

รายงานการสอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน

โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต

เลขที่ 439 หมู่ที่ 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)

ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี

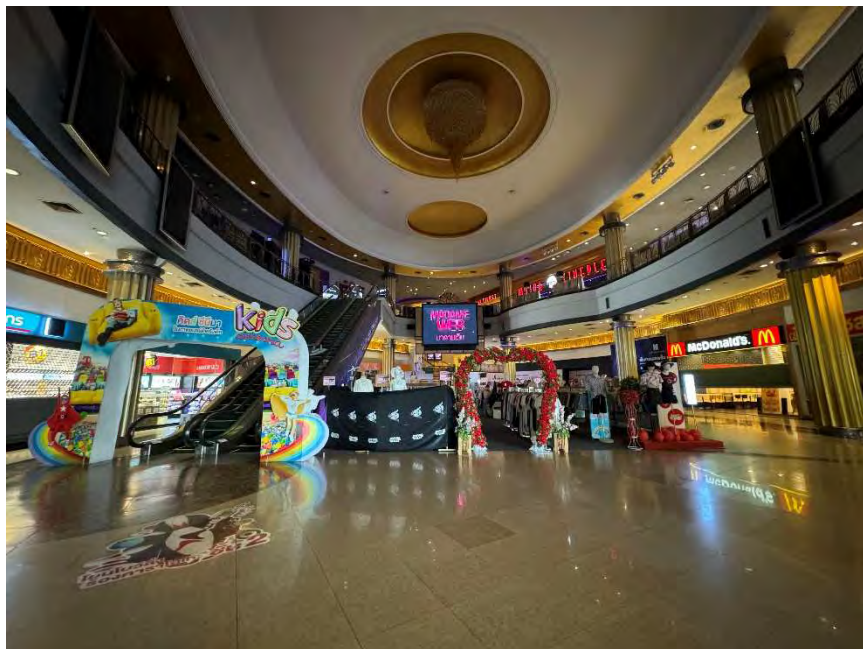
จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

เลขที่อ้างอิง C246052001 – 1

วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

วันที่เสนอรายงาน 1 มีนาคม พ.ศ. 2567

ผู้ว่าจ้าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไคล์



โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด
เลขที่ 439 หมู่ที่ 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)
ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี
จังหวัดปทุมธานี 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	โครงการเมเจอร์ซินีเพล็กซ์ รังสิต เลขที่ 439 หมู่ที่ 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย	
ผู้ว่าจ้าง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	
ผู้ใช้ประโยชน์รายงาน	ผู้ว่าจ้าง	
วัตถุประสงค์ของการ ประเมิน	เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี สอบทานมูลค่า และเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	
กรรมสิทธิ์การถือครอง	สิทธิการเช่าระยะยาว 27 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ประเมินไตรมาส 1 พ.ศ. 2567 ประมาณ 3.92 ปี	
หลักเกณฑ์การประเมิน	มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ผู้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าและ สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทานถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนี้ ถือครองภายใต้สิทธิการเช่าช่วง จำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้ - ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.92 ปี - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.67 ปี - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.42 ปี - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 3.17 ปี	
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท พัฒนาสิน จำกัด	
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	
การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบและอ้างอิงรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดิน จังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี	
รายละเอียดเอกสารสิทธิ		
เลขที่เอกสารสิทธิ	13033 (บางส่วน)	
เลขที่ดิน	230 (บางส่วน)	
หน้าสำรวจ	13033 (บางส่วน)	
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	27 ไร่ 0 งาน 37.2 ตารางวา หรือประมาณ 43,348.80 ตารางเมตร	
เนื้อที่ดินที่ทำการประเมิน	ประมาณ 12 ไร่ 8.8 ตารางวา หรือประมาณ 19,235.20 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้ ■ ส่วนที่ 1 บริเวณพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของอาคารหลักๆ เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 7.8 ตารางวา หรือ ประมาณ 16,031.20 ตารางเมตร ■ ส่วนที่ 2 บริเวณที่จอดรถภายนอกอาคาร เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1.0 ตารางวา หรือประมาณ 3,204.00 ตารางเมตร	

การเช่าที่ดิน / เช่าช่วงที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 13033 มีการจดทะเบียนเช่า จดทะเบียนแก้ไขสัญญาเช่า และจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า มีรายละเอียดดังนี้ ■ จดทะเบียนแบ่งเช่า มีกำหนด 27 ปี ระหว่างบริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2544 ■ จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า ระหว่างระหว่างบริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ■ จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ระหว่างบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โลฟส์ไดส์ (ผู้รับโอน) ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ในการประเมินครั้งนี้ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าข้างต้น สัญญาเช่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทาน ไว้ในหัวข้อที่ 5 *หมายเหตุ: จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดิน ซีบีอาร์อีพบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 13033 อันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯ มีการจดทะเบียนการเช่าอื่นที่มีเกี่ยวข้องในการประเมินครั้งนี้ อาทิ การจดทะเบียนการแบ่งเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท เอรಾವิน อีโอบ อินน์ จำกัด (ผู้เช่า) ลงวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2561 นอกจากนี้ซีบีอาร์อีพบว่าการจดทะเบียนแบ่งเช่า มีกำหนด 25 ปี ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2566 ระหว่าง บริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้เช่า) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2571 ทั้งนี้ บริษัทฯ มิได้นำค่าเช่าของสัญญาดังกล่าวมาเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้
รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำ การประเมินโดยสังเขป	ทรัพย์สินที่สอบทานคือสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ตั้งอยู่ที่เลขที่ 439 หมู่ที่ 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 ซึ่งมีเนื้อที่ดินทั้งประมาณ 27 ไร่ 0 งาน 37.2 ตารางวา หรือประมาณ 43,348.80 ตารางเมตร ทั้งนี้ อ้างอิงตามสำเนาสัญญาเช่าที่ดินตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 มีขนาดที่ดินประมาณ 10 ไร่ 7.8 ตารางวา หรือประมาณ 16,031.20 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถเนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1.0 ตารางวา หรือประมาณ 3,204.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของสัญญาเช่าหลัก รวมเนื้อที่ดิน 12 ไร่ 8.8 ตารางวา หรือประมาณ 43,348.80 ตารางเมตรของพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิตเป็น อาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ดำเนินกิจการในชื่อ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต มีพื้นที่อาคารรวมทั้งหมดประมาณ 35,925.32 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึงรวมถึงพื้นที่เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการและพื้นที่จอดรถภายในอาคาร สำหรับพื้นที่เช่ารวม อยู่ที่ประมาณ 16,231.90 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าที่สุทธิในการประเมินครั้งนี้ เท่ากับ 14,668.07 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่ 1,563.83 ตารางเมตร ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ภายใต้กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552
กฎหมายผังเมือง/ ข้อบัญญัติท้องถิ่น	-
ภาระผูกพัน	-
พื้นที่ก่อสร้าง	■ พื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต: ประมาณ 35,925.32 ตารางเมตร

พื้นที่ใช้สอย/พื้นที่เช่าสุทธิ	- พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด ซึ่งรวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า (ไม่ประเมินมูลค่า) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด: ประมาณ 16,231.90 ตารางเมตร - พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ทรัพย์สิน): ประมาณ 14,668.07 ตารางเมตร อ้างอิงจากข้อมูลรายละเอียดพื้นที่เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ ประมาณ 14,668.07 ตารางเมตร และอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันที่ประเมิน ประมาณร้อยละ 93.51 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ สามารถแบ่งแยกตามรายละเอียดดังนี้ - พื้นที่ผู้เช่าระยะยาว: ประมาณ 12,399.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 84.53 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ - พื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น: ประมาณ 1,810.12 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 12.34 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ - พื้นที่ผู้เช่าแบบคิดสัดส่วนจากยอดขาย: ประมาณ 458.95 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.13 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 3.92 ปี (วิธีรายได้): 72,600,000 บาท.- (เจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.67 ปี (วิธีรายได้): 70,600,000 บาท.- (เจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.42 ปี (วิธีรายได้): 67,500,000 บาท.- (หกสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) - มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.17 ปี (วิธีรายได้): 66,700,000 บาท.- (หกสิบล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) <u>หมายเหตุ</u> - 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 4,949
- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ประมาณ 4,813
- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ประมาณ 4,602
- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ประมาณ 4,547

อัตราคิดลด: ร้อยละ 10 สำหรับทุกรอบการประเมิน

สมมติฐาน การปฏิเสธ
ความรับผิดชอบ ข้อจำกัด
ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ
และคำแนะนำโดยทั่วไป
สำหรับการใช้รายงานการ
สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

การใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน คุณสมบัติ การปฏิเสธความรับผิดชอบและข้อจำกัดความรับผิดชอบ ตามรายละเอียดดังที่แสดงไว้ในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินภายในรายงานฉบับนี้ การใช้ประโยชน์ของรายงานและความรับผิดชอบขึ้นอยู่กับผู้รับทราบ ความตระหนัก และความเข้าใจของผู้อ่านที่มีต่อข้อแถลงต่างๆ เหล่านี้ การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์โดยผู้ใช้ประโยชน์และตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะเท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งขัดแย้งต่อวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม บทสรุปสาระสำคัญนี้ต้องใช้ควบคู่กับรายงานการสอบทานฉบับสมบูรณ์

จัดทำโดย

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด



เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วฒ.311) และผู้ประเมิน

ที่ได้การรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ

กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการ

คำปรึกษา

ธนะพจน์ อินปริงกานันท์

ผู้ประเมินอาวุโส

แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ใช้รายงานและผู้เกี่ยวข้อง
รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 1 – รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้เท่านั้น โดยจะถือว่า ลูกคำ/ผู้ว่าจ้าง เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น

ห้ามเปิดเผยข้อมูล

ข้อปฏิบัติที่ 2 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อีกับลูกคำ/ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

การนำส่งรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 3 – รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนั้น ลูกคำ ผู้ว่าจ้าง สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต่อเมื่อรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม

ข้อจำกัด

ข้อปฏิบัติที่ 4 – ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อนักลงทุนที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

กรณีที่ไม่ได้ระบุผู้เกี่ยวข้องและวัตถุประสงค์รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 5 – หากผู้ว่าจ้างยังไม่ได้กำหนดผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการประเมินภายในระยะเวลาที่ทำการสุ่มรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีจะระบุชื่อผู้ใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินในนามของผู้ว่าจ้าง และระบุวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานเพื่อนำไปใช้เป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี โดยจะจัดส่งในรูปแบบของไฟล์พดีเอฟ (PDF) เท่านั้น เมื่อซีบีอาร์อีได้รับแจ้งชื่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินฯ และวัตถุประสงค์ในการประเมินฯ ซีบีอาร์อีจะทำการระบุชื่อผู้ใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินใหม่ ในนามของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้การบริการดังกล่าวอาจจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม

ลิขสิทธิ์

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

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต

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

เรื่องในอนาคต

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

กรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 9 – ข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดชอบใด ๆ ของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำการประเมินฯ หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์มูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

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 – ซีโออาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (กทบ.6) หรือเอกสารอื่นใดในลักษณะเดียวกัน หรือเอกสารการอนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานของรัฐสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐในท้องถิ่นที่รับผิดชอบในการออกใบอนุญาตดังกล่าวทั้งหมด และไม่มีประเด็นคำสั่งหรือคำร้องใด ๆ คงค้างอยู่
ที่ดินของรัฐและอัตราค่าเช่า	ข้อปฏิบัติที่ 17 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีอาร์อีอาจอ้างอิงจากราคาเช่าที่ดินและราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ (เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินภาษีทรัพย์สิน) ณ วันที่ทำการประเมิน หากมีการทบทวนการประเมินอาจทำให้ข้อมูลเหล่านี้แตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อรายจ่ายและมูลค่าของทรัพย์สินได้
การพัฒนาทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 18 – ในกรณีที่ข้อมูลซึ่งซีอาร์อีได้รับมานั้นไม่ถูกต้อง บริษัทฯ ขอสงวนมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีอาร์อี เพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่มีต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง
การวัดพื้นที่	ข้อปฏิบัติที่ 19 – ซีอาร์อีมิได้ทำการวัดพื้นที่ของทรัพย์สิน แต่จะยึดถือตามพื้นที่ (Floor Areas) ที่ซีอาร์อีได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งซีอาร์อีสันนิษฐานว่าข้อมูลที่ได้รับมีความถูกต้อง ครบถ้วนและได้ทำการคำนวณตามหลักวิธีปฏิบัติของตลาดในท้องถิ่นแล้ว ซีอาร์อีขอแนะนำให้บุคคลหรือองค์กรที่ใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ดำเนินการสำรวจตรวจสอบเพื่อให้ทราบว่าพื้นที่ที่ได้รับแจ้งมานั้นแตกต่างไปจากหลักเกณฑ์หรือไม่ ในกรณีที่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในขนาดของพื้นที่ ซีอาร์อีขอสงวนสิทธิ์ที่จะสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเอกสารนี้
รายการที่ถูกรวมและรายการที่ถูกยกเว้นในการประเมินฯ	ข้อปฏิบัติที่ 20 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีอาร์อีจะประกอบด้วยรายการที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งที่ติดตั้งเพื่อการบริการภายในอาคาร อาทิ อุปกรณ์ทำความร้อนและความเย็น ลิฟต์โดยสาร ระบบหัวฉีดดับเพลิง ไฟส่องสว่าง ฯลฯ ซึ่งโดยปกติจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกับการขายทรัพย์สินนั้น แต่ทั้งนี้จะไม่รวมถึงรายการทุกชนิดในโรงงาน เครื่องจักร อุปกรณ์ ฟนักัน เพอร์นิเจอร์และรายการอื่น ๆ ที่อาจได้รับการติดตั้ง (โดยผู้ครอบครอง) หรือถูกใช้งานโดยธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ภายในทรัพย์สินนั้นทุกรายการ
กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง	ข้อปฏิบัติที่ 21 – กฎกระทรวงกำหนดลักษณะหรือการจัดให้มีอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการในอาคารสถานที่ ยานพาหนะ และบริการขนส่ง เพื่อให้คนพิการสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ได้ พ.ศ. 2556 ("กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง") กล่าวถึงการเลือกปฏิบัติต่อผู้พิการในการเข้าถึงสถานที่ ตลอดจนพื้นที่ต่าง ๆ หากท่านมีข้อสงสัยว่าทรัพย์สินอาจมีความบกพร่องในด้านใดตามกฎหมายนี้หรือไม่ ซีอาร์อีขอแนะนำให้ท่านขอรับคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในสาขานี้
สภาพของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 22 – แม้ว่าซีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบตัวอาคารที่จะทำการประเมินแล้ว อย่างไรก็ตาม ซีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้างหรือทดสอบการบริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใด ๆ ดังนั้น จึงไม่อาจจะระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใด ๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งค้างหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรมสิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่น ๆ อย่างไรก็ดี ซีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่รับรองรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใด ๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินยังปรากฏอยู่ในสภาพที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากอายุและการใช้ประโยชน์ เว้นแต่จะได้รับการระบุไว้เป็นประการอื่น ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า โครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่พบความชำรุดบกพร่องใด ๆ ที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ อีกทั้งการดำเนินการของซีอาร์อียังอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าอาคารที่ทำการประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 23 – กรณีที่ซีบีอาร์อีได้รับมอบหมายให้ดำเนินการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน และไม่ได้มีรายงานการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากลูกค้าและ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ซีบีอาร์อีจะตั้งสมมติฐานว่าไม่มีการบุกรุกในทรัพย์สินและทรัพย์สินนั้นไม่ได้รุกล้ำที่ดินของผู้อื่น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินควรที่จะยืนยันสถานะนี้ด้วยการสำรวจตรวจสอบและ/หรือขอคำปรึกษาจากนักสำรวจที่ดินที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้ ถ้ารายงานการสำรวจระบุว่ามีการบุกรุกหรือรุกล้ำใด ๆ ห้ามมิให้นำการประเมินฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง
สภาพของตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	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)
ความเสี่ยงต่อการปนเปื้อนในตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	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 และพบว่ามียูเรเนียมหรือวัตถุเหล่านี้จริง 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 อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้

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) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด ตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประจักษ์ศิลป อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี (“ทรัพย์สินที่สอบทาน” หรือ “ทรัพย์สินฯ”) บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ผู้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทานถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถ้อยแถลงภายใต้สิทธิการเช่าช่วง จำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้

- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.92 ปี
- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.67 ปี
- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.42 ปี
- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 3.17 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 ดังต่อไปนี้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง 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 – 1

- 1) รายละเอียดข้อมูลขนาดพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด
- 2) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 6) เลขที่ 7/2545
- 3) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เลขที่ 177/2544
- 4) สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการของผู้เช่าหลัก จำนวน 2 ราย

- 5) สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการของผู้เช่าระยะสั้น จำนวน 2 ราย
- 6) สำเนาสัญญาจองพื้นที่ของผู้เช่าระยะสั้น จำนวน 1 ราย
- 7) ข้อมูลประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปี พ.ศ. 2566
- 8) ข้อมูลประมาณการรายได้ผู้เช่าหลักในอนาคต ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 – 2571
- 9) สำเนากรรมกรรมประกันภัย ปี พ.ศ. 2565 – 2566 จำนวน 2 ประเภท ได้แก่
 - ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
 - ประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สินฯ
- 10) สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 ระหว่าง บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 รวมถึงสำเนาสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 ระหว่าง บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด ฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2544 เนื้อที่ดินเป็นจำนวน 10 ไร่ 7.8 ตารางวา และสำเนาสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าเดิม ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2544
- 11) สำเนาสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 ระหว่างบริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2565 เนื้อที่ดินเป็นจำนวน 2 ไร่ 1 งาน เพื่อใช้เป็นที่จอดรถภายนอกอาคาร
- 12) สำเนาสัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- 13) สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2550

■ ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขารัษฎบุรี

- 1) สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 13033
- 2) สำเนาระวางแผนที่

1.4 สมมติฐานการประเมิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 28 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัต และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยยะสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงการทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้ และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ ได้แจกแจงไว้ในหัวข้อ 10.4

- บริษัทฯ ได้รับคำสั่งให้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 27 ปี โดยปราศจากการผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจ้างงาน รวมถึงการค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้
 - ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.92 ปี
 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.67 ปี
 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.42 ปี
 - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 3.17 ปี

- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักร อุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ อย่างไรก็ดีตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่า ระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดใดที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และ ลิขสิทธิ์

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นสำหรับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี สอบทานมูลค่า และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (“วัตถุประสงค์การประเมิน”)

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น โดยถือว่าผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงาน เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น รายงานดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม และซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

ความรับผิดชอบของซีบีอาร์อี กรรมการ และพนักงานบริษัท จะจำกัดไว้เฉพาะต่อผู้รับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งให้หมายถึง ผู้ใช้ประโยชน์รายงานตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธการรับผิดชอบ หน้าที่ ภาระผูกพัน หรือความรับผิดใดๆ 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 และ ผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงานเท่านั้น ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฯ ฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอกนอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน

อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีทราบว่ารายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจะถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องเปิดเผยข้อมูลบางส่วนของรายงานฉบับดังกล่าว หรือนำข้อมูลจากรายงานดังกล่าวไปประกอบการจัดทำเอกสารที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เอกสารที่เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม หนังสือชี้ชวน ช่องทางของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามพระราชบัญญัติประกาศ ระเบียบข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้งซีบีอาร์อีเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ซีบีอาร์อีตรวจสอบเนื้อหาที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงได้รับการตอบรับเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีให้

เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้ใช้ประโยชน์เปิดเผยเนื้อหาส่วนใดส่วนหนึ่งของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินต่อสาธารณะก่อน ได้รับการตอบรับอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อี ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ของเนื้อหาดังกล่าว

1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 7-9 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการประเมินฯ

จากข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดชอบ ใดๆ ของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ประเมิน หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน

บริษัทฯ ขอรับรองว่าผู้ประเมินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้งหมด เป็นผู้มีความสามารถและสามารถทำหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินได้อย่างเหมาะสม 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 โดยคำนิยามของคำว่ามูลค่าตลาด หรือมูลค่าอื่นๆ ตามคำสั่งว่าจ้าง และวิธีการประเมินจะเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยด้วย นอกจากนี้ การ

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสากล 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	อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
สถานที่ตั้ง	ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตั้งอยู่บริเวณทางทิศเหนือของกรุงเทพมหานคร ประมาณ 46 กิโลเมตร โดยจังหวัดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 1,525 ตารางกิโลเมตร และแบ่งเขตการปกครองออกมาเป็น 7 อำเภอทั้งหมด ได้แก่ อำเภอเมืองปทุมธานี อำเภอลาดหลุมแก้ว อำเภอสามโคก อำเภอลองหลวง อำเภอธัญบุรี อำเภอหนองเสือ และอำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานีถูกล้อมรอบทางฝั่งทิศเหนือด้วยจังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดสระบุรี ทางตอนใต้ล้อมรอบด้วยพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร สำหรับทางฝั่งทิศตะวันออกมีอาณาเขตติดต่อกับจังหวัดนครนายก และทางทิศตะวันตกคือจังหวัดนนทบุรี อำเภอธัญบุรี ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯ เป็นหนึ่งในอำเภอที่มีความเจริญที่สุดของจังหวัดปทุมธานี เป็นพื้นที่ที่มีอาณาเขตแนวยาวขนานกับคลองรังสิตประยูรศักดิ์ สภาพปัจจุบันของพื้นที่อำเภอธัญบุรีโดยส่วนใหญ่มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่อยู่อาศัย โครงการส่วนมากที่พบเห็นได้รับการพัฒนาเป็นโครงการอยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งพบเห็นได้มากทั่วพื้นที่ของอำเภอ ฝั่งตะวันออกมีลักษณะเป็นพื้นที่ซึ่งหนาแน่นน้อยกว่าฝั่งตะวันตก สามารถพบที่ดินซึ่งยังไม่ได้มีการพัฒนาจำนวนหนึ่งสลับกับพื้นที่โครงการอยู่อาศัยดังกล่าว ส่วนฝั่งทิศตะวันตกของอำเภอเป็นศูนย์กลางของที่ตั้งโครงการพาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ อาทิ โครงการศูนย์การค้า โครงการไฮเปอร์มาร์เก็ต และตลาดนัด รวมถึงโครงการอยู่อาศัยซึ่งพัฒนาแล้วมาเป็นเวลายาวนาน โดยที่ดินซึ่งอยู่ในบริเวณฝั่งตะวันตกได้รับการพัฒนาแล้วในรูปแบบของบ้านอยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ขนาดเล็ก สูงประมาณ 3 – 4 ชั้น ทรัพย์สินที่ทำการประเมินคือโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต (พื้นที่บางส่วน) ตั้งอยู่ทางฝั่งทิศตะวันตกของอำเภอธัญบุรี ริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) โดยรูปแบบของอาคารเป็นอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่ดินบริเวณโดยรอบของทรัพย์สินฯ พบว่าเป็นที่ดินซึ่งได้รับการพัฒนาแล้ว สามารถพบเห็นกลุ่มโครงการศูนย์การค้า หรือพื้นที่สำหรับการค้าปลีกชนิดอื่นๆ ได้อย่างหลากหลาย อาทิ ตลาดรังสิต ตั้งอยู่บริเวณทางตะวันตกของทรัพย์สินฯ ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โฮมโปร สาขารังสิต และ โลตัส สาขารังสิต ตั้งอยู่บริเวณทิศเหนือของทรัพย์สินฯ สำหรับการใช้อยู่ในรูปแบบอื่นๆ ในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ พบว่าส่วนใหญ่แล้วเป็นพื้นที่สำหรับโครงการอยู่อาศัยแนวราบ พื้นที่สำหรับสถาบันการศึกษา และหากเป็นอาคารซึ่งตั้งอยู่บริเวณริมถนนสายหลัก สามารถพบเห็นอาคารพาณิชย์ได้ทั่วไป แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก ค
สภาพแวดล้อม	การพัฒนาในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ทั้งเชิงพาณิชย์กรรม โรงพยาบาล สถานศึกษา และที่อยู่อาศัยในรูปแบบแนวราบ รายละเอียดดังนี้ ■ โครงการเชิงพาณิชย์กรรม: โครงการสเปล์ด รังสิต โครงการฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต โลตัส สาขารังสิต โฮมโปร สาขารังสิต ตลาดรังสิต เซียร์ รังสิต ■ โรงพยาบาล: โรงพยาบาลเปาโล รังสิต โรงพยาบาลสัตว์ทองหล่อ สาขารังสิต โรงพยาบาลปทุมเวช โรงพยาบาลประชาธิปัตย์ โรงพยาบาลราชวิถี 2 (รังสิต) โรงพยาบาลแพทยรังสิต

- **สถานศึกษา:** โรงเรียนเอกชนนานาชาติศึกษา โรงเรียนรัฐวิทย์ โรงเรียนนครรังสิต สิริเวชชะพันธ์ โรงเรียนชุมชนประชาธิปัตย์วิทยาการ มหาวิทยาลัยรังสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
- **พื้นที่อยู่อาศัย:** การพัฒนาในรูปแบบของพื้นที่อยู่อาศัยบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ มีลักษณะเป็นชุมชนบ้านพักอาศัย (บ้านเดี่ยว) ซึ่งอยู่นอกโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีชื่อโครงการอย่างเป็นทางการ

อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยให้กับสาธารณะ เมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2562 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ได้มีการเข้าซื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งเดิมของโรงงานไทยเมล่อนโพลีเอสเตอร์ ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศเหนือของทรัพย์สินฯ เป็นระยะทางประมาณ 3.0 กิโลเมตร ขนาดเนื้อที่ดินรวมกว่า 761 ไร่ เพื่อทำการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use) ศูนย์การค้าภายใต้ชื่อ “เดอะ เอ็ม” โดยมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างอาคารประมาณ 482,000 ตารางเมตร เพื่รองรับกลุ่มลูกค้าทำเลกรุงเทพมหานครตอนเหนือหรือโซนรังสิต อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ประเมินฯ ยังไม่มีการประกาศอย่างเป็นทางการเรื่องแผนดำเนินการก่อสร้าง

ทางเข้า-ออก

เส้นทางที่ใช้เข้า-ออกสู่ที่ตั้งของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิตอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯ สามารถแบ่งออกเป็น 3 เส้นทางดังนี้

เส้นทางหลัก คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ซึ่งสามารถเดินเท้าเข้าสู่ทรัพย์สินฯ ผ่านประตูทางเข้าซึ่งตั้งอยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันตกของทรัพย์สินฯ เป็นถนนที่มีผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ ขนาด 10-14 ช่องทางการจราจร โดยผิวจราจรด้านหน้าทรัพย์สินฯ มีขนาด 14 ช่องทางการจราจร มีความกว้างของเขตทางประมาณ 80 เมตร รวมพื้นที่เกาะกลางถนนและทางเท้า โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต มีแนวเขตด้านทิศตะวันตกติดต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) เป็นระยะทางประมาณ 175 เมตร

เส้นทางที่สอง คือ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก) เป็นถนนที่มีผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ ขนาด 6 ช่องทางการจราจร มีความกว้างของถนนประมาณ 30 เมตร

***หมายเหตุ:** จากรายละเอียดสำเนาสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีนีอาร์อีพบว่า พื้นที่เช่าอันเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการฯ มิได้เชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก) แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากยังคงมีพื้นที่ที่มีลักษณะเป็นแนวตะเข็บขวางอยู่ โดยอ้างอิงตามสำเนาแผนที่สัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง) ทั้งนี้การเข้าออกสู่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก) ต้องเข้าผ่านถนนส่วนบุคคลทางด้านทิศใต้ของทรัพย์สินฯ

เส้นทางที่สาม คือ ถนนส่วนบุคคล ซึ่งตั้งอยู่บริเวณทางด้านทิศใต้ของทรัพย์สินฯ มีผิวจราจรเป็น คอนกรีต ขนาด 2 ช่องทางการจราจร โดยทรัพย์สินฯ มีระยะติดถนนประมาณ 97 เมตร ทางด้านทิศใต้ของอาคารโครงการฯ ณ วันที่สำรวจ ซีนีอาร์อีพบว่าถนนดังกล่าวมีอาณาเขตทางด้านทิศตะวันออกเชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก) และมีอาณาเขตทางด้านทิศตะวันตกเชื่อมต่อกับ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) สามารถเดินทางเข้าสู่ที่จอดรถภายในอาคาร และที่จอดรถภายนอกอาคารของทรัพย์สินฯ โดยถนนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ของแปลงที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ซีนีอาร์อีเข้าใจว่า ทรัพย์สินฯ มีสิทธิการใช้ถนนบุคคลข้างต้น อ้างอิงจากสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ 2544 ซึ่งกำหนดให้ ทรัพย์สินฯ สามารถใช้ถนนส่วนบุคคลเป็นเส้นทางเข้าออกสู่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก) และ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)

ระบบขนส่งมวลชน

สถานีรังสิต ระบบรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดง ตั้งอยู่ห่างจากทรัพย์สินฯ ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 1.6 กิโลเมตร

สถานที่สำคัญ
ใกล้เคียง

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

สถานที่	ระยะทางโดยประมาณ (รวมกลับรถ)	ระยะเวลาเดินทางโดย รถยนต์โดยประมาณ
ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต	อยู่ฝั่งตรงข้ามกับทรัพย์สินฯ ทางด้านทิศเหนือ	
โรงพยาบาลเปาโลรังสิต	1.3 กิโลเมตร	น้อยกว่า 5 นาที
โลตัส สาขารังสิต	1.8 กิโลเมตร	ประมาณ 5 นาที
โรงเรียนธัญบุรี	2.3 กิโลเมตร	ประมาณ 5 นาที
โรงแรมโนโวเทล ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต	2.3 กิโลเมตร	ประมาณ 5 นาที
โรงพยาบาลปทุมเวช	2.9 กิโลเมตร	5 - 10 นาที
เชียร์ รังสิต	4.1 กิโลเมตร	5 - 10 นาที
โรงพยาบาลบางปะกอก รังสิต 2	4.8 กิโลเมตร	5 - 10 นาที
ไทวัสดุ สาขารังสิต	4.8 กิโลเมตร	5 - 10 นาที
มหาวิทยาลัยรังสิต	6.3 กิโลเมตร	10 - 15 นาที
มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต	6.5 กิโลเมตร	10 - 15 นาที
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต	10.0 กิโลเมตร	15 - 20 นาที

แผนที่ต่อไปนี้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่สอบทาน สถานที่สำคัญ และโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยรอบ



ที่มา: Google Earth และซีบีอาร์อี

2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค

ลักษณะทั่วไป

ทรัพย์สินที่สอบทานคือสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต เลขที่ 439 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย โดยตัวอาคารโครงการดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินทั้งหมดประมาณ 10 ไร่ 7.80 ตารางวา หรือประมาณ 16,031.20 ตารางเมตร ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 ภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินระยะยาว 27 ปี โดยมีอายุของสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 3 ปี 11 เดือน 5 วัน (3.92 ปี) ณ วันที่ประเมินไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567

ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดินหมายเลข 13033 เลขที่ดิน 230 และหน้าสำรวจ 13033 มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 10 ไร่ 7.8 ตารางวา หรือประมาณ 16,031.20 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีอาร์อีพพบว่ามีการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 เพื่อใช้เป็นที่จอดรถภายนอกอาคาร ตั้งอยู่บริเวณทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของอาคาร มีเนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 1 ตารางวา โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดที่ใช้ประกอบกิจการ เท่ากับ 12 ไร่ 8.8 ตารางวา หรือประมาณ 19,235.20 ตารางเมตร ณ วันที่สำรวจ พบว่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯมีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ และมีการถมแล้วสูงกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร

โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ประกอบไปด้วยอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร พื้นที่อาคารรวมทั้งหมดประมาณ 35,925.32 ตารางเมตร รวมถึงพื้นที่เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการและพื้นที่จอดรถภายในอาคาร สำหรับพื้นที่เช่ารวม อยู่ที่ประมาณ 16,231.90 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่สุทธิ เท่ากับ 14,668.07 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่ 1,563.83 ตารางเมตร พื้นที่เช่าสุทธิ สามารถแบ่งออกเป็นพื้นที่เช่าของผู้เช่าแบบคิดจากยอดขาย 458.95 ตารางเมตร, พื้นที่เช่าระยะยาว 12,399.00 ตารางเมตรและพื้นที่เช่าระยะสั้นประมาณ 1,810.12 ตารางเมตร รายละเอียดเกี่ยวกับพื้นที่ของผู้เช่าระบุไว้ในหัวข้อ 8

รูปร่างที่ดิน

ส่วนที่เป็นพื้นที่ตั้งของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต เป็นรูปหลายเหลี่ยม

