

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู"
ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ
ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี้

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2063-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 67-1-2063-GL-1

วันที่ 31 มกราคม 2568

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265
เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5
ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.84 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูก
สร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/
ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าวเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่
เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 663,000,000 บาท (หกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)**
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษา
จรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	ii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเช่าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	4
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	8
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567.....	15
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	20
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	20
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	21
3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	23
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	29
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	29
4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ).....	30
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร.....	31
4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน.....	34
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	35
5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	36
5.1 ผังเมือง.....	36
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	38
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	38
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	38
8.0 การประเมินมูลค่า.....	40
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	40
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	54
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี.....	61
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	62
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	62
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	62
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	62
ภาคผนวก	
• รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ	
• แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป/แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน/ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง	
• ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร	
• สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาสัญญาขายที่ดิน / สำเนาสัญญาซื้อขายอาคาร สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ บจก.เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น / สำเนาพื้นที่เช่าร้านค้า สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ก่อสร้างดัดแปลง / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง / สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง /สำเนาหนังสือรับรองพื้นที่ใช้สอยอาคาร	
• ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	:	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ค่าพิกัด GPS	:	LAT :13.521590 LON: 100.668668
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิทธิครอบครอง	:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน/ผู้ให้เช่า	:	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่า/ผู้รับโอน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี หมายเหตุ : อ้างอิงผู้ถือสิทธิการเช่าที่ดินจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์
ภาระจำนอง	:	ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ) หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญาเดิมที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาใหม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือสิทธิการเช่าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ ในที่ดินและอาคาร	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ข้อสมมติฐาน / เงื่อนไข	:	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 663,000,000 บาท (หกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี

หมายเหตุ บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่ว่าจะใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผู้ก่พ้นบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน และบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

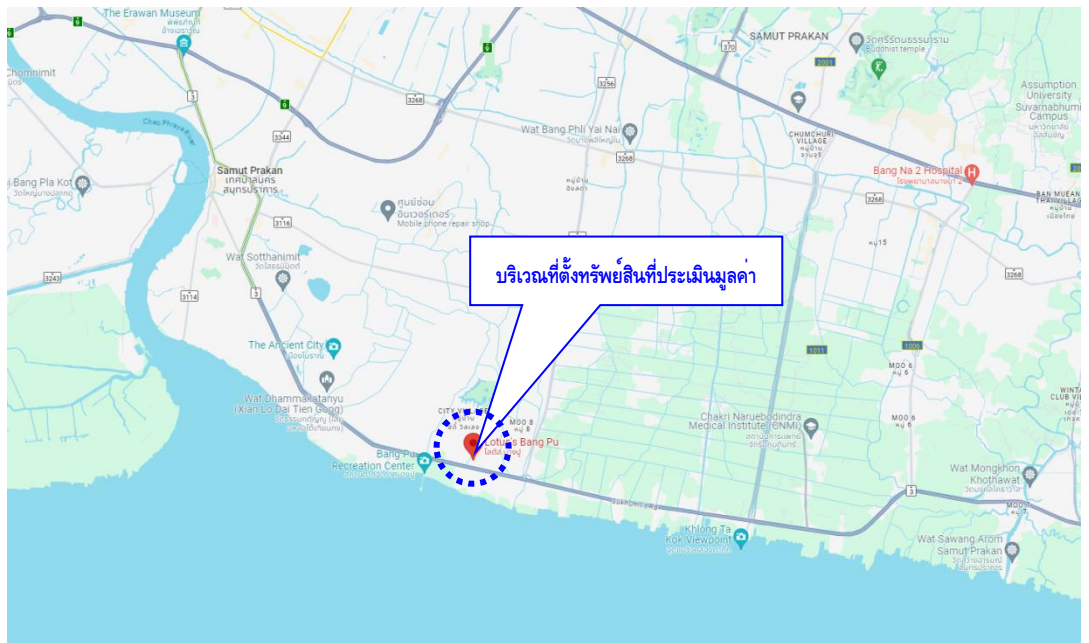
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" ตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ดังนี้

- ตรงข้าม	สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการ	ระยะทางประมาณ	-	เมตร
- ห่างจาก	สถานตากอากาศบางปู	ระยะทางประมาณ	1.10	กิโลเมตร
- ห่างจาก	นิคมอุตสาหกรรมบางปู	ระยะทางประมาณ	1.50	กิโลเมตร
- ห่างจาก	วัดตำหรุ	ระยะทางประมาณ	1.90	กิโลเมตร
- ห่างจาก	วิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ	ระยะทางประมาณ	5.60	กิโลเมตร



แผนที่บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยางขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้า ถนนที่มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 18.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนสุขุมวิท (ทล.3) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

หมายเหตุ : ปัจจุบันทรัพย์สินฯ เข้า-ออกโดยเชื่อมต่อกับทางสะพานคอนกรีต ความกว้าง 16.00 เมตร ความยาว 50.00 เมตร ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292264 เลขที่ดิน 145 ซึ่งปัจจุบันที่ดินแปลงดังกล่าว รวมถึงสะพานคอนกรีตข้ามคลองได้มีการโอนเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว (เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2550) ประกอบกับได้มีการขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองดังกล่าวถูกต้อง (อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 4/50 ลงวันที่ 11 มกราคม 2550 และหนังสือขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามคลองชลประทานในที่ราชพัสดุที่ กค.0309.09/045 ลงวันที่ 15 มกราคม 2550) รวมถึงได้มีการขออนุญาตเชื่อมคอสสะพานกับถนนสุขุมวิท (ทล.3) ดังกล่าวแล้ว ดังนั้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถใช้เส้นทางดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า-ออกได้โดยไม่มีปัญหาใดๆ

2.3 สภาพแวดล้อม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยสลับกับอุตสาหกรรมเป็นหลักและพาณิชยกรรมบางส่วนการใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของโชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการบริโภคที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการบริโภคที่ดินเพื่อการศึกษาศึกษา และสถานที่ราชการที่ตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญ ในพื้นที่นี้ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมบางปู วัดตำหรุ โรงเรียนวัดตำหรุ สำนักงานขนส่งจังหวัดสมุทรปราการสถานตากอากาศบางปูวิทยาลัยเทคนิคสมุทรปราการ สถานีตำรวจภูธรบางปู สำนักงานคุมประพฤติจังหวัดสมุทรปราการ สำนักงานบังคับคดี จังหวัดสมุทรปราการ และศาลแขวงสมุทรปราการ เป็นต้น

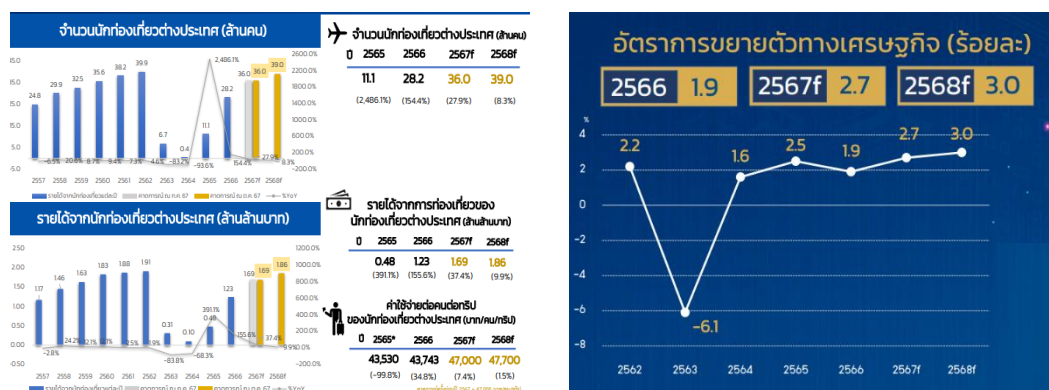
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยปี 2567 คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.2 ถึง 3.2) คงเดิมจากประมาณการครั้งก่อนและนับเป็นการขยายตัวต่อเนื่องจากปี 2566 ที่ขยายตัวที่ร้อยละ 1.9 ต่อปี นำโดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการส่งออก ซึ่งจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2567 คาดว่าจะมีจำนวน 36.0 ล้านคน ขณะที่การบริโภคภาคเอกชนที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยคาดว่าจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 4.6 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.1 ถึง 5.1) เพิ่มขึ้นจากประมาณการครั้งก่อน แม้จะเผชิญแรงกดดันต่อเศรษฐกิจจากสถานการณ์อุทกภัย แต่ผลจากมาตรการต่าง ๆ ของรัฐได้ชดเชยและสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนมากขึ้น สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ 2.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) เนื่องจากมีสัญญาณฟื้นตัวดีกว่าคาดในไตรมาสที่ 2 และ 3 จากโอกาสของผู้ประกอบการไทยแทนที่สินค้าจีนที่ถูกปรับขึ้นภาษีจากสหรัฐอเมริกา นอกจากนี้ การบริโภคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.1 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.6 ถึง 2.6) และการลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 0.8 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 0.3 ถึง 1.3) อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -1.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -2.4 ถึง -1.4) เนื่องจากการหดตัวของการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือโดยเป็นผลมาจากยอดขายรถยนต์สันดาปที่ลดลง ซึ่งต้องจับตาการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ไทยอย่างใกล้ชิด ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -0.1 ถึง 0.9) ลดลงจากประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากราคาพลังงานในตลาดโลกปรับตัวลดลง สำหรับเสถียรภาพภายนอกประเทศ ส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะเกินดุล 10.3 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ หรือคิดเป็นร้อยละ 1.9 ของ GDP

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568 ณ เดือนตุลาคม 2567



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

สำหรับในปี 2568 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร็วขึ้นที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5) จากปัจจัยบวก 4 ด้านหลักคือการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าจะการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 ถึง 3.6) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39.0 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่นของภาคธุรกิจรวมถึงมีแรงสนับสนุนสำคัญจากงบประมาณปี 2568 ที่พร้อมเร่งเบิกจ่าย ส่งผลให้คาดการณ์การบริโภคภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.7 ถึง 2.7) ในปี 2568 การลงทุนจะเป็นอีกหนึ่งเครื่องยนต์สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย โดยได้รับแรงหนุน จาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่

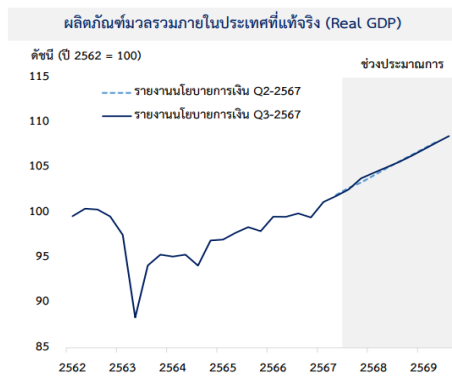
- 1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) ขยายตัวเร็วขึ้นจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของบีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.2 ถึง 5.2) จากการเร่งรัดการเบิกจ่ายรายจ่ายลงทุนและการเร่งรัดโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง เฟส 3 และโครงการรถไฟทางคู่ในเส้นทางต่างๆ ซึ่งจะช่วยยกระดับศักยภาพการแข่งขันและกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่องในภาคเอกชน

สรุปผลประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568

Growth (%yoy)	2565	2566	2567f				2568f	
			ม.ค. 67	พ.ค. 67	เทียบค่า ครั้งก่อน	ช่วงคาดการณ์	ม.ค. 67	ช่วงคาดการณ์
Real GDP	2.5	1.9	2.7	2.7	▬	2.2 ถึง 3.2	3.0	2.5 ถึง 3.5
- Real Private Consumption	6.2	7.1	4.5	4.6	▲	4.1 ถึง 5.1	2.9	2.4 ถึง 3.4
- Real Public Consumption	0.1	-4.6	1.2	2.1	▲	1.6 ถึง 2.6	2.2	1.7 ถึง 2.7
- Real Private Investment	4.7	3.2	3.6	-1.9	▼	-2.4 ถึง -1.4	2.3	1.8 ถึง 2.8
- Real Public Investment	-3.9	-4.6	1.0	0.8	▼	0.3 ถึง 1.3	4.7	4.2 ถึง 5.2
- Real Exports of goods and services	6.1	2.1	5.1	5.6	▲	5.1 ถึง 6.1	3.1	2.6 ถึง 3.6
- Real Imports of goods and services	3.6	-2.3	4.5	6.8	▲	6.3 ถึง 7.3	3.5	3.0 ถึง 4.0
Trade Balance (Bil.\$)	13.5	19.4	16.2	13.5	▼	10.9 ถึง 16.1	12.5	9.9 ถึง 15.1
- Export of goods (in USD)	5.4	-1.5	2.7	2.9	▲	2.4 ถึง 3.4	3.1	2.6 ถึง 3.6
- Import of goods (in USD)	13.8	-3.8	3.1	5.4	▲	4.9 ถึง 5.9	3.6	3.1 ถึง 4.1
Current Account (Bil.\$)	-17.2	7.4	11.0	10.3	▼	7.6 ถึง 13.0	10.0	7.3 ถึง 12.7
- Current Account (%GDP)	-3.5	1.5	2.4	1.9	▼	1.4 ถึง 2.4	1.7	1.2 ถึง 2.2
Headline Inflation	6.1	1.2	0.6	0.4	▼	-0.1 ถึง 0.9	1.0	0.5 ถึง 1.5
Core Inflation	2.5	1.3	0.5	0.5	▬	0.0 ถึง 1.0	1.0	0.5 ถึง 1.5

ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

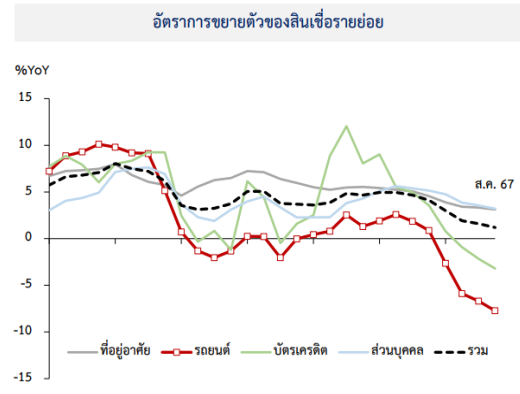
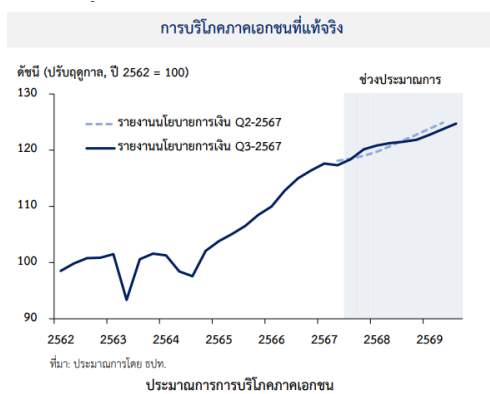
เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อุปสงค์ในประเทศได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจปี 2567 ที่เริ่มโอนเงินในช่วงปลาย ไตรมาสที่ 3 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนหดตัวตามการลงทุนหมวดยานพาหนะเป็นสำคัญ สำหรับในปี 2568 แรงส่งจากภาคต่างประเทศ และอุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มสมดุลมากขึ้น



