อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
2.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 74.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 370.00 ตารางเมตร/หลัง
2.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 108.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 540.00 ตารางเมตร/หลัง
2.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 70.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 660.00 ตารางเมตร
2.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 67.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 670.00 ตารางเมตร
2.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 72.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,440.00 ตารางเมตร
2.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 12.50 x 67.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 837.50 ตารางเมตร
2.7 หลังที่ 7	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 24.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 240.00 ตารางเมตร
2.8 หลังที่ 8	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 27.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 135.00 ตารางเมตร
2.9 หลังที่ 9	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 62.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 310.00 ตารางเมตร
2.10 หลังที่ 10	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 61.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 610.00 ตารางเมตร
2.11 หลังที่ 11	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 12.5 x 51.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 637.50 ตารางเมตร
2.12 หลังที่ 12	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 12.50 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 62.50 ตารางเมตร
2.13 หลังที่ 13	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 52.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 260.00 ตารางเมตร

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย (ต่อ)

3. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 25177
ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคา และผนังมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 22.00 x 40.00 เมตร
- 3.1 หลังที่ 14
4. ที่จอดรถหลังคาคลุม (ล่างรถ) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 25177
ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคา และผนังมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 35.00 เมตร
- 4.1 หลังที่ 15
5. อาคารห้องควบคุม และบ่อน้ำคอนกรีต (หลังคาคลุม) : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 590
อาคารควบคุม : อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 17.50 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 140.00 ตารางเมตร
ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก หลังคาคอนกรีต ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
- บ่อน้ำคอนกรีต (บ่อน้ำดี) : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.50 x 32.00 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 270.00 ตารางเมตร
ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
- บ่อน้ำคอนกรีต (บ่อน้ำบาด) : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 15.50 x 17.50 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 271.50 ตารางเมตร
ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
6. ถนนและลานคอนกรีต : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 590, 591 และ 25177
อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 20,000.00 ตารางเมตร
โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร
7. รั้ว สูง 2.00 เมตร : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 590, 591 และ 25177
อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 846.00 เมตร
รั้วคอนกรีต
8. ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 25177
อายุอาคาร ประมาณ 18 ปี
จำนวน 1 ชุด
โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 8/2550
 อนุญาตให้ : นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร บนโฉนดที่ดินเลขที่ 25177, (590, 591 บางส่วน) เป็นที่ดินของ นางสุวิทย์ กิตติเรืองทองและพวก
 เป็นอาคาร : 1) ชนิด อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น
 ห้างสรรพสินค้า ประเภทค้าปลีก - ค้าส่งเพื่อการอุปโภค บริโภค และภัตตาคาร
 ขนาดกว้าง 107 เมตร ยาว 142.50 เมตร พื้นที่ 11,157.00 ตารางเมตร
 2) ชนิด รั้วคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นรั้ว
 ความยาวรวม 1,000 เมตร
 3) ชนิด บ้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 บ้าย เพื่อใช้เป็น บ้ายโฆษณาถาวร
 พื้นที่ 246.00ตารางเมตร
 4) ชนิด บ้ายโครงเหล็กและลานคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บบรต
 และทางเข้าออกของรถ จำนวน 510 คัน พื้นที่รวม 23.088 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 7 มิถุนายน 2550
- 2) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 1/2551
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต
 เลขที่ 8/2550 ลงวันที่ 7 มิถุนายน 2550
 เป็นอาคาร : 1) ชนิด อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น
 ห้างสรรพสินค้า ประเภทค้าปลีก - ค้าส่งเพื่อการอุปโภค บริโภค และภัตตาคาร
 พื้นที่รวม 11,157.00 ตารางเมตร
 2) ชนิด รั้วคอนกรีตเสริมเหล็กและโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นรั้ว ความยาวรวม
 1,000 เมตร
 3) ชนิด บ้ายโครงเหล็ก จำนวน 1 บ้าย เพื่อใช้เป็น บ้ายโฆษณาถาวร
 พื้นที่ 246.00ตารางเมตร
 4) ชนิด บ้ายโครงเหล็กและลานคอนกรีตเสริมเหล็ก เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ
 ที่กั๊บบรตและทางเข้าออกของรถ จำนวน 510 คัน พื้นที่รวม 23.088 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 11 มีนาคม 2551
 โดย : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 อยู่ในที่ดินเลขที่ 25177 (590, 591 บางส่วน) เป็นที่ดินของ นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง
 และพวก

เงื่อนไขข้อกำหนดและการตรวจสอบอื่นๆ

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

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5037 I 5408-2 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา						
ลำดับที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	590	77/237	209	9	0	70.0
2	591	1	210	6	3	71.0
3	25177	20	1480	8	2	55.0
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ				24	2	96.0
เนื้อที่เช่าตามสัญญา				24	2	96.0

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน : ลำดับที่ 1 และ 3 ถือกรรมสิทธิ์โดย นางสาวลิ้ม กิตติเรืองทอง
ลำดับที่ 2 ถือกรรมสิทธิ์โดย
 1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์
 2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ
 3. นางสาวจรี สิทธิภูมิ
 4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ
 5. นายโอภาส สิทธิภูมิ
 6. นางนพมาศ กำเหนิตคุณ
 7. นายวิภาค สิทธิภูมิ
- ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- ผู้เช่า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

4.2 รายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 590 และ 25177

การอ้างอิง	: - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 14 ธันวาคม 2555 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และ บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
ผู้ให้เช่า	: นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง
ผู้โอนสิทธิ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวเจอร์ ซิตี
เนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 17-3-25.0 ไร่ หรือเท่ากับ 7,125.0 ตารางวา
เนื้อที่ที่ดินตามสัญญาเช่า	: 17-3-25.0 ไร่ หรือเท่ากับ 7,125.0 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	: 4 เมษายน 2561
วันที่โอนสิทธิ	: 26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 3 เมษายน 2581
อายุสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 12.43 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิ	: 36,172,169.2 บาท
การเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	: รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 7,830,166.55 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 591)

การอ้างอิง	: - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 14 ธันวาคม 2552 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
ผู้ให้เช่า	: 1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์ 2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ 3. นางสาวจุรี สิทธิภูมิ 4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ 5. นายโอภาส สิทธิภูมิ 6. นางนพมาศ กำเนิดคุณ 7. นายวิภาค สิทธิภูมิ
ผู้โอนสิทธิ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	: 6-3-71.0 ไร่ หรือเท่ากับ 2,771 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	: 6-3-71.0 ไร่ หรือเท่ากับ 2,771 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	: 4 เมษายน 2561
วันที่โอนสิทธิ	: 26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	: 3 เมษายน 2581
อายุสัญญาเช่า	: สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	: ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 12.43 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิ	: 14,067,800.82 บาท
การเช่า	
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	: รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 3,561,384.34 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555

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

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)

วันเริ่มต้นสัญญา : 13 มีนาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา :	รายละเอียด	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket	5,360.00
	พื้นที่ Food Court	683.00
	พื้นที่ Back Offices	369.00
	พื้นที่ Maintenance	341.00
	พื้นที่ Warehouse	1,548.00