ที่ดินที่จอดรถภายนอกอาคาร เป็นรูปคล้ายรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส

สภาพพื้นที่

มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์แล้วเต็มพื้นที่ สภาพพื้นที่ทั่วไปมีลักษณะเป็นที่ถมแล้ว สูงกว่าระดับกับถนนผ่านด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร

เนื้อที่ดิน

ประมาณ 12 ไร่ 8.8 ตารางวา หรือประมาณ 19,235.20 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้

■ ส่วนที่ 1 บริเวณพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของอาคารหลักๆ เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 7.8 ตารางวา หรือประมาณ 16,031.20 ตารางเมตร

■ ส่วนที่ 2 บริเวณที่จอดรถภายนอกอาคาร เนื้อที่ดิน 2 ไร่ 1.0 ตารางวา หรือประมาณ 3,204.00 ตารางเมตร

อาณาเขตติดต่อ

ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างประกอบกับการสำรวจภาคสนาม ซินีอาร์อีพพบว่าทรัพย์สินที่สอบทานมีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้

	ส่วนที่ 1	ส่วนที่ 2
ทิศเหนือ	ทรัพย์สินฯ ส่วนบุคคล	ถนนส่วนบุคคล
ทิศใต้	ถนนส่วนบุคคล	ทรัพย์สินฯ ส่วนบุคคล
ทิศตะวันออก	ทรัพย์สินฯ ส่วนบุคคล ที่มีลักษณะเป็นแนวตะเข็บ	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก)
ทิศตะวันตก	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)	ทรัพย์สินฯ ส่วนบุคคล

ระยะที่ดิน	ทรัพย์สินฯ มีระยะที่ดินโดยประมาณ อ้างอิงจากสำเนาระวางแผนที่ จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี
	■ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)175 เมตร ทางทิศตะวันตก ■ ถนนส่วนบุคคล แบ่งเป็น - ส่วนที่ 197 เมตร ทางทิศใต้ - ส่วนที่ 236 เมตร ทางทิศเหนือ
	*หมายเหตุ: จากรายละเอียดสำเนาสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่า พื้นที่เช่าอันเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการฯ มิได้เชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก) แต่อย่างใด ทั้งนี้การเข้าออกสู่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก) ต้องเข้าผ่านถนนส่วนบุคคลทางด้านทิศใต้ของทรัพย์สินฯ อ้างอิงจากสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2544 ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินฯ สามารถใช้ถนนส่วนบุคคลเป็นเส้นทางเข้าออกสู่ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรังสิต – นครนายก) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ทรัพย์สินที่สอบทานถูกใช้ประโยชน์เป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ ประกอบการภายใต้ชื่อ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
สาธารณูปโภค	ทรัพย์สินฯ มีการเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบอินเทอร์เน็ต

พื้นที่ดินในภาคผนวก ง จะแสดงแนวเขตและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงและรูปร่างที่ดิน

2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 24-26 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

ซีบีอาร์อีทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่ไม้อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่ามีการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการทำงานของพื้นดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใด ๆ

ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินที่สอบทานนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใดๆ

3 สิ่งปลูกสร้าง

3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่สอบทานครอบคลุมพื้นที่ส่วนใหญ่ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 439 หมู่ 2 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ตัวอาคารโครงการดังกล่าวเป็นอาคาร 3 ชั้น แบ่งออกเป็นชั้น G (รวมถึงพื้นที่ใต้ถุน) ชั้น 2A และชั้น 2 มีพื้นที่ก่อสร้างอาคารรวมที่ประมาณ 35,925.32 ตารางเมตร ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งรวมพื้นที่จอดรถภายในอาคารด้วย

ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่เช่ารวม อยู่ที่ประมาณ 16,231.90 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ เท่ากับ 14,668.07 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่ 1,563.83 ตารางเมตร ซีบีอาร์อีได้ทำการแนบแผนผังของพื้นที่ทรัพย์สินฯ และแบบแปลนอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้างไว้ในภาคผนวก จ

นอกจากนี้ซีบีอาร์อีได้แสดงรายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคารสิ่งปลูกสร้างแบบแยกเป็นรายชั้น มีรายละเอียดดังนี้

ชั้น	การใช้ประโยชน์
G	พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ
2A	พื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ระยะยาว
2	พื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ระยะยาว พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

3.2 พื้นที่อาคาร

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต พื้นที่ให้เช่าสุทธิ และพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่ไม่ถือว่าเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินฯ โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ตามที่ได้แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้ อ้างอิงข้อมูลจากรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

รายละเอียด	พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตร.ม.)	พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)	
		พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ในการประเมินครั้งนี้)	พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า
อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต	35,925.32	14,668.07	1,563.83
รวม	35,925.32	14,668.07	1,563.83

หมายเหตุ:

- 1) พื้นที่ทั้งของโครงการ เป็นพื้นที่อาคารที่ซีบีอาร์อี ได้รับจากผู้ว่าจ้างอ้างอิงจากเล่มรายงานการประเมินฯ เลขที่ C236052001 - 1
- 2) พื้นที่เช่ารวม และพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า อ้างอิงจากสำเนาสัญญาเช่าอาคาร ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- 3) พื้นที่ให้เช่าสุทธิ อ้างอิงจากเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent-roll) ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

จากข้อมูลในตารางข้างต้น พื้นที่โครงการ สำหรับพื้นที่ให้เช่าสุทธิของโครงการ มีขนาดเท่ากับพื้นที่เช่าอ้างอิงจากข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างรวมกับพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า ดังนั้นพื้นที่เช่ารวมมีขนาด 16,231.90 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 45 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

อย่างไรก็ตามพื้นที่ให้เช่าสุทธิมีขนาดประมาณ 14,668.07ตารางเมตร คิดเป็นอัตราร้อยละ 90.4 ของพื้นที่เช่ารวม ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่มีขนาด 1,563.83 ตารางเมตรหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 9.6 ของพื้นที่เช่ารวม ดังนั้น ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปพื้นที่ให้เช่าสุทธิแยกตามอาคารและชั้น ดังที่แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร. ม.)
อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต	
- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น G	2,183.92
- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 2A	3,922.00
- พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 2	8,562.15
รวม	14,668.07

โดยพื้นที่เช่าสุทธิมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ พื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น และพื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย ซึ่งจะแสดงรายละเอียดต่อไปในหัวข้อที่ 8

3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง

ข้อมูลวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่งของสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลจากผู้ว่าจ้างหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สิ่งปลูกสร้าง 1 – อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต

- การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
- จำนวนอาคาร: 1 อาคาร
- จำนวนชั้น: 3 ชั้น (รวมชั้นลอยและตึกแถว)
- พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA): ประมาณ 35,925.32 ตารางเมตร
- อายุอาคาร: ประมาณ 22 ปี

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

- โครงสร้าง: คอนกรีตเสริมเหล็ก
- หลังคา: คอนกรีตเสริมเหล็กและแผ่นโลหะ
- กำแพง: คอนกรีตทาสี อลูมิเนียม คอมโพสิต กระเบื้องเซรามิค
- เพดาน: คอนกรีตทาสี แผ่นยิปซัมฉาบเรียบทาสี ฝ้าเพดานแบบเล่นระดับ
- พื้น: คอนกรีตขัดมัน คอนกรีตผิวเปลือย กระเบื้องเซรามิค กระเบื้องยาง
- ประตู: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเปิดเหล็ก ประตูเหล็ก และบานกระจกปิดตาย
- หน้าต่าง: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่ และบานกระจกปิดตาย

ความเห็นเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไป

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

ระบบรักษาความปลอดภัย:	มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) กระจายอยู่บริเวณโดยรอบอาคาร
ระบบการป้องกันอัคคีภัย:	อุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ครอบคลุมทั้งพื้นที่ปล่อยเช่าและพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมติดตั้งบันไดหนีไฟ สายม้วนดับเพลิง และถังดับเพลิง ปืนน้ำดับเพลิง
พื้นที่จอดรถ:	พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารประมาณ 453 คัน และพื้นที่ลานจอดรถยนต์ภายนอกอาคารประมาณ 264 คัน
ระบบปรับอากาศ:	ระบบปรับอากาศด้วยเครื่องทำความเย็น รวมทั้งหมดเป็นจำนวน 4 ชุด แบ่งออกเป็น ขนาด 350 ตัน จำนวน 1 ชุด และ 450 ตัน จำนวน 3 ชุด ติดตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 2 ฟังก์ชันออกของอาคารโครงการ และ หอผึ่งน้ำเย็น จำนวน 4 ชุด ติดตั้งที่บริเวณชั้นดาดฟ้า
ระบบขนส่ง:	ไม่มีลิฟต์ มีบันไดเลื่อนจำนวน 2 ชุด

สาธารณูปโภคและงานระบบ

สาธารณูปโภค:	มีการให้บริการระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ตภายในพื้นที่ทรัพย์สินฯ
ระบบไฟฟ้า:	หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง จำนวน 3 ชุด ขนาด 1,200 1,250 และ 1,500 กิโลโวลต์แอมแปร์ เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวนทั้งหมด 1 ชุด ขนาด 250 กิโลโวลต์แอมแปร์
ระบบการสุขาภิบาล:	ระบบปั๊มน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย ติดตั้งที่อยู่ใต้ดินของพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ

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

4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่สอบทาน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี
บริษัทฯ ขอยืนยันว่าได้มีการตรวจสอบเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินตามการนำชี้ของตัวแทนผู้ว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว
ปรากฏว่ามีความถูกต้องตรงกับเอกสารสิทธิ และทรัพย์สินที่สอบทานในครั้งนี้

4.2 เอกสารสิทธิ

ทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	เลขหน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตารางวา	ตารางเมตร	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	โฉนด	13033	230	13033	27	0	37.2	43,348.80	บริษัท พัฒนาสิน จำกัด
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ					27	0	37.2	43,348.80	
รวมเนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารหลัก					10	0	7.8	16,031.20	
เนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งของที่จอดรถภายนอกอาคารหลัก					2	0	1.0	3,204.00	
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ					12	0	8.8	19,235.20	

สำเนาเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก ข

ภาระผูกพัน

เอกสารสิทธิทรัพย์สินฯ ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ ณ วันที่ประเมิน

สัญญาเช่าที่ดิน

ทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยมีสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

- จดทะเบียนแบ่งเช่า มีกำหนด 27 ปี ระหว่างบริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2544
- จดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแบ่งเช่า ระหว่างระหว่างบริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด (ผู้เช่า) ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ระหว่างบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้รับโอน) ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550

ณ วันที่ประเมิน ระยะเวลาการเช่าคงเหลือของทรัพย์สินฯ ประมาณ 3.92 ปี ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดของสัญญาไว้ในหัวข้อ 5 และแนบสำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไว้ในภาคผนวก ฎ และ ภาคผนวก ข

นอกจากนี้ ซีบีอาร์อีได้รับสัญญาเช่าระยะสั้น ซึ่งมีได้มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

- สำนักราษฎร์สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ระหว่าง บริษัท พัฒนาสิน จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้เช่า”) กำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568 เพื่อใช้เป็นที่จอดรถภายนอกอาคาร

หมายเหตุ: จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดิน ชีบอาร์อีพบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 13033 มีการจดทะเบียนการเช่าอื่นที่มีเกี่ยวข้องในการประเมินครั้งนี้ อาทิ การจดทะเบียนการแบ่งเช่าที่ดินมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท เอร่าวัน อีโอบี อินน์ จำกัด (ผู้เช่า) ลงวันที่ 24 กันยายน พ.ศ. 2561

นอกจากนี้ชีบอาร์อีพบว่าการจดทะเบียนแบ่งเช่า มีกำหนด 25 ปี ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2566 ระหว่าง บริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ผู้เช่า) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2571 ทั้งนี้ บริษัทฯ มิได้นำค่าเช่าของสัญญาดังกล่าวมาเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้

4.3 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

กฎหมายผังเมือง

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552

วันที่บังคับใช้

กฎกระทรวงดังกล่าวประกาศบังคับใช้เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม พ.ศ. 2552 โดยกระทรวงมหาดไทย

กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนด 5 ปี นับจากวันประกาศใช้ ดังนั้นจึงหมดอายุลงในวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2557 อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ซึ่งออกไว้ ณ วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ประกาศไว้ว่าบรรดากฎกระทรวงซึ่งจะหมดอายุลงหลังจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 ให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีการออกกฎกระทรวงใหม่ 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 ดังนั้นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 จึงยังมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ทำการประเมิน

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ในเขตที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง 3.6)

รายละเอียด

ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง 3.6) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาปนาราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบห้าของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ทั้งนี้ โรงงานที่ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์แหล่งน้ำดิบเพื่อการประปานครหลวงตามมติคณะรัฐมนตรี จะต้องไม่น้ำทิ้งซึ่งมีปริมาณความสกปรกในรูป บีโอดี (Biochemical Oxygen Demand) ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ไม่เกินวันละ 1 กิโลกรัม
- (2) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

- (3) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
 - (4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ ภู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า
 - (5) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
 - (6) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
 - (7) คลังสินค้า
 - (8) โรงฆ่าสัตว์
 - (9) กำจัดมูลฝอย
 - (10) ซื้อมาหรือเก็บเศษวัสดุ
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) ที่ดินเพื่อกิจการอื่นตามวรรคหนึ่ง ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- (2) ที่ดินริมทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 สายรังสิต - นครนายก ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 346 สายแยกทางหลวงหมายเลข 1 (รังสิต) - บรรจบทางหลวงหมายเลข 324 (พนมทวน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3214 สายแยกทางหลวงหมายเลข 347 (บ้านพร้าว) - บรรจบทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 (คลองหลวง) ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร
- (3) ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองรังสิตประยูรศักดิ์ไม่น้อยกว่า 15 เมตร และที่ดินริมฝั่งลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะอื่นให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของลำคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

4.4 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	13033	230	13033	27	0	37.2	10,837.20	75,000	30,000,000	812,790,000
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งแปลง				27	0	37.2	10,837.20	75,000	30,000,000	812,790,000
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะเนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งบางส่วนของอาคารโครงการ				10	0	7.8	4,007.80	75,000	30,000,000	300,585,000
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะส่วนเนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งของที่จอดรถภายนอก				2	0	1.0	801.00	75,000	30,000,000	60,075,000
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะเนื้อที่ดินทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ				12	0	8.8	4,808.80	75,000	30,000,000	360,660,000

5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ซีบีอาร์อีได้รับสำเนาสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ จำนวน 4 สัญญาหลัก ได้แก่

- สัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารหลัก ประกอบด้วย สัญญาจำนวน 3 ฉบับมีรายละเอียดดังนี้
 - สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างบริษัท ระหว่าง บริษัท พพัฒนสิน จำกัด บริษัท และ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท
 - สัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่างบริษัท ระหว่าง บริษัท พพัฒนสิน จำกัด บริษัท และ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด บริษัท
 - สำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า ระหว่าง บริษัท พพัฒนสิน จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟสไตล์
- สำเนาสัญญาเช่าอาคาร (โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต) ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟสไตล์
- สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (ที่จอดรถภายนอกอาคาร) ระหว่าง บริษัท พพัฒนสิน จำกัด และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟสไตล์
- สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟสไตล์

ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดสำคัญของสัญญาทั้งหมด รวมถึงสัญญาเช่าหลักและบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่าหลักไว้ดังนี้

5.1 สัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารหลัก

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปเนื้อหาสาระสำคัญจากสำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า (โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต) ระหว่าง บริษัท พพัฒนสิน จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟสไตล์ สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนบนโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 รวมถึงบันทึกเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่า ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างอ้างอิงเล่มรายงานการประเมินฯ เลขที่ C236052001 – 1 โดยเรียงตามเวลาที่จัดทำสัญญาขึ้นรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่าที่ดิน

ชื่อ	สัญญาเช่าที่ดิน
ผู้ให้เช่า	บริษัท พพัฒนสิน จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตพิจันเมือง) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดินประมาณ 10 ไร่ 0 งาน 7.8 ตารางวา นอกเหนือจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงอนุญาตให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการใช้ถนนในสภาพที่เป็นอยู่ สำหรับการดำเนินธุรกิจและใช้ประโยชน์เป็นการเช่าออกจากที่ดินโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายตลอดเวลาในการใช้ที่ดิน ตามรายละเอียดที่ปรากฏบนสำเนาโฉนดที่ดินและแผนผังขอบเขตที่ดินแนบท้ายสัญญา
วัตถุประสงค์	เพื่อเป็นที่ตั้งของกิจการโรงภาพยนตร์ในเครือ เมเจอร์ โรงโบว์ลิ่ง ธุรกิจให้บริการทางด้านบันเทิง ร้านค้าและร้านอาหาร