ร้อยละต่อปี	2566*	2567	2568
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	1.9	2.7 (2.6)	2.9 (3.0)
อุปสงค์ในประเทศ	3.5	2.4 (3.6)	2.7 (2.8)
การบริโภคภาคเอกชน	7.1	4.2 (4.2)	2.5 (2.5)
การลงทุนภาคเอกชน	3.2	-2.8 (3.3)	2.9 (3.2)
การอุปโภคภาครัฐ	-4.6	2.0 (1.8)	2.6 (3.3)
การลงทุนภาครัฐ	-4.6	1.1 (3.6)	4.5 (2.6)
ปริมาณการส่งออกสินค้าและบริการ	2.1	4.8 (3.9)	2.8 (3.2)
ปริมาณการนำเข้าสินค้าและบริการ	-2.3	4.4 (4.9)	1.4 (2.9)
ดุลบัญชีเดินสะพัด (พันล้านดอลลาร์ สรอ.)	7.4	10.0 (13.0)	16.0 (17.5)
มูลค่าการส่งออกสินค้า (ร้อยละต่อปี)	-1.5	2.8 (1.8)	2.0 (2.6)
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (ร้อยละต่อปี)	-3.8	5.1 (3.1)	0.4 (2.0)
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (ล้านคน)	28.2	36.0 (35.5)	39.5 (39.5)

ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัว จากปัจจัยด้านรายได้และแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่คาดว่าจะปรับตัวดีขึ้น แต่อัตราการขยายตัวของ การบริโภคชะลอลงเทียบปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งจากสินเชื่อที่ขยายตัวในระดับต่ำ



อัตราการขยายตัว (%YoY)	2566*	2567	2568
การบริโภคภาคเอกชน	7.1	4.2 (4.2)	2.5 (2.5)

ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากสภาพอากาศที่ผันผวน และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากผลของฐาน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง อาทิ การแข่งขันด้านราคาที่อยู่ในระดับสูงจากสินค้านำเข้า ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับกรอบเป้าหมาย และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงปลายปี 2567

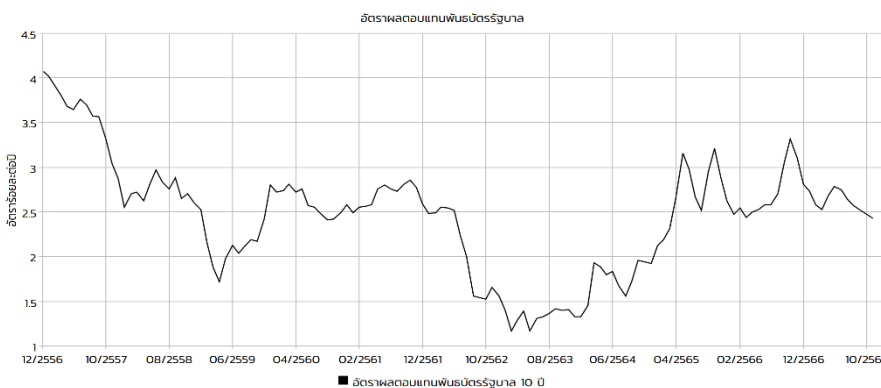
ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. ปรับแข็งค่าตามทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและปัจจัยเฉพาะในประเทศ ด้านต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์และตลาดตราสารหนี้ยังทรงตัวใกล้เคียงเดิม สินเชื่อโดยรวมชะลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อธุรกิจ SMEs กลุ่มธุรกิจที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้าง รวมทั้งสินเชื่อเช่าซื้อและบัตรเครดิต ด้านคุณภาพสินเชื่อปรับตัวลดลง ส่วนหนึ่งมาจากลูกหนี้ที่เคยได้รับความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา และธุรกิจ SMEs และครัวเรือนที่รายได้ยังไม่เต็มที่และมีภาระหนี้สูงคณะกรรมการฯ ยังสนับสนุนนโยบายของ ธ.พ. ที่ให้สถาบันการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหา

ภาระหน้าที่ตรงจุดและมีส่วนช่วยกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ ทั้งนี้ ต้องติดตามผลกระทบของคุณภาพสินเชื่อที่ด้อยลงต่อต้นทุนการกู้ยืมและการขยายตัวของสินเชื่อในภาพรวม รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคุมดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการ เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงควรอยู่ในระดับที่เป็นกลางและสอดคล้องกับศักยภาพเศรษฐกิจ รวมทั้งไม่ต่ำเกินไปจนนำไปสู่การสะสมความไม่สมดุลทางการเงินในระยะยาว

สรุปผลอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย ปี 2566-2568

รายละเอียด	2566*	2567	2568
อัตราการขยายตัวทางเศรษฐกิจ	1.9	2.7	2.9
อัตราเงินเฟ้อทั่วไป	1.2	0.5	1.2
อัตราเงินเฟ้อพื้นฐาน	1.3	0.5	0.9

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 ค่อนข้างทรงตัวจากปลายปี 2566 สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่คงตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.50 ตั้งแต่การประชุม กนง. รอบเดือนกันยายน ปี 2566 โดย Bond yield รุ่นอายุ 2 ปี และ 5 ปี ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1 bps. และ 2 bps. ในขณะที่ Bond yield 10 ปี ปรับตัวลงเล็กน้อย 2 bps. จากสิ้นปี 2566 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.35 ร้อยละ 2.47 และ ร้อยละ 2.68 ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 ตามลำดับ



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

อัตราผลตอบแทนตราสารหนี้ภาคเอกชน (Corporate bond yield curve) รุ่นอายุ 5 ปี ในช่วงครึ่งแรก ปี 2567 ของหุ้นกู้กลุ่ม AAA, AA และ A ค่อนข้างทรงตัวในทิศทางเดียวกันกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล หากแต่หุ้นกู้ BBB+ และ BBB มีอัตราผลตอบแทนที่ปรับตัวสูงขึ้นราว 24 - 32 bps. จากสิ้นปี 2566 สะท้อนถึงส่วนชดเชยความเสี่ยง (Credit spread) ที่สูงขึ้นจากการที่ผู้ลงทุนมีความระมัดระวังการลงทุนหุ้นกู้กลุ่มดังกล่าวมากขึ้น โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 หุ้นกู้กลุ่ม AAA, AA, A, BBB+ และ BBB มีอัตราผลตอบแทนเท่ากับร้อยละ 3.15, ร้อยละ 3.26, ร้อยละ 3.55, ร้อยละ 4.76 และร้อยละ 5.73 ตามลำดับ กระแสเงินลงทุนจากต่างประเทศ (Fund flow) ของนักลงทุนต่างชาติ ในครึ่งแรก ปี 2567 เป็นการขายสุทธิตราสารหนี้ไทยทั้งในไตรมาส 1 และ 2 รวมเป็นมูลค่าการขายสะสมสุทธิตราสารหนี้ไทยจำนวน 66,514 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่เพดานอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงยาวนานกว่าที่คาด และการที่พันธบัตรรัฐบาลของอินเดียได้ถูกรวมในการคำนวณดัชนีตราสารหนี้ตลาดเกิดใหม่ของ J.P. Morgan (GBI-EM) ที่จะส่งผลให้ตราสารหนี้ไทยมีสัดส่วนในดัชนีลดลง โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2567 นักลงทุนต่างชาติมีการถือครองตราสารหนี้ไทยเท่ากับ 8.7 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 5.1 ของมูลค่าค้างค้างตลาดตราสารหนี้ไทย อายุคงเหลือของตราสารหนี้ไทยที่ผู้ลงทุนต่างชาติถือครองมีอายุเฉลี่ย 9.0 ปี เพิ่มขึ้นจาก 8.6 ปี เมื่อสิ้นปี 2566

2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก

วงการธุรกิจค้าปลีกในไทย แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบหลัก ทุกกลุ่มจะประสบปัญหา คือ กำลังซื้ออ่อนแอของ คนไทย ห้างที่ยังขายได้คือ กลุ่มห้างที่มีนักท่องเที่ยวจำนวนมาก, การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซ ตลอดจนอี คอมเมิร์ซ ของไทยเติบโตก้าวกระโดด จากช่วงโควิด ในปี 2563 อยู่ที่ 3.2 แสนล้านบาท ขึ้นมาเป็น 6.2 แสนล้านบาท ในปี 2566 และจะโตไปถึง 7.47 แสนล้านบาทในปี 2568 โดยกลุ่มเติบโต เป็นกลุ่มสินค้าที่มี ส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นมากกว่า ได้แก่ อาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าแฟชั่น อีกปัจจัยท้าทาย คือ การเข้ามา ของสินค้าจีน และสินค้าที่ขายส่วนใหญ่ของธุรกิจค้าปลีก จะวนเวียนอยู่กับสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน โดยสินค้าที่จีนเข้ามาตีตลาด 5 อันดับแรก ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้า, ผักผลไม้สดและปรุงแต่ง, เสื้อผ้าและรองเท้า, เครื่องใช้ในบ้านและของตกแต่ง และของใช้ในครัว

กลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เดอะมอลล์ เมกะบางนา ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มทุนใหญ่ เจ้าสัวตระกูลดังเป็นเจ้าของ เน้นลูกค้าปาน กลางถึงสูง มีทั้งสินค้านำเข้าและคุณภาพดี กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 0.4



กลุ่มที่ 2 : ดิสเคาท์สโตร์ จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ฐานลูกค้ารายได้ปาน กลาง เช่น โลตัส บิ๊กซี กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 1.9



กลุ่ม 3 ซูเปอร์มาร์เก็ต จำหน่ายสินค้าหมวดอาหารสดใหม่ เช่น ท็อปส์ วิลล่า มาร์เก็ต กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 2.4



กลุ่มที่ 4 : คือ ร้านสะดวกซื้อ จำหน่ายสินค้าในชีวิตประจำวัน เช่น 7/11 บิ๊กซีมินิ ซีเจมอร์ กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 95.3



สมาคมผู้ค้าปลีกไทยได้ให้ความเห็นว่าภาพรวมค้าปลีกปี 2567 ยังไม่สดใสเท่าที่ควร จากปัจจัยที่มี ผลกระทบต่อภาคครัวเรือนและผู้ประกอบการค้าปลีก อาทิ การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ไม่เป็นตามที่ภาครัฐ คาดการณ์ไว้ ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกเกินกว่า ร้อยละ 37 ผลิตรหรือสต็อกสินค้าเกินความเหมาะสมไว้ ก่อนแล้ว, การหดตัวด้านการลงทุนที่ส่งผลต่ออัตราการจ้างงานและการบริโภค, หนี้ครัวเรือนสูง และภาวะ หนี้สินของเอสเอ็มอี รวมทั้งมาตรการแจกเงิน 1 หมื่นบาทให้กลุ่มเปราะบาง 14.5 ล้านคน ยังไม่สามารถ กระตุ้นเศรษฐกิจได้ชัดและยังต้องรอความชัดเจนในเฟสต่อไปที่จะแจกให้กับกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มอื่นๆ ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่สร้างความเสียหายต่อเศรษฐกิจกว่า 5-6 หมื่นล้านบาท รวมทั้งอนาคต ของเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ไม่แน่นอนจากนโยบายภายใต้ประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ล้วนส่งผลกระทบต่อ ความเชื่อมั่นด้านการใช้จ่ายของประชาชน โดยร้านค้าปลีกประเภทแฟชั่น-ไลฟ์สไตล์, สเปเชียลตี้สโตร์, และ เซนส์ดีตาการ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เติบโตร้อยละ 3-7, ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมบำรุง เติบโต ร้อยละ 2-5 ส่วนร้านค้าสะดวกซื้อ, ซูเปอร์มาร์เก็ต, ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค โต น้อยสุดร้อยละ 1-3 โดยเป็นการเติบโตแบบกระจุกตัวในกรุงเทพฯ ปริมณฑล ภาคตะวันออก และในเมือง ตามจังหวัดท่องเที่ยวเท่านั้น

ทิศทางค่าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 อย่างไรก็ตาม สมาคมผู้ค้าปลีกไทย มองว่า ทิศทางค่าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 เมื่อเทียบกับจีดีพีของปี 2568 ที่คาดว่าจะเติบโต ร้อยละ 2.3-3.3 ด้วยแรงหนุนจากภาคท่องเที่ยวและส่งออก รวมถึงการลงทุนของภาครัฐและเอกชนทั้งไทย และต่างประเทศ ท่ามกลางความท้าทายจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก สถานการณ์ความขัดแย้งทาง ภูมิรัฐศาสตร์ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้น และปัญหาหนี้ครัวเรือน โดยสมาคมฯ เชื่อว่าภาคค้าปลีกจะเป็นหนึ่งในเครื่องยนต์สำคัญอันดับต้นๆ ที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตตามเป้าหมาย ด้วย มูลค่าค้าปลีกและบริการกว่า 4.4 ล้านล้านบาท หากได้รับการส่งเสริมและสนับสนุนจากภาครัฐอย่างจริงจัง และต่อเนื่อง

ปี 2567-2569 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย ร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปีจากปัจจัย หนุน ได้แก่ กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจ ไทย, การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีกโดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยว, ความ คืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ และ (ร่าง)ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่จะ หนุนให้ร้านค้าปลีกเร่งขยายสาขาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนเมือง, การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้า ออนไลน์ช่วยกระตุ้นยอดขาย และ (5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ แก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลัก ในภูมิภาค ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะ ต่อไป ได้แก่ การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการเดิมและรายใหม่ รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างชาติที่ทำการตลาดบน E-marketplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการร้านค้า ปลีกจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งผสมผสานเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการ ปรับภูมิทัศน์ของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่สู่การเติบโตแบบยั่งยืนและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ที่สำคัญของโลก

