



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART)

รายงานเลขที่ : 69AEV07-0783(GL)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง "ไฮเปอร์มาร์เก็ต สูง 3 ชั้น และส่วนควบพัฒนาบนที่ดิน"

โครงการ : โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1

ที่ตั้ง : เลขที่ 831 ถนนพระรามที่ 1

แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร



เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART)

จัดทำโดย

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด จัดทำขึ้นตาม
แบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

ที่ R1033/09/69/AP

รายงานเลขที่ 69AEV07-0783(GL)

วันที่ 15 กันยายน 2569

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART)

ตามที่ บริษัท เอเชียเอ็น เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้วโดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง "ไฮเปอร์มาร์เก็ต สูง 3 ชั้น และสวนควบพัฒนาบนที่ดิน"
โครงการ	โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 831 ถนนพระรามที่ 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	โฉนดเลขที่ 2052 (บางส่วน) จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 12-3-03.25 ไร่ หรือ 5,103.25 ตารางวา อายุสัญญาเช่า มีกำหนด 22 ปี 9 เดือน เริ่มสัญญาวันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 8 ปี 3 เดือน 11 วัน (หรือ 8.28 ปี)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้โอนสิทธิ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ผู้รับโอนสิทธิ / ผู้เช่า	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง และสวนพัฒนาควบ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	แสดงรายละเอียดในหัวข้อ 4.2
ภาระจำนอง	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันสัญญาเช่า	- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดเวลา 22 ปี 9 เดือน ลงวันที่ 16 มีนาคม 2555 โฉนดเลขที่ 2052 เลขที่ดิน 543 ตำบลวังใหม่ (ปทุมวัน) อำเภอปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน ที่แบ่ง 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 5,103.25 ตารางวา ระหว่าง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในฐานะผู้ให้เช่า กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ในฐานะผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ เริ่มสัญญาตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577 (โอนสิทธิการเช่า วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567) ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 8 ปี 3 เดือน 11 วัน



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

ASIAN ENGINEERING VALUATION CO., LTD

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH, Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	วันที่ 1 กันยายน 2569
วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่ 1 กันยายน 2569
มูลค่าตลาด	มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach) เป็นเงิน 1,355,670,000.- บาท (หนึ่งพันสามร้อยห้าสิบล้านหกแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเงิน 710,800,000.- บาท (เจ็ดร้อยสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)
หมายเหตุ	หน้าถัดไป

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
Asian Engineering Valuation Co., Ltd.

(นายอาคเณกเกษม เกษะนันท์)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด

เมธี ชุมตันติ

(นายเมธี ชุมตันติ)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1-12

(นายคณาพจน์ จำเนียร)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.195



ASIAN ENGINEERING VALUATION CO.,LTD.

42 Rattanathibet Rd. T.Bangkraso A.Muang Nonthaburi

Tel. 66(0) 2045-5010-1 Fax. 66(0) 2045-6896 WWW.AEV.CO.TH,Email : AEV.THAILAND@Gmail.com

หมายเหตุ

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ โดยอ้างอิงพื้นที่อาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าเท่านั้น (รายละเอียดการประเมินตามภาคผนวก ก.)
2. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด และเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานตามรายงานฉบับนี้เท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

บทที่ 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
บทที่ 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและสภาพแวดล้อม	2
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	3
บทที่ 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	4
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	4
3.2 รายละเอียดสัญญาเช่า	5
3.3 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ทางราชการ	6
3.4 การสำรวจที่ดิน	6
3.5 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	7
3.6 ระบบสาธารณูปโภค	8
บทที่ 4. รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	9
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	11
บทที่ 5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ และการใช้ประโยชน์สูงสุด	14
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	14
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	14
5.3 การเวนคืน	14
5.4 การถูกรอนสิทธิ์ต่างๆ	14
5.5 กฎหมายอื่นๆ	15
5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ	15
บทที่ 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	16
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	16
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุด	17
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ	17
บทที่ 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	33
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	34
บทที่ 8. สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	35

บทที่ 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (AXTRART) เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2569

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะและเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินนี้เมื่อ วันที่ 1 กันยายน 2569 และวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2569

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง "ไฮเปอร์มาร์เก็ต สูง 3 ชั้น และสวนควบพัฒนาบนที่ดิน" ที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 12-3-11.4 ไร่ หรือ 5,111.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 รายการ ได้แก่ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง และสวนพัฒนาควบ
2. สัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 (บางส่วน) ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 12-3-3.25 ไร่ หรือ 5,103.25 ตารางวา

- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดเวลา 22 ปี 9 เดือน ลงวันที่ 16 มีนาคม 2555
- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการ แบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) (ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ลงวันที่ 16 มีนาคม 2555) ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567
- บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ลงวันที่ 9 มกราคม 2568

ผู้ให้เช่า : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทราสต์ของทราสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

ระยะเวลาการเช่า : 22 ปี 9 เดือน ตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577

ค่าเช่า : ตามรายละเอียดข้อ 3.2

ปัจจุบันอายุสัญญาคงเหลือ 8 ปี 3 เดือน 11 วัน

บทที่ 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและสภาพแวดล้อม

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโครงการ “โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1” ตั้งอยู่ เลขที่ 831 ถนนพระรามที่ 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

1. รถไฟฟ้า BTS สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ	ประมาณ	0.40	กิโลเมตร
2. ศูนย์การค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์	ประมาณ	0.50	กิโลเมตร
3. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ประมาณ	1.30	กิโลเมตร
4. วัดปทุมวนาราม ราชวรวิหาร	ประมาณ	1.37	กิโลเมตร
5. สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	ประมาณ	1.50	กิโลเมตร
6. โรงพยาบาลตำรวจ	ประมาณ	1.95	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

จากถนนพญาไท มุ่งหน้าไปอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ บริเวณห้างสรรพสินค้า เอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ เลี้ยวซ้ายเข้าถนนพระราม 1 ระยะทางประมาณ 650 เมตร พบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ด้านขวามือ (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สิน และผังบริเวณประกอบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้า ถนนพระรามที่ 1

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 24.00 เมตร

จำนวน 6 ช่องจราจร พร้อม ไฟฟ้าถนน ทางระบายน้ำ ทางเท้า

ถนนสายหลักและถนนผ่านหน้า (ทางเข้าที่ 1) ถนนบรรทัดทอง

ผิวจราจร ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทางกว้าง 24.00 เมตร

จำนวน 6 ช่องจราจร พร้อม ไฟฟ้าถนน ทางระบายน้ำ ทางเท้า

ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (ทางเข้าที่ 2) ซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)

ผิวจราจร คอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 6.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร

จำนวน 2 ช่องจราจร พร้อม ทางระบายน้ำ ทางเท้า

- รถยนต์เข้า-ออก สามารถเข้า - ออกได้
- สิทธิในการใช้ทาง ทางสาธารณประโยชน์

หมายเหตุ :

- 1) จากการตรวจพบว่ามียี่ดที่ดินส่วนบุคคลคั่นระหว่างทรัพย์สินทางด้านทิศใต้กับถนนพระราม 1 โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 415 เลขที่ดิน 602 ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นทางเดินเท้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน กว้าง ประมาณ 5 เมตร และบางส่วนมีสภาพเป็นถนนพระราม 1 ช่วงบริเวณแยกเจริญผล
- 2) จากการตรวจสอบพบว่าถนนบรรทัดทอง เป็นถนนส่วนบุคคล โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 419 เลขที่ดิน 606 ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจรเขตทางกว้างประมาณ 20.00 เมตร พร้อม ทางเดินเท้า แต่จากการตรวจสอบปรากฏว่าถนนบรรทัดทอง มีการใช้โดยเปิดเผยมาเป็นระยะ เวลานานเกิน 10 ปีแล้ว และได้รับการดูแลรักษาปรับปรุงจากสำนักงานเขตปทุมวัน

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

- การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียง จะเป็นการใช้ประโยชน์ ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมสลับกับที่อยู่อาศัยเป็นหลัก โดยพาณิชยกรรมมีการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของโชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ ห้างสรรพสินค้าต่างๆ และ บริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของ บ้านพัก อาศัยแบบปลูกสร้างเอง โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ สถาบันเทคโนโลยีปทุมวัน สนามกีฬาแห่งชาติ (ศุภชลาศัย) เอ็มบีเค เซ็นเตอร์ พารากอน โรงพยาบาลตำรวจ มหาวิทยาลัย เทคโนโลยีราชมงคลตะวันออก เขตพื้นที่อุเทนถวาย โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย วัดปทุมวนาราม ราชวรวิหาร วัดบรมนิวาสราชวรวิหาร และ สยามเซ็นเตอร์ เป็นต้น

- แนวโน้มความเจริญ

แนวโน้มความเจริญอยู่ในเกณฑ์สูง

- การคมนาคม

การคมนาคมสะดวก ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบรถไฟฟ้าผ่านนคร โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีสนามกีฬาแห่งชาติ ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 400 เมตร

บทที่ 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

เอกสารสิทธิในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2569 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ :			โฉนดที่ดิน							
ตำแหน่งที่ดิน			ตำบล วังใหม่ (ปทุมวัน)			อำเภอ ปทุมวัน (สามเพ็ง)			จังหวัด กรุงเทพมหานคร	
ลำดับ	โฉนด เลขที่	เล่ม	หน้า	ระหว่าง	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
							ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	2052	21	52	5136 III 6420-15	543	342	12	3	11.4	สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์
รวมคิดเป็นเนื้อที่ทั้งหมด							12	3	11.4	ไร่
หรือคิดเป็นเนื้อที่ (ตร.ว.)							5,111.4 ตารางวา			

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่า (Leasehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : ตามรายละเอียดตามตารางข้างต้น

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : รายละเอียดการเช่า ตามหัวข้อ 3.2

หมายเหตุ ณ วันสำรวจ ไม่สามารถตรวจสอบ เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินและสัญญาเช่าที่ดิน จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เนื่องจากทางเจ้าหน้าที่ไม่อนุญาตให้ทำการตรวจสอบ ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้อ้างอิงเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเท่านั้น

หมายเหตุ : การตรวจสอบสิทธิตามกฎหมาย

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้โดยไม่มีภาระผูกพัน ทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 รายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินพร้อมอาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินพร้อมอาคาร (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 2052

- ทรัพย์สินที่เช่า** : ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2052 (บางส่วน) ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินประมาณ 12-3-3.25 ไร่ หรือ 5,103.25 ตารางวา
- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดเวลา 22 ปี 9 เดือน ลงวันที่ 16 มีนาคม 2555
 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการ แบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) (ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ลงวันที่ 16 มีนาคม 2555) ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567
 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน ลงวันที่ 9 มกราคม 2568
- ผู้ให้เช่า** : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ผู้โอนสิทธิ** : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท
- ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ** : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้
- ระยะเวลาการเช่า** : 22 ปี 9 เดือน ตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577
- ค่าเช่า** : ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 750,530,382.80 บาท โดยแบ่ง เป็นเงินค่าเช่ารายปีจำนวน 529,780,382.80 บาท (โดยค่าเช่ารายปีเป็นไปตามอัตราเอกสารแนบของสัญญาที่กำหนดชำระค่าเช่าล่วงหน้าภายในวันที่ 15 ของทุกปีการเช่า) และจ่ายล่วงหน้าเป็นเงิน 220,750,000 บาท

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 (9 เดือน)	17,250,000.00
2-3	17,250,000.00
4-8	19,837,500.00
9-13	22,813,125.00
14-18	26,235,093.75
19-23	30,170,357.81

หมายเหตุ

- 1) ตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการ แบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้โอน กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ผู้รับโอน ซึ่งผู้โอนยอมโอนสิทธิการ แบ่งเช่าที่ดิน แปลงข้างต้นพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นอาคารตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลังและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินแปลง เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 ตามระยะเวลาการแบ่งเช่าที่ดินที่เหลืออยู่ ตามหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดเวลา 22 ปี 9 เดือน ฉบับลงวันที่ 16 มีนาคม 2555 โดยคิดค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือ เป็นเงิน 282,027,257.80 บาท และค่าตอบแทนการ

โอนสิทธิการเช่าเป็นเงิน 974,108,226.47 บาท รวมเป็นทุนทรัพย์ที่ใช้ในการจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,256,135,484.27 บาท เป็นการโอนสิทธิการเช่าที่ดินอันเนื่องจากการแปรสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2566 โดยรับโอนสิทธิการเช่าเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไป รวมเป็นเวลา 19 ปี 16 วัน

- 2) ตามบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 วันที่ 9 มกราคม 2568 ระหว่าง สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้ให้เช่า กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ผู้เช่า (รายละเอียดตามเอกสารแนบ) โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 เป็นต้นไป และให้นำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งของบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินฉบับจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน และให้บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือแบ่งเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 16 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) ฉบับลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567 ทุกประการ

3.3 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ทางราชการ

ราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ รอบบัญชี 2566 – 2569 เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกำหนดไว้เป็นรายแปลงดังนี้

ลำดับ	โฉนด เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมินราชการ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.	(บาท/ตร.ว.)	(บาท)	หมายเหตุ
1	2052	543	342	12	3	11.4	375,000.00	1,916,775,000.00	
รวมคิดเป็นเนื้อที่ทั้งหมด				12	3	11.4	รวม	1,916,775,000.00	
หรือคิดเป็นเนื้อที่ (ตร.ว.)				5,111.4 ตารางวา					

3.4 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ☒ ระวังแผนที่ 5136 III 6420-15
- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขตที่ดิน
- ☒ ได้สำรวจที่ดินโดยมีเจ้าหน้าที่ของโครงการ โลดส์ พระราม 1 เป็นผู้นำชี้ใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- ☒ พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS : Lat 13.748231, Long 100.524624

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบตลอดจนวัตถุดิบที่มีที่อาจมี

3.5 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน	: 1 แปลง
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิที่ดิน	: 12-3-11.40 ไร่ หรือ 5,111.40 ตารางวา
เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา	: 12-3-03.25 ไร่ หรือ 5,103.25 ตารางวา
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	: หลายเหลี่ยม
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน (ด้านที่ใช้ประโยชน์)	: 2 ด้าน
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้า-ออกหลัก	: ด้านทิศตะวันตก ติดถนนบรรทัดทอง กว้างประมาณ 156.00 เมตร
	ลึกสุดประมาณ 126.00 เมตร

ภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์	: ที่ราบ
ระดับพื้นผิวดิน	: ระดับดินสูงกว่าถนนประมาณ 0.10 เมตร
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน	: โครงการ โลตัส สาขาพระราม 1

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	มีอาณาเขตติดต่อกับ	ยาวประมาณ
ทิศเหนือ	คลองนาหงษ์	126.00 เมตร
ทิศใต้	ถนนพระรามที่ 1	90.00 เมตร
ทิศตะวันออก	ซอยไม่ปรากฏชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)	187.00 เมตร
ทิศตะวันตก	ถนนบรรทัดทอง	156.00 เมตร

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	: ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง
ปัญหามลพิษ	: ไม่มีปัญหามลพิษ
การตรวจสอบอื่นๆ	: ไม่มีปัญหาเรื่องอื่นๆ

3.6 ระบบสาธารณูปโภค

วันสำรวจ มีสาธารณูปโภคผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ระบบไฟฟ้า, ระบบน้ำประปา, ระบบโทรศัพท์, ระบบทางระบายน้ำ

บทที่ 4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สูง 3 ชั้น	44,293.00	2052
	ส่วนควบพัฒนามบนที่ดิน		
	ถนนลานคอนกรีตภายในโครงการและทางเดินรอบอาคาร	4,055.00	2052
	รั้วคอนกรีต ยาว 200.00 เมตร สูง 2.00 เมตร	400.00	2052

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอน เลขที่ 56/2545 โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ อนุญาตให้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร ทำการก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 415 416 417 2052 เป็นที่ดิน ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นอาคารชนิดตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร ห้องเย็น เบเกอร์รี่ สำนักงาน จอดรถยนต์ พื้นที่ 49,210.35 ตร.ม. ที่ จอดรถ จำนวน 811 คัน พื้นที่นอกอาคาร 4,243.61 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2545
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอน เลขที่ 54/2547 อนุญาตให้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร ทำการดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เป็นที่ดินของสำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นอาคารชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า-พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องเย็น-เบเกอร์รี่-สำนักงาน-จอดรถยนต์ พื้นที่ดัดแปลง อาคารลดลง 2,451 ตร.ม. ที่จอดรถจำนวน 757 คัน พื้นที่ 4,263 ตร.ม. (พื้นที่ อาคาร 46,759 ตร.ม. พื้นที่อาคารเดิม 49,210.35 ตร.ม.) ออกให้ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2547
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอน เลขที่ 212/2547 อนุญาตให้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร ทำการดัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 เป็นที่ดินของสำนักงาน ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นอาคารชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า-พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องเย็น-เบเกอร์รี่-สำนักงาน-จอดรถยนต์ พื้นที่ 45,993 ตร.ม. ที่จอดรถจำนวน 757 คัน ออกให้ ณ วันที่ 30 มีนาคม 2547
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 227/2547 รับรองให้ สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร ทำการดัดแปลงอาคาร เป็นไปได้ถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ตามแบบท.6 เลขที่ 212/2547 ลงวันที่ 30 มีนาคม 2547 เป็นอาคารชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า-พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องเย็น-เบเกอร์รี่-สำนักงาน-จอดรถยนต์ ที่จอดรถจำนวน 763 คัน ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 ออก ให้ ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2547
- ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร เลขที่ ป.5/2549 อนุญาตให้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร เปลี่ยนการใช้อาคารทำการดัดแปลงอาคาร ชนิด ตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า-พาณิชยกรรม-ภัตตาคาร-ห้องเย็น-เบเกอร์รี่-สำนักงาน-จอดรถยนต์ ที่จอดรถจำนวน 698 คัน ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 ออก ให้ ณ วันที่ 18 กรกฎาคม 2549

แบบแปลนที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนตามที่ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ณ วันสำรวจผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในอาคารและภายนอกอาคาร
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่า อาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าโดยมีเงื่อนไข และข้อจำกัดในการสำรวจ และตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมาย ควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สูง 3 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 103.80 x 175.20 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 44,293.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นที่ 1 ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ทางเดินส่วนกลาง ห้องน้ำ และที่จอดรถภายในอาคาร : ชั้นที่ 2 ได้แก่ พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ทางเดินส่วนกลาง ห้องน้ำ และที่จอดรถภายใน อาคาร : ชั้นที่ 3 ได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกของทางโลตัส พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน พื้นที่เก็บสินค้า ทางเดินส่วนกลาง และห้องน้ำ
รูปแบบอาคาร	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 22 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: โครงหลังคา-เหล็ก, วัสดุผนังหลังคา-แผ่นเหล็กกริดลอน (Metal Sheet)
ฝ้าเพดาน	: ที-บาร์ โครงเคร่าอลูมิเนียม ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และเปิดโล่ง
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี กระจกกรอบอลูมิเนียม
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้องยาง กระเบื้องแกรนิตโต กระเบื้องเคลือบ และผิวขัดมัน
ประตู	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียมระบบอัตโนมัติ บานกระจกกรอบอลูมิเนียมบานสวิง เหล็กยัด เหล็กม้วน และ PVC บานเปิด
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำ	: พื้น/ผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ประกอบด้วย	: อ่างล้างหน้าแบบเคาเตอร์ท็อป, โถสุขภัณฑ์ชักโครกชนิดนั่งราบ อ่างล้างหน้า
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต

ระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย

- ระบบไฟฟ้า** : รับกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ประกอบด้วย
- หม้อแปลงไฟฟ้า ขนาด 2,500 KVA จำนวน 1 ชุด
 - เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 1,256 KVA จำนวน 1 ชุด
 - ตู้ควบคุมไฟฟ้า (Main Distributor Board)
 - เส้าไฟฟ้า
- ระบบประปา** : นำประปาจากการประปานครหลวง
- ระบบสื่อสาร** : ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System) ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)
- ระบบปรับอากาศ** :
- ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 3 ชุด
 - ปั๊มน้ำ Chiller
 - Cooling Tower
 - Condenser Pump
 - ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
 - เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบป้องกันอัคคีภัย** : ประกอบด้วย อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ตู้สายดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ถังดับเพลิงเคมี ระบบสัญญาณเตือนภัย (Smoke and Heat Detector) Sprinkler จุดรับน้ำดับเพลิงภายนอก ระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน
- ระบบสุขาภิบาล** : บ่อบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) / บ่อกักเก็บน้ำดี Booster Pump และเครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย** : ร.ป.ภ. 24 ชั่วโมง, กล้องวงจรปิด (CCTV), เครื่องบันทึกภาพ (DVR), จอแสดงผล (Monitor) ระบบวงจรปิดออนไลน์

ส่วนพัฒนาควบ : ถนนลานคอนกรีตภายในโครงการและทางเดินรอบอาคาร**รายละเอียดทั่วไป**

พื้นที่รวมประมาณ	: 4,055.00 ตารางเมตร
รูปแบบ	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุประมาณ	: 22 ปี
สภาพ	: ปานกลาง
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: ถนนโดยรอบอาคาร

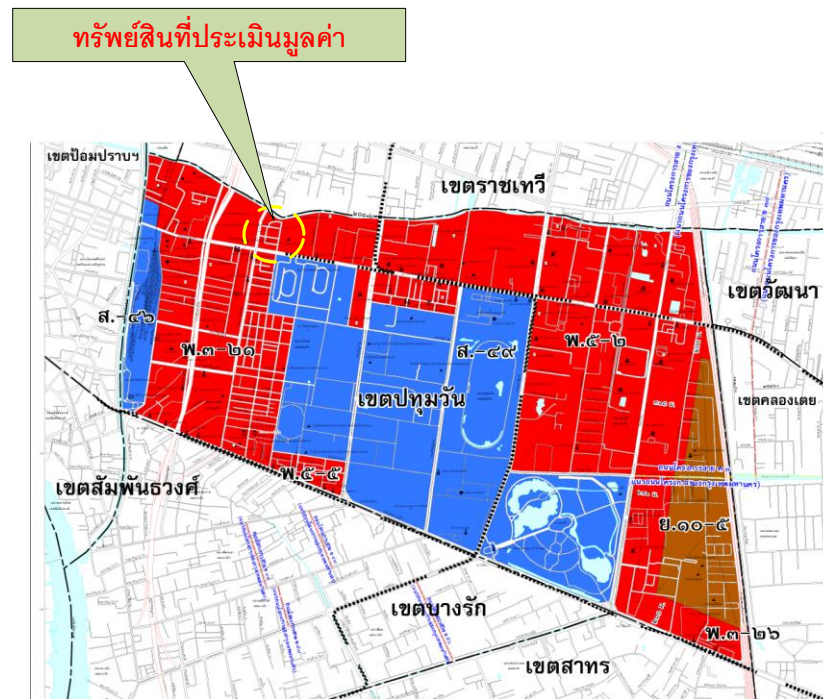
ส่วนพัฒนาควบ : รั้วคอนกรีต**รายละเอียดทั่วไป**

พื้นที่รวมประมาณ	: 200.00 เมตร สูงประมาณ 2.00 เมตร
รูปแบบ	: มาตรฐาน
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุประมาณ	: 22 ปี
สภาพ	: ปานกลาง
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: กั้นแนวเขตที่ดิน

บทที่ 5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ และการใช้ประโยชน์สูงสุด

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมือง กรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.3-21)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของสำนักงานเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร/สำนักงานเขตปทุมวัน

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

5.3 การเวนคืน

จากการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ปรากฏว่าทรัพย์สิน “ไม่อยู่” ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณประโยชน์ใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียนจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่นๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

- ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

- ไม่มี

บทที่ 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็ง และจุดอ่อนดังต่อไปนี้

จุดแข็ง (Strengths)

- แแบรนด์แข็งแรง : โลตัสเป็น hypermarket ชื่อนำในไทย มีสาขามากกว่า 200 แห่งทั่วประเทศ และมีความน่าเชื่อถือสูงในด้านสินค้าและราคา
- ครบวงจร : มีทั้งซูเปอร์มาร์เก็ต, ร้านอาหาร, บริการเสริม (ธนาคาร, โทรศัพท์มือถือ) → one-stop shopping
- ระบบซัพพลายเชนและเทคโนโลยี : ใช้ AI-driven inventory และ omnichannel strategy (เชื่อมต่อออนไลน์-ออฟไลน์)

จุดอ่อน (Weaknesses)

- ต้นทุนค่าเช่าและการดำเนินงานสูง : ห้างใหญ่ต้องลงทุนด้านพนักงาน, ค่าส่วนกลาง, และการตลาด
- ภาพลักษณ์ “ห้างใหญ่” : อาจไม่ตอบโจทย์ลูกค้าที่ต้องการความสะดวก รวดเร็ว แบบร้านเล็กใกล้บ้าน
- การปรับตัวช้าในบางพื้นที่ : การแข่งขันกับร้านสะดวกซื้อและ e-commerce ทำให้บางสาขา traffic ลดลง: เปิดเฉพาะวันจันทร์-ศุกร์ เวลา 08.00–22.00 น. อาจไม่ตอบโจทย์ธุรกิจที่ต้องการความยืดหยุ่น

โอกาส (Opportunities)

- ขยายรูปแบบ “Go Fresh” และ Lotus’s Express : รองรับลูกค้าที่ต้องการซื้อของเร็วและใกล้บ้าน
- กระแส Sustainability : โลตัสมีโครงการลดพลาสติก, บริหารจัดการ food waste → สร้างภาพลักษณ์เชิงบวก
- Omnichannel & Online Delivery : การเชื่อมต่อกับแอปพลิเคชันและบริการส่งถึงบ้านช่วยเพิ่มยอดขาย

อุปสรรค (Threats)

- การแข่งขันสูง : คู่แข่งอย่าง Big C, Makro, Tops และร้านสะดวกซื้อ 7-Eleven ครองตลาดบางส่วน
- พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไป : ลูกค้าหันไปซื้อออนไลน์มากขึ้น โดยเฉพาะสินค้า non-food
- แรงกดดันด้านค่าแรงและกฎหมายแรงงาน : ต้องบาลานซ์ระหว่างการจ้างงานคนและระบบ automation
- เศรษฐกิจผันผวน : หากกำลังซื้อลดลง จะกระทบยอดขายโดยตรง

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินคือ พาณิชยกรรมหรือพิจารณาใช้ประโยชน์ตามสภาพปัจจุบันบริษัท เห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการ ใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรมปี 2569-2571: ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ (ที่มา : วิจัยกรุงศรี 30 เมษายน 2569)

EXECUTIVE SUMMARY

ปี 2569 ร้านค้าปลีกสมัยใหม่เผชิญแรงกดดันจากแนวโน้มเศรษฐกิจไทยชะลอตัวกดดันกำลังซื้อ ท่ามกลางความไม่แน่นอนของสถานการณ์โลก ส่งผลให้ผู้บริโภครายได้ระดับกลาง-ล่างเน้นซื้อสินค้าจำเป็นมากขึ้น อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อของผู้บริโภครายได้กลาง-บน และนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจที่คาดว่าจะมีต่อเนื่องจะช่วยพยุงยอดขายร้านค้าปลีกทรงตัว โดยเฉพาะร้านสะดวกซื้อ ปี 2570 และ 2571 ยอดขายมีแนวโน้มกระเตื้องขึ้นตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่การลงทุนโครงสร้างพื้นฐานทำให้ชุมชนขยายตัวออกไปในพื้นที่ชานเมืองและจังหวัดภูมิภาค ผู้ประกอบการมีแนวโน้มกระตือรือร้นขยายผ่านการพัฒนาโมเดลร้านค้าใหม่ เน้นสินค้า Private label และใช้เทคโนโลยี AI และ Big data ยกกระดานการเข้าถึงลูกค้าเฉพาะกลุ่ม รวมถึงพัฒนาช่องทางออนไลน์ต่อเนื่องรองรับการเติบโตในระยะยาว

ประเด็นท้าทายมาจากกำลังซื้อฟื้นตัวช้า ท่ามกลางความไม่แน่นอนของเศรษฐกิจไทยและโลก ส่งผลให้ภาคท่องเที่ยวมีทิศทางเติบโตช้าลง ท่ามกลางการแข่งขันในตลาดค้าปลีกที่รุนแรงขึ้น ขณะที่การลงทุนด้านเทคโนโลยีและมาตรฐานความยั่งยืน (ESR) กลายเป็นต้นทุนสำคัญที่หลีกเลี่ยงไม่ได้

