

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

**สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร"
เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน (ทล.34)
ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี**



เสนอ

**ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้**

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-1638-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

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

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-1638-GL-1

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เนื้อที่รวม 45-1-35.6 ไร่ หรือเท่ากับ 18,135.60 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 21 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.97 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร" ตั้งอยู่ เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน (ทล.34) ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,502,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)**
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.97 ปี (13 ปี 11 เดือน 20 วัน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย
กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อกำหนดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม	4
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	7
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	12
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568.....	18
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	19
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	19
3.2 รายละเอียดที่ดิน	20
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	22
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	27
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	27
4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ).....	28
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร	30
4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน.....	34
4.5 ราคาประเมินของทางราชการ.....	35
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	36
5.1 ผังเมือง	36
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	61
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	62
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	62
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	62
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	62

ภาคผนวก

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

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร"
เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเพชรตัด (ทล.34) ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี
จังหวัดชลบุรี
- พิกัด GPS : LAT: 13.426810 LON: 101.004542
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เนื้อที่รวม 45-1-35.6 ไร่ หรือเท่ากับ 18,135.60 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 21 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่า คงเหลือ 13.97 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 6 รายการ
- สาธารณูปโภค : ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน/ผู้ให้เช่า : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท
- ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 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)
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พ.ศ. 2562 และฉบับแก้ไข พ.ศ. 2565 (ฉบับที่ 3) กำหนดให้อยู่ในเขต พื้นที่สีม่วง (บริเวณหมายเลข ขอ. - 5) ประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อ กิจการ อุตสาหกรรม

- ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข :
1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
 2. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างถึง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
 - อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างถึงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างถึงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 1 พฤศจิกายน 2568
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,502,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)
- ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.97 ปี 13 ปี 11 เดือน 20 วัน

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เนื้อที่รวม 45-1-35.6 ไร่ หรือเท่ากับ 18,135.60 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 21 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.97 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเพชรตัด (ทล.34) ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2568

2.2 การเข้าออก

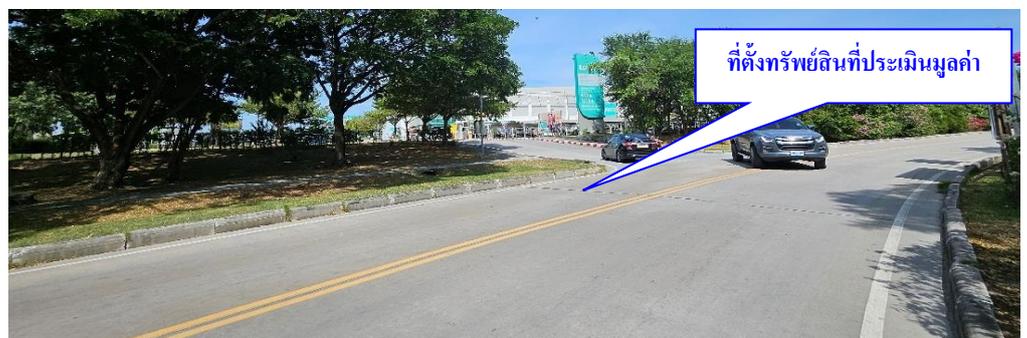
- ◆ ถนนสายหลักและผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนเทพรัตน (ทล.34) ผิวการจราจรเป็นถนนลาดยางขนาด 11 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 80.00 เมตรพร้อมทางเดินทางและท่อระบายน้ำ สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์
- ◆ ถนนสายรอง : ได้แก่ ถนนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีตขนาด 6 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 15.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 36.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล
- ◆ ถนนผ่านด้านหลังทรัพย์สิน : ได้แก่ ซอยพิศสุวรรณ ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 20.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางส่วนบุคคล



สภาพถนนเทพรัตน (ทล.34) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ แยกเข้าซอยพิศสุวรรณ



ซอยพิศสุวรรณ บริเวณผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัย และนิคมอุตสาหกรรม การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของโรงแรม ตลาด ร้านอาหาร บั๊มน้ำมัน ซูเปอร์มาร์เก็ต และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการี่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะรูปแบบของอาคารชุดพักอาศัย บ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง โครงการหมู่บ้านจัดสรร ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จะอยู่ในลักษณะนิคมอุตสาหกรรม โดยจะตั้งอยู่บริเวณริมถนนเพชรตัด (ทล.34) และในซอยแยกย่อยต่างๆ โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี เมืองอุตสาหกรรมทองโกรว์ ตลาดนินจาอมตะ โรงแรมนิโก้ อมตะซิตี้ ชลบุรี โรงแรมเจแอนด์วอลดอร์ค คอนโดเดอะทรัสต์ อมตะ-ชลบุรี และมหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี สนามกอล์ฟ อมตะสปริงคันทรีคลับ เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้ ได้แก่

1) โครงการรถไฟความเร็วสูง

โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินเป็นโครงการที่ใช้โครงสร้างและแนวเส้นทางการเดินทางเดิมของระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแอร์พอร์ตลิงก์ (Airport Rail Link) ที่เปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน โดยจะก่อสร้างทางรถไฟขนาด 1.435 เมตร (Standard Gauge) ส่วนต่อขยาย 2 ช่วงจากสถานีพญาไท ไปยังสนามบินดอนเมือง และจากสถานีลาดกระบัง ไปยังสนามบินอู่ตะเภา พร้อมเชื่อมเข้าออกสนามบินโดยใช้เขตทางเดิมของการรถไฟฯ เป็นส่วนใหญ่ รวมระยะทาง 220 กม. มีผู้เดินรถรายเดียวกัน ซึ่งรถไฟความเร็วสูงมีความเร็วสูงสุด 250 กิโลเมตร/ชั่วโมง (สำหรับการเดินทางระหว่างเมือง คือ สถานีสุวรรณภูมิ ถึง สถานีอู่ตะเภา) และความเร็วสูงสุด 160 กิโลเมตร/ชั่วโมง (สำหรับการเดินทางในเมือง คือ สถานีดอนเมือง ถึง สถานีสุวรรณภูมิ) ประกอบไปด้วยสถานีรถไฟความเร็วสูงจำนวน 9 สถานี ได้แก่ สถานีดอนเมือง สถานีบางซื่อ สถานีมีนกะสัน สถานีสุวรรณภูมิ สถานีชะเขวเร้า สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพญา และสถานีอู่ตะเภา

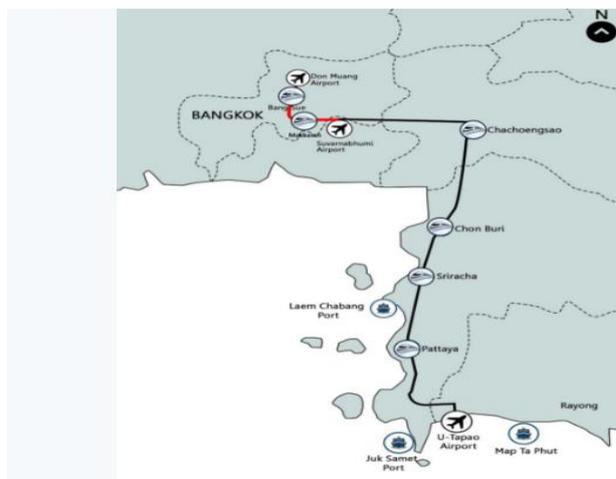
โครงสร้างทางวิ่งของโครงการ ประกอบไปด้วย ทางวิ่งโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงก์ปัจจุบัน (ARL) ระยะทางประมาณ 29 กิโลเมตร และทางวิ่งที่ต้องก่อสร้างใหม่ประมาณ 191 กิโลเมตร โดยเบื้องต้นจำแนกลักษณะรูปแบบโครงสร้างทางวิ่งทั้งโครงการเป็น 3 ประเภท ได้แก่

- 1) ทางวิ่งยกระดับระยะทางประมาณ 181 กิโลเมตร
 - 2) ทางวิ่งระดับดินระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร และ 3) ทางวิ่งใต้ดินระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร
- การพัฒนาพื้นที่เพื่อสนับสนุนบริการรถไฟในพื้นที่มีกักกันของ รพท. ประมาณ 150 ไร่ ต้องเป็นการพัฒนา ร่วมไปกับการพัฒนารถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด ในการสนับสนุน บริการรถไฟและบริการผู้โดยสาร รวมทั้งพื้นที่โดยรอบสถานีศรีราชา ประมาณ 25 ไร่ ซึ่งสามารถนำมาพัฒนาเชิงพาณิชย์ร่วมกับโครงการได้ทันที



ที่ตั้งโครงการ แนวเส้นทางโครงการผ่านพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพมหานคร จ.สมุทรปราการ จ.ฉะเชิงเทรา จ.ชลบุรี และจ.ระยอง ใช้แนวเส้นทางระบบขนส่งมวลชนทางรางของโครงการเดิมและมีการออกแบบใหม่เฉพาะบริเวณเชื่อมต่อเข้าสนามบินสุวรรณภูมิ (ขาออก) และสนามบินอู่ตะเภา (ขาเข้า) โดยแนวเส้นทางโครงการประกอบด้วย 3 โครงการ คือ

1. โครงการระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง
2. โครงการระบบรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ ส่วนต่อขยาย ช่วงดอนเมือง-บางซื่อ-พญาไท
3. โครงการรถไฟความเร็วสูง สายกรุงเทพ-ระยอง



แนวเส้นทางโครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบิน โดยให้เอกชนเข้าร่วมทุน

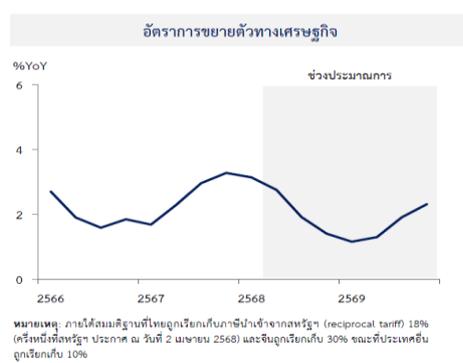
2) การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor) หรืออีอีซี

