

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์"
ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์
ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี้

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1626-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
100/12 อาคารวงวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1626-GL-1

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ ทรัสต์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221 เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ หรือเท่ากับ 19,374.3 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้น โดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัสต์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัสต์สิน : 3,682,000,000 บาท (สามพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับ ทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้ง	2
2.2 การเช่าออก	3
2.3 สภาพแวดล้อม	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	4
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก	9
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568-2569	15
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	16
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน	16
3.2 รายละเอียดที่ดิน	17
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	19
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	25
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	25
4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน	26
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร	27
4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน.....	32
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ	33
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	34
5.1 ผังเมือง	34
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน	37
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	37
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	37
8.0 การประเมินมูลค่า	39
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	39
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	54
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี.....	58
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	59
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	59
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	59
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	59
ภาคผนวก	
• รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ	
• แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร	
• สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการสิ่งปลูก สร้าง / สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินพร้อมอาคาร / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / ใบรับรองการก่อสร้าง อาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่กองทุนรวมเข้าทำ กับเอก-ชัย / สำเนาสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	
• ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาครีนครินทร์" ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนครีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พิกัด GPS	: LAT: 13.620061 LON: 100.622091
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221 เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ หรือเท่ากับ 19,374.3 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ
สาธารณูปโภค	: ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
ภาระจำนอง	: ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	: 1) ตัดสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2573 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ) 2) ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ตัดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและอาคาร	: ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ พ.ศ.2568 เขตพื้นที่สีน้ำตาล (ย.8-3) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

- ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข :
- 1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ไม่พิจารณารายได้ที่พึงได้รับจากบริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งมีสัญญาเช่าพื้นที่ Outdoor Plaza 4,300 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ เนื่องจากไม่มีการชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ 2562 เป็นต้นมา และเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ เมื่ออายุสัญญาเช่าหมดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2573 ทางบริษัทฯ มีสมมติฐานพิจารณานำพื้นที่เช่าดังกล่าวมาทำการปล่อยเช่าในอนาคตต่อไป
 - 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
 - 3) เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างอิง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลดัสส์ 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

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 3,682,000,000 บาท (สามพันหกกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221 เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ หรือเท่ากับ 19,374.3 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน 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 (โดยพิจารณาจากลักษณะและสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคา และเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสถานะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

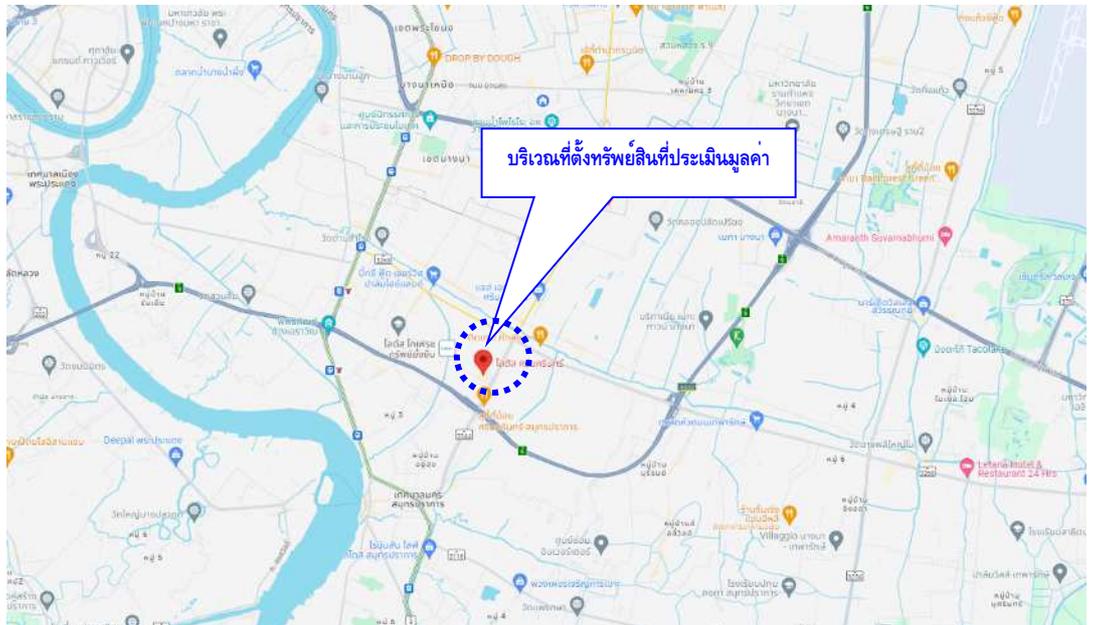
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" ตั้งอยู่เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ตรงข้าม	โฮมโปร ศรีนครินทร์	ระยะประมาณ	-	เมตร
- ห่างจาก	วัดบางปิ้ง	ระยะประมาณ	1.70	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ศูนย์การค้าแจส เออเบิร์น	ระยะประมาณ	1.80	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาลเปาโล สมุทรปราการ	ระยะประมาณ	2.70	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนสตรี สมุทรปราการ	ระยะประมาณ	3.70	กิโลเมตร



แผนที่บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งความเจริญบริเวณตัวเมืองจังหวัดสมุทรปราการ เป็นระยะทางประมาณ 6.30 กิโลเมตร และห่างจากรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (สถานีศรีด่าน) ประมาณ 1.60 กิโลเมตร

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลัก และผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนศรีนครินทร์ ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจรไปกลับ พร้อมเกาะกลาง และทางเท้า กว้างประมาณ 18.00 เมตร เขตทาง 60.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนศรีนครินทร์ บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ◆ ถนนสายรอง และผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนสุขาภิบาล ผิวการจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทาง 2.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนสุขาภิบาล บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า โรงแรมโชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ โฮมโปร ศรีนครินทร์ ศูนย์การค้าแจสเออเบิร์น ไทวัสดุ ฟู้ดแลนด์ โรงพยาบาลเปาโลสมุทรปราการ โรงพยาบาลสินแพทย์ วัดบางบึง โรงเรียนสตรีสมุทรปราการ โรงเรียนนานาชาติไทย - สิงคโปร์ โรงเรียนวัดบางบึง หมู่บ้านธนาภิรมย์ และการไฟฟ้า นครหลวงเขตสมุทรปราการ เป็นต้น

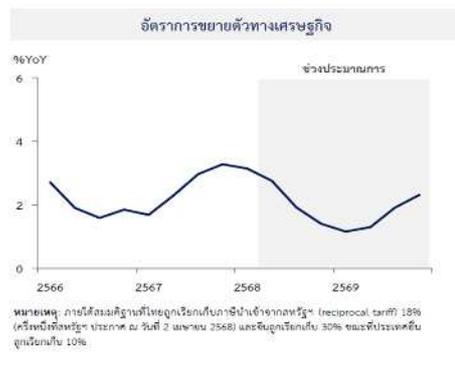
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

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

เศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2568 และในปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวชะลอลง โดยการส่งออกสินค้าจะได้รับผลกระทบจากนโยบายภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ มากขึ้นหลังการเร่งส่งออกสินค้าหมดไป การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงตามแนวโน้มรายได้และความเชื่อมั่นที่ลดลง ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวปรับลดลงแต่สัดส่วนนักท่องเที่ยวระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจึงเป็นปัจจัยที่ช่วยพยุงให้รายรับภาคท่องเที่ยวยังขยายตัวได้ ขณะที่ธุรกิจส่วนหนึ่งยังถูกกดดันจากสินค้านำเข้าและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ผู้ประกอบการจึงพยายามปรับตัวเพื่อรับมือความท้าทายอย่างต่อเนื่องและเสนอแนะมาตรการภาครัฐที่ตรงจุด



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



หมวดหมู่	2567	2568f
การบริโภค		
บริโภคภาคเอกชน	4.4	3.1
บริโภคภาครัฐ	2.5	1.2
การลงทุน		
การลงทุนภาคเอกชน	-1.6	3.0
การลงทุนภาครัฐ	4.8	3.9
อัตราเงินเฟ้อ		
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.4
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	0.7
การค้าระหว่างประเทศ		
ปริมาณส่งออกสินค้าและบริการ	7.8	3.9
ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ	6.3	2.2
ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์)	19.3	21.7
มูลค่าส่งออกในรูป USD	5.8	5.5
มูลค่านำเข้าในรูป USD	6.3	5.0
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์)	11.1	14.6

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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

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

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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



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

หมายเหตุ: ภายใต้สมมติฐานที่ไทยถูกเรียกเก็บภาษีนำเข้าจากสหรัฐฯ (reciprocal tariff) ที่ร้อยละ 18 (ครึ่งหนึ่งของที่สหรัฐฯ ประกาศ ณ วันที่ 2 เมษายน 2568) และเงินถูกเรียกเก็บร้อยละ 30 ขณะที่ประเทศอื่นถูกเรียกเก็บร้อยละ 10
* ข้อมูลจริง

ที่มา: กรมศุลกากร และกระทรวงพาณิชย์ คำนวณและประมาณการโดย ธปท.

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

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

ภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมา ปัจจุบันกำลังเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน จากปัจจัยทางเศรษฐกิจของโลก ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มองไปข้างหน้า การยกระดับความสามารถในการท่องเที่ยวของไทย โดยเฉพาะการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของภาคการท่องเที่ยว จึงเป็นโจทย์สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

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

หมายเหตุ : * ระบุถึงวิธีมีการปรับข้อมูลย้อนหลัง

<ul style="list-style-type: none"> • จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติไตรมาสที่ 2 ปี 2568 ปรับลดลงจากปัจจัยความกังวลด้านความปลอดภัยในประเทศไทยและความไม่แน่นอนของแนวโน้มเศรษฐกิจโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (short-haul) ขณะที่นักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกล (long-haul) ขยายตัวชะลอลงในช่วงนอกฤดูกาลท่องเที่ยว • จำนวนนักท่องเที่ยวปี 2569 มีแนวโน้มขยายตัวเล็กน้อย ตามอุปสงค์ของนักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลที่มีขยายตัวได้สอดคล้องกับอุปสงค์การท่องเที่ยวโลก ขณะที่ประเมินว่านักท่องเที่ยวจีนจะทยอยฟื้นตัวหลังความกังวลด้านความปลอดภัยเริ่มคลี่คลาย แต่ยังคงจับตามองความเสี่ยงจากการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นในภูมิภาค • รายรับภาคการท่องเที่ยวมีแนวโน้มขยายตัว ตามจำนวนวันพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวโดยรวมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น รวมถึงสัดส่วนของนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะไกลซึ่งเป็นกลุ่มที่ใช้จ่ายต่อทริปสูง ซึ่งมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาทิ กลุ่มยุโรป ตะวันออกกลาง และออสเตรเลีย
--

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คำนวณโดย ธปท.

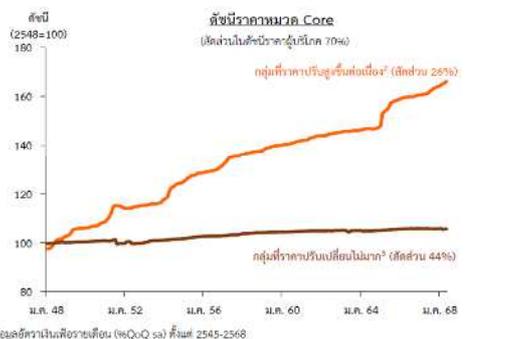
อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำจากปัจจัยด้านอุปทานเป็นสำคัญ โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.8 ตามลำดับ จากราคาหมวดพลังงานและหมวดอาหารสดซึ่งมีสัดส่วนสูงในตะกร้าเงินเฟ้อ โดยราคาหมวดพลังงานคาดว่าจะติดลบต่อเนื่อง 2 ปี อย่างไรก็ตามตัวเลขอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำไม่ได้นำไปสู่ภาวะที่ราคาสินค้าลดลงเป็นวงกว้างหรือภาวะเงินฝืด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



ราคาพลังงานและอาหารสดมีความหนืดต่ำ (low persistence) สามารถเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้เร็ว ทำให้ผลของ shock ต่อราคาไม่ค้างอยู่นาน



เมื่อพิจารณาหมวดเงินเฟ้อพื้นฐาน (หมวด Core) พบว่าราคาสินค้าบางประเภทที่ครัวเรือนบริโภคเป็นประจำยังปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง



หมายเหตุ: () แสดงน้ำหนักในสาขาเงินเฟ้อปี 2566. * Inflation persistence แสดงค่าสัมประสิทธิ์ของแบบจำลอง AR1 โดยใช้ข้อมูลอัตราเงินเฟ้อรายเดือน (%QoQ sa) ตั้งแต่ 2545-2568.
 1) ดัชนีราคาหมวด Non-core ได้แก่ อาหารสด น้ำมันเชื้อเพลิง ไฟฟ้า ก๊าซหุงต้ม
 2) กลุ่มที่ราคาปรับสูงขึ้นต่อเนื่อง เช่น อาหารสด เบียร์รูป เครื่องใช้ภายในเครื่องใช้ 3/ กลุ่มที่ราคาคงที่หรือเปลี่ยนแปลงไม่มาก เช่น ค่าเช่าบ้าน เมล็ดพืช อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ที่ใช้ร่วมกัน เครื่องสำอางค์ ค่าพิถีพิถัน

ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธปท.