การเติบโตของร้านค้าปลีกแต่ละประเภทในปี 2569-2571 มีดังนี้

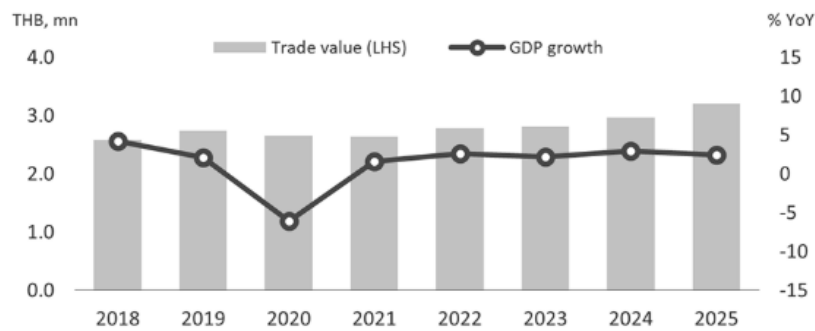
- ห้างสรรพสินค้า: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี จากฐานลูกค้ามีรายได้มั่นคง ทำให้กำลังซื้อไม่ผันผวนตามเศรษฐกิจมากนัก ส่วนใหญ่ตั้งอยู่ใน CBD หรือ Mass transit hub จึงได้ประโยชน์จากการเติบโตของเมืองและระบบขนส่งที่ขยายตัว ทว่าคู่แข่งจากศูนย์การค้า Luxury เปิดใหม่หลายแห่งอาจกระทบยอดขาย ขณะที่ Fixed cost สูง (เช่น ค่าเสื่อมอาคารและค่าสาธารณูปโภค) อาจกดดัน Margin ในช่วงทราฟฟิกชะลอตัว
- ดิสเคาท์รีเทล/ไฮเปอร์มาร์เก็ต: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 1.2-2.2% ต่อปี ธุรกิจได้ประโยชน์จาก Economies of Scale และมีอำนาจต่อรองกับซัพพลายเออร์ จึงควบคุมต้นทุนได้ดีกว่าร้านค้าขนาดเล็ก อย่างไรก็ตาม การเน้นกลยุทธ์ด้านราคา ทำให้การส่งผ่านต้นทุนไปยังราคาขายทำได้จำกัด อาจกดดัน Margin ต่ำลงในช่วงเศรษฐกิจซบเซา

- ซูเปอร์มาร์เก็ต: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี จากความได้เปรียบของสินค้าที่แตกต่าง จึงไม่น่าแข่งขันด้านราคามากนัก สามารถปรับสินค้าให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าในแต่ละทำเลได้เร็ว ทำให้มี Margin ค่อนข้างดี อย่างไรก็ตาม ความท้าทายมาจากการบริหารจัดการอาหารสดซึ่งมีอายุสั้นและมีความผันผวนด้านคุณภาพและราคา ขณะที่สินค้านำเข้ามีความเสี่ยงด้านค่าเงินและค่าขนส่ง ผลประกอบการจึงอาจผันผวนในบางระยะ
- ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 4.5-5.2% ต่อปี โดยธุรกิจได้ประโยชน์จาก Economies of scale จึงควบคุมต้นทุนต่อหน่วยได้ดี และมีความสามารถบริหารจัดการสินค้าอายุสั้นได้มีประสิทธิภาพ แต่การแข่งขันด้านราคาและโปรโมชั่นที่รุนแรง อาจกดดัน Margin ให้เติบโตไม่มาก

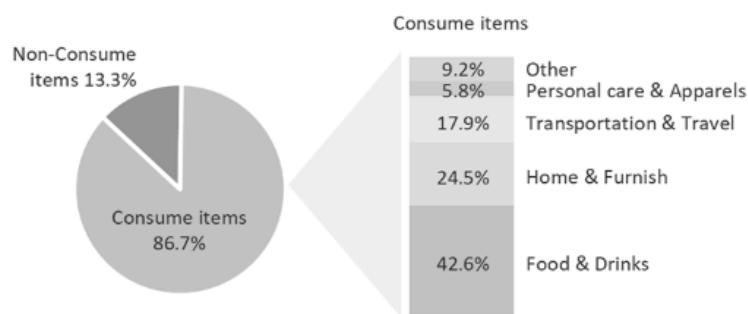
ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern trade) เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมค้าส่งค้าปลีกซึ่งมีมูลค่ารวม 3.2 ล้านล้านบาท ในปี 2568 (ภาพที่ 1) คิดเป็นสัดส่วน 16.4% ของ GDP สูงเป็นอันดับสองรองจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตที่มีสัดส่วน 28.6% ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นนายทุนรายใหญ่ที่มีเครือข่ายสาขาจำนวนมากและเป็นผู้ซื้อรายใหญ่ จึงมีอำนาจต่อรองเหนือผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายสินค้า/ มีการบริหารจัดการร้านค้าอย่างเป็นระบบซึ่งรวมถึงระบบขนส่งและกระจายสินค้าที่ทันสมัย ตลอดจนการเพิ่มช่องทางการค้าออนไลน์และการนำเทคโนโลยีด้านต่างๆ มาใช้เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการตลาด

ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในไทยเติบโตอย่างรวดเร็วโดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และเมืองหลักที่มีความเป็นสังคมเมืองสูง รวมถึงเมืองท่องเที่ยว โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) นโยบายรัฐเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งมีเทคโนโลยีบริหารจัดการสมัยใหม่เข้ามาลงทุนธุรกิจค้าปลีกได้ 2/ (2) ลักษณะร้านค้าตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกสบาย และมีค่าใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มประมาณ 40% ของค่าใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคทั้งหมด (ภาพที่ 2) โดยผู้บริโภคสามารถซื้อสินค้าหลายประเภทในที่แห่งเดียวตั้งแต่อาหาร ของใช้ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน อีกทั้งราคาสินค้ามักต่ำกว่าร้านค้าปลีกดั้งเดิม (Traditional trade) และ (3) การลงทุนขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อขยายฐานลูกค้า

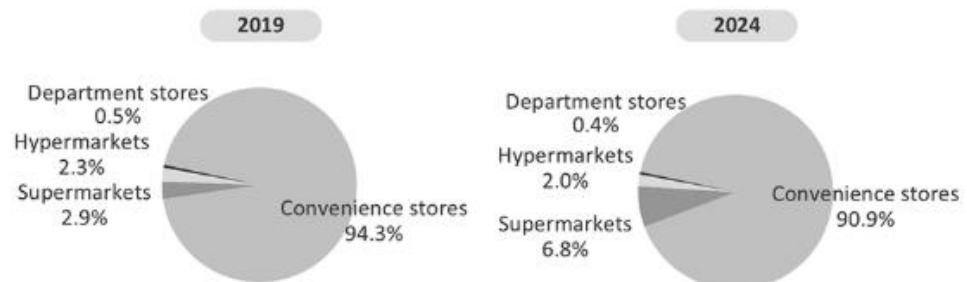
Figure 1: Wholesale & Retail Trade Value vs GDP Growth

Source: The National Economic and Social Development Council (NESDC)
 Note: GDP & wholesale & retail trade value at current market prices

Figure 2: Distribution of Household Expenditure by Type (1H2025)

Source: National Statistical Office (NSO)
 Note: Non-consume items include taxes, contributions, interest payment, etc.

ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงใน Community mall และสถานบริการน้ำมัน หรือในทำเลที่มีหมู่บ้านจำนวนมาก มีการจรรยาบรรณ คัดลอกจนมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบและขนาดของร้านค้าให้เหมาะสมกับพื้นที่และกลุ่มลูกค้า ส่งผลให้ปี 2568 จำนวนสาขาของร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีมากกว่า 20,000 สาขา ซึ่ง 90% เป็นสาขาของร้านสะดวกซื้อ (ภาพที่ 3) นอกจากนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังใช้กลยุทธ์การลดราคาสินค้าเพื่อดึงดูดลูกค้า และทำธุรกิจแบบ O2O3/ (Online to Offline) โดยนำสาขามาเป็นฐานการจัดส่งสินค้าออนไลน์แก่ผู้บริโภคในทำเลใกล้เคียง ทำให้สินค้าถึงมือผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วซึ่งช่วยกระตุ้นยอดขายได้เพิ่มขึ้น

Figure 3: Outlets by Retailer (% share)

Source: Euromonitor, Krungsri Research
 Note: As of Marh 2025

การแข่งขันของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ค่อนข้างรุนแรง ผลจากสินค้ามีความคล้ายคลึงกัน จำนวนสาขาที่มีมาก และต้องแข่งขันกับธุรกิจค้าปลีกออนไลน์ (Retail E-Commerce) ที่เติบโตอย่างรวดเร็วจากการเข้าถึงสมาร์ทโฟนและอินเทอร์เน็ตได้สะดวก สะท้อนจากปี 2567 สัดส่วนยอดขายสินค้าออนไลน์คิดเป็น 23.5% ของมูลค่าค้าปลีกทั้งหมด เทียบกับ 6.0% ปี 2562 หรือเติบโตเฉลี่ย 36.8% ต่อปี (CAGR ปี 2562-2567) โดยยอดขายสินค้าออนไลน์ที่มีอัตราการเติบโตสูงสุด คือ อาหาร (สัดส่วน 5.3% ของยอดขายปลีกออนไลน์ทั้งหมดในปี 2567) เติบโตเฉลี่ย 38.0% ต่อปี รองลงมา ได้แก่ สินค้าสุขภาพและเครื่องสำอาง (สัดส่วน 4.9%) +35.5% ต่อปี เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (สัดส่วน 13.1%) +24.0% ต่อปี และกลุ่มแฟชั่น (สัดส่วน 7.6%) +21.0% ต่อปี (ที่มา: Euromonitor) ขณะที่ยอดขายสินค้าบนแพลตฟอร์ม Marketplace4/ E-Commerce (สัดส่วน 59.0% ของยอดขายออนไลน์ทั้งหมด) เติบโตเฉลี่ย 36.6% ต่อปี ทำให้การซื้อขายสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม Omnichannel8/ นับเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการเพิ่มยอดขายให้มากขึ้น

Figure 4: Sales of Retail* by Category (% Share)



Source: Euromonitor, March 2025

Note: * = Retail Value RSP (retail selling price) excl Sales Tax

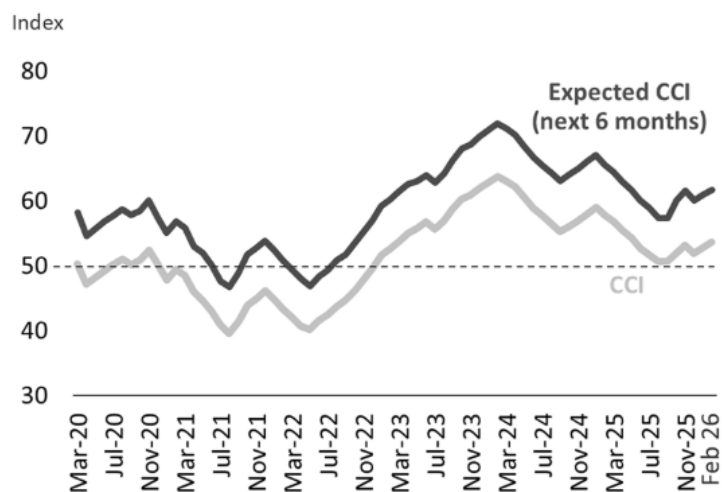
สถานการณ์ที่ผ่านมา

ปี 2567 ยอดค้าปลีกสมัยใหม่มีมูลค่า 4.5 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.0% จากปี 2566 (ที่มา: Euromonitor) โดย 76.5% มาจากช่องทางออฟไลน์ และ 23.4% จากช่องทางออนไลน์ โดยพบว่ายอดขายค้าปลีกออนไลน์เติบโตอย่างรวดเร็วถึง +379% เมื่อเทียบกับปี 2562 สะท้อนพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับช่องทางดิจิทัลในการซื้อสินค้ามากขึ้น ตามการขยายตัวของแพลตฟอร์มโซเชียลมีเดีย

ปี 2568 ภาคค้าปลีกเผชิญความท้าทายจากหลายปัจจัย ได้แก่ (1) ภาวะเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวเปราะบางที่ระดับ 2.4% ชะลอลงเมื่อเทียบกับ 2.9% ในปี 2567 ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนเติบโต 2.2% เทียบกับ 4.3% ปี 2567 ผลจากกำลังซื้อถูกบั่นทอนจากภาระหนี้ครัวเรือน (86.8% ของ GDP ณ ไตรมาส 3 ปี 2568) และค่าครองชีพสูง ทำให้ผู้บริโภคใช้จ่ายอย่างระมัดระวังและมีความอ่อนไหวต่อราคามากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ต่ำถึงปานกลางจะเลือกซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคที่อาจไม่ต้องมีแบรนด์ ราคาถูกกว่าเดิมและเน้นสินค้าจำเป็นพื้นฐาน สอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ปรับลดสู่ระดับต่ำกว่า 50 ต่อเนื่องตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2568 (ภาพที่ 5) (2) ภาคท่องเที่ยวซึ่งเป็นแรงหนุนสำคัญของเศรษฐกิจไทยเติบโตช้าลง สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติมาไทยหดตัว -7.2% จากปี 2567 (หรืออยู่ที่ 33 ล้านคน) โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีน (มีการใช้จ่ายข้อบ่งชี้สูงสุดเมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) หดตัวถึง -33.3% จากปี