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	490,641	49,646	540,287
2	490,641	49,646	540,287
3	490,641	49,646	540,287
4	539,705	54,611	594,316
5	539,705	54,611	594,316
6	539,705	54,611	594,316
7	593,675	60,072	653,747
8	593,675	60,072	653,747
9	593,675	60,072	653,747
10	653,043	66,079	719,122
11	653,043	66,079	719,122
12	653,043	66,079	719,122
13	718,347	72,687	791,034
14	718,347	72,687	791,034
15	718,347	72,687	791,034
16	790,182	79,956	870,138
17	790,182	79,956	870,138
18	790,182	79,956	870,138

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	869,200	87,952	957,152
20	869,200	87,952	957,152
21	869,200	87,952	957,152
22	956,120	96,747	1,052,867
23	956,120	96,747	1,052,867
24	956,120	96,747	1,052,867
25	1,051,732	106,421	1,158,153
26	1,051,732	106,421	1,158,153
27	1,051,732	106,421	1,158,153
28	1,156,905	117,064	1,273,969
29	1,156,905	117,064	1,273,969
30	1,156,905	117,064	1,273,969

ค่าบริการตามสัญญา : 2. ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	735,961	74,470	810,431
2	735,961	74,470	810,431
3	735,961	74,470	810,431
4	89,537	81,917	171,454
5	89,537	81,917	171,454
6	89,537	81,917	171,454
7	890,513	90,108	980,621
8	890,513	90,108	980,621
9	890,513	90,108	980,621
10	979,564	99,119	1,078,683

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 (ต่ออายุสัญญาครั้งแรก)

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

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี

วันเริ่มต้นสัญญา : 14 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575

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	653,043	66,079	719,122
2	653,043	66,079	719,122
3	718,347	72,687	791,034
4	718,347	72,687	791,034
5	718,347	72,687	791,034
6	790,182	79,956	870,138
7	790,182	79,956	870,138
8	790,182	79,956	870,138
9	869,200	87,952	957,152
10	869,200	87,952	957,152

ค่าบริการตามสัญญา : 1. 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	979,564	99,119	1,078,683
2	979,564	99,119	1,078,683
3	1,077,520	109,031	1,186,551
4	1,077,520	109,031	1,186,551
5	1,077,520	109,031	1,186,551
6	1,185,272	119,934	1,305,206
7	1,185,272	119,934	1,305,206
8	1,185,272	119,934	1,305,206
9	1,303,799	131,927	1,435,726
10	1,303,799	131,927	1,435,726

หมายเหตุ :

4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก ระวังรูปแผนที่ ทิศทาง ที่ตั้ง รูปที่ดิน ภาพถ่ายทางอากาศ (Google Earth) แนวเขตที่ดิน ระวังแผนที่ ผู้นำชี้ และจากการสำรวจพื้นที่ในเบื้องต้นแล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.5 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	590	3,670.0	1,250	4,587,500
2	591	2,771.0	740	2,050,540
3	25177	3,455.0	2,700	9,328,500
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				15,966,540

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

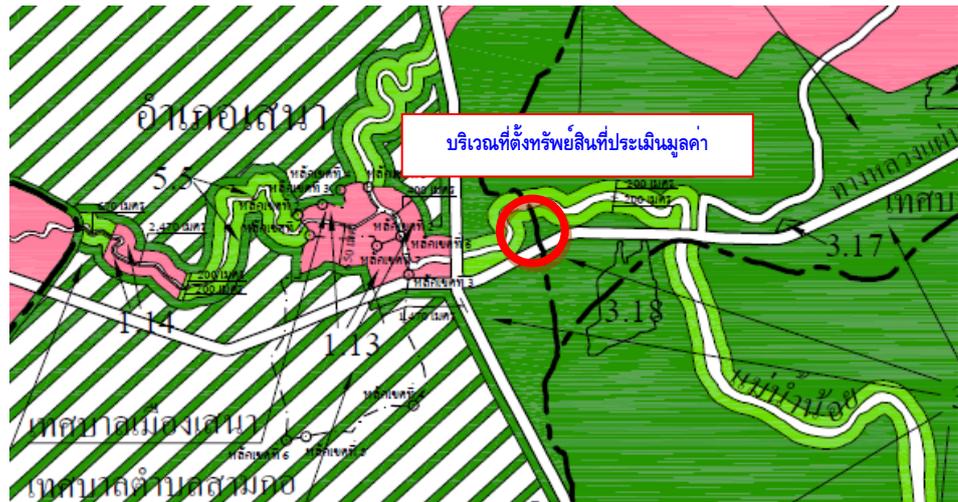
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/ หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	10,887.00	9,400.00	102,337,800.00	18.00	26%	77,776,728.00
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	6,774.00	2,600.00	17,612,400.00	18.00	49%	8,982,324.00
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	880.00	2,600.00	2,288,000.00	18.00	49%	1,166,880.00
4	ที่จอดรถหลังคาคลุม (กลางแจ้ง)	175.00	2,600.00	455,000.00	18.00	49%	232,050.00
5	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อน้ำคอนกรีต	662.00	5,100.00	3,376,200.00	18.00	26%	2,565,912.00
6	ถนนและลานคอนกรีต	21,000.00	950.00	19,950,000.00	18.00	26%	10,174,500.00
7	รั้วรอบโครงการ	1,000.00	2,000.00	2,000,000.00	18.00	26%	1,020,000.00
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	253.00	7,850.00	1,986,050.00	18.00	26%	1,012,885.50
รวม		41,631.00		150,005,450.00			102,931,279.50

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบางส่วน ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา (พ.ศ. 2560) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียว (3.18) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทประเภทอนุรักษณ์ชนบทและเกษตรกรรม



ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.6 หมายเลข 3.11 หมายเลข 3.13 หมายเลข 3.16 หมายเลข 3.17 หมายเลข 3.18 หมายเลข 3.23 หมายเลข 3.24 หมายเลข 3.25 และหมายเลข 3.26 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
2. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.25 และหมายเลข 3.26
3. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
4. จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม
5. จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่ที่ดินตั้งแต่ 400 ตารางเมตรขึ้นไป
6. การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.26
7. การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
8. สถานีขนส่งสินค้า
9. คลังสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา แม่น้ำน้อย หรืออยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
10. สวนสนุกหรือสวนสัตว์ เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.25 และหมายเลข 3.26
11. สนามแข่งรถ
12. สนามแข่งม้า
13. สนามยิงปืน

14. สนามกอล์ฟ วันแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.25 และหมายเลข 3.26 การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ในบริเวณหมายเลข 3.6 หมายเลข 3.11 หมายเลข 3.13 หมายเลข 3.23 หมายเลข 3.24 และหมายเลข 3.25 ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคาร ที่มีความสูงไม่เกิน 9 เมตร การวัดความสูงของ อาคาร ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือ บันหย้า ให้วัดจากระดับ พื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด วันแต่กรณี ดังต่อไปนี้
1. ในที่ดินบริเวณหมายเลข 3.17 ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร
 2. ในที่ดินบริเวณหมายเลข 3.16 และหมายเลข 3.26 ให้ประกอบพาณิชยกรรมในอาคารที่มีความสูงเกิน 9 เมตร ได้
 3. ในที่ดินบริเวณหมายเลข 3.18 ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 50 เมตร
- การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3022 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3023 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3024 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3053 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3056 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3058 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3059 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3061 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3063 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3111 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3196 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3263 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3309 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3412 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3442 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3454 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3464 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3467 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3469 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3470 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3477 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3501 ทางหลวงชนบท อย. 4036 ทางหลวงชนบท อย. 4047 และทางหลวงชนบท อย. 5035 ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมหาดทางไม่น้อย กว่า 10 เมตร