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

ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ

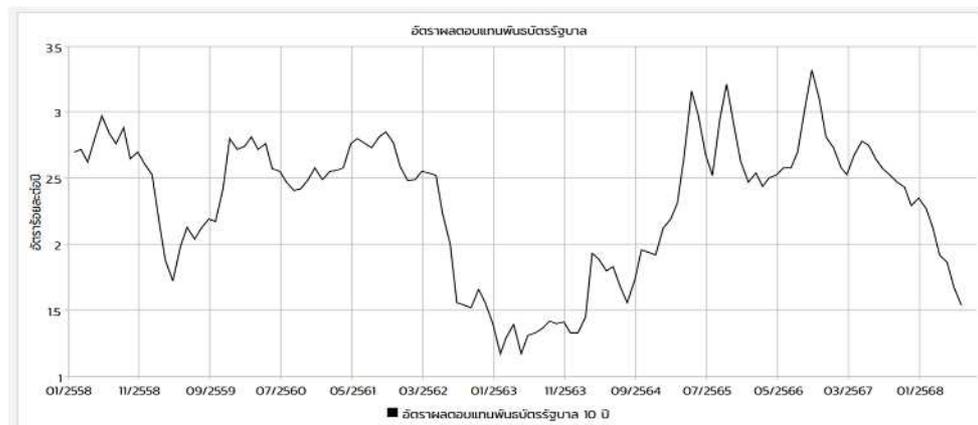
% YoY	2567*	2568	2569
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-3.2	-1.3
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	1.2	1.6

หมายเหตุ: * ข้อมูลจริง

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

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

ที่มา: ศูนย์วิจัยกสิกรไทย



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

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

ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย(The Thai Bond Market Association)

2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก

ภายหลังจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 คลี่คลายลงในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ร้านค้าปลีกประเภท Modern trade มีแนวโน้มฟื้นตัวดีขึ้น ช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2567 และในปี 2568 ยังได้อานิสงส์ชั่วคราวจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำประกอบกับจำนวนนักท่องเที่ยวที่ทยอยฟื้นตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้การเติบโตของธุรกิจ Modern trade ในปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 5.0 และคาดว่าจะเติบโตราวร้อยละ 4.6 ในปี 2568 ซึ่งธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในไทย (Modern trade) จำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรับมือกับแนวโน้มการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากช่องทางออนไลน์ รวมทั้งความท้าทายจากการปรับกลยุทธ์การเติบโตให้สอดคล้องกับเทรนด์ ESG กลุ่มธุรกิจ Modern trade ต้องปรับตัวท่ามกลางการแข่งขันจากร้านค้าออนไลน์ รวมทั้งต้นทุนสินค้าและการดำเนินงานที่สูงขึ้น ซึ่งธุรกิจ Modern trade ประกอบไปด้วยผู้เล่นหลากหลายประเภท ทั้งกลุ่ม Modern grocery / ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ และร้านขายสินค้าเฉพาะทางต่าง ๆ โดยพบว่ากลุ่ม Modern grocery มีบทบาทมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และทยอยเข้ามาแทนที่กลุ่ม Traditional grocery มากขึ้น ซึ่งผู้เล่นกลุ่มนี้ประกอบไปด้วย ไฮเปอร์มาร์เก็ต / ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ นอกจากนี้ ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในไทย ยังประกอบไปด้วย ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า รวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น ร้านขายสินค้าตกแต่ง และซอสมะเข็ญที่อยู่อาศัย 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 โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่ร้านค้าหลายแห่งมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การตลาดโดยเพิ่มความหลากหลายของช่องทางจำหน่ายสินค้าทั้งหน้าร้าน และผ่านช่องทางออนไลน์ต่าง ๆ มากขึ้น รวมทั้งแนวโน้มของ Social commerce ซึ่งเป็นผลจากการผสมผสานกันระหว่าง E-marketplace และ Social media ที่ทยอยเข้ามามีบทบาทมากขึ้น และช่วยให้สามารถเข้าถึงผู้บริโภคได้อย่างสะดวกและครอบคลุมยิ่งขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเริ่มเข้ามาสู่ตลาดแรงงานและเริ่มมีศักยภาพในการจับจ่ายที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจ Modern trade ยังต้องเผชิญกับความท้าทายอีกหลายด้านไม่ว่าจะเป็น หนี้ครัวเรือนที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับสูง ซึ่งเป็นปัจจัยจูงรั้งกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะกลุ่มเปราะบาง เช่น กลุ่มรายได้น้อย-ปานกลาง รวมไปถึงต้นทุนสินค้าและต้นทุนการดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้นจากการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ และความเสี่ยงของห่วงโซ่อุปทาน ท่ามกลางสถานการณ์ภาคครัวเรือนที่ยังมีความเปราะบาง จากภาวะหนี้ภาคครัวเรือน รวมถึงราคาสินค้าที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ธุรกิจ Modern trade ยังมีแนวโน้มขยายตัว โดยได้รับปัจจัยหนุนจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจภาครัฐ และภาคท่องเที่ยวที่ขยายตัวดีขึ้น โดยคาดว่ามูลค่าธุรกิจ Modern trade ในปี 2568 จะขยายตัวที่ร้อยละ 4.6 YOY ไปอยู่ที่ราว 2.5 ล้านล้านบาท

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ คาดว่า จะได้รับอานิสงส์จากนโยบายภาครัฐต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นมาตรการกระตุ้น การบริโภคผ่านโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการ Easy E-Receipt 2.0 ให้ประชาชนนำค่าใช้จ่ายในการซื้อ สินค้าหรือบริการไปหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาปี 2025 / โครงการกระตุ้นเศรษฐกิจเฟส 2 (ผ่านผู้สูงอายุ) และเฟส 3 (กลุ่มอายุ 16-20 ปีตามเงื่อนไข) ที่คาดว่าจะดำเนินการในไตรมาสที่ 2 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2025 ผ่านระบบเงินดิจิทัล อย่างไรก็ตาม นโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจฯ ในเฟสที่ 4 (กลุ่มอายุ 21-59 ปีตามเงื่อนไข) คาดว่าจะเริ่มโครงการได้ในช่วงไตรมาสที่ 4 ผ่านระบบเงินดิจิทัลเช่นเดียวกัน แต่ยังคงติดตามความคืบหน้าต่อไป นอกจากนี้ ยังมีมาตรการลดค่าครองชีพ รวมถึงการปรับโครงสร้างหนี้ และแก้ปัญหาหนี้นอกระบบ ตลอดจนการปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำเป็น 400 บาทต่อวัน ในพื้นที่ 4 จังหวัด 1 อำเภอที่ได้ดำเนินการไปแล้ว ซึ่งจะส่งผลดีต่อยอดขายธุรกิจ Modern trade โดยเฉพาะกลุ่ม Modern grocery ที่จำหน่ายสินค้าจำเป็นในชีวิตประจำวัน ซึ่งจะเป็นกลุ่มที่คาดว่าจะได้ประโยชน์จากมาตรการ ภาครัฐค่อนข้างมากโดยเฉพาะในกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มเปราะบางที่ได้ดำเนินการไปแล้วก่อนหน้านี้ ทั้งนี้ คาดว่ายอดขายกลุ่ม Modern grocery จะเติบโตต่อเนื่องที่ราวร้อยละ 4.6 YOY ในปี 2568 หลังจาก ขยายตัวร้อยละ 5.3 YOY ในปีที่ผ่านมา

สำหรับธุรกิจกลุ่ม Department store ในปี 2568 คาดว่า ยอดขายจะเติบโตที่ราวร้อยละ 4.6 จากที่ มูลค่าตลาดเติบโต ร้อยละ 6.0 ในปี 2567 แม้ว่าภายใต้สถานการณ์กำลังซื้อที่ยังคงเปราะบางและพื้นที่ตัว ได้อย่างจำกัดอาจส่งผลต่อแนวโน้มการใช้จ่ายในกลุ่มสินค้าไม่จำเป็น แต่ธุรกิจ Department store ยังมีปัจจัยหนุนจากภาคท่องเที่ยว อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของกลุ่ม Department store ยังมีความเสี่ยงจาก ทิศทางเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มชะลอตัว โดยเฉพาะจีนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำคัญของ ห้างสรรพสินค้าที่จะได้รับผลกระทบจากนโยบายกีดกันการค้าภายใต้ Trump 2.0 ซึ่งอาจส่งผลให้การ ใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวชะลอตัวลง

สำหรับกลุ่มร้านค้าปลีกสินค้าเกี่ยวกับสุขภาพและความงาม คาดการณ์ว่ารายได้มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น สอดคล้องกับกระแสสุขภาพที่เติบโตขึ้นต่อเนื่องในทุกช่วงวัย รวมถึงการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ซึ่งจะ ส่งผลดีต่อการขายสินค้าประเภทนี้ อาทิ ยา วิตามินและอาหารเสริม โดยมูลค่าตลาดสินค้าเกี่ยวกับ สุขภาพและความงามในปี 2567 อยู่ที่ราวร้อยละ 7.5และคาดว่า มูลค่ายอดขายของร้านค้าปลีกกลุ่ม สินค้าเพื่อสุขภาพและความงามจะเติบโตราวร้อยละ 4.9 ในปี 2568 ขณะที่ มูลค่ายอดขายของร้านขาย สินค้าเฉพาะทางในกลุ่มสินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มเติบโตราว ร้อยละ 4.5 ในปี 2568 ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2567 ที่เติบโตที่ประมาณร้อยละ 4.6 โดยในปี 2568 นี้กลุ่มสินค้าตกแต่งและ ซ่อมแซมที่อยู่อาศัย จะได้รับแรงสนับสนุนจากตลาด Renovate ที่อยู่อาศัย รวมไปถึงความต้องการ ซ่อมแซมที่อยู่อาศัยจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อเดือนมีนาคม 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 โดยเฉพาะในพื้นที่ที่มีศักยภาพตามการขยายตัวของ เมืองเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าในแต่ละพื้นที่มากขึ้น

ทั้งนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้บริโภคยังระมัดระวังการใช้จ่ายแม้จะเป็นสินค้าที่จำเป็นก็ตาม ผู้ประกอบการจึงอาจพิจารณาใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับผู้บริโภคที่เน้นการใช้จ่ายแบบประหยัด และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่แม้คุณภาพอาจจะดีกว่า แต่ตอบโจทย์ความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าที่เกี่ยวกับสุขภาพและความงาม เป็นอีกหนึ่งกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการดูแลสุขภาพ และการแพทย์เชิงป้องกันที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยพบว่าผู้เล่นรายใหญ่มีการเปิดสาขาใหม่ รวมถึงขยายช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์มากขึ้น

ส่วนกลุ่มห้างสรรพสินค้า เป็นกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่มีแนวโน้มเผชิญกับความท้าทายสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ ทั้งความเสี่ยงด้านอุปสงค์จากกำลังซื้อที่เปราะบาง และพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป รวมถึงความเสี่ยงด้านอุปทานจากคู่แข่งในตลาดที่มากขึ้น

