

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ที่ตั้ง : โครงการชื่อ “ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน”

เลขที่ 234 และ 234 /1-3 ถนนรัชดาภิเษก

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

รหัสงาน 68GEN02/0047

เสนอต่อ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์



PRIVATE & CONFIDENTIAL 2 0 2 5

SOUTHEAST ASIA INTERNATIONAL CO., LTD.

19 พฤษภาคม 2568

ที่ ซอ.68 /02/03357

วันที่ 19 พฤษภาคม 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์

ตามที่ บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการชื่อ "ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน"
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 234 และ 234 /1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 4659, 14306 และ 19777 จำนวน 3 โฉนด
เนื้อที่ดินที่เช่า	9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนสาธารณะประโยชน์
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A) อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B) อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด
ภาระผูกพันการจดทะเบียน	เช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 30 ปี และจำนวนเป็นประกันรวม 3 โฉนด กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2553 ถึงวันที่ 28 ธันวาคม 2583 (คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 15 ปี 10 เดือน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่สำรวจ และประเมินมูลค่า	14 กุมภาพันธ์ 2568
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	1,070,000,000.- บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 1 (ปี พ.ศ. 2568)	1,072,000,000.- บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 2 (ปี พ.ศ. 2568)	1,074,000,000.- บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 3 (ปี พ.ศ. 2568)	1,075,000,000.- บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ไตรมาสที่ 4 (ปี พ.ศ. 2569)	1,076,000,000.- บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท เซ้าท์อีสต์ เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวสินธวิ ธรรมสุคติ)

กรรมการผู้จัดการ

68GEN02/0047

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การอธิบาย

บริษัท เช่าทอัส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2568

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เช่าทอัส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบัน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

- กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เช่าทอัส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ทำการสำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2568

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 4659, 14306 และ 19777 จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 9-0-0.0 ไร่ ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา และอาคารสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 4 รายการ ได้แก่ อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A), อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B), อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C) และอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D) ภายใต้โครงการชื่อ “ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน”

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ โครงการชื่อ “ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน” เลขที่ 234 และ 234 /1-3 ถนนรัชดาภิเษก แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. เอสซีบี พาร์ค พลาซ่า | ตรงข้ามทรัพย์สิน (ด้านทิศใต้) |
| 2. เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน | ติดกับทรัพย์สิน (ด้านทิศตะวันออก) |
| 3. วินด์ รัชโยธิน คอนโดมิเนียม | ติดกับทรัพย์สิน (ด้านทิศตะวันตก) |
| 4. รถไฟฟ้า BTS (สายสีเขียว) สถานีรัชโยธิน | ประมาณ 0.18 กิโลเมตร |
| 5. ตลาดกรีนวินเทจ รัชโยธิน | ประมาณ 0.20 กิโลเมตร |

2.2 การคมนาคม

การเดินทางไปที่ตั้งทรัพย์สิน ใช้ถนนพหลโยธิน (ขาออกเมือง ไปบางเขน) ถึงบริเวณแยกรัชโยธิน และเลี้ยวซ้ายใช้ถนนรัชดาภิเษก ตรงไปประมาณ 100 เมตร พบทรัพย์สินตั้งอยู่ด้านขวามือ
(ตามเอกสารแนบท้าย : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน)

2.3 ทางเข้าออกและสภาพถนนรวมถึงสิทธิการใช้ทาง

ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนพหลโยธิน เป็นถนนสาธารณะประโยชน์โดยมีลักษณะผิวจราจรลาดยาง มีขนาดผิวจราจร 6 ช่องทาง กว้างประมาณ 18 เมตร และเขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ถนนรัชดาภิเษก เป็นถนนสาธารณะประโยชน์โดยมีลักษณะผิวจราจรลาดยาง มีขนาดผิวจราจร 12 ช่องทาง กว้างประมาณ 36 เมตร และเขตทางกว้างประมาณ 80 เมตร

