

# รายงานการสอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน

โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน

เลขที่ 1839 หั้วมูมถนนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

เลขที่อ้างอิง C236052001-2

วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567

วันที่เสนอรายงาน 1 มีนาคม พ.ศ. 2567

ผู้ว่าจ้าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์



โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน  
เลขที่ 1839 หัวมุมถนนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33  
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร  
กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย  
("ทรัพย์สินที่สอบทาน" หรือ "ทรัพย์สินฯ")

## “Legal Notice and Disclaimer”

This valuation report (the “Report”) has been prepared by CBRE (Thailand) Co., Ltd. (“CBRE”) exclusively for Major Cineplex Lifestyle Leasehold Property Fund (the “Instructing Party”), in accordance with the Agreement entered into between CBRE and the Instructing Party dated 27 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        | โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน<br>เลขที่ 1839 ห้างมณณพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33<br>แขวงลาดยาว เขตจตุจักร<br>กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
| ผู้ว่าจ้าง                | กองทุนรวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์<br>ไลฟ์สไตล์ เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6<br>และ ชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |  |
| ผู้ใช้ประโยชน์รายงาน      | ผู้ว่าจ้าง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |  |
| วัตถุประสงค์ของการประเมิน | เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี สอบทานมูลค่า และเพื่อวัตถุประสงค์<br>สาธารณะ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |  |
| กรรมสิทธิ์การถือครอง      | สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี โดยมีระยะเวลาการเช่าคงเหลือ ณ วันที่ประเมินไตรมาส 1 พ.ศ.<br>2567 ประมาณ 13.24 ปี พร้อมคำมั่นที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่า<br>คงเหลือทั้งหมดในการประเมินครั้งนี้เท่ากับ 43.24 ปี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |  |
| หลักเกณฑ์การประเมิน       | มูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ผู้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าและ<br>สัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทานถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการประเมินมูลค่า<br>ทรัพย์สินนี้ ถือครองภายใต้สิทธิการเช่าช่วง จำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของ<br>ผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้<br><ul style="list-style-type: none"><li>- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 13.24 ปี<br/>พร้อมคำมั่นที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 43.24 ปี</li><li>- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 12.99 ปี<br/>พร้อมคำมั่นที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.99 ปี</li><li>- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 12.74<br/>ปี พร้อมคำมั่นที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.74 ปี</li><li>- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 12.49 ปี<br/>พร้อมคำมั่นที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.49 ปี</li></ul> |                                                                                     |  |
| เจ้าของกรรมสิทธิ์         | บริษัท บริษัท วิศวกรรม อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด และ บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                     |  |
| ประเภทเอกสารสิทธิ         | โฉนดที่ดิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                     |  |
| การตรวจสอบเอกสารสิทธิ     | ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบและอ้างอิงรายละเอียดเกี่ยวกับเอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดิน<br>กรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |  |
| รายละเอียดเอกสารสิทธิ     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |  |
| เลขที่เอกสารสิทธิ         | 3019 3020 19773 19774 19775 19776 และ 19778                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                     |  |
| เลขที่ดิน                 | 3876 3877 3843 3841 3842 3840 และ 3839                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                     |  |
| หน้าสำรวจ                 | 25414 25415 2396 2397 2398 2399 และ 2401                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |  |
| เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ | 6 ไร่ 2 งาน 38.0 ตารางวา หรือประมาณ 10,552.00 ตารางเมตร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                     |  |



|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เนื้อที่ดินที่ทำการประเมิน                      | 6 ไร่ 2 งาน 38.0 ตารางวา หรือประมาณ 10,552.00 ตารางเมตร <ul style="list-style-type: none"><li>■ ส่วนที่ 1 บริเวณพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของอาคารหลักๆ เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 1 งาน 2.00 ตารางวา หรือประมาณ 8,408.00 ตารางเมตร</li><li>■ ส่วนที่ 2 บริเวณที่ตั้งของอาคารจอดรถยนต์ เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 1 งาน 36.00 ตารางวา หรือประมาณ 2,144.00 ตารางเมตร</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| การเช่าที่ดิน / เช่าช่วงที่ดิน                  | <ul style="list-style-type: none"><li>■ โฉนดที่ดินเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 จดทะเบียนเช่ารวม 4 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้เช่า) ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550</li><li>■ โฉนดที่ดินเลขที่ 3019 3020 และ 19778 จดทะเบียนเช่ารวม 3 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท รัชโยธิน ซินิมา จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้เช่า) ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550</li></ul> <p>ในการประเมินครั้งนี้ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าข้างต้น สัญญาเช่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทาน ไว้ในหัวข้อที่ 5</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำ<br>การประเมินโดยสังเขป | <p>ทรัพย์สินที่สอบทานคือสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน เลขที่ 1839 ห้วงมณนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย โดยทรัพย์สินฯแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ ส่วนที่ 1 คือ ที่ดินและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน 4 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 19774 19775 19776 และ 19778 มีเนื้อที่ดินทั้งหมดประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 2.00 ตารางวา หรือประมาณ 8,408.00 ตารางเมตร</li><li>■ ส่วนที่ 2 คือ ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน 3 ฉบับ ได้แก่ 3019 3020 และ 19778 มีเนื้อที่ดินทั้งหมดประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 36.00 ตารางวา หรือประมาณ 2,144.00 ตารางเมตร</li></ul> <p>โครงการศูนย์การค้า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ประกอบไปด้วยอาคารทั้งหมด 2 อาคาร ได้แก่ อาคารไลฟ์สไตล์เอนเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น มีพื้นที่ประมาณ 52,871.70 ตารางเมตร และ 9,425.26 ตารางเมตร ตามลำดับ พื้นที่อาคารรวมทั้งหมดประมาณ 62,296.96 ตารางเมตร ซึ่งหมายถึงพื้นที่เช่าพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการและพื้นที่จอดรถยนต์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สำหรับพื้นที่เช่ารวม อยู่ที่ประมาณ 28,500.55 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าที่สุทธิในการประเมินครั้งนี้ เท่ากับ 26,580.05 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่ 1,920.50 ตารางเมตร</p> |
| กฎหมายผังเมือง/<br>ข้อบัญญัติท้องถิ่น           | ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.7-4) กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ภาระผูกพัน                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>■ โฉนดที่ดิน 19773 19774 19775 และ 19776 จดทะเบียนจำนองรวม 4 โฉนดระหว่างการเช่า เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่าง บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้จำนอง”) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้รับจำนอง”)</li><li>■ โฉนดที่ดิน 3019 3020 และ 19778 จดทะเบียนจำนองรวม 3 โฉนดระหว่างการเช่า เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน ซินิมา จำกัด (“ผู้จำนอง”) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้รับจำนอง”)</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| พื้นที่ก่อสร้าง                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>■ พื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน: ประมาณ 62,296.96 ตารางเมตร</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| พื้นที่ใช้สอย/พื้นที่เช่าสุทธิ | <ul style="list-style-type: none"><li>พื้นที่เช่ารวมทั้งหมด ซึ่งรวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า (ไม่ประเมินมูลค่า) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน: ประมาณ 28,500.55 ตารางเมตร</li><li>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ทรัพย์สินฯ): ประมาณ 26,580.05 ตารางเมตร อ้างอิงจากข้อมูลรายละเอียดพื้นที่เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่           | <p>พื้นที่ให้เช่าสุทธิ ประมาณ 26,580.05 ตารางเมตร และอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันที่ประเมิน ประมาณร้อยละ 98.78 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด แบ่งแยกตามรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>พื้นที่ให้เช่าระยะยาว: ประมาณ 15,621.45 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 58.77 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ</li><li>พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน: ประมาณ 2,812.20 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 10.58 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ</li><li>พื้นที่ให้เช่า We Fitness: ประมาณ 2,584.50 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.72 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ</li><li>พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น: ประมาณ 5,027.72 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.92 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ</li><li>พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย: ประมาณ 214.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.81 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ</li><li>พื้นที่เช่าPoli-Chem: ประมาณ 320.18 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.20 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ</li></ul> |
| วิธีการประเมิน                 | วิธีรายได้ โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด เป็นวิธีหลักในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน       | 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| วันที่ประเมิน                  | <ul style="list-style-type: none"><li>ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567</li><li>ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567</li><li>ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567</li><li>ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568</li></ul> <p>ตามที่ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้าง ตามรอบบันทึกบัญชีของผู้ว่าจ้าง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| สมมติฐาน                       | ซีบีอาร์อีได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ไว้ในหัวข้อ 1.4 และ 10.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| มูลค่าทรัพย์สิน                | <ul style="list-style-type: none"><li>มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 43.24 ปี (วิธีรายได้): <b>2,198,000,000 บาท.-</b> (สองพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)</li><li>มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 42.99 ปี (วิธีรายได้): <b>2,215,000,000 บาท.-</b> (สองพันสองร้อยสิบล้านบาทถ้วน)</li><li>มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 42.74 ปี (วิธีรายได้): <b>2,225,000,000 บาท.-</b> (สองพันสองร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)</li><li>มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 42.49 ปี (วิธีรายได้): <b>2,250,000,000 บาท.-</b> (สองพันสองร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)</li></ul>                                                                                                                           |

หมายเหตุ - บริษัทฯ ได้วิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลดเริ่มต้นในแต่ละไตรมาสตามรอบการประเมิน ที่ได้ตกลงกับผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้

- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2567
- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567
- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2567
- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568

- ภายใต้เงื่อนไขและสมมติฐานการประเมิน

ข้อมูลวิเคราะห์เบื้องต้น

วิธีรายได้: มูลค่าตลาดของทรัพย์สินต่อพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (บาทต่อตารางเมตร)

- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ประมาณ 82,694
- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ประมาณ 83,333
- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ประมาณ 83,709
- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ประมาณ 84,650

อัตราคิดลด: ร้อยละ 8.50 สำหรับทุกรอบการประเมิน

สมมติฐาน การปฏิเสธ  
ความรับผิดชอบ ข้อจำกัด  
ความรับผิด คุณสมบัติ  
และคำแนะนำโดยทั่วไป  
สำหรับการใช้รายงานการ  
สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

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

จัดทำโดย

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ  
กรรมการผู้จัดการ  
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด



เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นจุฬี (วฒ.311) และผู้ประเมิน  
ที่ได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการ  
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์  
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการ  
คำปรึกษา