ในพื้นที่ 3 จังหวัดภาคตะวันออกได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ได้มีการประกาศเขตส่งเสริมใน 5 พื้นที่ ประกอบด้วยเขตส่งเสริมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก: เมืองการบินภาคตะวันออก(Special EEC Zone: Eastern Airport City ตั้งอยู่บนพื้นที่ 6,500 ไร่ บริเวณสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา เพื่อยกระดับสนามบินอู่ตะเภาให้เป็นศูนย์กลางการบิน เพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารในอีก 5 ปีข้างหน้า ที่คาดว่าจะมีมากถึง 15 ล้านคน/ปี และจะเพิ่มความสามารถในการรองรับเป็น 35 ล้านคน/ปี ในอีก 10 ปี และ 60 ล้านคน/ปี ในอีก 15 ปี ข้างหน้า เขตส่งเสริมนวัตกรรมระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor of Innovation: EECi) ตั้งอยู่ในบริเวณวังจันทร์วัลเลย์ จ.ระยอง พื้นที่ 3,000 ไร่ และบริเวณอุทยานรังสรรค์นวัตกรรมอวกาศ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี ครอบคลุมพื้นที่ 120 ไร่ เพื่อยกระดับอุตสาหกรรมและชุมชนด้วยการพัฒนาวิจัยและนวัตกรรม เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมและนวัตกรรมดิจิทัล (Digital ParkThailand: EECd) ตั้งอยู่ที่ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี บนพื้นที่ 709 ไร่ เพื่อขยายและปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานด้านดิจิทัลรองรับการเป็นศูนย์กลางข้อมูล (Data Hub) ของอาเซียน นิคมอุตสาหกรรม Smart Park อยู่ที่จ.ระยอง ครอบคลุมพื้นที่ 1,466 ไร่ นิคมอุตสาหกรรมเหมราช อีสเทิร์นซีบอร์ด 4 อยู่ที่ จ.ระยอง ครอบคลุมพื้นที่ 1,900 ไร่

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



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

หมายเหตุ: * ชัดเจนแจ้ง

ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และประมาณการโดย ธพท.

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2568 ณ เดือนกรกฎาคม 2568



การบริโภค	การนำเข้า
การบริโภคภาคเอกชน	2567 2568f
การบริโภคภาครัฐ	การส่งออกสินค้าและบริการ
การลงทุน	ปริมาณนำเข้าสินค้าและบริการ
การลงทุนภาคเอกชน	ดุลการค้า (พันล้านดอลลาร์)
การลงทุนภาครัฐ	มูลค่าสินค้าส่งออกในรูป USD
อัตราเงินเฟ้อ	มูลค่าสินค้านำเข้าในรูป USD
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์)
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	

หมายเหตุ: ข้อมูลเศรษฐกิจมหภาคเบื้องต้น (Real time) 2568f คือ การประมาณการเศรษฐกิจเบื้องต้น ณ เดือนกรกฎาคม 2568 USD term ข้อมูล ณ วันที่ 10/7/2568

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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

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

ที่มา : สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง

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



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

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

* ข้อมูลจริง

ที่มา: กรมศุลกากร และกระทรวงพาณิชย์ คำนวณและประมาณการโดย ธปท.

การท่องเที่ยว : ภาคการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับลดลงกว่าที่เคยประเมินไว้ โดยเฉพาะกลุ่มตลาดระยะไกลจากความกังวลด้านความปลอดภัยขณะที่กลุ่มตลาดระยะไกลที่มีค่าใช้จ่ายต่อทริปสูงยังขยายตัวได้ ซึ่งมีส่วนช่วยพยุงแนวโน้มรายรับนักท่องเที่ยวต่างชาติโดยรวม โดยกลุ่มศักยภาพประกอบด้วยนักท่องเที่ยว Long-haul จากยุโรป เช่น รัสเซีย อังกฤษ เยอรมัน รวมถึงตะวันออกกลางและออสเตรเลีย (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 แต่การฟื้นความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยยังต้องใช้เวลายาว ขณะที่กลุ่ม short haul ถูกกดดันจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ
- มองไปข้างหน้า แนวโน้มการท่องเที่ยวยังเติบโตได้จากกลุ่มตลาดระยะไกลเป็นหลัก โดยมีการเพิ่มเส้นทางการบินและขยายตลาดในกลุ่มนักท่องเที่ยวตะวันออกกลางและยุโรปซึ่งเป็นกลุ่มที่ใช้จ่ายสูงกว่าค่าเฉลี่ย ซึ่งคาดว่าจะช่วยชดเชยรายได้ที่ลดลงจากนักท่องเที่ยวตลาดระยะไกลได้พอสมควร

ภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวดีในช่วงที่ผ่านมา ปัจจุบันกำลังเผชิญกับความท้าทายรอบด้าน จากปัจจัยทางเศรษฐกิจของโลก ความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัย พฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลง และการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น มองไปข้างหน้า การยกระดับความสามารถในการท่องเที่ยวของไทย โดยเฉพาะการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานของภาคการท่องเที่ยว จึงเป็นโจทย์สำคัญที่ไม่ควรมองข้าม

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

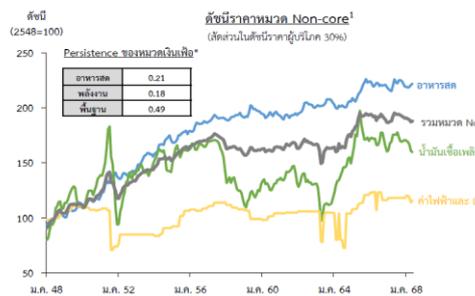
หมายเหตุ: * ข้อมูลจริงซึ่งมีการปรับปรุงข้อมูลย้อนหลัง

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



ราคาลงงานและอาหารสดมีความยืดหยุ่นต่ำ (low persistence) สามารถเปลี่ยนแปลงขึ้นลงได้เร็ว ทำให้ผลของ shock ต่อราคาไม่ค้างอยู่นาน



เมื่อพิจารณาหมวดเงินเพื่อพื้นฐาน (หมวด Core) พบว่าราคาสินค้าบางประเภทที่ครัวเรือนบริโภคเป็นประจำยังปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง



ที่มา: กระทรวงพาณิชย์ คำนวณโดย ธปท.

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

ประมาณการอัตราเงินเฟ้อ

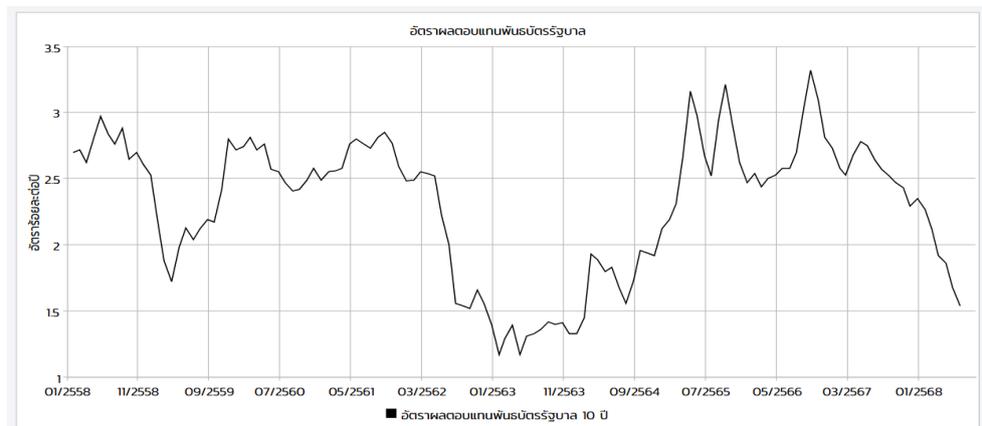
% YoY	2567*	2568	2569
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	0.4	0.5	0.8
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	0.6	1.0	0.9
อัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงาน	0.1	-3.2	-1.3
อัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสด	0.1	1.2	1.6

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. มีโอกาสปรับลดลงอีก 1 ครั้งในช่วงครึ่งหลังของปี เนื่องจากเศรษฐกิจไทยอาจเผชิญกับความเสี่ยงที่เศรษฐกิจจะโตต่ำกว่าคาดจากผลกระทบต่อสงครามการค้าที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าหลักของไทยอย่างเงินและสหรัฐฯ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมในประเทศเผชิญกับความกดดันจากปัญหาเชิงโครงสร้าง ภาวะการแข่งขันสูง และข้อจำกัดด้านกำลังซื้อของตลาดในประเทศ สำหรับปัจจัยที่ต้องติดตามจะอยู่ที่แนวโน้มการออกพันธบัตรรัฐบาลในระยะข้างหน้า ซึ่งอาจทำให้อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นในช่วงตามสัญญาณความต้องการกู้เงินของภาครัฐเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจที่อาจเทียบเท่ากับช่วงกระตุ้นเศรษฐกิจหลังโควิด-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 และคาดว่า จะเติบโตราวร้อยละ 4.6 ในปี 2568 ซึ่งธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในไทย (Modern trade) จำเป็นต้องปรับตัวเพื่อรับมือกับแนวโน้มการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากช่องทางออนไลน์ รวมทั้งความท้าทายจากการปรับกลยุทธ์การเติบโตให้สอดคล้องกับเทรนด์ ESG กลุ่มธุรกิจ Modern trade ต้องปรับตัวท่ามกลางการแข่งขันจากร้านค้าออนไลน์ รวมทั้งต้นทุนสินค้า และการดำเนินงานที่สูงขึ้น ซึ่งธุรกิจ Modern trade ประกอบไปด้วยผู้เล่นหลากหลายประเภท ทั้งกลุ่ม Modern grocery / ร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ และร้านขายสินค้าเฉพาะทางต่าง ๆ โดยพบว่ากลุ่ม Modern grocery มีบทบาทมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และทยอยเข้ามาแทนที่กลุ่ม Traditional grocery มากขึ้น ซึ่งผู้เล่นกลุ่มนี้ประกอบไปด้วย ไฮเปอร์มาร์เก็ต / ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ

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

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

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

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

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

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

ทั้งนี้ ในภาวะที่เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้ผู้บริโภคยังคงระมัดระวังการใช้จ่าย แม้จะเป็นสินค้าที่จำเป็นก็ตาม ผู้ประกอบการจึงอาจพิจารณาใช้กลยุทธ์การตลาดสำหรับผู้บริโภคที่เน้นการใช้จ่ายแบบประหยัด และควรมุ่งเน้นไปที่การนำเสนอสินค้าของแบรนด์ตัวเองที่แม้คุณภาพอาจจะด้อยกว่า แต่ตอบโจทย์ความคุ้มค่าของเงินมากขึ้น

กลุ่มธุรกิจขายปลีกสินค้าที่เกี่ยวกับสุขภาพและความงาม เป็นอีกหนึ่งกลุ่มธุรกิจที่สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีแรงสนับสนุนจากแนวโน้มการดูแลสุขภาพ และการแพทย์เชิงป้องกันที่ได้รับความนิยมจากผู้บริโภคมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยพบว่าผู้เล่นรายใหญ่มีการเปิดสาขาใหม่ รวมถึงขยายช่องทางการจำหน่ายสินค้าออนไลน์มากขึ้น

ส่วนกลุ่มห้างสรรพสินค้า เป็นกลุ่มธุรกิจค้าปลีกที่มีแนวโน้มเผชิญกับความท้าทายสูงกว่ากลุ่มอื่น ๆ ทั้งความเสี่ยงด้าน อุปสงค์จากกำลังซื้อที่เปราะบาง 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 ก็น้อยขึ้น แต่ในปี 2568 สองสิ่งนี้จะกลายเป็นเครื่องมือสำคัญที่ช่วยให้ธุรกิจค้าปลีกสามารถมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า ผ่านการวิเคราะห์พฤติกรรม การซื้อ ความชอบ และความต้องการของลูกค้าแต่ละรายอย่างแม่นยำ ทำให้สามารถนำเสนอสินค้าและบริการที่ตรงใจลูกค้าได้มากยิ่งขึ้นนอกจากนี้ AI ยังช่วยในการจัดสต็อกสินค้าให้มีประสิทธิภาพ โดยสามารถคาดการณ์ความต้องการของตลาดและปรับปริมาณสินค้าให้เหมาะสม ลดปัญหาสินค้าขาด หรือ ล้นสต็อก ซึ่งจะช่วยลดต้นทุนและเพิ่มกำไรให้กับธุรกิจได้

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

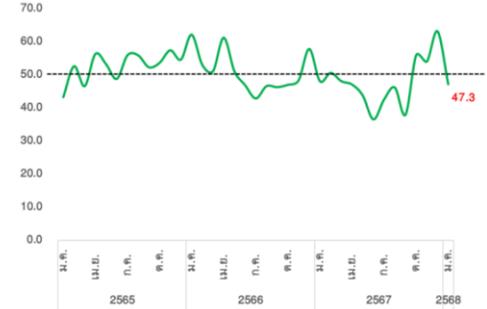
ที่มา : <https://www.bangkokbiznews.com/business>

จากยอดขายของธุรกิจค้าปลีกปี 2567 มีมูลค่าราว 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

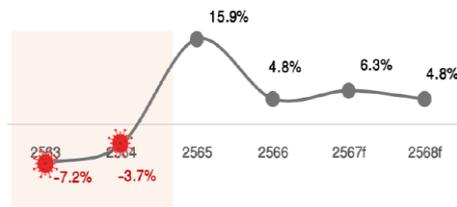
การเติบโตของยอดขายสินค้าอุปโภคบริโภคยังคงมีความไม่แน่นอน สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (Retail Sale Index: RSI) เดือนมกราคม 68 ปรับลดลงมาอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 50 หลังจากที่ขยับขึ้นไปเกินที่ระดับ 50 ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปีที่แล้ว ส่วนหนึ่งเป็นเพราะผู้บริโภคชะลอการใช้จ่ายลงจากช่วงปลายปีที่เป็นเทศกาลปีใหม่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

รายละเอียดมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่สำคัญของภาครัฐ



ที่มา: รวบรวมโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

อัตราการขยายตัวของค้าปลีก Modern Trade



ดัชนีรายได้ผู้ประกอบการค้าปลีกแต่ละ Segment



ที่มา: DBD, SET รวบรวมและประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย

- **กลุ่มที่ดีขึ้นกว่าช่วงโควิด :** ร้านสะดวกซื้อ ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซูเปอร์มาร์เก็ต เนื่องจากเน้นจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภคที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน
 - **กลุ่มที่ทยอยฟื้นตัวแต่ยังไม่กลับไปเท่ากับช่วงก่อนโควิด :** ร้านขายปลีกเสื้อผ้า/รองเท้า ร้านขายปลีกเฟอร์นิเจอร์ และห้างสรรพสินค้า เนื่องจากจำหน่ายสินค้าฟุ่มเฟือย หรือสินค้าที่ผู้บริโภคสามารถเลื่อนการตัดสินใจซื้อไปธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ฟื้นตัวต่อเนื่องหลังโควิด โดยปี 2567 เติบโตร้อยละ 5.0 และคาดว่าปี 2568 ขยายตัวราวร้อยละ 4.6 ได้แรงหนุนจากมาตรการรัฐ ค่าแรงขั้นต่ำ และการท่องเที่ยว แต่ยังมีเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากออนไลน์และต้นทุนสูงขึ้น โครงสร้างตลาดเปลี่ยนไปสู่กลุ่ม Modern grocery ที่แทนที่ร้านดั้งเดิม ขณะที่ห้างสรรพสินค้า แฟชั่น และสินค้าเฉพาะทางยังเติบโตแต่มีความเสี่ยงจากกำลังซื้อที่เปราะบางและคู่แข่งต่างชาติ การค้าออนไลน์ และ Social commerce ขยายตัวรวดเร็ว คาดครองสัดส่วนร้อยละ 25.0 ของค้าปลีกปี 2568 ทำให้ผู้ประกอบการต้องเร่งปรับกลยุทธ์ Omni-channel และใช้เทคโนโลยีใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและตอบโจทย์ผู้บริโภคความยั่งยืน (ESG) จะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความต่างและเสริมศักยภาพการแข่งขันในระยะต่อไป
- อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังเผชิญข้อจำกัดจากหนี้ครัวเรือนที่สูง กำลังซื้อที่ยังฟื้นไม่เต็มที่ และภาวะต้นทุนที่กดดันแต่ในภาพรวม Modern Trade ยังคงเป็นธุรกิจที่เติบโตได้ต่อเนื่อง โดยคาดว่าปี 2569 จะขยายตัวทรงตัวถึงดีขึ้นเล็กน้อย หากสามารถปรับกลยุทธ์ตอบโจทย์ผู้บริโภคทั้งด้านความคุ้มค่า ความสะดวกสบาย และความยั่งยืน (ESG) ได้สำเร็จ

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2568

ตลาดค้าปลีกไทยคาดว่าจะโตที่ประมาณ 3.7% ในปี 2569 จากในปี 2568 ที่คาดว่าจะเติบโตประมาณ 3.9% ซึ่งถือว่าเป็นอัตราการเติบโตที่ชะลอลงเล็กน้อย 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 ยังมีแนวโน้มได้รับผลกระทบจากตลาดอาหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่ซบเซาต่อเนื่อง ขณะที่ตลาด E-commerce ยังคงเติบโตได้ดี แม้การเติบโตจะไม่รุนแรงเท่ากับช่วงโรคระบาด โดยมีปัจจัยหนุนจากพฤติกรรมที่ผู้บริโภคหันมาความสะดวกสบาย ในขณะที่ร้านค้าต่าง ๆ ก็มีทางเลือกให้ลูกค้าสำหรับการซื้อทั้งที่หน้าร้านและช่องทางออนไลน์ รวมถึงผู้ประกอบการรายย่อยที่หันมาขายออนไลน์มากกว่าหน้าร้าน โดยคาดว่าจะสัดส่วนยอดขายจาก 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

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เนื้อที่รวม 45-1-35.6 ไร่ หรือเท่ากับ 18,135.60 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า การเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 21 ตุลาคม 2552 ถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.97 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 6 รายการ ได้แก่

- พื้นที่ Out door
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วรอบโครงการ
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้อายุสัญญาเช่า "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	6,478.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	478.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	371.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	1,645.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,417.00
พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex	3,348.00
พื้นที่เช่าหลัก / Mr.DIY	282.25
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	6,066.54
พื้นที่นอกอาคาร / Land	1,091.28
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	3,460.06
รวม	24,637.13

หมายเหตุ : -

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันตกติดถนนเทพรัตน (ทล.34) ระยะประมาณ 100.00 เมตร และทางทิศใต้ติดแพรกกลาง ประมาณ 285.00 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันออก) ยาวประมาณ 340.00 เมตร



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	275.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	แพรกกลาง	ประมาณ	285.00	เมตร
			ถนนส่วนบุคคล	ประมาณ	55.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	288.00	เมตร
		และ	ที่ดินหมายเลขแปลง C215	ประมาณ	202.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ติดถนนเทพรัตน (ทล.34)	ประมาณ	100.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

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

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 156531

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น
 ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 127.70 x 145.00 เมตร
 พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 30,674 ตารางเมตร
 พื้นที่จอดรถใช้สอยใต้อาคาร ประมาณ 1,886 ตารางเมตร
 อายุอาคาร : อาคารโลตัส ประมาณ 16 ปี
 สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
 มาตรฐานการก่อสร้าง : ปานกลาง
 สภาพอาคาร : ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