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

ดังนั้น กลยุทธ์การแข่งขันของธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ขายสินค้าเฉพาะทาง อย่างกลุ่มสินค้าเพื่อสุขภาพและความงาม สินค้าตกแต่งและซ่อมแซมที่อยู่อาศัยสินค้าแฟชั่น ควรเน้นการปรับตัวด้วยการนำเสนอสินค้าที่มีเอกลักษณ์และคุณภาพสูง เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่ยินดีจ่ายเพื่อสินค้าที่มีคุณภาพและมีความยั่งยืน

ส่วนประเด็นด้านสิ่งแวดล้อมและความยั่งยืนยังคงเป็นกระแสหลักที่ภาคธุรกิจต้องให้ความสำคัญอย่างจริงจังด้วย เนื่องจากได้รับความนิยมมากขึ้นจากทุกภาคส่วน นอกจากนี้การพัฒนาสินค้าที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคเป็นอีกกลยุทธ์สำคัญในการปรับตัวให้สอดคล้องกับกระแสความยั่งยืน โดยผู้บริโภคชาวไทยสนใจเรื่องสิ่งแวดล้อมมากขึ้น

ที่มา : ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC)

เทรนด์การค้าปลีกในปี 2568 จะเน้นการผสมผสานเทคโนโลยีล้ำสมัยเข้ากับการสร้างประสบการณ์ที่เป็นส่วนตัวและ มีความหมายสำหรับลูกค้า ซึ่งผู้ประกอบการจำเป็นต้องปรับตัวให้ทันกับการเปลี่ยนแปลง โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้บริโภคที่ต้องการทั้งความสะดวกสบาย ความเป็นส่วนตัว และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- 1) AI และ Machine Learning จะมีบทบาทสำคัญในการยกระดับประสบการณ์ของลูกค้ามากขึ้น แม้ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาจนถึงตอนนี้ AI และ Machine Learning ก็นับเพิ่มขึ้น แต่ในปี 2568 สองสิ่งนี้จะกลายเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจค้าปลีกสามารถมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภค 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 นอกจากนี้เทคโนโลยี AR (Augmented Reality) จะช่วยให้ลูกค้าสามารถลองสินค้าเสมือนจริงก่อนตัดสินใจซื้อ เช่น การลองเสื้อผ้า เครื่องสำอาง หรือเฟอร์นิเจอร์ในบ้าน ลดอัตราการคืนสินค้าและเพิ่มความพึงพอใจแก่ลูกค้าได้ด้วย
- 3) จากโซ่วูม สู่ไลฟ์สตรีมมิ่ง การไลฟ์สดจากหน้าร้านค้าจะกลายเป็นเรื่องที่พบบ่อยมากขึ้น เนื่องจากหลายๆ แปรณต่างมองหาวิธีการสร้างประสบการณ์แนะนำสินค้ารูปแบบใหม่ เพื่อให้ผู้บริโภคได้รับรู้ถึงเบื้องหลังของสินค้าในแง่มุมต่างๆ การนำเสนอเช่นนี้จะช่วยอำนวยความสะดวกให้กับผู้บริโภคที่ต้องการสัมผัสประสบการณ์สินค้าที่สามารถเชื่อมโยงกับชุมชนในพื้นที่ และช่วยให้การใช้พื้นที่ที่เหลืออยู่ในร้านค้าให้เต็มประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น
- 4) การใช้เทคโนโลยีอันสมัยใหม่ภายในหน้าร้าน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและความพึงพอใจ เนื่องจากการซื้อขายออนไลน์มีการแข่งขันสูงมากขึ้น วิธีการซื้อของในร้านค้าจึงมีการปรับตัวเช่นกัน ซึ่งไม่เพียงแต่จะต้องเพิ่มความพึงพอใจและสร้างประสบการณ์เฉพาะตัวให้กับผู้บริโภค แต่ยังต้องดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอีกด้วยโดยหน้าร้านจะกลายเป็นพื้นที่ที่มีความเชื่อมโยงกันมากยิ่งขึ้นด้วยนวัตกรรม เช่น ห้องลองเสื้อผ้าอัจฉริยะและทางออกที่ชำระเงินอัตโนมัติโดยไม่ต้องผ่านแคชเชียร์ เพื่อสร้างความพึงพอใจให้กับผู้บริโภคในขณะเดียวกัน การเชื่อมโยงของอุปกรณ์อัจฉริยะทั้งหลายผ่านอินเทอร์เน็ต (IoT) ที่มีเซนเซอร์ สามารถสร้างข้อมูลแบบเรียลไทม์เพื่อช่วยในการประหยัดทรัพยากรในการดำเนินงาน และตอบโต้ภัยด้านความยั่งยืน
- 5) การมีข้อมูลสินค้าคงคลังที่อัจฉริยะสามารถช่วยรักษาความจงรักภักดีของผู้บริโภคต่อร้านค้า ปัจจุบันผู้บริโภคให้ความสำคัญต่อความเร็ว ผู้บริโภคมักคาดหวังให้ธุรกิจขายปลีกส่งมอบสิ่งของพวกเขาต้องการให้ได้ในทันทีตามความต้องการ และต้องตรงกับสิ่งที่บริษัทได้ให้สัญญาไว้ ซึ่งการอัปเดตเทคโนโลยีอัตโนมัติคาดว่าจะมีส่วนช่วยในการติดตามสินค้าคงคลังให้แม่นยำมากยิ่งขึ้น และตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างทันท่วงที โดยหุ่นยนต์อัจฉริยะที่ใช้ในโกดังและศูนย์กระจายสินค้า และทำให้การขายสินค้าออเดอร์สั่งทำพิเศษ (made-to-order) และยังสามารถลดความสูญเสียและสินค้าคงคลังที่เกินจำเป็นลงอีกด้วย
- 6) ฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะพัฒนาไปอีกขั้น ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการให้รายละเอียดราคา และข้อมูลสินค้า ระบบฉลากราคาอิเล็กทรอนิกส์จะช่วยให้ร้านค้าสามารถปรับเปลี่ยนราคาและข้อมูลสินค้าได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ โดยไม่ต้องเสียเวลาและแรงงานในการเปลี่ยนป้ายราคาแบบเดิม อีกทั้งระบบดังกล่าวยังสามารถแสดงข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสินค้า เช่น ส่วนผสม แหล่งที่มา รีวิว จากลูกค้า หรือแม้แต่คำแนะนำในการใช้งาน ซึ่งจะช่วยให้ลูกค้าได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนก่อนตัดสินใจซื้อ

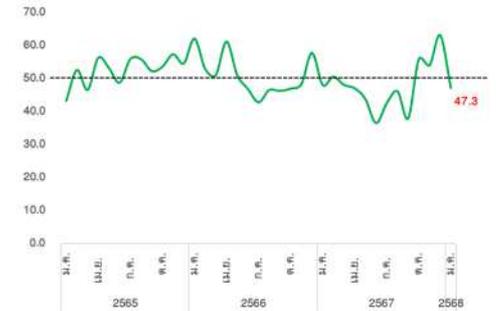
ที่มา : <https://www.bangkokbiznews.com/business>

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

แนวโน้มยอดขายและการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีก



ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI)



ที่มา: NESDC, BOT, สมาคมผู้ค้าปลีกไทย คาดการณ์โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

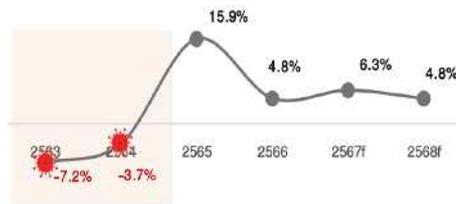
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ขยับขึ้นไปเกินที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายลงจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่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

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ



ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค่าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ Segment



ที่มา: DBD, SET รวบรวมและประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

- **กลุ่มที่ดีขึ้นกว่าช่วงโควิด :** ร้านสะดวกซื้อ ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต เนื่องจากเน้นจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน
 - **กลุ่มที่ทยอยฟื้นตัวแต่ยังไม่กลับไปเท่ากับช่วงก่อนโควิด :** ร้านขายปลีกเสื้อผ้า/รองเท้า ร้านขายปลีกเฟอร์นิเจอร์ และห้างสรรพสินค้า เนื่องจากจำหน่ายสินค้าฟุ่มเฟือย หรือสินค้าที่ผู้บริโภคสามารถเลื่อนการตัดสินใจซื้อไปธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ฟื้นตัวต่อเนื่องหลังโควิด โดยปี 2567 เติบโตร้อยละ 5.0 และคาดว่าปี 2568 ขยายตัวราวร้อยละ 4.6 ได้แรงหนุนจากมาตรการรัฐ ค่าแรงขั้นต่ำ และการท่องเที่ยว แต่ยังเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากออนไลน์และต้นทุนสูงขึ้น 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 และภาวะต้นทุนที่กีดกันแต่ในภาพรวม Modern Trade ยังคงเป็นธุรกิจที่เติบโตต่อเนื่อง โดยคาดว่าปี 2569 จะขยายตัวทรงตัวถึงดีขึ้นเล็กน้อย หากสามารถปรับกลยุทธ์ตอบโจทย์ผู้บริโภคทั้งด้านความคุ้มค่า ความสะดวกสบาย และความยั่งยืน (ESG) ได้สำเร็จ

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568-2569

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

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

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

ที่มา / ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ (SCB EIC) และแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินประเภท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221 เนื้อที่รวม 48-1-74.3 ไร่ หรือเท่ากับ 19,374.3 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ได้แก่

- อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วสูง 2.00 เมตร
- ป้ายโครงการ (สูง 20 เมตร)

หมายเหตุ : ทางบริษัทฯ พิจารณาไม่ประเมินมูลค่าอาคารศูนย์บริการรถยนต์ (บี-คิว) อาคารธนาคารกรุงศรีอยุธยา อาคารร้านค้าอมร อิเล็กทรอนิกส์ อาคารศูนย์บริการรถจักรยานยนต์ (26 Moco) และอาคารร้านชั้นเดียว เนื่องจากกรรมสิทธิ์ อาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่า (ดูผังบริเวณประกอบ)

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,020.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	492.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	933.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse) และส่วนเพิ่มเติม	2,391.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,433.00
พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,393.00
พื้นที่ Mr.DIY	1,163.65
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	8,178.77
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Outdoor Shopping Plaza	4,300.00
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Outdoor	1,535.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	3,474.31
รวม	35,313.73

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ไม่ติดต่อกัน (โดยมีถนนสุขุมวิทคั่นกลางระหว่างแปลง) เป็นรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า และหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันออกติดถนนศรีนครินทร์ ระยะประมาณ 57.00 เมตร และติดถนนสุขุมวิท ระยะประมาณ 221.00 เมตร



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 1 (โฉนดที่ดินเลขที่ 96)

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ถนนสุขุมวิท	ประมาณ	38.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	33.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ถนนศรีนครินทร์	ประมาณ	57.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ถนนสุขุมวิท	ประมาณ	56.00	เมตร

ทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 2 (โฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221)

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	331.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	330.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ถนนสุขุมวิท	ประมาณ	221.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	257.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์"

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 514 และ 268221

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น พร้อมชั้นลอย
ขนาด (กว้าง x ยาว)	:	ส่วนอาคาร ประมาณ 119.35 x 145.41 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	:	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 41,386.00 ตารางเมตร
	:	พื้นที่จอดรถภายในอาคาร ประมาณ 16,589.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	อาคารโลตัส ประมาณ 26 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 และ บานกระจกติดตาย
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้าฉนวนกันความร้อน ที-บาร์โครงเคร่าอลูมิเนียม และยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ประตู	:	บานกระจกอลูมิเนียมระบบอัตโนมัติ บานกระจกอลูมิเนียม บานเหล็กยึด บานเหล็กม้วน บานไม้อัด และบานพีวีซี
หน้าต่าง	:	บานกระจกอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	:	พื้นปูกระเบื้องเคลือบ ผนังกรุกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	:	โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถบัสสาวะชาย อ่างล้างหน้า ผักบัว กระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

