

รายงานการสอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน

โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกิ อเวนิว รัชโยธิน
เลขที่ 234 และ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

เลขที่อ้างอิง	C246052001-3
วันที่ประเมิน	31 มีนาคม พ.ศ. 2567
วันที่เสนอรายงาน	1 มีนาคม พ.ศ. 2567
ผู้ว่าจ้าง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์



โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน
เลขที่ 234 และ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
("ทรัพย์สินที่สอบทาน" หรือ "ทรัพย์สินฯ")

“Legal Notice and Disclaimer”

This valuation report (the “Report”) has been prepared by CBRE (Thailand) Co., Ltd. (“CBRE”) exclusively for Major Cineplex Lifestyle Leasehold Property Fund (the “Instructing Party”), in accordance with the Agreement entered into between CBRE and the Instructing Party dated 2 February 2024 (the “Agreement”). The Report is confidential to the Instructing Party and any other Addressees named herein and the Instructing Party and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Agreement.

Where CBRE has expressly agreed that persons other than the Instructing Party or the Addressees can rely upon the Report (a “Reliant Party” or “Reliant Parties”) then CBRE shall have no greater liability to any Reliant Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Agreement.

CBRE’s maximum aggregate liability to the Instructing Party and to any Reliant Parties howsoever arising under, in connection with or pursuant to this Report and/or the Agreement together, whether in contract, tort, negligence or otherwise shall be limited to the total fees received by CBRE under the Agreement.

CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

If you are neither the Instructing Party, an Addressee nor a Reliant Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or correct any inaccuracies in the Report.

For the avoidance of doubt, nothing in our Report will constitute any recommendation, investment advice or an offer or solicitation for the purpose of or for sale of any securities, financial instrument or products or other services. Any investors should make their own investment decisions in relation to any investments. If you do not understand this legal notice, then it is recommended that you seek independent legal advice.

บทสรุปการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่สอบทาน	โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน เลขที่ 234 และ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ผู้ว่าจ้าง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ผู้ใช้ประโยชน์รายงาน	ผู้ว่าจ้าง
วัตถุประสงค์ของการประเมิน	เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี สอบทานมูลค่า และเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ
กรรมสิทธิ์การถือครอง	สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ประเมินไตรมาส 1 พ.ศ. 2567 ประมาณ 16.74 ปี
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ผู้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าและ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทานถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนี้ ถือครองภายใต้สิทธิการเช่าช่วง จำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของ ผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้ - ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.74 ปี - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.49 ปี - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.24 ปี - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 15.99 ปี
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน
การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบและอ้างอิงรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	
เลขที่เอกสารสิทธิ	14306, 4659 และ 19777
เลขที่ดิน	3812, 5206 และ 4931
หน้าสำรวจ	50, 26271 และ 2400
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 9 ไร่หรือประมาณ 14,400 ตารางเมตร
เนื้อที่ดินที่ทำการประเมิน	เนื้อที่ดินที่กองทุนฯ เข้าลงทุน 9 ไร่หรือประมาณ 14,400 ตารางเมตร



การเช่าที่ดิน / เช่าช่วงที่ดิน	■ โฉนดที่ดินทั้ง 3 ฉบับ จดทะเบียนเช่ารวม 3 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้เช่า) ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ในการประเมินครั้งนี้ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าข้างต้น สัญญาเช่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทาน ไว้ในหัวข้อที่ 5
รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำ การประเมินโดยสังเขป	ทรัพย์สินที่สอบทานคือสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน เลขที่ 234 และ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย อาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธินตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 14306 4659 และ 19777 ซึ่งมีเนื้อที่ดินประมาณขนาด 9 ไร่ หรือประมาณ 14,400 ตารางเมตร โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธินประกอบไปด้วยอาคารทั้งหมด 4 อาคาร ได้แก่อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) อาคารศูนย์การค้า (โซน B)อาคารศูนย์การค้า (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า (โซน D) มีพื้นที่ประมาณ 25,837.00 ตารางเมตร 8,665.00 ตารางเมตร 5,492.00 ตารางเมตร และ 724.78 ตารางเมตร ตามลำดับ พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 40,718.78 ตารางเมตร ซึ่งหมายถึงพื้นที่เช่าพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการและพื้นที่จอดรถยนต์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สำหรับพื้นที่ให้เช่ารวมอยู่ที่ประมาณ 14,456.22 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 11,269.35 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ 3,186.87 ตารางเมตร หมายเหตุ: อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีพบว่าพื้นที่เช่ารวมของโครงการมีการเปลี่ยนไปจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) ที่มีขนาด 14,295.22 ตารางเมตร เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนมาเป็นพื้นที่เช่า ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.7-4) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
กฎหมายผังเมือง/ ข้อบัญญัติท้องถิ่น	ที่ดินที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.7-4) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
ภาระผูกพัน	-
พื้นที่ก่อสร้าง	■ พื้นที่ทั้งหมดของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน: ประมาณ 40,718.78 ตารางเมตร
พื้นที่ใช้สอย/พื้นที่เช่าสุทธิ	■ พื้นที่ให้เช่ารวม ซึ่งรวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า (ไม่ประเมินมูลค่า) ของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน: ประมาณ 14,456.22 ตารางเมตร ■ พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ทรัพย์สินฯ): ประมาณ 11,269.35 ตารางเมตร อ้างอิงตามข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ ประมาณ 11,269.35 ตารางเมตร และอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ประเมินประมาณร้อยละ 89.68 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด แบ่งแยกตามรายละเอียดดังนี้ ■ พื้นที่ให้เช่าระยะยาวหรือพื้นที่ให้เช่าสำนักงาน: ประมาณ 3,3035.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 26.93 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ■ พื้นที่ให้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต: ประมาณ 1,210.59 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 10.74 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ■ พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น: ประมาณ 6,071.98 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 53.88 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ■ พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย: ประมาณ 700.78 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 6.22 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ

	■ พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์: ประมาณ 228.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 2.02 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ■ พื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของ: ประมาณ 23.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.20 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่า
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567
วันที่ประเมิน	■ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ■ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ■ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ■ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ตามที่ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้าง ตามรอบบันทึกบัญชีของผู้ว่าจ้าง
สมมติฐาน	ซีบีอาร์อีได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ไว้ในหัวข้อ 1.4 และ 10.4
มูลค่าทรัพย์สิน	■ มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.74 ปี (วิธีรายได้): 969,500,000 บาท.- (เก้าร้อยหกสิบเก้าล้านห้าแสนบาทถ้วน) ■ มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.49 ปี (วิธีรายได้): 968,900,000 บาท.- (เก้าร้อยหกสิบแปดล้านเก้าแสนบาทถ้วน) ■ มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.24 ปี (วิธีรายได้): 968,400,000 บาท.- (เก้าร้อยหกสิบแปดล้านสี่แสนบาทถ้วน) ■ มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 15.99 ปี (วิธีรายได้): 973,500,000 บาท.- (เก้าร้อยเจ็ดสิบสามล้านห้าแสนบาทถ้วน) หมายเหตุ - บริษัทฯ ได้วิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลดเริ่มต้นในแต่ละไตรมาสตามรอบการประเมิน ที่ได้ตกลงกับผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้ - ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567 - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 - ภายใต้เงื่อนไขและสมมติฐานการประเมิน
ข้อมูลวิเคราะห์เบื้องต้น	วิธีรายได้: มูลค่าตลาดของทรัพย์สินต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (บาทต่อตารางเมตร) - ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ประมาณ 86,030 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ประมาณ 85,977 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ประมาณ 85,932 - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ประมาณ 86,385 อัตราคิดลด: ร้อยละ 8.5 สำหรับทุกรอบการประเมิน

สมมติฐาน การปฏิเสธ
ความรับผิดชอบ ข้อจำกัด
ความรับผิด คุณสมบัติ
และคำแนะนำโดยทั่วไป
สำหรับการใช้รายงานการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน คุณสมบัติ การปฏิเสธความรับผิดชอบ และข้อจำกัดความรับผิด ตามรายละเอียดดังที่แสดงไว้ในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินภายในรายงานฉบับนี้ การใช้ประโยชน์ของรายงานและความรับผิดชอบขึ้นอยู่กับกรรับทราบ ความตระหนัก และความเข้าใจของผู้อ่านที่มีต่อข้อแถลงต่างๆ เหล่านี้ การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์โดยผู้ใช้ประโยชน์และตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะเท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งขัดแย้งต่อวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม บทสรุปสาระสำคัญนี้ต้องใช้ควบคู่กับรายงานการสอบทานฉบับสมบูรณ์

จัดทำโดย

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด



เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วณ.311) และผู้ประเมิน
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการ
คำปรึกษา

ธนะพจน์ อินปริงกานันท์

ผู้ประเมินอาวุโส
แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ใช้งานและผู้เกี่ยวข้อง รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 1 – รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้เท่านั้น โดยจะถือว่า ลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ห้ามเปิดเผยข้อมูล

ข้อปฏิบัติที่ 2 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมถึงบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อีกับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

การนำส่งรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 3 – รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนั้น ลูกค้า ผู้ว่าจ้าง สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต่อเมื่อรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม

ข้อจำกัด

ข้อปฏิบัติที่ 4 – ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อนักลงทุนที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาบางส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

กรณีที่ไม่ได้ระบุผู้เกี่ยวข้อง และวัตถุประสงค์รายงาน ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 5 – หากผู้ว่าจ้างยังไม่ได้กำหนดผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการประเมินภายในระยะเวลาที่กำหนดสำหรับการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีจะระบุชื่อผู้ใช้งานรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินในนามของผู้ว่าจ้าง และระบุวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานเพื่อนำไปใช้เป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี โดยจะจัดส่งในรูปแบบของไฟล์พดีเอฟ (PDF) เท่านั้น เมื่อซีบีอาร์อีได้รับแจ้งชื่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินฯ และวัตถุประสงค์ในการประเมินฯ ซีบีอาร์อีจะทำการระบุชื่อผู้ใช้งานรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินใหม่ ในนามของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้การบริการดังกล่าวอาจจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม

ลิขสิทธิ์

ข้อปฏิบัติที่ 6 – ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือบางส่วนใดของการประเมินฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอกนอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน อีกทั้งยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขใด ๆ ที่ซีบีอาร์อีกำหนด ซึ่งรวมถึงรูปแบบและเนื้อหาของการเผยแพร่ด้วย

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่า ในอนาคต

ข้อปฏิบัติที่ 7 – มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น (ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง) ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อนักลงทุนที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินภายหลังจากการประเมินฯ

เรื่องในอนาคต

ข้อปฏิบัติที่ 8 – หากขอบเขตของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้รวมถึงข้อความใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องในอนาคต ข้อความนั้นเป็นข้อความในลักษณะของการประมาณการและ/หรือความคิดเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลซึ่งเป็นที่ทราบแก่ซีบีอาร์อี ณ วันที่ระบุในรายงานการสอบทาน/จดหมายแจ้งราคาฉบับนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับรองความแม่นยำหรือถูกต้องของข้อความดังกล่าว

กรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 9 – ข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใด ๆ ของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำการประเมินฯ หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

ประเด็นที่ส่งผลกระทบหรืออาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การวิเคราะห์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 10 – หากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินได้รับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อหรืออาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทางผู้ที่เกี่ยวข้องต้องแจ้งซีบีอาร์อีในประเด็นเหล่านั้น และห้ามมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้อ้างอิง ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม ข้อปฏิบัติที่ 11 – ซีบีอาร์อีใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงคำนิยามของมูลค่าตลาดและหลักฐานที่อ้างอิงตลาด (Market Based Evidence) ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้คือค่าประมาณการที่ดีที่สุดของมูลค่าที่ซีบีอาร์อีสามารถหาได้ แต่ทั้งนี้ผลลัพธ์ดังกล่าวเป็นการประมาณการและมิใช่การรับประกัน อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับความแม่นยำของสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่ายและสถานะตลาดทั้งสิ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่าเหล่านี้ใช้สมมติฐานที่มาจากตลาด (รวมถึงค่าเช่า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด) ซึ่งได้มาจากธุรกรรมการซื้อขายที่นำมาวิเคราะห์ ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบด้วยตนเองเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลตลาด หรือใช้ข้อมูลนั้นในฐานะของซีบีอาร์อีเอง อีกทั้งยังไม่สามารถแสดงความคิดเห็นหรือรับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นได้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานฯ ต้องยอมรับความเสี่ยงหากข้อมูล/ข้อเสนอแนะใดที่ไม่ได้มีการตรวจสอบยืนยันความถูกต้องซึ่งจัดทำมาโดยบุคคลอื่นและได้อ้างอิงถึงในรายงานการสอบทานฯ นี้ไม่ถูกต้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินฯ (โปรดอ้างอิงถึงหัวข้อ ข้อมูลที่จัดทำมาโดยบุคคลอื่น)
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 12 – ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีได้รับคำสั่งจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินให้ซีบีอาร์อีทำการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขป ณ สำนักงานที่ดินที่ ที่ดินตั้งอยู่ ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สัญญาเช่าที่ทำได้ทำการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน โดยซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินปราศจากการครอบครองและการผูกพันใดใดที่ไม่ได้รับการเปิดเผยจากการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยละเอียดซึ่งเผยให้เห็นถึงการจำยอมหรือภาระผูกพันใด ๆ ผู้ว่าจ้างควรแจ้งซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุในรายงานฉบับนี้อีกครั้ง
ภาระผูกพัน/การแจ้งเตือน	ข้อปฏิบัติที่ 13 – ซีบีอาร์อีจะไม่ได้คำนึงถึงการจดจำนองหรือภาระผูกพันการจำนองทางการเงินอื่นใด รวมถึงการแจ้งเตือนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น
สิทธิ์ที่ยังไม่ได้จดทะเบียน	ข้อปฏิบัติที่ 14 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินไม่มีซึ่งสิทธิ์ที่ยังไม่ได้จดทะเบียน หรือสิทธิ์ที่หน่วยงานที่กำลังกวด แ่เกี่ยวข้องและให้บริการในประเทศไม่อาจล่วงรู้ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงการจำยอม ภาระผูกพันหรือสิทธิ์ที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเพิ่มเติมหรือที่ยังไม่สิ้นไป ห้ามมิให้นำรายงานการสอบทานนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะทำการปรึกษาหารือ/ได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำ การวิเคราะห์ผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินฯอีกครั้ง
ข้อมูลผังเมือง	ข้อปฏิบัติที่ 15 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าข้อมูลเกี่ยวกับผังเมืองตามที่ปรากฏอยู่ในกฎกระทรวงที่ครอบคลุมแต่ละจังหวัดหรืออำเภอนั้นถูกต้อง ในกรณีที่มีการทำหนังสือหารือและได้รับหนังสือตอบข้อหารือ และปรากฏว่าข้อมูลในเอกสารนั้นมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญไปจากข้อมูลผังเมืองตามรายละเอียดในรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ห้ามมิให้นำรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีไม่เคยได้รับแจ้งในเรื่องการขยายถนนหรือข้อเสนอเกี่ยวกับการวางผังเมืองอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อทรัพย์สินนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบและพบว่าทรัพย์สินที่สอบทานได้รับผลกระทบจากโครงการของภาครัฐ ผู้ว่าจ้างควรขอคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการสอบทานฉบับนี้ อีกครั้ง

ใบรับรองการครอบครองและใช้ประโยชน์

ข้อปฏิบัติที่ 16 – ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (กทบ.6) หรือเอกสารอื่นใดในลักษณะเดียวกัน หรือเอกสารการอนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานของรัฐสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐในท้องถิ่นที่รับผิดชอบในการออกใบอนุญาตดังกล่าวทั้งหมด และไม่มีประเด็นคำสั่งหรือคำร้องใด ๆ คงค้างอยู่

ที่ดินของรัฐและอัตราค่าเช่า

ข้อปฏิบัติที่ 17 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีอาจอ้างอิงจากราคาเช่าที่ดินและราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ (เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินภาษีทรัพย์สิน) ณ วันที่ทำการประเมิน หากมีการทบทวนการประเมินอาจทำให้ข้อมูลเหล่านี้แตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อรายจ่ายและมูลค่าของทรัพย์สินได้

การพัฒนาทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 18 – ในกรณีที่ข้อมูลซึ่งซีบีอาร์อีได้รับมานั้นไม่ถูกต้อง บริษัทฯ ขอสงวนมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อี เพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่มีต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

การวัดพื้นที่

ข้อปฏิบัติที่ 19 – ซีบีอาร์อีมิได้ทำการวัดพื้นที่ของทรัพย์สิน แต่จะยึดถือตามพื้นที่ (Floor Areas) ที่ซีบีอาร์อีได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งซีบีอาร์อีสันนิษฐานว่าข้อมูลที่ได้รับมีความถูกต้อง ครบถ้วนและได้ทำการคำนวณตามหลักวิธีปฏิบัติของตลาดในท้องถิ่นแล้ว ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้บุคคลหรือองค์กรที่ใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ดำเนินการสำรวจตรวจสอบเพื่อให้ทราบว่าพื้นที่ที่ได้รับแจ้งมานั้นแตกต่างไปจากหลักเกณฑ์หรือไม่ ในกรณีที่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในขนาดของพื้นที่ ซีบีอาร์อีขอสงวนสิทธิ์ที่จะสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเอกสารนี้

รายการที่ถูกรวมและรายการที่ถูกยกเว้นในการประเมินฯ

ข้อปฏิบัติที่ 20 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะประกอบด้วยรายการที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งที่ติดตั้งเพื่อการบริการภายในอาคาร อาทิ อุปกรณ์ทำความร้อนและความเย็น ลิฟต์โดยสาร ระบบหัวฉีดดับเพลิง ไฟส่องสว่าง ฯลฯ ซึ่งโดยปกติจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกับการขายทรัพย์สินนั้น แต่ทั้งนี้จะไม่รวมถึงรายการทุกชนิดในโรงงาน เครื่องจักร อุปกรณ์ ฟนัภัณฑ์ เฟอร์นิเจอร์และรายการอื่น ๆ ที่อาจได้รับการติดตั้ง (โดยผู้ครอบครอง) หรือถูกใช้งานโดยธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ภายในทรัพย์สินนั้นทุกรายการ

กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง

ข้อปฏิบัติที่ 21 – กฎกระทรวงกำหนดลักษณะหรือการจัดให้มีอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการในอาคารสถานที่ ยานพาหนะ และบริการขนส่ง เพื่อให้คนพิการสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ได้ พ.ศ. 2556 ("กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง") กล่าวถึงการเลือกปฏิบัติต่อผู้พิการในการเข้าถึงสถานที่ ตลอดจนพื้นที่ต่าง ๆ หากท่านมีข้อสงสัยว่าทรัพย์สินอาจมีความบกพร่องในด้านใดตามกฎหมายนี้หรือไม่ ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้ท่านขอรับคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในสาขานี้

สภาพของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 22 – แม้ว่าซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบตัวอาคารที่จะทำการประเมินแล้ว อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้างหรือทดสอบการบริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใด ๆ ดังนั้น จึงไม่อาจจะระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใด ๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งค้างหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรมสิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่น ๆ อย่างไรก็ดี ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่รับรองรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใด ๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินยังปรากฏอยู่ในสภาพที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากอายุและการใช้ประโยชน์ เว้นแต่จะได้รับการระบุไว้เป็นประการอื่น ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า โครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่พบความชำรุดบกพร่องใด ๆ ที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ อีกทั้งการดำเนินการของซีบีอาร์อียังอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าอาคารที่ทำการประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

**การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้ง
ของทรัพย์สิน**

ข้อปฏิบัติที่ 23 – กรณีที่ซีบีอาร์อีได้รับมอบหมายให้ดำเนินการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน และไม่ได้มีรายงานการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากลูกค้าและ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ซีบีอาร์อีจะตั้งสมมติฐานว่าไม่มีการบุกรุกในทรัพย์สินและทรัพย์สินนั้นไม่ได้รุกล้ำที่ดินของผู้อื่น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินควรที่จะยืนยันสถานะนี้ด้วยการสำรวจตรวจสอบและ/หรือขอคำปรึกษาจากนักสำรวจที่ดินที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้ ถ้ารายงานการสำรวจระบุว่ามีการบุกรุกหรือรุกล้ำใด ๆ ห้ามมิให้นำการประเมินฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

**สภาพของตำแหน่งที่ตั้งของ
ทรัพย์สิน**

ข้อปฏิบัติที่ 24 – ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการใช้งานของที่ดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใด ๆ ด้วย การดำเนินการของซีบีอาร์อีจึงทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าลักษณะของที่ดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเหมาะสม และไม่ปรากฏว่ามีสิ่งรบกวนที่ดินรวมถึงการปฏิบัติงานต่าง ๆ เกี่ยวกับสิ่งรบกวนดังกล่าวหรือก๊าซมีเทนหรือสารอันตรายอื่น ๆ ในบริเวณนั้นด้วย ในกรณีของทรัพย์สินซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนา ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนพื้นฐานที่ว่าตำแหน่งที่ตั้งนั้นมีความสามารถในการรับน้ำหนักของโครงสร้าง (Load Bearing Capacity) ที่เหมาะสมต่อรูปแบบการพัฒนาตามที่ได้อ้างอิงไว้ โดยไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสูงในงานฐานรากหรือระบบระบายน้ำ (เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น)

**ความเสี่ยงต่อการปนเปื้อนใน
ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน**

ข้อปฏิบัติที่ 25 – ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่ามีการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

**ความเสี่ยงเกี่ยวกับแร่ใยหิน
(Asbestos Risk)**

ข้อปฏิบัติที่ 26 – ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใด ๆ หากมีวัตถุเหล่านี้ปรากฏอยู่ภายในทรัพย์สิน แต่ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสี่ยงอย่างเห็นได้ชัดต่อสุขภาพมนุษย์ และไม่จำเป็นต้องมีการกำจัดในทันที การประเมินของซีบีอาร์อีจะยังคงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหินในพื้นที่ดิน (Subsoil Asbestos) โดยไม่ต้องย้ายหรือกำจัดวัตถุอันตรายออกจากที่ตั้งทรัพย์สิน นอกจากนี้ การตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของซีบีอาร์อีไม่สามารถยืนยันได้อย่างแน่ชัดของสภาพที่แท้จริง/การมีอยู่ของแร่ใยหิน/ วัตถุอันตรายใด ๆ ภายในทรัพย์สิน โดยที่ซีบีอาร์อีได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับสภาพที่แท้จริงของทรัพย์สินที่สอบทาน ดังนั้น หากมีการดำเนินการทดสอบในเวลาใดในอนาคตถึงระดับการมีอยู่ของแร่ใยหิน/วัตถุอันตรายบนที่ตั้งทรัพย์สิน และพบว่ามีการมีอยู่วัตถุเหล่านี้จริง ห้ามมิให้นำการประเมินฉบับนี้ไปใช้ก่อนที่จะปรึกษาหารือกับซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง เว้นแต่หมายเหตุไว้เป็นประการอื่น

ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้อปฏิบัติที่ 27 – ซีบีอาร์อีไม่ได้รับการว่าจ้างให้ดำเนินการตรวจสอบในทุกด้านที่สามารถดำเนินการได้ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทาน ในกรณีที่ซีบีอาร์อีได้รับข้อจำกัดบางประการในการตรวจสอบไว้ในรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประสงค์ให้มีการตรวจสอบเพิ่มเติมในกรณีที่เห็นว่าสมควร หรือในกรณีที่ซีบีอาร์อีแนะนำว่าจำเป็นต้องทำการตรวจสอบเพิ่มเติมก่อนที่จะมีการใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียใด ๆ ที่เกิดจากการตัดสินใจไม่ดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติม

สมมติฐาน

ข้อปฏิบัติที่ 28 – สมมติฐานเป็นส่วนสำคัญของการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีต้องใช้สมมติฐานในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประเมินฯ เนื่องจากในบางสถานการณ์ การประเมินฯ ไม่สามารถทำได้โดยการคำนวณอย่างถูกต้องแม่นยำ หรืออาจเป็นกรณีที่อยู่นอกขอบเขตความเชี่ยวชาญหรือคำแนะนำของซีบีอาร์อี ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานฯ ยอมรับว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประกอบด้วยสมมติฐานเฉพาะเรื่อง อีกทั้งเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงว่าถ้าสมมติฐานใดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นอาจมีความผิดพลาดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้