วันที่ทำสัญญา	22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2544
ระยะเวลาของสัญญา	27 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2544 ถึง 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571
การต่ออายุสัญญา	เมื่อครบกำหนดอายุของสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่า การเช่าสิ้นสุดลง
ค่าเช่า	ค่านำดิน: ชำระ 13,000,000 บาท ณ วันจดทะเบียนการเช่า ชำระโดย บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด และชำระค่าเช่าเป็นตั๋วสัญญาใช้เงินอวัล จำนวน 4 ฉบับ รายละเอียดดังนี้ <u>ฉบับที่ 1</u> จำนวน 9,000,000 บาท กำหนดชำระเงินวันที่ 2 มกราคม 2545 <u>ฉบับที่ 2</u> จำนวน 9,000,000 บาท กำหนดชำระเงินวันที่ 2 กรกฎาคม 2545 <u>ฉบับที่ 3</u> จำนวน 9,000,000 บาท กำหนดชำระเงินวันที่ 2 มกราคม 2546 <u>ฉบับที่ 4</u> จำนวน 9,000,000 บาท กำหนดชำระเงินวันที่ 2 กรกฎาคม 2546 ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า รายละเอียดดังนี้ <u>วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2544 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2546:</u> ไม่ต้องชำระค่าเช่า <u>วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2546 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2549:</u> เดือนละ 390,000 บาท <u>วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2549 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2552:</u> เดือนละ 550,000 บาท <u>วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2552 ถึง 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555:</u> เดือนละ 605,000 บาท <u>วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571:</u> ชำระค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ของค่าเช่าในปีก่อนหน้านั้น โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี
กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ผู้เช่าได้จัดทำขึ้นบนที่ดินที่เช่า ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตลอดอายุสัญญานี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าต้องส่งมอบที่ดินและอาคารคืนให้แก่ผู้ให้เช่า
การโอนสิทธิการเช่า	ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนสิทธิการเช่าเป็นเงินร้อยละ 1 ของค่าตอบแทนที่ผู้เช่าได้รับจากผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิ
การประกันภัย	ผู้เช่าจะต้องทำประกันหรือจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงทุกประเภทการก่อสร้าง และ การประกันภัยความรับผิดชอบสาธารณะ
ภาษี	ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีป้าย และภาษีใดๆ ที่ใช้บังคับกับการใช้ที่ดินและอาคารของผู้เช่าที่เกิดขึ้นภายหลังวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ให้ผู้สัญญาแต่ละฝ่ายรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนที่เกี่ยวกับการทำสัญญาเช่าฉบับนี้ ตามที่ตกลงรับผิดชอบเป็นจำนวนเท่ากัน

บันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดิน

ชื่อ	สัญญาแก้ไขสัญญาที่ดิน
ผู้ให้เช่า	บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด
วันที่ทำสัญญา	12 กรกฎาคม พ.ศ. 2544
ระยะเวลาของสัญญา	-
ข้อตกลงแก้ไข	■ คู่สัญญาตกลงจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับภายในวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2544 หรือวันที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันเป็นอย่างอื่น ■ ผู้เช่าผิดชำระหนึ่งงวดใดงวดหนึ่งที่ถึงกำหนดชำระไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และการไม่ชำระค่าเช่าดังกล่าวล่วงเลยเกินระยะเวลา 30 วัน นับจากวันกำหนดชำระหนี้ดังกล่าว ผู้เช่าจะทำการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าที่ดิน โดยให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ภายใน 30 วัน ■ เมื่อผู้เช่าผิดสัญญาหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดหรือคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่าไม่แก้ไขหรือปฏิบัติตามให้ถูกต้องภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันที่มีการทำผิดเงื่อนไขดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะทำการบอกกล่าวเลิกสัญญาเช่าที่ดิน โดยให้ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ภายใน 90 วัน

สัญญาโอนสิทธิการเช่า

ชื่อ	สัญญาโอนสิทธิการเช่า
ผู้ให้เช่า	บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด
ผู้เช่า/ผู้โอน	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้รับโอน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โฉฟสโตร์
วันที่ทำสัญญา	26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
การจดทะเบียนการเช่า	ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้จดทะเบียนการเช่าแล้ว ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ. 2544 และทำการจดทะเบียนการโอนสิทธิการเช่า เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550
ระยะเวลาของสัญญา	อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2544 และสัญญาแก้ไขสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 12 กรกฎาคม พ.ศ. 2544 โดยมีระยะเวลาการเช่า 27 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2544 ถึง 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571 ณ วันที่ทำการโอนสิทธิการเช่า ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 21 ปี
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตพิจันท์) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดินประมาณ 10 ไร่ 0 งาน 7.8 ตารางวา รวมถึงสิทธิในการใช้ถนนในสภาพที่เป็นอยู่สำหรับการดำเนินธุรกิจและใช้ประโยชน์เป็นการเช่าออกจากที่ดินโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายตลอดเวลาในการใช้ที่ดิน ตามรายละเอียดที่ปรากฏบนสำเนาโฉนดที่ดินและแผนผังขอบเขตที่ดินแนบท้ายสัญญา
วัตถุประสงค์	เช่าลงทุนในอาคาร เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต โดยการรับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน
การต่ออายุสัญญา	เมื่อครบกำหนดอายุของสัญญาฉบับนี้ให้ถือว่าเช่าสิ้นสุดลง

ภาษีอากร และ ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบชำระค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าใช้จ่ายอื่นๆอันเกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าจะเป็นการรับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นก่อน ภายในวัน หรือหลังวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ผู้โอนตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและ/หรือค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินเกี่ยวกับการใช้ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินที่เช่าและอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆเกี่ยวกับที่ดินซึ่งผู้โอนมีหน้าที่ชำระตามกำหนดในสัญญาเช่าที่ดินและเกิดขึ้นก่อนการทำสัญญาฉบับนี้
ข้อตกลงแก้ไข สัญญาเช่าเดิม	- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ผู้เช่าได้จัดทำขึ้นบนที่ดินที่เช่า ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าตลอดอายุสัญญานี้ เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง กำหนดให้บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่าเดิมตามสัญญา มีหน้าที่รื้อถอนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือหรือเครื่องจักรใดๆ ออกไปจากที่ดินพร้อมทั้งปรับสภาพที่ดินให้ใกล้เคียงกับสภาพเดิมและส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่สามารถดำเนินการตามที่กำหนด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการดังกล่าวแทน ซึ่งรวมถึงการรับผิดชอบในการชำระหนี้ค่าใช้จ่าย ค่าเสียหาย และดอกเบี้ยให้แก่ผู้ให้เช่า - อนึ่งบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ตกลงว่า หากผู้ให้เช่าประสงค์จะรับมอบที่ดินและอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นที่ตั้งอยู่บนที่ดิน ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ/หรือผู้รับโอน ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือภายใน 90 วันนับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเลิกก่อนกำหนด - ในการเลิกสัญญาที่ดิน ให้ผู้ให้เช่าคืนค่าเช่ารายเดือนที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้า และผู้ให้เช่ามีสิทธิในเรียกค่าเสียหายใดๆ ตามที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิตามกฎหมาย - ผู้เช่ามีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา ในกรณีมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนซึ่งทำให้ที่พื้นที่เกินกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของที่ดิน หรือน้อยกว่าร้อยละ 10 ของพื้นที่รวมของที่ดิน แต่ถ้าผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีความเห็นร่วมกันโดยสุจริตว่าการเวนคืนส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการต่อไปได้ - ในส่วนของคุณขอความอื่นให้อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินตามเดิม

5.2 สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต

รายละเอียดต่อไปนี้เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต นับตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 เป็นระยะเวลา 20 ปี 8 เดือน 4 วัน หรือจนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571

ชื่อ	สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
ผู้ให้เช่า	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
วันที่ทำสัญญา	26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
ระยะเวลาเช่า/ การให้สิทธิ	มีกำหนดระยะเวลา 20 ปี 8 เดือน 4 วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี ทั้งนี้ สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันครบระยะเวลาเช่าที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน

ทรัพย์สินที่เช่า/ ทรัพย์สินตาม สัญญา	■ พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ■ พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า เมื่อสัญญาเช่าของพื้นที่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าครบระยะเวลาหรือระงับสิ้นสุด
วัตถุประสงค์การ เช่า	หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ/หรือ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า
ค่าเช่า/ค่าตอบแทน การให้สิทธิ	(1) ผู้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่า 493,890,000 บาท ณ วันที่จดทะเบียนการเช่า (2) สำหรับพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า ให้ชำระในอัตราค่าเช่าเท่ากับราคาประเมินของพื้นที่ดังกล่าว ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าร่วมกันแต่งตั้งหรือตามวิธีการอื่นซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด
สัดส่วนการชำระ ค่าใช้จ่าย	ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงแบ่งสัดส่วนการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเดินทาง ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าของใช้สิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายตกแต่ง ค่าใช้จ่ายอื่นๆเกี่ยวกับงานอาคาร ค่าใช้จ่ายรายจ่ายส่วนทุน และค่าภาษีโรงเรือน ออกเป็นดังนี้ ■ ผู้เช่ารับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ณ วันที่ทำสัญญาดังนี้ สัดส่วนดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 91.44 ■ ผู้ให้เช่ารับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ณ วันที่ทำสัญญา สัดส่วนดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 8.56
การประกันภัย	คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการประกันภัยของทรัพย์สินที่เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัยฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัทรัษฎิน เรียลตี้ จำกัด บริษัท รัษฎินซินิมา จำกัด บริษัท รัษฎิน เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด
การโอนสิทธิหรือ การให้เช่าช่วง	เว้นแต่ผู้ให้เช่า/ผู้ให้สิทธิจะยินยอมให้เป็นประการอื่น ■ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่า ■ ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ โดยระยะเวลาการเช่าต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาที่เหลืออยู่ของผู้เช่า
ค่าภาษีอากรและ ค่าใช้จ่าย	■ ผู้เช่า/ผู้รับสิทธิมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า นับแต่วันที่ทำสัญญานี้ ■ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการชำระภาษีป้าย อากรแสตมป์ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา และค่าใช้จ่ายต่างๆเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า
หมายเหตุ	ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีนีอาร์คิฟพบว่าหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดิน ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 มีรายละเอียดดังนี้ หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 โดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด “ผู้จำนอง” และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ “ผู้รับจำนอง” เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จำนองที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นมีขึ้นและค่าขาดผลประโยชน์ของกองทุนรวมเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารของผู้จำนอง และส่งผลให้ผู้รับจำนองไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าอาคาร ตลอดอายุของสัญญาเช่าอาคารดังกล่าว โดยมีวงเงินจำนวน 1,365,588,000 บาท

5.3 สัญญาเช่าที่ดิน (ที่จอดรถภายนอกอาคาร)

ตารางต่อไปนี้เป็นสรุปรายละเอียดสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน ที่จอดรถภายนอกอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ลงวันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ระหว่าง บริษัท พัฒนาสิน จำกัด และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บนโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 สำหรับการเช่าที่ดินบางส่วนบนโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 และหนังสือข้อตกลงที่เกี่ยวข้อง

ชื่อ	สัญญาเช่าที่ดิน
ผู้ให้เช่า	บริษัท พัฒนาสิน จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
วันที่ทำสัญญา	9 ธันวาคม พ.ศ. 2565
ระยะเวลาการเช่า	1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568
ทรัพย์สินที่เช่า/ ทรัพย์สินตาม สัญญา	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 13033 เลขที่ดิน 230 ตำบลประชาธิปัตย์ (คลองรังสิตพ่วงเหนือ) อำเภอธัญบุรี (กลางเมือง) จังหวัดปทุมธานี เนื้อที่ดินประมาณ 2 ไร่ 1 ตารางวา ตามรายละเอียดที่ปรากฏบนสำเนาโฉนดที่ดิน และแผนผังขอบเขตที่ดินแนบท้ายสัญญา
วัตถุประสงค์การ เช่า	สถานที่จอดรถยนต์สำหรับลูกค้าโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิตเท่านั้น
ค่าเช่า/ค่าตอบแทน การให้สิทธิ	ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า รายละเอียดดังนี้ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2567: เดือนละ 92,610 บาท วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567 ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2568: เดือนละ 97,240 บาท
การประกันภัย	ไม่ระบุ
การโอนสิทธิหรือ การให้เช่าช่วง	เว้นแต่ผู้ให้เช่า/ผู้ให้สิทธิจะยินยอมให้เป็นประการอื่น ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่า
ค่าภาษีอากรและ ค่าใช้จ่าย	- ผู้เช่า มีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญา - ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการชำระภาษีป้าย อากรแสตมป์ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา และรับภาระภาษี และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง (ถ้ามี)

5.4 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวม	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“กองทุนรวม”)
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”)
ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
วันที่ทำสัญญาเช่า	26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
วันที่สัญญามีผลบังคับ ใช้	มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต
วัตถุประสงค์	กองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไข

ระยะเวลาของสัญญา หน้าที่ของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์โดย สรุป	อ้างอิงตามสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต ■ ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อาทิ การซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ■ บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามนโยบายที่เกี่ยวข้อง และการบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม ■ ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียนอันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ■ อำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการเก็บข้อมูล ถอดค่า และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ร้องขอในกรณีที่จำเป็นและเหมาะสม ■ จัดหาผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า รวมถึงบริหารงานให้เป็นไปตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมได้เข้าทำ ■ จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงเอกสารทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ■ จัดให้มีการประกันสิทธิการเช่า การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงจัดให้กองทุนรวมและบริษัทได้มีการประกันภัยเพื่อความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่อาจจัดให้มีขึ้นตามความจำเป็นและสมควรแก่สถานการณ์ที่กองทุนรวมเห็นชอบ กับผู้รับประกันภัยซึ่งเป็นบริษัทประกันภัยที่มีชื่อเสียง ■ อำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวมตามที่ร้องขอ ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขาย โอน ให้เช่า โอนสิทธิการเช่า หรือจำนอง (ถ้ามี) ไม่ว่าโดยวิธีใดๆ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น ■ ติดตาม ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร และชำระค่าธรรมเนียมและภาษีโรงเรือนอันเกิดจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระ ■ ดำเนินการและ/หรือประสานงานกับกองทุนรวม และให้ความช่วยเหลือแก่กองทุนรวม เพื่อจัดการให้ผู้เช่าของกองทุนรวมได้รับบริการสาธารณูปโภคต่างๆ ในอาคารโครงการ ■ ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นๆ เพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ■ บำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหาร ■ บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามมาตรฐานของผู้มีวิชาชีพเยี่ยง ■ ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต และ สัญญาอื่นใดรวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของศูนย์การค้า หรือที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ■ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นต่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตาม โครงการจัดการกองทุนรวม และกฎหมาย ■ ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการพิจารณาสรรหาและจัดจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ■ แสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ ที่มีกระแสเงินสดและมูลค่าอนาคตอยู่ในเกณฑ์ที่ดี หรืออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาลงทุน ■ ดำเนินการต่างๆ ที่เป็นหน้าที่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาเช่าเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในศูนย์การค้า ■ ดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย หลักทรัพย์
หน้าที่ของกองทุนรวม โดยสรุป	

- ชำระเงินค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์
- รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร หรือจำนวนเงินใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าตอบแทนในการ
บริหารอสังหาริมทรัพย์

- 1. ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม:** อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขายและร้านค้ารถเป็นหรือซุ่มจำหน่ายสินค้า และรายได้ตอบแทนอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่นส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น
- 2. ค่าคอมมิชชั่น:** จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการทำสัญญาเช่าใหม่ หรือ การต่อสัญญาเช่า รายละเอียดดังนี้
 - 2.1. กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า: คำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ที่ 0.5 เดือน
 - 2.2. กรณีผู้เช่ารายใหม่ (คิดตามอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ)
 - 2.2.1. อายุสัญญาไม่เกิน 1 ปี: 0.5 เดือน
 - 2.2.2. อายุสัญญามากกว่า 1 แต่ไม่เกิน 3 ปี: 1 เดือน
 - 2.2.3. อายุสัญญาเกินกว่า 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 รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในข้อ 1 และ 2 ข้างต้น แต่ไม่รวมถึงค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่นค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม และค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม เป็นต้น
- 5. ค่าธรรมเนียมการซื้อ และ/หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม** อัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และ อัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