- ชั้น 1 แบ่งเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน
ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง
- ชั้น 2 แบ่งเป็น : พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า โรงหนัง สำนักงาน ห้องเครื่องต่างๆ
และห้องน้ำชาย-หญิง
- ชั้น ลอย แบ่งเป็น : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2000 KVA จำนวน 2 ชุด
- หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 1600 KVA จำนวน 2 ชุด
- เครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator) จำนวน 1 ชุด ขนาด 1000 KVA
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 5 ชุด
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบลิฟต์และบันไดเลื่อน : - ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด
- ลิฟต์รถเข็น จำนวน 2 ชุด
- ทางเลื่อนรถเข็น จำนวน 2 ชุด
- บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- Booster Pump
- เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

- | | |
|------------------------------------|--|
| 2. อาคารห้องเครื่องสูบน้ำขึ้นเตี้ย | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 268221 |
| | : อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี |
| | : ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 6.00 x 12.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 72.00 ตารางเมตร |
| | : ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก/หลังคาเมทัลชีท ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและเมทัลชีทบางส่วน ฝ้าเพดานเปิดโล่ง พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 3. บ่อคอนกรีตน้ำดี | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 268221 |
| | : อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี |
| | : ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 12.00 x 20.50 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 246.00 ตารางเมตร |
| | : ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 4. บ่อคอนกรีตน้ำเสีย | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 268221 |
| | : อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี |
| | : ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 12.00 x 30.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 360.00 ตารางเมตร |
| | : ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตขัดมัน |
| 5. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221 |
| | : อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี |
| 5.1 หลังที่ 1 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.00 x 24.00 เมตร/หลัง |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 96.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 5.2 หลังที่ 2 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.00 x 66.00 เมตร/หลัง |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 264.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 5.3 หลังที่ 3 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 32.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 256.00 ตารางเมตร |
| 5.4 หลังที่ 4 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 40.00 เมตร |
| (จำนวน 4 หลัง) | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,280.00 ตารางเมตร |
| 5.5 หลังที่ 5 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 70.00 เมตร |
| (จำนวน 5 หลัง) | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 2,800.00 ตารางเมตร |
| 5.6 หลังที่ 6 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 8.00 x 80.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 640.00 ตารางเมตร |

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย (ต่อ)

- | | | |
|-----------------------|---|--|
| 6. ถนนและลานคอนกรีต | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221
อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 35,781.00 ตารางเมตร
โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร |
| 7. รั้ว สูง 2.00 เมตร | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221
อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี
พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 898.00 เมตร
รั้วคอนกรีต |
| 8. ป้ายโครงการ | : | ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 96
อายุอาคาร ประมาณ 26 ปี
จำนวน 1 ชุด
โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร |

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- | | | |
|-----------------|---|--|
| 1) ประเภทเลขที่ | : | ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
: 62201/506 |
| อนุญาตให้ทำการ | : | บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
: ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด |
| เป็นอาคาร | : | ชนิด ค.ส.ล.และโครงสร้างเหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคาร สรรพสินค้า สำนักงาน พื้นที่ 28,066.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้า-ออก ของรถ จำนวน 1,395 คัน พื้นที่ 48,020.00 ตารางเมตร และ ท่อระบายน้ำ เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำ ความยาว 1,720 เมตร |
| ออกให้ ณ วันที่ | : | 10 พฤศจิกายน 2541 |
| 2) ประเภทเลขที่ | : | ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
: 15/2551 |
| อนุญาตให้ทำการ | : | บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
: ก่อสร้าง, ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221 เป็นที่ดิน ของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด |
| เป็นอาคาร | : | ถาวร ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชย์ สำนักงาน ห้องเย็น เบเกอรี่ ภัตตาคาร มหรสพ พื้นที่ 20,706.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้า-ออกของรถ พื้นที่ 5,644.00 ตารางเมตร |
| ออกให้ ณ วันที่ | : | 15 มกราคม 2551 |

- 3) ประเภทเลขที่ : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
: 247/2556
- อนุญาตให้ทำการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
: ดัดแปลงอาคาร (บางส่วน) ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 268221, 514 เป็นที่ดินของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
- เป็นอาคาร : คสล. 2 ชั้นและชั้นลอย จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า, พาณิชย
(ค้าปลีก-ค้าส่งสินค้า) ภัตตาคาร ห้องเย็น ห้องเก็บสินค้า และโรงมหรสพและ
ที่จอดรถยนต์
- ออกให้ ณ วันที่ : 26 สิงหาคม 2556
- 4) ประเภทเลขที่ : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
: 248/2556
- อนุญาตให้ทำการ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
: ก่อสร้าง, ดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 514 และ 268221 เป็นที่ดิน
ของ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
- เป็นอาคาร : ซุ้มโครงเหล็ก 1 ซุ้ม เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย
เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 6 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม
ที่จอดรถยนต์ โครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 12 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอด
จักรยานยนต์
- ออกให้ ณ วันที่ : 26 สิงหาคม 2556
- 5) ประเภทเลขที่ : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
: 52603
- รับรองให้ทำการ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
: ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่
62201/506 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2541
- เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. และโครงสร้างเหล็ก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคาร
สรรพสินค้าและสำนักงาน โดยมีที่จอดรถ กัลบรถ และทางเข้า-ออกของรถ
จำนวน 1,395 คัน
- ออกให้ ณ วันที่ : 8 กันยายน 2542

- 6) ประเภทเลขที่ : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
: 394/2551
- รับรองให้ทำการ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเต็ม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
: ก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตใน
ใบอนุญาต เลขที่ 15/2551 ลงวันที่ 15 มกราคม 2551
- เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม สำนักงาน,
ห้องเย็น เบเกอรี่ ภัตตาคาร มหรสพ
- ออกให้ ณ วันที่ : 25 กันยายน 2551
- หมายเหตุ : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 62201/506 ระบุอาคารก่อสร้างบนโฉนดที่ดิน
เลขที่ 514 38261 38262 38263 และ 38264 ปัจจุบันโฉนดที่ดินทั้ง 5 โฉนด
ดังกล่าวได้ทำการรวมโฉนดเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 514

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

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

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 III 7404-4, 7406-16, ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ (เมือง)						
จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	96	86	98	1	1	00.0
2	514	578	324	31	0	74.0
3	268221	577	33663	16	0	00.3
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				48	1	74.3
รวมเนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า				48	1	74.3

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิว
เจอร์ ซิตี

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : 1) ตัดสัญญาเช่าที่ดิน (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1
มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2573 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการ
กองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท
มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า)

(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

หมายเหตุ : ไม่พิจารณาเช่าที่พึงได้รับตามที่ได้กล่าวมาแล้ว

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

(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

หมายเหตุ

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2558

ผู้ให้เช่า	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดี ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพว เจอร์ ซิตี
ผู้เช่า	: บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด
ระยะเวลาเช่า	: มีกำหนด 15 ปี
วันเริ่มต้นสัญญา	: 1 มกราคม 2559
วันสิ้นสุดสัญญา	: 31 ธันวาคม 2573
เนื้อที่ดินเช่า	: 2-2-75.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,075.0 ตารางวา (4,300.00 ตารางเมตร)
ค่าเช่าที่ดิน	: รวมค่าเช่าทั้งสิ้น 166,378,886.04 บาท
หมายเหตุ	: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ไม่พิจารณารายได้ที่พึงได้รับจาก บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด (ผู้เช่า) ซึ่งมีสัญญาเช่าพื้นที่ Outdoor Plaza 4,300.00 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ เนื่องจากไม่มีการชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ 2562 เป็นต้นมา และเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ เมื่ออายุสัญญาเช่าหมดลง ในวันที่ 31 ธันวาคม 2573 ทางบริษัทฯ มีสมมติฐานพิจารณานำพื้นที่เช่า ดังกล่าวมาทำการปล่อยเช่าในอนาคตต่อไปเช่า

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับเดิม)

ผู้ให้เช่า	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิว เจอร์ ซิตี
ผู้เช่า	: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
ระยะเวลาเช่า	: มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)
วันเริ่มต้นสัญญา	: 13 มีนาคม 2555
พื้นที่เช่าตามสัญญา	: รายละเอียด
	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket 8,909
	พื้นที่ Food Court 1,668
	พื้นที่ Back Offices 369
	พื้นที่ Maintenance 933
	พื้นที่ Warehouse 2,990
ค่าเช่าตามสัญญา	: ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
2	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
3	1,223,168.00	181,804.00	1,404,972.00
4	1,345,485.00	199,984.00	1,545,469.00
5	1,345,485.00	199,984.00	1,545,469.00
6	1,345,485.00	199,984.00	1,545,469.00
7	1,480,033.00	219,982.00	1,700,015.00
8	1,480,033.00	219,982.00	1,700,015.00
9	1,480,033.00	219,982.00	1,700,015.00
10	1,628,037.00	241,981.00	1,870,018.00
11	1,628,037.00	241,981.00	1,870,018.00
12	1,628,037.00	241,981.00	1,870,018.00
13	1,790,840.00	266,179.00	2,057,019.00
14	1,790,840.00	266,179.00	2,057,019.00
15	1,790,840.00	266,179.00	2,057,019.00
16	1,969,924.00	292,797.00	2,262,721.00
17	1,969,924.00	292,797.00	2,262,721.00

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
18	1,969,924.00	292,797.00	2,262,721.00
19	2,166,917.00	322,076.00	2,488,993.00
20	2,166,917.00	322,076.00	2,488,993.00
21	2,166,917.00	322,076.00	2,488,993.00
22	2,383,608.00	354,284.00	2,737,892.00
23	2,383,608.00	354,284.00	2,737,892.00
24	2,383,608.00	354,284.00	2,737,892.00
25	2,621,969.00	389,712.00	3,011,681.00
26	2,621,969.00	389,712.00	3,011,681.00
27	2,621,969.00	389,712.00	3,011,681.00
28	2,884,166.00	428,684.00	3,312,850.00
29	2,884,166.00	428,684.00	3,312,850.00
30	2,884,166.00	428,684.00	3,312,850.00

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
2	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
3	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
4	2,018,227.00	299,976.00	2,318,203.00
5	2,018,227.00	299,976.00	2,318,203.00
6	2,018,227.00	299,976.00	2,318,203.00
7	2,220,050.00	329,974.00	2,550,024.00
8	2,220,050.00	329,974.00	2,550,024.00
9	2,220,050.00	329,974.00	2,550,024.00
10	2,442,055.00	362,971.00	2,805,026.00

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
17	1,773,352.00	251,546.00	2,024,898.00
18	1,773,352.00	251,546.00	2,024,898.00
19	1,950,687.00	276,700.00	2,227,387.00
20	1,950,687.00	276,700.00	2,227,387.00
21	1,950,687.00	276,700.00	2,227,387.00
22	2,145,756.00	304,370.00	2,450,126.00
23	2,145,756.00	304,370.00	2,450,126.00
24	2,145,756.00	304,370.00	2,450,126.00
25	2,360,331.00	334,807.00	2,695,138.00
26	2,360,331.00	334,807.00	2,695,138.00
27	2,360,331.00	334,807.00	2,695,138.00
28	2,596,365.00	368,288.00	2,964,653.00
29	2,596,365.00	368,288.00	2,964,653.00
30	2,596,365.00	368,288.00	2,964,653.00

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
2	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
3.1	1,834,752.00	272,706.00	2,107,458.00
	(14 มี.ค. 57 - 31 มี.ค. 57)		
3.2	1,651,668.00	234,285.00	1,885,953.00
	(1 เม.ย. 57 - 13 มี.ค. 58)		
4	1,816,835.00	257,714.00	2,074,549.00
5	1,816,835.00	257,714.00	2,074,549.00
6	1,816,835.00	257,714.00	2,074,549.00
7	1,998,518.00	283,485.00	2,282,003.00
8	1,998,518.00	283,485.00	2,282,003.00
9	1,998,518.00	283,485.00	2,282,003.00
10	2,198,370.00	311,834.00	2,510,204.00

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

(ต่ออายุครั้งแรก)