ธนะพจน์ อินปริงกานันท์

ผู้ประเมินอาวุโส  
แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา



# สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความ รับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการ ใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ผู้ใช้รายงานและผู้เกี่ยวข้อง<br>รายงานการสอบทานมูลค่า<br>ทรัพย์สิน                | ข้อปฏิบัติที่ 1 – รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ใน<br>รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้เท่านั้น โดยจะถือว่า ลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมิน<br>มูลค่าทรัพย์สิน เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ห้ามเปิดเผยข้อมูล                                                                 | ข้อปฏิบัติที่ 2 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือว่าเป็น<br>ความลับระหว่างซีบีอาร์อีกับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| การนำส่งรายงานการสอบ<br>ทานมูลค่าทรัพย์สิน                                        | ข้อปฏิบัติที่ 3 – รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนั้น ลูกค้า ผู้ว่าจ้าง สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต่อเมื่อรายงาน<br>การสอบทานมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่<br>สาม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ข้อจำกัด                                                                          | ข้อปฏิบัติที่ 4 – ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือ<br>ทั้งหมดของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| กรณีที่ไม่ได้ระบุผู้เกี่ยวข้อง<br>และวัตถุประสงค์รายงาน<br>ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | ข้อปฏิบัติที่ 5 – หากผู้ว่าจ้างยังไม่ได้กำหนดผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่า<br>ทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการประเมินภายในระยะเวลาที่ทำการสรุปรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์<br>อีจะระบุชื่อผู้ใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินในนามของผู้ว่าจ้าง และระบุวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานเพื่อ<br>นำไปใช้เป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี โดยจะจัดส่งในรูปแบบของไฟล์พดีเอฟ (PDF) เท่านั้น เมื่อซีบีอาร์อีได้รับ<br>แจ้งชื่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินฯ และวัตถุประสงค์ในการประเมินฯ ซีบีอาร์อีจะ<br>ทำการระบุชื่อผู้ใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินใหม่ ในนามของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์<br>จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้การบริการดังกล่าวอาจจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม |
| ลิขสิทธิ์                                                                         | ข้อปฏิบัติที่ 6 – ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฉบับนี้หรือการ<br>อ้างอิงใดๆที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอก<br>นอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์<br>อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน อีกทั้งยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขใด ๆ ที่ซีบีอาร์อีกำหนด ซึ่งรวมถึงรูปแบบและเนื้อหาของการ<br>เผยแพร่ด้วย                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| การเปลี่ยนแปลงของมูลค่า<br>ในอนาคต                                                | ข้อปฏิบัติที่ 7 – มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน<br>เท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น (ซึ่งเป็น<br>ผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่ม<br>ทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง) ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อการสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่า<br>ทรัพย์สินภายหลังจากการประเมินฯ                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| เรื่องในอนาคต                                                                     | ข้อปฏิบัติที่ 8 – หากขอบเขตของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้รวมถึงข้อความใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องในอนาคต<br>ข้อความนั้นเป็นข้อความในลักษณะของการประมาณการและ/หรือความคิดเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลซึ่งเป็นที่ทราบ<br>แก่ซีบีอาร์อี ณ วันที่ระบุใน รายงานการสอบทาน/จดหมายแจ้งราคาฉบับนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับรองความแม่นยำหรือ<br>ถูกต้องของข้อความดังกล่าว                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| กรอบระยะเวลาการใช้<br>ประโยชน์จากรายงานการ<br>สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน               | ข้อปฏิบัติที่ 9 – ข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใด ๆ ของรายงานการ<br>สอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำการประเมินฯ หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้<br>ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์มูลค่า<br>ทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ประเด็นที่ส่งผลกระทบหรืออาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การวิเคราะห์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> | <p>ข้อปฏิบัติที่ 10 – หากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินได้รับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อหรืออาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทางผู้ที่เกี่ยวข้องต้องแจ้งซีบีอาร์อีในประเด็นเหล่านั้น และห้ามมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้อ้างอิง ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม</p> <p>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)</p> |
| <p>กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน</p>                                                                                   | <p>ข้อปฏิบัติที่ 12 – ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีได้รับคำสั่งจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินให้ซีบีอาร์อีทำการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขป ณ สำนักงานที่ดินที่ ที่ดินตั้งอยู่ ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สัญญาเช่าที่ทำได้ทำการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน โดยซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินปราศจากการครอบครองและการผูกพันใดใดที่ไม่ได้รับการเปิดเผยจากการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยละเอียดซึ่งเผยให้เห็นถึงการจำยอมหรือภาระผูกพันใดๆ ผู้ว่าจ้างควรแจ้งซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุในรายงานฉบับนี้อีกครั้ง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p>ภาระผูกพัน/การแจ้งเตือน</p>                                                                                 | <p>ข้อปฏิบัติที่ 13 – ซีบีอาร์อีจะไม่ได้คำนึงถึงการจดจำนองหรือภาระผูกพันการจำนองทางการเงินอื่นใด รวมถึงการแจ้งเตือนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>สิทธิ์ที่ยังไม่ได้จดทะเบียน</p>                                                                             | <p>ข้อปฏิบัติที่ 14 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินไม่มีซึ่งสิทธิ์ที่ยังไม่ได้จดทะเบียน หรือสิทธิ์ที่หน่วยงานที่กำลังกวด แ่เกี่ยวข้องและให้บริการในประเทศไม่อาจล่วงรู้ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงการจำยอม ภาระผูกพันหรือสิทธิ์ที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเพิ่มเติมหรือที่ยังไม่สิ้นไป ห้ามมิให้นำรายงานการสอบทานนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะทำการปรึกษาหารือ/ได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำ การวิเคราะห์ผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินฯอีกครั้ง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>ข้อมูลผังเมือง</p>                                                                                          | <p>ข้อปฏิบัติที่ 15 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าข้อมูลเกี่ยวกับผังเมืองตามที่ปรากฏอยู่ในกฎกระทรวงที่ครอบคลุมแต่ละจังหวัดหรืออำเภอนั้นถูกต้อง ในกรณีที่มีการทำหนังสือหารือและได้รับหนังสือตอบข้อหารือ และปรากฏว่าข้อมูลในเอกสารนั้นมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญไปจากข้อมูลผังเมืองตามรายละเอียดในรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ ห้ามมิให้นำรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีไม่เคยได้รับแจ้งในเรื่องการขยายถนนหรือข้อเสนอเกี่ยวกับการวางผังเมืองอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อทรัพย์สินนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบและพบว่าทรัพย์สินที่สอบทานได้รับผลกระทบจากโครงการของภาครัฐ ผู้ว่าจ้างควรขอคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการสอบทานฉบับนี้ อีกครั้ง</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ใบรับรองการครอบครองและใช้ประโยชน์                                    | ข้อปฏิบัติที่ 16 – ซีโออาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (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 และไม่ปรากฏว่ามีสินแร่ใต้พื้นดินรวมถึงการปฏิบัติงานต่าง ๆ เกี่ยวกับสินแร่ดังกล่าวหรือก๊าซมีเทนหรือสารอันตรายอื่น 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 ในกรณีที่ซีบีอาร์อีได้ระบุข้อจำกัดบางประการในการตรวจสอบไว้ในรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประสงค์ให้มีการตรวจสอบเพิ่มเติมในกรณีที่เห็นว่าสมควร หรือในกรณีที่ซีบีอาร์อีแนะนำว่าจำเป็นต้องทำการตรวจสอบเพิ่มเติมก่อนที่จะมีการใช้ประโยชน์รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อการสูญเสียใด ๆ ที่เกิดจากการตัดสินใจไม่ดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติม                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| สมมติฐาน                                             | ข้อปฏิบัติที่ 28 – สมมติฐานเป็นส่วนสำคัญของการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีต้องใช้สมมติฐานในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประเมินฯ เนื่องจากในบางสถานการณ์ การประเมินฯ ไม่สามารถทำได้โดยการคำนวณอย่างถูกต้องแม่นยำ หรืออาจเป็นกรณีที่อยู่นอกขอบเขตความเชี่ยวชาญหรือคำแนะนำของซีบีอาร์อี ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานฯ ยอมรับว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประกอบด้วยสมมติฐานเฉพาะเรื่อง อีกทั้งเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงว่าถ้าสมมติฐานใดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นอาจมีความผิดพลาดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

#### ข้อมูลที่จัดหามาโดยบุคคลอื่น

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

#### การต่อต้านการทุจริต

ข้อปฏิบัติที่ 30 – ซีบีอาร์อีปฏิบัติตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำความผิดในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการตัดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย รวมถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าว ซีบีอาร์อีจะไม่กระทำการใดๆ และไม่ชำระเงินหากมีการละเมิดหรือมีเหตุให้ซีบีอาร์อี หรือกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ 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”) ได้รับมอบหมายจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้ว่าจ้าง”) ให้เสนอความเห็นมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 1839 หัวมุมถนนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่สอบทาน” หรือ “ทรัพย์สินฯ”) บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ผู้เช่าใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทานถือเป็นองค์ประกอบหนึ่งของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือครองภายใต้สิทธิการเช่าช่วง จำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้

- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 13.24 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 43.24 ปี
- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 12.99 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.99 ปี
- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 12.74 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.74 ปี
- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 12.49 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.49 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 และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

## 1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

บริษัทฯ อาศัยข้อมูลต่างๆ ดังต่อไปนี้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมิได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง 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 – 2

- 1) รายละเอียดข้อมูลขนาดพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน
- 2) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ. 6) เลขที่ 36/2543

- 3) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือเปลี่ยนการใช้อาคาร เลขที่ 34/2547
- 4) สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ประเภทผู้เช่าหลัก จำนวน 2 ราย
- 5) สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ประเภทผู้เช่าระยะสั้น จำนวน 2 ราย
- 6) สำเนาสัญญาจองพื้นที่ของผู้เช่าระยะสั้น จำนวน 1 ราย
- 7) สำเนาสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการของผู้เช่าพื้นที่ประเภทผู้เช่าสำนักงาน จำนวน 1 ราย
- 8) ข้อมูลประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปี พ.ศ. 2566
- 9) ข้อมูลประมาณการรายได้ผู้เช่าหลักในอนาคต ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 – 2571
- 10) สำเนากฎหมายประกันภัย ปี พ.ศ. 2565 – 2566 จำนวน 2 ประเภท ได้แก่
  - ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก
  - ประกันภัยความเสี่ยงทรัพย์สินฯ
- 11) สำเนาสัญญาเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 ระหว่างบริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- 12) สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ของโฉนดที่ดินเลขที่ 3019 3020 และ 19778 ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- 13) สำเนาสัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- 14) สำเนาสัญญาซื้อขายงานระบบ ระหว่างบริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- 15) สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2550
- 16) สำเนาสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ ระหว่างบริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด, บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ฉบับลงวันที่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563

#### ■ ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร

- 1) สำเนาโฉนดที่ดิน จำนวน 7 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3019 3020 19773 19774 19775 19776 และ 19778
- 2) สำเนาระวางแผนที่

## 1.4 สมมติฐานการประเมิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 28 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยยะสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้ และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ ได้แจกแจงไว้ในหัวข้อ 10.4

- บริษัทฯ ได้รับคำสั่งให้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี พร้อมคำมั่นที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี โดยปราศจากการผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงการระ

ค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้

- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 13.24 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 43.24 ปี
- ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 12.99 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.99 ปี
- ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 12.74 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.74 ปี
- ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 12.49 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.49 ปี
- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักร อุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ อย่างไรก็ดีตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่าระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดใดที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

## 1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นสำหรับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ 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 ที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญ กิจกรรมในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อีด้วย

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

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน และข้อจำกัดต่างๆ ดังนี้อธิบายไว้ในรายงานและในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อี กับ ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงานเท่านั้น ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฯ ฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอก นอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อี เสียก่อน

อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีทราบว่ารายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินจะถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องเปิดเผยข้อมูลบางส่วนของรายงานฉบับดังกล่าว หรือนำข้อมูลจากรายงานดังกล่าวไปประกอบการจัดทำเอกสารที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เอกสารที่เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม หนังสือชี้ชวน ช่องทางของกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือตามพระราชบัญญัติ ประกาศ ระเบียบข้อบังคับ และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์/กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้งซีบีอาร์อีเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ซีบีอาร์อีตรวจสอบเนื้อหาที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงได้รับการตอบรับเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้ใช้ประโยชน์เปิดเผยเนื้อหาส่วนใดส่วนหนึ่งของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินต่อสาธารณะก่อน ได้รับการตอบรับอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อี ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ของเนื้อหาดังกล่าว

## 1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลา การใช้ประโยชน์จากรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 7-9 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการประเมินฯ

จากข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใด ๆ ของรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ประเมิน หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

## 1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน

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

## 1.8 นิยาม

ซีบีอาร์อี ได้ยึดถือนิยามของ “มูลค่าตลาด” ตามมาตรฐานสากลและมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย คือ

“มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลา

พอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป”

นิยามของมูลค่าอื่นๆ และวิธีการประเมิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก ก

## 1.9 มาตรฐานการประเมิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ฉบับปี พ.ศ. 2548 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง จะจัดทำตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน ฉบับปี พ.ศ. 2561 โดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

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



## 2 ทรัพย์สินที่สอบทาน

### 2.1 ทำเลที่ตั้ง

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| เมือง/จังหวัด | แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| สถานที่ตั้ง   | <p>ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ที่เลขที่ 1839 ห้วงมณนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร</p> <p>ทรัพย์สินที่ทำการประเมินตั้งอยู่ในแขวงลาดยาว อันเป็นท้องที่การปกครองแห่งหนึ่งของเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดยแขวงลาดยาวตั้งอยู่บริเวณทิศเหนือของเขตจตุจักร มีอาณาเขตทางทิศเหนือติดต่อกับแขวงทุ่งสองห้อง แขวงตลาดบางเขน (เขตหลักสี่) และแขวงอนุสาวรีย์ (เขตบางเขน) โดยมีคลองบางเขนและคลองบางบัวเป็นเส้นแบ่งเขต ติดต่อกับแขวงเสนานิคมและแขวงจันทรเกษมทางด้านทิศตะวันออกโดยมีถนนพหลโยธินเป็นเส้นแบ่งเขต ทางด้านทิศใต้ติดต่อกับแขวงจตุจักร (เขตจตุจักร) มีถนนรัชดาภิเษกเป็นเส้นแบ่งเขต และทางด้านทิศตะวันตกมีอาณาเขตติดต่อกับแขวงวงศ์สว่าง (เขตบางซื่อ) และตำบลบางเขน (อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี) โดยมีคลองประปาเป็นเส้นแบ่งเขต ถนนสายหลักในแขวงลาดยาวได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิตและถนนงามวงศ์วาน</p> <p>เขตจตุจักรอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินเป็นหนึ่งในห้าสิบเขตของกรุงเทพมหานคร เป็นแหล่งการค้า การบริการ และแหล่งที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยตั้งอยู่บริเวณริมฝั่งตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาหรือฝั่งพระนคร มีอาณาเขตติดต่อดังต่อไปนี้ ทิศเหนือติดต่อกับเขตหลักสี่ มีคลองบางเขนเป็นเส้นแบ่งเขต ทิศตะวันออกติดต่อกับเขตบางเขนและเขตลาดพร้าวโดยมีคลองบางบัวและคลองลาดพร้าวเป็นเส้นแบ่งเขต ติดต่อกับเขตห้วยขวาง เขตดินแดงและเขตพญาไททางด้านทิศใต้โดยมีคลองน้ำแก้ว คลองพระยาเวกและคลองบางซื่อเป็นเส้นแบ่งเขต ทางด้านทิศตะวันตกกับเขตบางซื่อและอำเภอเมืองนนทบุรี (จังหวัดนนทบุรี) มีทางรถไฟสายเหนือและคลองประปาเป็นเส้นแบ่งเขต ปัจจุบันเขตจตุจักรแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 5 แขวงได้แก่ แขวงลาดยาว แขวงเสนานิคม แขวงจันทรเกษม แขวงจอมพลและแขวงจตุจักร ถนนสายหลักในเขตจตุจักร ได้แก่ ถนนพหลโยธิน ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรัชดาภิเษก ถนนลาดพร้าว ถนนงามวงศ์วาน ถนนประเสริฐมนูกิจ ถนนกำแพงเพชรและถนนกำแพงเพชร 2</p> <p>ทรัพย์สินที่ทำการประเมินคือโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน (พื้นที่บางส่วน) ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนพหลโยธินซึ่งเป็นหนึ่งในถนนสายหลักของเขตจตุจักร โดยมีการแบ่งอาคารออกเป็น 2 อาคารตั้งอยู่บนที่ดินของโครงการดังกล่าว ได้แก่ อาคารไลฟ์สไตล์เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารจอดรถยนต์ สูง 7 ชั้น ทรัพย์สินฯตั้งอยู่ห่างจากโครงการขนส่งสาธารณะ BTS สถานีรัชโยธิน เป็นระยะทางประมาณ 20 เมตร</p> <p>ที่ดินบริเวณโดยรอบของทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ทั้งทางด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยพบว่าการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบบริเวณชอยย่อยเป็นส่วนใหญ่ และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง ในบริเวณที่ติดถนนสายหลักอย่างถนนพหลโยธิน สำหรับด้านพาณิชยกรรมสามารถพบเห็นอาคารพาณิชย์ โครงการศูนย์การค้ารวมไปถึงอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ รวมไปถึงพื้นที่ค้าปลีกไฮเปอร์มาเก็ต นอกจากนี้ยังพบเห็นพื้นที่สำหรับสถาบันการศึกษาและโรงพยาบาล</p> <p>แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก ค</p> |
| สภาพแวดล้อม   | การพัฒนาในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินฯ มีการใช้ประโยชน์ในเชิงพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัยทั้งในรูปแบบแนวราบและแนวสูง สถานศึกษา โรงพยาบาล สถานที่ราชการ รายละเอียดดังนี้                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

- **โครงการเชิงพาณิชย์กรรม:** แบ่งออกได้ทั้งอาคารพาณิชย์กรรมริมถนนรัชดาภิเษก อาคารสำนักงาน เช่น อาคารเอสซีบีปาร์คพลาซ่า ตึกช้าง พื้นที่ค้าปลีกรวมไปถึงพื้นที่ค้าปลีกประเภทสนับสนุนอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาเก็ต เช่น บิ๊กซี สเปซ รัชโยธิน ศูนย์การค้าชูชิ อเวนิว รัชโยธิน ยูเนี่ยน มอลล์ เซ็นทรัลลาดพร้าว โครงการเดอะวันพาร์ค โลตัส ลาดพร้าวและบิ๊กซี เอ็กตรา ลาดพร้าว 2
- **พื้นที่อยู่อาศัย:** การพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบประเภทบ้านเดี่ยวในบริเวณซอยย่อย และโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวสูงบริเวณติดถนนพหลโยธิน เช่น เซ็นทริค รัชโยธิน ลุมพินี เพลส รัชโยธิน แมส ชารีน รัชโยธิน
- **โรงพยาบาลและสถานศึกษา:** โรงพยาบาลเปาโล เกษตรและมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- **สถานที่ราชการ:** สถานีตำรวจรัชโยธิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร กรมพัฒนาที่ดิน

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

**ทางเข้า-ออก**

เส้นทางที่ใช้เข้า-ออกสู่ที่ตั้งของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน อันเป็นที่ตั้งทรัพย์สินฯ มี 2 เส้นทาง ได้แก่ เส้นทางที่หนึ่ง คือ ถนนพหลโยธิน โดยทางเข้า-ออกสู่โครงการที่ตั้งทรัพย์สินฯ อยู่บริเวณทิศตะวันออกเฉียงใต้ของทรัพย์สินฯ ถนนพหลโยธิน เป็นถนนที่มีผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ ขนาด 6 ช่องทางการจราจร มีความกว้างของเขตทางประมาณ 30 เมตร รวมพื้นที่เกาะกลางถนนและทางเท้า โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน มีแนวเขตด้านทิศตะวันออกติดต่อกับถนนพหลโยธิน เป็นระยะทางประมาณ 104 เมตร สำหรับแปลงที่ดินทั้งหมด

เส้นทางที่สอง คือ ซอยพหลโยธิน 33 โดยตั้งอยู่บริเวณทิศเหนือของทรัพย์สินฯ ซอยพหลโยธิน 33 เป็นซอยที่มีผิวจราจรเป็นแอสฟัลต์ ขนาด 2 ช่องทางการจราจร มีความกว้างของเขตทางประมาณ 5-6 เมตร ทรัพย์สินฯ มีแนวเขตด้านทิศเหนือติดต่อกับซอยพหลโยธิน 33 เป็นระยะทางประมาณ 123 เมตร

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

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

**ระบบขนส่งมวลชน**

สถานีรัชโยธิน รถไฟฟ้าบีทีเอสสายสุขุมวิท ตั้งอยู่ห่างจากทรัพย์สินฯ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 20 เมตร

**สถานที่สำคัญใกล้เคียง**

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

| สถานที่                                 | ระยะทางโดยประมาณ<br>(รวมกลับรถ)      | ระยะเวลาเดินทางโดย<br>รถยนต์โดยประมาณ |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน                  | ติดกันทางด้านทิศตะวันตกของทรัพย์สินฯ |                                       |
| สถานีตำรวจรัชโยธิน                      | 500 เมตร                             | น้อยกว่า 5 นาที                       |
| กรมพัฒนาที่ดิน                          | 1.3 กิโลเมตร                         | น้อยกว่า 5 นาที                       |
| ตึกช้าง                                 | 1.7 กิโลเมตร                         | น้อยกว่า 5 นาที                       |
| โรงพยาบาลเปาโล                          | 1.9 กิโลเมตร                         | น้อยกว่า 5 นาที                       |
| อาคารเอสซีบีปาร์คพลาซ่า                 | 2.0 กิโลเมตร                         | น้อยกว่า 5 นาที                       |
| สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร | 2.0 กิโลเมตร                         | น้อยกว่า 5 นาที                       |
| บ็อกซ์ สเปซ รัชโยธิน                    | 2.1 กิโลเมตร                         | น้อยกว่า 5 นาที                       |
| โลตัส ลาดพร้าว                          | 3.0 กิโลเมตร                         | ประมาณ 7 นาที                         |
| โครงการเดอะวันพาร์ค                     | 4.0 กิโลเมตร                         | ประมาณ 7 นาที                         |
| เซ็นทรัลลาดพร้าว                        | 4.0 กิโลเมตร                         | ประมาณ 7 นาที                         |
| บิกซี เอ็กตรา ลาดพร้าว 2                | 4.1 กิโลเมตร                         | ประมาณ 8 นาที                         |
| ศูนย์การค้ายูเนี่ยน มอลล์               | 4.1 กิโลเมตร                         | ประมาณ 10 นาที                        |
| มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์                  | 5.1 กิโลเมตร                         | ประมาณ 12 นาที                        |

แผนที่ต่อไปนี้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่สอบทาน สถานที่สำคัญ และโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยรอบ



ที่มา: Google Earth และซันอาร์อี

2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค

| ลักษณะทั่วไป  | <p>ทรัพย์สินที่สอบทานคือสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ รัชโยธิน เลขที่ 1839 หัวมุมถนนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย โดยทรัพย์สินฯ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ ส่วนที่ 1 คือ ที่ดินและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน 4 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 19774 19775 19776 และ 19778 มีเนื้อที่ดินทั้งหมดประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 2.00 ตารางวา หรือประมาณ 8,408.00 ตารางเมตร</li><li>■ ส่วนที่ 2 คือ ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน 3 ฉบับ ได้แก่ 3019 3020 และ 19778 มีเนื้อที่ดินทั้งหมดประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 36.00 ตารางวา หรือประมาณ 2,144.00 ตารางเมตร</li></ul> <p>โครงการศูนย์การค้า เมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ รัชโยธิน ประกอบไปด้วยอาคารทั้งหมด 2 อาคาร ได้แก่ อาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น มีพื้นที่ประมาณ 52,871.70 ตารางเมตร และ 9,425.26 ตารางเมตร ตามลำดับ พื้นที่อาคารรวมทั้งหมดประมาณ 62,296.96 ตารางเมตร ซึ่งหมายถึงพื้นที่เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการและพื้นที่จอดรถยนต์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง สำหรับพื้นที่เช่ารวม อยู่ที่ประมาณ 28,500.55 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าที่สุทธในการประเมินครั้งนี้ เท่ากับ 26,580.05 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่ 1,920.50 ตารางเมตร</p> |                                             |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--|-----------|-----------|----------|----------------|--------------------|--------|------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|-------------|----------------|------------|----------------|---------------------------------------------|
| รูปร่างที่ดิน | <p>ส่วนที่ 1 พื้นที่ตั้งของอาคารโครงการเมเจอร์ ซีนิเพล็กซ์ รัชโยธิน เป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า</p> <p>ส่วนที่ 2 พื้นที่ตั้งของอาคารจอดรถยนต์เป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                             |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |
| สภาพพื้นที่   | <p>มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์แล้วเต็มพื้นที่ สภาพพื้นที่ทั่วไปมีลักษณะเป็นที่ถมแล้ว เสมอระดับกับถนนผ่านด้านหน้า</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                             |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |
| เนื้อที่ดิน   | <p>ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 38.00 ตารางวา หรือประมาณ 10,552.00 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น 2 ส่วนดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ ส่วนที่ 1 บริเวณพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของอาคารหลักฯ เนื้อที่ดิน 5 ไร่ 1 งาน 2.00 ตารางวา หรือประมาณ 8,408.0 ตารางเมตร</li><li>■ ส่วนที่ 2 บริเวณที่ตั้งของอาคารจอดรถยนต์ เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 1 งาน 36.00 ตารางวา หรือประมาณ 2,144.00 ตารางเมตร</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                             |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |
| อาณาเขตติดต่อ | <p>ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างประกอบกับการสำรวจภาคสนาม ซีบีอาร์อีพบว่าทรัพย์สินที่สอบทานมีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้</p> <table><thead><tr><th></th><th>ส่วนที่ 1</th><th>ส่วนที่ 2</th></tr></thead><tbody><tr><td>ทิศเหนือ</td><td>ซอยพหลโยธิน 33</td><td>ทรัพย์สินส่วนบุคคล</td></tr><tr><td>ทิศใต้</td><td>ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตลาดเมเจอร์รัชโยธิน)</td><td>ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน)</td></tr><tr><td>ทิศตะวันออก</td><td>ถนนพหลโยธิน</td><td>ซอยพหลโยธิน 33</td></tr><tr><td>ทิศตะวันตก</td><td>ซอยพหลโยธิน 33</td><td>ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน)</td></tr></tbody></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                             |  | ส่วนที่ 1 | ส่วนที่ 2 | ทิศเหนือ | ซอยพหลโยธิน 33 | ทรัพย์สินส่วนบุคคล | ทิศใต้ | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตลาดเมเจอร์รัชโยธิน) | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน) | ทิศตะวันออก | ถนนพหลโยธิน | ซอยพหลโยธิน 33 | ทิศตะวันตก | ซอยพหลโยธิน 33 | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน) |
|               | ส่วนที่ 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ส่วนที่ 2                                   |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |
| ทิศเหนือ      | ซอยพหลโยธิน 33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ทรัพย์สินส่วนบุคคล                          |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |
| ทิศใต้        | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ตลาดเมเจอร์รัชโยธิน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน) |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |
| ทิศตะวันออก   | ถนนพหลโยธิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ซอยพหลโยธิน 33                              |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |
| ทิศตะวันตก    | ซอยพหลโยธิน 33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ทรัพย์สินส่วนบุคคล (ชูชุกี อเวนิว รัชโยธิน) |  |           |           |          |                |                    |        |                                          |                                             |             |             |                |            |                |                                             |



### ระยะที่ดิน

ทรัพย์สินฯ มีระยะที่ดินโดยประมาณ อ้างอิงจากสำเนาระวางแผนที่ จากสำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร ดังนี้

ส่วนที่ 1 ที่ดินและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

- |                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| ■ ถนนพหลโยธิน    | 104 เมตร ทางทิศตะวันออก |
| ■ ซอยพหลโยธิน 33 | 123 เมตร ทางทิศเหนือ    |

ส่วนที่ 2 ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

- |                  |                        |
|------------------|------------------------|
| ■ ซอยพหลโยธิน 33 | 30 เมตร ทางทิศตะวันออก |
|------------------|------------------------|

### การใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน

ทรัพย์สินที่สอบทานถูกใช้ประโยชน์เป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ และอาคารจอดรถยนต์ ประกอบการภายใต้ชื่อ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน

### สาธารณูปโภค

ทรัพย์สินฯ มีการเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบอินเทอร์เน็ต

ผังที่ดินในภาคผนวก ง จะแสดงแนวเขตและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงและรูปร่างที่ดิน

## 2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 24-26 ห่วงข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน)

ซีบีอาร์อีทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่าการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการทำงานของพื้นดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใด ๆ

ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินที่สอบทานนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใดๆ



### 3 สิ่งปลูกสร้าง

#### 3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่สอบทานเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและพื้นที่ส่วนใหญ่ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 1839 ถนนพหลโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร สิ่งปลูกสร้างในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 2 อาคาร แบ่งออกเป็นอาคารไลฟ์สไตล์เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารจอดรถยนต์ สูง 7 ชั้น และมีพื้นที่ประมาณ 52,871.70 ตารางเมตร และ 9,425.26 ตารางเมตร ตามลำดับ พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด 62,296.96 ตารางเมตร อ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่ปล่อยเช่าภายในอาคารฯ อยู่ที่ประมาณ 28,500.55 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ เท่ากับ 26,580.05 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่ 1,920.50 ตารางเมตร ซีบีอาร์อีได้ทำการแนบแผนผังของพื้นที่ทรัพย์สินฯ และแบบแปลนอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้างไว้ในภาคผนวก จ

นอกจากนี้ซีบีอาร์อีได้แสดงรายละเอียดการใช้ประโยชน์ภายในอาคารสิ่งปลูกสร้างแบบแยกเป็นรายชั้น มีรายละเอียดดังนี้

| อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน |                                       | อาคารจอดรถยนต์ สูง 7 ชั้น |                                                   |
|-------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|
| ชั้น                                      | การใช้ประโยชน์                        | ชั้น                      | การใช้ประโยชน์                                    |
| ใต้ดิน B1 และ B2                          | พื้นที่จอดรถ                          | 1                         | พื้นที่จอดรถ พื้นที่เช่าประเภทที่ล้างรถ Poli-Chem |
| 1                                         | พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง | 2                         | พื้นที่จอดรถ                                      |
| 2                                         | พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง | 3                         | พื้นที่จอดรถ                                      |
| 3                                         | พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง | 4                         | พื้นที่จอดรถ                                      |
| 3-5                                       | พื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ระยะยาว       | 5                         | พื้นที่จอดรถ                                      |
| M                                         | พื้นที่ของผู้เช่าสำนักงาน             | 6                         | พื้นที่จอดรถ                                      |
| 6-9                                       | พื้นที่ของผู้เช่าสำนักงาน             | 7                         | พื้นที่จอดรถ                                      |

#### 3.2 พื้นที่อาคาร

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน พื้นที่ให้เช่าสุทธิ และพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่าที่ไม่ถือว่าเป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งของทรัพย์สินฯ โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ตามที่ได้แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้ อ้างอิงข้อมูลจากรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

| รายละเอียด                               | พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ (ตร.ม.) | พื้นที่เช่ารวม (ตร.ม.)                     |                                    |
|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------|
|                                          |                                  | พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ในการประเมินครั้งนี้) | พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า |
| อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน | 52,871.70                        | 26,259.87                                  | 1,920.50                           |
| อาคารจอดรถยนต์ 7 ชั้น                    | 9,425.26                         | 320.18                                     | -                                  |
| รวม                                      | 62,296.96                        | 26,580.05                                  | 1,920.50                           |

หมายเหตุ:

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

จากข้อมูลในตารางข้างต้น พื้นที่โครงการ สำหรับพื้นที่เช่าสุทธิของโครงการ มีขนาดเท่ากับพื้นที่เช่าอ้างอิงจากข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างรวมกับพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า ดังนั้นพื้นที่เช่าสุทธิของโครงการมีขนาด 28,500.55 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 46 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด

อย่างไรก็ตามพื้นที่ให้เช่าสุทธิที่กองทุนฯ เข้าลงทุนมีขนาดประมาณ 26,580.05 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราร้อยละ 93.3 ของพื้นที่เช่าสุทธิของโครงการ ซึ่งไม่รวมถึงพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่มีขนาด 1,920.50 ตารางเมตรหรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 6.7 ของพื้นที่เช่าสุทธิของโครงการ ดังนั้น ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปพื้นที่ให้เช่าสุทธิ เข้าลงทุนแยกตามอาคารและชั้น ดังที่แสดงไว้ในตารางด้านล่างนี้

| รายละเอียด                             | พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตร. ม.) |
|----------------------------------------|------------------------------|
| อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชสิต |                              |
| - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น B1            | 33.10                        |
| - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1             | 2,014.25                     |
| - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 2             | 4,488.81                     |
| - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 3-5           | 16,911.51                    |
| - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น M, 6-9        | 2,812.20                     |
| อาคารจอดรถยนต์ 7 ชั้น                  |                              |
| - พื้นที่ใช้สอยภายในชั้น 1             | 320.18                       |
| รวม                                    | 26,580.05                    |

โดยพื้นที่เช่าสุทธิ เข้าลงทุนมีการแบ่งพื้นที่ออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ พื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน พื้นที่ให้เช่าWe Fitness พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย และพื้นที่ให้เช่าPoli-Chem ซึ่งจะแสดงรายละเอียดต่อไปในหัวข้อที่ 8

### 3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง

ข้อมูลวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่งของสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลจากผู้ว่าจ้างหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

#### สิ่งปลูกสร้าง 1 – อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน

- การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: อาคารไลฟ์สไตล์เ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์
- จำนวนอาคาร: 1 อาคาร
- จำนวนชั้น: 9 ชั้น (รวมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น)
- พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA): ประมาณ 52,871.70 ตารางเมตร
- อายุอาคาร: ประมาณ 14 ปี

#### รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

- โครงสร้าง: คอนกรีตเสริมเหล็ก



|           |                                                                          |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| หลังคา:   | คอนกรีตเสริมเหล็ก                                                        |
| ผนัง:     | คอนกรีตเสริมเหล็กทาสี และกระเบื้องเซรามิก                                |
| เพดาน:    | ฝ้ายิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ฝ้าเพดานแบบเล่นระดับและฝ้าเพดานซ่อนระบบไฟ     |
| พื้น:     | คอนกรีตเสริมเหล็ก                                                        |
| ประตู:    | บานกระจกกรอบอลูมิเนียม บานไม้เนื้อแข็ง บานเปิดเหล็ก และบานกระจกปิดตาย    |
| หน้าต่าง: | บานกระจกกรอบอลูมิเนียม แบบบานเลื่อนเดี่ยว บานเลื่อนคู่ และบานกระจกปิดตาย |

ความเห็นเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไป

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

**สิ่งปลูกสร้าง 2 – อาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น**

|                                |                                                       |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------|
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน:        | ที่จอดรถยนต์ ที่จอดรถจักรยานยนต์ และพื้นที่เข้าล้างรถ |
| จำนวนอาคาร:                    | 1 อาคาร                                               |
| จำนวนชั้น:                     | 7 ชั้น                                                |
| พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA): | ประมาณ 9,425.26 ตารางเมตร                             |
| อายุอาคาร:                     | ประมาณ 10 ปี                                          |

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง

|            |                                        |
|------------|----------------------------------------|
| โครงสร้าง: | คอนกรีตเสริมเหล็ก                      |
| หลังคา:    | คอนกรีตเสริมเหล็ก                      |
| ผนัง:      | คอนกรีตเสริมเหล็กทาสี                  |
| เพดาน:     | คอนกรีตเสริมเหล็ก                      |
| พื้น:      | คอนกรีตเสริมเหล็ก                      |
| ประตู:     | บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานเปิดเหล็ก |
| หน้าต่าง:  | กระจกกรอบอลูมิเนียม                    |

ความเห็นเกี่ยวกับสภาพโดยทั่วไป

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

**สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ**

|                         |                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ระบบรักษาความปลอดภัย:   | มีการติดตั้งกล้องวงจรปิด (CCTV) กระจายอยู่บริเวณโดยรอบอาคาร                                                                                                                                    |
| ระบบการป้องกันอัคคีภัย: | อุปกรณ์ตรวจจับควันไฟ (Smoke Detector) ระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Sprinkler) ครอบคลุมทั้งพื้นที่ปล่อยเช่าและพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมติดตั้งบันไดหนีไฟ สายม้วนดับเพลิง และถังดับเพลิง ปืนน้ำดับเพลิง |
| พื้นที่จอดรถ:           | พื้นที่จอดรถยนต์ภายในชั้นใต้ดิน 2 ชั้นของอาคารไลฟ์สไตล์เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ประมาณ 166 คัน และพื้นที่ภายในอาคารจอดรถประมาณ 305 คัน                                                       |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ระบบปรับอากาศ: | ระบบปรับอากาศด้วยเครื่องทำความเย็น รวมทั้งหมดเป็นจำนวน 5 ชุด แบ่งออกเป็น ขนาด 520 ตัน จำนวน 3 ชุด 350 ตัน จำนวน 1 ชุด และ 150 ตัน จำนวน 1 ชุด ติดตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 6 ของอาคารโครงการ และ หอผึ่งน้ำเย็น จำนวน 5 ชุด ติดตั้งที่บริเวณชั้นดาดฟ้าชั้นที่ 9 ของอาคารโครงการ ให้บริการพื้นที่ภายในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน เท่านั้น |
| ระบบขนส่ง:     | ลิฟต์ผู้โดยสารจำนวน 3 ชุด สามารถรับน้ำหนักไม่เกิน 1,000 กิโลกรัม และ ลิฟต์ขนส่งจำนวน 1 ชุด สามารถรับน้ำหนักไม่เกิน 1,500 กิโลกรัม ภายในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน เท่านั้น                                                                                                                                                          |

สาธารณูปโภคและงานระบบ

|                   |                                                                                                                                  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| สาธารณูปโภค:      | มีการให้บริการระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และเครือข่ายอินเทอร์เน็ตภายในพื้นที่ทรัพย์สินฯ                                         |
| ระบบไฟฟ้า:        | หม้อแปลงไฟฟ้าแรงสูง ขนาด 2,000 กิโลโวลต์แอมแปร์ จำนวน 3 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง จำนวนทั้งหมด 1 ชุด ขนาด 625 กิโลโวลต์แอมแปร์ |
| ระบบการสุขาภิบาล: | ระบบปั๊มน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย ติดตั้งที่บริเวณชั้นใต้ดิน ของพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร                                          |

3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่สอบทานได้รับการบริหารจัดการโดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ด้วยมาตรฐานการจัดการที่ดี สภาพอาคารทั้งภายในและภายนอกได้รับการดูแลบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง หรือทดสอบการบริการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ดังนั้น จึงไม่อาจจะบ่งชี้ได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง 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 สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร  
บริษัทฯ ขอยืนยันว่าได้มีการตรวจสอบเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินตามการนำชี้ของตัวแทนผู้ว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว  
ปรากฏว่ามีความถูกต้องตรงกับเอกสารสิทธิ และทรัพย์สินที่สอบทานในครั้งนี้

### 4.2 เอกสารสิทธิ

ทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 7 ฉบับ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ                                                 | ประเภทเอกสารสิทธิ | เลขที่เอกสารสิทธิ | เลขที่ดิน | เลขหน้าสำรวจ | ไร่ | งาน | เนื้อที่ดินตารางวา | ตารางเมตร | ผู้ถือกรรมสิทธิ์                |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|--------------|-----|-----|--------------------|-----------|---------------------------------|
| ส่วนที่ 1 – ที่ดินและอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ |                   |                   |           |              |     |     |                    |           |                                 |
| 1                                                     | โฉนด              | 19773             | 3843      | 2396         | 1   | 1   | 63.00              | 2,252.00  | บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น |
| 2                                                     | โฉนด              | 19774             | 3841      | 2397         | 0   | 2   | 54.00              | 1,016.00  | บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น |
| 3                                                     | โฉนด              | 19775             | 3842      | 2398         | 0   | 2   | 84.00              | 1,136.00  | บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น |
| 4                                                     | โฉนด              | 19776             | 3840      | 2399         | 2   | 2   | 1.00               | 4,004.00  | บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น |
| รวมเนื้อที่ดินส่วนที่ 1                               |                   |                   |           |              | 5   | 1   | 2.00               | 8,708.00  |                                 |
| ส่วนที่ 2 – ที่ดินและอาคารจอดรถยนต์                   |                   |                   |           |              |     |     |                    |           |                                 |
| 5                                                     | โฉนด              | 3019              | 3876      | 25414        | 0   | 1   | 79.00              | 716.00    | บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด    |
| 6                                                     | โฉนด              | 3020              | 3877      | 25415        | 0   | 1   | 79.00              | 716.00    | บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด    |
| 7                                                     | โฉนด              | 19778             | 3839      | 2401         | 0   | 1   | 78.00              | 712.00    | บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด    |
| รวมเนื้อที่ดินส่วนที่ 2                               |                   |                   |           |              | 1   | 1   | 36.00              | 2,164.00  |                                 |
| รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ                          |                   |                   |           |              | 6   | 2   | 38.00              | 10,552.00 |                                 |

สำเนาเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก ข

#### ภาระผูกพัน

- โฉนดที่ดิน 19773 19774 19775 และ 19776 จดทะเบียนจำนวนรวม 4 โฉนดระหว่างการเช่า เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่าง บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้จ้าง”) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้รับจ้าง”)
- โฉนดที่ดิน 3019 3020 และ 19778 จดทะเบียนจำนวนรวม 3 โฉนดระหว่างการเช่า เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด (“ผู้จ้าง”) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้รับจ้าง”)

#### สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่สอบทานตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งมีการจดทะเบียนเช่าบนโฉนดที่ดินทั้ง 7 แปลง ดังนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 จดทะเบียนเข้ารวม 4 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท วีรวัฒน์ อินเตอร์พอร์เซิน จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้เช่า) ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550
  - โฉนดที่ดินเลขที่ 3019 3020 และ 19778 จดทะเบียนเข้ารวม 3 โฉนด มีกำหนด 30 ปี ระหว่างบริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (ผู้เช่า) ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- ณ วันที่ประเมิน ระยะเวลาการเช่าคงเหลือของทรัพย์สินฯ ประมาณ 13.24 ปี พร้อมคำมั่นให้ผู้เช่าสามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก 30 ปี ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดของสัญญาทั้ง 3 ฉบับไว้ในหัวข้อ 5 และแนบสำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคารและสัญญาเช่าอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไว้ในภาคผนวก ก และ ภาคผนวก ข

### 4.3 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

#### กฎหมายผังเมือง

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

#### วันที่บังคับใช้

กฎกระทรวงดังกล่าวประกาศบังคับใช้เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 โดยกระทรวงมหาดไทย

กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนด 5 ปี นับจากวันประกาศใช้ ดังนั้นจึงหมดอายุลงในวันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ซึ่งออกไว้ ณ วันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2558 ประกาศไว้ว่าบรรดากฎกระทรวงซึ่งจะหมดอายุลงหลังจากมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 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 ดังนั้นกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 จึงยังมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ทำการประเมิน

#### ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.7-4)

#### รายละเอียด

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม ย.7-4) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีวัตถุประสงค์ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และ จำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีต ผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร



- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการดำเนินการขององค์การทางศาสนา
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 50 ห้อง เว้นแต่โรงแรม ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (9) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (10) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ
- (11) การอยู่อาศัยประเภทอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่บริเวณถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (12) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
  - (ก.) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
  - (ข.) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (13) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (14) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคาร หรือสถานประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ
- (15) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (16) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- (17) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (18) ตลาด เว้นแต่
  - (ก.) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้ามหานคร

- (ข.) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
  - (ค.) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 2,500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (20) โซโลเคียบผลิตผลทางการเกษตร
- (21) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (22) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือ ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบ จากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (23) สวนสัตว์
- (24) สนามแข่งรถ
- (25) สนามแข่งม้า
- (26) สนามยิงปืน
- (27) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (28) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (29) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (30) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาด เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- (31) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารและไม่ก่อให้เกิด เหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (32) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้
- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 5 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 5 : 1
  - (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหก แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้อง ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของ ที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละหก และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

## 4.4 ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กฎหมายผังเมือง             | ร่างกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครในอนาคต                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| การตรวจสอบ                 | จากการตรวจสอบกับกองวางผังพัฒนาเมือง สำนักผังเมืองกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พบว่าเอกสารข้างต้นอยู่ระหว่างการจัดทำในขั้นตอนที่ 1 หรือขั้นตอนการสำรวจ กำหนดเขตผัง วิเคราะห์และจัดทำร่างผังเมืองรวม คาดว่าจะประกาศและบังคับใช้ประมาณ ปี พ.ศ. 2568                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน | ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว ทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ในเขตที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย.13-1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| รายละเอียด                 | <p>ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล ย.13-1) เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมากมีวัตถุประสงค์ เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน</p> <p>ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร</li><li>(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น</li><li>(3) การประกอบกิจการน้ำมัน ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่ายดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none"><li>(ก.) คลังน้ำมัน</li><li>(ข.) สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม</li><li>(ค.) สถานีบริการน้ำมันประเภท ก ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร</li><li>(ง.) สถานีบริการน้ำมันประเภท ข ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 10 เมตร</li><li>(จ.) สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร</li><li>(ฉ.) สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง</li><li>(ช.) สถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ</li></ol></li><li>(4) การประกอบกิจการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none"><li>(ก.) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว</li><li>(ข.) สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ</li><li>(ค.) สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ</li><li>(ง.) สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทสถานที่ใช้ ลักษณะที่สาม</li><li>(จ.) สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง</li><li>(ฉ.) สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว</li></ol></li><li>(5) การประกอบกิจการก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง ดังต่อไปนี้<ol style="list-style-type: none"><li>(ก.) คลังก๊าซธรรมชาติ</li><li>(ข.) สถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ</li><li>(ค.) สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางน้อยกว่า 12 เมตร</li></ol></li></ol> |