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่าง และขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผล ตอนแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ค้ำยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้น้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ ประเมินมูลค่า

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) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ / รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

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

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

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

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

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

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาอยุธยา
ที่ตั้ง : ถนนสายเอเชีย
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	8.00	1	1900
ที่มาของข้อมูล		โทร.095-706-1397 คุณจรรยาวัตติ์ (ผู้จัดการฝ่ายพลาซ่า)		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : ท็อปส์พลาซ่า สาขาสิงห์บุรี
 ที่ตั้ง : ถนนสายเอเชีย
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต

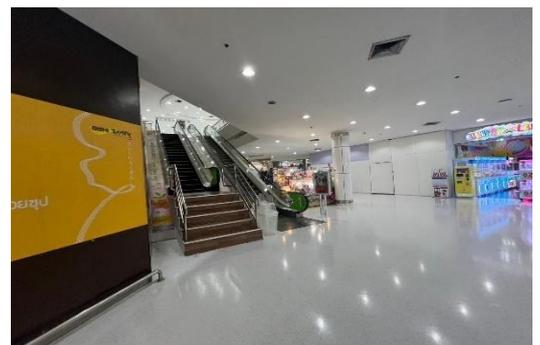


ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	40.00	1	1,300
ที่มาของข้อมูล		โทร. 061-662-4691 คุณเข็มิกา		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : อยูทธยาซิตีพาร์ค
 ที่ตั้ง : ถนนสายเอเชีย
 ประเภท : Department Store (ห้างสรรพสินค้า)



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	ใต้ดิน	1,500
ที่มาของข้อมูล		โทร. 081-851-2944 คุณโสภา		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาอ่างทอง
 ที่ตั้ง : ถนนสายอ่างทอง-ท่าเรือ (ทล.334)
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	24.00	1	1,200
ที่มาของข้อมูล		โทร.065-525-7066 คุณแนน		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

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

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขา อยุธยา	ร้านค้า	8.00	1,900
2	ทีโอปัสพลาซ่า สาขาสิงห์บุรี	ร้านค้า	40.00	1,300
3	อโยธยาซิตีพาร์ค	ร้านค้า	20.00	1,500
4	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาอ่างทอง	ร้านค้า	24.00	1,200

เนื่องในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	20 - 328.73	8.00	40.00	20.00
ชั้นที่ตั้ง		1	1	1	ชั้นใต้ดิน
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,900	1,300	1,500
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,750	1,150	1,450
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	0%
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,750	1,150	1,450

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 3	ข้อมูล 3	
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		0%	-	10%	115	0%	-
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	10%	145
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	10%	115	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		-5%	(88)	10%	115	5%	73
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	5%	58	5%	73
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-5%	(88)	35%	403	20%	290

ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,750	1,150	1,450
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-5.00%	35.00%	20.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,663	1,553	1,740
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	240.00%	95.00%	65.00%	80.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	39.58%	27.08%	33.33%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,659	658	420	580
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		1,700	บาทต่อเดือน	

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 10,164.36 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้นและโซนต่างๆ ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	5,360.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	369.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	341.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,548.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	683.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,149.92
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	210.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	503.44
รวม	10,164.36



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนสิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ.(%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 01</u>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	7,618.00	7,618.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่ Food Court	683.00	683.00	100.00%	ตามสัญญา
<u>Anchor Tenant 02</u>				
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,149.92	613.44	53.30%	1,709.07
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	210.00	210.00	100.00%	100.00
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	503.44	503.44	100.00%	ตามงบฯ
Total	10,164.36	9,627.88	94.72%	-

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่าจริงตามสภาพปัจจุบัน ตามข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568) ของพื้นที่เช่า และรวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการฯ ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)	ปีที่ 7 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)								
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	7,618.00	7,618.00	7,618.00	7,618.00	7,618.00	7,618.00	7,618.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	21,550,404.00	22,917,582.45	23,705,448.00	23,705,448.00	25,209,338.97	26,075,988.00	26,075,988.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	235.74	250.70	259.31	259.31	275.77	285.25	285.25
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)				
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,180,616.00	2,318,957.68	2,398,680.00	2,398,680.00	2,550,854.32	2,638,548.00	2,638,548.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	266.06	282.94	292.66	292.66	311.23	321.93	321.93
อัตราการเช่าปี (Occ%)	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)				

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (5.10 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	7,618.00	7,618.00	7,618.00	7,618.00	7,618.00	7,618.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	27,730,271.87	28,683,588.00	28,683,588.00	30,503,300.26	31,551,948.00	13,409,577.90
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	303.34	313.77	313.77	333.68	345.15	345.15
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00	683.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,805,940.52	2,902,404.00	2,902,404.00	3,086,537.29	3,192,648.00	1,356,875.40
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	342.35	354.12	354.12	376.59	389.54	389.54
อัตราการเช่าปี (Occ%)	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 -12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (5.10 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	5,299.20	2,989.65	1,324.36	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	8,894,817.31	5,379,818.96	2,268,166.46	-	-

C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (5.10 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	2,520.00	1,780.80	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	252,000.00	178,080.00	-	-	-

D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 - 12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (5.10 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,709.00	1,700.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	100.00	100.00	บาท
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	842.4	840.00	บาท/ตร.ม./เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

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

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	53.3%	65%	75%	85%	85%
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	100%	100%	100%	100%	100%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	100%	100%	100%	100%	100%

รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary lease income)

รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 15.50% ของรายรับค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 2 เป็นต้นไป)

รายได้อื่น ๆ (Other income)

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 7.50% ของรายรับค่าเช่าและค่าบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค้ำใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค้ำใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค้ำใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค้ำทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค้ำใช้จ่าย) ปี 2022 - 2025

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Management						
Fee (Rental Collection Fee)	(1,174,217)	(1,168,180)	(1,198,431)	(768,124)	(1,152,186)	(1,173,253)
Energy & Utilities	(1,865,621)	(1,682,564)	(1,412,625)	(1,331,704)	(1,997,556)	(1,739,592)
Cleaning and Security	(1,489,279)	(1,495,804)	(1,271,846)	(922,957)	(1,384,436)	(1,410,341)
Sale Promotion	(445,833)	(698,287)	(1,050,967)	(153,978)	(230,967)	(606,514)
Maintenance & Repair	(500,097)	(248,266)	(335,836)	(336,263)	(504,394)	(397,148)
Leasing Commission	(777,027)	(651,491)	(606,929)	(441,630)	(662,445)	(674,473)
Other expense	(179,631)	(154,957)	(303,977)	(116,026)	(174,040)	(203,151)
Total Operating Expenses	(6,431,705)	(6,099,548)	(6,180,611)	(4,070,682)	(6,106,024)	(6,204,472)

ค้ำใช้จ่ายอื่น 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	(391,430)	(350,956)	(332,847)	(188,536)	(282,804)	(339,509)
Incentive Fee	(767,472)	(760,256)	(788,796)	(508,711)	(763,067)	(769,898)

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
ค้ำใช้จ่ายในการดำเนินงาน							
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	2.4%	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%	2.4%
Energy & Utilities	6.9%	6.4%	5.4%	8.3%	8.3%	6.2%	6.7%
Cleaning and Security	5.5%	5.7%	4.8%	5.8%	5.8%	5.3%	5.4%
Sale Promotion	1.6%	2.6%	4.0%	1.0%	1.0%	2.7%	2.3%
Maintenance & Repair	1.8%	0.9%	1.3%	2.1%	2.1%	1.4%	1.5%
Leasing Commission	3.1%	2.6%	2.5%	3.0%	3.0%	2.7%	2.8%
Other expense	0.4%	0.3%	0.6%	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
ค้ำใช้จ่ายอื่น ๆ							
Property Tax	-	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	0.6%	0.7%	0.7%
Incentive Fee	1.7%	1.7%	1.7%	1.8%	1.8%	1.7%	1.7%

ค่าใช้จ้ำย/ต้นทุนในการดำเนินงาน

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ้ำยสาธารณูปโภค	6.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ้ำยในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	1,412,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีถัดไปปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ้ำยด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	4.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) สำหรับปีที่ 1
	4.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) สำหรับปีที่ 2 - 3
	2.30%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ค่าใช้จ้ำยในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ้ำยค่าคอมมิชชั่น	2.80%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ้ำยอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ้ำยค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา)

ประมาณการค่าใช้จ้ำยอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	291,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีที่ 2 เป็นต้นไปปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

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

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

- Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)
- R_f : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับร้อยละ 1.74 (%) เป็นเกณฑ์
- β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการคำนวณในหัวข้อถัดไป
- $R_m - R_f$: Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2568 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์ https://web.archive.org/web/20250430141727/https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html เป็นเกณฑ์ที่ 6.46% สำหรับประเทศไทย
- ϵ : ความเสี่ยงเพิ่มเติมจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 1.50%

● การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

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

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

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ร้อยละ 20 (%) เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

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

หมายเหตุ :

AWC คือ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

CPN คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

CRC คือ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

MBK คือ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

MAJOR คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

PLAT คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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

• การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

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

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

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

การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

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

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 9.50% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 10.50% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10.50% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 12.43 ปี (ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568) เท่ากับ 343,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนสตรัคชั่น จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ไร่)
1	สายอยุธยา - เสนา (ทล.3263)	6,114.0	เสนอขาย	3,200,000
2	สายอยุธยา - เสนา (ทล.3263)	4,000.0	เสนอขาย	5,000,000
3	สายอยุธยา - เสนา (ทล.3263)	6,991.0	เสนอขาย	3,600,000
4	สายอยุธยา - เสนา (ทล.3263)	2,332.0	เสนอขาย	4,460,000
5	สายเสนา - สามโคก (ทล.3111)	8,265.0	เสนอขาย	7,000,000
6	สายเสนา - สามโคก (ทล.3111)	3,124.0	เสนอขาย	5,000,000
7	สายเสนา - สามโคก (ทล.3111)	4,000.0	เสนอขาย	2,600,000

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในช่วงต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย 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/ไร่)
1	สายอยุธยา - เสนา (ทล.3263)	6,114.0	เสนอขาย	3,200,000
2	สายอยุธยา - เสนา (ทล.3263)	4,000.0	เสนอขาย	5,000,000
3	สายอยุธยา - เสนา (ทล.3263)	6,991.0	สอบถาม	3,600,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2, และ 3 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยของอำเภอเสนา ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับไร่ละ 3,600,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 89,064,000 บาท (แปดสิบล้านหกหมื่นสี่พันบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่)		24-2-96 ไร่	10-0-0 ไร่	17-1-91 ไร่
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)		9,896.0	4,000.0	6,991.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)		90.00	50.00	70.00
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ผังเมือง			สีขาวยกเว้นเขียว	มีกรอบและเส้นทแยงสี	มีกรอบและเส้นทแยงสี
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-1.50	0.00	-1.50

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ราคาเสนอขาย	(บาท/ไร่)	-	3,200,000	5,000,000	3,600,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ไร่)	-	2,850,000	4,000,000	3,240,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ไร่)	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ไร่)	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	2,850,000	4,000,000	3,240,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้ง	%		5%	142,500	-5%	(200,000)	-5%	(162,000)
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		5%	142,500	5%	200,000	5%	162,000
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน	%		-5%	(142,500)	-5%	(200,000)	-5%	(162,000)
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		5%	142,500	0%	-	0%	-
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่ามดินไร่ละ 300,000 บาท)	%		16%	450,000	0%	-	14%	450,000
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			26%	735,000	-5%	(200,000)	9%	288,000

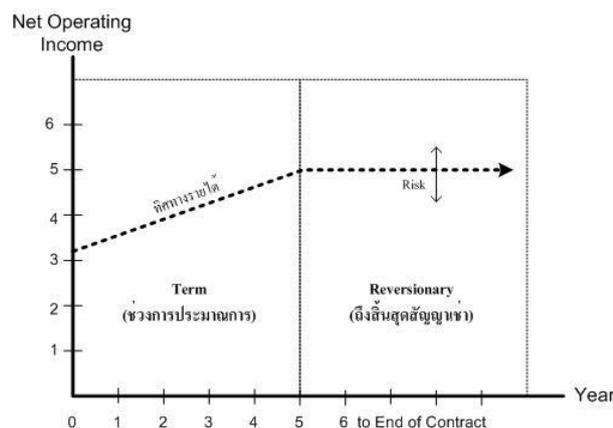
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ไร่)	-	2,850,000	4,000,000	3,240,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		25.79%	-5.00%	8.89%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ไร่)		3,585,000	3,800,000	3,528,000
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ไร่)	260.32%	74.21%	95.00%	91.11%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	28.51%	36.49%	35.00%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ไร่)	3,643,511	1,021,985	1,386,746	1,234,780
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ไร่ละ	3,600,000 บาท			

8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี (ปัจจุบันคงเหลือ 12.43 ปี) ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

หลักการ **TERM AND REVERSIONARY**

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าเช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีกรณีเช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาดอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-4 (%) ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่ สัดส่วนร้อยละ 3 (%) ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 24-2-96.0 ไร่	หรือเท่ากับ	9,896.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	9,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	89,064,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ)	2,670,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 12.43 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 12.43 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

- ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 2,670,000 บาทต่อปี
(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))
- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับร้อยละ 7.00 (%) โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณร้อยละ 10 - 12 (%)
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับร้อยละ 10 - 15 (%) และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็น ผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.43 ปี (PROFIT RENT)

ปีที่ ตามคำนวณ	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา ปีละ (1)	ค่าเช่าตลาด ปีละ (2)	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent) (3) = (2)-(1)	P.V. Factor i = 7% (4)	มูลค่าปัจจุบัน ของกำไรค่าเช่าช่วง =(3)*(4)
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด					
ปีที่ 18.00	12.00	1.00	1/11/2568	ถึง	31/10/2569	749,819.57	2,670,000.00	1,920,180.33	1.0000	1,920,180.33
ปีที่ 19.00	12.00	2.00	1/11/2569	ถึง	31/10/2570	798,134.97	2,670,000.00	1,871,865.03	0.9346	1,749,406.57
ปีที่ 20.00	12.00	3.00	1/11/2570	ถึง	31/10/2571	798,134.97	2,670,000.00	1,871,865.03	0.8734	1,634,959.41
ปีที่ 21.00	12.00	4.00	1/11/2571	ถึง	31/10/2572	798,134.97	2,937,000.00	2,138,865.03	0.8163	1,745,950.99
ปีที่ 22.00	12.00	5.00	1/11/2572	ถึง	31/10/2573	851,281.80	2,937,000.00	2,085,718.20	0.7629	1,591,184.43
ปีที่ 23.00	12.00	6.00	1/11/2573	ถึง	31/10/2574	851,281.80	2,937,000.00	2,085,718.20	0.7130	1,487,088.25
ปีที่ 24.00	12.00	7.00	1/11/2574	ถึง	31/10/2575	851,281.80	3,230,700.00	2,379,418.20	0.6663	1,585,506.82
ปีที่ 25.00	12.00	8.00	1/11/2575	ถึง	31/10/2576	909,743.31	3,230,700.00	2,320,956.69	0.6227	1,445,375.18
ปีที่ 26.00	12.00	9.00	1/11/2576	ถึง	31/10/2577	909,743.31	3,230,700.00	2,320,956.69	0.5820	1,350,817.93
ปีที่ 27.00	12.00	10.00	1/11/2577	ถึง	31/10/2578	909,743.31	3,553,770.00	2,644,026.69	0.5439	1,438,175.33
ปีที่ 28.00	12.00	11.00	1/11/2578	ถึง	31/10/2579	974,050.97	3,553,770.00	2,579,719.03	0.5083	1,311,398.34
ปีที่ 29.00	12.00	12.00	1/11/2579	ถึง	31/10/2580	974,050.97	3,553,770.00	2,579,719.03	0.4751	1,225,605.93
ปีที่ 30.00	5.10	13.00	1/11/2580	ถึง	3/4/2581	-	1,661,387.48	1,661,387.48	0.4440	737,675.91
รวม	149.10	12.43 ปี				10,375,401.83	38,835,797.48			19,223,325.42
หรือเท่ากับ (พิเศษ)										19,220,000.00

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.43 ปี (12 ปี 5 เดือน 3 วัน) เท่ากับ (พิเศษ) 19,220,000 บาท

8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		ทดแทนใหม่	ตามสภาพ
1	อาคารโลดส์ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	315,723,000	230,477,790
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	20,322,000	13,006,080
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	2,640,000	1,689,600
4	ที่จอดรถหลังคาคลุม (ล้างรถ)	525,000	336,000
5	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อน้ำคอนกรีต	4,633,000	2,965,120
6	ถนนและลานคอนกรีต	31,500,000	20,160,000
7	รั้วรอบโครงการ	3,500,000	2,240,000
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใตกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		383,043,000.00	273,562,590.00
มูลค่าอาคารกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (ปีพิเศษ)		383,040,000 (A)	273,560,000 (B)
ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 12.43 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	32.00	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 12.64656 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	12.43	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 8.12248 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ+ต่อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		64.23%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 175,698,929.39
		หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)	175,700,000.00

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.6 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	315,723,000
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	20,322,000
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	2,640,000
4	ที่จอดรถหลังคาคลุม (ล้างรถ)	525,000
5	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อน้ำคอนกรีต	4,633,000
6	ถนนและลานคอนกรีต	31,500,000
7	รั้วรอบโครงการ	3,500,000
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่		383,043,000
หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%		38,304,300
คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย		344,740,000

8.2.7 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า
- มูลค่าที่ดิน	19,220,000 บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	175,700,000 บาท
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	194,920,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	343,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	194,920,000 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 ไพวจอร์ ซิตี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลดส์ รีเทล โกรท (LPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างอิง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
 - อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างอิงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน : 343,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....


(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

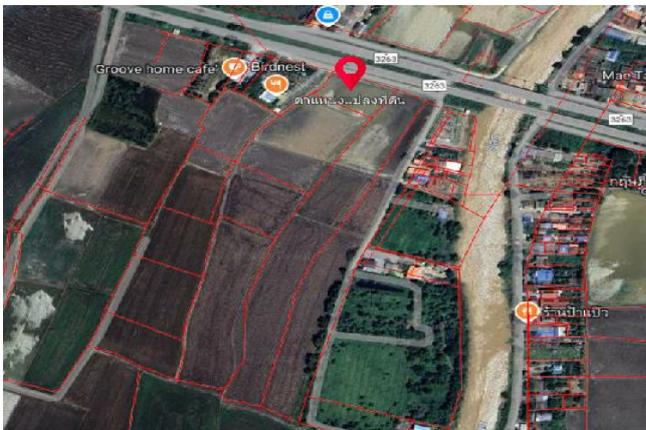
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายทองศักดิ์ ผุดผาด

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

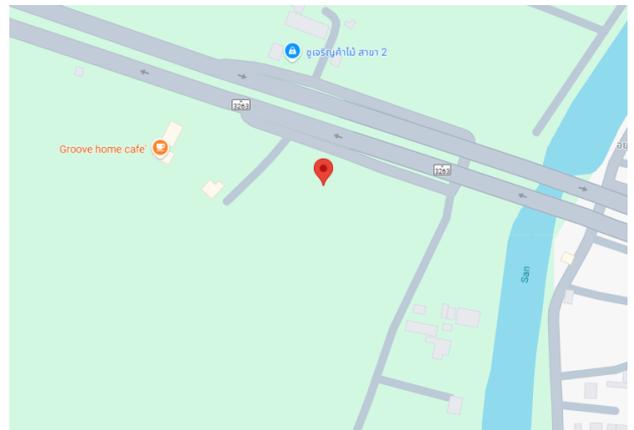
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 1



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

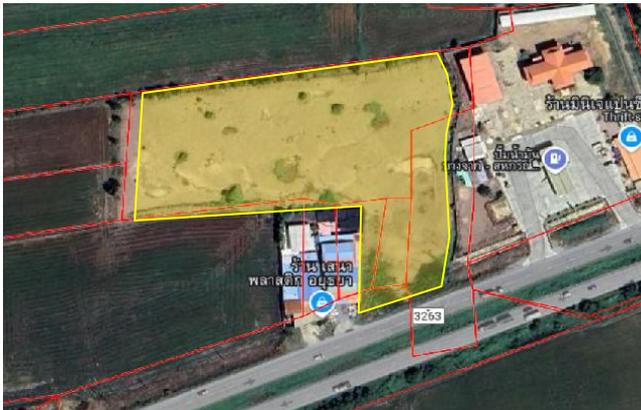
Ref.No.68-1-1641-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายสุขุมวิท - เสนา (ทล.3263) หลักกิโลเมตรที่ 20 - 21 หรือห่างจากคลองสนามไชยทางทิศตะวันออก ประมาณ 250 เมตร ตำบลบ้านแถว อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เนื้อที่ที่ดิน	: 15-1-14 ไร่ หรือเท่ากับ 6,114.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.310089,100.370468
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 90.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 5.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีขาวทแยงเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย / เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ไร่ละ 3,200,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 087-362-9982 คุณรัตมี
หมายเหตุ	: -

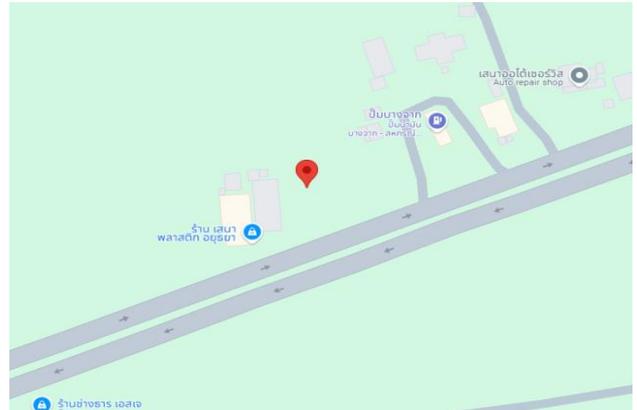
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