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

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี

วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,465,580	207,889	1,673,469
2	1,465,580	207,889	1,673,469
3	1,612,138	228,678	1,840,816
4	1,612,138	228,678	1,840,816
5	1,612,138	228,678	1,840,816
6	1,773,352	251,546	2,024,898
7	1,773,352	251,546	2,024,898
8	1,773,352	251,546	2,024,898
9	1,950,687	276,700	2,227,387
10	1,950,687	276,700	2,227,387

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,198,370	311,834	2,510,204
2	2,198,370	311,834	2,510,204
3	2,418,207	343,017	2,761,224
4	2,418,207	343,017	2,761,224
5	2,418,207	343,017	2,761,224
6	2,660,028	377,319	3,037,347
7	2,660,028	377,319	3,037,347
8	2,660,028	377,319	3,037,347
9	2,926,031	415,051	3,341,082
10	2,926,031	415,051	3,341,082

4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

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

4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	96	500.0	100,000	50,000,000
2	514	12,474.0	35,000	436,590,000
3	268221	6,400.3	35,000	224,010,500
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				710,600,500

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

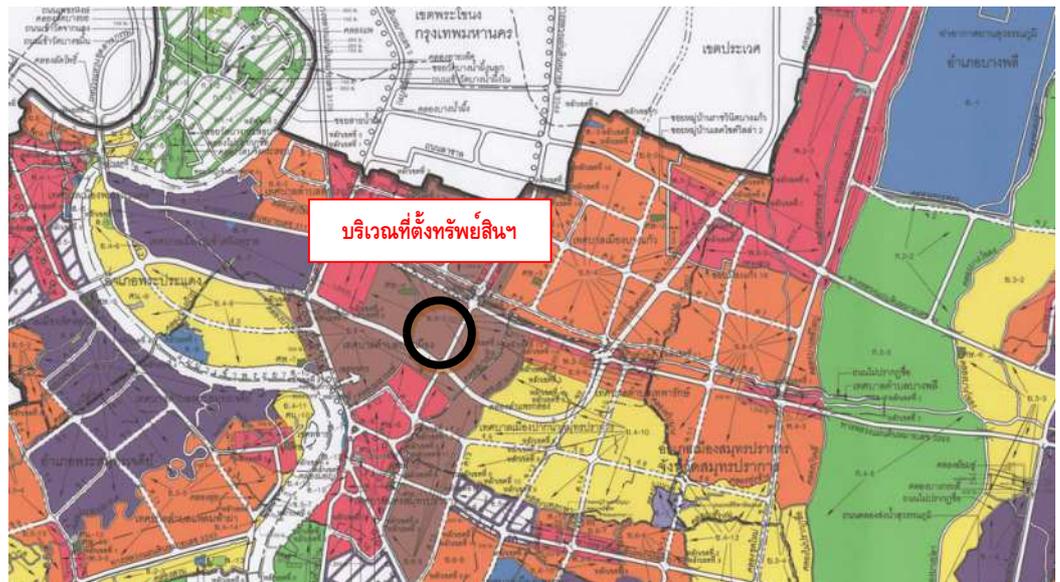
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์ มาร์เก็ตชั้นเดียว	57,975.00	9,650.00	559,458,750.00	26.00	42%	324,486,075.00
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ชั้นเดียว	72.00	5,350.00	385,200.00	26.00	42%	223,416.00
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	246.00	5,350.00	1,316,100.00	26.00	72%	368,508.00
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	360.00	5,350.00	1,926,000.00	26.00	72%	539,280.00
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	5,336.00	2,550.00	13,606,800.00	26.00	72%	3,809,904.00
6	ถนนและลานคอนกรีต	35,781.00	900.00	32,202,900.00	26.00	72%	9,016,812.00
7	รั้วสูง 2.00 เมตร	1,796.00	2,100.00	3,771,600.00	26.00	72%	1,056,048.00
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	253.00	7,950.00	532,650.00	26.00	72%	149,142.00
รวม		101,819.00		614,678,700.00			340,063,221.00

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามผังเมืองสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล (ย.8-3) ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นมาก



ที่ดินประเภท ย.8 เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัย สถาปนาราชการ การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการ และกิจการอื่นที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทและชนิดที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อบัญญัตินี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวม
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุสถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ฝูง จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (5) อาคารเพื่อให้นักแอดมิชชันอยู่อาศัย
- (6) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (7) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่

- (ก) โรงแรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 10,000 ตารางเมตรที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
 - (ข) โรงแรมที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - (ค) โรงแรมที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
 - (ง) โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
 - (จ) โรงแรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (8) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่
- (ก) โรงมหรสพที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันไม่เกิน 4,000 ตารางเมตรที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
 - (ข) โรงมหรสพที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - (ค) โรงมหรสพที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
 - (ง) โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
 - (จ) โรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (10) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 20,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16.00 เมตร
 - (ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - (ค) การประกอบพาณิชย์กรรมที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
 - (ง) การประกอบพาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
 - (จ) การประกอบพาณิชย์กรรมที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่
- (ก) สำนักงานเอกชนที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 20,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
 - (ข) สำนักงานเอกชนที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
 - (ค) สำนักงานเอกชนที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
 - (ง) สำนักงานเอกชนที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
 - (จ) สำนักงานเอกชนที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากเขตสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (12) สถานที่ขนส่งสัตว์หรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
- (13) กิจการคลังสินค้า กิจการไซโล และกิจการห้องเย็น ตามกฎหมายว่าด้วยคลังสินค้าไซโล และห้องเย็น
- (14) สถานที่เก็บหรือพักสินค้าหรือสิ่งของที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร
- (15) กิจการลานตู้คอนเทนเนอร์
- (16) ตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน เกิน 2,000 ตารางเมตร เว้นแต่

- (ก) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 4,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
- (ข) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
- (ค) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่
- (ง) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 200 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากรรมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา
- (จ) ตลาดที่มีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (17) สถานสงเคราะห์สัตว์
- (18) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (19) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล
- (20) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (21) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไป ดังต่อไปนี้
- (1) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 6 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่แปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 6 : 1
- (2) การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ที่เป็นโครงการพัฒนาหน่วยกิจการที่ได้วางแผนไว้ในแปลงที่ดินขนาดใหญ่ ที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากรรมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของแม่น้ำเจ้าพระยา และที่ตั้งอยู่ในระยะ 500 เมตร จากเขตสถานีรถไฟฟ้ามหานครให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหกจุดห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม
- (3) การใช้ประโยชน์ที่ดินนอกจากตาม (2) ให้มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละห้า ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมดินของแปลงที่ดินที่อาคารตั้งอยู่ต่อพื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้า และมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

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

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้อย่างสูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

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

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

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

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภคจากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าว เพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (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 สาขาสมุทรปราการ
ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,500.00
1.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,300.00 - 1,400.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 096-956-9966 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ
ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ประเภท : Department Store (ห้างสรรพสินค้า)



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00 - 20.00	1	1,200 - 2,500
2.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00 - 40.00	2	1,000 - 1,800

ที่มาของข้อมูล : โทร. 092-280-9145 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : แจส เออเบิร์น ศรีนครินทร์
ที่ตั้ง : ถนนศรีนครินทร์
ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	100.00	1	700.00
3.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	80.00	2	550.00

ที่มาของข้อมูล : โทร. 094-414-9989 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : เทสโก้โลตัส สาขาบางนา-ตราด
 ที่ตั้ง : ถนนเทพรัตน
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	25.00	1	1,600.00
4.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,400.00

ที่มาของข้อมูล โทร. 097-032-1970 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 550 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 พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ	ร้านค้า	15.00 - 20.00	1,300 - 1,500
2	โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ	ร้านค้า	15.00 - 35.00	1,000 - 2,500
3	แจส เออเบียร์น ครีนครินทร์	ร้านค้า	80.00-100.00	550 - 700
4	เทสโก้โลตัส สาขาบางนา-ตราด	ร้านค้า	20.00 - 25.00	1,400 - 1,600

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่า (Fix-rent / Shop)

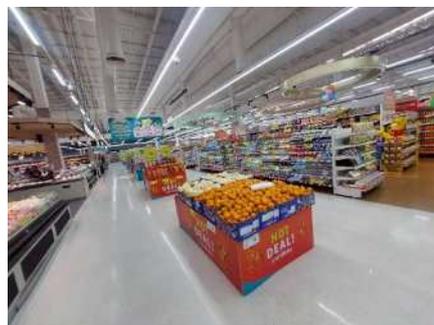
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	9 - 681.79	15.00	30.00	100.00
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	2	1
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,300	1,000	1,600
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,400	1,500
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปรุงจัดจากระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับปรุง	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,400	1,500
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่พิจารณาพิจารณา			
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		5% 60	5% 70	-5% (75)
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0% -	0% -	0% -
รูปแบบโครงการ	%		0% -	-5% (70)	0% -
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0% -	0% -	0% -
ชั้นที่ตั้ง	%		0% -	0% -	0% -
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0% -	0% -	0% -
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		5% 60	-5% (70)	-5% (75)
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0% -	0% -	0% -
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			10% 120	-5% (70)	-10% (150)
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับปรุง	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,200	1,400	1,500
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%	-5.00%	-10.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,320	1,330	1,350
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	275.00%	90.00%	95.00%	90.00%
ระดับความสำคัญข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	32.73%	34.55%	32.73%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,333	432	459	442
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		1,350	บาทต่อเดือน	

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 35,313.73 ตารางเมตร สามารถ สรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,020.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	492.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	933.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse) และส่วนเพิ่มเติม	2,391.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,433.00
พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,393.00
พื้นที่Mr.DIY	1,163.65
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Outdoor Shopping Plaza	4,300.00
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	8,178.77
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Outdoor	1,535.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	3,474.31
รวม	35,313.73



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ.(%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 01</u>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	11,836.00	11,836.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่ Food Court	1,433.00	1,433.00	100.00%	ตามสัญญา
<u>Anchor Tenant 02</u>				
- พื้นที่ The Outdoor Shopping Plaza	4,300.00	4,300.00	100.00%	451.88
<u>Anchor Tenant 03</u>				
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,393.00	3,393.00	100.00%	ตามงบฯ
- พื้นที่.DIY	1,163.65	1,163.65	100.00%	ตามงบฯ
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	8,178.77	6,622.41	81.0%	1,344.64
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	1,535.00	951.00	62.0%	522.44
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	3,474.31	3,188.31	100.0%	ตามงบฯ
Total	35,313.73	32,887.37	93.13%	

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

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

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	48,364,140	51,432,406	53,200,560	53,200,560	56,575,649	58,520,616
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	340.52	362.12	374.57	374.57	398.33	412.02
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	6,860,340.00	7,295,569.68	7,546,380.00	7,546,380.00	8,025,125.03	8,301,012.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	398.95	424.26	438.85	438.85	466.69	482.73
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7 (12 เดือน)	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	58,520,616	62,233,216	64,372,680	64,372,680	68,456,538	70,809,948
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	412.02	438.16	453.23	453.23	481.98	498.55
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	8,301,012.00	8,827,634.58	9,131,112.00	9,131,112.00	9,710,400.65	10,044,228.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	482.73	513.35	531.00	531.00	564.69	584.10
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 13 (12 เดือน)	ปีที่ 14 (12 เดือน)	ปีที่ 15 (12 เดือน)	ปีที่ 16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00	11,836.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	70,809,948	75,302,193	77,890,944	77,890,944	28,476,259	80,227,613
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	498.55	530.18	548.40	548.40	548.40	564.86
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00	1,433.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	10,044,228.00	10,681,443.23	11,048,652.00	11,048,652.00	4,039,292.13	11,380,103
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	584.10	621.16	642.51	642.51	642.51	661.79
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			

A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant 02) พื้นที่ The Outdoor Shopping Plaza

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 -16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-

A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant 03) Anchor Tenant - Major Cineplex (GP%)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 -16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)			ตามรายละเอียดสัญญาเช่า			
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)			ตามรายละเอียดสัญญาเช่า			

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 -16 (12 เดือน)	ปีที่ 17 (4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)			ตามรายละเอียดสัญญาเช่า			
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)			ตามรายละเอียดสัญญาเช่า			

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 - 17 (12 และ 4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	51,487.3:	21,758.12	7,051.40	247.70	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	74,187,250.!	33,876,062.56	12,968,782.44	473,050.76	-	-

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 - 17 (12 และ 4.39 เดือน)	Reversion (12 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	10,755.4!	2,280.00	832.05	-	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	6,709,909.9!	816,631.32	329,899.52	-	-	-

D) พื้นที่เช่าพื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 - 17 (12 และ 4.39 เดือน)	Reversion (12 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 (ปีที่ 1)	
A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)			
<u>Anchor Tenant 02</u>			
- พื้นที่ The Outdoor Shopping Plaza	451.88	450	บาท/ตารางเมตร/เดือน
<u>Anchor Tenant 03</u>			
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	56.70	60.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
- พื้นที่ Mr.DIY	190.00	190.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,345.00	1,350.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	522.00	520.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
D) พื้นที่เช่าคิดจกยอดขาย (GP%) / Shop	886.30	890.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 สิ้นสุดการคาดการณ์
A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 02</u>				
- พื้นที่ The Outdoor Shopping Plaza	-	3.00%	3.00%	3.00%
<u>Anchor Tenant 03</u>				
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	-	3.00%	3.00%	3.00%
- พื้นที่ Mr.DIY	-	3.00%	3.00%	3.00%
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	-	3.00%	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจกยอดขาย (GP%) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - สิ้นสุดการ คาดการณ์
A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)					
<u>Anchor Tenant 02</u>					
- พื้นที่ The Outdoor Shopping Plaza	-	ในปีที่ 1 - 5 สมมติฐานไม่มีการอัตราการครอบครองพื้นที่ ปีที่ 6 ประมาณการอัตราการเช่า 75% และปีที่ 7 ตลอดปีประมาณการ 90% เป็นเกณฑ์			
<u>Anchor Tenant 02</u>					
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	100%	100%	100%	100%	100%
- พื้นที่ Mr.DIY	100%	100%	100%	100%	100%
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	81%	90.0%	95.0%	95.0%	95.0%
C) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	62%	70.0%	80.0%	90.0%	90.0%
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	100%	100%	100%	100%	100%

หมายเหตุ : พื้นที่เช่า Outdoor Plaza อายุสัญญาเช่า 15 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึง 31 ธันวาคม 2573 หลังสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กับ บริษัท มั่นคง มั่นคั่ง พานิชย์ จำกัด ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปล่อยเช่าพื้นที่เช่าดังกล่าว เริ่มในปีที่ 6 โดยมีค่าเช่าคำนวณจากปีที่ 1 ของการประเมินมูลค่าเริ่มต้นที่ 450 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยมีอัตราการเติบโตในปีที่ 2 เป็นต้นที่ 3% ต่อปี โดยอัตราการเช่าในปี 6 ประมาณการที่ 75% และปีที่ 7 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ 90% เป็นเกณฑ์

รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary lease income)

รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 17.5% ของรายรับค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 คงที่ 3 ปี และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 3 เป็นต้นไป)

รายได้อื่น ๆ (Other income)

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 4.50% ของรายรับค่าเช่าและค่าบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1626-GL-1

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2022 – 2025

รายการ	Y 2022 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2024 (12 เดือน)	Y 2025 (8 เดือน)	Y 2025 (12 เดือน)	Average Y 2022-2025
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	(6,460,955)	(6,606,548)	(6,739,564)	(4,368,209)	(6,552,314)	(6,589,845)
Energy & Utilities	(8,030,728)	(8,061,434)	(11,232,057)	(10,980,830)	(16,471,246)	(10,948,866)
Cleaning and Security	(4,601,854)	(5,045,891)	(5,257,927)	(3,289,393)	(4,934,089)	(4,959,940)
Sale Promotion	(1,481,045)	(2,342,498)	(1,744,317)	(360,661)	(540,991)	(1,527,213)
Maintenance & Repair	(2,477,675)	(2,666,947)	(4,135,589)	(1,824,929)	(2,737,393)	(3,004,401)
Leasing Commission	(5,966,549)	(6,006,045)	(5,655,874)	(3,164,761)	(4,747,141)	(5,593,902)
Other expense	(1,171,736)	(1,140,879)	(11,689,706)	(564,444)	(846,666)	(3,712,247)
Total Operating Expenses	(30,190,541)	(31,870,242)	(46,455,034)	(24,553,226)	(36,829,840)	(36,336,414)

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

รายการ	Y 2022 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2024 (12 เดือน)	Y 2025 (8 เดือน)	Y 2025 (12 เดือน)	Average Y 2022-2025
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	(1,767,560)	(1,541,863)	(1,392,881)	(706,266)	(1,059,398)	(1,440,426)
Incentive Fee	(4,302,199)	(4,361,038)	(4,416,716)	(2,931,221)	(4,396,832)	(4,369,196)

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Y 2022 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2024 (12 เดือน)	Y 2025 (8 เดือน)	Y 2025 (12 เดือน)	Average Y 2022-2025
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน						
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%	2.5%	2.4%
Energy & Utilities	3.7%	3.6%	4.9%	7.5%	7.5%	4.9%
Cleaning and Security	2.1%	2.3%	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%
Sale Promotion	0.7%	1.1%	0.8%	0.2%	0.2%	0.7%
Maintenance & Repair	1.1%	1.2%	1.8%	1.2%	1.2%	1.4%
Leasing Commission	2.8%	2.8%	2.6%	2.3%	2.3%	2.6%
Other expense	0.4%	0.4%	4.1%	0.3%	0.3%	1.3%
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	0.6%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.5%
Incentive Fee	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%	1.8%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	4.90%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	5,033,000	บาท ปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 1
	2.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 2
	1.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 3
	0.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์) ในปีที่ 4 เป็นต้นไปตลอดระยะเวลาประมาณการ
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	2.60%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันที่ออกสัญญา)

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	1,091,000	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

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

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

- Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน 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 เป็นเกณฑ์ที่ร้อยละ 6.46 (%) สำหรับประเทศไทย
- ϵ : ความเสี่ยงเพิ่มเติมจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 0.50%

- การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

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

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

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ร้อยละ 20 (%) เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

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

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

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

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

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้เห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

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

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

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate)

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

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินงานเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ **3,682,000,000 บาท (สามพันหกกรวยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนศรีนครินทร์	5,029.0	เสนอขาย	200,000
2	ถนนศรีนครินทร์	3,600.0	เสนอขาย	160,000
3	ถนนเทพารักษ์	5,180.0	เสนอขาย	96,525
4	ถนนเทพารักษ์	2,751.0	ซื้อขายปี 2567	180,000
5	ถนนศรีนครินทร์	1,724.0	เสนอขาย	162,413
6	ถนนเทพารักษ์	7,653.4	เสนอขาย	150,000
7	ถนนเทพารักษ์	2,069.0	เสนอขาย	300,000

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

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนศรีนครินทร์	5,029.0	เสนอขาย	200,000
2	ถนนศรีนครินทร์	3,600.0	เสนอขาย	160,000
4	ถนนเทพารักษ์	2,751.0	ซื้อขายปี 2567	180,000
6	ถนนเทพารักษ์	7,653.4	เสนอขาย	150,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2, 4 และ 6 มาทำการวิเคราะห์ที่เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม แนวโน้มความเจริญในอนาคต และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเทียบที่ 3, 5 และข้อมูลเปรียบเทียบที่ 7 มีทำเลที่ตั้งบริเวณรถไฟฟ้ามีราคาค่อนข้างสูง จึงไม่นำมาทำการวิเคราะห์เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินแปลงเล็กในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคาซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์กรรม ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 130,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 2,518,659,000 บาท (สองพันห้าร้อยสิบแปดล้านหกแสนห้าหมื่นเก้าพันบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	48-1-74.3 ไร่	12-2-29.0	9-0-00.0	6-3-51.0	19-0-53.4
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	6,400.3	5,029.0	3,600.0	2,751.0	7,653.4
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	57.00	330.00	76.00	50.00	60.00
รูปร่างที่ดิน			หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
ผังเมือง		สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-2.00	0.00	0.00	0.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	200,000	160,000	-	150,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	142,000	150,000	-	145,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	180,000	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	ปี 2567	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	0%	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	180,000	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	142,000	150,000	180,000	145,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา					
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ข้อมูล 6	
ทำเลที่ตั้ง		0%	-	0%	-	0%
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	0%	-	0%
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		-10%	(14,200)	-5%	(7,500)	-13%
หน้ากว้างของที่ดิน		-5%	(7,100)	0%	-	-5%
ข้อบังคับตามกฎหมายและผังเมือง		0%	-	0%	-	0%
การใช้ประโยชน์สูงสุด		0%	-	0%	-	0%
สภาพคล่องในการซื้อขาย		5%	7,100	-10%	(15,000)	-10%
สภาพแวดล้อม		0%	-	0%	-	0%
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	0%	-	0%
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)		0%	2,250	0%	-	0%
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		-8%	(11,950)	-15%	(22,500)	-28%

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	142,000	150,000	180,000	145,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-8.42%	-15.00%	-28.00%	-10.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		130,050	127,500	129,600	130,500
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	338.58%	91.58%	85.00%	72.00%	90.00%
ระดับความสำคัญข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	27.05%	25.10%	21.27%	26.58%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	129,434	35,178	32,008	27,559	34,689
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ		130,000 บาท			

8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าตามสภาพ
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	1,399,262,000	853,549,820
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว	576,000	351,360
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	1,599,000	767,520
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	2,340,000	1,123,200
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	16,008,000	7,683,840
6	ถนนและลานคอนกรีต	53,671,500	25,762,320
7	รั้วสูง 2.00 เมตร	3,143,000	1,508,640
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,016,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด		1,480,799,500	892,762,700

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.3 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	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	1,399,262,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	1,399,262,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%	139,926,200
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	1,259,335,800
	หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)	1,259,340,000

8.2.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าที่ดิน	2,518,659,000 บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	892,762,700 บาท
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	3,411,421,700 บาท
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	3,411,420,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	3,682,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	3,411,420,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ไม่พิจารณารายได้ที่พึงได้รับจาก (ผู้เช่า) ซึ่งมีสัญญาเช่าพื้นที่ Outdoor Plaza 4,300 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ เนื่องจากไม่มีการชำระค่าเช่าตั้งแต่เดือนสิงหาคม พ.ศ 2562 เป็นต้นมา และเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ เมื่ออายุสัญญาเช่าหมดลงในวันที่ 31 ธันวาคม 2573 ทางบริษัทฯ มีสมมติฐานพิจารณาพื้นที่เช่าดังกล่าวมาทำการปล่อยเช่าในอนาคตต่อไป
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
- 3) เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงข้อมูลนิติบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างอิง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส ลีเทล 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 ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้รายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 3,682,000,000 บาท (สามพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....


(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

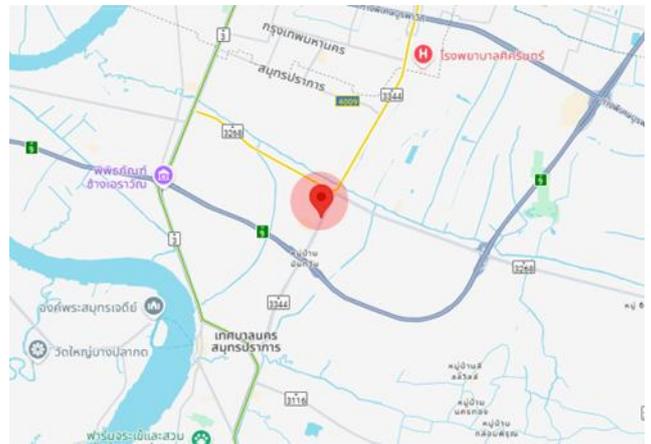
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภาพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายธนพนธ์ วีระศักดิ์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

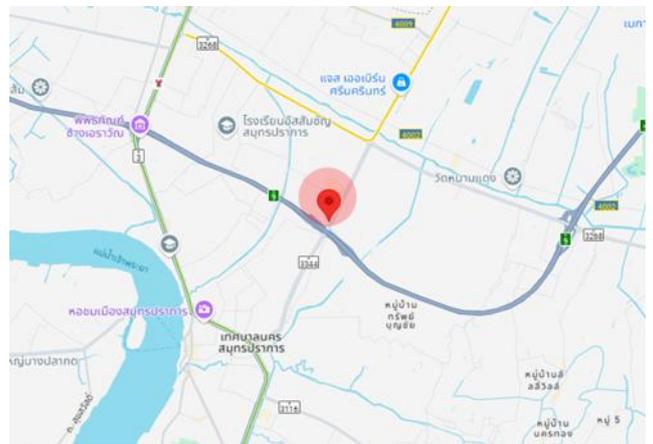
ข้อมูลเปรียบเทียบตลาดที่ 1



Ref.No.68-1-1626-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344)
เนื้อที่ดิน	:	12-2-29.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,029.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	:	13.622431 100.623777
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	:	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	:	ประมาณ 330.00 เมตร
สภาพที่ดิน	:	ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 1.00 - 2.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	:	ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 24 เมตร
สภาพแวดล้อม	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม
ผังเมือง	:	สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม
ราคาเสนอขาย	:	ตารางวาละ 200,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	:	กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	:	โทร. 064-416-1922 (คุณหมุ)
หมายเหตุ	:	อยู่ระหว่างเจรจาขายที่ดินบางส่วนด้านหลังเพื่อใช้เป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงหลัง

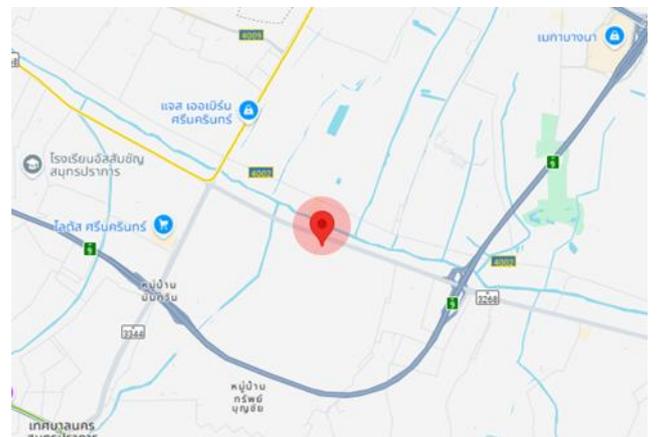
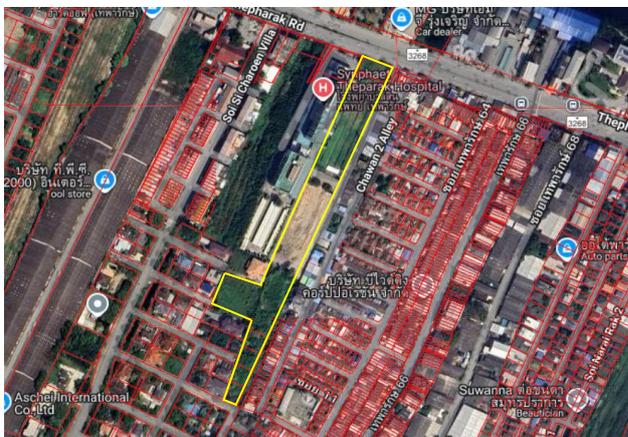
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 2



Ref.No.68-1-1626-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344)
เนื้อที่ดิน	: 9-0-0.0 ไร่ หรือเท่ากับ 3,600.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.615310 100.620042
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 76.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 24 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 160,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 086-342-5038 (ตัวแทนขาย)
หมายเหตุ	: -

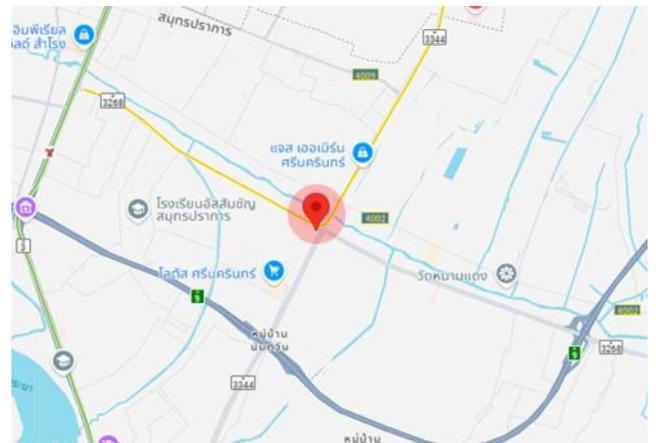
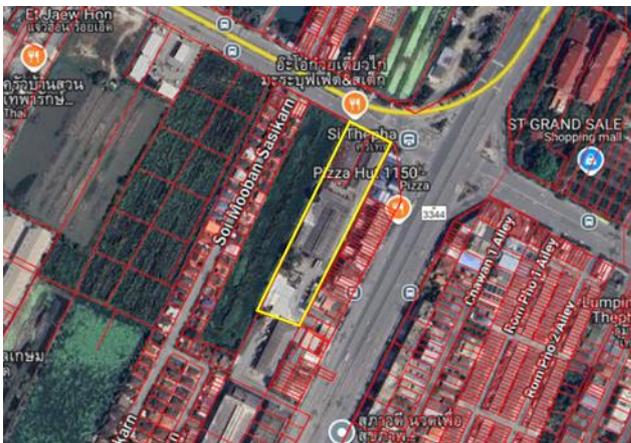
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 3



Ref.No.68-1-1626-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
เนื้อที่ดิน	: 12-3-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 5,180.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.619793 100.641737
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 37.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18 เมตร แนวเขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม
ผังเมือง	: สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก และสีส้มที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 96,525.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 089-693-5801 (คุณรัตนา)
หมายเหตุ	: เสนอขายรวมทั้งแปลง 500,000,000.- บาท

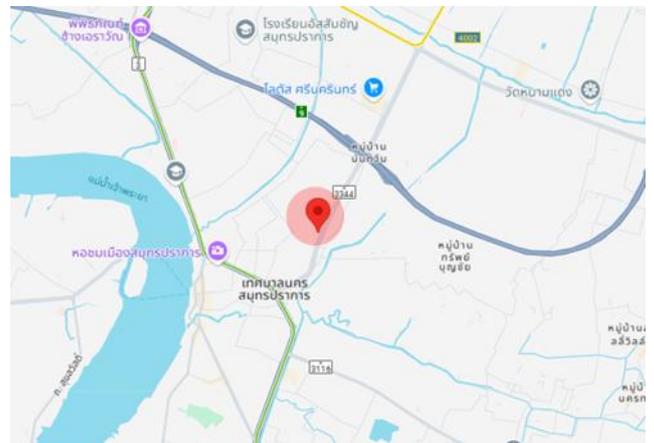
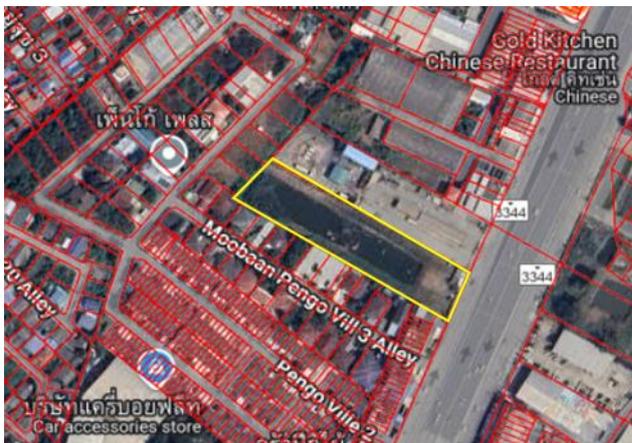
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 4



Ref.No.68-1-1626-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
เนื้อที่ดิน	: 6-3-51.0 ไร่ หรือเท่ากับ 2,751.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.627772 100.626052
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 50.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีนํ้าตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 180,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 084-320-5114 (คุณลินดา)
หมายเหตุ	: ชื่อ-ขายแล้วปี 2567

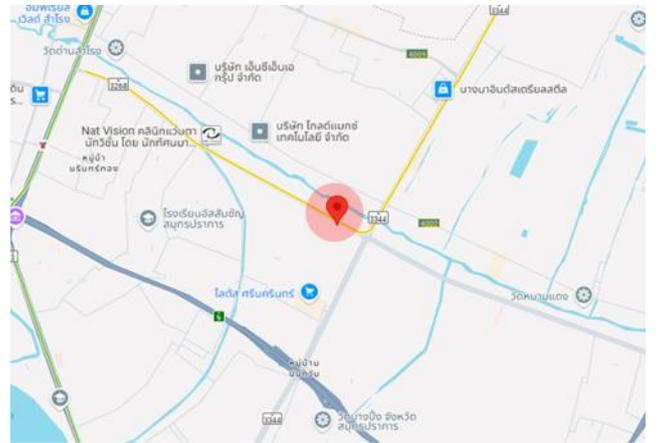
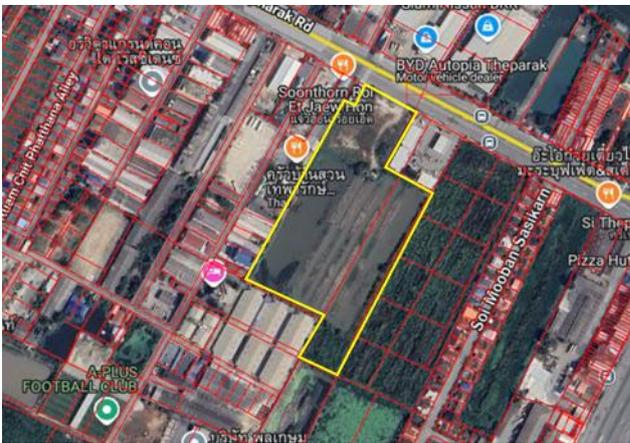
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 5



Ref.No.68-1-1626-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนศรีนครินทร์ (ทล.3344)
เนื้อที่ที่ดิน	: 4-1-24.0 ไร่ หรือเท่ากับ 1,724.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.603259 100.613156
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างตัดถนน	: ประมาณ 40.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 24 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 162,413.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 095-772-2993 (ตัวแทนขาย)
หมายเหตุ	: เสนอขายรวมแปลง 280,000,000 บาท

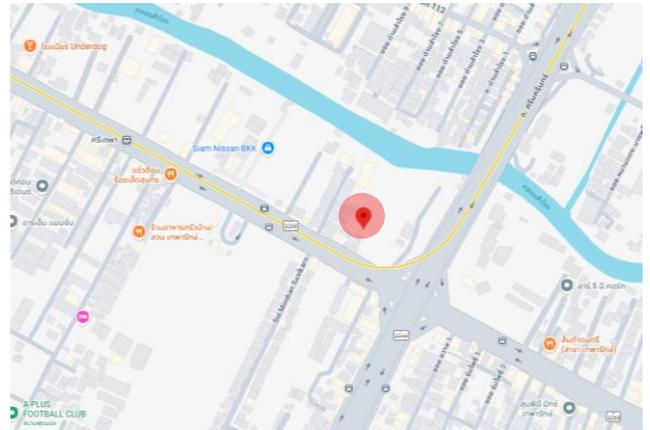
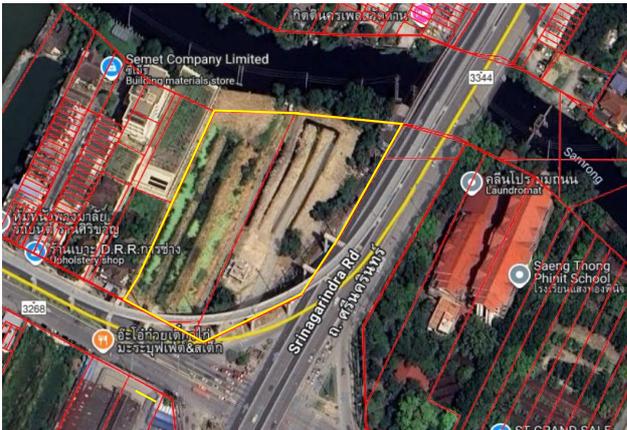
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 6



Ref.No.68-1-1626-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
เนื้อที่ดิน	: 19-0-53.4 ไร่ หรือเท่ากับ 7,653.4 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.629001 100.623691
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างตัดถนน	: ประมาณ 60.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีนํ้าตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 150,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 089-987-8493 (คุณพัสกรณ)
หมายเหตุ	: -

