

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก"
ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)
ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

เสนอ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2062-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9

แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 5304333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 67-1-2062-GL-1

วันที่ 31 มกราคม 2568

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

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัสต์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094
เหนือที่ดินเช่าตามสัญญา33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่
7 กันยายน 2548 ถึง 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และ
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2
ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะ
สำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัสต์สิน ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ
ประเมินมูลค่า บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัสต์สินที่ประเมินควรมีมูลค่าดังนี้

- **มูลค่าทรัสต์สิน : 487,000,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**
ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี (10 ปี 9 เดือน 11 วัน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้า ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม
เกี่ยวข้องกับทรัสต์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัสต์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษา
จรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	iii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเช่าออก.....	3
2.3 สภาพแวดล้อม.....	3
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	4
2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย.....	6
2.6 แนวโน้มธุรกิจ อุตสาหกรรม /ธุรกิจร้านค้าปลีก.....	9
2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567.....	17
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	22
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	22
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	23
3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	25
4.0 เอกสารสิทธิที่ดิน.....	30
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ.....	30
4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ).....	31
4.3 รายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร.....	32
4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน.....	37
4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	38
5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	39
5.1 ผังเมือง.....	39
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	40
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	40
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	40
8.0 การประเมินมูลค่า.....	44
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด.....	44
8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	58
8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี.....	65
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	66
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	66
9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	66
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	66

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร
- สำเนาเอกสารสิทธิ / สำเนารางวัลที่ดิน / สำเนาราคาประเมินราชการ / สำเนาหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร / สำเนาสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน / สำเนาตัวอย่างสัญญาเช่าพื้นที่ / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร / สำเนาหนังสือเปลี่ยนชื่อ
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้อาคาร "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
- ค่าพิกัด GPS : LAT: 14.000530 LON: 100.681199
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 7 กันยายน 2548 ถึง 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- สิทธิครอบครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน / ผู้ให้เช่า : บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
- ผู้เช่า / ผู้รับโอนสิทธิ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารตามสัญญาเดิมที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าหนังสือสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคารอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาใหม่ เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือสิทธิการเช่าจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา พิวเจอร์ ซิตี และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)

- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์
ในที่ดิน และอาคาร : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ 3.1)
- ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี (10 ปี 9 เดือน 11 วัน) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และเลือกใช้วิธีต้นทุน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นวิธีตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 487,000,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี (10 ปี 9 เดือน 11 วัน))
- หมายเหตุ บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 7 กันยายน 2548 ถึง 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ภายใต้อายุสัญญาเช่า "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โก อำเภोधัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองลักษณะเป็นสิทธิการเช่าระยะยาวภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

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

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

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

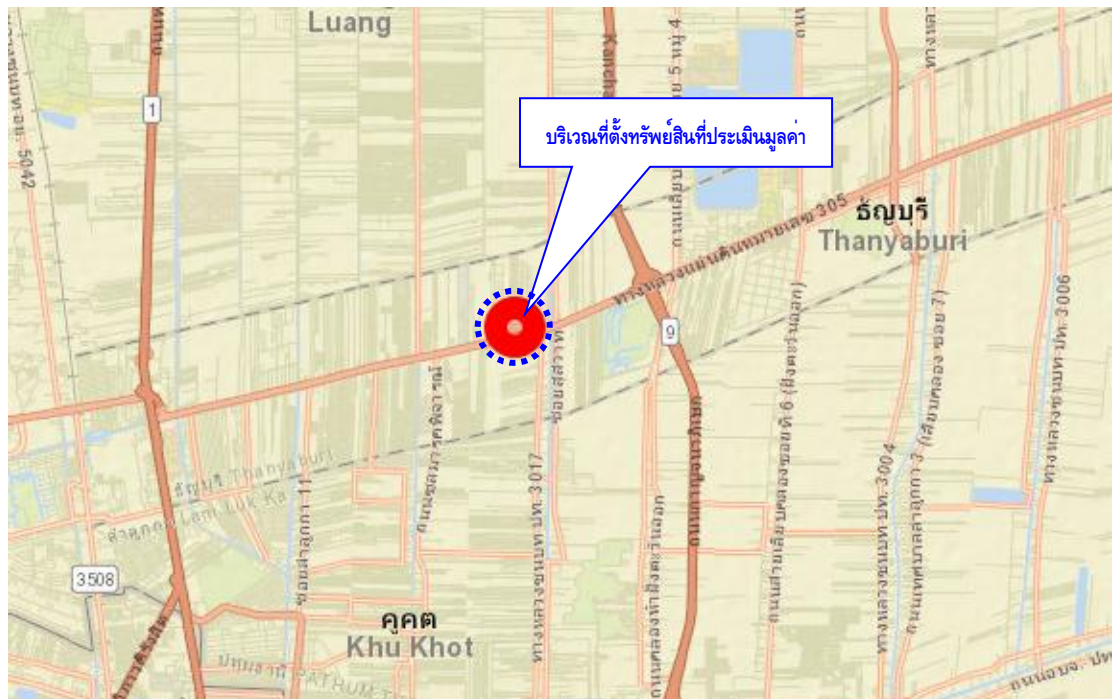
บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" ตั้งอยู่เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยมีระยะห่างจากถนนกาญจนาภิเษก (ทล.9) ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 2.50 กิโลเมตร และมีระยะห่างจากถนนพหลโยธิน (ทล.1) ไปทางทิศตะวันออกประมาณ 7.00 กิโลเมตร ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในพื้นที่ความรับผิดชอบขององค์การบริหารส่วนตำบลบึงยี่โถ ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	ที่ว่าการอำเภอธัญบุรี	ระยะทางประมาณ	5.00 กิโลเมตร
- ห่างจาก	สำนักงานเทศบาลตำบลบึงยี่โถ	ระยะทางประมาณ	1.50 กิโลเมตร
- ห่างจาก	สนามกีฬาบางกอกกล๊าส	ระยะทางประมาณ	100.00 เมตร
- ห่างจาก	วัดเขียนเขต	ระยะทางประมาณ	400.00 เมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเช่าออก

- ◆ ถนนสายหลักและถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ผิวจราจรจร เป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร ไป-กลับ พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน ที่มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 20.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 50.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม โดยจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ ห้างร้านต่างๆ โชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ และบริษัทห้างร้านต่างๆ ฯลฯ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง และโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือสถานที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ วัดเขยงเขต ศูนย์วัสดุก่อสร้าง ไร่วัสดุ รังสิต-คลองสี่ มาร์เก็ตวิลเลจ รังสิต หมู่ที่บ้านสถาพร หมู่ที่บ้านภัสสร 4 มหาวิทยาลัยธนอร์ทกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ที่ดินในบริเวณนี้ ได้แก่

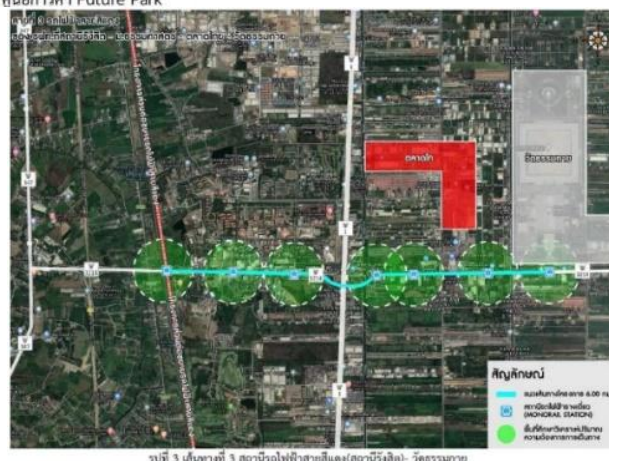
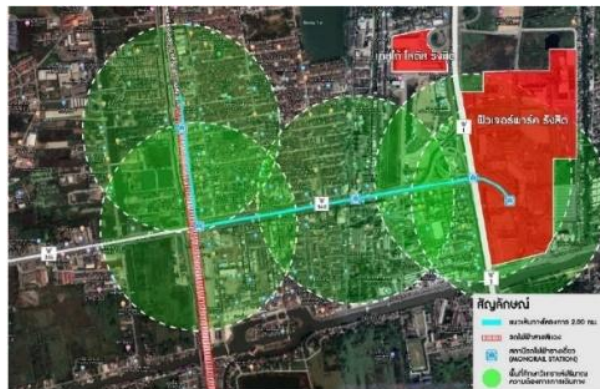
กร.ก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเบา 3 สาย ทางรถไฟฟ้าสายสีแดงบางซื่อ-รังสิต และสายสีเขียว
หมอชิต-คูคต ขยายเส้นทางเชื่อมเข้าจังหวัด

การลงทุนรถไฟฟ้า 3 เส้นทางจะเพิ่มศักยภาพการพัฒนาพื้นที่โดยรอบสถานีจากแนวราบสู่แนวสูง อีกทั้งยังช่วยให้ราคาที่ดินขยับสูงขึ้นหากรถไฟฟ้าก่อสร้างเปิดให้บริการโดยเฉพาะตั้งแต่ท่าเล็งสิตคลอง 3 -คลอง 6 ที่มีการพัฒนาเกิดขึ้นมากและการพัฒนาขยายออกไปถึงคลอง 15 ขณะการลงทุนประเมินว่าจะใช้งบประมาณกว่า 5,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นงบประมาณของท้องถิ่นและสามารถพัฒนาได้ภายในไม่เกิน 2-5 ปีนับจากนี้
รถไฟฟ้ารางเบา 3 เส้นทางประกอบด้วย

สายที่ 1 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดงสถานีรังสิต-ตลาดรังสิต-พิวเจอร์พาร์ครังสิต ระยะทาง 2 กิโลเมตร

สายที่ 2 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต-ถนนเสม้าคราม-ถนนรังสิต-นครนายก-พิวเจอร์พาร์ครังสิต ระยะทาง 9.3 กิโลเมตร

สายที่ 3 เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์รังสิต-มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์-ตลาดไท-วัดธรรมกาย ระยะทาง 6 กิโลเมตร



รูปแบบโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนเบา 3 สาย

โครงการทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3)

กรมทางหลวง (ทล.) สรุปผลการศึกษาโครงการจ้างวิศวกรที่ปรึกษาสำรวจและออกแบบทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3) ที่อาคารศัลยกรรมรังสิต-ปทุมธานี อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี โครงการมีจุดเริ่มต้นบริเวณจุดตัด ทล.346 กม. 6+299 จุดสิ้นสุดบริเวณจุดตัด ทล.346 กม.28+446 ระยะทาง 20.9 กิโลเมตร (กม.) แนวเส้นทางอยู่พื้นที่ 11 ตำบล 2 อำเภอ จ.ปทุมธานี ประกอบด้วย ต.คลองพระอุดม ต.คูบางหลวง ต.ลาดหลุมแก้ว ต.ระแหง และ ต.หน้าไม้ อ.ลาดหลุมแก้ว ต.สวนพริกไทย ต.บ้านกลาง ต.บางปรอก ต.บางหลวง ต.บ้านฉาง และ ต.บางเดื่อ อ.เมืองปทุมธานี เป็นทางหลวงแนวใหม่ขนาด 4 ช่องจราจร แบ่งพื้นที่ออกเป็น 2 ตอน ดังนี้

โครงการตอนที่ 1 ช่วง กม.ที่ 0+000 ถึง กม.ที่ 10+670 ระยะทาง 10.67 กม. จุดเริ่มต้นบริเวณ ทล.346 (สายต่างระดับรังสิต-พนมทวน) ระหว่างทางแยกบ้านกลางและทางแยกเทคโนโลยีปทุมธานี แนวเส้นทางทิศทางมุ่งหน้าตะวันตก มีสะพานปทุมธานี 3 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยา ตัดผ่านและเชื่อมต่อกับถนนปทุมธานีสายในทางหลวง 307 ผ่านคลองบางหลวง, คลองบางโพธิ์ใต้, ถนนก้านหินเอี่ยม, ถนนซอยวัดโพธิ์ฟ้า แล้วบรรจบเข้ากับถนนราชพฤกษ์ส่วนต่อขยายที่ทางแยกต่างระดับโพธิ์ฟ้า ตลอดแนวเส้นทางโครงการตอนที่ 1 จะก่อสร้างถนนพื้นราบประมาณ 2.99 กม., ก่อสร้างสะพานและทางยกระดับ 7.68 กม. ทางกลับรถ 11 แห่ง โครงการตอนที่ 2 ช่วง กม.ที่ 10+670 ถึง กม.ที่ 20+904 ระยะทาง 10.23 กม. เป็นเส้นทางต่อเนื่องจากจุดสิ้นสุดโครงการตอนที่ 1 แนวเส้นทางทิศทางมุ่งหน้าตะวันตก (บางปะอิน-บางบัวทอง-บางขุนเทียน) ตัดผ่านและเชื่อมต่อกับถนนวงแหวนตะวันตกที่ทางแยกต่างระดับบางโพธิ์ใต้ ตัดผ่านคลองพระอุดม ถนนเทศบาลลาดหลุมแก้ว แล้วเข้าบรรจบกับทางหลวง 346 ในเขต อ.ลาดหลุมแก้วที่ทางแยกต่างระดับระแหง จุดสิ้นสุดโครงการฯ ตลอดแนวเส้นทางโครงการตอนที่ 2 จะก่อสร้างถนนพื้นราบ 6.58 กม., ก่อสร้างสะพานและทางยกระดับ 3.65 กม. ทางกลับรถ 8 แห่ง

โครงการนี้ใช้งบประมาณ 26,914.25 ล้านบาท แบ่งเป็น งบประมาณค่าก่อสร้าง 19,164.75 ล้านบาท และงบประมาณค่าเวนคืน 7,749.50 ล้านบาท จำนวนที่ดิน 964 แปลง ขนาดพื้นที่ 775 ไร่ ได้แก่ ตอน 1 ที่ดิน 502 แปลง ขนาดพื้นที่ 379 ไร่ และโครงการตอนที่ 2 ที่ดิน 462 แปลง ขนาดพื้นที่ 396 ไร่. รายงานประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้วเสร็จ ส.ค. 66 แล้วส่งรายงาน EIA ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) พิจารณาเห็นชอบ และเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบโครงการ คาดแล้วเสร็จในปี 67 จัดกรรมสิทธิ์ที่ดินโครงการในปี 68-69 เริ่มก่อสร้างปี 70-72 เปิดใช้งานได้ปี 73 ระยะเวลาสร้าง 3 ปี

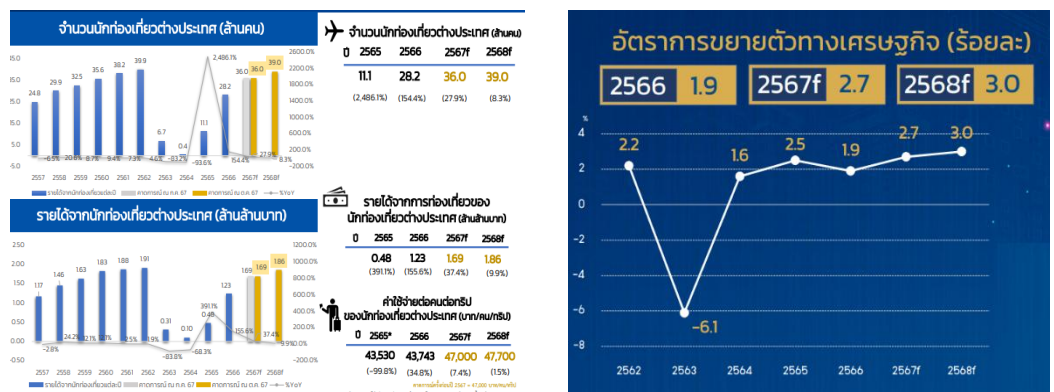


รูปแบบโครงการทางหลวง 4 ช่องจราจร ช่วงรังสิต-ปทุมธานี-วงแหวนตะวันตก (สะพานปทุมธานี 3)

2.5 ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

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

ประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2567 และ ปี 2568 ณ เดือนตุลาคม 2567



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

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

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

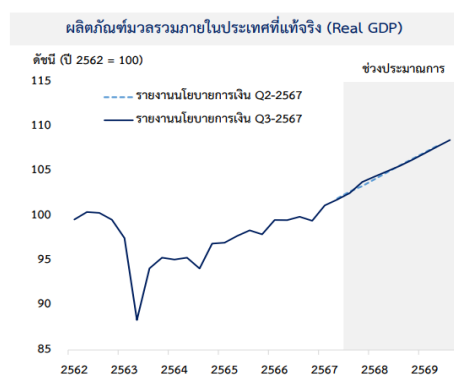
- 1) การลงทุนภาคเอกชนที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.3 ต่อปี (ช่วงคาดการณ์ที่ร้อยละ 1.8 ถึง 2.8) ขยายตัวเร่งตัวขึ้นจากโครงการลงทุนขนาดใหญ่ที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนผ่านมาตรการของ บีโอไอ โดยเฉพาะในอุตสาหกรรมเป้าหมายที่ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
- 2) การลงทุนภาครัฐที่คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 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 ค.ค. 67	ณ ค.ค. 67	เทียบค่า ครั้งก่อน	ช่วงคาดการณ์	ณ ค.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	12	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

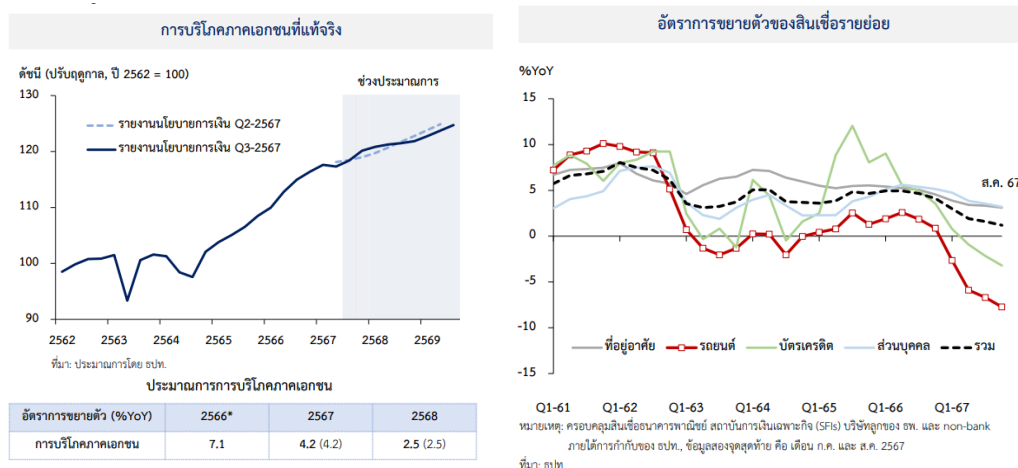
เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง อุปสงค์ในประเทศได้รับแรงสนับสนุนจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจปี 2567 ที่เริ่มโอนเงินในช่วงปลาย ไตรมาสที่ 3 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนหดตัวตามการลงทุนหมวดยานพาหนะเป็นสำคัญ สำหรับในปี 2568 แรงส่งจากภาคต่างประเทศ และอุปสงค์ในประเทศมีแนวโน้มสมดุลมากขึ้น



ปริมาณการเศรษฐกิจ (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

การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวจากปัจจัยด้านรายได้และแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ รวมถึง ความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่คาดว่าจะปรับดีขึ้น แต่อัตราการขยายตัวของบริโภคชะลอลงเทียบปีก่อนหน้า ส่วนหนึ่งจากสินเชื่อที่ขยายตัวในระดับต่ำ



ที่มา: กระทรวงการคลัง ธนาคารแห่งประเทศไทย และสำนักงานสถิติแห่งชาติ

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

ภาวะการเงินโดยรวมตึงตัวขึ้นบ้าง อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเทียบกับดอลลาร์ สรอ. ปรับแข็งค่าตามทิศทางนโยบายการเงินของประเทศเศรษฐกิจหลักและปัจจัยเฉพาะในประเทศ ด้านต้นทุนการกู้ยืมของภาคเอกชนผ่านธนาคารพาณิชย์และตลาดตราสารหนี้ยังทรงตัวใกล้เคียงเดิม สินเชื่อโดยรวมชะลอลง โดยเฉพาะสินเชื่อธุรกิจ SMEs กลุ่มธุรกิจที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้าง รวมทั้งสินเชื่อเช่าซื้อและบัตรเครดิต ด้านคุณภาพสินเชื่อปรับตัวลดลง ส่วนหนึ่งมาจากลูกหนี้ที่เคยได้รับความช่วยเหลือทางการเงินในช่วงที่ผ่านมา และธุรกิจ SMEs และครัวเรือนที่รายได้ยังไม่เต็มที่ไม่และมีภาระหนี้สูง คณะกรรมการฯ ยังสนับสนุนนโยบายของ ธปท. ที่ให้สถาบันการเงินช่วยเหลือลูกหนี้ผ่านการปรับโครงสร้างหนี้ ซึ่งเป็นการแก้ปัญหาภาระหนี้ที่ตรงจุดและมีส่วนช่วยกระบวนการปรับลดสัดส่วนหนี้ครัวเรือนต่อรายได้ ทั้งนี้ ต้องติดตามผลกระทบของคุณภาพสินเชื่อที่ลดลงต่อต้นทุนการกู้ยืมและการขยายตัวของสินเชื่อในภาพรวม รวมถึงนัยต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ภายใต้กรอบการดำเนินนโยบายการเงินที่มีเป้าหมายรักษาเสถียรภาพราคา ควบคู่กับดูแลเศรษฐกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และรักษาเสถียรภาพระบบการเงิน คณะกรรมการฯ เห็นว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายยังคงควรอยู่ในระดับที่เป็นกลางและสอดคล้องกับศักยภาพเศรษฐกิจ รวมทั้งไม่ต่ำเกินไปจนนำไปสู่การสะสมความไม่สมดุลทางการเงินในระยะยาว

สรุปผลอัตราเงินเพื่อประเทศไทย ปี 2566-2568

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

อัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2567 ค่อนข้างทรงตัวจากปลายปี 2566 สอดคล้องกับอัตราดอกเบี้ยนโยบายที่คงตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.50 ตั้งแต่การประชุม กนง. รอบเดือนกันยายน ปี 2566 โดย Bond yield รุ่นอายุ 2 ปี และ 5 ปี ปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1 bps. และ 2 bps. ในขณะที่ Bond yield 10 ปี ปรับตัวลงเล็กน้อย 2 bps. จากสิ้นปี 2566 มาอยู่ที่ร้อยละ 2.35 ร้อยละ 2.47 และร้อยละ 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, การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซตลาดอีคอมเมิร์ซ ของไทยเติบโตก้าวกระโดด จากช่วงโควิด ในปี 2563 อยู่ที่ 3.2 แสนล้านบาท ขึ้นมาเป็น 6.2 แสนล้านบาท ในปี 2566 และจะโตไปถึง 7.47 แสนล้านบาทในปี 2568 โดยกลุ่มเติบโตเป็นกลุ่มสินค้าที่มีส่วนแบ่งตลาดเพิ่มขึ้นมากกว่า ได้แก่ อาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าแฟชั่น อีกปัจจัยท้าทาย คือ การเข้ามาของสินค้าจีน และสินค้าที่ขายส่วนใหญ่ของธุรกิจค้าปลีก จะวนเวียนอยู่กับสินค้าอุปโภคบริโภคในชีวิตประจำวัน โดยสินค้าที่จีนเข้ามาตีตลาด 5 อันดับแรก ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้า, ผักผลไม้สดและปรุงแต่ง, เสื้อผ้าและรองเท้า, เครื่องใช้ในบ้านและของตกแต่ง และของใช้ในครัว

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



กลุ่มที่ 2 : ดิสเคาท์สโตร์ จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค ฐานลูกค้ารายได้ปานกลาง เช่น โลตัส บิ๊กซี กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 1.9



กลุ่ม 3 ซูเปอร์มาร์เก็ต จำหน่ายสินค้าหมวดอาหารสดใหม่ เช่น ท็อปส์ วิลล่า มาร์เก็ต กลุ่มนี้ครองส่วนแบ่งการตลาด ร้อยละ 2.4



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



สมาคมผู้ค้าปลีกไทยได้ให้ความเห็นว่าภาพรวมค้าปลีกปี 2567 ยังไม่สดใสเท่าที่ควร จากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อภาคครัวเรือนและผู้ประกอบการค้าปลีก อาทิ การเติบโตทางเศรษฐกิจที่ไม่เป็นตามที่ภาครัฐคาดการณ์ไว้ ทำให้ผู้ประกอบการค้าปลีกเกินกว่า ร้อยละ 37 ผลิตหรือสต็อกสินค้าเกินความเหมาะสมไว้ก่อนแล้ว, การหดตัวด้านการลงทุนที่ส่งผลกระทบต่ออัตราการจ้างงานและการบริโภค, หนี้ครัวเรือนสูง และภาระหนี้สินของเอสเอ็มอี รวมทั้งมาตรการแจกเงิน 1 หมื่นบาทให้กลุ่มเปราะบาง 14.5 ล้านคน ยังไม่สามารถกระตุ้นเศรษฐกิจได้ชัดและยังต้องรอความชัดเจนในเฟสต่อไปที่จะแจกให้กับกลุ่มผู้สูงอายุและกลุ่มอื่นๆ ประกอบกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่สร้างความเสียหายต่อเศรษฐกิจกว่า 5-6 หมื่นล้านบาท รวมทั้งอนาคตของเศรษฐกิจและการค้าโลกที่ไม่แน่นอนจากนโยบายภายใต้ประธานาธิบดีโดนัลด์ ทรัมป์ ล้วนส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นด้านการใช้จ่ายของประชาชน โดยร้านค้าปลีกประเภทแฟชั่น-ไลฟ์สไตล์, สเปเชียลตี้สโตร์, และเซกซ์ช็อป 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 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 อย่างไรก็ตาม สมาคมผู้ค้าปลีกไทย มองว่าทิศทางค้าปลีกปี 2568 คาดว่าจะเติบโตราว ร้อยละ 3-5 เมื่อเทียบกับจีดีพีของปี 2568 ที่คาดว่าจะเติบโต ร้อยละ 2.3-3.3 ด้วยแรงหนุนจากภาคท่องเที่ยวและส่งออก รวมถึงการลงทุนของภาครัฐและเอกชนทั้งไทยและต่างประเทศ ท่ามกลางความท้าทายจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก สถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ กำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังไม่ฟื้น และปัญหาหนี้ครัวเรือน ดยสมาคมฯ เชื่อว่าภาคค้าปลีกจะเป็นหนึ่งในเครื่องยนต์สำคัญอันดับต้นๆ ที่จะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตตามเป้าหมาย ด้วยมูลค่าค้าปลีกและบริการกว่า 4.4 ล้านล้านบาท หากได้รับการส่งเสริมและสนับสนุนจากภาครัฐอย่างจริงจังและต่อเนื่อง

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

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทในปี 2567-2569 มีดังนี้

- ห้างสรรพสินค้า: คาดรายได้ขยายตัวเฉลี่ย ร้อยละ 4.0-5.0 ต่อปี จากร้อยละ 3.6 ปี 2566 เนื่องจากลูกค้าเป็นกลุ่มรายได้กลาง-บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์การตลาด โดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omni-channel และการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่ออำนวยความสะดวกและจูงใจลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- ดิสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย ร้อยละ 2.0-3.0 ต่อปี จากร้อยละ 2.0 ปี 2566 ผลจากกำลังซื้อ ผู้บริโภคระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการขยายเครือข่ายสาขาหลากหลายรูปแบบ (Multi-format) กระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงระดับพรีเมียมเพื่อขยายฐานสู่กลุ่มลูกค้าระดับบน ทำให้เข้าถึงลูกค้าครอบคลุมหลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงเนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่น
- ซูเปอร์มาร์เก็ต: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 6.5-7.0 ต่อปี จากร้อยละ 6.5 ปี 2566 เป็นอัตราการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น ผลจากลูกค้าเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง ขณะที่ผู้ประกอบการมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัยและเน้นสินค้าระดับไฮเอนด์มากขึ้นเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาด (เช่น เพิ่มสินค้าคุณภาพสูงจากทั่วโลก สินค้าสุขภาพ และสินค้าออร์แกนิก) (2) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่และจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง

- **ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท:** คาดรายได้เติบโตเฉลี่ยร้อยละ 5.0-5.5 ต่อปี จากร้อยละ 5.0 ปี 2566 ผลจากการขยายสาขาจำนวนมากกระจายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการปรับกลยุทธ์การขายผ่านออนไลน์ บริการจัดส่ง และการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของกลุ่มคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม 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 ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ระดับ ร้อยละ 2.7-3.4 ต่อปี (ภาพที่ 12) โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม-15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ จะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับตัวขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นจะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สด และกลุ่มสินค้ากีฬา
- กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ (อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน คาซัคสถาน ใต้หวันและอินเดีย และการขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวรัสเซีย) โดยเฉพาะการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน (2 เดือนแรกของปี 2567 เข้ามาไทยแล้ว 1.2 ล้านคน จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด 6.4 ล้านคน) จะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีก เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งสูงมากกว่า 1 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งทั้งหมดของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ข้อมูลปี 2562)

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

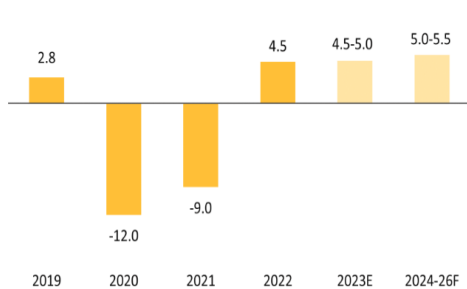


Figure 12: Thailand's GDP Growth (% YoY)

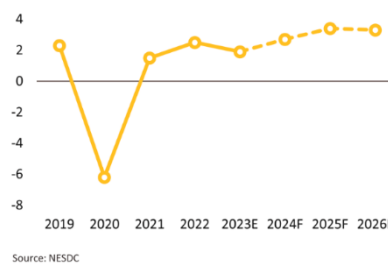
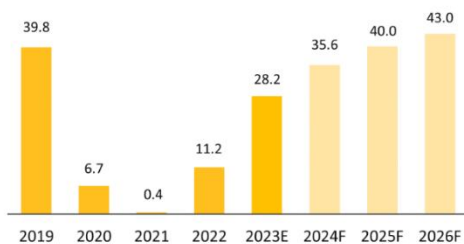


Figure 13: International Tourist Arrivals

(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 รวมถึงการเป็นพันธมิตรกับลูกค้าทางธุรกิจ อาทิ ผู้ให้บริการด้านการชำระเงิน เพื่อหนุนกลยุทธ์การซื้อสินค้าแบบ Buy Now Pay Later/ ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ
- ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ช่วยกระจายความเจริญสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ จะเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากกำลังซื้อใหม่ในทำเลแนวรถไฟฟ้าโดยรอบ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีชมพูทำเลสถานีคูบอน มีโครงการพัฒนาศูนย์การค้า “อีออน มอลล์” (คาดเริ่มก่อสร้างปี 2567) ผลจากบริเวณโดยรอบมีโครงการคอนโดมีเนียมเกิดขึ้นจำนวนมาก ขณะที่รถไฟฟ้าความเร็วสูงและรถไฟทางคู่สายต่างๆ รวมถึงเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะดึงดูดให้ร้านค้าปลีกขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชน
- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4 คาดจะประกาศใช้ปี 2568) จะปรับการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยเฉพาะในเส้นทางที่มรดกไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น อาทิ บริเวณสถานีปลายทาง (มีนบุรี) ของรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก) ถูกกำหนดให้เป็นเมืองใหม่ เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านพาณิชย์รองรับชุมชนชานเมือง 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 สลิมนในปี 2568 เป็นต้น) ตลอดจนพื้นที่ที่มีประชากรจำนวนมาก มีการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน และโครงการที่อยู่อาศัย
- สถานที่ที่เป็นจุดหมายปลายทางนักท่องเที่ยว (Tourist destinations) ได้แก่ ภูเก็ต เชียงใหม่ และหัวหิน ซึ่งเป็นเมืองที่นักท่องเที่ยวทั่วโลกค้นหาข้อมูลผ่านช่องทางออนไลน์มากที่สุด (TAT Newsroom, พฤษภาคม 2565) รวมถึงกรุงเทพมหานคร และชลบุรี ส่งผลให้ผู้ประกอบการ เช่น กลุ่ม TCC มีแผนริเริ่มเวทีกซีในไทย (ประมาณ 90 สาขา) ในแหล่งท่องเที่ยวทั่วประเทศ ให้แล้วเสร็จภายในปี 2569
- พื้นที่ใน EEC ซึ่งมีการลงทุน Infrastructure หลายโครงการ (เช่น ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) และ Regional centers อาทิ นครราชสีมา ขอนแก่น นครปฐม และนครสวรรค์ (เช่น เซ็นทรัลนครปฐมและเซ็นทรัลนครสวรรค์ กำหนดเปิดปี 2567)

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

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในช่วงปี 2567-2569

ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

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

สรุปการลงทุนและการตลาดของผู้ประกอบการรายใหญ่ในระยะ 1-3ปี ข้างหน้า

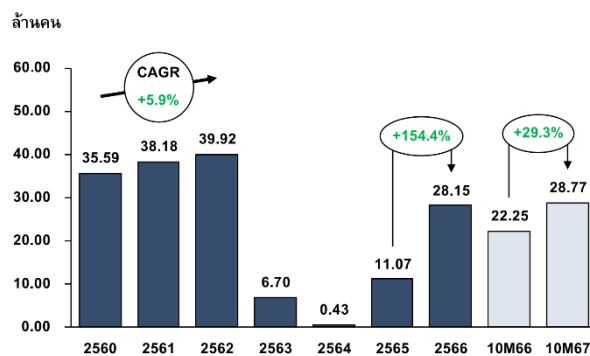
ที่มา : ฝ่ายวิจัยธนาคารกรุงศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน

2.7 ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในปี 2567

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในระยะ 1 ปี ข้างหน้า มีแนวโน้ม “Positive” โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับ อัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วย เพิ่มสภาพคล่องให้กับภาคครัวเรือน อีกทั้งนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนใน ระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลดีต่อการเติบโตของธุรกิจในระยะต่อไป อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง อีกทั้งยังเผชิญกับแรงกดดันจากการแข่งขันที่ รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์นอกจากนี้ มาตรการกีดกันทางการค้า ของสหรัฐฯ ที่อาจรุนแรงขึ้น นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ยังกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในระยะข้างหน้า ประกอบกับกำลังซื้อของผู้บริโภคยังถูกกดดัน จากปัญหาหนี้ครัวเรือนและค่าครองชีพที่ปรับเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็นปัจจัยกดดันให้การเติบโต ของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

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

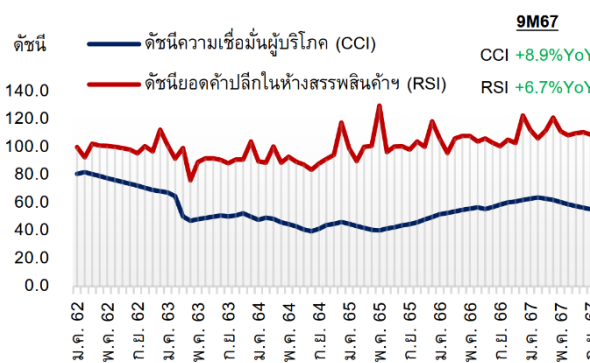
รูปแสดง : จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ



ที่มา : กรมการท่องเที่ยว, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

รูปแสดง : ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI)

และดัชนียอดค้าปลีก (RSI)



ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ด้านอุปทาน (Supply)

สถานการณ์ด้านอุปทาน จากข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ตลาดพื้นที่ค้าปลีกใน กรุงเทพฯ และ ปริมณฑลแสดงให้เห็นถึงการปรับตัวที่สำคัญ โดยมี อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมอยู่ที่ 8.2 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.2 YTD สาเหตุ จากการปิดปรับปรุงห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่หลายแห่ง ซึ่งสะท้อนถึงความพยายามของผู้ประกอบการในการยกระดับคุณภาพพื้นที่ค้าปลีก เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ได้แก่ เซ็นทรัล รัตนาธิเบศร์ ซึ่งมีพื้นที่กว่า 105,000 ตร.ม. ได้เริ่มปิดพื้นที่เพื่อ ปรับปรุงตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม และโรบินสัน ศรีนครินทร์ ที่มีพื้นที่รวม กว่า 40,000 ตร.ม. ซึ่ง ครอบคลุมตลิ่งชันเข้ากับศูนย์การค้าซีคอนสแควร์ ได้ดำเนินการคืนพื้นที่และปิดปรับปรุงในช่วงเดือนกันยายน นอกจากนี้ ยังมีคาดการณ์ว่าในปี 2568 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาจะดำเนินการ ปรับปรุง ห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่อีก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลปิ่นเกล้า เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ และเซ็นทรัลบางนา ซึ่ง แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการ ลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกอย่างต่อเนื่อง

ขณะเดียวกันตลาดยังได้รับอุปทานใหม่ที่สำคัญเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยเฉพาะจากโครงการ One Bangkok ซึ่งเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วง เดือนตุลาคม ด้วยพื้นที่ค้าปลีกรวมกว่า 120,000 ตร.ม. นอกจากนี้ ยังมี โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะทยอยเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2568 เป็น

ต้นไป ได้แก่ Post 1928 เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการ One Bangkok ซึ่งมีพื้นที่ 40,000 ตร.ม. และโครงการ Dusit Central Retail ในโครงการ Dusit Central Park ซึ่งมีพื้นที่ 130,000 ตร.ม. โดยพื้นที่ค้าปลีก ส่วนใหญ่ที่เพิ่มเข้ามาในตลาดตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบนถนน พระราม 4 ซึ่งสะท้อนถึงความเชื่อมั่นของนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่อ ศักยภาพของพื้นที่นี้ในการดึงดูดลูกค้าและสร้างมูลค่าทางธุรกิจ นอกจากนี้ ในย่านพื้นที่รอบนอกยังมีการพัฒนาโครงการพื้นที่ ค้าปลีกในรูปแบบใหม่ๆ ที่ตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น เช่น โครงการ The Forestias ของกลุ่มแมกโนเลีย ที่พัฒนาพื้นที่ใน รูปแบบ Mixed-use Development ขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นการผสมผสาน ระหว่างพื้นที่สำหรับกรอยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว และพื้นที่ค้าปลีกเข้าด้วยกัน โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในปี 2569 รวมถึงโครงการ Bangkok Mall เมกะโปรเจกต์ของกลุ่มเดอะมอลล์ ที่ปักหมุดไว้ให้เป็นศูนย์กลางการค้าครบวงจร ขนาดใหญ่ที่สุดในอาเซียนด้วยพื้นที่รวมกว่า 1 ล้าน ตร.ม. คาดว่าจะทยอย เปิดให้บริการได้ในช่วงปี 2569 – 2570 เช่นเดียวกัน



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

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

รูปแสดง : อุปทานพื้นที่ค้าปลีกสะสมในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2014-2027F



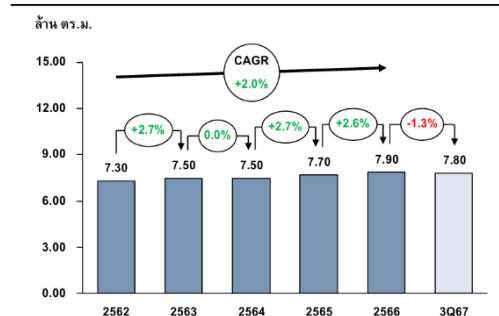
ที่มา : CBRE (Thailand)

ด้านอุปสงค์ (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับสถานการณ์ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีกสะสมในช่วง 9 เดือนแรก ปี 2567 อยู่ที่ 7.8 ล้าน ตร.ม. ลดลงร้อยละ 1.3 YTD สอดคล้องกับ พื้นที่ให้เช่าที่ปิดปรับปรุง ส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ที่ปรับลดลงเล็กน้อย จากสิ้นปีก่อนมาอยู่ที่ร้อยละ 95.1 โดยปัจจัยหนุนที่ทำให้ความต้องการเช่าพื้นที่ ยังทรงตัวอยู่ในระดับเดียวกับปีก่อนได้ เนื่องจากอานิสงส์ของจำนวน นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ยังเติบโตต่อเนื่อง ซึ่งช่วยชดเชยกำลังซื้อ ภายในประเทศที่ชะลอตัวลง ตามภาวะเศรษฐกิจที่ฟื้นตัวช้ากว่าคาด นับเป็นปัจจัยที่หนุนให้ความต้องการเช่าพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะในย่าน ใจกลางเมือง (Downtown) ยังคงเติบโตได้ เนื่องจากเป็นย่านของศูนย์ การค้าชั้นนำที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ

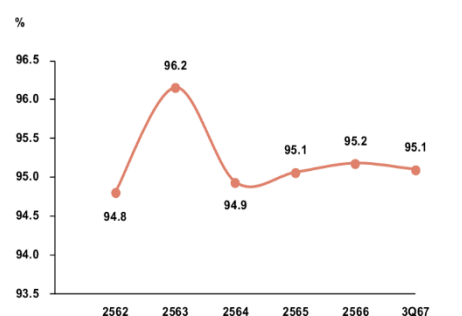
และชาวไทยที่มีกำลังซื้อสูง ขณะเดียวกันการฟื้นตัวของความต้องการเช่า พื้นที่ค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในทำเลชานเมืองและปริมณฑล ยังคงได้รับประโยชน์จากการขยายตัวของชุมชนเมืองและโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ๆ ที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะการขยายตัวตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นสำคัญ สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่ำสุด-สูงสุด ในช่วงครึ่งแรกปี 2567 ไม่เปลี่ยนแปลงจาก ณ สิ้นปีก่อน โดยพื้นที่ค้าปลีกในย่านใจกลางเมือง ยังคงมีค่าเช่าสูงที่สุด เฉลี่ยประมาณ 3,500-5,500 บาท/ตร.ม./เดือน โดยผู้ประกอบการยังคงใช้กลยุทธ์การให้ส่วนลดค่าเช่าและการปรับโครงสร้าง ค่าเช่าให้มีความยืดหยุ่นเพื่อรักษารฐานผู้เช่าเดิมและดึงดูดผู้เช่ารายใหม่

รูปแสดง: อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีกสะสมกรุงเทพฯ-ปริมณฑล



ที่มา : CBRE (Thailand)

รูปแสดง: อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก (Occupancy Rate)



ที่มา : CBRE (Thailand)

ตารางแสดง : อัตราค่าเช่าเฉลี่ย พื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

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

ที่มา : CBRE (Thailand)