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

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นล่าง แบ่งเป็น : พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง
 ชั้นบน แบ่งเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่เก็บสินค้า พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด
- เครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator) จำนวน 1 ชุด (750 KVA)
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : - แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) (จำนวน 2 ชุด)
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. พื้นที่ Out door	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 156531
		ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคา และผนังมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,590.00 ตารางเมตร
3. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 156531
		ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคา และผนังมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ
		อายุอาคาร ประมาณ 16 ปี
3.1 หลังที่ 1 (จำนวน 4 หลัง)	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.50 x 37.50 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,575.00 ตารางเมตร/หลัง
3.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.50 x 67.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 301.50 ตารางเมตร/หลัง
3.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 6.40 x 43.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 275.71 ตารางเมตร
3.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 45.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 450.00 ตารางเมตร
3.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 53.70 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 537.00 ตารางเมตร
3.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 53.70 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 537.50 ตารางเมตร
3.7 หลังที่ 7	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 62.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 620.00 ตารางเมตร
3.8 หลังที่ 8	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 70.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 700.00 ตารางเมตร
3.9 หลังที่ 9 (จำนวน 2 หลัง)	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 75.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,500.00 ตารางเมตร
3.10 หลังที่ 10	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 54.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 540.00 ตารางเมตร
3.11 หลังที่ 11	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 40.50 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 405.50 ตารางเมตร
3.12 หลังที่ 12	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 73.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 365.00 ตารางเมตร
3.13 หลังที่ 13	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 57.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 570.00 ตารางเมตร
3.14 หลังที่ 14 (จำนวน 2 หลัง)	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 50.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,500.00 ตารางเมตร

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย (ต่อ)

3.15 หลังที่ 15	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 5.00 x 50.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	250.00 ตารางเมตร
3.16 หลังที่ 16	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 5.00 x 85.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	425.00 ตารางเมตร
3.17 หลังที่ 17	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 5.00 x 62.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	310.00 ตารางเมตร
3.18 หลังที่ 18	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 5.00 x 117.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	585.00 ตารางเมตร
4. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) (จำนวน 24 หลัง)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 156531	
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็กหลังคา และผนังมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ	
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	878.00 ตารางเมตร
5. ถนนและลานคอนกรีต	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 156531	
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	878.00 ตารางเมตร
	:	โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร	
6. รั้วเหล็ก	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 156531	
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	1,108.00 เมตร
	:	รั้วเหล็กตะข่าย สูง 2.50 เมตร	
7. ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 156531	
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 16 ปี
	:	จำนวน 1 ชุด	
	:	โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร	

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
เลขที่ : สน.อน.005/2552
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ที่ดินในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร
แปลงที่ดินเลขที่ C-106
เป็นอาคาร : 1. อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น พร้อมดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม
ค้าปลีกส่ง สรรพสินค้า ภัตตาคาร โรงแรมรสพ เบเกอรี่ ห้องเย็น สำนักงาน
(อาคารขนาดใหญ่พิเศษ)
2. โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 38 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงจอดรถ (37 หลัง)
หลังคาคลุมทางเดิน
3. โครงสร้างเหล็กชั้นเดียว จำนวน 1 หน่วย เพื่อใช้เป็นป้าย
4. ร้ว ถนน และลานคอนกรีต ทางระบายน้ำฝน ท่อระบายน้ำเสีย
ออกให้ ณ วันที่ : 19 มกราคม 2552
- 2) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร
เลขที่ : สน.อน.ร.066/2552
รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ ผู้ครอบครองอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตที่ สน.อน.005/2552
วันที่ 19 มกราคม 2552
เป็นอาคาร : เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น พร้อมดาดฟ้า จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์
กรรมค้าปลีกส่ง สรรพสินค้า ภัตตาคาร โรงแรมรสพ เบเกอรี่ห้องเย็น สำนักงาน
(อาคารขนาดใหญ่พิเศษ)
อยู่ในที่ดิน : ในเขตอุตสาหกรรมทั่วไป นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร แปลงที่ดิน เลขที่ C-44/1
C-47 และ C-106
ออกให้ ณ วันที่ : 6 ตุลาคม 2552

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

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

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2568 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 51365 I 1684 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี						
ลำดับ ที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	156531	1855	6023	45	1	35.6
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ				45	1	35.6
รวมเนื้อที่ทำการประเมินมูลค่าฯ				45	1	35.6

ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน/ผู้ให้เช่า : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ใน
 ฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการ
 เช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่าง บริษัท
 หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
 แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด
 (มหาชน) (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก
 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)

(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ)

4.2.1 รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 156531

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 28 มกราคม 2552
		- บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ลงวันที่ 29 มกราคม 2553
		- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555
ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า	:	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	45-1-25.0 ไร่ หรือเท่ากับ 18,135.60 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	45-1-25.0 ไร่ หรือเท่ากับ 18,135.60 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	21 ตุลาคม 2552
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	20 ตุลาคม 2582
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 13.97 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่า	:	60,732,165 บาท
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 7,467,167.56 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)
หมายเหตุ	:	โฉนดที่ดินแปลงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเลขที่ 156531 ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2553 และ โฉนดที่ดินเลขที่ 20680 ได้มีการรวมจากโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 31078 51657 56383 59916 63845 และ 139262 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2552 ซึ่งเดิมทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน จำนวน 3 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 31078 (บางส่วน) 56383 (บางส่วน) และโฉนดที่ดินเลขที่ 139262 (ทั้งแปลง) โดยเลขที่โฉนดที่ดินทั้ง 3 แปลงดังกล่าวเป็นเลขที่โฉนดที่มีการระงับในสัญญาเช่าที่ดิน

4.2.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินแปลงหมายเลข C215

ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า	:	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเอสโก โลด์ส รีเทล โกรท (ผู้เช่าเดิม โดยสัญญาเช่าสิ้นสุดก่อนที่จะมีการโอนสิทธิการเช่าที่ดินโดยส่วนใหญ่ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าให้กับกองทรัสต์ฯ)
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	4-1-13.2 ไร่ หรือเท่ากับ 1,713.2 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	1 เมษายน 2558
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	31 มีนาคม 2561
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 3 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันหมดอายุสัญญาเช่า
ค่าเช่าตามสัญญา	:	

ระยะเวลา	ค่าเช่า (บาทต่อไร่)	รวมเป็นเงิน (บาทต่อเดือน)	ค่าส่วนกลาง (บาทต่อไร่)	รวมเป็นเงิน (บาทต่อเดือน)
1 เมษายน 2558 - 31 มีนาคม 2559	21,000	89,943	900	93,797.7
1 เมษายน 2561 - 31 มีนาคม 2562	25,000	107,075	900	110,929.7

หมายเหตุ : ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการเช่าพื้นที่ดินเพิ่มเติม โดยการเช่าที่ดินแปลงหมายเลข C215 ซึ่งเป็นที่ดินที่ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ชลบุรี ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 21 กันยายน 2557 และบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1 เพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถเท่านั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พิจารณานำพื้นที่ดินดังกล่าวมาประกอบการประเมินมูลค่าเนื่องจากสัญญาเช่าดังกล่าวได้หมดลงแล้ว และพื้นที่จอดรถของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีจำนวนเพียงพอ โดยไม่ต้องเช่าที่ดินเพิ่มเติมแล้ว

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
20	1,801,721.00	243,237.00	2,044,958.00
21	1,801,721.00	243,237.00	2,044,958.00
22	1,981,893.00	267,561.00	2,249,454.00
23	1,981,893.00	267,561.00	2,249,454.00
24	1,981,893.00	267,561.00	2,249,454.00
25	2,180,083.00	294,317.00	2,474,400.00
26	2,180,083.00	294,317.00	2,474,400.00
27	2,180,083.00	294,317.00	2,474,400.00
28	2,398,091.00	323,749.00	2,721,840.00
29	2,398,091.00	323,749.00	2,721,840.00
30	2,398,091.00	323,749.00	2,721,840.00

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,525,537.00	205,952.00	1,731,489.00
2	1,525,537.00	205,952.00	1,731,489.00
3	1,525,537.00	205,952.00	1,731,489.00
4	1,678,091.00	226,547.00	1,904,638.00
5	1,678,091.00	226,547.00	1,904,638.00
6	1,678,091.00	226,547.00	1,904,638.00
7	1,845,900.00	249,202.00	2,095,102.00
8	1,845,900.00	249,202.00	2,095,102.00
9	1,845,900.00	249,202.00	2,095,102.00
10	2,030,490.00	274,122.00	2,304,612.00

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
16	1,273,188.00	221,125.00	1,494,313.00
17	1,273,188.00	221,125.00	1,494,313.00
18	1,273,188.00	221,125.00	1,494,313.00
19	1,400,507.00	243,238.00	1,643,745.00
20	1,400,507.00	243,238.00	1,643,745.00
21	1,400,507.00	243,238.00	1,643,745.00
22	1,564,558.00	267,562.00	1,832,120.00
23	1,564,558.00	267,562.00	1,832,120.00
24	1,564,558.00	267,562.00	1,832,120.00
25	1,694,614.00	294,318.00	1,988,932.00
26	1,694,614.00	294,318.00	1,988,932.00
27	1,694,614.00	294,318.00	1,988,932.00
28	1,864,075.00	323,750.00	2,187,825.00
29	1,864,075.00	323,750.00	2,187,825.00
30	1,864,075.00	323,750.00	2,187,825.00

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 (ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งแรก)

ผู้ให้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ซีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ผู้เช่า : บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี

วันเริ่มต้นสัญญา : 14 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575

ค่าเช่าตามสัญญา : 1. ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,052,222	182,748	1,234,970.00
2	1,052,222	182,748	1,234,970.00
3	1,157,444	201,023	1,358,467.00
4	1,157,444	201,023	1,358,467.00
5	1,157,444	221,125	1,378,569.00
6	1,273,188	221,125	1,494,313.00
7	1,273,188	221,125	1,494,313.00

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
8	1,273,188	243,238	1,516,426.00
9	1,400,507	243,238	1,643,745.00
10	1,400,507	243,238	1,643,745.00

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,578,339	274,122	1,852,461.00
2	1,578,339	274,122	1,852,461.00
3	1,736,173	301,534	2,037,707.00
4	1,736,173	301,534	2,037,707.00
5	1,736,173	301,534	2,037,707.00
6	1,909,790	331,687	2,241,477.00
7	1,909,790	331,687	2,241,477.00
8	1,909,790	331,687	2,241,477.00
9	2,100,769	364,856	2,465,625.00
10	2,100,769	364,856	2,465,625.00

