รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น"
ตั้งอยู่เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2
แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2067-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
100/12 อาคารว่องวานิช บี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ +662-530-4333 โทรสาร +662-530-4050
www.simsproperty.co.th

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-2067-GL-1

วันที่ 31 มกราคม 2568

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 22 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 26931-26951 และ 155019 เนื้อที่รวม 14-3-93.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,993.4 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 2 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น" ตั้งอยู่เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังกล่าวเมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,744,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติแฉล้มสกุลชัย
กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน....i

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....ii

1.0 บทนำ....1

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน....2

2.1 ที่ตั้ง....2

2.2 การเข้าออก....3

2.3 สภาพแวดล้อม....3

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ....3

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย....4

2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก....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....25

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ....25

4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร....26

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ....29

4.4 ราคาประเมินของทางราชการ....29

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง....31

5.1 ผังเมือง....31

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน....34

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า....34

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน....34

8.0 การประเมินมูลค่า....36

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด....36

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน....49

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี....53

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า....54

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....54

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....54

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน....54

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง ภาพถ่ายทางอากาศ / แปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน / สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดิน / สำเนาหนังสือสัญญาขายอาคาร สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/ สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร / สำเนาราคาประเมินราชการ
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	:	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น" เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
พิกัด GPS	:	LAT : 13.806157 LON : 100.534057
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 22 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 26931-26951 และ 155019 เนื้อที่รวม 14-3-93.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,993.4 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 2 รายการ
สาธารณูปโภค	:	ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ หมายเหตุ : อ้างอิงผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นเกณฑ์
ภาระจำนอง	:	ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) (ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ) หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญาเดิมที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาใหม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน)
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ.2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง (พ.3-6) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
ข้อสมมติฐาน/เงื่อนไข	:	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงรายละเอียดพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	26 พฤศจิกายน 2567
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าทรัพย์สิน	:	1,744,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 22 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 26931-26951 และ 155019 เนื้อที่รวม 14-3-93.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,993.4 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 2 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น" ตั้งอยู่เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร และทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

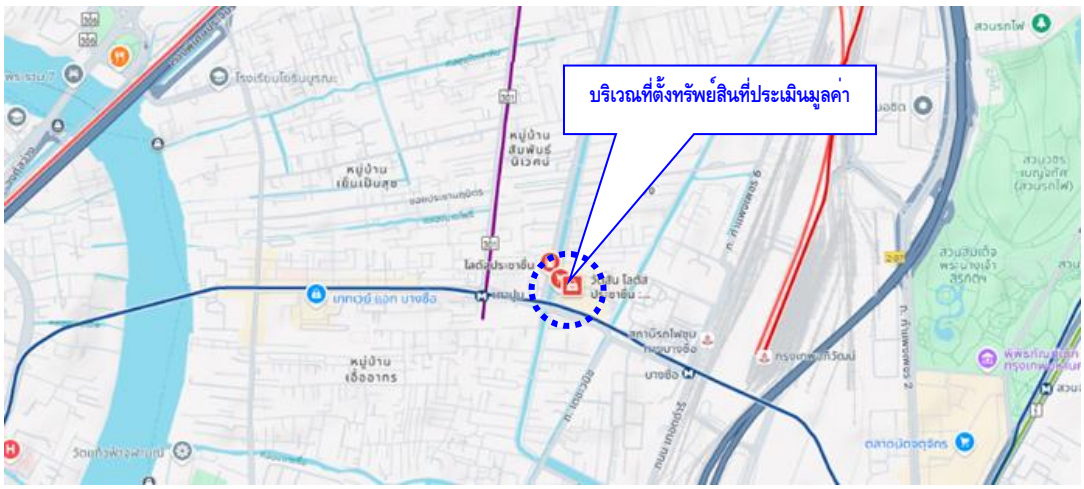
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น" ตั้งอยู่เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

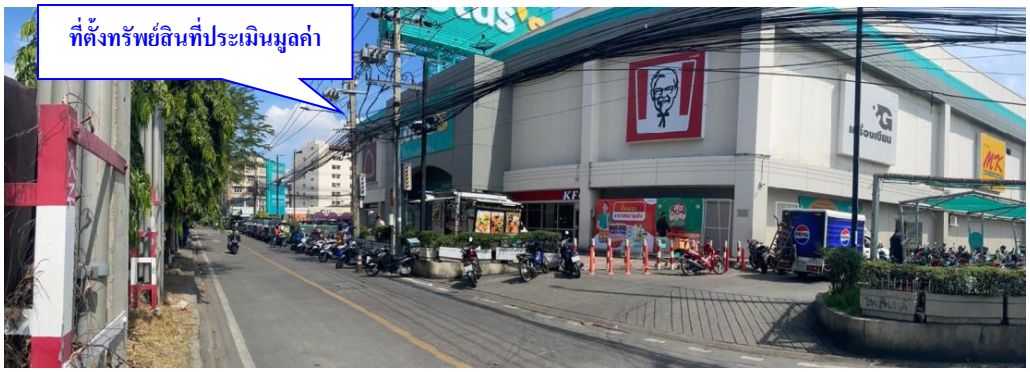
- ห่างจาก	รถไฟฟ้า MRT สถานีเตาปูน	ระยะประมาณ	350.00	เมตร
- ห่างจาก	สำนักงานเขตบางซื่อ	ระยะประมาณ	500.00	เมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนวัดธรรมมาภิรตาราม	ระยะประมาณ	800.00	เมตร
- ห่างจาก	โรงพยาบาลบางโพ	ระยะประมาณ	1.10	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ศูนย์การค้า เกทเวย์ แอท บางซื่อ	ระยะประมาณ	1.10	กิโลเมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ถนนสายหลักและผ่านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนริมคลองประปา ผิวการจราจรเป็นถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องจราจรไปกลับ กว้างประมาณ 8.00 เมตร พร้อมทางเดินเท้าและท่อระบายน้ำ สิทธิการใช้ทางเป็นสาธารณประโยชน์



สภาพถนนริมคลองประปา บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สภาพถนนริมคลองประปา บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า อาคารสำนักงานโชว์รูม ธนาคาร โรงพยาบาล และโรงแรม สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง บ้านจัดสรร และอาคารชุดพักอาศัย สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ รถไฟฟ้า MRT สถานีเตาปูน สำนักงานเขตบางซื่อ สถานีรถไฟสถานีกลางบางซื่อ บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) โรงเรียนวัดธรรมมาภิรตาราม โรงพยาบาลบางโพ และศูนย์การค้า เกทเวย์ แอท บางซื่อ เป็นต้น

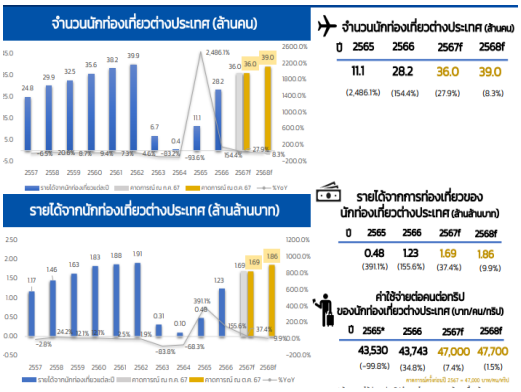
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

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

<u>ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568 ณ เดือนตุลาคม 2567</u>



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

สำหรับในปี 2568 กระทรวงการคลังคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 3.0 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.5 ถึง 3.5) จากปัจจัยบวก 4 ด้านหลักคือการบริโภคภาคเอกชน การส่งออกสินค้า การท่องเที่ยว และการลงทุนทั้งภาครัฐและเอกชน โดยคาดว่าการบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวได้ต่อเนื่องที่ร้อยละ 2.9 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.4 ถึง 3.4) ขณะที่การส่งออกสินค้ามีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่องตามอุปสงค์ในตลาดโลกและเศรษฐกิจประเทศคู่ค้า โดยคาดว่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.1 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 2.6 ถึง 3.6) จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยในปี 2568 คาดว่าจะมีจำนวน 39.0 ล้านคน ส่งผลดีต่อความเชื่อมั่น

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

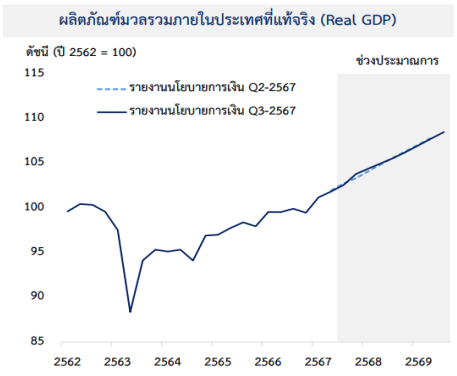
1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) ขยายตัวเร่งตัวขึ้นจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของบีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 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	เทียบคาดครั้งก่อน	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

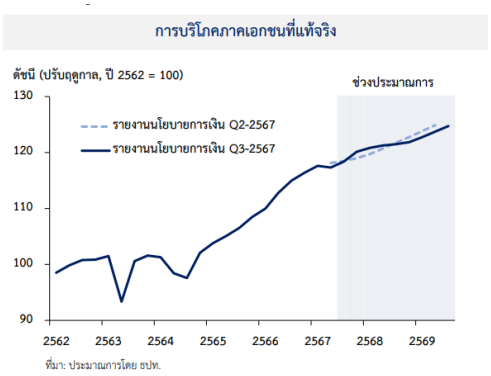


ประมาณการเศรษฐกิจ (รวมผลของโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจ)

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 สรอ.)	7.4	10.0 (13.0)	16.0 (17.5)
มูลค่าการส่งออกสินค้า (ร้อยละต่อปี)	-1.5	2.8 (1.8)	2.0 (2.6)
มูลค่าการนำเข้าสินค้า (ร้อยละต่อปี)	-3.8	5.1 (3.1)	0.4 (2.0)
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ (ล้านคน)	28.2	36.0 (35.5)	39.5 (39.5)

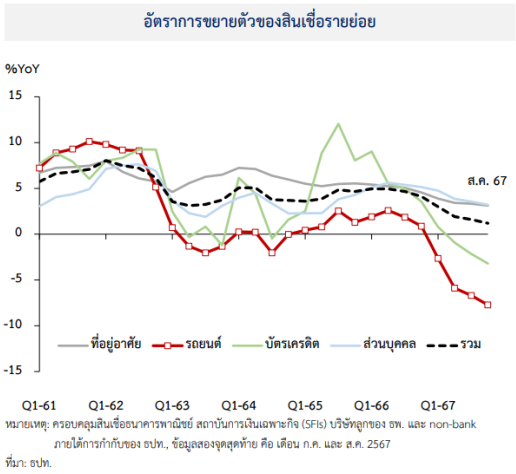
ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัว จากปัจจัยด้านรายได้และแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่คาดว่าจะปรับดีขึ้น แต่อัตราการขยายตัวของการบริโภคชะลอลงเทียบปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งจากสินเชื่อที่ขยายตัวในระดับต่ำ



ประมาณการการบริโภคภาคเอกชน

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



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

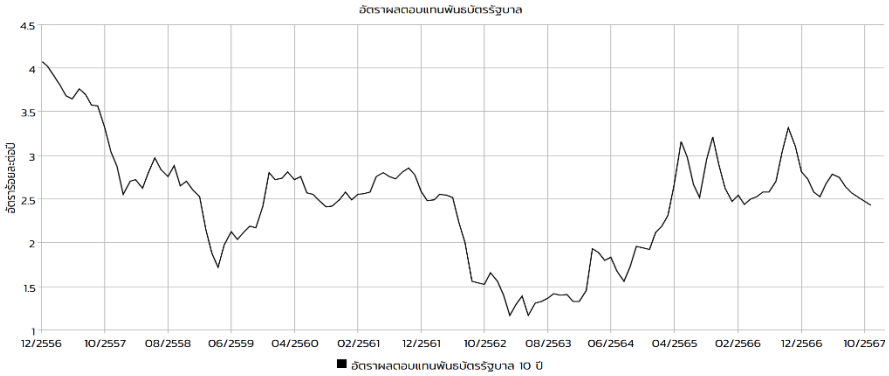
อัตราเงินเฟ้อ : อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดอาหารสดมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากสภาพอากาศที่ผันผวน และอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับสูงขึ้นจากผลของฐาน ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ 2568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

ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบดอลลาร์ สรอ. ปรับแข็งค่า ตามทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและปัจจัยเฉพาะในประเทศ ด้านต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์และตลาดตราสารหนี้ยังทรงตัวใกล้เคียงเดิม สินเชื่อโดยรวมชะลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อธุรกิจ SMEs กลุ่มธุรกิจที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้าง รวมทั้งสินเชื่อเช่าซื้อและบัตรเครดิต ด้านคุณภาพสินเชื่อปรับด้อยลง ส่วนหนึ่งมาจากลูกหนี้ที่เคยได้รับความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา และธุรกิจ SMEs และครัวเรือนที่รายได้ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีภาระหนี้สูง คณะกรรมการฯ ยังสนับสนุนนโยบายของ ธปท. ที่ให้สถาบันการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาภาระหนี้ที่ตรงจุดและมีส่วนช่วยกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ ทั้งนี้ ต้องติดตามผลกระทบของคุณภาพสินเชื่อที่ด้อยลงต่อต้นทุนการกู้ยืมและการขยายตัวของสินเชื่อในภาพรวม รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน 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) ที่จะส่งผลให้ตราสารหนี้ไทยมีสัดส่วนในดัชนีลดลง โดย ณ สิ้นไตรมาส 2 ของปี 2567 นักลงทุนต่างชาติมีการถือครองตราสารหนี้ไทยเท่ากับ 8.7 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 5.1 ของมูลค่าคงค้างตลาดตราสารหนี้ไทย อายุคงเหลือของตราสารหนี้ไทยที่ผู้ลงทุนต่างชาติถือครองมีอายุเฉลี่ย 9.0 ปี เพิ่มขึ้นจาก 8.6 ปี เมื่อสิ้นปี 2566

2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก

วงการธุรกิจค้าปลีกในไทย แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบหลัก ทุกกลุ่มจะประสบปัญหา คือ กำลังซื้ออ่อนแอของคนไทย ห้างที่ยังขายได้คือ กลุ่มห้างที่มีนักท่องเที่ยวจำนวนมาก, การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ช ตลอดอีคอมเมิร์ช 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 และของใช้ในครัว

<u>กลุ่มที่ 1</u>: ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เช่น เซ็นทรัล เดอะมอลล์ เมกะบางนา ส่วนใหญ่มาจากกลุ่มทุนใหญ่ เจ้าสัวตระกูลดังเป็นเจ้าของ เน้นลูกค้าปานกลางถึงสูง มีทั้งสินค้านำเข้าและคุณภาพดี กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 0.4

<u>กลุ่มที่ 2</u> : ดิสเคาท์สโตร์ จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ฐานลูกค้ารายได้ปานกลาง เช่น โลตัส บิ๊กซี กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 1.9

<u>กลุ่ม 3</u> ซูเปอร์มาร์เก็ต จำหน่ายสินค้าหมวดอาหารสดใหม่ เช่น ท็อปส์ วิลล่า มาร์เก็ต กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 2.4

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

สมาคมผู้ค้าปลีกไทยได้ให้ความเห็นว่าภาพรวมค้าปลีกปี 2567 ยังไม่สดใสเท่าที่ควร จากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อภาคครัวเรือนและผู้ประกอบการค้าปลีก อาทิ การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ไม่เป็นตามที่ภาครัฐคาดการณ์ไว้ ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกเกินกว่า ร้อยละ 37 ผลิตหรือสต็อกสินค้าเกินความเหมาะสมไว้ก่อนแล้ว, การหดตัวด้านการลงทุนที่ส่งผลต่ออัตราการจ้างงานและการบริโภค, หนี้ครัวเรือนสูง และภาระหนี้สินของเอสเอ็มอี รวมทั้งมาตรการแจกเงิน 1 หมื่นบาทให้กลุ่มเปราะบาง 14.5 ล้านคน ยังไม่สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้ชัด และยังต้องรอความชัดเจนในเฟสต่อไปที่จะแจกให้กับกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มอื่นๆ ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่สร้างความเสียหายต่อเศรษฐกิจกว่า 5-6 หมื่นล้านบาท รวมทั้งอนาคตของเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ไม่แน่นอนจากนโยบายภายใต้ประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ล้วนส่งผลต่อความเชื่อมั่นด้านการใช้จ่ายของประชาชน โดยร้านค้าปลีกประเภทแฟชั่น-ไลฟ์สไตล์, สเปเชียลตี้สโตร์, และเชนภัตตาคาร ร้านอาหารและเครื่องดื่ม เติบโต ร้อยละ 3-7, ร้านค้าวัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง ซ่อมบำรุง เติบโต ร้อยละ 2-5 ส่วนร้านค้าสะดวกซื้อ, ซูเปอร์มาร์เก็ต, ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าส่งสินค้าอุปโภคบริโภค โตน้อยสุดร้อยละ 1-3 โดยเป็นการเติบโตแบบกระจุกตัวในกรุงเทพฯ ปริมณฑล ภาคตะวันออก และในเมืองตามจังหวัดท่องเที่ยวเท่านั้น

ทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดอาจจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 อย่างไรก็ตาม สมาคมผู้ค้าปลีกไทย มองว่า ทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดอาจจะเติบโตราว 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, ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจ็กภาครัฐ 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 ปี 2566 เนื่องจากลูกค้าเป็นกลุ่มรายได้กลาง-บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์การตลาดโดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omni-channel และการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่ออำนวยความสะดวกและจูงใจลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง

- ดิสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย ร้อยละ 2.0-3.0 ต่อปี จาก ร้อยละ 2.0 ปี 2566 ผลจากกำลังซื้อ ผู้บริโภคระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการขยายเครือข่ายสาขาหลากหลายรูปแบบ (Multi-format) กระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงระดับพรีเมี่ยมเพื่อขยายฐานสู่กลุ่มลูกค้าระดับบน ทำให้เข้าถึงลูกค้าครอบคลุมหลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่น

- ซูเปอร์มาร์เก็ต: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.5-7.0 ต่อปี จากร้อยละ 6.5 ปี 2566 เป็นอัตราการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น ผลจากลูกค้าเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง ขณะที่ผู้ประกอบการมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดรับกับพฤติกรรมผู้บริโภค อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัยและเน้นสินค้าระดับไฮเอนด์มากขึ้นเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาด (เช่น เพิ่มสินค้าคุณภาพสูงจากทั่วโลก สินค้าสุขภาพ และสินค้าออร์แกนิค) (2) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่และจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง
- ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี จากร้อยละ 5.0 ปี 2566 ผลจากการขยายสาขาจำนวนมากกระจายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการปรับกลยุทธ์การขายผ่านออนไลน์ บริการจัดส่ง และการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะร้านค้าประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก และมีการขยายเครือข่ายผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

ตาราง : Modern Trade Retail Business Growth (%)

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

แนวโน้มธุรกิจอุตสาหกรรมปี 2567-2569

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

- กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ระดับร้อยละ 2.7-3.4 ต่อปี (ภาพที่ 12) โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตดีต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม-15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ จะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับดีขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นจะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวเนื่อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สด และกลุ่มสินค้ากีฬา

- กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ (อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน คาซัคสถาน 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)

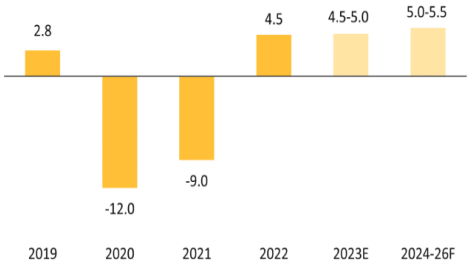
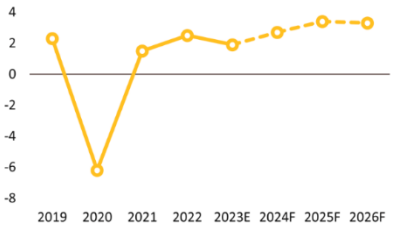
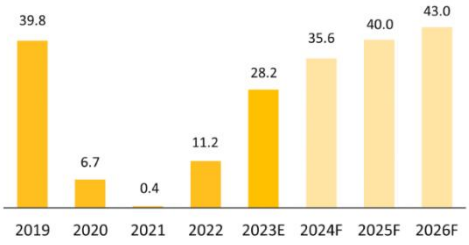


Figure 12: Thailand's GDP Growth (% YoY)



Source: NESDC

Figure 13: International Tourist Arrivals
(Persons, m)



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS)

ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

- การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ โดย Euromonitor คาดว่ามูลค่าค้าปลีก E-commerce ของไทยจะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 แสนล้านบาทในปี 2569 จาก 4.2 แสนล้านบาทปี 2565 ขณะที่ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มจะพัฒนากลยุทธ์ Omnichannel ซึ่งใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AI และ Big data เข้ามาช่วยสร้างการเติบโตของยอดขายออนไลน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าทางธุรกิจ อาทิ ผู้ให้บริการด้านการชำระเงิน เพื่อหนุนกลยุทธ์การซื้อสินค้าแบบ Buy Now Pay Later9/ ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ
- ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจ็กต์ภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ช่วยกระจายความเจริญสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ จะเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากกำลังซื้อใหม่ในทำเลแนวรถไฟฟ้าโดยรอบ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีชมพูทำเลสถานีคู้บอน มีโครงการพัฒนาศูนย์การค้า “อิออน มอลล์” (คาดเริ่มก่อสร้างปี 2567) ผลจากบริเวณโดยรอบมีโครงการคอนโดมีเนียมเกิดขึ้นจำนวนมาก ขณะที่รถไฟความเร็วสูงและรถไฟทางคู่สายต่างๆ รวมถึงเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะดึงดูดให้ร้านค้าปลีกขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชน

- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4 คาดจะประกาศใช้ปี 2568) จะปรับการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยเฉพาะในเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น อาทิ บริเวณสถานีปลายทาง (มีนบุรี) ของรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก) ถูกกำหนดให้เป็นเมืองใหม่ เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านพาณิชยกรรมรองรับชุมชนชานเมือง ทำให้ในอนาคตย่านดังกล่าวจะมีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ช่วยเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากฐานลูกค้าที่จะมีจำนวนมากขึ้น
- การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วงร้อยละ 2.6-6.5 ต่อปี) จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค
- ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงเมืองรอง เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน โดยจะมีการพัฒนารูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ หรือตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ปี 2567-2569 จะมี “Mega-Mixed-use projects” หลายโครงการในหลายพื้นที่ทยอยเปิดให้บริการเฟสแรก (อาทิ One Bangkok, Bangkok Mall และ Dusit Central Park) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการในเมืองรอง (เช่น นครสวรรค์ นครปฐม นครพนม และหนองคาย) จะก่อให้เกิดย่านธุรกิจ/การค้า/ชุมชนแห่งใหม่ ซึ่งเอื้อต่อการขยายตัวของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านที่มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจที่เติบโตดีและมีประชากรจำนวนมาก จะช่วยขยายฐานรายได้ในระยะยาวให้แก่ธุรกิจ อาทิ กลุ่ม Central มีแผนขยายการลงทุนธุรกิจค้าปลีกในเวียดนามวงเงิน 3 หมื่นล้านบาทช่วงปี 2565-2569 กลุ่ม TCC ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายในต่างประเทศ (เช่น เวียดนาม กัมพูชาและสปป.ลาว) เป็นร้อยละ 20-40 ของยอดขายรวมภายใน 5-7 ปี จากปัจจุบัน (ปี 2566) 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 สีลมในปี 2568 เป็นต้น) ตลอดจนพื้นที่ที่มีประชากรจำนวนมาก มีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการที่อยู่อาศัย
- สถานที่ที่เป็นจุดหมายปลายทางนักท่องเที่ยว (Tourist destinations) ได้แก่ ภูเก็ต เชียงใหม่ และหัวหิน ซึ่งเป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกค้นหาข้อมูลผ่านช่องทางออนไลน์มากที่สุด (TAT Newsroom, พฤษภาคม 2565) รวมถึงกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ส่งผลให้ผู้ประกอบการ เช่น กลุ่ม TCC มีแผนรีโนเวทบิ๊กซีในไทย (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	• รายได้จะเติบโตเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี • ผู้ประกอบการขยายสาขากระจายไปทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด (เมืองหลัก-เมืองรอง)	• กำลังซื้อกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีศักยภาพการใช้จ่ายสูง และได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวไม่มากนัก • จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นสู่ระดับก่อน COVID-19 • พัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel และใช้เทคโนโลยีดิจิทัล (เช่น AR/VR) เพื่อเพิ่มยอดขายออนไลน์ • การเป็น One stop services ครอบคลุมการช้อปปิ้ง พักผ่อน และพบปะสังสรรค์	• การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกโดยเฉพาะในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (Mixed-use projects) ทำเลกลางเมืองและชานเมือง • คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ • คนไทยไปช้อปปิ้งต่างประเทศมากขึ้น
ดิสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต	• รายได้เติบโตเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี • ผู้ประกอบการปรับรูปแบบสาขาสู่ระดับพรีเมี่ยมมากขึ้น เพื่อขยายฐานสู่กลุ่มลูกค้าระดับบน • มีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านเพื่อสร้างฐานรายได้ในระยะยาว	• การทยอยฟื้นตัวของกำลังซื้อกลุ่มกลาง-ฐานรากตามทิศทางเศรษฐกิจไทย • ความคืบหน้าโครงการลงทุนเมกะโปรเจ็กต์ ดึงดูดให้มีการเปิดสาขาใหม่รองรับการขยายตัวของชุมชน • ขยายโครงข่ายสาขาผ่านพันธมิตรร้านใช่ห่วย • การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน CLMV เพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค • พัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น	• การแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีก Segment อื่น • คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ • ค่าครองชีพและหนี้ครัวเรือนทรงตัวสูงต่อเนื่อง
ซูเปอร์มาร์เก็ต	• รายได้เติบโตเฉลี่ย 6.5-7.0% ต่อปี • ผู้ประกอบการปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัย เน้นสินค้าระดับไฮเอนด์ และพัฒนาการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง • มีแนวโน้มขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง	• กำลังซื้อกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีศักยภาพการใช้จ่ายสูง และได้รับผลกระทบจากเศรษฐกิจชะลอตัวไม่มากนัก • ความต้องการสินค้ากลุ่มอาหารพร้อมทานและเครื่องดื่มมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (วิจัยกรุงศรีคาดปี 2567-2569 จะขยายตัว 3.0-4.0% ต่อปี) • นำเสนอสินค้าระดับพรีเมี่ยมที่หลากหลายมากขึ้น • เปิดสาขาเหมาะสมกับทำเลและลูกค้าเป้าหมาย	• คู่แข่งกลุ่มค้าปลีก-ค้าส่งรายใหญ่ (อาทิ Go! Wholesale และ Makro) เข้ามาแย่งส่วนแบ่งตลาด รวมถึงร้านสะดวกซื้อ และไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดคุณภาพสูง
ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท	• รายได้เติบโตเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี • ผู้ประกอบการพัฒนาการขายผ่านออนไลน์ พร้อมบริการจัดส่ง และเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่มมากขึ้น • มีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่องทั้งในประเทศและประเทศเพื่อนบ้าน CLMV	• การทยอยฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย กระตุ้นการใช้จ่ายสินค้าอุปโภคบริโภค • เพิ่มกลุ่มสินค้าใหม่ๆ ทั้งอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าเพื่อสุขภาพ • เพิ่มบริการต่างๆ อาทิ พัฒนาช่องทางเดลิเวอรี่ผ่าน Application บริการพื้นที่นั่งทานในร้าน • ร่วมมือกับพันธมิตร อาทิ ธุรกิจขนส่ง (Grab, Lineman) เพื่ออำนวยความสะดวกในการจัดส่งสินค้า	• การเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งจาก Segment อื่น โดยเฉพาะไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านใช่ห่วยสมัยใหม่ซึ่งมีการบริหารจัดการทันสมัย • คู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์มีจำนวนเพิ่มขึ้น • กำลังซื้อของผู้บริโภคฐานรากยังเปราะบาง หนี้ครัวเรือนทรงตัวระดับสูงต่อเนื่อง

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในช่วงปี 2567-2569

ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

ผู้ประกอบการ	แบรนด์	แผนการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ	แผนพัฒนาช่องทางการตลาดออนไลน์
Central Group	• ห้างสรรพสินค้า Central และ Robinson • Tops • FamilyMart รีแบรนด์เป็น Tops Daily	• ปี 2566 – 2570 มีแผนขยายสาขาห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล เพิ่ม 2 สาขา ท็อปส์ 15 สาขา • โครงการเปิดใหม่ปี 2567 ได้แก่ ห้างเซ็นทรัล นครสวรรค์ นครปฐม และกระบี่ เปิดศูนย์การค้าโรบินสันไลฟ์สไตล์หนองคายและนครพนม • ปี 2567 มีแผนขยายสาขาต่อเนื่องในเวียดนาม อาทิ GO! Mall 4-5 สาขา GO! Hyper Market 3 สาขา, Mini go! 9 สาขา และห้าง Nguyenkim 5 สาขา รวมปรับปรุงสาขาเดิมอีก 10-12 สาขา	• พัฒนา Central Retail Ecosystem และ Platform Omnichannel ต่อเนื่อง โดยจะขยาย ปรับปรุงและเสริมเทคโนโลยี เช่น Robotics และ AI เพื่อเชื่อมช่องทางการช้อปปิ้งทั้ง Offline, Online, Social Media Live Streaming และ Virtual Store ไว้ด้วยกัน • กำหนดสัดส่วนยอดขายจาก Omnichannel เป็น 25% ของยอดขายรวมภายในปี 2570 (จาก 18% ปี 2566)
The Mall Group	• ห้างสรรพสินค้า The Mall และ Paragon • ศูนย์การค้า Emporium EmQuartier และ EMSPHERE (เปิด 1 ธันวาคม 2566) • Gourmet Market • Home Fresh Mart	• พัฒนาศูนย์การค้า Bangkok Mall (Mixed-use) ใหญ่สุดในเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ วงเงินมากกว่า 5 หมื่นล้านบาท คาดจะแล้วเสร็จปี 2567	• พัฒนา Omnichannel Retail เต็มรูปแบบ เพื่อเชื่อมการช้อปปิ้งทั้ง Offline และ Online แบบไร้รอยต่อ • ตั้งเป้ายอดขายผ่านช่องทางออนไลน์ที่ 15% ของยอดขายรวมภายในปี 2568 จาก 5% ปี 2566
CP Group	• 7-Eleven • Lotus's / Lotus's go fresh • CP Fresh Mart (รวมกับ Lotus's go fresh)	• 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	• พัฒนาช่องทางจำหน่ายสินค้าทั้ง Offline และ Online โดยตั้งเป้ายอดขาย Omnichannel ที่ 15% ของยอดขายรวมในปี 2567 และ 25% ปี 2571 จาก 13% ปี 2566 • ตั้งเป้าเป็นผู้นำ New SMART Retail โดยใช้เทคโนโลยีเชื่อมต่อเครือข่ายสาขาทั่วประเทศกับ Platform online • ใช้ AI ประมวล Big data ช่วยออกแบบส่วนลดและสิทธิพิเศษที่เหมาะสมกับความต้องการและพฤติกรรมการใช้จ่ายของลูกค้าแต่ละราย (Personalization)
TCC Group	• Big C • Big C Market • Big C Mini	• ภายในปี 2569 มีแผนขยายสาขาในประเทศ ได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต 7 สาขา ร้านสะดวกซื้อ 1,500 สาขา และซูเปอร์มาร์เก็ต-ค้าส่ง 25 สาขา ส่วนสาขาต่างประเทศ ได้แก่ กัมพูชา มีแผนเปิดไฮเปอร์มาร์เก็ต 5 สาขา และร้านสะดวกซื้อ 275 สาขา สปป.ลาว เปิดไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 สาขา และร้านสะดวกซื้อ 188 สาขา เวียดนาม เปิดศูนย์ค้าส่งและกระจายอาหาร (MM Mega Market) 88 สาขา (จาก 25 สาขาในปัจจุบัน) • รีโนเวทบิ๊กซีในไทยจำนวน 90 สาขาทั่วประเทศภายในปี 2569 โดยเฉพาะแหล่งท่องเที่ยวเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวให้เข้ามาใช้บริการ	• 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