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทในปี 2567-2569 มีดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า:** คาดรายได้ขยายตัวเฉลี่ย ร้อยละ 4.0-5.0 ต่อปี จากร้อยละ 3.6 ปี 2566 เนื่องจาก ลูกค้าน่าเป็นกลุ่มรายได้กลาง-บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์ การตลาด โดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omni-channel และการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่อ อำนวยความสะดวกและดึงดูดใจลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และ ประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- **ดีสเคทส์โตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย ร้อยละ 2.0-3.0 ต่อปี จาก ร้อยละ 2.0 ปี 2566 ผลจากกำลังซื้อ ผู้บริโภคระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ ผู้ประกอบการขยายเครือข่ายสาขาหลากหลายรูปแบบ (Multi-format) กระจายไปในแหล่งชุมชนทั่ว ประเทศ ซึ่งรวมถึงระดับพรีเมียมเพื่อขยายฐานสู่กลุ่มลูกค้าระดับบน ทำให้เข้าถึงลูกค้าครอบคลุม หลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังคงจำหน่ายสินค้าใน ราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่ จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่น
- **ซูเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.5-7.0 ต่อปี จากร้อยละ 6.5 ปี 2566 เป็นอัตราการ เติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น ผลจากลูกค้าเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง ขณะที่ผู้ประกอบการ มีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัยและเน้น สินค้าระดับไฮเอนด์มากขึ้นเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาด (เช่น เพิ่มสินค้าคุณภาพสูงจากทั่วโลก สินค้าสุขภาพ และสินค้าออร์แกนิก) (2) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่และจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การ พัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง

- **ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี จากร้อยละ 5.0 ปี 2566 ผลจากการขยายสาขาจำนวนมากกระจายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการปรับกลยุทธ์การขายผ่านออนไลน์ บริการจัดส่ง และการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตามการแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะร้านค้าปลีกไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก และมีการขยายเครือข่ายผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

ตาราง : Modern Trade Retail Business Growth (%)

Detail/Year	2020 (%)	2021 (%)	2022 (%)	2023* (%)	2024-2026 (%)
Department Stores	-14.0	-11.5	3.5	3.6	4.0-5.0
Discount Stores/ Hypermarkets/Supercenters	-11.0	-9.0	3.0	2.0	2.0-3.0
Supermarkets	-11.0	-8.0	6.0	6.5	6.5-7.0
Convenience Stores	-6.5	-4.5	4.5	5.0	5.0-5.5
Modern Retail Sales Growth	-12.0	-9.0	4.0	4.5-5.0	5.0-5.5

แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรมปี 2567-2569

ปี 2567-2569 คาดว่ายอดขายร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโตต่อเนื่องเฉลี่ยที่ร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี (ภาพที่ 11) จากปัจจัยหนุน ได้แก่

- กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ระดับ ร้อยละ 2.7-3.4 ต่อปี (ภาพที่ 12) โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม - 15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ จะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับตัวขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้น จะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สด และกลุ่มสินค้ากีฬา
- กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ (อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน คาชัคสถาน ไต้หวัน และอินเดีย และการขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวรัสเซีย) โดยเฉพาะการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน (2 เดือนแรกของปี 2567 เข้ามาไทยแล้ว 1.2 ล้านคน จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด 6.4 ล้านคน) จะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีก เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งสูงมากกว่า 1 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งทั้งหมดของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ข้อมูลปี 2562)

Figure 11: Modern Trade Retail Business Growth (% YoY)

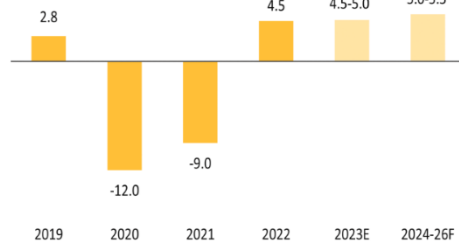


Figure 12: Thailand's GDP Growth (% YoY)

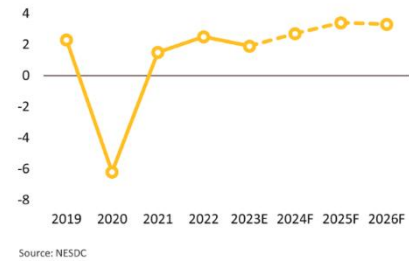
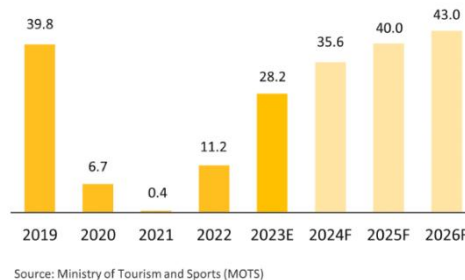


Figure 13: International Tourist Arrivals (Persons, m)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

- การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ โดย Euromonitor คาดว่ามูลค่าค้าปลีก E-commerce ของไทยจะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 แสนล้านบาทในปี 2569 จาก 4.2 แสนล้านบาท ปี 2565 ขณะที่ผู้ประกอบการค้าปลีกมีแนวโน้มจะพัฒนากลยุทธ์ Omnichannel ซึ่งใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AI และ Big data เข้ามาช่วยสร้างการเติบโตของยอดขายออนไลน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าทางธุรกิจ อาทิ ผู้ให้บริการด้านการชำระเงิน เพื่อหนุนกลยุทธ์การซื้อสินค้าแบบ Buy Now Pay Later9/ ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ
- ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ช่วยกระจายความเจริญสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ จะเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากกำลังซื้อใหม่ในทำเลแนวรถไฟฟ้าโดยรอบ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีชมพูทำเลสถานีคูบอน มีโครงการพัฒนาศูนย์การค้า “อีออน มอลล์” (คาดเริ่มก่อสร้างปี 2567) ผลจากบริเวณโดยรอบมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นจำนวนมาก ขณะที่รถไฟฟ้าความเร็วสูงและรถไฟฟ้าทางคู่สายต่างๆ รวมถึงเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะดึงดูดให้ร้านค้าปลีกขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชน
- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4 คาดจะประกาศใช้ปี 2568) จะปรับการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยเฉพาะในเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น อาทิ บริเวณสถานีปลายทาง (มีนบุรี) ของรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก) ถูกกำหนดให้เป็นเมืองใหม่ เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านพาณิชยกรรมรองรับชุมชนชานเมือง ทำให้ในอนาคตย่านดังกล่าวจะมีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ช่วยเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากฐานลูกค้าที่จะมีจำนวนมากขึ้น
- การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วงร้อยละ 2.6-6.5 ต่อปี) จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

- ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงเมืองรอง เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน โดยจะมีการพัฒนา รูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ หรือตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ปี 2567-2569 จะมี “Mega-Mixed-use projects” หลายโครงการในหลายพื้นที่ทยอยเปิดให้บริการ เฟสแรก (อาทิ One Bangkok, Bangkok Mall และ Dusit Central Park) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการในเมืองรอง (เช่น นครสวรรค์ นครปฐม นครพนม และหนองคาย) จะก่อให้เกิด ย่านธุรกิจ/การค้า/ชุมชนแห่งใหม่ ซึ่งเอื้อต่อการขยายตัวของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านที่มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจที่เติบโตดีและมีประชากรจำนวนมาก จะช่วยขยายฐานรายได้ในระยะยาวให้แก่ธุรกิจ อาทิ กลุ่ม Central มีแผนขยายการลงทุนธุรกิจค้าปลีกในเวียดนามวงเงิน 3 หมื่นล้านบาทช่วง ปี 2565-2569 กลุ่ม TCC ตั้งเป้าเพิ่ม ยอดขายในต่างประเทศ (เช่น เวียดนาม กัมพูชา และสปป.ลาว) เป็นร้อยละ 20-40 ของยอดขายรวม ภายใน 5-7 ปี จากปัจจุบัน (ปี 2566) มีสัดส่วนยอดขายจากต่างประเทศร้อยละ 10 ของยอดขายรวม

พื้นที่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ได้แก่

- ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) และพื้นที่ที่มีการขยายตัวของชุมชนเมือง โดยเฉพาะบริเวณจุดเชื่อมต่อรถไฟฟ้า อาทิ ย่านสุขุมวิท 22 ราชพฤกษ์ รัชดาภิเษก พระราม 4 และ บางนา-ตราด สะท้อนจากผู้ประกอบการมีแผนเปิดศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (เช่น ศูนย์การค้า Bangkok Mall (Mixed-use) ถนนบางนา-ตราด คาดเปิดปี 2567 และศูนย์การค้า Central Park สีสลมในปี 2568 เป็นต้น) ตลอดจนพื้นที่ที่มีประชากรจำนวนมาก มีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการที่อยู่อาศัย
- สถานที่ที่เป็นจุดหมายปลายทางนักท่องเที่ยว (Tourist destinations) ได้แก่ ภูเก็ต เชียงใหม่ และ หัวหิน ซึ่งเป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกค้นหาข้อมูลผ่านช่องทางออนไลน์มากที่สุด (TAT Newsroom, พฤษภาคม 2565) รวมถึงกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ส่งผลให้ผู้ประกอบการ เช่น กลุ่ม TCC มีแผนริเริ่มทบัสซิโนไทย (ประมาณ 90 สาขา) ในแหล่งท่องเที่ยวทั่วประเทศให้แล้วเสร็จ ภายในปี 2569
- พื้นที่ใน EEC ซึ่งมีการลงทุน Infrastructure หลายโครงการ (เช่น ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) และ Regional centers อาทิ นครราชสีมา ขอนแก่น นครปฐม และนครสวรรค์ (เช่น เซ็นทรัลนครปฐม และเซ็นทรัลนครสวรรค์ กำหนดเปิดปี 2567)

แนวโน้มธุรกิจ	ปัจจัยหลักที่ส่งผลกระทบต่อแนวโน้มธุรกิจ		
	ปัจจัยสนับสนุน	ปัจจัยท้าทาย	
ห้างสรรพสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> รายได้เติบโตเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี ผู้ประกอบการขยายสาขากระจายไปทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด (เมืองหลัก-เมืองรอง) 	<ul style="list-style-type: none"> กำลังซื้อกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีศักยภาพการใช้จ่ายสูง และได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวไม่มากนัก จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นสู่ระดับก่อน COVID-19 พัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel และใช้เทคโนโลยีดิจิทัล (เช่น AR/VR) เพื่อเพิ่มยอดขายออนไลน์ การเป็น One stop services ครอบคลุมการช้อปปิ้งพักผ่อน และพบปะสังสรรค์ 	<ul style="list-style-type: none"> การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Mixed-use projects) ทำเลกลางเมืองและชานเมือง คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ คนไทยไปช้อปปิ้งต่างประเทศมากขึ้น
ดีสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต	<ul style="list-style-type: none"> รายได้เติบโตเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี ผู้ประกอบการปรับรูปแบบสาขาสู่ระดับพรีเมียมมากขึ้น เพื่อขยายฐานลูกค้าระดับบน มีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านเพื่อสร้างฐานรายได้ในระยะยาว 	<ul style="list-style-type: none"> การทยอยฟื้นตัวของกำลังซื้อกลุ่มกลาง-ฐานรากตามทิศทางเศรษฐกิจไทย ความตื่นตัวโครงการลงทุนเมกะโปรเจกต์ดึงดูดให้มีการเปิดสาขาใหม่รองรับการขยายตัวของชุมชน ขยายโครงข่ายสาขาผ่านพันธมิตรร้านโชห่วย การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน CLMV เพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค พัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น 	<ul style="list-style-type: none"> การแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีก Segment อื่น คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ ค่าครองชีพและหนี้ครัวเรือนทรงตัวสูงต่อเนื่อง
ซูเปอร์มาร์เก็ต	<ul style="list-style-type: none"> รายได้เติบโตเฉลี่ย 6.5-7.0% ต่อปี ผู้ประกอบการปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัย เน้นสินค้าระดับไฮเอนด์ และพัฒนาการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง มีแนวโน้มขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง 	<ul style="list-style-type: none"> กำลังซื้อกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีศักยภาพการใช้จ่ายสูง และได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวไม่มากนัก ความต้องการสินค้ากลุ่มอาหารพร้อมทานและเครื่องใช้มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (วิจัยกรุงศรีคาดปี 2567-2569 จะขยายตัว 3.0-4.0% ต่อปี) นำเสนอสินค้าระดับพรีเมียมที่หลากหลายมากขึ้น เปิดสาขาเหมาะสมกับทำเลและลูกค้าเป้าหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> คู่แข่งกลุ่มค้าปลีก-ค้าส่งรายใหญ่ (อาทิ Go! Wholesale และ Makro) เข้ามายแย่งส่วนแบ่งตลาด รวมถึงร้านสะดวกซื้อ และไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดคุณภาพสูง
ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท	<ul style="list-style-type: none"> รายได้เติบโตเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี ผู้ประกอบการพัฒนาการขายผ่านออนไลน์ พร้อมบริการจัดส่ง และเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่มมากขึ้น มีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่องทั้งในประเทศและประเทศเพื่อนบ้าน CLMV 	<ul style="list-style-type: none"> การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย กระตุ้นการใช้จ่ายสินค้าอุปโภคบริโภค เพิ่มกลุ่มสินค้าใหม่ๆ ทั้งอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าเพื่อสุขภาพ เพิ่มบริการต่างๆ อาทิ พัฒนาช่องทางเดลิเวอรี่ผ่าน Application บริการพื้นที่นั่งทานในบ้าน ร่วมมือกับพันธมิตร อาทิ ธุรกิจขนส่ง (Grab, Lineman) เพื่ออำนวยความสะดวกในการจัดส่งสินค้า 	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งจาก Segment อื่น โดยเฉพาะไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านโชห่วยสมัยใหม่ซึ่งมีการบริหารจัดการทันสมัย คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์มีจำนวนเพิ่มขึ้น กำลังซื้อของผู้บริโภคฐานรากยังเปราะบาง หนี้ครัวเรือนทรงตัวระดับสูงต่อเนื่อง