- (6) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (7) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (9) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (10) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
  - (ก.) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
  - (ข.) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (12) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีพื้นที่ป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของวัดหรือโบราณสถาน แนวเขตทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ
- (13) คลังเก็บสินค้า
- (14) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร เว้นแต่
  - (ก.) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
  - (ข.) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
  - (ค.) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (15) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่
  - (ก.) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
  - (ข.) สถานีขนส่งสัตว์และหรือสิ่งของตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบกที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (16) สถานที่บริการตู้สินค้า

- (17) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
  - (18) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
  - (19) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
  - (20) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
  - (21) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
  - (22) สถานีขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
  - (23) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
  - (24) สวนสัตว์
  - (25) สนามแข่งรถ
  - (26) สนามแข่งม้า
  - (27) สนามยิงปืน
  - (28) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
  - (29) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
  - (30) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
  - (31) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
  - (32) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
  - (33) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้
- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7 : 1
  - (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

## 4.5 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ห้ามก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

**กฎหมาย** ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

**วันที่บังคับใช้** 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 (วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

**รายละเอียด** กำหนดพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิดและบางประเภท โดยทรัพย์สินฯ อยู่ในบริเวณที่ 3

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

- (1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
- (2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร
- (3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะ ไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (4) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง □
- (6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- (7) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
- (8) ต้องมีแผนผังการจัดการการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
- (9) ต้องมีหนังสือความเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- (10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นการเข้าออกทางหลวงในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

## 4.6 ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง

**กฎหมาย** ประกาศกระทรวงคมนาคม เรื่อง กำหนดเขตบริเวณใกล้เคียงสนามบินดอนเมือง กรุงเทพมหานคร เป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ พ.ศ. 2540



**วันที่บังคับใช้** 29 ตุลาคม พ.ศ. 2540 (วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

**รายละเอียด** จากการตรวจสอบไปยัง ฝ่ายมาตรฐานการบิน สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย พบว่าทรัพย์สิน ๔ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ปลอดภัยในการเดินอากาศ โดยทรัพย์สินฯ มีข้อจำกัดห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงเกินกว่า 150 เมตร ทั้งนี้วัดระยะความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นผิวทางวิ่งเครื่องบิน (Runway)

4.7 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                                                                          | 19773             | 3843      | 2396         | 1           | 1   | 63.0  | 563.00    | 265,000                           | 106,000,000 | 149,195,000 |
| 2                                                                          | 19774             | 3841      | 2397         | 0           | 2   | 54.0  | 254.00    | 265,000                           | 106,000,000 | 67,310,000  |
| 3                                                                          | 19775             | 3842      | 2398         | 0           | 2   | 84.0  | 284.00    | 265,000                           | 106,000,000 | 75,260,000  |
| 4                                                                          | 19776             | 3840      | 2399         | 2           | 2   | 1.0   | 1,001.00  | 265,000                           | 106,000,000 | 265,265,000 |
| รวมราคาประเมินทุนทรัพย์เนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งบางส่วนของอาคารโครงการ     |                   |           |              | 5           | 1   | 2.0   | 2,102.00  | 265,000                           | 106,000,000 | 557,030,000 |
| 1                                                                          | 3019              | 3876      | 25414        | 0           | 1   | 79.0  | 179.00    | 220,000                           | 88,000,000  | 39,380,000  |
| 2                                                                          | 3020              | 3877      | 25415        | 0           | 1   | 79.0  | 179.00    | 220,000                           | 88,000,000  | 39,380,000  |
| 3                                                                          | 19778             | 3839      | 2401         | 0           | 1   | 78.0  | 178.00    | 220,000                           | 88,000,000  | 39,160,000  |
| รวมราคาประเมินทุนทรัพย์เฉพาะเนื้อที่ดินอันเป็นที่ตั้งอาคารจอดรถ สูง 7 ชั้น |                   |           |              | 1           | 1   | 36.0  | 536.00    | 220,000                           | 88,000,000  | 117,920,000 |
| รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งแปลง                                            |                   |           |              | 6           | 2   | 38.0  | 2,638.00  | 255,857                           | 102,342,684 | 674,950,000 |

## 5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ซีบีอาร์อีได้รับสำเนาสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ จำนวน 6 สัญญาหลัก ได้แก่

- สำเนาสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- สำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- สำเนาสัญญาเช่าอาคารโครงการ (อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน) ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน เรียวตี้ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- สำเนาสัญญาซื้อขายงานสาธารณูปโภคระหว่าง บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- สำเนาสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550
- สำเนาสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถระหว่าง บริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กลสิกรไทย จำกัด ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563

ซีบีอาร์อีได้สรุปรายละเอียดสำคัญของสัญญาทั้งหมด รวมถึงสัญญาเช่าหลักและบันทึกข้อตกลงแก้ไขสัญญาเช่าหลักไว้ดังนี้

### 5.1 สัญญาเช่าที่ดิน

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปเนื้อหาสาระสำคัญจากสำเนาสัญญาเช่าที่ดิน (อาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน) ระหว่าง บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ สำหรับการเช่าที่ดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้

#### สัญญาเช่าที่ดิน

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อสัญญา        | สัญญาเช่าที่ดิน                                                                                                                                                                                                                                            |
| ผู้ให้เช่า       | บริษัท วีรวัฒน์ อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด                                                                                                                                                                                                                      |
| ผู้เช่า          | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์                                                                                                                                                                                                     |
| ทรัพย์สินที่เช่า | ที่ดินบนโฉนดเลขที่ 19773 19774 19775 และ 19776 ตามลำดับ เลขที่ดิน 3843 3841 3842 และ 3840 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 2396 2397 2398 และ 2399 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ตำบลลาดยาว อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 5 ไร่ 1 งาน 2.0 ตารางวา |
| วัตถุประสงค์     | เข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจการโรงพยาบาลศูนย์และมรสบ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และธุรกิจอื่นตามที่ระบุไว้ในสัญญา                                                                   |
| วันที่ทำสัญญา    | วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550                                                                                                                                                                                                                               |
| ระยะเวลาของสัญญา | 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ถึง 26 มิถุนายน พ.ศ. 2580                                                                                                                                                                                        |
| การต่ออายุสัญญา  | ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า                                                                                                                                    |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าเช่า                              | ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่าและวันจดทะเบียนจำนองโดยมีค่าเช่าเท่ากับ 333,000,000 บาท และตกลงวางเงินมัดจำจำนวน 37,000,000 บาท สำหรับการเช่าใช้สิทธิต่อสัญญาเช่า โดยให้ถือว่าค่าเช่าได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนแล้วโดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมแต่ผู้ให้เช่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| กรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง   | กรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| การโอนสิทธิการเช่า และการให้เช่าช่วง | ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลอื่นโดยผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระยะเวลาในการเช่าช่วงให้เท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ค่าอากรแสตมป์รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| การประกันภัย                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ภาษี                                 | ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่าย           | ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| หมายเหตุ                             | <p>ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่า มีหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560 และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560 มีรายละเอียดดังนี้</p> <p><b>หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560</b></p> <p>โดยบริษัท วีรวัฒน์ อินเตอร์ปอเรชั่น จำกัด “ผู้จำนอง” และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ “ผู้รับจำนอง”</p> <p>เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จำนองที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และ ค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นมีขึ้นและค่าขาดผลประโยชน์ของกองทุนรวมเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดินของผู้จำนอง และส่งผลให้ผู้รับจำนองไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าที่ดิน ตลอดจนอายุของสัญญาเช่าที่ดินซึ่งรวมถึงระยะเวลาการเช่าใหม่ภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า โดยมีวงเงินจำนวน 1,110,000,000 บาท</p> <p><b>สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560</b></p> <p>โดย บริษัท วีรวัฒน์ อินเตอร์ปอเรชั่น จำกัด “ผู้จะขาย” และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ “ผู้จะซื้อ”</p> <p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้แก่ ทรัพย์สินที่ทำการเช่าตามรายละเอียดข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้ราคาซื้อขายที่ดินเท่ากับ 100,000,000 บาท หากเกิดเงื่อนไขต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ก) ผู้ขายปฏิเสธการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่</li><li>ข) ผู้จะซื้อไม่สามารถจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดได้</li><li>ค) ผู้จะขายปฏิบัติผิดสัญญาหรือคำรับรองและรับประกันของผู้จะขายตามที่กำหนดในสัญญา</li></ul> <p>ทั้งนี้ในวันที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าเป็นราคาซื้อขาย และผู้จะซื้อตกลงให้มีการชำระราคาที่ดินส่วนเหลืออีกจำนวน 100,000,000 บาท โดยผู้จะซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อากรแสตมป์ และภาษีทั้งหลาย</p> |

## 5.2 สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปเนื้อหาสาระสำคัญจากสำเนาสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ระหว่าง บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โฟลัสไต์ สำหรับการเช่าที่ดินและอาคาร จอดรถยนต์บนโฉนดที่ดินเลขที่ 3019 3020 และ 19778 ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง รายละเอียดดังนี้

### สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อสัญญา                           | สัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ผู้ให้เช่า                          | บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ผู้เช่า                             | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โฟลัสไต์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ทรัพย์สินที่เช่า                    | ที่ดินบนโฉนดเลขที่ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โฟลัสไต์ 3019 3020 และ 19778 ตามลำดับ เลขที่ดิน 3876 3877 และ 3839 ตามลำดับ หน้าสำรวจเลขที่ 25141 25145 และ 2401 ตามลำดับ ตั้งอยู่ที่ 1839 ตำบลลาดยาว อำเภอจตุจักร กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 36.0 ตารางวา                                                                                      |
| วัตถุประสงค์                        | เข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าอันเนื่องมาจากการให้บริการสถานที่จอดรถยนต์ของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน                                                                                                                                                                                                                                   |
| วันที่ทำสัญญา                       | วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ระยะเวลาของสัญญา                    | 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ถึง 26 มิถุนายน พ.ศ. 2580                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| การต่ออายุสัญญา                     | ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นแก่ผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อไปอีก 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาการเช่า                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ค่าเช่า                             | ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่าและวันจดทะเบียนจำนองโดยมีค่าเช่าเท่ากับ 61,731,000 บาท และตกลงวางเงินมัดจำจำนวน 6,859,000 บาท สำหรับการเช่าสัญญาเช่า โดยให้ถือว่าค่าเช่าได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนแล้วโดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมแต่ผู้ให้เช่า                                                                                                                     |
| กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง   | กรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่าให้ตกเป็นของผู้ให้เช่า                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง | ผู้เช่ามีสิทธินำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วงกับบุคคลอื่นโดยผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร โดยระยะเวลาในการเช่าช่วงให้เท่ากับระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่เท่านั้น ผู้เช่าช่วงต้องรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า ค่าอากรแสตมป์รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการโอนสิทธิการเช่า                |
| การประกันภัย                        | คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการประกันภัยของทรัพย์สินที่เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ โฟลัสไต์ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด บริษัท รัชโยธินซินีมา จำกัด บริษัท รัชโยธิน เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด |
| ภาษี                                | ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า นับแต่วันจดทะเบียนการเช่า                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมและ<br>ค่าใช้จ่าย | ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ<br>จดทะเบียนการเช่าทรัพย์สิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| หมายเหตุ                      | <p>ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีนีอาร์อ็อปว่ามีหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างนองที่ดิน<br/>ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560 และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560 มีรายละเอียดดังนี้</p> <p><b>หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างนองที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560</b></p> <p>โดย บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด “ผู้จ้างนอง” และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์<br/>สโตร์ “ผู้รับจ้างนอง”</p> <p>เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จ้างนองที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน และ<br/>ค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นมีขึ้นและค่าขาดผลประโยชน์ของกองทุนรวมเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตาม<br/>สัญญาเช่าที่ดินของผู้จ้างนอง และส่งผลให้ผู้รับจ้างนองไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตาม<br/>วัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าที่ดินและอาคารจอดรถยนต์ ตลอดอายุของสัญญาเช่าที่ดินซึ่งรวมถึง<br/>ระยะเวลาการเช่าใหม่ภายใต้คำมั่นให้สิทธิการเช่า โดยมีวงเงินจำนวน 205,770,000 บาท</p> <p><b>สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560</b></p> <p>โดย บริษัท รัชโยธิน ซินีมา จำกัด “ผู้จะขาย” และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์<br/>สโตร์ “ผู้จะซื้อ”</p> <p>ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้แก่ ทรัพย์สินที่ทำการเช่าตามรายละเอียดข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้ราคาซื้อขาย<br/>ที่ดินเท่ากับ 10,000,000 บาท หากเกิดเงื่อนไขต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ก) ผู้ขายปฏิเสธการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่</li><li>ข) ผู้จะซื้อไม่สามารถจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กำหนดได้</li><li>ค) ผู้จะขายปฏิบัติผิดสัญญาหรือคำรับรองและรับประกันของผู้จะขายตามที่กำหนดในสัญญา</li></ul> <p>ทั้งนี้ในวันที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำคำมั่นให้สิทธิการเช่าเป็นราคาซื้อ<br/>ขาย และผู้จะซื้อตกลงให้มีการชำระราคาที่ดินส่วนเหลืออีกจำนวน 10,000,000 บาท โดยผู้ซื้อเป็น<br/>ผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อากรแสตมป์ และภาษีทั้งหลาย</p> |

### 5.3 สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน

รายละเอียดต่อไปนี้เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน นับตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ.  
2550 เป็นระยะเวลา 30 ปี หรือจนสิ้นสุดระยะเวลาเช่าที่ดินโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ในวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2580 ต่อไป  
อีก 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาเช่า

|                                 |                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ                            | สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน                                                                                                                          |
| ผู้ให้เช่า                      | บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด                                                                                                                                              |
| ผู้เช่า                         | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สโตร์                                                                                                                      |
| วันที่ทำสัญญา                   | วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550                                                                                                                                                |
| ระยะเวลาการเช่า/<br>การให้สิทธิ | 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ถึง 26 มิถุนายน พ.ศ. 2580 คำมั่นแก่ผู้เช่าเพื่อให้ผู้เช่ามีสิทธิเช่าทรัพย์สิน<br>ที่เช่าต่อไปอีก 30 ปีนับแต่วันที่ครบระยะเวลาเช่า |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ทรัพย์สินที่เช่า/<br>ทรัพย์สินตามสัญญา | <ul style="list-style-type: none"><li>■ พื้นที่บางส่วนของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน</li><li>■ พื้นที่ทั้งหมดหรือบางส่วนของพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า เมื่อสัญญาเช่าของพื้นที่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าครบระยะเวลาหรือระงับสิ้นลง</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| วัตถุประสงค์การเช่า                    | หาประโยชน์หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเนื่องเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์และมหรสพ ศูนย์การค้า สวนสนุก ศูนย์กีฬา อาคารสำนักงาน และ/หรือ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของผู้เช่า                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ค่าเช่า/ค่าตอบแทนการให้สิทธิ           | <p>(1) ผู้เช่าได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้เช่า 904,791,600 บาท ณ วันที่จดทะเบียนการเช่า และตกลงวางเงินมัดจำจำนวน 100,532,400 บาท สำหรับการให้สิทธิต่อสัญญาเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนแล้วโดยผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าตอบแทนเพิ่มเติมแต่ผู้ให้เช่า</p> <p>(2) สำหรับพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า ให้ชำระในอัตราค่าเช่าเท่ากับราคาประเมินของพื้นที่ดังกล่าวที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าร่วมกันแต่งตั้งหรือตามวิธีการอื่นซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด</p>                                                                                                                                                                                            |
| สัดส่วนการชำระค่าใช้จ่าย               | <p>ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงแบ่งสัดส่วนการชำระต้นทุนและค่าใช้จ่าย ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเดินทาง ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา ค่าของใช้สิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายตกแต่ง ค่าใช้จ่ายอื่นๆเกี่ยวกับงานอาคาร ค่าใช้จ่ายรายจ่ายส่วนทุน และค่าภาษีโรงเรือน ออกเป็นดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ ผู้เช่ารับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ณ วันที่ทำสัญญาฉบับนี้ สัดส่วนดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 94.31</li><li>■ ผู้ให้เช่ารับผิดชอบตามสัดส่วนของพื้นที่ในส่วนของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าต่อพื้นที่ทั้งหมดของอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ณ วันที่ทำสัญญา สัดส่วนดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 5.69</li></ul> |
| การประกันภัย                           | คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการประกันภัยของทรัพย์สินที่เช่าตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัยฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด บริษัท รัชโยธินซินีม่า จำกัด บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| การโอนสิทธิหรือการให้เช่าช่วง          | <p>เว้นแต่ผู้ให้เช่า/ผู้ให้สิทธิจะยินยอมให้เป็นประการอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิการเช่า</li><li>■ ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่านำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงได้ โดยระยะเวลาการเช่าต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาที่เหลืออยู่ของผู้เช่า</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่าย               | <ul style="list-style-type: none"><li>■ ผู้เช่า/ผู้รับสิทธิมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า นับแต่วันที่ทำสัญญานี้</li><li>■ ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการชำระภาษีป้าย อากรแสตมป์ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำสัญญา และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



#### หมายเหตุ

ตามรายละเอียดสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซินีอาร์เอฟพบว่าหนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างของที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550 มีรายละเอียดดังนี้

#### หนังสือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างของที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2550

โดยบริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด “ผู้จ้าง” และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ “ผู้รับจ้าง”

เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้หรือการปฏิบัติหน้าที่ต่างๆ ของผู้จ้างที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคาร และ ค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นมีขึ้นและค่าขาดผลประโยชน์ของกองทุนรวมเนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าอาคารของผู้จ้าง และส่งผลให้ผู้รับจ้างไม่สามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าในการหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์แห่งสัญญาเช่าอาคาร ตลอดอายุของสัญญาเช่าอาคารดังกล่าว โดยมีวงเงินจำนวน 3,015,972,000 บาท

#### สัญญาจะซื้อขายที่ดิน ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2560

โดย บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด “ผู้จะขาย” และ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ “ผู้จะซื้อ”

ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้แก่ ทรัพย์สินที่ทำการเช่าตามรายละเอียดข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้ราคาซื้อขายที่ดินเท่ากับ 100,532,400 บาท หากเกิดเงื่อนไขต่อไปนี้

- ผู้ขายปฏิเสธการจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่
- ผู้จะซื้อไม่สามารถจดทะเบียนต่อสัญญาเช่าใหม่ตามหลักเกณฑ์และเวลาที่กำหนดได้
- ผู้จะขายปฏิบัติผิดสัญญาหรือคำรับรองและรับประกันของผู้จะขายตามที่กำหนดในสัญญา

ทั้งนี้ในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะซื้อตกลงให้ถือเอาเงินมัดจำค้ำประกันให้สิทธิการเช่าเป็นราคาซื้อขาย และผู้จะซื้อตกลงให้มีการชำระราคาดังกล่าว โดยผู้ซื้อเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารเสนาบปี และภาษีทั้งหลาย

## 5.4 สัญญาซื้อขายงานระบบ

### สัญญาซื้อขายงานระบบ

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ                | สัญญาซื้อขายงานระบบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ผู้ขาย              | บริษัท รัชโยธิน แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ผู้ซื้อ             | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| วันที่ทำสัญญา       | วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| รายละเอียด          | ผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบจะขายงานระบบดังกล่าว (ประกอบด้วยงานระบบไฟฟ้า งานระบบน้ำประปา งานระบบสาธารณูปโภค งานระบบโทรศัพท์ งานระบบลิฟท์ งานระบบป้องกันอัคคีภัย งานระบบปรับอากาศและงานระบบวิศวกรรม) ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบดังกล่าว (แล้วแต่กรณี) ให้แก่ผู้ซื้อและผู้ซื้อประสงค์จะซื้องานระบบจากผู้ขาย |
| การซื้อขายทรัพย์สิน | ผู้ซื้อตกลงจะซื้องานระบบจากผู้ขาย และผู้ขายตกลงจะขายงานระบบตามสภาพปัจจุบันให้แก่ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ราคาซื้อขาย                | ตกลงซื้อขายงานระบบในราคา 126,987,600 บาทโดยแบ่งเป็นมูลค่างานระบบจำนวน 118,680,000 บาทและภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวน 8,307,600 บาท โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันโอนกรรมสิทธิ์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| การโอนกรรมสิทธิ์ในงานระบบ  | เมื่อสัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน สิ้นสุดลง ผู้ซื้อตกลงให้ถือว่างานระบบตามสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้นเป็นส่วนควบของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และให้กรรมสิทธิ์ในงานระบบดังกล่าวตกเป็นของ รัชโยธิน เรียลตี้ หรือบุคคลภายนอกผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน โดยผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ค่าประกันภัย ภาษีอากรและภาระผูกพันใด ๆ ที่เกี่ยวกับงานระบบสาธารณูปโภค (รวมถึงที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้งานและการบำรุงรักษา) ที่เกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน สิ้นสุดลง (หากมี) |
| ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร    | ผู้ซื้อตกลงเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นจากการดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในงานระบบ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| การประกันภัย               | คู่สัญญาตกลงเกี่ยวกับการประกันภัยของทรัพย์สินที่เช่าและกรณีงานระบบสาธารณูปโภคเสียหายหรือถูกทำลายตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับการประกันภัย ฉบับลงวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ บริษัท รัชโยธิน เรียลตี้ จำกัด บริษัท รัชโยธิน ซีนีมา จำกัด บริษัท รัชโยธิน เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เซอร์วิส จำกัด                                                                                                                                                                     |
| การให้สิทธิในการใช้งานระบบ | คู่สัญญาตกลงให้ผู้ขายหรือบุคคลที่ผู้ขายแจ้งให้ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรมีสิทธิในการใช้งานระบบเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าตอบแทนสิทธิการเช่า<br>ในกรณีที่ผู้ขายประสงค์ให้บุคคลภายนอกเป็นผู้มีสิทธิดังกล่าว ผู้ขายต้องดำเนินการให้บุคคลภายนอกตกลงผูกพันและยินยอมในการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ของผู้ขายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้                                                                                                                                                                                                                             |

## 5.5 สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กองทุนรวม                                 | กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“กองทุนรวม”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| บริษัทจัดการ                              | บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์                  | บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| วันที่ทำสัญญาเช่า                         | 26 มิถุนายน พ.ศ. 2550                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| วันที่สัญญามีผลบังคับใช้                  | มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| วัตถุประสงค์                              | กองทุนรวมประสงค์จะแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงรับปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไข                                                                                                                                                                                                                         |
| ระยะเวลาของสัญญา                          | อ้างอิงตามสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยสรุป | <ul style="list-style-type: none"><li>ดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา อาทิ การซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์</li><li>บริหารอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามนโยบายที่เกี่ยวข้อง และการบริหารค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนดำเนินงานประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวม</li></ul> |

- ดำเนินการจดทะเบียน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อการจดทะเบียนอันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- อำนวยความสะดวกให้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทจัดการ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายที่เกี่ยวข้อง สำหรับการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการเก็บข้อมูล ถอยคำ และ/หรือส่งมอบเอกสารใดๆ ตามที่ร้องขอในกรณีที่เป็นและเหมาะสม
- จัดหาผู้เข้าพื้นที่ในศูนย์การค้า 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 เพื่อให้ผู้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และ สัญญาอื่นใดรวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ หรือข้อกำหนดอื่นใดของศูนย์การค้า หรือที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
- ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นต่อการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตาม โครงการจัดการกองทุนรวม และกฎหมาย
- ให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมในการพิจารณาสรรหาและจัดจ้างบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- แสวงหาโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินใดๆ ที่มีกระแสเงินสดและมูลค่าอนาคตอยู่ในเกณฑ์ที่ดี หรืออสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำเสนอต่อกองทุนรวมเพื่อพิจารณาลงทุน
- ดำเนินการต่างๆ ที่เป็นหน้าที่ของกองทุนรวมตามที่กำหนดในสัญญาเช่าเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในศูนย์การค้า
- ดำเนินการและให้ความร่วมมือแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมาย หลักทรัพย์
- ชำระเงินค่าตอบแทนตามที่กำหนดไว้ในค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

หน้าที่ของกองทุนรวม  
โดยสรุป

- รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ค่าดำเนินการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร หรือจำนวนเงินใดๆที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

คำตอบแทนในการ  
บริหารอสังหาริมทรัพย์

- ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุนรวม:** อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุนรวม โดยรายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขายและร้านค้าปลีกหรือซุ้มจำหน่ายสินค้า และรายได้ตอบแทนอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่นส่วนเฉลี่ยภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น
- ค่าคอมมิชชั่น:** จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้าเมื่อมีการทำสัญญาเช่าใหม่ หรือ การต่อสัญญาเช่า รายละเอียดดังนี้
  - กรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า: จำนวนจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ ที่ 0.5 เดือน
  - กรณีผู้เช่ารายใหม่ (คิดตามอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้นๆ)
    - อายุสัญญาไม่เกิน 1 ปี: 0.5 เดือน
    - อายุสัญญามากกว่า 1 แต่ไม่เกิน 3 ปี: 1 เดือน
    - อายุสัญญาเกินกว่า 3 ปี: 1.5 เดือน
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์:** อัตราประมาณร้อยละ 0.30 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน (NAV) รวม ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ:** อัตราร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายในข้อ 1 และ 2 ข้างต้น แต่ไม่รวมถึงค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่นค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม และค่าธรรมเนียมผู้ตรวจสอบบัญชีของกองทุนรวม เป็นต้น
- ค่าธรรมเนียมการซื้อ และ/หรือ ขายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม** อัตราร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และ อัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายอสังหาริมทรัพย์ออกจากกองทุนรวม

5.6 สัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ชื่อ         | สัญญาบริหารพื้นที่จอดรถ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ผู้ให้บริการ | บริษัท ยูเซอร์วิส อินเตอร์กรุ๊ป จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ผู้รับบริการ | บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| วัตถุประสงค์ | ผู้ให้บริการประสงค์เข้าดำเนินการบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการ ได้แก่พื้นที่ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"><li>พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 1 ที่ Major Cineplex Ratchayothin</li><li>พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 2 ที่ Major Cineplex Ratchayothin</li><li>พื้นที่จอดรถยนต์ ของอาคารจอดรถ 3 ที่ Major Avenue Ratchayothin</li><li>พื้นที่จอดรถยนต์ ของบริเวณลานจอดรถ ที่ Major Avenue Ratchayothin</li></ol> |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|                                       | จ) พื้นที่ใด ๆ ที่ผู้รับบริการกำหนดให้เป็นพื้นที่จอดรถยนต์และสามารถจอดรถยนต์ได้ เพื่อให้บริการจอดรถยนต์แก่ผู้เข้ามาใช้บริการในโครงการและลูกค้าอื่น ๆ รวมทั้งการจัดเก็บค่าบริการจอดรถ โดยได้รับอนุญาตจากผู้รับบริการ |                   |
| วันที่ทำสัญญา                         | 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563                                                                                                                                                                                                 |                   |
| ระยะเวลาของสัญญา                      | 5 ปี นับตั้งแต่วันที่คู่สัญญาได้ทำสัญญา (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2563 ถึง 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2568)                                                                                                                |                   |
| การต่ออายุสัญญา                       | ขยายอายุสัญญาบริหารจัดการพื้นที่จอดรถยนต์ของโครงการต่อไปอีก คราวละไม่เกิน 3 ปี                                                                                                                                      |                   |
| ค่าบริหารและการแบ่งผลประโยชน์ตามสัญญา | ผู้ให้บริการและผู้รับบริการกำหนดค่าบริการตามสัญญาในรูปแบบของการแบ่งผลประโยชน์ระหว่างกัน หรือ Profit sharing โดยมีสัดส่วนการแบ่งตามเอกสารแนบท้าย 4 ของสัญญาลงบันทึก ดังนี้                                           |                   |
|                                       | สัดส่วนการแบ่งกำไรของทั้งโครงการ                                                                                                                                                                                    | คิดเป็น % ของกำไร |
|                                       | ยูเชอร์วิส (ผู้ให้บริการ)                                                                                                                                                                                           | 15%               |
|                                       | เมเจอร์ รัชโยธิน (ผู้รับบริการ)                                                                                                                                                                                     | 43%               |
|                                       | กองทุนรวม โลฟสไต์ส์ (ผู้รับบริการ)                                                                                                                                                                                  | 42%               |
|                                       | รวม                                                                                                                                                                                                                 | 100%              |

\*หมายเหตุ: ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง รายได้ค่าที่จอดรถในส่วนโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน จะเรียกเก็บในอัตราคงที่ 3,600,000 บาทต่อปี ทั้งนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