6 สรุปข้อมูลตลาด

6.1 ตลาดพื้นที่ค้าปลีก

6.1.1 ภาพรวมสถานะตลาดพื้นที่ค้าปลีก

ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกรายใหญ่ส่วนใหญ่มุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงสร้างโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ ส่งผลให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตรับการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในบริเวณพื้นที่ใจกลางเมืองและบริเวณชานเมือง ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะในส่วนของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่ ซึ่บียาร์อีมีความเห็นว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกเดิม จะได้รับผลกระทบจากตัวแปรดังกล่าวและกดดันให้ผู้พัฒนาโครงการเดิม เริ่มปรับปรุงซ่อมแซมและพัฒนาอาคารโครงการเดิม เพื่อส่งเสริมศักยภาพในการแข่งขันให้สอดคล้องกับสถานะตลาดที่มีการแข่งขันสูงขึ้น

ทั้งนี้ เมื่อคำนึงถึงภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมไปถึง เทศกาลสำคัญต่างๆภายในช่วงต้นปีแรกของ ปี พ.ศ. 2567 มีแนวโน้มที่จะช่วยผลักดันให้ทั้งผู้บริโภคภายในประเทศ และนักท่องเที่ยวต่างชาติ จับจ่ายใช้สอยเพิ่มมากขึ้น 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 ครอบคลุมตั้งแต่สี่แยก สาทร พระราม 1 ไปจนถึงซอยสุขุมวิท 63 ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถเข้าถึงได้ง่ายจากการเดินทางผ่านรถไฟฟ้า
กรุงเทพฯ ชั้นกลาง	พื้นที่รองของกรุงเทพฯ ที่ติดต่อกับถนนวงแหวนชั้นใน ประกอบไปด้วยพื้นที่ที่อยู่อาศัยหลัก และพื้นที่ศูนย์การค้าทางธุรกิจที่รองลงมาจากกรุงเทพฯ ชั้นใน ลูกค้าน่าเป้าหมายของศูนย์การค้าในบริเวณดังกล่าวคือกลุ่มรายได้ปานกลาง – สูงภายในบริเวณนี้ ครอบคลุมตั้งแต่ลาดพร้าว สุขุมวิทตอนปลาย รามคำแหง บางกะปิ จตุจักร พหลโยธิน รัชดาภิเษก ถนนพระราม 4 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ปิ่นเกล้า บริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ถนนพระราม 3 วงเวียนใหญ่และวังบูรพา
กรุงเทพฯ ชั้นนอก	พื้นที่อื่น ๆ ของกรุงเทพฯ ที่สามารถเดินทางเข้ามายังใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ได้โดยสะดวก เป็นพื้นที่ทางผ่านสู่ปริมณฑลรวมถึงต่างจังหวัด ประกอบไปด้วยหลักสี่ ดอนเมือง รัชสิด รามอินทรา สุขาภิบาล 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 เบงค็อก 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 ซีนีอาร์อี

7 โครงการสาธารณูปโภค

ระบบขนส่งมวลชนซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ที่สุดได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดง สถานีรังสิต ซึ่งตั้งอยู่ประมาณ 1.5 กิโลเมตร ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของทรัพย์สินฯ

7.1 โครงการรถไฟฟ้าชานเมือง (SRT) สายสีแดง

จากการเปลี่ยนแปลงแผนการลงพื้นที่ประกาศโดยกระทรวงคมนาคมในเดือนเมษายน พ.ศ. 2563 คณะรัฐมนตรีได้อนุมัติให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการของรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดง (สายตลิ่งชัน - บางซื่อ - รังสิต) และสถานีกลางบางซื่อ ให้เป็นการประมูลในอนาคต ภายใต้โครงการร่วมทุนระหว่างภาครัฐและภาคเอกชน แทนการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (รฟท.) ในระหว่างนี้ บริษัท รถไฟฟ้า ร.ฟ.ท. จำกัด จะเป็นผู้ดำเนินการรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดงชั่วคราว ระหว่างรอการประกาศแผนการลงพื้นที่ของโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองจากคณะกรรมการของแผนการลงพื้นที่

ขอบเขตแผนการลงพื้นที่รถไฟฟ้าสายสีแดงครอบคลุม 7 เส้นทางทั้งหมด โดยรวมเส้นทางที่แล้วเสร็จจำนวน 2 เส้นทาง คือ (1) ตลิ่งชัน - บางซื่อ และ (2) บางซื่อ - รังสิต สำหรับ 5 เส้นทางที่เหลือ จะเป็นต่อขยายสายประกอบด้วย (3) รังสิต - ธรรมศาสตร์ รังสิต (4) ตลิ่งชัน - ศาลายา (5) ตลิ่งชัน - ศิริราช (6) บางซื่อ - หัวหมาก และ (7) บางซื่อ - หัวลำโพง ซึ่งทั้งหมดจะเป็นส่วนต่อขยายของโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง

โครงการรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดง (ตลิ่งชัน - บางซื่อ - รังสิต)

เส้นทางเดินรถของโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงที่มีการก่อสร้างจนแล้วเสร็จ ณ ปัจจุบัน ครอบคลุมเส้นทางทั้งหมดประมาณ 51 กิโลเมตร ด้วยจำนวนสถานีทั้งหมด 13 สถานี โดยเส้นทางเดินรถไฟฟ้ามีสถานีซึ่งเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าฟ้ามหานคร สายสีน้ำเงิน ที่สถานีบางซื่อ และในอนาคต จะมีการเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าอื่นๆ ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้า สายสีชมพู ที่สถานีหลักสี่ และโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ ที่สถานีดอนเมือง

- **สายตลิ่งชัน - บางซื่อ:** ประกอบไปด้วยสถานีจำนวน 4 สถานี ได้แก่ สถานีตลิ่งชัน สถานีบางบำหรุ สถานีบ้านสน และสถานีบางซื่อ โดยปกคลุมระยะทางทั้งหมดประมาณ 15 กิโลเมตรด้วยกัน เส้นทางเดินรถของสายนี้ เริ่มต้นที่บริเวณตลิ่งชัน และเดินทางขนานกับเส้นทางของรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (นบขร - กรุงเทพมหานคร) มุ่งหน้าสู่บางซื่อ
- **สายบางซื่อ - รังสิต:** เส้นทางเดินรถของสายนี้เริ่มต้นที่บางซื่อ และมุ่งหน้าสู่รังสิต โดยครอบคลุมระยะทางทั้งหมดประมาณ 36 กิโลเมตร มีสถานีทั้งหมด 10 สถานี ได้แก่ สถานีบางซื่อ สถานีจตุจักร สถานีวัดเสมียนนารี สถานีบางเขน สถานีทุ่งสองห้อง สถานีหลักสี่ สถานีการเคหะฯ สถานีดอนเมือง สถานีหลักหก และสถานีรังสิต

ในช่วงเปิดให้บริการระยะ 3 เดือนแรกของโครงการรถไฟฟ้าชานเมืองสายนี้ ไม่มีการคิดค่าบริการค่าโดยสาร และเริ่มต้นเก็บค่าโดยสารตั้งแต่วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 ที่ประมาณ 14 - 42 บาทต่อเที่ยว ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2565 โครงการรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดง มีจำนวนผู้โดยสารเฉลี่ยที่ประมาณ 19,574 คนต่อวันธรรมดา ซึ่งเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นที่ประมาณอัตราร้อยละ 12.98 เทียบกับช่วงไตรมาสก่อนหน้าจากประมาณ 17,325 คนต่อวัน

ในขณะที่ส่วนขยายของโครงการรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดง ยังอยู่ระหว่างการศึกษาร่วมลงทุน โดยเส้นทางส่วนขยายรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดงสามารถแบ่งออกเป็น 5 เส้นทางโดยมีรายละเอียดดังนี้

- **สายตลิ่งชัน - ศาลายา:** ประกอบไปด้วยสถานีจำนวน 3 สถานี ได้แก่ สถานีบ้านฉิมพลี สถานีศาลาธรรมสพน์ และสถานีศาลายา โครงการได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้วในวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562
- **สายตลิ่งชัน - ศิริราช:** ประกอบไปด้วยสถานีจำนวน 3 สถานี ได้แก่ สถานีตลาดน้ำตลิ่งชัน สถานีรัฐสุนทรวงศ์ และสถานีศิริราช

- **สายรังสิต - ธรรมศาสตร์ รังสิต:** ประกอบไปด้วยสถานีจำนวน 4 สถานี และเส้นทางนี้ ถือได้ว่าเป็นเส้นทางเดียวของรถไฟฟ้าเมืองสายสีแดง ที่มีการขยายไปทางทิศเหนือ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ นักศึกษาในบริเวณดังกล่าว
- **สายบางซื่อ - หัวหมาก:** ทางโครงการรถไฟฟ้าเมืองสายสีแดง มีแผนการในการเชื่อมกับรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงก์ และโครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โดยภายในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2562 เส้นทางนี้ได้รับการอนุมัติมอบสัปดาห์ 50 ปีเรียบร้อยแล้ว
- **สายบางซื่อ - หัวลำโพง:** ส่วนต่อขยายของโครงการรถไฟฟ้าเมืองสายสีแดงจากสถานีบางซื่อ ถึง สถานีหัวลำโพง ได้รับการอนุมัติจากทางคณะกรรมการเรียบร้อยแล้ว ในปี พ.ศ. 2559 เส้นทางดังกล่าวจะประกอบด้วย 6 สถานี ครอบคลุมเส้นทางทั้งหมด 7.8 กิโลเมตร

ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2565 การรถไฟแห่งประเทศไทย ได้มีการยื่นข้อเสนอในเรื่องของต้นทุนค่าก่อสร้างในส่วนของการขยายโครงการรถไฟฟ้าเมืองสายสีแดง แก่กระทรวงคมนาคมแห่งประเทศไทย ทำให้ข้อเสนอจากทางคณะกรรมการถูกลื่อนออกไปภายในต้นปีแรกของปี พ.ศ. 2566 หลังจากได้รับความเห็นชอบจากทางคณะกรรมการ การรถไฟแห่งประเทศไทยจะเข้าสู่ช่วงการประมูล ภายในเดือนช่วงต้นปีแรกของปี พ.ศ. 2566 และจะทำการเริ่มก่อสร้างภายใน มิถุนายน พ.ศ. 2566 และในส่วนของการสายรังสิต - ธรรมศาสตร์ รังสิต สายตลิ่งชัน - ศาลายา และ สายตลิ่งชัน - ศิริราช คาดว่าจะเปิดทำการภายในเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2569 มิถุนายน พ.ศ. 2569 และ พฤษภาคม พ.ศ. 2570 ตามลำดับ



8 ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สิน

8.1 สัดส่วนผู้เช่าพื้นที่แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่า

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่เช่าของทรัพย์สินฯ ตามที่ได้รับข้อมูลสรุปพื้นที่เช่าสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 จากผู้ว่าจ้าง ประกอบกับรายละเอียดสรุปสัญญาเช่าเพิ่มเติมและสัญญาจองพื้นที่บางส่วนที่ได้รับในเล่มรายงานการประเมินฯ เลขที่ C236052001 – 1 และการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ โดยพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ที่นำมาพิจารณาเป็นพื้นฐานของการประเมินฯ ครั้งนี้เท่ากับประมาณ 14,668.07 ตารางเมตร สามารถแบ่งออกได้ตามประเภทของพื้นที่เช่า 3 กลุ่มหลัก คือพื้นที่ผู้เช่าหลัก พื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น และพื้นที่ผู้เช่าแบบคิดสัดส่วนจากยอดขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **พื้นที่ผู้เช่าระยะยาว:** ประมาณ 12,399.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 84.53 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- **พื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น:** ประมาณ 1,810.12 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 12.34 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- **พื้นที่ผู้เช่าแบบคิดสัดส่วนจากยอดขาย:** ประมาณ 458.95 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 3.13 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ

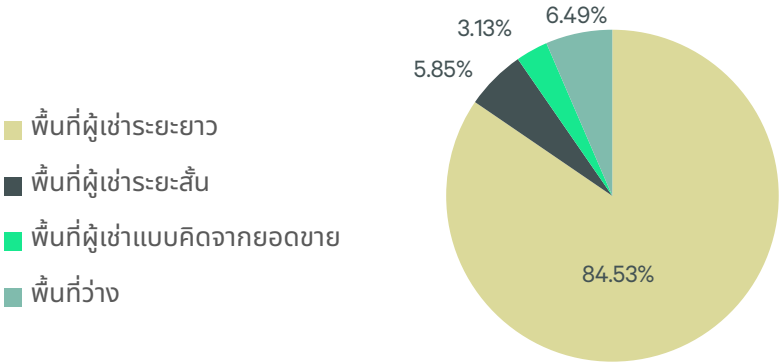
โดยรวมพื้นที่ที่ถูกปล่อยเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมิน อยู่ที่ 14,668.07 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมดของทรัพย์สินฯ ประมาณ 35,925.32 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 40.8 ของพื้นที่ทรัพย์สินฯ

พื้นที่ผู้เช่าหลักของโครงการคือพื้นที่สำหรับผู้เช่าหลัก จำนวน 2 ราย (เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และ เมเจอร์ โบว์ล) ด้วยพื้นที่ทั้งหมด 12,399.00 ตารางเมตรหรือประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ที่กองทุนลงทุนในการประเมินครั้งนี้ ตามด้วยพื้นที่ของผู้เช่าระยะสั้นด้วยพื้นที่ทั้งหมด 1,810.12 ตารางเมตร หรือเท่ากับสัดส่วนประมาณร้อยละ 12 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ในการประเมินครั้งนี้ และผู้เช่าแบบคิดสัดส่วนจากยอดขาย รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 458.95 ตารางเมตร เท่ากับอัตราร้อยละ 3 ของพื้นที่เช่า ที่กองทุนลงทุนในการประเมินครั้งนี้

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเกี่ยวกับรายละเอียดผู้เช่าสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 พบว่าทรัพย์สินฯ มีอัตราการปล่อยเช่ารวมที่ประมาณอัตราร้อยละ 93.51 หรือเท่ากับพื้นที่ว่างที่สัดส่วนประมาณร้อยละ 6.49 โดยเมื่อแบ่งตามประเภทพื้นที่เช่าพบว่าพื้นที่ผู้เช่าระยะยาวและผู้เช่าแบบคิดจากยอดขาย มีอัตราการปล่อยเช่าอยู่เต็มพื้นที่ ในส่วนของพื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น มีการปล่อยเช่าประมาณร้อยละ 5.8 เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารวม แต่หากเปรียบเทียบเฉพาะพื้นที่เช่าระยะสั้นสุทธิพบว่าอัตราการปล่อยเช่าอยู่ที่ ร้อยละ 59.8

สำหรับการวิเคราะห์เป็นรายชั้นของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด ณ ปัจจุบัน พบว่าพื้นที่บริเวณชั้น G มีอัตราการปล่อยเช่าน้อยที่สุด ซึ่งเท่ากับอัตราร้อยละ 47.2 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิบริเวณชั้น G ของทั้งอาคาร รองลงมาคือพื้นที่บริเวณชั้น 2 โดยมีอัตราการปล่อยเช่าร้อยละ 99.5 ของพื้นที่ชั้น 2 โดยพื้นที่ที่มีอัตราการปล่อยเช่าสูงที่สุดคือพื้นที่บริเวณชั้น 2A ที่มีอัตราการปล่อยเช่าอยู่ที่ร้อยละ 100 ดังที่แสดงข้อมูลในตารางข้างล่าง

ตารางด้านล่างนี้สรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าที่นำมาประกอบเป็นพื้นฐานของการประเมินทรัพย์สินฯ โดยจำแนกตามประเภทของผู้เช่า และจำแนกตามชั้นของโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด โดยจัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างร่วมกับข้อมูลที่จัดเก็บระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สินที่สอบทาน



ประเภทพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)						อัตราการ เช่าใช้พื้นที่
ชั้น	ผู้เช่าระยะยาว	ผู้เช่าระยะสั้น	ผู้เช่าแบบคิด จากยอดขาย	พื้นที่ว่าง	รวม	
G	-	814.23	458.95	910.74	1,724.97	47.20%
2A	3,922.00	-	-	-	3,922.00	100.00%
2	8,477.00	44.00	-	41.15	8,562.15	99.52%
รวม	12,399.00	858.23	458.95	951.89	14,668.07	93.51%

8.2 สัดส่วนผู้เช่าพื้นที่แบ่งตามประเภทธุรกิจ

นอกจากการวิเคราะห์ผู้เช่าพื้นที่ตามลักษณะพื้นที่เช่าแล้ว ซีบีอาร์อีได้จัดทำการวิเคราะห์สัดส่วนผู้เช่าตามประเภทธุรกิจภายในโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต สามารถแบ่งประเภทธุรกิจออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ โรงพยาบาลศูนย์ โบว์ลิ่งและคาราโอเกะ อาหารและเครื่องดื่ม สุขภาพและเสริมความงาม สันทนาการ และสถาบันการเงิน อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างประกอบการเข้าสำรวจพื้นที่ ซีบีอาร์อี พบว่า ทรัพย์สินฯ มีพื้นที่ผู้เช่าทั้งหมด 13,716.18 ตารางเมตร จากผู้เช่าจำนวน 11 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93.51 จากพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่ 14,668.07 ตารางเมตร

หากแบ่งตามจำนวนผู้เช่าในธุรกิจแต่ละประเภท พบว่าผู้เช่าประเภทสุขภาพและเสริมความงามมีจำนวนมากที่สุดที่ 5 ราย และรองลงมาคือผู้เช่าประเภทอาหารและเครื่องดื่ม และสันทนาการที่ 2 ราย ส่วนผู้เช่าตามประเภทธุรกิจนอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น มีผู้เช่าเพียงจำนวน 1 รายต่อประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่มีการใช้พื้นที่มากที่สุดคือประเภทโรงพยาบาลศูนย์ มีการเช่าใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 8,477.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 61.80 ต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ รองลงมาคือธุรกิจประเภทโบว์ลิ่งและคาราโอเกะ มีการใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,922.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 28.59 ต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ตามด้วยสุขภาพและความงาม มีการเช่าใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ ร้อยละ 4.40

ต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ สำหรับธุรกิจประเภทสุขภาพและเสริมความงาม สันทนาการ และสถาบันการเงิน บริษัทฯ ได้สรุปสัดส่วนพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจไว้ในตารางข้างล่าง

ประเภทธุรกิจ	จำนวน ผู้เช่า	พื้นที่ที่มีการเช่า ใช้ประโยชน์ (ตร.ม.)	ร้อยละ
โรงภาพยนตร์	1	8,477.00	61.80%
โบว์ลิ่งและคาราโอเกะ	1	3,922.00	28.59%
อาหารและเครื่องดื่ม	2	362.00	2.64%
สุขภาพและเสริมความงาม	5	604.09	4.40%
สันทนาการ	1	215.09	1.57%
สถาบันการเงิน	1	136.00	0.99%
รวม	11	13,716.18	100.00%

8.3 ค่าเช่า

ซีบีอาร์อี ได้จำแนกการวิเคราะห์ค่าเช่าสำหรับผู้เช่าประเภทต่างๆ ภายในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต ประกอบไปด้วย พื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น และพื้นที่ให้เช่าแบบคิดจากยอดขาย สำหรับผู้เช่าระยะยาว ได้แก่

- เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป และ
- เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป

ซีบีอาร์อีได้สรุปค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการ ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาว มีระยะเวลาทั้งสิ้น 5 ปี 7 เดือน โดยนับแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2565 ถึง 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571 ตามที่ระบุไว้ในตารางด้านล่าง

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด

ปีที่	ระยะเวลาการเช่า	สัญญาเช่าพื้นที่		สัญญาบริการ		รวมอัตราค่าเช่าและค่าบริการ	
		ค่าเช่าอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	ค่าเช่าขั้นต่ำ (บาท/เดือน)	ค่าบริการอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	ค่าบริการขั้นต่ำ (บาท/เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
ปีที่ 1 - 3	1 ส.ค. 2565 ถึง 31 ก.ค. 2568	ร้อยละ 9.60	330,000	ร้อยละ 6.40	220,000	ร้อยละ 16.00	550,000
ปีที่ 4 - 6	1 ส.ค. 2565 ถึง 29 ก.พ. 2571	ร้อยละ 10.20	630,000	ร้อยละ 6.80	420,000	ร้อยละ 17.00	1,050,000

บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด

ปีที่	ระยะเวลาการเช่า	สัญญาเช่าพื้นที่		สัญญาบริการ		รวมอัตราค่าเช่าและค่าบริการ	
		ค่าเช่าอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	ค่าเช่าขั้นต่ำ (บาท/เดือน)	ค่าบริการอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	ค่าบริการขั้นต่ำ (บาท/เดือน)	ค่าเช่าและค่าบริการอัตราร้อยละของรายได้ต่อเดือน	ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ (บาท/เดือน)
ปีที่ 1 - 3	1 ส.ค. 2565 ถึง 31 ก.ค. 2568	ร้อยละ 9.60	90,000	ร้อยละ 6.40	60,000	ร้อยละ 16.00	150,000
ปีที่ 4 - 6	1 ส.ค. 2565 ถึง 29 ก.พ. 2571	ร้อยละ 10.20	120,000	ร้อยละ 6.80	80,000	ร้อยละ 17.00	200,000

หมายเหตุ: ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบธุรกิจ หรือ ชำระค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ แล้วแต่อัตราใดจะสูงกว่า

สำหรับผู้เช่าระยะสั้นจะแบ่งตามชั้นภายในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต ตารางต่อไปนี้เป็นค่าเช่าเฉลี่ย ณ เดือนมกราคม พ.ศ. 2567 ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ไม่ใช่ค่าเช่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าของแต่ละร้านค้า และเป็นค่าเช่าซึ่งมิได้รวมค่าภาษีโรงเรือนและค่าประกันภัย สำหรับผู้เช่าประเภทคิดจากยอดขาย ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปค่าเช่าโดยรวมระหว่างผู้เช่าทั้งหมดโดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ยื่นหลังจากตามข้อมูลที่ได้รับล่าสุดจากผู้ว่าจ้าง เนื่องจากจากอัตราค่าเช่าของผู้เช่าดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามผลประกอบการของธุรกิจ

สำหรับผู้เช่าประเภทระยะสั้นพบว่ามียอดค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดในกลุ่มของธุรกิจประเภทสถาบันการเงินประมาณ 2,080 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และต่ำที่สุดในกลุ่มธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่ม ด้วยค่าเช่าประมาณ 968 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยรวมอัตราค่าเช่าดังกล่าวมีความสอดคล้องกับแนวโน้มในการคิดค่าเช่าในโครงการศูนย์การค้า ซึ่งมักจะอยู่ในอัตราที่น้อยกว่าสำหรับผู้เช่าที่เข้าใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ และสำหรับผู้เช่าที่ประกอบการในพื้นที่ขนาดเล็ก มักจะมีค่าเช่าสูง

หากทำการวิเคราะห์เป็นรายชั้นอาคาร พบว่าค่าเช่าของผู้เช่าระยะสั้นรายย่อยจะสูงที่สุดบนพื้นที่บริเวณชั้น 2 ที่ประมาณ 1,624 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามด้วยพื้นที่บริเวณชั้น G ที่ 1,520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

พื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น (บาท/ตร.ม./เดือน)				
ประเภทธุรกิจ	ชั้น G ค่าเฉลี่ย	ชั้น 2A ค่าเฉลี่ย	ชั้น 2 ค่าเฉลี่ย	รวม ค่าเฉลี่ย
สุขภาพและเสริมความ	1,512	-	1,624	1,568
อาหารและเครื่องดื่ม	968	-	-	968
สถาบันการเงิน	2,080	-	-	2,080

ทั้งนี้จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ พบว่าพื้นที่เช่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ชั้น G ในขณะที่พื้นที่ชั้น 2A และพื้นที่ชั้น 2 ส่วนใหญ่ประกอบด้วยผู้เช่าระยะยาวและมีเพียงผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็กเพียง 1 ราย จึงอาจจะส่งผลกระทบต่อค่าเช่าเฉลี่ยเมื่อเทียบกับพื้นที่ชั้นล่างที่มีผู้เช่าจำนวนหลายราย

9 การวิเคราะห์ทางการเงิน

9.1 การวิเคราะห์ผลประกอบการ

บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลผลประกอบการจากข้อมูลรายงานผลการดำเนินงานที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งจัดทำเป็นรายปี ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 จนถึงปี พ.ศ. 2566 ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการสรุปข้อมูลดังกล่าวโดยจัดเป็นรายปีเพื่อนำมาทำการวิเคราะห์ผลประกอบการ และเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ตามการคาดการณ์แบบปีปฏิทิน (มกราคม-ธันวาคม) ข้อมูลสรุปกำไร-ขาดทุนนี้แสดงรายได้-รายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินซึ่งกระทบต่อกระแสเงินสดเฉพาะในส่วนของผู้ว่าจ้าง ซึ่งไม่รวมพื้นที่ผู้เช่าประเภทสิทธิการเช่าแบบมีค่าเช่า

9.1.1 รายได้

ข้อมูลจากงบการเงินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่าผู้ว่าจ้างแบ่งรายได้ออกเป็นทั้งหมด 3 ประเภทตามแหล่งที่มาของรายได้ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย รายได้จากการเช่าป้าย) และรายได้อื่น ๆ (รายได้อื่น ๆ ประกอบไปด้วยรายได้ค่าเบี้ยประกันและอื่น ๆ) โดยรายได้ที่กองทุนได้รับส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงปีดำเนินงานตั้งแต่ พ.ศ. 2560 – 2566 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการมีสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 73 จนถึงร้อยละ 94 ของรายได้รวม รองลงมาคือรายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย และรายได้จากการเช่าป้าย) โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 26 ของรายได้รวม โดยมีแนวโน้มในการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 สำหรับรายได้ประเภทอื่น ๆ มีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมที่กองทุนได้รับ โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 1 ของรายได้รวมเพียงเท่านั้น

จากข้อมูลผลการดำเนินงานในระยะเวลาข้างต้น พบว่าในช่วงระยะเวลา พ.ศ. 2563 – 2564 พบว่ารายได้รวมมีการปรับตัวลดลงจากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นปีก่อนหน้าการแพร่ระบาดของโควิด โดยมีการปรับตัวลดลงจากปีดังกล่าวที่ร้อยละ 16 และร้อยละ 21 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ทำให้ธุรกิจค้าปลีกหลายพื้นที่ต้องหยุดดำเนินงานลงชั่วคราว อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2565 ถึง 2566 พบว่ารายได้รวมที่ได้รับจากทรัพย์สินฯ มีการปรับตัวลดลงถึงร้อยละ 23 และ 39 จากปีก่อนหน้าตามลำดับ อันเนื่องมาจากทางโครงการ ได้มีการเปลี่ยนข้อสัญญาในการจัดเก็บค่าเช่ากับทางผู้เช่าระยะยาวและเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนการเข้าพื้นที่ของทางผู้เช่าระยะยาวซึ่งคิดเป็นร้อยละ 85 ของพื้นที่เช่าสุทธิ จึงเป็นเหตุให้รายได้มีการปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยรายได้รวมของกองทุนในปี พ.ศ. 2565 อยู่ที่ประมาณ 76,350,000 บาท ซึ่งน้อยกว่ารายได้ของ ปี พ.ศ. 2562 ถึงร้อยละ 39 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด ทั้งนี้อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทางโครงการมีแผนการที่จะปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการดึงดูดผู้บริโภค ผู้เช่า และปรับปรุงส่งเสริมรายได้ภายในโครงการ

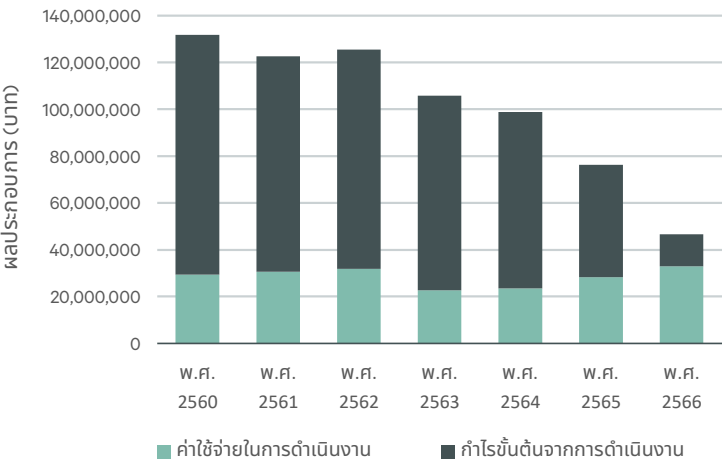
9.1.2 กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น

กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นของทรัพย์สินฯ ในช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด 19 เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณอัตราร้อยละ 74 ของรายได้รวม อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตลาด โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่กองทุนรวมต้องเป็นผู้รับผิดชอบดังต่อไปนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ ค่าเช่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 24 ในช่วงปีดังกล่าว แต่ในปี พ.ศ. 2563 พบว่าสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่อรายได้รวมของกองทุนมีการปรับตัวลดลงในอัตรา ร้อยละ 27 อันเนื่องมาจาก ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ, ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม และ ค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปลดลง จากมาตรการการป้องกันการแพร่ระบาดของโรคโควิด ที่ทำให้ศูนย์การค้าส่วนใหญ่ต้องปิดทำการชั่วคราว ส่งผลให้สัดส่วนของค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อรายได้รวมของกองทุนลดลงด้วยเช่นกัน โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ และค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาซ่อมแซมที่มีการปรับลดอย่างมีนัยสำคัญโดยลดลงจากปี พ.ศ. 2562 ประมาณร้อยละ 53 และร้อยละ 57 ตามลำดับ ถึงแม้ว่ารายได้รวมที่ได้รับในปีดังกล่าวจะน้อยกว่าช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2562 แต่การลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกลับทำให้มีสัดส่วน

ของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานสูงขึ้น โดยบริษัทฯ พบว่าพบว่าจำนวนเงินของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานนั้นมีการปรับตัวขึ้นสูงขึ้นหลังจากปีพ.ศ. 2565 และ 2566 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเมื่อคำนึงถึงการปรับตัวลดลงของรายได้ และการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ส่งผลให้อัตราส่วนของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2566 มีการปรับตัวลดลงถึงประมาณร้อยละ 71 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

สำหรับค่าใช้จ่ายหลังจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน ได้แก่ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าบริหารทรัพย์สินอันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่า (Property Rental Collection Fee), ค่าคอมมิชชั่น, ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมพิเศษ ค่าเบี้ยประกันภัยของทรัพย์สินฯ ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2564 ไม่พบความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทั้งในเรื่องของจำนวนเงินและสัดส่วนของค่าเบี้ยประกันภัยต่อรายได้รวม อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2565 และ 2566 พบว่าค่าเบี้ยประกันภัยมีการปรับตัวสูงขึ้นจากค่าเฉลี่ยในปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 167 และ 62 อันเนื่องมาจากต้นทุนประกันภัยที่สูงขึ้นประกอบกับการปรับเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้น

อย่างไรก็ตาม อันเนื่องมาจากการปรับตัวลดลงอย่างมีนัยสำคัญของรายได้ค่าเช่าจากทางผู้เช่าระยะยาว สอดคล้องกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น ส่งผลให้สัดส่วนของกำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นต่อรายได้รวม มีการปรับตัวลดลง จากค่าเฉลี่ยรวมตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 – 2564 อยู่ที่ร้อยละ 75 เหลือเพียงร้อยละ 22 ในปี พ.ศ 2566



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	95,712,739.42	72.67%		92,181,932.50	75.16%		98,016,145.54	78.15%		94,205,275.58	89.09%		93,197,755.49	94.28%		71,282,388.49	93.36%		41,278,576.95	88.60%	
รายได้ประเภท non-leasing	34,138,114.72	25.92%		30,218,637.43	24.64%		27,173,449.34	21.66%		11,120,151.77	10.52%		5,324,800.45	5.39%		4,748,779.42	6.22%		5,112,962.49	10.97%	
รายได้อื่น ๆ	1,849,543.10	1.40%		242,927.40	0.20%		237,138.26	0.19%		412,834.96	0.39%		330,277.22	0.33%		318,589.96	0.42%		198,421.08	0.43%	
รายได้รวม	131,700,397.24	100.00%		122,643,497.33	100.00%		125,426,733.14	100.00%		105,738,262.31	100.00%		98,852,833.16	100.00%		76,349,757.87	100.00%		46,589,960.52	100.00%	
อัตราการเติบโตของรายได้																					
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน																					
ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ	953,008.00	0.72%		784,559.85	0.64%		550,169.36	0.44%		258,999.64	0.24%		66,953.27	0.07%		62,616.82	0.08%		62,579.42	0.13%	
ค่าเช่าที่ดิน	9,684,600.00	7.35%		10,416,650.00	8.49%		10,683,660.00	8.52%		8,808,865.00	8.33%		11,394,419.50	11.53%		11,833,302.00	15.50%		11,740,692.00	25.20%	
ค่าใช้จ่ยสารูปโภค	11,591,998.39	8.80%		11,886,581.92	9.69%		12,421,803.98	9.90%		7,771,903.12	7.35%		7,022,721.92	7.10%		10,929,157.07	14.31%		14,703,865.11	31.56%	
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	828,901.34	0.63%		820,153.91	0.67%		843,156.15	0.67%		802,191.36	0.76%		790,045.11	0.80%		853,828.77	1.12%		936,654.28	2.01%	
ค่าทำความสะอาด	2,296,229.81	1.74%		2,170,875.37	1.77%		2,157,689.13	1.72%		1,948,040.80	1.84%		1,654,312.28	1.67%		1,724,363.07	2.26%		1,891,668.76	4.06%	
ค่าใช้จ่ยการบำรุงรักษาซ่อมแซม	3,490,382.41	2.65%		4,043,943.43	3.30%		4,988,820.58	3.98%		3,025,093.05	2.86%		2,470,651.67	2.50%		2,670,127.56	3.50%		3,296,182.71	7.07%	
ค่าใช้จ่ยการบริหารทั่วไป	453,833.57	0.34%		339,681.67	0.28%		104,252.25	0.08%		44,634.93	0.04%		56,208.20	0.06%		89,841.01	0.12%		138,237.57	0.30%	
ค่าใช้จ่ยอื่น ๆ	48,937.86	0.04%		125,129.11	0.10%		88,933.26	0.07%		96,904.61	0.09%		72,110.73	0.07%		146,667.16	0.19%		268,743.29	0.58%	
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	29,347,891.38	22.28%		30,587,575.26	24.94%		31,838,484.71	25.38%		22,756,632.51	21.52%		23,527,422.68	23.80%		28,309,903.46	37.08%		33,038,623.14	70.91%	
กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน	102,352,505.86	77.72%		92,055,922.07	75.06%		93,588,248.43	74.62%		82,981,629.80	78.48%		75,325,410.48	76.20%		48,039,854.41	62.92%		13,551,337.38	29.09%	
ค่าเบี้ยประกันภัย	332,481.09	0.25%		251,777.14	0.21%		249,892.50	0.20%		255,259.07	0.24%		259,974.17	0.26%		721,910.10	0.95%		1,172,237.09	2.52%	
ค่าบริหารทรัพย์สิน																					
ค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่า	4,125,331.73	3.13%		3,785,571.07	3.09%		3,871,031.75	3.09%		3,239,556.28	3.06%		3,065,021.57	3.10%		2,347,539.76	3.07%		1,447,060.76	3.11%	
ค่าคอมมิชชั่น	433,601.30	0.33%		974,188.90	0.79%		916,175.21	0.73%		9,986.04	0.01%		589,916.94	0.60%		433,260.35	0.57%		393,315.61	0.84%	
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	-	0.00%		-	0.00%		-	0.00%		-	0.00%		-	0.00%		-	0.00%		-	0.00%	
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	2,397,649.20	1.82%		2,110,140.95	1.72%		2,139,738.21	1.71%		1,902,642.85	1.80%		1,733,819.03	1.75%		1,072,689.72	1.40%		258,940.14	0.56%	
รวมค่าบริหารทรัพย์สิน	6,956,582.23	5.28%		6,869,900.92	5.60%		6,926,945.17	5.52%		5,152,185.17	4.87%		5,388,757.54	5.45%		3,853,489.83	5.05%		2,099,316.51	4.51%	
รวมค่าใช้จ่าย	7,289,063.32	5.53%		7,121,678.06	5.81%		7,176,837.67	5.72%		5,407,444.24	5.11%		5,648,731.71	5.71%		4,575,399.93	5.99%		3,271,653.60	7.02%	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	95,063,442.54	72.18%		84,934,244.01	69.25%		86,411,410.76	68.89%		77,574,185.56	73.36%		69,676,678.77	70.49%		43,464,454.48	56.93%		10,279,783.78	22.06%	

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 เป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้ประเภทพื้นที่เช่าภายในอาคารโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ มีข้อมูลผลประกอบการย้อนหลังเพียงพอ และครอบคลุมภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งการประเมินโดยวิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดสามารถสะท้อนมูลค่าจากประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายภายใต้ระยะเวลาครอบครองที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งคำนึงถึงกระแสเงินสดจากสัญญาเช่าพื้นที่ปัจจุบัน สัญญาเช่าช่วงและอื่นๆ รวมถึงสะท้อนผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 และการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคตที่จะกระทบต่อรายได้สุทธิผ่านตัวแปรสำคัญ ได้แก่ ค่าเช่าตั้งต้น อัตราการเติบโต และอัตราคิดลด สำหรับวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ถึงแม้จะเป็นวิธีที่มีการยอมรับกันอย่างแพร่หลาย แต่ในการประเมินครั้งนี้ มีข้อจำกัดสำหรับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีความใกล้เคียงทรัพย์สินฯ เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาการเช่า รูปแบบโครงการ ท่าเลที่ตั้ง และอื่นๆ ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีได้พิจารณาเลือกวิธีรายได้เป็นหลักในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ และเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่า

10.3 ปัจจัยการพิจารณา

สถานที่ตั้ง

- ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต ตั้งอยู่บนถนนเส้นทางหลักบริเวณแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) เป็นเส้นทางขาเข้ากรุงเทพมหานคร ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรัชสิต - นครนายก) ซึ่งเป็นเส้นทางขาออกจากกรุงเทพมหานครไปยังจังหวัดนครนายก ในบริเวณโดยรอบของทรัพย์สินฯ มีการจราจรค่อนข้างหนาแน่นในชั่วโมงเร่งด่วนและวันหยุดสุดสัปดาห์ และตามแนวเส้นทางทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ที่ดินถูกพัฒนาใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์รูปแบบอาคารแนวราบและอาคารขนาดใหญ่ลักษณะเป็นอาคารพาณิชย์ ธุรกิจค้าปลีก ธุรกิจจำหน่ายวัสดุก่อสร้างและของตกแต่งบ้าน เป็นต้น และมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดพักอาศัยจำนวนมาก โครงการตลอดแนวเส้นทางทั้งสองฟากฝั่ง รวมถึงในบริเวณละแวกใกล้เคียงทรัพย์สินฯ มีสถานศึกษาระดับอุดมศึกษา จำนวน 3 แห่ง อาทิ มหาวิทยาลัยรัชสิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรัชสิต และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รัชสิต สำหรับสภาพแวดล้อม

และการพัฒนาใช้ประโยชน์บนที่ดินตามแนวเส้นทางทั้งสองฝั่งของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรัชสิด - นครนายก) โครงการก่อสร้างหิรัญภมรพิทยะเกษตรอาศรมพาณิชย์และหมู่บ้านจัดสรรอย่างหนาแน่น ในพื้นที่บริเวณช่วงคลอง 1 จนถึงคลอง 4

ลักษณะทรัพย์สิน

- ทรัพย์สินฯ เป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ โดยมีพื้นที่อาคารสุทธิประมาณ 35,925.32 โดยพื้นที่เช่าภายในอาคารสามารถแบ่งพื้นที่ตามลักษณะการเช่าได้เป็น 3 ประเภท ได้แก่ พื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น และพื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย โดยประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าให้เช่าหลากหลายประเภท อาทิ อาหารและเครื่องดื่ม สุขภาพและสุขภาพและเสริมความงาม สถาบันการเงิน และอื่นๆ ณ วันที่สำรวจ สภาพทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ในเกณฑ์ที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้บริการ

ผู้เช่าและภาวะการหนี้สิน

- ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 93.51 ต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ สำหรับพื้นที่เช่าระยะสั้นของโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด มีพื้นที่เช่าระยะสั้นทั้งหมด 1,810.12 ตารางเมตร ณ วันที่ประเมินมีการเช่าใช้พื้นที่เช่าระยะสั้นประมาณ 858.23 ตารางเมตรหรือมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 59.85 ของพื้นที่เช่าระยะสั้น หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 5.85 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- ข้อมูลจากงบการเงินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่าผู้ว่าจ้างแบ่งรายได้ออกเป็นทั้งหมด 3 ประเภทตามแหล่งที่มาของรายได้ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย รายได้จากการเช่าป้าย) และรายได้อื่น ๆ (รายได้จากพื้นที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่เช่าพื้นที่จอดรถและอื่น ๆ) โดยรายได้ที่กองทุนได้รับส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงปีดำเนินงานตั้งแต่ พ.ศ. 2560 – 2566 มีสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 73 จนถึงร้อยละ 94 ของรายได้รวม รองลงมาคือรายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย และรายได้จากการเช่าป้าย) โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 26 ของรายได้รวม และมีแนวโน้มในการปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง สำหรับรายได้ประเภทอื่นมีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมที่กองทุนได้รับ โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 1 เท่านั้น ในส่วนของรายได้ที่เหลือมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
- อัตราค่าเช่าจากการดำเนินงานสุทธิของทรัพย์สินช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2566 มีค่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 13 จนถึงร้อยละ 73 ของรายได้รวม และมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 62 ของรายได้รวม ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพในการดำเนินงานของทางโครงการ ว่าอัตราค่าเช่าจากการดำเนินงานสุทธิมีการปรับลดลง อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงข้อสัญญาเช่าพื้นที่และค่าบริการสำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาว ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 85 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- ซีบีอาร์อีพบว่าในปี พ.ศ. 2565 ทรัพย์สินฯ มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาว โดยปรับลดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำลง ที่อัตราประมาณร้อยละ 88 และร้อยละ 92 สำหรับ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป และ เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป ตามลำดับ ทำให้ค่าเช่าที่จะได้รับขึ้นอยู่กับผลประกอบการของธุรกิจเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป และ เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป เป็นสำคัญ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญกับรายได้ของทรัพย์สินฯ เนื่องจากพื้นที่เช่าระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 85 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ

สภาพตลาด

- สภาพธุรกิจศูนย์การค้าบริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305 (ถนนรัชสิด-นครนายก) ในบริเวณละแวกใกล้เคียงทรัพย์สินฯ ถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เนื่องจากมีโครงการหมู่บ้านจัดสรร โครงการอาคารชุดพักอาศัย และอาคารพาณิชย์เป็นจำนวนมาก รวมถึงสถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและมัธยมศึกษา ทำให้แนวโน้มอุปสงค์การอุปโภคบริโภคที่แข็งแกร่งและมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินฯ มีโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ตั้งอยู่ อีกทั้งมีความหนาแน่นในการสัญจรสูงกว่าทรัพย์สินฯ เป็นอย่างมาก ดังนั้น บริษัทฯ เห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มรายได้และขีดความสามารถในการแข่งขัน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

- การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สิน ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด การใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันอาจมิได้สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินเสมอไป การ

วิเคราะห์ว่าการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินสอดคล้องกับแนวคิดนี้หรือไม่ ต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ทางเลือกอื่นๆ ที่สอดคล้องกับปัจจัยในการพัฒนาข้างต้น ได้แก่ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน และรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพการใช้ประโยชน์ เพราะฉะนั้นการใช้ประโยชน์ทางเลือกที่สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด จะต้องสอดคล้องปัจจัยในการพัฒนา และสามารถสร้างผลตอบแทนหลังหักรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน มากกว่าผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

จากการพิจารณาทรัพย์สินที่สอบทาน โดยคำนึงถึงสถานที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน บริเวณของตลาด การพัฒนาและอุปทานในอนาคตในบริเวณใกล้เคียงแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นสรุปว่า การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินนี้

การลงทุน

- จากการลงพื้นที่สำรวจภาคสนาม ซีโอาร์อีพบว่าบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ถือว่าเป็นพื้นที่ที่มีการรองรับการขยายตัวของพื้นที่กรุงเทพมหานครตลอดจนกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ดี อาทิ ศูนย์การค้า สถานที่การศึกษา หมู่บ้านจัดสรร และอื่นๆ สอดคล้องกับการพัฒนาโครงข่ายการคมนาคม ได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง ที่ได้มีการเริ่มใช้ในปี พ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา ช่วยเพิ่มศักยภาพของที่ดินริมถนนพหลโยธิน อย่างมีนัยสำคัญ
- อ้างอิงตามข้อมูลที่เปิดเผยให้กับสาธารณะ เมื่อสิ้นปี พ.ศ. 2562 กลุ่มเซ็นทรัลพัฒนา ได้มีการเข้าซื้อที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งเดิมของโรงงานไทยเมลลอนไปส์เอสเตอร์ ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศเหนือของทรัพย์สินฯ เป็นระยะทางประมาณ 3.0 กิโลเมตร ขนาดเนื้อที่ดินรวมกว่า 761 ไร่ เพื่อทำการพัฒนาโครงการแบบผสมผสาน (Mixed-use) ศูนย์การค้าภายใต้ชื่อ “เดอะ เอ็ม” โดยมีขนาดพื้นที่ก่อสร้างอาคารประมาณ 482,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าทำเลกรุงเทพมหานครตอนเหนือหรือโซนรัชสิด อย่างไรก็ตามโครงการดังกล่าวยังไม่มีความคืบหน้า หรือรายละเอียดเพิ่มเติมในปัจจุบัน

10.4 สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณโดยวิธีรายได้

- บริษัทฯ ได้รับคำสั่งให้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 27 ปี โดยปราศจากการผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้
 - ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.92 ปี
 - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.67 ปี
 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 3.42 ปี
 - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 3.17 ปี

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้คงสมมติฐานการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายไว้ตลอดทั้ง 3 ไตรมาส เว้นแต่ระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือซึ่งผันแปรตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือในรอบการประเมินแต่ละไตรมาส

- ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ประกอบกับการสำรวจภาคสนาม ซีโอาร์อีเข้าใจว่าภายในโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด ประกอบด้วยพื้นที่ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีสิทธิการเช่า อย่างไรก็ตามในการประเมินครั้งนี้ ซีโอาร์อีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เฉพาะส่วนของกองทุนฯ โดยไม่รวมพื้นที่เช่าซึ่งถูกรอครอบครองและใช้ประโยชน์โดย ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า จำนวน 10 ยูนิต หรือประมาณ 1,563.83 ตารางเมตร อ้างอิงตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินฯ ภายในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571 โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด ยังคงดำเนินการต่อไปอย่างต่อเนื่อง โดยทำการโอนสิทธิในการบริหารจัดการคืนสู่ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อให้ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้บริหารทรัพย์สินฯ ต่อไปและผู้เช่าพื้นที่ในช่วงเวลาข้างต้นจะยังคงใช้พื้นที่เช่าต่อไปด้วย

- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักร อุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ อย่างไรก็ดีตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่า ระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดใดที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้

- บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่ใช้ในการประเมินฯ ครั้งนี้จากเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent Roll) ณ เดือนมกราคม พ.ศ. 2567 ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ตามรายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค ของผู้เช่าพื้นที่ประเภทผู้เช่าระยะยาวที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์ อีพพบว่าสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันซึ่งทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด อย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคฉบับก่อนหน้าทั้งอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (gross profit sharing) และค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ (minimum guarantee) มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด

งวดของค่าเช่า	สัญญา	อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (gross profit sharing)	ค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ (minimum guarantee)	
		อัตราร้อยละ	บาท/เดือน	บาท/ตร.ม./เดือน
1 ม.ค. 2564 – 26 มิ.ย. 2565	ฉบับก่อนหน้า	15%	4,597,834	542.40
1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	ฉบับปัจจุบัน	16%	550,000	64.88
			ลดลงประมาณ 88.04% จากฉบับก่อนหน้า	
1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567		16%	550,000	64.88
1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568		16%	550,000	64.88
1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569		17%	1,050,000	123.87
1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570		17%	1,050,000	123.87
1 ส.ค. 2570 – 29 ก.พ. 2571		17%	1,050,000	123.87

หมายเหตุ อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการ และค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ข้างต้นเป็นอัตราที่รวมค่าเช่าและค่าบริการแล้ว

บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด

งวดของค่าเช่า	สัญญา	อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (gross profit sharing)	ค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ (minimum guarantee)	
		อัตราร้อยละ	บาท/เดือน	บาท/ตร.ม./เดือน
1 ม.ค. 2564 – 26 มิ.ย. 2565	ฉบับก่อนหน้า	15%	1,839,995	469.19
1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566	ฉบับปัจจุบัน	16%	150,000	38.25
			ลดลงประมาณ 91.85% จากฉบับก่อนหน้า	
1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567		16%	150,000	38.25
1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568		16%	150,000	38.25

1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569		17%	200,000	51.00
1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570		17%	200,000	51.00
1 ส.ค. 2570 – 29 ก.พ. 2571		17%	200,000	51.00

หมายเหตุ อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการ และค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ข้างต้นเป็นอัตราที่รวมค่าเช่าและค่าบริการแล้ว

- จากเอกสารสรุปผลประกอบการและรายได้ค่าเช่าย้อนหลังที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่าค่าเช่าพื้นที่ในสัญญาฉบับปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงไปจากสัญญาฉบับก่อนหน้า โดยค่าเช่าที่ได้รับในสัญญาฉบับปัจจุบันจะอ้างอิงกับรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่าเป็นหลัก เนื่องจากเป็นค่าเช่าที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่

ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีจึงประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยอ้างอิงผลประกอบการย้อนหลัง ตั้งแต่ พ.ศ. 2557 – มกราคม พ.ศ. 2567 (รวมระยะเวลาประมาณ 10 ปี ครบคลุมช่วงเวลาก่อน และระหว่างการแพร่ระบาดของโควิด-19) ควบคู่กับศึกษาสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันในปัจจุบัน เพื่อประมาณการค่าเช่าพื้นที่ โดยซีบีอาร์อีอ้างอิง อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการค่าเฉลี่ยของรายได้ต่อปีในระหว่าง ปี 2557 – 2562 ปี 2565 จนถึงเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 ซึ่งไม่รวมผลประกอบการในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยพิจารณาเฉพาะข้อมูลฐานนิยมที่ไม่รวมรายได้ที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น หรือลดลงอย่างผิดปกติ เพื่อสะท้อนถึงการดำเนินกิจการภายใต้สภาวะปกติ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์อัตราค่าเฉลี่ยของรายได้เป็นรายปี ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลผลประกอบการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างย้อนหลังตั้งแต่ปี 2557 ถึง มกราคม พ.ศ. 2567 นอกจากนี้ซีบีอาร์อียังพิจารณาเปรียบเทียบค่าเช่าพื้นที่ข้างต้นกับข้อมูลตลาดทั่วไป พบว่าค่าเช่าข้างต้นอยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาดปกติ เมื่อเปรียบเทียบกับค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ ในทำเลที่ตั้งอื่นๆ ซึ่งประกอบธุรกิจเช่นเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีเลือกใช้ผลการประมาณการรายได้ 6 ปี ในอนาคต ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์ในการประมาณการค่าเช่าของพื้นที่ข้างต้น

ตารางสรุปรายละเอียดการประมาณการรายได้จากการประกอบธุรกิจและอัตราค่าเช่า จากบริษัทซีบีอาร์อี

การประมาณการรายได้จากการประกอบธุรกิจและอัตราค่าเช่าของ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์							การประมาณการรายได้จากการประกอบธุรกิจและอัตราค่าเช่าของ เมเจอร์ โนวอลล์						
ปี พ.ศ.	รายได้รวม (ล้านบาท)	เดือน	รายได้ (ล้านบาท)	ค่าเช่า ร้อยละ	ค่าเช่า (ล้านบาท)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	ปี พ.ศ.	รายได้รวม (ล้านบาท)	เดือน	รายได้ (ล้านบาท)	ค่าเช่า ร้อยละ	ค่าเช่า (ล้านบาท)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)
2567	141.28	12	141.28	16.00%	22.60	222	2567	20.70	12	20.70	16.00%	3.31	70
2568	146.00	12	146.00	16.42%	23.97	236	2568	21.32	12	21.32	16.42%	3.50	74
2569	149.88	12	149.88	17.00%	25.48	250	2569	22.91	12	22.91	17.00%	3.89	83
2570	154.38	12	154.38	17.00%	26.24	258	2570	23.60	12	23.60	17.00%	4.01	85
2571	15.37	2	7.68	17.00%	1.31	154	2571	3.39	2	0.57	17.00%	0.10	12

- ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่ารายได้จากการให้บริการ จะมีอัตราการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ที่อัตราร้อยละ 3 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของผลประกอบการย้อนหลังของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีรายได้รวมทั้งส่วนของโรงหนัง และโบว์ลิ่ง ตั้งแต่ปี 2556 – 2562 (ย้อนหลัง 6 ปี) หรือก่อนช่วงระยะเวลาการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ประมาณร้อยละ 5.6 ต่อปี เป็นตัวตั้งต้น จากนั้นปรับแก้ลดลงเหลือประมาณร้อยละ 3 ต่อปี จนสิ้นสุดการคาดการณ์ เพื่อสะท้อนถึงการแข่งขันภายใต้สภาวะตลาดปัจจุบัน
- ทั้งนี้อัตราการเติบโตของรายได้จากการให้บริการที่ซีบีอาร์อีประมาณการนั้นสอดคล้องกับอัตราการเติบโตจากการประกอบกิจการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างที่ร้อยละ 3 ต่อปี
- สัญญาเช่าระยะสั้นของผู้เช่าปัจจุบัน ประกอบด้วยระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1-3 ปี ซึ่งซีบีอาร์อีนำรายได้จากสัญญาเช่าปัจจุบันมาพิจารณา รวมในการประเมินนี้ และบริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า หลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ในการเช่าครั้งต่อไปผู้เช่าจะเช่าที่อัตราค่าเช่าตลาดทั้งหมด ด้วยสัญญาเช่าคงที่ 3 ปี
- บริษัทฯ อ้างอิงรายได้จากการเช่าของผู้เช่าระยะสั้น จากรายได้เฉลี่ยย้อนหลังตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ และทำการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของตลาดศูนย์การค้าที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ รวมถึงอัตราการเติบโตของค่าเช่าอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของพื้นที่เช่าประเภท พื้นที่ค้าปลีกตามแนวทางตลาดซึ่งมีการปรับตัวภายหลังจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ประมาณร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 12 ทุกๆ 3 ปี หรือประมาณร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 4 ต่อปี
- รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ประเภทคิดสัดส่วนจากยอดขาย ซีบีอาร์อีประมาณการจากรายได้ค่าเช่าย้อนหลัง ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

- ซีบิอาร์อีประมาณการรายได้ประเภท non-leasing และรายได้อื่นๆ อ้างอิงจากผลประกอบการย้อนหลังที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ ทั้งนี้เมื่อเทียบกับการฟื้นตัวของรายได้จากผู้เช่าระยะยาวแล้ว บริษัทฯ พบว่ารายได้ประเภท non-leasing ยังมีการฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป โดยคาดว่าจะกลับมาสู่สภาวะปกติก่อนการแพร่ระบาดภายในปี พ.ศ. 2569 หรือปีที่ 4 ของการคาดการณ์

สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่าย

- บริษัทฯ อ้างอิงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวกและรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและการบำรุงรักษาอาคาร ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ บริษัทฯ ตามงบกำไร-ขาดทุน ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีการสอบถามถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในบางช่วงเวลาแล้วกับทางผู้ว่าจ้าง สำหรับอัตราการเติบโตนั้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากอัตราการเติบโตจากข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินฯ ประกอบกับอัตราการเติบโตของตลาดซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1 ถึง ร้อยละ 3 ต่อปี
- บริษัทฯ อ้างอิงค่าบริหารทรัพย์สินอันประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมพิเศษ ค่าธรรมเนียมในการบริหารทรัพย์สิน และค่าคอมมิชชันจากข้อมูลซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตาม หลังจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หมดอายุแล้ว บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันจะได้รับสิทธิให้บริหารอสังหาริมทรัพย์ต่อไปภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดเดิมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน
- บริษัทฯ อ้างอิง ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารของทรัพย์สินฯ จากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และประมาณการอัตราเติบโตอัตราการเติบโตของตลาดซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.0 ต่อปี ทั้งนี้ซีบิอาร์อีเข้าใจว่าค่าใช้จ่ายข้างต้นมีการปรับตัวสูงขึ้นทั้งในปี 2565 และ ปี 2566 อย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับอดีตที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามซีบิอาร์อีได้รับการยืนยันความถูกต้องของค่าใช้จ่ายข้างต้นจากผู้ว่าจ้างแล้ว
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าจะมีการสำรองค่าปรับปรุงอาคารที่อัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม เพื่อสะท้อนถึงจำนวนเงินที่ต้องใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินฯ ให้สามารถแข่งขันได้ในอนาคต
- ซีบิอาร์อีได้นำค่าตอบแทนการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด และค่าตอบแทนการเช่าที่ดินที่จอดรถภายนอกอาคารข้างธาระ มาเป็นส่วนหนึ่งของการประเมินในครั้งนี้ โดยอ้างอิงตามสำเนาสัญญาโอนสิทธิการเช่า สำหรับบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 และสำเนาสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 13033 ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง รายละเอียดแจกแจงไว้ในหัวข้อ 5.1 และ 5.3 ถือว่าเป็นส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- ทั้งนี้ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สัญญาเช่าที่ดินลงวันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้เช่า) และ บริษัท พัฒนาสิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) ขนาดพื้นที่เช่าประมาณ 2 ไร่ 1.00 ตารางวา เพื่อให้กองทุนฯ ได้ใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถยนต์ สำหรับโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิด กำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2568 ในการประเมินครั้งนี้ซีบิอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะต่ออายุสัญญาเช่าข้างต้นต่อไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์ (วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2571) โดยมีการเติบโตของค่าเช่าที่อัตราร้อยละ 5% ทุกๆ 18 เดือน อ้างอิงอัตราการเติบโตของสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบัน และรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- ในการประเมินครั้งนี้ ซีบิอาร์อี ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ สามารถผลิตรายได้ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการฯ ได้เต็มจำนวน ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าอัตราคิดลด คือ ร้อยละ 10.0 ตลอดการคาดการณ์ โดยบริษัทฯ อ้างอิงจากอัตราคิดลดโดยประมาณที่คำนวณจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสุทธิปีล่าสุดก่อนซื้อขาย และราคาซื้อขายของโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทต่างๆ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้า โครงการอาคารพาณิชย์ กรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง และคอมมูนิตีโมดูล 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%
โครงการฟอรั่ม ใต้ ซี่ไฉ่	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 แบ่งจำแนกได้ตามนี้

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

โดยอัตราคิดลดข้างต้นขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบการถือครอง ระยะเวลาการถือครอง ประเภทธุรกิจ และความเสี่ยงต่างๆ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินฯ เป็นอาคารโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่อยู่ในบริเวณปริมณฑล ซึ่งเปรียบเทียบกับได้กับ โลตัส สาขารังสิต - นครนายก ที่มีลักษณะเป็นโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า และอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง มิได้มีความแตกต่างกับทรัพย์สินฯ ที่เป็นโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราคิดลดที่เหมาะสมของทรัพย์สินฯ คือร้อยละ 10.00

10.5 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ซีบีอาร์อีได้รวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่สอบทานที่มีการซื้อขายในอดีต บริษัทฯ เห็นควรว่าข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้สามารถใช้อ้างอิงและเทียบเคียงกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ เมื่อพิจารณาตามขนาดและรูปแบบโครงการ จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ราคาของข้อมูลเปรียบเทียบมีการซื้อขาย อยู่ระหว่างประมาณ 46,814.76 – 53,744.75 บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) และมีการซื้อขาย ในไตรมาสที่ 1 และไตรมาสที่ 4 ในปี พ.ศ. 2555 ตามรายละเอียดด้านล่าง

ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3
โครงการ	โลตัส สาขารังสิต - นครนายก	โลตัส สาขาเสนา	โลตัส สาขาสำลูกกา คลอง 6
กองทุน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล ไทโร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล ไทโร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล ไทโร
สถานที่ตั้ง			
ถนน	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 305	ทางหลวงหมายเลข 3263	ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3312
ตำบล/แขวง	บึงยี่โก	บางนมโค	บึงคำพร้อย
อำเภอ/เขต	ธัญบุรี	เสนา	สำลูกกา
จังหวัด	ปทุมธานี	พระนครศรีอยุธยา	ปทุมธานี
พื้นที่อาคาร			
พื้นที่ก่อสร้าง (GFA, ตารางเมตร)	22,586.00	11,281.00	15,905.00
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	12,137.00	7,684.00	10,977.00
ราคาซื้อขาย			
ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท)	652,300,000	390,553,000	513,885,600
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 4 ปี 2555	ไตรมาสที่ 1 ปี 2555	ไตรมาสที่ 1 ปี 2555
รายละเอียดทรัพย์สิน			
ขนาดที่ดิน	33-2-0	24-2-96	33-1-0
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
กรรมสิทธิ์การถือครอง	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี	สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี
จำนวนชั้น	2 ชั้น	1 ชั้น	1 ชั้น
จำนวนชั้นใต้ดิน	-	-	-
พื้นที่จอดรถ	1,231 คัน	860 คัน	1,033 คัน
อายุอาคาร (ปี)	7 ปี	4 ปี	6 ปี
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	ระบบปรับอากาศ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ฯลฯ	ระบบปรับอากาศ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ฯลฯ	ระบบปรับอากาศ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ฯลฯ
แหล่งที่มาข้อมูล	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ
การปรับแก้ราคาเสนอขาย / การปรับแก้ราคาตามระยะเวลา			
ราคาก่อนการปรับแก้			
บาท/พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	28,880.72	34,620.42	32,309.69
บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	53,744.75	50,826.78	46,814.76

จากนั้นบริษัทฯ ได้ปรับแก้ราคาจากข้อมูลเปรียบเทียบตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ข้อมูลเปรียบเทียบตั้งอยู่ อาทิ สถานที่ตั้ง ทางเข้าออก สภาพแวดล้อม ระยะห่างจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สภาพอาคาร มาตรฐานอาคาร ตลอดจนระยะเวลาการถือครองของทรัพย์สินฯ

หลังจากปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ ตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว ซีบีอาร์อี มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต สำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 3.92 ปี เท่ากับ 7,000 บาทต่อตารางเมตร หรือรวมประมาณ 98,000,000 บาท

หลังจากนั้น ซีบีอาร์อีจึงทำการหักลบค่าตอบแทนการเช่าที่ดินสำหรับอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต และที่ดินสำหรับที่จอดรถภายนอกอาคาร ค้างชำระ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จากมูลค่าเฉลี่ยจากการเปรียบเทียบที่กล่าวข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ หลังจากทำการหักลบแล้ว จึงเท่ากับประมาณ 3,000 บาทต่อตารางเมตร หรือรวมประมาณ 51,000,000 บาท

10.6 ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา

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

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราอยู่บนพื้นฐานของความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 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 พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น (สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกู้ยืมที่มีหลักประกัน หรือการซื้อขายเท่านั้น) และการตัดสินใจให้กู้ยืมเงิน หรือการลงทุนใดๆ ควรสะท้อนถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้

บริษัทฯ ขอย้ำเตือนให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์รายงานสังเกตว่าผลการประเมินมูลค่าที่กำหนดไว้ในรายงานนี้มีผลใช้ได้ ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อความเหมาะสม บริษัทฯ แนะนำให้มีการติดตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

10.8 สรุปผลการประเมินมูลค่า

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินไม่มีข้อจำกัด ข้อตกลงพิเศษ หรือการ
ค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้นใดๆ ซึ่งบริษัทฯ มีอาการบาดเจ็บ และการประเมินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขวิธีการประเมินและสมมติฐานการ
ประเมินดังที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงมีความคิดเห็นว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด จำนวนโดยวิธีรายได้ ซึ่งคำนึงถึงผู้เข้าใช้ประโยชน์
ปัจจุบัน รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน เป็นมูลค่าที่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพปัจจุบัน ซีนีอาร์อีจึงสรุปว่า
มูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ประเมิน ณ ไตรมาสที่ 1 ถึง 4 พ.ศ. 2567 ดังนี้

รอบการประเมินฯ	มูลค่าของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว
ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567	72,600,000.- บาท
ระยะเวลาคงเหลือ 3.92 ปี	(เจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567	70,600,000.- บาท
ระยะเวลาคงเหลือ 3.67 ปี	(เจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567	67,500,000.- บาท
ระยะเวลาคงเหลือ 3.42 ปี	(หกสิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567	66,700,000.- บาท
ระยะเวลาคงเหลือ 3.17 ปี	(หกสิบล้านเจ็ดแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน)

การคำนวณมูลค่าโดยละเอียดได้แนบไว้ในภาคผนวก ข และมูลค่าที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขดังที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ สมมติฐาน
การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัตินี้ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน