

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก"
ตั้งอยู่เลขที่ 909 หมู่ที่ 10 ถนนมิตรภาพ (ทล.12)
ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

เสนอ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2076-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-2076-GL-1

วันที่ 31 มกราคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 31-2-71.4 ไร่ หรือเท่ากับ 12,671.4 ตารางวา และที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 0-2-59.5 ไร่ หรือเท่ากับ 259.5 ตารางวา รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด 32-1-30.9 ไร่ หรือเท่ากับ 12,930.9 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก" ตั้งอยู่เลขที่ 909 หมู่ที่ 10 ถนนมิตรภาพ (ทล.12) ตำบลรัษฎา อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,147,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า 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	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	3
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย	4
2.6 แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรม และธุรกิจร้านค้าปลีก	8
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567.....	15
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน	19
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	19
3.2 รายละเอียดที่ดิน	20
3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	21
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.....	26
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	26
4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 140047)	27
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน).....	28
4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน.....	33
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ	33
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	34
5.1 ผังเมือง	34
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน	35
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	36
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	36
8.0 การประเมินมูลค่า	37
8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	37
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน	50
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี	58
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	59
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	59
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	59
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	59
ภาคผนวก	
• รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ	
• แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร	
• สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน / ระวังที่ดิน / ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / หนังสือสัญญาเช่า	
• ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก" เลขที่ 909 หมู่ที่ 10 ถนนมิตรภาพ (ทล.12) ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
- พิกัด GPS : LAT 16.818509 LON 100.300503
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 5 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 36695 และ 36699 - 36701 เนื้อที่รวม 31-2-71.4 ไร่ หรือเท่ากับ 12,671.4 ตารางวา และที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เนื้อที่ 0-2-59.5 ไร่ หรือเท่ากับ 259.5 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 ถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.08 ปี) รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด 32-1-30.9 ไร่ หรือเท่ากับ 12,930.9 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ
- สาธารณูปโภค : ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 98% และสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ประมาณ 2%
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 36695 และ 36699 - 36701 คือ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี (อ้างอิงตามหนังสือสัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) รวมห้าโฉนด ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 ที่ได้รับจากทางกองฯ) โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 คือ นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : - โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ติดสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนด 30 ปี กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ปัจจุบันโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครึ่งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 14 ปี (อ้างอิงตาม Rent Roll) ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)
- (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

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

- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ.2553 ในที่ดินและอาคาร เขตพื้นที่สีม่วงอ่อน ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ
- ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข : ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่าและสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,147,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซีเอ็มเอส พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่รวม 31-2-71.4 ไร่ หรือเท่ากับ 12,671.4 ตารางวา และที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ 0-2-59.5 ไร่ หรือเท่ากับ 259.5 ตารางวา รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด 32-1-30.9 ไร่ หรือเท่ากับ 12,930.9 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก" ตั้งอยู่เลขที่ 909 หมู่ที่ 10 ถนนมิตรภาพ (ทล.12) ตำบลรัฐภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ และสิทธิการเช่าตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567

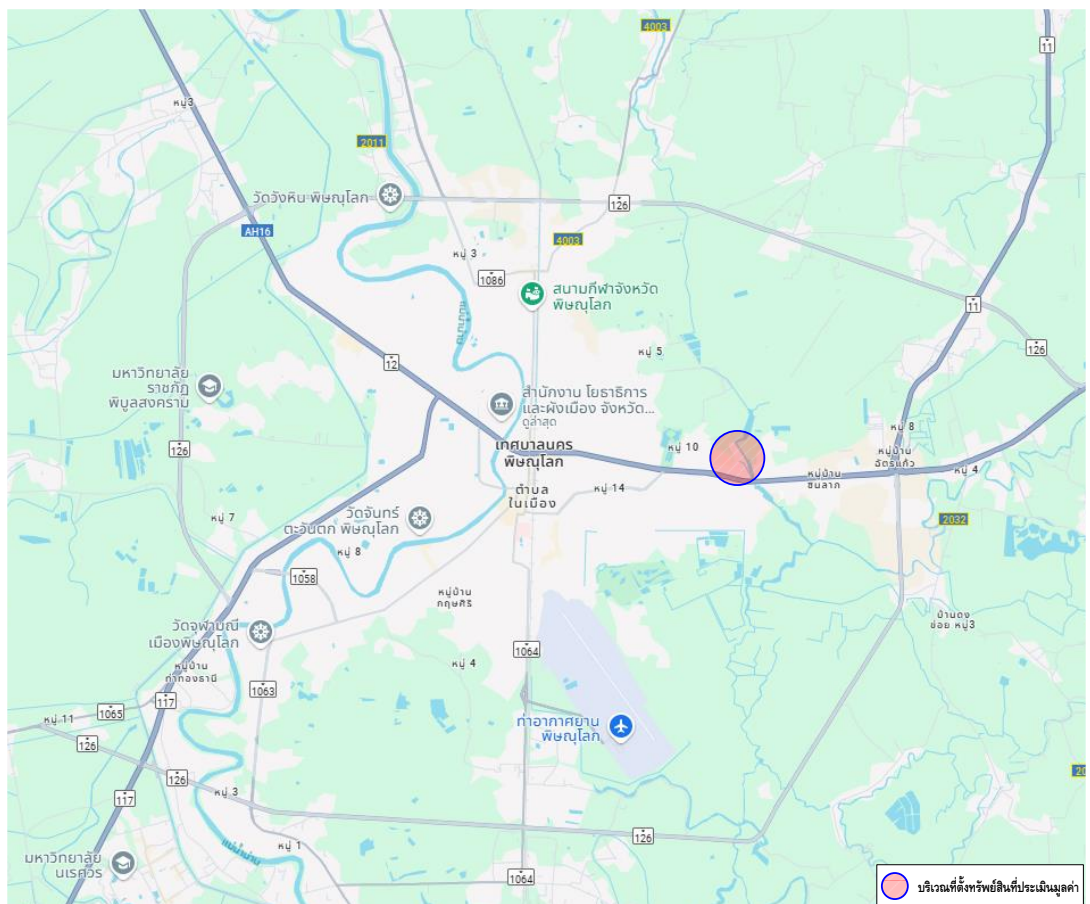
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก" ตั้งอยู่เลขที่ 909 หมู่ที่ 10 ถนนมิตรภาพ (ทล.12) ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก โดยมีระยะห่างจากบริเวณแยกอินโดจีน ไปทางด้านทิศตะวันตก ระยะประมาณ 3.20 กิโลเมตร และมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	โฮมโปร พิษณุโลก	ระยะประมาณ	260	เมตร
- ห่างจาก	สำนักงานเทศบาลเมืองอรัญญิก	ระยะประมาณ	550	เมตร
- ห่างจาก	สวนเฉลิมพระเกียรติ/พุทธมณฑลพิษณุโลก	ระยะประมาณ	1.20	กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยพิษณุโลก	ระยะประมาณ	4.70	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานพิษณุโลก	ระยะประมาณ	5.30	กิโลเมตร

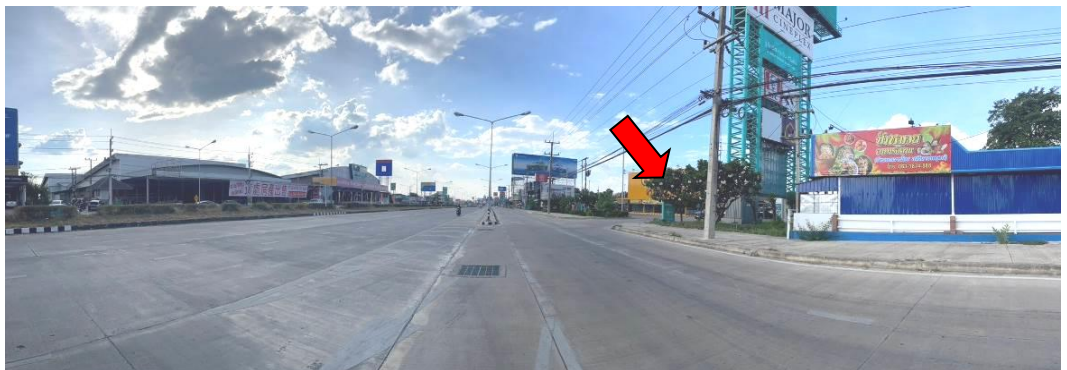
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากแหล่งธุรกิจของบริเวณตัวเมืองจังหวัดพิษณุโลก เป็นระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตร



(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ◆ ถนนสายหลัก และผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนมิตรภาพ (ทล.12) ผิวจราจรจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 10 ช่องจราจรไป-กลับ มีเกาะกลางถนน เขตทางประมาณ 40 เมตร สิทธิการใช้งานเป็นสาธารณประโยชน์



2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า สถานบริการ น้ำมัน ซูเปอร์มาร์เกต ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ สำหรับการใช้นิคมที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการใช้นิคมที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ โฮมโปรพิษณุโลก บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์พิษณุโลก แม็คโคร ฟู้ดเซอร์วิส พิษณุโลก มหาวิทยาลัยพิษณุโลก สำนักงานเทศบาลเมืองอรัญญิก สวนเฉลิมพระเกียรติ/พุทธมณฑล พิษณุโลก กองทัพที่ ๓ และท่าอากาศยานพิษณุโลก เป็นต้น

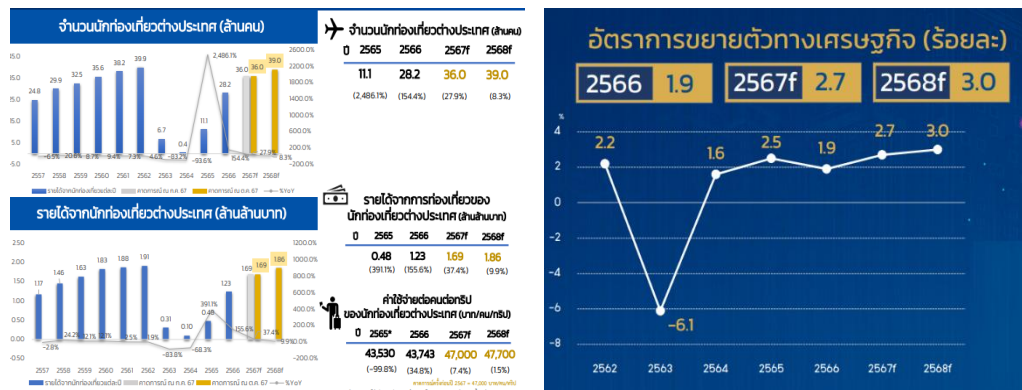
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้

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 ของรัฐได้ช่วยและสร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนมากขึ้น สำหรับมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐคาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 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) อย่างไรก็ดี การลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะหดตัวที่ร้อยละ -1.9 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -2.4 ถึง -1.4) เนื่องจากการหดตัวของการลงทุนด้านเครื่องจักรเครื่องมือโดยเป็นผลมาจากยอดขายรถยนต์สันดาปที่ลดลง ซึ่งต้องจับตาการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรมยานยนต์ไทยอย่างใกล้ชิด ในด้านเสถียรภาพภายในประเทศ คาดว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.4 (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ -0.1 ถึง 0.9) ลดลงจากประมาณการครั้งก่อน เนื่องจากราคาลงในในตลาดโลกปรับตัวลดลง 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 โดยคาดว่าจะการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 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

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

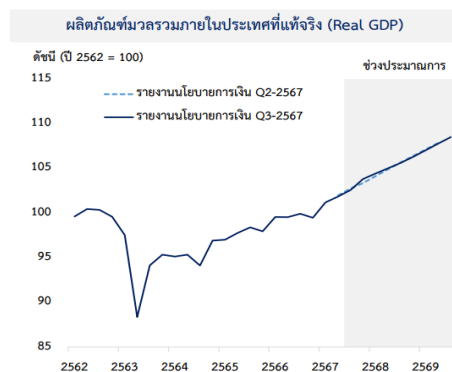
- 1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) ขยายตัวเร่งตัวขึ้นจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของบีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 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	
			ณ ก.ค. 67	ณ ต.ค. 67	เทียบค่า ครั้งก่อน	ช่วงคาดการณ์	ณ ต.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

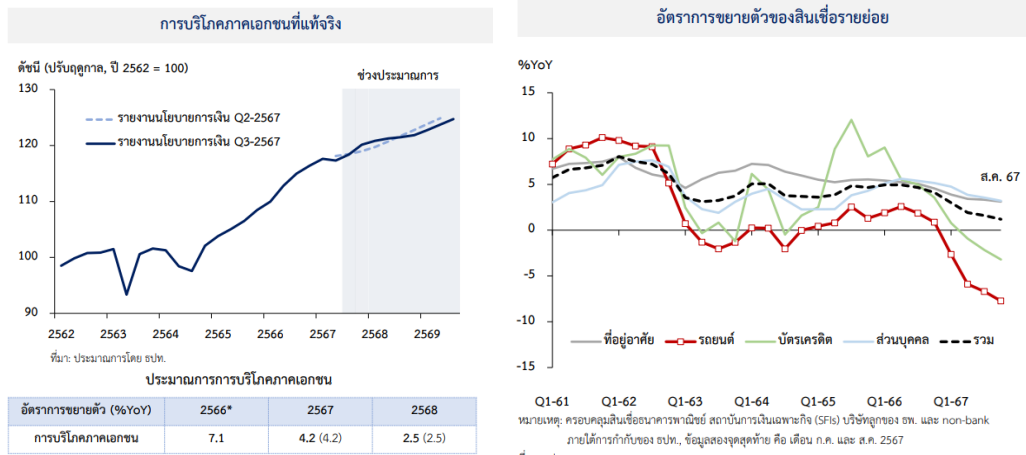
เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อุปสงค์ในประเทศได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจปี 2567 ที่เริ่มโอนเงินในช่วงปลาย ไตรมาสที่ 3 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนหดตัวตามการลงทุนหมวดยานพาหนะเป็นสำคัญ สำหรับในปี 2568 แรงส่งจากภาคต่างประเทศ และอุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มสมดุลมากขึ้น



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 แต่อัตราการขยายตัวของภาคการผลิตเทียบกับปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งจากสินค้าที่ขยายตัวในระดับต่ำ



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

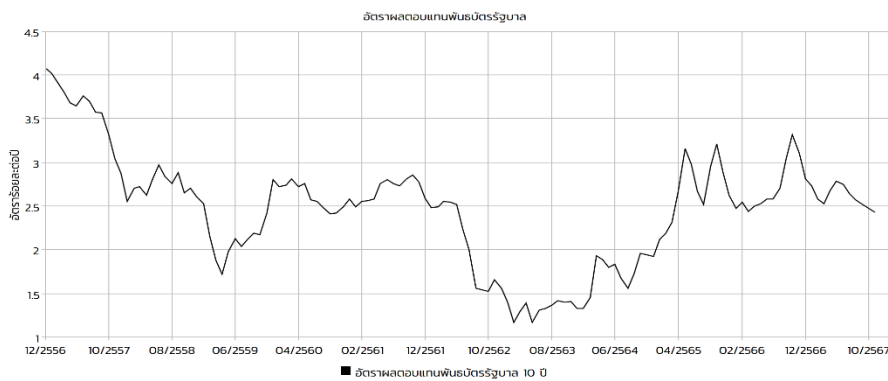
อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากสภาพอากาศที่ผันผวน และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นจากผลของฐาน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ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

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

สรุปผลอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย 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) ของนักลงทุนต่างชาติในครึ่งแรก ปี 2567 เป็นการขายสุทธิตราสารหนี้ไทยทั้งในไตรมาส 1 และ 2 รวมเป็นมูลค่าการขายสะสมสุทธิตราสารหนี้ไทยจำนวน 66,514 ล้านบาท ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่เฟดคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายในระดับสูงยาวนานกว่าที่คาด และการที่พันธบัตรรัฐบาลของอินเดียได้ถูกรวมในการคำนวณดัชนีตราสารหนี้ตลาดเกิดใหม่ของ J.P. Morgan (GBI-EM) ที่จะส่งผลให้ตราสารหนี้ไทยมีส่วนในดัชนีลดลง 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 แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรม และธุรกิจร้านค้าปลีก

วงการธุรกิจค้าปลีกในไทย แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบหลัก ทุกกลุ่มจะประสบปัญหา คือ กำลังซื้ออ่อนแอของคนไทย ห้างที่ยังขายได้คือ กลุ่มห้างที่มีนักท่องเที่ยวจำนวนมาก, การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซ ตลอดอีคอมเมิร์ซ 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, ผักผลไม้สดและปรุงแต่ง, เสื้อผ้าและรองเท้า, เครื่องใช้ในบ้านและของตกแต่ง และของใช้ในชีวิตประจำวัน

กลุ่มที่ 1: ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เดอะมอลล์ เมกะบางนา ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มทุนใหญ่ เจ้าสัวตระกูลดังเป็นเจ้าของ 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 ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกเกินกว่าร้อยละ 37 ผลิตหรือสต็อกสินค้าเกินความเหมาะสมไว้ก่อนแล้ว, การหดตัวด้านการลงทุนที่ส่งผลต่ออัตราการจ้างงานและการบริโภค, หนี้ครัวเรือนสูง และภาวะหนี้สินของเอสเอ็มอี รวมทั้งมาตรการแจกเงิน 1 หมื่นบาทให้กลุ่มเปราะบาง 14.5 ล้านคน ยังไม่สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้ชัดเจน และยังคงรอความชัดเจนในเฟสต่อไปที่จะแจกให้กับกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มอื่นๆ ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่สร้างความเสียหายต่อเศรษฐกิจกว่า 5-6 หมื่นล้านบาท รวมทั้งขนาดของเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ไม่แน่นอนจากนโยบายภายใต้ประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ล้วนส่งผลต่อความเชื่อมั่นด้านการใช้จ่ายของประชาชน โดยร้านค้าปลีกประเภทแฟชั่น-ไลฟ์สไตล์, สเปเชียลตี้สโตร์, และเซกซ์ตาดาคาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เติบโตร้อยละ 3-7, ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมบำรุง เติบโตร้อยละ 2-5 ส่วนร้านค้าสะดวกซื้อ, ซูเปอร์มาร์เก็ต, ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค โตน้อยสุดร้อยละ 1-3 โดยเป็นการเติบโตแบบกระจุกตัวในกรุงเทพฯ ปริมณฑล ภาคตะวันออก และในเมืองตามจังหวัดท่องเที่ยวเท่านั้น

ทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 อย่างไรก็ตาม สมาคมผู้ค้าปลีกไทย มองว่า ทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 เมื่อเทียบกับจีดีพีของปี 2568 ที่คาดว่าจะเติบโต ร้อยละ 2.3-3.3 ด้วยแรงหนุนจากภาคท่องเที่ยวและส่งออก รวมถึงการลงทุนของภาครัฐและเอกชนทั้งไทยและต่างประเทศ ท่ามกลางความท้าทายจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้น และปัญหาหนี้ครัวเรือน ดยสมาคมฯ 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) ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่จะหนุนให้ร้านค้าปลีกเร่งขยายสาขาเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชนเมือง, การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ ช่วยกระตุ้นยอดขาย และ (5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน เพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค ประเด็นท้าทายของธุรกิจในระยะต่อไป ได้แก่ การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากผู้ประกอบการเดิมและรายใหม่ รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ทั้งในประเทศและต่างชาติที่ทำการตลาดบน E-marketplace ส่งผลให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกจะมีภาระต้นทุนเพิ่มขึ้นจากการเร่งผสมผสานเทคโนโลยีเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และการปรับภูมิทัศน์ของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่สู่การเติบโตแบบยั่งยืนและคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม ซึ่งเป็นหนึ่งในเมกะเทรนด์ที่สำคัญของโลก

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทในปี 2567-2569 มีดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า:** คาดรายได้ขยายตัวเฉลี่ย ร้อยละ 4.0-5.0 ต่อปี จากร้อยละ 3.6 ในปี 2566 เนื่องจากลูกค้าเป็นกลุ่มรายได้กลาง-บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์การตลาดโดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omni-channel และการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่ออำนวยความสะดวกและดึงดูดใจลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- **ดีสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 2.0-3.0 ต่อปี จากร้อยละ 2.0 ในปี 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) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่ และจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง 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 ต่อปีจากปัจจัยหนุน ได้แก่

- กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ระดับร้อยละ 2.7-3.4 ต่อปี โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตดีต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม-15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติจะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับตัวดีขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นจะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้องเนื่อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สด และกลุ่มสินค้ากีฬา

- กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ (อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน คาชัดสถาน ไต้หวันและอินเดีย และการขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวรัสเซีย) โดยเฉพาะการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน (2 เดือนแรกของปี 2567 เข้ามาไทยแล้ว 1.2 ล้านคน จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด 6.4 ล้านคน) จะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีก เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งสูงมากกว่า 1 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งทั้งหมดของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ข้อมูลปี 2562)

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

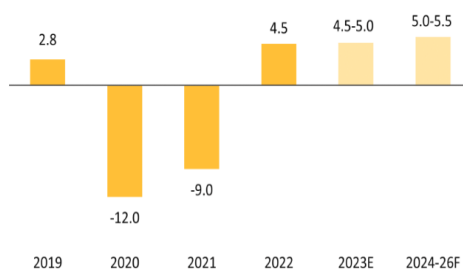


Figure 12: Thailand's GDP Growth (% YoY)

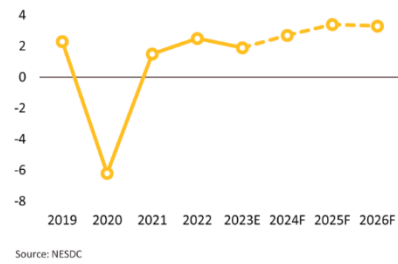
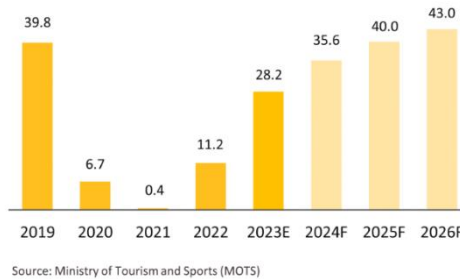


Figure 13: International Tourist Arrivals (Persons, m)



ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

- การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ โดย Euromonitor คาดว่ามูลค่าค้าปลีก E-commerce ของไทยจะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 แสนล้านบาทในปี 2569 จาก 4.2 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 รถไฟฟ้าสายสีชมพูท่าเลสถานีคูบอน มีโครงการพัฒนาศูนย์การค้า “อีออนมอลล์” (คาดเริ่มก่อสร้างปี 2567) ผลจากบริเวณโดยรอบมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นจำนวนมาก ขณะที่รถไฟความเร็วสูงและรถไฟทางคู่สายต่างๆ รวมถึงเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะดึงดูดให้ร้านค้าปลีกขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชน

- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4 คาดว่าจะประกาศใช้ปี 2568) จะปรับการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยเฉพาะในเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น อาทิ บริเวณสถานีปลายทาง (มีนบุรี) ของรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก) ถูกกำหนดให้เป็นเมืองใหม่ เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านพาณิชย์ยกรรมรองรับชุมชนชานเมือง ทำให้ในอนาคตย่านดังกล่าวจะมีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ช่วยเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากฐานลูกค้าที่จะมีจำนวนมากขึ้น
- การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วงร้อยละ 2.6-6.5 ต่อปี) จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค
- ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงเมืองรองเพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวและสร้างรายได้เปรียบเทียบในการแข่งขัน 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/ชุมชนแห่งใหม่ซึ่งเอื้อต่อการขยายตัวของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว 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) มีสัดส่วนยอดขายจากต่างประเทศ ร้อยละ 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 สีสลมในปี 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 เซ็นทรัลนครปฐม และเซ็นทรัลนครสวรรค์ กำหนดเปิดปี 2567)

แนวโน้มธุรกิจ	ปัจจัยหลักที่ส่งผลต่อแนวโน้มธุรกิจ		
	ปัจจัยสนับสนุน	ปัจจัยท้าทาย	
ห้างสรรพสินค้า	<ul style="list-style-type: none"> รายได้จะเติบโตเฉลี่ย 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
ดีสเคอร์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต	<ul style="list-style-type: none"> รายได้เติบโตเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี ผู้ประกอบการปรับรูปแบบสาขาสู่ระดับพรีเมียมมากขึ้น เพื่อขยายฐานลูกค้าระดับบน มีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านเพื่อสร้างฐานรายได้ในระยะยาว 	<ul style="list-style-type: none"> การทยอยฟื้นตัวของกำลังซื้อกลุ่มกลาง-ฐานรากตามทิศทางการเศรษฐกิจไทย ความคืบหน้าโครงการลงทุนเมกะโปรเจกต์ ดึงดูดให้มีการเปิดสาขาใหม่รองรับการขยายตัวของชุมชน ขยายโครงข่ายสาขาผ่านพันธมิตรร้านโชห่วย การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน CLMV เพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค พัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น 	<ul style="list-style-type: none"> การแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในบ้านค้าปลีก 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 (วิจัยกรุงศรี คาดปี 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 รีแบรนด์เป็น 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 โรบินสันไลฟ์สไตล์สหคายและนครพนม ปี 2567 มีแผนขยายสาขาต่อเนื่องในเวียดนาม อาทิ GO! Mall 4-5 สาขา GO! Hyper Market 3 สาขา, Mini go! 9 สาขา และห้าง Nguyenkim 5 สาขา รวมไปถึงปรับปรุงสาขาคิมฮัก 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 ให้ด้วยกัน 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 EMSPIHERE (เปิด 1 ธันวาคม 2566) Gourmet Market Home Fresh Mart 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนาศูนย์การค้า Bangkok Mall (Mixed-use) ใหญ่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ วงเงินมากกว่า 5 หมื่นล้านบาท คาดจะแล้วเสร็จปี 2567 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนา Omnichannel Retail เพิ่มรูปแบบเพื่อเชื่อมการซื้อปิ้งทั้ง Offline และ Online แบบไร้รอยต่อ ตั้งเป้าหมายยอดขายผ่านช่องทางออนไลน์ที่ 15% ของยอดขายรวมภายในปี 2568 จาก 5% ปี 2566
CP Group	<ul style="list-style-type: none"> 7-Eleven Lotus's / Lotus's go fresh CP Fresh Mart (รวมกับ Lotus's go fresh) 	<ul style="list-style-type: none"> ตั้งเป้าขยายสาขา 7-Eleven ในประเทศปีละ 700 สาขา ปี 2567 ตั้งเป้าขยายสาขา Lotus's ในไทยและมาเลเซีย ได้แก่ Lotus's ขนาดใหญ่ (H-store) 2 สาขา Supermarket 8-10 สาขา และ Mini Lotus's 100+ สาขา 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนาช่องทางจำหน่ายสินค้าทั้ง Offline และ Online โดยตั้งเป้าหมายยอดขาย Omnichannel ที่ 15% ของยอดขายรวมในปี 2567 และ 25% ปี 2571 จาก 13% ปี 2566 ตั้งเป้าเป็นผู้นำ New SMART Retail โดยใช้เทคโนโลยีเชื่อมต่อเครือข่ายสาขาทั่วประเทศกับ Platform online ใช้ AI ประมวลผล Big data ช่วยออกแบบส่วนลดและสิทธิพิเศษที่เหมาะสมกับความต้องการและพฤติกรรมการใช้จ่ายของลูกค้าแต่ละราย (Personalization)
TCC Group	<ul style="list-style-type: none"> Big C Big C Market Big C Mini 	<ul style="list-style-type: none"> ภายในปี 2569 มีแผนขยายสาขาในประเทศ ได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต 7 สาขา ร้านสะดวกซื้อ 1,500 สาขา และซูเปอร์มาร์เก็ต-ค้าส่ง 25 สาขา ส่วนสาขาต่างประเทศ ได้แก่ กัมพูชา มีแผนเปิดไฮเปอร์มาร์เก็ต 5 สาขา และร้านสะดวกซื้อ 275 สาขา สเปน.ลาว เปิดไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 สาขา และร้านสะดวกซื้อ 188 สาขา เวียดนาม เปิดศูนย์ค้าส่งและกระจายอาหาร (MM Mega Market) 88 สาขา (จาก 25 สาขาในปัจจุบัน) รีโนเวทบิ๊กซีในไทยจำนวน 90 สาขาทั่วประเทศภายในปี 2569 โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาใช้บริการ 	<ul style="list-style-type: none"> ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายผ่าน Online ที่ 15% ของยอดขายรวมภายใน 5 ปี จาก 5.2% ปี 2566 พัฒนาแพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซแบบ B2B เพื่อรองรับร้าน MM Food Service มุ่งอำนวยความสะดวกให้ลูกค้ากลุ่มผู้ประกอบการโรงแรม (กลุ่มธุรกิจ Horeca)

สรุปการลงทุนและการตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ในระยะ 1-3ปี ข้างหน้า

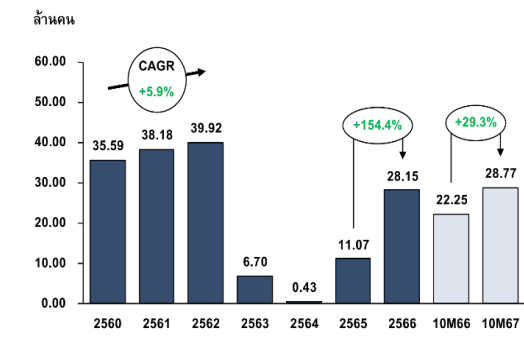
ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม “Positive” โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วย เพิ่มสภาพคล่องให้กับภาคครัวเรือน อีกทั้งนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตของธุรกิจ ในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการ เช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง อีกทั้งยังเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์นอกจากนี้ มาตรการกีดกันทางการค้า ของสหรัฐฯ ที่อาจรุนแรงขึ้น นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันการฟื้นตัวของ เศรษฐกิจในระยะข้างหน้า ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดัน จากปัญหาหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมี ความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็ปัจจัยกดดันให้การเติบโต ของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

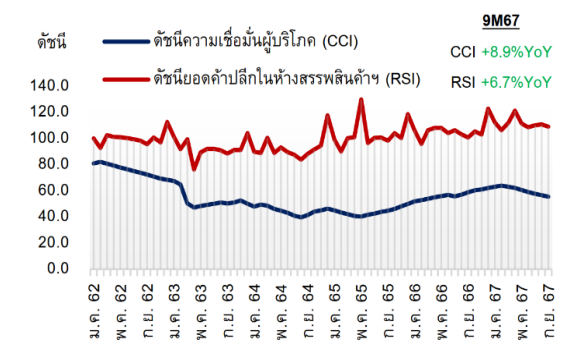
ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงฟื้นตัวต่อเนื่อง แต่การเติบโตทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน ซึ่งเป็นสถานการณ์เดียวกับธุรกิจอื่นๆ โดยเฉพาะในภาคการค้าและบริการที่กลับมาเติบโตดีขึ้น ภายหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลงประกอบกับสถานการณ์ทางการเมืองที่ชัดเจนขึ้นภายหลังการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ในช่วง เดือนสิงหาคม สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ในช่วง 9 เดือนแรกที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.9 YoY ขณะเดียวกันยังได้แรงหนุนจากกำลังซื้อ ของต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เติบโตดี ต่อเนื่อง รวมถึงอานิสงส์จากมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับการซื้อ สินค้าเพื่อลดหย่อนภาษีที่ช่วยเร่งการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนในช่วงต้นปี นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนเติบโตดี โดยเฉพาะใน กลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงบนที่ยังพอมีกำลังซื้อ ทำให้ดัชนียอดค้าปลีกในห้างสรรพสินค้า (RSI) ในช่วง 9 เดือนแรกยังเติบโตได้ที่ร้อยละ 6.7 YoY อย่างไรก็ตามการเติบโตของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงเผชิญกับความท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ที่เริ่มเห็นสัญญาณการชะลอตัวของภาคการบริโภคภาคเอกชน อันเนื่องมาจากปัจจัยลบทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง นอกจากนี้รายได้ของครัวเรือนบางกลุ่มเติบโต ไม่ทันกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการใช้จ่ายมากขึ้น

รูปแสดง : จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปแสดง : ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) และดัชนียอดค้าปลีก (RSI)



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ด้านอุปทาน (Supply)

สถานการณ์ด้านอุปทาน จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกใน กรุงเทพฯ และปริมณฑล แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่สำคัญ โดยมี อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมอยู่ที่ 8.2 ล้านตารางเมตร ลดลงร้อยละ 1.2 YTD สาเหตุ จากการปิดปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ซึ่งสะท้อนถึง ความพยายามของผู้ประกอบการในการยกระดับคุณภาพพื้นที่ค้าปลีก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 105,000 ตารางเมตร ได้เริ่มปิดพื้นที่เพื่อปรับปรุงตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม และโรบินสัน ศรีนครินทร์ ที่มีพื้นที่รวมกว่า 40,000 ตารางเมตร ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่ากับ ศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ได้ดำเนินการคืนพื้นที่และปิดปรับปรุงในช่วงเดือนกันยายน นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการ ปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกันตลาดยังได้รับอุปทานใหม่ที่สำคัญเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยเฉพาะจากโครงการ One Bangkok ซึ่งเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วงเดือนตุลาคม ด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 120,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป ได้แก่ Post 1928 เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการ One Bangkok ซึ่งมีพื้นที่ 40,000 ตารางเมตร และโครงการ Dusit Central Retail ใน โครงการ Dusit Central Park ซึ่งมีพื้นที่ 130,000 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีก ส่วนใหญ่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนน พระราม 4 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อ ศักยภาพของพื้นที่นี้ในการดึงดูดลูกค้าและสร้างมูลค่าทางธุรกิจ นอกจากนี้ ใน ย่านพื้นที่รอบนอกยังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ ค้าปลีกในรูปแบบใหม่ๆ ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น เช่น โครงการ The Forestias ของกลุ่มแมกโนเลียที่พัฒนาพื้นที่ในรูปแบบ Mixed-use Development ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นการผสมผสาน ระหว่างพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และพื้นที่ค้าปลีกเข้าด้วยกัน โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2569 รวมถึงโครงการ Bangkok Mall เมกะโปรเจกต์ของกลุ่มเดอะมอลล์ที่ปักหมุดไว้ให้เป็นศูนย์การค้าครบวงจร ขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียนด้วยพื้นที่รวมกว่า 1 ล้านตารางเมตร คาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2569 - 2570 เช่นเดียวกัน



นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ส่วนกลางเมือง ยังมี "เซ็นทรัล เอ็มบาสซี (Central Embassy) เฟส 2" บนพื้นที่ 23 ไร่ ที่ตั้งเดิมของสถานทูตอังกฤษ ย่านชิดลม อยู่ระหว่างทำแผนพัฒนา แต่ปรากฏโฉมงานโครงการออกมาให้เห็นบ้างแล้ว นอกจากนี้ ยังมี เซ็นทรัล พหลโยธิน (ชื่อไม่เป็นทางการ) ซึ่ง ห่างจากเซ็นทรัลลาดพร้าว ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รวมไปถึง เซ็นทรัล สยามสแควร์ แลนด์มาร์กใหม่ สูง 42 ชั้น ใจกลางสยาม แยกปทุมวัน ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างเช่นกัน ทั้งหมด แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

รูปแสดง : อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2014-2027



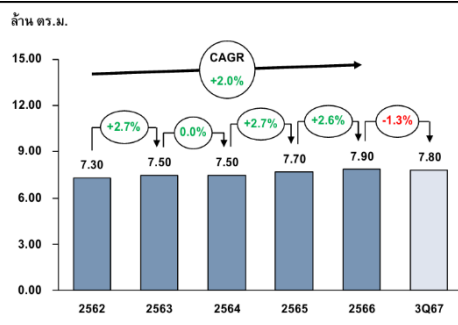
ที่มา : CBRE (Thailand)

ด้านอุปสงค์ (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับสถานการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสะสมในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2567 อยู่ที่ 7.8 ล้านตารางเมตร ลดลงร้อยละ 1.3 YTD สอดคล้องกับ พื้นที่ให้เช่าที่ปิดปรับปรุงส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่ปรับลดลงเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 95.1 โดยปัจจัยหนุนที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ที่ยังทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ เนื่องจากอานิสงส์ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งช่วยชดเชยกำลังซื้อภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด นับเป็นปัจจัยที่หนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะในย่านใจกลางเมือง (Downtown) ยังคงเติบโตได้เนื่องจากเป็นย่านของศูนย์การค้าชั้นนำที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

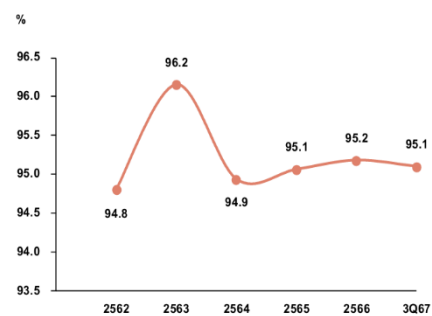
และชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของความต้องการเช่า พื้นที่ค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลชานเมืองและปริมณฑล ยังคงได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของชุมชนเมืองและโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นสำคัญ สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-สูงสุด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

รูปแสดง: อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกสะสมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



ที่มา : CBRE (Thailand)

รูปแสดง: อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate)



ที่มา : CBRE (Thailand)

ตารางแสดง : อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

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

ที่มา : CBRE (Thailand)

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มเติบโตดี โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยหนุนให้ภาคครัวเรือนมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น รวมถึงนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจ อีกทั้งการทยอยเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติให้มาใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงปรับตัวเพื่อรักษาการเติบโตของธุรกิจ โดยการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ ค้าปลีกให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่มากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่แตกต่างและ น่าสนใจ รวมถึงการเร่งพัฒนาช่องทางขายแบบ Omni-channel เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์การช้อปปิ้งออนไลน์และออฟไลน์ให้ไร้รอยต่อตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปหลังยุคโควิด-19 โดยหลายแบรนด์ได้พัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ของตนเองควบคู่ไปกับการขยายสาขาทางกายภาพ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่องโดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ขณะเดียวกันการเติบโตของธุรกิจยังคงเผชิญกับ แรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์ ตามการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม ดิจิทัลมากขึ้น นอกจากนี้ ปัญหากำลังซื้อ ของผู้บริโภคยังถูกกดดันจากปัญหานี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและ ค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึงปานกลาง ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย ที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 5 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 36695 และ 36701 เนื้อที่รวม 31-2-71.4 ไร่ หรือเท่ากับ 12,671.4 ตารางวา และที่ดินภายใต้สิทธิการเช่า จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เนื้อที่ 0-2-59.5 ไร่ หรือเท่ากับ 259.5 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 ถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.08 ปี) รวมเนื้อที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด 32-1-30.9 ไร่ หรือเท่ากับ 12,930.9 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ได้แก่

- อาคารพลาซ่าชั้นเดียว (Outdoor Plaza)
- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- ถังเก็บน้ำทรงแชมเปญ
- ป้ายโครงการ

หมายเหตุ : ทางบริษัทฯ พิจารณาไม่ประเมินมูลค่าอาคารศูนย์บริการรถยนต์ (B- Quik) เนื่องจากกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่า (ดูผังบริเวณประกอบ)

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)	
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,085.00
- พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	341.00
- พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	871.00
- พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	2,172.00
- พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	789.00
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	2,950.00
ข) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	1,974.61
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	2,586.89
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	481.00
รวม	19,250.50

หมายเหตุ : พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารพลาซ่าชั้นเดียว (Outdoor Plaza) ประมาณ 1,245.00 ตารางเมตร เนื่องจาก ณ วันสำรวจ ยังไม่มีการทำสัญญาเช่า

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศใต้ติดถนนมิตรภาพ (ทล.12) ระยะประมาณ 120.00 เมตร และมีความลึกเฉลี่ยของที่ดินจากทางด้านทิศใต้จรดด้านทิศเหนือ ระยะประมาณ 280.00 เมตร

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	240.00	เมตร
		และทางสาธารณประโยชน์			
ทิศใต้	: ติดต่อกับ	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	ประมาณ	120.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ	421.00	เมตร
		และทางสาธารณประโยชน์			
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ	ที่ดินว่างเปล่า	ประมาณ	280.00	เมตร
		และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง			

(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่สำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 4489

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น
 ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 102.35 x 110.69 เมตร
 พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 22,100.00 ตารางเมตร
 อายุอาคาร : ประมาณ 28 ปี
 สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
 มาตรฐานการก่อสร้าง : ปานกลาง
 สภาพอาคาร : ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

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

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นล่าง แบ่งเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส ร้านค้าให้เช่า โรงหนัง E.G.V พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง
 ชั้นสอง แบ่งเป็น : พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ศูนย์อาหาร ห้องอาหาร และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer)
- เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator)
- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
- ตู้ตัวเก็บประจุ (Capacitor Bank)
- ตู้ AMCC
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller)
- ปั๊มน้ำ Chiller
- Cooling Tower
- Condenser Pump
- ระบบทำความเย็น AHU (Air Handling Unit)
- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
- ระบบลิฟต์ และบันไดเลื่อน : - ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด
- บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
- บ่อบำบัดน้ำเสีย
- Booster Pump
- เครื่องเติมอากาศ (Air Blower)
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

- | | |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. อาคารพลาซ่าชั้นเดียว
(Outdoor Plaza) | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 36699-36701 |
| | : อายุอาคาร 10 ปี |
| | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 20.00 x 92.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,245.00 ตารางเมตร |
| | : ลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก มุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) บุด้วยฉนวนกันความร้อน ผังนํงก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และบานกระจกติดตาย พื้นปูกระเบื้องเคลือบ และคอนกรีตผิวขัดมัน |
| 3. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม) | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4489 |
| | : อายุอาคาร ประมาณ 28 ปี |
| 3.1 หลังที่ 1 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 12.00 x 104.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,332.00 ตารางเมตร |
| 3.2 หลังที่ 2-3 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 68.00 เมตร/หลัง |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 680.00 ตารางเมตร/หลัง |
| 3.3 หลังที่ 4 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 104.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 1,040.00 ตารางเมตร |
| 3.4 หลังที่ 5 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 90.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 900.00 ตารางเมตร |
| 3.5 หลังที่ 6 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 10.00 x 98.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 980.00 ตารางเมตร |
| 3.6 หลังที่ 7 | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 5.00 x 95.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 475.00 ตารางเมตร |
| | : ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ |
| 4. ที่จอดรถจักรยานยนต์
(หลังคาคลุม) | : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4489 |
| | : อายุอาคาร ประมาณ 28 ปี |
| | : ขนาด (กว้าง x ยาว) ประมาณ 14.00 x 36.00 เมตร |
| | : พื้นที่ก่อสร้างประมาณ 504.00 ตารางเมตร |
| | : ลักษณะเป็นโครงสร้างเหล็ก หลังคามุงด้วยแผ่นเมทัลชีท (โลหะรีดลอน) พื้นคอนกรีตผิวขัดหยาบ |

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย (ต่อ)

5. ถนนและลานคอนกรีต : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4489 และ 36695
 อายุอาคาร ประมาณ 28 ปี
 พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 20,300.00 ตารางเมตร
 โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ 0.15 เมตร
6. ถังเก็บน้ำทรงกลมแป้น : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4489
 อายุอาคาร ประมาณ 28 ปี
 จำนวน 1 ชุด
 โครงสร้างเสาเหล็ก สูงประมาณ 30.00 เมตร
 ความจุประมาณ 20 ลูกบาศก์เมตร
7. ป้ายโครงการ : ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่ 4489
 อายุอาคาร ประมาณ 28 ปี
 จำนวน 1 ชุด
 โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโครงการ สูงประมาณ 20.00 เมตร

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : พล 51003/1/2539
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 4828, 4829, 36696, 36697, 36698, 36691 และ 36689 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 เป็นอาคาร : 1. ชนิดตึก ค.ส.ล.-เหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสรรพสินค้า พื้นที่ 20,255 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กับริด และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 990 คัน พื้นที่ 30,141 ตารางเมตร
 2. ชนิด โครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้าย พื้นที่ 247 ตารางเมตร
 3. ชนิด ค.ส.ล. จำนวน 1 เพื่อใช้เป็น รั้ว พื้นที่ 991 เมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 28 มีนาคม 2539
- 2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : พล 77103/250
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ดัดแปลงอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 4828, 4842, 36697, 36698, 36691 และ 36689 เป็นที่ดินของ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 1 ชั้น (มีชั้นลอย) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชยกรรม ภัตตาคาร สำนักงาน ที่จอดรถ และโรงมหรสพ พื้นที่ 3,256 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 28 พฤศจิกายน 2548

- 3) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
เลขที่ : ร. 1/39
รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ทำการ : ปลูกสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาต เลขที่ พล 51003/1/2539 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2539
เป็นอาคาร : 1. ชนิด ตึก ค.ส.ล.-เหล็ก จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 990 คัน
2. ชนิด โครงเหล็ก จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้าย
3. ชนิด ค.ส.ล.จำนวน 1 เพื่อใช้เป็น รั้ว
ออกให้ ณ วันที่ : รายละเอียดในใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ปรากฏไม่ชัดเจน
หมายเหตุ : - จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ พบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 4828, 4829, 36691, 36696, 36697, 36698, 36689 และ 36690 ได้ทำการรวมโฉนดที่ดินเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 4489 เลขที่ดิน 219 หน้าสำรวจ 562 เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2539
- สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ.2555 และได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท มีผลเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แต่ปัจจุบันตามที่ได้รับเอกสารจากทางผู้ว่าจ้างได้มีโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ที่ดิน และขาย (กรณีแปลงสภาพ) สิ่งปลูกสร้าง ให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตริวา เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคารที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ที่ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระหว่าง 5042 I 3858-2, 3 ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	4489	219	562	29	3	53.4
2	36695	199	6593	0	1	07.0
3	36699	197	6597	0	2	13.0
4	36700	229	6598	0	2	00.0
5	36701	230	6599	0	1	98.0
*6	140047	223	16204	0	2	59.5
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ				32	1	30.9
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				32	1	30.9

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 98%
และสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ประมาณ 2%

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 36695 และ 36699 - 36701 ถือกรรมสิทธิ์โดย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท โฉนดที่ดิน
เลขที่ 140047 ถือกรรมสิทธิ์โดย นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์

ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

ภาระผูกพันอื่นๆ : - โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ติดสัญญาเช่าระยะยาว มีกำหนด 30 ปี กับ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ปัจจุบัน
โอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตราฟิวเจอร์ ซิตี้ เมื่อวันที่ 26
พฤศจิกายน 2567

- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี
(สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท
เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)

- ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 14 ปี (อ้างอิง
ตาม Rent Roll) ระหว่างบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ให้
เช่า) กับบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)

(ดูบันทึกข้อต่อกลางตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ วันสำรวจ เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 พบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท แต่ปัจจุบันทางบริษัทฯ ได้รับเอกสารหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.13) ระบุมีการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) รวมทำโฉนด ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)

4.2 รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 140047)

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) โฉนดที่ดินเลขที่ 590 และ 25177)

การอ้างอิง : - หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม 2548
- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 14 มีนาคม 2555

ผู้ให้เช่า : นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์

ผู้โอนสิทธิ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี

เนื้อที่ดินตาม : 0-2-59.5 ไร่ ไร่ หรือเท่ากับ 259.5 ตารางวา

เอกสารสิทธิ : เอกสารสิทธิ

เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า : 0-2-59.5 ไร่ ไร่ หรือเท่ากับ 259.5 ตารางวา

วันเริ่มต้นสัญญา : 30 ธันวาคม 2548

วันที่โอนสิทธิ : 26 พฤศจิกายน 2567

วันที่สิ้นสุดสัญญา : 29 ธันวาคม 2578

อายุสัญญาเช่า : สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

อายุสัญญาเช่าคงเหลือ : 11.08 ปี

ค่าตอบแทนการโอน : 3,712,843.09 บาท

สิทธิการเช่า : สิทธิการเช่า

ค่าเช่าตามสัญญา : รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 2,455,723.53 บาท
(จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

คงเหลือ

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน)

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับเดิม)

ผู้ให้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ระยะเวลาเช่า	: มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)
วันเริ่มต้นสัญญา	: 13 มีนาคม 2555
พื้นที่เช่าตามสัญญา	: รายละเอียด
	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket 8,840
	พื้นที่ Food Court 789
	พื้นที่ Back Offices 341
	พื้นที่ Maintenance 871
	พื้นที่ Warehouse 2,143
ค่าเช่าตามสัญญา	: 1. ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse, Additional Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,213,688	85,980	1,299,668
2	1,213,688	85,980	1,299,668
3	1,213,688	85,980	1,299,668
4	1,335,057	94,578	1,429,635
5	1,335,057	94,578	1,429,635
6	1,335,057	94,578	1,429,635
7	1,468,562	104,036	1,572,598
8	1,468,562	104,036	1,572,598
9	1,468,562	104,036	1,572,598
10	1,615,418	114,440	1,729,858
11	1,615,418	114,440	1,729,858
12	1,615,418	114,440	1,729,858
13	1,776,960	125,883	1,902,843
14	1,776,960	125,883	1,902,843
15	1,776,960	125,883	1,902,843
16	1,954,656	138,472	2,093,128
17	1,954,656	138,472	2,093,128

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
18	1,954,656	138,472	2,093,128
19	2,150,122	152,319	2,302,441
20	2,150,122	152,319	2,302,441
21	2,150,122	152,319	2,302,441
22	2,365,134	167,551	2,532,685
23	2,365,134	167,551	2,532,685
24	2,365,134	167,551	2,532,685
25	2,601,648	184,306	2,785,954
26	2,601,648	184,306	2,785,954
27	2,601,648	184,306	2,785,954
28	2,861,812	202,737	3,064,549
29	2,861,812	202,737	3,064,549
30	2,861,812	202,737	3,064,549

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการ ทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,820,532	128,970	1,949,502
2	1,820,532	128,970	1,949,502
3	1,820,532	128,970	1,949,502
4	2,002,585	141,867	2,144,452
5	2,002,585	141,867	2,144,452
6	2,002,585	141,867	2,144,452
7	2,202,843	156,054	2,358,897
8	2,202,843	156,054	2,358,897
9	2,202,843	156,054	2,358,897
10	2,423,128	171,659	2,594,787

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558 (ฉบับแก้ไข)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

พื้นที่เช่าตามสัญญา : รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)

พื้นที่ Hypermarket	7,085
พื้นที่ Food Court	789
พื้นที่ Back Offices	341
พื้นที่ Maintenance	871
พื้นที่ Warehouse	2,172

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,213,688	85,980	1,299,668
2	1,213,688	85,980	1,299,668
3	1,213,688	85,980	1,299,668
4.1	1,335,057	94,578	1,429,635
(14 มีนาคม 2558 - 31 พฤษภาคม 2558)			
4.2	1,070,116	94,578	1,164,694
(1 มิถุนายน 2558 - 13 มีนาคม 2559)			
5	1,070,116	94,578	1,164,694
6	1,070,116	94,578	1,164,694
7	1,177,106	104,036	1,281,142
8	1,177,106	104,036	1,281,142
9	1,177,106	104,036	1,281,142
10	1,294,795	114,440	1,409,235
11	1,294,795	114,440	1,409,235
12	1,294,795	114,440	1,409,235
13	1,424,246	125,883	1,550,129
14	1,424,246	125,883	1,550,129
15	1,424,246	125,883	1,550,129
16	1,566,671	138,472	1,705,143
17	1,566,671	138,472	1,705,143
18	1,566,671	138,472	1,705,143
19	1,723,338	152,319	1,875,657

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
20	1,723,338	152,319	1,875,657
21	1,723,338	152,319	1,875,657
22	1,895,672	167,551	2,063,223
23	1,895,672	167,551	2,063,223
24	1,895,672	167,551	2,063,223
25	2,085,239	184,306	2,269,545
26	2,085,239	184,306	2,269,545
27	2,085,239	184,306	2,269,545
28	2,293,763	202,737	2,496,500
29	2,293,763	202,737	2,496,500
30	2,293,763	202,737	2,496,500

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,820,532	128,970	1,949,502
2	1,820,532	128,970	1,949,502
3	1,820,532	128,970	1,949,502
4.1	2,002,585	141,867	2,144,452
	(14 มีนาคม 2558 - 31 พฤษภาคม 2558)		
4.2	1,605,115	141,867	1,746,982
	(1 มิถุนายน 2558 - 13 มีนาคม 2559)		
5	1,605,115	141,867	1,746,982
6	1,605,115	141,867	1,746,982
7	1,765,627	156,054	1,921,681
8	1,765,627	156,054	1,921,681
9	1,765,627	156,054	1,921,681
10	1,942,189	171,659	2,113,848

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565

(ต่ออายุครั้งแรก)

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท
 ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี
 วันเริ่มต้นสัญญา : 14 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575
 ค่าเช่าตามสัญญา : 1. ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,294,795	114,440	1,409,235
2	1,294,795	114,440	1,409,235
3	1,424,246	125,883	1,550,129
4	1,424,246	125,883	1,550,129
5	1,424,246	125,883	1,550,129
6	1,566,671	138,472	1,705,143
7	1,566,671	138,472	1,705,143
8	1,566,671	138,472	1,705,143
9	1,723,338	152,319	1,875,657
10	1,723,338	152,319	1,875,657

ค่าบริการตามสัญญา : 2. ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,942,189	171,659	2,113,848
2	1,942,189	171,659	2,113,848
3	2,136,408	188,825	2,325,233
4	2,136,408	188,825	2,325,233
5	2,136,408	188,825	2,325,233
6	2,350,049	207,708	2,557,757
7	2,350,049	207,708	2,557,757
8	2,350,049	207,708	2,557,757
9	2,585,054	228,479	2,813,533
10	2,585,054	228,479	2,813,533

4.4 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

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

4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ณ วันที่ทำการประเมิน มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
					ตารางวาละ	ราคาทุนทรัพย์
1	4489	219	562	11,953.4	24,500	292,858,300
2	36695	199	6593	107.0	3,000	321,000
3	36699	197	6597	213.0	3,000	639,000
4	36700	229	6598	200.0	3,000	600,000
5	36701	230	6599	198.0	3,000	594,000
6	140047	223	16204	259.5	31,500	8,174,250
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน				12,930.9		303,186,550

ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

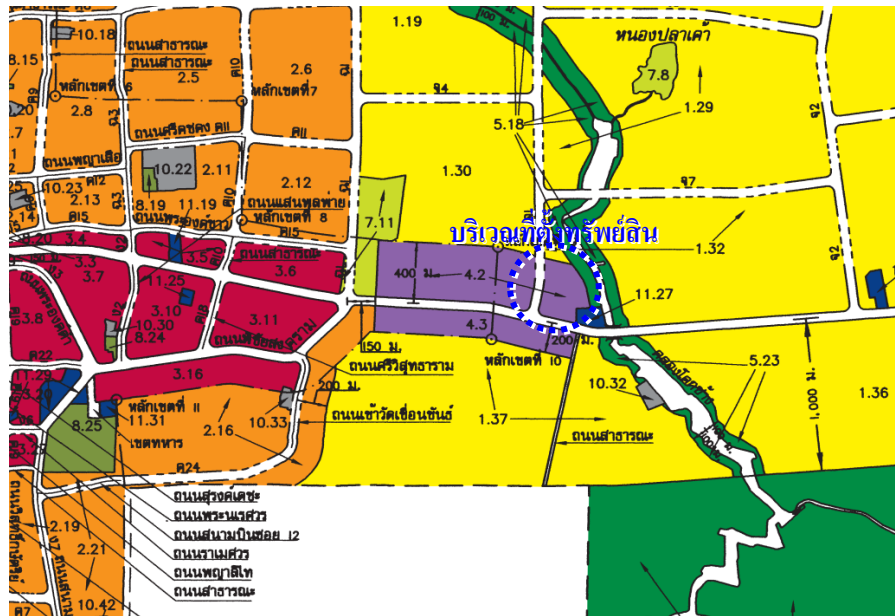
ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)			
			ตารางเมตรละ	อายุ	ค่าเสื่อม	ราคาทุนทรัพย์
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต	22,100.00	9,400	28 ปี	46%	112,179,600
2	อาคารพลาซ่าชั้นเดียว	1,245.00	800	10 ปี	10%	896,400
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	6,087.00	2,600	28 ปี	79%	3,323,502
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	504.00	2,600	28 ปี	79%	275,184
5	ถนนและลานคอนกรีต	20,300.00	800	28 ปี	79%	3,410,400
6	ถังเก็บน้ำทรงกลมแป้น	1	-	28 ปี	79%	-
7	ป้ายโครงการ	1	8,450	28 ปี	79%	1,775
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง		50,236.00				120,086,860.50

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ในเขตให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองพิษณุโลก พ.ศ.2553 เขตพื้นที่สีม่วงอ่อน ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ



ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมที่ประกอบกิจการในลักษณะโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ คลังสินค้า สถาบันราชการ การสาธารณูปโภค และสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
- (2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
- (3) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
- (4) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
- (5) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
- (6) การประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

- (7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถวหรือตึกแถวเว้นแต่เป็นการดำเนินการในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย และมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด
- (8) การอยู่อาศัยประเภทห้องชุด อาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
- (9) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (10) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงเด็ก
- (11) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงคนชรา

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- (2) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12 สายตาก - ขอนแก่น ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 15 เมตร
- (3) ที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุข

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่าง และขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

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

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

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

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน

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

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : เซ็นทรัล พิกะโล
 ที่ตั้ง : ถนนสิงหวัฒน์ (ทล.12)
 ประเภท : ห้างสรรพสินค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	12.00	1	1,600
ที่มาของข้อมูล		โทร. 086-692-6949		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ พิษณุโลก
 ที่ตั้ง : ถนนพิชัยสงคราม (ทล.1061)
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	40.00	1	1,200
ที่มาของข้อมูล		โทร. 084-542-3855 คุณกิตติ์ฐานันท์		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : ท็อปแลนด์พลาซ่า
 ที่ตั้ง : ถนนมิตรภาพ (ทล.12)
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	60.00	1	1,500
3.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	25.00	1	1,100
ที่มาของข้อมูล		โทร. 055-245-400		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่ร้านค้า (Shop) ในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าประมาณ 1,100 - 1,600 บาท/ตารางเมตร/เดือน ที่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่งภายใน รูปแบบอาคาร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมความเป็นอยู่เป็นสำคัญ โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าต่อเดือน (บาท/ตารางเมตร)
1	เซ็นทรัล พิชญ์โลก	ร้านค้า	12.00	1,600
2	บีคี่ ซูเปอร์ เซ็นเตอร์ พิชญ์โลก	ร้านค้า	40.00	1,200
3	ท๊อปแลนด์พลาซ่า	ร้านค้า	25.00-60.00	1,100-1,500

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่เช่า Shop (Fix-rent)

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	7.20 - 127.52	12.00	40.00	60.00
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	1	1
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,600	1,200	1,500
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,450	1,100	1,300
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	-	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,450	1,100	1,300

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-	0%	-	-5%	(65)
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	3%	33	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		-15%	(218)	0%	-	-5%	(65)
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		-5%	(73)	0%	-	0%	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-20%	(290)	3%	33	-10%	(130)

ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,450	1,100	1,300
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-20.00%	3.00%	-10.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,160	1,133	1,170
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	267.00%	80.00%	97.00%	90.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	29.96%	36.33%	33.71%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,154	348	412	394
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		1,150	บาทต่อเดือน	

หมายเหตุ : มูลค่าต่อหน่วยดังกล่าวเป็นค่าเช่าของพื้นที่ (Fix-rent) / Shop ส่วนค่าเช่าพื้นที่นอกอาคาร ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเช่าเท่ากับตารางเมตรละ 300 บาท/เดือน

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)	
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,085.00
- พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	341.00
- พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	871.00
- พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	2,172.00
- พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	789.00
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	2,950.00
ข) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	1,974.61
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	2,586.89
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land	481.00
รวม	19,250.50

หมายเหตุ : พื้นที่อาคารรวมดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารกลางแจ้ง (Outdoor Plaza) ประมาณ 1,245.00 ตารางเมตร เนื่องจาก ณ วันสำรวจ ยังไม่มีการทำสัญญาเช่า

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบัน ของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ. (%)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	10,469.00	10,469.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่ศูนย์อาหาร	789.00	789.00	100.00%	ตามสัญญา
- พื้นที่โรงภาพยนตร์ (GP%)	2,950.00	2,950.00	100.00%	ตามงบฯ
ข) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	1,974.61	1,962.61	99.39%	ตามงบฯ
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	2,586.89	1,235.09	47.74%	1,130.38
ง) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	481.00	481.00	100.00%	279.42
รวม	16,300.50	14,936.70	91.63%	1,409.80

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 (ประมาณปีที่ 1 - 3 ของการประเมินมูลค่า) และช่วงที่สองคือตั้งแต่หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าเดิมเป็นการปล่อยให้เช่าพื้นที่ตามอัตราค่าเช่าราคาตลาด ซึ่งสามารถแสดงได้ดังนี้

ช่วงที่ 1 รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567)

ก) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant) : ประมาณการค่าเช่า และค่าบริการ 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)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	10,469.00	10,469.00	10,469.00	10,469.00	10,469.00	10,469.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	42,727,848	42,727,848	45,932,442	47,000,640	47,000,640	50,525,688
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	340.11	340.11	365.62	374.13	374.13	402.18
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
Anchor Tenant 02 : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่โรงภาพยนตร์	(ตร.ม.)	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	60.00	61.80	63.65	65.56	67.53	69.56
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	0%	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,124,000.00	2,187,720.00	2,253,351.60	2,320,952.15	2,390,580.71	2,462,298.13

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2076-GL-1

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	10,469.00	10,469.00	10,469.00	10,469.00	10,469.00	10,469.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	51,700,704	51,700,704	55,578,259	56,870,777	56,870,777	61,136,083
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	411.54	411.54	442.40	452.69	452.69	486.64
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
พื้นที่ Food Court							
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	4,569,576.00	4,569,576.00	4,912,295.10	5,026,534.80	5,026,534.80	5,403,524.01
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	482.63	482.63	518.83	530.90	530.90	570.71
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)					
Anchor Tenant 02 : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)							
พื้นที่โรงพยาบาล	(ตร.ม.)	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00	2,950.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	71.64	73.79	76.01	78.29	80.63	83.05
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	3%	3%	3%	3%	3%	3%
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	2,536,167.08	2,612,252.09	2,690,619.65	2,771,338.24	2,854,478.39	2,940,112.74

รายการ	หน่วย	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
Anchor Tenant 01 : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)				
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	10,469.00	10,469.00	10,469.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	62,368,287	62,557,854	67,249,692
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	496.45	497.96	535.31
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)		
พื้นที่ Food Court				
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	5,529,187.08	5,529,187.08	5,943,879.71
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	583.99	583.99	627.79
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)		
Anchor Tenant 02 : บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ผู้เช่า)				
พื้นที่โรงพยาบาล	(ตร.ม.)	2,950.00	2,950.00	2,950.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ตร.ม./เดือน)	85.55	88.11	90.76
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	3%	3%	3%
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)	100%	100%	100%
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,028,316.12	3,119,165.61	3,212,740.58

หมายเหตุ : จากข้อมูลที่ได้รับจากทางลูกค้าพบว่า Anchor Tenant 02 ปี 2023/24 มีรายรับอยู่ที่ประมาณ 2.17 ล้านบาท หรือเท่ากับ 61 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนในปี 2024/25 (8 เดือน) มีรายรับอยู่ที่ประมาณ 1.38 ล้านบาท หรือเท่ากับ 58 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	10,646.59	5,112.60	2,137.28	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	12,903,845.56	8,377,709.46	2,989,245.97	-

ง) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน & ค้ำมั่น	(ตร.ม./ปี)	5,772.00	5,772.00	4,891.77	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	1,612,800.00	1,612,800.00	1,366,848.00	-

ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด (Estimated Market Rent)

ประเภทพื้นที่เช่า	Rent Roll	ประมาณการอัตราค่าเช่าตลาด	
	ณ 31 ตุลาคม.2567	หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน (ต้นปีที่ 1)	
ข) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	9,264,082	10,190,500.00	บาท
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	1,130.38	1,150.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	279.42	300.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Rental Growth Rate)

ประเภทพื้นที่เช่า	ประมาณการอัตราการปรับค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4- สิ้นสุดการคาดการณ์
ข) พื้นที่เช่า Shop (GP%)	10.00%	7.00%	5.00%	3.00%
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate : %)

ประเภทพื้นที่เช่า	Rent Roll	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่ (%)			
	ณ 31 ตุลาคม.2567	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4- สิ้นสุดการคาดการณ์
ค) พื้นที่เช่า Shop (Fix Rent)	48.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

ประมาณการรายได้จากค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 19% และรายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ประมาณการที่ 0.40% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2021 - 2025

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)	ค่าเฉลี่ย
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน						
Energy & Utilities	5,424,986	5,029,728	5,537,101	4,908,115	2,837,385	5,031,202
Maintenance & Repair	1,419,074	1,460,434	1,199,014	1,399,187	801,849	1,336,097
Cleaning	1,645,804	1,576,197	1,492,751	1,478,159	1,130,147	1,577,626
Security	1,028,277	657,138	642,489	651,183	455,088	732,344
Property Insurance	947,525	848,514	714,090	659,514	428,296	762,417
Sale Promotion	421,768	218,405	284,627	2,359,924	899,045	926,658
Other expense	(896,405)	(134,406)	(508,772)	(1,038,492)	(217,441)	(580,848)
Total Expense of Mall	9,991,028	9,656,009	9,361,300	10,417,591	6,334,368	9,785,496
Net Income from Part 2	30,100,582	28,303,998	30,051,361	29,155,702	21,436,584	29,953,304

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

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)	ค่าเฉลี่ย
Rental Collection Fee	1,896,250	1,968,681	2,007,393	2,010,082	1,442,252	1,914,673
Leasing Commission	1,236,641	1,238,455	1,225,171	900,593	662,393	1,042,807
GOP	61,942,871	61,305,449	76,060,538	75,911,744	52,431,695	70,944,196

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

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)	ค่าเฉลี่ย
Incentive Fee	1,160,320	1,240,132	1,270,897	1,257,186	922,604	1,205,841

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)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	13.53%	13.25%	14.05%	12.40%	10.22%	12.66%
Maintenance & Repair	3.54%	3.85%	3.04%	3.54%	2.89%	3.36%
Cleaning	4.11%	4.15%	3.79%	3.74%	4.07%	3.97%
Security	2.56%	1.73%	1.63%	1.65%	1.64%	1.84%
Property Insurance	2.36%	2.24%	1.81%	1.67%	1.54%	1.92%
Sale Promotion	1.05%	0.58%	0.72%	5.96%	3.24%	2.33%
Other expense	-2.24%	-0.35%	-1.29%	-2.62%	-0.78%	-1.46%

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)	ค่าเฉลี่ย
ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น						
Rental Collection Fee	2.58%	2.70%	2.29%	2.29%	2.39%	2.32%
Leasing Commission	1.67%	1.69%	1.39%	1.02%	1.10%	1.26%
ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น						
Incentive Fee	1.87%	2.02%	1.67%	1.66%	1.76%	1.70%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด 2,425,400 บาท ปรับเพิ่มปีละ 2% และรักษาความปลอดภัย
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค 10.50% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า 2.40% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซม 3.00% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป) 1.10% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และรายได้อื่นๆ)
- ค่าคอมมิชชั่น 2.00% ของรายรับรวม จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันที่ออกสัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย 2.30% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และโรงพยาบาลดนตรี)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ 1.00% ของรายรับรวม

ค่าใช้จ่ายคงที่

- ค่าเบี้ยประกันภัย 661,700 ในปี 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต 3.00% ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร 1.80% ของกำไรขั้นต้น (GOP)

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีหามูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

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

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

Discount Rate : อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดที่ว่า ความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)

R_f : Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 2.43% เป็นเกณฑ์

β : ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการคำนวณในหัวข้อถัดไป

R_m-R_f : 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. รวบรวมค่าเบต้าจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เข้าพื้นที่ค่าปัสก 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

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

Discount Rate = 2.43% + 1.09 x 6.94%

= 9.99% หรือ ประมาณ 10.00 %

• การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภท ให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/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% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลด ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 11.00% สำหรับทรัพย์สิน แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10.00% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate)

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

8.1.2 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐาน การประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ **1,147,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)**

(ตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินอายุสัญญาเช่า 11.08 ปี (Leasehold)

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูล	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ประเภท ราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	54-3-81.5	21,981.5	เสนอขาย	40,000
2	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	5-3-39.8	2,339.8	เสนอขาย	52,000
3	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	4-0-00.0	1,600.0	เสนอขาย	56,250
4	ถนนสีหราชเดโชชัย	11-3-97.3	4,797.3	เสนอขาย	30,000

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

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	54-3-81.5	21,981.5	เสนอขาย
2	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	5-3-39.8	2,339.8	เสนอขาย
3	ถนนมิตรภาพ (ทล.12)	4-0-00.0	1,600.0	เสนอขาย

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2 และ 3 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเทียบที่ 4 ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ใช้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคา

ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรมของตัวเมืองพิษณุโลก ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับตารางวาละ 38,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมเท่ากับ 481,513,200 บาท (สี่ร้อยแปดสิบเอ็ดล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นสามพันสองร้อยบาทถ้วน)**

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3		
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	32-1-30.9	54-3-81.5	5-3-39.8	4-0-00.0		
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	12,930.9	21,981.5	2,339.8	1,600.0		
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	120.00	78.00	38.00	70.00		
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	ตัวแอล	สี่เหลี่ยมผืนผ้า		
ผังเมือง		สีม่วง	สีเหลือง	สีเหลือง	สีเหลือง		
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00		
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3		
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	40,000	52,000	56,250		
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	35,000	40,000	48,000		
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-		
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-		
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-		
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-		
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	35,000	40,000	48,000		
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้ง		5%	1,750	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า		0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน		0%	-	0%	-	-5%	(2,400)
หน้ากว้างของที่ดิน		0%	-	0%	-	0%	-
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง		0%	-	5%	2,000	0%	-
การใช้ประโยชน์สูงสุด		0%	-	5%	2,000	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย		5%	1,750	-15%	(6,000)	-15%	(7,200)
สภาพแวดล้อม		0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน		0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต		0%	-	0%	-	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท)		0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน		10%	3,500	-5%	(2,000)	-20%	(9,600)
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	35,000	40,000	48,000		
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		10.00%	-5.00%	-20.00%		
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		38,500	38,000	38,400		
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		90.00%	95.00%	80.00%		
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	33.96%	35.85%	30.19%		
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	38,291	13,075	13,623	11,592		
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ	38,000 บาท					

8.2.2 มูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (Leasehold VALUE)

การกำหนดมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน (ทรัพย์สินโฉนดที่ดินเลขที่ 140047) อายุสัญญาเช่าคงเหลือระยะเวลา 11.08 ปี ในครั้งนี้ เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้เช่า กล่าวคือผู้เช่าจะมีมูลค่าที่ดินในส่วนนี้ คือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไปต้องมากกว่าค่าเช่าตามสัญญา หรือมีกำไรจากการให้เช่าช่วงที่ดิน ดังนั้นผู้ประเมินจึงใช้หลักการประเมินโดย Profit Rent Method เป็นเกณฑ์

หลักการ PROFIT RENT METHOD

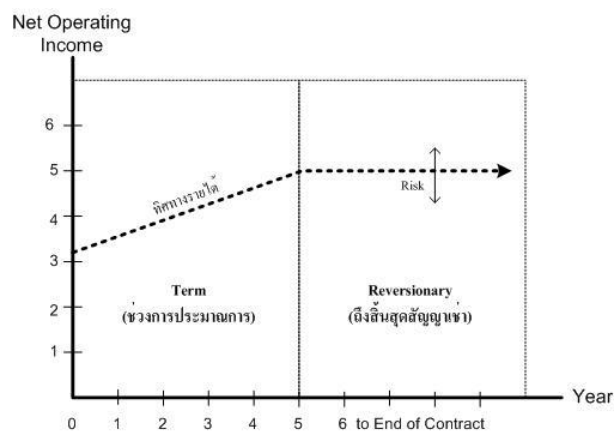
ตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตรฐานสากล สำหรับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าในกรณีประเมินมูลค่าให้แก่ผู้เช่า กล่าวคือมูลค่าในแง่ผู้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีผลต่างในการให้เช่าช่วงระหว่างค่าเช่าตลาด กับค่าเช่าตามสัญญา หรืออีกในกรณีหนึ่ง คือมูลค่าผลต่างที่เกิดจากดำเนินกิจการ การพัฒนาโครงการ แล้วปล่อยให้เช่า หรือเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ โดยหลักเกณฑ์ ดังกล่าวสามารถแสดงในรูปของตารางได้ดังนี้

Year	Market Rent (Rent Received)	Contract Rent (Rent Paid)	Profit Rent (A - B)
1	A	B	C
2	A	B	C
3	A	B	C
4	A	B	C
5	A	B	C

Year	Profit Rent (C)	PV at X% (Present of 1 Baht) = D	Present Value (C x D)
1	C	$1/ (1+X\%)^0$	E1
2	C	$1/ (1+X\%)^1$	E2
3	C	$1/ (1+X\%)^2$	E3
4	C	$1/ (1+X\%)^3$	E4
5	C	$1/ (1+X\%)^4$	E5
Valuation			E1+E2+E3+E4+E5

หลักการ TERM AND REVERSIONARY

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

การกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT)

ในการกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่า (ทรัพย์สินโฉนดที่ดินเลขที่ 140047) สำหรับวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้ทางบริษัทฯ ใช้หลักวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด โดยทำการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Value) และทำการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน โดยทำการเปรียบเทียบเป็นสัดส่วนเปอร์เซ็นต์ กับมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Value) แต่เนื่องจากผู้ประเมินมีข้อจำกัดทางด้านข้อมูลสำหรับใช้ในการเปรียบเทียบ เนื่องจากที่ดินบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีความแตกต่างทางด้านลักษณะการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ทำเลที่ตั้ง แนวโน้มความเจริญ ซึ่งบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินเป็นย่านพาณิชยกรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก ซึ่ง ณ วันสำรวจไม่พบว่ามีมีการปล่อยเช่าที่ดินในลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินแต่อย่างใด ในการพิจารณามูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.08 ปี ทางบริษัทฯ ทำการกำหนดราคาเช่าตลาดของทรัพย์สิน ต่อสัดส่วนมูลค่าภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยที่ดินแปลงที่มีขนาดใหญ่ จะมีสัดส่วนอยู่ในช่วงประมาณ 1.0% - 2.0% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ส่วนที่ดินแปลงขนาดเล็กจะอยู่ที่ประมาณ 3.0% - 4.0%

ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ สภาพแวดล้อม และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ของที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินที่มีขนาดแปลงไม่ใหญ่มากนัก ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งย่านพาณิชยกรรม ทางบริษัท จึงพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบันที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

การกำหนดอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

เนื้อที่ดิน 0-2-59.5 ไร่	หรือเท่ากับ	259.5	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน		38,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวมภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)		9,861,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวม (Freehold) ประมาณที่อัตรา		3.0%	
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ)	300,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่า

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.08 ปี ดังนี้

สมมติฐานในการประเมิน

- ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 9,861,000 บาทต่อปี
(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน MARKET RENT)
- ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.0 เปอร์เซ็นต์ โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลดประมาณ 10 - 12%
- ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่อัตราประมาณปีละ 3 เปอร์เซ็นต์ และ 3 ปี ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี (เริ่มปีที่ 4)
- ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 140047) ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.08 ปี (Profit Rent)

ปีที่ ตามคำนวณ	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา ปีละ (1)	ค่าเช่าตลาด ปีละ (2)	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent) (3) = (2)-(1)	P.V. Factor i = 7% (4)	มูลค่าปัจจุบัน ของกำไรค่าเช่าช่วง =(3)*(4)
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด					
ปีที่ 19.00	12.00	1.00	26/11/2567	ถึง	25/11/2568	199,505.47	300,000.00	100,494.53	1.0000	100,494.53
ปีที่ 20.00	12.00	2.00	26/11/2568	ถึง	25/11/2569	209,880.75	300,000.00	90,119.25	0.9346	84,223.60
ปีที่ 21.00	12.00	3.00	26/11/2569	ถึง	25/11/2570	209,880.75	300,000.00	90,119.25	0.8734	78,713.64
ปีที่ 22.00	12.00	4.00	26/11/2570	ถึง	25/11/2571	209,880.75	330,000.00	120,119.25	0.8163	98,053.09
ปีที่ 23.00	12.00	5.00	26/11/2571	ถึง	25/11/2572	209,880.75	330,000.00	120,119.25	0.7629	91,638.40
ปีที่ 24.00	12.00	6.00	26/11/2572	ถึง	25/11/2573	209,880.75	330,000.00	120,119.25	0.7130	85,643.37
ปีที่ 25.00	12.00	7.00	26/11/2573	ถึง	25/11/2574	241,362.86	363,000.00	121,637.14	0.6663	81,051.96
ปีที่ 26.00	12.00	8.00	26/11/2574	ถึง	25/11/2575	241,362.86	363,000.00	121,637.14	0.6227	75,749.50
ปีที่ 27.00	12.00	9.00	26/11/2575	ถึง	25/11/2576	241,362.86	363,000.00	121,637.14	0.5820	70,793.92
ปีที่ 28.00	12.00	10.00	26/11/2576	ถึง	25/11/2577	241,362.86	399,300.00	157,937.14	0.5439	85,907.34
ปีที่ 29.00	12.00	11.00	26/11/2577	ถึง	25/11/2578	241,362.86	399,300.00	157,937.14	0.5083	80,287.23
ปีที่ 30.00	1.08	11.08	26/11/2578	ถึง	29/12/2578	-	399,300.00	399,300.00	0.4751	189,704.55
รวม	133.08	เดือน				2,455,723.53	4,176,900.00			1,122,261.13
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)										1,120,000.00

- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 140047) ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 11.08 ปี เท่ากับ 1,120,000 บาท

8.2.3 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย	640,900,000	371,722,000
2	อาคารพลาซ่าชั้นเดียว (Outdoor Plaza)	9,960,000	8,964,000
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	18,261,000	8,034,840
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	1,008,000	443,520
5	ถนนและลานคอนกรีต	30,450,000	13,398,000
6	ถังเก็บน้ำทรงกลมแป้น	350,000	154,000
7	ป้ายโครงการ	4,200,000	1,848,000
มูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างรวม		705,129,000	404,564,360

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.4 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย	640,900,000
2	อาคารพลาซ่าชั้นเดียว (Outdoor Plaza)	9,960,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่		650,860,000
หักมูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน		65,086,000
มูลค่าประกันอัคคีภัย		585,774,000
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)		585,770,000

8.2.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณวันที่ทำการประเมินมูลค่า
- มูลค่าที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	481,513,200 บาท
- มูลค่าที่ดิน ภายใต้สิทธิการเช่า 11.08 ปี (Leasehold)	1,120,000 บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	404,564,360 บาท
มูลค่าทรัพย์สินรวม	886,077,560 บาท
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	886,100,000 บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,147,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม	886,100,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่าและสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้รายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่ากัน

- มูลค่าทรัพย์สิน : 1,147,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด


(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกภ
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกิตติ อุไรวงศ์
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวธนัชพร ศรีอำนาจ

ตารางที่ 1 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2076-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว มีชั้นลอย - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	22,100.00	ตารางเมตร	29,000	640,900,000	28 ปี	42%	269,178,000	371,722,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	22,100.00			640,900,000				371,722,000
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ อาคารพลาซ่าชั้นเดียว (Outdoor Plaza) - พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	1,245.00	ตารางเมตร	8,000	9,960,000	10 ปี	10%	996,000	8,964,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)	1,245.00			9,960,000				8,964,000
3	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
3.1	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 1	1,332.00	ตารางเมตร	3,000	3,996,000	28 ปี	56%	2,237,760	1,758,240
3.2	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 2-3	1,360.00	ตารางเมตร	3,000	4,080,000	28 ปี	56%	2,284,800	1,795,200
3.3	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 4	1,040.00	ตารางเมตร	3,000	3,120,000	28 ปี	56%	1,747,200	1,372,800
3.4	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 5	900.00	ตารางเมตร	3,000	2,700,000	28 ปี	56%	1,512,000	1,188,000
3.5	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6	980.00	ตารางเมตร	3,000	2,940,000	28 ปี	56%	1,646,400	1,293,600
3.6	- พื้นที่ก่อสร้าง หลังที่ 7	475.00	ตารางเมตร	3,000	1,425,000	28 ปี	56%	798,000	627,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)	6,087.00			18,261,000				8,034,840
4	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม) - พื้นที่ก่อสร้างรวม	504.00	ตารางเมตร	2,000	1,008,000	28 ปี	56%	564,480	443,520
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (4)	504.00			1,008,000				443,520
5	ถนนและลานคอนกรีต - พื้นที่ก่อสร้าง	20,300.00	ตารางเมตร	1,500	30,450,000	28 ปี	56%	17,052,000	13,398,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (5)	20,300.00			30,450,000				13,398,000
6	ถังเก็บน้ำทรงกลมแป้น - พื้นที่ก่อสร้าง	1.00	เมตร	350,000	350,000	28 ปี	56%	196,000	154,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (6)	1.00			350,000				154,000
7	ป้ายโครงการ - พื้นที่ก่อสร้าง	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	28 ปี	56%	2,352,000	1,848,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (7)	1.00			4,200,000				1,848,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					705,129,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม			404,564,360

หมายเหตุ :

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

ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

เนื้อที่ดินที่เช่า 0-2-59.5 ไร่ หรือเท่ากับ 259.5 ตารางวา		259.5 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน		15,200,000 บาท/ไร่
	หรือเท่ากับ	38,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)		9,861,000 บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0% ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีพิเศษ)	300,000 บาท/ปี
	หรือประมาณ (ปีพิเศษ)	25,000 บาท/เดือน
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10% ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (Profit Rent) ตามอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.08 ปี

ปีที่ ตามคำนวณ	จำนวน เดือน	ปีที่ รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา ปีละ	ค่าเช่าตลาด ปีละ	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบัน ของกำไรค่าเช่าช่วง	
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด						(1)
ปีที่ 19.00	12.00	1.00	26/11/2567	ถึง	25/11/2568	199,505.47	300,000.00	100,494.53	1.0000	100,494.53	
ปีที่ 20.00	12.00	2.00	26/11/2568	ถึง	25/11/2569	209,880.75	300,000.00	90,119.25	0.9346	84,223.60	
ปีที่ 21.00	12.00	3.00	26/11/2569	ถึง	25/11/2570	209,880.75	300,000.00	90,119.25	0.8734	78,713.64	
ปีที่ 22.00	12.00	4.00	26/11/2570	ถึง	25/11/2571	209,880.75	330,000.00	120,119.25	0.8163	98,053.09	
ปีที่ 23.00	12.00	5.00	26/11/2571	ถึง	25/11/2572	209,880.75	330,000.00	120,119.25	0.7629	91,638.40	
ปีที่ 24.00	12.00	6.00	26/11/2572	ถึง	25/11/2573	209,880.75	330,000.00	120,119.25	0.7130	85,643.37	
ปีที่ 25.00	12.00	7.00	26/11/2573	ถึง	25/11/2574	241,362.86	363,000.00	121,637.14	0.6663	81,051.96	
ปีที่ 26.00	12.00	8.00	26/11/2574	ถึง	25/11/2575	241,362.86	363,000.00	121,637.14	0.6227	75,749.50	
ปีที่ 27.00	12.00	9.00	26/11/2575	ถึง	25/11/2576	241,362.86	363,000.00	121,637.14	0.5820	70,793.92	
ปีที่ 28.00	12.00	10.00	26/11/2576	ถึง	25/11/2577	241,362.86	399,300.00	157,937.14	0.5439	85,907.34	
ปีที่ 29.00	12.00	11.00	26/11/2577	ถึง	25/11/2578	241,362.86	399,300.00	157,937.14	0.5083	80,287.23	
ปีที่ 30.00	1.08	11.08	26/11/2578	ถึง	29/12/2578	-	399,300.00	399,300.00	0.4751	189,704.55	
รวม	133.08	เดือน					2,455,723.53	4,176,900.00			1,122,261.13
หรือเท่ากับ (ปีพิเศษ)										1,120,000.00	