4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

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

4.5 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	156531	18,135.6	16,500	299,237,400
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				299,237,400

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

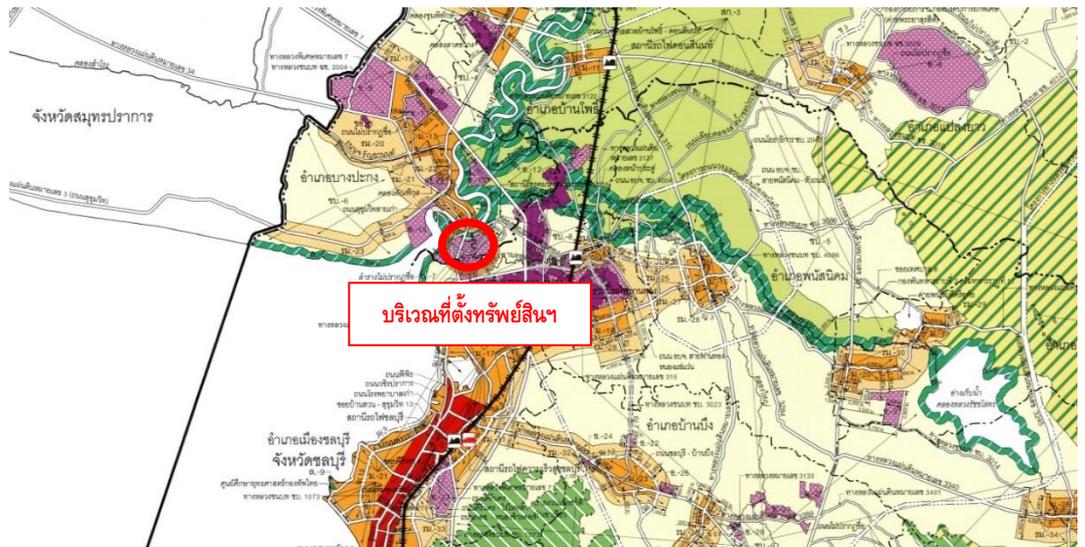
ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)			
			ตารางเมตรละ	อายุ	ค่าเสื่อม	ราคาทุนทรัพย์
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น	32,560.00	7,950.00	16 ปี	22%	201,904,560.00
2	ส่วนโถงหลังคลุม Out door	1,405.00	2,550.00	16 ปี	43%	2,042,167.50
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	11,249.21	2,550.00	16 ปี	43%	16,350,729.64
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	1,024.00	2,550.00	16 ปี	43%	1,488,384.00
5	ถนนและลานคอนกรีต	25,895.79	900.00	16 ปี	43%	13,284,539.24
6	รั้วรอบโครงการ	1,030.00	1,000.00	16 ปี	43%	587,100.00
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	253.00	8,450.00	16 ปี	43%	1,218,574.50
8	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ	598.00	5,500.00	16 ปี	43%	1,874,730.00
9	ส่วนโถงหลังคลุม (ทางเดิน)	360.00	2,550.00	16 ปี	43%	523,260.00
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง		73,417.00				233,755,590

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง ผังผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน และระบบสาธารณูปโภค เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) พ.ศ. 2562 และฉบับแก้ไข พ.ศ. 2565 (ฉบับที่ 3) กำหนดให้อยู่ในเขต พื้นที่สีม่วง (บริเวณหมายเลข ขอ. - 5) ประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อ กิจการ อุตสาหกรรม



ที่ดินประเภท ขอ. ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรมสำหรับอุตสาหกรรมเป้าหมายพิเศษตามนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก และอุตสาหกรรมที่เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่ เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จำแนกเป็นบริเวณ ขอ. - 1 ถึง ขอ. - 23

ที่ดินประเภท ขอ. เป็นที่ดินประเภทเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม พาณิชยกรรม การอยู่อาศัย เกษตรกรรมสถาบันราชการ การสาธารณูปโภค สาธารณูปการ กิจการวิจัยและพัฒนา และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง กับเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

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

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการ ใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

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

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า 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 ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภคจากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูล

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : แหลมทอง ซุปเปอร์ พลาซ่า บางแสน
ที่ตั้ง : ถนนลงหาดบางแสน ตำบลแสนสุข อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00	1	3,000.00
ที่มาของข้อมูล		โทร.063-956-2663		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ชลบุรี 2
 ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,600.00
ที่มาของข้อมูล		โทร.087-583-3102 คุณนุ้ย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : เฉลิมไทย ซ้อปิ้ง มอลล์
 ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท ตำบลมะขามหย่ง อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00	1	1,800
ที่มาของข้อมูล		โทร.085-812-7088 คุณลูกน้ำ		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี เอ็กซ์ตรา ชลบุรี แยกคีรี
 ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท ตำบลห้วยกะปิ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,800
ที่มาของข้อมูล		โทร.085-284-5511 คุณเป้		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

ชื่อโครงการ : แจส วิลเลจ อมตะ ชลบุรี
 ที่ตั้ง : ถนนสุขประยูร ตำบลนาป่า อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00	1	1,800
ที่มาของข้อมูล		โทร.065-934-4898 คุณหมูอ้วน		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 1,600 ถึง 3,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ดินทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	แหลมทอง ซ้อปิ้ง พลาซ่า บางแสน	ร้านค้า	10.00	3,000.00
2	บิกซี ชลบุรี 2	ร้านค้า	20.00	1,600.00
3	เฉลิมไทย ซ้อปิ้ง มอลล์	ร้านค้า	10.00	1,800.00
4	บิกซี เอ็กซ์ตรา ชลบุรี แยกคีรี	ร้านค้า	20.00	1,800.00
5	แจส วิลเลจ อมตะ ชลบุรี	ร้านค้า	30.00	1,800.00

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	6.93 - 562.00	10.00	10.00	30.00			
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	1	1			
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	3,000	1,600	1,800			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,550	1,440	1,710			
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-			
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-			
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-			
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,550	1,440	1,710			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		-10%	(255)	-10%	(144)	-5%	(86)
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		-5%	(128)	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		-5%	(128)	10%	144	0%	-
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		-5%	(128)	5%	72	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		-5%	(128)	5%	72	0%	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	5%	72	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-30%	(765)	15%	216	-5%	(86)
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,550	1,440	1,710			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-30.00%	15.00%	-5.00%			
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,785	1,656	1,625			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	250.00%	70.00%	85.00%	95.00%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	28.00%	34.00%	38.00%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,680	500	563	617			
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		1,700	บาทต่อเดือน				

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 24,637.13 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้นและโซนต่างๆ ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	6,478.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	478.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	371.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	1,645.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,417.00
พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex	3,348.00
พื้นที่เช่าหลัก / Mr.DIY	282.25
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	6,066.54
พื้นที่นอกอาคาร / Land	1,091.28
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	3,460.06
รวม	24,637.13



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ.(%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
Anchor Tenant 01				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	8,972.00	6,478.00	100.00%	ตามสัญญาฯ
- พื้นที่ Food Court	1,417.00	1,417.00	100.00%	ตามสัญญาฯ
Anchor Tenant 02				
- พื้นที่เช่าหลัก / Major Cineplex	3,348.00	3,348.00	100.00%	ตามงบฯ
- พื้นที่เช่าหลัก / Mr.DIY	282.25	282.25	100.00%	ตามงบฯ
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	6,066.54	4,343.99	71.60%	1,700.78
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร / Land	1,091.28	1,091.28	100.00%	426.87
D) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	3,460.06	2,874.55	83.10%	ตามงบฯ
Total	24,637.13	22,329.07	90.63%	

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 ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ในการพิจารณากระแสรายได้โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ (ประมาณปีที่ 1 - 3 ของการประเมินมูลค่า) และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2568)

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (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) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	8,972.00	8,972.00	8,972.00	8,972.00	8,972.00	8,972.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	34,723,404.00	36,926,281.29	38,195,736.00	38,195,736.00	40,618,907.87	42,015,312.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	322.52	342.98	354.77	354.77	377.27	390.24
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court							
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	6,528,480.00	6,942,652.39	7,181,328.00	7,181,328.00	7,636,922.19	7,899,468.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	383.94	408.30	422.33	422.33	449.13	464.57
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant 01) : 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) (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	8,972.00	8,972.00	8,972.00	8,972.00	8,972.00	8,972.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	42,015,312.00	44,680,802.58	46,216,848.00	46,216,848.00	49,148,889.16	50,838,540.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	390.24	415.00	429.27	429.27	456.50	472.20
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court							
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00	1,417.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	7,899,468.00	8,400,617.81	8,689,416.00	8,689,416.00	9,240,681.55	9,558,360.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	464.57	494.04	511.02	511.02	543.44	562.12

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 13 (12 เดือน)	ปีที่ 14 (11.65 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)			
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	8,972.00	8,972.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	50,838,540.00	52,465,116.83
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	472.20	502.15
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)	
พื้นที่ Food Court			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,417.00	1,417.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	9,558,360.00	9,864,180.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	562.12	597.79

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - 13	ปีที่ 14
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(11.65 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)			พื้นที่เช่าตามสัญญา		
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)			ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา		
ปัจจุบัน						

A) พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant 02) Mr.DIY (GP%)

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - 13	ปีที่ 14
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(11.65 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)			พื้นที่เช่าตามสัญญา		
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)			ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา		
ปัจจุบัน						

B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5-13	ปีที่ 14
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(11.65 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	45,522.86	29,419.72	10,185.46	276.11	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	78,008,696.47	44,512,680.59	13,215,992.51	23,680.00	-	-
สัญญาปัจจุบัน							

C) พื้นที่เช่านอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - 13	ปีที่ 14
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(11.65 เดือน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	(ตร.ม./ปี)	11,875.97	9,611.40	3,079.34	-	-
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	5,294,154.39	4,753,576.18	1,249,987.23	-	-
สัญญาปัจจุบัน						

ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด (Estimated Market Rent)

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
Anchor Tenant 02			
-พื้นที่เช่าหลัก Major.Cineplex (GP%)	66.40	70.00	
-พื้นที่เช่าหลัก Mr.DIY (GP%)	530.00	530.00	
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,701.00	1,700.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร / Land	427.00	430.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
D) พื้นที่เช่าคิดจกยอดขาย (GP%) / Shop	574.3	570.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Rental Growth Rate)

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 สิ้นสุดการคาดการณ์
Anchor Tenant 02				
-พื้นที่เช่าหลัก Major.Cineplex (GP%)	-	3.00%	3.00%	3.00%
-พื้นที่เช่าหลัก Mr.DIY (GP%)	-	3.00%	3.00%	3.00%
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร	-	3.00%	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจกยอดขาย (GP%) / Shop	-	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate : %)

รายการ	Rent Roll as at 31 Aug. 2025	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 สิ้นสุดการคาดการณ์
Anchor Tenant 02					
-พื้นที่เช่าหลัก Major.Cineplex (GP%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
-พื้นที่เช่าหลัก Mr.DIY (GP%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
B) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	71.60%	80.00%	90.00%	90.00%	90.00%
C) พื้นที่เช่านอกอาคาร	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
D) พื้นที่เช่าคิดจกยอดขาย (GP%) / Shop	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

รายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary lease income)

รายได้ในส่วนนี้ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 20.50% ของรายรับค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร) ในปีที่ 1 คงที่ 3 ปี และปรับเพิ่มขึ้น 3.00% ต่อปี (จากปีที่ 3 เป็นต้นไป)

รายได้อื่น ๆ (Other income)

รายได้อื่น ๆ ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 4.00% ของรายรับค่าเช่าและค่าบริการรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2022 - 2025

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	(4,815,780)	(5,161,417)	(5,278,160)	(3,376,018)	(5,064,028)	(5,079,846)
Energy & Utilities	(9,206,744)	(7,731,266)	(3,176,836)	(4,066,654)	(6,099,981)	(6,553,707)
Cleaning and Security	(4,289,572)	(4,402,109)	(4,212,349)	(3,399,782)	(5,099,673)	(4,500,926)
Sale Promotion	(649,989)	(726,278)	(1,660,278)	(643,152)	(964,728)	(1,000,318)
Maintenance & Repair	(1,718,062)	(1,266,369)	(1,938,816)	(1,156,739)	(1,735,108)	(1,664,589)
Leasing Commission	(4,783,655)	(4,196,646)	(4,194,114)	(2,851,793)	(4,277,690)	(4,363,026)
Other expense	(1,121,371)	(1,149,277)	(2,033,207)	(1,160,617)	(1,740,926)	(1,511,195)
Total Operating Expenses	(26,585,174)	(24,633,362)	(22,493,760)	(16,654,755)	(24,982,133)	(24,673,607)

ตารางค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
Property Tax	-	-	-	-	-	-
Property Insurance	(1,222,593)	(1,058,457)	(1,004,566)	(503,452)	(755,178)	(1,010,199)
Incentive Fee	(3,145,070)	(3,423,279)	(3,594,114)	(2,299,165)	(3,448,747)	(3,402,803)

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025		Average
	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(8 เดือน)	(12 เดือน)	Y 2022-2025
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน						
Property Management Fee (Rental Collection Fee)	2.4%	2.4%	2.5%	2.5%	2.5%	2.4%
Energy & Utilities	5.7%	4.4%	1.8%	3.6%	3.6%	3.8%
Cleaning and Security	2.6%	2.5%	2.3%	3.0%	3.0%	2.6%
Sale Promotion	0.4%	0.4%	0.9%	0.6%	0.6%	0.6%
Maintenance & Repair	1.1%	0.7%	1.1%	1.0%	1.0%	1.0%
Leasing Commission	3.0%	2.4%	2.5%	2.7%	2.7%	2.6%
Other expense	0.6%	0.5%	0.9%	0.8%	0.8%	0.7%
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

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนในการดำเนินงาน

- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า)	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	3.90%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	5,202,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีถัดไปปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย และด้านการตลาด	2.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court ในปีที่ 1 - 2
	0.60%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Cour) ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	2.60%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา)

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	778,000	บาท (ในปีที่ 1) และในปีที่ 2 เป็นต้นไปปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)
- ค่าเช่าที่ดิน		อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

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

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

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

- การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่ค่าปลิก 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 สามารถคำนวณค่าเฉลี่ยที่นำมาพิจารณา ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (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 สิ้นเดือน มิถุนายน 2568 สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 144%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 1.14

- การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

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

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

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

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

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

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

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 13.97 ปี (ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568) เท่ากับ 1,502,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)

(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

ข้อมูลที่ดิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ไร่)
1	ถนนเทพรัตน (ทล.34)	10,693.0	ซื้อขายปี 68	15,000,000
2	ถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.54+500	5,882.0	เสนอขาย	16,000,000
3	ถนนเทพรัตน (ทล.34)	12,079.0	เสนอขาย	20,000,000
4	ถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.53+900	9,260.0	เสนอขาย	9,000,000
5	ถนนเทพรัตน (ทล.34) กม.54	5,516.0	เสนอขาย	20,000,000

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

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ไร่)
1	ถนนเพชรตัด (ทล.34)	10,693.0	ซื้อขายปี 68	15,000,000
2	ถนนเพชรตัด (ทล.34) กม.54+500	5,882.0	เสนอขาย	16,000,000
4	ถนนเพชรตัด (ทล.34) กม.53+900	9,260.0	สอบถาม	9,000,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2 และ 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเลต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชย์กรรมของตัวเมืองนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับไร่ละ 14,000,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 634,746,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนสี่หมื่นบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่)	45-1-35.6 ไร่	26-2-93.0 ไร่	14-2-82.0 ไร่	23-0-60.0 ไร่
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	18,135.6	10,693.0	5,882.0	9,260.0
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	100.00	45.00	40.00	211.00
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ผังเมือง		สีม่วง	สีม่วงอ่อนมีจุดสีขาว	สีเหลืองอ่อน	สีเหลืองอ่อน
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-1.00	-1.00	-1.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4
ราคาเสนอขาย	(บาท/ไร่)	-	-	16,000,000	9,000,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ไร่)	-	-	14,400,000	8,550,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ไร่)	-	15,000,000	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ไร่)	-	15,000,000	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	15,000,000	14,400,000	8,550,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4			
ทำเลที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		-5%	(750,000)	-5%	(720,000)	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน	%		5%	750,000	5%	720,000	-10%	(855,000)
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	-5%	(720,000)	-5%	(427,500)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		0%	-	10%	1,440,000	10%	855,000
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		0%	-	-5%	(720,000)	-5%	(427,500)
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	15%	1,282,500
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		5%	750,000	5%	720,000	5%	427,500
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท)	%		2%	300,000	2%	300,000	4%	300,000
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			7%	1,050,000	7%	1,020,000	14%	1,155,000

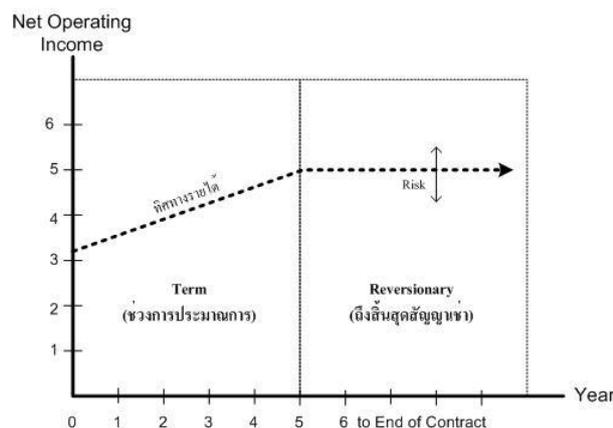
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ไร่)	-	15,000,000	14,400,000	8,550,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		7.00%	7.08%	13.51%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ไร่)		16,050,000	15,420,000	9,705,000
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ไร่)	272.41%	93.00%	92.92%	86.49%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	34.14%	34.11%	31.75%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ไร่)	13,820,533	5,479,467	5,259,668	3,081,399
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ไร่ละ	14,000,000 บาท			

8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้สัญญาเช่าระยะเวลา 14 ปี 10 เดือน 25 วัน (ปัจจุบันคงเหลือ 13.97 ปี) ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

หลักการ TERM AND REVERSIONARY

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

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

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 45-1-35.6 ไร่	หรือเท่ากับ	18,135.60	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	14,000,000	บาท/ไร่
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	634,736,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	19,040,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 13.97 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 13.97 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

- ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 19,040,000 บาทต่อปี
(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))
- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ที่อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตรการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วง เป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.97 ปี (Profit Rent)