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย พื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งทรัพย์สินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย อาคารห้องชุดพักอาศัยรวม อพาร์ทเมนต์ อาคารห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน อาคารโรงแรม/รีสอร์ท สถานบันเทิง ร้านอาหาร ตลาดสด ร้านค้าพาณิชยกรรม ธนาคาร สถานีบริการน้ำมัน/แก๊ส โครงการหมู่บ้าน วัด โรงเรียน วิทยาลัยและมหาวิทยาลัย สวนสาธารณะ สถานที่ราชการ/หน่วยงานราชการ โรงพยาบาล อาคารบ้านเรือนอยู่อาศัย และสถานีรถไฟ เป็นต้น

3. รายละเอียดที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร (เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568) พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเป็นเอกสารปลอมแปลงหรือไม่ ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบลลาดยาว	อำเภอจตุจักร, จตุจักร (บางซื่อ)	กรุงเทพมหานคร
ระวาง :	5136 IV 6828 - 8, 12		

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.วา	
1	4659	5206	26271	1	2	80.7	บริษัท รัชโยธิน อเวนวิ จำกัด
2	14306 (เดิม 50)	3812	50	5	3	33.0	บริษัท รัชโยธิน อเวนวิ จำกัด
3	19777	4931	2400	1	1	86.3	บริษัท รัชโยธิน อเวนวิ จำกัด
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน				9	0	0.0	(3,600.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				9	0	0.0	(3,600.0 ตารางวา)

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า (Leasehold)
 ภาระผูกพันสารบัญจดทะเบียน : เช่าที่ดินรวม 3 โฉนด มีกำหนด 30 ปี กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553 ถึง วันที่ 28 ธันวาคม 2583
 : จำนวนเป็นประกันรวม 3 โฉนด กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินี
 เพล็กซ์ไลฟ์สไตล์ เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2553
 ภาระผูกพันอื่น ๆ : ไม่มี
 พิกัดภูมิศาสตร์ (GPS. Lat, Long.) : 13.827978, 100.567088
 ตรวจอายุัด : ไม่มี
 หมายเหตุ : -

รายละเอียดหนังสือสัญญาเช่า สรุปโดยสังเขปดังนี้

ชื่อสัญญา : สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร (โครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนวิ รัชโยธิน)
 ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
 1. ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน อเวนวิ จำกัด
 2. ผู้เช่า หรือกองทุนรวม : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์
 3. ทรัพย์สินที่เช่า : ที่ดินโฉนดเลขที่ 50 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 14306) 4659 และ 19777 เลขที่
 ดิน 3812 5206 และ 4931 เลขที่หน้าสำรวจ 50 26271 และ 2400 ตามลำดับ เนื้อที่ดินรวม

- 9 ไร่ ตั้งอยู่ แขวงลาดยาว เขตจตุจักร (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร
- : พื้นที่บางส่วนของโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชิ อเวนิว รัชโยธิน ได้แก่ อาคารตึก 3 ชั้น (โซน B) อาคารตึก 4 ชั้น (โซน C) และอาคารตึก 2 ชั้น (โซน D) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ทั้งนี้ พื้นที่เช่าดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า ที่ได้ทำสัญญาและชำระค่าตอบแทนสิทธิการเช่าในลักษณะของสัญญาเช่าระยะยาว กับผู้ให้เช่าแล้วในวันจดทะเบียน
4. วัตถุประสงค์การเช่า : เข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเนื่องเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตีมอลล์ (Community Mall)
5. ระยะเวลาการเช่า : กำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้ ไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินฯ (ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ถึง 28 ธันวาคม พ.ศ. 2583)
6. อัตราค่าเช่า : ค่าเช่าที่ดิน 162,000,000 บาท และค่าเช่าพื้นที่อาคาร 564,115,000 บาท และชำระค่าเช่าทั้งหมด ในวันจดทะเบียนการเช่า และวันจดทะเบียนจำนอง
7. ค่าภาษีอากร : ผู้เช่าชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ ทรัพย์สินที่เช่า
8. การให้เช่าช่วง โอนสิทธิ และการใช้สิทธิการเช่า : ผู้เช่าไม่โอนสิทธิการเช่าทั้งฉบับหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด
9. อาคารและสิ่งปลูกสร้างเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า : ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพเป็นอยู่ ณ วันเวลานั้น โดยส่วนควบต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นใหม่ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ โดยต้องแจ้งผู้เช่าเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะทำการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยค่าใช้จ่ายการรื้อถอนเป็นของผู้เช่า

(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา : สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจตุรยนต์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
1. ผู้ให้เช่า : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด และ /บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
2. ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ชีนิเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
3. ทรัพย์สินที่เช่า /อาคารจตุรยนต์ : อาคารจตุรยนต์ เลขที่ 234 ถนนรัชดาภิเษก ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามแบบ กทม. 6 เลขที่ 50 /2550 ฉบับลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 และใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 165 /2551 ฉบับลงวันที่ 8 กันยายน 2551
4. วัตถุประสงค์การเช่า : เข้าครอบครองใช้หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใด เพื่อใช้ประโยชน์เป็นทรัพย์สินที่ให้บริการสถานที่จตุรยนต์ของผู้ใช้บริการในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชิ อเวนิว รัชโยธิน (“อาคารโครงการอเวนิว”) อาคารสำนักงาน และ/หรือการประกอบธุรกิจตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการจตุรยนต์กองทุนรวม และหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ชีนิเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“หนังสือชี้ชวน”)
5. ระยะเวลาการเช่า : กำหนด 30 ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้ ไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินฯ

(ตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2553 คือ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2553)

6. อัตราค่าเช่า : 140,000,000 บาท ชำระค่าเช่าทั้งหมด ในวันจดทะเบียนการเช่า และวันจดทะเบียนจำนอง (วงเงินจำนอง 962,825,000.-บาท)
7. ค่าภาษีอากร : ผู้เช่าชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ ทรัพย์สินที่เช่า
8. การให้เช่าช่วง โอนสิทธิ : ผู้เช่าไม่โอนสิทธิการเช่าทั้งฉบับหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้า ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมนการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ หรือค่าใช้จ่ายอื่นใด
9. อาคารและสิ่งปลูก : ผู้เช่าส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืน ตามสภาพเป็นอยู่ ณ วันเวลานั้น โดยส่วนควบต่าง ๆ ที่สร้างขึ้นใหม่ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินต่างๆ ที่กำหนดไว้ข้างต้นได้ โดยต้องแจ้งผู้เช่าเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะทำการรื้อถอนทรัพย์สินดังกล่าวออกจากทรัพย์สินที่เช่าได้ โดยค่าใช้จ่ายการรื้อถอนเป็นของผู้เช่า

(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา : สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
1. ผู้ขาย : บริษัท รัชโยธิน อเวนิว แมเนจเม้นท์ จำกัด
 2. ผู้ซื้อ /กองทุนรวม : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ชีนีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์
 3. ทรัพย์สิน /งานระบบ : ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบสาธารณูปโภค ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบป้องกัน อัคคีภัย ระบบปรับอากาศ และระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่ กรณี)
 4. ราคาซื้อขาย : 96,710,000.-บาท ชำระค่าเช่าทั้งสิ้น ในวันโอนกรรมสิทธิ์

(สำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

- ชื่อสัญญา : สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
1. กองทุนรวม : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ชีนีเพล็กซ์ไลฟ์สไตล์
 2. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เมเจอร์ชีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
 3. ทรัพย์สิน : (1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
(2) สัญญาเช่าอาคารจอดรถ ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553 และกรรมสิทธิ์ระบบสาธารณูปโภคที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชุก อเวนิว รัชโยธิน และอาคารจอดรถยนต์ (“อาคารโครงการ อเวนิว”) ตามสัญญาซื้อขาย ฉบับลงวันที่ 28 ธันวาคม 2553
 4. อสังหาริมทรัพย์ : อาคารโครงการ อเวนิว และสิทธิใด ๆ ที่กองทุนรวมพึงได้รับในฐานะผู้เช่า หรือผู้เช่าช่วง หรือผู้มีสิทธิหาผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าภายในอาคารโครงการฯ หรือพื้นที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการฯ สำหรับการจัดหาผลประโยชน์จากพื้นที่ภายใต้

- อาคารโครงการ อเนกวิสัย
5. รอบปีบัญชี : ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม
 6. ระยะเวลาของสัญญา : ผลบังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้มีการตกลงเป็นประการอื่น มีผลบังคับต่อไปโดยอัตโนมัติอีกคราวละ 15 ปี เว้นแต่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แจ้งให้กองทุนรวมทราบว่าไม่มีความประสงค์ต่อสัญญาล่วงหน้า เป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 180 วัน ก่อนวันครบกำหนด 15 ปีในแต่ละคราว
 7. วัตถุประสงค์ : กองทุนรวม แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นผู้บริหารอาคารโครงการ เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ภายใต้สัญญาเช่าอาคารโครงการ เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากอาคารโครงการ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประสงค์จะปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม ตามหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แผนการดำเนินงานประจำปี หน้าที่ของกองทุนรวม ค่าตอบแทน ระยะเวลาของสัญญา ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นการกระทำของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การเลิกสัญญา การขาดคุณสมบัติ ผลของการเลิกสัญญา คำรับรองของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คำรับรองของกองทุนรวม ความรับผิดชอบ การเก็บข้อมูลเป็นความลับ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การแยกต่างหากของสัญญา กฎหมายที่ใช้บังคับ /การระงับข้อพิพาท ความสมบูรณ์ของสัญญา คำบอกกล่าว และการใช้สิทธิ ตามที่ได้ระบุแห่งสัญญานี้

(สำเนาหนังสือสัญญาเช่าฯ แสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

กรณีสิทธิการเช่า

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบ หรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ประเมินผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่า หรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลง และจากการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดินที่เข้า (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท /ตารางวา)	เป็นเงิน (บาท)
1	4659	680.7	220,000.-	149,754,000.-
2	14306 (เดิม 50)	2,333.0	220,000.-	513,260,000.-
3	19777	586.3	220,000.-	128,986,000.-
รวมราคาประเมินที่ดินทางราชการ				792,000,000.-

3.3 การสำรวจที่ดิน

ตำแหน่งที่ดินสามารถตรวจสอบได้ โดยตรวจสอบจาก

- ☒ ทิศทางที่ตั้งของที่ดินในพื้นที่ ขนาดรูปร่างที่ดิน และแนวเขตติดต่อของที่ดิน
- ☐ ได้สำรวจที่ดินแล้ว พบหมุดหลักเขต ระบุ..... (พร้อมภาพถ่ายแนบท้ายรายงาน)
- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต
- ☒ ระวางรูปแผนที่ 5136 IV 6828 - 8, 12 และเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน
- ☐ แปลงที่ดินคงเหลือ (แปลงแม่)
- ☒ ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้สำรวจ คือ ฝ่ายอาคารโครงการฯ (☎ 092-299-8269 คุณกิตติพัฒน์ /ประสานงานฯ)
- ☐ ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดิน และได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

(กรณีที่เอกสารสิทธิเป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้อยู่ก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่น ๆ ก่อน)

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมิน ประกอบด้วย : ตามสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 3 โฉนด
- เนื้อที่ตามเอกสารแบ่งเช่าที่ดินทั้งสิ้น : 9-0-0.0 ไร่ หรือ 3,600.0 ตารางวา
- ลักษณะรูปแปลงของที่ดิน : หลายเหลี่ยม
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนนเข้าออก : จำนวน 3 ด้าน หน้ากว้างที่ดินปัจจุบันที่ใช้เป็นทางเข้า – ออกหลักที่ดิน
 ทรัพย์สินด้านทิศใต้ ติดถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 158 เมตร และด้านลึกมาก
 สุดประมาณ 220 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ
- ระดับพื้นผิวดิน : ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมที่ดินแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้าเฉลี่ย 0.20 เมตร
- การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : อาคารศูนย์การค้า สำนักงาน และจอดรถ (ให้เช่า)

อาณาเขตติดต่อ (เอกสารแนบท้าย : ผังรูปที่ดิน)

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	175 เมตร	เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และบ้านพักอาศัย
ทิศใต้	158 เมตร	ถนนรัชดาภิเษก
ทิศตะวันออก	138 เมตร	ลานโล่ง ร้านอาหาร และร้านค้า
ทิศตะวันตก	210 เมตร	วินด์ รัชโยธิน คอนโดมิเนียม บ้านพักอาศัย และซอย พหลโยธิน 33 แยก 1

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดิน เท่าที่สามารถตรวจสอบได้ คือ

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ณ วันสำรวจ ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง
- ปัญหาด้านมลพิษ : ณ วันสำรวจ ไม่ตั้งอยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษกลิ่น และเสียง
- การตรวจสอบอื่น ๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า : มี ระบบไฟฟ้าเชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบไฟฟ้าส่องสว่าง : มี ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สิน
- ระบบน้ำประปา : มี เชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบโทรศัพท์ : มี เชื่อมเข้าต่อภายในทรัพย์สินแล้ว
- ระบบท่อระบายน้ำ : มี ท่อระบายน้ำทั้งสาธารณะเชื่อมกับทรัพย์สิน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนานบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่
1	234	อาคารสำนักงานและจอดรถ 14 ชั้น มีชั้นดาดฟ้า (โซน A)	25,837.00	14306
2	234 /1	อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B)	8,665.00	14306
3	234 /2	อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)	5,492.00	197777
4	234 /3	อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)	724.78	4659

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- ☐ มีสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ.1) เลขที่ ลงวันที่ ระบุ
- ☒ มีสำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ฯ โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 50 /2550 ออกให้ วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 ระบุ แจ้งความประสงค์จะทำการก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดเลขที่ 50, 19777 และ 58974 เป็นอาคารชนิด ค.ส.ล. 15 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน-ที่จอดรถยนต์ พื้นที่รวม 25,837.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้า-ออก ของรถ จำนวน 531 คัน พื้นที่ 4,999.00 ตารางเมตร ได้รับแจ้งจาก บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร /ผู้ครอบครองอาคาร
- ☒ มีสำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 165 /2551 ลงวันที่ 8 กันยายน 2551ระบุ ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับ เลขที่ 50 /2550 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2550 ซึ่งเป็น อาคารประเภทควบคุมการใช้งาน เป็นอาคารชนิดตึก 14 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นสำนักงาน พาณิชยกรรมที่มีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 480 คัน โดย บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และปฏิบัติตามเงื่อนไขของสำนักการจราจรและขนส่ง ตามหนังสือที่ กท. 1603 /973 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2550
- ☒ มีสำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 170 /2551 ลงวันที่ 8 กันยายน 2551ระบุ ได้ทำการก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับ เลขที่ 326 /2550 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2550 ซึ่งเป็น อาคารประเภทควบคุมการใช้งาน เป็นอาคาร 1.) ชนิดตึก 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ ภัตตาคาร โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 55 คัน, 2.) ชนิดตึก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ ภัตตาคาร สำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 200 คัน, 3.) ชนิดตึก 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพาณิชย์ ภัตตาคาร สำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 100 คัน โดย บริษัท รัชโยธิน อเวนิว จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และปฏิบัติตามเงื่อนไขของสำนักการจราจรและขนส่ง ตามหนังสือที่ กท. 1603 /973 ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2550
- ☐ มีหนังสือขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ระบุ
- ☐ สิ่งปลูกสร้างรายการที่และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ไม่มีเอกสารอ้างอิง / กรณีนี้บริษัทฯ ประเมินโดยมี สมมติฐานว่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้างเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ☒ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร และ /หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- ☐ อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ☒ ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคาร และภายในอาคาร
- ☐ ผู้ประเมินไม่สามารถเข้าสำรวจภายในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินได้ เนื่องจาก.....
- ☒ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคารพบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- ☐ จากการตรวจสอบสภาพอาคารสิ่งก่อสร้าง พบในเบื้องต้นว่า ผู้ประเมิน
จึงมีความเห็นควรมีการทำการตรวจสอบเพิ่มเติม เกี่ยวกับ โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เช่าทิส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ☒ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ☒ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ☒ ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- ☐ อื่น ๆ

(ผังแสดงตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวกตามลำดับ)

อาคารหลังที่ 2	: ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น และดาดฟ้า (โซน B)
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. สูง 3 ชั้น และชั้นดาดฟ้า
ขนาดอาคารรวม	: ประมาณ 40 x 94 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	: ประมาณ 8,665.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นที่ 1 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ห้องน้ำแยกชายหญิงคนพิการ ห้องเครื่องและระบบไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ ชั้นที่ 2 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ห้องน้ำแยกชายหญิงคนพิการ ห้องระบบไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสาร ทางเชื่อมไปอาคารจอดรถและไปสถานีรถไฟฟ้า บันไดขึ้นลงและหนีไฟ ชั้นที่ 3 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ห้องน้ำแยกชายหญิงคนพิการ ห้องระบบไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสาร ทางเชื่อมไปอาคารจอดรถ บันไดขึ้นลงและหนีไฟ ชั้นดาดฟ้า พื้นที่ส่วนหย่อมและออกกกำลังกาย ห้องระบบไฟฟ้า ห้องโถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐาน
อายุอาคารประมาณ	: 16 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้าง และวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: ค.ส.ล.
โครงสร้างคาและวัสดุผนัง	: ค.ส.ล. ผนังเมทัลชีตฉนวนกันชื้นน้ำ
ฝ้าเพดาน	: ใต้ท้องพื้น ค.ส.ล. ชั้นบนทาสี ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีเล่นระดับ
พื้น และวัสดุปูผิวพื้น	: ค.ส.ล. ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ ผนังเมทัลชีตพิมพ์ลาย ชัดหายาบ และขัดมัน
ผนัง และวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และกระจกกรอบเหล็กทาสี
ประตู	: วงกบไม้เนื้อแข็ง อลูมิเนียม เหล็กทาสี บานกระจกกรอบอลูมิเนียม พิวซ์ ไม้อัด และเหล็กทาสี
หน้าต่าง	: วงกบอลูมิเนียม และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุพื้นและผนัง กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องเคลือบ ประกอบด้วย โถปัสสาวะ โถส้วมชักโครกพร้อมสายฉีดชำระ อ่างล้างหน้า และกระจกเงา
งานระบบอาคาร	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ลิฟต์โดยสาร บันไดเลื่อน ปรับอากาศ ระบายอากาศ กระจายเสียง กล้องที่วีวงจรปิด (CCTV) สุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: อาคารร้านค้า และโชว์รูม (ให้เช่า)
หมายเหตุ	: -