ข้อมูลที่จัดหามาโดยบุคคลอื่น

ข้อปฏิบัติที่ 29 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ประกอบด้วยข้อมูลหลากหลายที่มาจากหลากหลายแหล่ง เว้นแต่มีคำสั่งเป็นการเฉพาะจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และ/หรือมีการระบุไว้ในรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมีได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งมิได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย ในกรณีที่ข้อมูลที่ได้รับมานั้นมิได้เป็นของผู้สัญญาฝ่ายหนึ่ง แต่ข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการสืบค้นหลักฐานและตรวจสอบเอกสาร หรือสอบถามจากทางราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจโดยการดำเนินการของซีบีอาร์อีเอง ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานจะต้องยอมรับความเสี่ยงว่าหากข้อมูล/คำแนะนำซึ่งจัดหามาและได้ถูกอ้างอิงถึงในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ที่ไม่ได้รับการตรวจสอบยืนยันความถูกต้อง อาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้

การต่อต้านการทุจริต

ข้อปฏิบัติที่ 30 – ซีบีอาร์อีปฏิบัติตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำความผิดในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการตัดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย รวมถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าว ซีบีอาร์อีจะไม่กระทำการใดๆ และไม่ชำระเงินหากมีการละเมิดหรือมีเหตุให้ซีบีอาร์อี หรือกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ละเมิดพระราชบัญญัติว่าด้วยการตัดสินบนของ สหราชอาณาจักร และกฎหมายของไทย ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีข้อกำหนดอื่นใดที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ก็ตาม หากซีบีอาร์อีได้รับการร้องขอหรือได้รับแรงกดดันให้กระทำการใดๆ ที่อาจเป็นการละเมิดต่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำความผิดในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการตัดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย ซีบีอาร์อีมีสิทธิโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้สัญญา/ลูกค้าในการบอกเลิกสัญญาได้ทันที และซีบีอาร์อีมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือค่าบริการทั้งหมดเต็มจำนวนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา อีกทั้งมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา

1 บทนำ

1.1 คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้ว่าจ้าง”) ให้เสนอความเห็นมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 234 และ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่สอบทาน” หรือ “ทรัพย์สินฯ”) บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ผู้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทานถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือครองภายใต้สิทธิการเช่าช่วง จำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้

- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.74 ปี
- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.49 ปี
- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.24 ปี
- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 15.99 ปี

ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ดังกล่าวตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ก.ล.ต.) ได้แก่ วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่สอบทาน เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และตัวแทนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

บริษัทฯ อาศัยข้อมูลต่างๆ ดังนี้ต่อไปนี้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมีได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งมิได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการใช้ข้อมูลดังกล่าวในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

■ ข้อมูลจากผู้ว่าจ้าง

- 1) ข้อมูลรายงานรายละเอียดผู้เช่า ณ สิ้นปี พ.ศ. 2566 และ ณ วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2567
- 2) ข้อมูลงบการเงินย้อนหลัง ปี พ.ศ. 2559 - พ.ศ. 2566

■ ข้อมูลอ้างอิงจากรายงานการประเมินฯ เลขที่ C236052001 – 3

- 3) รายละเอียดข้อมูลขนาดพื้นที่ทั้งหมดของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธินบริเวณชั้น 1-3
- 4) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 6) เลขที่ 170/2551
- 5) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เลขที่ 50/2550
- 6) สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการของผู้เช่าหลัก (ระยะยาว) จำนวน 1 ราย (พื้นที่สำนักงาน)

- 7) สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการของผู้เช่าระยะสั้น จำนวน 2 ราย
- 8) สำเนาสัญญาจองพื้นที่ของผู้เช่าระยะสั้น จำนวน 2 ราย
- 9) ข้อมูลงบการเงินย้อนหลัง ปี พ.ศ. 2560 - ปี พ.ศ. 2565
- 10) ข้อมูลประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปี พ.ศ. 2566
- 11) สำเนากรรมธรรม์ประกันภัย ปี พ.ศ. 2565 – 2566 จำนวน 2 ประเภท ได้แก่
 - ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
 - ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน
- 12) สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- 13) สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- 14) สำเนาสัญญาจ้างงานฉบับสำนักงานที่ดิน ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- 15) สำเนาสัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- 16) สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- 17) สำเนาสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด ฉบับลงวันที่วันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- 18) สำเนาสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ ระหว่างบริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด, บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ฉบับลงวันที่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563

■ ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร

- 1) สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 14306 4659 และ 19777
- 2) สำเนาระวางแผนที่

1.4 สมมติฐานการประเมิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 28 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัต และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยยะสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้ และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ ได้แจกแจงไว้ในหัวข้อ 10.4

- บริษัทฯ ได้รับคำสั่งให้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยปราศจากการผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจ้างงาน รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้

- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.74 ปี

- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.49 ปี
- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.24 ปี
- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 15.99 ปี
- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักร อุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ อย่างไรก็ดีตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่า ระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นสำหรับกองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี สอบทานมูลค่า และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (“วัตถุประสงค์การประเมิน”)

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น โดยถือว่าผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงาน เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น รายงานดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม และซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

ความรับผิดชอบของซีบีอาร์อี กรรมการ และพนักงานบริษัท จะจำกัดไว้เฉพาะต่อผู้รับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งให้หมายถึง ผู้ใช้ประโยชน์รายงานตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธการรับผิดชอบ หน้าที่ ภาระผูกพัน หรือความรับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลที่สาม

ผู้ว่าจ้างตกลงที่จะคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนความเสียหายให้บริษัทฯ จากความสูญเสีย การเรียกร้อง การปฏิบัติ ความเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิด ซึ่งรวมไปถึงค่าใช้จ่ายทางกฎหมายตามจำนวนที่เหมาะสมใดๆ ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือเกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ ภาระผูกพันของผู้ว่าจ้างสำหรับการคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนครอบคลุมผู้มีอำนาจควบคุมในซีบีอาร์อี รวมไปถึงกรรมการ เจ้าหน้าที่ พนักงาน ที่ปรึกษา ผู้ช่วย วิศวกรในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อีด้วย

ความรับผิดทุกประการของซีบีอาร์อี กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา ผู้ช่วย วิศวกรในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อี จากการเรียกร้อง ความสูญเสีย ค่าใช้จ่ายหรือความเสียหายใดๆ ทั้งหมดไม่ว่าในลักษณะใดก็ตาม ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือเกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ และรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะความประมาทเลินเล่อ ความผิดพลาดหรือการละเว้นในทางวิชาชีพ ความรับผิดโดยสิ้นเชิง การผิดสัญญาหรือการรับประกัน (ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย) ของซีบีอาร์อี กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา ผู้ช่วย วิศวกรในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อี จะถูกจำกัดความรับผิดไม่เกินค่าบริการทั้งหมดที่ซีบีอาร์อีได้รับตามหนังสือว่าจ้างของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน และข้อจำกัดต่างๆ ดังนี้อธิบายไว้ในรายงานและในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อี กับ ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงานเท่านั้น ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอกนอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน

อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีกราบว่ารายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจะถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องเปิดเผยข้อมูลบางส่วนของรายงานฉบับดังกล่าว หรือนำข้อมูลจากรายงานดังกล่าวไปประกอบการจัดทำเอกสารที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เอกสารที่เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม หนังสือชี้ชวน ช่องทางของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามพระราชบัญญัติประกาศ ระเบียบข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้งซีบีอาร์อีเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ซีบีอาร์อีตรวจสอบเนื้อหาที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงได้รับการตอบรับเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้ใช้ประโยชน์เปิดเผยเนื้อหาส่วนใดส่วนหนึ่งของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินต่อสาธารณะก่อนได้รับการตอบรับอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อี ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ของเนื้อหาดังกล่าว

1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 7-9 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัต และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินภายหลังจากการประเมินฯ

จากข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใด ๆ ของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ประเมิน หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน

บริษัทฯ ขอรับรองว่าผู้ประเมินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้งหมด เป็นผู้มีความซื่อสัตย์และสามารถทำหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นๆ ที่ขัดต่อมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมถูกต้อง ทั้งต่อผู้ว่าจ้างและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ว่าจ้างและทรัพย์สินฯ เช่น ธนาคารพาณิชย์ นายหน้า เป็นต้น และผู้ประเมินจะยึดถือคำสั่งว่าจ้างจากผู้ว่าจ้างแต่เพียงผู้เดียว

1.8 นิยาม

ซีบีอาร์อี ได้ยึดถือนิยามของ “มูลค่าตลาด” ตามมาตรฐานสากลและมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย คือ

“มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป”

นิยามของมูลค่าอื่นๆ และวิธีการประเมิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก ก

1.9 มาตรฐานการประเมิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVAI) ฉบับปี พ.ศ. 2548 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง

จะจัดทำตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน ฉบับปี พ.ศ. 2561 โดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะกระทำโดยผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยคำนียามของคำว่ามูลค่าตลาด หรือมูลค่าอื่นๆ ตามคำสั่งว่าจ้าง และวิธีการประเมินจะเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยด้วย นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสากล ได้แก่ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards และ The IVSC International Valuation Standards (IVS) ฉบับล่าสุด ซึ่งบังคับใช้เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2565 และการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

2 ทรัพย์สินที่สอบทาน

2.1 ทำเลที่ตั้ง

เมือง/จังหวัด

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

สถานที่ตั้ง

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 234 และ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินตั้งอยู่ในแขวงลาดยาว อันเป็นท้องที่การปกครองแห่งหนึ่งของเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยแขวงลาดยาวตั้งอยู่บริเวณทิศเหนือของเขตจตุจักร มีอาณาเขตทางทิศเหนือติดกับแขวงทุ่งสองห้อง แขวงตลาดบางเขน (เขตหลักสี่) และแขวงอนุสาวรีย์ (เขตบางเขน) โดยมีคลองบางเขนและคลองบางบัวเป็นเส้นแบ่งเขต ติดต่อกับแขวงเสนานิคมและแขวงจันทระเกษมทางด้านทิศตะวันออกโดยมีถนนพหลโยธินเป็นเส้นแบ่งเขต ทางด้านทิศใต้ติดต่อกับแขวงจตุจักร (เขตจตุจักร) มีถนนรัชดาภิเษกเป็นเส้นแบ่งเขต และทางด้านทิศตะวันตกมีอาณาเขตติดต่อกับแขวงวงศ์สว่าง (เขตบางซื่อ) และตำบลบางเขน (อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี) โดยมีคลองประปาเป็นเส้นแบ่งเขต ถนนสายหลักในแขวงลาดยาวได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิตและถนนงามวงศ์วาน

เขตจตุจักรอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินเป็นหนึ่งในห้าสิบเขตของกรุงเทพมหานคร เป็นแหล่งการค้า การบริการ และแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยตั้งอยู่บริเวณริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือฝั่งพระนคร มีอาณาเขตติดต่อดังต่อไปนี้ ทิศเหนือติดต่อกับเขตหลักสี่ มีคลองบางเขนเป็นเส้นแบ่งเขต ทิศตะวันออกติดต่อกับเขตบางเขนและเขตลาดพร้าวโดยมีคลองบางบัวและคลองลาดพร้าวเป็นเส้นแบ่งเขต ติดต่อกับเขตห้วยขวาง เขตดินแดงและเขตพญาไททางด้านทิศใต้โดยมีคลองน้ำแก้ว คลองพระยาวิหกและคลองบางซื่อเป็นเส้นแบ่งเขต ทางด้านทิศตะวันตกติดกับเขตบางซื่อและอำเภอเมืองนนทบุรี (จังหวัดนนทบุรี) มีทางรถไฟสายเหนือและคลองประปาเป็นเส้นแบ่งเขต ปัจจุบันเขตจตุจักรแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 5 แขวงได้แก่ แขวงลาดยาว แขวงเสนานิคม แขวงจันทระเกษม แขวงจอมพลและแขวงจตุจักร ถนนสายหลักในเขตจตุจักร ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรัชดาภิเษก ถนนลาดพร้าว ถนนงามวงศ์วาน ถนนประเสริฐมนูกิจ ถนนกำแพงเพชรและถนนกำแพงเพชร 2

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินคือโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน (พื้นที่บางส่วน) ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของถนนรัชดาภิเษกซึ่งเป็นหนึ่งในถนนสายหลักของเขตจตุจักร โดยมีการแบ่งอาคารออกเป็น 4 อาคารตั้งอยู่บนที่ดินของโครงการศูนย์การค้าดังกล่าว ได้แก่อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) อาคารศูนย์การค้า (โซน B) อาคารศูนย์การค้า (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า (โซน D) ลักษณะของอาคารมีการเชื่อมต่อไปยังโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธินบริเวณชั้น 2 ของอาคารศูนย์การค้า (โซน C) และบริเวณอาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) ทรัพย์สินฯตั้งอยู่ห่างจากโครงการขนส่งสาธารณะ BTS สถานีรัชโยธิน เป็นระยะทางประมาณ 220 เมตร

ที่ดินบริเวณโดยรอบของทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์หลากหลายทั้งทางด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยพบการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบในชอยย่อยเป็นส่วนใหญ่ และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง ในบริเวณที่ติดถนนสายหลักอย่างถนนรัชดาภิเษก สำหรับด้านพาณิชยกรรมสามารถพบเห็นอาคารพาณิชย์ โครงการศูนย์การค้ารวมไปถึงอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ รวมไปถึงพื้นที่ค้าปลีกไฮเปอร์มาเก็ต นอกจากนี้ยังพบเห็นพื้นที่สำหรับสถาบันการศึกษาและโรงพยาบาล

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก ค

สภาพแวดล้อม

การพัฒนาในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ที่หลากหลาย ทั้งในเชิงพาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบแนวราบและแนวสูง สถานศึกษา โรงพยาบาล สถานที่ราชการ รายละเอียดดังนี้

- **โครงการเชิงพาณิชย์กรรม :** แบ่งออกได้ทั้งอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนสายหลัก อาคารสำนักงาน เช่น อาคารเอสซีบีปาร์คพลาซ่า ตึกช้าง พื้นที่ค้าปลีกรวมไปถึงพื้นที่ค้าปลีกประเภทสนับสนุนอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาเก็ต เช่น เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน บิ๊กซี สเปซ รัชโยธิน ศูนย์การค้ายูเนี่ยน มอลล์ เซ็นทรัลลาดพร้าว โครงการเดอะวันพาร์ค โลตัส ลาดพร้าวและบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า ลาดพร้าว 2
- **พื้นที่อยู่อาศัย:** การพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวในบริเวณชอยย่อย และโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงบริเวณติดถนนรัชดาภิเษก เช่น โครงการศุภาลัย พาร์ค รัชโยธิน โครงการวินด์ รัชโยธิน คอนโดมีเนียม
- **โรงพยาบาลและสถานศึกษา:** โรงพยาบาลเปาโล เกษตรและมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- **สถานที่ราชการ:** สถานีตำรวจรัชโยธิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร กรมพัฒนาที่ดิน

อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ กลุ่มเออร์เบิน ฮอสพิทาลิตี้ กรุ๊ปหรือยูเอชจีได้มีการลงทุนโครงการผสมผสาน (Mixed-use) บนที่ดินขนาดประมาณ 3 ไร่ครึ่ง บริเวณสี่แยกรัชโยธินซึ่งอยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้เป็นระยะทางประมาณ 1.3 กิโลเมตร (รวมระยะทางกลับรถ) ภายใต้ชื่อโครงการ “รัชโยธินฮิลล์” ประกอบไปด้วยโรงแรมจำนวน 228 ห้องรวมไปถึงอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกรวมประมาณ 12,000 ตารางเมตร ณ วันที่มีการสำรวจสภาพทรัพย์สินพบว่าโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังพบการก่อสร้างโครงการผสมผสานขนาดใหญ่บนเนื้อที่กว่า 50 ไร่ บริเวณสถานีพหลโยธิน 24 ตรงข้ามกับแดนเนรมิตเก่าซึ่งบริษัทเซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ซื้อแปลงที่ดินดังกล่าวมาจากบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) โดยโครงการผสมผสานดังกล่าวประกอบได้ ศูนย์การค้าจำนวน 6-7 ชั้น โรงแรม ที่อยู่อาศัย และอาคารสำนักงาน คาดการณ์ว่าจะใช้ระยะเวลาในการพัฒนา 5 ปีแล้วเสร็จในปี 2571

ทางเข้า-ออก

เส้นทางที่ใช้เข้า-ออกสู่ที่ตั้งของโครงการอาคารศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน ใช้เส้นทางถนนรัชดาภิเษก โดยทางเข้า-ออกสู่โครงการที่ตั้งทรัพย์สินฯ อยู่บริเวณทิศตะวันตกของโครงการ ถนนรัชดาภิเษกเป็นถนนที่มีผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ ขนาด 6 ช่องทางจราจร มีความกว้างเฉพาะส่วนของผิวทางจราจรที่ประมาณ 18 เมตรและ มีความกว้างของเขตทางประมาณ 24 เมตร รวมพื้นที่เกาะกลางถนนและทางเท้า

เส้นทางที่สอง คือ ซอยพหลโยธิน 33 โดยตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทรัพย์สิน ซอยพหลโยธิน 33 เป็นซอยที่มีผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ ขนาด 2 ช่องทางจราจร มีความกว้างของเขตทางประมาณ 5-6 เมตร ทรัพย์สินฯ มีแนวเขตด้านทิศเหนือติดกับซอยพหลโยธิน 33 เป็นระยะทางประมาณ 6.6 เมตร

***หมายเหตุ:** จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดแปลงทาง ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร ซีบิอาร์อีพบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 14307 เลขที่ดิน 3837 ซึ่งมีสภาพเป็นซอยพหลโยธิน 33 ในปัจจุบันนั้น ถือกรรมสิทธิ์โดย พลโทพระยาอภัยสงคราม (จอน โชติติลล) ได้มีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินให้มีลักษณะเป็นทางเข้า-ออก ของโฉนดที่ดินแปลงอื่นๆ ตั้งแต่ปี 2502 เป็นต้นมา โดยโฉนดที่ดินข้างต้นมิได้ยกเป็นทางสาธารณประโยชน์แต่อย่างใด

ทั้งนี้จากการสอบถามไปฝ่ายโยธา สำนักงานเขตจตุจักร ซีบิอาร์อีพบว่าซอยพหลโยธิน 33 มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นทางเข้า-ออก และทางสัญจรของที่ดินแปลงอื่นๆ มาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีแล้ว โดยมีได้มีการปิดกั้นแต่อย่างใด

ระบบขนส่งมวลชน

สถานีรัชโยธิน รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสุขุมวิท ตั้งอยู่ห่างจากทรัพย์สินฯ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 220 เมตร (ระยะทางเดิน)

สถานที่สำคัญใกล้เคียง

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

สถานที่	ระยะทางโดยประมาณ (รวมกลับรถ)	ระยะเวลาเดินทางโดย รถยนต์โดยประมาณ
เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน	ติดกันทางด้านทิศตะวันออกของทรัพย์สินฯ	
ตึกช้าง	500 เมตร	น้อยกว่า 5 นาที
อาคารเอสซีบีปาร์คพลาซ่า	600 เมตร	น้อยกว่า 5 นาที
บีเอกซ์ สเปซ รัชโยธิน	750 เมตร	น้อยกว่า 5 นาที
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร	850 เมตร	น้อยกว่า 5 นาที
กรมพัฒนาที่ดิน	1.6 กิโลเมตร	น้อยกว่า 5 นาที
โลตัส ลาดพร้าว	1.9 กิโลเมตร	ประมาณ 5 นาที
มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	2.2 กิโลเมตร	ประมาณ 5 นาที
โรงพยาบาลเปาโล	2.3 กิโลเมตร	ประมาณ 7 นาที
โครงการเดอะวันพาร์ค	2.8 กิโลเมตร	ประมาณ 6 นาที
เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว	2.9 กิโลเมตร	ประมาณ 6 นาที
ศูนย์การค้ายูเนี่ยน มอลล์	2.9 กิโลเมตร	ประมาณ 8 นาที
โครงการเดอะวันพาร์ค	2.8 กิโลเมตร	ประมาณ 6 นาที
บีคซี เอ็กซ์ตรา ลาดพร้าว 2	3.0 กิโลเมตร	ประมาณ 6 นาที
สถานีตำรวจรัชโยธิน	5.3 กิโลเมตร	ประมาณ 10 นาที

แผนที่ต่อไปนี้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่สอบทาน สถานที่สำคัญ และโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยรอบ



ที่มา: Google Earth และซีบีอาร์อี

2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค

ลักษณะทั่วไป	ทรัพย์สินที่สอบทานคือสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน เลขที่ 234 และ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย โดยโครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 9 ไร่ หรือประมาณ 14,400.00 ตารางเมตร ถือครองอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ ได้แก่ โฉนดเลขที่ 14306 4659 และ 19777 ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี โดยมีอายุของสัญญาเช่าคงเหลือ 17 ปี 8 เดือน 28 วัน (17.74ปี) ณ วันที่ประเมิน ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ประกอบไปด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ ได้แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 14306 4659 และ 19777 ตามลำดับ เลขที่ดิน 3812 5206 และ 4931 ตามลำดับ หน้าสำรวจ 50 26271 และ 2400 ตามลำดับ เนื้อที่ดินรวมประมาณ 9.00 ไร่หรือประมาณ 14,400.00 ตารางเมตร ณ วันที่ทำการสำรวจพบว่ามีการใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่ และมีการถมอยู่ในระดับเดียวกับถนนด้านหน้าของที่ดิน โครงการศูนย์การค้า ไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธินประกอบด้วยอาคารทั้งหมด 4 อาคาร ได้แก่ อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) อาคารศูนย์การค้า (โซน B) อาคารศูนย์การค้า (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า (โซน D) มีพื้นที่ประมาณ 25,837.00 ตารางเมตร 8,665.00 ตารางเมตร 5,492.00 ตารางเมตร และ 724.78 ตารางเมตร ตามลำดับ พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 40,718.78 ตารางเมตร ซึ่งหมายถึงพื้นที่เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการและพื้นที่จอดรถ โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน มีพื้นที่เช่ารวมอยู่ที่ประมาณ 14,456.22 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 11,269.35 ตารางเมตร อ้างอิงตามข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ 3,186.87 ตารางเมตร โดยพื้นที่ให้เช่าสุทธิสามารถแบ่งออกเป็นพื้นที่ผู้เช่าระยะยาวหรือผู้เช่าสำนักงาน 3,035.00 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต 1,210.59 ตารางเมตร พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น 6,071.98 ตารางเมตร พื้นที่เช่าของผู้เช่าแบบคิดจากรถยนต์ 700.78 ตารางเมตร พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์ 228.00 ตารางเมตรและพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของอีกประมาณ 23.00 ตารางเมตร รายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ของผู้เช่าระบุไว้ในหัวข้อ 8 หมายเหตุ: อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีพบว่าพื้นที่เช่ารวมของโครงการมีการเปลี่ยนไปจากหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม (เพิ่มทุนครั้งที่ 1) ที่มีขนาด 14,295.22 ตารางเมตร เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนมาเป็นพื้นที่เช่า
รูปร่างที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม
สภาพพื้นที่	มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์แล้วเต็มพื้นที่ สภาพพื้นที่ทั่วไปมีลักษณะเป็นที่ถมแล้ว เสมอระดับกับถนนผ่านด้านหน้า
เนื้อที่ดิน	9 ไร่ หรือประมาณ 14,400.00 ตารางเมตร
อาณาเขตติดต่อ	อ้างอิงจากระวางและการสำรวจทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่สอบทานมีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้
ทิศเหนือ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (บ้านพักอาศัย)
ทิศใต้	ที่ดินส่วนบุคคล
ทิศตะวันออก	ทรัพย์สินส่วนบุคคล (เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน)
ทิศตะวันตก	ถนนรัชดาภิเษก
ระยะที่ดินถนน	ทรัพย์สินฯ มีระยะที่ดินถนนโดยประมาณ อ้างอิงจากสำเนาระวางแผนที่ จากสำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
	■ ถนนรัชดาภิเษก 158 เมตร ทางทิศตะวันตก

	■ ซอยพลโยธิน 33	6.6 เมตร ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ทรัพย์สินที่สอบทานถูกใช้ประโยชน์เป็นโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงานและอาคารจอดรถยนต์ ประกอบการภายใต้ชื่อ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน	
สาธารณูปโภค	ทรัพย์สินฯ มีการเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบอินเทอร์เน็ต	

ผังที่ดินในภาคผนวก ง จะแสดงแนวเขตและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงและรูปร่างที่ดิน

2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 24-26 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

ซีบีอาร์อีทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่าการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการทำงานของพื้นดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใด ๆ

ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินที่สอบทานนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใดๆ

3 สิ่งปลูกสร้าง

3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่สอบทานเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 234 และ 234/1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร สิ่งปลูกสร้างในโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร แบ่งออกเป็นอาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) อาคารศูนย์การค้า (โซน B) อาคารศูนย์การค้า (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า (โซน D) มีพื้นที่ประมาณ 25,837.00 ตารางเมตร 8,665.00 ตารางเมตร 5,492.00 ตารางเมตร และ 724.78 ตารางเมตร ตามลำดับ พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 40,718.78 ตารางเมตร อ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่เช่ารวม อยู่ที่ประมาณ 14,456.22 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ เท่ากับ 11,269.35 ตารางเมตรซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ 3,186.87 ตารางเมตร ซีบีอาร์อีได้ทำการแนบแผนผังของพื้นที่ทรัพย์สินฯ และแบบแปลนอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้างไว้ในภาคผนวก จ

นอกจากนี้ซีบีอาร์อีได้แสดงรายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคารสิ่งปลูกสร้างแบบแยกเป็นรายชั้น มีรายละเอียดดังนี้

ชั้น	อาคารโซน A	อาคารโซน B	อาคารโซน C	อาคารโซน D
ชั้น 1	พื้นที่เช่าวิลล่า มาร์เก็ต	พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย	พื้นที่เช่าระยะสั้น	พื้นที่เช่าระยะสั้น
ชั้น 2	พื้นที่จอดรถยนต์ พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์	พื้นที่เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย	พื้นที่เช่าระยะสั้น	พื้นที่เช่าระยะสั้น
ชั้น 3	พื้นที่จอดรถยนต์	พื้นที่เช่าระยะสั้น	พื้นที่เช่าระยะสั้น	-
ชั้น 4	พื้นที่จอดรถยนต์ พื้นที่เช่าเพื่อเป็นที่เก็บของ	-	พื้นที่เช่าระยะสั้น	-
ชั้น 5-12	พื้นที่จอดรถยนต์	-	-	-
ชั้น 13-14	พื้นที่เช่าระยะยาว (พื้นที่เช่าสำนักงาน)	-	-	-

3.2 พื้นที่อาคาร

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ทั้งหมดของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน พื้นที่ให้เช่าสุทธิ และพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ไม่ถือว่าเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินฯ โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ตามที่ได้แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้ อ้างอิงข้อมูลจากรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)	
		พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ในการประเมินครั้งนี้)	พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า
อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A)	25,837.00	4,496.59	-
อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน B)	8,665.00	3,376.58	2,170.46
อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน C)	5,492.00	2,824.39	1,016.41
อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน D)	724.78	571.79	-
รวม	40,718.78	11,269.35	3,186.87

หมายเหตุ:

- 1) พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ เป็นพื้นที่อาคารที่ซีบีอาร์อี ได้รับจากผู้ว่าจ้างอ้างอิงจากเล่มรายงานการประเมินฯ เลขที่ C236052001 - 3
- 2) พื้นที่เช่ารวม และพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าอ้างอิงจากสำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน) ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- 3) พื้นที่ให้เช่าสุทธิ อ้างอิงจากเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent-roll) ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

จากข้อมูลในตารางข้างต้น พื้นที่เช่ารวมของโครงการ มีขนาดเท่ากับพื้นที่ให้เช่าสุทธิอ้างอิงจากรายละเอียดผู้เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างรวมกับพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ดังนั้นพื้นที่เช่ารวมของโครงการมีขนาด 14,456.22 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 36 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ

อย่างไรก็ตามพื้นที่ให้เช่าสุทธิมีขนาดประมาณ 11,269.35 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 78 ของพื้นที่เช่ารวมของโครงการ ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่มีขนาด 3,186.87 ตารางเมตรหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 22 ของพื้นที่เช่ารวมของโครงการ ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปพื้นที่ให้เช่าสุทธิแยกตามอาคารและชั้น ดังที่แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้

ชั้น	อาคารโซน A (ตร.ม.)	อาคารโซน B (ตร.ม.)	อาคารโซน C (ตร.ม.)	อาคารโซน D (ตร.ม.)	รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร.ม.)
1	1,210.59	1,361.64	469.54	294.36	2,125.54
2	228.00	1,377.29	924.38	277.43	2,579.10
3	-	637.65	529.57	-	1,167.22
4	23.00	-	900.90	-	900.90
13-14	3,035.00	-	-	-	6,772.76
รวม	4,496.59	3,376.58	2,824.39	571.79	11,269.35

โดยพื้นที่ให้เช่าสุทธิ มีการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ พื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย พื้นที่เช่าร้านค้าประเภทคาร์แคร์และพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของ ซึ่งจะแสดงรายละเอียดต่อไปในหัวข้อที่ 8

3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง

ข้อมูลวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่งของสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลจากผู้ว่าจ้างหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สิ่งปลูกสร้าง 1 – อาคารโซน A (อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น)

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน
พื้นที่ค้าปลีกบริเวณชั้นที่ 1 รวมไปถึงพื้นที่เช่าบางส่วน
บริเวณชั้น 2 พื้นที่จอดรถบริเวณชั้น 3-12 และพื้นที่เช่า
สำนักงานบริเวณชั้น 13 และ 14



จำนวนอาคาร: 1 อาคาร
จำนวนชั้น: 14 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA): ประมาณ 25,837.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร: ประมาณ 15 ปี

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง: กระเบื้องเคลือบโมเนียม คอนกรีตเสริมเหล็กทาสี กระเบื้องเซรามิก
เพดาน: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ฝ้าเพดานแบบเล่นระดับ คอนกรีต
พื้น: คอนกรีตเสริมเหล็กปูด้วยพื้นไม้แข็ง คอนกรีตขัดมัน คอนกรีตผิวเปลือย และกระเบื้องเซรามิก
ประตู: กระเบื้องเคลือบโมเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเลื่อนกระเบื้องเคลือบโมเนียม ประตูเหล็ก
หน้าต่าง: กระเบื้องเคลือบโมเนียม

ความเห็นเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไป

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 2 – อาคารศูนย์การค้า (โซน B)

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
จำนวนอาคาร: 1 อาคาร
จำนวนชั้น: 3 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA): ประมาณ 8,665.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร: ประมาณ 15 ปี



รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา: คอนกรีตเสริมเหล็ก

ผนัง:	กระจกกรอบอลูมิเนียม คอนกรีตเสริมเหล็กทาสี กระเบื้องเซรามิก
เพดาน:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และตกแต่งระแนงไม้บางส่วน
พื้น:	คอนกรีตเสริมเหล็กปูด้วยพื้นไม้แข็ง คอนกรีตขัดมัน คอนกรีตผิวเปลือยและคอนกรีตพิมพ์ลาย
ประตู:	กระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม ประตูเหล็ก
หน้าต่าง:	ไม่มี

ความเห็นเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไป

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 3 – อาคารศูนย์การค้า (โซน C)

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
จำนวนอาคาร:	1 อาคาร
จำนวนชั้น:	4 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA):	ประมาณ 5,492.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร:	ประมาณ 15 ปี



รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
กำแพง:	กระจกกรอบอลูมิเนียม คอนกรีตเสริมเหล็กทาสี ทากระเบื้อง
เพดาน:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และตกแต่งระแนงไม้บางส่วน
พื้น:	คอนกรีตเสริมเหล็กปูด้วยพื้นไม้แข็ง คอนกรีตขัดมัน คอนกรีตผิวเปลือยและคอนกรีตพิมพ์ลาย
ประตู:	กระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม ประตูเหล็ก
หน้าต่าง:	ไม่มี

ความเห็นเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไป

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 4 – อาคารศูนย์การค้า (โซน D)

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
จำนวนอาคาร:	1 อาคาร
จำนวนชั้น:	2 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA):	ประมาณ 724.78 ตารางเมตร
อายุอาคาร:	ประมาณ 15 ปี



รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
------------	-------------------

หลังคา:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
กำแพง:	กระจกกรอบอลูมิเนียม คอนกรีตเสริมเหล็กทาสี
เพดาน:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และตกแต่งระแนงไม้บางส่วน
พื้น:	คอนกรีตเสริมเหล็กปูด้วยพื้นไม้แข็ง คอนกรีตขัดมัน และคอนกรีตผิวเปลือย
ประตู:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเปิดเหล็ก
หน้าต่าง:	ไม่มี

ความเห็นเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไป

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

ระบบรักษาความปลอดภัย: อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน B) อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน C) และอาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน D) มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) กระจายอยู่บริเวณโดยรอบโครงการ

ระบบการป้องกันอัคคีภัย: ระบบป้องกันอัคคีภัยของแต่ละอาคารภายในโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) มีอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ครอบคลุมบริเวณพื้นที่ปล่อยเช่าและพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมติดตั้งบันไดหนีไฟ สายม้วนดับเพลิง และถังดับเพลิง ป้อนน้ำดับเพลิงสำหรับพื้นที่บริเวณพื้นที่จอดรถยนต์ในอาคารมีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน B) มีอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) และความร้อน (Heat Detector) พร้อมระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน C) มีอุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) และความร้อน (Heat Detector) พร้อมระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย ตู้อุปกรณ์ดับเพลิง
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน D) มีอุปกรณ์ตรวจจับความร้อน และระบบแจ้งเตือนอัคคีภัย ถังดับเพลิง

พื้นที่จอดรถ: พื้นที่จอดรถยนต์พบภายในอาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) จำนวน 597 คัน รวมไปถึงอาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน B) พบพื้นที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคารประมาณ 54 คัน สำหรับอาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน C และ D) ไม่พบพื้นที่จอดรถ อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ระบบปรับอากาศ: ระบบปรับอากาศภายในโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธินเป็นดังต่อไปนี้

- อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) เป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนบริเวณชั้น 1 (พื้นที่ค้าปลีก) และบริเวณชั้น 13-14 (พื้นที่สำนักงาน) ส่วนพื้นที่เช่าบริเวณชั้น 2 ไม่มีระบบปรับอากาศ เช่นเดียวกับพื้นที่ส่วนกลาง

- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน B,C และ D) เป็นระบบปรับอากาศประเภทแยกส่วนบริเวณพื้นที่เช่าที่ปล่อยเช่า สำหรับพื้นที่ส่วนกลางไม่มีระบบปรับอากาศ

ระบบขนส่ง:

ระบบขนส่งของแต่ละอาคารภายในโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน เป็นดังต่อไปนี้

- อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) มีลิฟต์ผู้โดยสารจำนวน 2 ชุด สามารถรับน้ำหนักไม่เกิน 750 กิโลกรัม และ ลิฟต์ขนส่งจำนวน 1 ชุด สามารถรับน้ำหนักไม่เกิน 1,000 กิโลกรัม
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน B) มีลิฟต์ผู้โดยสารจำนวน 1 ชุด สามารถรับน้ำหนักไม่เกิน 1,000 กิโลกรัม ไม่มีลิฟต์ขนส่ง พร้อมบันไดเลื่อนจำนวน 4 ชุด
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน C) มีลิฟต์ผู้โดยสารจำนวน 1 ชุด สามารถรับน้ำหนักไม่เกิน 1,000 กิโลกรัม
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน D) ไม่มีลิฟต์และบันไดเลื่อน

สาธารณูปโภคและงานระบบ

สาธารณูปโภค:

อาคารทั้งหมดของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธินมีการให้บริการระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ตภายในพื้นที่ทรัพย์สินฯ

ระบบไฟฟ้า:

ระบบไฟฟ้าของแต่ละอาคารเป็นดังต่อไปนี้

- อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) มีหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงขนาด 2,000 กิโลโวลต์แอมแปร์ จำนวน 1 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวนทั้งหมด 1 ชุด ขนาด 500 กิโลโวลต์แอมแปร์
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน B) มีหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 1,500 กิโลโวลต์แอมแปร์ จำนวน 1 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวนทั้งหมด 1 ชุด ขนาด 500 กิโลโวลต์แอมแปร์
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน C) มีหม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 1,250 กิโลโวลต์แอมแปร์ จำนวน 1 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวนทั้งหมด 1 ชุด ขนาด 500 กิโลโวลต์แอมแปร์
- อาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน D) ใช้หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูงของการไฟฟ้าขนาด 1,000 กิโลโวลต์แอมแปร์

ระบบการสุขาภิบาล:

อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) มีถังเก็บน้ำและระบบปั๊มน้ำบริเวณชั้นดาดฟ้าของอาคาร และระบบบำบัดน้ำเสียบริเวณพื้นที่รอบอาคาร ส่วนอาคารศูนย์การค้า (อาคารโซน B, C และ D) ใช้ระบบการสุขาภิบาลร่วมกับอาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A)

3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่สอบทานได้รับการบริหารจัดการโดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ด้วยมาตรฐานการจัดการที่ดี สภาพอาคารทั้งภายในและภายนอกได้รับการดูแลบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง หรือทดสอบการบริการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ดังนั้น จึงไม่อาจจะระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใดๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งกีดขวางหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรม สิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่พบร่องรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใดๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน อีกทั้งซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่สอบทานได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

บริษัทฯ มิได้รับแจ้งข้อมูลเกี่ยวกับแผนการปรับปรุงซ่อมแซมของทรัพย์สินที่สอบทาน ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือจำนวนเงินลงทุนเพิ่มเติมจากผู้ว่าจ้าง

4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่สอบทาน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร

บริษัทฯ ขอยืนยันว่าได้มีการตรวจสอบเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินตามการนำชี้ของตัวแทนผู้ว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว ปรากฏว่ามีความถูกต้องตรงกับเอกสารสิทธิ และทรัพย์สินที่สอบทานในครั้งนี้

4.2 เอกสารสิทธิ

ทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	เลขหน้าสำรวจ	ไร่	งาน	เนื้อที่ดินตารางวา	ตารางเมตร	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	โฉนด	14306	3812	50	5	3	33.0	9,332.00	บริษัทรัชโยธิน อเวนิว จำกัด
2	โฉนด	4659	5206	26271	1	2	80.7	2,722.80	
3	โฉนด	19777	4931	2400	1	1	86.3	2,345.20	
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ					9	0	00.0	14,400.00	

สำเนาเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก ข

ภาระผูกพัน

เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินทั้ง 3 ฉบับ อยู่ในภาระจำนองระหว่างบริษัทรัชโยธิน อเวนิว จำกัด (“ผู้จำนอง”) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้รับจำนอง”) ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดดังกล่าวไว้ในหัวข้อ 5.4 และแนบสำเนาสัญญาจำนองไว้ในภาคผนวก จ

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทานตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งมีการจดทะเบียนเช่าบนโฉนดที่ดินทั้ง 3 แปลง ดังนี้

- โฉนดที่ดินทั้ง 3 ฉบับ จดทะเบียนเช่ารวม 3 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้เช่า) ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553

ณ วันที่ประเมิน ระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 16.74 ปี ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดของสัญญาดังกล่าวไว้ในหัวข้อ 5 และแนบสำเนาสัญญาเช่า ไว้ในภาคผนวก ก

4.3 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

กฎหมายผังเมือง

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

วันที่บังคับใช้

กฎกระทรวงดังกล่าวประกาศบังคับใช้เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 โดยกระทรวงมหาดไทย

กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนด 5 ปี นับจากวันประกาศใช้ ดังนั้นจึงหมดอายุลงในวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ซึ่งออกไว้ ณ วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ประกาศไว้ว่าบรรดากฎกระทรวงซึ่งจะหมดอายุลงหลังจากมีการประกาศใช้

พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. ให้คงใช้บังคับต่อไปได้อนกว่าจะมีการออกกฎกระทรวงใหม่ ดังนั้น กฎกระทรวงดังกล่าวจึงยังมีผลบังคับใช้หลังจากวันหมดอายุ

ต่อมาพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 ซึ่งบังคับใช้แทนพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2558 ตั้งแต่วันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 มาตรา 109 ระบุว่า บรรดาพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่ง ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติมที่ใช้บังคับอยู่ ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้คงใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีการออกพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่ง ตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จึงยังมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ทำการประเมิน

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.7-4)

รายละเอียด

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.7-4) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีต ผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการขององค์การทางศาสนา
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง เว้นแต่โรงแรม ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (9) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (10) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

- (11) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (12) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก.) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข.) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (13) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (15) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (16) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (17) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (18) ตลาด เว้นแต่
 - (ก.) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ข.) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (ค.) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (20) โซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (21) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (22) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือ ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบ จากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (23) สวนสัตว์
- (24) สนามแข่งรถ

- (25) สนามแข่งม้า
 - (26) สนามยิงปืน
 - (27) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
 - (28) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
 - (29) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
 - (30) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
 - (31) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิด เหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
 - (32) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้
- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 5 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 5 : 1
 - (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหก แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้อง ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วน ของ ที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละหก และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

4.4 ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

กฎหมายผังเมือง	ร่างกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในอนาคต
การตรวจสอบ	จากการตรวจสอบกับกองวางผังพัฒนาเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับร่างผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พบว่าเอกสารข้างต้นอยู่ระหว่างการจัดทำในขั้นตอนที่ 1 หรือขั้นตอนการสำรวจ กำหนดเขตผัง วิเคราะห์และจัดทำร่างผังเมืองรวม คาดว่าจะประกาศและบังคับใช้ประมาณ ปี พ.ศ. 2568
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย.13-1)
รายละเอียด	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย.13-1) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากมีวัตถุประสงค์ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร

- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) การประกอบกิจการน้ำมัน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่ายดังต่อไปนี้
 - (ก.) คลังน้ำมัน
 - (ข.) สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม
 - (ค.) สถานีบริการน้ำมันประเภท ก ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร
 - (ง.) สถานีบริการน้ำมันประเภท ข ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 10 เมตร
 - (จ.) สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร
 - (ฉ.) สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง
 - (ช.) สถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ
- (4) การประกอบกิจการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ดังต่อไปนี้
 - (ง.) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว
 - (จ.) สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ
 - (ฉ.) สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ
 - (ช.) สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทสถานที่ใช้ ลักษณะที่สาม
 - (ซ.) สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง
 - (ณ.) สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว
- (5) การประกอบกิจการก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ดังต่อไปนี้
 - (ก.) คลังก๊าซธรรมชาติ
 - (ข.) สถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ
 - (ค.) สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร
- (6) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (7) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (9) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (10) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก.) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - (ข.) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จาก

บริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม

- (11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (12) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีพื้นที่ป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดหรือโบราณสถาน แนวเขตทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ
- (13) คลังเก็บสินค้า
- (14) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่
 - (ก.) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
 - (ข.) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
 - (ค.) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (15) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่
 - (ก.) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
 - (ข.) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (16) สถานที่บริการตู้สินค้า
- (17) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (18) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (19) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (20) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (21) โซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (22) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (23) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร

จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

- (24) สวนสัตว์
 - (25) สนามแข่งรถ
 - (26) สนามแข่งม้า
 - (27) สนามยิงปืน
 - (28) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
 - (29) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
 - (30) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
 - (31) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
 - (32) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
 - (33) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่นำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ว่าง

4.5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

กฎหมาย

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

วันที่บังคับใช้

1 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 (วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

รายละเอียด

กำหนดพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดและบางประเภท โดยทรัพย์สินฯ อยู่ในบริเวณที่ 3

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
- (2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร

- (3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (4) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง □
- (6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- (7) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
- (8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
- (9) ต้องมีหนังสือความเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- (10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นการเข้าออกทางหลวงในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

4.6 ข้อบัญญัติกรุงเทพฯ ห้ามก่อสร้าง (ริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก)

กฎหมาย

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก ในท้องที่แขวงสามเสนนอก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง และแขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528

วันที่บังคับใช้

18 เมษายน พ.ศ. 2528 (วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

รายละเอียด

ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ อาคารขนาดใหญ่ โรงมหรสพ โรงเรือน ศูนย์การค้า คลังสินค้าหรือโรงงานอุตสาหกรรม ภายในระยะ 15 เมตรจากเขตถนนทั้งสองฟากของถนนรัชดาภิเษก ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนอโศก - ดินแดง และถนนเลียบคลองสามเสนฝั่งเหนือไปทางทิศเหนือ จนถึงถนนวิภาวดีรังสิต

4.7 ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง

กฎหมาย

ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540

วันที่บังคับใช้

29 ตุลาคม พ.ศ. 2540 (วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

รายละเอียด จากการตรวจสอบไปยัง ฝ่ายมาตรฐานการบิน สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย พบว่าทรัพย์สิน ฯ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ปลอดภัยในการเดินอากาศ โดยทรัพย์สิน ฯ มีข้อจำกัดห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่า 150 เมตร ทั้งนี้วัดระยะความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นผิวทางวิ่งเครื่องบิน (Runway)

4.8 ราคาประเมินทุนทรัพย์

กรมธนารักษ์ได้ออกประกาศเรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - พ.ศ. 2569 เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย จากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

ลำดับ	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	เลขหน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน				ราคาประเมินทุนทรัพย์ของแปลงที่ดิน		
				ไร่	งาน	ตร.วา	รวม ตร.วา	บาท/ตร.วา	บาท/ไร่	ทั้งหมด
1	14306	3812	50	5	3	33.0	2,333.00	220,000	88,000,000	513,260,000
2	4659	5206	26271	1	2	80.7	680.70	220,000	88,000,000	149,754,000
3	19777	4931	2400	1	1	86.3	586.30	220,000	88,000,000	128,986,000
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งแปลง				9	0	0.00	3,600.00	220,000	88,000,000	792,000,000

5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ซีบีอาร์อีได้รับสำเนาสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ จำนวน 7 สัญญาหลัก ประกอบด้วย

- (1) สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- (2) สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน) ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- (3) สำเนาสัญญาซื้อขายงานสาธารณูปโภคระหว่าง บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- (4) สำเนาสัญญาจำนองที่ดินและอาคารระหว่าง บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- (5) สำเนาสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัยระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- (6) สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
- (7) สำเนาสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถระหว่าง บริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563

หมายเหตุ ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่าเอกสารการจดทะเบียนเช่า และสัญญาเช่าลำดับที่ 1 และ 2 ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีการจัดกลุ่มของสัญญาเช่า และสัญญาจดทะเบียนที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตามทรัพย์สินที่สอบทาน หรือทรัพย์สินที่เช่านั้นได้มีการจดทะเบียนการเช่าทั้งหมดแล้ว ประกอบด้วย ก) ที่ดินที่ตั้งอาคาร ข) อาคารจอดรถยนต์ อาคารเลขที่ 234 และ ค) พื้นที่บางส่วนของอาคารตึก 3 ชั้น (อาคารโซน B) อาคารตึก 4 ชั้น (อาคารโซน C) และอาคารตึก 2 ชั้น (อาคารโซน D) มีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียดตามสำเนาสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

- สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ (สัญญาเช่าลำดับที่ 1) ระบุทรัพย์สินที่เช่าเป็น อาคารจอดรถยนต์เลขที่ 234 และมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 140,000,000 บาท
- สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (สัญญาเช่าลำดับที่ 2) ระบุทรัพย์สินที่เช่าเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 50 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 14306) 4659 และ 19777 รวม 3 โฉนด และพื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ได้แก่ อาคารตึก 3 ชั้น (อาคารโซน B) อาคารตึก 4 ชั้น (อาคารโซน C) และอาคารตึก 2 ชั้น (อาคารโซน D) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีอัตราค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 726,115,000 บาท ประกอบด้วย ค่าเช่าที่ดิน 162,000,000 บาท และค่าเช่าอาคาร 564,115,000 บาท

รายละเอียดตามสำเนาเอกสารการจดทะเบียนเช่า

- สำเนาสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง มีกำหนด 30 ปี รวม 3 โฉนด ลงวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ระบุทรัพย์สินที่เช่า เป็นที่ดินพร้อมอาคารจอดรถยนต์ อัตราค่าเช่ารวม 302,000,000 บาท

หมายเหตุ ตามรายละเอียดข้างต้น ซีบีอาร์อีไม่พบการแจกแจงค่าเช่าระหว่างที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในสำเนาสัญญาเช่าที่จดทะเบียนแต่อย่างใด ทั้งนี้ซีบีอาร์อีเข้าใจว่าเป็นค่าเช่าข้างต้นประกอบด้วย ค่าเช่าอาคารจอดรถยนต์ จำนวน 140,000,000 บาท และค่าเช่าที่ดินจำนวน 162,000,000 บาท รวมทั้งสิ้น 302,000,000 บาท