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในช่วงปี 2567-2569

ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

ผู้ประกอบการ	แบรนด์	แผนการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ	แผนพัฒนาช่องทางการตลาดออนไลน์
Central Group	<ul style="list-style-type: none"> ห้างสรรพสินค้า Central และ Robinson Tops FamilyMart รีแบรนด์เป็น Tops Daily 	<ul style="list-style-type: none"> ปี 2566 – 2570 มีแผนขยายสาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เพิ่ม 2 สาขา ท็อปส์ 15 สาขา โครงการเปิดใหม่ปี 2567 ได้แก่ ห้างเซ็นทรัล นครสวรรค์ นครปฐม และกระบี่ เปิดศูนย์การค้า โรบินสันไลฟ์สไตล์หนองคายและนครพนม ปี 2567 มีแผนขยายสาขาต่อเนื่องในเวียดนาม อาทิ GO! Mall 4-5 สาขา GO! Hyper Market 3 สาขา, Mini go! 9 สาขา และห้าง Nguyenkim 5 สาขา รวมปรับปรุงสาขาเดิมอีก 10-12 สาขา 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนา Central Retail Ecosystem และ Platform Omnichannel ต่อเนื่อง โดยจะขยาย ปรับปรุงและเสริมเทคโนโลยี เช่น Robotics และ AI เพื่อเชื่อมช่องทางการซื้อปิ้งทั้ง Offline, Online, Social Media Live Streaming และ Virtual Store ไปด้วยกัน กำหนดสัดส่วนยอดขายจาก Omnichannel เป็น 25% ของยอดขายรวมภายในปี 2570 (จาก 18% ปี 2566)
The Mall Group	<ul style="list-style-type: none"> ห้างสรรพสินค้า The Mall และ Paragon ศูนย์การค้า Emporium EmQuartier และ EMSPHERE (เปิด 1 ธันวาคม 2566) Gourmet Market Home Fresh Mart 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนาศูนย์การค้า Bangkok Mall (Mixed-use) ใหญ่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ วงเงินมากกว่า 5 หมื่นล้านบาท คาดจะแล้วเสร็จปี 2567 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนา Omnichannel Retail เพิ่มรูปแบบเพื่อเชื่อมการซื้อปิ้งทั้ง Offline และ Online แบบไร้รอยต่อ ตั้งเป้าหมายยอดขายผ่านช่องทางออนไลน์ที่ 15% ของยอดขายรวมภายในปี 2568 จาก 5% ปี 2566
CP Group	<ul style="list-style-type: none"> 7-Eleven Lotus's / Lotus's go fresh CP Fresh Mart (รวมกับ Lotus's go fresh) 	<ul style="list-style-type: none"> ตั้งเป้าขยายสาขา 7-Eleven ในประเทศปีละ 700 สาขา ปี 2567 ตั้งเป้าขยายสาขา Lotus's ในไทยและมาเลเซีย ได้แก่ Lotus's ขนาดใหญ่ (H-store) 2 สาขา Supermarket 8-10 สาขา และ Mini Lotus's 100+ สาขา 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนาช่องทางจำหน่ายสินค้าทั้ง Offline และ Online โดยตั้งเป้าหมาย Omnichannel ที่ 15% ของยอดขายรวมในปี 2567 และ 25% ปี 2571 จาก 13% ปี 2566 ตั้งเป้าเป็นผู้นำ New SMART Retail โดยใช้เทคโนโลยีเชื่อมต่อเครือข่ายสาขาทั่วประเทศกับ Platform online ใช้ AI ประมวลผล Big data ช่วยออกแบบส่วนลดและสิทธิพิเศษที่เหมาะสมกับความต้องการและพฤติกรรมการใช้จ่ายของลูกค้าแต่ละราย (Personalization)
TCC Group	<ul style="list-style-type: none"> Big C Big C Market Big C Mini 	<ul style="list-style-type: none"> ภายในปี 2569 มีแผนขยายสาขาในประเทศ ได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต 7 สาขา ร้านสะดวกซื้อ 1,500 สาขา และซูเปอร์มาร์เก็ต-ค้าส่ง 25 สาขา ส่วนสาขาต่างประเทศ ได้แก่ กัมพูชา มีแผนเปิดไฮเปอร์มาร์เก็ต 5 สาขา และร้านสะดวกซื้อ 275 สาขา สปป.ลาว เปิดไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 สาขา และร้านสะดวกซื้อ 188 สาขา เวียดนาม เปิดศูนย์ค้าส่งและกระจายอาหาร (MM Mega Market) 88 สาขา (จาก 25 สาขาในปัจจุบัน) รีโนเวทบิ๊กซีในไทยจำนวน 90 สาขาทั่วประเทศภายในปี 2569 โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาใช้บริการ 	<ul style="list-style-type: none"> ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายผ่าน Online ที่ 15% ของยอดขายรวมภายใน 5 ปี จาก 5.2% ปี 2566 พัฒนาแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซแบบ B2B เพื่อรองรับร้าน MM Food Service มุ่งอำนวยความสะดวกให้ลูกค้ากลุ่มผู้ประกอบการโรงแรม (กลุ่มธุรกิจ Horeca)

สรุปการลงทุนและการตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ในระยะ 1-3ปี ข้างหน้า

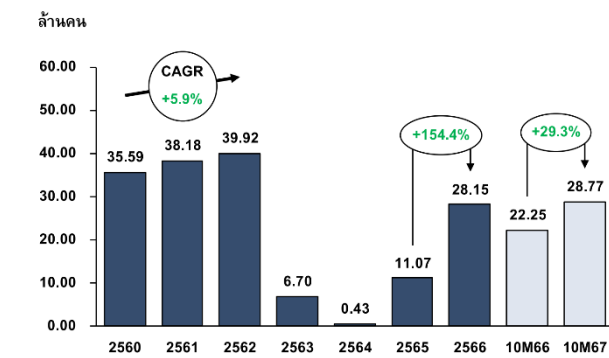
ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม “Positive” โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วย เพิ่มสภาพคล่องให้กับภาคครัวเรือน อีกทั้งนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตของธุรกิจในระยะต่อไป อย่างไรก็ตามธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการ เช้าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง อีกทั้งยังเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์นอกจากนี้ มาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐฯที่อาจรุนแรงขึ้น นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันการฟื้นตัวของ เศรษฐกิจในระยะข้างหน้าประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงถูกกดดัน จากปัญหาหนี้ครัวเรือนและ ค่าครองชีพที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้นซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

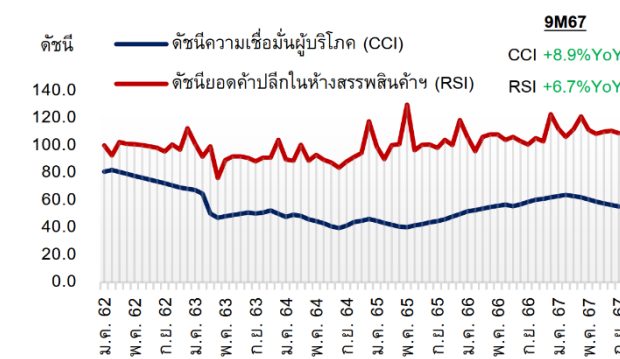
ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงฟื้นตัวต่อเนื่องแต่การเติบโตทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน ซึ่งเป็นสถานการณ์เดียวกับธุรกิจอื่นๆ โดยเฉพาะในภาคการค้าและบริการที่กลับมาเติบโตดีขึ้น ภายหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลงประกอบกับสถานการณ์ทางการเมืองที่ชัดเจนขึ้นภายหลังการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ในช่วงเดือนสิงหาคม สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ในช่วง 9 เดือนแรกเพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.9 YoY ขณะเดียวกันยังได้แรงหนุนจากกำลังซื้อของต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตต่อเนื่อง รวมถึงอานิสงส์จากมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับการซื้อสินค้าเพื่อลดหย่อนภาษีที่ช่วยเร่งการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนในช่วงต้นปี นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนเติบโตดี โดยเฉพาะใน กลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงบนที่ยังพอมีกำลังซื้อ ทำให้ดัชนียอดขายค้าปลีกใน ห้างสรรพสินค้า (RSI) ในช่วง 9 เดือนแรกยังเติบโตได้ที่ร้อยละ 6.7 YoY อย่างไรก็ตาม การเติบโตของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ที่เริ่มเห็น สัญญาณการชะลอตัวของการบริโภคภาคเอกชนอันเนื่องมาจากปัจจัยลบทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง นอกจากนี้รายได้ของครัวเรือนบางกลุ่มเติบโตไม่ทันกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้นทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น

รูปแสดง : จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปแสดง : ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) และดัชนียอดค้าปลีก (RSI)



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ด้านอุปทาน (Supply)

สถานการณ์ด้านอุปทาน จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกใน กรุงเทพฯ และปริมณฑล แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่สำคัญ โดยมี อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมอยู่ที่ 8.2 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.2 YTD สาเหตุ จากการปิดปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ซึ่งสะท้อนถึง ความพยายามของผู้ประกอบการในการยกระดับคุณภาพพื้นที่ค้าปลีก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปได้แก่ เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 105,000 ตร.ม. ได้เริ่มปิดพื้นที่เพื่อ ปรับปรุงตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม และโรบินสัน ศรีนครินทร์ ที่มีพื้นที่รวม กว่า 40,000 ตร.ม. ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่ากับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ได้ดำเนินการคืนพื้นที่และปิดปรับปรุงในช่วงเดือนกันยายน นอกจากนี้ ยังมี การคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการ ปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลปิ่นเกล้า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการ ลงทุน เพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกันตลาดยังได้รับอุปทานใหม่ที่สำคัญเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยเฉพาะจากโครงการ One Bangkok ซึ่งเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วง เดือนตุลาคม ด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 120,000 ตร.ม. นอกจากนี้ยังมี โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป ได้แก่ Post 1928 เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการ One Bangkok ซึ่งมีพื้นที่ 40,000 ตร.ม. และโครงการ Dusit Central Retail ใน โครงการ Dusit Central Park ซึ่งมีพื้นที่ 130,000 ตร.ม. โดยพื้นที่ค้าปลีก ส่วนใหญ่

ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนนพระราม 4 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อศักยภาพของพื้นที่นี้ในการดึงดูดลูกค้าและสร้างมูลค่าทางธุรกิจ นอกจากนี้ในย่านพื้นที่รอบนอกยังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ ค้าปลีกในรูปแบบใหม่ๆ ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น เช่น โครงการ The Forestias ของกลุ่มแมกโนเลียที่พัฒนาพื้นที่ใน รูปแบบ Mixed-use Development ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นการผสมผสาน ระหว่างพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และพื้นที่ค้าปลีกเข้าด้วยกัน โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2569 รวมถึงโครงการ Bangkok Mall เมกะโปรเจกต์ของกลุ่มเดอะมอลล์ ที่ปักหมุดไว้ให้เป็นศูนย์การค้าครบวงจร ขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียนด้วยพื้นที่รวมกว่า 1 ล้านตร.ม. คาดว่าจะทยอย เปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2569 - 2570 เช่นเดียวกัน



นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ส่วนกลางเมือง ยังมี "เซ็นทรัล เอ็มบาสซี (Central Embassy) เฟส 2" บนพื้นที่ 23 ไร่ ที่ตั้งเดิมของสถานทูตอังกฤษ ย่านชิดลม อยู่ระหว่างทำแผนพัฒนา แต่ปรากฏโฉมงานโครงการออกมาให้เห็นบ้างแล้ว

นอกจากนี้ ยังมี เซ็นทรัล พหลโยธิน (ชื่อไม่เป็นทางการ) ซึ่ง ห่างจากเซ็นทรัลลาดพร้าว ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมไปถึง เซ็นทรัลสยามสแควร์ แลนด์มาร์กใหม่ สูง 42 ชั้น ใจกลางสยาม แยกปทุมวัน ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเช่นกัน ทั้งหมดแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

รูปแสดง : อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2014-2027F

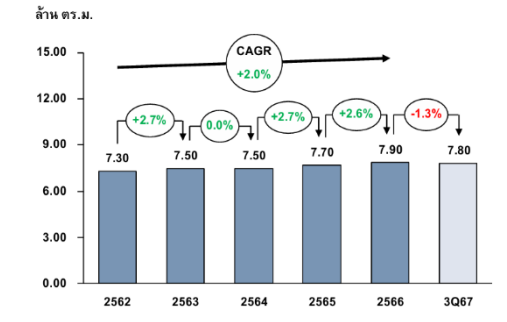


ที่มา : CBRE (Thailand)

ด้านอุปสงค์ (Demand) และอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

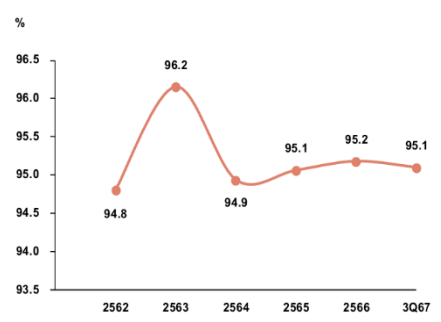
สำหรับสถานการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสะสมในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2567 อยู่ที่ 7.8 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.3 YTD สอดคล้องกับพื้นที่ให้เช่าที่ปิดปรับปรุง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับลดลงเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 95.1 โดยปัจจัยหนุนที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ ยังทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ เนื่องจากอานิสงส์ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งช่วยชดเชยกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด นับเป็นปัจจัยที่หนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะในย่านใจกลางเมือง (Downtown) ยังคงเติบโตได้เนื่องจากเป็นย่านของศูนย์ การค้าชั้นนำที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ และชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของความต้องการเช่า พื้นที่ค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลชานเมืองและปริมณฑล ยังคงได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของชุมชนเมืองและโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นสำคัญ สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-สูงสุดในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อน โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง ยังคงมีค่าเช่าสูงที่สุด เฉลี่ยประมาณ 3,500-5,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดยผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้าง ค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษาฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

รูปแสดง: อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกสะสมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



ที่มา : CBRE (Thailand)

รูปแสดง: อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate)



ที่มา : CBRE (Thailand)

ตารางแสดง : อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ต่ำสุด-สูงสุด ของพื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตร.ม./เดือน)		
โซน/ทำเล	ปี 2566	1H ปี 2567
ใจกลางเมือง (Downtown)	3,500-5,500	3,500-5,500
รอบใจกลางเมือง (Midtown)	2,000-4,800	2,000-4,800
ชานเมือง (Suburbs)	1,200-3,000	1,200-3,000

ที่มา : CBRE (Thailand)