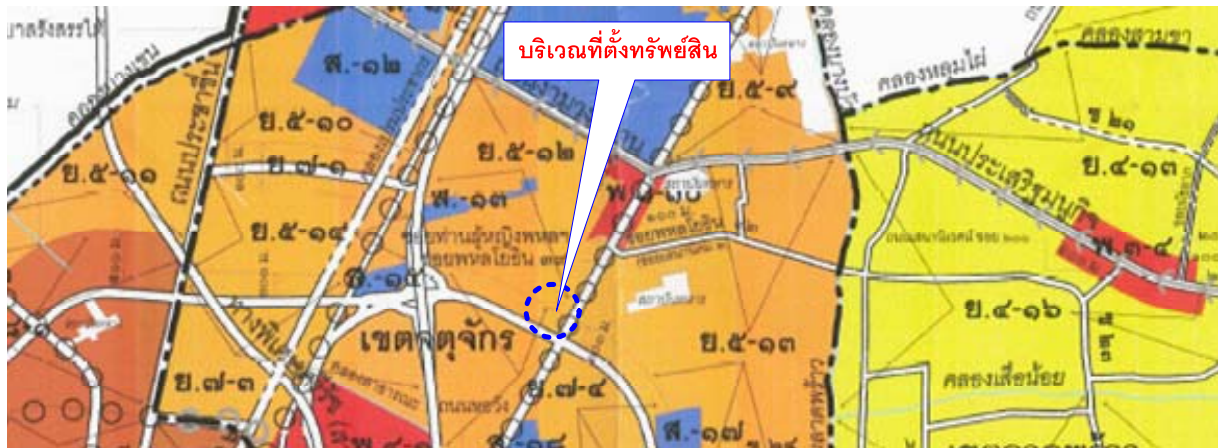
อาคารหลังที่ 3	: ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 4 ชั้น (โซน C)
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. สูง 4 ชั้น
ขนาดอาคารรวม	: ประมาณ 20 x 60 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	: ประมาณ 5,492.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นที่ 1-3 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ห้องน้ำแยกขายหญิงคนพิการ ทางเชื่อมอาคาร จอดรถ ห้องเครื่องและระบบไฟฟ้า โถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ ชั้นที่ 4 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน โถงลิฟต์โดยสาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐาน
อายุอาคารประมาณ	: 16 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้าง และวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: ค.ส.ล.
โครงสร้างคาและวัสดุมุง	: ค.ส.ล. ผิวซีเมนต์ขัดมันกันซึมน้ำ
ฝ้าเพดาน	: ใต้ท้องพื้น ค.ส.ล. ชั้นบนทาสี ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีเล่นระดับ
พื้น และวัสดุปูผิวพื้น	: ค.ส.ล. ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ ผิวซีเมนต์พิมพ์ลาย ขัดหยาบ และขัดมัน
ผนัง และวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และกระจกกรอบเหล็กทาสี
ประตู	: วงกบไม้เนื้อแข็ง อลูมิเนียม เหล็กทาสี บานกระจกกรอบอลูมิเนียม ฟิล์มใส และเหล็กทาสี
หน้าต่าง	: วงกบอลูมิเนียม และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุพื้นและผนัง กระเบื้องแกรนิตโต้ และกระเบื้องเคลือบ ประกอบด้วย โถปัสสาวะ โถส้วมชักโครกพร้อมสายฉีดชำระ อ่างล้างหน้า และกระจกเงา
งานระบบอาคาร	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ลิฟต์โดยสาร ปรับอากาศ ระบายอากาศ กระจายเสียง กล้องทีวี วงจรปิด (CCTV) สุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: อาคารร้านค้า และโชว์รูม (ให้เช่า)
หมายเหตุ	: -

อาคารหลังที่ 4	: ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (โซน D)
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น
ขนาดอาคารรวม	: ประมาณ 18 x 27 เมตร
พื้นที่ใช้สอยรวม	: ประมาณ 724.78 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นที่ 1 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน และห้องระบบไฟฟ้า บันไดขึ้นลงและหนีไฟ ชั้นที่ 2 พื้นที่ร้านค้า (ให้เช่า) โถงทางเดิน ทางเชื่อมอาคาร บันไดขึ้นลงและหนีไฟ
รูปแบบอาคาร	: ดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐาน
อายุอาคารประมาณ	: 16 ปี
สภาพอาคาร	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี
โครงสร้าง และวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: ค.ส.ล.
โครงสร้างคาและวัสดุมุง	: ค.ส.ล. ฝิวซีเมนต์ขัดมันกันซึมน้ำ
ฝ้าเพดาน	: ใต้ท้องพื้น ค.ส.ล. ชั้นบนทาสี ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีเล่นระดับ
พื้น และวัสดุปูผิวพื้น	: ค.ส.ล. ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ กระเบื้องเคลือบ ฝิวซีเมนต์พิมพ์ลาย ขัดหยาบ และขัดมัน
ผนัง และวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และกระเบื้องกระเบื้องเคลือบ
ประตู	: วงกบไม้เนื้อแข็ง อลูมิเนียม เหล็กทาสี บานกระเบื้องกระเบื้องอลูมิเนียม พิวซี ไม้อัด และเหล็กทาสี
หน้าต่าง	: วงกบอลูมิเนียม และบานกระเบื้องกระเบื้องอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: ไม่มี
งานระบบอาคาร	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ปรับอากาศ ระบายอากาศ กระจายเสียง กล้องที่วิวงจรปิด (CCTV) สุขาภิบาล และป้องกันอัคคีภัย
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: อาคารร้านค้า และโชว์รูม (ให้เช่า)
หมายเหตุ	: -

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศ ผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่เขตสีส้ม (ย.7-4) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (ตามรายละเอียดแสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของ สำนักงานเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง /ดัดแปลง /รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันสำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ที่ดินทรัพย์สิน “ไม่อยู่” ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณประโยชน์ใด ๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักพิมพ์คณะรัฐมนตรีและราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2568

5.4 การถูกรอนสิทธิ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะรายงานให้ตามที่ปรากฏ และสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบใน ภาคผนวก ก

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร ริมถนนรัชดาภิเษกทั้งสองฟาก พ.ศ. 2528

- ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่องกำหนดบริเวณใกล้เคียง สนามบินดอนเมือง พ.ศ. 2540

(ตามรายละเอียดแสดงในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ

-ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สินผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดี /จุดแข็ง	ข้อด้อย /จุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนรัชดาภิเษก และห้างรถไฟฟ้า BTS สายสีเขียว สถานีรัชโยธิน ประมาณ 180 เมตร	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน /รูปแบบที่ดิน	เป็นที่ราบ ได้รับการพัฒนาถมที่ดินแล้ว สูงกว่าถนนด้านหน้า 0.20 เมตร	-
การคมนาคม /ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก เชื่อมต่อระบบสาธารณะได้รวดเร็ว /ถนนลาดยาง กว้าง 36 เมตร และเขตทาง 80 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟถนน และทางเท้า	-
ขนาดอาคาร /พื้นที่ใช้สอย	ตามรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	
รูปแบบอาคาร	ดี /ทันสมัย	
การก่อสร้าง /การตกแต่ง	ตามมาตรฐาน /ดี	
การบำรุงรักษา	ดี	
สภาพแวดล้อม /ความเจริญ	ย่านพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย /ความเจริญโดยรอบดี	-
ความนิยมของตลาด	ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารศูนย์การค้า สำนักงาน (พื้นที่ให้เช่า) และอาคารจอดรถ ขนาดปานกลางเป็นที่ต้องการ (เฉพาะกลุ่มลูกค้า) ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ระดับต่ำ ตามสภาพเศรษฐกิจปัจจุบัน	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

-ไม่มี

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใด ๆ

******* (รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.) *******

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดังนี้

- ไม่มี

(นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.)

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เข้าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม /พิเศษ อื่น ๆ หรือรับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่น ๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินมีสมมติฐานเพิ่มเติม กล่าวคือ : ไม่มี

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เข้าที่อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือการนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่ว ๆ ไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่าง ๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม /พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสม และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เช้าทอัส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับ ลักษณะของทรัพย์สิน คือ **วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash flow)**

(รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก และเอกสารแนบ)

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เช้าทอัส เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้ แล้วผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ดังต่อไปนี้

การกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ (Income Approach)

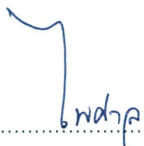
สรุปมูลค่าตลาด ของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันสำรวจ

เป็นเงิน

1,070,000,000.-บาท

(หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใด ๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่


.....

(นายไพศาล สังข์เกตุ)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

เลขที่ วส.1791


.....

(นายดำรง ชาว์เลิศ)

ผู้ประเมินหลัก

เลขที่ วฒ.297