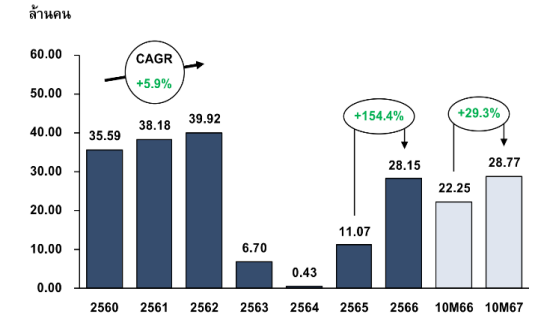
ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม “Positive” โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วย เพิ่มสภาพคล่องให้กับภาคครัวเรือน อีกทั้งนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนใน ระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตของธุรกิจในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการ เช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะ ในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง อีกทั้งยังเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่ รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์นอกจากนี้ มาตรการกีดกันทางการค้า ของสหรัฐฯ ที่อาจรุนแรงขึ้นนับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันการฟื้นตัวของ เศรษฐกิจในระยะข้างหน้า ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดัน จากปัญหาหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมี ความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโต ของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว

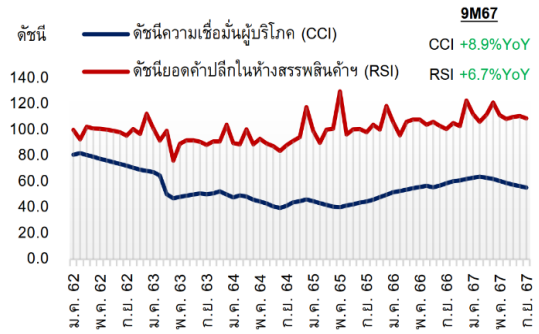
ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคง ฟื้นตัวต่อเนื่อง แต่การเติบโตทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อน ซึ่งเป็น สถานการณ์เดียวกับธุรกิจอื่นๆ โดยเฉพาะในภาคการค้าและบริการที่กลับมาเติบโตดีขึ้นภายหลังสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลายลง ประกอบกับ สถานการณ์ทางการเมืองที่ชัดเจนขึ้นภายหลังการจัดตั้งรัฐบาลใหม่ในช่วง เดือนสิงหาคม สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI) ในช่วง 9 เดือนแรกที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.9 YoY ขณะเดียวกันยังได้แรงหนุนจากกำลังซื้อ ของต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เติบโตดี ต่อเนื่อง รวมถึงอานิสงส์จากมาตรการ Easy E-Receipt สำหรับการซื้อสินค้าเพื่อลดหย่อนภาษีที่ช่วยเร่งการใช้จ่ายของภาคครัวเรือนในช่วงต้นปี นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนเติบโตดี โดยเฉพาะใน กลุ่มผู้บริโภคระดับกลางถึงบนที่ยังพอมีกำลังซื้อ ทำให้ดัชนียอดค้าปลีกใน ห้างสรรพสินค้า (RSI) ในช่วง 9 เดือนแรกยังเติบโตได้ที่ร้อยละ 6.7 YoY อย่างไรก็ตาม การเติบโตของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกยังคงเผชิญกับความ ท้าทายหลายประการ โดยเฉพาะในช่วงครึ่งหลังของปี 2567 ที่เริ่มเห็น สัญญาณการชะลอตัวของการบริโภคภาคเอกชนอันเนื่องมาจากปัจจัยลบ ทั้งภายในและภายนอกประเทศ โดยเฉพาะจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ใน ระดับสูง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มี รายได้น้อยถึงปานกลาง นอกจากนี้ รายได้ของครัวเรือนบางกลุ่มเติบโต 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 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.2 YTD สาเหตุ จากการปิดปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ซึ่งสะท้อนถึง ความพยายามของผู้ประกอบการในการยกระดับคุณภาพพื้นที่ค้าปลีก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 105,000 ตร.ม. ได้เริ่มปิดพื้นที่เพื่อ ปรับปรุงตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม และโรบินสัน ศรีนครินทร์ ที่มีพื้นที่รวม กว่า 40,000 ตร.ม. ซึ่งครบกำหนดสัญญาเช่ากับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ได้ดำเนินการคืนพื้นที่และปิดปรับปรุงในช่วงเดือนกันยายน นอกจากนี้ ยังมีการคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการ ปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลปิ่นเกล้า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการ ลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกันตลาดยังได้รับอุปทานใหม่ที่สำคัญเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยเฉพาะจากโครงการ One Bangkok ซึ่งเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วง เดือนตุลาคม ด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 120,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป ได้แก่ Post 1928 เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการ One Bangkok ซึ่งมีพื้นที่ 40,000 ตร.ม. และโครงการ Dusit Central Retail ใน โครงการ Dusit Central Park ซึ่งมีพื้นที่ 130,000 ตร.ม. โดยพื้นที่ค้าปลีก ส่วนใหญ่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนน พระราม 4 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อ ศักยภาพของพื้นที่นี้ในการดึงดูดลูกค้าและสร้างมูลค่าทางธุรกิจ นอกจากนี้ ในย่านพื้นที่รอบนอกยังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ ค้าปลีกในรูปแบบใหม่ๆ ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น เช่น โครงการ The Forestias ของกลุ่มแมกโนเลียที่พัฒนาพื้นที่ใน รูปแบบ Mixed-use Development ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นการผสมผสาน ระหว่างพื้นที่สำหรับการอยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และพื้นที่ค้าปลีกเข้าด้วยกัน โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2569 รวมถึงโครงการ Bangkok Mall เมกะโปรเจ็คของกลุ่มเดอะมอลล์ ที่ปักหมุดไว้ให้เป็นศูนย์การค้าครบวงจร ขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียนด้วยพื้นที่รวมกว่า 1 ล้าน ตร.ม. คาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2569 - 2570 เช่นเดียวกัน

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

รูปแสดง : อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2014-2027F

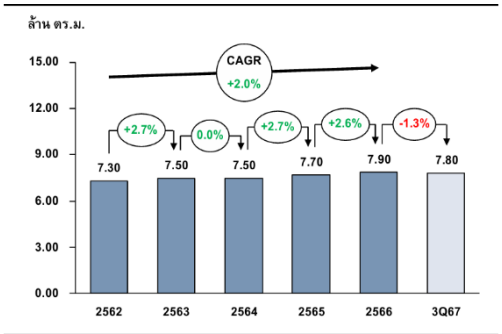
ที่มา : CBRE (Thailand)

<u>ด้านอุปสงค์ (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)</u>

สำหรับสถานการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสะสมในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2567 อยู่ที่ 7.8 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.3 YTD สอดคล้องกับ พื้นที่ให้เช่าที่ปิดปรับปรุง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับลดลงเล็กน้อยจากสิ้นปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 95.1 โดยปัจจัยหนุนที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ ยังทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ เนื่องจากอานิสงส์ของจำนวน นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ยังเติบโตดีต่อเนื่อง ซึ่งช่วยชดเชยกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด นับเป็นปัจจัยที่หนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะในย่าน ใจกลางเมือง (Downtown) ยังคงเติบโตได้เนื่องจากเป็นย่านของศูนย์ การค้าชั้นนำที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั้งชาวต่างชาติ

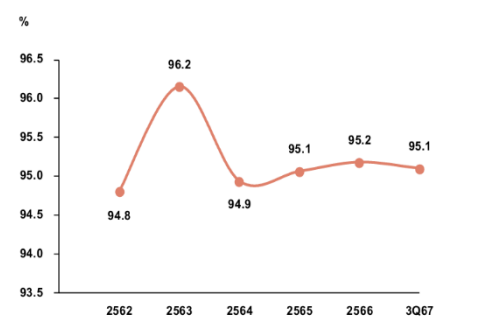
และชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของความต้องการเช่า พื้นที่ค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลชานเมืองและปริมณฑล ยังคงได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของชุมชนเมืองและโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นสำคัญ สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-สูงสุด 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/ตรม./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)

<u>แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก</u>

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มเติบโตดี โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มี ทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยหนุนให้ภาค ครัวเรือนมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น รวมถึงนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบ เศรษฐกิจ อีกทั้งการทยอยเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติให้มาใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคง ปรับตัวเพื่อรักษาการเติบโตของธุรกิจ โดยการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ ค้าปลีกให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่มากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่แตกต่างและ น่าสนใจ รวมถึงการเร่งพัฒนาช่องทางการขายแบบ Omni-channel เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์การช้อปปิ้งออนไลน์และออฟไลน์ให้ไร้รอยต่อ ตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปหลังยุคโควิด-19 โดยหลายแบรนด์ได้พัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ของตนเองควบคู่ไปกับ การขยายสาขาทางกายภาพ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการ เช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะ ในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ขณะเดียวกันการเติบโตของธุรกิจยังคงเผชิญกับ แรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์ ตามการ เปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม ดิจิทัลมากขึ้น นอกจากนี้ปัญหากำลังซื้อ ของผู้บริโภคยังถูกกดดันจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงและ ค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึง ปานกลาง ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็น ปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 22 แปลง ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 26931-26951 และ 155019 เนื้อที่รวม 14-3-93.4 ไร่ หรือเท่ากับ 5,993.4 ตารางวา พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 1 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่น จำนวน 2 รายการ ได้แก่

- รั้วคอนกรีต สูง 2.0 เมตร
- ถนน/ลานคอนกรีตพร้อมท่อระบายน้ำ

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,447.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	497.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	489.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	3,363.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	969.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,213.53
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,871.40
รวมพื้นที่ทั้งหมด	16,849.93

หมายเหตุ :

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน โดยมีแนวเขตที่ดินทางด้านทิศตะวันตกติดถนนริมคลองประปา ระยะประมาณ 70.00 เมตร และทางทิศใต้ติดกับแนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน ระยะประมาณ 346.00 เมตร

(ผังแปลงที่ดินและผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีแนวเขตติดต่อข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ซอยประชาชื่น 2	ประมาณ	133.00	เมตร
			ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	168.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน	ประมาณ	346.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	คลองเปรมประชากร	ประมาณ	131.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ถนนริมคลองประปา	ประมาณ	70.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดินในการดำเนินธุรกิจด้านพาณิชยกรรม ประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