ปีที่ ตามคำนวณ	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา ปีละ	ค่าเช่าตลาด ปีละ	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบัน ของกำไรค่าเช่าช่วง
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด					
ปีที่ 17.00	12.00	1.00	1/11/68	ถึง	31/10/69	3,737,513.24	19,040,000.00	15,302,486.76	1.0000	15,302,486.76
ปีที่ 18.00	12.00	2.00	1/11/69	ถึง	31/10/70	3,737,513.24	19,040,000.00	15,302,486.76	0.9346	14,301,389.49
ปีที่ 19.00	12.00	3.00	1/11/70	ถึง	31/10/71	3,737,513.24	19,040,000.00	15,302,486.76	0.8734	13,365,784.57
ปีที่ 20.00	12.00	4.00	1/11/71	ถึง	31/10/72	3,737,513.24	20,944,000.00	17,206,486.76	0.8163	14,045,618.61
ปีที่ 21.00	12.00	5.00	1/11/72	ถึง	31/10/73	3,737,513.24	20,944,000.00	17,206,486.76	0.7629	13,126,746.36
ปีที่ 22.00	12.00	6.00	1/11/73	ถึง	31/10/74	3,737,513.24	20,944,000.00	17,206,486.76	0.7130	12,267,987.26
ปีที่ 23.00	12.00	7.00	1/11/74	ถึง	31/10/75	3,737,513.24	23,038,400.00	19,300,886.76	0.6663	12,860,995.80
ปีที่ 24.00	12.00	8.00	1/11/75	ถึง	31/10/76	3,737,513.24	23,038,400.00	19,300,886.76	0.6227	12,019,622.25
ปีที่ 25.00	12.00	9.00	1/11/76	ถึง	31/10/77	3,737,513.24	23,038,400.00	19,300,886.76	0.5820	11,233,291.82
ปีที่ 26.00	12.00	10.00	1/11/77	ถึง	31/10/78	3,737,513.24	25,342,240.00	21,604,726.76	0.5439	11,751,539.88
ปีที่ 27.00	12.00	11.00	1/11/78	ถึง	31/10/79	3,737,513.24	25,342,240.00	21,604,726.76	0.5083	10,982,747.55
ปีที่ 28.00	12.00	12.00	1/11/79	ถึง	31/10/80	3,737,513.24	25,342,240.00	21,604,726.76	0.4751	10,264,250.05
ปีที่ 29.00	12.00	13.00	1/11/80	ถึง	31/10/81	3,737,513.24	27,876,464.00	24,138,950.76	0.4440	10,717,982.82
ปีที่ 30.00	11.65	13.97	1/11/81	ถึง	20/10/82	-	27,052,159.96	27,052,159.96	0.4150	11,225,684.62
รวม	167.65	13.97 ปี				48,587,672.15	320,022,543.96			173,466,127.85
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)										173,470,000.00

- **มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.97 ปีเท่ากับ (ปัดเศษ) 173,470,000 บาท**

8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ	912,178,000	693,255,280
2	อาคารร้านค้าชั้นเดียว (Out door plaza)	7,025,000	4,777,000
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	20,148,000	13,700,640
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	624,000	424,320
5	ถนนและลานคอนกรีต	45,000,000	30,600,000
6	รั้วรอบโครงการ	1,030,000	700,400
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,856,000
8	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ (Pump room)	4,784,000	3,253,120
9	ส่วนโถงหลังคลุม (ทางเดิน)	1,080,000	734,400
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		996,069,000	750,301,160.00
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (ปกติ)		996,070,000 (A)	750,300,000 (B)
ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 13.97 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	34.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า 12.854017 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	13.97 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า 8735054 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		67.96%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 509,872,421
		หรือเท่ากับ (ปกติ)	509,870,000

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.6 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น	912,178,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	912,178,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10%	91,217,800
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	820,960,200
	หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	820,960,000

8.2.7 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าที่ดิน	173,470,000 บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	509,870,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเฉลี่ย 13.97 ปี	683,340,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,502,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	683,340,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2568

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ มีสมมติฐานดังนี้

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
2. เพื่อให้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ สะท้อนสถานะกรรมสิทธิ์และโครงสร้างการบริหารงานในปัจจุบันได้อย่างถูกต้องและชัดเจน บริษัทฯ กำหนดการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลในรายงานฉบับนี้ ดังนี้
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิการเช่า บริษัทฯ จะอ้างถึง บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ แทนคู่สัญญาเดิม (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)) โดยถือตามผลสมบูรณ์ของการโอนสิทธิเรียกร้องและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง
 - ผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ อ้างถึง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) แทนคู่สัญญาเดิม (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด) ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับโครงสร้างองค์กรและการรับโอนกิจการทั้งหมด ซึ่งส่งผลให้สิทธิ หน้าที่ และพันธะสัญญาเดิมภายใต้ชื่อ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ถูกโอนมายัง บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) ในฐานะนิติบุคคลผู้รับโอนสิทธิโดยสมบูรณ์
 - อนึ่ง แม้ว่าในเอกสารสัญญาต้นฉบับบางฉบับอาจยังคงระบุชื่อนิติบุคคลเดิมอยู่ แต่ให้ถือว่าการอ้างอิงชื่อนิติบุคคลใหม่ในรายงานฉบับนี้ เป็นการอ้างอิงถึงคู่สัญญาปัจจุบันที่มีอำนาจและหน้าที่ตามกฎหมายทุกประการ

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,502,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 13.97 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกภาพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกุลธวัช กอรัมย์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 14.90 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2077-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)	
			หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)		
1	อาคารโฮตล ไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	30,674.00	ตารางเมตร	29,000	889,546,000	16 ปี	24.0%	213,491,040	676,054,960
		1,886.00	ตารางเมตร	12,000	22,632,000	16 ปี	24.0%	5,431,680	17,200,320
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	32,560.00	ตารางเมตร		912,178,000.00			
2	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ อาคารร้านค้าชั้นเดียว (Out door plaza) - พื้นที่ก่อสร้าง	1,405.00	ตารางเมตร	5,000.00	7,025,000.00	16 ปี	32.0%	2,248,000	4,777,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2	1,405.00	ตารางเมตร		7,025,000.00				4,777,000.00
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 (จำนวน 4 หลัง) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 9 (จำนวน 2 หลัง) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 10 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 11 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 12 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 13 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 14 (จำนวน 3 หลัง) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 15 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 16 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 17 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 18	1,080.00	ตารางเมตร	3,000	3,240,000.00	16 ปี	32.0%	1,036,800	2,203,200
		268.00	ตารางเมตร	3,000	804,000	16 ปี	32.0%	257,280	546,720
		152.00	ตารางเมตร	3,000	456,000	16 ปี	32.0%	145,920	310,080
		112.00	ตารางเมตร	3,000	336,000	16 ปี	32.0%	107,520	228,480
		342.00	ตารางเมตร	3,000	1,026,000	16 ปี	32.0%	328,320	697,680
		405.00	ตารางเมตร	3,000	1,215,000	16 ปี	32.0%	388,800	826,200
		468.00	ตารางเมตร	3,000	1,404,000	16 ปี	32.0%	449,280	954,720
		540.00	ตารางเมตร	3,000	1,620,000	16 ปี	32.0%	518,400	1,101,600
		612.00	ตารางเมตร	3,000	1,836,000	16 ปี	32.0%	587,520	1,248,480
		315.00	ตารางเมตร	3,000	945,000	16 ปี	32.0%	302,400	642,600
		135.00	ตารางเมตร	3,000	405,000	16 ปี	32.0%	129,600	275,400
		240.00	ตารางเมตร	3,000	720,000	16 ปี	32.0%	230,400	489,600
		486.00	ตารางเมตร	3,000	1,458,000	16 ปี	32.0%	466,560	991,440
		405.00	ตารางเมตร	3,000	1,215,000	16 ปี	32.0%	388,800	826,200
		140.00	ตารางเมตร	3,000	420,000	16 ปี	32.0%	134,400	285,600
		328.00	ตารางเมตร	3,000	984,000	16 ปี	32.0%	314,880	669,120
		240.00	ตารางเมตร	3,000	720,000	16 ปี	32.0%	230,400	489,600
		448.00	ตารางเมตร	3,000	1,344,000	16 ปี	32.0%	430,080	913,920
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3	6,716.00	ตารางเมตร		20,148,000				13,700,640
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 -24	312.00	ตารางเมตร	2,000	624,000	16 ปี	32.0%	199,680	424,320
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4	312.00	ตารางเมตร		624,000			
5	ถนนและลานคอนกรีต - ถนนและลานคอนกรีต	30,000.00	ตารางเมตร	1,500	45,000,000	16 ปี	32.0%	14,400,000	30,600,000
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5	30,000.00	ตารางเมตร		45,000,000			
6	รั้วรอบโครงการ - รั้วสูง 2.00 เมตร	1,030.00	เมตร	1,000	1,030,000	16 ปี	32.0%	329,600	700,400
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6	1,030.00	เมตร		1,030,000			
7	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้าย (ทาสีโลโก้)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	16 ปี	32.0%	1,344,000	2,856,000
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 7	1.00	ชุด		4,200,000			
8	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ (Pump room) - พื้นที่ก่อสร้างรวม	598.00	ตารางเมตร	8,000	4,784,000	16 ปี	32.0%	1,530,880	3,253,120
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 8	598.00	ตารางเมตร		4,784,000			
9	ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) - พื้นที่ก่อสร้างรวม (หลังที่ 1) - พื้นที่ก่อสร้างรวม (หลังที่ 2)	195.00	ตารางเมตร	3,000	585,000	16 ปี	32.0%	187,200	397,800
		165.00	ตารางเมตร	3,000	495,000	16 ปี	32.0%	158,400	336,600
		รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 9	360.00	ตารางเมตร		1,080,000			
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					996,069,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม		750,301,160	
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือเท่ากับ (ปีเศษ)								750,300,000 (B)	
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้									
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 13.97 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้									
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน (50 ปี ลดด้วยอายุการใช้งานที่ผ่าน)				34.00	ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.85401	ณ อัตราคิดลด 7%	
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ				13.97	ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	8.73505	ณ อัตราคิดลด 7%	
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์					67.96%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ		509,872,421.33 บาท	
						หรือเท่ากับ (ปีเศษ)		509,870,000.00 บาท	

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2568-2569 ของกรมกมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสะท้อนจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2568-2569 ของกรมกมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่งสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุง ซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้ไม่มีผู้เข้าใช้บริการอยู่อย่างเหมาะสม บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาล สูงสุดระยะเวลา 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า ประมาณ 1.74% มากกว่าปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณ 5% - 6% ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% เป็นเกณฑ์

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โอทีดี ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาขอนแก่น

วันที่ทำประเมิน

1 พฤษภาคม 2568

13.97

รายการ	อัตรา	ปี	Term															
			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	13.97		
		(จำนวนเดือน)	(12.00 เดือน)	(11.65 เดือน)														
ก) ประเภททรัพย์สิน																		
PART 1: Hypermarket & Food Court Income																		
- Lotus Hypermarket Lease Income	พื้นที่ 8,972.00 ตารางเมตร		34,723,404	36,926,281	38,195,736	38,195,736	40,618,908	42,015,312	42,015,312	44,680,803	46,216,848	46,216,848	49,148,889	50,838,540	50,838,540	52,465,117		
- Food court Income	พื้นที่ 1,417.00 ตารางเมตร		6,528,480	6,942,652	7,181,328	7,181,328	7,636,922	7,899,468	7,899,468	8,400,618	8,689,416	8,689,416	9,240,682	9,558,360	9,558,360	9,864,180		
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าบรรณาการ (Anchor Tenant)		(บาท/ปี)	41,251,884	43,868,934	45,377,064	45,377,064	48,255,830	49,914,780	49,914,780	53,081,420	54,906,264	54,906,264	58,389,571	60,396,900	60,396,900	62,329,297		
PART 2: Permanent Lease Income																		
2.1) Permanent Lease Income - Fixed																		
* รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร																		
- พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 6,066.54 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี)	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	72,798.48	70,645.84	
- ประมาณการอัตราการเช่า/ปี		(%)	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%	
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	58,238.78	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	63,581.25	
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตารางเมตร/ปี)	45,522.86	29,419.72	10,185.46	276.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	12,715.92	36,098.92	55,333.18	65,242.52	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	65,518.63	63,581.25	
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	1,700.00	1,751.00	1,803.53	1,857.64	1,913.36	1,970.77	2,029.89	2,090.79	2,153.51	2,218.11	2,284.66	2,353.20	2,423.79	2,496.51		
- รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-ent		(บาท/ปี)	-	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%	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	78,008.696	44,512.681	13,215.993	23,680	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	21,617.069	63,209.202	99,795.042	121,196.853	125,361.056	129,121.887	132,995.544	136,985.410	141,094.973	145,327.822	149,687.657	154,178.286	158,803.635	158,731.063		
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร		(บาท/ปี)	99,625,765	107,721,883	113,011,034	121,220,533	125,361,056	129,121,887	132,995,544	136,985,410	141,094,973	145,327,822	149,687,657	154,178,286	158,803,635	158,731,063		
* รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายนอกอาคาร																		
- พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 1,091.28 ตารางเมตร	(ตารางเมตร/ปี)	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	12,708.13	
- ประมาณการอัตราการเช่า/ปี		(%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน		(ตารางเมตร/ปี)	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	12,708.13	
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้		(ตารางเมตร/ปี)	11,875.97	9,611.40	3,079.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,219.39	3,483.96	10,016.02	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	13,095.36	12,708.13	
- อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ		(% ต่อปี)	430.00	442.90	456.19	469.87	483.97	498.49	513.44	528.85	544.71	561.05	577.88	595.22	613.08	631.47		
- รายได้จากพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	-	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%	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน		(บาท/ปี)	5,294,154	4,753,576	1,249,987	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม		(บาท/ปี)	524,336	1,543,046	4,569,177	6,153,151	6,337,746	6,527,878	6,723,714	6,925,426	7,133,188	7,347,184	7,567,600	7,794,628	8,028,466	8,024,797		
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-ent ภายนอกอาคาร		(บาท/ปี)	5,818,490	6,296,622	5,819,165	6,153,151	6,337,746	6,527,878	6,723,714	6,925,426	7,133,188	7,347,184	7,567,600	7,794,628	8,028,466	8,024,797		
2.2) Permanent Lease Income - percentage rents																		
- Major Cineplex (GP)		(บาท/ปี)	2,812,320	2,896,690	2,983,590	3,073,098	3,165,291	3,260,250	3,358,057	3,458,799	3,562,563	3,669,440	3,779,523	3,892,909	4,009,696	4,007,863		
- Mr. DV (GP)		(บาท/ปี)	1,795,110	1,848,963	1,904,432	1,961,565	2,020,412	2,081,024	2,143,455	2,207,759	2,273,992	2,342,211	2,412,478	2,484,852	2,559,398	2,558,228		
- Other (GP)		(บาท/ปี)	23,666,810	24,376,815	25,108,119	25,861,363	26,637,204	27,436,320	28,259,409	29,107,192	29,980,407	30,879,820	31,806,214	32,760,401	33,743,213	33,727,792		
Total Permanent Lease Income - percentage rents		(บาท/ปี)	28,274,240	29,122,468	29,996,142	30,896,026	31,822,970	32,777,594	33,760,922	34,773,749	35,816,962	36,891,471	37,998,215	39,138,161	40,312,306	40,293,884		
Total Permanent Rental Income		(บาท/ปี)	133,718,496	143,140,973	148,826,340	158,269,710	163,521,708	168,427,359	173,480,180	178,684,585	184,045,123	189,566,477	195,253,471	201,111,075	207,144,407	207,049,745		
PART 3: Temporary Lease Income																		
- Temporary lease income	20.5% of Total Income Part 2 @ yr1 and increase	3%	(บาท/ปี)	27,412,292	28,234,660	29,081,700	29,954,151	30,852,776	31,778,359	32,731,710	33,713,661	34,725,071	35,766,823	36,839,828	37,945,023	39,083,373	39,065,513	
Total Temporary Lease Income		(บาท/ปี)	27,412,292	28,234,660	29,081,700	29,954,151	30,852,776	31,778,359	32,731,710	33,713,661	34,725,071	35,766,823	36,839,828	37,945,023	39,083,373	39,065,513		
Total Rental Income (Rent and Service)	(Part 1+2+3)	(บาท/ปี)	202,382,672	215,244,567	223,288,105	233,600,925	242,630,314	250,120,498	256,126,670	265,479,667	273,676,458	280,239,564	290,482,869	299,452,998	306,624,681	308,444,554		
PART 4: Other Income																		
- Other Income (รวมกำไรส่วนค่าเช่าที่เหลือ)	4.0% of Total Income Part 2+3	(บาท/ปี)	6,445,232	6,855,025	7,116,322	7,528,954	7,774,979	8,008,229	8,248,476	8,495,930	8,750,808	9,013,332	9,283,732	9,562,244	9,849,111	9,844,610		
Total Other Income		(บาท/ปี)	6,445,232	6,855,025	7,116,322	7,528,954	7,774,979	8,008,229	8,248,476	8,495,930	8,750,808	9,013,332	9,283,732	9,562,244	9,849,111	9,844,610		
Total Revenue (รวมทั้งหมด)	(Part 1+2+3+4)	(บาท/ปี)	208,827,903	222,099,592	230,401,426	241,129,880	250,405,293	258,128,727	264,375,145	273,975,597	282,427,266	289,252,896	299,766,601	309,015,242	316,473,792	318,289,164		
ข) ประเภทการใช้จ่าย																		
PART 5: Operating Expenses (ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และจัดการทรัพย์สิน)																		
- ค่าบริหารทรัพย์สิน (ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee))	2.40%	% of Total Income Part 1+2+3	(บาท/ปี)	4,857,184	5,165,870	5,358,843	5,606,422	5,823,128	6,002,892	6,147,040	6,371,512	6,568,235	6,725,750	6,971,589	7,186,872	7,388,992	7,402,669	
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	3.90%	% of Total Income Part 2+3+4	(บาท/ปี)	6,535,465	6,950,996	7,215,950	7,634,360	7,883,829	8,120,344	8,363,954	8,614,873	8,873,319	9,139,519	9,413,704	9,696,115	9,986,999	9,982,435	
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	5,202,000	Bahd and Growth 2.0% Annually	(บาท/ปี)	5,202,000	5,306,040	5,412,161	5,520,404	5,630,812	5,743,428	5,858,297	5,975,465	6,094,972	6,216,872	6,341,209	6,468,033	6,597,394	6,530,356	
- ค่าใช้จ่ายค่าขนส่งสินค้า/บริการ/สินค้าการตลาด	0.60%	% of Total Income Part 2+3+4 (w/o Cinema)	(บาท/ปี)	3,295,274	3,506,679	1,092,245	1,156,078	1,193,905	1,229,722	1,266,614	1,304,612	1,343,751	1,384,063	1,425,583	1,468,353	1,512,403	1,511,712	
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	1.00%	% of Total Income Part 2+3+4	(บาท/ปี)	1,675,740	1,782,307	1,850,244	1,957,528	2,021,495	2,082,139	2,144,604	2,208,942	2,275,210	2,343,466	2,413,770	2,486,183	2,560,769	2,559,599	
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)	2.60%	% of Total Income Part 2+3	(บาท/ปี)	4,189,400	4,455,766	4,625,609	4,893,820	5,053,737	5,205,349	5,361,509	5,522,354	5,688,025	5,858,666	6,034,426	6,215,459	6,401,922	6,398,997	
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	1.00%	% of Total Revenue	(บาท/ปี)	2,088,279	2,220,996	2,304,014	2,411,299	2,504,053	2,581,287	2,643,751	2,739,576	2,824,273	2,892,529	2,997,666	3,090,152	3,164,738	3,182,892	
- ค่าใช้จ่ายในการคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court)	2.00%	ของรายได้ Hypermarket & Food Court ณ วันที่สัญญา	(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	998,256	-	-	-	-	-	-	-		
Total Operating Expenses		(บาท/ปี)	27,843,363	29,388,654	27,859,065	29,179,912	30,110,958	30,965,162	32,784,065	32,737,512	33,667,785	34,560,864	35,597,949	36,611,167	37,583,217	37,568,659		
PART 6: Other Expenses																		
2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ																		
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	778,000.00 บาท ในปีที่ 1 และเพิ่มขึ้นปีละ 3.0%	(บาท/ปี)	778,000	801,340	825,380	850,142	875,646	901,915	928,973	956,842	985,547	1,015,114	1,045,567	1,076,934	1,109,242	1,108,735		
- ค่าใช้จ่ายค่าจ้างผู้บริหาร (FF&E Cost)	3.0% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	5,027,281	5,346,920	5,550,731	5,872,584	6,064,484	6,246,418	6,433,811	6,626,825	6,825,630	7,030,399	7,241,311	7,458,550	7,682,307	7,678,796		
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8% ของกำไรขั้นต้น	(บาท/ปี)	3,257,722	3,468,797	3,645,763	3,815,099	3,965,298	4,088,944	4,168,639	4,342,286	4,477,671	4,584,457	4,755,036	4,903,273	5,020,390	5,052,969		