รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต"
ตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน
ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

เสนอ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 64-1-0131-GL-1

จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO ถนนลาดพร้าว
แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์ เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : +66(2) 5304333 โทรสาร : +66(2) 5304050-3

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
2521/35-36 โครงการ BIZ TOWN LADPRAO
ถนนลาดพร้าว แขวงคลองเจ้าคุณสิงห์
เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทร. 0-2530-4333
แฟกซ์. 0-2530-4050-3
www.simsproperty.co.th

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 64-1-0131-GL-1
วันที่ 22 กุมภาพันธ์2564

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย (สำนักงานใหญ่) ชั้น 6 และ 12
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

เรียน กรรมการผู้จัดการ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต" ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 27-0-37.2 ไร่ หรือเท่ากับ 10,837.2 ตารางวา ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินที่เช่าบางส่วน เท่ากับ 10-0-7.8 ไร่ หรือเท่ากับ 4,007.8 ตารางวา พร้อมอาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี 8 เดือน 4 วัน) ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้างเพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า ตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

กรณีที่ 1)	***มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน (ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564)***	:	**451,400,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบเอ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน)**
กรณีที่ 2)	***มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 11 เดือน (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)***	:	**449,000,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)**
กรณีที่ 3)	***มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 8 เดือน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564)***	:	**443,900,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**
กรณีที่ 4)	***มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 5 เดือน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)***	:	**437,800,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)**
กรณีที่ 5)	***มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 2 เดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)***	:	**431,000,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติแฉล้มสกุลชัย
กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน....i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....iii

1.0 บทนำ 1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน 2
- 2.1 ที่ตั้ง.... 2
- 2.2 การเข้าออก.... 3
- 2.3 สภาพแวดล้อม 4
- 2.4 สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการบริเวณใกล้เคียง.... 4
- 2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ 4
- 2.6 ภาพรวมเศรษฐกิจ 5

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า 10
- 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.... 10
- 3.2 รายละเอียดที่ดิน 16
- 3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.... 18

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ.... 21
- 4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ 21
- 4.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ 22
- 4.3 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ 22

5.0 รายละเอียดสัญญาเช่า.... 23
- 5.1 รายละเอียดสัญญา 23

6.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.... 25
- 6.1 ผังเมือง 25
- 6.2 ข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นๆ 25

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า 26
- 7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.... 26

8.0 การประเมินมูลค่า 27
- 8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด 27
- 8.2 การประเมินค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนทดแทน.... 45
- 8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี 48

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.... 49
- 9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.... 49
- 9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 49
- 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน 50

ภาคผนวก

- รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สินพร้อมรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบโครงการ
- แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแปลงที่ดิน / ผังบริเวณสิ่งปลูกสร้าง
- ภาพถ่ายทางอากาศ / แบบแปลนอาคาร / สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน
- สำเนาระวางที่ดิน / สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร
- สำเนาใบรับรองการก่อสร้าง / สำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน / สำเนาหนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน
- สำเนาโอนสิทธิการเช่า / สำเนาหนังสือโอนสิทธิการเช่า / สำเนาราคาประเมินที่ดินราชการ
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต" ตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

ค่าพิกัด GPS : LAT : 13.986281 LON : 100.616953

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต" ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 27-0-37.2 ไร่ หรือเท่ากับ 10,837.2 ตารางวาซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินที่เช่าบางส่วน เท่ากับ 10-0-7.8 ไร่ หรือเท่ากับ 4,007.8 ตารางวา พร้อมอาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี 8 เดือน 4 วัน) ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน

<u>โดยปัจจุบันมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้</u>

1. อาคาร เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิตสูง 3 ชั้น
   - ชั้นที่ G แบ่งเป็น โถงร้านค้า โรงภาพยนตร์ ที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์
   - ชั้นที่ 2 แบ่งเป็น โถงร้านค้า ลานโบว์ลิ่ง โรงภาพยนตร์ และที่จอดรถยนต์
   - ชั้นที่ 3 แบ่งเป็น โรงภาพยนตร์ และที่จอดรถยนต์
   - ชั้นดาดฟ้า แบ่งเป็น พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟท์

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นพื้นที่เช่าพลาซ่า ภายใต้สิทธิการเช่า จากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

<u>ตารางสรุปพื้นที่เช่า และพื้นที่อื่นๆ ที่สามารถปล่อยเช่าได้ทั้งหมด ดังนี้</u>

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สามารถสรุปได้ดังนี้		
ก) พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย	300.00	ตารางเมตร
ข) พื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term) โรงภาพยนตร์ และโบว์ลิ่ง	12,399.00	ตารางเมตร
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น	1,969.07	ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (Total Net Letable Area)	14,668.07	ตารางเมตร

สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	:	สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ผู้ให้เช่า)	:	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	:	บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้เช่าที่ดิน และผู้เช่าอาคาร	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ภาระผูกพัน	:	มีการจำนองโดย บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด จำนองอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2558) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่สีชมพู (1-11) ที่ดินประเภทชุมชน
สมมติฐานเพิ่มเติม	:	บริษัทฯ ไม่มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมใดๆ
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	:	12 กุมภาพันธ์ 2564
วิธีการประเมินมูลค่า	:	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

กรณีที่ 1)	มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน (ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564)	:	451,400,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบเอ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน)
กรณีที่ 2)	มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 11 เดือน (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	:	449,000,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)
กรณีที่ 3)	มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 8 เดือน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564)	:	443,900,000 บาท (สี่ร้อยสี่สิบสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
กรณีที่ 4)	มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 5 เดือน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	:	437,800,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)
กรณีที่ 5)	มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 2 เดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	:	431,000,000 บาท (สี่ร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ : บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้นดังนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใดได้
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตามถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้นทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่าในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้วให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้ารวบรวม และตรวจสอบความถูกต้องโดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหายที่เกิดขึ้นได้ไม่อาจตรวจสอบได้เช่นความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็นเป็นต้น
- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าวผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใดโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาลเนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อนหรือได้รับคำสั่งจากศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่ายอดเงินค่าธรรมเนียมฯคงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด จะไม่รับผิดชอบสำหรับความเสียหายใดๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีนี้

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต" ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 27-0-37.2 ไร่ หรือเท่ากับ 10,837.2 ตารางวา ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินที่เช่าบางส่วน เท่ากับ 10-0-7.8 ไร่ หรือเท่ากับ 4,007.8 ตารางวา พร้อมอาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี 8 เดือน 4 วัน) ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี และบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด(Market Value)

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

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สินระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการณ์บังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564

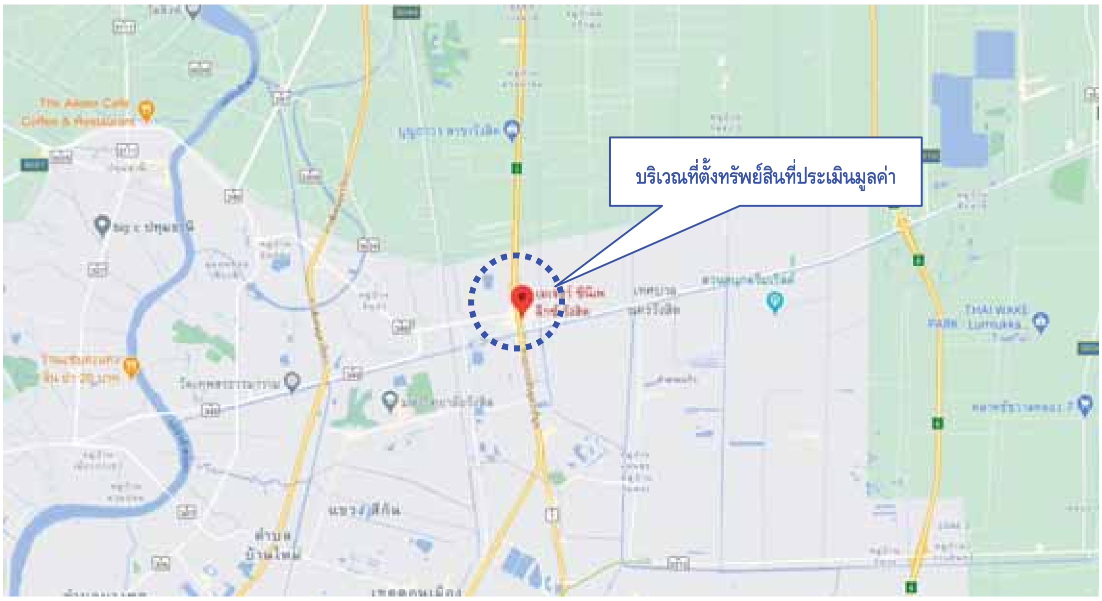
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่ภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต" ตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ของเทศบาลตำบลประชาธิปัตย์ ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ห่างจาก	โรงพยาบาลเปาโล รังสิต	ระยะทางประมาณ	0.90	กิโลเมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนธัญบุรี 2	ระยะทางประมาณ	1.90	กิโลเมตร
- ห่างจาก	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ รังสิต	ระยะทางประมาณ	10.20	กิโลเมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีระยะห่างจากบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร (บริเวณสีลม สาทร และสุรวงศ์) ระยะทางประมาณ 34.90 กิโลเมตร



(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

<u>โดยทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสาธารณูปโภคที่สำคัญดังนี้</u>

- ห่างจาก	สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีรังสิต	ระยะทางประมาณ	2.70	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานดอนเมือง	ระยะทางประมาณ	8.90	กิโลเมตร
- ห่างจาก	ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ	ระยะทางประมาณ	44.20	กิโลเมตร

(แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ถนนสายหลัก และถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ลักษณะผิวจราจรเป็นถนนลาดยางขนาด 14 ช่องจราจรไป-กลับ ที่มีความกว้างของผิวจราจร ประมาณ 40.00 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์
- ถนนสายรองและถนนผ่านด้านหลังทรัพย์สิน : ได้แก่ ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ผิวการจราจรเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร ไป-กลับ พร้อม ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าถนน ที่มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 24.00 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์

สภาพถนนพหลโยธิน บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สภาพถนนพหลโยธิน บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สภาพถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

2.3 สภาพแวดล้อม

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และชุมชน การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรมจะอยู่ในลักษณะของ อาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงพยาบาล โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ช็อปปิ้งเซ็นเตอร์ ร้านค้า สถาบันการเงินฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนพหลโยธิน และซอยแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของหมู่บ้านจัดสรร และบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแถว และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาและสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ค่อนข้างสูง

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ศูนย์การค้าเซียร์รังสิต ศูนย์การค้าฮับแอทเซียร์ ศูนย์การค้ารังสิตอาเขต ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี รังสิต ตลาดสี่มุมเมือง สนามกีฬากองทัพอากาศ ธูปะเตมีย์ กรมทหารต่อสู้อากาศยาน โรงเรียนมัธยมสังคีตวิทยา อนุสรณ์สถานแห่งชาติ ตลาดรังสิต โรงพยาบาลเปาโลรังสิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี มหาวิทยาลัยรังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ และสนามบินดอนเมือง เป็นต้น

2.4 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการบริเวณใกล้เคียง

- ธนาคารพาณิชย์ ประกอบด้วย ธนาคารกสิกร สาขารังสิต ธนาคารกรุงไทย สาขารังสิต ธนาคารทิสโก้ สาขารังสิต เป็นต้น
- ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ประกอบด้วย ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ห้างสรรพสินค้าเทสโก้ โลตัส สาขารังสิต ห้างสรรพสินค้าแมคโคร สาขารังสิต เป็นต้น
- สถานศึกษา ประกอบด้วย โรงเรียนธัญวิทย์โรงเรียนธัญบุรี 2 โรงเรียนวัดเปรมประชากร โรงเรียนสายปัญญารังสิต มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี มหาวิทยาลัยกรุงเทพ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต เป็นต้น
- โรงพยาบาล ประกอบด้วย โรงพยาบาลปทุมเวช โรงพยาบาลประชาธิปัตย์ โรงพยาบาลเปาโลรังสิต โรงพยาบาลธัญญารักษ์ โรงพยาบาลราชวิถี 2 (รังสิต) เป็นต้น
- โรงแรม ประกอบด้วย โรงแรมฮอบอินน์ รังสิต โรงแรมทาราแกรนด์ โรงแรมอิงน้ำ โรงแรมอมารี ดอนเมือง เป็นต้น
- สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีรังสิต และสถานีหลักหก

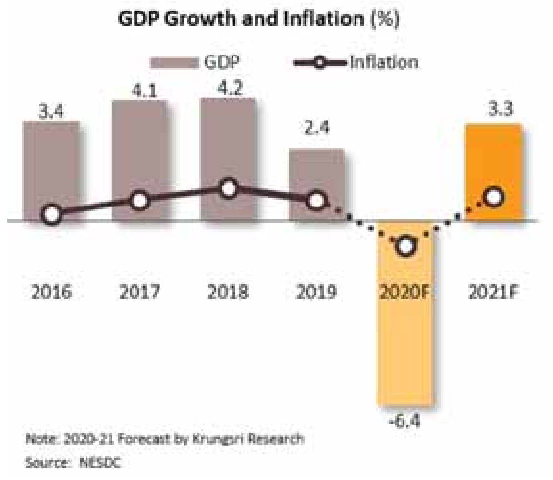
2.5 โครงการพัฒนาของรัฐ

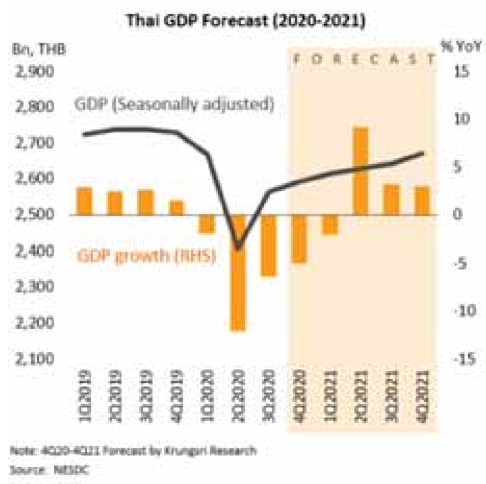
ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้

2.6 ภาพรวมเศรษฐกิจ

- **เศรษฐกิจไทยปี 2563 และแนวโน้มปี 2564**

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 (COVID-19) ตั้งแต่ต้นปี 2563 ส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเผชิญภาวะวิกฤตครั้งรุนแรง ขณะที่ภาพรวมของประเทศไทย ที่สามารถรับมือกับการระบาดรอบแรกได้ แต่ในช่วงท้ายปี 2563 กลับเกิดการระบาดรอบที่สอง เศรษฐกิจไทยจึงได้รับผลกระทบอย่างหนัก เนื่องจากมีการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงประมาณ ร้อยละ 13 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP) ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชีย อีกทั้งยังเผชิญปัญหาภาวะหยุดชะงักของภาคการผลิต (SupplyDisruption) ทั้งภายใน และภายนอกประเทศ รวมทั้งผลกระทบเชิงลบจากรายได้ที่ลดลง (Income effect or multiplier effect) นอกจากนี้ยังมีปัจจัยเชิงลบเพิ่มเติมจากความตึงเครียดทางการเมืองภายในประเทศในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี จึงคาดว่าเศรษฐกิจไทยปี 2563 จะหดตัวรุนแรงสุดนับตั้งแต่วิกฤตการเงินเอเชียปี 2541 ที่ร้อยละ -6.4 เทียบกับที่ขยายตัวร้อยละ 2.4 ในปี 2562





อัตราการเติบโตของเศรษฐกิจไทยปี 2564 คาดว่าจะฟื้นตัวกลับเป็นบวกได้ที่ร้อยละ 3.3 จากปี 2563 ที่หดตัว ร้อยละ -6.4 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานที่ต่ำในปีก่อนหน้า รวมทั้งความต่อเนื่องในการดำเนินมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ การเร่งใช้จ่ายภาครัฐ การฟื้นตัวตามวัฏจักรของเศรษฐกิจ และอุปสงค์จากต่างประเทศ อย่างไรก็ตามยังมีอีกหลายความท้าทายรออยู่ข้างหน้าท่ามกลางปัจจัยลบภายในประเทศจากสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่ของโรคโควิด-19 (COVID-19) ปัญหาการเมืองที่มีความไม่แน่นอนอยู่มาก และการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวที่คาดว่าจะล่าช้ากว่าปัจจัยอื่นๆ รวมทั้งผลกระทบต่อเนื่องจากวิกฤตโรคโควิด-19 (COVID-19) ทั้งปัญหาการว่างงาน และปัญหาหนี้

จากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังมีความเปราะบาง อัตราเงินเฟ้อมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำใกล้ขอบล่างของกรอบเงินเฟ้อของรัฐบาล แม้จะทยอยฟื้นกลับมาเป็นบวกเมื่อประกอบกับนโยบายการเงินที่ผ่อนคลายมากเป็นพิเศษของธนาคารกลางประเทศสำคัญของโลก คาดว่าคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) จะคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ระดับต่ำเป็นประวัติการณ์ที่ร้อยละ 0.50 ตลอดทั้งปี 2564 อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของเศรษฐกิจยังต้องใช้เวลานานกว่าจะกลับสู่ระดับก่อนเกิดการระบาด อีกทั้งการฟื้นตัวยังกระจุกอยู่ในบางภาคเศรษฐกิจ รัฐบาลมีแนวโน้มดำเนินมาตรการช่วยเหลือทางการเงินแบบเจาะจงกลุ่มเป้าหมายผนวกกับโครงการความช่วยเหลืออื่นๆ เพิ่มเติม นับตั้งแต่มาตรการเพื่อช่วยเหลือให้ธุรกิจดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องไปจนถึงมาตรการป้องกันปัญหาวิกฤตสภาพคล่อง

Thailand Economic Outlook

% y-o-y growth unless otherwise stated	2019	2020F	2021F
GDP	2.4	-6.4	3.3
Private consumption	4.5	-1.1	2.5
Public consumption	1.4	3.0	3.8
Private investment	2.8	-11.0	3.2
Public investment	0.2	12.5	10.5
Exports (in USD terms)	-3.3	-7.5	4.5
Imports (in USD terms)	-5.6	-14.0	6.5
Tourist arrivals	39.8	6.7	4.0
Headline inflation	0.7	-0.9	0.8
Oil price (Dubai, $/Barrel, avg.)	63	42	48
Exchange rate (THB/USD, end of period)	30.1	30.0	29.3
Policy interest rate (%, end of period)	1.25	0.50	0.50

Note: 2020-21 Forecast by Krungsri Research (as of November 2020)
Source: NESDC, BOT, MOC, MOTS

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2563 - 2564

(%YoY)	2562	2563		ประมาณการ	
	ทั้งปี	Q2	Q3	2563	2564
GDP (CVM)	2.4	-12.1	-6.4	-6.0	3.5-4.5
การลงทุนรวม[1/]	2.1	-8.0	-2.4	-3.2	6.6
ภาคเอกชน	2.8	-15.0	-10.7	-8.9	4.2
ภาครัฐ	0.2	12.5	18.5	13.7	12.4
การบริโภคภาคเอกชน	4.5	-6.8	-0.6	-0.9	2.4
การอุปโภคภาครัฐบาล	1.4	1.3	3.4	3.6	4.7
มูลค่าการส่งออกสินค้า[2/]	-3.3	-17.8	-8.2	-7.5	4.2
ปริมาณ[2/]	-3.7	-16.1	-7.6	-6.6	3.2
มูลค่าการนำเข้าสินค้า[2/]	-5.6	-23.4	-17.8	-13.8	5.3
ปริมาณ[2/]	-5.7	-19.3	-16.5	-11.3	3.8
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	7.0	1.0	5.1	2.8	2.6
เงินเฟ้อ	0.7	-2.7	-0.7	-0.9	0.7-1.7

หมายเหตุ: [1/] การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
[2/] ฐานข้อมูลดุลการชำระเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