<u>สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต</u>

ตำแหน่งที่ตั้ง	:	ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 26934 - 26947, 26951 และ 155019
<u>รายละเอียดของอาคาร</u>		
ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น
ขนาด (กว้าง x ยาว)	:	ประมาณ 104.26 x 258.51 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	:	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร ประมาณ 19,425.00 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถใช้สอยใต้อาคาร ประมาณ 15,772.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 24 ปี
สภาพการก่อสร้าง	:	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
มาตรฐานการก่อสร้าง	:	ปานกลาง
สภาพอาคาร	:	ดี มีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง
<u>ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง</u>		
โครงสร้าง	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	:	ดาดฟ้าคอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : กระเบื้องยาง บริเวณพื้นที่เช่า : ปูด้วยกระเบื้องเคลือบ กระเบื้องแกรนิตโต้
วัสดุผิวพื้น	:	กระเบื้องยาง ไม้ลามิเนต กระเบื้องเคลือบ และคอนกรีตผิวขัดมัน
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบเรียบทาสี บานกระจกติดตาย
ฝ้าเพดาน	:	บริเวณพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บริเวณพื้นที่เช่า : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และ ผนังกระจก
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบาน PVC
หน้าต่าง	:	ไม่มี
ห้องน้ำ	:	พื้นปูกระเบื้องเคลือบ ผนังกรุกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	:	โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก โถปัสสาวะชาย อ่างล้างหน้า ฝักบัว กระจกเงา พร้อมสุขภัณฑ์ประกอบครบ

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์

ชั้นล่าง แบ่งเป็น : พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน ห้องงานระบบต่างๆ และห้องน้ำชาย-หญิง

ชั้นลอย แบ่งเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่เก็บสินค้า พื้นที่ร้านค้าให้เช่า สำนักงาน และห้องน้ำชาย-หญิง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ระบบไฟฟ้า	:	- หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2000 KVA จำนวน 2 ชุด
		- เครื่องสำรองไฟฟ้า (Generator) จำนวน 1 ชุด (1,250 KVA)
		- ตู้ควบคุม (Main Distributor Board)
		- เสาไฟฟ้า (Street Light)
ระบบปรับอากาศ	:	- ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) จำนวน 2 ชุด
		- ปั๊มน้ำ Chiller
		- Cooling Tower
		- Condenser Pump
		- เครื่องปรับอากาศ แบบ Split Type
ระบบลิฟต์	:	- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 3 ชุด
และบันไดเลื่อน		- บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด
		- ทางเลื่อน จำนวน 2 ชุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	- อุปกรณ์ปั๊มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
		- ตู้สายน้ำดับเพลิง
		- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
		- Sprinkler
		- Smoke detector และ Heat Detector
		- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
ระบบสุขาภิบาล	:	- บ่อเก็บน้ำ (น้ำดี)
		- บ่อบำบัดน้ำเสีย
ระบบรักษาความ	:	- กล้องวงจรปิด (CCTV)
ปลอดภัย		- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
		- จอแสดงผล (Monitor)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

1. รั้วคอนกรีต	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	465.00	เมตร
สูง 2.00 เมตร	:	อายุประมาณ	24	ปี
	:	ลักษณะเป็นรั้วก่ออิฐฉาบปูนเรียบเซาะร่องทาสี สูงประมาณ 2.00 เมตร		
2. ลานคอนกรีต	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	5,000.00	ตารางเมตร
	:	อายุประมาณ	24	ปี
	:	โครงสร้างเป็นถนน/ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก พร้อมงานท่อระบายน้ำ และบ่อพัก		

<u>การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ</u>

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

1) ประเภท : ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างฯ (แบบ กทม.6)
เลขที่ : 77/2543
ได้รับแจ้งจาก : นายมาล์คอล์ม จอห์น เรย์คร้าฟท์ และนายแพททริค เจมส์ ปูโรว์
มีความประสงค์จะทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 155019 26931-51 (22 โฉนด) เป็นที่ดินของ บริษัท ศูนย์การค้าบางซื่อ จำกัด
เป็นอาคาร : ชนิดตึก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชย์ ภัตาคาร สำนักงาน จอดรถยนต์ พื้นที่ 34,340.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 486 คัน พื้นที่ 7,522.00 ตารางเมตร และท่อระบายน้ำ ยาว 760.0 เมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 3 กรกฎาคม 2543

2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
เลขที่ : บช. 115/2544
อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างโครงเหล็ก ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 155019, 26931-26939, 26950-26951
เป็นที่ดินของ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
เป็นอาคาร : 1) ชนิดป้ายโฆษณาโครงเหล็ก จำนวน 2 ป้าย เพื่อใช้เป็น บอกทางเข้า-ออก พื้นที่ 48 ตารางเมตร
2) ชนิดโครงเหล็กหลังคาตาข่าย จำนวน 11 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่จอดรถจักรยานยนต์ พื้นที่ 464 ตารางเมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 18 กรกฎาคม 2545
โดย : สำนักงานเขตบางซื่อ

3) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.1)
เลขที่ : 116/2544
รับรองว่า : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบเลขที่ 77/2543 ลงวันที่ 3 กรกฎาคม 2543
เป็นอาคาร : 1) ชนิด ตึก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสรรพสินค้า พาณิชย์ ภัตตาคาร จอดรถยนต์ ป้ายโฆษณา โดยมีที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 530 คัน
2) ชนิด ท่อระบายน้ำยาว จำนวน 835.00 เมตร
ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 26931-51 และ 155019 (22 โฉนด) เป็นที่ดินของ บริษัท ศูนย์การค้าบางซื่อ จำกัด
ออกให้ ณ วันที่ : 24 สิงหาคม 2544

4) ประเภท : หนังสือสัญญาขายอาคาร
ผู้ขาย : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริวิชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ซื้อ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ได้ทำการซื้อขาย อาคาร : - ตึก 2 ชั้น เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชย์ ภัตตาคาร สำนักงาน และที่จอดรถยนต์
- ป้ายโฆษณาโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก
- โครงเหล็กหลังคาตาข่าย เพื่อใช้เป็นที่จอดรถจักรยานยนต์
ออกให้ ณ วันที่ : 14 มีนาคม 2555

5) ประเภท : หนังสือสัญญาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ)
ผู้ขาย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้ซื้อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้
ได้ทำการซื้อขาย : โฉนดที่ดินเลขที่ 26931 - 26951 และ 155019 รวม 22 แปลง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ตึก 2 ชั้น เพื่อใช้เป็น สรรพสินค้า พาณิชย์ ภัตตาคาร สำนักงาน และที่จอดรถยนต์ฯ
- ป้ายโฆษณาโครงเหล็ก เพื่อใช้เป็นป้ายบอกทางเข้า-ออก
- โครงเหล็กหลังคาตาข่าย เพื่อใช้เป็นที่จอดรถจักรยานยนต์
ออกให้ ณ วันที่ : 26 พฤศจิกายน 2567
หมายเหตุ : สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย ลงวันที่ 14 มีนาคม 2555 และได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท มีผลเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แต่ปัจจุบันตามที่รับเอกสารจากทางกองฯ ได้มีการขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (กรณีแปลงสภาพ) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว

<u>เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ</u>

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

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ ส่วนที่ 1

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน ระวาง 5136 IV 6026-13 และ 9 ตำบลบางซื่อ และบางซื่อ อำเภอบางซื่อ (ดุสิต) และบางซื่อ						
ลำดับที่ดิน	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตารางวา
1	26931	859	2080	0	0	25.0
2	26932	860	2081	0	0	25.0
3	26933	861	2082	0	0	25.0
4	26934	862	2083	0	0	25.0
5	26935	863	2084	0	0	25.0
6	26936	864	2085	0	0	25.0
7	26937	865	2086	0	0	25.0
8	26938	866	2087	0	0	25.0
9	26939	867	2088	0	0	25.0
10	26940	868	2089	0	0	25.0
11	26941	869	2090	0	0	26.0
12	26942	870	2091	0	0	26.0
13	26943	871	2092	0	0	26.0
14	26944	872	2093	0	0	26.0
15	26945	873	2094	0	0	26.0
16	26946	6	2095	0	0	26.0
17	26947	7	2096	0	0	26.0
18	26948	831	2097	0	0	17.0
19	26949	832	2098	0	0	17.0
20	26950	831	2099	0	0	17.0
21	26951	830	2100	0	0	17.0
22	155019	500	14608	13	2	93.4
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ ทั้งหมด				14	3	93.4
รวมเนื้อที่ที่ทำการประเมินมูลค่าฯ ทั้งหมด				14	3	93.4

ลักษณะการถือครอง	:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ภาระจำนอง	:	ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	:	ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) มีกำหนดระยะเวลา 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)
หมายเหตุ	:	-จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2567 พบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 26948 และ 26950 มีเลขที่ดินซ้ำกัน คือ เลขที่ดิน 831 จากการตรวจสอบระวาง และเลขที่ดินข้างเคียงของโฉนดที่ดินเลขที่ 26949 พบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 26948 มีเลขที่ดิน 833 และโฉนดที่ดินเลขที่ 26950 มีเลขที่ดิน 831 ซึ่งตรงกับด้านหน้าเอกสารสิทธิ ดังนั้นเห็นควรให้มีการแก้ไขให้ถูกต้องตรงกัน -ณ วันสำรวจ จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567 พบว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบันตามที่รับเอกสารจากทางผู้ว่าจ้าง ได้มีขาย (กรณีแปลงสภาพ) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน)

4.2 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร

<u>รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (ฉบับเดิม)</u>

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	8,447.00
		พื้นที่ Food Court	969.00
		พื้นที่ Back Offices	497.00
		พื้นที่ Maintenance	489.00
		พื้นที่ Warehouse	3,363.00
ค่าเช่าตามสัญญา	:	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court	

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,288,590	117,289	1,405,879
2	1,288,590	117,289	1,405,879
3	1,288,590	117,289	1,405,879
4	1,417,449	129,018	1,546,467
5	1,417,449	129,018	1,546,467
6	1,417,449	129,018	1,546,467
7	1,559,194	141,920	1,701,114
8	1,559,194	141,920	1,701,114
9	1,559,194	141,920	1,701,114
10	1,715,113	156,112	1,871,225
11	1,715,113	156,112	1,871,225
12	1,715,113	156,112	1,871,225
13	1,886,624	171,723	2,058,347
14	1,886,624	171,723	2,058,347
15	1,886,624	171,723	2,058,347
16	2,075,287	188,895	2,264,182
17	2,075,287	188,895	2,264,182
18	2,075,287	188,895	2,264,182
19	2,282,816	207,785	2,490,601
20	2,282,816	207,785	2,490,601
21	2,282,816	207,785	2,490,601
22	2,511,097	228,563	2,739,660
23	2,511,097	228,563	2,739,660
24	2,511,097	228,563	2,739,660
25	2,762,207	251,420	3,013,627
26	2,762,207	251,420	3,013,627
27	2,762,207	251,420	3,013,627
28	3,038,427	276,562	3,314,989
29	3,038,427	276,562	3,314,989
30	3,038,427	276,562	3,314,989

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,932,885	175,934	2,108,819
2	1,932,885	175,934	2,108,819
3	1,932,885	175,934	2,108,819
4	2,126,173	193,527	2,319,700
5	2,126,173	193,527	2,319,700
6	2,126,173	193,527	2,319,700
7	2,338,791	212,880	2,551,671
8	2,338,791	212,880	2,551,671
9	2,338,791	212,880	2,551,671
10	2,572,670	234,168	2,806,838

<u>รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับที่ 2 ลงวันที่ 11 มีนาคม 2565 (ต่ออายุครั้งแรก)</u>

ผู้ให้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ระยะเวลาเช่า : มีกำหนด 10 ปี
วันเริ่มต้นสัญญา : 14 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 13 มีนาคม 2575 (ระยะเวลาต่ออายุครั้งแรก)
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	1,715,113	156,112	1,871,225
2	1,715,113	156,112	1,871,225
3	1,886,624	171,723	2,058,347
4	1,886,624	171,723	2,058,347
5	1,886,624	171,723	2,058,347
6	2,075,287	188,895	2,264,182
7	2,075,287	188,895	2,264,182
8	2,075,287	188,895	2,264,182
9	2,282,816	207,785	2,490,601
10	2,282,816	207,785	2,490,601

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	2,572,670	234,168	2,806,838
2	2,572,670	234,168	2,806,838
3	2,829,937	257,585	3,087,522
4	2,829,937	257,585	3,087,522
5	2,829,937	257,585	3,087,522
6	3,112,931	283,344	3,396,275
7	3,112,931	283,344	3,396,275
8	3,112,931	283,344	3,396,275
9	3,424,224	311,678	3,735,902
10	3,424,224	311,678	3,735,902

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญาเดิมที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาใหม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ซิตี้ และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตร้า จำกัด (มหาชน)

4.3 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

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

4.4 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	26931	25.0	140,000	3,500,000
2	26932	25.0	140,000	3,500,000
3	26933	25.0	140,000	3,500,000
4	26934	25.0	140,000	3,500,000

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
5	26935	25.0	140,000	3,500,000
6	26936	25.0	140,000	3,500,000
7	26937	25.0	140,000	3,500,000
8	26938	25.0	140,000	3,500,000
9	26939	25.0	140,000	3,500,000
10	26940	25.0	140,000	3,500,000
11	26941	26.0	140,000	3,640,000
12	26942	26.0	140,000	3,640,000
13	26943	26.0	140,000	3,640,000
14	26944	26.0	140,000	3,640,000
15	26945	26.0	140,000	3,640,000
16	26946	26.0	140,000	3,640,000
17	26947	26.0	140,000	3,640,000
18	26948	17.0	140,000	2,380,000
19	26949	17.0	140,000	2,380,000
20	26950	17.0	140,000	2,380,000
21	26951	17.0	140,000	2,380,000
22	155019	5493.4	105,000	576,807,000
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				646,807,000

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ลำดับที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น	35,197.00	9,700.00	341,410,900.00	24	38%	211,674,758.00
	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ						
2	- รั้วคอนกรีต สูง 2.00 เมตร	465.00	1,950.00	906,750.00	24	38%	562,185.00
3	- ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ	465.00	900.00	418,500.00	24	38%	259,470.00
รวมสิ่งปลูกสร้าง		36,127.00		342,736,150.00			212,496,413.00

"ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง"

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง (พ.3-6) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

ที่ดินประเภท พ. 3 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมของเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวก ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
2. การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราว ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
3. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
4. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
5. การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
6. การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็ม หรือน้ำกร่อย

7. สุสานและฌาปนสถาน ตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
8. โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
9. การอยู่อาศัย ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
   (ก) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
   (ข) การอยู่อาศัยที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
10. การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
   (ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
   (ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
11. สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
   (ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
   (ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
12. การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้าย ที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชน้อยกว่า 200 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
13 สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้า หรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
14 ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้า หรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
15 สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

16. ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่
    (ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
    (ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
17. โรงฆ่าสัตว์ หรือโรงพักสัตว์ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์
18. ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
19. สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
20. สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
21. สวนสัตว์
22. สนามแข่งรถ
23. สนามแข่งม้า
24. สนามยิงปืน
25. สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
26. การกำจัดสิ่งปฏิกูล และมูลฝอย
27. การกำจัดวัตถุอันตราย ตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
28. การซื้อขาย หรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
29. การซื้อขาย หรือเก็บเศษวัสดุ ที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
30. ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้าง หรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1
2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมด รวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่า "เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอนแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด" ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

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

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้ / รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการกับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ 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 และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่างๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้ไกลจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภคจากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูล

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่ามีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ	:	ยูเนี่ยน มอลล์
ที่ตั้ง	:	ถนนลาดพร้าว (ใกล้ห้าแยกลาวดพร้าว)
ประเภท	:	ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)

ราคาเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	17.00	D	2,058
ที่มาของข้อมูล		โทร.092-735-3663	คุณนิ (ผู้จัดการฝ่ายขาย)	

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

ชื่อโครงการ : เดอะ อเวนิว รัชโยธิน
ที่ตั้ง : ถนนรัชดาภิเษก
ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	64.47	1	2,226.69
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	80.64	1	2, 749.48
ที่มาของข้อมูล		ข้อมูลภายในบริษัท		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

ชื่อโครงการ : มาร์เก็ตเพลส วงศ์สว่าง.
ที่ตั้ง : ถนนวงศ์สว่าง
ประเภท : ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
3.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	12.00	1	2,083.00
ที่มาของข้อมูล		โทร 02-586-0391 (คุณอั้น)		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 2058.00 ถึง 2,749.48 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสภาวะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียง พิจารณาพร้อมกับข้อมูลที่ทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	ยูเนี่ยน มอลล์	ร้านค้า	17.00	2,058.00
2	ซูซูกิ อเวนิว รัชโยธิน	ร้านค้า	64.47	2,226.69
3	มาร์เก็ตเพลส วงศ์สว่าง	ร้านค้า	12.00	2,083.00

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ราคาค่าเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	11.00 - 198.73	17.00	64.47	12.00
ชั้นที่ตั้ง		1	D	1	1
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,059	-	2,083
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,000	-	1,900
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	2,227	-
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	0%
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	2,227	-
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,000	2,227	1,900

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา					
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 3	
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		-5%	(100)	-5%	(111)	0%	-
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	-	0%	-	0%	-
รูปแบบโครงการ	%		0%	-	-5%	(111)	0%	-
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	-	0%	-	0%	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		0%	-	-5%	(111)	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-5%	(100)	-15%	(334)	0%	-

ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,000	2,227	1,900
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-5.00%	-15.00%	0.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,900	1,893	1,900
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	280.00%	95.00%	85.00%	100.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	33.93%	30.36%	35.71%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,898	645	575	679
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	**ตารางเมตรละ**		**1,900**	**บาทต่อเดือน**	

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่าภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น" มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิประมาณ 16,849.93 ตารางเมตร สามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้นและโซนต่างๆ ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	8,447.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	497.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	489.00
พื้นที่เก็บสินค้า (Warehouse)	3,363.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	969.00
พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,213.53
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,871.40
พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร	-
รวม	16,849.93

สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2567)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)					
Anchor Tenant 01					
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	8,447.00	8,447.00	100.00%		ตามสัญญาฯ
- พื้นที่ Food Court	969.00	969.00	100.00%		ตามสัญญาฯ
Anchor Tenant 02					
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)/ Shop	1,213.53	1,213.53	100.00%		ตามงบฯ
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,871.40	1,690.83	90.35%		1,833.08
Total	12,500.93	12,320.36	98.56%		1,833.08

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ เดือนตุลาคม 2567 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

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

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2567)

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 (12 เดือน)	ปีที่ 2 (12 เดือน)	ปีที่ 3 (12 เดือน)	ปีที่ 4 (12 เดือน)	ปีที่ 5 (12 เดือน)	ปีที่ 6 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)							
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	12,796.00	12,796.00	12,796.00	12,796.00	12,796.00	12,796.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	56,598,732.00	56,598,732.00	60,600,209.13	62,258,616.00	62,258,616.00	66,660,234.90
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	368.60	368.60	394.66	405.46	405.46	434.12
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	969.00	969.00	969.00	969.00	969.00	969.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	5,151,696.00	5,151,696.00	5,515,917.06	5,666,868.00	5,666,868.00	6,067,510.32
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	443.04	443.04	474.37	487.35	487.35	521.80
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7 (12 เดือน)	ปีที่ 8 (12 เดือน)	ปีที่ 9 (12 เดือน)	ปีที่ 10 (12 เดือน)	ปีที่ 11 (12 เดือน)
Anchor Tenant 01: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า)						
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	12,796.00	12,796.00	12,796.00	12,796.00	12,796.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	68,484,480.00	68,484,480.00	72,251,980.45	73,813,416.00	73,813,416.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	446.00	446.00	470.54	480.71	480.71
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)		
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	969.00	969.00	969.00	969.00	969.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	6,233,556.00	6,233,556.00	5,864,041.00	5,710,896.00	5,710,896.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	536.08	536.08	504.30	491.13	491.13
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)		

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	14,535.36	3,088.78	552.34
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	26,398,750.67	8,292,490.05	2,338,306.59

ข) ช่วงที่ 2 หลังสิ้นสุดสัญญา ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราค่าเช่าตามราคาตลาด ณ วันที่ทำการสำรวจผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โดยการสำรวจพบว่าข้อมูลพื้นที่ปล่อยให้เช่า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินเพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้โดยมีรายละเอียดดังนี้

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	Rent Roll as at 31 Oct. 2567	ประมาณการอัตราค่าเช่า	
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	14,542,787.00	15,997,100.00	บาท/ปี
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,833.08	1,900.00	บาท/ตารางเมตร/เดือน
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	-	36%	(ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

ประมาณการอัตราการเติบโตของค่าเช่า

รายการ	ประมาณการอัตราการปรับขึ้นของค่าเช่า (%)			
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - สิ้นสุดการคาดการณ์
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	10.0%	7.0%	5.0%	3.0%
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน

รายการ	Rent Roll as at 31 Oct. 2567	ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่แต่ละส่วน (%)			
		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 - สิ้นสุดการาดการณ์
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	100%	100%	100%	100%	100%
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	90%	95%	97%	97%	97%
D) พื้นที่เช่าชั่วคราว	-	-	-	-	-

ประมาณการรายได้อื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 2.30% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสดประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2018/19 - 2023/24

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)	Y 2024/25 (12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	4,954,871	2,652,679	2,327,146	2,617,602	1,903,419	2,855,128	3,081,485
Maintenance & Repair	1,539,737	1,071,601	1,232,539	1,602,728	889,215	1,333,822	1,356,085
Cleaning	1,495,371	1,323,876	1,303,433	1,351,217	1,065,006	1,597,509	1,414,281
Security	1,068,874	715,950	674,445	671,691	446,634	669,951	760,182
Property Insurance	1,308,959	1,007,292	830,790	775,573	502,406	753,609	935,245
Sale Promotion	570,434	339,396	156,260	692,260	899,045	1,348,568	621,383
Other expense	(1,568,324)	(42,437)	(818,501)	(2,051,395)	(742,292)	(1,113,438)	(1,118,819)
Total Expense of Mall	9,369,922	7,068,357	5,706,112	5,659,676	4,963,433	7,445,150	7,049,844

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)	Y 2024/25 (12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Rental Collection Fee	2,951,253	2,938,230	3,243,742	3,243,666	2,218,932	3,328,398	2,987,370
Leasing Commission	1,729,285	1,888,067	2,345,026	2,049,080	1,343,690	2,015,535	1,895,114

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)	Y 2024/25 (12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Incentive Fee	1,953,713	1,962,804	2,195,693	2,175,836	1,478,385	2,217,578	1,997,335

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)	Y 2024/25 (12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	7.04%	4.01%	3.04%	3.46%	3.87%	3.87%	4.25%
Maintenance & Repair	2.19%	1.62%	1.61%	2.12%	1.81%	1.81%	1.87%
Cleaning	2.13%	2.00%	1.70%	1.78%	2.16%	2.16%	1.95%
Security	1.52%	1.08%	0.88%	0.89%	0.91%	0.91%	1.05%
Property Insurance	1.86%	1.52%	1.08%	1.02%	1.02%	1.02%	1.29%
Sale Promotion	0.81%	0.51%	0.20%	0.91%	1.83%	1.83%	0.86%
Other expense	-2.23%	-0.06%	-1.07%	-2.71%	-1.51%	-1.51%	-1.54%
ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น							
Rental Collection Fee	2.55%	2.67%	2.33%	2.34%	2.42%	2.42%	2.33%
Leasing Commission	1.48%	1.69%	1.66%	1.46%	1.45%	1.45%	1.46%
ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น							
Incentive Fee	1.88%	1.95%	1.68%	1.67%	1.75%	1.75%	1.68%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	2,312,800	บาทในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	3.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.40%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	1.70%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป)	1.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ด)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร (ณ วันต่อสัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	0.90%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	776,200	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม (ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)

<u>อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีหามูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้</u>

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

Discount Rate = Rf + β(Rm-Rf)

Discount Rate	:	อัตราคิดลด เพื่อแปลงค่าเงินในอนาคตเป็นมูลค่าเงินในปัจจุบัน ภายใต้แนวคิดว่าความคาดหวังของเจ้าของทรัพย์สินต้องมากกว่าหรือเท่ากับต้นทุนเงินของเจ้าของทรัพย์สิน (ทั้งในส่วนผู้ซื้อและผู้ขาย)
Rf	:	Risk Free Rate หรืออัตราผลตอบแทนการถือครองทรัพย์สินที่มีความเสี่ยงเป็นศูนย์ ในที่นี้ พิจารณาพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า เท่ากับ 2.43% เป็นเกณฑ์
β	:	ค่าเบต้า หรือค่าความผันผวนของทรัพย์สินเมื่อเทียบกับตลาดโดยจะแสดงวิธีการการคำนวณในหัวข้อถัดไป
Rm-Rf	:	Equity Risk Premium Rate ทางบริษัทฯ พิจารณาข้อมูล ณ เดือนมกราคม 2567ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดจากเว็บไซต์ 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. รวบรวมค่าเบต้าจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก 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

ลำดับที่	บริษัท	Levered Beta			อัตราภาษี (%)	D/E Ratio	Unlevered Beta
		28/12/2566	30/12/2565	เฉลี่ย			
1	AWC	1.24	1.19	1.22	20%	1.03	0.67
2	CPN	0.98	1.24	1.11	20%	1.85	0.45
3	CRC	1.07	1.28	1.18	20%	3.08	0.34
4	MBK	1.15	1.13	1.14	20%	1.63	0.49
5	MAJOR	1.07	0.70	0.89	20%	1.40	0.42
6	PLAT	1.23	0.94	1.09	20%	0.45	0.80
ค่าเฉลี่ย Unlevered Beta							0.53

หมายเหตุ :

AWC คือ บริษัท แอสเสท เวิรด์ 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 ซีนีเพล็กซ์ 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 = Rf + β(Rm-Rf) หรือ
Discount Rate = 2.43% + 1.09 x 6.94%
= 9.99% หรือ ประมาณ 10.00 %

- การสอบทานอัตราคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมข้อมูลการให้ความเห็นอัตราคิดลดจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทให้เช่าพื้นที่ค้าปลีก/ศูนย์การค้า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ มีรายละเอียดดังนี้

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

จากอัตราคิดลดที่คำนวณได้ เท่ากับ 10.00% สอดคล้องกับอัตราคิดลดกระแสเงินสดจากข้อมูลอัตราคิดลดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินวัตถุประสงค์สาธารณะ ที่อยู่ในช่วง 8.50% - 11.00% สำหรับทรัพย์สินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์และสิทธิการเช่า ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับสถานที่ตั้ง ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง เป็นต้น ดังนั้น **ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณ 10.00% เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา**

<u>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitallization Rate)</u>

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 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้ว **<u>สามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เท่ากับ 1,744,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)</u>**

(รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

"โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย"

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาที่ดินดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี	1,110.6	ซื้อขาย	342,033
2	ถนนวงศ์สว่าง	720.0	เสนอขาย	347,222
3	ถนนรัชดาภิเษก	2,523.0	เสนอขาย	392,390
4	ถนนประชาราษฎร์สาย 1	712.8	เสนอขาย	300,000
5	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี	300.0	เสนอขาย	385,000
6	ซอยประชาชื่น 20	525.0	เสนอขาย	300,000

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

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี	1,110.6	ซื้อขาย	342,033
2	ถนนวงศ์สว่าง	720.0	เสนอขาย	347,222
3	ถนนรัชดาภิเษก	2,523.0	เสนอขาย	392,390
4	ถนนประชาราษฎร์สาย 1	712.8	เสนอขาย	300,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1, 2, 3 และ 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อเปรียบเปรียบที่ 5 และ 6 เป็นที่ดินแปลงเล็ก จึงไม่ได้นำมาทำการวิเคราะห์ เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินแปลงเล็กในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ไว้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคา ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรมของตัวเมืองนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว ***เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับตารางวาละ 220,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 1,318,548,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบแปดล้านห้าแสนสี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน)***

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่)	14-3-93.4 ไร่	2-3-10.6	1-3-20.0	6-1-23.0	1-3-12.8
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	5,993.4	1,110.6	720.0	2,523.0	712.8
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	70.00	40.00	40.00	60.00	50.00
รูปร่างที่ดิน		หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
ผังเมือง		สีแดง	สีแดง	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล
ระดับที่ดินเฉลี่ย	(เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	347,222	392,390	300,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	-	300,000	320,000	290,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	342,033	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	15/3/67	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	342,033	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	342,033	300,000	320,000	290,000

ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา							
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 3		ข้อมูล 4	
ทำเลที่ตั้ง	%		-15%	(51,305)	-10%	(30,000)	-10%	(32,000)	-10%	(29,000)
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		-10%	(34,203)	0%	-	-15%	(48,000)	-10%	(29,000)
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		-15%	(51,305)	-20%	(60,000)	-10%	(32,000)	-20%	(58,000)
หน้ากว้างของที่ดิน	%		10%	34,203	10%	30,000	5%	16,000	5%	14,500
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		0%	-	5%	15,000	5%	16,000	5%	14,500
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		-5%	(17,102)	-10%	(30,000)	0%	-	-10%	(29,000)
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	5%	15,000	5%	16,000	10%	29,000
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		-5%	(17,102)	-5%	(15,000)	-5%	(16,000)	0%	-
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 750 บาท)	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-40%	(136,813)	-25%	(75,000)	-25%	(80,000)	-30%	(87,000)

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	342,033	300,000	320,000	290,000
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-40.00%	-25.00%	-25.00%	-30.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		205,220	225,000	240,000	203,000
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	280.00%	60.00%	75.00%	75.00%	70.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	21.43%	26.79%	26.79%	25.00%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	219,279	43,976	60,268	64,286	50,750
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	**ตารางวาละ**	**220,000**	**บาท**			

8.2.2 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

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

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าตามสภาพ
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น	752,589,000	481,656,960
2	- รั้วคอนกรีต สูง 2.00 เมตร	1,627,500	846,300
3	- ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ	7,500,000	3,900,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	761,716,500	486,403,260

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.3 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
		ต้นทุนทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น	752,589,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%	752,589,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่	75,258,900
	คงเหลือ มูลค่าประกันอัคคีภัย	677,330,100
	(ปัดเศษ)	677,300,000

8.2.4 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน

การประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาโดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า	
- มูลค่าที่ดิน	1,318,548,000	บาท
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	486,403,260	บาท
รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน	1,804,951,260	บาท
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	1,805,000,000	บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า	
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,744,000,000	บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนทดแทน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า	
◆ มูลค่าทรัพย์สินรวม	1,805,000,000	บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้ โดยอ้างถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้รายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เท่ากับ

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 1,744,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน)**

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแฉล้มสกุลชัย)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน /ผู้ตรวจสอบ	:	**นายเหมันต์ ชินไวภพ**
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า	:	**นายชนาธิป เจียมประยูร**
ผู้พิมพ์รายงาน	:	**นางสาวธนัชพร ศรีอำนวย**

ตารางที่ 1 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปัจจุบัน

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2067-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	(หน่วย)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท)
				หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	(DRC)
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต 2 ชั้น								
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	19,425.00	ตารางเมตร	29,000	563,325,000	24 ปี	36.0%	202,797,000	360,528,000
	- พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	15,772.00	ตารางเมตร	12,000	189,264,000	24 ปี	36.0%	68,135,040	121,128,960
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	35,197.00	ตารางเมตร		752,589,000				481,656,960
	สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ								
2	- รั้วคอนกรีต สูง 2.00 เมตร	465.00	เมตร	3,500	1,627,500	24 ปี	48.0%	781,200	846,300
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (2)	465.00	เมตร		1,627,500				846,300
3	- ถนนและลานคอนกรีต พร้อมท่อระบายน้ำ	5,000.00	ตารางเมตร	1,500	7,500,000	24 ปี	48.0%	3,600,000	3,900,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (3)	5,000.00	ตารางเมตร		7,500,000				3,900,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					**761,716,500**	**มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม**			**486,403,260**

หมายเหตุ **:**

1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ

2) การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราการหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุงซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้มีผู้เข้าใช้บริการอยู่อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ {Income Approach (Discount Cash Flow)}
โครงการ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น
วันที่ทำการประเมิน **26 พฤศจิกายน 2567**

รายการ	อัตรา (%)		ปีที่ (จำนวนเดือน)	1.00 (12.00 เดือน)	2.00 (12.0 เดือน)	3.00 (12.0 เดือน)	4.00 (12.0 เดือน)	5.00 (12.0 เดือน)	6.00 (12.0 เดือน)	7.00 (12.0 เดือน)	8.00 (12.0 เดือน)	9.00 (12.0 เดือน)	10.00 (12.0 เดือน)	11.00 Reversion (12.0 เดือน)
							Term							
พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด		พื้นที่ 16,849.93 ตร.ม.	ตารางเมตร	202,199	202,199	202,199	202,199	202,199	202,199	202,199	202,199	202,199	202,199	202,199
1. ประมาณการรายรับ														
1.1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)														
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) (ตามสัญญา)		พื้นที่ 12,796.00 ตร.ม.		56,598,732	56,598,732	60,600,209	62,258,616	62,258,616	66,660,235	68,484,480	68,484,480	72,251,980	73,813,416	73,813,416
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่ ศูนย์อาหาร (Food Court) (ตามสัญญา)		พื้นที่ 969.00 ตร.ม.		5,151,696	5,151,696	5,515,917	5,666,868	5,666,868	6,067,510	6,233,556	6,233,556	5,864,041	5,710,896	5,710,896
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Anchor Tenant)			**(บาท/ปี)**	**61,750,428**	**61,750,428**	**66,116,126**	**67,925,484**	**67,925,484**	**72,727,745**	**74,718,036**	**74,718,036**	**78,116,021**	**79,524,312**	**79,524,312**
1.2 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบคิดจากยอดขาย (% Gross Profit)														
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 1,213.53 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	14,562	14,562	14,562	14,562	14,562	14,562	14,562	14,562	14,562	14,562	14,562
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย (GP%))	15,997,100.00	บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ 3.30%	(บาท/ตร.ม./เดือน)	15,997,100	17,116,897	17,972,742	18,511,924	19,067,282	19,639,300	20,228,479	20,835,334	21,460,394	22,104,205	22,767,332
อัตราการปรับค่าเช่า (Rent Review)			(% ต่อปี)	10.0%	7.0%	5.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
รวมรายได้จากพื้นที่แบบคิดจากยอดขาย		**1,098.52**	**(บาท/ปี)**	**15,997,100.00**	**17,116,897.00**	**17,972,741.85**	**18,511,924.11**	**19,067,281.83**	**19,639,300.28**	**20,228,479.29**	**20,835,333.67**	**21,460,393.68**	**22,104,205.49**	**22,767,331.66**
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าแบบ Fix-rent ภายในอาคาร														
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 1,871.40 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	22,456.80	22,456.80	22,456.80	22,456.80	22,456.80	22,456.80	22,456.80	22,456.80	22,456.80	22,456.80	22,456.80
ประมาณการอัตราการเช่า/ปี			(%)	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			(ตร.ม./ปี)	21,333.96	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตร.ม./ปี)	14,535.36	3,088.78	552.34	2.20	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(ตร.ม./ปี)	6,798.60	18,694.32	21,230.76	21,780.90	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10	21,783.10
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,900.00	1,957.00	2,015.71	2,076.18	2,138.47	2,202.62	2,268.70	2,336.76	2,406.86	2,479.07	2,553.44
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
รายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent														
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			(บาท/ปี)	26,398,751	8,292,490	2,338,307	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี)	12,917,336	36,584,786	42,795,057	45,221,089	46,582,426	47,979,899	49,419,296	50,901,875	52,428,931	54,001,799	55,621,853
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าแบบ Fix-rent			**(บาท/ปี)**	**39,316,087**	**44,877,276**	**45,133,364**	**45,221,089**	**46,582,426**	**47,979,899**	**49,419,296**	**50,901,875**	**52,428,931**	**54,001,799**	**55,621,853**
1.4 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่ภายนอกอาคาร														
พื้นที่เช่าทั้งหมด		พื้นที่ 0.00 ตร.ม.	(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ประมาณการอัตราการเช่า/ปี			(%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
พื้นที่ปล่อยเช่าแต่ละปี			(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน			(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-							
- พื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้			(ตร.ม./ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)			(บาท/ตร.ม./เดือน)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ			(% ต่อปี)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
รายได้จากพื้นที่เช่าภายนอกอาคาร														
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน			(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม			(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้จากพื้นที่เช่า ภายนอกอาคาร			(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)														
- รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	36.00%	ของรายรับค่าเช่ารวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มทุก 3.30%	(บาท/ปี)	19,912,747	20,569,868	21,248,674	21,949,880	22,674,226	23,422,475	24,195,417	24,993,866	25,818,663	26,670,679	27,550,812
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)			(บาท/ปี)	**19,912,747**	**20,569,868**	**21,248,674**	**21,949,880**	**22,674,226**	**23,422,475**	**24,195,417**	**24,993,866**	**25,818,663**	**26,670,679**	**27,550,812**
รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ทั้งหมด			**(บาท/ปี)**	**136,976,362**	**144,314,469**	**150,470,905**	**153,608,377**	**156,249,418**	**163,769,420**	**168,561,228**	**171,449,110**	**177,824,010**	**182,300,996**	**185,464,308**
บวก รายรับอื่น ๆ														
- รายได้จากพื้นที่เช่าอื่น ๆ (Pylon Sign / Building Sign)	2.30%	ของรายรับค่าเช่า (ไม่รวมรายรับค่าเช่า Hypermarket & Food Court)	(บาท/ปี)	1,730,196	1,898,973	1,940,160	1,970,707	2,031,450	2,093,959	2,158,393	2,224,815	2,293,284	2,363,864	2,436,620
รายรับรวม			**(บาท/ปี)**	**138,706,559**	**146,213,442**	**152,411,065**	**155,579,083**	**158,280,868**	**165,863,378**	**170,719,622**	**173,673,925**	**180,117,293**	**184,664,860**	**187,900,928**
2.ประมาณการค่าใช้จ่าย														
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)														
- ค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย	2,312,800.00	บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ 2.00%	(บาท/ปี)	2,312,800	2,359,056	2,406,237	2,454,362	2,503,449	2,553,518	2,604,588	2,656,680	2,709,814	2,764,010	2,819,290
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)		3.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermaket & Food Court)	(บาท/ปี)	2,847,377	3,125,132	3,192,913	3,243,183	3,343,149	3,446,018	3,552,059	3,661,368	3,774,047	3,890,200	4,009,935
- ค่ารรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Rental Collection Fee)		2.40% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้อื่น ๆ)	(บาท/ปี)	3,287,433	3,463,547	3,611,302	3,686,601	3,749,986	3,930,466	4,045,469	4,114,779	4,267,776	4,375,224	4,451,143
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)		1.70% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermaket & Food Court)	(บาท/ปี)	1,308,254	1,435,871	1,467,014	1,490,111	1,536,042	1,583,306	1,632,027	1,682,250	1,734,022	1,787,389	1,842,402
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (Commission)		1.50% ของรายรับรวม (ไม่รวม Hypermaket & Food Court และรายได้อื่นๆ)	(บาท/ปี)	1,128,389	1,238,461	1,265,322	1,285,243	1,324,859	1,365,625	1,407,648	1,450,966	1,495,620	1,541,650	1,589,100
- ค่าใช้จ่ายในด้านคอมมิชชั่น (Commission) (Hypermarket & Food Court)		2.00% ของรายรับ Hypermarket & Food Court ณ วันต่อสัญญา	(บาท/ปี)								1,494,361			
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย/ด้านการตลาด		0.90% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermaket & Food Court และโรงภาพยนต์)	(บาท/ปี)	692,605	760,167	776,654	788,882	813,198	838,221	864,014	890,603	918,011	946,265	975,390
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)		1.00% ของรายรับรวม	(บาท/ปี)	1,387,066	1,462,134	1,524,111	1,555,791	1,582,809	1,658,634	1,707,196	1,736,739	1,801,173	1,846,649	1,879,009
กำไรขั้นต้น			**(บาท/ปี)**	**125,742,635**	**132,369,074**	**138,167,513**	**141,074,910**	**143,427,376**	**150,487,590**	**154,906,620**	**155,986,179**	**163,416,830**	**167,513,472**	**170,334,658**
2.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ														
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	776,200.00	บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%	(บาท/ปี)	776,200	799,486	823,471	848,175	873,620	899,829	926,823	954,628	983,267	1,012,765	1,043,148
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)		3.0% ของรายรับรวม (ไม่รวมค่าเช่า Hypermaket & Food Court)	(บาท/ปี)	2,308,684	2,533,890	2,588,848	2,629,608	2,710,662	2,794,069	2,880,048	2,968,677	3,060,038	3,154,216	3,251,298
- ค่ารรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)		1.8% ของกำไรขั้นต้น	(บาท/ปี)	2,263,367	2,382,643	2,487,015	2,539,348	2,581,693	2,708,777	2,788,319	2,807,751	2,941,503	3,015,242	3,066,024
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ			(บาท/ปี)	**5,348,251**	**5,716,020**	**5,899,334**	**6,017,131**	**6,165,974**	**6,402,674**	**6,595,190**	**6,731,056**	**6,984,808**	**7,182,224**	**7,360,470**
รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	86.71%		**(บาท/ปี)**	**120,394,384**	**126,653,054**	**132,268,179**	**135,057,778**	**137,261,402**	**144,084,916**	**148,311,430**	**149,255,123**	**156,432,022**	**160,331,248**	**162,974,188**
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (n)					1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)		10.00%			0.9091	0.8264	0.7513	0.6830	0.6209	0.5645	0.5132	0.4665	0.4241	0.3855	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดแต่ละงวด (บาท)				846,187,161	109,450,534	104,666,084	99,373,083	92,244,463	85,225,605	81,335,935	76,113,426	69,627,515	66,342,821	61,807,696	
											การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (Reversion value Calculation)				
											กระแสเงินสดสุทธิสิ้นงวดต่อปีหลังจากสิ้นสุดการคาดการณ์ (บาท)				162,974,188
NPV ของกระแสเงินสดภายในช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ (บาท)				846,187,161							มูลค่าทรัพย์สินฯ โดยพิจารณาอัตราผลตอบแทนการลงทุนที่		7%		2,328,202,689
PV ของมูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์ (บาท)				897,522,137							มูลค่าปัจจุบันของเงิน 1 บาท				0.38550
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)				**1,743,709,297.98**	**บาท**						**มูลค่าทรัพย์สินหลังสิ้นสุดการคาดการณ์หลังปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินฯ (บาท)**				**897,522,137**
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (ปัดเศษ)				**1,744,000,000.00**	**บาท**	**หนึ่งพันเจ็ดร้อยสี่สิบสี่ล้านบาทถ้วน**									