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก

ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ และปริมณฑลในระยะ 1 ปีข้างหน้า มีแนวโน้มเติบโตดี โดยมีปัจจัยหนุนสำคัญจากจำนวนนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติที่คาดว่าจะยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง และกำลังซื้อภายในประเทศที่ปรับดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่มีทิศทางปรับลดลง และมาตรการแก้หนี้ภาครัฐที่จะช่วยหนุนให้ภาคครัวเรือนมีสภาพคล่องเพิ่มขึ้น รวมถึงนโยบายดิจิทัลวอลเล็ต เฟส 2 และ 3 นับเป็นปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นการบริโภคและเพิ่มเงินหมุนเวียนในระบบ เศรษฐกิจอีกทั้งการทยอยเปิดให้บริการพื้นที่ค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูส ขนาดใหญ่ ซึ่งจะเป็นแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่ช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติให้มาใช้บริการมากขึ้น นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังคงปรับตัวเพื่อรักษาการเติบโตของธุรกิจ โดยการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ ค้าปลีกให้มีความทันสมัยและตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ มากขึ้น โดยเฉพาะการสร้างประสบการณ์การช้อปปิ้งที่แตกต่างและ น่าสนใจ รวมถึงการเร่งพัฒนาช่องทางขายแบบ Omni-channel เพื่อเชื่อมโยงประสบการณ์การช้อปปิ้งออนไลน์และออฟไลน์ให้ไร้รอยต่อ ตอบสนองต่อพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปหลังยุคโควิด-19 โดยหลายแบรนด์ได้พัฒนาแพลตฟอร์มออนไลน์ของตนเองควบคู่ไปกับการขยายสาขาทางกายภาพ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจยังคงเผชิญกับความเสี่ยงจากความต้องการเช่าที่เติบโตไม่ทันกับอุปทานใหม่ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านใจกลางเมือง ขณะเดียวกันการเติบโตของธุรกิจยังคงเผชิญกับ แรงกดดันจากการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นจากช่องทางออนไลน์ ตามการ เปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หันมาซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม ดิจิทัลมากขึ้น นอกจากนี้ปัญหากำลังซื้อ ของผู้บริโภคยังถูกกดดันจากปัญหาหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และค่าครองชีพที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อยถึง ปานกลาง ทำให้ผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น ซึ่งจะเป็น ปัจจัยกดดันให้การเติบโตของธุรกิจอาจต่ำกว่าที่คาดการณ์ไว้

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) ของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา 33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา ภายใต้อายุสัญญาเช่า 30 ปี เริ่มสัญญาเช่าวันที่ 7 กันยายน 2548 ถึง 6 กันยายน 2578 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี) พร้อมอาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 5 รายการ ได้แก่

- ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)
- ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)
- ถนนและลานคอนกรีต
- รื้อรอบโครงการ
- ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาวังลิ้นจี่นครนายก" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,890.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	758.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	489.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	829.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,115.00
- พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,433.13
- พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,297.79
- พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / B-Quik	520.00
- พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / อื่นๆ	702.00
รวม	15,033.92

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับปรุงถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงเสมอกันทางด้านหน้า ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านทิศใต้ ติดถนนรังสิต-นครนายก ยาวประมาณ 162.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินยาวเข้าไปจนสุดเขตที่ดินประมาณ 341.00 เมตร



ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	172.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ ถนนรังสิต - นครนายก (ทล.305)	ประมาณ	155.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	308.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ ซอยหมู่บ้านสภาพร	ประมาณ	310.00	เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และพื้นที่ร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงอื่นๆ แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

ก) สิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนที่ 1 (ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน)

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 / อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ตำแหน่งที่ตั้ง : ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 46094

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น

ขนาด (กว้าง x ยาว) : ประมาณ 96.35 x 146.00 เมตร

พื้นที่ใช้สอย : พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 22,654.00 ตารางเมตร

อายุอาคาร : ประมาณ 19 ปี

สภาพการก่อสร้าง : ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%

มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง : ดี

สภาพสิ่งปลูกสร้าง : ปานกลาง

ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง

โครงสร้าง : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคา/หลังคา : โครงเหล็ก มุงด้วยแผ่นเมทัลชีท บุด้วยฉนวนกันความร้อน

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น : กระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องผิวกันลื่น คอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า) และคอนกรีตขัดมัน

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และผนังคอนกรีตเปลือย (ตกแต่งตามผู้เช่า)

ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และท้องพื้นคอนกรีตฉาบเรียบทาสี

ประตู : บานเปิดเหล็กหนไฟ บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระจกเปลือย

หน้าต่าง : บานกระจกกรอบอลูมิเนียมติดตาย บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม บานกระทุงกระจกกรอบอลูมิเนียม

ห้องน้ำ : พื้น / ผนัง กระจกเบื้องเคลือบ

สุขภัณฑ์ : อ่างล้างหน้า กระจกเงา โถปัสสาวะ สุขภัณฑ์ชนิดนั่งราบแบบชักโครก สายชำระ ราวจับสำหรับคนชรา และผู้พิการ

สิ่งอำนวยความสะดวก : ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด และ บันไดเลื่อน (ขึ้น-ลง) จำนวน 2 ชุด

การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

- ชั้นที่ 1 แบ่งออกเป็น : ศูนย์อาหาร พื้นที่ร้านค้าให้เช่า ห้องน้ำชาย-หญิง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง
- ชั้นที่ 2 แบ่งออกเป็น : พื้นที่ค้าปลีกโลตัส พื้นที่เก็บสินค้า สำนักงาน ห้องงานระบบต่างๆ ห้องน้ำชาย-หญิง โถงทางเดิน โถงลิฟต์ และบันไดขึ้น-ลง

งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า : - หม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ขนาด 2,000 KVA จำนวน 2 ชุด
- เครื่องสำรองไฟฟ้า ขนาด 1,256 KVA จำนวน 1 ชุด
- ระบบปรับอากาศ : - ระบบน้ำเย็น (Water Chiller) ขนาด 450 ตัน จำนวน 2 ชุด
- ระบบป้องกันอัคคีภัย : - อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump)
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
- หัวรับน้ำดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
- Sprinkler
- Smoke detector และ Heat Detector
- ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
- กล้องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
- ระบบสุขาภิบาล : - บ่อบำบัดน้ำเสีย
- ระบบรักษาความปลอดภัย : - กล้องวงจรปิด (CCTV)
- เครื่องบันทึกภาพ (DVR)
- จอแสดงผล (Monitor)
- ระบบวงจรปิดออนไลน์ (NVR)

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

2. ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี
2.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.50 x 75.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	938.00 ตารางเมตร/หลัง
2.2 หลังที่ 2	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 75.00 เมตร/หลัง
จำนวน 5 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	600.00 ตารางเมตร/หลัง
จำนวน 5 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	3,000.00 ตารางเมตร
2.3 หลังที่ 3	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 60.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	480.00 ตารางเมตร
2.4 หลังที่ 4	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 12.50 x 52.00 เมตร
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	650.00 ตารางเมตร
2.5 หลังที่ 5	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 52.00 เมตร
จำนวน 3 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	416.00 ตารางเมตร
จำนวน 3 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	1,248.00 ตารางเมตร
2.6 หลังที่ 6	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 15.00 เมตร
จำนวน 2 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	120.00 ตารางเมตร
จำนวน 2 หลัง	:	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	240.00 ตารางเมตร
2.7 หลังที่ 7	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 8.00 x 37.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	296.00 ตารางเมตร/หลัง
3. ที่จอดรถยนต์(หลังคาคลุม)	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี
3.1 หลังที่ 1	:	ขนาด (กว้าง x ยาว)	ประมาณ 18.00 x 55.00 เมตร/หลัง
		พื้นที่ก่อสร้างประมาณ	990.00 ตารางเมตร/หลัง
4. ถนนและลานคอนกรีต	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี
		พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	31,000.00 ตารางเมตร
		โครงสร้างเป็นลานคอนกรีตเสริมเหล็ก หนาประมาณ	0.15 เมตร
5. รั้วโครงการ สูง 2.00 เมตร	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี
		พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ	1,580.00 เมตร
		รั้วคอนกรีต	
6. ป้ายโครงการและป้ายโฆษณา	:	ก่อสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	46094
		อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี
		จำนวน 1 ชุด	
		โครงสร้างเสาเหล็ก ติดด้วยแผ่นป้ายโฆษณา สูงประมาณ	20.00 เมตร

การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาและเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

- 1) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 55/2547
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 46094
 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
 เป็นอาคาร : 1) ค.ส.ล.ชั้นเดียว จำนวน 4 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์กรรม
 2) ป้ายโครงเหล็ก จำนวน 3 ป้ายเพื่อใช้เป็นป้ายโฆษณาและป้ายบอกทาง
 3) ทางเดิน ร้ว ท่อระบายน้ำ
 ออกให้ ณ วันที่ : 18 สิงหาคม 2547
- 2) ประเภท : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1)
 เลขที่ : 56/2547
 อนุญาตให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร
 ทำการ : ดัดแปลงอาคาร ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 46094
 เป็นที่ดินของ บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม พื้นที่ 25,158 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน พื้นที่ 4,250 ตารางเมตร
 ออกให้ ณ วันที่ : 25 สิงหาคม 2547
- 3) ประเภท : ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6)
 เลขที่ : 41/2548
 รับรองให้ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร
 ทำการ : ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ 56/2547 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2547
 เป็นอาคาร : ชนิด ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพาณิชย์กรรม โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 170 คัน
 ออกให้ ณ วันที่ : 10 พฤษภาคม 2548
 หมายเหตุ : สิ่งปลูกสร้าง ได้ขายให้กับทางกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า เบลโก้ โลตัส รีเทล โกรท ตามหนังสือสัญญาขาย (ท.อ.5) ลงวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ.2555 และได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท มีผลเมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2564 แต่ปัจจุบันตามที่รับเอกสารจากทางผู้ว่าจ้างได้มีโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ที่ดิน และขาย (กรณีแปลงสภาพ) สิ่งปลูกสร้าง ให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ไพเวอร์ ซิตี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบ น้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัยการหลุดตัวของโครงสร้างการ วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณสุขโรค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้าง รวมถึงขนาดของพื้นที่อาคาร ที่ประเมินมูลค่า มีการก่อสร้างถูกต้อง ตรงตามแบบแปลน ฉบับที่ได้ทำการขออนุญาต/ได้รับอนุญาต ให้ทำการ ก่อสร้าง จากหน่วยงานราชการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่า และได้มีข้อสมมติฐานในการประเมินว่า อาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้าง โดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่าง อื่นๆ ในรายงาน

4.0 เอกสารสิทธิที่ดิน

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5136 IV 8048-16 และ 8046-4 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	46094	200	3824	33	2	71.5
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				33	2	71.5
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน				33	2	00.0

- กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ให้เช่า : บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
- ภาระจำนอง : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : ติดสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้งๆ ละ 10 ปี)
(ดูบันทึกข้อตกลงตามเอกสารแนบท้ายประกอบ)
- หมายเหตุ : ณ วันตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 พบว่าผู้เช่าคือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท แต่ปัจจุบันตามที่ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้าง ได้มีการโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ) ให้กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 แล้ว และในปัจจุบันบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้จดทะเบียนควบรวมกิจการเป็นบริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)
(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 สรุปรายละเอียดสัญญาโอนสิทธิการเช่า (กรณีแปลงสภาพ)

รายละเอียดหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า (กรณีแปลงสภาพ) บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094

การอ้างอิง	:	- หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2547
	:	- หนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท เจริญนคร จำกัด
ผู้โอนสิทธิ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า/ผู้รับโอนสิทธิ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตราพีวเจอร์ ซิตี้
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา
เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า	:	33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา
วันเริ่มต้นสัญญา	:	7 กันยายน 2548
วันที่โอนสิทธิ	:	26 พฤศจิกายน 2567
วันที่สิ้นสุดสัญญา	:	6 กันยายน 2578
อายุสัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
อายุสัญญาเช่าคงเหลือ	:	ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี
ค่าตอบแทนการโอนสิทธิ	:	212,826,489.34 บาท
การเช่า	:	
ค่าเช่าตามสัญญาคงเหลือ	:	รวมตลอดระยะเวลาการเช่า 184,462,139.93 บาท (จ่ายค่าเช่าเป็นรายปี)

4.3 รายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555

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 7,956.00

พื้นที่ Back Offices 758.00

พื้นที่ Maintenance 489.00

พื้นที่ Warehouse 829.00

พื้นที่ Food Court 1,115.00

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	795,588	88,768	884,356
2	795,588	88,768	884,356
3	795,588	88,768	884,356
4	875,147	97,644	972,791
5	875,147	97,644	972,791
6	875,147	97,644	972,791
7	962,661	107,409	1,070,070
8	962,661	107,409	1,070,070
9	962,661	107,409	1,070,070
10	1,058,928	118,150	1,177,078
11	1,058,928	118,150	1,177,078
12	1,058,928	118,150	1,177,078
13	1,164,820	129,965	1,294,785
14	1,164,820	129,965	1,294,785
15	1,164,820	129,965	1,294,785
16	1,281,302	142,961	1,424,263
17	1,281,302	142,961	1,424,263

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
18	1,281,302	142,961	1,424,263
19	1,409,433	154,257	1,566,690
20	1,409,433	154,257	1,566,690
21	1,409,433	154,257	1,566,690
22	1,550,376	172,983	1,723,359
23	1,550,376	172,983	1,723,359
24	1,550,376	172,983	1,723,359
25	1,705,414	190,281	1,895,695
26	1,705,414	190,281	1,895,695
27	1,705,414	190,281	1,895,695
28	1,875,955	209,309	2,085,078
29	1,875,955	209,309	2,085,078
30	1,875,955	209,309	2,085,078

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี การปรับครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาบริการ (และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปี ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่า

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,193,382	133,151	1,723,359
2	1,193,382	133,151	1,723,359
3	1,193,382	133,151	1,723,359
4	1,312,720	146,466	1,459,186
5	1,312,720	146,466	1,459,186
6	1,312,720	146,466	1,459,186
7	1,443,992	161,113	1,605,105
8	1,443,992	161,113	1,605,105
9	1,443,992	161,113	1,605,105
10	1,588,391	177,224	1,765,615

รายละเอียดบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่าพื้นที่อาคาร ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2558

ผู้ให้เช่า	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ผู้เช่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ระยะเวลาเช่า	: มีกำหนด 10 ปี (สามารถต่อสัญญาเช่าได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 10 ปี)
วันเริ่มต้นสัญญา	: 16 กรกฎาคม 2558
พื้นที่เช่าตามสัญญา	: รายละเอียด ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
	พื้นที่ Hypermarket 7,890.00
	พื้นที่ Food Court 1,115.00
	พื้นที่ Back Offices 758.00
	พื้นที่ Maintenance 489.00
	พื้นที่ Warehouse 829.00
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	795,588	88,768	884,356
2	795,588	88,76	884,356
3.1	795,588	88,768	884,356
	(4 ธ.ค.57 - 31 พ.ค.58)		
3.2	788,964	88,768	877,732
	(1 มิ.ย.58 - 3 ธ.ค.58)		
4	867,861	97,644	965,505
5	867,861	97,644	965,505
6	867,861	97,644	965,505
7	954,647	107,409	1,062,056
8	954,647	107,409	1,062,056
9	954,647	107,409	1,062,056
10	1,050,111	118,150	1,168,261
11	1,050,111	118,150	1,168,261
12	1,050,111	118,150	1,168,261
13	1,155,122	129,965	1,285,087
14	1,155,122	129,965	1,285,087
15	1,155,122	129,965	1,285,087
16	1,270,635	142,961	1,413,596
17	1,270,635	142,961	1,413,596
18	1,270,635	142,961	1,413,596

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
19	1,397,698	157,257	1,554,955
20	1,397,698	157,257	1,554,955
21	1,397,698	157,257	1,554,955
22	1,537,468	172,983	1,710,451
23	1,537,468	172,983	1,710,451
24	1,537,468	172,983	1,710,451
25	1,691,215	190,281	1,881,496
26	1,691,215	190,281	1,881,496
27	1,691,215	190,281	1,881,496
28	1,860,336	209,309	2,069,645
29	1,860,336	209,309	2,069,645
30	1,860,336	209,309	2,069,645

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

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,193,382	133,151	1,326,533
2	1,193,382	133,151	1,326,533
3.1	1,193,382	133,151	1,326,533
3.2	1,183,446	133,151	1,316,597
4	1,301,791	146,466	1,448,257
5	1,301,791	146,466	1,448,257
6	1,301,791	146,466	1,448,257
7	1,431,970	161,113	1,593,083
8	1,431,970	161,113	1,593,083
9	1,431,970	161,113	1,593,083
10	1,575,167	177,224	1,752,391

บันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2 (ต่ออายุครั้งแรก) ณ วันที่ 11 มีนาคม 2565

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

ปีที่	ค่าเช่าพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าเช่าพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,050,111	118,150	1,168,261
2	1,050,111	118,150	1,168,261
3	1,155,122	129,965	1,285,087
4	1,155,122	129,965	1,285,087
5	1,155,122	129,965	1,285,087
6	1,270,635	142,961	1,413,596
7	1,270,635	142,961	1,413,596
8	1,270,635	142,961	1,413,596
9	1,397,698	157,257	1,554,955
10	1,397,698	157,257	1,554,955

ค่าบริการตามสัญญา : ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance, Warehouse และ Food Court โดยมีการปรับค่าบริการประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปีการ ปรับเพิ่มครั้งแรกในปีที่ 4 ของสัญญาเช่า(และปรับเพิ่มทุกๆ 3 ปีตลอด ระยะเวลาสัญญาเช่า)

ปีที่	ค่าบริการพื้นที่ Hypermarket, Back Offices, Maintenance และ Warehouse (บาท/เดือน)	ค่าบริการพื้นที่ Food court (บาท/เดือน)	รวมค่าบริการทั้งหมด (บาท/เดือน)
1	1,575,167	177,224	1,752,391
2	1,575,167	177,224	1,752,391
3	1,732,684	194,946	1,927,630
4	1,732,684	194,946	1,927,630
5	1,732,684	194,946	1,927,630
6	1,905,952	214,441	2,120,393
7	1,905,952	214,441	2,120,393
8	1,905,952	214,441	2,120,393
9	2,096,547	235,885	2,332,432
10	2,096,547	235,885	2,332,432

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

4.4 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากรูปแบบแผนที่ ทิศทางที่ตั้งรูปที่ดิน และรูปถ่ายทางอากาศ (Google Earth) และผู้นำชี้ คุณเพชร (โทร. 095-342-6799) แล้วมีความเห็นเชื่อว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.5 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ตารางสรุปราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	46094	13,400.0	20,500	274,700,000
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวมเท่ากับ				274,700,000

ตารางสรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

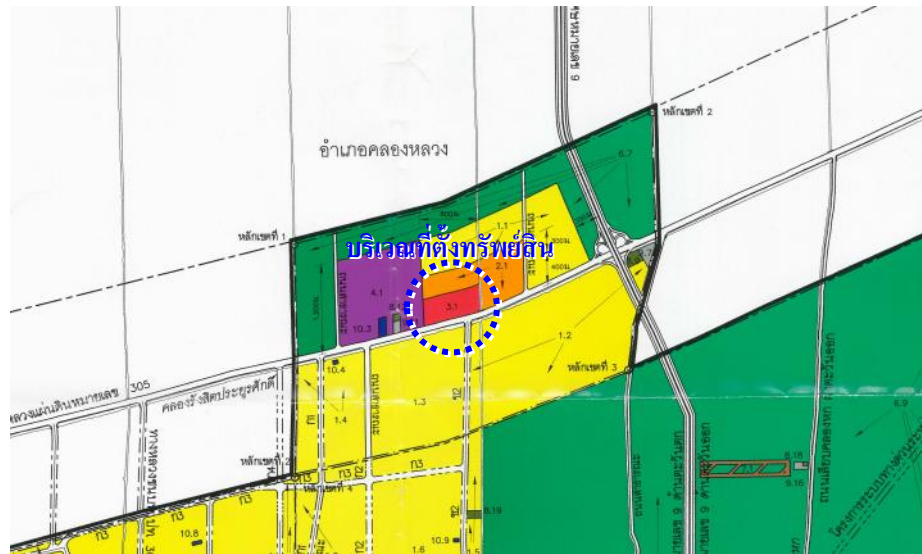
ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/หน่วย	Total RCN.	อายุ	ค่าเสื่อม	DRC
1	อาคารโลตัสไฮเปอร์มาร์เก็ต ชั้นเดียว พร้อมชั้นลอย	22,654.00	8,450.00	191,426,300.00	19.00	28%	137,826,936.00
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	6,852.00	2,800.00	19,185,600.00	19.00	52%	9,209,088.00
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	990.00	2,800.00	2,772,000.00	19.00	52%	1,330,560.00
4	ถนนและลานคอนกรีต	31,000.00	900.00	27,900,000.00	19.00	52%	13,392,000.00
5	รั้วโครงการ	1,580.00	2,250.00	3,555,000.00	19.00	52%	1,706,400.00
6	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	67.00	8,950.00	599,650.00	19.00	52%	287,832.00
รวม		63,143.00		245,438,550.00			163,752,816.00

“ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นการประมาณราคาเบื้องต้นจากบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง”

5.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมเมืองลาลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีแดง เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ 3.1)



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ
ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

1. โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิดและจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน
2. คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
3. สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
4. เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ู จระเข้ หรือสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
5. สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
6. คลังสินค้า
7. โรงฆ่าสัตว์
8. กำจัดมูลฝอย
9. ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตการใช้ประโยชน์ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายก ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (สนามกีฬาห้วยเมี้ยว) - คลอง 16 (พระอาจารย์) ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองทิวาสายล่าง ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองทิวาสายล่างไม่น้อยกว่า 10 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่น ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลองหรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณสุขใดๆ

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดในที่ดิน อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรมตามสภาพปัจจุบัน เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

7.1.1 วิธีรายได้ PROFIT RENT METHOD /วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

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

หลักการ PROFIT RENT METHOD

ตามหลักการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมาตรฐานสากล สำหรับการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่า ในกรณีประเมินมูลค่าให้แก่ผู้เช่า กล่าวคือมูลค่าในแง่ผู้เช่าจะเกิดขึ้นก็ต่อเมื่อ ผู้เช่ามีผลต่างในการให้เช่าช่วง ระหว่างค่าเช่าตลาด กับค่าเช่าตามสัญญา หรืออีกในกรณีหนึ่ง คือมูลค่าผลต่างที่เกิดจากดำเนินกิจการ การพัฒนาโครงการ แล้วปล่อยให้เช่า หรือเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่เหลืออยู่ โดยหลักเกณฑ์ ดังกล่าวสามารถ แสดงในรูปแบบของตารางได้ดังนี้

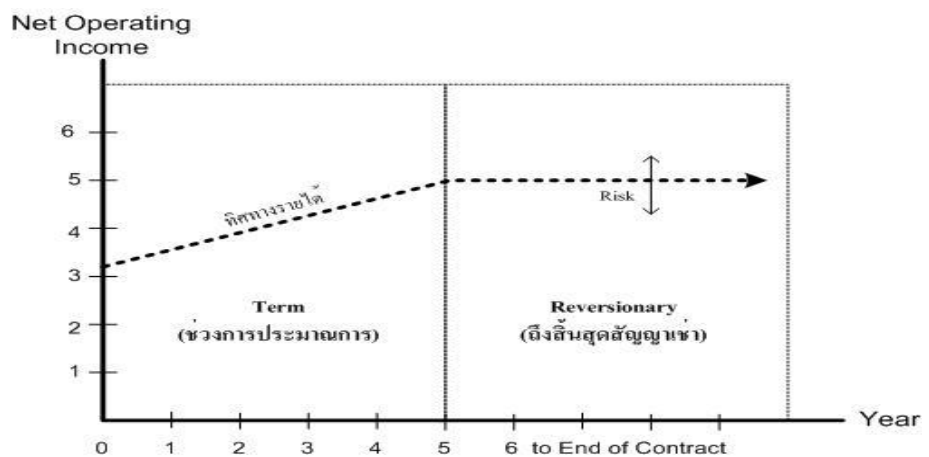
Year	Market Rent (Rent Received)	Contract Rent (Rent Paid)	Profit Rent (A - B)
1	A	B	C
2	A	B	C
3	A	B	C
4	A	B	C
5	A	B	C

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

วิธีรายได้ / วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการณ์ดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการณ์ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

หลักการ TERM AND REVERSIONARY

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST APPROACH)

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

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

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

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาเสนอให้เช่าพื้นที่เช่าเพื่อการค้าภายในห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าทั่วไปในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน ที่ทำการประเมินมูลค่าพบว่า มีห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขารังสิต คลอง 6
 ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ไฮเปอร์มาร์เก็ต



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
1	ร้านค้าเช่า (Shop)	10.00	1	2,000
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-577-6200 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
2.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	17.40	1	3,300
2.2	ร้านค้าเช่า (Shop)	136.00	1	2,080
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-567-7048 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4

ชื่อโครงการ : มาร์เก็ตวิลเลจ รังสิต (Market Village Rangsit)
 ที่ตั้ง : ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล บึงยี่โถ อำเภอัญมบุรี จังหวัดปทุมธานี
 ประเภท : ศูนย์การค้า



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ข้อมูลที่	ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
4.1	ร้านค้าเช่า (Shop)	15.00 – 25.00	1	1,200 – 1,800
ที่มาของข้อมูล		โทร. 02-481-5050 066-121-4740 ฝ่ายขาย		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 6

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



ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

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

ที่มาของข้อมูล โทร. 092-273-8101 คุณพลวัฒน์

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่อยู่อาศัยในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า ประมาณ 800 ถึง 3,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งโครงการ ทำเลชั้น/ยูนิต ขนาดพื้นที่ใช้สอย สภาพของอาคาร การเข้าถึง เป็นสำคัญ บริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด โดยจะคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่า สภาพพื้นที่เช่า ขนาดพื้นที่ การตกแต่งภายในห้อง การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลอดจนสถานะเศรษฐกิจโดยรวมแล้ว พร้อมเปรียบเทียบกับโครงการ/อาคารในบริเวณใกล้เคียงพิจารณาพร้อมกับข้อมูลทรัพย์สินปล่อยเช่าเองแล้ว โดยสรุปดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ประเภท	ขนาดพื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1	บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขารังสิต คลอง 6	ร้านค้า	10.00	2,000
2	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต	ร้านค้า	17.40 - 136.00	2,080
3	บิกซี พิวเจอร์พาร์ค รังสิต	ร้านค้า	20.00 - 30.00	2,500 - 3,000
4	มาร์เก็ตวิลเลจ รังสิต	ร้านค้า	15.00 - 25.00	1,200 - 1,800
5	แม็คโครรังสิต	ร้านค้า	12.00 - 18.00	1,000 - 1,400
6	เอ็ม พาร์ค รังสิต คลอง 3	ร้านค้า	30.00 - 45.00	800 - 1,200

อนึ่งในการกำหนดอัตราค่าเช่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินผู้ประเมินได้ทำการเลือกข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์และสภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน มาทำการวิเคราะห์ ราคาเช่าตามวิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS ซึ่งแสดงได้ดังนี้

ตารางการวิเคราะห์กำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่ (Fix-rent) / Shop

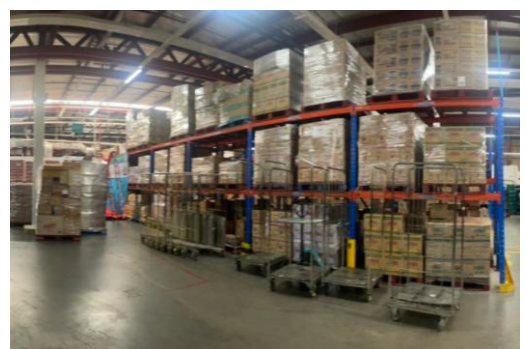
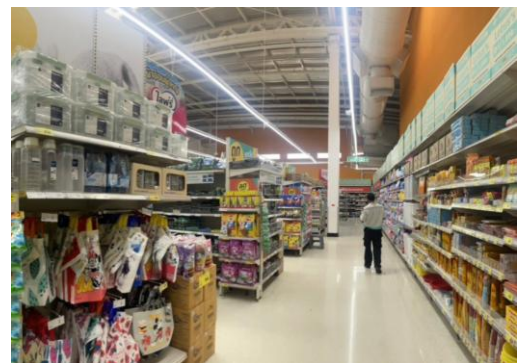
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
พื้นที่เช่า	(ตารางเมตร)	6.93 - 562.00	10.00	17.40 - 136.00	20.00 - 30.00			
ชั้นที่ตั้ง		G - 2	1	1	1			
ประเภทพื้นที่เช่า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า	ร้านค้า			
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	2,000	2,080	3,000			
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,900	-	2,500			
ราคาที่ปล่อยเช่า	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	2,080	-			
วันที่มีการปล่อยเช่า	(ว/ด/ป)	-	-	กลางปี 2566	-			
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	0%	0%	-			
ราคาหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตารางเมตร)	-	-	2,080	-			
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,900	2,080	2,500			
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา						
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3			
ทำเลที่ตั้งโครงการ	%		0%	-10%	(208)	-10%	(250)	
การคมนาคมเข้าออกโครงการ	%		0%	5%	104	0%	-	
รูปแบบโครงการ	%		0%	0%	-	-5%	(125)	
ขนาดพื้นที่เช่า	%		0%	0%	-	0%	-	
ชั้นที่ตั้ง	%		0%	0%	-	0%	-	
ตำแหน่งที่ตั้ง	%		0%	0%	-	0%	-	
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	0%	-	-5%	(125)	
สิ่งอำนวยความสะดวก	%		-5%	(95)	-5%	(104)	-5%	(125)
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			-5%	(95)	-10%	(208)	-25%	(625)
ราคาที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)	-	1,900	2,080	2,500			
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		-5.00%	-10.00%	-25.00%			
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)		1,805	1,872	1,875			
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางเมตร)	260.00%	95.00%	90.00%	75.00%			
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	36.54%	34.62%	28.85%			
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	1,848	660	648	541			
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		1,850	บาทต่อเดือน				

8.1.1 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ในด้านธุรกิจประเภทพื้นที่ค้าปลีก ศูนย์อาหาร และร้านค้าให้เช่า ภายใต้ชื่อ "โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก" สามารถสรุปพื้นที่เช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าทั้งหมด

รายละเอียดพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket)	7,890.00
พื้นที่สำนักงาน (Back Offices)	758.00
พื้นที่งานระบบอาคาร (Maintenance)	489.00
พื้นที่คลังสินค้า (Warehouse)	829.00
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court)	1,115.00
- พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,433.13
- พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,297.79
- พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / B-Quik	520.00
- พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / อื่นๆ	702.00
รวม	15,033.92



สภาพทั่วไปพื้นที่ภายในอาคาร

ณ วันสำรวจและประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้รับข้อมูลรายการสรุปพื้นที่ปล่อยเช่าจากลูกค้า และพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ปัจจุบันของพื้นที่ที่มีไว้ให้เช่าภายในอาคารทั้งหมดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ข้อมูล ณ เดือนตุลาคม 2567)

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ปล่อยเช่า	อัตราการเช่า Occ. (%)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน.)
A) พื้นที่เช่าหลัก (Anchor Tenant)				
<u>Anchor Tenant 01</u>				
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	7,890.00	7,890.00	100.00%	332.73
- พื้นที่ Food Court	1,115.00	1,115.00	100.00%	264.91
<u>Anchor Tenant 02</u>				
B) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%) / Shop	1,433.13	1,433.13	100.00%	ตามงบฯ
C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop	1,297.79	1,162.76	89.60%	1,521.78
D) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร /Land/ (B-Quik)	520	520	100.00%	777.48
E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / อื่นๆ	702.00	602.00	85.75%	199.34
Total	12,957.92	12,768.66	98.54%	

หมายเหตุ อ้างอิงข้อมูลตาม Rent Roll Report ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2567 ที่ได้รับจากลูกค้าเป็นเกณฑ์

แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

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

ก) รายรับตามสัญญาเช่าในปัจจุบันจากเอกสารที่ได้รับจากลูกค้าสามารถสรุปได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2567)

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

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม./เดือน)	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00
ค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน	(บาท/ปี)	34,391,144.00	34,653,672.00	34,653,672.00	37,252,701.00	38,119,044.00	38,119,044.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	287.57	289.77	289.77	311.50	318.74	318.74
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)			(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม./เดือน)	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	3,869,395.00	3,898,932.00	3,898,932.00	4,191,351.00	4,288,824.00	4,288,824.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	289.19	291.40	291.40	313.25	320.54	320.54
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
		(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(9.4 เดือน)
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตฯ	(ตร.ม.)	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00	9,966.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	41,930,940.00	41,930,940.00	41,930,940.00	45,075,765.00	46,124,040.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	350.62	350.62	350.62	382.76	410.30
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)		(อ้างอิงตามสัญญาเช่า/บริการปัจจุบัน)			
พื้นที่ Food Court	(ตร.ม.)	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00	1,115.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ	(บาท/ปี)	4,681,964.00	4,717,704.00	4,717,704.00	5,150,169.00	4,324,570.00
(เฉลี่ย)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	349.92	352.59	352.59	384.92	412.61
อัตราการเช่า/ปี (Occ%)		100%	100%	100%	100%	100%

C) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent) / Shop

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	12,653.79	3,668.41	658.38	32.02	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	17,578,976.31	6,345,519.48	1,504,408.74	43,464.56	-

E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land / B-Quik

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05	Y 06
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	4,606,453.60	4,606,453.60	4,868,140.82	5,159,228.03	5,159,228.03	5,452,317.71

E) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land / B-Quik (ต่อ)

รายการ	หน่วย	Y 07	Y 08	Y 09	Y 10	Y 11
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00	6,240.00
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	5,778,335.40	5,778,335.40	6,106,595.84	6,471,735.64	4,218,580.11

G) พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร / Land / อื่นๆ

รายการ	หน่วย	Y 01	Y 02	Y 03	Y 04	Y 05	Y 06
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	1,048.65	-	-	-	-	-
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา	(บาท./ปี)	209,032.26	-	-	-	-	-

สรุปอัตราค่าเช่าตลาดเฉลี่ย (Estimated Market Rent) / การปรับอัตราค่าเช่า (Growth)

ประมาณการค่าเช่า+ค่าบริการร้านค้าตามราคาตลาด

พื้นที่ให้เช่า	Rent Roll as at 30 Nov. 2023	Year 01	Year 02	Year 03	Year 04	Year 05	Year 06	Year 07 - End
ข) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	13,284,571.50	14,613,000.00	15,635,910.00	16,417,705.50	16,910,236.67	17,417,543.76	17,940,070.08	18,478,272.18
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	1,464.13	1,850.00	1,906.00	1,963.00	2,022.00	2,083.00	2,145.00	2,209.00
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	%	29.00%	ของรายรับค่าเช่ารวม (ไม่รวม Hypermarket & Food Court) ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มทุกปี ๆ ละ 3.0%					
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (B-Quik)	777.48	ปรับตามสัญญาของ B-Quik และค้ำประกันต่อสัญญาอีก 2 ครั้งๆ ละ 3 ปี หลังจากนั้น growth ค่าเช่า 12% ทุก 3 ปี เช่นเดียวกัน						

ประมาณการค่าเช่า+ค่าบริการร้านค้าตามราคาตลาด

พื้นที่ให้เช่า	Year 01	Year 02	Year 03	Year 04	Year 05	Year 06	Year 07 - End
ข) พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย (GP%)	10%	7%	5%	3%	3%	3%	3%
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
ง) พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary)	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (B-Quik)	ปรับตามสัญญาของ Bquik และค้ำประกันต่อสัญญาอีก 2 ครั้งๆ ละ 3 ปี หลังจากนั้น growth ค่าเช่า 12% ทุก 3 ปี เช่นเดียวกัน						
ฉ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (อื่นๆ)	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

ตารางประมาณการอัตราการใช้พื้นที่แต่ละส่วน

พื้นที่ให้เช่า	Rent Roll as at 30 Nov. 2023	ประมาณการอัตราการปล่อยพื้นที่เช่า (Occupancy Rate)						
		Y01	Y02	Y03	Y04	Y05-06	Y07-11	End
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Fix-rent)	89.60%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
จ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (B-Quik)	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ฉ) พื้นที่เช่าภายนอกอาคาร (อื่นๆ)	85.75%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

ประมาณการรายได้อื่นๆ (Pylon Sign / Building Sign / ATM.) ทางบริษัทฯ ประมาณการที่ 0.80% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายได้จากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)

แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินฯ สามารถจำแนกเป็นส่วนๆ ได้ดังนี้

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารโครงการ ที่ทางบริษัทฯ ได้สำรวจและวิจัย ประกอบกับได้รับงบการเงินจากทางลูกค้า มีรายละเอียดของงบการเงินดังกล่าว และสมมติฐานการประมาณการค่าใช้จ่ายในการคำนวณกระแสเงินสด ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางสรุปงบการเงิน (ค่าใช้จ่าย) ปี 2021 - 2024

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	4,384,811	4,928,818	5,613,745	5,204,086	3,027,711	4,541,566	4,934,605
Maintenance & Repair	1,587,216	1,124,144	1,092,306	1,096,998	1,328,044	1,992,066	1,378,546
Cleaning	1,889,217	1,741,415	1,721,467	1,718,560	1,330,081	1,995,122	1,813,156
Security	1,309,936	954,600	917,552	916,699	595,512	893,268	998,411
Property Insurance	837,213	776,837	664,683	612,254	388,835	583,252	694,848
Sale Promotion	1,147,059	585,066	1,093,251	710,431	916,173	1,374,259	982,013
Other expense	(974,168)	(509,031)	(1,394,716)	(63,851)	(383,130)	(574,695)	(703,292)
Total Expense of Mall	10,181,284	9,601,849	9,708,287	10,195,177	7,203,226	10,804,839	10,098,287
Net Income from Part 2	44,018,542	42,740,193	47,801,681	46,849,186	27,934,284	41,901,426	44,662,205

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 67-1-2062-GL-1

ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Rental Collection Fee	2,095,778	2,061,409	2,274,460	2,264,159	1,439,241	2,158,862	2,048,985
Leasing Commission	1,426,712	1,521,782	1,678,836	1,557,431	941,499	1,412,248	1,423,085
GOP	70,231,413	68,479,342	76,803,505	84,267,301	53,027,346	79,541,019	76,082,782

ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2023 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Incentive Fee	1,252,581	1,241,972	1,394,440	1,377,054	865,319	1,297,978	1,238,224

ตารางสรุปสัดส่วนรายรับ และรายจ่ายย้อนหลัง (%)

รายการ	Y 2020/21 (12 เดือน)	Y 2021/22 (12 เดือน)	Y 2022/23 (12 เดือน)	Y 2023/24 (12 เดือน)	Y 2024/25 (8 เดือน)	(12 เดือน)	ค่าเฉลี่ย
Energy & Utilities	8.09%	9.42%	9.76%	9.12%	8.62%	8.62%	9.01%
Maintenance & Repair	2.93%	2.15%	1.90%	1.92%	3.78%	3.78%	2.52%
Cleaning	3.49%	3.33%	2.99%	3.01%	3.79%	3.79%	3.31%
Security	2.42%	1.82%	1.60%	1.61%	1.69%	1.69%	1.82%
Property Insurance	1.54%	1.48%	1.16%	1.07%	1.11%	1.11%	1.27%
Sale Promotion	2.12%	1.12%	1.90%	1.25%	2.61%	2.61%	1.79%
Other expense	-1.80%	-0.97%	-2.43%	-0.11%	-1.09%	-1.09%	-1.28%
ค่าใช้จ่ายส่วนที่เพิ่มจากค่าใช้จ่ายดำเนินงานข้างต้น							
Rental Collection Fee	2.54%	2.56%	2.54%	2.34%	2.32%	2.32%	2.32%
Leasing Commission	1.72%	1.88%	1.87%	1.59%	1.51%	1.51%	1.60%
ค่าใช้จ่ายหลังกำไรขั้นต้น							
Incentive Fee	1.78%	1.81%	1.82%	1.63%	1.63%	1.63%	1.63%

ค่าใช้จ่าย/ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ

- ค่าใช้จ่ายในด้านทำความสะอาด และรักษาความปลอดภัย	2,867,800.00	บาท	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 2%
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	7.50%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า	2.30%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้อื่นๆ)
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา/ซ่อมแซม	2.20%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนร้านค้าทั่วไป)	1.50%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายค่าคอมมิชชั่น (ส่วนไฮเปอร์มาร์เก็ตและฟู้ดคอร์ต)	2.00%	ของรายรับรวมจากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร	(ณ วันที่ออกสัญญา)
- ค่าใช้จ่ายด้านส่งเสริมการขาย	1.80%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1.00%	ของรายรับรวม	

ประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ค่าเบี้ยประกันภัย	715,700.00	บาท	ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มปีละ 3.00%
- เงินสำรองสำหรับปรุงอาคารในอนาคต	3.00%	ของรายรับรวม	(ไม่รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์อาหาร)
- ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร	1.80%	ของกำไรขั้นต้น (GOP)	

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (DISCOUNT RATE)

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

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

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

• การคำนวณค่าเบต้า

การคำนวณค่าเบต้าของทรัพย์สิน เพื่อนำมาเป็นส่วนประกอบในการคำนวณหาอัตราคิดลด (Discount Rate) ของทรัพย์สิน มีขั้นตอน ดังนี้

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

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

Unlevered Beta : ค่าเบต้าที่ไม่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Levered Beta : ค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน

Tax Rate : อัตราภาษีสำหรับนิติบุคคลในประเทศไทย พิจารณาที่ 20% เป็นเกณฑ์

Debt/Equity Ratio : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน

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

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

หมายเหตุ :

AWC คือ บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)

CPN คือ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

CRC คือ บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

MBK คือ บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

MAJOR คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

PLAT คือ บริษัท เดอะ แพลทินัม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

จากค่าเฉลี่ย Unlevered Beta เท่ากับ 0.53 นำสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสมของทรัพย์สิน (ณ สิ้นเดือนกันยายน 2567 สัดส่วนหนี้สินและทุน ประมาณ 133%) มาคำนวณตามสมการ ได้ค่าเบต้าของทรัพย์สินที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงินเท่ากับ 1.09

• การคำนวณอัตราคิดลดกระแสเงินสด

จากผลการคำนวณหาค่าเบต้าที่มีผลกระทบของหนี้สินทางการเงิน (Leveraged Beta) ของทรัพย์สินเท่ากับ 1.09 บริษัทฯ นำค่าเบต้าที่คำนวณได้ มาคำนวณหาอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สิน มีผลการคำนวณดังนี้

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

Discount Rate = 2.43% + 1.09 x 6.94% + 1.00%

= 10.99% หรือ ประมาณ 11.00%

• 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 ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน	LH	30 / 17.74	8.50%	2566
5	ศูนย์การค้าเมเจอร์ รังสิต	LH	27 / 4.92	10.00%	2566
6	ศูนย์การค้าเซ็นทรัล พระราม 2	LH	30.88 / 30.88	9.00%	2567

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

8.1.2 สรุปผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินงานเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ ตามกระบวนการวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแล้วสามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ **10.78 ปี หรือ 10 ปี 9 เดือน 11 วัน (ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567) เท่ากับ 487,000,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)** (รายละเอียดคำนวณโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด แสดงไว้ในภาคผนวก)

8.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกวิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี

8.2.1 มูลค่าที่ดิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และเลือกใช้วิธีรายได้ (Profit Rent Method) เป็นเกณฑ์ในการพิจารณามูลค่าที่ดินของทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน 30 ปี ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี (Leasehold)

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

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

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีระดับราคาเสนอขาย ดังนี้

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	รังสิต-นครนายก	8,001.0	เสนอขาย	32,500
2	รังสิต-นครนายก	6,412.0	เสนอขาย	38,275
3	ซอยรังสิต-นครนายก68	4,495.6	ขายแล้วปี 2567	25,000
4	รังสิต-นครนายก	10,706.1	เสนอขาย	50,000
5	ซอยรังสิต-นครนายก 83	3,600.0	เสนอขาย	33,330
6	ถนนเลียบคลองซอย 4	7,200.0	เสนอขาย	33,750

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

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดที่นำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

ข้อมูลที่	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประเภทราคา	ราคาต่อหน่วย (บาท/ตารางวา)
1	รังสิต-นครนายก	38,001.0	เสนอขาย	36,850
2	รังสิต-นครนายก	6,412.0	เสนอขาย	38,275
3	ซอยรังสิต-นครนายก68	4,495.6	ขายแล้วปี 2567	25,000
4	รังสิต-นครนายก	10,706.1	เสนอขาย	50,000

จากตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาดดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้นำข้อมูล 1 - 4 มาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดกับทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีปัจจัยทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก รวมถึงโครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกัน แต่ทั้งนี้เมื่อข้อมูลเปรียบเทียบต่างทำเล ต่างสภาพแวดล้อม ขนาดที่ดิน และการใช้ประโยชน์ อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินแล้ว ส่วนข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5 เป็นที่ดินทำเลที่ตั้งไม่ติดถนนรังสิต - นครนายก ประกอบกับเป็นที่ดินแปลงค่อนข้างต่างจากทรัพย์สิน จึงไม่นำมาทำการวิเคราะห์ เพียงแต่ได้นำเสนอในเล่มรายงานเพื่อให้ทราบถึงราคาที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ประกอบกับเป็นข้อมูลที่ได้ประกอบการพิจารณาเรื่องความเหมาะสมในด้านราคา ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลข้างต้นเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านที่พักอาศัยสลับกับพาณิชยกรรมประปราย ซึ่งเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุด และสอดคล้องกับสภาพแวดล้อมทั่วไปแล้ว **เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย สามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) เท่ากับตารางวาละ 30,000 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวม เท่ากับ 402,000,000 บาท (สี่ร้อยสอง ล้านบาทถ้วน)**

(ตารางวิเคราะห์มูลค่าต่อหน่วยของที่ดิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ตารางการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินทรัพย์สินโดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

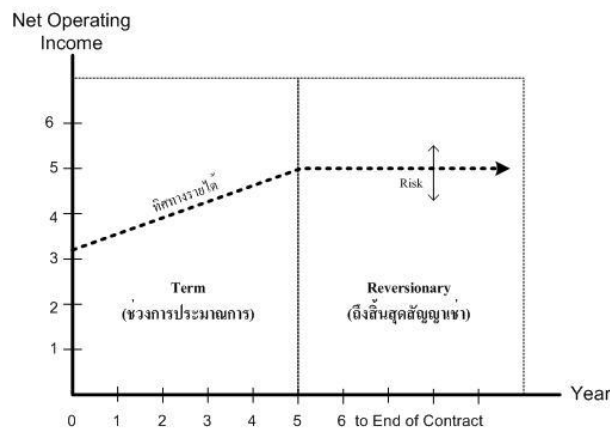
รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตารางวา)	33-2-0 ไร่	95-0-1 ไร่	16-0-12 ไร่	11-0-95.6 ไร่	26-3-6.1 ไร่				
หรือเท่ากับ	(ตารางวา)	13,471.5	38,001.0	6,412.0	4,495.6	55,000.0				
หน้ากว้างที่ดิน	(เมตร)	162.00	92.00	44.00	59.00	50.00				
รูปร่างที่ดิน		คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า				
ผังเมือง		สีแดง	สีเหลือง	สีส้ม	สีเหลือง	สีเหลือง				
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)	-	36,850	38,275	25,000	50,000				
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตารางวา)	-	27,000	27,000	25,000	35,000				
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	ขายแล้วปี 2567	-				
ปรับปรุงปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-				
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงระยะเวลา	(บาท/ตารางวา)	-	-	-	-	-				
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	27,000	27,000	25,000	35,000				
ปัจจัยที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	ปัจจัยที่ทำการพิจารณา								
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4				
ทำเลที่ตั้ง	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		5%	1,350	0%	-	5%	1,250	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	5%	1,350	0%	-	0%	-
หน้ากว้างของที่ดิน	%		0%	-	5%	1,350	0%	-	0%	-
ข้อบังคับด้านกฎหมายและผังเมือง	%		5%	1,350	5%	1,350	5%	1,250	5%	1,750
การใช้ประโยชน์สูงสุด	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
สภาพคล่องในการซื้อขาย	%		5%	1,350	-10%	(2,700)	0%	-	-5%	(1,750)
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	-5%	(1,750)
ระดับที่ดิน (ค่าถมดินไร่ละ 300,000 บาท)	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			15%	4,050	5%	1,350	10%	2,500	-5%	(1,750)
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับแก้ปัจจัย	(บาท/ตารางวา)	-	27,000	27,000	25,000	35,000				
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		15.00%	5.00%	10.00%	-5.00%				
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)		31,050	28,350	27,500	33,250				
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตารางวา)	365.00%	85.00%	95.00%	90.00%	95.00%				
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	23.29%	26.03%	24.66%	26.03%				
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางวา)	30,045	7,231	7,379	6,781	8,654				
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางวาละ	30,000 บาท								

8.2.2 การกำหนดมูลค่าเช่าตลาดของทรัพย์สิน

การกำหนดมูลค่าเช่าที่ดินภายใต้สัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี ในครั้งนี้เป็นการกำหนดมูลค่าในแง่ของผู้ให้เช่า กล่าวคือค่าเช่าที่ดินตามสภาพตลาดทั่วไป

หลักการ **TERM AND REVERSIONARY**

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



อนึ่งการกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดในช่วง Term ไม่จำเป็นต้องเท่ากันก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทิศทางและความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นในช่วง Reversionary กล่าวคือหากความเสี่ยงสูงอัตราคิดลดจะสูงตามด้วย และในทางกลับกันความเสี่ยงต่ำ อัตราคิดลดจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำ

8.2.3 การกำหนดค่าเช่าตลาด

ประมาณการอัตราค่าเช่าของที่ดินทรัพย์สิน

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

- เนื้อที่ทรัพย์สิน เนื้อที่เช่า 33-2-00.0 ไร่	หรือเท่ากับ	13,400.0	ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน	เท่ากับ	30,000	บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)	เท่ากับ	402,000,000	บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0%	ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(พิเศษ)	12,060,000	บาท/ปี
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10.0%	ปรับขึ้นทุกๆ 3 ปี

8.2.4 มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินในแง่ของผู้เช่าสัญญาเช่า 10.78 ปี

ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มูลค่าสิทธิการเช่าในแง่ผู้เช่า ผู้ประเมินได้ใช้หลักการประเมิน Profit Rent Method เป็นเกณฑ์ ตามหลักการของ Time Value ตามระยะเวลาสัญญาเช่ากำหนดอายุ 10.78 ปี

ก) ประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 12,060,000 บาทต่อปี

(ตามรายละเอียดการกำหนดอัตราค่าเช่าตลาดของที่ดิน (MARKET RENT))

ข) กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด เท่ากับ 7.00% โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์อัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินจะอยู่ในเกณฑ์ที่ต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ เนื่องจากพิจารณาจากความเสี่ยงในการปล่อยเช่า และดำเนินธุรกิจต่ำกว่าทรัพย์สินประเภทอื่นๆ โดยอาคารสำนักงาน - อาคารโรงแรม มีอัตราคิดลด ประมาณ 10 - 12%

ค) กำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่า ปกติการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าตลาด จะมีการปรับค่าเช่าทุก 3 - 5 ปี ที่ปรับ 10 - 15 เปอร์เซ็นต์ และจากการพิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน ตลอดจนศักยภาพ ในการสร้างกระแสรายได้ในอนาคตแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราการปรับค่าเช่าควรเท่ากับ 10 เปอร์เซ็นต์ ทุก 3 ปี โดยทำการปรับอัตราค่าเช่าในปีที่ 4 เป็นต้นไป

ง) ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมในการปล่อยเช่าช่วง ตลอดจนค่าภาษีต่างๆ ผลักภาระให้แก่ผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับภาระ และการรับชำระค่าเช่ารับชำระเป็นรายปี

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี (Profit Rent)

ปีที่ตามคำนวณ	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญา	ค่าเช่าตลาด	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent)	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด	(1)	(2)			
ปีที่ 20.00	9.37	1.00	26/11/2567	ถึง	6/9/2568	9,869,113.43	9,416,712.33	(452,401.10)	1.0000	(452,401.10)
ปีที่ 21.00	12.00	2.00	5/9/2568	ถึง	6/9/2569	9,869,113.43	12,060,000.00	2,190,886.57	0.9346	2,047,557.54
ปีที่ 22.00	12.00	3.00	5/9/2569	ถึง	6/9/2570	11,053,407.04	12,060,000.00	1,006,592.96	0.8734	879,197.27
ปีที่ 23.00	12.00	4.00	5/9/2570	ถึง	6/9/2571	11,053,407.04	13,266,000.00	2,212,592.96	0.8163	1,806,134.94
ปีที่ 24.00	12.00	5.00	5/9/2571	ถึง	6/9/2572	11,053,407.04	13,266,000.00	2,212,592.96	0.7629	1,687,976.58
ปีที่ 25.00	12.00	6.00	5/9/2572	ถึง	6/9/2573	12,379,815.88	13,266,000.00	886,184.12	0.7130	631,837.03
ปีที่ 26.00	12.00	7.00	5/9/2573	ถึง	6/9/2574	12,379,815.88	14,592,600.00	2,212,784.12	0.6663	1,474,471.49
ปีที่ 27.00	12.00	8.00	5/9/2574	ถึง	6/9/2575	12,379,815.88	14,592,600.00	2,212,784.12	0.6227	1,378,010.74
ปีที่ 28.00	12.00	9.00	5/9/2575	ถึง	6/9/2576	13,866,393.79	14,592,600.00	727,206.21	0.5820	423,240.64
ปีที่ 29.00	12.00	10.00	5/9/2576	ถึง	6/9/2577	13,866,393.79	16,051,860.00	2,186,466.21	0.5439	1,189,292.75
ปีที่ 30.00	12.00	11.00	5/9/2577	ถึง	6/9/2578	13,866,393.79	16,051,860.00	2,186,466.21	0.5083	1,111,488.55
รวม	129.37	10.78 ปี				131,634,076.99	149,216,232.33			12,176,806.42
หรือเท่ากับ (ปีเศษ)										
12,180,000.00										

- มูลค่าที่ดินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี (10ปี 9เดือน 1วัน) เท่ากับ (ปีเศษ) 12,180,000 บาท

8.2.5 มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% โดยใช้วิธีคิดมูลค่าต้นทุนทดแทน ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในวันที่ทำการสำรวจ ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็น การพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่ง สามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	
		มูลค่าทดแทนใหม่	มูลค่าปัจจุบัน
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	557,159,000	398,368,685
2	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)	20,556,000	12,744,720
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)	1,980,000	1,227,600
4	ถนนและลานคอนกรีต	46,500,000	28,830,000
5	รั้วรอบโครงการ	2,765,000	1,714,300
6	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา	4,200,000	2,604,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด / ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		633,160,000	445,489,305.00
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ (ปกติเศษ)		633,160,000 (A)	445,490,000 (B)
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้			
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 10.78 ปี โดยคิดเป็นสัดส่วนดังนี้			
-	มูลค่าตามอายุการใช้งาน	31.00	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 12.53181 ณ อัตราคิดลด 7%
-	มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ	10.78	ปีค่าคงที่ของมูลค่า 7.39845 ณ อัตราคิดลด 7%
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		59.04%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 263,005,374.70
			หรือเท่ากับ (ปกติเศษ) 263,010,000.00

(ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

8.2.6 สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น เพื่อเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
◆ มูลค่าที่ดิน	12,180,000 บาท
◆ มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	263,010,000 บาท
รวมมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 10.78 ปี	275,190,000 บาท

8.2.7 มูลค่าประกันอัคคีภัย

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

ลำดับ ที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท) ต้นทุนทดแทนใหม่
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว	557,159,000
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%	557,159,000
	หัก มูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่	55,715,900
	คงเหลือมูลค่าประกันอัคคีภัย	501,440,000

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

ก) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม ภายใต้สัญญาคงเหลือ 10.78 ปี	487,000,000 บาท

ข) มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน (เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่า)

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
♦ มูลค่าทรัพย์สินรวม ภายใต้สัญญาคงเหลือ 10.78 ปี	275,190,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่เช่า และสัญญาเช่าที่ได้รับจากทางลูกค้าเป็นเกณฑ์

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาวะค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน อายุสัญญาเช่า 10.78 ปี เท่ากับ

- มูลค่าทรัพย์สิน : 487,000,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
(ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 10.78 ปี (10 ปี 9 เดือน 11 วัน))

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า iii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



(ลงชื่อ).....

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน / ผู้ตรวจสอบ : นายhemant ชินไวภพ

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายกิตติ อุไรวงศ์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาววานิดา ทองสาย

ตารางที่ 1 : ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง / ภายใต้อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 10.78 ปี

เลขที่รายงานอ้างอิง : 67-1-2062-GL-1

วันที่ประเมินมูลค่า : 26 พฤศจิกายน 2567

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (หน่วย)		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (บาท)		ค่าเสื่อมราคาอาคาร			มูลค่าปัจจุบัน (บาท) (DRC)
		พื้นที่	หน่วย	หน่วยละ	มูลค่า (RCN)	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อม (บาท)	
1	อาคารโลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตชั้นเดียว								
	- พื้นที่ภายในอาคาร	16,783.00	ตารางเมตร	29,000	486,707,000	19 ปี	28.5%	138,711,495	347,995,505
	- พื้นที่จอดรถใต้อาคาร	5,871.00	ตารางเมตร	12,000	70,452,000	19 ปี	28.5%	20,078,820	50,373,180
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	22,654.00	ตารางเมตร		557,159,000				398,368,685
2	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ								
	ที่จอดรถยนต์ (หลังคาคลุม)								
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 1	938.00	ตารางเมตร	3,000.00	2,814,000.00	19 ปี	38.0%	1,069,320	1,744,680
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 2 (จำนวน 5 หลัง)	3,000.00	ตารางเมตร	3,000	9,000,000	19 ปี	38.0%	3,420,000	5,580,000
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 3	480.00	ตารางเมตร	3,000	1,440,000	19 ปี	38.0%	547,200	892,800
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 4	650.00	ตารางเมตร	3,000	1,950,000	19 ปี	38.0%	741,000	1,209,000
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 5 (จำนวน 3 หลัง)	1,248.00	ตารางเมตร	3,000	3,744,000	19 ปี	38.0%	1,422,720	2,321,280
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 6 (จำนวน 2 หลัง)	240.00	ตารางเมตร	3,000	720,000	19 ปี	38.0%	273,600	446,400
- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 7	296.00	ตารางเมตร	3,000	888,000	19 ปี	38.0%	337,440	550,560	
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2	6,852.00	ตารางเมตร		20,556,000				12,744,720
3	ที่จอดรถจักรยานยนต์ (หลังคาคลุม)								
	- พื้นที่ก่อสร้างรวม หลังที่ 8	990.00	ตารางเมตร	2,000	1,980,000	19 ปี	38.0%	752,400	1,227,600
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3	990.00	ตารางเมตร		1,980,000				1,227,600
4	ถนนและลานคอนกรีต								
	- ถนนและลานคอนกรีต	31,000.00	ตารางเมตร	1,500	46,500,000	19 ปี	38.0%	17,670,000	28,830,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4	31,000.00	ตารางเมตร		46,500,000				28,830,000
5	รั้วรอบโครงการ								
	- รั้วสูง 2.00 เมตร	790.00	เมตร	3,500	2,765,000	19 ปี	38.0%	1,050,700	1,714,300
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5	790.00	เมตร		2,765,000				1,714,300
6	ป้ายโครงการ และป้ายโฆษณา								
	- ป้าย (เทสโก้โลตัส)	1.00	ชุด	4,200,000	4,200,000	19 ปี	38.0%	1,596,000	2,604,000
*	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6	1.00	ชุด		4,200,000				2,604,000
				รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด		633,160,000	มูลค่าตามสภาพปัจจุบันรวม		445,489,305
มูลค่าอาคารกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์				หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)				445,490,000 (B)	
ในการพิจารณามูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทางบริษัทฯ พิจารณาจากมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังนี้									
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างภายใต้สิทธิการเช่าที่ดิน ตามอายุสัญญาเช่าระยะเวลา 10.78 ปี โดยคิดเป็นส่วนดังนี้									
- มูลค่าตามอายุการใช้งาน (50 ปี ลบด้วยอายุการใช้งานที่ผ่านมา)		31.00 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	12.53181	ณ อัตราคิดลด 7%				
- มูลค่าสิทธิการเช่าอายุสัญญาคงเหลือ		10.78 ปี	ค่าคงที่ของมูลค่า	7.39845	ณ อัตราคิดลด 7%				
สัดส่วนอายุสัญญาเช่าคงเหลือ ต่อ กรรมสิทธิ์สมบูรณ์		59.04%	คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ	263,005,374.70 บาท					
				หรือเท่ากับ (ปิดเศษ)		263,010,000.00 บาท			

หมายเหตุ :

- ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย และสอบทานจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้าประกอบ
- การพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้ใช้ประมาณอัตราหักค่าเสื่อมราคา พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐาน อ้างอิงในการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราการพิจารณาอัตราค่าเสื่อมราคา ตามมาตรฐานคุณภาพงานโครงสร้าง คุณภาพวัสดุที่ใช้ตกแต่ง สภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน การดูแลรักษา รวมถึงการปรับปรุง ซ่อมแซม เป็นต้น โดยเนื่องจากทรัพย์สินมีลักษณะเป็นอาคารห้างสรรพสินค้าที่ดูแลรักษาดี เพื่อให้ผู้เช่าใช้บริหารได้อย่างสม่ำเสมอ บริษัทฯ จึงพิจารณา ค่าเสื่อมราคา 1.5% ต่อปีเป็นเกณฑ์สำหรับอาคารไฮเปอร์มาร์เก็ต และ 2% สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราผลตอบแทนที่ 7 เปอร์เซ็นต์ (โดยอ้างอิงค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี 7.15 หรือประมาณ 7% ซึ่งสอดคล้องกับอัตราคิดลดของที่ดินกรณีสิทธิการเช่าเช่นกัน

ตารางที่ 2 : ตารางคำนวณค่าเช่าที่ดิน ภายใต้อายุสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (อ้างอิงตามหนังสือสัญญาโอนสิทธิการแบ่งเช่า ฉบับลงวันที่ 4 ธันวาคม 2555)

เลขที่รายงานอ้างอิง 67-1-2062-GL-1
วันที่ทำการประเมินมูลค่า 26 พฤศจิกายน 2567

สรุปรายละเอียดและอัตราค่าเช่าที่ดิน

สัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าแบ่งเช่าที่ดิน มีกำหนด 30 ปี
ทรัพย์สินที่เช่า	:	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 46094
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	:	33-2-71.5 ไร่ หรือเท่ากับ 13,471.5 ตารางวา
เนื้อที่เช่าตามสัญญา	:	33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา
เนื้อที่เช่าที่ประเมินมูลค่า		33-2-00.0 ไร่ หรือเท่ากับ 13,400.0 ตารางวา
วัตถุประสงค์การเช่า	:	เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกและปลูกสร้างอาคาร
ผู้ให้เช่า	:	บริษัท เอลิมนคร จำกัด
ผู้เช่า	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอสไอโกลด์ส รีเทล โกรท
สัญญาเช่ามีกำหนด	:	30 ปี (360 เดือน)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	:	7 กันยายน 2548
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	6 กันยายน 2578
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	26 พฤศจิกายน 2566
อายุสัญญาเช่าทั้งหมดไป	:	18.20 ปี หรือ 218.43 เดือน
อายุสัญญาเช่าที่คงเหลือ	:	11.80 ปี หรือ 141.57 เดือน
อัตราค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่า	:	ค่าเช่ารายเดือน โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่า

ค่าเช่าส่วนที่ 1

ค่าเช่าล่วงหน้า สำหรับเช่า 30 ปี ชำระครั้งเดียว	:	ปีที่ 1-30 เป็นเงิน	153,000,000.00	บาท	(ชำระแล้ว)
---	---	---------------------	----------------	-----	------------

ค่าเช่าส่วนที่ 2

ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 1-3 ปีละ	5,000,000.00	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	15,000,000.00	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 4-6 ปีละ	5,600,000.00	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	16,800,000.00	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 7-9 ปีละ	6,272,000.00	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	18,816,000.00	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 10-12 ปีละ	7,024,640.00	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	21,073,920.00	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 13-15 ปีละ	7,867,596.80	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	23,602,790.40	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 16-18 ปีละ	8,811,708.42	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	26,435,125.26	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 19-21 ปีละ	9,869,113.43	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	29,607,340.29	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 22-24 ปีละ	11,053,407.04	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	33,160,221.12	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 25-27 ปีละ	12,379,815.88	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	37,139,447.64	บาท
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า	:	ปีที่ 28-30 ปีละ	13,865,393.79	บาทต่อปี	รวมทั้งหมด 3 ปี	41,596,181.37	บาท
					รวมค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า 30 ปี เท่ากับ	263,231,026.08	บาท

ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้กับผู้ให้เช่าเป็นการล่วงหน้าของปีการเช่าในแต่ละปีภายใน 15 วันแรกของปีการเช่าทุกปี (ตลอดอายุสัญญาเช่า)

ตารางคำนวณค่าเช่าตามสัญญา อายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.92 ปี

ปีที่ตามสัญญา	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา							ค่าเช่าตามสัญญาปีละ	P.V. Factor i = 7%	มูลค่าปัจจุบันของสัญญาเช่าที่ดิน =(1)*(2)	
		เริ่มต้น			สิ้นสุด							
ปีที่ 20.00	0.80	26	พฤศจิกายน	2567	ถึง	6	กันยายน	2568	-	1.0000	-	
ปีที่ 21.00	1.80	6	กันยายน	2568	ถึง	6	กันยายน	2568	9,869,113.43	0.9475	9,350,885.52	
ปีที่ 22.00	2.80	6	กันยายน	2569	ถึง	6	กันยายน	2569	11,053,407.04	0.8855	9,787,842.78	
ปีที่ 23.00	3.80	6	กันยายน	2570	ถึง	6	กันยายน	2570	11,053,407.04	0.8276	9,147,516.62	
ปีที่ 24.00	4.80	6	กันยายน	2571	ถึง	6	กันยายน	2571	11,053,407.04	0.7734	8,549,080.95	
ปีที่ 25.00	5.80	6	กันยายน	2572	ถึง	6	กันยายน	2572	12,379,815.88	0.7228	8,948,570.71	
ปีที่ 26.00	6.80	6	กันยายน	2573	ถึง	6	กันยายน	2573	12,379,815.88	0.6756	8,363,150.20	
ปีที่ 27.00	7.80	6	กันยายน	2574	ถึง	6	กันยายน	2574	12,379,815.88	0.6314	7,816,028.22	
ปีที่ 28.00	8.80	6	กันยายน	2575	ถึง	6	กันยายน	2575	13,865,393.79	0.5900	8,181,263.19	
ปีที่ 29.00	9.80	6	กันยายน	2576	ถึง	6	กันยายน	2576	13,865,393.79	0.5514	7,646,040.37	
ปีที่ 30.00	10.80	6	กันยายน	2577	ถึง	6	กันยายน	2577	13,865,393.79	0.5154	7,145,832.12	
รวม	10.80 ปี								มูลค่าปัจจุบันของค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าที่คงเหลือ			84,936,210.69
											หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	84,940,000.00

ประมาณการอัตราค่าเช่าช่วงของที่ดินทรัพย์สิน

จึงได้นำมูลค่าที่ดินทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มาทำการเปรียบเทียบสัดส่วนค่าเช่าที่ดินตลาดต่อมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ซึ่งโดยทั่วไปสัดส่วนค่าเช่าตลาดอยู่ที่ประมาณ 2%-4% ของมูลค่าที่ดินตลาด (Freehold) ทั้งนี้สัดส่วนดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นสำคัญ โดยทรัพย์สินเป็นดินแปลงขนาดเล็กตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนาค่อนข้างสูง ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาที่กำหนดอัตราค่าเช่าช่วงที่ดินในปีปัจจุบัน ที่สัดส่วน 3.0% ของมูลค่าที่ดินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดินที่เช่า (เนื้อที่ตามสัญญาแบ่งเช่า 33-2-00.0 ไร่)		13,400.0 ตารางวา
มูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน		12,000,000 บาท/ไร่
	หรือเท่ากับ	30,000 บาท/ตารางวา
มูลค่าที่ดินทรัพย์สินรวม (Freehold)		402,000,000 บาท
สัดส่วนค่าเช่าตลาดต่อมูลค่าที่ดินรวมประมาณที่อัตรา		3.0% ของ Freehold
คิดเป็นค่าเช่าต่อปี (ในปีแรก)	(ปีเศษ)	12,060,000 บาท/ปี
	หรือประมาณ (ปีเศษ)	1,005,000 บาท/เดือน
ประมาณการอัตราเติบโตของค่าเช่า		10% เพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี (ปรับปีที่ 4)

ตารางคำนวณส่วนต่างกำไรค่าเช่าตามอายุสัญญาเช่าคงเหลือ (Profit Rent) ตามอายุสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ 11.80 ปี

ปีที่ตามคำนวณ	จำนวนเดือน	ปีที่รับค่าเช่า	ระยะเวลา			ค่าเช่าตามสัญญาปีละ (1)	ค่าเช่าตลาดปีละ (2)	กำไรค่าเช่าช่วง (Profit Rent) (3) = (2)-(1)	P.V. Factor i = 7% (4)	มูลค่าปัจจุบันของกำไรค่าเช่าช่วง =(3)*(4)
			เริ่มต้น	ถึง	สิ้นสุด					
ปีที่ 20.00	9.37	1.00	26/11/2567	ถึง	6/9/2568	9,869,113.43	9,416,712.33	(452,401.10)	1.0000	(452,401.10)
ปีที่ 21.00	12.00	2.00	5/9/2568	ถึง	6/9/2569	9,869,113.43	12,060,000.00	2,190,886.57	0.9346	2,047,557.54
ปีที่ 22.00	12.00	3.00	5/9/2569	ถึง	6/9/2570	11,053,407.04	12,060,000.00	1,006,592.96	0.8734	879,197.27
ปีที่ 23.00	12.00	4.00	5/9/2570	ถึง	6/9/2571	11,053,407.04	13,266,000.00	2,212,592.96	0.8163	1,806,134.94
ปีที่ 24.00	12.00	5.00	5/9/2571	ถึง	6/9/2572	11,053,407.04	13,266,000.00	2,212,592.96	0.7629	1,687,976.58
ปีที่ 25.00	12.00	6.00	5/9/2572	ถึง	6/9/2573	12,379,815.88	13,266,000.00	886,184.12	0.7130	631,837.03
ปีที่ 26.00	12.00	7.00	5/9/2573	ถึง	6/9/2574	12,379,815.88	14,592,600.00	2,212,784.12	0.6663	1,474,471.49
ปีที่ 27.00	12.00	8.00	5/9/2574	ถึง	6/9/2575	12,379,815.88	14,592,600.00	2,212,784.12	0.6227	1,378,010.74
ปีที่ 28.00	12.00	9.00	5/9/2575	ถึง	6/9/2576	13,865,393.79	14,592,600.00	727,206.21	0.5820	423,240.64
ปีที่ 29.00	12.00	10.00	5/9/2576	ถึง	6/9/2577	13,865,393.79	16,051,860.00	2,186,466.21	0.5439	1,189,292.75
ปีที่ 30.00	12.00	11.00	5/9/2577	ถึง	6/9/2578	13,865,393.79	16,051,860.00	2,186,466.21	0.5083	1,111,488.55
รวม	129.37	10.78 ปี				131,634,076.99	149,216,232.33			12,176,806.42
								หรือเท่ากับ (ปีเศษ)		12,180,000.00