ในปี 2564 การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยอาจเผชิญกับความไม่แน่นอน และความท้าทายรอบด้าน ได้แก่การพัฒนาและการผลิตวัคซีนที่อาจไม่เป็นไปตามความคาดหมายว่าจะสามารถใช้วัคซีนกับประชากรโลกอย่างแพร่หลายราวไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 ซึ่งอาจทำให้การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกล่าช้าออกไป ความผันผวนของตลาดการเงินโลกอันจะส่งผลต่อเงินทุนเคลื่อนย้ายระหว่างประเทศ และความเคลื่อนไหวของค่าเงินบาท รวมทั้งนโยบายการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกากับจีนภายใต้ผู้นำคนใหม่ของสหรัฐอเมริกา ซึ่งอาจกระทบต่อภาคส่งออกของไทย สำหรับปัจจัยภายในประเทศที่เป็นประเด็นความเสี่ยงได้แก่ ความรุนแรงในการระบาดรอบใหม่ของโรคโควิด-19 (COVID-19) สถานการณ์ทางการเมืองที่ยังมีการชุมนุมยืดเยื้อ การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวที่อาจล่าช้ากว่าการคาดการณ์ ปัญหาการว่างงาน และหนี้ภาคครัวเรือนที่พุ่งสูงขึ้นซึ่งจะกระทบต่อกำลังซื้อและความสามารถในการชำระหนี้ของภาคครัวเรือนตลอดจนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจโดยเฉพาะ SMEs ภายหลังสิ้นสุดมาตรการความช่วยเหลือจากทางการและสถาบันการเงิน อย่างไรก็ดีโอกาสจากการพึ่งพากันภายในภูมิภาคที่มากขึ้น (Rising Regionalization) คาดว่าจะมีส่วนช่วยสนับสนุนการส่งออก การลงทุน และการเติบโตของเศรษฐกิจไทยในระยะต่อไป

- **ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์**

ภาพรวมอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 เป็นไปในทิศทางเดียวกับเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศการระบาดของโรคโควิด-19 (COVID-19) ส่งผลให้ภาคอสังหาริมทรัพย์จำเป็นต้องปรับตัว ผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่เร่งดำเนินการขายยูนิตด้วยการปรับลดราคา ยอมขาดทุนเพื่อให้ได้กระแสเงินสดซึ่งดำเนินมาตลอดทั้งปี 2563 โดยสถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ปี 2564 นี้สามารถวิเคราะห์แนวโน้มที่จะเกิดขึ้นกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้จากปัจจัยต่างๆ ดังนี้

<u>**ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในเชิงบวก ประกอบด้วย**</u>

<u>อัตราดอกเบี้ยต่ำ</u>

คาดการณ์ว่าอัตราดอกเบี้ยทั่วโลกจะทรงตัวในระดับต่ำไปอีก 1-2 ปี แม้ว่าจะผลเชิงบวกจากวัคซีนป้องกันโรคโควิด-19 (COVID-19) ที่เริ่มดำเนินการฉีดให้กับประชาชนในหลายประเทศ แต่ก็จำเป็นต้องใช้เวลาในการกระจายสู่ประชาชนในแต่ละประเทศ รวมถึงภาพรวมเศรษฐกิจซึ่งต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว

<u>มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ</u>

มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดจำนองสำหรับผู้ซื้อที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ที่ครบกำหนดในวันที่ 24 ธันวาคม 2563 แต่สถานการณ์วิกฤตที่ยังยืดเยื้อจึงคาดว่าภาครัฐจะต่ออายุมาตรการ หรือออกมาตรการอื่นมาทดแทนเพื่อลดภาระของผู้ที่ต้องการซื้อบ้านสำหรับการอยู่อาศัยจริง

<u>ราคาอสังหาริมทรัพย์ทรงตัวจากปีก่อน</u>

โดยปกติแล้วราคาอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวเพิ่มขึ้นทุกปี ซึ่งมาจากราคาที่ดินที่จะปรับขึ้นเฉลี่ยปีละ 7 เปอร์เซ็นต์ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยมีราคาเพิ่มสูงขึ้นตาม อย่างไรก็ดีเมื่อเกิดวิกฤตผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์จึงชะลอการซื้อที่ดิน ส่งผลให้ราคาที่ดินโดยรวมไม่ขยับขึ้น อีกทั้งผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการปรับตัวเพื่อให้เข้ากับสถานการณ์ โดยเปิดตัวโครงการในระดับราคาต่ำ ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท

<u>ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงในเชิงลบ ประกอบด้วย</u>

หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงในสถานการณ์ที่เศรษฐกิจชะลอตัว การก่อหนี้เพิ่มไม่ใช่ทางเลือกที่ดี อีกทั้งสถาบันการเงินก็จะเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อให้กับผู้ขอกู้ที่มีสัดส่วนหนี้ต่อรายรับสูงเช่นกัน

<u>กำลังซื้อจากต่างชาติยังไม่กลับมา</u>

แม้ว่ารัฐบาลมีการออกแคมเปญกระตุ้นกำลังซื้ออสังหาริมทรัพย์จากต่างชาติ แต่ก็ไม่สามารถดึงเม็ดเงินจากชาวต่างชาติให้กลับมาได้อย่างรวดเร็ว เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 (COVID-19) ที่ยังมีความเสี่ยงจึงทำให้มีโอกาสส่งผลต่อการตัดสินใจชะลอการซื้อจากต่างชาติ

<u>ผู้ประกอบการรายเล็กเข้าไม่ถึงแหล่งเงินทุน</u>

อีกหนึ่งปัจจัยเสี่ยงของภาคอสังหาริมทรัพย์ก็คือ การแข่งขันลดราคาขายที่ยืดเยื้อ จนผู้ประกอบการรายเล็กไม่สามารถแข่งขันได้ ส่งผลให้เกิดปัญหาด้านการชำระหนี้ รวมถึงไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนใหม่ๆ ได้ ซึ่งอาจจะทำให้เกิดปัญหาในวงกว้าง

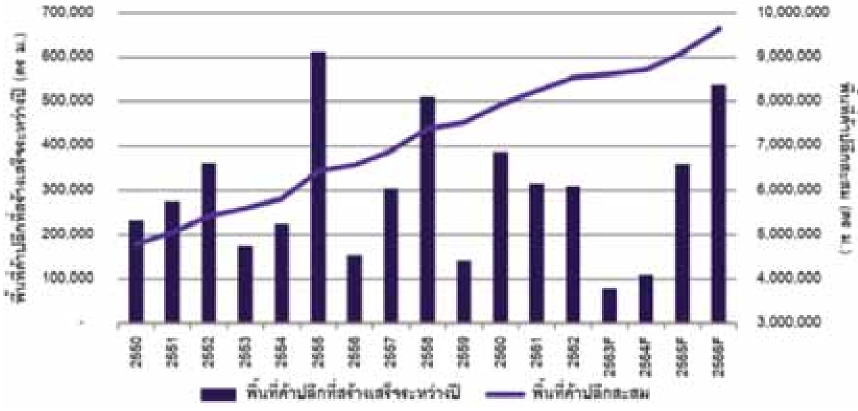
การวิเคราะห์ความเสี่ยงทั้งหมดและปัจจัยบวกที่ดี ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 ยังคงเป็นตลาดของผู้ซื้อโดยเฉพาะผู้ที่มีความพร้อมด้านการเงิน ในส่วนของผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายเล็กภาครัฐควรเข้ามาสนับสนุนด้วยการหาแหล่งเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำเพื่อให้ผู้ประกอบการสามารถประคองตัวเพื่อผ่านวิกฤติที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

- **ภาพรวมตลาดค้าปลีก**

ภาพรวมตลาดค้าปลีกปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 โดยปี 2563 มีปัจจัยลบเข้ามากระทบธุรกิจต่างๆ รวมถึงกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องรับปัจจัยลบจาก โควิด-19 (COVID-19) ทั้งในตลาดที่อยู่อาศัยบ้าน-คอนโดฯ และกลุ่มอสังหาฯเชิงพาณิชย์ประเภทสำนักงานให้เช่าและศูนย์การค้า ส่วนภาพรวมในปี 2564 ของแต่ละกลุ่มธุรกิจที่ต้องเผชิญสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 (COVID-19) ซึ่งส่งผลกระทบรุนแรงต่อเศรษฐกิจ โดยสภาพัฒน์(สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)คาดการณ์ว่า GDPไทยในปี 2563 จะติดลบถึง -6.0 เปอร์เซ็นต์ นำมาสู่ภาวะหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น อัตราว่างงานที่มากขึ้น และมีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลกระทบจากปัจจัยลบเชิงเศรษฐกิจ และการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมการใช้ชีวิตเนื่องมาจากโรคระบาดของโควิด-19 (COVID-19) เช่น การเปลี่ยนสถานที่ทำงานจากสำนักงานมาสู่การทำงานที่บ้าน (Work from Home) ความนิยมการสั่งอาหารมาทานที่บ้านแทนการทานข้าวนอกบ้าน การเติบโตของอี-คอมเมิร์ซ ล้วนส่งผลต่อตลาดในภาพรวมทั้งสิ้น

กลุ่มพื้นที่ค้าปลีกหรือรีเทล: โดยในปีนี้กลุ่มธุรกิจค้าปลีกประสบผลกระทบทั้งทางตรงทางอ้อมจากการระบาดของโควิด-19 (COVID-19) ศูนย์การค้าเป็นหนึ่งในสถานที่ที่ถูกสั่งปิดการทำกิจการในช่วงเดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2563 (ยกเว้นพื้นที่ขายสินค้าจำเป็น) ส่งผลให้ผู้ให้เช่าต้องลดราคาหรืองดเก็บค่าเช่าในช่วงเวลาดังกล่าว เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนของผู้เช่าหลังจากเปิดให้บริการโดยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคลดลงมากสุดถึง 47.2 จุดเมื่อเดือนเมษายน 2563 ซึ่งต่ำที่สุดในรอบ 20 ปี และฟื้นตัวมาอยู่ที่ 50.2 จุดในเดือนกันยายน 2563 ซึ่งยังคงต่ำกว่าช่วงรัฐประหารปี 2557

ในปี 2563CBRE รายงานว่า นักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงอย่างมากตั้งแต่มีการปิดประเทศซึ่งเป็นปัจจัยลบสำคัญต่อพื้นที่รีเทล โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่จับกลุ่มนักท่องเที่ยวเป็นหลักในเขตใจกลางเมืองที่เป็นปัจจัยลบโดยตรง และโดยอ้อมจากกลุ่มธุรกิจ อี-คอมเมิร์ซและฟู้ดเดลิเวอรี่ แต่เมื่อมีการระบาดโรคโควิด-19 (COVID-19)ส่งผลเป็นระยะเวลานานมากขึ้น ทำให้การสั่งสินค้าออนไลน์จึงมีโอกาสเติบโตอย่างก้าวกระโดด โดย Priceza เปิดเผยว่า มูลค่าตลาดอี-คอมเมิร์ซไทยปี 2564 จะสูงถึง 2.2 แสนล้านบาท หรือเติบโต 35 เปอร์เซ็นต์จากปี 2653 ซึ่งนำไปสู่การลดสาขาและลดขนาดร้านค้าออฟไลน์ เป็นปัจจัยลบต่อกลุ่มพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า



ปัจจัยต่างๆ ส่งผลเสียกับธุรกิจค้าปลีก โดย "บริษัท ฟีนิกซ์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลล็อปเม้นท์ แอนด์ คอนซัลแทนซี่ จำกัด" ประเมินว่า พื้นที่ค้าปลีกปี 2563 มีอัตราการเช่าลดลง 5-15 เปอร์เซ็นต์ขึ้นอยู่กับรูปแบบโครงการและทำเลที่ตั้งโดยในขณะนี้ ศูนย์การค้าในเมืองชั้นในมีอัตราการเช่าที่ 90 เปอร์เซ็นต์และศูนย์การค้านอกเมืองมีอัตราการเช่าที่ 87 เปอร์เซ็นต์

การคาดการณ์ตลาดพื้นที่รีเทลปี 2564 มองภาพในแง่ดีสำหรับช่วงปี 2563 ถึง 2565 คือมีการสร้างพื้นที่ค้าปลีกในตลาดลดลงอย่างมาก โดยบริษัท ฟีนิกซ์พร็อพเพอร์ตี้ฯ รายงานว่า ปี 2563 มีพื้นที่ค้าปลีกสร้างเสร็จใหม่เพียง 6.6 หมื่นตารางเมตร (เฉพาะ 9 เดือนแรก) และปี 2564 คาดว่าจะมีซัพพลายใหม่เพียง 100,000 ตารางเมตร เทียบกับช่วงปี 2560-2562 ที่มีพื้นที่ ค้าปลีกเพิ่มขึ้นปีละ 300,000-400,000 ตารางเมตร

เมื่อทำการศึกษาผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่ ในกลุ่มธุรกิจที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เช่น กลุ่มเซ็นทรัล เซเวนอีเลฟเว่น บิ๊กซี และแม็คโคร ช่วง 9 เดือนแรก (มกราคม-กันยายน) ของปี 2563 หดตัวกว่าช่วงเวลาเดิมของปี 2562 รายได้ลดลงจากผลกระทบโควิด-19(COVID-19) ยกเว้น "แม็คโคร" ที่ขยายตัวสวนทางเศรษฐกิจ

- กลุ่มเซ็นทรัล รายได้รวมลดลง 10.36 เปอร์เซ็นต์ โดยเป็นการลดลงในรายได้ทุกกลุ่มธุรกิจ โดยเฉพาะกลุ่มแฟชั่นและอาหาร รวมถึงรายได้จากส่วนของค่าเช่าที่ลดลง
- เซเวนอีเลฟเว่น รายได้รวมลดลง 7.52เปอร์เซ็นต์ สาเหตุหลักมาจากการปรับตัวลดลงของรายได้จากการขายและบริการ ทำให้ต้องมีการปรับแผนธุรกิจสู่ช่องทางออนไลน์และเดลิเวอรี่เพิ่มขึ้น
- บิ๊กซี รายได้รวมลดลง 9.86 เปอร์เซ็นต์ สาเหตุหลักมาจากอัตราการเติบโตของยอดขายต่อสาขาลดลง เช่นเดียวกับรายได้ค่าเช่าปรับตัวลดลงจากการที่ยังให้ส่วนลดค่าเช่า และอัตราการเช่าพื้นที่ยังคงไม่กลับมา 100 เปอร์เซ็นต์
- แม็คโคร รายได้รวมขยายตัว 4.35 เปอร์เซ็นต์ เป็นผลจากการเปิดสาขาใหม่ทั้งในและต่างประเทศรวมทั้งหมด 6 สาขา รวมถึงมาจากการที่พัฒนาด้านต่างๆ ทั้งรูปแบบสาขา ผลิตภัณฑ์ และบริการเพื่อให้สอดคล้องกับพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น การพัฒนาช่องทางการขายแบบ O2O และการชำระสินค้าผ่านอี-เพย์เมนท์

	2562	9M62	9M63	%YOY
	222,737	159,793	143,234	-10.36%
makro	200,706	147,623	154,038	4.35%
	361,034	269,937	249,641	-7.52%
	126,904	95,016	85,650	-9.86%

ที่มา :ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย, ประมวลผลโดยศูนย์วิจัยธนาคารออมสิน

แม้ช่วงไตรมาส 3 ปี 2563 ภาพรวมสถานการณ์มีแนวโน้มดีขึ้น แต่เมื่อการระบาดระลอกใหม่กลับมาในช่วงธันวาคม 2563 ส่งผลให้การจับจ่ายใช้สอยลดลงในช่วงเทศกาลส่งท้ายปีเก่า ต้อนรับปีใหม่

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต" ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิรวม 27-0-37.2 ไร่ หรือเท่ากับ 10,837.2 ตารางวาซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินที่เช่าบางส่วนเท่ากับ 10-0-7.8 ไร่ หรือเท่ากับ 4,007.8 ตารางวาพร้อมอาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต สูง 3 ชั้น

โดยปัจจุบันมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอย และการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร ดังนี้

- ชั้นที่ G แบ่งเป็น โถงร้านค้า โรงภาพยนตร์ ที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์
- ชั้นที่ 2 แบ่งเป็น โถงร้านค้า ลานโบว์ลิ่ง โรงภาพยนตร์ และที่จอดรถยนต์
- ชั้นที่ 3 แบ่งเป็น โรงภาพยนตร์ และที่จอดรถยนต์
- ชั้นดาดฟ้า แบ่งเป็น พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟท์

ตารางสรุปพื้นที่เช่า และพื้นที่อื่นๆ ที่สามารถปล่อยเช่าได้ทั้งหมด ดังนี้

พื้นที่เช่าตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สามารถสรุปได้ดังนี้		
ก) พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย	300.00	ตารางเมตร
ข) พื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term) โรงภาพยนตร์และโบว์ลิ่ง	12,399.00	ตารางเมตร
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น	1,969.07	ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (Total Net Letable Area)	14,668.07	ตารางเมตร

โดยมีรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ มีดังนี้

1) สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท พิพัฒนสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้เช่า) โดยมีการโอนสิทธิการเช่า จากบริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544 และสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2544 สำหรับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 ตั้งอยู่ที่ ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ที่ทำการเช่าบางส่วนประมาณ 10-0-7.8 ไร่ หรือเท่ากับ 10,837.2 ตารางวา มีกำหนดระเวลาเช่า 20 ปี 8 เดือน 4 วัน เริ่มวันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน เพื่อใช้ประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์ โรงโบว์ลิ่ง และธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง
2) สัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท พิพัฒนสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนดระยะเวลาเช่า 20 ปี 8 เดือน 4 วัน เริ่มวันที่ 27 มิถุนายน 2550 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน เพื่อใช้เป็นที่จอดรถ (ปัจจุบันสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้ว)

ก) พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย (ร้านแมคโดนัลด์ พื้นที่ทั้งหมด 300.00 ตารางเมตร)

Ground Floor Plan Major Cineplex - Rangsit

ข) พื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term) - โรงภาพยนตร์ และโบว์ลิ่ง

<u>สรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบัน - ระยะยาว</u>

พื้นที่เช่า	วันที่เริ่มสัญญา	วันที่สิ้นสุดสัญญา	พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)
พื้นที่โรงภาพยนตร์	27/6/2560	29/2/2571	8,477
พื้นที่โบว์ลิ่ง	27/6/2560	29/2/2571	3,922
รวม			12,399

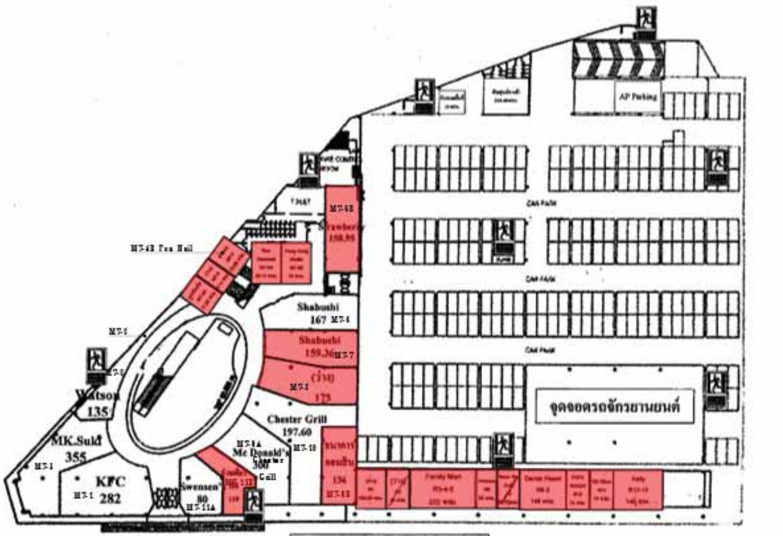
พื้นที่เช่าระยะยาว - ชั้นที่ 2โรงภาพยนตร์ และลานโบว์ลิ่ง

MAJOR CINEPLEX RANGSIT

ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (1,969.07 ตารางเมตร)