- สำเนาสัญญาเช่าอาคารบางส่วนมีกำหนด 30 ปี ลงวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ระบุทรัพย์สินที่เช่าเป็นพื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ได้แก่อาคารตึก 3 ชั้น (อาคารโซน B) อาคารตึก 4 ชั้น (อาคารโซน C) และอาคารตึก 2 ชั้น (อาคารโซน D) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยมีอัตราค่าเช่ารวมทั้งสิ้น 564,115,000 บาท

ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดสำคัญของสัญญาทั้งหมด รวมถึงสัญญาเช่าหลักและบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่าหลักไว้ดังนี้

5.1 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปเนื้อหาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

ชื่อ	สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์
ผู้ให้เช่า	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ทรัพย์สินที่เช่า	อาคารจอดรถยนต์ อาคารเลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามแบบ กทม. 6 เลขที่ 50/2550 ฉบับลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 และได้รับใบรับรองการก่อสร้าง เลขที่ 165/2551 ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2551
วัตถุประสงค์	เข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าเพื่อใช้ประโยชน์เป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการให้บริการสถานที่จอดรถยนต์ของผู้ใช้บริการในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน อาคารสำนักงาน และ/หรือการประกอบธุรกิจตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจัดการกองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
วันที่ทำสัญญา	28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
ระยะเวลาของสัญญา	30 ปี นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน (ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ถึง 28 ธันวาคม พ.ศ. 2583)
การต่ออายุสัญญา	เมื่อครบกำหนดอายุของสัญญานับนี้ให้ถือว่าการเช่าสิ้นสุดลง
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่าและวันจดทะเบียนจำนวนโดยมีค่าเช่าเท่ากับ 140,000,000 บาท
กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างใด ๆ รวมไปถึงส่วนควบที่ได้ก่อสร้างขึ้นมาในอาณาเขตของผู้เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะรับโอนต้องแจ้งผู้เช่าเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบระยะเวลาเช่า โดยหากผู้เช่าไม่ทำการรื้อถอนออกผู้เช่ามีสิทธิที่จะเช่ารื้อถอนโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย หรือหากในกรณีที่ผู้เช่าให้บุคคลภายนอกก่อสร้างทรัพย์สินใดใหม่ขึ้นมาบนทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาครบถ้วนแล้วและผู้เช่าตกลงให้บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายในระยะเวลาเช่า ให้ผู้เช่าดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรให้สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง รวมถึงกำหนดให้บุคคลภายนอกมีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอีกด้วย
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลอื่นโดยผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระยะเวลาในการให้เช่าช่วงให้เท่ากับระยะเวลาเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ค่าอากรแสตมป์รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่า

การประกันภัย	อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัยระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
ภาษี	ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือใช้บังคับต่อไปในอนาคต
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน
หมายเหตุ	นอกจากนี้ ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่า มีหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างของที่ดินและอาคาร ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างของที่ดินและอาคาร ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553

โดย บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด “ผู้จ้าง” และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ “ผู้รับจ้าง”

เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาจ้างของทรัพย์สินที่เช่ากับผู้เช่าเพื่อการจ้างของทรัพย์สินที่เช่าเป็นประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 และค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 โดยมิวงเงินจำนวนเท่ากับ 962,825,000 บาท

5.2 สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน)

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปเนื้อหาสาระสำคัญจากสำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน) บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการเช่าที่ดินและอาคาร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน)

ชื่อสัญญา	สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน)
ผู้ให้เช่า	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
ทรัพย์สินที่เช่า	(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 50 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 14306) 4659 และ 19777 เลขที่ดิน 3812 5206 และ 4931 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 50 26271 และ 2400 ตามลำดับ เนื้อที่ดินรวม 9 ไร่ ตั้งอยู่ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร
	(ข) พื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน ได้แก่อาคารตึก 3 ชั้น (อาคารโซน B) อาคารตึก 4 ชั้น (อาคารโซน C) และอาคารตึก 2 ชั้น (อาคารโซน D) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยพื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า
	ในระหว่างที่ผู้เช่ายังคงมีสัญญาเช่าอยู่กับผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ผู้เช่าตกลงเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าดังต่อไปนี้

- (1.) ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวกับพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ซึ่งเกิดขึ้นตามภาระผูกพันที่มีอยู่ก่อนวันจดทะเบียนการเช่า (ถ้ามี) ทั้งจำนวน
- (2.) ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าใช้พื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ที่เกี่ยวข้องของอาคารโครงการอเวนิว ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าของผู้เช่าโดยถือเป็นพื้นที่เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ผู้ให้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงแบ่งสัดส่วนการชำระค่าใช้จ่ายในพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถยนต์และพื้นที่เกี่ยวข้องของอาคารโครงการอเวนิว รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารโครงการอเวนิว เฉพาะที่เกิดขึ้นภายหลังวันจดทะเบียนการเช่าตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ที่รายย่อยกับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ร้อยละ 85 และร้อยละ 15 ตามลำดับ (ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการสาธารณูปโภคของศูนย์การค้า ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัยที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายส่วนทุน และค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน) อ้างอิงจากเอกสารแนบท้าย 3 ของสัญญาเช่าฉบับนี้

วัตถุประสงค์	เช่าครอบครอง ใช้ หารประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าเนื่องจากการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall)
วันที่ทำสัญญา	28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
ระยะเวลาของสัญญา	30 ปี นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน (ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ถึง 28 ธันวาคม พ.ศ. 2583)
การต่ออายุสัญญา	เมื่อครบกำหนดอายุของสัญญานี้ให้ถือว่า การเช่าสิ้นสุดลง
ค่าเช่า	ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่าและวันจดทะเบียนจำนอง รวมทั้งสิ้น 726,115,000 บาท สำหรับการเช่าที่ดิน ตกลงชำระค่าเช่า 162,000,000 บาท สำหรับการเช่าอาคาร ตกลงชำระค่าเช่า 564,115,000 บาท
กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างใด ๆ รวมไปถึงส่วนควบที่ได้ก่อสร้างขึ้นมาในอาณาเขตของผู้เช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ที่จะรับโอนต้องแจ้งผู้เช่าเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วันก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า โดยหากผู้เช่าไม่ทำการรื้อถอนออกผู้เช่ามีสิทธิที่จะเช่ารื้อถอนโดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย หรือหากในกรณีที่ผู้เช่าให้บุคคลภายนอกก่อสร้างทรัพย์สินใดใหม่ขึ้นมาบนทรัพย์สินที่เช่าโดยผู้เช่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาครบถ้วนแล้วและผู้เช่าตกลงให้บุคคลภายนอกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ภายในระยะเวลาการเช่า ให้ผู้เช่าดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรให้สิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นใหม่บนทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นเมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง รวมถึงกำหนดให้บุคคลภายนอกมีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวอีกด้วย
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลอื่นโดยผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระยะเวลาในการเช่าช่วงให้เท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ค่าอากรแสตมป์ รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่า
การประกันภัย	อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัยระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีบี พลิกซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553

ภาษี	ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าในอัตราที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือใช้บังคับต่อไปในอนาคต
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน
หมายเหตุ	นอกจากนี้ ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ชีบิอาร์อีพบว่ามีหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างเอง ที่ดินและอาคาร ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างเองที่ดินและอาคาร ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553	
โดย บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด “ผู้จ้างเอง” และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ “ผู้รับจ้างเอง”	
เพื่อเป็นการประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าตกลงเข้าทำสัญญาจ้างเองทรัพย์สินที่เช่ากับผู้เช่าเพื่อการจ้างเองทรัพย์สินที่เช่าเป็นประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาดังกล่าว และค่าเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาดังกล่าวนี้ ตลอดอายุของสัญญาดังกล่าวนี้ โดยมีวงเงินจ้างเองเท่ากับ 962,825,000 บาท	

5.3 สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค

สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค

ชื่อ	สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค
ผู้ขาย	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้ซื้อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
วันที่ทำสัญญา	28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
รายละเอียด	ผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบจะขายงานระบบดังกล่าว (ประกอบด้วยงานระบบไฟฟ้า งานระบบน้ำประปา ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน งานระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศและระบบวิศวกรรม) ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อประสงค์จะซื้องานระบบจากผู้ขาย
การซื้อขายทรัพย์สิน	ผู้ซื้อตกลงจะซื้องานระบบจากผู้ขาย และผู้ขายตกลงจะขายงานระบบตามสภาพปัจจุบันให้แก่ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้
ราคาซื้อขาย	ตกลงซื้อขายงานระบบในราคา 96,710,000 บาทโดยแบ่งเป็นมูลค่างานระบบจำนวน 90,383,177.57 บาทและภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 6,326,822.43 บาท โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันโอนกรรมสิทธิ์
การโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบ	เมื่อสัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการสิ้นสุดลง โดยที่ผู้ซื้อไม่ได้ดำเนินการใด ๆ เพื่อยายระยะเวลาการเช่า ให้ถือว่างานระบบสาธารณูปโภคตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นเป็นส่วนควบของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน และให้กรรมสิทธิ์ในงานระบบดังกล่าวตกเป็นของผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน โดยผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่า

คำธรรมเนียมและ ภาษีอากร	ประกันภัย ภาษีอากรและการผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบสาธารณูปโภค (รวมถึงที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้ งานและการบำรุงรักษา) ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาเช่าที่ดินและอาคารโครงการสิ้นสุดลง (หากมี) ผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในงานระบบ
การประกันภัย	อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัยระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
การให้สิทธิในการใช้ งานระบบ	ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ามีสิทธิในการใช้งานระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ

5.4 สัญญาจำนองที่ดินและอาคาร

ผู้จำนอง	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้รับจำนอง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
วันที่ทำสัญญาจำนอง	29 ธันวาคม พ.ศ. 2553
วัตถุประสงค์	ผู้จำนองตกลงจะจำนองทรัพย์สินเพื่อเป็นประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการ ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน) ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553 และสัญญาเช่าที่ดิน และอาคารจอดรถยนต์ระหว่างบริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ/หรือ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553 โดยมีวงเงินจำนองจำนวน 962,825,000 บาทเพื่อเป็นประกันในการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ ต่าง ๆ ของผู้จำนองที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และค่าเสียหายใด ๆ รวมไปถึงค่าขาดประโยชน์ ของกองทุนรวมจากการที่ผู้จำนองไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร
รายละเอียดของทรัพย์สิน ที่จำนอง	ที่ดินรวมไปถึงสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน โดยที่ดินที่จำนองเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 50 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดิน เลขที่ 14306) 4659 และ 19777 เลขที่ 3812 5206 และ 4931 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 50, 26271 และ 2400 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่แขวงลาดยาว เขตจตุจักร (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร จำนวนเนื้อที่รวม 9 ไร่ และสิ่ง ปลูกสร้างบนที่ดินได้แก่ อาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธินและอาคารจอดรถยนต์ โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 14,881.78 ตารางเมตรและ 25,837 ตารางเมตรตามลำดับ หมายเหตุ ณ วันที่ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร ซีบีอาร์อี พบว่าเอกสารสิทธิมีการจดจำนองเป็นประกันรวม 3 โฉนด (โฉนดเลขที่ 14306 4659 และ 19777) ระหว่าง การเช่า ณ วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553

5.5 สัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย

ชื่อ	สัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย
ผู้ให้เช่า	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
วันที่ทำสัญญา	28 ธันวาคม พ.ศ. 2553

การประกันภัย	คู่สัญญาตกลงทำสัญญาประกันภัยใน 4 เรื่องหลัก ได้แก่ การประกันภัยงานระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาซื้อขายงานระบบ การประกันภัยเพื่อความปลอดภัยของบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการฯ การประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ สำหรับการประกันภัยงานระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาซื้อขายงานระบบ การประกันภัยเพื่อความปลอดภัยของบุคคลภายนอกสำหรับอาคารโครงการฯ การประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิดสำหรับอาคารโครงการฯ และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักสำหรับอาคารโครงการฯ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงรับผิดชอบเบี้ยประกันดังกล่าวในระยะเวลาที่อาคารโครงการฯ ยังคงมีผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และบริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด ตกลงชำระเงินให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่ากับพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่รายย่อย นอกเหนือจากระยะเวลาที่กล่าวมาข้างต้น ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งจำนวน
--------------	---

5.6 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวม	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“กองทุนรวม”)
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด (“บริษัทจัดการ”)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญาเช่า	28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
วันที่สัญญามีผลบังคับใช้	28 ธันวาคม พ.ศ. 2553
วัตถุประสงค์	กองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไข
ระยะเวลาของสัญญา	บังคับใช้ 15 ปี และในกรณีที่คู่สัญญามีได้ตกลงเป็นประการอื่น ให้สัญญานี้มีผลใช้บังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 15 ปี
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสรุป	- ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อาทิ การซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ - บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามนโยบายที่เกี่ยวข้อง และการบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมและให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม - ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียน ขอรับใบอนุญาตหรือปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อกำหนดอันเกี่ยวข้องกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม - อำนวยความสะดวกให้กับกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ร้องขอในกรณีที่จำเป็นและเหมาะสม - จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมได้เข้าทำ - จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงเอกสารทางบัญชี - จัดให้มีการประกัน และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่อาจจัดให้มีขึ้นตามความจำเป็นและสมควรแก่สถานการณ์ที่กองทุนรวมเห็นชอบ กับผู้รับประกันภัยซึ่งเป็นบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียง โดย

หน้าที่ของกองทุนรวม
โดยสรุป

คำตอบแทนในการ
บริหารอสังหาริมทรัพย์

- กำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยและเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือตามสัดส่วนรายได้ แล้วแต่กรณี
- อำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวมตามที่ร้องขอ ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น
 - ติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และชำระค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนและที่ดินอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระ รวมถึงภาษี และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม
 - ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับกองทุนรวม และให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวม เพื่อจัดการให้ผู้เช่าของกองทุนรวมได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในอาคารศูนย์การค้า
 - ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์
 - บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร แต่ในกรณีของการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Major Renovation) จะต้องได้รับการอนุมัติจากกองทุนรวมก่อน
 - บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยงนั้น
 - ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าโครงการอเวนิวและ สัญญาอื่นใดรวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของศูนย์การค้า หรือที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
 - ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นต่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตาม โครงการและกฎหมายหลักทรัพย์
 - ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการพิจารณาสรรหาและจัดจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
 - แสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ ที่มีกระแสเงินสดและมูลค่าในอนาคตอยู่ในเกณฑ์ที่ดีหรืออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาลงทุน
 - ดำเนินการต่างๆ ที่เป็นหน้าที่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการอเวนิว เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในศูนย์การค้า
 - แจ้งให้กองทุนรวมทราบในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เข้าทำสัญญาต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกซึ่งมีลักษณะเป็นการให้สิทธิในการบริการงานและแบ่งปันผลกำไรหรือสัญญาใด ๆ ที่กองทุนรวมมีรายได้เพิ่มเติม
 - ควบคุม ดูแล และสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล ให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดในสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงการควบคุมดูแล เรียกเก็บและส่งคืนเงินประกันการตกแต่งร้านค้าภายในพื้นที่เช่า
 - จัดทำสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ที่มีระยะเวลาสอดคล้องกับสัญญาเช่าอาคารโครงการอเวนิว หรือระยะตามที่กองทุนรวมกำหนด
 - ประสานงานกับกองทุนรวมและอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่า เมื่อผู้เช่าประสงค์จะโอน และ/หรือ เปลี่ยนแปลง และ/หรือ แก่สิทธิตามสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมทั้งการเลิกสัญญา
 - จัดหา อำนวยความสะดวก รวมทั้งประสานงานกับกองทุนรวม ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ในการเพิ่มหรือลดพื้นที่ที่ใช้หาผลประโยชน์
 - ติดต่อ ประสานงานและดำเนินการต่าง ๆ กับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการขำภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับอาคารโครงการอเวนิว ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

1. **ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม:** อัตราร้อยละ 3 ของรายได้จากอาคารโครงการอเวนิว โดยหมายถึงรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักค่าใช้จ่ายใด

ๆ รายได้ดังกล่าวคือรายได้จากสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการและสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากส่วนส่งเสริมการขาย (Promotion area) และร้านค้าปลีกหรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์อื่นใดที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

2. **ค่าคอมมิชชั่น:** สำหรับการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการทำสัญญาใหม่ หรือ การต่อสัญญาเช่า รายละเอียดดังนี้
- 2.1. กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่: อัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ที่ 0.5 เดือน
- 2.2. กรณีผู้เช่ารายใหม่ (คิดตามอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ)
- 2.2.1. อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี: 0.5 เดือน
- 2.2.2. อายุสัญญาระหว่าง 1 – 3 ปี: 1 เดือน
- 2.2.3. อายุสัญญามากกว่า 3 ปี: 1.5 เดือน
3. **ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์:** อัตราประมาณร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน (NAV) รวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
4. **ค่าธรรมเนียมพิเศษ:** อัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดจากอาคารโครงการอเวนิวหลักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ในที่นี้ให้รวมไปถึงค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวมและค่าคอมมิชชั่น แต่ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

5.7 สัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ

ชื่อ	สัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ
ผู้ให้บริการ	บริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด
ผู้รับบริการ	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด
วัตถุประสงค์	ผู้ให้บริการประสงค์เข้าดำเนินการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ ได้แก่พื้นที่ดังต่อไปนี้ ก) พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 1 ที่ Major Cineplex Ratchayothin ข) พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 2 ที่ Major Cineplex Ratchayothin ค) พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 3 ที่ Major Avenue Ratchayothin ง) พื้นที่จอดรถยนต์ ของบริเวณลานจอดรถ ที่ Major Avenue Ratchayothin จ) พื้นที่ใด ๆ ที่ผู้รับบริการกำหนดให้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และสามารถจอดรถยนต์ได้ เพื่อให้บริการจอดรถยนต์แก่ผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการและลูกค้า อื่น ๆ รวมทั้งการจัดเก็บค่าบริการจอดรถ โดยได้รับอนุญาตจากผู้รับบริการ
วันที่ทำสัญญา	1 สิงหาคม พ.ศ. 2563
ระยะเวลาของสัญญา	5 ปี นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้ทำสัญญา (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2568)
การต่ออายุสัญญา	ขยายอายุสัญญาบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการต่อไปอีก คราวละไม่เกิน 3 ปี

ค่าบริหารและการแบ่งผลประโยชน์ตามสัญญา	ผู้ให้บริการและผู้รับบริการกำหนดค่าบริการตามสัญญาในรูปแบบของการแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกัน หรือ Profit sharing โดยมีสัดส่วนการแบ่งตามเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญานี้ ดังนี้	
	สัดส่วนการแบ่งกำไรของทั้งโครงการ	คิดเป็น % ของกำไร
	ยูเชอร์วิส (ผู้ให้บริการ)	15%
	เมเจอร์ รัชโยธิน (ผู้รับบริการ)	43%
	กองทุนรวม ไลฟ์สไตล์ (ผู้รับบริการ)	42%
	รวม	100%

6 สรุปข้อมูลตลาด

6.1 ตลาดพื้นที่ค้าปลีก

6.1.1 ภาพรวมสถานะตลาดพื้นที่ค้าปลีก

ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกรายใหญ่ส่วนใหญ่มุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงสร้างโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ ส่งผลให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตรับการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในบริเวณพื้นที่ใจกลางเมืองและบริเวณชานเมือง ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะในส่วนของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่ ซีบีอาร์อีมีความเห็นว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกเดิม จะได้รับผลกระทบจากตัวแปรดังกล่าวและกดดันให้ผู้พัฒนาโครงการเดิม เริ่มปรับปรุงซ่อมแซมและพัฒนาอาคารโครงการเดิม เพื่อส่งเสริมศักยภาพในการแข่งขันให้สอดคล้องกับสถานะตลาดที่มีการแข่งขันสูงขึ้น

ทั้งนี้ เมื่อคำนึงถึงภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมไปถึง เทศกาลสำคัญต่างๆภายในช่วงต้นปีแรกของ ปี พ.ศ. 2567 มีแนวโน้มที่จะช่วยผลักดันให้ทั้งผู้บริโภคภายในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ จัวย่อยใช้สอยเพิ่มมากขึ้น ส่งเสริมภาพรวมของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทย รวมไปถึง ช่วยฟื้นฟูผลประกอบการในภาพรวมของธุรกิจในประเทศไทย

6.1.2 อุปทานพื้นที่ค้าปลีก

สำหรับอุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2566 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นที่อัตราประมาณร้อยละ 2.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2565 เป็นการเพิ่มขึ้นของพื้นที่จากประมาณ 8,091,990 ตารางเมตร เป็น 8,329,843 ตารางเมตร

หากจำแนกตามรูปแบบของแต่ละโครงการพบว่า โครงการค้าปลีกรูปแบบศูนย์การค้าแบบปิดมีพื้นที่เท่ากับสัดส่วนประมาณร้อยละ 60.80 ของพื้นที่โครงการค้าปลีกทั้งหมด ต่อมาจึงตามด้วยโครงการค้าปลีกรูปแบบ ซูเปอร์สโตร์ และ คอมมูนิตี้ มอลล์ ที่สัดส่วนประมาณร้อยละ 14.40 และ 14.50 ตามลำดับ โดยพื้นที่ค้าปลีกซึ่งเป็นพื้นที่สนับสนุนโครงการรูปแบบ Mixed-use มีสัดส่วนเท่ากับประมาณร้อยละ 7.20 ของอุปทานพื้นที่ทั้งหมด สำหรับห้างสรรพสินค้าพบว่าสัดส่วนอุปทานพื้นที่อยู่ที่สัดส่วนประมาณร้อยละ 3.10

หากจำแนกตามพื้นที่ตั้งของโครงการ พบว่าพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการค้าปลีกกว่าร้อยละ 50.40 จากอุปทานพื้นที่ทั้งหมด และต่อมาจึงตามด้วยพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นกลางที่อัตราประมาณร้อยละ 26.00 และพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นใน ซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นที่ค้าปลีกในสัดส่วนที่น้อยที่สุดที่ประมาณร้อยละ 23.60

พื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2566 เท่ากับจำนวนพื้นที่ทั้งหมด 106,825 ตารางเมตร ซึ่งมาจากโครงการศูนย์การค้า 4 โครงการ คือ ดี เอ็มสเฟียร์ เซ็นทรัลเวิลด์ มิงเกิ้ล ฮิลล์ มินบุรี และโครงการ คลิ๊ก โดย 4 โครงการทั้งหมดนี้ มีรายละเอียดตามที่ได้แสดงไว้ในตารางต่อไปนี้

คำนิยามพื้นที่

กรุงเทพฯ ชั้นใน	พื้นที่ธุรกิจและศูนย์การค้าหลักของกรุงเทพฯ ครอบคลุมตั้งแต่สี่ลม สากร พระราม 1 ปทุมวัน ราชดำริ สุขุมวิทตอนต้นไปจนถึงซอยสุขุมวิท 63 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายจากการเดินทางผ่านรถไฟฟ้า
กรุงเทพฯ ชั้นกลาง	พื้นที่รองของกรุงเทพฯ ที่ติดต่อกับถนนวงแหวนชั้นใน ประกอบไปด้วยพื้นที่ที่อยู่อาศัยหลัก และพื้นที่ศูนย์การค้าทางธุรกิจที่รองลงมาจากกรุงเทพฯ ชั้นใน ลูกค้าน่าเป้าหมายของศูนย์การค้าในบริเวณดังกล่าวคือกลุ่มรายได้ปานกลาง – สูงภายในบริเวณนี้ ครอบคลุมตั้งแต่ลาดพร้าว สุขุมวิทตอนปลาย งามวงศ์มา บางกะปิ จตุจักร พหลโยธิน รัชดาภิเษก ถนนพระราม 4 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ปิ่นเกล้า บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนพระราม 3 วงเวียนใหญ่และวังบูรพา
กรุงเทพฯ ชั้นนอก	พื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพฯ ที่สามารถเดินทางเข้ามายังใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ได้โดยสะดวก เป็นพื้นที่ทางผ่านสู่ปริมณฑลรวมถึงต่างจังหวัด ประกอบไปด้วยหลักสี่ ดอนเมือง รังสิต งามอินทรา สุขุมวิท ศรีนครินทร์ บางนา-ตราด ลำโพง เทพารักษ์ ถนนพระราม 2 บางแค บางบัวทอง บางใหญ่ รัตนาธิเบศร์ และแจ้งวัฒนะ

ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ประเภทโครงการ	รูปแบบ	พื้นที่ปล่อยเช่า (ตร. ม.)	% ของ ทั้งหมด
1) กรุงเทพมหานคร ชั้นใน					
ดิ เอ็มสเฟียร์	สุขุมวิท ซอย 22	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าแบบปิด	60,000	
รวม				60,000	56.0%
2) กรุงเทพมหานคร ชั้นนอก					
เซ็นทรัลเวสต์วิลล์	ราชพฤกษ์	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าแบบปิด	32,000	
มिंगเกิ้ล ฮิลล์ มินบุรี	มินบุรี	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าชุมชน	8,000	
โครงการ คลิกซ์	พระรามที่ 2	ศูนย์การค้า	ศูนย์การค้าชุมชน	6,825	
รวม				46,825	44.0%
รวมทั้งหมด				106,825	100.0%

6.1.3 อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต

ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2566 พื้นที่ปล่อยเช่าโครงการค้าปลีกซึ่งกำลังอยู่ภายใต้การก่อสร้าง เท่ากับประมาณ 971,993 ตารางเมตร นอกจากนี้ มีพื้นที่อีกประมาณ 448,347 ตารางเมตร ที่อยู่ระหว่างการวางแผนดำเนินงานก่อสร้าง

โดยในระหว่างปี พ.ศ. 2566 – 2567 มีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จจำนวน 2 โครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- โครงการวัน เบ๊จค็อก เป็นโครงการรูปแบบผสมผสานประกอบด้วย โครงการชุดพักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม) โรงแรม อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก จำนวน 4 อาคาร มีพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 120,000 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในต้นปี พ.ศ. 2568
- โครงการดุสิต เซ็นทรัล พาร์ค เป็นโครงการรูปแบบผสมผสานประกอบด้วย โครงการอาคารชุดพักอาศัยรวม (คอนโดมิเนียม) โรงแรม อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก ด้วยจำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมดประมาณ 87,000 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในต้นปี พ.ศ. 2568

6.1.4 อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก

ในส่วนของอุปสงค์สำหรับพื้นที่ค้าปลีก ซีบีอาร์อีทำการประมาณการจากการสอบถามและการสำรวจโครงการ ศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีกต่างๆ เพื่อสอบถามเรื่องของอัตราการเข้าใช้พื้นที่ บริษัทฯ ขอตั้งข้อสังเกตไปที่พื้นที่โครงการค้าปลีกในรูปแบบของห้างสรรพสินค้า และซูเปอร์ สโตร์ ซึ่งบ่อยครั้งเป็นพื้นที่ที่เจ้าของโครงการหรือผู้ประกอบการของแต่ละโครงการได้มีการเข้าใช้พื้นที่ร่วมกับผู้เช่ารายอื่น ๆ อาทิ โครงการห้างสรรพสินค้า เดอะ มอลล์ ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล บิ๊กซี และ โลตัส

สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่ ในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2566 พบว่ามีการปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยในภาพรวมของโครงการค้าปลีกซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร เมื่อเทียบกับอัตราในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเปลี่ยนแปลงเป็นอัตราร้อยละประมาณ 95.4 ซึ่งพบว่ารูปแบบโครงการซึ่งมีอัตราการเข้าใช้พื้นที่มากที่สุดได้แก่โครงการประเภทซูเปอร์สโตร์ ที่ประมาณร้อยละ 98.30 ตามด้วยโครงการประเภทศูนย์การค้า ที่ประมาณอัตราร้อยละ 95.40 และโครงการค้าปลีกรูปแบบห้างสรรพสินค้าที่ประมาณอัตราร้อยละ 83.5

โครงการพื้นที่ค้าปลีกซึ่งตั้งอยู่ในทำเลของกรุงเทพมหานครชั้นนอกมีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ที่สูงที่สุดที่ประมาณร้อยละ 96.60 ตามด้วยพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลางที่อัตราประมาณร้อยละ 94.5 และสุดท้ายได้แก่พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นในอัตราประมาณ 93.90 สำหรับการเปรียบเทียบรายไตรมาสพบว่า ในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2566 โครงการพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นนอกมีการเข้าใช้

พื้นที่มากขึ้น โดยเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.0 ในขณะที่ พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นกลาง มีการปรับลดลงในการเข้าใช้พื้นที่อัตราประมาณร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

6.1.5 ค่าเช่า

สำหรับช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2566 พบว่าอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มอยู่ในเกณฑ์คงที่สำหรับโครงการประเภทศูนย์การค้า และพื้นที่ค้าปลีกในอาคารพาณิชย์บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นนอก บริษัทฯ ให้ความสำคัญถึงความไม่แน่นอนในการประมาณการอัตราค่าเช่าของโครงการพื้นที่ค้าปลีก เนื่องจากอัตราค่าเช่าภายในแต่ละศูนย์เองมักมีความแตกต่างกันออกไประหว่างแต่ละผู้เช่า อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ เช่นรูปแบบของสัญญาเช่า ในการประมาณการอัตราค่าเช่า บริษัทฯ จึงยึดอัตราค่าเช่าในทำเลซึ่งมีความได้เปรียบภายในแต่ละโครงการ ศูนย์การค้าเป็นสำคัญ ซึ่งได้แก่พื้นที่บริเวณชั้น G ที่มีมักมีความสะดวกในการเข้าถึงมากที่สุดเมื่อเทียบกับชั้นอาคารด้านบนอื่นๆ

อัตราค่าเช่าในกลุ่มของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครจะสูงที่สุดในกลุ่มของโครงการที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน โดยค่าเช่าสำหรับพื้นที่ปล่อยเช่ามีแนวโน้มจะสูงที่สุดในพื้นที่ที่อยู่บนชั้น G หรือชั้นที่มีการเชื่อมต่อกับระบบขนส่งมวลชน กล่าวคือโครงการรถไฟฟ้าต่างๆ ซึ่งเป็นไปตามความคาดหมายโดยทั่วไปของค่าเช่าในพื้นที่โครงการค้าปลีก สำหรับพื้นที่ค้าปลีกที่ตั้งอยู่ในบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นนอก พบว่ามีศูนย์การค้าขนาดใหญ่บางแห่ง ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยใกล้เคียงกับโครงการศูนย์การค้าบริเวณกรุงเทพมหานครชั้นในและชั้นกลาง อาทิ โครงการ เมกา บางนา และโครงการเซ็นทรัล เวสเกต

ตารางด้านล่างนี้เป็นการสรุปข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าพื้นที่ในโครงการค้าปลีก โดยวัดจากอัตราค่าเช่าแบบเสนอเช่า สำหรับพื้นที่ปล่อยเช่าขนาดประมาณ 50 ตารางเมตร – 300 ตารางเมตร และไม่รวมอัตราค่าเช่าที่คิดกับพื้นที่ผู้เช่าหลัก พื้นที่ผู้เช่าหลักขนาดเล็ก พื้นที่ร้านค้าขนาดเล็ก (Kiosks) หรือพื้นที่สำหรับการจัดกิจกรรมอื่นๆ อัตราค่าเช่าเหล่านี้เป็นอัตราที่รวมทั้งค่าเช่า และค่าบริการ แต่ไม่ได้รวมถึงอัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่าประเภทอัตราค่าเช่าแปรผัน (% รายได้รวม) และค่าภาษีที่เกี่ยวข้อง

พื้นที่	รูปแบบโครงการ	ค่าเช่าบริเวณชั้น G (บาท/ตร. ม./เดือน)	ค่าเช่าบริเวณชั้นบน (บาท/ตร.ม./เดือน)
กรุงเทพมหานครชั้นใน	ศูนย์การค้าแบบปิด	3,500 – 5,500	3,300 – 4,500
	คอมมูนิตี้ มอลล์	1,500 – 2,500	1,200 – 1,600
	ซูเปอร์ สโตร์	1,500 – 2,000	800 – 1,500
กรุงเทพมหานครชั้นกลาง	ศูนย์การค้าแบบปิด	2,000 – 4,800	1,000 – 2,500
	คอมมูนิตี้ มอลล์	1,200 – 2,000	1,000 – 1,400
	ซูเปอร์ สโตร์	1,000 – 1,500	800 – 1,200
กรุงเทพมหานครชั้นนอก	ศูนย์การค้าแบบปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	คอมมูนิตี้ มอลล์	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	ซูเปอร์ สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

6.2 ตลาดอาคารสำนักงาน

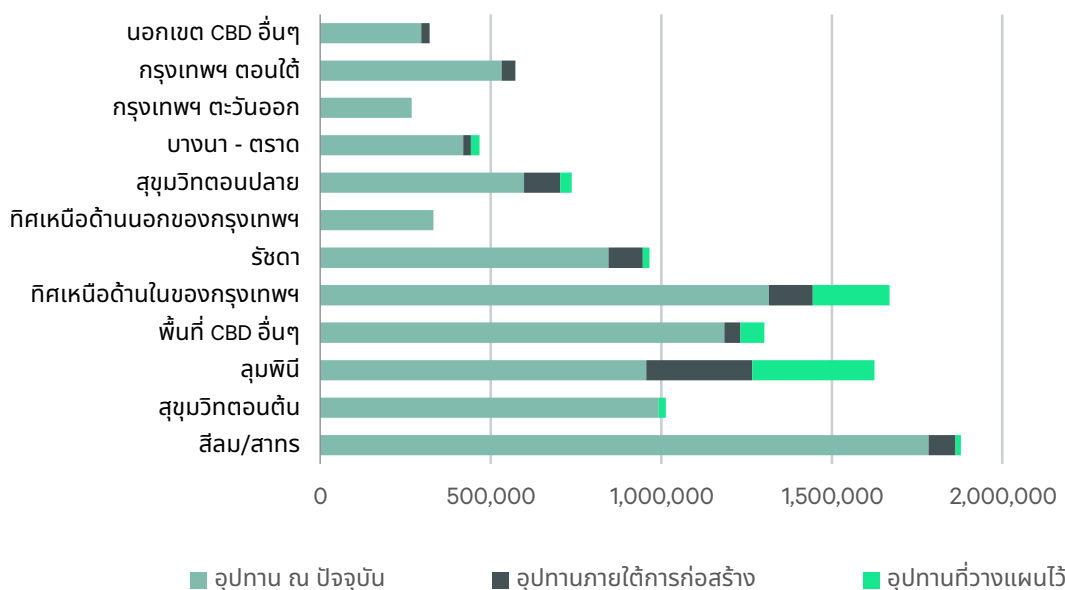
6.2.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเกรดบีนอกเขต CBD

อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2566 มีพื้นที่ทั้งหมด 9,522,888 ตารางเมตรเพิ่มขึ้น 0.3% จากไตรมาสที่ผ่านมา เนื่องจากมีพื้นที่สำนักงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จที่เพิ่มขึ้นในตลาด ได้แก่ อาคารเจเคแอล ทาวเวอร์ ซึ่งตั้งอยู่ในเขต CBD โดยมีพื้นที่ประมาณ 29,927 ตารางเมตร จากข้อมูลที่ได้รับการประกาศอย่างเป็นทางการยังคงมีพื้นที่สำนักงานกว่า 858,222 ตารางเมตรที่อยู่ภายใต้การก่อสร้างและมีแผนการที่จะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2568 โดยพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครกว่าร้อยละ 63.5% หรือประมาณ 6 ล้านตารางเมตร เป็นพื้นที่สำนักงานที่มีอายุมากกว่า 20 ปีหรือก่อสร้างแล้วเสร็จก่อนปี พ.ศ. 2543 ซึ่งพื้นที่สำนักงานเหล่านี้ในอนาคตมีแนวโน้มจะต้องรับแรงกดดันที่ค่อนข้างสูงในการที่จะพยายามดึงดูดให้ผู้เช่ายังคงเช่าพื้นที่ของตนเอง เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ ๆ ในอนาคตที่จะก่อสร้างแล้วเสร็จมีลักษณะการออกแบบ การใช้ประโยชน์ที่สูงกว่า ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของพื้นที่อาคารสำนักงานจะส่งผลกระทบต่อการแข่งขันด้านค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานทั้งเกรดเอ และเกรดบี ในอนาคต

เนื่องจากพื้นที่อาคารสำนักงานที่อยู่ในส่วนของทรัพย์สินฯ ที่ทำการประเมินจากการเข้าสำรวจและข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่าเป็นอาคารสำนักงานเกรด B และอยู่นอกเขต CBD (Central business district หรือย่านศูนย์กลางธุรกิจ) ดังนั้นข้อมูลตลาดของอาคารสำนักงานดังต่อไปนี้จะแสดงเพียงข้อมูลตลาดของอาคารสำนักงานนอกเขต CBD พบว่าในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 มีพื้นที่สำนักงานนอกเขต CBD ทั้งหมดประมาณ 4,632,857 ตารางเมตร โดยมีการเข้าใช้พื้นที่ประมาณ 3,920,617 ตารางเมตรหรือกล่าวได้ว่ามีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ประมาณ 84.6% และมีอัตราว่างที่ 15.4% โดยจากจำนวนพื้นที่อาคารสำนักงานนอกเขต CBD ทั้งหมด 4,632,857 ตารางเมตร เป็นสำนักงานเกรดเอที่ 536,524 ตารางเมตรและที่เหลือเป็นสำนักงานเกรดบีประมาณ 4,096,333 ตารางเมตร เมื่อแบ่งตามลักษณะของพื้นที่อาคารสำนักงานนอกเขต CBD พบว่าพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่บริเวณทางด้านทิศเหนือด้านในของกรุงเทพฯ ซึ่งปัจจุบันมีพื้นที่สำนักงานทั้งหมด 1,315,824 ตารางเมตร จากข้อมูลภายในพบว่าพื้นที่ทางทิศเหนือด้านในของกรุงเทพฯ ถือเป็นพื้นที่ที่นอกเขต CBD ที่มีพื้นที่สำนักงานมากที่สุด

6.2.2 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต

อุปทานในอนาคตของพื้นที่สำนักงานพบว่า ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 พบว่าอยู่ภายใต้การก่อสร้างทั้งหมด 18 โครงการคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 858,222 ตารางเมตร ซึ่งคาดการณ์ว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2567 และ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2568 ซึ่งพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างพบว่ามีสำนักงานเกรดเอบวกจำนวน 4 สำนักงานซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2567 จำนวน 3 สำนักงานซึ่งคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 295,336 ตารางเมตร



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

จากกราฟข้างต้นพบว่านอกเขตพื้นที่ CBD บริเวณที่มีอุปทานอาคารสำนักงานมากที่สุดคือบริเวณทิศเหนือด้านในของกรุงเทพฯ โดยมีอุปทาน ณ ปัจจุบันรวมกับอุปทานภายใต้โครงการก่อสร้างและที่วางแผนไว้ประมาณ 1,668,824 ตารางเมตร

6.2.3 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน

ด้านอุปสงค์ของพื้นที่สำนักงานพบว่าการใช้พื้นที่โดยรวมของตลาดเพิ่มขึ้นเป็น 10,500 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 2.6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าที่มีการใช้พื้นที่เท่ากับ 10,232 ตารางเมตร โดยความผันผวนของการใช้พื้นที่รายไตรมาสเกิดจากสำนักงานใหม่ที่แล้วเสร็จในไตรมาสนั้น โดนอัตราการเข้าใช้พื้นที่ในสำนักงานเกรดเอบวก ในเขต CBD มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็น 16,262 ตารางเมตร เนื่องจากการย้ายสำนักงานไปยังสำนักงานที่แล้วเสร็จ ได้แก่ อาคารพาร์ค สีลมและอาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์

ด้านอัตราการเข้าใช้พื้นที่พบว่า อัตราการเข้าใช้พื้นที่รวมของตลาดลดลงเล็กน้อยประมาณ 0.2% จากไตรมาสที่ผ่านมา ทำให้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของพื้นที่สำนักงานโดยรวมที่ 83.3% โดยตลาดสำนักงานเกรดเอบวกมีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ที่ปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 57.5 เป็นร้อยละ 61% เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่มีการย้ายเข้าไปในสำนักงานสร้างใหม่ เช่น อาคารพาร์ค สีลม และอาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์ อย่างไรก็ตาม อัตราการเข้าใช้พื้นที่ในสำนักงานเกรดเอ ในเขต CBD มีการปรับลดลงประมาณร้อยละ 3.5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยผู้เช่ามีการย้ายพื้นที่จากสำนักงานเกรดเอที่มีอายุมาก ไปพื้นที่สำนักงานเกรดเอบวก

โดยที่อัตราการว่างในทุกตลาดของพื้นที่สำนักงานมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ยกเว้นพื้นที่สำนักงานเกรดบีภายในเขต CBD สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของสำนักงานเกรดเอในเขตและนอกเขต CBD มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลงเหลือประมาณ 80.6% และ 72.4% ตามลำดับ ตลอดจนถึงไม่มีการย้ายเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงานข้างต้นอย่างเป็นทางการ อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของสำนักงานเกรดบีในเขต CBD ลดลงประมาณ 0.6% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ส่งผลให้มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่เท่ากับ 85.7% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 โดยที่พื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีนอกเขต CBD มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ลดลงเล็กน้อยเหลือประมาณ 86.6%

อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของสำนักงานเกรดเอโดยรวมเท่ากับ 72.0% ลดลงประมาณ 0.1% จากไตรมาสก่อนหน้า และภาพรวมของอัตราการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานเกรดบีลดลงเท่ากับ 86.2% หรือประมาณร้อยละ 0.2 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยเฉลี่ยแล้วพื้นที่สำนักงานเกรดเอมีอัตรา

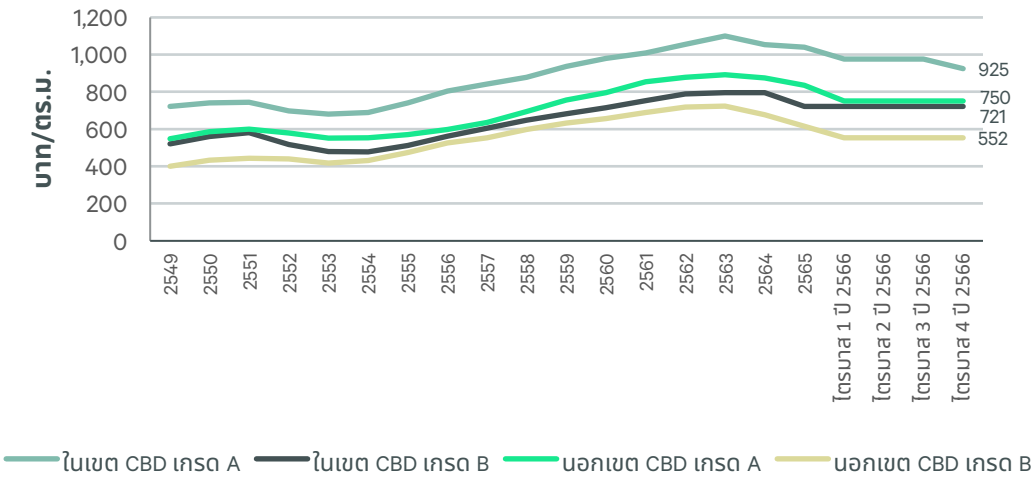
ว่างประมาณ 28.0% ส่วนพื้นที่สำนักงานเกรดบีมีอัตราว่างประมาณ 13.8% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่และพื้นที่ว่างของพื้นที่สำนักงานในละโซนเป็นดังตารางข้างล่าง

พื้นที่	อุปทานทั้งหมด (ตารางเมตร)	พื้นที่ที่ใช้ประโยชน์ (ตารางเมตร)	พื้นที่ว่าง (ตารางเมตร)	อัตราการเข้าใช้งาน (%)	อัตราว่าง (%)	การเปลี่ยนแปลง Q-o-Q	การเปลี่ยนแปลง Y-o-Y
ในเขต CBD							
สีลม/สาทร	1,783,037	1,485,653	297,384	83.32%	16.68%	0.1%	-2.7%
สุขุมวิทตอนต้น	993,085	818,684	174,401	82.44%	17.56%	-3.2%	-5.5%
ลุมพินี	956,042	687,094	268,948	71.87%	28.13%	-0.6%	-7.6%
พื้นที่ CBD อื่นๆ	1,184,867	1,049,263	135,604	88.56%	11.44%	0.0%	1.1%
นอกเขต CBD							
ทิศเหนือด้านนอกของกรุงเทพฯ	1,315,824	1,169,697	146,127	88.89%	11.11%	1.8%	-0.5%
ทิศเหนือด้านในของกรุงเทพฯ	331,625	272,521	59,104	82.18%	17.82%	-2.3%	0.5%
รัชดาเหนือ	845,549	709,783	135,766	83.94%	16.06%	0.0%	-2.0%
กรุงเทพฯ ทางทิศใต้	532,033	445,322	86,711	83.70%	16.30%	-0.3%	-0.4%
สุขุมวิทตอนปลาย	597,224	504,716	92,508	84.51%	15.49%	-0.6%	0.0%
บางนา - ตราด	418,971	312,877	106,094	74.68%	25.32%	1.9%	2.9%
กรุงเทพฯ ทางทิศตะวันออก	267,843	214,033	53,810	79.91%	20.09%	-0.6%	-0.2%
นอกเขต CBD อื่นๆ	296,788	265,338	31,450	89.40%	10.60%	1.0%	-1.2%
รวม	9,522,888	7,934,981	1,587,907	83.33%	16.67%	-0.2%	-1.8%

ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

6.2.4 ค่าเช่า

อัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานแบ่งตามเกรดของอาคารสำนักงานและการตั้งอยู่ภายในหรือภายนอกเขต CBD พบว่าค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอใน CBD เท่ากับ 925 บาท/ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่สำนักงานนอกเขต CBD เท่ากับ 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ ส่วนพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีในและนอกเขต CBD มีค่าประมาณ 721 บาท/ตารางเมตร/เดือน และ 552 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังกล่าวเป็นของพื้นที่อาคารสำนักงานขนาดตั้งแต่ 100-300 ตารางเมตร



ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

พื้นที่ เกรด ปี	ในเขต CBD		นอกเขต CBD		ค่าเช่าเฉลี่ย	
	A	B	A	B	A	B
	(บาท/ตร.ม./เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)		(บาท/ตร.ม./เดือน)	
2549	721	520	549	401	635	461
2550	740	560	486	432	663	496
2551	743	580	600	443	672	511
2552	697	516	578	440	638	478
2553	681	479	551	417	616	448
2554	688	477	553	431	621	454
2555	741	512	570	474	655	493
2556	804	561	598	526	701	543
2557	841	604	635	552	738	578
2558	877	648	694	597	785	622
2559	936	682	756	631	846	656
2560	980	715	795	656	887	686
2561	1,009	753	853	689	931	721
2562	1,055	788	878	717	967	752
2563	1,100	796	892	724	996	760
2564	1,053	796	875	676	964	736
2565	1,040	721	834	614	937	668
ไตรมาส 1 ปี 2566	975	721	750	552	950	637
ไตรมาส 2 ปี 2566	975	721	750	552	950	637
ไตรมาส 3 ปี 2566	975	721	750	552	950	637
ไตรมาส 4 ปี 2566	925	721	750	552	933	637
% การเปลี่ยนแปลง Q-o-Q	-5.1%	0.0%	0.0%	0.0%	-1.8%	0.0%
% การเปลี่ยนแปลง Y-o-Y	-11.1%	0.0%	-10.1%	-10.1%	-0.4%	-4.6%

ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

เมื่อพิจารณาถึงอัตราการเติบโตของค่าเช่าจะพบว่าอัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานเกรดเอในเขต CBD ลดลงประมาณ 5.1% จากไตรมาสก่อนหน้า ทำให้ไตรมาสที่ 4 ปี 2566 มีอัตราค่าเช่าประมาณ 925 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่สำนักงานเกรดเอนอกเขต CBD พบว่าอัตราค่าเช่ามีการลดลงเหลือประมาณ 750 บาท/ตารางเมตร/เดือน อย่างไรก็ตามพื้นที่สำนักงานเกรดบีมีการเปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยที่อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเกรดบีนอกเขต CBD มีการปรับลดลงเหลือประมาณ 552 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่สำนักงานเกรดบีในเขต CBD ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสที่ผ่านมาโดยมีค่าเช่าคงเดิมที่ 721 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยภาพรวมแล้วในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 อัตราค่าเช่าของพื้นที่สำนักงานลดลงในทุกตลาด โดยเฉพาะสำนักงานเกรดเอ

7 โครงการสาธารณูปโภค

ระบบขนส่งมวลชนซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ที่สุดได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวหรือสายสุขุมวิท โดยสถานีที่ตั้งอยู่ใกล้กับทรัพย์สินฯ มากที่สุดคือสถานีสถานีรัชโยธิน และสถานีพหลโยธิน 24 ห่างจากทรัพย์สินฯ ประมาณ 280 เมตรและ 650 เมตร ตามลำดับ (ระยะทางเดิน)

7.1 โครงการรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท (สายสีเขียวอ่อน)

โครงการรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท หรือโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนมีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยบรรเทาปัญหาการจราจรภายในกรุงเทพมหานครและเป็นทางเลือกในการเดินทางให้แก่ประชาชน ปัจจุบันมีเส้นทางครอบคลุม 3 จังหวัดได้แก่จังหวัดปทุมธานี กรุงเทพมหานครและจังหวัดสมุทรปราการ และให้บริการเส้นทางจากสถานีคูคตถึงสถานีเคหะ มีระยะทางประมาณ 54.25 กิโลเมตร ประกอบไปด้วย 47 สถานีรวมสถานีร่วม (สถานีสยาม) ประกอบไปด้วย 3 ส่วนคือ

โครงการส่วนใหญ่ของสายสุขุมวิท (สถานีหมอชิตถึงสถานีอ่อนนุช) บริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ลงทุนทั้งหมด รวมถึงการบริการจัดการเดินรถ และได้รับสิทธิในการเก็บค่าโดยสารตลอดอายุสัญญาสัมปทานเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยจะครบกำหนดสัมปทานในปี พ.ศ. 2572 ส่วนต่อขยายที่ 1 ประกอบด้วยส่วนต่อขยายสายสุขุมวิท (สถานีอ่อนนุชถึงสถานีแบริ่ง) โดยกรุงเทพมหานครเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างและติดตั้งงานระบบ พร้อมทำสัญญาจ้างบริษัทเอกชนรายเดิมเป็นผู้ให้บริการเดินรถ และส่วนต่อขยายที่ 2 ประกอบด้วยสายสุขุมวิท (ช่วงแบริ่ง-สมุทรปราการ) และช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต โดยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างงานโยธาและเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวเดิม ต่อมาการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทยได้จำหน่ายทรัพย์สินและโอนภาระทางการเงินของโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวส่วนต่อขยายที่ 2 ให้กรุงเทพมหานคร

สถานีที่ตั้งอยู่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ มากที่สุดคือสถานีรัชโยธิน และสถานีพหลโยธิน 24 อยู่ในส่วนต่อขยายที่ 2 ของโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนหรือช่วงหมอชิต-สะพานใหม่-คูคต ประกอบไปด้วยสถานียกระดับทั้งหมด 16 สถานี ระยะทางประมาณ 19 กิโลเมตร มีอาคารจอดแล้วจร 2 แห่งที่เปิดในเดือนธันวาคม 2563 ตลอดสาย แห่ง1 ตั้งอยู่ทางด้านเหนือของสถานีกม. 25 (ปริมาณ: 1,042 คัน) และอีกแห่งหนึ่งถัดจากสถานีคูคต บนถนนลำลูกกา (ปริมาณ: 713 คัน)

กรุงเทพมหานคร (กทม.) ประกาศอัตราค่าโดยสารชั่วคราวสำหรับรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนและสีเขียวเข้มในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยกำหนดอัตราค่าโดยสารสูงสุดที่ 59 บาท อัตราค่าโดยสารรถไฟฟ้าสายสีเขียวแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม คือ (1) ค่าโดยสารหมอชิต-อ่อนนุชและสนามกีฬาแห่งชาติ-วงเวียนใหญ่อยู่ที่ 16-44 บาท และ 23-44 บาทตามลำดับ (2) ค่าโดยสารส่วนต่อขยายลาดพร้าว-คูคตอยู่ที่ 15-45 บาท (3) ค่าโดยสารส่วนต่อขยายบางจาก-เคหะอยู่ที่ 15-45 บาท และ (4) ค่าโดยสารช่วงโพธิ์นิมิตร-บางหว้าอยู่ที่ 15-24 บาท

สำหรับโครงการก่อสร้างในอนาคตหรือรถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนส่วนต่อขยาย (คูคต-วงแหวนรอบนอกตะวันออก) รถไฟฟ้าสายสีเขียวอ่อนจะมีการต่อขยายสายด้านเหนือซึ่งจะประกอบด้วย 4 สถานี ได้แก่ (1) สถานีคลอง 3 (2) สถานีคลอง 4 (3) สถานีคลอง 5 และ (4) สถานีวงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานครด้านตะวันออก การต่อขยายจะมีระยะทางประมาณ 7.7 กิโลเมตร โดยจะวิ่งจากสถานีคูคตไปยังถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในปี 2568 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2573

7.2 โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน)

โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล หรือโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินเป็นรถไฟฟ้าใต้ดินสายแรกของประเทศไทย อยู่ในความรับผิดชอบของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีบริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) เป็นผู้รับ

สัมปทานเดินรถไฟฟ้า โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน เปิดให้บริการช่วงแรกคือ ช่วงหัวลำโพง – บางซื่อ และต่อมาได้เปิดส่วนต่อขยายช่วง หัวโพง-บางแค และช่วงบางซื่อ-ท่าพระ

บริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับสัมปทานลงทุนค่าจ้างระบบรถไฟฟ้าและขบวนรถไฟฟ้ารวมทั้งให้บริการการเดินรถไฟฟ้าและซ่อมบำรุงรักษาตามมาตรฐานการให้บริการที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขสัญญาสัมปทาน โดยโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล หรือสายสีน้ำเงิน มีระยะทางรวม 48 กม. 38 สถานี ประกอบไปด้วย

ช่วงหัวลำโพง - บางซื่อ ระยะทาง 20 กม. มีสถานีรถไฟฟ้า 18 สถานี ซึ่งเป็นโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายแรกของไทย

ช่วงหัวลำโพง – บางแค ระยะทางประมาณ 16 กม. มีสถานีรถไฟฟ้า 11 สถานี เป็นโครงสร้างทางวิ่งแบบผสมทั้งใต้ดินและยกระดับ

ช่วงบางซื่อ – ท่าพระ ระยะทางประมาณ 12 กม. มีสถานีรถไฟฟ้า 9 สถานี เป็นโครงสร้างทางวิ่งแบบยกระดับตลอดสาย

รถไฟฟ้าที่นำมาให้บริการเป็นรถขนาดใหญ่ ปรับอากาศ ขนาดกว้าง 3.12 เมตร ยาว 21.5 – 21.8 เมตร สูงประมาณ 3.8 เมตร ใช้ไฟฟ้า 750 โวลต์ มีอัตราความเร็วสูงสุด 80 กม./ชม. แต่ในการเดินรถจะใช้อัตราความเร็วเฉลี่ย 35 กม./ชม.

สำหรับโครงการส่วนต่อขยายเพิ่มเติมในอนาคตของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลหรือสายสีน้ำเงินช่วงหลักสอง - พุทธมณฑลสาย 4 คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนสถานีทั้งหมด 4 สถานี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาค่าผลกระทบสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ รฟม. เปิดให้บริการอาคารและลานจอดรถ โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ทั้งหมด 13 แห่ง แบ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 3 แห่ง และลานจอดรถจำนวน 10 แห่ง รองรับจำนวนรถได้ประมาณ 4,000 คัน ดังนี้

ลำดับ	อาคาร / ลานจอดรถ	จำนวนช่องจอด	ประเภทการให้บริการ	
			รายวัน	รายเดือน
1	อาคารจอดรถ 9 ชั้น สถานีลาดพร้าว	2,100	✓	✓
2	ลานจอดรถ สถานีรัชดาภิเษก	75	✓	✓
3	ลานจอดรถ สถานีห้วยขวาง	73	✓	
4	ลานจอดรถ สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย (ลาน 1)	30		✓
5	อาคารจอดรถ 3 ชั้น สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย	205	✓	
6	ลานจอดรถ สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย (รัชดาภิเษกซอย 6)	106		✓
7	ลานจอดรถ สถานีพระราม 9	50	✓	✓
8	ลานจอดรถ สถานีเพชรบุรี	54	✓	
9	ลานจอดรถ สถานีสุขุมวิท	29		✓
10	ลานจอดรถ สถานีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	79	✓	✓
11	ลานจอดรถฝั่งตรงข้ามศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์	42		✓
12	ลานจอดรถ สถานีสามย่าน	45	✓	✓
13	อาคารจอดรถ สถานีหลักสอง	1,000	✓	✓

7.3 โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง

โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - สำโรง เป็นระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว โดยมีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง มีระยะทางทั้งสิ้น 30.4 กิโลเมตรรวม 23 สถานี มีโรงจอดรถศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่งและอาคารและลานจอดรถแล้วจำนวน 1 แห่งบริเวณพื้นที่ทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม มีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่สถานีรัชดา (สถานีลาดพร้าวของสายสีน้ำเงิน) กับระบบขนส่งมวลชน 4 สายได้แก่ สายสีเทาของกรุงเทพฯ สายสีส้มบริเวณทางแยกลำสาทรรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยาน (Airport Rail Link) บริเวณทางแยกต่างระดับพระราม 9 และสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง – สมุทรปราการที่สถานีสำโรง เปิดให้บริการเรียบร้อยแล้วในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566

โดยโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลืองยังมีสถานีที่อยู่ในส่วนต่อขยายอีกจำนวน 2 สถานีได้แก่สถานีจันทน์เกษม และสถานีพหลโยธิน 24 ซึ่งสถานีพหลโยธิน 24 ของโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลืองมีการคาดการณ์ว่าตัวสถานีจะอยู่บริเวณแยกราชดาตัดกับถนนพหลโยธิน และเป็นสถานีที่จะเชื่อมไปยังสถานีพหลโยธิน 24 ของโครงการรถไฟฟ้าสายสุขุมวิทในอนาคต สำหรับส่วนต่อขยายดังกล่าวมีระยะทางประมาณ 2.6 กิโลเมตร โดยปัจจุบันโครงการส่วนต่อขยายได้รับอนุมัติรายงานผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม (EIA) แล้ว แต่โครงการยังไม่สามารถดำเนินงานต่อไปได้เนื่องจากยังไม่มีข้อสรุประหว่างผู้รับสัมปทานรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลหรือสายสีน้ำเงินกับผู้รับสัมปทานรถไฟฟ้าสายสีเหลืองในเรื่องของผลกระทบด้านรายได้จากการกีดกันของเส้นทางรถไฟ



8 ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สิน

8.1 สัดส่วนผู้เช่าพื้นที่แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่า

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่เช่าของทรัพย์สินฯ ตามที่ได้รับข้อมูลสรุปพื้นที่เช่าสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 จากผู้ว่าจ้าง ประกอบกับการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ โดยพื้นที่เช่าสุทธิของทรัพย์สินฯ ที่นำมาพิจารณาเป็นพื้นฐานของการประเมินฯ ครั้งนี้เท่ากับ ประมาณ 11,269.35 ตารางเมตร สามารถแบ่งออกได้ตามประเภทของพื้นที่เช่า 6 กลุ่มหลัก คือพื้นที่ให้เช่าระยะยาวหรือพื้นที่ให้เช่าสำนักงาน พื้นที่ให้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าคิกจากยออดขาย พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์ และพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของ รายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร. ม.)	อัตราส่วน (ร้อยละ)
(ก) ผู้เช่าระยะยาวหรือผู้เช่าสำนักงาน	3,035.00	26.9%
(ข) ผู้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต	1,210.59	10.7%
(ค) ผู้เช่าระยะสั้น		
ชั้น 1	1,644.76	14.6%
ชั้น 2	2,359.10	20.9%
ชั้น 3	1,167.22	10.4%
ชั้น 4	900.90	8.0%
รวมผู้เช่าระยะสั้น	6,071.98	53.9%
(ง) ผู้เช่าแบบคิกจากยออดขาย	700.78	6.2%
(จ) ผู้เช่าร้านประเภทคาร์แคร์	228.00	2.0%
(ฉ) ผู้เช่าพื้นที่เก็บของ	23.00	0.2%
รวม	11,269.35	100%

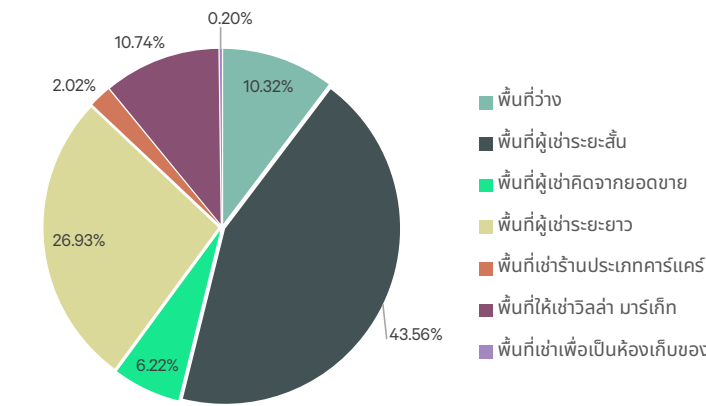
โดยรวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมิน อยู่ที่ 11,269.35 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมดของทรัพย์สินฯ ประมาณ 40,718.78 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 28 ของพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ

พื้นที่เช่าหลักของโครงการคือพื้นที่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่เช่าสำนักงานโดยมีการเช่าพื้นที่ทั้งหมด 3,035.00 ตารางเมตรหรือประมาณร้อยละ 27 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิของทรัพย์สินฯ รองลงมาคือพื้นที่เช่าวิลล่า มาร์เก็ตมีพื้นที่เช่าทั้งหมด 1,210.59 ตารางเมตรหรือร้อยละ 11 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิของทรัพย์สินฯ สำหรับพื้นที่ผู้เช่าระยะสั้นซึ่งมีการรวบรวมพื้นที่เช่าจากลูกค้าหลายราย มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 6,071.98 ตารางเมตรหรือประมาณร้อยละ 54 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ตามมาด้วยพื้นที่เช่าคิกจากยออดขาย พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์และพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของที่ 700.78 ตารางเมตร 228.00 ตารางเมตร และ 23.00 ตารางเมตร ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละของพื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับร้อยละ 6 ร้อยละ 2 และร้อยละ 0.20 ตามลำดับเช่นเดียวกัน

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเกี่ยวกับรายละเอียดผู้เช่าสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 พบว่าทรัพย์สินฯ มีอัตราการปล่อยเช่ารวมที่ประมาณร้อยละ 89.68 โดยเมื่อแบ่งตามประเภทพื้นที่เช่าพบว่าพื้นที่ผู้เช่าระยะยาว พื้นที่ผู้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์ และพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของมีอัตราการปล่อยเช่า 100 เปอร์เซ็นต์ ส่วนพื้นที่ผู้เช่าระยะสั้นมีการปล่อยเช่าประมาณร้อยละ 80.84 ของพื้นที่เช่าระยะสั้นทั้งหมด

สำหรับการวิเคราะห์เป็นรายชั้นของอาคารภายในโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ณ ปัจจุบัน พบว่าพื้นที่บริเวณชั้น 4 มีอัตราการปล่อยเช่าน้อยที่สุด ซึ่งเท่ากับอัตราร้อยละ 57 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิบริเวณชั้น 4 ของอาคารโซน C รองลงมาคือพื้นที่บริเวณชั้น 2 โดยมีอัตราการปล่อยเช่าร้อยละ 86 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิบริเวณชั้น 2 ของทั้งอาคารโซน A B C และ D โดยพื้นที่ที่มีอัตราการปล่อยเช่าสูงที่สุดคือพื้นที่บริเวณชั้น 1 มีอัตราการปล่อยเช่าร้อยละประมาณ 92 ดังที่แสดงข้อมูลในตารางข้างล่าง

ตารางด้านล่างนี้สรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าที่นำมาประกอบเป็นพื้นฐานของการประเมินทรัพย์สินฯ โดยจำแนกตามประเภทของผู้เช่า และจำแนกตามชั้นของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธินโดยจัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างร่วมกับข้อมูลที่จัดเก็บระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สินที่สอบทาน



ชั้น	ระยะยาว	วิลล่า มาร์เก็ต	ระยะสั้น	ประเภทพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)				รวม	อัตราการใช้พื้นที่
				คิดจากยอดขาย	ร้านค้าคาร์แคร์	ห้องเก็บของ	พื้นที่ว่าง		
อาคารโซน A, B, C, และ D ชั้น 1	-	1,210.59	1,368.63	480.78	-	-	276.13	3,336.13	91.72%
อาคารโซน A, B, C, และ D ชั้น 2	-	-	1,968.64	220.00	228.00	-	390.46	2,807.10	86.09%
อาคารโซน B และ C ชั้น 3	-	-	1,061.32	-	-	-	105.90	1,167.22	90.93%
อาคารโซน C ชั้น 4	-	-	510.00	-	-	23.00	390.90	923.90	57.69%
อาคารโซน A ชั้น 13-14	3,035.00	-	-	-	-	-	-	3,035.00	100.00%
รวม	3,035.00	1,210.59	4,908.59	700.78	228.00	23.00	1,163.39	11,269.35	89.68%

นอกจากนี้เมื่อเปรียบเทียบเฉพาะพื้นที่เช่าระยะสั้นของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิวซึ่งมีสัดส่วนร้อยละ 54 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิของทรัพย์สินฯ อันประกอบไปด้วยพื้นที่ชั้น 1 ของอาคารโซน B C และ D พื้นที่ชั้น 2 ของอาคารโซน B, C และ D พื้นที่ชั้น 3 ของอาคารโซน C และ D และพื้นที่ชั้น 4 ของอาคารโซน C เท่านั้น โดยมีพื้นที่เช่าระยะสั้นสุทธิประมาณ 6,071.98 ตารางเมตร พบว่าชั้นที่มีอัตราการปล่อยเช่าต่ำที่สุดคือชั้น 4 โดยมีอัตราการปล่อยเช่าประมาณร้อยละ 57.69 อ้างอิงตามข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าประกอบกับข้อมูลที่ได้รับ ณ วันที่เข้าสำรวจทรัพย์สิน รองลงมาคือพื้นที่บริเวณชั้น 2 ที่มีอัตราการปล่อยเช่าประมาณร้อยละ 86.09 ส่วนชั้นที่มีอัตราการปล่อยเช่าสูงที่สุดคือชั้น 1 โดยมีอัตราการปล่อยเช่าร้อยละ 91.72

ชั้น	ประเภทพื้นที่เช่าระยะสั้น (ตารางเมตร)								
	อาคารโซน B			อาคารโซน C			อาคารโซน D		
	พื้นที่ที่มีการเช่า	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	อัตราการใช้พื้นที่	พื้นที่ที่มีการเช่า	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	อัตราการใช้พื้นที่	พื้นที่ที่มีการเช่า	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	อัตราการใช้พื้นที่
1	707.55	880.86	80%	366.72	469.54	78%	294.36	294.36	100%
2	963.29	1,157.29	83%	727.92	924.38	79%	277.43	277.43	100%
3	531.75	637.65	83%	529.57	529.57	100%	-	-	-
4	-	-	-	510.00	900.90	57%	-	-	-
รวม	2,202.59	2,675.80		2,134.21	2,824.39		571.79	571.79	
อัตราการใช้พื้นที่	82%			76%			100%		

หมายเหตุ ไม่รวมอาคารโซน A เนื่องจากพื้นที่เช่าในอาคารโซน A มีเพียงพื้นที่ผู้เช่าระยะยาว พื้นที่ผู้เช่าวิลล่า มาร์เก็ท พื้นที่ผู้เช่าร้านประเภทคาร์แคร์ และพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของ ไม่พบพื้นที่เช่าระยะสั้นในอาคารโซน A

8.2 สัดส่วนผู้เช่าพื้นที่แบ่งตามประเภทธุรกิจ

นอกจากการวิเคราะห์ผู้เช่าพื้นที่ตามลักษณะพื้นที่เช่าแล้ว ซีบีอาร์อีได้จัดทำการวิเคราะห์สัดส่วนผู้เช่าตามประเภทธุรกิจ โดยจัดทำทั้งโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว โดยแบ่งประเภทธุรกิจออกเป็น 7 ประเภท ได้แก่ อาหารและเครื่องดื่ม ชูเปอร์มาร์เก็ต สุขภาพ

และเสริมความงาม สำนักงาน ธนาคารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงิน ประเภทอื่น ๆ และพื้นที่เก็บของ โดย ณ วันที่ทำการเข้าสำรวจพื้นที่ พบว่ามีพื้นที่ที่มีผู้เช่าทั้งหมด 10,105.96 ตารางเมตร จากพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 11,269.35 ตารางเมตร พบว่ามีผู้เช่าทั้งหมดจำนวน 40 ราย

หากแบ่งตามจำนวนผู้เช่าในธุรกิจแต่ละประเภท พบว่าผู้เช่าประเภทธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มมีจำนวนมากที่สุดที่ 19 ราย รองลงมาคือผู้เช่าในธุรกิจประเภทสุขภาพและเสริมความงามที่ 8 ราย ตามมาด้วยผู้เช่าในประเภทธุรกิจอื่น ๆ ที่ 5 ราย ส่วนผู้เช่าตามประเภทธุรกิจที่นอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น มีผู้เช่าจำนวน 1-4 รายต่อแต่ละประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่มีการใช้พื้นที่มากที่สุดคือประเภทสำนักงาน มีการใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,566.75 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 35.29 ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ทั้งหมด รองลงมาคือธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่ม มีการใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 2,699.66 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 26.71 ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ รองลงมาคือผู้เช่าในธุรกิจประเภทซูปเปอร์มาร์เก็ต มีการใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 1,338.59 ตารางเมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 13.25 รองลงมาคือธุรกิจประเภทสุขภาพและเสริมความงาม ธนาคารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงิน ประเภทอื่น ๆ และพื้นที่เก็บของตามลำดับ โดยซีบีอาร์อีได้สรุปสัดส่วนผู้เช่าพื้นที่แบ่งตามประเภทธุรกิจดังตารางข้างล่าง

ประเภทพื้นที่เช่า	จำนวนผู้เช่า	พื้นที่ที่มีการเช่าใช้ประโยชน์	ร้อยละ
พื้นที่ที่มีการเช่า			
อาหารและเครื่องดื่ม	19	2,699.66	26.71%
ซูปเปอร์มาร์เก็ต	2	1,338.59	13.25%
สุขภาพและเสริมความงาม	8	1,146.63	11.35%
สำนักงาน	1	3,566.75	35.29%
ธนาคารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงิน	4	772.13	7.64%
ประเภทอื่นๆ	5	559.20	5.53%
พื้นที่เก็บของ	1	23.00	0.23%
รวม	40	10,105.96	100.00%

8.3 ค่าเช่า

ซีบีอาร์อี ได้จำแนกการวิเคราะห์ค่าเช่าสำหรับผู้เช่าประเภทต่าง ๆ ภายในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ประกอบไปด้วยพื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์และพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของ สำหรับผู้เช่าระยะยาวหรือผู้เช่าสำนักงาน ซีบีอาร์อีได้สรุปค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าพื้นที่ (สำนักงานเมเจอร์) และสัญญาบริการ (สำนักงานเมเจอร์) ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาว มีระยะเวลาทั้งสิ้น 27 ปี 5 เดือน 1 วันโดยนับแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ถึง 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2581 โดยจะแสดงตารางเฉพาะส่วนของปี พ.ศ. 2566 จนถึงวันสิ้นสุดสัญญาดังตารางข้างล่าง

ตารางสรุปค่าเช่าพื้นที่ให้เช่าระยะยาว (พื้นที่สำนักงาน)

ปีที่	ระยะเวลา	สัญญาเช่าพื้นที่	สัญญาบริการ	รวมอัตราค่าเช่า
ปีที่ 11 ถึง 13	30 พ.ค. 2563 ถึง 29 พ.ค.2566	84 บาท/ตร.ม./เดือน	56 บาท/ตร.ม./เดือน	140 บาท/ตร.ม./เดือน
ปีที่ 14 ถึง 16	30 พ.ค.2566 ถึง 29 พ.ค.2569	92 บาท/ตร.ม./เดือน	62 บาท/ตร.ม./เดือน	154 บาท/ตร.ม./เดือน
ปีที่ 17 ถึง 19	30 พ.ค.2569 ถึง 29 พ.ค.2572	102 บาท/ตร.ม./เดือน	68 บาท/ตร.ม./เดือน	169 บาท/ตร.ม./เดือน
ปีที่ 20 ถึง 22	30 พ.ค.2572 ถึง 29 พ.ค.2575	112 บาท/ตร.ม./เดือน	75 บาท/ตร.ม./เดือน	186 บาท/ตร.ม./เดือน
ปีที่ 22 ถึง 24	30 พ.ค.2575 ถึง 29 พ.ค.2578	123 บาท/ตร.ม./เดือน	82 บาท/ตร.ม./เดือน	205 บาท/ตร.ม./เดือน
ปีที่ 25 ถึง 27	30 พ.ค.2578 ถึง 29 พ.ค.2581	135 บาท/ตร.ม./เดือน	90 บาท/ตร.ม./เดือน	225 บาท/ตร.ม./เดือน