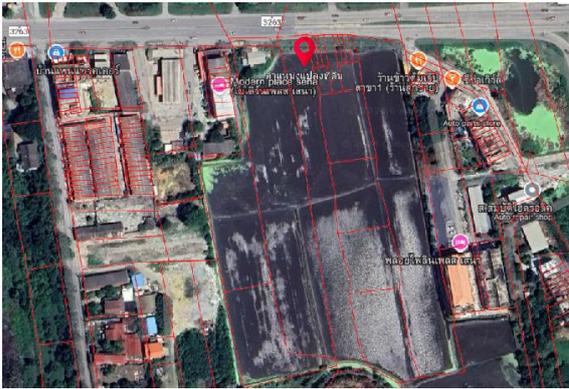
Ref.No.68-1-1641-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายอยุธยา - เสนา (ทล.3263) หลักกิโลเมตรที่ 18-19 หรือติดกับสถานีบริการน้ำมัน บางจาก ตำบลเจ้าเจ็ด อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เนื้อที่ที่ดิน	: 10-0-0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,000.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.308664,100.385428
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 50.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: เกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
ผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษณ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	: ไร่ละ 5,000,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 085-170-1210 คุณจตุรเทพ
หมายเหตุ	: -

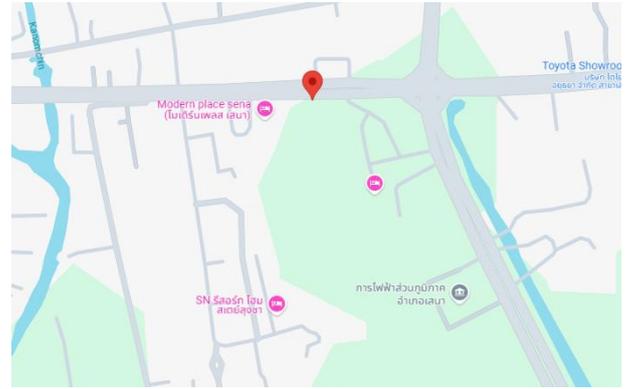
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.68-1-1641-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายอยุธยา - เซนา (ทล.3263) หลักกิโลเมตรที่ 15-16 ตำบลบางนมโค อำเภอสена จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เนื้อที่ที่ดิน	: 17-1-91 ไร่ หรือเท่ากับ 6,991.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.316866,100.414200
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 70.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.50-2.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย
ผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: พาณิชยกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	: ไร่ละ 3,600,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 085-056-0588 คุณบุรินทร์
หมายเหตุ	: -

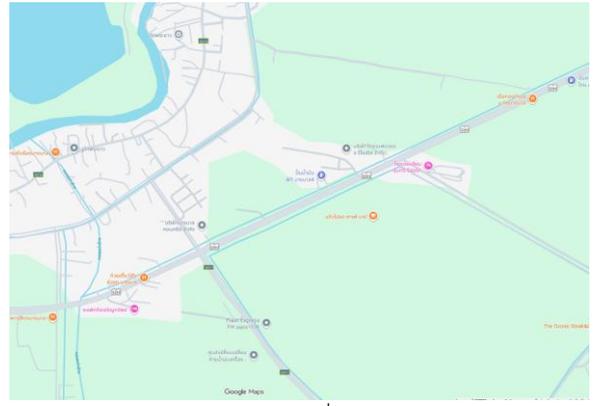
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

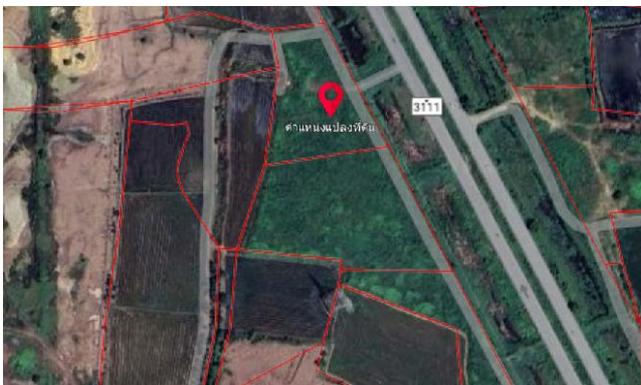
Ref.No.68-1-1641-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายเสนา - บางบาล (ทล.3263) ตำบลพระขาว อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เนื้อที่ดิน	: 5-3-32.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,832.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.328310, 100.475041
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 60.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ถมเสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย / เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ไร่ละ 4,460,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 082-936-3292
หมายเหตุ	: -

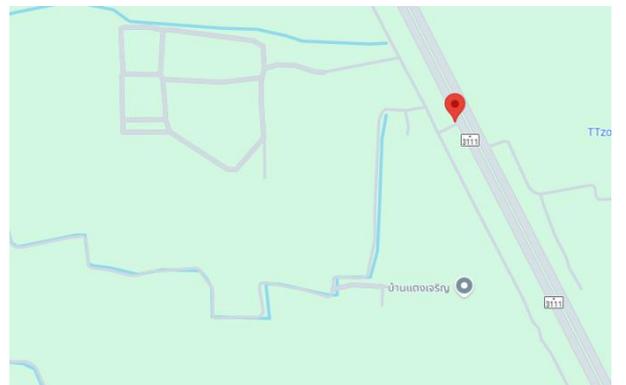
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.68-1-1641-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนสายเสนา - สามโคก (ทล.3111) ตำบลช้างเหล็ก อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เนื้อที่ดิน	: 20-2-65 ไร่ หรือเท่ากับ 8,265.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.239351,100.456334
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างตัดถนน	: ประมาณ 120.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	: ไร่ละ 7,000,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร.082-952-4564 คุณแสมทรัพย์
หมายเหตุ	: -

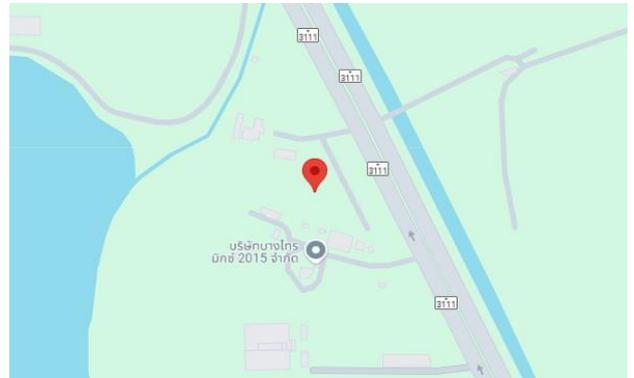
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.68-1-1641-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนสายเสนา - สามโคก (ทล.3111) ตำบลช้างเหล็ก อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เนื้อที่ดิน	: 7-3-24 ไร่ หรือเท่ากับ 3,124.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.274460,100.437791
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้างตัดถนน	: ประมาณ 100.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: เกษตรกรรม และที่อยู่อาศัย
ผังเมือง	: สีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม และ สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม / ที่อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย	: ไร่ละ 5,000,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร.094-935-4222 คุณแอนท์
หมายเหตุ	: -

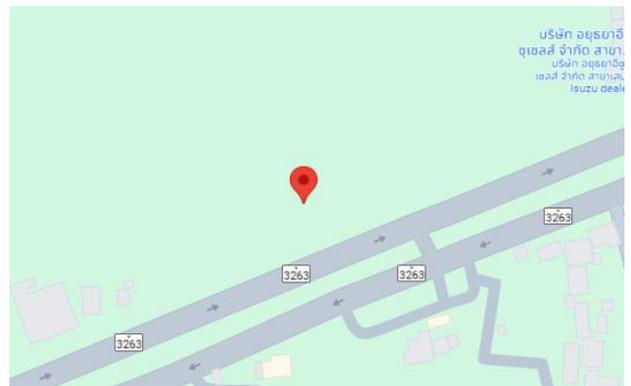
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 7



รูปข้อมูล



รูปแปลงที่ดิน



แผนที่

Ref.No.68-1-1641-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนสายเสนา - สามโคก (ทล.3111) ตำบลช้างเหล็ก อำเภอบางไทร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
เนื้อที่ดิน	: 10-0-0 ไร่ หรือเท่ากับ 4,000.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 14.311733,100.392525
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างตัดถนน	: ประมาณ 90.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้างประมาณ 15.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
ผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย / เกษตรกรรม
ราคาเสนอขาย	: ไร่ละ 2,600,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร.065-445-2928 เจ้าของ
หมายเหตุ	: -

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา

วันที่ทำการประเมิน

1 พฤศจิกายน 2568

12.43

รายการ	อัตรา	ปีที่ (จำนวนเดือน)	Term													
			1.00 (12.00 เดือน)	2.00 (12.00 เดือน)	3.00 (12.00 เดือน)	4.00 (12.00 เดือน)	5.00 (12.00 เดือน)	6.00 (12.00 เดือน)	7.00 (12.00 เดือน)	8.00 (12.00 เดือน)	9.00 (12.00 เดือน)	10.00 (12.00 เดือน)	11.00 (12.00 เดือน)	12.00 (12.00 เดือน)	12.43 (5.10 เดือน)	
ก) ประมาณการรายรับ																
PART 1: Hypermarket & Food Court Income																
- Lotus Hypermarket Lease Income	พื้นที่ 7,618.00 ตารางเมตร		21,550,404	22,917,582	23,705,448	23,705,448	25,209,339	26,075,988	26,075,988	27,730,272	28,683,588	28,683,588	30,503,300	31,551,948	13,409,578	
- Food court Income	พื้นที่ 683.00 ตารางเมตร		2,180,616	2,318,958	2,398,680	2,398,680	2,550,854	2,638,548	2,638,548	2,805,941	2,902,404	2,902,404	3,086,537	3,192,648	1,356,875	
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)		(บาท/ปี)	23,731,020	25,236,540	26,104,128	26,104,128	27,760,193	28,714,536	28,714,536	30,536,212	31,585,992	31,585,992	33,589,838	34,744,596	14,766,453	
PART 2: Permanent Lease Income																
2.1) Permanent Lease Income - Fixed																
* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร																
- พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 1,149.92 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี)	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	13,799.04	5,864.59	
- ประมาณการอัตราการเช่า/ปี		(%)	65.0%	75.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี		(ตารางเมตร/ปี)	8,969.38	10,349.28	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	4,984.90	
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	5,299.20	2,989.65	1,324.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตารางเมตร/ปี)	3,670.17	7,359.63	10,404.82	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	11,729.18	4,984.90	
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,700.00	1,751.00	1,803.53	1,857.64	1,913.36	1,970.77	2,029.89	2,090.79	2,153.51	2,218.11	2,284.66	2,353.20	2,423.79	
- 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%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent		(บาท/ปี)	8,894,817	5,379,819	2,268,166	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	6,239,291	12,886,712	18,765,412	21,788,553	22,442,210	23,115,476	23,808,940	24,523,209	25,258,905	26,016,672	26,797,172	27,601,087	12,082,376	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	15,134,108	18,266,531	21,033,579	21,788,553	22,442,210	23,115,476	23,808,940	24,523,209	25,258,905	26,016,672	26,797,172	27,601,087	12,082,376	
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร		(บาท/ปี)	252,000	254,218	267,347	275,367	283,628	292,137	300,901	309,928	319,226	328,803	338,667	348,827	152,699	
* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร																
- พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 210.00 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี)	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	1,071.00	
- ประมาณการอัตราการเช่า/ปี		(%)	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%	
- พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี		(ตารางเมตร/ปี)	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	1,071.00	
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	2,520.00	1,780.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตารางเมตร/ปี)	-	739.20	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	2,520.00	1,071.00	
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	100.00	103.00	106.09	109.27	112.55	115.93	119.41	122.99	126.68	130.48	134.39	138.42	142.58	
- 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%	
- รายได้จากพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	252,000	178,080	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	-	76,138	267,347	275,367	283,628	292,137	300,901	309,928	319,226	328,803	338,667	348,827	152,699	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	252,000	254,218	267,347	275,367	283,628	292,137	300,901	309,928	319,226	328,803	338,667	348,827	152,699	
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	252,000	254,218	267,347	275,367	283,628	292,137	300,901	309,928	319,226	328,803	338,667	348,827	152,699	
2.2) Permanent Lease Income - percentage rents																
- Other (GP)		(บาท/ปี)	5,074,675	5,226,915	5,383,723	5,545,235	5,711,592	5,882,939	6,059,428	6,241,210	6,428,447	6,621,300	6,819,939	7,024,537	3,074,991	
Total Permanent Lease Income - percentage rents		(บาท/ปี)	5,074,675	5,226,915	5,383,723	5,545,235	5,711,592	5,882,939	6,059,428	6,241,210	6,428,447	6,621,300	6,819,939	7,024,537	3,074,991	
Total Permanent Rental Income		(บาท/ปี)	20,460,783	23,747,664	26,684,648	27,609,155	28,437,430	29,290,553	30,169,269	31,074,347	32,006,578	32,966,775	33,955,778	34,974,452	15,310,066	
PART 3: Temporary Lease Income																
- Temporary lease income	15.5% of Total Income Part 2 @ y1 and increase	3%	(บาท/ปี)	3,171,421	3,266,564	3,364,561	3,465,498	3,569,463	3,676,547	3,786,843	3,900,448	4,017,462	4,137,986	4,262,125	4,389,989	1,921,718
Total Temporary Lease Income		(บาท/ปี)	3,171,421	3,266,564	3,364,561	3,465,498	3,569,463	3,676,547	3,786,843	3,900,448	4,017,462	4,137,986	4,262,125	4,389,989	1,921,718	
Total Rental Income (Rent and Service)	(Part 1+2+3)	(บาท/ปี)	47,363,225	52,250,768	56,153,337	57,178,781	59,767,086	61,681,635	62,670,648	65,511,008	67,610,031	68,690,753	71,807,741	74,109,037	31,998,237	
PART 4: Other Income																
- Other Income (รวมกำไรส่วนต่างค่าเช่าโรงแรม)	7.5% of Total Income Part 2+3		(บาท/ปี)	1,772,415	2,026,067	2,253,691	2,330,599	2,400,517	2,472,532	2,546,708	2,623,110	2,701,803	2,782,857	2,866,343	2,952,333	1,292,384
Total Other Income		(บาท/ปี)	1,772,415	2,026,067	2,253,691	2,330,599	2,400,517	2,472,532	2,546,708	2,623,110	2,701,803	2,782,857	2,866,343	2,952,333	1,292,384	
Total Revenue (รายรับรวม)	(Part 1+2+3+4)	(บาท/ปี)	49,135,640	54,276,835	58,407,028	59,509,380	62,167,603	64,154,168	65,217,357	68,134,118	70,311,834	71,473,610	74,674,084	77,061,370	33,290,621	
ข) ประมาณการรายจ่าย																
PART 5: Operating Expenses (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และจัดการทรัพย์สิน)																
- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee))	2.40%	% of Total Income Part 1+2+3	(บาท/ปี)	1,136,717	1,254,018	1,347,680	1,372,291	1,434,410	1,480,359	1,504,096	1,572,264	1,622,641	1,648,578	1,723,386	1,778,617	767,958
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	6.70%	% of Total Income Part 2+3+4	(บาท/ปี)	1,702,110	1,945,700	2,164,294	2,238,152	2,305,296	2,374,455	2,445,689	2,519,060	2,594,631	2,672,470	2,752,644	2,835,224	1,241,119
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	1,412,000	Baht and Growth 2.0% Annually	(บาท/ปี)	1,412,000	1,440,240	1,469,045	1,498,426	1,528,394	1,558,962	1,590,141	1,621,944	1,654,383	1,687,471	1,721,220	1,755,645	761,072
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย/ด้านการตลาด	2.30%	% of Total Income Part 2+3+4 (w/o Cinema)	เริ่มปีที่ 4 (บาท/ปี)	1,143,208	1,161,612	1,292,116	768,321	791,370	815,112	839,565	864,752	890,694	917,415	944,938	973,286	426,056
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	1.50%	% of Total Income Part 2+3+4	(บาท/ปี)	381,069	435,604	484,544	501,079	516,111	531,594	547,542	563,969	580,888	598,314	616,264	634,752	277,863
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)	2.80%	% of Total Income Part 2+3	(บาท/ปี)	661,702	756,398	841,378	870,090	896,193	923,079	950,771	979,294	1,008,673	1,038,933	1,070,101	1,102,204	482,490
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	1.00%	% of Total Revenue	(บาท/ปี)	491,356	542,768	584,070	595,094	621,676	641,542	652,174	681,341	703,118	714,736	746,741	770,614	332,906
- ค่าใช้จ่ายในด้านคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court)	2.00%	ของรายรับ Hypermarket & Food Court ณ วันที่สัญญา	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	574,291	-	-	-	-	-	-	
Total Operating Expenses		(บาท/ปี)	6,928,162	7,536,341	8,183,127	7,843,452	8,093,451	8,325,103	9,104,268	8,802,624	9,055,029	9,277,918	9,575,294	9,850,341	4,289,463	
กำไรขั้นต้น (Gross Operating Profit)		(บาท/ปี)	42,207,478	46,740,494	50,223,901	51,665,928	54,074,151	55,829,065	56,113,088	59,331,494	61,256,806	62,195,692	65,098,790	67,211,029	29,001,158	
PART 6: Other Expenses																
2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ																
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	291,000.00 บาท ในปี 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.0%		(บาท/ปี)	291,000	299,730	308,722	317,984	327,523	337,349	347,469	357,893	368,630	379,689	391,080	402,812	176,331
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	3.0% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)		(บาท/ปี)	762,139	871,209	969,087	1,002,158	1,032,222	1,063,189	1,095,085	1,127,937	1,161,775	1,196,629	1,232,527	1,269,503	555,725
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของกำไรขั้นต้น		(บาท/ปี)	759,735	841,329	904,030	929,987	973,335	1,004,923	1,010,036	1,067,967	1,102,623	1,119,522	1,171,778	1,209,799	522,021
- ค่าเช่าที่ดิน (อ้างอิงตามสัญญาเช่า)	ตามสัญญา		(บาท/ปี)	749,820	798,135	798,135	798,135	851,282	851,282	851,282	909,743	909,743	909,743	974,051	974,051	-
Total Other Expenses		(บาท/ปี)	2,562,693	2,810,403	2,979,974	3,048,263	3,184,362	3,256,743	3,303,871	3,463,541	3,542,771	3,605,583	3,769,436	3,856,165	1,254,077	
รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)		(บาท/ปี)	39,644,785	43,930,092	47,243,927	48,617,665	50,889,790	52,572,322	52,809,217							

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 13.59 ปี

เลขที่รายงานข้างอิง 68-1-1641-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)	
			หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)		
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว - พื้นที่ภายในอาคาร	10,887.00	ตารางเมตร	29,000	315,723,000	18 ปี	27.0%	85,245,210	230,477,790
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1		10,887.00	ตารางเมตร		315,723,000				230,477,790
2	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 (จำนวน 2 หลัง) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 9 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 10 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 11 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 12 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 13	370.00 540.00 660.00 670.00 1,440.00 838.00 240.00 135.00 310.00 610.00 638.00 63.00 260.00	ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000	1,110,000.00 1,620,000 1,980,000 2,010,000 4,320,000 2,514,000 720,000 405,000 930,000 1,830,000 1,914,000 189,000 780,000	18 ปี	36.0%	399,600 583,200 712,800 723,600 1,555,200 905,040 259,200 145,800 334,800 658,800 689,040 68,040 280,800	710,400 1,036,800 1,267,200 1,286,400 2,764,800 1,608,960 460,800 259,200 595,200 1,171,200 1,224,960 120,960 499,200
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2		6,774.00	ตารางเมตร		20,322,000				13,006,080
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 14	880.00	ตารางเมตร	3,000	2,640,000	18 ปี	36.0%	950,400	1,689,600
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3		880.00	ตารางเมตร		2,640,000				1,689,600
4	ที่จอดรถหลังคาคลุม (ล้างรถ) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 15	175	ตารางเมตร	3,000	525,000	18 ปี	36.0%	189,000	336,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4		175.00	ตารางเมตร		525,000				336,000
5	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อน้ำคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้างห้องเครื่องสูบน้ำ - พื้นที่ก่อสร้างบ่อน้ำคอนกรีต	220.00 442.00	ตารางเมตร	8,000 6,500	1,760,000 2,873,000	18 ปี	36.0%	633,600 1,034,280	1,126,400 1,838,720
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5		662.00	ตารางเมตร		4,633,000				2,965,120
6	ถนนและลานคอนกรีต - ถนนและลานคอนกรีต	21,000.00	ตารางเมตร	1,500	31,500,000	18 ปี	36.0%	11,340,000	20,160,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6		21,000.00	ตารางเมตร		31,500,000				20,160,000
7	รั้วรอบโครงการ - รั้วสูง 2.00 เมตร	1,000.00	เมตร	3,500	3,500,000	18 ปี	36.0%	1,260,000	2,240,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 7		1,000.00	เมตร		3,500,000				2,240,000
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้าย (เทสโก้โลตัส)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	18 ปี	36.0%	1,512,000	2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 8		1.00	ชุด		4,200,000				2,688,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					383,043,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม		273,562,590	
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์					หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)			273,560,000 (B)	
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้									
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 13.36 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้									
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน (50 ปี สบด้วยอายุการใช้งานที่ผ่านมา)	32.00	ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.64656	ณ อัตราคิดลด 7%				
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	12.43	ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	8.12248	ณ อัตราคิดลด 7%				
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	64.23%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ			175,698,929.39	บาท			
					หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)		175,700,000.00 บาท		

หมายเหตุ :

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