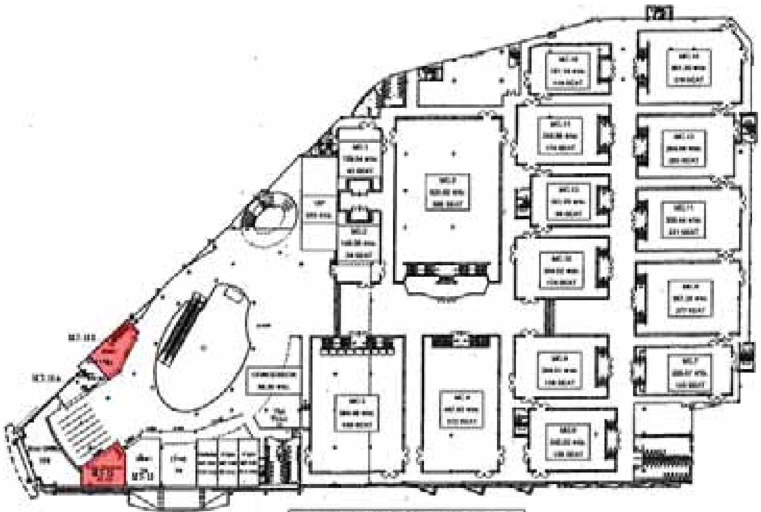
ชั้นที่	พื้นที่ปล่อยเช่า (ตร.ม.)
ชั้นที่ 1	909.23
ตึกแถว	974.69
ชั้นที่ 2	85.15
รวมพื้นที่เช่าระยะสั้น	1,969.07

พื้นที่เช่าระยะสั้น ชั้นที่ 1 และตึกแถว



พื้นที่ ชั้น G
Major Cineplex Rangsit

พื้นที่เช่าระยะสั้น ชั้นที่ 2



พื้นที่ โรงภาพยนตร์
Major Cineplex Rangsit

ตารางสรุปพื้นที่และการใช้ประโยชน์ / โซนพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term) ชั้นที่ 1(G) - ชั้นที่ 2 /พื้นที่เช่าระยะสั้น โซนตึกแถว

ลำดับ	เลขที่	ชื่อร้าน	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ระยะเวลาสัญญา	
				เริ่มต้น	สิ้นสุด
1	M7-4B	คุณณิชมน จีนใจ	17.40	15/02/2020	14/02/2023
2	M7-4 A	บจ.ถูกจริงจริง	17.52	25/05/2018	24/05/2021
3	M7-5	บจ.วัวอาร์เอส (ชื่อสัญญาเดิมบจ.นมวัวแดง กรุ๊ป)	43.14	26/06/2019	25/06/2021
4	M7-7	บมจ.โออิชิ กรุ๊ป	159.36	17/10/2013	16/10/2022
5	M7-9 B	ธนาคารออมสิน (SHOP)	136.00	03/08/2012	02/08/2021
6	M7-11 B	บจ.พระนคร ฟู้ด	110.00	15/05/2019	14/05/2022
7	R-3,R-4,R-5	บจ.เซ็นทรัลแฟมิลี่มาร์ท	222.00	15/04/2018	14/04/2021
8	R-6	บริษัท ฮูทฮูทฮูท จำกัด	62.00	23/09/2015	22/09/2021
9	R 8 - R9	บมจ. เดนทัล คอร์ปอเรชั่น	148.00	01/03/2018	28/02/2021
10	R-10	คุณประวิทย์ ธีรสรไกร	74.00	15/10/2010	14/10/2022
11	R-11	บจ. เคเอส บียอน คลินิก	74.00	20/02/2016	19/02/2022
12	M7-12	คุณวรุต ผลรัตนไพบูลย์	41.15	01/03/2018	28/02/2021
13	R-1	บมจ. เดนทัล คอร์ปอเรชั่น	105.93	01/02/2021	14/05/2022
รวมพื้นที่เช่าระยะสั้นตามสัญญาปัจจุบัน			1,210.50		

รายละเอียดโครงการ

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ได้รับการพัฒนาใช้ประโยชน์ ภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต" แบ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ร้านค้า ขนาดประมาณ 13.00 - 300.00 ตารางเมตร โดยสามารถแบ่งพื้นที่ตามชั้น และโซนต่างๆ มีรายละเอียดดังนี้

ชั้นที่ 1 ประกอบด้วย ร้านอาหาร เครื่องดื่ม ร้านค้าแฟชั่น เสื้อผ้าต่างๆ และธนาคาร เป็นต้น
ชั้นที่ 2 ประกอบด้วย ร้านอาหาร เครื่องดื่ม สถาบันเสริมความงาม โรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิ่ง และร้านค้า เป็นต้น
ชั้นที่ 3 ประกอบด้วย โรงภาพยนตร์

- **สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่จะจัดให้มีไว้บริการ ประกอบด้วย**

สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ธนาคารออมสิน ร้านอาหาร ร้านกาแฟ ร้านค้าปลีก และร้านสะดวกซื้อ

ลิฟต์ / บันไดเลื่อน ได้แก่ ลิฟต์ขนของ จำนวน 1 ตัว และบันไดเลื่อนจำนวน 3 ชุด

ระบบความเย็นในอาคาร ได้แก่ระบบทำความเย็น แบบCooling Tower ระบบ CHILLER ระบบ CHILLERWATER PUMP และระบบ AirHandling Unit (AHU) สำหรับพื้นที่เช่า

ระบบสุขาภิบาล ได้แก่ บ่อบำบัด ระบบปั๊มน้ำเสีย ปั๊มอัดอากาศ และปั๊มดูดตะกอน เป็นต้น

ระบบไฟส่องสว่าง และป้ายทางหนีไฟ ได้แก่ Emmer Batt กล่องป้ายไฟเป็นต้น

ระบบดับเพลิง ได้แก่เครื่องสูบน้ำ Jockey Pump Sprinkler Fire Hose Cabinet จุดรับน้ำดับเพลิง และถังดับเพลิงชนิดมือถือ เป็นต้น

ระบบแจ้งสัญญาณเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ เครื่องตรวจจับความร้อน เครื่องตรวจจับควัน สัญญาณแจ้งเหตุ และกระดิ่งเป็นต้น

ระบบสถานีแก๊ส ได้แก่ ถังแก๊ส และชุดจ่ายแก๊สเป็นต้น

ระบบรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร 24 ชั่วโมง เป็นต้น

ที่จอดรถภายในอาคาร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) - ชั้นที่ 3

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้รับรายละเอียดงบรายได้ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบริหารโครงการที่ทำการประเมิน จากผู้ว่าจ้างสามารถสรุปรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปรายรับ และรายจ่ายการบริหารโครงการ ปี 2018 ถึง ปี 2020

Unit : Baht

Data	Y2018	Y2019	Y2020	Average
Revenue				
Rental Incomes	34,538,522	36,403,253	32,397,814	
Service Incomes	56,669,246	60,669,325	61,147,450	
Total Rent and Service income-shop	91,207,768	97,072,579	93,545,264	
Plus - Service Incomes-Non leasing	30,218,637	27,173,449	11,120,152	
(% of Rental and Service Incomes-shop)	33.1%	28.0%	11.9%	24.34%
- Service Incomes-Parking	0	0	0	
(% of Rental and Service Incomes-shop)	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%
- Service Incomes-Chilled Water	974,165	943,567	660,012	
(% of Rental and Service Incomes-shop)	1.1%	1.0%	0.7%	0.92%
- Other Income	242,942	237,148	412,830	
(% of Rental and Service Incomes-shop)	0.3%	0.2%	0.4%	0.32%
Total Revenue	122,643,512	125,426,743	105,738,257	
Cost of Sale & Services				
- Rental Costs	10,416,650	10,683,660	8,808,865	
(% of total Revenue)	8.49%	8.52%	8.33%	8.45%
- Service Costs	784,560	550,169	259,000	
(% of total Revenue)	0.64%	0.44%	0.24%	0.44%
- Utilitis Cost	11,886,582	12,421,804	7,771,903	
(% of total Revenue)	9.69%	9.90%	7.35%	8.98%
- Security and Cleaning Cost	2,991,029	3,000,845	2,750,232	
(% of total Revenue)	2.44%	2.39%	2.60%	2.48%
- Repair & Mantenance Cost	4,043,943	4,988,821	3,025,093	
(% of total Revenue)	3.30%	3.98%	2.86%	3.38%
Gross Margin	92,520,748	93,781,444	82,384,556	
SG&A Expenses				
- Administrative Expenses	111,458	148,447	44,906	
(% of total Revenue)	0.09%	0.12%	0.04%	0.08%
- Insurance Premium	251,777	249,893	255,259	
(% of total Revenue)	0.21%	0.20%	0.24%	0.22%
- Other Expenses	125,129	88,933	96,905	
(% of total Revenue)	0.10%	0.07%	0.09%	0.09%
- Management Fee Expenses	6,869,901	6,926,945	5,152,185	
(% of total Revenue)	5.60%	5.52%	4.87%	5.34%
Net Profit	85,162,482	86,367,226	76,835,301	

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินตามเอกสารสิทธิเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงกว่าถนนผ่านด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกติดถนนพหลโยธิน ระยะประมาณ 424.00 เมตร มีแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือฝั่งตะวันออกจรดทิศใต้ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305) ระยะประมาณ 384.00 เมตร
(ผังแปลงที่ดิน และผังบริเวณของทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(ตรวจสอบจากระบบค้นหารูปแปลงที่ดิน / กรมที่ดิน)

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตตามเอกสารสิทธิติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	ถนนรังสิต-นครนายก(ทล.305)	ประมาณ	140.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	184.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ถนนรังสิต-นครนายก (ทล.305)	ประมาณ	224.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ถนนพหลโยธิน	ประมาณ	424.00	เมตร

ผังแปลงที่ดินของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ภายในที่ดิน ในการดำเนินธุรกิจประเภทอาคารให้เช่าภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต"

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพ ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์และท่อระบายน้ำ

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

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

3.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

<u>สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1/ อาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต</u>

ตำแหน่งที่ตั้ง	:	ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13033
รายละเอียดของอาคาร		
ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น
ขนาด (กว้าง x ยาว)	:	ประมาณ 150.00 x 100.00 เมตร
พื้นที่ใช้สอย	:	พื้นที่ภายในอาคาร ประมาณ 35,925.32 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	19 ปี
สภาพการก่อสร้าง	:	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
ลักษณะโครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่ง		
โครงสร้าง	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	:	บางส่วนปูกระเบื้องเซรามิค พรม คอนกรีตขัดมัน และคอนกรีตผิวเปลือย
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและกระเบื้อง
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิบซั่มบอร์ดฉาบเรียบทาสี ฝ้าเพดานแบบเล่นระดับ และฝ้าเพดานซ่อนระบบไฟ
ประตู	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเปิดเหล็ก และบานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่ และบานกระจกปิดตาย
ห้องน้ำ	:	พื้น / ผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	:	ห้องน้ำส่วนกลาง ประกอบด้วย อ่างล้างหน้ากระจกเงา โถปัสสาวะ และชักโครก

<u>การจัดแบ่งพื้นที่อาคารและการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร</u>

ชั้นที่ 1(G)	:	โถงร้านค้า โรงภาพยนตร์ ที่จอดรถยนต์ และรถจักรยานยนต์
ชั้นที่ 2	:	โถงร้านค้า ลานโบลิ่ง โรงภาพยนตร์ และที่จอดรถยนต์
ชั้นที่ 3	:	โรงภาพยนตร์ และที่จอดรถยนต์
ชั้นดาดฟ้า	:	พื้นที่ห้องเครื่อง และห้องลิฟท์
<u>หมายเหตุ</u>	:	ณ วันสำรวจ เข้าตรวจสอบสภาพภายในอาคารได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้เช่าพื้นที่ รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร และภายในห้องพัก ได้จากการสังเกตจากภายนอก และสอบถามจากผู้นำชี้

<u>การสำรวจอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนา และเงื่อนไขข้อจำกัดในการสำรวจ</u>

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสาร และรายละเอียดของใบอนุญาตต่างๆ จากทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

<u>มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) จำนวน 1 ฉบับ และมีใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่</u>

1)	ประเภทใบอนุญาต	:	ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6)
	เลขที่ใบอนุญาต	:	7/2545
	ออกให้โดย	:	เทศบาลตำบลประชาธิปัตย์
	วันที่รับรอง	:	7 มีนาคม 2545
	รับรองให้	:	บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ จำกัด
	เป็นเจ้าของอาคาร	:	1) ชนิด คสล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงมหรสพ 2) ท่อระบายน้ำ ยาว 512.00 เมตร 3) ถนน พื้นที่ 3,072.00 เมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก ของรถ
	บนแปลงที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 13033
	เป็นที่ดินของ (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)	:	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
	หมายเหตุ	:	ดูรายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายรายงาน

2) ประเภทใบอนุญาต : ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ

เลขที่ใบอนุญาต	:	177/2544
ออกให้โดย	:	เทศบาลตำบลประชาธิปัตย์
วันที่อนุญาต	:	12 กรกฎาคม 2544
ได้รับแจ้งจาก	:	บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ จำกัด
แจ้งความประสงค์	:	ก่อสร้างอาคาร
เป็นอาคารชนิด	:	1) ก่อสร้างอาคาร ค.ส.ล.3 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 32,329.00 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นที่โรงมหรสพ 2) ก่อสร้างท่อระบายน้ำ ยาว 512.00มตร 3) ถนน พื้นที่ 3,072.00 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก
บนแปลงที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 13033
เป็นที่ดินของ (ตามที่ระบุในใบอนุญาต)	:	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
หมายเหตุ	:	ดูรายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายรายงาน

<u>เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ</u>

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคาร และส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่า เนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคาร และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมือง และกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัทซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาโฉนดที่ดินจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน ระวาง 5136 IV 7446-10 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ)อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี (ธัญบุรี)						
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน (เลขที่ดินเดิม)	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	13033	230 (2655)	13033	27	0	37.2
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				27	0	37.2
เนื้อที่ดินตามสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (ส่วนที่ประเมินมูลค่า)				10	0	07.8

<u>ลักษณะการถือครอง</u> : สิทธิการเช่าระยะยาว

<u>ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ผู้ให้เช่า)</u> : บริษัทพิพัฒนสิน จำกัด

<u>ผู้ครอบครอง (ผู้เช่า)</u> : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

<u>ภาระจำนอง</u> : ไม่ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ

<u>ภาระผูกพันอื่นๆ</u> :
1) ติดสัญญาเช่าระยะยาว (ที่ดินบางส่วน) กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี 8 เดือน 4 วัน ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2550 สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน) / ส่วนที่ทำการประเมินมูลค่า
2) ติดสัญญาเช่าระยะยาว (ที่ดินบางส่วน) กับบริษัท เอราวัณ ฮ็อบอินน์ จำกัด (ผู้เช่า) มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี

<u>หมายเหตุ</u> : ดูรายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายรายงาน

(สำเนาเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินฯ จากระวางรูปแผนที่ รูปร่าง และทิศทาง และแนวเขตที่ดินข้างเคียง แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.3 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ กำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	13033	10,837.2	87,500.00	948,255,500
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวมเท่ากับ				948,255,500

(สำเนาราคาประเมินที่ดินของทางราชการแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

หมายเหตุ : ราคาประเมินราชการดังกล่าวข้างต้นเป็นราคาประเมินที่ทางบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบ จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินผ่านเว็บไซต์ ของกรมธนารักษ์ ซึ่งอาจไม่เท่ากับราคาประเมินราชการที่คำนวณโดยเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนั้นเห็นว่าควรตรวจสอบราคาประเมินที่ชัดเจนกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

5.0 รายละเอียดสัญญาเช่า

5.1 รายละเอียดสัญญา

ประกอบด้วยหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

สัญญาเช่าฉบับที่ 1

สัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินบางส่วน
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	:	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า	:	บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 13033 (บางส่วน) ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ	:	เนื้อที่ดิน 27-0-37.20 ไร่ หรือเท่ากับ 10,837.2 ตารางวา
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา	:	เนื้อที่ดิน 10-0-7.80 ไร่ หรือเท่ากับ 4,007.8 ตารางวา
วัตถุประสงค์ในการเช่า	:	เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจการโรงภาพยนต์ในเครือ เมเจอร์ โรงโบว์ลิ่ง ธุรกิจให้บริการทางด้านบันเทิง (Entertainment) ร้านค้า และร้านอาหาร
วันทำสัญญาเช่า	:	วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2544
หนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า	***:***	***วันที่ 26 มิถุนายน 2550 สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง***
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	:	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า และผู้โอนสิทธิ	:	บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้รับโอน	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
อายุสัญญา	:	สัญญาเช่ามีกำหนด 20 ปี 8 เดือน 4 วัน เริ่มตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2554 สิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน)

ค่าเช่าตามสัญญา	:	ปีที่ 1 - 3	ไม่ต้องชำระค่าเช่า			
	:	ปีที่ 4 - 6	อัตราค่าเช่า	เดือนละ	390,000	บาท
	:	ปีที่ 7-9	อัตราค่าเช่า	เดือนละ	550,000	บาท
	:	ปีที่ 10-12	อัตราค่าเช่า	เดือนละ	605,000	บาท
	:	ปีที่ 13 - 27	ชำระค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ของค่าเช่า			
	:		ในปีก่อนหน้านั้น โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี			

กำหนดชำระค่าเช่า	:	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าของทุกเดือน ภายในวันที่ 5 ของแต่ละเดือน
หมายเหตุ	:	ดูรายละเอียดตามเอกสารสัญญาเช่า แนบท้ายรายงาน

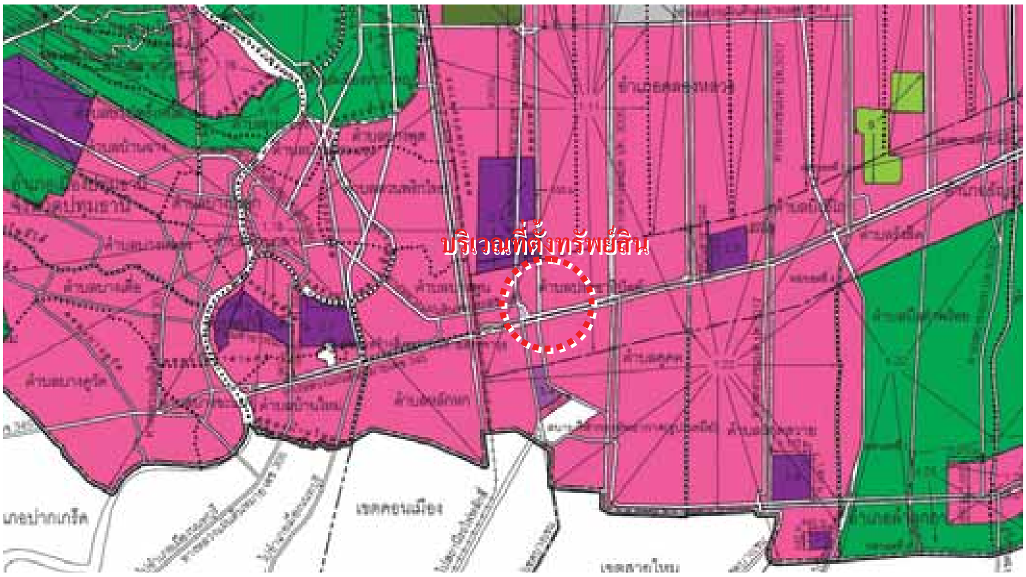
สัญญาเช่าฉบับที่ 2

สัญญาเช่า	:	สัญญาเช่าที่ดินบางส่วน
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	:	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า	:	บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	:	โฉนดที่ดินเลขที่13033 (บางส่วน)ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตฝั่งเหนือ)อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี
เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์	:	เนื้อที่ดิน 27-0-37.20 ไร่ หรือเท่ากับ 10,837.2 ตารางวา
เนื้อที่ดินที่เช่าตามสัญญา	:	เนื้อที่ดิน 4-1-0.00 ไร่ หรือเท่ากับ 1,700.0 ตารางวา
วัตถุประสงค์ในการเช่า	:	เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจการโรงภาพยนต์ในเครือ เมเจอร์ โรงโบว์ลิ่ง ธุรกิจให้บริการทางด้านบันเทิง (Entertainment) ร้านค้า และร้านอาหาร
วันทำเริ่มต้นสัญญาเช่า	:	วันที่ 1 เมษายน 2549
วันทำสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	วันที่ 31 มีนาคม 2550
ผู้ให้เช่า / เจ้าของที่ดิน	:	บริษัท พิพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า	:	บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
ค่าเช่าตามสัญญา	:	เดือนละ 150,000 บาท
การชำระค่าเช่า	:	ชำระทุกวันที่ 5 ของทุกเดือน
หมายเหตุ	:	ปัจจุบันสัญญาเช่าสิ้นสุดแล้ว

6.0 กำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

6.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี (พ.ศ.2558) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่สีชมพู (1-11) ที่ดินประเภทชุมชน



6.2 ข้อกำหนดทางกฎหมายอื่นๆ

- ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540

(รายละเอียดต่างๆดูตามเอกสารแนบท้ายรายงาน)

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือก ใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

7.1.1 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สิน โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินฯ โดยอาศัยการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่าย ที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาหนึ่งในอนาคตซึ่งโดยส่วนใหญ่ประมาณ 5 ปีหรือ 10 ปี เพื่อทำการหากระแสเงินสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม และทำการหามูลค่าทรัพย์สินในกรณีการขายทรัพย์สิน ณ สิ้นช่วงระยะเวลาการคาดการดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาความสัมพันธ์ในรูปแบบของผลคูณระหว่างกระแสรายได้สุทธิต่อปี ณ ปีที่สิ้นสุดการคาดการ กับค่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) ที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท โดยพิจารณาจากระดับความเสี่ยง (Risk) ความมั่นคงของกระแสรายได้ และอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับสำหรับการลงทุนประเภทนั้นๆ เป็นสำคัญ

7.1.2 วิธีต้นทุนทดแทน (REPLACEMENT COST APPROACH)

หลักการของวิธีนี้ คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหามูลค่าจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และค่าเสื่อมด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย นอกจากนั้นเราใช้วิธีการนี้สำหรับการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินที่ใช้วิธีการนี้ ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม โกดัง หรือคลังสินค้า อาคารสถานที่ราชการ โรงพยาบาล เป็นต้น

7.1.3 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่าง ๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้งการคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้ไกลจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินฯ

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ให้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภท สิทธิการเช่าทรัพย์สินระยะยาว โดยกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน แต่ละกรณี ดังนี้

กรณีที่ 1 มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564 (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน)
กรณีที่ 2 มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564 (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 6 ปี 11 เดือน)
กรณีที่ 3 มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 6 ปี 8 เดือน)
กรณีที่ 4 มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 6 ปี 5 เดือน)
กรณีที่ 5 มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 6 ปี 2 เดือน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน เพื่อวัตถุประสงค์ตามรายงานฉบับนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารไลฟ์สไตล์เอ็นเตอร์เทนเมนท์คอมเพล็กซ์ให้เช่า ประกอบด้วย พื้นที่เช่าศูนย์การค้า/ค้าปลีก ลานโบว์ลิ่ง และโรงภาพยนตร์สามารถแบ่งโซนการใช้ประโยชน์ออกเป็น จำนวน 3 ส่วน ดังนี้

ก) พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย	300.00	ตารางเมตร
ข) พื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term) - โรงภาพยนตร์ และโบว์ลิ่ง	12,399.00	ตารางเมตร
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น	1,969.07	ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (Total Net Lettable Area)	14,668.07	ตารางเมตร

พื้นที่แบบคิดจากยอดขาย ปัจจุบันเป็นร้านแมคโดนัลด์ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) ของอาคารที่ทำการประเมินในส่วนพื้นที่เช่าระยะยาว ประกอบด้วย พื้นที่โรงภาพยนตร์ และพื้นที่ส่วนโบว์ลิ่ง จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างทราบว่า กำหนดระยะเวลาสัญญาเช่า 10.68 ปี ตั้งแต่ 27 มิถุนายน 2560 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2571 ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน นอกจากนี้ภายในทรัพย์สินที่ทำการประเมินยังประกอบด้วย พื้นที่เช่าระยะสั้นสัญญาไม่เกิน 3 ปี จำนวน 1,969.07 ตารางเมตร มีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบัน - สัญญาเช่าระยะสั้น

รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม./เดือน)
- พื้นที่เช่าระยะสั้น ชั้นที่ 1	909.23 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าระยะสั้น (ตึกแถว)	974.69 ตารางเมตร
- พื้นที่เช่าระยะสั้น ชั้นที่ 2	85.15 ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าระยะสั้น	1,969.07 ตารางเมตร

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบัน - สัญญาเช่าระยะยาว

พื้นที่เช่า	วันที่เริ่มสัญญาฯ	วันที่สิ้นสุดสัญญาฯ	พื้นที่เช่ารวม(ตร.ม.)
พื้นที่โรงภาพยนตร์	27/6/2560	29/02/2571	8,477.00
พื้นที่โบว์ลิ่ง	27/6/2560	29/02/2571	3,922.00
รวมพื้นที่เช่า			12,399.00

ตารางสรุปพื้นที่เช่าระยะยาวตามสัญญาเช่าระยะยาว (ฉบับปัจจุบัน)

ระยะเวลา	พื้นที่เช่าระยะยาว (ตร.ม./เดือน)	
	พื้นที่โรงภาพยนตร์	พื้นที่ให้บริการโบว์ลิ่ง
27 มิถุนายน 2560 - 26 มิถุนายน 2561	458.88	392.33
27 มิถุนายน 2561 - 26 มิถุนายน 2562	475.17	408.62
27 มิถุนายน 2562 - 26 มิถุนายน 2563	505.58	432.38
27 มิถุนายน 2563 - 26 มิถุนายน 2564	523.54	450.34
27 มิถุนายน 2564 - 26 มิถุนายน 2565	542.40	469.20
27 มิถุนายน 2565 - 26 มิถุนายน 2566	576.84	496.32
27 มิถุนายน 2566 - 26 มิถุนายน 2567	597.63	517.11
27 มิถุนายน 2567 - 26 มิถุนายน 2568	619.46	538.94
27 มิถุนายน 2568 - 26 มิถุนายน 2569	658.49	569.91
27 มิถุนายน 2569 - 26 มิถุนายน 2570	682.56	593.98
27 มิถุนายน 2570 - 29 กุมภาพันธ์ 2571	707.83	619.25
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการเฉลี่ย/ปี	4.43%	4.67%

จากข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่า รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ภายในอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์รังสิต ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับข้อมูลจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลพื้นที่เช่า อายุสัญญาเช่า รวมถึงค่าเช่าที่ดิน และค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นสถานที่จอดรถยนต์ ที่ได้รับจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยสามารถสรุปพื้นที่เช่า รายรับ และค่าใช้จ่าย ตามสัญญาในแต่ละปี ได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบันและรายรับจากค่าเช่า และค่าบริการตามสัญญา
พื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)

รายการ	หน่วย	Y 2021	Y 2022	Y 2023
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	(ตร.ม./ปี)	7,752	3,476	25
รายรับจากค่าเช่าและค่าบริการ	(บาท/ปี)	11,668,210	5,441,463	72,500

- **ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า**

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 1

ชื่อโครงการ : ศูนย์การค้า Zeer Rangsit
ที่ตั้ง : ติดถนนพหลโยธิน ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ประเภท : อาคารศูนย์การค้า พร้อมชั้นใต้ดิน

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน			
ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
ห้องชุดพาณิชยกรรม (Shop)	20.00	G	1,500
ร้านค้าเช่า	9.00	3	2,700
ที่มาของข้อมูล	โทร. 08-2486-3881 คุณพรรณราย (ฝ่ายเช่าพื้นที่)		

<u>ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 2</u>

ชื่อโครงการ : โครงการ Hub @ Zeer

ที่ตั้ง : ติดถนนพหลโยธิน ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ประเภท : ศูนย์การค้าสูง 3 ชั้น

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน

ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
ร้านค้าเช่า	12.00	G	2,000
ร้านค้าเช่า	24.00	2	1,375
ร้านค้าเช่า	16.00	2	1,400
ที่มาของข้อมูล	โทร. 09-2225-2113 คุณบุษบา (ฝ่ายเช่าพื้นที่)		

<u>ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 3</u>

ชื่อโครงการ : ศูนย์การค้า IT Square

ที่ตั้ง : ติดถนนกำแพงเพชร 6 และถนนแจ้งวัฒนะ แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

ประเภท : อาคารศูนย์การค้า

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน			
ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
ร้านค้าเช่า	50.00	1	1,400
ร้านค้าเช่า	36.00	2	1,000
ที่มาของข้อมูล	โทร. 0-2576-0333 สำนักงานขาย		
ร้านค้าเช่า (เซ้ง)	364.00	2	500
ที่มาของข้อมูล	โทร. 09-4892-4498		

<u>ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 4</u>

ชื่อโครงการ : ห้างสรรพสินค้า Big C รังสิต

ที่ตั้ง : ติดถนนพหลโยธิน ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

ประเภท : อาคารศูนย์การค้า

<u>ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน</u>			
ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
ร้านค้าเช่า Shop	57.00 - 70.00	G	1,000- 1,500
ร้านค้าเช่า	37.00	2	945
ที่มาของข้อมูล	โทร. 08-6323-6994 คุณพัชรินทร์ (สำนักงานขาย)		

ข้อมูลเปรียบเทียบพื้นที่เช่าที่ 5

ชื่อโครงการ : ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

ที่ตั้ง : เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

ประเภท : อาคารศูนย์การค้า

ราคาเสนอเช่าปัจจุบัน			
ประเภท	พื้นที่ห้อง (ตารางเมตร)	ชั้น	ราคาเสนอเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน
ร้านค้าเช่า Shop	126.00	1F	2,000
ที่มาของข้อมูล	โทร. 0-2958-0011		

การวิเคราะห์ข้อมูลค่าเช่าตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดดังกล่าวข้างต้น สรุปได้ดังนี้

โครงการเปรียบเทียบ	ที่ตั้ง	พื้นที่เช่า	ราคาเช่า
		(ตร.ม.)	(บาท/เดือน/ตร.ม.)
ศูนย์การค้า ZeerRangsit	ถนนพหลโยธิน	9.00 - 20.00	1,500 - 2,700
โครงการ Hub @ Zeer	ถนนพหลโยธิน	12.00 - 24.00	1,375-2,000
ศูนย์การค้า IT Square	ถนนกำแพงเพชร 6	36.00-364.00	500-1,400
ห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี รังสิต	ถนนพหลโยธิน	37.00 - 70.00	945-1,500
ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต	ถนนพหลโยธิน	126.00	2,000

จากสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า มีระดับราคาเสนอเช่าสำหรับพื้นที่ร้านค้าในระดับเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ร้านค้าโครงการใกล้เคียงกับโครงการที่ทำการประเมิน ประมาณ 1,000 ถึง 2,700 บาท/ตารางเมตร/เดือน ส่วนโครงการที่ด้อยกว่า อัตราค่าเช่าอยู่ที่ ประมาณ 500 ถึง 1,500 บาท/ตารางเมตร/เดือนทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่งภายใน สภาพของอาคาร สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในอาคาร และสภาพแวดล้อมต่างๆทั้งภายใน และภายนอก เป็นสำคัญ

เมื่อบริษัทฯ ได้ทำการเก็บรวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบดังกล่าวข้างต้นแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และทำการคำนวณโดยใช้ ตารางวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด (ค่าเช่าพื้นที่) โดยใช้วิธี WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS) สามารถแสดงได้ดังนี้

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE

ปัจจัยพิจารณามูลค่า	% คะแนนปัจจัย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
			1	2	3	5
โครงการ/อาคาร		Major Rangsit	ศูนย์การค้า Zeer Rangsit	โครงการ Hub @ Zeer	ศูนย์การค้า IT Square	ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
จังหวัด		ปทุมธานี	ปทุมธานี	ปทุมธานี	ปทุมธานี	ปทุมธานี
ที่ตั้ง (ถนน)		ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ถนนกำแพงเพชร 6	ถนนพหลโยธิน
พื้นที่ปล่อยเช่า	(ตารางเมตร)		20.00	12.00	50.00	126.00
ราคาค่าเช่าต่อตารางเมตร	(บาท/ตารางเมตร)		1,500.00	2,000.00	1,400.00	2,000.00
อัตราปรับลด			10%	15%	15%	10%
ราคาหลังทำการปรับลด	**(บาท/ตารางเมตร)**		1,350.00	1,700.00	1,190.00	1,800.00
ปัจจัยการพิจารณา	คะแนนของปัจจัย					
ทำเลที่ตั้ง	25%	8.00	7.00	7.00	6.00	8.00
สภาพอาคาร/เกรดอาคาร	20%	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00
สภาพแวดล้อม	15%	7.00	7.00	7.00	6.00	8.00
ความสูงของพื้น-เพดาน และ Floor Layout	10%	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	15%	6.00	7.00	6.00	6.00	8.00
แนวโน้มความเจริญ	15%	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	710.00	700.00	685.00	645.00	800.00
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0%	1%	4%	10%	-11%
ราคาค่าเช่าหลังทำการปรับปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)		1,369.29	1,762.04	1,309.92	1,597.50
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(%)	100%	35%	30%	20%	15%
มูลค่าหลังปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	**1,509.47**	479.25	528.61	261.98	239.63
ราคาค่าเช่าของทรัพย์สิน	**เท่ากับ**	**1,500.00**	**บาท/ตารางเมตร**			

อัตราค่าเช่าตามตารางวิเคราะห์เปรียบเทียบค่าเช่าตลาด โดยใช้วิธี WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS) ดังกล่าวข้างต้น เป็นราคาในส่วนพื้นที่เช่าชั้นที่ 1 โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์สัดส่วน และเปอร์เซ็นต์ สำหรับค่าเช่าในชั้นอื่นๆ ตามลำดับชั้น ทำเล ประเภทของกิจการที่เช่า พร้อมทั้งข้อมูลการปล่อยเช่าได้ในอดีต เปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด แล้วทำการวิเคราะห์ค่าเช่าพื้นที่ในแต่ละชั้นได้ดังนี้

พื้นที่เช่าระยะสั้นในชั้น	พื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่า ปัดเศษ (บาท/ตร.ม./เดือน)	หมายเหตุ
ชั้นที่ 1	909.23	1,500.00	ตามตาราง WQS
ตึกแถว	974.69	1,400.00	ปรับลด 10% จากชั้นที่ 1
ชั้นที่ 2	85.15	1,200.00	ปรับลด 20% จากชั้นที่ 1
รวม	1,969.07		
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ปัดเศษ)		1,400.00	บาท/ตร.ม./เดือน

ตารางวิเคราะห์ค่าเช่าในแต่ละชั้นดังกล่าวข้างต้น สามารถกำหนดเป็นค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่เช่าระยะสั้นได้เท่ากับ 1,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน กรณีนี้ไม่พิจารณาช่วงโควิด-19 (Covid-19) แต่ในการประมาณการค่าเช่าปี 2564 ผู้ประเมินประมาณการค่าเช่าเท่ากับ 1,468 บาท/ตารางเมตร/เดือน อ้างอิงจาก Rent Roll Tenancy Report ปี 2563 ที่ได้รับข้อมูลจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

- **แหล่งที่มาของรายได้สามารถจำแนกเป็นส่วนๆได้ดังนี้**

ในการกำหนดมูลค่าค่าเช่าสำหรับประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการพิจารณาสัญญาเช่าพื้นที่ย่อย อ้างอิงอัตราค่าเช่าที่ทำสัญญาเช่าปัจจุบัน ตามข้อมูล Rent Roll Tenancy Report พื้นที่เช่าอื่นๆ รวมถึงอายุสัญญาเช่าพื้นที่ ภายในอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์รังสิต ที่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ โดยทางบริษัทฯ ได้กำหนดรายรับของโครงการจากพื้นที่ค้าปลีก Shop แยกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ พื้นที่

ก) พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย
ข) พื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term) - โรงภาพยนตร์และโบว์ลิ่ง
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น

ก) การประมาณรายได้จากพื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ส่วนพื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขายประมาณ 300.00 ตารางเมตร เป็นร้านแมคโดนัลด์ ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 1 (G) ของศูนย์การค้า โดยในปี 2020 ได้รับรายได้จากส่วนแบ่งกำไรประมาณ 638,734.90 บาท หรือหากคิดเป็นอัตรารายรับต่อตารางเมตรจะเท่ากับ (ปัดเศษ) 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยในการประเมินครั้งนี้ได้ประมาณการค่าเช่าในปีที่ 1 เท่ากับ 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยในปีที่ 2 ประมาณการปรับอัตราค่าเช่า 4% หรือเท่ากับ 187.20 บาท/ตารางเมตร/เดือน และในปีที่ 4 ได้ทำการประมาณการปรับค่าเช่า ประมาณ 96% จากปีที่ 3 หรือเท่ากับ 381.59 บาท และทำการปรับค่าเช่าเฉลี่ยปีละ 4% ไปจนสิ้นสุดสัญญา โดยแสดงในรูปตารางได้ดังนี้

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6- End
	Y 2021	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025	Y 2026 --->
	(10.62 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
พื้นที่เช่า (ตร.ม)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
ค่าเช่า-ค่าบริการ (ตลาด) (บาท/ตร.ม./เดือน)	180.00	187.20	194.69	381.59	396.85	412.73
อัตราการปรับค่าเช่า(%/ปี)		4%	4%	96%	4%	4%
อัตราการเช่า/ปี (Occ.%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

<u>หมายเหตุ</u> ในการประมาณการคาดว่าในปีที่ 4 รายได้จะกลับมาใกล้เคียงกับรายได้จริงในปี 2019 (ก่อน Covid-19) ที่ประมาณ 347.37 บาท/ตารางเมตร โดยประมาณการค่าเช่าปีที่ 4 สูงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยปี 2019 ประมาณ 10% คิดเป็นสัดส่วนเพิ่มจากปีที่ 3 ประมาณ 96%

ข) การประมาณรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term) –โรงภาพยนตร์ และโบว์ลิ่ง

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนพื้นที่ส่วนที่ติดสัญญาเช่าระยะยาว ได้แก่ พื้นที่โรงภาพยนตร์ และโบว์ลิ่ง โดยปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน ดังนั้นการคาดการณ์รายรับจากพื้นที่ดังกล่าวในปีที่ 1 ถึง ปีที่ 8 กำหนดรายได้ตามสัญญาพื้นที่ระยะยาว และหลังจากนั้นได้ทำการปรับค่าเช่าและประมาณการตามสภาพตลาดทั่วไป โดยแสดงในรูปตารางได้ดังนี้

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5
	Y 2021	Y 2022	Y 2023	Y 2024	Y 2025
	(10.62 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)	(12 เดือน)
ประมาณการค่าเช่า-ค่าบริการ (ตามสัญญาเช่า และบริการปัจจุบัน)					
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	534.20	559.62	587.23	608.54	638.97
- พื้นที่โบว์ลิ่ง	461.00	482.76	506.72	528.02	554.43
อัตราการปรับค่าเช่า(%/ปี)	(ตามสัญญาเช่า และบริการปัจจุบัน)				
อัตราการเช่า/ปี (Occ.%)	(ตามสัญญาเช่า และบริการปัจจุบัน)				

รายการ	ปีที่ 6 Y 2026 (12 เดือน)	ปีที่ 7 Y 2027 (12 เดือน)	ปีที่ 8 Y 2028 (2 เดือน)
ประมาณการค่าเช่า-ค่าบริการ (ตามสัญญาเช่า และบริการปัจจุบัน)			
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	670.52	695.19	707.83
- พื้นที่โบว์ลิ่ง	581.95	606.61	619.25
อัตราการปรับค่าเช่า(%/ปี)	(ตามสัญญาเช่า และบริการปัจจุบัน)		
อัตราการเช่า/ปี (Occ.%)	(ตามสัญญาเช่า และบริการปัจจุบัน)		

ค) <u>การประมาณรายได้จากพื้นที่เช่าระยะระยะสั้น</u>

การประมาณการรายได้พื้นที่ส่วน พื้นที่เช่าระยะสั้น จำนวน 1,969.07 ตารางเมตร บริษัทฯ ได้กำหนดกระแสรายรับเป็น 2 ส่วนคือ ส่วนที่ 1 อ้างอิงตามพื้นที่ตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันที่ระยะเวลาของสัญญาเช่าคงเหลือ โดยพิจารณาทั้งพื้นที่เช่า และค่าเช่า-ค่าบริการตามสัญญา แล้วนำไปรวมกับพื้นที่ส่วนที่ 2 คือ พื้นที่ส่วนที่สามารถปล่อยเช่าเพิ่มได้ (New Taken) โดยกำหนดค่าเช่าอัตราตลาด โดยพิจารณาถึงความสามารถในการปล่อยเช่าพื้นที่ตามอัตราตลาด โดยแสดงในรูปตารางได้ดังนี้

รายการ	ปีที่ 1 Y 2021 (10.62 เดือน)	ปีที่ 2 Y 2022 (12 เดือน)	ปีที่ 3 Y 2023 (12 เดือน)	ปีที่ 4 Y 2024 (12 เดือน)	ปีที่ 5 Y 2025 (12 เดือน)	ปีที่6 - End Y 2026 ---> (12 เดือน)
พื้นที่เช่ารวม	1,969.07	1,969.07	1,969.07	1,969.07	1,969.07	1,969.07
ค่าเช่า-ค่าบริการ (ตลาด) (บาท/ตร.ม./เดือน)	1,468.00	1,497.36	1,527.31	1,557.85	1,609.73	1,663.33
อัตราการปรับค่าเช่า(%/ปี)		2.0%	2.0%	2.00%	3.33%	3.33%
อัตราการเช่า/ปี (Occ.%)	61%	64%	67%	72%	77%	78%

<u>หมายเหตุ</u> : อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอ้างอิงตามตารางการประมาณการค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าเช่าระยะสั้นที่แสดงหัวข้อดังกล่าวข้างต้น การประมาณการอัตราการปรับค่าเช่าอ้างอิงจากอัตราตลาด ส่วนการกำหนดอัตราการเช่าแต่ละปี อ้างอิงจากอัตราการเช่าปัจจุบัน และประมาณการอัตราการเช่าในปีต่อๆ ไปตามสภาพการแข่งขันตามอัตราตลาด โดยประมาณการค่าเช่าในปีที่ 4 ประมาณการจากค่าเช่าเท่ากับ 10.0 % เพื่อให้มีอัตราสูงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยปี 2019 ที่อัตรา ประมาณ 10% คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มจากปีที่ 3 ประมาณ 2%

<u>การประมาณรายได้อื่นๆ</u>

การประมาณการรายได้อื่นๆ นอกเหนือจาก ค่าเช่า และค่าบริการของพื้นที่เช่าดังกล่าวข้างต้นแล้ว ปัจจุบันรายได้อื่นๆ ดังนี้

- รายได้จากพื้นที่เช่าประเภท Non-leasing
- ค่าบริการน้ำเย็น (Service Incomes-Chilled Water)
- ค่าบริการ และรายรับอื่นๆ (Other Income)

จากข้อมูลงบการเงินย้อนหลัง 3 ปี พบว่ามีสัดส่วนรายได้อื่นๆ แต่ละประเภท เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้จากค่าเช่า-ค่าบริการพื้นที่ Shop แล้วสามารถแสดงรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

Detail		**Y2018**	**Y2019**	**Y2020**	**Average**
Total Rent and Service income-shop		100%	100%	100%	100%
Plus	- Service Incomes-Non leasing	33.1%	28.0%	11.9%	24.34%
	- Service Incomes-Parking	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%
	- Service Incomes-Chilled Water	1.1%	1.0%	0.7%	0.92%
	- Other Income	0.3%	0.2%	0.4%	0.32%

จากตารางเปรียบเทียบสัดส่วนรายได้แต่ละประเภทดังกล่าวข้างต้น เมื่อผู้ประเมินได้พิจารณาสัดส่วน และช่วงเวลาก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 (COVID-19) และในช่วงสถานการณ์โรคโควิด-19 (COVID-19) สามารถกำหนดสัดส่วนต่ออัตราค่าเช่า-ค่าบริการพื้นที่ Shop ได้ดังนี้

-รายได้จากพื้นที่เช่าประเภท Non-leasing	Year 2021	12.00%	ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)
	Year 2022 - end	24.00%	ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)
- ค่าบริการน้ำเย็น	Year 2021	0.70%	ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)
(Service Incomes-Chilled Water)	Year 2022 - end	1.00%	ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)
- ค่าบริการ และรายรับอื่นๆ (Other Income)	Year 2021 - end	0.30%	ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)

◆ แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ประกอบด้วย ต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service) และรายจ่ายในการบริหาร (Selling & Administration Expenses) โดยข้อมูลในปี 2561-2563 สัดส่วนต่อรายได้รวม ของค่าใช้จ่ายแต่ละหมวดสามารถสรุปได้ดังนี้

Detail	Y2018	Y2019	Y2020	Average
Total Revenue	100%	100%	100%	100%
Cost of Sale & Services				
- Rental Costs	8.49%	8.52%	8.39%	8.45%
- Service Costs	0.64%	0.44%	0.24%	0.44%
- Utilitis Cost	9.69%	9.90%	7.35%	8.98%
- Security and Cleaning Cost	2.44%	2.39%	2.60%	2.48%
- Repair &Mantenance Cost	3.30%	3.98%	2.86%	3.38%
SG&A Expenses				
- Administrative Expenses	0.09%	0.12%	0.04%	0.08%
- Insurance Premium	0.21%	0.20%	0.24%	0.22%
- Other Expenses	0.10%	0.07%	0.09%	0.09%
- Management Fee Expenses	5.60%	5.52%	4.87%	5.34%

ประมาณการต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)

ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า-ค่าเช่าที่ดิน (Rental Costs) จากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ พบว่าปัจจุบันสัญญาเช่าที่ดินอยู่ในช่วงที่ 5 (ระหว่างวันที่ 1 มีนาคม 2561-28 กุมภาพันธ์ 2564) โดยมีค่าเช่าต่อเดือน เท่ากับ 805,255 บาท/เดือน และช่วงที่ 6 (ระหว่างวันที่ 1 มีนาคม 2564-29 กุมภาพันธ์ 2567) โดยมีค่าเช่าต่อเดือน เท่ากับ 885,780.50 บาท/เดือน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ปัจจุบันสัญญาเช่าคงเหลือ 10.62 เดือน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าในส่วนครึ่งปีแรก (4.62 เดือน) เท่ากับ 805,255 บาท/เดือน และพิจารณาค่าเช่าในส่วนครึ่งปีหลัง (6 เดือน) เท่ากับ 885,780.50 บาท/เดือน

ตารางสรุปค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงจากหนังสือสัญญาโอนสิทธิการเช่า ตามสัญญาแบ่งเช่า ลว.18/07/2544

ปี พ.ศ.		ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 มิถุนายน 2550	28 กุมภาพันธ์ 2552	550,000.00	6,600,000.00
1 มีนาคม 2552	29 กุมภาพันธ์ 2555	605,000.00	7,260,000.00
1 มีนาคม 2555	28 กุมภาพันธ์ 2558	665,500.00	7,986,000.00
1 มีนาคม 2558	28 กุมภาพันธ์ 2561	732,050.00	8,784,600.00
1 มีนาคม 2561	28 กุมภาพันธ์ 2564	805,255.00	9,663,060.00
1 มีนาคม 2564	29 กุมภาพันธ์ 2567	885,780.50	10,629,366.00
1 มีนาคม 2567	28 กุมภาพันธ์ 2570	974,358.55	11,692,302.60
1 มีนาคม 2570	29 กุมภาพันธ์ 2571	1,071,794.41	12,861,532.86

ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า-ค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่จอดรถ (Rental Costs) จากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ พบว่าปัจจุบันสัญญาเช่าที่ดินเพื่อที่จอดรถยนต์ปัจจุบันสัญญาหมดอายุแล้ว โดยทางบริษัทฯ ได้ประมาณการอัตราค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นปีละ 5% จนสิ้นสุดอายุกองทุนและมีการต่ออายุสัญญาต่อเนื่องจากสัญญาเดิม

ตารางสรุปค่าเช่าที่ดิน เพื่อเป็นสถานที่จอดรถยนต์ อ้างอิงจากสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 7 มิ.ย. 2560

	ระยะเวลา		ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)
สัญญาเดิม	1 กรกฎาคม 2560	30 มิถุนายน 2561	80,000.00	960,000.00
	1 กรกฎาคม 2561	30 มิถุนายน 2562	84,000.00	1,008,000.00
	1 กรกฎาคม 2562	30 มิถุนายน 2563	88,200.00	1,058,400.00
กรณีต่อสัญญา	1 กรกฎาคม 2563	30 มิถุนายน 2564	92,610.00	
	1 กรกฎาคม 2564	30 มิถุนายน 2565	97,240.50	
	1 กรกฎาคม 2565	30 มิถุนายน 2566	102,102.53	
	1 กรกฎาคม 2566	30 มิถุนายน 2567	107,207.65	
	1 กรกฎาคม 2567	30 มิถุนายน 2568	112,568.03	
	1 กรกฎาคม 2568	30 มิถุนายน 2569	118,196.44	
	1 กรกฎาคม 2569	30 มิถุนายน 2570	124,106.26	
	1 กรกฎาคม 2570	30 มิถุนายน 2571	130,311.57	

ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ (Service Costs) จากข้อมูลปี 2018 พบว่ามีค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 784,560 บาท ปี 2019 เท่ากับ 550,169 บาทและปี 2020 เท่ากับ 259,000 บาท ซึ่งหากเทียบเป็นสัดส่วนต่อรายได้ทั้งหมดแล้วจะอยู่ที่ 0.64% 0.44% และ 0.25% ตามลำดับ ผู้ประเมินได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าควรกำหนดสัดส่วนค่าใช้จ่ายส่วนนี้เท่ากับ 0.40%ของรายรับรวม

<u>ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)</u> ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้คือ ค่าใช้จ่ายค่าน้ำ และค่าไฟฟ้า โดยในมีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปี ประมาณ 7,771,903.12 บาท -12,421,803.98 บาท และเมื่อนำไปเปรียบเทียบกับรายได้รวม จะอยู่ที่ประมาณ 7.40% - 9.90% ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 3 ปีประมาณ 9.0% ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ผู้ประเมินประมาณสัดส่วนค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค อยู่ที่อัตรา 9.0% ของรายรับรวม

<u>ค่าใช้จ่ายด้านรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด (Security & Cleaning Cost)</u> จากข้อมูลย้อนหลัง 3 ปี ค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในหมวดนี้ประมาณ 2.48% จากรายได้รวม แต่เนื่องจากค่าใช้จ่ายส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ อ้างอิงจากยอดขาย หรือค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น ดังนั้นผู้ประเมินจึงทำการปรับค่าใช้จ่ายส่วนนี้ตามอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายปีละ 3% จากค่าใช้จ่ายด้านรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด ในปี 2020 ประมาณ 2,750,232บาท โดยหลังจากการปรับอัตราการเพิ่มของค่าใช้จ่ายแล้วจะส่งผลให้ในปีที่ 1 ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ เท่ากับ 2,833,000 บาทต่อปี และประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายส่วนนี้ ปีละ 3% ตามอัตราการเพิ่มในตลาดทั่วไป

<u>ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)</u> ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ตามข้อมูลตลาดโดยทั่วไป อยู่ที่อัตรา 2-3% ของรายได้รวม ซึ่งข้อมูลของโครงการ ย้อนหลัง 3 ปี สัดส่วนประมาณ 2.88% -3.98% ค่าเฉลี่ยอยู่ที่อัตรา 3.39% ดังนั้นผู้ประเมินจึงกำหนดสัดส่วนค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซมเท่ากับ 3.50% จากรายได้รวม

<u>จากการวิเคราะห์ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service) ดังกล่าวข้างต้นสามารถสรุปได้ดังนี้</u>

- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า-ค่าเช่าที่ดิน (Rental Costs)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า-ค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่จอดรถ (Rental Costs)	ปรับเพิ่มปีละ 5% จากตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	
- ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ (Service Costs)	0.40%	ของรายรับรวม
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	9.00%	ของรายรับรวม
- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด (Security & Cleaning Cost)	2,833,000	บาทต่อปี และปรับเพิ่มปีละ 3%
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	3.50%	ของรายรับรวม

ประมาณการรายจ่ายในการบริหาร (Selling & Administration Expenses)

พิจารณาค่าใช้จ่ายการบริหารจากข้อมูลงบแสดงฐานะการเงินที่ทางบริษัทฯ ที่ได้รับข้อมูลจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ โดยทางบริษัทฯ สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการบริหารดังนี้

ประมาณการรายจ่ายในการบริหาร			
- ค่าใช้จ่ายในแผนก Sale and Admin	0.10%	ของรายรับรวม	
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	260,000	บาทต่อปี และปรับเพิ่มปีละ	2%
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม	
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	2.50%	ของรายรับรวม (ไม่รวมรายรับจากพื้นที่เช่าระยะยาว)	
ประมาณการค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fees)	5.50%	ของรายรับรวม	

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมในการบริการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน (Property Rental Collection Fee) ค่าคอมมิชชั่น (Commission) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) ในส่วนค่าเบี้ยประกันผู้ประเมินได้ปรับเพิ่มจากข้อมูลในปี 2020 ประมาณ 2%

เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงทรัพย์สินในอนาคต

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้เป็นค่าใช้จ่ายที่มีความจำเป็นมากในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคาร เนื่องจากเป็นตัวที่ชี้ว่าในอนาคตอาคารจะมีการปรับปรุงอาคารมากน้อยเพียงใด ซึ่งโดยทั่วไปการประมาณค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารจะต้องมีการกำหนดเป็นระยะเวลาที่แน่นอนว่าปีใดจะทำการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ใดบ้าง แต่เนื่องจากทางบริษัทฯ มีข้อจำกัดทางด้านระยะเวลาและไม่มีเอกสารอ้างอิงที่ชัดเจน ในการประมาณการปรับปรุงอาคารดังกล่าว บริษัทฯ ได้ทำการตั้งข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการสำรองเงินสะสมสำหรับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ต่างๆ ไว้ประมาณปีละ 2.50 เปอร์เซ็นต์ ของรายรับรวม (ไม่รวมรายรับจากพื้นที่เช่าระยะยาว)

อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

บริษัทฯ ใช้อัตราคิดลดที่อัตรา 11.50% โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 7 ปีที่อัตรา 1.05% บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งทรัพย์สินเป็นอาคารไลฟ์สไตล์เอ็นเตอร์เทนเมนท์คอมเพล็กซ์สูง 3 ชั้นภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต" และตั้งอยู่ติดถนนพหลโยธิน ซึ่งมีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมดีมาก รวมถึงสาธารณูปโภค และสาธารณูปการครบครัน โดยในครั้งนี้กำหนดอัตราความเสี่ยงไว้ประมาณ 10.45% ดังนั้นอัตราคิดลดกระแสเงินสดเท่ากับ 11.50%

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมอัตราคิดลดกระแสเงินสดตลาด และได้ได้ทำการเปรียบเทียบความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินกิจการตามตารางข้างล่างนี้

รายละเอียด	ประเภท	อัตราคิดลด (Discount Rate)
Infrastructure (กองทุนรวม DIF)	โครงสร้างพื้นฐาน	7.57%
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าสุราษฎร์ธานี	พื้นที่ค้าปลีก	9.00%
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซาอุบลราชธานี	พื้นที่ค้าปลีก	9.00%
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลมารีนา	พื้นที่ค้าปลีก	9.50%
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2	พื้นที่ค้าปลีก	9.50%
ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	พื้นที่ค้าปลีก	9.00%
ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ครังสิต	พื้นที่ค้าปลีก	11.00%
ศูนย์การค้าสามย่านมิตรทาวน์	พื้นที่ค้าปลีก	11.00%
อาคารสำนักงาน (เอฟวายไอ เซ็นเตอร์)	อาคารสำนักงาน	9.00%
อาคารสำนักงาน (เดอะไนน์ ทาวเวอร์)	อาคารสำนักงาน	9.00%
อาคารสำนักงาน (ยูนิลิเวอร์ เฮ้าส์)	อาคารสำนักงาน	9.50%
อาคารสำนักงาน (ซี.พี. ทาวน์เวอร์)	อาคารสำนักงาน	10.00%
โรงแรมโมเดน่าบาย เฟร์เซอร์	โรงแรม	11.00%
โรงแรม ดิแอสคอท แบงคอก	โรงแรม	11.00%

จากตารางดังกล่าวข้างต้น อัตราคิดลดของทรัพย์สินแต่ละประเภท ซึ่งเป็นข้อมูลที่ทาง บริษัทฯ ได้รวบรวมจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่จัดทำให้กับ บริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะพบว่าปัจจุบันอัตราคิดลดของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น สูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับระดับความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจในการปล่อยเช่ากิจการ หรือสัญญาเช่าที่ทำกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการ และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินจากตารางดังกล่าวข้างต้น โดยมีอัตราของ Risk Premium ประมาณ 6.52% ถึง 9.95% ขึ้นอยู่กับประเภท และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน

8.1.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น ทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถสรุปมูลค่าได้ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
กรณีที่ 1) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน (ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564)	**451,400,000 บาท**
กรณีที่ 2) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 11 เดือน (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	**449,000,000 บาท**
กรณีที่ 3) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 8 เดือน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564)	**443,900,000 บาท**
กรณีที่ 4) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 5 เดือน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	**437,800,000 บาท**
กรณีที่ 5) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 2 เดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	**431,000,000 บาท**

หมายเหตุ ตารางแสดงการได้มาซึ่งมูลค่าทรัพย์สินแต่ละกรณี แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน

8.2 การประเมินค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทน เป็นเกณฑ์ในการประเมินค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

8.2.1 ค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาราคาค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วิธีคิดราคาค่าก่อสร้างต้นทุนทดแทน ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในวันที่ทำการสำรวจ ซึ่งผู้ประเมินฯ ได้สังเกตรูปแบบของอาคาร วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ลักษณะการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตย์กรรมและงานตกแต่ง รวมถึงงานระบบต่างๆ ด้วยซึ่งสามารถกำหนดราคาค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

<u>ตารางคำนวณค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนทดแทน</u>

ลำดับที่	**รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง**	**มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)**	
		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ RCN	**มูลค่าตามสภาพก่อสร้างปัจจุบัน**
1	อาคารเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์รังสิต		
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G	102,351,060	63,457,657.20
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน ชั้นที่ 2A (ลานบริการโบว์ลิ่ง)	118,493,700	73,466,094.00
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน ชั้นที่ 2 (โรงภาพยนตร์ และร้านค้า)		
	- โรงภาพยนต์	227,579,040	141,099,004.80
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง และพาณิชยกรรมให้เช่า	70,233,660	43,544,869.20
	- พื้นที่จอดรถ ชั้นที่ 1-3	175,637,422	108,895,201.64
	รวมค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	694,294,882	430,462,826.84
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด		694,294,882	430,462,826.84
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)		694,290,000	430,460,000.00

(ตารางคำนวณค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างแสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "อาคารโครงการเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต"
ตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 64-1-0131-GL-1

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง "โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์รังสิต"

ลำดับที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	รายละเอียด		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ / RCN (บาท)				ค่าเสื่อมราคา (บาท)			ค่าก่อสร้างหลังหักค่าเสื่อม ราคาตามสภาพปัจจุบัน (บาท)
		พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้าง/หน่วย	% การก่อสร้าง	เมื่อสร้างเสร็จ 100%	ตามสภาพก่อสร้างปัจจุบัน	อายุ (ปี)	% ค่าเสื่อม	ค่าเสื่อมรวม	
1	อาคารเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ รังสิต										
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G	4,873.86	ตารางเมตร	21,000	100%	102,351,060	102,351,060	19.00	38%	38,893,403	63,457,657.20
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน ชั้นที่ 2A (ลานบริการโบว์ลิ่ง)	4,557.45	ตารางเมตร	26,000	100%	118,493,700	118,493,700	19.00	38%	45,027,606	73,466,094.00
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน ชั้นที่ 2 (โรงภาพยนตร์ และร้านค้า)										
	- โรงภาพยนต์	8,753.04	ตารางเมตร	26,000	100%	227,579,040	227,579,040	19.00	38%	86,480,035	141,099,004.80
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง และพาณิชยกรรมให้เช่า	3,344.46	ตารางเมตร	21,000	100%	70,233,660	70,233,660	19.00	38%	26,688,791	43,544,869.20
	- พื้นที่จอดรถ ชั้นที่ 1-3	14,396.51	ตารางเมตร	12,200	100%	175,637,422	175,637,422	19.00	38%	66,742,220	108,895,201.64
	รวมค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	35,925.32	ตารางเมตร	(RCN~ 19,326 /sqm)		694,294,882	694,294,882				430,462,826.84
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด						**694,294,882**	**694,294,882**				**430,462,826.84**
หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)						**694,290,000**	**694,290,000**				**430,460,000.00**

หมายเหตุ
1) ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ราคาค่าก่อสร้างตามราคาค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และทำวิเคราะห์เทียบเคียงกับตารางค่าก่อสร้างกลางของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563-2564 แล้ว ทำการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาค่าก่อสร้างตามลักษณะ รูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบ งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบต่างๆ เป็นต้น

2) การพิจารณาค่าเสื่อมราคาต่อปี ของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวข้างต้น พิจารณาจากสภาพของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

8.2.2 มูลค่าประกันอัคคีภัย

ในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) ได้กำหนดจำนวนเงินเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้าง (เฉพาะอาคาร) นั้น ผู้เอาประกันสามารถเลือกการกำหนดเงินเอาประกันภัยได้ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 (แบบปกติ) โดยการกำหนดจำนวนเงินเอาประกันตามมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สิน (Actual Cash Value) มูลค่าที่แท้จริงดังกล่าวเท่ากับมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาและแบบที่ 2 แบบการชดใช้ตามมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นของใหม่ (Replacement Cost Valuation หรือ New for Old) <u>โดยในการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ ได้ยึดหลักการกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยตามค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost)ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่รวมมูลค่าฐานราก</u> ขั้นตอนการคำนวณสามารถแสดงได้ดังนี้

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	มูลค่าทดแทนใหม่ สิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารโครงการเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์รังสิต	694,294,882
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	694,294,882
	หักมูลค่าฐานรากอาคาร 10% ของมูลค่าทดแทนใหม่	69,429,488
	มูลค่าประกันอัคคีภัย	624,865,394
	หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)	624,870,000

8.2.3 สรุปราคาค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างโดยวิธีต้นทุนทดแทน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินโดยวิธีทุนทดแทน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการข้างต้น สามารถสรุปค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างได้ดังนี้

	รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564)	
♦	ค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบันหลังหักค่าเสื่อมราคา	430,460,000	บาท

8.3 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในแต่ละวิธี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประเมินสำหรับทรัพย์สินฯ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ได้ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า
กรณีที่ 1) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน (ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564)	**451,400,000 บาท**
กรณีที่ 2) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 11 เดือน (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	**449,000,000 บาท**
กรณีที่ 3) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 8 เดือน (ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564)	**443,900,000 บาท**
กรณีที่ 4) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 5 เดือน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	**437,800,000 บาท**
กรณีที่ 5) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 2 เดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	**431,000,000 บาท**

ค่าก่อสร้างอาคาร/สิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยวิธีต้นทุนทดแทน

	รายการทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า (ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564)
♦	ค่าก่อสร้างอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบันหลังหักค่าเสื่อมราคา	430,460,000 บาท

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ 12 กุมภาพันธ์ 2564

9.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯมิได้ตั้งข้อสมมติฐานเพิ่มเติมใดๆ ที่มีผลกระทบต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนภาระค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ ทั้งนี้โดยอ้างถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้นบริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าอายุสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อายุสัญญาคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน โดยทางบริษัทฯพิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาแยกมูลค่าทรัพย์สินออกเป็น 5 กรณี ดังนี้

กรณีที่ 1)	***มูลค่าทรัพย์สิน***	**: 451,400,000 บาท**
	ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 7 ปี 0.62 เดือน	**(สี่ร้อยห้าสิบเอ็ดล้านสี่แสนบาทถ้วน)**
	(ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2564)	
กรณีที่ 2)	***มูลค่าทรัพย์สิน***	**: 449,000,000 บาท**
	ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 11 เดือน	**(สี่ร้อยสี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)**
	(ณ วันที่ 31 มีนาคม 2564)	
กรณีที่ 3)	***มูลค่าทรัพย์สิน***	**: 443,900,000 บาท**
	ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 8 เดือน	**(สี่ร้อยสี่สิบสามล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**
	(ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564)	
กรณีที่ 4)	***มูลค่าทรัพย์สิน***	**: 437,800,000 บาท**
	ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 5 เดือน	**(สี่ร้อยสามสิบเจ็ดล้านแปดแสนบาทถ้วน)**
	(ณ วันที่ 30 กันยายน 2564)	
กรณีที่ 5)	***มูลค่าทรัพย์สิน***	**: 431,000,000 บาท**
	ภายใต้อายุสัญญาคงเหลือ 6 ปี 2 เดือน	**(สี่ร้อยสามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**
	(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564)	

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ลงชื่อ)..

(นายรัชภูมิ จงภักดี)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วฒ.282)
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากกลต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ : นายกุลธวัช กอร่ม
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นางสาวปภัสรา ฉิมสวัสดิ์
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนิรชา สิโปด

ตารางวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด (ค่าเช่าพื้นที่) โดยใช้วิธี WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS)

เลขที่รายงานอ้างอิง : 64-1-0131-GL-1

วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 12 กุมภาพันธ์ 2564

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
ปัจจัยพิจารณามูลค่า	คะแนนปัจจัย	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบ			
			1	2	3	5
โครงการ/อาคาร		Major Rangsit	ศูนย์การค้า Zeer Rangsit	โครงการ Hub @ Zeer	ศูนย์การค้า IT Square	ศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต
จังหวัด		ปทุมธานี	ปทุมธานี	ปทุมธานี	ปทุมธานี	ปทุมธานี
ที่ตั้ง (ถนน)		ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ถนนพหลโยธิน	ถนนกำแพงเพชร 6	ถนนพหลโยธิน
พื้นที่ปล่อยเช่า	(ตารางเมตร)		20.00	12.00	50.00	126.00
ราคาค่าเช่าต่อตารางเมตร	(บาท/ตารางเมตร)		1,500.00	2,000.00	1,400.00	2,000.00
อัตราปรับลด			10%	15%	15%	10%
ราคาหลังทำการปรับลด	**(บาท/ตารางเมตร)**		1,350.00	1,700.00	1,190.00	1,800.00
ปัจจัยการพิจารณา	คะแนนของปัจจัย					
ทำเลที่ตั้ง	25%	8.00	7.00	7.00	6.00	8.00
สภาพอาคาร/เกรดอาคาร	20%	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00
สภาพแวดล้อม	15%	7.00	7.00	7.00	6.00	8.00
ความสูงของพื้น-เพดาน และ Floor Layout	10%	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	15%	6.00	7.00	6.00	6.00	8.00
แนวโน้มความเจริญ	15%	7.00	7.00	7.00	7.00	8.00
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	710.00	700.00	685.00	645.00	800.00
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0%	1%	4%	10%	-11%
ราคาค่าเช่าหลังทำการปรับปัจจัย	(บาท/ตารางเมตร)		1,369.29	1,762.04	1,309.92	1,597.50
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(%)	100%	35%	30%	20%	15%
มูลค่าหลังปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตารางเมตร)	**1,509.47**	479.25	528.61	261.98	239.63
ราคาค่าเช่าของทรัพย์สิน	เท่ากับ	1,500.00	บาท/ตารางเมตร			

1) มูลค่าต่อหน่วยดังกล่าวข้างต้น ที่ทางบริษัทฯ พิจารณาพื้นที่เช่าระยะสั้น ชั้น 1 ขนาดพื้นที่ประมาณ 17.40 - 175.00 ตารางเมตร เท่ากับ 1,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน

2) พื้นที่เช่าระยะสั้น ชั้น 2 พื้นที่ประมาณ 41.14 - 44.00 ตารางเมตร ทางบริษัทฯ พิจารณาปรับลด 80% จากมูลค่าต่อหน่วยของพื้นที่เช่าตามข้อ 1 เท่ากับ 1,200 บาท/ตารางเมตร/เดือน

3) พื้นที่เช่าโซนตึกแถว พื้นที่ประมาณ 62.00 - 222.00 ตารางเมตร ทางบริษัทฯ พิจารณาปรับลด 90% จากมูลค่าต่อหน่วยของพื้นที่เช่าตามข้อ 1 เท่ากับ 1,400 บาท/ตารางเมตร/เดือน

ดังนั้นทางบริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า (Retail) เฉลี่ยทั้งหมดเท่ากับ 1,400.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

ตารางคำนวณมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง "โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต"

ลำดับที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	รายละเอียด		ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ / RCN (บาท)				ค่าเสื่อมราคา (บาท)			ค่าก่อสร้างหลังหักค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน (บาท)
		พื้นที่	หน่วย	ค่าก่อสร้าง/หน่วย	% การก่อสร้าง	เมื่อสร้างเสร็จ 100%	ตามสภาพก่อสร้างปัจจุบัน	อายุ (ปี)	% ค่าเสื่อม	ค่าเสื่อมรวม	
1	อาคารเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต										
	- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G	4,873.86	ตารางเมตร	21,000	100%	102,351,060	102,351,060	19.00	38%	38,893,403	63,457,657.20
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน ชั้นที่ 2A (ลานบริการโบว์ลิ่ง)	4,557.45	ตารางเมตร	26,000	100%	118,493,700	118,493,700	19.00	38%	45,027,606	73,466,094.00
	- พื้นที่ใช้สอยภายใน ชั้นที่ 2 (โรงภาพยนตร์ และร้านค้า)										
	- โรงภาพยนต์	8,753.04	ตารางเมตร	26,000	100%	227,579,040	227,579,040	19.00	38%	86,480,035	141,099,004.80
	- พื้นที่ใช้สอยส่วนกลาง และพาณิชยกรรมให้เช่า	3,344.46	ตารางเมตร	21,000	100%	70,233,660	70,233,660	19.00	38%	26,688,791	43,544,869.20
	- พื้นที่จอดรถ ชั้นที่ 1-3	14,396.51	ตารางเมตร	12,200	100%	175,637,422	175,637,422	19.00	38%	66,742,220	108,895,201.64
	รวมค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	35,925.32	ตารางเมตร	(RCN~ 19,326 /sqm)		694,294,882	694,294,882				430,462,826.84
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด					**694,294,882**	**694,294,882**				**430,462,826.84**
	หรือเท่ากับ (ปัดเศษ)					**694,290,000**	**694,290,000**				**430,460,000.00**

หมายเหตุ

1) ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ราคาค่าก่อสร้างตามราคาค่าก่อสร้างตลาดทั่วไป และทำวิเคราะห์เทียบเคียงกับตารางค่าก่อสร้างกลางของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563-2564 แล้วทำการปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาค่าก่อสร้างตามลักษณะ รูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบ งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม และงานระบบต่างๆ เป็นต้น

2) การพิจารณาค่าเสื่อมราคาต่อปี ของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวข้างต้น พิจารณาจากสภาพของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

SIMS
VALUATION & ADVISORY
TRANSACTION SERVICES

รายละเอียดและข้อสมมุติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ รังสิต (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์)

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมิน

[illegible] [illegible]

[illegible] เริ่มตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน 2560 ถึง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2571 [illegible] 7 ปี 0.62 เดือน [illegible]

ก) [illegible]	300.00	ตารางเมตร
ข) [illegible] (Long-Term) - [illegible]	12,399.00	ตารางเมตร
ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น	1,969.07	ตารางเมตร
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (Total Net Rental Area)	14,668.07	ตารางเมตร

พื้นที่เช่าระยะสั้น

ชั้นที่	[illegible]
ชั้นที่ 1	909.23
ชั้นลอย	974.69
ชั้นที่ 2	85.15
รวมพื้นที่เช่าระยะสั้น	1,969.07

[illegible] Unit : ตร.ม.

พื้นที่เช่า	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	27.6.2560	29.02.2571	8,477.00
[illegible]	27.6.2560	29.02.2571	3,922.00
รวม			12,399.00

[illegible] Unit : [illegible]

[illegible]		
ระยะเวลา	[illegible]	[illegible]
27 มิถุนายน 2560 - 26 มิถุนายน 2561	458.89	392.33
27 มิถุนายน 2561 - 26 มิถุนายน 2562	476.17	409.62
27 มิถุนายน 2562 - 26 มิถุนายน 2563	505.58	432.38
27 มิถุนายน 2563 - 26 มิถุนายน 2564	523.54	450.34
27 มิถุนายน 2564 - 26 มิถุนายน 2565	542.40	469.20
27 มิถุนายน 2565 - 26 มิถุนายน 2566	576.84	496.32
27 มิถุนายน 2566 - 26 มิถุนายน 2567	597.63	517.11
27 มิถุนายน 2567 - 26 มิถุนายน 2568	619.46	538.94
27 มิถุนายน 2568 - 26 มิถุนายน 2569	658.49	566.91
27 มิถุนายน 2569 - 26 มิถุนายน 2570	682.56	593.98
27 มิถุนายน 2570 - 29 กุมภาพันธ์ 2571	707.83	619.25
[illegible]	4.43%	4.67%

[illegible]

ปี พ.ศ.		ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 มิถุนายน 2560	28 กุมภาพันธ์ 2552	550,000.00	6,600,000.00
1 มีนาคม 2552	28 กุมภาพันธ์ 2555	605,000.00	7,260,000.00
1 มีนาคม 2555	28 กุมภาพันธ์ 2558	665,500.00	7,986,000.00
1 มีนาคม 2558	28 กุมภาพันธ์ 2561	732,050.00	8,784,600.00
1 มีนาคม 2561	**28 กุมภาพันธ์ 2564**	**805,255.00**	**9,663,060.00**
1 มีนาคม 2564	**29 กุมภาพันธ์ 2567**	**885,780.50**	**10,629,366.00**
1 มีนาคม 2567	**28 กุมภาพันธ์ 2570**	**974,358.55**	**11,692,302.60**
1 มีนาคม 2570	**29 กุมภาพันธ์ 2571**	**1,071,794.41**	**12,861,532.86**

[illegible]

ปี พ.ศ.		ค่าเช่า (บาท/เดือน)	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 กรกฎาคม 2560	30 มิถุนายน 2561	80,000.00	960,000.00
1 กรกฎาคม 2561	30 มิถุนายน 2562	84,000.00	1,008,000.00
1 กรกฎาคม 2562	30 มิถุนายน 2563	88,200.00	1,058,400.00

หมายเหตุ [illegible] 5% [illegible]
[illegible]

[illegible] Unit : Baht

Data	Y2018	Y2019	Y2020	Average
Revenue				
Rental Incomes	34,538,522	36,403,253	32,397,814	
Service Incomes	56,669,246	60,669,326	61,147,450	
Total Rent and Service Income-shop	91,207,768	97,072,579	93,545,264	
Plus - Service Incomes Non leasing	30,218,637	27,173,449	11,120,152	
(% of Rental and Service Incomes-shop)	33.1%	28.0%	11.9%	24.34%
- Service Incomes-Parking	0	0	0	
(% of Rental and Service Incomes-shop)	0.0%	0.0%	0.0%	0.00%
- Service Incomes-Chilled Water	874,165	943,567	660,012	
(% of Rental and Service Incomes-shop)	1.1%	1.0%	0.7%	0.92%
- Other Income	242,942	237,148	412,830	
(% of Rental and Service Incomes-shop)	0.3%	0.2%	0.4%	0.32%
Total Revenue	122,543,512	125,426,743	105,738,257	
Cost of Sale & Services				
- Rental Costs	10,416,650	12,683,660	8,808,865	
(% of total Revenue)	8.49%	8.52%	8.33%	8.45%
- Service Costs	784,500	550,169	259,000	
(% of total Revenue)	0.64%	0.44%	0.24%	0.44%
- Utility Cost	11,886,582	12,421,804	7,771,903	
(% of total Revenue)	9.69%	9.90%	7.35%	8.98%
- Security and Cleaning Cost	2,991,029	3,000,645	2,750,232	
(% of total Revenue)	2.44%	2.39%	2.60%	2.48%
- Repair & Maintenance Cost	4,043,943	4,988,621	3,026,093	
(% of total Revenue)	3.30%	3.98%	2.86%	3.38%
Gross Margin	92,520,748	93,791,444	82,384,558	
SG&A Expenses				
- Administrative Expenses	111,458	148,447	44,909	
(% of total Revenue)	0.09%	0.12%	0.04%	0.08%
- Insurance Premium	261,777	249,893	255,259	
(% of total Revenue)	0.21%	0.20%	0.24%	0.22%
- Other Expenses	125,129	88,933	98,905	
(% of total Revenue)	0.10%	0.07%	0.09%	0.09%
- Management Fee Expenses	6,869,901	6,926,945	5,152,185	
(% of total Revenue)	5.60%	5.52%	4.87%	5.34%
Net Profit	85,152,482	86,367,226	76,895,301	
(% of total Revenue)	69%	69%	73%	70.32%

สรุปพื้นที่เช่าตามสัญญาปัจจุบัน และรายรับจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา

- พื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term) ณ [illegible] 12.2.2564

[illegible]	หน่วย	Y 2021	Y 2022	Y 2023
[illegible]	(ตร.ม. ปี)	7,762	3,478	25
[illegible]	(บาท ปี)	11,808,210	5,441,483	72,500

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน					
ก) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวคงเหลือ	7 ปี 0.62 เดือน	ณ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	เท่ากับ	451,400,000	บาท
ข) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวคงเหลือ	6 ปี 11 เดือน	ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564	เท่ากับ	449,000,000	บาท
ค) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวคงเหลือ	6 ปี 8 เดือน	ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564	เท่ากับ	443,900,000	บาท
ง) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวคงเหลือ	6 ปี 5 เดือน	ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2564	เท่ากับ	437,800,000	บาท
จ) มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวคงเหลือ	6 ปี 2 เดือน	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	เท่ากับ	431,000,000	บาท

ข้อสมมติฐานการประเมิน

วันที่ทำการประเมิน	12/02/2564	วันสิ้นสุดสัญญาเช่าหลัก	29/02/2571
อายุสัญญาเช่าหลักคงเหลือประมาณ (ปีเศษ)	7 ปี 0.62 เดือน		

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามรอบปี จาก เดือนมกราคม ถึง เดือนธันวาคม ของทุกปี

1) **ประมาณการรายได้**

ก) พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย : ประมาณการค่าเช่าค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 Y 2021 (10.62 เดือน)	ปีที่ 2 Y 2022 (12 เดือน)	ปีที่ 3 Y 2023 (12 เดือน)	ปีที่ 4 Y 2024 (12 เดือน)	ปีที่ 5 Y 2025 (12 เดือน)	ปีที่ 6 - End Y 2026 —> (12 เดือน)
พื้นที่เช่า	(ตร.ม.)	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
ค่าเช่าค่าบริการ (ตลาด)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	180.00	187.20	194.69	381.59	396.85	412.73
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)		4%	4%	96%	4%	4%
อัตราการเช่าปี (Occ%)		100%	100%	100%	100%	100%	95%

หมายเหตุ ค่าเช่าเฉลี่ยปี 2019 ประมาณ 347.37 บาท/ตร.ม. และประมาณการค่าเช่าปีที่ 4 สูงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยปี 2019 ประมาณ 10% คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มจากปีที่ 3 ประมาณ 96%

ข) พื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term) - โรงภาพยนตร์ และโบว์ลิ่ง : ประมาณการค่าเช่าค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 Y 2021 (10.62 เดือน)	ปีที่ 2 Y 2022 (12 เดือน)	ปีที่ 3 Y 2023 (12 เดือน)	ปีที่ 4 Y 2024 (12 เดือน)	ปีที่ 5 Y 2025 (12 เดือน)	ปีที่ 6 Y 2026 (12 เดือน)
ประมาณการค่าเช่าค่าบริการ (ตามสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน)							
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	(บาท/ตร.ม./เดือน)	534.20	559.62	587.23	608.54	638.97	670.92
- พื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตร.ม./เดือน)	461.00	482.76	506.72	528.02	554.43	581.96
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(ตามสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน)					
อัตราการเช่าปี (Occ%)		(ตามสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน)					

รายการ	หน่วย	ปีที่ 7 Y 2027 (12 เดือน)	ปีที่ 8 Y 2028 (2 เดือน)
ประมาณการค่าเช่าค่าบริการ (ตามสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน)			
- พื้นที่โรงภาพยนตร์	(บาท/ตร.ม./เดือน)	665.19	707.83
- พื้นที่โบว์ลิ่ง	(บาท/ตร.ม./เดือน)	606.81	619.25
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)	(ตามสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน)	
อัตราการเช่าปี (Occ%)		(ตามสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน)	

ค) พื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term) : ประมาณการค่าเช่าค่าบริการ การปรับค่าเช่า และอัตราการเช่า แสดงได้ดังนี้

รายการ	หน่วย	ปีที่ 1 Y 2021 (10.62 เดือน)	ปีที่ 2 Y 2022 (12 เดือน)	ปีที่ 3 Y 2023 (12 เดือน)	ปีที่ 4 Y 2024 (12 เดือน)	ปีที่ 5 Y 2025 (12 เดือน)	ปีที่ 6 - End Y 2026 —> (12 เดือน)
พื้นที่เช่ารวม	(ตร.ม.)	1,969.07	1,969.07	1,969.07	1,969.07	1,969.07	1,969.07
ประมาณการค่าเช่าค่าบริการ (ตลาด)	(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,468.00	1,497.36	1,527.31	1,557.85	1,609.73	1,663.33
อัตราการปรับค่าเช่า	(%/ปี)		2.0%	2.0%	2.00%	3.33%	3.33%
อัตราการเช่าปี (Occ%)		61%	64%	67%	72%	77%	78%

หมายเหตุ ค่าเช่าเฉลี่ยปี 2019 ประมาณ 1,388.34 บาท/ตร.ม. และประมาณการค่าเช่าปีที่ 4 สูงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยปี 2019 ประมาณ 10% คิดเป็นอัตราส่วนเพิ่มจากปีที่ 3 ประมาณ 2%

ประมาณการรายรับอื่นๆ

- รายได้จากพื้นที่เช่าประเภท Non-leasing	Year 2021	12.00% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)
	Year 2022 - end	24.00% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)
- ค่าบริการน้ำเย็น (Service Incomes-Chilled Water)	Year 2021	0.70% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)
	Year 2022 - end	1.00% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)
- ค่าบริการ และรายรับอื่นๆ (Other Income)	Year 2021 - end	0.30% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (shop)

ประมาณการต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)

- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า-ค่าเช่าที่ดิน (Rental Costs)	ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า-ค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่จอดรถ (Rental Costs)	ปรับเพิ่มปีละ 5% จากตามสัญญาเช่าปัจจุบัน	
- ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ (Service Costs)	0.40% ของรายรับรวม	
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	9.00% ของรายรับรวม	
- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด (Security & Cleaning Cost)	2,833,000 บาทต่อปี และปรับเพิ่มปีละ	3%
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	3.50% ของรายรับรวม	

ประมาณการรายจ่ายในการบริหาร (Selling & Administration Expenses)

- ค่าใช้จ่ายในแผนก Sale and Admin	0.10% ของรายรับรวม	
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	260,000 บาทต่อปี และปรับเพิ่มปีละ	2%
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	0.10% ของรายรับรวม	
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	2.50% ของรายรับรวม (ไม่รวมรายรับจากพื้นที่เช่าระยะยาว)	
ประมาณการค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fees)	5.50% ของรายรับรวม	
- ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน (Property Rental Collection Fee)		
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission)		
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)		
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)		
ประมาณการอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	11.50%	

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ รังสิต (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์)

วันที่ทำการประเมิน 12 กุมภาพันธ์ 2564

รายการ	สัดส่วน (%)			ปี ปี พ.ศ. (จำนวนเดือน)	1.00 2564 (10.62 เดือน)	2.00 2565 (12.0 เดือน)	3.00 2566 (12.0 เดือน)	4.00 2567 (12.0 เดือน)	5.00 2568 (12.0 เดือน)	6.00 2569 (12.0 เดือน)	7.00 2570 (12.0 เดือน)	8.00 2571 (2.0 เดือน)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ 14,868.07 ตร.ม.			ตารางเมตร	14,868.07	14,868.07	14,868.07	14,868.07	14,868.07	14,868.07	14,868.07	14,868.07
1. ประมาณการรายรับ												
1.1 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบเรียกเก็บจากยอดขาย (%Gross Profit)												
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 300.00 ตร.ม.			(ตร.ม./ปี)	3,186.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	600.00
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อราย)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	180.00	187.20	194.69	381.59	396.85	412.73	429.24	446.40
อัตราการปรับค่าเช่า (Rent Review)				(% ต่อปี)	0%	4%	4%	96%	4%	4%	4%	4%
อัตราการเช่าปี (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%
รวมรายได้จากพื้นที่เรียกเก็บจากยอดขาย				(บาท/ปี)	573,480.00	673,920.00	700,876.80	1,373,718.50	1,428,667.27	1,411,523.28	1,467,984.19	254,455.58
1.2 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Long Term)												
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่โรงภาพยนตร์	พื้นที่ 8,477.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	534.20	559.82	587.23	608.54	638.07	670.52	696.16	727.83
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่โบว์ลิ่ง	พื้นที่ 1,922.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	481.00	492.76	506.72	528.02	554.43	581.95	606.61	619.28
อัตราการปรับค่าเช่า (เพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)				(% ต่อปี)	อ้างอิงตามสัญญาเช่า และบริการปัจจุบัน							
อัตราการเช่าปี (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Long Term)				(บาท/ปี)	67,292,548	79,647,413	83,583,514	86,754,471	91,092,449	95,596,881	99,267,168	16,857,853
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term)												
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 1,969.07 ตร.ม.			(ตร.ม./ปี)	20,911.52	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	3,938.14
ประมาณการอัตราการเช่าปี				(%)	61%	64%	67%	72%	77%	78%	78%	78%
พื้นที่ปล่อยเช่าต่อปี				(ตร.ม./ปี)	12,756.03	15,122.46	15,831.32	17,012.76	18,194.21	18,430.50	18,430.50	3,071.75
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน				(ตร.ม./ปี)	7,752.21	3,476.28	25.23	-				
- พื้นที่เช่าที่คาดว่าปล่อยเช่าเพิ่มได้				(ตร.ม./ปี)	5,003.82	11,646.18	15,806.09	17,012.76	18,194.21	18,430.50	18,430.50	3,071.75
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อราย)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,468.00	1,497.36	1,527.31	1,557.85	1,609.73	1,663.33	1,718.72	1,775.96
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ				(% ต่อปี)	0.00%	2.00%	2.00%	2.00%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
รายได้จากผู้เช่าระยะสั้น (Short Term)												
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน				(บาท/ปี)	11,666,210	5,441,463	72,500	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม				(บาท/ปี)	7,346,613	17,438,501	24,140,759	26,503,383	29,287,758	30,656,087	31,676,914	5,455,283
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term)				(บาท/ปี)	19,013,823	22,879,964	24,213,259	26,503,383	29,287,758	30,656,087	31,676,914	5,455,283
รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (shop)				(บาท/ปี)	86,879,848	103,201,297	108,498,050	114,631,582	121,808,874	127,664,471	132,412,066	22,567,586
บวก รายรับอื่นๆ												
- รายได้จากพื้นที่เช่าประเภท Non-leasing				(บาท/ปี)	10,425,582	24,568,311	26,039,552	27,511,580	29,234,130	30,639,475	31,774,960	5,418,223
- ค่าบริการน้ำเย็น (Service Incomes Chilled Water)				(บาท/ปี)	603,159	1,232,013	1,084,980	1,148,316	1,218,080	1,276,845	1,324,121	225,676
- ค่าบริการ และรายรับอื่นๆ (Other Income)				(บาท/ปี)	265,642	309,604	325,484	343,695	365,427	383,063	397,236	67,703
รายรับรวม				(บาท/ปี)	98,174,230	129,311,225	135,948,056	143,633,373	152,626,530	159,963,583	165,912,356	28,277,188
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย												
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)												
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า ค่าเช่าที่ดิน (Rental Costs)				(บาท/ปี)	9,357,055.16	10,529,366.50	10,828,366.60	11,515,144.50	11,882,302.82	11,882,302.60	12,868,561.16	2,143,669.61
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า ค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่จอดรถ (Rental Costs)				(บาท/ปี)	1,211,301.20	1,166,058.15	1,255,861.08	1,318,654.11	1,384,586.82	1,453,816.16	1,526,506.96	255,622.14
- ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ (Service Costs)	0.40%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	392,696.92	517,244.90	543,792.22	574,533.49	610,506.08	639,854.33	663,649.42	113,108.75
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	9.00%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	8,835,680.68	11,638,010.24	12,235,325.05	12,927,003.54	13,736,386.78	14,396,722.44	14,932,112.08	2,544,947.78
- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด (Security & Cleaning Cost)	2,833,000	บาท - ปรับเพิ่มปีละ	3.00%	(บาท/ปี)	2,507,205.00	2,917,990.00	3,005,529.70	3,095,695.59	3,188,566.46	3,284,223.45	3,382,750.16	580,706.44
- ค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Repair & Maintenance Cost)	3.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	3,436,098.04	4,525,892.87	4,758,181.97	5,027,168.04	5,341,928.19	5,598,725.39	5,806,932.47	989,701.62
2.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Selling & Administration Expenses)												
- ค่าใช้จ่ายในส่วนงาน Admin (Administrative Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	98,174.23	129,311.22	135,948.06	143,633.37	152,626.53	159,963.58	165,912.36	28,277.19
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	260,000	บาท - ปรับเพิ่มปีละ	2.00%	(บาท/ปี)	230,100.00	265,200.00	270,504.00	275,914.08	281,432.36	287,061.01	292,802.23	49,776.38
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	98,174.23	129,311.22	135,948.06	143,633.37	152,626.53	159,963.58	165,912.36	28,277.19
- ค่าใช้จ่ายสำรองเปลี่ยนปรุง (FF&E Cost)	0.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	773,042	1,241,595	1,309,104	1,421,975	1,558,552	1,659,168	1,888,126	285,404
2.3 ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fees)	5.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	5,399,582.64	7,112,117.37	7,477,143.10	7,899,835.50	8,394,459.15	8,797,997.04	9,125,179.60	1,555,245.67
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด				(บาท/ปี)	32,136,118.15	40,302,097.27	41,756,702.75	44,343,190.13	46,473,772.64	48,079,797.12	50,394,547.75	8,579,736.14
รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	66.27%			(บาท/ปี)	66,038,111.87	89,009,127.63	94,191,353.49	99,290,182.53	106,152,746.96	111,883,785.50	115,517,808.65	19,697,461.44
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (t)					0.88	1.88	2.88	3.88	4.88	5.88	6.88	7.05
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	11.50%				0.908	0.815	0.731	0.656	0.588	0.527	0.473	0.464
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)					59,973,987	72,487,834	68,858,784	65,094,898	62,375,354	58,952,756	54,583,716	9,141,592
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)				451,397,130.66 บาท								
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (ปัดเศษ) ณ		12 กุมภาพันธ์ 2564		451,400,000.00 บาท								

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

[illegible]

วันที่ทำการประเมิน 31 มีนาคม 2564

รายการ	อัตรา (%)			ปีที่ / ปี พ.ศ. (จำนวนเดือน)	1.00 / 2564 (9.00 เดือน)	2.00 / 2565 (12.0 เดือน)	3.00 / 2566 (12.0 เดือน)	4.00 / 2567 (12.0 เดือน)	5.00 / 2568 (12.0 เดือน)	6.00 / 2569 (12.0 เดือน)	7.00 / 2570 (12.0 เดือน)	8.00 / 2571 (3.0 เดือน)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ 14,888.07 ตร.ม.			ตารางเมตร	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07
1. ประมาณการรายรับ												
1.1 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบเก็บจากยอดขาย (%Gross Profit)												
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 900.00 ตร.ม.			(ตร.ม./ปี)	2,700.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	900.00
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (เฉลี่ย)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	160.00	167.20	194.88	381.88	399.86	413.73	429.34	446.45
อัตราการปรับค่าเช่า (Rent Review)				(% ต่อปี)	3%	4%	4%	88%	4%	4%	4%	4%
อัตราการเช่า (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%
รวมรายได้จากพื้นที่แบบเก็บจากยอดขาย				(บาท/ปี)	486,000.00	673,920.00	700,876.80	1,373,718.55	1,428,667.27	1,411,523.26	1,467,984.18	254,450.59
1.2 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Long Term)												
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่...	พื้นที่ 8,477.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	539.11	559.63	587.25	609.54	639.67	675.52	695.19	707.82
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่...	พื้นที่ 2,922.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	462.81	462.76	506.72	525.02	554.43	581.85	608.61	618.25
อัตราการปรับค่าเช่า (ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)				(% ต่อปี)				[illegible]				
อัตราการเช่า (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Long Term)				(บาท/ปี)	57,241,808	79,547,415	83,583,814	86,754,471	91,092,449	95,598,881	98,267,188	16,857,892
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term)												
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 1,988.37 ตร.ม.			(ตร.ม./ปี)	17,721.83	23,828.44	23,828.44	23,828.44	23,828.44	23,828.44	23,828.44	3,838.14
ประมาณการอัตราการเช่า				(%)	61%	64%	67%	72%	77%	78%	78%	78%
พื้นที่ปล่อยเช่าต่อปี				(ตร.ม./ปี)	10,810.19	15,122.48	15,831.32	17,012.78	18,184.21	18,430.50	18,430.50	3,071.75
- พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน				(ตร.ม./ปี)	6,032.98	3,515.82	28.45	-				
- พื้นที่ว่างที่คาดว่าจะปล่อยเช่าได้				(ตร.ม./ปี)	4,777.21	11,606.63	15,804.87	17,012.78	18,184.21	18,430.50	18,430.50	3,071.75
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (เฉลี่ย)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,448.00	1,487.36	1,527.31	1,567.86	1,609.73	1,663.33	1,718.72	1,775.96
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ				(% ต่อปี)	3.00%	2.00%	3.00%	3.00%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
รายได้จากผู้เช่าระยะสั้น (Short Term)												
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าปัจจุบัน				(บาท/ปี)	6,131,317	5,446,229	79,000	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม				(บาท/ปี)	7,012,948	17,375,311	24,135,898	26,503,380	29,287,758	30,656,087	31,876,914	5,459,283
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term)				(บาท/ปี)	13,144,265	22,877,540	24,214,898	26,503,380	29,287,758	30,656,087	31,876,914	5,459,283
รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (ต่อปี)				(บาท/ปี)	70,871,875	103,198,879	108,499,688	114,631,582	121,808,874	127,664,471	132,412,098	22,567,588
บวก รายรับอื่นๆ												
- รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง Non-leasing				(บาท/ปี)	8,464,625	24,767,730	26,039,925	27,511,580	29,234,150	30,639,473	31,778,903	5,416,223
- ค่าบริการน้ำเย็น (Service Incomes Chilled Water)				(บาท/ปี)	517,133	1,031,559	1,084,997	1,146,316	1,218,089	1,276,645	1,324,121	225,676
- ค่าบริการ และรายรับอื่นๆ (Other Income)				(บาท/ปี)	221,619	309,597	325,499	343,895	365,427	382,993	397,236	67,703
รายรับรวม				(บาท/ปี)	83,475,219	129,308,158	135,950,111	143,633,373	152,626,520	159,963,583	165,912,356	28,277,188
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย												
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)												
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า ค่าเช่าที่ดิน (Rental Costs)				(บาท/ปี)	7,872,025	10,628,366	10,628,366	11,518,147	11,692,003	11,692,003	12,656,681	2,143,589
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า ค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นอื่นๆ (Rental Costs)				(บาท/ปี)	881,273	1,188,058	1,205,881	1,218,654	1,284,587	1,443,819	1,626,507	250,623
- ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ (Service Costs)	0.40%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	333,901	517,233	543,800	574,533	610,506	639,854	663,649	113,109
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	9.00%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	7,512,770	11,637,737	12,235,510	12,927,004	13,736,387	14,396,722	14,932,112	2,544,949
- ค่าบริการพนักงานรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด (Security & Cleaning Cost)	2,833,000	บาท-ปรับเพิ่มปีละ	3.00%	(บาท/ปี)	2,124,750	2,917,990	3,005,530	3,095,696	3,188,566	3,284,223	3,382,750	580,705
- ค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมบำรุงรักษา (Repair & Maintenance Cost)	3.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	2,921,633	4,525,787	4,758,254	5,027,168	5,341,928	5,598,725	5,806,932	989,702
2.2 รายจ่ายในการบริหาร (Selling & Administration Expenses)												
- ค่าใช้จ่ายในแผนก Admin (Administrative Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	83,475	129,308	135,950	143,633	152,627	159,964	165,912	28,277
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	260,000	บาท-ปรับเพิ่มปีละ	2.00%	(บาท/ปี)	195,000	265,200	270,504	275,914	281,432	287,061	292,802	49,776
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	83,475	129,308	135,950	143,633	152,627	159,964	165,912	28,277
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	2.00%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	855,849	1,241,918	1,309,159	1,421,973	1,508,352	1,606,156	1,668,128	285,484
2.3 ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fees)	5.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	4,591,137	7,111,950	7,477,256	7,899,835	8,394,459	8,797,997	9,125,180	1,555,246
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด				(บาท/ปี)	27,335,278	40,301,456	41,757,138	44,343,189	46,473,773	48,078,797	50,394,548	8,579,736
รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	68.25%			(บาท/ปี)	56,139,940	89,006,731	94,192,975	99,290,183	106,152,747	111,884,786	115,517,808	19,697,461
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (n)					0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	6.92
อัตราคิดลดของกระแสเงินสด (Discount Rate)	11.50%				0.922	0.827	0.741	0.665	0.596	0.535	0.480	0.471
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)					51,756,569	73,584,284	69,825,252	66,008,113	63,298,885	59,835,449	55,402,341	9,277,934
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)				448,950,174.65 บาท								
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (ปัดเศษ) ณ	31 มีนาคม 2564			449,000,000.00 บาท								

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ Income Approach (Discount Cash Flow)

โครงการเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ [illegible] (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์)

วันที่ทำการประเมิน 30 มิถุนายน 2564

รายการ	อัตรา (%)			ปีที่ / ปี พ.ศ. / (จำนวนเดือน)	1.00 / 2564 / (6.00 เดือน)	2.00 / 2565 / (12.0 เดือน)	3.00 / 2566 / (12.0 เดือน)	4.00 / 2567 / (12.0 เดือน)	5.00 / 2568 / (12.0 เดือน)	6.00 / 2569 / (12.0 เดือน)	7.00 / 2570 / (12.0 เดือน)	8.00 / 2571 / (2.0 เดือน)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ 14,888.07 ตร.ม.			ตารางเมตร	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07	14,888.07
1. ประมาณการรายรับ												
1.1 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบเก็บค่าจากยอดขาย (%Gross Profit)												
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 300.00 ตร.ม.			(ตร.ม./ปี)	1,800.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	600.00
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (เฉลี่ย)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	180.00	187.20	194.69	381.59	396.85	412.73	429.24	446.40
อัตราการปรับค่าเช่า (Rent Review)				(% ต่อปี)	0%	4%	4%	96%	4%	4%	4%	4%
อัตราการเช่า (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%
รวมรายได้จากพื้นที่แบบเก็บค่าจากยอดขาย				(บาท/ปี)	324,000.00	673,920.00	700,876.80	1,373,716.53	1,428,667.27	1,411,520.28	1,467,994.19	254,450.58
1.2 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Long Term)												
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่โรงภาพยนตร์	พื้นที่ 4,477.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	542.40	555.52	587.23	606.54	638.87	670.52	695.18	707.63
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่โบว์ลิ่ง	พื้นที่ 3,922.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	498.20	482.76	508.72	528.52	554.43	581.85	608.81	619.20
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ (ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)				(% ต่อปี)	[illegible]							
อัตราการเช่า (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Long Term)				(บาท/ปี)	38,628,763	79,647,415	83,583,914	86,754,471	91,092,449	95,586,881	99,257,198	16,857,853
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term)												
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 1,969.07 ตร.ม.			(ตร.ม./ปี)	11,814.42	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	3,938.14
ประมาณการอัตราการเช่าต่อปี				(%)	61%	64%	67%	72%	77%	78%	78%	78%
พื้นที่ปล่อยเช่าต่อปี				(ตร.ม./ปี)	7,206.80	15,122.46	15,831.32	17,012.76	18,194.21	18,430.50	18,430.50	3,071.75
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน				(ตร.ม./ปี)	3,562.14	3,318.10	26.62	-				
- พื้นที่เช่าที่คาดการณ์ปล่อยเช่าเพิ่มได้				(ตร.ม./ปี)	3,644.66	11,804.36	15,804.70	17,012.76	18,194.21	18,430.50	18,430.50	3,071.75
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (เฉลี่ย)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,468.00	1,497.36	1,527.31	1,557.85	1,609.73	1,663.33	1,718.72	1,775.96
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ				(% ต่อปี)	0.00%	2.00%	2.00%	2.00%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
รายได้จากผู้เช่าระยะสั้น (Short Term)												
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน				(บาท/ปี)	5,333,721	5,501,068	79,520	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม				(บาท/ปี)	5,350,355	17,376,319	24,138,633	26,505,393	29,287,759	30,656,067	31,678,914	5,455,293
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term)				(บาท/ปี)	10,684,077	22,877,385	24,218,153	26,505,393	29,287,759	30,656,067	31,678,914	5,455,293
รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (shop)				(บาท/ปี)	49,636,840	103,198,718	108,498,824	114,631,582	121,808,874	127,654,471	132,412,086	22,567,596
บวก รายรับอื่นๆ												
- รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง Non-leasing				(บาท/ปี)	5,956,421	24,767,692	26,038,982	27,511,580	29,234,130	30,638,473	31,778,903	5,416,223
- ค่าบริการน้ำเย็น (Service Incomes Chilled Water)				(บาท/ปี)	347,458	1,201,587	1,084,989	1,166,316	1,218,089	1,276,045	1,324,121	225,676
- ค่าบริการ และรายรับอื่นๆ (Other Income)				(บาท/ปี)	148,911	309,596	325,500	343,895	365,427	382,963	397,236	67,703
รายรับรวม				(บาท/ปี)	56,089,629	129,307,594	135,958,404	143,653,373	152,626,520	159,963,583	165,912,356	28,217,198
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย												
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)												
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า ค่าเช่าที่ดิน (Rental Costs)				(บาท/ปี)	5,214,683	10,429,366	10,429,366	11,516,147	11,692,303	11,692,303	12,666,661	2,143,586
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า ค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่จอดรถ (Rental Costs)				(บาท/ปี)	583,443	1,186,058	1,265,881	1,318,654	1,384,587	1,453,816	1,526,507	260,623
- ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ (Service Costs)	0.40%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	224,359	517,232	543,832	574,613	610,506	639,854	663,649	112,136
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	9.00%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	5,048,067	11,637,719	12,236,536	12,927,004	13,736,387	14,396,722	14,932,112	2,539,548
- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด (Security & Cleaning Cost)	2,833,000	บาท/ปี ปรับเพิ่มปีละ	3.00%	(บาท/ปี)	1,416,500	2,917,990	3,005,530	3,095,696	3,188,566	3,284,223	3,382,750	580,705
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	3.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	1,963,137	4,525,766	4,758,284	5,027,868	5,341,928	5,598,725	5,806,932	985,752
2.2 รายจ่ายในการบริหาร (Selling & Administration Expenses)												
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร Admin (Administrative Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	56,090	129,308	135,958	143,653	152,627	159,964	165,912	28,217
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	260,000	บาท/ปี ปรับเพิ่มปีละ	2.00%	(บาท/ปี)	130,000	265,200	270,504	275,914	281,432	287,061	292,802	49,776
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	56,090	129,308	135,958	143,653	152,627	159,964	165,912	28,217
- ค่าใช้จ่ายสำรองเพื่อปรับปรุง (FF&E Cost)	1.00%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	436,522	1,241,515	1,306,162	1,421,073	1,508,352	1,609,188	1,668,128	285,464
2.3 ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property Management Fees)	5.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	3,084,930	7,111,940	7,477,272	7,899,835	8,394,459	8,797,997	9,125,180	1,555,246
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด				(บาท/ปี)	18,813,819	40,301,416	41,757,198	44,343,180	46,473,773	48,079,797	50,394,548	8,579,798
รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	66.37%			(บาท/ปี)	37,275,810	89,006,178	94,193,206	99,290,193	106,152,747	111,883,786	115,517,808	19,637,401
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (ปี)					0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.08
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	11.50%				0.947	0.849	0.762	0.683	0.613	0.550	0.493	0.464
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)					35,773,892	75,603,138	71,758,384	67,836,003	65,058,788	61,540,140	56,927,170	9,103,671
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)				443,947,303 บาท								
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (ปัดเศษ) ณ	30 มิถุนายน 2564			443,900,000 บาท								

SIMS

VALUATION & ADVISORY

TRANSACTION SERVICES

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ รังสิต (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์)

วันที่ทำการประเมิน 30 กันยายน 2564

รายการ	ข้อมูล (%)			ปีที่ ปี พ.ศ. (จำนวนเดือน)	1.00 2564 (3.00 เดือน)	2.00 2565 (12.0 เดือน)	3.00 2566 (12.0 เดือน)	4.00 2567 (12.0 เดือน)	5.00 2568 (12.0 เดือน)	6.00 2569 (12.0 เดือน)	7.00 2570 (12.0 เดือน)	8.00 2571 (2.0 เดือน)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ 14,668.07 ตร.ม.			ตารางเมตร	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07
1. ประมาณการรายรับ												
1.1 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบเก็บค่าจากยอดขาย (%Gross Profit)												
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 300.00 ตร.ม.			(ตร.ม.-ปี)	900.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	600.00
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	180.00	187.20	194.69	381.59	396.86	412.73	429.24	446.40
อัตราการปรับค่าเช่า (Rent Review)				(% ต่อปี)	0%	4%	4%	96%	4%	4%	4%	4%
อัตราการเช่าปี (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%
รวมรายได้จากพื้นที่แบบเก็บค่าจากยอดขาย				(บาท/ปี)	162,000.00	673,920.00	700,876.80	1,373,718.53	1,428,667.27	1,411,523.28	1,467,984.15	254,450.59
1.2 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Long Term)												
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่โรงภาพยนตร์	พื้นที่ 8,477.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	542.40	558.62	587.23	605.84	636.87	673.62	695.10	707.83
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่อื่น	พื้นที่ 3,822.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	469.20	482.76	506.72	528.32	554.45	581.65	608.61	619.29
อัตราการปรับค่าเช่า (ตามที่ระบุตามสัญญาเช่าปัจจุบัน)				(% ต่อปี)	ตามที่ระบุตามสัญญาเช่า และบริการของผู้เช่าปัจจุบัน							
อัตราการเช่าปี (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Long Term)				(บาท/ปี)	19,314,382	78,847,413	83,583,814	86,754,471	91,082,449	95,598,881	99,297,188	16,857,893
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term)												
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 1,968.07 ตร.ม.			(ตร.ม.-ปี)	5,907.21	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	3,938.14
ประมาณการอัตราการเช่าปี				(%)	61%	64%	67%	72%	77%	78%	78%	78%
พื้นที่ปล่อยเช่าต่อปี				(ตร.ม.-ปี)	3,603.40	15,122.46	15,831.32	17,012.78	18,194.21	18,430.50	18,430.50	3,071.75
- พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน				(ตร.ม.-ปี)	1,822.07	3,607.69	26.10	-				
- พื้นที่เช่าเพิ่มจากการปล่อยเช่าเพิ่มได้				(ตร.ม.-ปี)	1,881.33	11,514.77	15,805.22	17,012.78	18,194.21	18,430.50	18,430.50	3,071.75
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,468.00	1,497.36	1,527.31	1,557.85	1,609.75	1,663.35	1,718.72	1,775.96
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ				(% ต่อปี)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
รายได้จากผู้เช่าระยะสั้น (Short Term)												
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน				(บาท/ปี)	2,403,966	5,488,842	75,000	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม				(บาท/ปี)	2,908,590	17,391,447	24,139,431	28,503,393	29,287,759	30,658,087	31,676,814	5,458,283
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short Term)				(บาท/ปี)	5,312,556	22,879,890	24,214,430	28,503,393	29,287,758	30,658,087	31,676,814	5,458,283
รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (shop)				(บาท/ปี)	24,788,938	103,198,565	108,498,221	116,631,582	121,808,874	127,664,471	132,412,086	22,567,586
บวก รายรับอื่นๆ												
- รายได้จากพื้นที่ส่วนกลาง Non-leasing				(บาท/ปี)	2,974,673	24,767,847	26,039,815	27,511,580	29,234,130	30,639,473	31,778,903	5,418,223
- ค่าบริการน้ำเย็น (Service Income Chilled Water)				(บาท/ปี)	173,523	1,031,994	1,084,992	1,146,316	1,218,088	1,278,645	1,324,121	225,676
ค่าบริการ และรายรับอื่นๆ (Other Income)				(บาท/ปี)	74,397	309,596	325,469	343,893	365,427	382,993	397,236	67,703
รายรับรวม				(บาท/ปี)	28,011,500	129,308,002	135,948,524	143,633,373	152,626,520	159,963,583	165,912,356	28,277,188
2.ประมาณการค่าใช้จ่าย												
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)												
- ค่าใช้จ่ายต้นทุนจากการให้เช่า ค่าเช่าที่ดิน (Rental Costs)				(บาท/ปี)	2,957,342	10,529,396	10,629,568	11,515,147	11,892,333	11,892,333	12,986,881	2,143,588
- ค่าใช้จ่ายต้นทุนจากการให้เช่า ค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่จอดรถ (Rental Costs)				(บาท/ปี)	281,720	1,195,058	1,255,891	1,318,684	1,384,597	1,453,819	1,526,607	260,523
- ค่าใช้จ่ายต้นทุนการให้บริการ (Service Costs)	0.40%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	112,046	517,235	543,798	574,533	610,506	639,854	663,649	113,108
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	9.00%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	2,521,035	11,637,702	12,235,467	12,927,004	13,736,387	14,396,722	14,932,112	2,544,946
- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด (Security & Cleaning Cost)	2,833,000	บาท ปรับเพิ่มปีละ	3.00%	(บาท/ปี)	708,250	2,917,990	3,005,530	3,095,696	3,188,566	3,284,223	3,382,750	580,705
- ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงรักษา (Repair & Maintenance Cost)	3.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	980,403	4,525,800	4,758,233	5,027,168	5,341,928	5,598,725	5,806,932	989,702
2.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Selling & Administration Expenses)												
- ค่าใช้จ่ายในแผนก Admin (Administrative Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	28,011	129,308	135,950	143,633	152,627	159,964	165,912	28,277
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	280,000	บาท ปรับเพิ่มปีละ	2.00%	(บาท/ปี)	95,000	265,200	270,504	275,914	281,432	287,061	292,802	49,779
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	28,011	129,308	135,950	143,633	152,627	159,964	165,912	28,277
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	2.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	217,429	1,241,505	1,309,140	1,421,873	1,538,052	1,609,158	1,666,129	285,464
2.3 ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fees)	5.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	1,540,632	7,111,944	7,477,224	7,899,835	8,394,459	8,797,997	9,125,180	1,555,246
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด				(บาท/ปี)	9,149,880	40,301,586	41,757,012	44,343,190	46,473,773	48,079,787	50,394,548	8,579,726
รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	69.37%			(บาท/ปี)	18,861,620	89,007,216	94,192,511	99,290,183	106,152,747	111,883,796	115,517,808	19,697,461
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (ปี)					0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	6.25	6.42
อัตราคิดลดและการลงทุน (Discount Rate)	11.50%				0.973	0.873	0.783	0.702	0.630	0.565	0.506	0.497
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)					18,356,129	77,685,456	73,733,668	69,701,709	66,833,748	63,165,774	58,468,215	9,790,643
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)				437,785,541 บาท								
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (ปัดเศษ) ณ	30 กันยายน 2564			437,800,000 บาท								

ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Income Approach (Discount Cash Flow))

โครงการเมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ รังสิต (กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซีนีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์)

วันที่ทำการประเมิน 31 ธันวาคม 2564

รายการ	อัตรา (%)			ปีที่ ปี พ.ศ. จำนวนเดือน	1.00 2565 (12.0 เดือน)	2.00 2566 (12.0 เดือน)	3.00 2567 (12.0 เดือน)	4.00 2568 (12.0 เดือน)	5.00 2569 (12.0 เดือน)	6.00 2570 (12.0 เดือน)	7.00 2571 (2.0 เดือน)
พื้นที่อาคาร	พื้นที่ 14,668.07 ตร.ม.			ตารางเมตร	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07	14,668.07
1. ประมาณการรายรับ											
1.1 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่แบบคิดจากยอดขาย (%Gross Profit)											
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 300.00 ตร.ม.			(ตร.ม./ปี)	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	600.00
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	187.20	194.69	381.59	396.85	412.73	429.24	446.40
อัตราการปรับค่าเช่า (Rent Review)				(% ต่อปี)	4%	4%	96%	4%	4%	4%	4%
อัตราการเช่า (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	95%	95%	95%
รวมรายได้จากพื้นที่แบบคิดจากยอดขาย				(บาท/ปี)	673,920.00	700,876.80	1,373,718.53	1,428,667.27	1,411,523.28	1,467,984.19	254,450.59
1.2 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term)											
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่โรงภาพยนตร์	พื้นที่ 8,477.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	559.62	587.23	608.54	638.97	672.52	695.19	707.83
ค่าเช่าและค่าบริการ พื้นที่โบว์ลิ่ง	พื้นที่ 3,922.00 ตร.ม.			(บาท/ตร.ม./เดือน)	482.79	506.72	528.02	554.43	581.95	606.61	619.25
อัตราการปรับค่าเช่า (หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน)				(% ต่อปี)	อ้างอิงตามสัญญาเช่า และบริการปัจจุบัน						
อัตราการเช่า (Occ Rate)				(%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะยาว (Long-Term)				(บาท/ปี)	79,847,413	83,583,914	86,754,471	91,092,449	95,596,881	99,267,198	16,857,853
1.3 รายได้จากค่าเช่า และค่าบริการ พื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)											
พื้นที่เช่าทั้งหมด	พื้นที่ 1,969.07 ตร.ม.			(ตร.ม./ปี)	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	23,628.84	3,938.14
ประมาณการอัตราการเช่าปี				(%)	64%	67%	72%	77%	78%	78%	78%
พื้นที่ปล่อยเช่าต่อปี				(ตร.ม./ปี)	15,122.46	15,831.32	17,012.76	18,194.21	18,430.50	18,430.50	3,071.76
- พื้นที่เช่าตามสัญญาเช่าปัจจุบัน				(ตร.ม./ปี)	3,494.89	25.75	-				
- พื้นที่เช่าที่คาดการณ์ปล่อยเช่าเพิ่มได้				(ตร.ม./ปี)	11,627.57	15,805.57	17,012.76	18,194.21	18,430.50	18,430.50	3,071.76
ประมาณการค่าเช่าและค่าบริการ (ตลาด)				(บาท/ตร.ม./เดือน)	1,497.38	1,527.31	1,557.86	1,609.73	1,663.33	1,718.72	1,775.96
อัตราการปรับค่าเช่า และค่าบริการ				(% ต่อปี)	2.00%	2.00%	2.00%	3.33%	3.33%	3.33%	3.33%
รายได้จากผู้เช่าระยะสั้น (Short Term)											
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาปัจจุบัน				(บาท/ปี)	5,468,176	74,000	-	-	-	-	-
- รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ จากพื้นที่ปล่อยเช่าเพิ่ม				(บาท/ปี)	17,410,653	24,139,962	26,503,393	29,287,758	30,656,067	31,676,914	5,455,293
รวมรายได้จากพื้นที่เช่าระยะสั้น (Short-Term)				(บาท/ปี)	22,878,829	24,213,962	26,503,393	29,287,758	30,656,067	31,676,914	5,455,293
รายรับจาก ค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ผู้เช่าหลัก (shop)				(บาท/ปี)	103,200,162	108,498,752	114,631,582	121,808,874	127,664,471	132,412,096	22,567,596
บวก รายรับอื่นๆ											
- รายได้จากพื้นที่เช่าประเภท Non-leasing				(บาท/ปี)	24,768,039	26,039,701	27,511,580	29,234,130	30,639,473	31,778,903	5,416,223
- ค่าบริการน้ำเย็น (Service Incomes Chilled Water)				(บาท/ปี)	1,032,002	1,084,988	1,146,316	1,218,089	1,276,645	1,324,121	225,676
- ค่าบริการ และรายรับอื่นๆ (Other Income)				(บาท/ปี)	309,600	325,496	343,895	365,427	382,993	397,236	67,703
รายรับรวม				(บาท/ปี)	129,309,803	135,948,937	143,633,373	152,626,520	159,963,583	165,912,356	28,277,198
2. ประมาณการค่าใช้จ่าย											
2.1 ต้นทุนจากให้เช่าพื้นที่ และบริการ (Cost of Sale and Service)											
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า-ค่าเช่าที่ดิน (Rental Costs)				(บาท/ปี)	10,629,366	10,629,366	11,515,147	11,692,303	11,692,303	12,666,661	2,143,689
- ค่าใช้จ่ายจากการให้เช่า-ค่าเช่าที่ดินเพื่อเป็นที่จอดรถ (Rental Costs)				(บาท/ปี)	1,196,059	1,255,861	1,318,654	1,384,587	1,453,816	1,526,507	260,623
- ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ (Service Costs)	0.40%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	517,239	543,796	574,533	610,506	639,854	663,649	113,109
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค (Utilities Cost)	9.00%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	11,637,882	12,235,404	12,927,004	13,736,387	14,396,722	14,932,112	2,544,948
- ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด (Security & Cleaning Cost)	2,833,000	บาท+ปรับเพิ่มปีละ	3.00%	(บาท/ปี)	2,917,990	3,005,530	3,095,696	3,188,566	3,284,223	3,382,750	580,705
- ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance Cost)	3.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	4,525,843	4,758,213	5,027,168	5,341,928	5,598,726	5,806,932	989,702
2.2 รายจ่ายในการบริหาร (Selling & Administration Expenses)											
- ค่าใช้จ่ายในแผนก Admin (Administrative Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	129,310	135,949	143,633	152,627	159,964	165,912	28,277
- ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Premium)	260,000	บาท+ปรับเพิ่มปีละ	2.00%	(บาท/ปี)	265,200	270,504	275,914	281,432	287,061	292,802	49,776
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (Other Expenses)	0.10%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	129,310	135,949	143,633	152,627	159,964	165,912	28,277
- ค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุง (FF&E Cost)	2.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	1,241,560	1,309,126	1,421,573	1,538,352	1,600,158	1,666,129	285,484
2.3 ค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fees)	5.50%	ของรายรับรวม		(บาท/ปี)	7,112,039	7,477,192	7,899,835	8,394,459	8,797,997	9,125,180	1,555,246
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด				(บาท/ปี)	40,301,797	41,756,889	44,343,190	46,473,773	48,079,797	50,394,548	8,579,736
รายได้จากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	69.43%			(บาท/ปี)	89,008,006	94,192,048	99,290,183	106,152,747	111,883,786	115,517,808	19,697,461
ระยะเวลาที่ใช้คิดลด (ปี)					1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	6.17
อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	11.50%				0.897	0.804	0.721	0.647	0.580	0.520	0.511
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)					79,831,261	75,768,084	71,627,938	68,680,827	64,926,161	60,115,468	10,067,373
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (NPV)				431,017,130 บาท							
มูลค่าตลาดปัจจุบัน (ปัดเศษ) ณ	31 ธันวาคม 2564			431,000,000 บาท							