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มเติบโตดี โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศ ที่ปรับตัวขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยหนุนให้ภาคครัวเรือนมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น รวมถึงนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ อีกทั้งการทยอยเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติให้มาใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงปรับตัวเพื่อรักษาการเติบโตของธุรกิจ โดยการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ ค้าปลีกให้มีความทันสมัย และตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่แตกต่าง และน่าสนใจ รวมถึงการเร่งพัฒนาช่องทางการขายแบบ Omni-channel เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์การช้อปปิ้งออนไลน์และออฟไลน์ให้ไร้รอยต่อตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปหลังยุคโควิด-19 โดยหลายแบรนด์ได้พัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ของตนเองควบคู่ไปกับการขยายสาขาทางกายภาพ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมืองขณะเดียวกันการเติบโตของธุรกิจยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์ ตามการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม ดิจิทัลมากขึ้น นอกจากนี้ปัญหากำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดันจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและ ค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็น ปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม 2580 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 8 รายการ ได้แก่

- อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี
- บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วตาข่าย
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

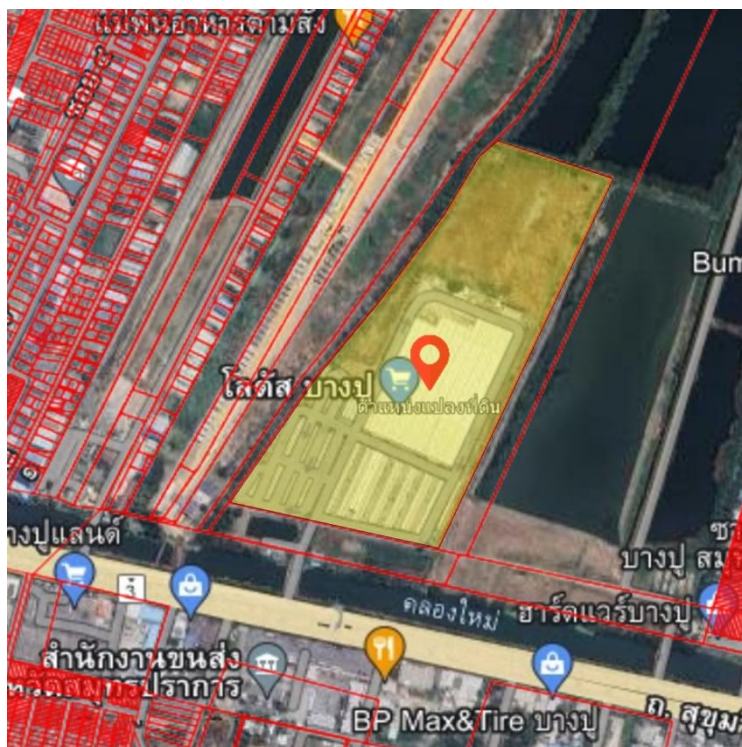
ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,288.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	845.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	432.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,852.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,018.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,302.03
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,800.97
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	410.00
รวม	15,948.00

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับถมดินแล้ว บางส่วน บริเวณเนื้อที่ส่วนของโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต เนื้อที่ประมาณ 37-0-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 14,800.0 ตารางวา มีระดับของที่ดินสูงเสมอถนนผ่านด้านหน้า (คิดเป็นร้อยละ 67 ของพื้นที่) และที่ส่วนยังไม่ได้รับการพัฒนาบริเวณด้านหลัง ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ติดทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพ) ยาวประมาณ 241.00 เมตร และทางด้านทิศตะวันตกติดคลองยายจิว ยาวประมาณ 510.00 เมตร



(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	138.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์	ประมาณ	241.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	470.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ	คลองยายจิว	ประมาณ	510.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจด้านพาณิชยกรรม ประเภท พื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงอื่นๆ แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 292265

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูงชั้นเดียว
 ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 112.50 x 177.80 เมตร
 พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 18,277.00 ตารางเมตร
 อายุอาคาร : ประมาณ 17 ปี
 สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%
 มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ดี
 สภาพสิ่งปลูกสร้าง : ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก มุงด้วยแผ่นเมทัลชีทชุบด้วยฉนวนกันความร้อน
 พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก
 วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องผิวกันลื่น คอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า) และคอนกรีตขัดมัน
 ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและผนังคอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า)
 ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และท้องพื้นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี
 ประตู : บานเปิดเหล็กหนไฟ บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระจกเปลือย
 หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียมติดตาย บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุ้งกระจกกรอบอลูมิเนียม
 ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กรุกระเบื้องเคลือบ
 สุขภัณฑ์ : อ่างล้างหน้ากระจกเงา โถปัสสาวะ สุขภัณฑ์ชนิดนั่งราบแบบชักโครก สายชำระ ราวจับสำหรับคนชรา และผู้พิการ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

ชั้นล่าง แบ่งออกเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า พื้นที่เก็บสินค้า
สำนักงาน
ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2000 KVA จำนวน 1 ชุด
- หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 1500 KVA จำนวน 1 ชุด
- เครื่องล้ารองไฟฟ้า ขนาด 750 KVA จำนวน 1 ชุด
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- เสาไฟฟ้า (Street Light)
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) ขนาด 450 ตัน จำนวน 2 ชุด
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU(Air Handling Unit)
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- Booster Pump
- เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรถัดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ชั้นเดียว	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
	:	อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 8.00 x 8.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 64.00 ตารางเมตร
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก/ หลังคาเมทัลชีท ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและเมทัลชีทบางส่วน ฝ้าเพดานเปิดโล่ง พื้นคอนกรีตขัดมัน
3. บ่อคอนกรีตน้ำดี	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
	:	อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 13.00 x 21.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 273.00 ตารางเมตร
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตขัดมัน
4. บ่อคอนกรีตน้ำเสีย	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
	:	อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 11.00 x 26.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 286.00 ตารางเมตร
	:	ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบ พื้นคอนกรีตขัดมัน
5. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
	:	อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
5.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 30.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 150.00 ตารางเมตร/หลัง
5.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 38.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 190.00 ตารางเมตร/หลัง
5.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 45.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 225.00 ตารางเมตร
5.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 60.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 300.00 ตารางเมตร
5.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 8.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 72.00 ตารางเมตร
5.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 30.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 270.00 ตารางเมตร
5.7 หลังที่ 7	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 8.00 เมตร/หลัง
5.8 หลังที่ 8	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 30.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 270.00 ตารางเมตร/หลัง
5.9 หลังที่ 9	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 70.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 630.00 ตารางเมตร
5.10 หลังที่ 10	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 77.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 693.00 ตารางเมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 72.00 ตารางเมตร/หลัง
5.12 หลังที่ 12	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 9.00 x 90.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 810.00 ตารางเมตร

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (ต่อ) ประกอบด้วย

5.11 หลังที่ 11	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 9.00 x 85.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	765.00 ตารางเมตร
6. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี
6.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 24.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	72.00 ตารางเมตร/หลัง
6.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 26.00 เมตร/หลัง
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	78.00 ตารางเมตร/หลัง
6.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 2.00 x 40.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	80.00 ตารางเมตร
6.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 20.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	60.00 ตารางเมตร
6.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 3.00 x 42.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	126.00 ตารางเมตร
6.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 9.00 x 80.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	720.00 ตารางเมตร
7. ถนนและลานคอนกรีต	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	22,105.00 ตารางเมตร
	:	โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร	
8. รั้ว สูง 2.00 เมตร	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี
	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	750.00 เมตร
	:	รั้วคอนกรีต	
9. ป้ายโครงการและป้ายโฆษณา	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	292265
	:	อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี
	:	จำนวน 1 ชุด	
	:	โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ 20.00 เมตร	

หมายเหตุ : อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่าเมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงตามสัญญาเช่าอาคาร และอาคารสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ทำการปลูกสร้างบนที่ดินต้องทำการรื้อถอนออกทั้งหมด ทางบริษัทฯ จึงได้พิจารณาเกี่ยวกับค่ารื้อถอนอาคารว่าไม่เป็นภาระสำหรับผู้เช่า เนื่องจากให้ผู้รับเหมามาทำการรื้อถอนโดยแลกเปลี่ยนกับวัสดุของอาคารไปแทน

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 4/2550
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้าง, ตัดแปลงอาคารในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 28881 และ 2745 เป็นที่ดินของ
 ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
 เป็นอาคาร : ก่อสร้างสะพานคอนกรีต จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นสะพานข้ามคลองชลประทาน
 พื้นที่ 800.00 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 11 มกราคม 2550
- 2) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 193/2550
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ตัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 198/2549
 ลงวันที่ 22 กันยายน 2549
 เป็นอาคาร : 1. ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสรรพสินค้า (ค้าปลีก-ค้าส่งประเภท
 อุปโภคบริโภค) พาณิชยกรรม ห้างสรรพสินค้า เบเกอรี่สำนักงาน และที่จอดรถ
 2. ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 2 บั๊ย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาถาวรจำนวน 1 บั๊ย บั๊ยบอ
 ทางเข้าออกจำนวน 1 บั๊ย
 3. ชนิดโครงเหล็ก 1 ชั้น จำนวน 28 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมที่จอดรถจักรยานยนต์
 จำนวน 11 หลัง ที่จอดรถยนต์จำนวน 14 หลังหลังคาคลุมทางเดิน จำนวน 1 หลัง
 ถึงเก็บน้ำประปา จำนวน 1 หลังและห้องเครื่อง จำนวน 1 หลัง
 ออกให้ ณ วันที่ : 1 ตุลาคม 2550
 หมายเหตุ : - จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิพบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 2881 ปัจจุบันได้ทำ
 การแบ่งแยกออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 ซึ่งจากการสำรวจที่ตั้งทรัพย์สินปัจจุบัน
 พบว่าอาคาร โลตัส สาขาบางปูปัจจุบันตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 292265
 สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทาง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์
 รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2555 และได้
 จัดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล
 โกรท (LPF) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แต่ปัจจุบันตามที่ได้รับเอกสารจากทางผู้ว่าจ้าง
 ได้มีโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ที่ดิน และขาย (กรณีแปลงสภาพ) สิ่งปลูก
 สร้าง ให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
 เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆเกี่ยวกับความแข็งแรงความปลอดภัยการทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธาณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆมีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ที่ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆได้รับการปลูกสร้าง โดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้องเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 III 8094 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	292265	144	2615	55	0	80.0
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				55	0	80.0
เนื้อที่เช่าตามสัญญา				55	0	80.0

- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

หมายเหตุ : ณ วันตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 พบว่าผู้เช่าคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบันตามที่ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้าง ได้มีการโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ดีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 292265

- การอ้างอิง : - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนด 30 ปี นับลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2550
 - บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 10 มิถุนายน 2552
 - หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 และ
 บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555
- ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท โดยบริษัท
 หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- ผู้เช่า / ผู้รับโอนสิทธิ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิว
 เจอร์ ซิตี
- เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ : เนื้อที่ดิน 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา
- เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา : เนื้อที่ดิน 55-0-80.0 ไร่ หรือเท่ากับ 22,080.0 ตารางวา
- วันทำสัญญาเช่า : วันที่ 4 ธันวาคม 2555
- ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้โลตัสส์ รีเทล โกรท
- ผู้เช่า / ผู้รับโอนสิทธิ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์
 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิว
 เจอร์ ซิตี
- วันที่เริ่มสัญญา : 5 ตุลาคม 2550
- วันที่โอนสัญญา : 26 พฤศจิกายน 2567
- วันที่สิ้นสุดสัญญา : 4 ตุลาคม 2580
- อายุสัญญาเช่า : สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
- อายุสัญญาคงเหลือ : ปัจจุบันคงเหลือ 12.86 ปี
- ค่าตอบแทนการโอน : 236,218,229.09 บาท
- สิทธิการเช่า
- ค่าเช่าตามสัญญา : รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 74,681,751.45 บาท
 คงเหลือ (จ่ายค่าเช่ารายปี)
- หมายเหตุ : จากการตรวจสอบ พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการโอนสิทธิการเช่ามี
 กำหนดระยะเวลา 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 5 ตุลาคม 2550 ถึง 4 ตุลาคม
 2580 จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด ให้กับ กองทุนรวม
 อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้โลตัสส์ รีเทล โกรท ตามหนังสือ
 สัญญาโอนสิทธิการเช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2550 แต่ปัจจุบันตาม
 เอกสารที่ได้รับจากทางกองฯ ได้มีการโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)
 ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ใน
 ฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
 แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และในปัจจุบัน
 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการ
 เป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 (ฉบับเดิม)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2555

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket 8,288.00

พื้นที่ Food Court 1,018.00

พื้นที่ Back Offices 845.00

พื้นที่ Maintenance 432.00

พื้นที่ Warehouse 1,852.00

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	828,837.00	81,014.00	909,851.00
2	828,837.00	81,014.00	909,851.00
3	828,837.00	81,014.00	909,851.00
4	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
5	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
6	911,721.00	89,115.00	1,000,836.00
7	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
8	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
9	1,002,893.00	98,027.00	1,100,920.00
10	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
11	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
12	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
13	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
14	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
15	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
16	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
17	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
18	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
20	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
21	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
22	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
23	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
24	1,615,169.00	157,873.00	1,773,042.00
25	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
26	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
27	1,776,686.00	173,660.00	1,950,346.00
28	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00
29	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00
30	1,954,354.00	191,026.00	2,145,380.00

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
2	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
3	1,243,256.00	121,521.00	1,364,777.00
4	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
5	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
6	1,367,581.00	133,673.00	1,501,254.00
7	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
8	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
9	1,504,339.00	147,040.00	1,651,379.00
10	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า (ต่ออายุครั้งแรก) ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี
 วันเริ่มต้นสัญญา : 4 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 3 ธันวาคม 2575
 พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
 ค่าเช่าตามสัญญา : ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
2	1,103,182.00	107,829.00	1,211,011.00
3	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
4	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
5	1,213,500.00	118,612.00	1,332,112.00
6	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
7	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
8	1,334,850.00	130,473.00	1,465,323.00
9	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00
10	1,468,335.00	143,521.00	1,611,856.00

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00
2	1,654,773.00	161,744.00	1,816,517.00
3	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
4	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
5	1,820,250.00	177,918.00	1,998,168.00
6	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
7	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
8	2,002,275.00	195,710.00	2,197,985.00
9	2,202,503.00	215,281.00	2,417,784.00
10	2,202,503.00	215,281.00	2,417,784.00

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญาเดิมที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาใหม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือสิทธิการเช่าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซีดี และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

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

4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรม ธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	292265	22,080.0	9,250	204,240,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวม เท่ากับ				204,240,000
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

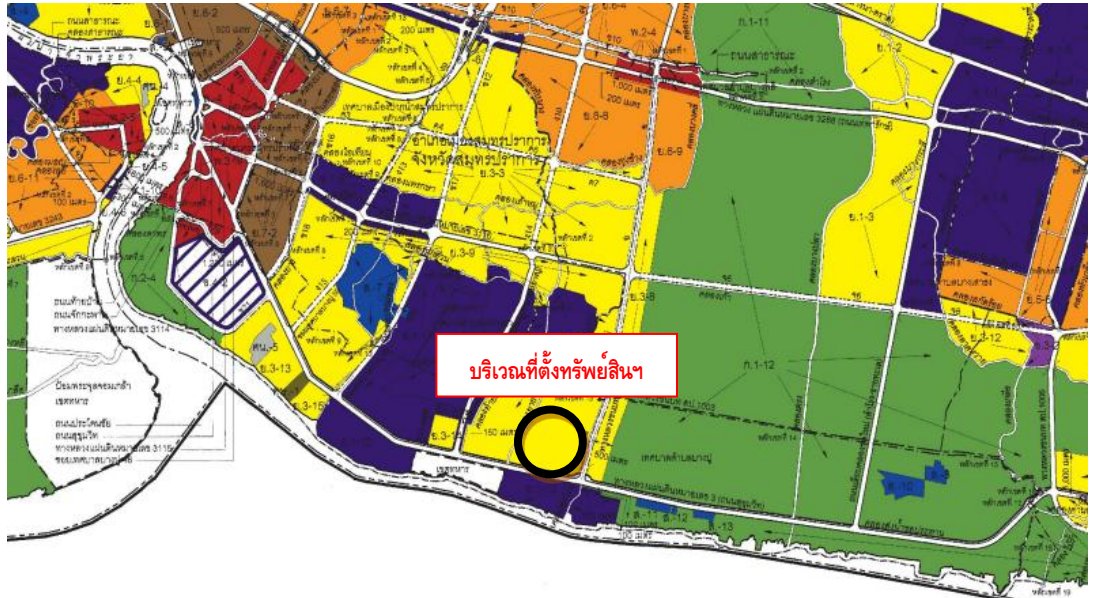
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	18,277.00	9,650.00	176,373,050.00	17.00	24%	134,043,518.00
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำ ชั้นเดียว	64.00	5,350.00	342,400.00	17.00	24%	260,224.00
3	บอคอนกรีตเก็บน้ำดี	273.00	5,350.00	1,460,550.00	17.00	46%	788,697.00
4	บอคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	286.00	5,350.00	1,530,100.00	17.00	46%	826,254.00
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	4,447.00	2,550.00	11,339,850.00	17.00	46%	6,123,519.00
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	416.00	2,550.00	1,060,800.00	17.00	46%	572,832.00
7	ถนนและลานคอนกรีต	22,105.00	900.00	19,894,500.00	17.00	46%	10,743,030.00
8	รั้วตาข่าย	1,500.00	1,000.00	1,500,000.00	17.00	46%	810,000.00
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	67.00	7,950.00	532,650.00	17.00	46%	287,631.00
รวม		47,435.00		214,033,900.00			154,455,705.00

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลืองเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณหมายเลข ย.3-9)



ที่ดินประเภทย.3 ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวบ้านแฝดบ้านแถวห้องแถวตึกแถวสถาบันราชการการสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขการเป็นส่วนใหญ่สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเว้นแต่โรงงานตามประเภทชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเว้นแต่เป็นสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงแต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการจำหน่ายก๊าซสถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้าโคกระบือสุกรแพะแกะท่านเปิดไถ่หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถานเว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนสุสานหรือฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
6. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

7. โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
8. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
9. การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมเว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
10. การอยู่อาศัยประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่เว้นแต่กรณีที่อยู่ภายใต้การดำเนินการของการเคหะแห่งชาติหรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยที่ไม่ใช่อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ
11. การประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่สำหรับการประกอบพาณิชย์ กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งตามกฎหมายกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอบางบัวอำเภอบางพลีอำเภอบางพลีอำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการอำเภอพระสมุทรเจดีย์และกิ่งอำเภอบางเสาธงอำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ. 2547 ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าว
12. สำนักงานประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
13. คลังสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
14. สถานีขนส่งสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
15. ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้าประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่
16. โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
17. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
18. กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูลเว้นแต่เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของราชการส่วนท้องถิ่นหรือได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
19. กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
20. ซ็อบชายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
21. ซ็อบชายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณหมายเลข ย.3 - 3 เฉพาะที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 238 ,239 ,7429 ,88328 88329, 88330, 88331, 88332, 19297, 281382, 281383, 281384, 281385, 281386, 281387 และ 281388 ตำบลบางเมือง อำเภอบางพลีจังหวัดสมุทรปราการ เพื่อดำเนินการกิจการโรงงาน ลำดับที่ 88 ตามเงื่อนไขที่กำหนดในบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ให้มีระยะถอยร่นจากแนวเขตเข้าไปด้านในของแปลงที่ดินเฉพาะด้านที่ติดกับที่ดินแปลงอื่นนอกเหนือจากที่ดินแปลงโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่น้อยกว่า 30 เมตร และปลูกต้นไม้เต็มพื้นที่ถอยร่น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 34 สายบางนา - บางปะกงและทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตรเว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือก ใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีรายได้ PROFIT RENT METHOD /วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

วิธีรายได้ / PROFIT RENT หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งในการกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า ทางบริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดกำไรจากค่าเช่าช่วง (Profit Rent Method) ซึ่งพิจารณาหาอัตราค่าเช่าตลาดที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด แล้วนำมาหักด้วยค่าเช่าตามสัญญา จะได้มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า สำหรับที่ดินว่างเปล่า โดยใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสมมาประกอบการคำนวณร่วมกับวิธีวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) โดยกำหนดระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง กล่าวคือ ช่วงแรก คือช่วงที่ทำการประมาณการ ส่วนใหญ่จะใช้ระยะเวลาประมาณไม่เกิน 5-15 ปี และช่วงที่สองเป็นช่วงอายุสัญญาตั้งแต่สิ้นสุดการประมาณการช่วงแรก จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST APPROACH)

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดและมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescence) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังคงใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนี้เราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้นทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.84ปี) เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาศรีนครินทร์
ที่ตั้ง : ถนนศรีนครินทร์
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	1	1,850.00
1.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00	2	1,800.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-758-8264 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ
ที่ตั้ง : ถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	15.00	1	1,533.33
2.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,400.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 096-956-9966 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	15.00	1	1,000 - 2,500
3.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	35.00	2	800 - 2,200
ที่มาของข้อมูล		โทร. 092-280-9145 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : แอส เอเบิร์น ศรีนครินทร์
 ที่ตั้ง : ถนนศรีนครินทร์
 ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	100.00	1	700.00
4.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	100.00	2	550.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 094-414-9989 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
5.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	25.00	1	1,400.00
5.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00	2	1,200.00
ที่มาของข้อมูล		โทร. 097-032-1970 เจ้าหน้าที่ฝ่ายขาย		

การวิเคราะห์ข้อมูลเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 550 ถึง 2,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึงเป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียงพิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาศรีนครินทร์	ร้านค้า	20.00 - 30.00	1,800 - 1,850
2	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาสมุทรปราการ	ร้านค้า	15.00 - 20.00	1,400 - 1,533
3	โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ	ร้านค้า	15.00 - 35.00	1,000 - 2,500
4	แจส เออเบิร์น ศรีนครินทร์	ร้านค้า	100.00	550 - 700
5	เทลโกโลดัส สาขาบางนา-ตราด	ร้านค้า	20.00 - 25.00	1,200 - 1,400

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่า (Fix-rent / Shop)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	10 - 390.55	20.00	15.00	20.00	
ชั้นที่ตั้ง		1	1	1	1	
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	Shop / ร้านค้า	Shop / ร้านค้า	Shop / ร้านค้า	
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,850	1,533	2,000	
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400	
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-	
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-	
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400	
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา				
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	0%	0%	
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	0%	0%	
รูปแบบโครงการ	%		0%	0%	0%	
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	0%	0%	
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	0%	0%	
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	0%	0%	
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		25%	25%	25%	
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	0%	0%	
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			25%	25%	25%	
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	1,500	1,400	
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		25.00%	25.00%	25.00%	
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		2,250	1,875	1,750	
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	225.00%	75.00%	75.00%	75.00%	
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	33.33%	33.33%	33.33%	
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,958	750	625	583	
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		2,000	บาทต่อเดือน		

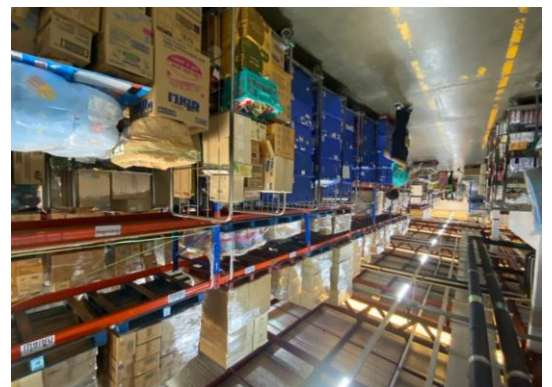
8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 15,948.00 ตารางเมตร สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,288.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	845.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	432.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,852.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,018.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,302.03
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,800.97
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	410.00
รวม	15,948.00

หมายเหตุ : -



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2567)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 01</u>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	8,288.00	8,288.00	100.00%	241.57
- พื้นที่ Food Court	1,018.00	1,018.00	100.00%	264.87
<u>Anchor Tenant 02</u>				
B) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	1,302.03	1,302.03	100.00%	ตามงบฯ
C) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	1,800.97	1,477.55	82.04%	2,014.33
D) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	410.00	290.00	70.73%	206.90
Total	12,819.00	12,375.58	96.54%	

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

การกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่าจริงตามสภาพปัจจุบัน ตามข้อมูล Rent Roll Tenancy Report (ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567) ของพื้นที่เช่า และรวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในโครงการฯ ที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์ ในการพิจารณากระแสรายได้ โดยทางบริษัทฯ พิจารณารายได้เป็น 2 ช่วงเวลา คือ ช่วงแรกเป็นรายได้ค่าเช่าตามสัญญาปัจจุบันที่ยังคงมีอยู่ และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567)

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)	ปีที่ 7 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)								
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	33,095,460.00	33,095,460.00	36,405,000.00	36,405,000.00	36,405,000.00	40,045,500.00	40,045,500.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	241.57	241.57	265.72	265.72	265.72	292.29	292.30
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)				
พื้นที่ Food Court								
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,234,876.00	3,234,876.00	3,558,360.00	3,558,360.00	3,558,360.00	3,914,196.00	3,914,196.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	264.81	264.81	291.29	291.29	291.29	320.42	320.42
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)	ปีที่ 12 (12 เดือน)	ปีที่ 13 (10.3 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00	11,417.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	44,050,056.00	44,050,056.00	44,050,056.00	44,050,056.00	48,455,064.00	40,379,220.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	321.52	321.52	345.64	353.68	353.68	343.38
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)						
พื้นที่ Food Court							
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00	1,018.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,914,196.00	4,305,624.00	4,305,624.00	4,305,624.00	4,736,184.00	3,946,820.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	320.42	352.46	352.46	352.46	387.70	376.41
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	14,308.24	5,772.66	3,250.00	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	25,848,059.65	7,877,473.79	2,750,595.80	-

ด) พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	3,480.00	3,077.74.00	-	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท/ปี)	720,000.00	639,774.19	-	-

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการค่าเช่า+ค่าบริการร้านค้าตามราคาตลาด

รายการ	Rent Roll as at 31 Oct. 2567	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	11,674,319.21	12,841,800.00	บาท
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	2,014.33	2,000.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	206.90	300.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	10.00%	7.00%	5.00%	3.00%
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

รายการ	Rent Roll as at 31 Oct. 2567	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3-10	ปีที่สิ้นสุดการ คาดการณ์
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	82.04%	85%	90%	95%	95%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	70.73%	100%	100%	100%	100%

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 36% และรายได้อื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 0.80% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2021 - 2024

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	4,678,880	4,274,958	4,374,210	4,149,004	2,575,983	3,863,974	4,268,205
Maintenance & Repair	1,715,504	1,251,608	1,325,899	1,010,537	891,361	1,337,042	1,328,118
Cleaning	1,369,704	1,278,354	1,236,953	1,148,374	925,011	1,387,517	1,284,180
Security	1,097,002	715,950	674,445	688,951	472,677	709,016	777,073
Property Insurance	773,970	751,438	653,270	608,742	385,698	578,548	673,194
Sale Promotion	393,231	505,708	607,128	667,960	916,722	1,375,082	709,822
Other expense	(1,230,972)	(578,867)	(1,347,071)	(1,714,977)	(991,573)	(1,487,360)	(1,271,849)
Total Expense of Mall	8,797,320	8,199,150	7,524,834	6,558,591	5,175,879	7,763,819	7,768,743
Net Income from Part 2	51,230,478	51,169,028	59,900,870	61,443,956	39,992,846	59,989,269	56,746,720

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานของตน

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Rental Collection Fee	2,267,341	2,261,573	2,549,638	2,558,972	1,707,086	2,560,629	2,317,540
Leasing Commission	1,693,641	1,777,633	1,830,802	1,535,054	1,120,791	1,681,187	1,606,518
GOP	78,024,894	77,443,780	89,652,283	100,072,792	65,626,747	98,440,121	88,946,010

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Incentive Fee	1,430,378	1,445,007	1,660,723	1,685,063	1,112,039	1,668,059	1,500,211

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	7.79%	7.20%	6.49%	6.10%	5.70%	5.70%	6.62%
Maintenance & Repair	2.86%	2.11%	1.97%	1.49%	1.97%	1.97%	2.06%
Cleaning	2.28%	2.15%	1.83%	1.69%	2.05%	2.05%	1.99%
Security	1.83%	1.21%	1.00%	1.01%	1.05%	1.05%	1.20%
Property Insurance	1.29%	1.27%	0.97%	0.90%	0.85%	0.85%	1.04%
Sale Promotion	0.66%	0.85%	0.90%	0.98%	2.03%	2.03%	1.10%
Other expense	-2.05%	-0.98%	-2.00%	-2.52%	-2.20%	-2.20%	-1.97%

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานของตน

Rental Collection Fee	2.53%	2.56%	2.54%	2.36%	2.34%	2.34%	2.34%
Leasing Commission	1.88%	2.00%	1.81%	1.39%	1.53%	1.53%	1.61%

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

Incentive Fee	1.83%	1.87%	1.85%	1.68%	1.69%	1.69%	1.69%
---------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,102,500	บาท	ปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	6.00%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.30%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	2.00%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป)	1.50%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต) พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร(ณ วันที่ต่อสัญญา)	
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	1.10%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม	

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	595,900	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 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) โดยการวิเคราะห์ห้อัตราคิดลดตามแนวคิดดังกล่าว มีสูตรคำนวณดังนี้

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

- Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)
- Rf : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 2.43% เป็นเกณฑ์
- β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการคำนวณในหัวข้อถัดไป
- Rm-Rf : Equity Risk Premium Rate ทางบริษัท พิจารณาข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2567 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์ https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html เป็นเกณฑ์ ที่ 6.94% สำหรับประเทศไทย
- ϵ : ความเสี่ยงเพิ่มเติมจากประเภทการถือครองแบบสิทธิการเช่า พิจารณาที่ 1%

• การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณห้อัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

1. รวบรวมค่าเบต้าจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่คล้ายกับทรัพย์สิน
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) นำค่าเบต้าดังกล่าวไปคำนวณห้อัตราคิดลดต่อไป โดยมีสูตรการคำนวณดังนี้

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

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

ลำดับที่	บริษัท	Levered Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
		28/12/2566	30/12/2565	เฉลี่ย			
1	AWC	1.24	1.19	1.22	20%	1.03	0.67
2	CPN	0.98	1.24	1.11	20%	1.85	0.45
3	CRC	1.07	1.28	1.18	20%	3.08	0.34
4	MBK	1.15	1.13	1.14	20%	1.63	0.49
5	MAJOR	1.07	0.70	0.89	20%	1.40	0.42
6	PLAT	1.23	0.94	1.09	20%	0.45	0.80
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 สิ้นเดือนกันยายน 2567 สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 133%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 1.09

• การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

$$\begin{aligned} \text{Discount Rate} &= R_f + \beta(R_m - R_f) + \epsilon \text{ หรือ} \\ \text{Discount Rate} &= 2.43\% + 1.09 \times 6.94\% + 1.00\% \\ &= 10.99\% \text{ หรือ ประมาณ } 11.00\% \end{aligned}$$

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	การถือครอง	อายุสัญญา/ อายุคงเหลือ (ปี)	Discount Rate	ปี ประเมิน
1	ห้างสรรพสินค้า โลตัส นวนคร	FH	-	10.00%	2566
2	ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต	LH	35 / 18	11.00%	2566
3	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รัชโยธิน	LH	60 / 44.24	8.50%	2566
4	ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน	LH	30 / 17.74	8.50%	2566
5	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รังสิต	LH	27 / 4.92	10.00%	2566
6	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	LH	30.88 / 30.88	9.00%	2567

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 11.00% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 11.00% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 11.00% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ หรือเพอร์ตี คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 12.86 ปี (ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567) เท่ากับ 663,000,000 บาท (หกร้อยหกสิบสามล้านบาทถ้วน)

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกวิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่า 30 ปี (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี)

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 30 ปี ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี (Leasehold)

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไป ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อมูลที่ดินที่เป็นราคาซื้อขายและเสนอขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นที่ดินแปลงอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย และเสนอเช่า ดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสุขุมวิท	39,039.0	เสนอขาย	16,250
2	ถนนสุขุมวิท	4,791.0	ซื้อขายแล้วปี 66	12,000
3	ถนนสุขุมวิท	17,790.0	ซื้อขายแล้วปี 66	12,500
4	ถนนสายตำหรุ-บางพลี	7,895.5	เสนอขาย	28,000
5	ถนนสายตำหรุ-บางพลี	6,000.0	ซื้อขายแล้วปี 66	33,750

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

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนสุขุมวิท	39,039.0	เสนอขาย	16,250
2	ถนนสุขุมวิท	4,791.0	ซื้อขายแล้วปี 66	12,000
3	ถนนสุขุมวิท	17,790.0	ซื้อขายแล้วปี 66	12,500
4	ถนนสายตำหรุ-บางพลี	7,895.5	เสนอขาย	28,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเทียบที่ 5 เป็นที่ดินทำเลที่ตั้งติดถนนสายตำหรุ-บางพลี ประกอบกับเป็นที่ดินแปลงเล็ก จึงไม่ได้นำมาทำการวิเคราะห์ เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินแปลงเล็กในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคาซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านอุตสาหกรรมสลับกับที่พักอาศัย ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆมาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับตารางวาละ 17,500 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 386,400,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

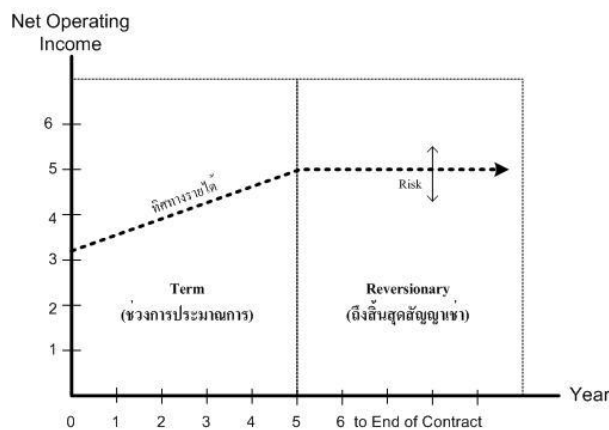
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4		
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	55-0-80 ไร่	97-2-39.0	11-3-91.0	44-1-90.0	19-2-95.5		
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	22,080.0	39,039.0	4,791.0	17,790.0	7,895.5		
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	241.00	175.00	150.00	180.00	100.00		
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า		
ผังเมือง		สีเหลือง	สีม่วง	สีม่วง	สีเหลือง และสีเขียว	สีเหลือง		
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-0.50	0.00	-0.50	-1.00		
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4		
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	16,250	12,000	12,500	28,000		
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	11,500	-	-	20,000		
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	12,000	12,500	-		
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	ปี 2566	ปี 2566	-		
ปรับปรุงปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	5%	5%	-		
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	12,600	13,125	-		
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	11,500	12,600	13,125	20,000		
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา							
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
ทำเลที่ตั้ง		0%	-	0%	-	0%	5%	1,000
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	0%	-	0%	-10%	(2,000)
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		5%	575	5%	630	5%	656	0%
หน้ากว้างของที่ดิน		5%	575	5%	630	5%	656	5%
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง		10%	1,150	10%	1,260	5%	656	0%
การใช้ประโยชน์สูงสุด		10%	1,150	10%	1,260	5%	656	0%
สภาพคล่องในการซื้อขาย		5%	575	-5%	(630)	-5%	(656)	-15%
สภาพแวดล้อม		5%	575	5%	630	5%	656	0%
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%	-	0%
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		5%	575	5%	630	5%	656	0%
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)		0%	563	0%	-	0%	563	0%
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		50%	5,738	35%	4,410	29%	3,844	-9%
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	11,500	12,600	13,125	20,000		
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		49.89%	35.00%	29.29%	-9.38%		
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		17,238	17,010	16,969	18,125		
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	276.45%	50.11%	65.00%	70.71%	90.63%		
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	18.13%	23.51%	25.58%	32.78%		
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	17,406	3,124	3,999	4,341	5,942		
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ	17,500 บาท						

8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าระยะเวลา 30 ปี (ปัจจุบันคงเหลือ 12.86 ปี) ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

หลักการ TERM AND REVERSIONARY

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาดที่ดิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีการเสนอให้เช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้ สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพและศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดีซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 55-0-80.0 ไร่	หรือเท่ากับ	22,080.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	17,500	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	386,400,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	11,590,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 12.86 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 12.86 ปี

ข้อสมมติฐานการประเมิน

ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 11,590,000 บาทต่อปี

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))

- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สิน จะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี (Profit Rent)

ปีที่ตามสัญญา	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง	
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด	(1)	(4)				(5) = (4)-(3)
ปีที่ 18.00	12.00	1.00	26/11/2567	-	25/11/2568	9,042,604.10	11,590,000.00	2,547,395.90	1.0000	2,547,395.90	
ปีที่ 19.00	12	2.00	26/11/2568	-	25/11/2569	5,079,249.97	11,590,000.00	6,510,750.03	0.9346	6,084,813.11	
ปีที่ 20.00	12	3.00	26/11/2569	-	25/11/2570	5,079,249.97	12,749,000.00	7,669,750.03	0.8734	6,699,056.71	
ปีที่ 21.00	12	4.00	26/11/2570	-	25/11/2571	5,587,174.97	12,749,000.00	7,161,825.03	0.8163	5,846,182.57	
ปีที่ 22.00	12	5.00	26/11/2571	-	25/11/2572	5,587,174.97	12,749,000.00	7,161,825.03	0.7629	5,463,722.03	
ปีที่ 23.00	12	6.00	26/11/2572	-	25/11/2573	5,587,174.97	14,023,900.00	8,436,725.03	0.7130	6,015,268.35	
ปีที่ 24.00	12	7.00	26/11/2573	-	25/11/2574	6,145,892.46	14,023,900.00	7,878,007.54	0.6663	5,249,449.06	
ปีที่ 25.00	12	8.00	26/11/2574	-	25/11/2575	6,145,892.46	14,023,900.00	7,878,007.54	0.6227	4,906,027.16	
ปีที่ 26.00	12	9.00	26/11/2575	-	25/11/2576	6,145,892.46	15,426,290.00	9,280,397.54	0.5820	5,401,275.86	
ปีที่ 27.00	12	10.00	26/11/2576	-	25/11/2577	6,760,481.70	15,426,290.00	8,665,808.30	0.5439	4,713,625.54	
ปีที่ 28.00	12	11.00	26/11/2577	-	25/11/2578	6,760,481.70	15,426,290.00	8,665,808.30	0.5083	4,405,257.51	
ปีที่ 29.00	12	12.00	26/11/2578	-	25/11/2579	6,760,481.70	16,968,919.00	10,208,437.30	0.4751	4,849,955.02	
ปีที่ 30.00	10.3	12.86	26/11/2579	-	4/10/2580		16,968,919.00	16,968,919.00	0.4440	7,534,402.97	
รวม	154.29	12.86 ปี									69,716,431.79
									หรือเท่ากับ (ปีเศษ)	69,720,000.00	

- **มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี เท่ากับ (ปีเศษ) 69,720,000 บาท**

8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% โดยใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทน ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในวันที่ทำการสำรวจ ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	530,033,000.00	394,874,585.00
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว	512,000.00	381,440.00
3	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำดี	1,774,500.00	1,171,170.00
4	บ่อคอนกรีตเก็บน้ำเสีย	1,859,000.00	1,226,940.00
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	13,341,000.00	8,805,060.00
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	832,000.00	549,120.00
7	ถนนและลานคอนกรีต	33,157,500.00	21,883,950.00
8	รั้วตาข่าย	675,000.00	445,500.00
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000.00	2,772,000.00
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		586,384,000.00	432,109,765.00
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (ปิดเศษ)		586,380,000 (A)	432,110,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 12.86 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	33.00 ปี	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 12.75 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	12.86 ปี	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 8.30 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อกรรมสิทธิ์สมบูรณ์		65.08%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 281,219,460.72
		หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)	281,220,000.00

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.6 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าที่ดิน	69,720,000 บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	281,220,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 12.86 ปี	350,940,000 บาท

8.2.7 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้นผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบคือแบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่หักด้วยค่าเสื่อมราคาและแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยบริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) และหักมูลค่าฐานราก ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	530,033,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%	530,033,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่	53,003,300
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	477,030,000

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	663,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	350,940,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ทั้งนี้โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้นบริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 12.86 ปี เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 663,000,000 บาท (หกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12.86 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ หรือพเพอร์ตี คอนซัลแทนท์ จำกัด



(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภาพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายธนพนธ์ วีระศักดิ์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวอัจฉรา แจ่มเครือ

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินลงเหลือ 12.84 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2063-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว - พื้นที่ก่อสร้างรวม	18,277.00	ตารางเมตร	29,000	530,033,000	17 ปี	25.50%	135,158,415	394,874,585
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1		18,277.00	ตารางเมตร		530,033,000				394,874,585
2	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำชั้นเดียว - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	64.00	ตารางเมตร	8,000	512,000	17 ปี	25.50%	130,560	381,440
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)		64.00	ตารางเมตร		512,000				381,440
3	บ่อดอนกรีตเก็บน้ำดี - พื้นที่ก่อสร้าง	273.00	ตารางเมตร	6,500	1,774,500	17 ปี	34%	603,330	1,171,170
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)		273.00	ตารางเมตร		1,774,500				1,171,170
4	บ่อดอนกรีตเก็บน้ำเสีย - พื้นที่ก่อสร้าง	286.00	ตารางเมตร	6,500	1,859,000	17 ปี	34%	632,060	1,226,940
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)		286.00	ตารางเมตร		1,859,000				1,226,940
5	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 9 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 10 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 11 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 12	150.00 190.00 225.00 300.00 72.00 270.00 72.00 270.00 630.00 693.00 765.00 810.00	ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000	450,000 570,000 675,000 900,000 216,000 810,000 216,000 810,000 1,890,000 2,079,000 2,295,000 2,430,000	17 ปี	34%	153,000 193,800 229,500 306,000 73,440 275,400 73,440 275,400 642,600 706,860 780,300 826,200	297,000 376,200 445,500 594,000 142,560 534,600 142,560 534,600 1,247,400 1,372,140 1,514,700 1,603,800
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)		4,447.00	ตารางเมตร		13,341,000.00				8,805,060.00
6	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5	72.00 78.00 80.00 60.00 126.00	ตารางเมตร	2,000 2,000 2,000 2,000 2,000	144,000 156,000 160,000 120,000 252,000	17 ปี	34%	48,960 53,040 54,400 40,800 85,680	95,040 102,960 105,600 79,200 166,320
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)		416.00	ตารางเมตร		832,000.00				549,120.00
7	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	22,105.00	ตารางเมตร	1,500	33,157,500	17 ปี	34%	11,273,550	21,883,950
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)		22,105.00	ตารางเมตร		33,157,500				21,883,950
8	รั้วตาข่าย - พื้นที่ก่อสร้างความยาว	750.00	ตารางเมตร	900	675,000	17 ปี	34%	229,500	445,500
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (8)		750.00	ตารางเมตร		675,000				445,500
9	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ (สูง 30.00 เมตร)	1.00	ตารางเมตร	4,200,000	4,200,000	17 ปี	34%	1,428,000	2,772,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (9)		1.00	ตารางเมตร		4,200,000				2,772,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					586,384,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม			432,109,765
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)				(A)	432,110,000 (B)				
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้									
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 13.88 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้									
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน 50 ปี สอดคล้องกับที่ผ่านมา	33.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.75379	ณ อัตราคิดลด 7%					
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าหรือ	12.86 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	8.30023	ณ อัตราคิดลด 7%					
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	65.08%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ	281,219,460.72	บาท					
หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)					281,220,000.00	บาท			

หมายเหตุ : ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ

2 การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาประเมินอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุง ซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้ใช้บริการอยู่ อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

3 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ 7 เปอร์เซ็นต์ (โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี 7.15 หรือประมาณ 7% ซึ่งสอดคล้องกับอัตราคิดลดของที่ดินกรณีสิทธิการเช่าเช่นกัน)

ตารางคำนวณที่ดิน / ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 12.86 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2063-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

จากการสำรวจอัตราค่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่พบว่ามีกรณีเช่าที่ดินแปลงเนื้อที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เพียงพอที่จะนำมาตั้งประมาณการอัตราค่าเช่าที่ดิน จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาด อยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นที่ดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณากำหนด อัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ทรัพย์สิน (เนื้อที่เช่า 55-0-80.0 ไร่)	22,080.0 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	7,000,000 บาท/ไร่
หรือเท่ากับ	17,500 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	386,400,000 บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา	3.0% ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ) 11,590,000 บาท/ปี
	หรือประมาณ (ปีพิเศษ) 965,833 บาท/เดือน
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า	10% ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามสัญญาเช่าคงเหลือ (Profit Rent)

ปีที่ตามสัญญา	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญาปีละ (1)	ค่าเช่าตลาดปีละ (4)	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent) (5) = (4)-(3)	P.V. Factor i = 7% (6)	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง = (5)*(6)
			เริ่มต้น	-	สิ้นสุด					
ปีที่ 18.00	12.00	1.00	26/11/2567	-	25/11/2568	9,042,604.10	11,590,000.00	2,547,395.90	1.0000	2,547,395.90
ปีที่ 19.00	12	2.00	26/11/2568	-	25/11/2569	5,079,249.97	11,590,000.00	6,510,750.03	0.9346	6,084,813.11
ปีที่ 20.00	12	3.00	26/11/2569	-	25/11/2570	5,079,249.97	12,749,000.00	7,669,750.03	0.8734	6,699,056.71
ปีที่ 21.00	12	4.00	26/11/2570	-	25/11/2571	5,587,174.97	12,749,000.00	7,161,825.03	0.8163	5,846,182.57
ปีที่ 22.00	12	5.00	26/11/2571	-	25/11/2572	5,587,174.97	12,749,000.00	7,161,825.03	0.7629	5,463,722.03
ปีที่ 23.00	12	6.00	26/11/2572	-	25/11/2573	5,587,174.97	14,023,900.00	8,436,725.03	0.7130	6,015,268.35
ปีที่ 24.00	12	7.00	26/11/2573	-	25/11/2574	6,145,892.46	14,023,900.00	7,878,007.54	0.6663	5,249,449.06
ปีที่ 25.00	12	8.00	26/11/2574	-	25/11/2575	6,145,892.46	14,023,900.00	7,878,007.54	0.6227	4,906,027.16
ปีที่ 26.00	12	9.00	26/11/2575	-	25/11/2576	6,145,892.46	15,426,290.00	9,280,397.54	0.5820	5,401,275.86
ปีที่ 27.00	12	10.00	26/11/2576	-	25/11/2577	6,760,481.70	15,426,290.00	8,665,808.30	0.5439	4,713,625.54
ปีที่ 28.00	12	11.00	26/11/2577	-	25/11/2578	6,760,481.70	15,426,290.00	8,665,808.30	0.5083	4,405,257.51
ปีที่ 29.00	12	12.00	26/11/2578	-	25/11/2579	6,760,481.70	16,968,919.00	10,208,437.30	0.4751	4,849,955.02
ปีที่ 30.00	10.3	12.86	26/11/2579	-	4/10/2580		16,968,919.00	16,968,919.00	0.4440	7,534,402.97
รวม	154.29	12.86 ปี								69,716,431.79
										หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ) 69,720,000.00

รายการ	อัตรา (%)	ปี 0 (จำนวนเดือน)	ปีที่ 1 (12.00 เดือน)	ปีที่ 2 (12.0 เดือน)	ปีที่ 3 (12.0 เดือน)	ปีที่ 4 (12.0 เดือน)	ปีที่ 5 (12.0 เดือน)	ปีที่ 6 (12.0 เดือน)	ปีที่ 7 (12.0 เดือน)	ปีที่ 8 (12.0 เดือน)	ปีที่ 9 (12.0 เดือน)	ปีที่ 10 (12.0 เดือน)	ปีที่ 11 (12.0 เดือน)	ปีที่ 12 (12.0 เดือน)	ปีที่ 13 (10.3 เดือน)	
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 15,948.00 ตร.ม.	(ตร.ม./เดือน)	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	191,376.00	164,264.40
1. ประมาณการรายรับ																
1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)																
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) (ตามสัญญา)		พื้นที่ 11,417.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	33,095,460.00	33,095,460.00	36,405,000.00	36,405,000.00	36,405,000.00	40,045,500.00	40,045,500.00	40,045,500.00	44,050,056.00	44,050,056.00	44,050,056.00	48,455,064.00	40,379,220.00
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ศูนย์อาหาร (Food Court) (ตามสัญญา)		พื้นที่ 1,018.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	3,234,876.00	3,234,876.00	3,558,360.00	3,558,360.00	3,558,360.00	3,914,196.00	3,914,196.00	3,914,196.00	4,305,624.00	4,305,624.00	4,305,624.00	4,736,184.00	3,946,820.00
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)			(บาท/ปี)	36,330,336.00	36,330,336.00	39,963,360.00	39,963,360.00	39,963,360.00	43,959,696.00	43,959,696.00	43,959,696.00	48,355,680.00	48,355,680.00	48,355,680.00	53,191,248.00	44,326,040.00
1.2 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบคิดจายกยอดขาย (% Gross Profit)																
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 1,302.03 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	15,624.36	13,410.91
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (พื้นที่เช่าแบบคิดจายกยอดขาย (GP%))			(บาท/ปี)	12,841,800.00	13,740,726.00	14,427,762.30	14,860,595.17	15,306,413.02	15,765,605.41	16,238,573.58	16,725,730.78	17,227,502.71	17,744,327.79	18,276,657.62	18,824,957.35	19,389,706.07
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			(% ต่อปี)	10%	7%	5%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
รวมรายได้จากพื้นที่แบบคิดจายกยอดขาย		821.9	(บาท/ปี)	12,841,800	13,740,726	14,427,762	14,860,595	15,306,413	15,765,605	16,238,574	16,725,731	17,227,503	17,744,328	18,276,658	18,824,957	19,389,706
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)																
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 1,800.97 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	21,611.64	18,549.99
ประมาณการอัตราการเช่า/ปี			(%)	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			(ตร.ม./ปี)	18,369.89	19,450.48	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	17,622.49
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตร.ม./ปี)	14,308.24	5,772.65	3,250.56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(ตร.ม./ปี)	4,061.65	13,677.82	17,280.50	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	20,531.06	17,622.49
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			(บาท/ตร.ม./เดือน)	2,000.00	2,060.00	2,121.80	2,185.45	2,251.02	2,318.55	2,388.10	2,459.75	2,533.54	2,609.55	2,687.83	2,768.47	2,851.52
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
รายได้จากผู้เช่าระยะสั้น (Fix-rent)																
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			(บาท/ปี)	25,848,059.65	7,877,473.79	2,750,595.80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี)	8,123,300	28,176,312	36,665,766	44,869,683	46,215,773	47,602,247	49,030,314	50,501,223	52,016,260	53,576,748	55,184,050	56,839,572	50,250,918
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)			(บาท/ปี)	33,971,360	36,053,786	39,416,362	44,889,683	46,215,773	47,602,247	49,030,314	50,501,223	52,016,260	53,576,748	55,184,050	56,839,572	50,250,918
1.4 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)																
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	36.00%	ของรายรับค่าเช่ารวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court) ในปี 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ	3.00%	(บาท/ปี)	17,267,458	17,785,481	18,319,046	18,868,617	19,434,676	20,017,716	20,618,247	21,236,795	21,873,899	22,530,116	23,206,019	23,902,200
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)				(บาท/ปี)	17,267,458	17,785,481	18,319,046	18,868,617	19,434,676	20,017,716	20,618,247	21,236,795	21,873,899	22,530,116	23,206,019	23,902,200
1.5 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร																
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 410.00 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,223.00
ประมาณการอัตราการเช่า/ปี			(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			(ตร.ม./ปี)	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,223.00
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตร.ม./ปี)	3,480.00	3,077.74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(ตร.ม./ปี)	1,440.00	1,842.26	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,920.00	4,223.00
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			(บาท/ตร.ม./เดือน)	300.00	309.00	318.27	327.82	337.65	347.78	358.22	368.96	380.03	391.43	403.17	415.27	427.73
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
รายได้จากผู้เช่าระยะสั้น (ภายนอกอาคาร)																
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			(บาท/ปี)	720,000	636,774	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี)	432,000	569,258	1,565,888	1,612,865	1,661,251	1,711,089	1,762,421	1,815,294	1,869,753	1,925,845	1,983,621	2,043,129	1,806,296
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)			(บาท/ปี)	1,152,000	1,206,032	1,565,888	1,612,865	1,661,251	1,711,089	1,762,421	1,815,294	1,869,753	1,925,845	1,983,621	2,043,129	1,806,296
รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ทั้งหมด			(บาท/ปี)	101,562,954	105,116,361	113,692,418	120,175,120	122,581,473	129,056,352	131,609,252	134,238,739	141,343,094	144,132,716	147,006,028	154,801,106	140,392,226
บวก รายรับอื่น ๆ																
- รายได้จากพื้นที่เช่าอื่น ๆ (Pylon Sign / Building Sign)	0.80%	ของรายรับค่าเช่า (ไม่รวมรายรับค่าเช่า 1.1)		(บาท/ปี)	521,861	550,288	589,832	641,694	660,945	680,773	701,196	722,232	743,899	766,216	789,203	812,879
รวมรายรับทั้งหมด			(บาท/ปี)	102,084,814	105,666,650	114,282,250	120,816,814	123,242,418	129,737,126	132,310,449	134,960,971	142,086,993	144,898,933	147,795,230	155,613,985	141,160,756
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย																
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)																
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	2.00%	2,102,500.00 บาท ในปี 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ	(บาท/ปี)	2,102,500	2,144,550	2,187,441	2,231,190	2,275,814	2,321,330	2,367,756	2,415,112	2,463,414	2,512,682	2,562,936	2,614,194	2,666,478
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	6.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	3,945,269	4,160,179	4,459,133	4,851,207	4,996,743	5,146,646	5,301,045	5,460,077	5,623,879	5,792,595	5,966,373	6,145,364	5,810,083
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee)	2.30%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายอื่น ๆ)	(บาท/ปี)	2,335,948	2,417,676	2,614,926	2,764,028	2,819,374	2,968,296	3,027,013	3,087,491	3,250,891	3,315,052	3,381,139	3,560,425	3,229,021
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	2.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	1,315,090	1,386,726	1,486,378	1,617,069	1,665,581	1,715,549	1,767,015	1,820,026	1,874,626	1,930,865	1,988,791	2,048,455	1,936,694
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)	1.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court และรายอื่น ๆ)	(บาท/ปี)	978,489	1,031,790	1,105,936	1,203,176	1,239,272	1,276,450	1,314,743	1,354,186	1,394,811	1,436,656	1,479,755	1,524,148	1,440,993
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission) (Hyper & Food)	2.00%	ของรายรับ Hypermarket & Food Court ณ วันที่สัญญา	(บาท/ปี)													
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขายด้านการตลาด	1.10%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงพยาบาล)	(บาท/ปี)	723,299	762,699	817,508	889,388	916,070	943,552	971,858	1,001,014	1,031,044	1,061,976	1,093,835	1,126,650	1,065,182
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	1.00%	ของรายรับรวม	(บาท/ปี)	1,020,848	1,056,666	1,142,823	1,208,168	1,232,424	1,297,371	1,323,104	1,349,610	1,420,870	1,448,989	1,477,952	1,556,140	1,411,608
กำไรขั้นต้น			(บาท/ปี)	89,863,372	92,706,362	100,468,106	106,052,588	108,097,140	114,067,932	116,237,913	118,473,457	124,060,344	127,400,117	129,844,449	137,038,608	123,600,697
2.2 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)																
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	3.00%	595,900.00 บาท ในปี 1 และปรับเพิ่มปีละ	(บาท/ปี)	595,900	613,777	632,190	651,156	670,691	690,811	711,536	732,882	754,868	777,514	800,840	824,865	849,611
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	3.0%	ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	1,972,634	2,080,089	2,229,567	2,425,604	2,498,372	2,573,323	2,650,523	2,730,038	2,811,939	2,896,298	2,983,187	3,072,682	2,905,041
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	1.8%	ของกำไรขั้นต้น	(บาท/ปี)	1,613,941	1,668,715	1,808,426	1,908,947	1,945,749	2,052,223	2,092,282	2,132,522	2,233,086	2,293,202	2,337,200	2,466,695	2,224,813
- ค่าเช่าที่ดิน (อ้างจตามสัญญาเช่า)			(บาท/ปี)	9,040,712	5,079,250	5,079,250	5,587,175	5,587,175	5,587,175	6,145,892	6,145,892	6,145,892	6,760,482	6,760,482	6,760,482	6,760,482
รวมค่าใช้จ่ายคงที่			(บาท/ปี)	13,223,187	9,441,831	9,749,433	10,572,881	10,701,986	10,904,532	11,600,233	11,741,335	11,945,				