2567 ขณะที่นักท่องเที่ยวมาเลเซียได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมภาคใต้ช่วงปลายปี กดดันยอดขายของร้านค้าปลีกสินค้าอุปโภคบริโภคที่พึ่งพามาท่องเที่ยวโดยเฉพาะร้านสะดวกซื้อ (3) การแข่งขันที่เข้มข้นขึ้นจากธุรกิจค้าปลีกออนไลน์ ซึ่งรวมถึง Cross-border E-commerce ซึ่งมักกระตุ้นยอดขายผ่านการค้นหาที่ง่ายและการจัดโปรโมชั่น ทำให้ผู้บริโภคมีสินค้าให้เลือกมากขึ้นด้วยระดับราคาที่หลากหลาย (4) การหลั่งไหลของสินค้านำเข้าราคาถูกจากจีนผ่านร้านค้ารายย่อย ซึ่งรวมถึงซูเปอร์มาร์เก็ตจีน โดยสินค้ามีตั้งแต่อาหารและเครื่องดื่ม อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้าราคาถูก อุปกรณ์เสริมมือถือ ของแต่งบ้านและสินค้าแฟชั่น เข้ามาแย่งส่วนแบ่งตลาดของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ของไทยในยามที่ผู้บริโภคกำลังซื้อจำกัด และ (5) การปิดสาขาชั่วคราวของร้านค้าปลีกบริเวณใกล้ชายแดนไทย-กัมพูชา (เช่น สุรินทร์ บุรีรัมย์ และสระแก้ว) ส่งผลต่อยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว

Figure 5: Consumer Confidence Index (CCI)



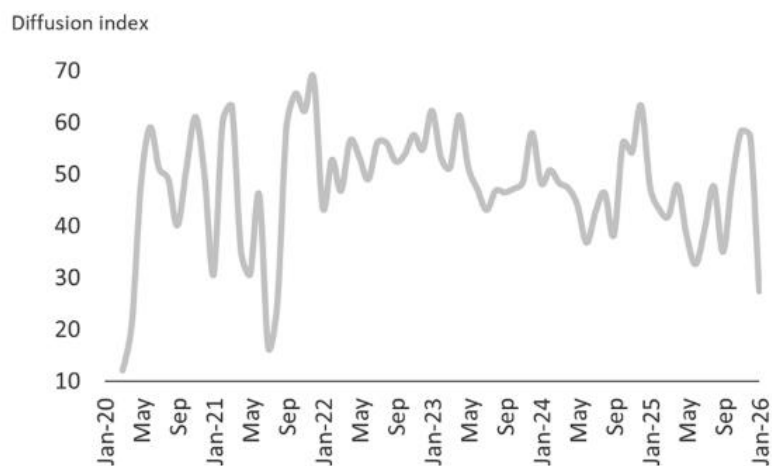
Source: Krungsri Research calculated from Bank of Thailand's data and The University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)

อย่างไรก็ดี ธุรกิจร้านค้าปลีกยังมีปัจจัยช่วยประคับประคองให้เติบโตได้ต่อเนื่อง ได้แก่ (1) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายจากภาครัฐ อาทิ โครงการ Easy E-Receipt (16 มกราคม-28 กุมภาพันธ์) โครงการเติมเงินผ่านกระเป๋าเงินดิจิทัล เฟส 2 (27 มกราคม-28 เมษายน) โครงการเที่ยวไทยคนละครั้ง (1 กรกฎาคม-31 ตุลาคม) โดยเฉพาะมาตรการกระตุ้นการบริโภคช่วงปลายปีทั้งโครงการคนละครึ่งพลัส (29 ตุลาคม- 31 ธันวาคม) และมาตรการเที่ยวดีมีคืน (29 ตุลาคม-15 ธันวาคม) ช่วยกระตุ้นยอดขายและพยุงบการใช้จ่ายในประเทศ (2) กำลังซื้อของกลุ่มผู้บริโภครายได้ปานกลางค่อนข้างสูงยังมีการใช้จ่ายต่อเนื่องในสินค้าอุปโภคบริโภค แต่อาจชะลอการใช้จ่ายสินค้าเกี่ยวกับความงามและสินค้าฟุ่มเฟือยลงบ้าง รวมถึงมีการปรับพฤติกรรมไปซื้อสินค้าที่เน้นความคุ้มค่าแทนสินค้าราคาสูง นอกจากนี้ นักท่องเที่ยวต่างชาติ (33 ล้านคน ในปี 2568) มีส่วนช่วยพยุงบการค้าปลีกบางหมวด อาทิ อาหาร เครื่องดื่มและสินค้าไลฟ์สไตล์ โดยเฉพาะในเมืองท่องเที่ยวหลัก (3) ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกขยายความสามารถในการแข่งขันผ่านการพัฒนาแพลตฟอร์ม E-commerce/ Quick Commerce 5/ และบริการจัดส่งแบบเร่งด่วนในพื้นที่ควบคู่กับการขายหน้าร้าน ทำให้สามารถรักษฐานลูกค้าได้ระดับหนึ่ง สอดคล้องกับดัชนีการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ (การซื้อขายผ่านไปรษณีย์ โทรศัพท์ โทรทัศน์ และอินเทอร์เน็ต) เฉลี่ยเดือนมกราคม-พฤศจิกายน 2568 ขยายตัว 93.1% YoY ขณะที่บริษัท ไพร์ซ์ซ่า (ผู้บริหารแพลตฟอร์ม Priceza.com) ประเมินมูลค่าตลาดอีคอมเมิร์ซของไทยในปี 2568 เติบโต 7.6% จากปี 2567 และ (4) การขยายสาขาในพื้นที่ศักยภาพ

โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยว ตลอดจนพื้นที่ชานเมืองและรอบแนวรถไฟฟ้าตามการขยายตัวของเมือง (อาทิ กรุงเทพฯ รอบนอกและปริมณฑล บางนา-ศรีนครินทร์ รามอินทรา-วัชรพล รังสิต-คลองหลวง และแนวรถไฟฟ้าสายสีชมพูและสีเหลือง) และเมืองรองในภูมิภาค (เช่น ขอนแก่น อุดรธานี ห้วยหิน และเชียงใหม่ตอนใต้หางดง-สันกำแพง) ซึ่งมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ ทำให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่ทยอยเปิดสาขาเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่นิยมใช้จ่ายใกล้ที่อยู่อาศัยมากขึ้น ปัจจัยข้างต้นส่งผลให้ยอดขายรวมของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เติบโตที่ระดับ 2.5-3.5% จากปี 2567 โดยเฉพาะสินค้าอุปโภคบริโภคในร้านสะดวกซื้อและซูเปอร์มาร์เก็ต

ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีความกังวลต่อความเปราะบางของกำลังซื้อ ภายใต้ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และสงครามการค้าที่เป็นแรงกดดันบรรยากาศการใช้จ่าย โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI) อยู่ต่ำกว่าระดับ 50 ต่อเนื่องมาตั้งแต่เดือนมกราคม 2568 อย่างไรก็ดี การออกโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐและความต้องการใช้จ่ายช่วงเทศกาลปลายปีช่วยพยุงยอดขายของร้านค้ากระเตื้องขึ้นบ้าง มีผลให้ดัชนีฯ เดือนพฤศจิกายนพลิกมาอยู่เหนือระดับ 50 เป็นครั้งแรกของปี 2568 (ภาพที่ 6) ทั้งนี้ การแข่งขันที่รุนแรงของตลาดค้าปลีกและกำลังซื้อผู้บริโภคที่แผ่วลง ทำให้ผู้ประกอบการร้านค้าเร่งปรับกลยุทธ์การตลาดเพื่อรักษารฐานรายได้ อาทิ การจัดโปรโมชั่นถี่ขึ้น การปรับลดราคาสินค้า การควบคุมต้นทุน และการขยายสาขาเพื่อพยุงยอดขาย ตลอดจนการปรับโมเดลธุรกิจเพื่อรองรับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป อาทิ การเพิ่มพื้นที่เช่ามากขึ้นในไฮเปอร์มาร์เก็ตเพื่อจูงใจให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการ และการเพิ่มสินค้าอาหารสดและขนาดของร้านสะดวกซื้อให้ใหญ่ขึ้น ทำให้มีรูปแบบใกล้เคียงกับซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดย่อม

Figure 6: Retailer Sentiment Index (RSI)



Source: Bank of Thailand (BOT), Krungsri Research

Figure 7: E-commerce in Thailand



Source: Priceza

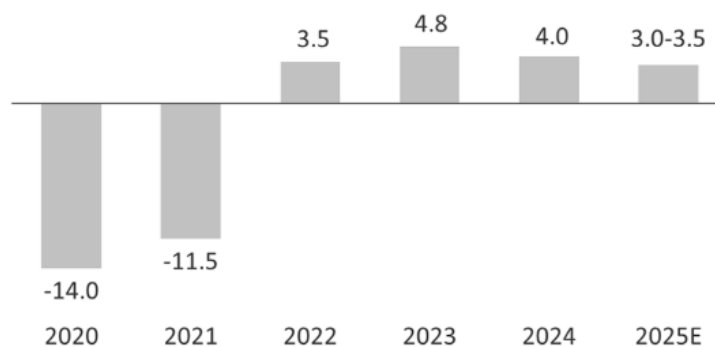
Source: Statista market insights, as of February 2025

สถานการณ์ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในปี 2568 สรุปได้ดังนี้

ห้างสรรพสินค้า (Department store): นักท่องเที่ยวต่างชาติชะลอตัว กระทบยอดขายกลุ่มสินค้าพรีเมียม

- ยอดขายเติบโตที่ระดับ 3.0-3.5% จากปี 2567 (ภาพที่ 8) โดยธุรกิจยังได้แรงหนุนจากลูกค้ากลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนที่มีกำลังซื้อสูง และการปรับกลยุทธ์การตลาด เช่น เพิ่มพื้นที่ Luxury zone เพื่อดึงดูดผู้บริโภคเป้าหมาย จัดหาสินค้า Authentic ที่มีความแตกต่าง และปรับพื้นที่เช่าให้สอดคล้องกับเทรนด์ใหม่ (เช่น พื้นที่ “Luxury Pop-up” และ “Health & Wellness Zone”) อย่างไรก็ดี ภาวะเศรษฐกิจที่ไม่แน่นอน ทำให้ผู้บริโภคใช้จ่ายอย่างระมัดระวังมากขึ้น ขณะที่กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจีนซึ่งมีศักยภาพการใช้จ่ายค่อนข้างสูงโดยเฉพาะสินค้าหมวดหลักของห้างสรรพสินค้า (สินค้าแบรนด์เนม เครื่องสำอาง และสินค้าเพื่อสุขภาพ) ทั้งยังเผชิญการแข่งขันรุนแรงจากช่องทางออนไลน์ ร้านค้าแบรนด์ดังระดับโลกที่เข้ามาเปิดสาขาในไทยโดยตรงโดยเฉพาะในภูเก็ตเพื่อรองรับลูกค้า High-spending travelers จากทั่วโลก และร้านค้าไลฟ์สไตล์จากต่างประเทศ (อาทิ OH!SOME แบรนด์ค้าปลีกครบวงจรที่ได้รับความนิยมในสิงคโปร์และมาเลเซีย) เป็นปัจจัยจำกัดการเติบโตของยอดขาย
- ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์การตลาดออนไลน์เพื่อดึงดูดผู้บริโภค อาทิ การใช้ Super App และ Mobile Platform การโปรโมทแบรนด์ผ่าน Social media เพื่อสร้างประสบการณ์เฉพาะกลุ่ม (Personalized shopping) การพัฒนา Virtual shopping (การซื้อสินค้าผ่านประสบการณ์เสมือนจริง AR/VR) และการสร้าง Personalized shopping journey ที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าระดับพรีเมียม
- ผู้ประกอบการรายใหญ่ขยายสาขาต่อเนื่องโดยเฉพาะจังหวัดท่องเที่ยว (เช่น เซ็นทรัล กระบี่ เปิดให้บริการเดือนตุลาคม 2568) รวมถึงการปรับรูปแบบสู่ศูนย์การค้าเพื่อเพิ่มรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ และเป็นพันธมิตรกับธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจท่องเที่ยว (ตาราง 1)

Figure 8: Sales Growth of Department Store (%)



Source: TRA, Krungsri Research

Note: E = estimated

Table 1: Major Department Store Outlets in Thailand

Retailers	2021	2022	2023	2024	2025E
Central	24	24	26	29	29
The Mall	6	6	6	6	6
Robinson	51	51	51	47	47
Total	81	81	83	82	82

Source: Euromonitor, company data, and compiled by Krungsri Research

Note: Estimated (June 2025)

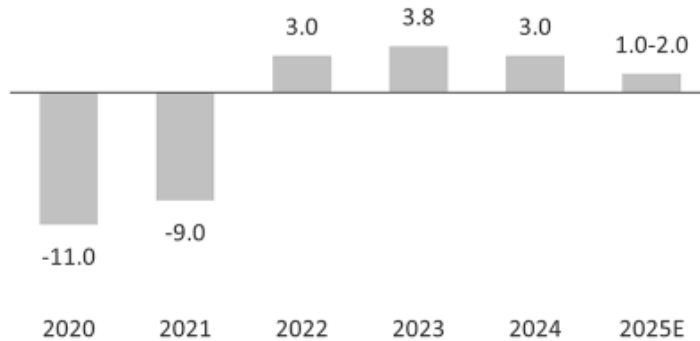
ดิสเคาท์สโตร์ (Discount store) /ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket): ยอดขายถูกกดดันจากกำลังซื้อผู้บริโภคชน
 เชนา

ปี 2568 ยอดขายมีทิศทางเติบโตเล็กน้อย 1.0-2.0% จากปี 2567 (ภาพที่ 9) จากความต้องการบริโภคสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ที่มีอยู่ต่อเนื่อง และอานิสงส์ทางอ้อมจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคระดับกลาง-ล่างซึ่งเป็นฐานลูกค้าหลักมีกำลังซื้อจำกัดจึงระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น และซื้อสินค้าในปริมาณน้อยจากร้านสะดวกซื้อใกล้บ้านแทนการซื้อปริมาณมาก รวมถึงการซื้อสินค้าออนไลน์ซึ่งเข้าถึงง่ายและมีบริการส่งรวดเร็ว (อาทิ ส่งภายใน 1 ชั่วโมงหรือภายใน 1 วัน) ทั้งยังสามารถเปรียบเทียบราคาสินค้าทำให้ตัดสินใจได้ง่ายขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการกลุ่มนี้เร่งปรับโมเดลการดำเนินธุรกิจเพื่อดึงดูดลูกค้า อาทิ Big C ปรับรูปแบบเป็น “Mini Hypermarket” ลดพื้นที่ขายจากสาขารูปแบบเดิม ทำให้เข้าถึงได้สะดวกขึ้น ขณะที่ Lotus’s พัฒนาโมเดลใกล้เคียงรูปแบบ Supermarket (Lotus’s go fresh supermarket) โดยเพิ่มจุดเด่นด้านสินค้าคุณภาพและอาหารสดนำเข้า เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้ากำลังซื้อสูง นอกจากนี้ การควบรวมกิจการระหว่างแม็คโครและโลตัสยังช่วยให้การบริหารจัดการต้นทุนมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ผู้ประกอบการขับเคลื่อนการเติบโตโดยพัฒนาช่องทาง Omnichannel ที่แข็งแกร่ง เพื่อดึงดูดผู้บริโภคที่นิยมซื้อสินค้าออนไลน์มากขึ้น ทั้งยังร่วมมือกับพันธมิตร (เช่น GrabMart และ LINE MAN) พัฒนาศักยภาพ Quick commerce แบบครบวงจร ขณะที่บางรายร่วมกับแพลตฟอร์ม (เช่น Lazada, Shopee และ Facebook live commerce) เพื่อกระตุ้นยอดขาย นอกจากนี้ ยังให้ความสำคัญกับการนำข้อมูลมาวิเคราะห์พฤติกรรมผู้บริโภคเชิงลึก และระบบสมาชิกเพื่อกระตุ้นการกลับมาซื้อซ้ำ

ผู้ประกอบการขยายสาขาต่อเนื่องทั้งในและต่างประเทศเพื่อรักษาฐานรายได้ อาทิ กัมพูชา สปป.ลาว และเวียดนาม โดยในประเทศ ผู้ประกอบการมีแผนปรับโมเดลธุรกิจเป็นสาขาขนาดเล็ก (4,000 ตารางเมตร) เพื่อเจาะทำเลในเมือง และพัฒนารูปแบบเป็นศูนย์การค้า (4-5 หมื่นตารางเมตร เทียบกับไฮเปอร์มาร์เก็ต 2.5-3.0 หมื่นตารางเมตร) ในบางพื้นที่ (อาทิ ย่านใจกลางธุรกิจ และใจกลางเมือง) เพื่อดึงดูดผู้บริโภคกลุ่มกำลังซื้อสูง และเพิ่มพื้นที่สำหรับร้านค้าเช่าเพื่อให้ลูกค้าใช้เวลาในร้านนานขึ้น (ตาราง 2)

Figure 9: Sales Growth of Hypermarket (%)



Source: TRA, Krungsri Research

Note: E = estimated

Table 2: Major Hypermarket Outlets in Thailand

Retailers	2021	2022	2023	2024	2025E
Lotus's (H-stores)	222	223	226	225	227
Big C	146	153	155	170	156
Tops	11	10	6	5	5
Total	379	386	387	400	387

Source: Euromonitor, company data, and compiled by Krungsri Research

Note: Estimated (June 2025)

ซูเปอร์มาร์เก็ต (Supermarket): ยอดขายเติบโตต่อเนื่องจากกลุ่มลูกค้ามีกำลังซื้อสูง

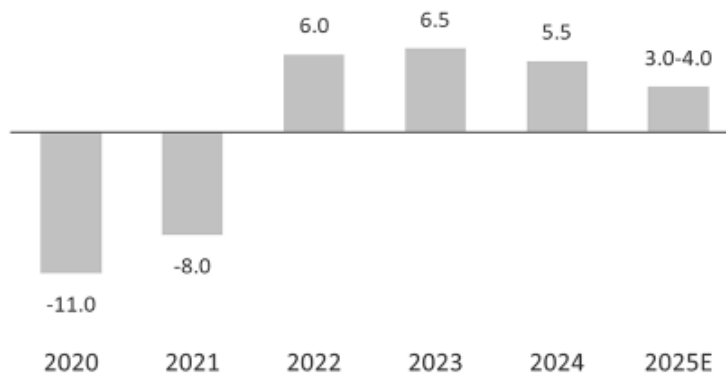
ปี 2568 ประเมินยอดขายเติบโตในระดับ 3.0-4.0% จากปี 2567 สูงสุดเมื่อเทียบกับ Segment อื่น (ภาพที่ 10) แรงหนุนมาจากกำลังซื้อของผู้บริโภคกลุ่มรายได้กลาง-สูงและลูกค้าต่างชาติ ซึ่งเป็นฐานลูกค้าที่มั่นคงและได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวน้อยกว่า Segment อื่น ทั้งยังมีจุดแข็งด้านความเชื่อมั่นของคุณภาพสินค้าโดยเฉพาะหมวดอาหารสด (Fresh food) สินค้าพรีเมียมจากต่างประเทศ สินค้าออร์แกนิก และอาหารเพื่อสุขภาพ ด้านผู้ประกอบการมีจุดเน้นที่แตกต่างกัน อาทิ Tops Market (Central Retail Group) เพิ่มสัดส่วนสินค้าออร์แกนิกและสินค้าท้องถิ่น คุณภาพสูง เพื่อรองรับเทรนด์สุขภาพของผู้บริโภคในเมือง Gourmet Market (The Mall Group) เปิดโซน “Eat Well – Live Well” เน้นอาหารทางเลือก (Plant-based) และสินค้านำเข้าพรีเมียม Foodland ปรับบางสาขาเป็น “Foodland Grocerant” เพื่อเพิ่มรายได้จากบริการอาหารปรุงสด

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจนี้เผชิญการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากร้านค้าปลีก Segment อื่นที่พัฒนาโมเดลใกล้เคียง ซูเปอร์มาร์เก็ต (อาทิ Lotus's go fresh เน้นสินค้าคุณภาพสูงและอาหารสดพรีเมียม) รวมถึงคู่แข่งจาก Segment เดียวกัน ทั้งไทยและต่างประเทศ (อาทิ Dear Tummy ซูเปอร์มาร์เก็ตสัญชาติไทยในไอคอนสยาม และ LOPIA Japan ซูเปอร์มาร์เก็ตจากญี่ปุ่นซึ่งมีแผนเปิด 4 สาขาในปี 2569) และซูเปอร์มาร์เก็ตออนไลน์ (อาทิ LazMart รวบรวมสินค้าอุปโภคบริโภคหลายประเภทไว้ในที่เดียว และมีการจัดส่งที่รวดเร็ว)

ผู้ประกอบการยกระดับบริการผ่านเทคโนโลยี เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค อาทิ รถเข็นช้อปปิ้งอัจฉริยะ พร้อมจอทัชสกรีนเพื่อแจ้งโปรโมชั่นและคำนวณราคาสินค้า และการใช้เครื่อง Self-check out ทำให้การชำระเงินรวดเร็วขึ้น รวมถึงการเป็นพันธมิตรกับผู้ประกอบการใน Supply chain ในประเทศต่างๆ เพื่อเพิ่มสัดส่วนและความหลากหลายของสินค้านำเข้า (Imported goods) โดยเฉพาะสินค้ากลุ่มสุขภาพ และสินค้า Functional food ซึ่งช่วยสร้างความแตกต่างกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น

ผู้ประกอบการขยายสาขาในย่านที่อยู่อาศัยใหม่และจังหวัดท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง อาทิ แนวรถไฟฟ้าชานเมือง (เช่น รามอินทรา มีนบุรี และราชพฤกษ์) และพื้นที่ใกล้เคียงชุมชนที่อยู่อาศัย รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ (อาทิ ภูเก็ต เนื่องจากมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ระดับลักซ์วรี และสุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย)) ทำให้ยอดขายเติบโตได้ต่อเนื่องจากฐานลูกค้าที่กระจายทั้งคนไทยและชาวต่างชาติ โดยผู้ประกอบการรายใหญ่ เช่น Gourmet Market มีแผนเปิดสาขาใหม่ 1-2 แห่งในปี 2569 โดยเน้นโมเดล Stand alone มากขึ้น (ตาราง 3)

Figure 10: Sales Growth of Supermarket (%)



Source: TRA, Krungsri Research

Note: E = estimated

Table 3: Major Supermarket Outlets in Thailand

Retailers	2021	2022	2023	2024	2025E
Lotus's	199	202	178	177	177
Tops	136	146	164	162	179
Big C Market	50	36	35	35	35
MaxValu	29	29	29	30	31
Villa Market	35	35	35	35	35
Foodland	27	29	29	24	16
Gourmet Market & Home Fresh Mart	20	18	18	18	18
Total	496	498	488	481	491

Source: Euromonitor, company data, and compiled by Krungsri Research

Note: Estimated (June 2025)

ร้านสะดวกซื้อ (Convenience store): เติบโตต่อเนื่องจากการขยายสาขาครอบคลุมกลุ่มลูกค้า

ปี 2568 ประเมินว่ายอดขายเติบโต 4.5-5.5% จากปี 2567 (ภาพที่ 11) เนื่องจากสามารถตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่เร่งรีบ นิยมซื้อสินค้าในชีวิตประจำวันที่ร้านค้าใกล้ละแวกที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะอาหารและเครื่องดื่มซึ่งผู้บริโภคมีความต้องการสูงขึ้น และมีพฤติกรรมการใช้จ่ายแบบ “Small basket, quick trip” มากขึ้น ผู้ประกอบการบางรายขยายโซนสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ในครัวเรือน (อาทิ วัตถุดิบทำอาหารและขนม ไม้ถูพื้น จาน ชามและผ้าเช็ดตัว) รวมถึงเพิ่มขนาดร้านบางสาขาให้ใหญ่ขึ้นในลักษณะ “Compact Supermarket” มีที่จอดรถและมีสินค้าหลากหลายมากขึ้น ส่งผลทางอ้อมให้ผู้บริโภคเลือกใช้จ่ายที่ร้านค้าใกล้บ้านมากขึ้นเพื่อลดการเดินทาง นอกจากนี้ ธุรกิจยังได้อานิสงส์จากการเติบโตของภาคท่องเที่ยวช่วยเพิ่มทราฟฟิกของร้านในพื้นที่ท่องเที่ยวและเมืองใหญ่ อย่างไรก็ตาม ยอดขายต่อสาขามีทิศทางปรับลดตามกำลังซื้อที่แผ่วลง

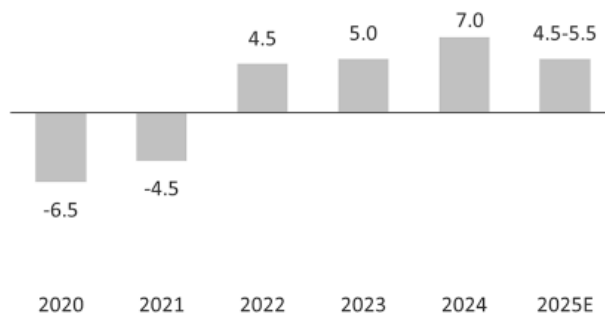
ผู้ประกอบการรายใหญ่พัฒนาระบบ Omnichannel Ecosystem แบบครบวงจร โดยเพิ่มบริการเสริมในร้านค้าเพื่อเพิ่มความถี่ในการใช้บริการ (Traffic & frequency driver) อาทิ บริการ Delivery แบบเรียลไทม์ และบริการส่งล่วงหน้า (Pre-order / Pick-up) พร้อมใช้ Data analytics ออกแบบโปรโมชั่นเฉพาะบุคคล รวมถึงเชื่อมต่อบริการ Quick commerce กับแพลตฟอร์มจัดส่งภายนอก ส่งผลให้ยอดขายออนไลน์มีสัดส่วนเพิ่มขึ้น อาทิ 7-Eleven มีสัดส่วนยอดขายออนไลน์เฉลี่ย 11% ของยอดขายทั้งหมด เพิ่มขึ้นจาก 3% และ 8% ในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ ส่วน Lotus's Go Fresh พัฒนา Lotus's Smart App และเพิ่มบริการส่งสินค้าร่วมกับ Grab และ LINE MAN (ช่วงครึ่งแรกปี 2568 ยอดขายผ่านออนไลน์เพิ่มขึ้น 33.5% YoY ที่มา: CPAXTRA Report 2025) และ Tops Daily ยอดขายผ่าน Tops Online เติบโตเฉลี่ย 25-28% ต่อปี (ที่มา: Central Retail 2025 Strategy Update)

ผู้ประกอบการเพิ่มความถี่ของสาขาเพื่อเข้าถึงลูกค้า โดยการขยายสาขาครอบคลุมทำเลศักยภาพ อาทิ สนามบิน ระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า (BTS/MRT) โรงพยาบาล และอาคารสำนักงาน ทั้งนี้ “7-Eleven” ยังคงเป้าหมายเปิดสาขาใหม่ปีละ 700 สาขา ส่วน “Big C Mini” มีแผนเปิดสาขาสีเขียว 300 ตารางเมตรเป็นครั้งแรกในเดือนเมษายน 2569 (จากเดิม 200 ตารางเมตร) และเปิดสาขารวม 200 สาขาในปี 2569 และ 300 สาขาปี 2570 ด้าน Lotus's มีแผนเปิด “Go Fresh” ในลักษณะ Mini-supermarket เพื่อเข้าถึงชุมชนมากขึ้น ส่วน “Tops Daily” มีแผนเปิดปีละ 8-10 สาขา และซีเจ เอ็กซ์เพรสมีแผนเปิด 600 สาขาในปี 2569 จาก 1,900 สาขาปี 2568 สำหรับ Mini Big C ทอยปิดสาขาที่ยอดขายไม่เป็นไปตามเป้า (ประมาณ 170 สาขาในปี 2568) (ตาราง 4)

การแข่งขันของธุรกิจมีความรุนแรงขึ้น จากร้านค้าปลีก Segment อื่นที่พัฒนาสาขาสีเขียวเพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าได้ง่ายขึ้น อาทิ Lotus's SAVE+ เป็นโมเดลร้านค้าขนาดเล็ก (เปิดปี 2568) เน้นสินค้าราคาถูกที่จำเป็นต่อชีวิตประจำวัน (ไม่มีอาหารสด) และหมุนเวียนเร็ว รวมถึงสินค้า House brand ผู้ประกอบการบางรายยังสร้างเครือข่ายร้านค้าชุมชนและร้านโชห่วยสมัยใหม่ (Low cost convenience store) ซึ่งเข้าถึงผู้บริโภคระดับตำบลและหมู่บ้าน (อาทิ ร้านถูกดีมีมาตรฐาน (กลุ่ม TD ตะวันแดง) มีสาขาประมาณ 8,000 แห่ง ร้านค้าโดนใจ (Big C) 19,844 แห่ง ร้าน Buddy mart (Makro) ประมาณ 2,000 แห่ง และร้านนี้ขายดี (Lotus's) ตั้งเป้าสาขา 30,000 แห่งปี 2570 ทำให้ผู้ประกอบการร้านสะดวกซื้อร่วมเป็นพันธมิตรกับธุรกิจอื่นเพื่อสร้างความแตกต่างแก่ผู้บริโภค อาทิ ซีพีกรุ๊ป-อิกเกีย-ดีแคทลอน (Decathlon) เปิดตัว “ฟิวเจอร์ คอนวีเนียน สโตร์” ร้านสะดวกซื้อรูปแบบใหม่ (สาขาแรกที่เชียงใหม่) และมีแผนขยายรูปแบบธุรกิจไป

พื้นที่อื่นทั่วประเทศ โดยจะปรับเปลี่ยนแบรนด์สินค้าและบริการในแต่ละสาขาให้มีความต่างกันไป เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าแต่ละพื้นที่

Figure 11: Sales Growth of Convenience Store (%)



Source: TRA, Krungsri Research
Note: E = estimated

Table 4: Major Convenience Store Outlets in Thailand

Retailers	2021	2022	2023	2024	2025E
7-Eleven	13,134	13,838	14,545	15,245	15,595
Lotus' go fresh	2,197	2,153	2,050	2,027	2,097
Big C Mini	1,343	1,433	1,580	1,605	1,602
CJ Supermarket /CJ More	746	983	1,086	1,205	1,500
Tops Daily+ FamilyMart	1,120	660	823	511	523
Shell Select	172	170	171	180	180
Lawson 108	150	161	164	180	230
Jiffy	154	155	149	148	148
MaxValu Tanjai	20	19	19	9	9
Total	19,036	19,572	20,587	21,110	21,884

Source: Euromonitor, company data, and compiled by Krungsri Research
Note: FamilyMart stores which are gradually rebranded as 'Tops Daily'
Estimated (June 2025)

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2569 ร้านค้าปลีกสมัยใหม่เผชิญความท้าทายจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจไทยที่เปราะบางลง (คาดว่าจะขยายตัวต่ำกว่า 2.0% เทียบกับ 2.4% ปี 2568) ท่ามกลางราคาพลังงานที่ปรับสูงขึ้นจากเหตุการณ์ตึงเครียดในตะวันออกกลาง ทำให้ค่าครองชีพมีทิศทางปรับสูงขึ้นตามมา ส่งผลให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มรายได้ปานกลางลงมาที่ถูกกดดันจากปัญหานี้สินจะเน้นการซื้อสินค้าจำเป็นและมีความคุ้มค่าเป็นหลัก ผลักดันให้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้ประกอบการค้าปลีก (RSI) เดือนมกราคมปรับตัวสู่ระดับต่ำสุดในรอบ 4 ปี สะท้อนความกังวลด้านยอดขายที่รุนแรงมากขึ้น อย่างไรก็ตาม คาดว่าผู้บริโภครายได้ระดับกลางถึงบนจะเป็นกลุ่มที่ช่วยประคองให้ยอดขายไม่ปรับลดรุนแรง ขณะที่ภาครัฐมีแนวโน้มออกนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจต่อเนื่องหลังการจัดตั้งรัฐบาล ซึ่งรวมถึงการเร่งรัดเบิกจ่ายงบประมาณเพื่อดูแลเศรษฐกิจ ปัจจัยข้างต้นจะช่วยพยุงยอดขายสินค้าโดยเฉพาะหมวดอาหารและเครื่องดื่ม โดยสินค้าที่มีทิศทางเติบโตได้ดี อาทิ อาหารพร้อมทาน กลุ่มของใช้ในชีวิตประจำวัน และสินค้า

สุขภาพและความงาม (Health & Beauty) โดยวิจัยกรุงศรีคาดว่ายอดขายโดยรวมของร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโต 1.5-2.5% ชะลอตัวเล็กน้อยจากปี 2568 ขณะที่ปี 2570-2571 คาดว่ายอดขายจะกระเตื้องขึ้นที่ระดับเฉลี่ย 3.0-3.5% ต่อปี (ภาพที่ 12) จากปัจจัยหนุน ดังนี้

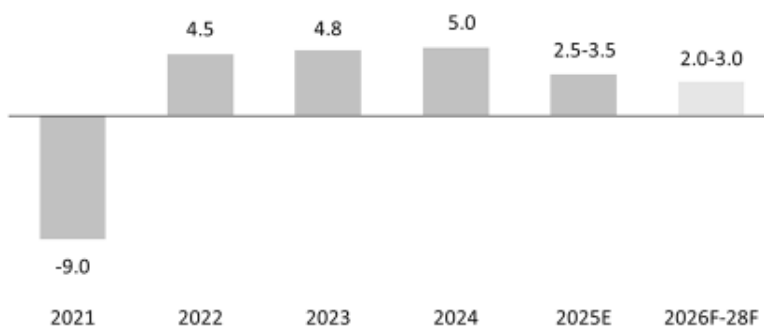
1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ย 2.0-2.5% ต่อปี (ภาพที่ 11) โดยภาคท่องเที่ยวจะได้านิสงส์จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 35.5 ล้านคนภายในปี 2571 ขณะที่การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่องตามแผนงาน จะกระตุ้นให้มีเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจเพิ่มรายได้และอำนาจซื้อ หนุนยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เติบโตได้ต่อเนื่อง

2) การขยายตัวของชุมชนตามการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐ เพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกในการขยายสาขาออกนอกเมืองและต่างจังหวัด อาทิ รถไฟฟ้าสายสีส้ม (ศูนย์วัฒนธรรม-มีนบุรี) หนุนให้มีการเปิดร้านค้าแนวตะวันออกบริเวณรามคำแหง-ร่มเกล้า และรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ) กระตุ้นการขยายสาขา ร้านค้าย่านฝั่งธนบุรี สำหรับรถไฟฟ้าทางคู่ระยะที่ 2 (ลพบุรี-ปากน้ำโพ นครปฐม-ชุมพร ชุมทางถนนจิระ-อุบลราชธานี) รวมถึงโครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษในจังหวัดชายแดน (อาทิ ตาก หนองคาย และสะเดา) จะช่วยหนุนการเปิดร้านค้าปลีกในจังหวัดภูมิภาค

3) (ร่าง)ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4) ซึ่งอยู่ระหว่างจัดทำ และคาดว่าจะประกาศใช้ในปี 2570 จะมีการขยายพื้นที่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมบางบริเวณ อาทิ รัชโยธิน และลาดพร้าว-รามอินทราจะปรับการใช้ประโยชน์ที่ดินจากประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางเป็นหนาแน่นมาก ส่วนบริเวณวงเวียนใหญ่-สุขสวัสดิ์จะปรับจากหนาแน่นน้อยเป็นหนาแน่นปานกลางและหนาแน่นมาก จะช่วยเพิ่มโอกาสการขยายสาขาและยอดขายของร้านค้าปลีกตามชุมชนชานเมือง

4) การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วง 2.0-4.8% ต่อปี) จะหนุนการเติบโตของยอดขายร้านค้าปลีกในจังหวัดภูมิภาคตามแนวชายแดนและจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค จากกำลังซื้อของผู้บริโภคในพื้นที่ จังหวัดใกล้เคียงและประเทศเพื่อนบ้าน รวมถึงเพิ่มโอกาสให้ผู้ประกอบการขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านมากขึ้น

Figure 12: Modern Trade Retail Business Growth (%)



Source: TRA, Krungsri Research

Note: E, F = estimated and forecast by Krungsri Research

Table 5: Modern Trade Retail Business Growth (%)

	2021	2022	2023	2024	2025E	2026F-2028F
Department stores	-11.5	3.5	4.8	4.0	3.0-3.5	2.0-3.0
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	-9.0	3.0	3.8	3.0	1.0-2.0	1.2-2.2
Supermarkets	-8.0	6.0	6.5	5.5	3.0-4.0	3.0-3.5
Convenience stores	-4.5	4.5	5.0	7.0	4.5-5.5	4.5-5.2
Modern retail sales growth	-9.0	4.5	4.8	5.0	2.5-3.5	2.0-3.0

Source: Thai Retailers Association (TRA), Euromonitor, Krungsri Research
 Note: 2020-2028 estimated and forecast by Krungsri Research

ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มขยายเครือข่ายสาขา รีโนเวท และพัฒนาโมเดลธุรกิจใหม่ต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้ต่อพื้นที่ โดยแนวทางการปรับตัวเชิงกลยุทธ์ทางธุรกิจที่สำคัญ ได้แก่

1) การพัฒนาช่องทางการค้าเชื่อมโยงทั้งออนไลน์และออฟไลน์ “Omnichannel” ซึ่งกลายเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยเพิ่มยอดขายได้ต่อเนื่อง ผ่านการใช้เทคโนโลยี (เช่น AI, Machine learning และ Big data) ช่วยวิเคราะห์ข้อมูลขั้นสูงเกี่ยวกับพฤติกรรมและอุปสงค์ของผู้บริโภค ทำให้เข้าถึงลูกค้าได้อย่างแม่นยำ รวมถึงทำการตลาดแบบเฉพาะบุคคลเพื่อเพิ่มความสัมพันธ์กับลูกค้า ทั้งยังมีแนวโน้มร่วมมือกับพันธมิตร (อาทิ การเปิดให้บริการจุดรับฝากพัสดุ โดยผลสำรวจของบริษัทเคอีเอ็กซ์ เอ็กซ์เพรส: KEX พบว่าคนรุ่นใหม่มีความต้องการส่งพัสดุระหว่างการซื้อของตามร้านสะดวกซื้อ หรือระหว่างซื้อปิ้งของใช้ในบ้าน) ทั้งนี้ หลายสถาบันคาดว่ามูลค่าการค้า E-commerce ของไทยจะเติบโตเฉลี่ย 7-9% ต่อปี (อาทิ Priceza ประเมินตลาด E-commerce ปี 2569 จะอยู่ที่ 1.2 ล้านล้านบาท เติบโต 7% จากปี 2568 ขณะที่ Euromonitor คาดว่า Retail E-commerce จะเติบโตเฉลี่ย 9% ต่อปีในช่วงปี 2567-2572 และมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจาก 27% ปี 2568 เป็น 32% ปี 2572) ผลจากพฤติกรรมผู้บริโภคที่จะให้ความสำคัญกับความสะดวก รวดเร็ว และประสบการณ์การซื้อผ่านรูปแบบ Omnichannel อย่างไร้รอยต่อมากขึ้น ซึ่งผลสำรวจปี 2568 (โดย DoubleVerify แพลตฟอร์มด้านการตรวจสอบคุณภาพสื่อ) พบว่าผู้บริโภค 38% ในไทยใช้แพลตฟอร์มโซเชียลมีเดียค้นหาข้อมูลก่อนตัดสินใจซื้อ และ 50% ซื้อสินค้าโดยตรงผ่านแพลตฟอร์ม ขณะที่ 40% ของผู้บริโภคคาดว่าจะใช้เวลาบนโซเชียลมีเดียมากขึ้นในอีก 12 เดือนข้างหน้า สะท้อนว่าผู้ประกอบการร้านค้าปลีกควรให้ความสำคัญในการทำตลาดออนไลน์ควบคู่กับออฟไลน์ โดยเทรนด์ที่น่าสนใจในระยะต่อไป คือ 'Instant Commerce' หรือการจัดส่งสินค้าด่วนภายในระยะเวลาสั้นๆ (เช่น 30 นาที) อาจเป็นมาตรฐานใหม่ที่ทำให้ธุรกิจค้าปลีกออนไลน์มีส่วนยอดขายสูงขึ้นเมื่อเทียบกับยอดขายรวม

2) การเน้นพัฒนารูปแบบสินค้าและบริการใหม่ๆ สนองตอบการเติบโตของชุมชนในแต่ละทำเล และโครงสร้างผู้บริโภคที่เข้าสู่สังคมผู้สูงอายุซึ่งมีรูปแบบการใช้จ่ายและความต้องการสินค้าและบริการที่ต่างออกไป อาทิ สินค้า “Senior-friendly” (เช่น บรรจุกันต์เปิดง่าย ตัวหนังสือใหญ่ อาหารย่อยง่ายและสินค้า Ergonomic) การออกแบบสาขา “Age-friendly store” (เช่น พื้นเรียบ และมีที่นั่งพัก) หรือการบริการดูแลลูกค้าเฉพาะกลุ่ม (Senior care commerce) ตลอดจนการตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญกับความคุ้มค่ามากขึ้น (อาทิ การนำเสนอสินค้าคุณภาพในราคาที่เข้าถึงง่าย และเพิ่มสัดส่วนสินค้า Private label)

3) การขยายการลงทุนในตลาดต่างประเทศเพื่อขยายฐานรายได้ (โดยเฉพาะเวียดนามซึ่งมีศักยภาพการเติบโตสูง) อาทิ TCC Group ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายในต่างประเทศ 20-40% ภายในปี 2570 ขณะที่ Big C และ Lotus's Go Fresh มีแผนขยายสาขาในลาวและกัมพูชา และ 7-Eleven มีแผนขยายสาขาใน CLMV เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป ได้แก่ (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตช้า ท่ามกลางภาระหนี้ครัวเรือนสูงจุดกำลังซื้อผู้บริโภค ผ่นกว่ากับแนวโน้มของเศรษฐกิจโลกและภาวะความไม่สงบในหลายพื้นที่ของโลก จะกระทบความต้องการใช้จ่ายของผู้บริโภคไทยและต่างชาติซบเซาลง ขณะที่ภาคท่องเที่ยวซึ่งเป็นเครื่องยนต์ขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยอาจฟื้นตัวช้าลง (2) การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากผู้ประกอบการเดิมและรายใหม่ที่ทยอยเข้าสู่ตลาด (อาทิ LOPIA JAPAN ซูเปอร์มาร์เก็ตจากญี่ปุ่น มีแผนเปิด 20 สาขาภายในปี 2571) และผู้ประกอบการออนไลน์ โดยเฉพาะแพลตฟอร์มจีน เช่น Temu, Shein และ AliExpress ที่ขยายคลังสินค้าใน EEC และผู้ประกอบการแบบ C2C Market ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทำให้ส่วนแบ่งตลาดของร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มลดลงระดับหนึ่ง (3) สินค้าราคาถูกจากจีนที่หลั่งไหลเข้ามาแข่งขันในตลาดค้าปลีกไทยทั้งทางตรงและทางอ้อม และ (4) ภาระการลงทุนด้านเทคโนโลยีและการเปลี่ยนผ่านสู่ ESR (Economic-Social Responsibility Retail) อาทิ CPALL (7-Eleven) มีโครงการ “7 Go Green” ติดตั้งระบบโซลาร์รูฟกว่า 3,000 สาขา และลดการใช้พลาสติกแบบใช้ครั้งเดียว Lotus's ติดตั้ง Solar Rooftop และระบบทำความเย็นประหยัดพลังงานกว่า 400 สาขา พร้อมเปลี่ยนบรรจุภัณฑ์เป็นวัสดุย่อยสลายได้ Central Retail พัฒนา “Green & Circular Mall” พร้อมระบบจัดการขยะและน้ำเสียตามมาตรฐานสากล และเตรียมใช้มาตรการ Extended Producer Responsibility (EPR) ในปี 2570

วิจัยกรุงศรีประเมินโอกาสการลงทุนของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ จำแนกตาม

กลุ่มลูกค้าที่สร้างรายได้ให้กับธุรกิจ ได้แก่

- กลุ่มผู้บริโภคในประเทศระดับกลาง-บน เน้นเลือกซื้อสินค้ามีคุณภาพและปลอดภัย รวมถึงสินค้าพรีเมียม (เช่น สินค้าออร์แกนิก สินค้านำเข้า และสินค้า Craft goods ส่งผลต่อร้านค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตและห้างสรรพสินค้า ทั้งนี้ ผลสำรวจ PwC 6/ ปี 2567 พบว่าผู้บริโภคไทย 58% ยอมจ่ายเพิ่มเฉลี่ย 11.7% สำหรับสินค้า “Green / Eco-friendly” ทั้งยังมีแนวโน้มใช้จ่ายสินค้าสุขภาพ-ความงาม (60%) และสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ (52%)
- กลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่มีศักยภาพสูง อาทิ จีน (มีสัดส่วนการใช้จ่ายซื้อปีสูงสุดเมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวทั้งหมด) และตะวันออกกลาง (มีสัดส่วนการใช้จ่ายต่อคนค่อนข้างสูง) จะเพิ่มโอกาสของสินค้า Luxury ในห้างสรรพสินค้า สินค้า Health & beauty รวมถึงสินค้า Premium grocery และสินค้าแบรนด์ท้องถิ่นของไทย ในเมืองท่องเที่ยวใหญ่
- กลุ่มผู้บริโภค Gen Z และ Millennials มีพฤติกรรมการบริโภคที่เน้นความสะดวกและเชื่อมโยงกับเทคโนโลยี โดยเฉพาะการซื้อสินค้าผ่าน Social commerce เช่น TikTok shop และ LINE shopping ให้ความสำคัญกับสินค้าที่สะท้อนตัวตนและค่านิยม เช่น สินค้า Eco-friendly สินค้า Local brand และ

สินค้าเฉพาะกลุ่ม (Niche market) ขณะที่กลุ่ม Silver age หรือผู้บริโภควัยเกษียณที่มีกำลังซื้อสูง จะเน้นบริโภคสินค้าสุขภาพ (Health & wellness) อาหารปลอดภัย และบริการใกล้บ้าน

- กลุ่ม Expat และ Long-stay Foreigners ที่พำนักในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (เช่น ภูเก็ต พัทยา และ เชียงใหม่) เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง นิยมสินค้าคุณภาพดี เช่น อาหารนำเข้า เครื่องดื่มพรีเมียม และ สินค้ากลุ่ม Gourmet & Organic รวมถึงบริการ Luxury retail และ Fine Dining หนุนผู้ประกอบการ ร้านค้าปลีกขยายการลงทุนในโครงการ Lifestyle mall และ Premium retail cluster มากขึ้น เพื่อรองรับความต้องการดังกล่าว

พื้นที่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ได้แก่

- ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) และพื้นที่แนวรถไฟฟ้า อาทิ สุขุมวิท 22 ราชพฤกษ์ รัชดาภิเษก พระราม 4 และ บางนา-ตราด ที่มีโครงการ Mixed-use ขนาดใหญ่ทยอยเปิดให้บริการ เช่น One Bangkok, Dusit Central Park และ Bangkok Mall (คาดเปิด 2569–2570) ซึ่งจัดเป็นจุดศูนย์กลางค้าปลีกใหม่ของกรุงเทพ
- จังหวัดจุดหมายปลายทางนักท่องเที่ยว (Tourist destinations) โดยเฉพาะในจังหวัดภูเก็ต พัทยา และ เชียงใหม่ ซึ่งเป็นทำเลที่มีชุมชนต่างชาติจำนวนมาก มีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและ อสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์หลายโครงการ
- พื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ได้แก่ ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) ซึ่งมีการก่อสร้าง โรงงานอุตสาหกรรม อาคารสำนักงาน และอาคารที่พักอาศัย และมีศักยภาพการเติบโตทางเศรษฐกิจค่อนข้างสูง
- Regional centers ในจังหวัดภูมิภาค โดยเฉพาะจังหวัดที่ได้รับประโยชน์จากแผนการลงทุนโครงการก่อสร้างภาครัฐ (อาทิ โครงการรถไฟทางคู่ และโครงการ Motorways) และจังหวัดเมืองรองที่มีแหล่งท่องเที่ยว (เช่น นครสวรรค์ นครราชสีมา และแพร่ เป็นต้น)

บทที่ 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ (รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นแสดงในภาคผนวก ข.)

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ โดยอ้างอิงพื้นที่อาคาร ตามเอกสารและรายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าเท่านั้น (รายละเอียดการประเมินตามภาคผนวก ก.)
2. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัท ฯ พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากเป็นวิธีที่เหมาะสม และสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินมากที่สุด และเป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานตามรายงานฉบับนี้เท่านั้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานจะทำให้มูลค่าทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงไป

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้าง

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด ได้ตรวจสอบ และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สินความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้างอันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบ และสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach) และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีในการตรวจสอบเท่านั้น รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก

(35)

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	เลขที่ 831 ไรต์ส ไฮเปอร์มาร์เก็ตซ์ สาขาพระราม 1 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	ถนนพญาไท แขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.748231, 100.524624	13.754196, 100.532171
เนื้อที่ดินที่เช่า (ไร่-งาน-ตารางวา)	12-3-03.25 ไร่ หรือ 5,103.3 ตารางวา	1-2-31.5 ไร่ หรือ 631.5 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนนบรรทัดทอง ประมาณ 156.00 เมตร, ติดถนนพระราม 1 ประมาณ 90.00 เมตร และติดซอยไม่ปรากฏชื่อ 187.00 เมตร กว้างประมาณ 90.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนพญาไท 43.00 เมตร และลึก ประมาณ 65.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	3 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	พัฒนาปรับถมดินแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.10 ม.	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงเสมอนถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 24.00 เมตร	ลาดยาง กว้าง 24.00 เมตร เขตทาง กว้าง 30.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
การเปรียบเทียบทำเล	-	-
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม
เงื่อนไข	-	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	-	กันยายน 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	-	หนังสือสัญญาขาย (ท.ด.13)
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	-	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
ราคาเสนอขาย	-	ขายแล้วตารางวาละ 1,760,000.-บาท
หมายเหตุ :	-	ซื้อ-ขายแล้ว ปี 2565

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ขายลักษณะที่ดินว่างเปล่า)
ที่ตั้ง	ติดถนนเพชรบุรี และซอยเพชรบุรี 35	ถนนพระรามที่ 4 แขวงมหาพฤฒาราม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.751241, 100.547365	13.736865, 100.516831
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	9-2-52.8 ไร่ หรือ 3,852.8 ตารางวา	4-0-50.5 ไร่ หรือ 1,650.5 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	หน้ากว้างติดถนนเพชรบุรี ประมาณ 48.00 เมตร และติดซอยเพชรบุรี 35 ประมาณ 317.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนประมาณ 60.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงกว่าถนนประมาณ 0.30 เมตร	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงเสมอนถนน
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	ลาดยาง กว้าง 24.00 เมตร เขตทาง กว้าง 30.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 36.00 เมตร เขตทาง กว้าง 58.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม	สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
ข้อกำหนดอื่นๆ		
ทำเลและสภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
การเปรียบเทียบทำเล		-
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	กันยายน 2569	กันยายน 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	ตัวแทนขาย	คุณเอกซ์ (ตัวแทน)
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	085-123-5113	081-655-2558
ราคาเสนอขาย	เสนอขายตารางวาละ 1,650,000.- บาท	ขายรวม 2,970,900,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 1,800,000.- บาท
หมายเหตุ :	-	-

ภาคผนวก ก
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ลักษณะทรัพย์สินเปรียบเทียบ	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 2 และ ซอยดวงพิทักษ์ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร	ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS : Lat, long	13.740063 100.551482	13.722782, 100.517522
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	1-1-85.5 ไร่ หรือ 585.5 ตารางวา	3-0-12.2 ไร่ หรือ 1,212.2 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
หน้ากว้าง x ยาว (เมตร)	ประมาณ 39.00 เมตร และ 17.00 เมตร ลึกประมาณ 58.00 เมตร	หน้ากว้างติดถนนสีลม ประมาณ 69.00 เมตร และ ลึกประมาณ 77.00 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	2 ด้าน	1 ด้าน
ระดับดิน	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงเสมอกัน	ปรับปรุงถมดินแล้ว สูงเสมอกัน
รายละเอียดทรัพย์สิน	-	-
ผิวจราจร/ความกว้าง และเขตทาง	คอนกรีต กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง กว้าง 9.00 เมตร สภาพปานกลาง	ลาดยาง กว้าง 18.00 เมตร เขตทาง กว้าง 24.00 เมตร สภาพปานกลาง
สาธารณูปโภคที่มี	สาธารณูปโภคที่มี	สาธารณูปโภคที่มี
ผังเมือง	สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีแดง ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
ข้อกฎหมายอื่นๆ	-	-
ทำเลและสภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม
การเปรียบเทียบทำเล	-	-
ศักยภาพในการพัฒนา และใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชยกรรม	เพื่อการพาณิชยกรรม
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	กันยายน 2569	กันยายน 2569
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณโป่ง (ตัวแทน)	เจ้าหน้าที่ บมจ. พฤษา
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์	081-999-2016	085-485-6536
ราคาเสนอขาย	ขายรวม 750,000,000.- บาท หรือ ตารางวาละ 1,280,956.- บาท	ขายรวม 2,218,220.- บาท หรือ ตารางวาละ 1,830,100.- บาท
หมายเหตุ :	-	-

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 6
รูปถ่ายโครงการ	
ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้า เอ็มบีเค เซ็นเตอร์
ที่ตั้ง	ถนนพญาไท และถนนพระรามที่ 1
รูปแบบ	อาคารห้างสรรพสินค้า สูง 8 ชั้น
สิ่งอำนวยความสะดวก	ระบบปรับอากาศ, ระบบรักษาความปลอดภัย, ที่จอดรถ บันไดเลื่อน ลิฟท์
ขนาดพื้นที่	450 ตารางเมตร
(อัตราค่าเช่า / บาท / เดือน)	ค่าเช่าตารางเมตรละ 2,500.-บาท/เดือน
สถานที่ติดต่อ	โทรศัพท์ 064-194-2828 คุณไฉะ
วันที่สอบถาม	กันยายน 2569
หมายเหตุ	-สัญญาเช่าขั้นต่ำ 1 - 3 ปี เงินประกัน 2 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 7
รูปถ่ายโครงการ	
ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรี
ที่ตั้ง	ถนนพระรามที่ 1
รูปแบบ	อาคารห้างสรรพสินค้า สูง 7 ชั้น
สิ่งอำนวยความสะดวก	ระบบปรับอากาศ, ระบบรักษาความปลอดภัย, ที่จอดรถ บันไดเลื่อน ลิฟท์
ขนาดพื้นที่	312 ตารางเมตร
(อัตราค่าเช่า / บาท / เดือน)	พื้นที่ Outdoor ภายในห้าง ค่าเช่าตารางเมตรละ 20,000.-บาท/เดือน
สถานที่ติดต่อ	โทรศัพท์ 085-057-5717 สอบถามเจ้าหน้าที่ ฝ่ายขายพื้นที่
วันที่สอบถาม	กันยายน 2569
หมายเหตุ	-สัญญาเช่าระยะสั้น

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 8
รูปถ่ายโครงการ	
ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์
ที่ตั้ง	ถนนพระรามที่ 1
รูปแบบ	อาคารห้างสรรพสินค้า สูง 4 ชั้น
สิ่งอำนวยความสะดวก	ระบบปรับอากาศ, ระบบรักษาความปลอดภัย, ที่จอดรถ
	บันไดเลื่อน ลิฟท์
ขนาดพื้นที่	พื้นที่เช่ารวม 40,000 ตารางเมตร
(อัตราค่าเช่า / บาท / เดือน)	ค่าเช่าตารางเมตรละ 3,000 - 5,000 บาท / เดือน
สถานที่ติดต่อ	โทรศัพท์ 02-687-5000 (สอบถามเจ้าหน้าที่)
วันที่สอบถาม	กันยายน 2569
หมายเหตุ	-สัญญาเช่าขั้นต่ำ 1 - 3 ปี เงินประกัน 3 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 9
รูปถ่ายโครงการ	
ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าสยามพารากอน
ที่ตั้ง	ถนนพระราม 1
รูปแบบ	อาคารห้างสรรพสินค้า สูง 9 ชั้น
สิ่งอำนวยความสะดวก	ระบบปรับอากาศ, ระบบรักษาความปลอดภัย, ที่จอดรถ
	บันไดเลื่อน ลิฟท์
ขนาดพื้นที่	พื้นที่เช่ารวม 197,000 ตารางเมตร
(อัตราค่าเช่า / บาท / เดือน)	ค่าเช่าตารางเมตรละ 3,000.00 - 5,000.00 -บาท / เดือน
สถานที่ติดต่อ	โทรศัพท์ 02-269-1000 (สอบถามเจ้าหน้าที่)
วันที่สอบถาม	กันยายน 2569
หมายเหตุ	-สัญญาเช่าขั้นต่ำ 1 - 3 ปี เงินประกัน 2 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 10
รูปถ่ายโครงการ	
ชื่อโครงการ	ศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม
ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท
รูปแบบ	อาคารห้างสรรพสินค้า สูง 8 ชั้น มีชั้นใต้ดิน
สิ่งอำนวยความสะดวก	ระบบปรับอากาศ, ระบบรักษาความปลอดภัย, ที่จอดรถ
	บันไดเลื่อน ลิฟท์
ขนาดพื้นที่	พื้นที่เช่ารวม 144,000 ตารางเมตร
(อัตราค่าเช่า / บาท / เดือน)	ค่าเช่าตารางเมตรละ 3,000.00 - 5,000.00 -บาท / เดือน
สถานที่ติดต่อ	โทรศัพท์ 02-269-1000 (สอบถามเจ้าหน้าที่)
วันที่สอบถาม	กันยายน 2569
หมายเหตุ	-สัญญาเช่าขั้นต่ำ 1 - 3 ปี เงินประกัน 2 เดือน ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.1 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์ต้นทุน (Cost Approach)

วิธีการคำนวณสิทธิการเช่า สำหรับที่ดิน

รายละเอียดการประเมินราคามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน

1. ที่ดินเนื้อที่ประเมิน 12-3-03.25 ไร่ หรือ	5,103.25	ตารางวา
2. มูลค่าตลาด ตารางวาละ	1,100,000	บาท (รายละเอียดตามการวิเคราะห์ด้วย WQS)
3. Cap. Rate Use	3.0%	(โดย Mkt.Cap rate เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 3-4 %)
4. ค่าเช่าตลาดรายเดือน ตารางวาละ	2,750.00	บาท
5. ค่าเช่าตลาดรายเดือน	14,033,937.50	บาท
6. ค่าเช่าตลาดรายปี	168,407,250.00	บาท
7. อายุสัญญา คงเหลือ	8.28	ปี (8 ปี 3 เดือน 11 วัน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569)
8. ค่าเช่าตลาดปรับเพิ่ม	10.00%	ทุก 3 ปี
9.ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญา	(ตามตารางแสดงค่าเช่าที่ดินตามสัญญา)	
10. Discount Rate	7.00%	ต่อปี

การกำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ในการประเมินครั้งนี้ ผู้ประเมินได้พิจารณาจากวิธีต้นทุนเงินทุนเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ซึ่งสะท้อนต้นทุนเงินลงทุนของผู้ลงทุน และวิธี Gordon Growth Model (GGM) ซึ่งใช้ตรวจสอบความสมเหตุสมผลของอัตราผลตอบแทนที่ตลาดคาดหวัง โดยนำผลการวิเคราะห์จากทั้งสองวิธีมาพิจารณาร่วมกัน (Reconciliation) พร้อมคำนึงถึงลักษณะของสิทธิการเช่า ความเสี่ยงของการลงทุน และสภาวะตลาด ณ วันที่ประเมิน จึงกำหนดอัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เท่ากับร้อยละ 7.00 ต่อปี

ตารางการวิเคราะห์ค่าเช่าตลาดที่ดิน
 วิธีถ่วงน้ำหนัก(Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด

ตารางแสดงการวิเคราะห์คุณภาพเฉพาะแปลง

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก ปัจจัย (%)	ข้อมูลเปรียบเทียบ				ทรัพย์สิน ที่ประเมิน
		2	3	4	5	
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)		3,852.8	1,650.5	585.5	1,212.2	5,103.3
1. ปัจจัยทำเล / ที่ตั้ง						
ทำเล / ที่ตั้งที่ดิน	20	7	7	6	8	6
การคมนาคม (ถนนผ่านหน้า)	15	7	7	6	8	6
2. ปัจจัยทางกายภาพ						
ขนาดเนื้อที่ดิน	10	6	7	8	7	6
รูปร่างที่ดิน	10	6	7	6	7	7
สภาพระดับที่ดิน	5	6	6	6	6	7
3.ปัจจัยสภาพแวดล้อม						
สาธารณูปโภค	0	9	9	9	9	9
ความเจริญโดยรอบ	10	7	7	6	8	6
สภาพคลอง	10	6	7	6	7	5
4. ข้อจำกัดทางกฎหมาย						
ผังเมือง / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	0	8	8	8	8	8
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	20	8	7	6	7	6
รวม	100	685	695	620	740	605

ตารางแสดงการเปรียบเทียบราคาตลาด

รายละเอียด		ข้อมูลที่ใช้ในการวิเคราะห์				ทรัพย์สินที่ทำ การประเมิน
		2	3	4	5	
ราคาขาย	(บาท / ตร.ว.)	1,650,000	1,800,000	1,280,956	1,830,100	605
ปรับเวลา / ราคาที่สามารถต่อรองได้	(บาท / ตร.ว.)	231,000	288,000	153,715	237,913	
ราคาหลังการปรับแก้	(บาท / ตร.ว.)	1,419,000	1,512,000	1,127,241	1,592,187	
ผลการวิเคราะห์ตามข้างต้น	(คะแนน)	685	695	620	740	
สัมประสิทธิ์ในการตัดสินใจ (R-Square)	95.27%	มูลค่าค่าที่ดิน		1,092,393.72		บาท/ตร.วา
ค่าผิดพลาดมาตรฐาน (STDV)	54,062.66	สรุปมูลค่าที่ดิน		1,100,000.00		บาท/ตร.วา
เกณฑ์คะแนน		ต่ำมาก	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
		0-2	3-4	5-6	7-8	9-10

ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569

เริ่ม ปีที่	จำนวน เดือน	ระยะเวลา	PV factor 7.0%	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	คิดเป็นมูลค่า ค่าเช่าตลาดปัจจุบัน (บาท)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)	ผลต่างค่าเช่าตลาด กับ ค่าเช่าตามสัญญา (บาท)	คิดเป็นมูลค่า สิทธิการเช่าปัจจุบัน (บาท)
0.33	4	1 ก.ย. 69 31 ธ.ค. 69	0.9777	56,135,750.00	54,883,896.52	-	56,135,750.00	54,883,896.52
1.33	12	1 ม.ค. 70 31 ธ.ค. 70	0.9137	168,407,250.00	153,880,083.70	-	168,407,250.00	153,880,083.70
2.33	12	1 ม.ค. 71 31 ธ.ค. 71	0.8540	168,407,250.00	143,813,162.34	-	168,407,250.00	143,813,162.34
3.33	12	1 ม.ค. 72 31 ธ.ค. 72	0.7981	185,247,975.00	147,845,307.08	-	185,247,975.00	147,845,307.08
4.33	12	1 ม.ค. 73 31 ธ.ค. 73	0.7459	185,247,975.00	138,173,184.19	-	185,247,975.00	138,173,184.19
5.33	12	1 ม.ค. 74 31 ธ.ค. 74	0.6971	185,247,975.00	129,133,817.00	-	185,247,975.00	129,133,817.00
6.33	12	1 ม.ค. 75 31 ธ.ค. 75	0.6515	203,772,772.50	132,754,391.30	-	203,772,772.50	132,754,391.30
7.33	12	1 ม.ค. 76 31 ธ.ค. 76	0.6089	203,772,772.50	124,069,524.58	-	203,772,772.50	124,069,524.58
8.28	11.35484	1 ม.ค. 77 11 ธ.ค. 77	0.5711	203,772,772.50	116,375,380.35	-	203,772,772.50	116,375,380.35
รวมมูลค่าปัจจุบัน (บาท)					1,140,928,747.06			1,140,928,747.06
คิดเป็นมูลค่าปัจจุบัน (พิเศษ)					1,140,930,000.00			1,140,930,000.00

การประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ 1 กันยายน 2569

การประเมินส่วนของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกโดยวิธีการคิดจากต้นทุนทดแทน(Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคา ตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้างตามรายละเอียดการประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียด	เนื้อที่รวม (ตรม.)	ค่าก่อสร้าง (บาท/ตร.ม.)	รวมมูลค่า ทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อม ตามมาตรฐาน (%)	ค่าดูแลรักษา (+),(-)	สรุปค่าเสื่อม ราคา (%)	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (บาท)	อายุอาคาร ตามสัญญา (ปี)	หักมูลค่า ตามสัญญา (% / ปี)	สรุปหักมูลค่า ตามสัญญา (%)	คิดเป็นมูลค่า สิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สูง 3 ชั้น												
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	20,990.00	29,000.00	608,710,000.00	22	34%	0%	-34%	401,748,600.00	14.47	4.40%	-63.61%	146,211,235.73
	- พื้นที่ที่จอดรถใต้อาคาร	23,303.00	12,000.00	279,636,000.00	22	34%	0%	-34%	184,559,760.00	14.47	4.40%	-63.61%	67,168,150.87
	รวม	44,293.00		888,346,000.00					586,308,360.00			213,379,386.60	
ส่วนควบพัฒนามานที่ดิน													
	ถนน/ลานคอนกรีตภายในโครงการและทางเดินรอบอาคาร												
	- พื้นที่ใช้สอย	4,055.00	1,500.00	6,082,500.00	22	44%	0%	-44%	3,406,200.00	14.47	4.40%	-63.61%	1,239,642.68
	รวม	4,055.00		6,082,500.00					3,406,200.00			1,239,642.68	
	รั้วรอบโครงการ สูง 2.00 ม.												
	- ยาว	200.00	3,000.00	600,000.00	22	44%	0%	-44%	336,000.00	14.47	4.40%	-63.61%	122,282.88
	รวม	200.00		600,000.00					336,000.00			122,282.88	
รวมทั้งหมด		48,548.00		895,028,500.00					590,050,560.00			214,741,312.16	
										มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง(พิเศษ)		214,740,000.00	
										มูลค่าประกันภัย		805,526,000.00	

หมายเหตุ

1. ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้น บริษัทฯได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2568- 2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย
2. ราคาประเมินต่อหน่วยสูงกว่า ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2568-2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เนื่องจากอาคารทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารที่มีการตกแต่งทันสมัยโดยใช้วัสดุที่มีคุณภาพสูง
3. บริษัทพิจารณาหักค่าเสื่อมอาคารตามอายุสัญญาเช่า 22 ปี 9 เดือน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่ามูลค่าเท่ากับศูนย์บาท ดังนั้นจึงเฉลี่ยหักค่าเสื่อมปีละ 4.40%
4. การพิจารณามูลค่าประกันอัคคีภัย ทางบริษัทฯ พิจารณามูลค่าประมาณ 90% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคาร โดยไม่พิจารณามูลค่าฐานรากของอาคารประมาณ 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ เนื่องจากหากเกิดความเสียหายจะกระทบเฉพาะโครงสร้าง และตัวอาคารเฉพาะส่วนบนเหนือพื้นดินเท่านั้น โดยไม่ได้กระทบต่อส่วนโครงสร้างของฐานรากอาคาร

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

2.2 การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

ตามรายละเอียด เอกสารแสดง

การวิเคราะห์มูลค่า โดยวิธีวิเคราะห์รายได้ (Income Approach)

2.2 ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (Utilities expense)

กำหนดให้ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	ประมาณการ	4.00%	ของรายได้รวม
-----------------------------------	-----------	-------	--------------

2.3 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด (Sale Promotion expense)

กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	ประมาณการ	0.75%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่
---------------------------------	-----------	-------	----------------------------------

2.4 ค่าซ่อมบำรุงรักษาอาคาร (Maintenance)

กำหนดให้มีค่าซ่อมบำรุงอาคาร	ประมาณการ	0.75%	ของรายได้รวม
-----------------------------	-----------	-------	--------------

2.5 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน (Property Insurance)

กำหนดให้มีค่าเกี่ยวกับการประกันภัยทรัพย์สิน ปี 2569	ประมาณการ	688,000.00	บาท
กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี จากปี 2569	ประมาณการ	3.00%	จากปีก่อน (เริ่มปรับปี 2570)

2.6 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Property tax)

กำหนดให้มีค่าเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2569	ประมาณการ	11,646,207.89	บาท
กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี จากปี 2569	ประมาณการ	3.00%	จากปีก่อน (เริ่มปรับปี 2570)

2.7 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)

กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ปี 2569 - ตลอดประมาณการ	ประมาณการ	1.00%	ของรายได้รวม
---	-----------	-------	--------------

2.8 ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee)

กำหนดให้มีค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	ประมาณการ	2.40%	ของรายได้รวม
--	-----------	-------	--------------

2.9 ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)

กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น	ประมาณการ	2.30%	ของรายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่
-----------------------------------	-----------	-------	----------------------------------

2.10 ค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน (Incentive Fee)

กำหนดให้มีค่าบริหารจัดการทรัพย์สิน	ประมาณการ	1.80%	ของกำไรขั้นต้น
------------------------------------	-----------	-------	----------------

2.11 เงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต (CAPEX Reserve)

กำหนดให้มีเงินสำรองไว้สำหรับปรับปรุงในอนาคต	ประมาณการ	3.00%	ของรายได้รวม
---	-----------	-------	--------------

3. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate & Discount Rate)

3.2 อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินค่าเงินธุรกิจเป็นศูนย์การค้า ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ Discount Rate = Risk free + Risk Premium โดยพิจารณาดังนี้

Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลในระยะเวลาตามประมาณการคือ ระยะเวลา 10 ปี เฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ณ วันที่ 7 กรกฎาคม 2569 ได้กำหนดอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 1.8%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน - นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 8.6%

Discount Rate	=	Risk free + Risk premium
Risk free	=	1.80%
Risk premium	=	8.60%
Discount Rate	=	10.40%
อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน		10.50%

3.3 ระยะเวลาการประมาณการ

การประเมินมูลค่านี้พิจารณาประมาณการตามระยะเวลาดังเหลือของสัญญาเช่า เท่ากับ 8 ปี 3 เดือน 11 วัน (พิจารณาตามรอบปี มกราคม - ธันวาคม) มูลค่า ณ วันที่ 1 กันยายน 2569

สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการต้นทุน (Cost Approach)			
มูลค่าที่ดิน			
เนื้อที่ดิน	12-3-03.25 ไร่	หรือ	5,103.3 ตารางวา
คิดเป็นมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน คงเหลือสัญญา 8 ปี 3 เดือน 11 วัน			
	สรุปมูลค่าที่ดินเป็นเงิน	1,140,930,000.00	บาท
มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง และส่วนพัฒนาควบ	เป็นเงิน	214,740,000.00	บาท
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	เป็นเงิน	1,355,670,000.00	บาท
(หนึ่งพันสามร้อยห้าสิบล้านหกแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)			
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)			
มูลค่าด้วยวิธีรายได้	เป็นเงิน	710,800,000.00	บาท
(เจ็ดร้อยสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)			