หมายเหตุ: ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สัญญาเช่าข้างต้นจะสิ้นสุด ณ วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2581 ก่อนวันที่หมดระยะเวลาในการลงทุนในทรัพย์สินฯ ของกองทุนฯ หรือวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2583 ซึ่งหมายความว่าสัญญาเช่าพื้นที่ดังกล่าวจะสิ้นสุดก่อนประมาณ 2 ปี 7 เดือน (2.58 ปี)

สำหรับพื้นที่เช่าวิลล่า มาร์เก็ต, พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์และพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของ มีลักษณะเป็นการเช่าระยะสั้น รูปแบบค่าเช่าคงที่ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปี และแต่ละพื้นที่เช่าเป็นผู้เช่าเพียงรายเดียวภายในโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ทั้งนี้อ้างอิงรายละเอียดตามรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ค่าเช่า ณ ปัจจุบันของพื้นที่ดังกล่าวเท่ากับ 719.37 303.95 และ 521.74 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ

สำหรับผู้เช่าระยะสั้นจะแบ่งตามชั้นอาคารและตามอาคารของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน โดยจะแบ่งค่าเช่าที่สรุปไว้ในตารางต่อไปนี้เป็นค่าเช่าเฉลี่ย ณ วันที่สำรวจทรัพย์สินฯ ไม่ใช่ค่าเช่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าของแต่ละร้านค้า และเป็นค่าเช่าซึ่งมิได้รวมค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและค่าประกันภัย สำหรับผู้เช่าประเภทคิดจากยอดขาย ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปค่าเช่าโดยรวมระหว่างผู้เช่าทั้งหมดโดยอ้างอิงจากข้อมูลคิดย้อนหลังตามข้อมูลที่ได้รับล่าสุดจากผู้ว่าจ้าง เนื่องมาจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าประดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามผลประกอบการของธุรกิจ

อาคาร	พื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น (บาท/ตร.ม./เดือน)				ผู้เช่าคิดจากยอดขาย (บาท/ตร.ม./เดือน)
	ชั้น 1	ชั้น 2	ชั้น 3	ชั้น 4	
A	-	-	-	-	874
B	1,672	586	417	-	
C	1,180	1,098	1,139	600	
D	1,650	900	-	-	
เฉลี่ย	1,536	820	778	600	874

สำหรับผู้เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจของพื้นที่เช่าผู้เช่าระยะสั้นซึ่งประกอบได้ด้วยธุรกิจจำนวน 6 ประเภทพบว่าธุรกิจธนาคารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงินมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ทุกชั้น) สูงที่สุด ที่ประมาณ 1,725 – 2,610 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่มมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ทุกชั้น) ที่ประมาณ 765 – 1,502 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามมาด้วยธุรกิจประเภทอื่น ๆ ที่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย (ทุกชั้น) ประมาณ 992 – 1,393 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

อาคาร	พื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น (บาท/ตร.ม./เดือน)			
	ชั้น 1 ค่าเช่าเฉลี่ย	ชั้น 2 ค่าเช่าเฉลี่ย	ชั้น 3 ค่าเช่าเฉลี่ย	ชั้น 4 ค่าเช่าเฉลี่ย
อาหารและเครื่องดื่ม	1,502	765	-	-
ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,172	-	-	-
สุขภาพและเสริมความงาม	1,235	650	1,139	-
สำนักงาน	-	-	417	-
ธนาคารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงิน	2,610	1,725	-	600
ประเภทอื่นๆ	1,393	992	-	-

9 การวิเคราะห์ทางการเงิน

9.1 การวิเคราะห์ผลประกอบการ

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลผลประกอบการจากข้อมูลรายงานผลการดำเนินงานที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งจัดทำเป็นรายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 จนถึงปี พ.ศ. 2565 ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการสรุปข้อมูลดังกล่าวโดยจัดเป็นรายปีเพื่อนำมาทำการวิเคราะห์ผลประกอบการ และเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ตามการคาดการณ์แบบปีปฏิทิน (มกราคม-ธันวาคม) ข้อมูลสรุปกำไร-ขาดทุนนี้แสดงรายได้-รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานกิจการของทรัพย์สินซึ่งกระทบต่อกระแสเงินสดเฉพาะในส่วนของผู้ว่าจ้าง (ไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า)

9.1.1 รายได้

ข้อมูลจากงบการเงินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่าผู้ว่าจ้างแบ่งรายได้ออกเป็นทั้งหมด 5 ประเภทตามแหล่งที่มาของรายได้ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย รายได้จากการเช่าป้าย) รายได้ค่าที่จอดรถ รายได้สาธารณูปโภค (ส่วนต่างสาธารณูปโภค) และรายได้อื่น ๆ (รายได้อื่น ๆ ประกอบไปด้วยรายได้ค่าเบี้ยประกันและอื่น ๆ) โดยรายได้ที่กองทุนได้รับส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงปีดำเนินงานตั้งแต่ พ.ศ. 2560 – 2566 มีสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 84 จนถึงร้อยละ 89 ของรายได้รวม รองลงมาคือรายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย รายได้จากการเช่าป้าย) มีสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 4 ถึงร้อยละ 7 ของรายได้รวม ส่วนรายได้ประเภทอื่นมีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมที่กองทุนได้รับ โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 6 ของรายได้รวมเพียงเท่านั้น

จากข้อมูลผลการดำเนินงานในระยะเวลาดังต้น พบว่าในช่วงระยะเวลา พ.ศ. 2563 – 2564 พบว่ารายได้รวมมีการลดลงจากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นปีก่อนหน้าการแพร่ระบาดของโควิด โดยมีการปรับตัวลดลงจากปีดังกล่าวที่ร้อยละ 11 และร้อยละ 14 ซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ทำให้ธุรกิจค้าปลีกหลายแห่งต้องหยุดดำเนินงานลง อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2565 และ 2566 พบว่ารายได้รวมที่ได้รับจากทรัพย์สินฯ มีการเติบโตขึ้นจนถึงระดับก่อนการแพร่ระบาดของโควิด โดยมีการเติบโตขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 23 และ 12 ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงการเติบโตของรายได้อื่นเนื่องมาจากการกลับเข้าสู่ภาวะปกติของการดำเนินงาน

9.1.2 กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นและกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

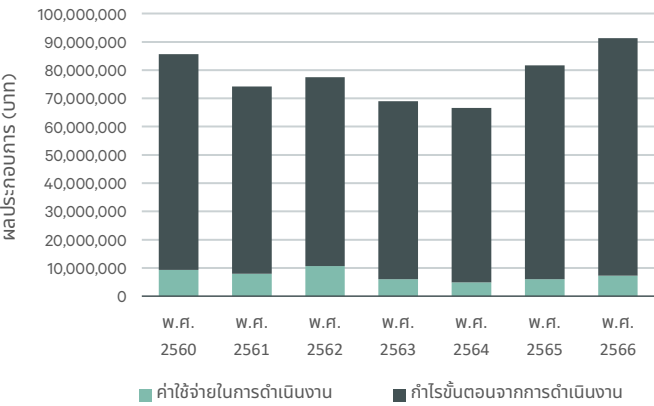
กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นของทรัพย์สินฯ ในช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2561 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด 19 เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณอัตราร้อยละ 89 ของรายได้รวม อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานของตลาด โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่กองทุนรวมต้องเป็นผู้รับผิดชอบดังต่อไปนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนรวมอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 ในช่วงปีดังกล่าว แต่ในปี พ.ศ. 2562 พบว่าสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้รวมของกองทุนเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 13 อันเนื่องมาจากในปี พ.ศ. 2562 ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ, ค่าบริการรักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซมสูงขึ้นและทำให้สัดส่วนของค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อรายได้รวมของกองทุนสูงขึ้น โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาซ่อมแซมที่มีการปรับขึ้นอย่างมีนัยสำคัญโดยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2561 ประมาณ 77% อันเนื่องมาจากการปรับปรุงซ่อมแซมระบบลิฟต์ และจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของปีดังกล่าวส่งผลให้อัตราส่วนของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของ ปี พ.ศ. 2562 ปรับลดลงจากร้อยละ 89 เป็นร้อยละ 86 อย่างไรก็ตาม ถึงแม้จะเป็นการปรับลดลงแต่ผลการดำเนินงานที่ได้ถือว่ายังอยู่ในเกณฑ์ดี

สำหรับช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564 ซึ่งเป็นการแพร่ระบาดของโควิดพบว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่จะมีการแพร่ระบาดของโควิด โดยส่วนใหญ่ลดลงจากค่าทำความสะอาด อันเนื่องมาจากศูนย์การค้ามีการปิดทำการบางระยะจากคำสั่งปิดสถานที่ชั่วคราว

ของภาครัฐประกอบกับการลดจำนวนคนทำความสะอาดของศูนย์การค้าลงทำให้กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานมีอัตราร้อยละ 91 ถึง 92 ถึงแม้รายได้รวมที่ได้รับในปีดังกล่าวจะน้อยกว่าช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2562 แต่การลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกลับทำให้มีสัดส่วนของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานสูงกว่า สำหรับปี พ.ศ. 2565 และ 2566 พบว่าจำนวนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานยังคงต่ำอยู่เมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด แต่ก็ได้มีการปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณ 22% ถึง 20% ตามลำดับ

สำหรับค่าใช้จ่ายหลังจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน ได้แก่ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าบริหารทรัพย์สินอันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่า (Property Rental Collection Fee) ค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมพิเศษทั้งนี้ค่าเบี้ยประกันภัยของทรัพย์สินฯ ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2564 ไม่พบความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทั้งในเรื่องของจำนวนเงินและสัดส่วนของค่าเบี้ยประกันภัยต่อรายได้รวม อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2565 และ 2566 พบว่าค่าเบี้ยประกันภัยมีการปรับตัวสูงขึ้นจากค่าเฉลี่ยในปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 180 และ 60 ตามลำดับ ส่งผลให้มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปกติร้อยละ 0.3 เป็น 1.2 ต่อรายได้รวมซึ่งเกิดจากค่าเบี้ยประกันภัยปรับตัวสูงขึ้น ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

โดยปกติแล้วค่าเบี้ยประกันภัยและค่าบริหารทรัพย์สินจะมีค่าเฉลี่ยประมาณร้อยละ 7 ยกเว้นในปี พ.ศ. 2564 ที่มีค่าคอมมิชชั่นเพิ่มสูงขึ้นทำให้มีอัตราร้อยละต่อรายได้รวมเพิ่มสูงขึ้นจากเดิมไปเป็นอัตราร้อยละ 8.70 ต่อรายได้รวม สำหรับกำไรสุทธิจากการดำเนินงานพบว่าในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด 19 ทรัพย์สินฯ มีสัดส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมประมาณ 81%-82% ยกเว้นช่วงปี พ.ศ. 2562 ที่อัตราดังกล่าวตกลงมาเหลือประมาณ 79% จากการที่มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสูงในปีดังกล่าว สำหรับช่วงที่มีการแพร่ระบาดของโควิดหากมองเพียงเรื่องของสัดส่วนต่อรายได้รวมจะไม่พบความแตกต่างระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2562 และช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564 อย่างไรก็ตามหากพิจารณาถึงเรื่องของจำนวนเงินที่ได้รับจะพบว่าในช่วงของการแพร่ระบาดโควิดมีจำนวนเงินที่ได้รับน้อยกว่า สำหรับปี พ.ศ. 2566 พบว่าสัดส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานมีค่าประมาณร้อยละ 83 มีการปรับตัวลดลงจากปีก่อนหน้าเพียงเล็กน้อย แต่ยังคงอยู่ในระดับที่มากกว่าช่วงของการแพร่ระบาดโควิด และหากพิจารณาถึงจำนวนเงินที่ได้รับพบว่ามีกำไรเพิ่มขึ้นมาจนใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด ดังนั้นจากผลการดำเนินงานจากงบการเงินที่ได้รับ กล่าวได้ว่าการดำเนินงานของทรัพย์สินฯ เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติก่อนหน้าการแพร่ระบาดของโควิด



ปี พ.ศ.	2560		2561		2562		2563		2564		2565		2566	
ระยะเวลา	12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.)		12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.)		12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.)		12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.)		12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.)		12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.)		12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.)	
รายได้														
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	71,632,819.21	83.62%	64,623,438.77	87.01%	66,154,572.88	85.37%	59,879,339.46	86.82%	59,489,846.11	89.38%	70,458,706.75	86.26%	80,363,033.38	88.02%
รายได้ค่าบริการ non-leasing	5,576,783.95	6.51%	3,997,350.12	5.38%	3,171,444.92	4.09%	2,784,415.46	4.04%	2,830,570.55	4.25%	4,335,176.13	5.31%	4,454,409.09	4.88%
รายได้ค่าจ้างจอดรถ	1,649,010.69	1.92%	2,401,690.20	3.23%	4,300,552.33	5.55%	2,720,393.28	3.94%	1,359,811.13	2.04%	3,671,206.32	4.49%	5,533,070.73	6.06%
รายได้ค่าบริการ (ส่วนต่างสาธารณูปโภค)	4,475,254.96	5.22%	1,988,675.99	2.68%	2,659,386.36	3.43%	2,093,650.91	3.04%	2,099,156.55	3.15%	2,459,530.43	3.01%	-	0.00%
รายได้อื่น ๆ	2,333,552.02	2.72%	1,256,530.61	1.69%	1,209,593.60	1.56%	1,494,839.50	2.17%	777,288.29	1.17%	759,603.54	0.93%	954,970.59	1.06%
รายได้รวม	85,667,400.83	100.00%	74,267,682.69	100.00%	77,495,550.09	100.00%	68,972,838.61	100.00%	66,556,672.63	100.00%	81,684,223.17	100.00%	91,305,483.79	100.00%
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน														
ค่าจ้างจากการให้บริการ	10,620.00	0.01%	10,546.56	0.01%	69,177.40	0.09%	73,939.07	0.11%	33,887.85	0.05%	56,392.53	0.07%	93,719.63	0.10%
ค่าเช่าจากอาคารให้บริการ	593,272.44	0.69%	487,885.65	0.66%	680,781.80	0.88%	380,207.44	0.55%	448,528.51	0.67%	4,267,753.37	5.22%	4,585,610.6	5.02%
ค่าเช่าจากอาคาร non-leasing	3,602,219.94	4.20%	3,612,680.55	4.86%	3,706,097.68	4.78%	2,523,913.05	3.66%	2,167,736.37	3.26%	2,388,978.36	2.92%	3,211,906.81	3.52%
ค่าจ้างค่าบริการบำรุงรักษาซ่อมแซม	4,006,418.26	4.68%	2,898,185.31	3.90%	5,138,125.45	6.63%	2,203,659.96	3.19%	1,822,231.88	2.74%	2,558,570.79	3.13%	2,709,364.03	2.97%
ค่าจ้างค่าบริการอื่น ๆ	397,925.17	0.46%	88,040.43	0.12%	361,346.68	0.47%	181,611.25	0.26%	58,108.08	0.09%	65,838.27	0.08%	134,354.93	0.15%
ค่าจ้างอื่น ๆ	64,792.91	0.08%	809,382.55	1.09%	700,220.00	0.90%	622,515.29	0.90%	389,988.11	0.59%	517,933.30	0.63%	649,599.65	0.71%
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	9,258,384.72	10.81%	7,906,721.05	10.65%	10,655,749.01	13.75%	5,985,846.06	8.68%	4,920,480.80	7.39%	6,014,466.62	7.36%	7,257,506.11	7.95%
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	76,409,016.11	89.19%	66,360,961.64	89.35%	66,839,801.08	86.25%	62,986,992.55	91.32%	61,636,191.83	92.61%	75,669,756.55	92.64%	84,047,977.68	92.05%
ค่าเบี้ยประกันภัย	310,077.97	0.36%	234,267.97	0.32%	229,286.09	0.30%	233,368.03	0.34%	251,121.28	0.38%	704,580.85	0.86%	1,124,092.04	1.23%
ค่าบริหารทรัพย์สิน														
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนค่าเช่า	2,685,154.31	3.13%	2,292,380.99	3.09%	2,391,736.67	3.09%	2,126,616.79	3.08%	2,063,623.73	3.10%	2,511,559.59	3.07%	2,824,968.43	3.09%
ค่าคอมมิชชั่น	1,559,180.10	1.82%	1,392,267.75	1.87%	1,300,562.76	1.68%	1,373,722.76	1.99%	2,090,864.80	3.14%	972,048.22	1.19%	2,608,089.36	2.86%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	1,747,920.91	2.04%	1,498,635.07	2.02%	1,388,999.57	1.79%	1,422,400.32	2.06%	1,384,663.59	2.08%	1,721,647.04	2.11%	1,878,068.16	2.06%
รวมค่าบริหารทรัพย์สิน	5,992,255.32	6.99%	5,183,283.81	6.98%	5,078,299.00	6.55%	4,922,738.87	7.14%	5,539,152.12	8.32%	5,205,264.85	6.37%	7,311,125.95	8.01%
รวมค่าใช้จ่าย	6,302,273.29	7.36%	5,417,551.78	7.29%	5,307,585.09	6.85%	5,156,107.90	7.48%	5,790,273.40	8.70%	5,909,835.70	7.23%	8,435,217.99	9.24%
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	70,106,742.82	81.84%	60,943,409.86	82.06%	61,532,215.99	79.40%	57,830,684.65	83.85%	55,846,918.43	83.91%	69,759,920.85	85.40%	75,612,769.69	82.81%

10 วิธีการและเหตุผลการประเมิน

10.1 แนวคิดโดยรวม

ในการสรุปความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและปัจจัยทางเศรษฐกิจ ลักษณะทรัพย์สิน และตรวจสอบข้อมูลทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่ปรากฏอยู่ในตลาด ทั้งทรัพย์สินที่ประกาศขายและที่มีการซื้อขาย และเลือกใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากวัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ลักษณะทรัพย์สิน และความเพียงพอของข้อมูลที่จะนำมาใช้อ้างอิง นอกจากนี้ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินนั้นอยู่ภายใต้สมมติฐานดังแจกแจงไว้ในรายงานการสอบทานนี้ โดยการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานนั้นจะกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินด้วย

10.2 วิธีการประเมิน

ในการเลือกใช้วิธีการประเมินนั้น บริษัทฯ ได้คำนึงถึงคำสั่งว่าจ้าง วัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ลักษณะทรัพย์สิน และความเพียงพอของข้อมูลที่จะนำมาใช้อ้างอิง สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีประเมิน 2 วิธี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้แก่ วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

เนื่องจากทรัพย์สินฯ เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทพื้นที่เช่าภายในอาคารศูนย์การค้า มีข้อมูลผลประกอบการย้อนหลังเพียงพอ และครอบคลุมภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งการประเมินโดยวิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดสามารถสะท้อนมูลค่าจากปริมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายภายใต้ระยะเวลาครอบครองที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งคำนึงถึงกระแสเงินสดจากสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน สัญญาเช่าช่วงและอื่นๆ รวมถึงสะท้อนผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคตที่จะกระทบต่อรายรับสุทธิผ่านตัวแปรสำคัญ ได้แก่ ค่าเช่าตั้งต้น อัตราการเติบโต และอัตราคิดลด สำหรับวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ถึงแม้จะเป็นวิธีที่มีการยอมรับกันอย่างแพร่หลายแต่ในการประเมินครั้งนี้ มีข้อจำกัดสำหรับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ทั้งระยะเวลาการเช่า รูปแบบโครงการ ทำเลที่ตั้งและอื่น ๆ ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงเลือกใช้วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลดเป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ และเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่า

10.3 ปัจจัยการพิจารณา

สถานที่ตั้ง

- ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนรัชดาภิเษกบริเวณใกล้เคียงกับสี่แยกรัชโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร และติดกับโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธินซึ่งเป็นโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ขนาดใหญ่ทางด้านทิศตะวันออกของทรัพย์สินฯ โดยโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธินถือได้ว่าเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดใหญ่ในบริเวณดังกล่าว สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์หลากหลายทั้งทางด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยพบการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบในซอยย่อยเป็นส่วนใหญ่ และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง ในบริเวณที่ติดถนนสายหลักอย่างถนนรัชดาภิเษก สำหรับด้านพาณิชยกรรมสามารถพบเห็นอาคารพาณิชย์ โครงการศูนย์การค้ารวมไปถึงอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ รวมไปถึงพื้นที่ค้าปลีกไฮเปอร์มาเก็ต นอกจากนี้ยังพบเห็นพื้นที่สถาบันการศึกษาและโรงพยาบาลริมถนนสายหลักในบริเวณใกล้เคียง

ลักษณะทรัพย์สิน

- ทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคารจอดรถยนต์ 14 ชั้น (อาคารโซน A) อาคารศูนย์การค้า (โซน B) อาคารศูนย์การค้า (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า (โซน D) โดยแต่ละอาคารมีพื้นที่ประมาณ 25,837 ตารางเมตร, 8,665 ตารางเมตร, 5,492 ตารางเมตร และ 724.78 ตารางเมตร ตามลำดับ
- ตัวโครงการสามารถแบ่งพื้นที่ตามลักษณะการเช่าได้เป็น 6 ประเภท ได้แก่พื้นที่เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าคิกจากยอชขาย พื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์และพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของ โดยประเภทธุรกิจของร้านค้าภายในประกอบไปด้วยธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ซูเปอร์มาร์เก็ต สุขภาพและเสริมความงาม ธนาคารและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเงิน สำนักงาน พื้นที่คาร์แคร์และประเภทอื่น ๆ
- สภาพทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ในเกณฑ์ดีและมีการดูแลรักษาดี ภายในแต่ละอาคารของทรัพย์สินฯ
- ทรัพย์สินฯ มีการก่อสร้างสะพานเชื่อมสกายวอล์ค ระหว่างทรัพย์สินฯ และอาคารเอสซีบี พาร์ค ณ ปี พ.ศ. 2563 ส่งผลให้พนักงานภายในอาคารสำนักงานดังกล่าว เดินทางเข้าสู่ทรัพย์สินฯ ได้สะดวกมากขึ้น ทั้งที่เป็นการเดินทางผ่านไปยังรถไฟฟ้าสถานีรัชโยธิน โดยเดินทางผ่านโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธินและโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และเดินทางเข้ามาใช้บริการภายในทรัพย์สินฯ

ผู้เช่าและภาวะการมีกระแสเงินสด

- ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 89.68 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด สำหรับพื้นที่เช่าระยะสั้นของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิวมีพื้นที่เช่าระยะสั้นทั้งหมด 6,071.98 ตารางเมตรโดย ณ วันที่ประเมินมีการเช่าใช้พื้นที่เช่าระยะสั้นประมาณ 4,909 ตารางเมตรหรือมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 80.84 ของพื้นที่เช่าระยะสั้น
- รายได้ที่ทางกองทุนฯ ได้รับจากโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิวส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงปีดำเนินงานตั้งแต่ พ.ศ. 2560 – 2566 มีสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 83 จนถึงร้อยละ 89 ของรายได้รวมที่ได้รับ สำหรับรายได้ประเภทอื่น ๆ (รายได้ประเภท non-leasing ซึ่งประกอบไปด้วยรายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย รายได้จากกาให้เช่าป้าย, รายได้จากค่าที่จอดรถ, รายได้สาธารณูปโภคอันเกิดจากส่วนต่างสาธารณูปโภค และรายได้อื่น ๆ ประกอบไปด้วยรายได้ค่าเบี้ยประกันและอื่น ๆ) มีสัดส่วนต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 6 เท่านั้น โดยในช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564 ซึ่งเป็นช่วงของการแพร่ระบาดของโควิดพบว่ารายได้รวมจากทรัพย์สินฯ มีการปรับลดลงจากปีก่อนหน้าที่ประมาณร้อยละ 11 และร้อยละ 14 ตามลำดับซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว อย่างไรก็ตามรายได้รวมของทรัพย์สินฯ ณ ปี พ.ศ. 2566 พบว่ารายได้รวมในปีดังกล่าวมากกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิดในปี พ.ศ. 2562 สรุปได้ว่ารายได้กำลังเติบโตและกลับเข้าสู่ภาวะปกติของการดำเนินงาน
- อัตรากำไรสุทธิจากการดำเนินงานของทรัพย์สินช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2566 มีค่าประมาณร้อยละ 79 จนถึงร้อยละ 85 ของรายได้รวมและสำหรับค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 83 ของรายได้รวม แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการดำเนินงานของทรัพย์สินฯ และการรักษาประสิทธิภาพในการดำเนินงานของทรัพย์สินฯ โดยพบว่าในปี พ.ศ. 2566 ทั้งสัดส่วนและจำนวนเงินของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานเริ่มมีการปรับตัวสูงขึ้นจนเกือบเท่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด สรุปได้ว่าทรัพย์สินฯ กำลังมีการเติบโตและกลับเข้าสู่ภาวะปกติของการดำเนินงาน

สถานะตลาด

- ซีบีอาร์อีพบว่าตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าอยู่ในช่วงการฟื้นตัว จากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีพบว่าในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินฯ บริเวณแยกราชโยธินมีโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง (กลุ่มเซ็นทรัล) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในอนาคต
- จากฐานข้อมูลภายใน ซีบีอาร์อีพบว่าพื้นที่สำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพมหานครในปัจจุบัน มีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 9.7 ล้านตารางเมตร มีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 85.1 ณ ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 นอกจากนี้ซีบีอาร์อีพบว่าในปี 2566 2567 และ 2568 จะมีพื้นที่สำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้นประมาณ 488,414 ตารางเมตร 480,505 ตารางเมตร และ 15,000 ตารางเมตร ตามลำดับหรือรวมทั้งสิ้นประมาณ 983,919 ตารางเมตร ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ข้างต้น จะส่งผลกระทบต่อการแข่งขันด้านค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเช่าของอาคารสำนักงานทั้งเกรดเอ และเกรดบี ในอนาคต

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

- การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สิน ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด การใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันอาจมิได้สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินเสมอไป การวิเคราะห์ว่าการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินสอดคล้องกับแนวคิดนี้หรือไม่ ต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ทางเลือกอื่นๆ ที่สอดคล้องกับปัจจัยในการพัฒนาข้างต้น ได้แก่ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน และรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพการใช้ประโยชน์ เพราะฉะนั้นการใช้ประโยชน์ทางเลือกที่สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด จะต้องสอดคล้องปัจจัยในการพัฒนา และสามารถสร้างผลตอบแทนหลังหักรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน มากกว่าผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

จากการพิจารณาทรัพย์สินที่สอบทาน โดยคำนึงถึงสถานที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน บริบทของตลาด การพัฒนาและอุปทานในอนาคตในบริเวณใกล้เคียงแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นสรุปว่า **การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน** ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินนี้

การลงทุน

- จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม ซีบีอาร์อีพบว่าบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ถือว่าเป็นพื้นที่ต่อเนื่องจากพื้นที่ศูนย์กลางเศรษฐกิจกรุงเทพมหานคร มีการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคมอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีหมอชิต-สะพานใหม่-คูคตเสร็จในปี 2562 และเริ่มใช้ในปี 2563 ที่ผ่านมา ช่วยเพิ่มศักยภาพของที่ดินริมถนนพหลโยธิน ถนนรัชดาภิเษก บริเวณแยกรัชโยธินอย่างมีนัยสำคัญ
- ซีบีอาร์อีพบว่ามีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่เกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ ได้แก่ โครงการมิกซ์ยูส (โครงการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสาน) ของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บนที่ดินขนาดประมาณ 48 ไร่ ริมถนนพหลโยธินใกล้กับรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีพหลโยธิน 24 และสถานีห้าแยกลาดพร้าว โดยรูปแบบการพัฒนาประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาด 6 – 7 ชั้น โรงแรมที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน คาดว่าใช้เงินลงทุนมากกว่า 10,000 ล้านบาท ใช้เวลาพัฒนาประมาณ 5 ปี คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2571

10.4 สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณโดยวิธีรายได้

- บริษัทฯ ได้รับคำสั่งให้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้
 - ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.74 ปี
 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.49 ปี
 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 16.24 ปี
 - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 15.99 ปี
- ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ประกอบกับการสำรวจภาคสนาม ซีบีอาร์อีเข้าใจว่าภายในโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธินประกอบไปด้วยพื้นที่ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีบีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีสิทธิการเช่า อย่างไรก็ตามในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ เฉพาะส่วนของกองทุนฯ โดยไม่รวมพื้นที่เช่าซึ่งถูกครอบครองและใช้ประโยชน์โดยผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าจำนวน 20 ยูนิตโดยมีพื้นที่ประมาณ 3,186.87 ตารางเมตร อ้างอิงตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน) ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินฯ ภายในวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2583 โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน ยังคงดำเนินกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่อง โดยทำการโอนสิทธิในการบริหารจัดการคืนสู่บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัดและบริษัทในเครือ เพื่อให้ บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัดและบริษัทในเครือ ได้บริหารทรัพย์สินฯ ต่อไปและผู้เช่าพื้นที่ในช่วงเวลาข้างต้นจะยังคงใช้พื้นที่เช่าต่อไปด้วย
- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่าง ๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักรอุปกรณ์และระบบต่าง ๆ ที่ติดตั้งอยู่ อย่างไรก็ดีตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่าระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดใดที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้

- บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ผู้เช่าระยะยาวจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (สำนักงานเมเจอร์) ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และอ้างอิงพื้นที่ให้เช่าและอัตราค่าเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินฯ สำหรับพื้นที่ผู้เช่าวิลล่า มาร์เก็ต ผู้เช่าระยะสั้น ผู้เช่าคิกจากยอดขาย ผู้เช่าร้านประเภทคาร์แคร์และผู้เช่าห้องเก็บของ จากเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent Roll) ณ เดือนมกราคม พ.ศ. 2567 ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ในการประเมินครั้งนี้ หลังจากสัญญาเช่าระยะยาวของผู้เช่าสำนักงาน สิ้นสุดลง ณ วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2581 บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่าจะมีการต่อสัญญาเช่าใหม่จนสิ้นสุดระยะเวลาสิทธิการเช่าของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และกำหนดอัตราค่าเช่าและอัตราค่าบริการให้ปรับขึ้นตามมาตรฐานการปรับขึ้นของสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (สำนักงานเมเจอร์) ฉบับปัจจุบัน
- ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับผู้เช่าวิลล่า มาร์เก็ตจะมีการต่อสัญญาแบบ 3 ปี และต่อสัญญาอีก 3 ปี (2 ครั้งติดกัน) เนื่องจากผู้เช่าวิลล่า มาร์เก็ตถือเป็นผู้เช่าหลักของโครงการรวมถึงมีขนาดพื้นที่เช่าค่อนข้างใหญ่ ซึ่งตามความเป็นจริงแล้วจะมีการต่ออายุสัญญาเพื่อให้เกิดจุดคุ้มทุนจากการตกแต่งร้านค้าภายในพื้นที่เช่า โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าประมาณร้อยละ 3.5 ต่อปี
- สัญญาเช่าระยะสั้นของผู้เช่าปัจจุบัน ประกอบด้วยระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1-3 ปี ซึ่งซีบีอาร์อีนำรายได้จากสัญญาเช่าปัจจุบันมาพิจารณารวมในการประเมินนี้ และบริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า หลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ในการเช่าครั้งต่อไปผู้เช่าจะเช่าที่อัตราค่าเช่าตลาดทั้งหมด ด้วยสัญญาเช่าคงที่ 3 ปี
- บริษัทฯ อ้างอิงรายได้จากการเช่าของผู้เช่าระยะสั้น จากรายได้เฉลี่ยย้อนหลังตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ และทำการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของตลาดศูนย์การค้าที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ รวมถึงอัตราการเติบโตของค่าเช่าอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของพื้นที่เช่าแต่ละประเภท พื้นที่ค้าปลีกตามแนวทางตลาด ประมาณร้อยละ 10 ถึง 15 ทุก ๆ 3 ปี หรือประมาณร้อยละ 3 ถึง ร้อยละ 5 ต่อปี โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าที่ร้อยละ 4 ระหว่างปี พ.ศ. 2566-2570 ก่อนจะปรับลดลงเหลืออัตราร้อยละ 3.5 จากปี พ.ศ. 2571 จนสิ้นสุดการคาดการณ์ เนื่องจากปี พ.ศ. 2571 เป็นปีที่โครงการใช้ประโยชน์ที่ดินแบบผสมผสานขนาดใหญ่บริเวณ สถานีพหลโยธิน 24 และสถานีห้าแยกลาดพร้าวคาดการณ์ว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งโครงการดังกล่าวมีแนวโน้มจะเป็นคู่แข่งที่สำคัญของทรัพย์สินฯ ดังนั้นจึงมีการปรับอัตราการเติบโตของค่าเช่าลงเพื่อเป็นการสะท้อนตลาด ณ ช่วงเวลาดังกล่าว
- รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ประเภทคิกสตูดิโอจากยอดขาย ซีบีอาร์อีประมาณการจากรายได้ค่าเช่าย้อนหลัง ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับพื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์เป็นสัญญาเช่าคงที่ระยะเวลา 3 ปีตลอดจนสิ้นสุดการคาดการณ์ โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าประมาณร้อยละ 3 ต่อปี
- ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของเป็นสัญญาเช่าคงที่ระยะเวลา 3 ปีตามร้านค้าภายในพื้นที่ผู้เช่าระยะสั้นจะมาเช่าพื้นที่เช่าเพื่อเป็นห้องเก็บของ โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าตามพื้นที่เช่าระยะสั้น คือมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2566-2570 ประมาณร้อยละ 4 ต่อปี ก่อนปรับลดเป็นอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปีจากปี พ.ศ. 2571 จนสิ้นสุดการคาดการณ์

- ประมาณการรายได้ประเภทอื่น ๆ ซึ่งประกอบไปด้วยรายได้จากร้านค้าประเภท non-leasing หมายถึงร้านค้าชั่วคราว พื้นที่ส่วนส่งเสริมการขายและรายได้จากสื่อโฆษณา รวมไปถึงรายได้จากค่าที่จอดรถ รายได้จากค่าสาธารณูปโภค (ส่วนต่างสาธารณูปโภค) และรายได้อื่น ๆ บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากผลประกอบการย้อนหลังที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ สำหรับอัตราการเติบโตของรายได้ บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากอัตราการเติบโตของตลาดประกอบกับข้อมูลย้อนหลังของทรัพย์สิน
- ซีบีอาร์อีพบว่ารายได้จากที่จอดรถอ้างอิงจากรายละเอียดสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งมีอายุสัญญา 5 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการให้บริการข้างต้น ทรัพย์สินฯ จะได้รับการต่ออายุของสัญญาให้บริการที่จอดรถต่อไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์ ตามเงื่อนไขและส่วนแบ่งกำไรของสัญญาลงถึงปัจจุบัน และตั้งสมมติฐานว่ารายได้จากที่จอดรถหลังจากแบ่งสัดส่วนรายได้ระหว่างผู้ให้บริการ แล้วจะมีอัตราการเติบโตที่ประมาณร้อยละ 3 ต่อปี

สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่าย

- บริษัทฯ อ้างอิงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายการบริหารงานทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยที่การสอบถามถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในบางช่วงเวลากับทางผู้ว่าจ้าง สำหรับอัตราการเติบโตนั้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากอัตราการเติบโตจากข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินฯ ประกอบกับอัตราการเติบโตของตลาดซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1 ถึงร้อยละ 3 ต่อปี
- บริษัทฯ อ้างอิงค่าบริหารทรัพย์สินอันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมพิเศษ ค่าธรรมเนียมในการบริหารทรัพย์สิน และค่าคอมมิชชั่น ตามสำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้แจกแจงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 5.6 อย่างไรก็ตามหลังจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฉบับปัจจุบันสิ้นสุดอายุลง บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันจะได้รับสิทธิให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดเดิมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารฉบับปัจจุบัน
- บริษัทฯ อ้างอิง ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารของทรัพย์สินฯ จากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และประมาณการอัตราเติบโตอัตราการเติบโตของตลาดซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.0 ต่อปี ทั้งนี้ซีบีอาร์อีเข้าใจว่าค่าใช้จ่ายข้างต้นมีการปรับตัวสูงขึ้นทั้งในปี 2565 และ ปี 2566 อย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับอดีตที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีได้รับการยืนยันความถูกต้องของค่าใช้จ่ายข้างต้นจากผู้ว่าจ้างแล้ว
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าจะมีการสำรวจค่าปรับปรุงอาคารที่อัตราร้อยละ 3 ของรายได้รวม เพื่อสะท้อนถึงจำนวนเงินที่ทรัพย์สินฯ ต้องใช้เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินฯ เพื่อให้สามารถแข่งขันกับตลาดในอนาคตได้
- ในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อี ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ สามารถผลิตรายได้ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการฯ ได้เต็มจำนวน ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าอัตราคิดลด คือ ร้อยละ 8.5 ตลอดการคาดการณ์ โดยบริษัทฯ อ้างอิงจากอัตราคิดลดโดยประมาณที่คำนวณจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสุทธียุติล่าสุดก่อนซื้อขาย และราคาซื้อขายของโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าประเภทต่างๆ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้า โครงการอาคารพาณิชย์ กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง และคอมมูนิตีฮอลล์ ตามรายละเอียดในตารางด้านล่าง

โครงการ	กรรมสิทธิ์การถือครอง	ช่วงระยะเวลาซื้อขาย	กำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (บาท)	มูลค่าซื้อขาย (บาท)	อัตราผลตอบแทนโดยประมาณ
โลตัส สาขาศรีนครินทร์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ไตรมาสที่ 2 ปี 2555	230,000,000	3,011,369,500	7.64%
โลตัส สาขาประชาชื่น	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	ไตรมาสที่ 2 ปี 2555	107,000,000	1,511,851,400	7.08%
โลตัส สาขาพระราม 1	สิทธิการเช่าคงเหลือ 22 ปี	ไตรมาสที่ 2 ปี 2555	78,000,000	1,024,017,500	7.70%
โลตัส สาขารังสิต - นครนายก	สิทธิการเช่าคงเหลือ 23 ปี	ไตรมาสที่ 4 ปี 2555	60,000,000	652,300,000	10.07%
โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	สิทธิการเช่าคงเหลือ 26 ปี	ไตรมาสที่ 4 ปี 2557	450,000,000	6,227,000,000	8.24%
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เชียงใหม่ แอร์พอร์ต	สิทธิการเช่าประมาณ 26 ปี 5 เดือน	ไตรมาสที่ 4 ปี 2560	646,297,000	10,494,000,000	7.62%
โครงการฟอร์ดี ชีโน	สิทธิการเช่า 30 ปี	ไตรมาสที่ 3 ปี 2562	46,949,210	915,110,000	6.13%
โครงการยูดี ทาวน์	สิทธิการเช่า 20 ปี 10 เดือน	ไตรมาสที่ 3 ปี 2562	98,607,064	1,458,170,000	6.48%
โครงการเซ็นทรัล มาร์เก็ต	สิทธิการเช่า 15 ปี	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564	211,000,000	2,574,000,000	5.78%
โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง	สิทธิการเช่า 21 ปี	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564	203,000,000	3,098,000,000	6.20%

- ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางข้างต้น ประกอบด้วย ข้อมูลการซื้อขายโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์จำนวน 2 รายการ สิทธิการเช่าระยะยาวจำนวน 8 รายการ ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2564 อัตราคิดลดหรืออัตราผลตอบแทนของทั้ง 10 โครงการอยู่ระหว่าง ร้อยละ 5.78 ถึง 10.07 แบ่งจำแนกได้ดังนี้

- 1.) โครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ที่ถือครองแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ มีอัตราคิดลดอยู่ที่ ร้อยละ 7.08 ถึง 7.64
- 2.) โครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ที่ถือครองแบบสิทธิการเช่าระยะยาว มีอัตราคิดลดอยู่ที่ ร้อยละ 5.78 ถึง 10.07

โดยอัตราคิดลดดังกล่าวขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบการถือครอง/ระยะเวลาการถือครอง ประเภทธุรกิจ ความเสี่ยงต่าง ๆ โดยเมื่อพิจารณาในเรื่องดังกล่าวข้างต้น พบว่าทรัพย์สินฯ มีความคล้ายคลึงกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่เป็นโครงการพาณิชย์กรรมที่ใกล้เคียงโครงการขนส่งมวลชนเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ แต่อยู่ในกรุงเทพฯ ชั้นใน โดยโครงการดังกล่าวมีอัตราคิดลดที่ 8.24% นอกจากนี้ทรัพย์สินฯ ยังมีความใกล้เคียงกับโครงการโลตัสที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพโดยเป็นสิทธิการเช่าเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ ได้แก่ โลตัส สาขาพระราม 1 มีอัตราคิดลดที่ 7.70% และมีความคล้ายคลึงกับโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ที่อยู่ในทำเลใจกลางเมือง ได้แก่ โครงการยูดี ทาวน์ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองอุดรธานี มีอัตราคิดลดที่ร้อยละ 6.48 ในขณะที่ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพดีเช่นเดียวกัน จึงพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมของทรัพย์สินฯ เท่ากับร้อยละ 8.5

10.5 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ซีบีอาร์อีได้รวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่สอบทานที่มีการซื้อขายในอดีต บริษัทฯ เห็นควรว่าข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้สามารถใช้อ้างอิงและเทียบเคียงกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ เมื่อพิจารณาตามขนาดและรูปแบบโครงการ จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ราคาของข้อมูลเปรียบเทียบมีการซื้อขาย อยู่ระหว่างประมาณ 69,476.24 – 182,837.11 บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) และมีการซื้อขายของข้อมูลเปรียบเทียบอยู่ระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2562 ตามรายละเอียดด้านล่าง

ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3
โครงการ	ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3
กองทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปป์อิง เซ็นเตอร์ (LHSC)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อัลโล	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีโนวา โกรท
สถานที่ตั้ง			
ถนน	สุขุมวิท	ประดิษฐ์มนูธรรม	รัชดาภิเษก
ตำบล/แขวง	คลองเตยเหนือ	ลาดพร้าว	ช่องนนทรี
อำเภอ/เขต	วัฒนา	ลาดพร้าว	ยานนาวา
จังหวัด	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร
พื้นที่อาคาร			
พื้นที่ก่อสร้าง (GFA, ตารางเมตร)	97,905.00	69,341.00	187,958.00
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	34,058.00	30,805.00	65,965.00
ราคาซื้อขาย			
ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท) ณ วันที่	6,227,066,410 ไตรมาสที่ 2 ปี 2557	2,886,860,000 ไตรมาสที่ 4 ปี 2562	4,583,000,000 ไตรมาสที่ 4 ปี 2556
รายละเอียดทรัพย์สิน			
ขนาดที่ดิน	9-1-44.0	25-1-23.93	12-2-45.0
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
กรรมสิทธิ์การถือครอง	สิทธิการเช่าประมาณ 26 ปี	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี
ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน	ทางเชื่อมเข้าสู่รถไฟฟ้าบีทีเอสเอสโศก	-	-
จำนวนชั้น	8 ชั้น	2-4 ชั้น	8 ชั้น
จำนวนชั้นใต้ดิน	2 ชั้น	-	3 ชั้น
พื้นที่จอดรถอาคาร	29,263 ตร.ม	1,358 คัน	90,186 ตร.ม (2,336 คัน)
อายุอาคาร (ปี)	12 ปี	14 ปี	26 ปี (ปรับปรุงใหม่ ปี 2560)
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบประปา ไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ฯลฯ	ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบประปาไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ฯลฯ	ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบประปาไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ฯลฯ
แหล่งที่มาข้อมูล	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ
การปรับแก้จากราคาเสนอขาย / การปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา			
ราคาก่อนการปรับแก้			
บาท/พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	63,603.15	41,632.80	24,383.11
บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	182,837.11	93,714.01	69,476.24

จากนั้นบริษัทฯ ได้ปรับแก้ราคาจากข้อมูลเปรียบเทียบตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ข้อมูลเปรียบเทียบตั้งอยู่ อาทิ สถานที่ตั้ง ทางเข้าออก สภาพแวดล้อม ระยะห่างจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สภาพอาคาร มาตรฐานอาคาร ตลอดจนระยะเวลาการถือครองของทรัพย์สินฯ

หลังจากปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ ตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว ซีบีอาร์อี มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน สำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 16.74 ปี เท่ากับ 90,000 บาทต่อตารางเมตร หรือรวมประมาณ **1,013,000,000 บาท**

10.6 ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ซึ่งองค์การอนามัยโลกได้ประกาศให้เป็นภาวะการระบาดใหญ่ทั่วโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2563 นั้น กำลังส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในระดับสูงแก่ภาวะตลาดทั้งภายในประเทศ และภาวะตลาดทั่วโลก ตลาดการเงินของโลกถูกมองว่ากำลังประสบกับภาวะตกต่ำอย่างฉับพลันตั้งแต่ช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา โดยส่วนมากสืบเนื่องมาจากกระแสความกังวลของการระบาดใหญ่ทั่วโลก ทำให้มีผลต่อการค้า และความต้องการซื้อของตลาดที่ลดลง หลายหลายประเทศทั่วโลกเริ่มยกระดับมาตรการจำกัดการเดินทาง และเพิ่มมาตรการกักกัน และมาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคม

กิจกรรมของตลาดกำลังได้รับผลกระทบเกือบทุกภาคส่วน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เราจะพิจารณาเสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดโดยให้น้ำหนักน้อยลงกับข้อมูลหลักฐานทางการตลาดที่มีอยู่ก่อนหน้านี้เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพราะในความเป็นจริงแล้ว การตอบสนองต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ในปัจจุบัน เป็นการเผชิญกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ซึ่งไม่เคยประสบมาก่อนและยากต่อการคาดการณ์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะอยู่บนพื้นฐานของความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ความแน่นอนในระดับต่ำและระดับความระมัดระวังที่สูงขึ้นจึงควรถูกนำมาใช้กับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของเรามากกว่าสภาวะตลาดปกติ มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่จะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันและอย่างมีนัยสำคัญมากกว่าในช่วงสภาวะตลาดปกติ เมื่อผลกระทบที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ในอนาคตจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) เกิดขึ้นต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เราจึงแนะนำให้มีการหมั่นตรวจสอบการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้เป็นประจำ

เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสรุปเกี่ยวกับความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาข้างต้นนั้น มิได้หมายความว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราไม่เป็นที่น่าเชื่อถือ กว่าคำประกาศนี้มีขึ้นเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในข้อเท็จจริงที่ว่า – ในสถานการณ์ความไม่ปกติในปัจจุบันนี้ – ความไม่แน่นอนแม้เพียงเล็กน้อยก็สามารถส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้มากกว่ากรณีอื่น ข้อความเกี่ยวกับความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระบุไว้เพื่อเป็นข้อระวัง แต่ไม่ได้ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสิ้นผลแต่อย่างใด

10.7 ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ในรายงานทราบถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับแรงกดดันเงินเฟ้อทั่วโลก เป็นเหตุของอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และเหตุการณ์ความไม่สงบที่เกิดขึ้นล่าสุดในประเทศยูเครน ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่นอกเหนือไปจากผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในตลาดอสังหาริมทรัพย์บางประเภท เหตุการณ์ข้างต้นส่งผลต่อแนวโน้มความผันผวนที่มากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงระยะกลาง ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผูบริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น (สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกู้ยืมที่มีหลักประกัน หรือการซื้อขายเท่านั้น) และการตัดสินใจให้กู้ยืมเงิน หรือการลงทุนใดๆ ควรสะท้อนถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้

บริษัทฯ ขอย้ำเตือนให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์รายงานสังเกตว่าผลการประเมินมูลค่าที่กำหนดไว้ในรายงานนี้มีผลใช้ได้ ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อความเหมาะสม บริษัทฯ แนะนำให้มีการติดตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

10.8 สรุปผลการประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินไม่มีข้อจำกัด ข้อตกลงพิเศษ หรือการค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้นใดๆ ซึ่งบริษัทฯ มีอาการบาดเจ็บ และการประเมินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขวิธีการประเมินและสมมติฐานการประเมินดังที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงมีความคิดเห็นว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด คำนวณโดยวิธีรายได้ ซึ่งคำนึงถึงผู้เข้าใช้ประโยชน์ปัจจุบัน รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน เป็นมูลค่าที่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบัน ซีบีอาร์อีจึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ประเมิน ณ ไตรมาสที่ 1 ถึง 4 พ.ศ. 2567 ดังนี้

รอบการประเมินฯ	มูลค่าของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว
ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567	969,500,000 บาท.-
ระยะเวลาคงเหลือ 16.74 ปี	(เก้าร้อยหกสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567	968,900,000 บาท.-
ระยะเวลาคงเหลือ 16.49 ปี	(เก้าร้อยหกสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)
ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567	968,400,000 บาท.-
ระยะเวลาคงเหลือ 16.24 ปี	(เก้าร้อยหกสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)
ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567	973,500,000 บาท.-
ระยะเวลาคงเหลือ 15.99 ปี	(เก้าร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)

การคำนวณมูลค่าโดยละเอียดได้แนบไว้ในภาคผนวก ข และมูลค่าที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขดังที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ สมมติฐานการประเมินความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัตินี้ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน