

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร"
ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2
ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2064-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 67-1-2064-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 ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 2,687,000,000 บาท (สองพันหกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเช่าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	4
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	4
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	8
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567.....	16
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ.....	21
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	21
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	22
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง.....	24
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	30
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	30
4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน).....	31
4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ.....	34
4.4 ราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ.....	34
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	36
5.1 ผังเมือง.....	36
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	37
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	38
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	38
8.0 การประเมินมูลค่า.....	39
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	39
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน.....	52
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี.....	56
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	57
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	57
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	57
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	57
ภาคผนวก	
• รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ	
• แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง	
• ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร /	
• สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน / สำเนาเอกสารสิทธิแปลงคงเหลือ / สำเนาเอกสารสิทธิแปลงทาง / สำเนาระวางแผนที่	
/ สำเนาบันทกัมการะจำยอม/สำเนาสัญญาขาย /สำเนาบัญชีราคาประเมินราชการ / สำเนาสัญญาเช่าดำเนินการ	
/ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ /สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง / สำเนาเอกสารการเปลี่ยนชื่อกองทุน	
• ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- ค่าพิกัด GPS : LAT: 14.120408 LON: 100.617164
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา ท่อระบายน้ำ และโทรศัพท์
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี
- หมายเหตุ : อ้างอิงผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นเกณฑ์
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ทรัพย์สินฯ ตกอยู่ในบังคับภาระจำนองเรื่องถนน ทางเดิน ซานถนน ที่วางเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้รวม กันของโฉนดที่ดิน เลขที่ 364, 25643 และ 25644 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ตามบันทึกตกลงวันที่ 25 เมษายน 2556
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
- (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญาเดิมที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาใหม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพวเจอร์ ซิตี และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2552) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณ หมายเลข 4.1)

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และพิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนสำหรับตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อสมมติฐานและเงื่อนไขประกอบ การประเมินมูลค่า : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

มูลค่าทรัพย์สิน : 2,687,000,000 บาท (สองพันหกกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานนี้ได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลและครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความคิดเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน และบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ จำนวน 7 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีการสมมติการถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นจัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด(Market Value)

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

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท(โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอมติใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567

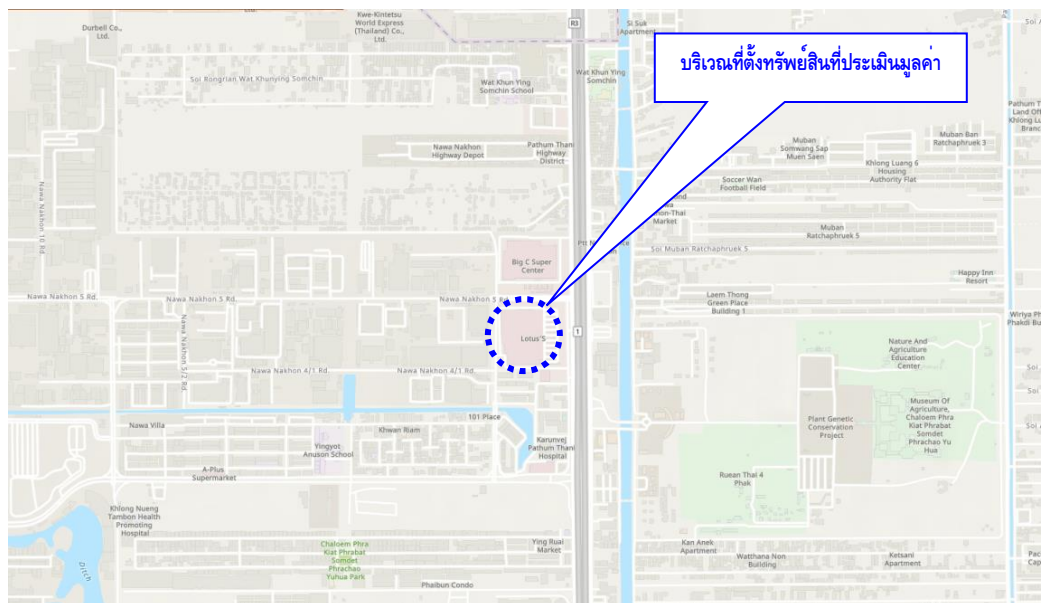
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบของเทศบาลเมืองท่าโขลง มีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	โรงพยาบาลการุญเวช ปทุมธานี	ระยะประมาณ	0.25 กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต	ระยะประมาณ	5.60 กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต	ระยะประมาณ	9.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร(ตลาดไท)	ระยะประมาณ	5.00 กิโลเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากตัวอำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี (ศาลาว่าการจังหวัดปทุมธานี) เป็นระยะประมาณ 24.60 กิโลเมตร



โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	จุดขึ้นลงทางยกระดับอุตราภิมุข	ระยะประมาณ	13.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	จุดขึ้นลงถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9)	ระยะประมาณ	5.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานดอนเมือง	ระยะประมาณ	22.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ	ระยะประมาณ	74.00 กิโลเมตร

(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลัก : ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 12 ช่องจราจรไปกลับ พร้อมทางเท้ากว้างประมาณ 36.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 72.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



- ◆ ถนนสายรอง และผ่านที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวนคร 4 ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 22.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



- ◆ ถนนสายรอง และผ่านที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวนคร 5 ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 4 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 27.50 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์

- ◆ ถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนนวนคร 2 ผิวจราจรจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 6.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 9.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นถนนภายใต้การจัดสรรฯ

หมายเหตุ : ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ใช้ทางเข้าออกผ่านถนนนวนคร 2 เพื่อเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน (ทล.1) สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล รถประจำทางสาธารณะและรถรับจ้าง

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านอุตสาหกรรม การอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านอุตสาหกรรม จะอยู่ในลักษณะของโรงงาน อุตสาหกรรม/คลังสินค้า ภายในนิคมอุตสาหกรรมนวนคร และกระจายอยู่ทั้งสองฝั่งของถนนพหลโยธิน (ทล. 1) และถนนซอยแยกต่าง ๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบของบ้านพักอาศัย ปลุกสร้างเอง อพาร์ทเมนท์ และโครงการจัดสรร เช่น บ้านเดี่ยว และทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ ร้านอาหารมินิมาร์ท โชว์รูม และสถานีบริการน้ำมัน โดยตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน (ทล.1) โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า บิ๊กซี นวนคร นิคมอุตสาหกรรมนวนคร คลังสินค้าขณะมลกรูป โครงการกูดแลนด์ แฟคตอรี แอนด์ แวร์เฮาส์ มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยอลงกรณ์ฯ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ (ศูนย์รังสิต) มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิตโรงพยาบาลการุญเวช ปทุมธานี ตลาดโรงเกลือ นวนคร และตลาดค้าส่งสินค้าเกษตร (ตลาดไท) เป็นต้น

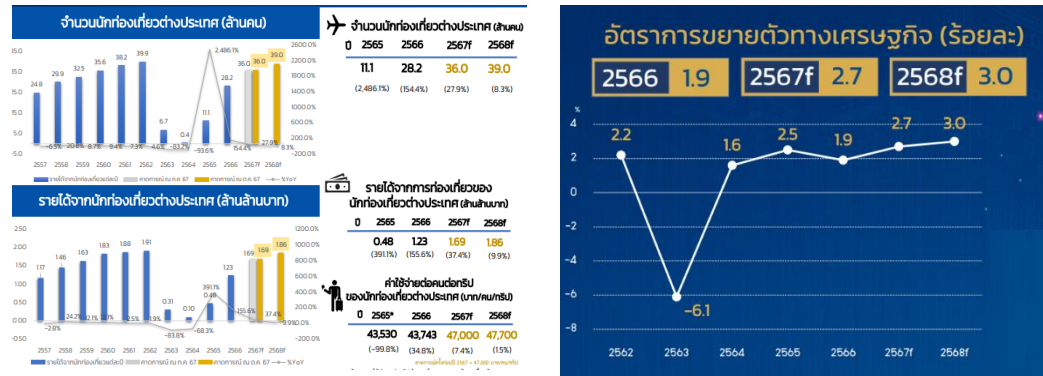
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้

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 สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปแบบเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ 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 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 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) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39.0 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่น

ของภาคธุรกิจ รวมถึงมีแรงสนับสนุนสำคัญจากงบประมาณปี 2568 ที่พร้อมเร่งเบิกจ่าย ส่งผลให้คาดการณ์การบริโภคภาครัฐจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.2 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.7 ถึง 2.7) ในปี 2568 การลงทุนจะเป็นอีกหนึ่งเครื่องยนต์สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทย โดยได้รับแรงหนุนจาก 2 ปัจจัยหลัก ได้แก่

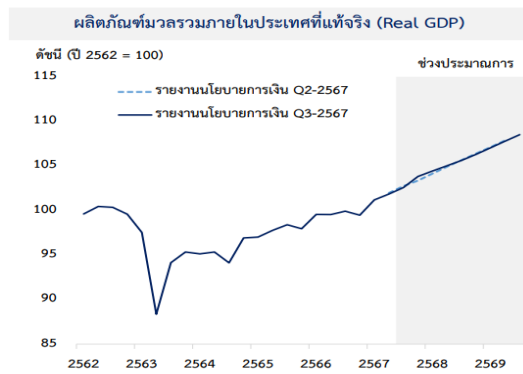
- 1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) ขยายตัวเร่งตัวขึ้นจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของบีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.7 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 4.2 ถึง 5.2) จากการเร่งรัดการเบิกจ่ายรายจ่ายลงทุนและการเร่งรัดโครงการโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ อาทิ โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังเฟส 3 และโครงการรถไฟทางคู่ในเส้นทางต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยยกระดับศักยภาพการแข่งขันและกระตุ้นการลงทุนต่อเนื่องในภาคเอกชน

สรุปผลประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568

Growth (%yoy)	2565	2566	2567f				2568f	
			พ.ค. 67	พ.ค. 67	เทียบค่าครั้งก่อน	ช่วงคาดการณ์	พ.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

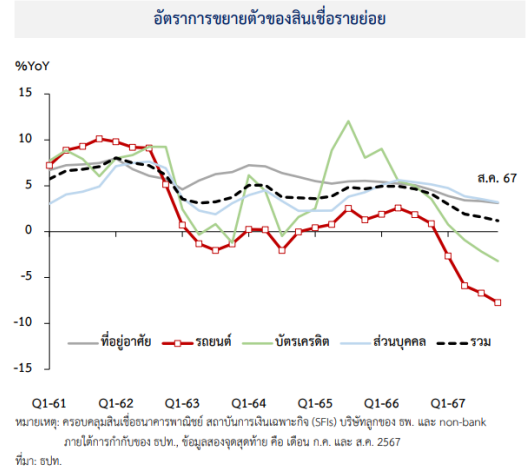
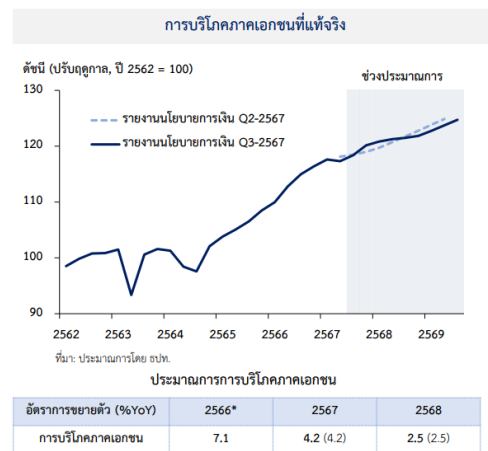


ประมาณการเศรษฐกิจ (รวมผลของโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจ)

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 สหรัฐ)	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 ส่วนหนึ่งจากสินค้าที่ขยายตัวในระดับต่ำ



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

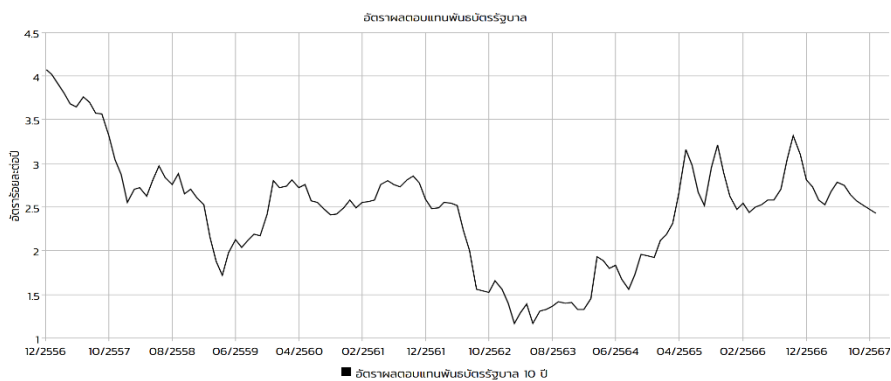
อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากสภาพอากาศที่ผันผวน และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากผลของฐาน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ 2568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

ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. ปรับแข็งค่า ตามทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและปัจจัยเฉพาะในประเทศ ด้านต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์และตลาดตราสารหนี้ยังทรงตัวใกล้เคียงเดิม สินเชื่อโดยรวมชะลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อธุรกิจ SMEs กลุ่มธุรกิจที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้าง รวมทั้งสินเชื่อเช่าซื้อและบัตรเครดิต ด้านคุณภาพสินเชื่อปรับตัวลดลง ส่วนหนึ่งมาจากลูกหนี้ที่เคยได้รับความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา และธุรกิจ SMEs และครัวเรือนที่รายได้ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีภาระหนี้สูง คณะกรรมการฯ ยังสนับสนุนนโยบายของ ธปท. ที่ให้สถาบันการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาภาระหนี้ที่ตรงจุดและมีส่วนช่วยกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ ทั้งนี้ ต้องติดตามผลกระทบของคุณภาพสินเชื่อที่ลดลงต่อต้นทุนการกู้ยืมและการขยายตัวของสินเชื่อในภาพรวม รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคุมดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการฯ เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงควรอยู่ในระดับที่เป็นกลางและสอดคล้องกับศักยภาพเศรษฐกิจ รวมทั้งไม่ต่ำเกินไปจนนำไปสู่การสะสมความไม่สมดุลทางการเงินในระยะยาว

สรุปผลอัตราเงินเพื่อประเทศไทย ปี 2566-2568

ร้อยละ	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) ของนักลงทุนต่างชาติในครั้งแรก ปี 2567 เป็นการขายสุทธิตราสารหนี้ไทยทั้งในไตรมาส 1 และ 2 รวมเป็นมูลค่าการขายสะสมสุทธิตราสารหนี้ไทยจำนวน 66,514 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่เฟดคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงยาวนานกว่าที่คาด และการที่พันธบัตรรัฐบาลของอินเดียได้ถูกรวมในการคำนวณดัชนีตราสารหนี้ตลาดเกิดใหม่ของ J.P. Morgan (GBI-EM) ที่จะส่งผลให้ตราสารหนี้ไทยมีสัดส่วนในดัชนีลดลง โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2567 นักลงทุนต่างชาติมีการถือครองตราสารหนี้ไทยเท่ากับ 8.7 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 5.1 ของมูลค่าคงค้างตลาดตราสารหนี้ไทย อายุคงเหลือของตราสารหนี้ไทยที่ผู้ลงทุนต่างชาติถือครองมีอายุเฉลี่ย 9.0 ปี เพิ่มขึ้นจาก 8.6 ปี เมื่อสิ้นปี 2566

2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก

วงการธุรกิจค้าปลีกในไทย แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบหลัก ทุกกลุ่มจะประสบปัญหา คือ กำลังซื้ออ่อนแอของคนไทย ห้างที่ยังขายได้คือ กลุ่มห้างที่มีนักท่องเที่ยวจำนวนมาก, การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซ ตลาดอีคอมเมิร์ซ ของไทยเติบโตก้าวกระโดด จากช่วงโควิด ในปี 2563 อยู่ที่ 3.2 แสนล้านบาท ขึ้นมาเป็น 6.2 แสนล้านบาท ในปี 2566 และจะโตไปถึง 7.47 แสนล้านบาทในปี 2568 โดยกลุ่มเติบโต เป็นกลุ่มสินค้าที่มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นมากกว่า ได้แก่ อาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าแฟชั่น อีกปัจจัยท้าทาย คือ การเข้ามาของสินค้าจีน และสินค้าที่ขายส่วนใหญ่ของธุรกิจค้าปลีก จะวนเวียนอยู่กับสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน โดยสินค้าที่จีนเข้ามาตีตลาด 5 อันดับแรก ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้า, ผักผลไม้สด และปรุงแต่ง, เสื้อผ้าและรองเท้า, เครื่องใช้ในบ้านและของตกแต่ง และของใช้ในครัว

กลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เดอะมอลล์ เมกะบางนา ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มทุนใหญ่ เจ้าสัวตระกูลตั้งเป็นเจ้าของ เน้นลูกค้าปานกลางถึงสูง มีทั้งสินค้านำเข้าและคุณภาพดี กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 0.4



กลุ่มที่ 2: ดิสเคาท์สโตร์ จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ฐานลูกค้ารายได้ปานกลาง 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 จากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อภาคครัวเรือนและผู้ประกอบการค้าปลีก อาทิ การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ไม่เป็นตามที่ภาครัฐคาดการณ์ไว้ ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกเกินกว่า ร้อยละ 37 พลิตหรือสต็อกสินค้าเกินความเหมาะสมไว้ก่อนแล้ว, การหดตัวด้านการลงทุนที่ส่งผลต่ออัตราการจ้างงานและการบริโภค, หนี้ครัวเรือนสูง และภาระหนี้สินของเอสเอ็มอี รวมทั้งมาตรการแจกเงิน 1 หมื่นบาทให้กลุ่มเปราะบาง 14.5 ล้านคน ยังไม่สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้ชัดและยังต้องรอความชัดเจนในเฟสต่อไปที่จะแจกให้กับกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มอื่นๆ ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่สร้างความเสียหายต่อเศรษฐกิจกว่า 5-6 หมื่นล้านบาท รวมทั้งอนาคตของเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ไม่แน่นอนจากนโยบายภายใต้ประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ล้วนส่งผลต่อความเชื่อมั่นด้านการใช้จ่ายของประชาชน โดยร้านค้าปลีกประเภทแฟชั่น-ไลฟ์สไตล์, สเปเชียลตี้ตี้, และเซกซ์ตาดาคาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เติบโต ร้อยละ 3-7, ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมบำรุง เติบโต ร้อยละ 2-5 ส่วนร้านค้าสะดวกซื้อ, ซูเปอร์มาร์เก็ต, ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค โตน้อยสุดร้อยละ 1-3 โดยเป็นการเติบโตแบบกระจุกตัวในกรุงเทพฯ ปริมาณตลาดภาคตะวันออก และในเมืองตามจังหวัดท่องเที่ยวเท่านั้น

ทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 อย่างไรก็ตาม สมาคมผู้ค้าปลีกไทย มองว่าทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 เมื่อเทียบกับจีดีพีของปี 2568 ที่คาดว่าจะเติบโต ร้อยละ 2.3-3.3 ด้วยแรงหนุนจากภาคท่องเที่ยวและส่งออก รวมถึงการลงทุนของภาครัฐและเอกชนทั้งไทยและต่างประเทศ ท่ามกลางความท้าทายจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้น และปัญหาหนี้ครัวเรือนโดยสมาคมฯ เชื่อว่าภาคค้าปลีกจะเป็นหนึ่งในเครื่องยนต์สำคัญอันดับต้นๆ ที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตตามเป้าหมาย ด้วยมูลค่าค้าปลีกและบริการกว่า 4.4 ล้านล้านบาท หากได้รับการส่งเสริมและสนับสนุนจากภาครัฐอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

ปี 2567-2569 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย ร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี จากปัจจัยหนุน ได้แก่ กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัว อย่างค่อยเป็นค่อยไปตามทิศทางการเติบโตของเศรษฐกิจไทย, การกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติจะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีกโดยเฉพาะในแหล่งท่องเที่ยว, ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ และ (ร่าง) พังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่จะหนุนให้ร้านค้าปลีกเร่งขยายสาขาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนเมือง, การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ช่วยกระตุ้นยอดขาย และ (5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน เพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป ได้แก่ การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการเดิมและรายใหม่ รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างชาติที่ทำการตลาดบน E-marketplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งผสมผสานเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการปรับภูมิทัศน์ของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่สู่การเติบโตแบบยั่งยืน และคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ที่สำคัญของโลก

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทในปี 2567-2569 มีดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า:** คาดรายได้ขยายตัวเฉลี่ย ร้อยละ 4.0-5.0 ต่อปี จากร้อยละ 3.6 ปี 2566 เนื่องจากลูกค้าเป็นกลุ่มรายได้กลาง-บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์การตลาด โดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omni-channel และการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่ออำนวยความสะดวกและดึงดูดใจลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- **ดีสเคทส์โตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย ร้อยละ 2.0-3.0 ต่อปี จากร้อยละ 2.0 ปี 2566 ผลจากกำลังซื้อ ผู้บริโภคระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการขยายเครือข่ายสาขาหลากหลายรูปแบบ (Multi-format) กระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงระดับพรีเมียมเพื่อขยายฐานสู่กลุ่มลูกค้าระดับบน ทำให้เข้าถึงลูกค้าครอบคลุมหลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่น
- **ซูเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.5-7.0 ต่อปี จากร้อยละ 6.5 ปี 2566 เป็นอัตราการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น ผลจากลูกค้าเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง ขณะที่ผู้ประกอบการมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัยและเน้นสินค้าระดับไฮเอนด์มากขึ้นเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาด (เช่น เพิ่มสินค้าคุณภาพสูงจากทั่วโลก สินค้าสุขภาพ และสินค้าออร์แกนิก) (2) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่และจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง
- **ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี จากร้อยละ 5.0 ปี 2566 ผลจากการขยายสาขาจำนวนมากกระจายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการปรับกลยุทธ์การขายผ่านออนไลน์ บริการจัดส่ง และการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตามการแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะร้านค้าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก 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 ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ระดับร้อยละ 2.7-3.4 ต่อปี (ภาพที่ 12) โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม-15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ จะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับตัวขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นจะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สด และกลุ่มสินค้ากีฬา
- กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ (อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน คาซัคสถาน ใต้หวันและอินเดีย 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)

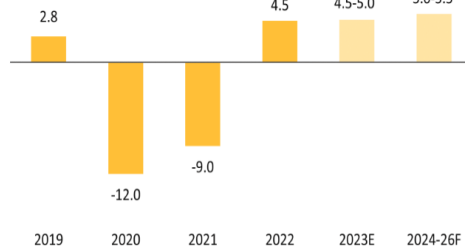
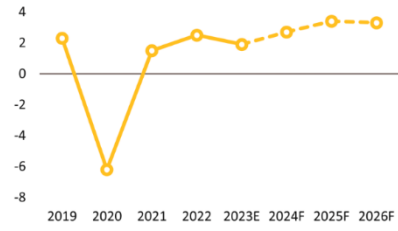
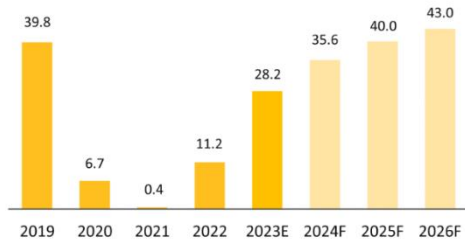


Figure 12: Thailand's GDP Growth (% YoY)



Source: NESDC

Figure 13: International Tourist Arrivals (Persons, m)



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS)

ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

- การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ โดย Euromonitor คาดว่ามูลค่าค้าปลีก E-commerce ของไทยจะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 แสนล้านบาทในปี 2569 จาก 4.2 แสนล้านบาทปี 2565 ขณะที่ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มจะพัฒนากลยุทธ์ 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) จะปรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเฉพาะในเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น อาทิ บริเวณสถานีปลายทาง (มีนบุรี) ของรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก) ถูกกำหนดให้เป็นเมืองใหม่ เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านพาณิชยกรรมรองรับชุมชนชานเมือง ทำให้ในอนาคตย่านดังกล่าวจะมีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ช่วยเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากฐานลูกค้าที่จะมีจำนวนมากขึ้น
- การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วงร้อยละ 2.6-6.5 ต่อปี) จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

- ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงเมืองรอง เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวและสร้างรายได้เปรียบในการแข่งขัน โดยจะมีการพัฒนารูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ หรือตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ปี 2567-2569 จะมี “Mega-Mixed-use projects” หลายโครงการในหลายพื้นที่ทยอยเปิดให้บริการเฟสแรก (อาทิ One Bangkok, Bangkok Mall และ Dusit Central Park) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการในเมืองรอง (เช่น นครสวรรค์ นครปฐม นครพนม และหนองคาย) จะก่อให้เกิดย่านธุรกิจ/การค้า/ชุมชนแห่งใหม่ ซึ่งเอื้อต่อการขยายตัวของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านที่มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจที่เติบโตดีและมีประชากรจำนวนมาก จะช่วยขยายฐานรายได้ในระยะยาวให้แก่ธุรกิจ อาทิ กลุ่ม Central มีแผนขยายการลงทุนธุรกิจค้าปลีกในเวียดนามวงเงิน 3 หมื่นล้านบาทช่วงปี 2565-2569 กลุ่ม TCC ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายในต่างประเทศ (เช่น เวียดนาม กัมพูชาและสปป.ลาว) เป็นร้อยละ 20-40 ของยอดขายรวมภายใน 5-7 ปี จากปัจจุบัน (ปี 2566) มีสัดส่วนยอดขายจากต่างประเทศร้อยละ 10 ของยอดขายรวม

พื้นที่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูง ได้แก่

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

แนวโน้มธุรกิจ	ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อแนวโน้มธุรกิจ		
	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"> การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (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 ความคืบหน้าโครงการลงทุนเมกะโปรเจกต์ ดึงดูดให้มีการเปิดสาขาใหม่รองรับการขยายตัวของชุมชน 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 ความต้องการสินค้ากลุ่มอาหารพร้อมทานและเครื่องดื่มมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (วิจัยกรุงศรีคาดว่าปี 2567-2569 จะขยายตัว 3.0-4.0% ต่อปี) นำเสนอสินค้าระดับพรีเมียมที่หลากหลายมากขึ้น เปิดสาขาเหมาะสมกับทำเลและลูกค้าเป้าหมาย 	<ul style="list-style-type: none"> คู่แข่งกลุ่มค้าปลีก-ค้าส่งรายใหญ่ (อาทิ Go! Wholesale และ Makro) เข้ามาแย่งส่วนแบ่งตลาด 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 บริการพื้นที่นั่งทานในร้าน ร่วมมือกับพันธมิตร อาทิ ธุรกิจขนส่ง (Grab, Lineman) เพื่ออำนวยความสะดวกในการจัดส่งสินค้า 	<ul style="list-style-type: none"> การเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกัน และคู่แข่งจาก 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 วีแบรนด์เป็น Tops Daily 	<ul style="list-style-type: none"> ปี 2566 – 2570 มีแผนขยายสาขาห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล เพิ่ม 2 สาขา ท็อปส์ 15 สาขา โครงการเปิดใหม่ปี 2567 ได้แก่ ห้างเซ็นทรัล นครสวรรค์ นครปฐม และกระบี่ เปิดศูนย์การค้า โรบินสันไลฟ์สไตล์สีทองคายนครพนม ปี 2567 มีแผนขยายสาขาต่อเนื่องในเวียดนาม อาทิ GO! Mall 4-5 สาขา GO! Hyper Market 3 สาขา, Mini go! 9 สาขา และห้าง Nguyenkim 5 สาขา รวมไปถึงปรับปรุงสาขาเดิมอีก 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 เดิมรูปแบบเพื่อเชื่อมการซื้อปิ้งทั้ง Offline และ Online แบบไร้รอยต่อ ตั้งเป้ายอดขายผ่านช่องทางออนไลน์ที่ 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 โดยตั้งเป้ายอดขาย 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 ช่วยออกแบบส่วนลดและสิทธิพิเศษที่เหมาะสมกับความต้องการและพฤติกรรมกรใช้จ่ายของลูกค้าแต่ละราย (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) รีโนเวทบิ๊กซีไทยจำนวน 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

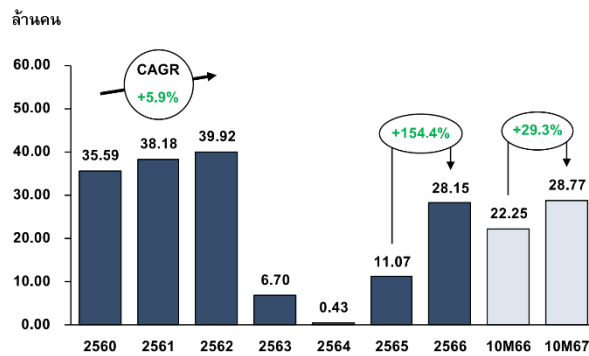
ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม “Positive” โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยเพิ่มสภาพคล่องให้กับภาคครัวเรือน อีกทั้งนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตของธุรกิจในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง อีกทั้งยังเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์นอกจากนี้ มาตรการกีดกันทางการค้า ของสหรัฐฯ ที่อาจรุนแรงขึ้น นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันการฟื้นตัวของ เศรษฐกิจในระยะข้างหน้า ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดัน จากปัญหาหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

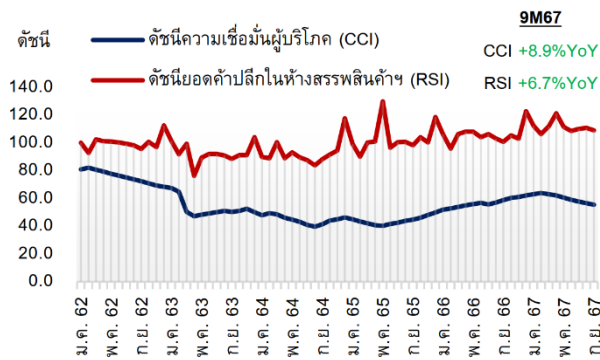
ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคง ฟื้นตัวต่อเนื่อง แต่การเติบโตทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน ซึ่งเป็น สถานการณ์เดียวกับธุรกิจอื่นๆ โดยเฉพาะในภาคการค้าและบริการที่กลับ มาเติบโตดีขึ้นภายหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับ สถานการณ์ทางการเมืองที่ชัดเจนขึ้นภายหลังการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ในช่วง เดือนสิงหาคม สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ในช่วง 9 เดือนแรกที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.9 YoY ขณะเดียวกันยังได้แรงหนุนจากกำลังซื้อ ของต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เติบโตดี ต่อเนื่อง รวมถึงอานิสงส์จากมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับการซื้อ สินค้าเพื่อลดหย่อนภาษีที่ช่วยเร่งการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนในช่วงต้นปี นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนเติบโตดี โดยเฉพาะใน กลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงบนที่ยังพอมีกำลังซื้อ ทำให้ดัชนียอดค้าปลีกใน ห้างสรรพสินค้า (RSI) ในช่วง 9 เดือนแรกยังเติบโตได้ที่ร้อยละ 6.7 YoY อย่างไรก็ตาม การเติบโตของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ที่เริ่มเห็น สัญญาณการชะลอตัวของการบริโภคภาคเอกชน อันเนื่องมาจากปัจจัยลบ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากปัญหานี้ครัวเรือนที่อยู่ใน ระดับสูงส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มี รายได้น้อยถึงปานกลาง นอกจากนี้ รายได้ของครัวเรือนบางกลุ่มเติบโต ไม่ทันกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น

รูปแสดง : จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปแสดง : ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) และดัชนียอดขายปลีก (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 เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ เซ็นทรัล รัตนนิเบศร์ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 105,000 ตร.ม. ได้เริ่มปิดพื้นที่เพื่อ ปรับปรุงตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม และโรบินสัน ศรีนครินทร์ ที่มีพื้นที่รวม กว่า 40,000 ตร.ม. ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่ากับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ได้ดำเนินการคืนพื้นที่และปิดปรับปรุงในช่วงเดือนกันยายน นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการ ปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการ ลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกันตลาดยังได้รับอุปทานใหม่ที่สำคัญเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยเฉพาะจากโครงการ One Bangkok ซึ่งเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วง เดือนตุลาคม ด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 120,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 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 ส่วนใหญ่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนน พระราม 4 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของ

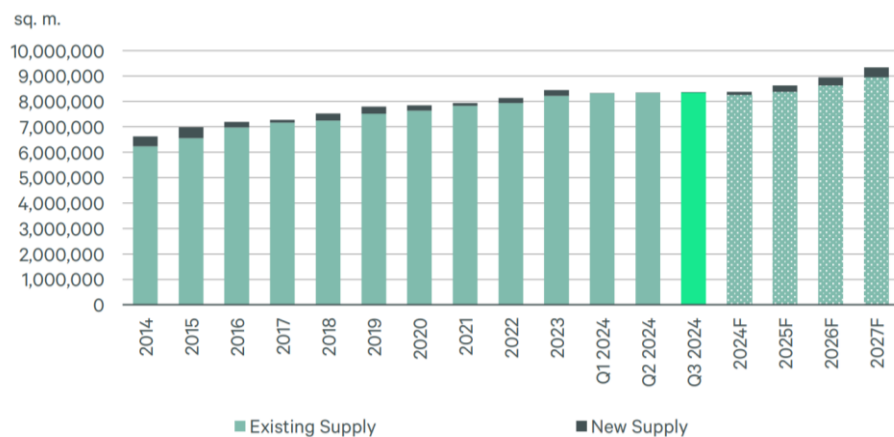
นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อ ศักยภาพของพื้นที่นี้ในการดึงดูดลูกค้าและสร้างมูลค่าทางธุรกิจ นอกจากนี้ ในย่านพื้นที่รอบนอกยังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ คาปสีกในรูปแบบใหม่ๆ ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น เช่น โครงการ The Forestias ของกลุ่มแมกโนเลียที่พัฒนาพื้นที่ใน รูปแบบ Mixed-use Development ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นกรณีผสมผสาน ระหว่างพื้นที่สำหรับอยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และพื้นที่คาปสีกเข้าด้วยกัน โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2569 รวมถึงโครงการ Bangkok Mall เมกะโปรเจ็คของกลุ่มเดอะมอลล์ ที่ปักหมุดไว้ให้เป็นศูนย์การค้าครบวงจร ขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียนด้วยพื้นที่รวมกว่า 1 ล้าน ตร.ม. คาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2569 – 2570 เช่นเดียวกัน



นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ส่วนกลางเมืองยังมี "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 แยกพุ่มวัน ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเช่นกัน ทั้งหมดแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่คาปสีกอย่างต่อเนื่อง

รูปแสดง : อุปทานพื้นที่คาปสีกสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2014-2027F



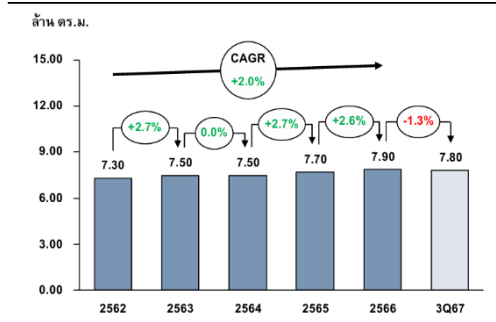
ที่มา : CBRE (Thailand)

ด้านอุปสงค์ (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับสถานการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสะสมในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2567 อยู่ที่ 7.8 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.3 YTD สอดคล้องกับ พื้นที่ให้เช่าที่ปิดปรับปรุง ส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่ที่ปรับลดลงเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 95.1 โดยปัจจัยหนุนที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ ยังทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ เนื่องจากอานิสงส์ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งช่วยชดเชยกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด นับเป็นปัจจัยที่หนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะในย่าน ไจกกลางเมือง (Downtown) ยังคงเติบโตได้เนื่องจากเป็นย่านของศูนย์ การค้าชั้นนำที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

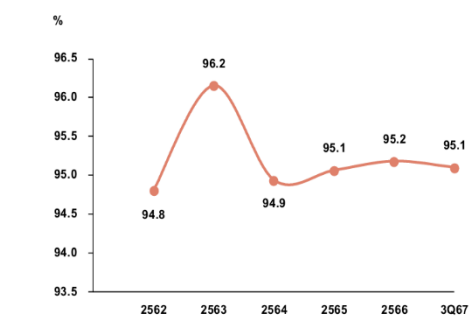
และชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของความต้องการเช่า พื้นที่ค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลชานเมืองและปริมณฑล ยังคงได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของชุมชนเมืองและโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นสำคัญ สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-สูงสุด ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อน โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านไจกกลางเมือง ยังคงมีค่าเช่าสูงที่สุด เฉลี่ยประมาณ 3,500-5,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดย ผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้าง ค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษาลูกค้าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

รูปแสดง: อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกสะสมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



ที่มา : CBRE (Thailand)

รูปแสดง: อัตราการใช้พื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate)



ที่มา : CBRE (Thailand)

ตารางแสดง : อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ต่ำสุด-สูงสุด ของพื้นที่ค้าปลีก (บาท/ตร.ม./เดือน)		
โซน/ทำเล	ปี 2566	1H ปี 2567
ไจกกลางเมือง (Downtown)	3,500-5,500	3,500-5,500
รอบไจกกลางเมือง (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 มีแนวโน้มเติบโต โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยหนุนให้ภาคครัวเรือนมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น รวมถึงนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ อีกทั้งการทยอยเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติให้มาใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงปรับตัวเพื่อรักษาการเติบโตของธุรกิจ โดยการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ ค้าปลีกให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่แตกต่าง และ น่าสนใจ รวมถึงการเร่งพัฒนาช่องทางขายแบบ Omni-channel เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์การช้อปปิ้งออนไลน์และออฟไลน์ให้ไร้รอยต่อ ตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปหลังยุค โควิด-19 โดยหลายแบรนด์ได้พัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ของตนเองควบคู่ไปกับการขยายสาขาทางกายภาพ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ขณะเดียวกันการเติบโตของธุรกิจยังคงเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์ ตามการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม ดิจิทัลมากขึ้น นอกจากนี้ปัญหากำลังซื้อของผู้บริโภคยังคงถูกกดดันจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและ ค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึง ปานกลาง ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็น ปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 1 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เนื้อที่ดิน 31-0-5.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 7 รายการ

- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รั้วรอบโครงการ
- หอรั้วชั้นเดียว
- อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อคอนกรีต
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุป/รายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

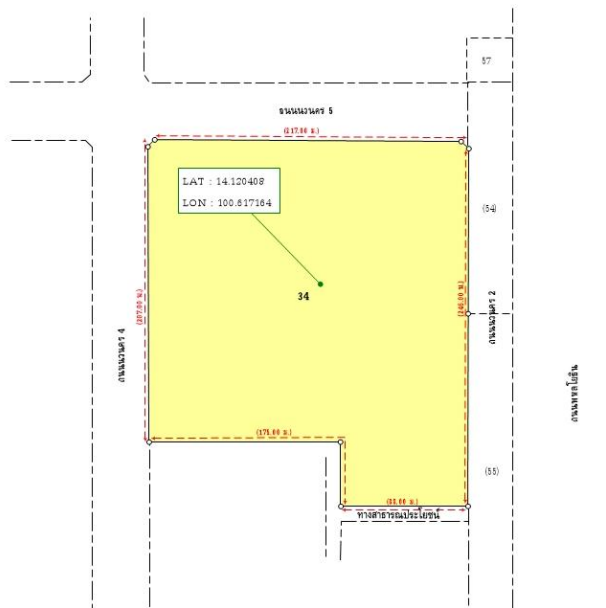
รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า(ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,368.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	612.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	1,792.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,119.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร(Food Court)	1,338.00
พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,600.00
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า แบบคิดจากยอดขาย (GP%)	1,880.32
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	4,871.85
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor)	456.00
รวมพื้นที่ที่ปล่อยเช่าภายในอาคารทั้งหมด	24,037.17

หมายเหตุ: -

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ถนนนวนคร 5	ระยะประมาณ	217.00 เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์	ระยะประมาณ	263.00 เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ถนนนวนคร 2	ระยะประมาณ	246.00 เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ถนนนวนคร 4	ระยะประมาณ	207.00 เมตร



(ผังแปลนที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

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

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน ประกอบด้วย ไฟฟ้า ไฟฟ้าถนน น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

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

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	ลักษณะโครงสร้าง เหล็ก โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตคอมโพสิต
2.1 หลังที่ 1	:	อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.00 x 48.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 192.00 ตารางเมตร/หลัง
2.2 หลังที่ 2 จำนวน 8 หลัง	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)/หลัง ประมาณ 8.00 x 28.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 224.00 ตารางเมตร/หลัง
2.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 12.50 x 34.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 425.00 ตารางเมตร
2.4 หลังที่ 4	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 4.50 x 38.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 171.00 ตารางเมตร
3. ส่วนโล่งหลังคาคลุม (ทางเดิน)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	โครงสร้าง เหล็ก
	:	โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
	:	ผนัง เปิดโล่ง/ ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง / พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
3.1. หลังที่ 1	:	อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 18.50 x 32.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 165.00 ตารางเมตร
3.2. หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 3.50 x 47.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 165.00 ตารางเมตร
3.3. หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 3.50 x 12.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 42.00 ตารางเมตร
4. ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
	:	ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ - x - เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 16,900.00 ตารางเมตร
	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กหนาประมาณ 0.15 เมตร พร้อมงานท่อ ระบายน้ำพร้อมบ่อพัก
5. รั้วสูง 2 เมตร	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
	:	อายุอาคาร ประมาณ 13 ปี
	:	ขนาด (สูง x ยาว) ประมาณ 1.50 - 2.00x 900.00 เมตร
	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 900.00 เมตร
	:	รั้วคอนกรีตสำเร็จรูป และก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี สูงประมาณ 1.50- 2.00 เมตร ยาวโดยรอบรวมประมาณ 900.00 เมตร

6. ห้องน้ำชั้นเดียว : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 25.00 x 32.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 800.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยกระเบื้องลอน
 ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
 ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดที่-บาร์ และเปิดโล่ง
 พื้นคอนกรีตปูด้วยกระเบื้อง
 ประตู/หน้าต่าง บานเปิดเหล็กม้วน และบานพีวีซี
 สุขภัณฑ์ โถสุขภัณฑ์แบบนั่งราบ โถปัสสาวะชาย อ่างล้างมือ
 และกระจกเงา
7. อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อคอนกรีต : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 - ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง : อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
 : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 22.00 x 20.00 เมตร
 : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 440.00 ตารางเมตร
 : โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
 โครงหลังคาเหล็กมุงด้วยแผ่นเมทัลชีท
 ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
 ฝ้าเพดาน เปิดโล่ง
 พื้นคอนกรีตขัดมัน
 ประตู/หน้าต่าง บานเปิดเหล็ก
8. ป้ายโครงการ สูง 20 เมตร : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54492
 : อายุอาคาร ประมาณ 17 ปี
 : ขนาด (สูง) ประมาณ 20.00 เมตร
 : จำนวน 1 ชุด
 : ป้ายโครงเหล็ก สูงประมาณ 20.00 เมตร

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 368/2549 ออกเมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2549 มีรายละเอียดดังนี้
อนุญาตให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการขออนุญาต : ก่อสร้างอาคาร เป็นอาคารถาวร
 - ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์, สรรพสินค้า (ค้าปลีก, ค่าส่งประเภทอุปโภค) ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถ พื้นที่ 38,680.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ และทางเข้า-ออก จำนวน 416 คัน พื้นที่ 19,980.00 ตารางเมตร
 - ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา และป้ายบอกทางเข้า - ออก พื้นที่ 795.00 ตารางเมตร
 - ชนิด โครงเหล็ก ชั้นเดียว จำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุม ทางเดิน และที่จอดรถ พื้นที่ 2,520.00 ตารางเมตร
 - ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ พื้นที่ 1,680.00 ตารางเมตร

ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
- หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 3/50 มีรายละเอียดดังนี้
รับรองให้ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
ประเภทอาคารที่รับรอง : เป็นอาคาร ดังนี้
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
ตามใบอนุญาต เลขที่ 368/2549 :
 - ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นพาณิชย์, สรรพสินค้า (ค้าปลีก, ค่าส่งประเภทอุปโภค) ภัตตาคาร, ห้องเย็น, เบเกอรี่, สำนักงาน, ที่จอดรถและทางเข้า-ออก จำนวน 416 คัน
 - ชนิดป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณา และป้ายบอกทางเข้า-ออก
 - ชนิดโครงเหล็ก จำนวน 21 หลัง เพื่อใช้เป็นหลังคาคลุมทางเดินและที่จอดรถ
 - ชนิด ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นห้องน้ำ พื้นที่ 1,680.00 ตารางเมตร

ในที่ดิน : 5. โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : 6. สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 41/2551 ออกให้ ณ วันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2551 มีรายละเอียดดังนี้
อนุญาตให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
ทำการขออนุญาต : ดัดแปลงอาคาร เป็นอาคารถาวร
: 1. ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นมหรสพ พื้นที่ 3,878.00 ตารางเมตร
ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
- หนังสือรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 15/51 มีรายละเอียดดังนี้
รับรองให้ : บริษัทเอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ประเภทอาคารที่รับรอง : เป็นอาคารดังนี้
ตามใบอนุญาตเลขที่ 41/2551 : ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นมหรสพ
ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 54492 เป็นที่ดินของ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)
ออกให้โดย : สำนักงานเทศบาลเมืองท่าโขลง
หมายเหตุ : สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เทลโก้ โลดส์ รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557 และได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลดส์ รีเทล โกรท มีผลเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แต่ปัจจุบันตามที่ได้รับเอกสารจากทางกองทุนได้มีการขาย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้นโดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรม ของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆเกี่ยวกับความแข็งแรงความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจ เป็นพิษในอาคารหรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณสุขไป
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาต ก่อสร้างหรือไม่และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ ประเมินการหรือไม่
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับ ข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5137 III 7460-6 และ 7 ตำบลคลองหนึ่ง (คลอง 1 ตก) อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	54492	34	14631	31	0	05
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				31	0	05
เนื้อที่ประเมินมูลค่า				31	0	05

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

ภาระจำนอง : ไม่มีภาระผูกพันจำนองกับธนาคารใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดภาระจำยอม (ไม่มีค่าตอบแทน) เรื่องถนนทางเดินชานถนนที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกันกับโฉนดที่ดินเลขที่ 364, 25643 และ 25644 ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า) เริ่ม 26 พฤศจิกายน 2567 ถึง 14 มีนาคม 2575 (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 10 ปี) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 พบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบันตามที่ได้รับเอกสารจากทางลูกค้า ได้มีการขาย (กรณีแปลงสภาพ) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว (สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 20 มกราคม 2557 (สัญญาเดิม)

ผู้ให้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ระยะเวลาเช่า	:	มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
วันเริ่มต้นสัญญา	:	20 มกราคม 2557
พื้นที่เช่าตามสัญญา	:	รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
		พื้นที่ Hypermarket 8,368
		พื้นที่ Food Court 1,338
		พื้นที่ Back Offices 612
		พื้นที่ Maintenance 1,792
		พื้นที่ Warehouse 1,119
ค่าเช่าตามสัญญา	:	1. ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,171,520	148,786	1,320,306
2	1,171,520	148,786	1,320,306
3	1,171,520	148,786	1,320,306
4	1,288,672	163,665	1,452,337
5	1,288,672	163,665	1,452,337
6	1,288,672	163,665	1,452,337
7	1,417,539	180,032	1,597,571
8	1,417,539	180,032	1,597,571
9	1,417,539	180,032	1,597,571
10	1,559,293	198,035	1,757,328
11	1,559,293	198,035	1,757,328
12	1,559,293	198,035	1,757,328
13	1,715,222	217,837	1,933,059
14	1,715,222	217,837	1,933,059
15	1,715,222	217,837	1,933,059
16	1,886,745	239,621	2,126,366
17	1,886,745	239,621	2,126,366
18	1,886,745	239,621	2,126,366
19	2,075,419	263,583	2,339,002
20	2,075,419	263,583	2,339,002

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
21	2,075,419	263,583	2,339,002
22	2,282,961	289,941	2,572,902
23	2,282,961	289,941	2,572,902
24	2,282,961	289,941	2,572,902
25	2,511,257	318,935	2,830,192
26	2,511,257	318,935	2,830,192
27	2,511,257	318,935	2,830,192
28	2,762,383	350,829	3,113,212
29	2,762,383	350,829	3,113,212
30	2,762,383	350,829	3,113,212

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,757,280	223,178	1,980,458
2	1,757,280	223,178	1,980,458
3	1,757,280	223,178	1,980,458
4	1,933,008	245,496	2,178,504
5	1,933,008	245,496	2,178,504
6	1,933,008	245,496	2,178,504
7	2,126,309	270,046	2,396,355
8	2,126,309	270,046	2,396,355
9	2,126,309	270,046	2,396,355
10	2,338,940	297,050	2,635,990

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 (ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งแรก)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี

วันเริ่มต้นสัญญา : 24 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 23 มกราคม 2577

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,559,293	198,035	1,757,328
2	1,559,293	198,035	1,757,328
3	1,715,222	217,837	1,933,059
4	1,715,222	217,837	1,933,059
5	1,715,222	217,837	1,933,059
6	1,886,745	239,621	2,126,366
7	1,886,745	239,621	2,126,366
8	1,886,745	239,621	2,126,366
9	2,075,419	263,583	2,339,002
10	2,075,419	263,583	2,339,002

ค่าบริการตามสัญญา : 1. ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	2,338,940	297,050	2,635,990
2	2,338,940	297,050	2,635,990
3	2,572,834	326,755	2,899,589
4	2,572,834	326,755	2,899,589
5	2,572,834	326,755	2,899,589
6	2,830,117	359,431	3,189,548
7	2,830,117	359,431	3,189,548
8	2,830,117	359,431	3,189,548
9	3,113,129	395,374	3,508,503
10	3,113,129	395,374	3,508,503

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญาเดิมที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาใหม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวจอร์ ซิตี้ และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

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

4.4 ราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขาย อสังหาริมทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เนื้อที่	ราคาประเมินทางราชการ	ราคาประเมินทางราชการรวม
		(ตารางวา)	(ตารางวาละ/บาท)	(บาท)
1	54492	12,405.00	23,500.00	291,517,500
รวมราคาประเมินราคาทางราชการเท่ากับ				291,517,500

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

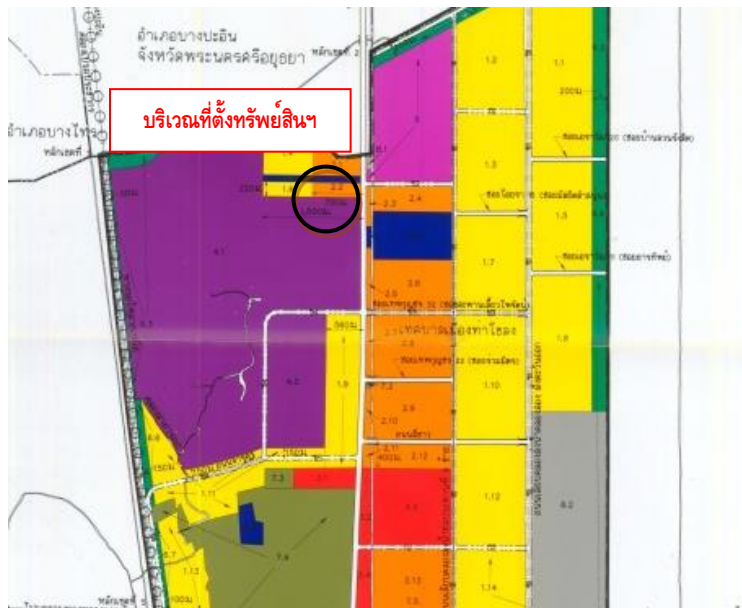
ลำดับ	รายการ	พื้นที่	หน่วย	ราคา/หน่วย	Total RCN	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	40,272.00	ตารางเมตร	7,800.00	314,121,600.00	17.00	24%	3,860,800
2	- ห้องน้ำชั้นเดียว	800.00	ตารางเมตร	6,350.00	5,080,000.00	17.00	24%	1,789,040
3	- ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง	440.00	ตารางเมตร	5,350.00	2,354,000.00	17.00	46%	269,568
4	- ที่จอดรถ 1 (หลังคาคลุม)	192.00	ตารางเมตร	2,600.00	499,200.00	17.00	46%	314,496
5	- ที่จอดรถ 2 (หลังคาคลุม)	224.00	ตารางเมตร	2,600.00	582,400.00	17.00	46%	314,496
6	- ที่จอดรถ 3 (หลังคาคลุม)	224.00	ตารางเมตร	2,600.00	582,400.00	17.00	46%	314,496
7	- ที่จอดรถ 4 (หลังคาคลุม)	224.00	ตารางเมตร	2,600.00	582,400.00	17.00	46%	314,496
8	- ที่จอดรถ 5 (หลังคาคลุม)	224.00	ตารางเมตร	2,600.00	582,400.00	17.00	46%	314,496
9	- ที่จอดรถ 6 (หลังคาคลุม)	224.00	ตารางเมตร	2,600.00	582,400.00	17.00	46%	314,496
10	- ที่จอดรถ 7 (หลังคาคลุม)	224.00	ตารางเมตร	2,600.00	582,400.00	17.00	46%	314,496
11	- ที่จอดรถ 8 (หลังคาคลุม)	224.00	ตารางเมตร	2,600.00	582,400.00	17.00	46%	314,496
12	- ที่จอดรถ 9 (หลังคาคลุม)	224.00	ตารางเมตร	2,600.00	582,400.00	17.00	46%	596,700
13	- ที่จอดรถ 10 (หลังคาคลุม)	425.00	ตารางเมตร	2,600.00	1,105,000.00	17.00	46%	240,084
14	- ที่จอดรถ 11 (หลังคาคลุม)	171.00	ตารางเมตร	2,600.00	444,600.00	17.00	46%	231,660
15	- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 1	165.00	ตารางเมตร	2,600.00	429,000.00	17.00	46%	231,660
16	- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 2	165.00	ตารางเมตร	2,600.00	429,000.00	17.00	46%	58,968
17	- ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน) 3	42.00	ตารางเมตร	2,600.00	109,200.00	17.00	46%	8,213,400
18	- ถนนและลานคอนกรีต	16,900.00	ตารางเมตร	900.00	15,210,000.00	13.00	34%	2,435,400
19	- รั้วรอบโครงการ	1,800.00	ตารางเมตร	2,050.00	3,690,000.00	17.00	46%	291,249
20	- ป้ายโครงการ สูง 20.00 เมตร	67.00	ตารางเมตร	8,050.00	539,350.00	17.00	24%	3,860,800
รวมราคาประเมินทางราชการ (สิ่งปลูกสร้าง)								259,466,913

" ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดินตั้งนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง "

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2552) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณ หมายเลข 4.1)



ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้าให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมหรือเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมคลังสินค้าสถาบันราชการการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการสำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- (2) ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้
 - (1) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
 - (2) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
 - (3) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
 - (4) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
 - (5) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 สายถนนวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 306 สายต่อทางของกรมโยธาธิการควบคุม - บรรจบทางหลวงหมายเลข 346 (บางพูน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข 324 (พนมทวน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาธูปเตมีย์) - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 15 เมตรเว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดอาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในด้านพาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 รายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ / รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปี หรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ทอาคารสำนักงานให้เช่า อาคารพักอาศัยให้เช่า โรงงาน และคลังสินค้าให้เช่า เป็นสำคัญ

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

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

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สินหรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี นวนคร
ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00 – 50.00	1	2,000
ที่มาของข้อมูล		โทร. 063-654-577-9054 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
 ประเภท : ศูนย์การค้า/โรงภาพยนตร์



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	17.40 - 136.00	1	2,080
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-567-7048 ฝ่ายขาย (ค่าเช่าปี 2566)		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี พิวเจอร์พาร์ค รังสิต
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน (ทล. 1)
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	20.00 - 30.00	1	2,500 - 3,000
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-958-0100 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : เดอะฟอร์เรสต์ พลโยธิน
 ที่ตั้ง : ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	30.00	1	1,500
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-520-1111 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

ชื่อโครงการ : แม็คโครรังสิต
 ที่ตั้ง : 329 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
5.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	12.00 - 18.00	1	1,000 - 1,400
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02 000 8415 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 6

ชื่อโครงการ : เอ็ม พาร์ค รังสิต คลอง 3 (M Park Rangsit Klong3)
 ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โถ อำเภอัญมณี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูล ที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
6.1	ร้านค้าให้เช่า (Shop)	30.00 - 45.00	1	800 - 1,200

ที่มาของข้อมูล โทร. 092-273-8101 คุณพลวัฒน์

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าพื้นที่
 ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 800 - 3,000 บาท/
 ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลที่ตั้ง และชั้นของแต่ละยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย
 การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพ
 ของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ ขนาดพื้นที่ สภาพแวดล้อม รวมถึงรูปแบบโครงการ ตลอดจน
 สภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อม
 กับข้อมูลทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับ ที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี นวนคร	ร้านค้าให้เช่า	30.00 - 50.00	2,000
2	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต	ร้านค้าให้เช่า	17.40 - 136.00	2,080
3	บิกซี พิวเจอร์พาร์ค รังสิต	ร้านค้าให้เช่า	20.00 - 30.00	3,000
4	เดอะ ฟอเรนซ์ พหลโยธิน	ร้านค้าให้เช่า	30.00	1,500
5	แมคโคร รังสิต	ร้านค้าให้เช่า	12.00 - 18.00	1,000 - 1,400
6	เอ็ม พาร์ค รังสิต คลอง 3	ร้านค้าให้เช่า	30.00 - 45.00	800 - 1,200

หนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มี
 ลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์
 อัตราค่าเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน อัตราค่าเช่าของพื้นที่เช่าร้านค้าเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดังต่อไปนี้

พื้นที่เช่าร้านค้า (Fix-Rent)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	6.93 - 562.00	30.00 - 50.00	17.40 - 136.00	20.00 - 30.00			
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	1	1			
ประเภทพื้นที่เช่า		ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,000	2,080	3,000			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	-	2,400			
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	2,080	-			
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	กลางปี 2566	-			
ปรับปรุงจ่ายด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	-			
ราคาหลังการปรับปรุงจ่ายระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	2,080	-			
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	2,080	2,400			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-10%	(208)	-10%	(240)	
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	5%	104	5%	120	
รูปแบบโครงการ	%		10%	180	0%	-	10%	240
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	-	0%	-	-10%	(240)
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	0%	-	-10%	(240)
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			10%	180	-5%	(104)	-15%	(360)
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,800	2,080	2,400			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%	-5.00%	-15.00%			
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,980	1,976	2,040			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	270.00%	90.00%	95.00%	85.00%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	33.33%	35.19%	31.48%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,997	660	695	642			
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		2,000	บาทต่อเดือน				

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่าภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 24,012.42 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้นและโซนต่างๆ ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมด มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า(ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,368.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	612.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	1,792.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	1,119.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร(Food Court)	1,338.00
พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,600.00
พื้นที่ร้านค้าให้เช่า แบบคิดจากยอดขาย (GP%)	1,880.32
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	4,871.85
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (Outdoor)	456.00
รวมพื้นที่ที่ปล่อยเช่าภายในอาคารทั้งหมด	24,037.17

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2567)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
Anchor Tenant 01				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	8,368.00	8,368.00	100.00%	ตามงบฯ
- พื้นที่ Food Court	1,338.00	1,338.00	100.00%	ตามงบฯ
Anchor Tenant 02				
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	3,600.00	3,600.00	100.00%	(GP %)
B) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	1,880.32	1,880.32	100.00%	(GP %)
C) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	4,871.85	4,434.00	91.01%	1,962.24
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	456.00	456.00	100.00%	367.88
Total	20,514.17	20,076.32	97.87%	

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567 ที่ได้รับจากลูกค้า เป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

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

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567)

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	(ตร.ม./เดือน)	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	46,778,796.00	50,754,990.60	51,456,672.00	51,456,672.00	55,830,493.20	56,602,344.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	327.83	355.70	360.61	360.61	391.27	396.67
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,338.00	1,338.00	1,338.00	1,338.00	1,338.00	1,338.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	5,941,020.00	6,445,991.40	6,535,104.00	6,535,104.00	7,090,596.00	7,188,624.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	370.02	401.47	407.02	407.02	441.62	447.72
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Anchor Tenant 02: บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	(ตร.ม.)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	100.00	103.00	106.09	109.27	112.55	115.93
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	0%	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)						
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	(ตร.ม.)	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00	11,891.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	56,602,344.00	61,413,541.20	62,262,576.00	62,262,576.00	67,554,897.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	396.67	430.39	436.34	436.34	473.43
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)				
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,338.00	1,338.00	1,338.00	1,338.00	1,338.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	7,188,624.00	7,799,655.00	7,907,484.00	7,907,484.00	8,579,613.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	447.72	485.78	492.49	492.49	534.36
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%
Anchor Tenant 02 : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)						
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	(ตร.ม.)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	119.41	122.99	126.68	130.48	134.39
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	39,436.19	19,266.88	5,276.93	93.20	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	74,675,530.57	23,601,449.74	7,035,186.71	295,454.28	-

E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	3,321.60	432.00	-	-	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	1,195,872.00	32,057.60	-	-	-

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	Rent Roll as at 31 Oct. 2567	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	19,028,156	20,931,000.00	บาท
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,962.24	2,000.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	367.88	400.00	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%	3.00%	3.00%	3.00%
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	0%	3.00%	3.00%	3.00%
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	0%	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	91%	97%	97%	97%	97%
D) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	100%	100%	100%	100%	100%

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 20% และรายได้อื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 0.40% 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	8,562,371.49	8,434,627.89	9,450,093.21	7,896,672.32	5,011,293.21	7,516,939.82	8,372,140.95
Maintenance & Repair	2,903,042.58	2,456,697.31	2,463,946.92	2,742,137.65	2,073,304.53	3,109,956.80	2,735,156.25
Cleaning	3,115,366.62	2,971,168.73	2,917,382.80	2,745,978.36	1,968,918.37	2,953,377.56	2,940,654.81
Security	1,534,048.58	1,177,914.00	1,146,940.00	1,147,332.63	744,390.00	1,116,585.00	1,224,564.04
Property Insurance	1,245,263	1,405,321	1,191,943	1,083,022	688,267	1,032,400	1,191,590
Sale Promotion	924,892	762,103	1,102,949	714,024	1,371,999	2,057,998	1,112,393
Other expense	(2,336,291)	(1,016,496)	(3,229,811)	(2,914,842)	(2,270,894)	(3,406,340)	(2,580,756)
Total Expense of Mall	15,948,693	16,191,336	15,043,444	13,414,325	9,587,278	14,380,917	14,995,743
Net Income from Part 2	125,574,728	115,010,199	138,443,777	142,513,509	97,045,446	145,568,169	133,422,076

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

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	4,619,571	4,362,100	4,961,782	5,134,301	3,487,952	5,231,928	4,632,939
Leasing Commission	3,668,050	3,884,996	4,400,478	3,922,634	3,080,588	4,620,882	3,929,605
GOP	161,778,971	151,169,210	174,916,035	180,790,981	131,907,040	197,860,560	173,701,952

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	3,014,948	2,823,844	3,273,118	3,433,411	2,316,590	3,474,886	3,056,133

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	6.05%	6.43%	6.16%	5.06%	4.70%	4.70%	5.64%
Maintenance & Repair	2.05%	1.87%	1.61%	1.76%	1.94%	1.94%	1.84%
Cleaning	2.20%	2.26%	1.90%	1.76%	1.85%	1.85%	1.98%
Security	1.08%	0.90%	0.75%	0.74%	0.70%	0.70%	0.83%
Property Insurance	0.88%	1.07%	0.78%	0.69%	0.65%	0.65%	0.80%
Sale Promotion	0.65%	0.58%	0.72%	0.46%	1.29%	1.29%	0.75%
Other expense	-1.65%	-0.77%	-2.10%	-1.87%	-2.13%	-2.13%	-1.74%
ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น							
Rental Collection Fee	2.51%	2.51%	2.51%	2.57%	2.37%	2.37%	2.37%
Leasing Commission	1.99%	2.23%	2.22%	1.94%	2.09%	2.09%	2.00%
ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น							
Incentive Fee	1.86%	1.87%	1.87%	1.90%	1.76%	1.76%	1.76%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	4,151,400.00	บาท (ในปีที่ 1) ปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	4.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย	2.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร และรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	0.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และโรงภาพยนตร์)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่น ๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	1,063,400.00	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00% ในปีถัดไป
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (DISCOUNT RATE)

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

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

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 ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2567 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์

https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

เป็นเกณฑ์ ที่ 6.94% สำหรับประเทศไทย

• การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

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

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

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

ลำดับ ที่	บริษัท	Levered Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
		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

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

$$\text{Discount Rate} = 2.43\% + 1.09 \times 6.94\%$$

$$= 9.99\% \text{ หรือ ประมาณ } 10.00\%$$

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เข้าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	การถือครอง	อายุสัญญา/ อายุคงเหลือ (ปี)	Discount Rate	ปีประเมิน
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 ซูซูกิ 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 10.00% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 11.00% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10.00% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (CAPITALIZATION RATE)

จากการเก็บข้อมูลตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในระยะ 2-3 ปี ที่ผ่านมาของบริษัทฯ ปรากฏว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า อยู่ในเกณฑ์ประมาณ 6.00% - 8.00% สำหรับการซื้อ-ขายเปลี่ยนมือ ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate : Cap.Rate) สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้อยู่ในอัตราประมาณ 7.00% เป็นเกณฑ์

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ 2,687,000,000 บาท (สองพันหกกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของที่ดินว่างเปล่าในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย/ซื้อขาย ดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนพหลโยธิน	31,210.0	เสนอขาย	41,667
2	ถนนพหลโยธิน	70,498.0	เสนอขาย	30,000
3	ถนนพหลโยธิน	73,388.0	เสนอขาย	35,000
4	ถนนพหลโยธิน	8,865.0	ซื้อ-ขาย ปี 2565	70,000
5	ถนนพหลโยธิน	2,179.0	เสนอขาย	200,000

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่น่าเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราการต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 5% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญแต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และระดับที่ดิน อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดิน รูปร่าง ลักษณะ ขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้วสามารถเลือกข้อมูลเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน ในการวิเคราะห์ราคามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	31-0-05.0	78-0-10.0	176-0-98.0	183-1-88.0	22-0-65.0			
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	12,405.0	31,210.0	70,498.0	73,388.0	8,865.0			
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	246.00	100.00	200.00	240.00	96.00			
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า			
ผังเมือง		สีม่วง	สีส้ม	สีเหลือง	สีส้ม	สีเหลือง			
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	-0.50	-0.75	-0.75	-1.00			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4			
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	41,667	30,000	35,000	-			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	29,000	33,000	-			
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	70,000			
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	ปี 2565			
ปรับปรุงอันดับระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-			
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	70,000			
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	29,000	33,000	70,000			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		10%	4,000	15%	4,350	15%	4,950	-10%	(7,000)
หน้ากว้างของที่ดิน		5%	2,000	0%	-	0%	-	5%	3,500
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง		5%	2,000	10%	2,900	5%	1,650	10%	7,000
การใช้ประโยชน์สูงสุด		5%	2,000	5%	1,450	5%	1,650	-10%	(7,000)
สภาพคล่องในการซื้อขาย		5%	2,000	15%	4,350	15%	4,950	-10%	(7,000)
สภาพแวดล้อม		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 450,000 บาท)		1%	563	0.03	844	0.03	844	2%	1,125
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		31%	12,563	48%	13,894	43%	14,044	-13%	(9,375)
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	29,000	33,000	70,000			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		31.41%	47.91%	42.56%	-13.39%			
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		52,563	42,894	47,044	60,625			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	264.73%	68.59%	52.09%	57.44%	86.61%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	25.91%	19.68%	21.70%	32.71%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	52,100	13,619	8,440	10,208	19,833			
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ		52,000 บาท						

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ข้อมูลที่ตั้ง	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนพหลโยธิน	31,210.0	เสนอขาย	41,667
2	ถนนพหลโยธิน	70,498.0	เสนอขาย	30,000
3	ถนนพหลโยธิน	73,388.0	เสนอขาย	35,000
4	ถนนพหลโยธิน	8,865.0	ซื้อ-ขาย ปี 2565	70,000

จากตารางข้อมูลตลาดดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้วทางบริษัทฯ จึงพิจารณานำข้อมูลที่ 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์ราคาเปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากบริษัทฯ พิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และศักยภาพการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน สภาพแวดล้อมคล้ายคลึงกับทรัพย์สินโดยข้อมูลที่ 1-3 ที่นำมาเปรียบเทียบมีขนาดแปลงใหญ่กว่าทรัพย์สิน ส่วนข้อมูลที่ 4 ขนาดแปลงใกล้เคียงกับทรัพย์สิน เป็นข้อมูลซื้อ-ขาย ปี 2565 ส่วนข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5 เป็นที่ดินที่มีขนาดแปลงเล็กกว่าทรัพย์สิน จึงอาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นจึงไม่ได้นำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด แต่ได้นำมาเสนอไว้ในเล่มรายงาน เพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณต่างๆ โดยรอบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ใช้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมด้านราคาซึ่งเมื่อทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ แล้ว จะเห็นว่า ทรัพย์สินฯ เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ขนาดเนื้อที่ดิน 31-0-05.0 ไร่ หรือเท่ากับ 12,405.0 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต มีทำเลที่ตั้งอยู่ติดถนนนวนนคร 2 ใกล้กับถนนพหลโยธิน (ทล. 1) บริเวณนิคมอุตสาหกรรมนวนนคร ซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรม ที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม โดยปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ภายใต้ชื่อ “โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา นวนนคร” ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ตารางวาละ 52,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 645,060,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านหกหมื่นบาทถ้วน)**

สรุปมูลค่าที่ดินทรัพย์สิน

กลุ่มที่	เนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า ไร่	ตารางวา	มูลค่าต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)	มูลค่ารวม (บาท)
1	31-0-05.0	12,405.0	52,000	645,060,000
มูลค่าที่ดินรวม				645,060,000

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน (WQS) แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	967,492,000	722,347,540
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	7,740,000	5,108,400
3	ส่วนโถงหลังคาคลุม (ทางเดิน)	1,116,000	736,560
4	ถนนและลานคอนกรีต	27,150,000	17,919,000
5	รั้วรอบโครงการ	6,300,000	4,662,000
6	ห้องน้ำชั้นเดียว	8,800,000	5,808,000
7	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและบ่อคอนกรีต	3,520,000	2,323,200
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,772,000
มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม		975,232,000	761,676,700

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.3 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต	967,492,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่		967,492,000
หักมูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน		96,749,200
มูลค่าประกันอัคคีภัย		870,742,800
หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)		870,740,000

8.2.4 สรุปผลการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน สำหรับทรัพย์สิน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า
- มูลค่าที่ดิน	645,060,000 บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	761,676,700 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,406,736,700 บาท
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	1,406,700,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินแต่ละกลุ่มตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	2,687,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน และวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,406,700,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

- มูลค่าทรัพย์สิน : 2,687,000,000 บาท (สองพันหกกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้าiii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายธนพนธ์ วีระศักดิ์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธัญพร ศรีอำนาจ

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2064-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 ไฮเปอร์มาร์เก็ต - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร - พื้นที่โรงภาพยนตร์ - พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	24,884.00 3,600.00 11,788.00	ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร	29,000 29,000 12,000	721,636,000 104,400,000 141,456,000	17 ปี 16 ปี 17 ปี	26% 24% 26%	184,017,180 25,056,000 36,071,280	537,618,820 79,344,000 105,384,720
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	40,272.00	ตารางเมตร		967,492,000				722,347,540
2	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 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	192.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 224.00 425.00 171.00	ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000 3,000	576,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 672,000 1,275,000 513,000	17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี 17 ปี	34% 34% 34% 34% 34% 34% 34% 34% 34% 34% 34%	195,840 228,480 228,480 228,480 228,480 228,480 228,480 228,480 228,480 433,500 174,420	380,160 443,520 443,520 443,520 443,520 443,520 443,520 443,520 443,520 841,500 338,580
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2	2,580.00	ตารางเมตร		7,740,000				5,108,400
3	ส่วนโค้งหลังคาคลุม (ทางเดิน) - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 - พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	165.00 165.00 42.00	ตารางเมตร ตารางเมตร ตารางเมตร	3,000 3,000 3,000	495,000 495,000 126,000	17 ปี 17 ปี 17 ปี	34% 34% 34%	168,300 168,300 42,840	326,700 326,700 83,160
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3	372.00	ตารางเมตร		1,116,000				736,560
4	ถนนและลานคอนกรีต - ถนนและลานคอนกรีต	18,100.00	ตารางเมตร	1,500	27,150,000	17 ปี	34%	9,231,000	17,919,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4	18,100.00	ตารางเมตร		27,150,000				17,919,000
5	รั้วรอบโครงการ - รั้วสูง 2 เมตร	900.00	ตารางเมตร	7,000	6,300,000	13 ปี	26%	1,638,000	4,662,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5	900.00	ตารางเมตร		6,300,000				4,662,000
6	ห้องน้ำขึ้นเดียว - พื้นที่ก่อสร้างรวม	800.00	ตารางเมตร	11,000	8,800,000	17 ปี	34%	2,992,000	5,808,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6	800.00	ตารางเมตร		8,800,000				5,808,000
7	อาคารห้องเครื่องสูบน้ำและปั๊มคอนกรีต - ห้องเครื่องและถังเก็บน้ำดับเพลิง	440.00	ตารางเมตร	8,000	3,520,000	17 ปี	34%	1,196,800	2,323,200
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 7	440.00	ตารางเมตร		3,520,000				2,323,200
8	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา - ป้ายโครงการ สูง 20.00 เมตร	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	17 ปี	34%	1,428,000	2,772,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 8	2.00	ชุด		4,200,000				2,772,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					1,026,318,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม			761,676,700

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อผลการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้ใช้บริการอย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการ โดดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาขอนแก่น

วันที่ทำการประเมิน

26 พฤศจิกายน 2567

รายการ	อัตรา (%)	ปีที่ (จำนวนเดือน)	Term											Reversion (12.0 เดือน)	
			1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00		
			(12.00 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)	(12.0 เดือน)		(12.0 เดือน)
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 24,037.17 ตร.ม.	ตารางเมตร	288,446	288,446	288,446	288,446	288,446	288,446	288,446	288,446	288,446	288,446	288,446	288,446
1. ประมาณการรายรับ															
1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)															
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) (ตามสัญญา)		พื้นที่ 11,891.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	46,778,796	50,754,991	51,456,672	51,456,672	55,830,493	56,602,344	56,602,344	61,413,541	62,262,576	62,262,576	67,554,897	
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ศูนย์อาหาร (Food Court) (ตามสัญญา)		พื้นที่ 1,338.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	5,941,020	6,445,991	6,535,104	6,535,104	7,090,596	7,188,624	7,188,624	7,799,655	7,907,484	7,907,484	8,579,613	
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ โรงภาพยนตร์ (Major Cineplex)		พื้นที่ 3,600.00 ตร.ม.	(บาท/ปี)	4,320,000	4,449,600	4,583,088	4,720,581	4,862,198	5,008,064	5,158,306	5,313,055	5,472,447	5,636,620	5,805,719	
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)			(บาท/ปี)	57,039,816	61,650,582	62,574,864	62,712,357	67,783,287	68,799,032	68,949,274	74,526,251	75,642,507	75,806,680	81,940,229	
1.2 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบคิดจายอดขาย (% Gross Profit)															
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 1,880.32 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	22,564	22,564	22,564	22,564	22,564	22,564	22,564	22,564	22,564	22,564	22,564	
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (พื้นที่เช่าแบบคิดจายอดขาย (GP%))	20,931,000.00	บาท (ในปีที่ 1) และปรับเพิ่มปีที่ 2-3 7% และ 5% ตามลำดับ และปีที่ 4 เป็นต้นไป 3%	(บาท/ตร.ม./เดือน)	20,931,000	22,396,170	23,515,979	24,221,458	24,948,102	25,696,545	26,467,441	27,261,464	28,079,308	28,921,687	29,789,338	
อัตราค่าบริการค่าเช่า (Rent Review)			(% ต่อปี)	10.0%	7.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	
รวมรายได้จากพื้นที่แบบคิดจายอดขาย		927.63	(บาท/ปี)	20,931,000.00	22,396,170.00	23,515,978.50	24,221,457.86	24,948,101.59	25,696,544.64	26,467,440.98	27,261,464.21	28,079,308.13	28,921,687.38	29,789,338.00	
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร															
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 4,871.85 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	58,462.20	58,462.20	58,462.20	58,462.20	58,462.20	58,462.20	58,462.20	58,462.20	58,462.20	58,462.20	58,462.20	
ประมาณการอัตราค่าเช่าประจำปี			(%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	
พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			(ตร.ม./ปี)	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตร.ม./ปี)	39,436.19	19,266.88	5,276.93	93.20	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(ตร.ม./ปี)	17,272.14	37,441.45	51,431.40	56,615.13	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	56,708.33	
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	
อัตราค่าบริการค่าเช่า และค่าบริการ			(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent			(บาท/ปี)	74,675,531	23,601,450	7,035,187	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			(บาท/ปี)	34,544,282	77,129,391	109,127,147	123,729,771	127,651,459	131,481,003	135,425,433	139,488,196	143,672,842	147,983,027	152,422,518	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี)	40,131,249	15,972,059	1,958,040	123,729,771	127,651,459	131,481,003	135,425,433	139,488,196	143,672,842	147,983,027	152,422,518	
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent			(บาท/ปี)	109,219,813	100,730,841	116,162,333	123,729,771	127,651,459	131,481,003	135,425,433	139,488,196	143,672,842	147,983,027	152,422,518	
1.4 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่ภายนอกอาคาร															
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 456.00 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	
ประมาณการอัตราค่าเช่าประจำปี			(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			(ตร.ม./ปี)	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตร.ม./ปี)	3,321.60	96.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(ตร.ม./ปี)	2,150.40	5,376.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	5,472.00	
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			(บาท/ตร.ม./เดือน)	400.00	412.00	424.36	437.09	450.20	463.71	477.62	491.95	506.71	521.91	537.57	
อัตราค่าบริการค่าเช่า และค่าบริการ			(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
รายได้จากพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร			(บาท/ปี)	1,195,872	32,058	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			(บาท/ปี)	860,160	2,214,912	2,322,098	2,391,761	2,463,514	2,537,419	2,613,542	2,691,948	2,772,706	2,855,888	2,941,564	
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี)	335,712	991,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	
รวมรายได้จากพื้นที่เช่า ภายนอกอาคาร			(บาท/ปี)	2,056,032	2,246,970	2,322,098	2,391,761	2,463,514	2,537,419	2,613,542	2,691,948	2,772,706	2,855,888	2,941,564	
1.5 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)															
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	20.00%	ของรายรับค่าเช่ารวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๓	(บาท/ปี)	27,305,369	28,124,530	28,968,266	29,837,314	30,732,433	31,654,406	32,604,038	33,582,160	34,589,624	35,627,313	36,696,133	
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)			(บาท/ปี)	27,305,369	28,124,530	28,968,266	29,837,314	30,732,433	31,654,406	32,604,038	33,582,160	34,589,624	35,627,313	36,696,133	
รวมรายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ทั้งหมด			(บาท/ปี)	216,552,029	215,149,092	233,543,540	242,892,660	253,578,795	260,168,405	266,059,728	277,550,019	284,756,987	291,194,595	303,789,781	
บวก รายรับอื่น ๆ															
- รายได้จากพื้นที่เช่าอื่น ๆ (Pylon Sign / Building Sign)	0.40%	ของรายรับค่าเช่า (ไม่รวมรายรับค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	638,049	613,994	683,875	720,721	743,182	765,477	788,442	812,095	836,458	861,552	887,398	
รายรับรวม			(บาท/ปี)	217,190,078	215,763,086	234,227,414	243,613,381	254,321,977	260,933,882	266,848,170	278,362,114	285,593,445	292,056,147	304,677,179	
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย															
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)															
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	4,151,400.00	บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๓	(บาท/ปี)	4,151,400	4,234,428	4,319,117	4,405,499	4,493,609	4,583,481	4,675,151	4,768,654	4,864,027	4,961,307	5,060,533	
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)		4.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	7,527,062	7,243,288	8,067,670	8,502,348	8,767,318	9,030,338	9,301,248	9,580,286	9,867,694	10,163,725	10,468,637	
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee)		2.40% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)	(บาท/ปี)	5,197,249	5,163,578	5,605,045	5,829,424	6,085,891	6,244,042	6,385,433	6,661,200	6,834,168	6,988,670	7,290,955	
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)		1.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	2,722,554	2,619,913	2,918,093	3,075,317	3,171,158	3,266,292	3,364,281	3,465,210	3,569,166	3,676,241	3,786,528	
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)		2.00% ของรายรับรวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court และรายได้อื่น ๆ)	(บาท/ปี)	3,190,244	3,069,970	3,419,374	3,603,606	3,715,910	3,827,387	3,942,209	4,060,475	4,182,290	4,307,758	4,436,991	
- ค่าใช้จ่ายในด้านคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court)		2.00% ของรายรับ Hypermarket & Food Court ณ วันต่อสัญญา	(บาท/ปี)								1,490,525				
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย/ด้านการตลาด		0.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court และโรงภาพยนตร์)	(บาท/ปี)	1,121,052	1,078,788	1,201,568	1,266,307	1,305,771	1,344,944	1,385,292	1,426,851	1,469,657	1,513,746	1,559,159	
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)		1.00% ของรายรับรวม	(บาท/ปี)	2,171,901	2,157,631	2,342,274	2,436,134	2,543,220	2,609,339	2,668,482	2,783,621	2,855,934	2,920,561	3,046,772	
กำไรขั้นต้น			(บาท/ปี)	191,108,616	190,195,491	206,354,274	214,494,746	224,239,100	230,028,059	235,126,073	244,125,292	251,950,510	257,524,137	269,027,605	
2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ															
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	1,063,400.00	บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ	(บาท/ปี)	1,063,400	1,095,302	1,128,161	1,162,006	1,196,866	1,232,772	1,269,755	1,307,848	1,347,083	1,387,496	1,429,121	
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)		3.0% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	4,804,508	4,623,375	5,149,577	5,427,031	5,596,161	5,764,046	5,936,967	6,115,076	6,298,528	6,487,484	6,682,109	
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)		1.8% ของกำไรขั้นต้น	(บาท/ปี)	3,439,955	3,423,519	3,714,377	3,860,905	4,036,304	4,140,505	4,232,269	4,394,255	4,535,109	4,635,434	4,842,497	
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			(บาท/ปี)	9,307,863	9,142,196	9,992,115	10,449,942	10,829,331	11,137,323	11,438,991	11,817,179	12,180,721	12,510,414	12,953,726	
รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	83.84%		(บาท/ปี)	181,800,753	181,053,295	196,362,160	204,044,804	213,409,769	218,890,736	223,687,082	232,308,113	239,769,790	245,013,723	256,073,879	
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (n)				1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00		
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	10.00%			0.9091	0.8264	0.7513									