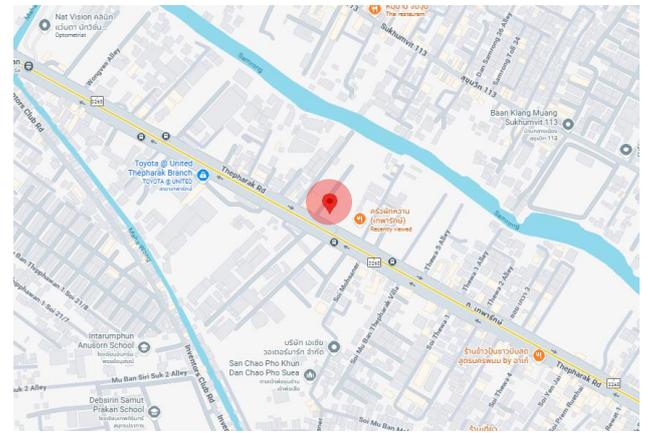
ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 7



Ref.No.68-1-1626-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนเทพารักษ์ (ทล.3268) บริเวณกิโลเมตรที่ 3+900 (แยกศรีเทพา)
เนื้อที่ดิน	: 9-0-75.4 ไร่ หรือเท่ากับ 3,675.4ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.628345, 100.626297
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 240.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สีนํ้าตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 130,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 064-942-3555 (Agent)
หมายเหตุ	: ที่ดินนี้มี 2 โฉนด สามารถแยกขายได้ แปลงที่ 1 เนื้อที่ 4-3-01.6 ไร่ และ แปลงที่ 2 เนื้อที่ 4-1-73.8 ไร่

ข้อมูลที่ดินเปรียบเทียบที่ 8



Ref.No.68-1-1626-GL-1

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนเทพารักษ์ (ทล.3268)
เนื้อที่ดิน	: 5-0-69.0 ไร่ หรือเท่ากับ 2,069.0 ตารางวา
ค่าพิกัด GPS	: 13.634198, 100.615220
ลักษณะรูปร่างแปลงที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	: ประมาณ 56.00 เมตร
สภาพที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย -0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สภาพถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 18 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ผังเมือง	: สี่น้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม
ราคาเสนอขาย	: ตารางวาละ 300,000.- บาท
วันที่ทราบข้อมูล	: กันยายน 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร. 089-894-9639 (คุณวิทย์)
หมายเหตุ	: -

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โลตัส โฮปเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์

วันที่ทำการประเมิน 1 พฤศจิกายน 2568

รายการ	อัตรา (%)	ปีที่ (จำนวนเดือน)	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	16.00	16.37	17.37
			(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)	(12.00 เดือน)
ก) ปรุรวมการรวมกัน																				
PART 1: Hypermarket & Food Court Income																				
- Lotus Hypermarket Lease Income		พื้นที่ 11,836.00 ตารางเมตร	48,364,140	51,432,406	53,200,560	53,200,560	56,575,649	58,520,616	58,520,616	62,233,216	64,372,680	64,372,680	68,456,538	70,809,948	70,809,948	75,302,193	77,890,944	77,890,944	28,476,259	80,227,613
- Food court Income		พื้นที่ 1,433.00 ตารางเมตร	6,860,340	7,295,570	7,546,380	7,546,380	8,025,125	8,301,012	8,301,012	8,827,635	9,131,112	9,131,112	9,710,401	10,044,228	10,044,228	10,681,443	11,048,652	11,048,652	4,039,292	11,380,103
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)			55,224,480	58,727,976	60,746,940	60,746,940	64,600,774	66,821,628	66,821,628	71,060,850	73,503,792	73,503,792	78,166,939	80,854,176	80,854,176	85,983,636	88,939,596	88,939,596	32,515,551	91,607,717
PART 2: Permanent Lease Income																				
2.1) Permanent Lease Income - Fixed																				
รวมรายได้จากพื้นที่เช่า Anchor Tenant - โคมปริ้นท์																				
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่า Anchor Tenant - Outdoor Plaza		พื้นที่ 4,300.00 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี) 51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	51,600.00	18,864.53	51,600.00
- พื้นที่เช่าทั้งหมด			(%) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ประมาณการอัตราค่าเช่า/ปี			(ตารางเมตร/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย			(ตารางเมตร/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตารางเมตร/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(ตารางเมตร/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			(บาท/ตารางเมตร/เดือน) 450.00	463.50	477.41	491.73	506.48	521.67	537.32	553.44	570.05	587.15	604.76	622.91	641.59	660.84	680.67	701.09	722.12	722.12
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			(% ต่อปี) 0.00	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Outdoor Plaza			(บาท/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			(บาท/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้จากพื้นที่เช่า Anchor Tenant - Outdoor Plaza			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร		พื้นที่ 8,178.77 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี) 98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	98,145.24	35,881.08	98,145.24
- พื้นที่เช่าทั้งหมด			(%) 90.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
- ประมาณการอัตราค่าเช่า/ปี			(ตารางเมตร/ปี) 88,330.72	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	34,087.03	93,237.98
- พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย			(ตารางเมตร/ปี) 51,487.32	21,758.12	7,051.40	247.70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตารางเมตร/ปี) 36,843.40	71,479.86	86,186.58	92,990.28	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	93,237.98	34,087.03	93,237.98
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(บาท/ตารางเมตร/เดือน) 1,350.00	1,390.50	1,432.22	1,475.18	1,519.44	1,565.02	1,611.97	1,660.33	1,710.14	1,761.44	1,814.29	1,868.72	1,924.78	1,982.52	2,042.00	2,103.26	2,166.35	2,166.35
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			(% ต่อปี) 0.00	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			(บาท/ปี) 74,187,251	33,876,063	12,968,782	473,051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent			(บาท/ปี) 49,738,590	99,392,745	123,437,708	137,177,533	141,669,224	145,919,300	150,296,879	154,805,786	159,449,959	164,233,458	169,160,462	174,235,276	179,462,334	184,846,204	190,391,590	196,103,338	73,844,558	201,986,438
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			(บาท/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี) 0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร			123,925,840	133,268,807	136,406,491	137,650,584	141,669,224	145,919,300	150,296,879	154,805,786	159,449,959	164,233,458	169,160,462	174,235,276	179,462,334	184,846,204	190,391,590	196,103,338	73,844,558	201,986,438
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร		พื้นที่ 1,535.00 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี) 18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	18,420.00	6,734.20	18,420.00
- พื้นที่เช่าทั้งหมด			(%) 70.0%	80.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%	90.0%
- ประมาณการอัตราค่าเช่า/ปี			(ตารางเมตร/ปี) 12,894.00	14,736.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	6,060.78	16,578.00
- พื้นที่ปล่อยเช่าเฉลี่ย			(ตารางเมตร/ปี) 10,755.45	2,280.00	832.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตารางเมตร/ปี) 2,138.55	12,456.00	15,745.95	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	16,578.00	6,060.78	16,578.00
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(บาท/ตารางเมตร/เดือน) 520.00	535.60	551.67	568.22	585.26	602.82	620.91	639.53	658.72	678.48	698.84	719.80	741.40	763.64	786.55	810.14	834.45	834.45
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			(% ต่อปี) 0.00	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			(บาท/ปี) 6,709,910	816,631	329,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร			(บาท/ปี) 1,112,046	6,671,434	8,686,537	9,419,919	9,702,516	9,993,592	10,293,399	10,602,201	10,920,267	11,247,876	11,585,312	11,932,871	12,290,857	12,659,583	13,039,370	13,430,552	5,057,401	13,833,468
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี) 7,821,956	7,488,065	9,016,436	9,419,919	9,702,516	9,993,592	10,293,399	10,602,201	10,920,267	11,247,876	11,585,312	11,932,871	12,290,857	12,659,583	13,039,370	13,430,552	5,057,401	13,833,468
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร			7,821,956	7,488,065	9,016,436	9,419,919	9,702,516	9,993,592	10,293,399	10,602,201	10,920,267	11,247,876	11,585,312	11,932,871	12,290,857	12,659,583	13,039,370	13,430,552	5,057,401	13,833,468
2.2) Permanent Lease Income - percentage rents																				
- Major Cnplex (GP)			(บาท/ปี) 2,442,960	2,516,249	2,591,376	2,669,488	2,749,573	2,832,060	2,917,022	3,004,533	3,094,669	3,187,500	3,283,134	3,381,628	3,483,077	3,587,569	3,695,196	3,806,052	1,433,205	3,920,234
- Mr. DY (GP)			(บาท/ปี) 2,653,122	2,732,716	2,814,697	2,899,138	2,986,112	3,075,696	3,167,966	3,263,005	3,360,896	3,461,722	3,565,574	3,672,541	3,782,718	3,896,199	4,013,085	4,133,478	1,556,500	4,257,482
- Other (GP)			(บาท/ปี) 37,105,631	38,218,800	39,365,364	40,546,325	41,762,714	43,015,596	44,306,064	45,635,246	47,004,303	48,414,432	49,866,865	51,362,871	52,903,757	54,490,870	56,125,596	57,809,364	21,768,660	59,543,645
Total Permanent Lease Income - percentage rents			42,201,713	43,467,764	44,771,797	46,114,951	47,498,400	48,923,352	50,391,052	51,902,784	53,459,867	55,063,663	56,715,573	58,417,040	60,169,551	61,974,638	63,833,877	65,748,893	24,758,365	67,721,360
Total Permanent Rental Income			173,949,509	184,224,636	190,194,724	193,185,454	198,870,139	202,525,002	205,934,636	210,267,875	214,537,826	218,742,147	222,887,920							

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 68-1-1626-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568

ลำดับ ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม - พื้นที่จอดรถภายในอาคาร	41,386.00 16,589.00	ตารางเมตร ตารางเมตร	29,000 12,000	1,200,194,000 199,068,000	26 ปี 26 ปี	39.0% 39.0%	468,075,660 77,636,520	732,118,340 121,431,480
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	57,975.00	ตารางเมตร		1,399,262,000				853,549,820
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	72.00	ตารางเมตร	8,000	576,000	26 ปี	39.0%	224,640	351,360
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)	72.00	ตารางเมตร		576,000				351,360
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี - พื้นที่ก่อสร้าง	246.00	ตารางเมตร	6,500	1,599,000	26 ปี	52.0%	831,480	767,520
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)	246.00	ตารางเมตร		1,599,000				767,520
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย - พื้นที่ก่อสร้าง	360.00	ตารางเมตร	6,500	2,340,000	26 ปี	52.0%	1,216,800	1,123,200
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)	360.00	ตารางเมตร		2,340,000				1,123,200
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
5.1	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1	96.00	ตารางเมตร	3,000	288,000	26 ปี	52.0%	149,760	138,240
5.2	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2	264.00	ตารางเมตร	3,000	792,000	26 ปี	52.0%	411,840	380,160
5.3	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	256.00	ตารางเมตร	3,000	768,000	26 ปี	52.0%	399,360	368,640
5.4	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 (จำนวน 4 หลัง)	1,280.00	ตารางเมตร	3,000	3,840,000	26 ปี	52.0%	1,996,800	1,843,200
5.5	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 (จำนวน 5 หลัง)	2,800.00	ตารางเมตร	3,000	8,400,000	26 ปี	52.0%	4,368,000	4,032,000
5.6	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6	640.00	ตารางเมตร	3,000	1,920,000	26 ปี	52.0%	998,400	921,600
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)	5,336.00	ตารางเมตร		16,008,000				7,683,840
6	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	35,781.00	ตารางเมตร	1,500	53,671,500	26 ปี	52.0%	27,909,180	25,762,320
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)	35,781.00	ตารางเมตร		53,671,500				25,762,320
7	รั้วสูง 2.00 เมตร - พื้นที่ก่อสร้างความยาว	898.00	เมตร	3,500	3,143,000	26 ปี	52.0%	1,634,360	1,508,640
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)	898.00	เมตร		3,143,000				1,508,640
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ (สูง 20.00 เมตร)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	26 ปี	52.0%	2,184,000	2,016,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (8)	1.00	ชุด		4,200,000				2,016,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					1,480,799,500			มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม	892,762,700

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาค่าหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้เข้าใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาหักค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