## 6 สรุปข้อมูลตลาดพื้นที่ค้าปลีก

### 6.1 ตลาดพื้นที่ค้าปลีก

#### 6.1.1 ภาพรวมสถานะตลาดพื้นที่ค้าปลีก

ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกรายใหญ่ส่วนใหญ่มุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงสร้างโครงการพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ ส่งผลให้อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตรับการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในบริเวณพื้นที่ใจกลางเมืองและบริเวณชานเมือง ส่งผลให้การแข่งขันในตลาดค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะในส่วนของกลุ่มผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่ ซีบีอาร์อีมีความเห็นว่าโครงการพื้นที่ค้าปลีกเดิม จะได้รับผลกระทบจากตัวแปรดังกล่าวและกดดันให้ผู้พัฒนาโครงการเดิม เริ่มปรับปรุงซ่อมแซมและพัฒนาอาคารโครงการเดิม เพื่อส่งเสริมศักยภาพในการแข่งขันให้สอดคล้องกับสถานะตลาดที่มีการแข่งขันสูงขึ้น

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

#### 6.1.2 อุปทานพื้นที่ค้าปลีก

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

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

หากจำแนกตามพื้นที่ตั้งของโครงการ พบว่าพื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นนอกเป็นพื้นที่ตั้งของโครงการค้าปลีกกว่าร้อยละ 50.40 จากอุปทานพื้นที่ทั้งหมด และต่อมาจึงตามด้วยพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นกลางที่อัตราประมาณร้อยละ 26.00 และพื้นที่บริเวณกรุงเทพมหานครชั้นใน ซึ่งเป็นที่ตั้งของพื้นที่ค้าปลีกในสัดส่วนที่น้อยที่สุดที่ประมาณร้อยละ 23.60

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

##### คำนิยามพื้นที่

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| กรุงเทพฯ ชั้นใน   | พื้นที่ธุรกิจและศูนย์การค้าหลักของกรุงเทพฯ ครอบคลุมตั้งแต่สี่ลม สากน พระราม 1 ปทุมวัน ราชดำริ สุขุมวิทตอนต้นไปจนถึงซอยสุขุมวิท 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 รังสิต รามอินทรา สุขาภิบาล ศรีนครินทร์ บางนา-ตราด ลำโพง เทพารักษ์ ถนนพระราม 2 บางแค บางบัวทอง บางใหญ่ รัตนาธิเบศร์ และแจ้งวัฒนะ                                                                                                                                         |



| ชื่อโครงการ              | สถานที่ตั้ง     | ประเภทโครงการ | รูปแบบ            | พื้นที่ปล่อยเช่า<br>(ตร. ม.) | % ของ<br>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 เวสต์เกต

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

| พื้นที่               | รูปแบบโครงการ     | ค่าเช่าบริเวณชั้น G<br>(บาท/ตร. ม./เดือน) | ค่าเช่าบริเวณชั้นบน<br>(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

## 6.2 ตลาดอาคารสำนักงาน

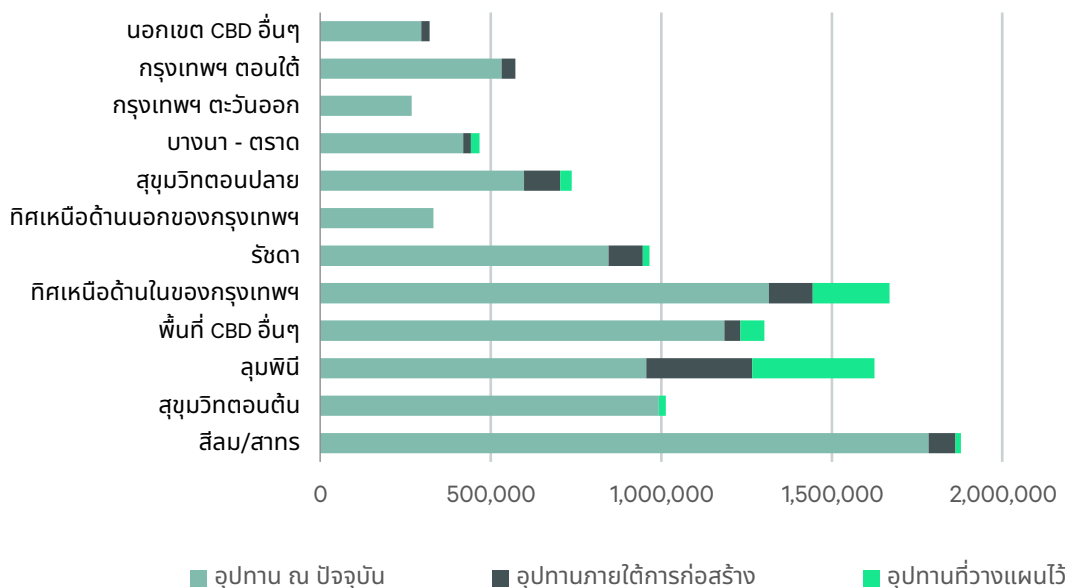
### 6.2.1 ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานเกรดบีนอกเขต CBD

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

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

### 6.2.2 อุปทานพื้นที่อาคารสำนักงานในอนาคต

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



ที่มา: แผนกวิจัย ซีนีอาร์อี

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

### 6.2.3 อุปสงค์พื้นที่อาคารสำนักงาน

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

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

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

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

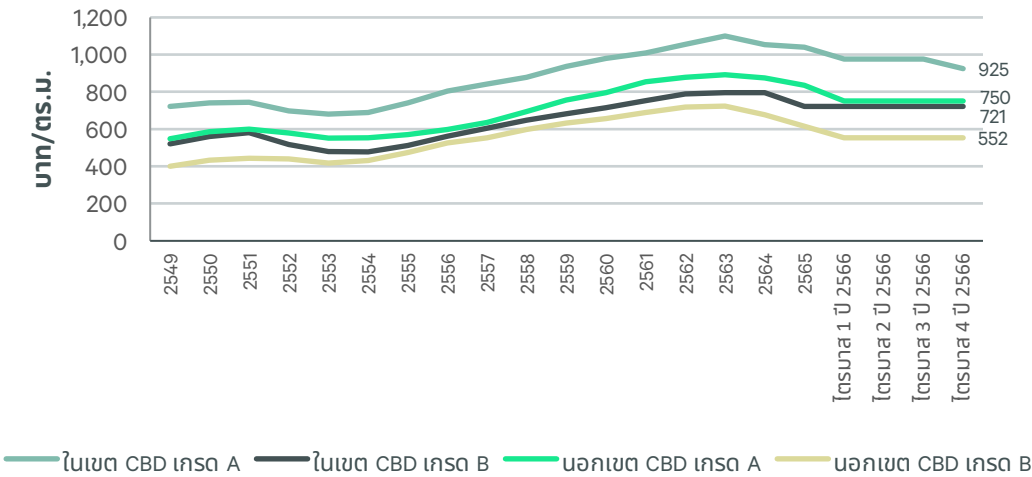
ประมาณ 28.0% ส่วนพื้นที่สำนักงานเกรดบีมีอัตราว่างประมาณ 13.8% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 สำหรับอัตราการเข้าใช้พื้นที่และพื้นที่ว่างของพื้นที่สำนักงานในละโซนเป็นดังตารางข้างล่าง

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

ที่มา: แผนกวิจัย ซีนีอาร์อี

### 6.2.4 ค่าเช่า

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



ที่มา: แผนกวิจัย ซีนีอาร์อี

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

ที่มา: แผนกวิจัย ซีนีอาร์อี

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



## 7 โครงการสาธารณูปโภค

ระบบขนส่งมวลชนซึ่งตั้งอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ที่สุดได้แก่ โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวหรือสายสุขุมวิท โดยสถานที่ตั้งอยู่ใกล้กับทรัพย์สินฯ มากที่สุดคือสถานีสถานีรัชโยธิน และสถานีพหลโยธิน 24 ห่างจากทรัพย์สินฯ ประมาณ 300 เมตรและ 700 เมตร ตามลำดับ

### 7.1 โครงการรถไฟฟ้าสายสุขุมวิท (สายสีเขียวอ่อน)

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

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

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

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

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

### 7.2 โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล (สายสีน้ำเงิน)

**โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล** หรือโครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินเป็นรถไฟฟ้าใต้ดินสายแรกของประเทศไทย อยู่ในความรับผิดชอบของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) มีบริษัท ทางด่วนและรถไฟฟ้ากรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (BEM) เป็นผู้รับสัมปทานเดินรถไฟฟ้า โครงการรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน เปิดให้บริการช่วงแรกคือ ช่วงหัวลำโพง – บางซื่อ และต่อมาได้เปิดส่วนต่อขยายช่วงหัวโพง-บางแค และช่วงบางซื่อ-ท่าพระ

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

ช่วงหัวลำโพง - บางซื่อ ระยะทาง 20 กม. มีสถานีรถไฟฟ้า 18 สถานี ซึ่งเป็นโครงการรถไฟฟ้าใต้ดินสายแรกของไทย

ช่วงหัวลำโพง – บางแค ระยะทางประมาณ 16 กม. มีสถานีรถไฟฟ้า 11 สถานี เป็นโครงสร้างทางวิ่งแบบผสมทั้งใต้ดินและยกระดับ

ช่วงบางซื่อ – ท่าพระ ระยะทางประมาณ 12 กม. มีสถานีรถไฟฟ้า 9 สถานี เป็นโครงสร้างทางวิ่งแบบยกระดับตลอดสาย

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

สำหรับโครงการส่วนต่อขยายเพิ่มเติมในอนาคตของโครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคลหรือสายสีน้ำเงินช่วงหลักสอง - พุทธมณฑลสาย 4 คาดการณ์ว่าจะมีจำนวนสถานีทั้งหมด 4 สถานี ปัจจุบันอยู่ระหว่างการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม

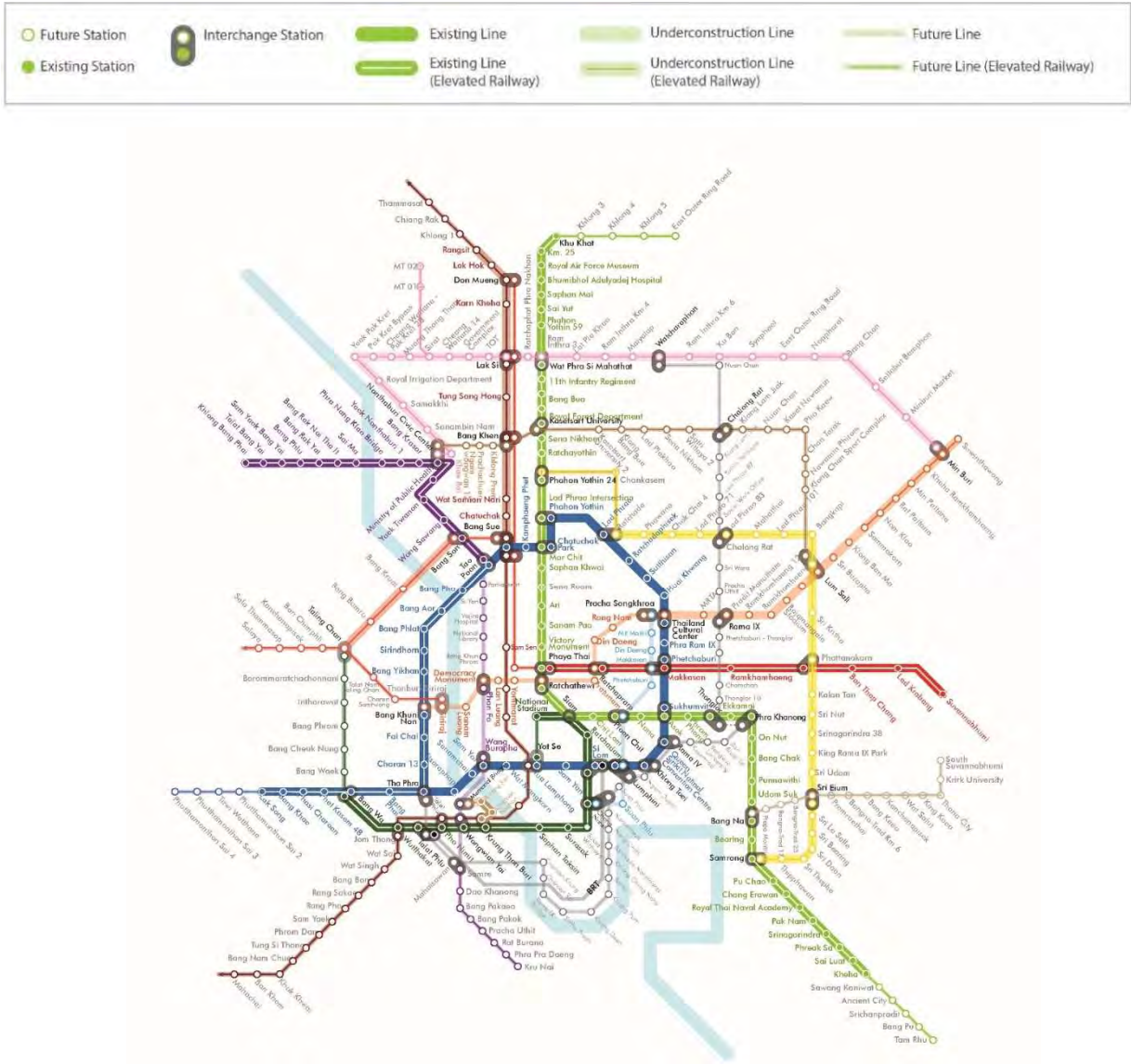
นอกจากนี้ รฟม. เปิดให้บริการอาคารและลานจอดรถ โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ทั้งหมด 13 แห่ง แบ่งเป็นอาคารจอดรถจำนวน 3 แห่ง และลานจอดรถจำนวน 10 แห่ง รองรับจำนวนรถได้ประมาณ 4,000 คัน ดังนี้

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

### 7.3 โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง

**โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีเหลือง ช่วงลาดพร้าว - ลำโพง** เป็นระบบขนส่งมวลชนประเภทรถไฟฟ้ารางเดี่ยว โดยมีลักษณะเป็นโครงสร้างยกระดับตลอดแนวเส้นทาง มีระยะทางทั้งสิ้น 30.4 กิโลเมตรรวม 23 สถานี มีโรงจอดรถศูนย์ซ่อมบำรุง 1 แห่งและอาคารและลานจอดแล้วจรจำนวน 1 แห่งบริเวณพื้นที่ทางแยกต่างระดับศรีเอี่ยม มีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อการเดินทางระหว่างรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่สถานีรัชดา (สถานีลาดพร้าวของสายสีน้ำเงิน) กับระบบขนส่งมวลชน 4 สายได้แก่ สายสีเทาของกรุงเทพฯ สายสีส้มบริเวณทางแยกลำสาธิตรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยาน (Airport Rail Link) บริเวณทางแยกต่างระดับพระราม 9 และสายสีเขียว ช่วงแบริ่ง – สมุทรปราการที่สถานีลำโพง เปิดให้บริการเรียบร้อยแล้วในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566

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



## 8 ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่ทรัพย์สิน

### 8.1 สัดส่วนผู้เช่าพื้นที่แบ่งตามลักษณะพื้นที่เช่า

ซีบีอาร์อีได้ทำการสรุปข้อมูลเกี่ยวกับพื้นที่เช่าของทรัพย์สินฯ ตามที่ได้รับข้อมูลสรุปพื้นที่เช่าสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 จากผู้ว่าจ้าง ประกอบกับการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ โดยพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ที่นำมาพิจารณาเป็นพื้นฐานของการประเมินฯ ครึ่งนี้เท่ากับประมาณ 26,580.05 ตารางเมตร สามารถแบ่งออกได้ตามประเภทของพื้นที่เช่า 6 กลุ่มหลัก คือพื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน พื้นที่ให้เช่า We Fitness พื้นที่ผู้เช่าร้านค้าระยะสั้น พื้นที่ผู้เช่าแบบคิดสัดส่วนจากยอดขาย และ พื้นที่ให้เช่าPoli-Chem โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **พื้นที่ผู้เช่าระยะยาว:** ประมาณ 15,621.45 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 58.77 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- **พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน:** ประมาณ 2,812.20 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 10.58 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- **พื้นที่ให้เช่า We Fitness:** ประมาณ 2,584.50 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 9.72 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- **พื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น:** ประมาณ 5,027.72 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 18.92 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- **พื้นที่ผู้เช่าคิดจากยอดขาย:** ประมาณ 214.00 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 0.81 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- **พื้นที่เช่า Poli-Chem:** ประมาณ 320.18 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 1.20 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ

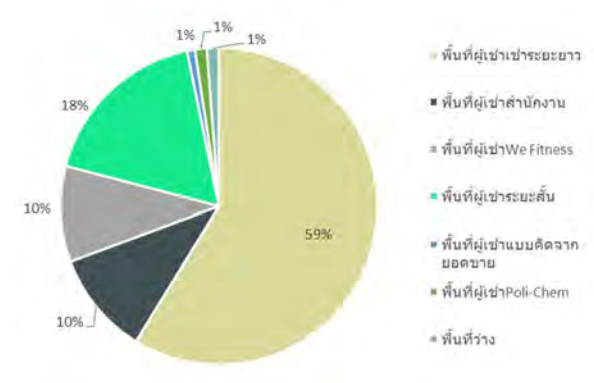
โดยรวมพื้นที่ที่ถูกปล่อยเช่าทั้งหมดของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมิน อยู่ที่ 26,580.05 ตารางเมตร จากพื้นที่ทั้งหมดของทรัพย์สินฯ ประมาณ 62,296.96 ตารางเมตร คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 42.67 ของพื้นที่ทรัพย์สินฯ

พื้นที่เช่าระยะยาวของโครงการคือพื้นที่สำหรับผู้เช่าหลัก จำนวน 2 ราย (เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และ เมเจอร์ โบว์ล) ด้วยพื้นที่ทั้งหมด 15,621.45 ตารางเมตรหรือประมาณร้อยละ 58.77 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ รองลงมาคือพื้นที่เช่าสำนักงานมีพื้นที่เช่าทั้งหมด 2,812.20 ตารางเมตร หรือร้อยละ 10.58 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ตามด้วยพื้นที่เช่า We Fitness มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 2,584.50 ตารางเมตร หรือร้อยละ 9.72 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ สำหรับพื้นที่ผู้เช่าระยะสั้นซึ่งมีการรวบรวมพื้นที่เช่าจากลูกค้าหลายราย มีพื้นที่เช่าทั้งหมด 5,027.72 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 18.92 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ ตามมาด้วยพื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย และพื้นที่เช่า Poli-Chem ที่ 214.00 ตารางเมตร และ 320.18 ตารางเมตร ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 1 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ

จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเกี่ยวกับรายละเอียดผู้เช่าสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 พบว่าทรัพย์สินฯ มีอัตราการปล่อยเช่ารวมที่ประมาณอัตราร้อยละ 98.78 หรือเท่ากับพื้นที่ว่างที่สัดส่วนประมาณร้อยละ 1.22 โดยเมื่อแบ่งตามประเภทพื้นที่เช่าพบว่าพื้นที่ผู้เช่าระยะยาว พื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่เช่า We Fitness พื้นที่เช่าแบบคิดจากยอดขาย และพื้นที่เช่า Poli-Chem มีอัตราการปล่อยเช่าอยู่เต็มพื้นที่ ในส่วนของพื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น มีการปล่อยเช่าประมาณร้อยละ 17.70 เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าสุทธิของโครงการ แต่หากเปรียบเทียบเฉพาะพื้นที่เช่าระยะสั้นสุทธิพบว่ามีการปล่อยเช่าประมาณร้อยละ 93.56 ของพื้นที่เช่าระยะสั้นสุทธิ

สำหรับการวิเคราะห์เป็นรายชั้นของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ณ ปัจจุบัน พบว่าพื้นที่ชั้นใต้ดินซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 33.10 ตารางเมตร ไม่มีการเช่าพื้นที่ โดยพื้นที่บริเวณชั้น 3 มีอัตราการปล่อยเช่าประมาณ ร้อยละ 86.10 ของพื้นที่เช่าในชั้นที่ 3 สำหรับพื้นที่เช่าในชั้นที่ 1 มีอัตราการปล่อยเช่าร้อยละ 93.81 ของพื้นที่เช่าในชั้นที่ 1 โดยพื้นที่ที่มีอัตราการปล่อยเช่าสูงที่สุดคือพื้นที่บริเวณชั้น 2, 3-5 และ ชั้น M และ ชั้นที่ 6-9 ที่มีอัตราการปล่อยเช่าร้อยละ 100 นอกจากนี้ซีบีอาร์อีพบว่าอาคารจอดรถยนต์ มีการแบ่งพื้นที่ขนาดประมาณ 320.18 ตารางเมตร บริเวณชั้นที่ 1 ให้เช่าเพื่อประกอบกิจการล้างรถ ดังที่แสดงข้อมูลในตารางข้างล่าง

ตารางด้านล่างนี้สรุปรายละเอียดพื้นที่เช่าที่นำมาประกอบเป็นพื้นฐานของการประเมินทรัพย์สินฯ โดยจำแนกตามประเภทของผู้เช่า และ จำแนกตามชั้นของโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน โดยจัดทำขึ้นจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างร่วมกับข้อมูลที่จัดเก็บระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สินที่สอบทาน



| ประเภทพื้นที่เช่า (ตารางเมตร) |                |                 |                    |                 |                        |                   |             |           | อัตราการใช้พื้นที่ |
|-------------------------------|----------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-------------|-----------|--------------------|
| ชั้น                          | ผู้เช่าระยะยาว | ผู้เช่าสำนักงาน | ผู้เช่า We Fitness | ผู้เช่าระยะสั้น | ผู้เช่าแบบคิดจากยอดขาย | ผู้เช่า Poli-Chem | พื้นที่ว่าง | รวม       |                    |
| ใต้ดิน                        | -              | -               | -                  | -               | -                      | 320.18            | 33.10       | 353.28    | 90.63%             |
| ชั้น 1                        | -              | -               | -                  | 1,688.73        | 214.00                 | -                 | 111.52      | 2,014.25  | 94.46%             |
| ชั้น 2                        | -              | -               | 2,584.50           | 1,904.31        | -                      | -                 | -           | 4,488.81  | 100.00%            |
| ชั้น 3                        | -              | -               | -                  | 1,110.72        | -                      | -                 | 179.34      | 1,290.06  | 86.10%             |
| ชั้น 3-5                      | 15,621.45      | -               | -                  | -               | -                      | -                 | -           | 15,621.45 | 100.00%            |
| ชั้น M และ 6-9                | -              | 2,812.20        | -                  | -               | -                      | -                 | -           | 2,812.20  | 100.00%            |
| รวม                           | 15,621.45      | 2,812.20        | 2,584.50           | 4,703.76        | 214.00                 | 320.18            | 323.96      | 26,580.05 | 98.78%             |

## 8.2 สัดส่วนผู้เช่าพื้นที่แบ่งตามประเภทธุรกิจ

นอกจากการวิเคราะห์ผู้เช่าพื้นที่ตามลักษณะพื้นที่เช่าแล้ว ซีนีอาร์อีได้จัดทำการวิเคราะห์สัดส่วนผู้เช่าตามประเภทธุรกิจภายในโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน สามารถแบ่งประเภทธุรกิจออกเป็น 8 ประเภท ได้แก่ โรงพยาบาลศูนย์ โบว์ลิงและคาราโอเกะ สำนักงาน ฟิตเนส อาหารและเครื่องดื่ม สุขภาพและเสริมความงาม สันทนาการ และประเภทอื่น ๆ อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างประกอบการเข้าสำรวจพื้นที่ ซีนีอาร์อี พบว่าทรัพย์สินฯ มีพื้นที่ผู้เช่าทั้งหมด 26,256.09 ตารางเมตร จากผู้เช่าจำนวน 39 ราย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 98.78 จากพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 26,580.05 ตารางเมตร

หากแบ่งตามจำนวนผู้เช่าในธุรกิจแต่ละประเภท พบว่าผู้เช่าประเภทอาหารและเครื่องดื่มมีจำนวนมากที่สุดที่ 18 ราย รองลงมาคือผู้เช่าประเภทสุขภาพและเสริมความงามที่ 9 ราย ตามมาด้วยผู้เช่าในประเภทธุรกิจอื่น ๆ และประเภทสันทนาการ ที่ 7 และ 2 ราย ตามลำดับ ส่วนผู้เช่าตามประเภทธุรกิจนอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น มีผู้เช่าเพียงจำนวน 1 รายต่อประเภทธุรกิจ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าที่มีการใช้พื้นที่มากที่สุดคือประเภทโรงพยาบาลศูนย์ มีการเข้าใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 10,969.84 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 41.78 ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ทั้งหมด รองลงมาคือธุรกิจประเภทโบว์ลิงและคาราโอเกะ มีการใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 4,651.61 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 17.72 ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ทั้งหมด รองลงมาคือผู้เช่าในธุรกิจประเภทสำนักงาน มีการใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 2,812.20 ตารางเมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 10.71 ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ทั้งหมด ตามด้วยผู้เช่าในธุรกิจประเภทฟิตเนส มีการใช้พื้นที่ทั้งหมดประมาณ 2,584.40 ตารางเมตรหรือคิดเป็นร้อยละ 9.84 ต่อพื้นที่ที่มีผู้เช่าเข้าใช้ประโยชน์ทั้งหมด สำหรับธุรกิจประเภทอาหารและเครื่องดื่ม สุขภาพและเสริมความงาม สันทนาการ และประเภทอื่น ๆ บริษัทฯ ได้สรุปสัดส่วนพื้นที่เช่าแบ่งตามประเภทธุรกิจไว้ในตารางข้างล่าง



| ประเภทธุรกิจ         | จำนวนผู้เช่า | พื้นที่ที่มีการเช่าใช้<br>ประโยชน์ (ตร.ม.) | อัตราการใช้พื้นที่<br>ต่อพื้นที่เช่าสุทธิ |
|----------------------|--------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| โรงภาพยนตร์          | 1            | 10,969.84                                  | 41.78%                                    |
| โบว์ลิ่งและคาราโอเกะ | 1            | 4,651.61                                   | 17.72%                                    |
| สำนักงาน             | 1            | 2,812.20                                   | 10.71%                                    |
| ฟิตเนส               | 1            | 2,584.50                                   | 9.84%                                     |
| อาหารและเครื่องดื่ม  | 18           | 2,531.32                                   | 9.64%                                     |
| ความสวยความงาม       | 9            | 1,335.40                                   | 5.09%                                     |
| สันทนาการ            | 2            | 221.25                                     | 0.84%                                     |
| ประเภทอื่น ๆ         | 6            | 1,149.97                                   | 4.38%                                     |
| รวม                  | 39           | 26,256.09                                  | 100.00%                                   |

8.3 ค่าเช่า

ซีบีอาร์อี ได้จำแนกการวิเคราะห์ค่าเช่าสำหรับผู้เช่าประเภทต่างๆ ภายในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ประกอบไปด้วย พื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน พื้นที่ให้เช่า We Fitness พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น, พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย, และพื้นที่เช่าPoli-Chem สำหรับผู้เช่าระยะยาว ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป และ เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป ซีบีอาร์อีได้สรุปค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าพื้นที่ และสัญญาบริการตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะยาว มีระยะเวลาทั้งสิ้น 14 ปี 10 เดือน 26 วัน โดยนับแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2565 ถึง 26 มิถุนายน พ.ศ. 2580 ตามที่ระบุไว้ในตารางด้านล่าง

เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป

| ปีที่           | ระยะเวลาการเช่า               | สัญญาเช่าพื้นที่                        |                               | สัญญาบริการ                               |                                 | รวมอัตราค่าเช่าและค่าบริการ                         |                                           |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                 |                               | ค่าเช่าอัตราร้อยละของ<br>รายได้ต่อเดือน | ค่าเช่าขั้นต่ำ<br>(บาท/เดือน) | ค่าบริการอัตราร้อยละ<br>ของรายได้ต่อเดือน | ค่าบริการขั้นต่ำ<br>(บาท/เดือน) | ค่าเช่าและค่าบริการอัตรา<br>ร้อยละของรายได้ต่อเดือน | ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ<br>(บาท/เดือน) |
| ปีที่ 1 ถึง 3   | 1 ส.ค. 2565 ถึง 31 ก.ค. 2568  | ร้อยละ 9.60                             | 660,000                       | ร้อยละ 6.40                               | 440,000                         | ร้อยละ 16.00                                        | 1,100,000                                 |
| ปีที่ 4 ถึง 6   | 1 ส.ค. 2568 ถึง 31 ก.ค. 2571  | ร้อยละ 10.20                            | 900,000                       | ร้อยละ 6.80                               | 600,000                         | ร้อยละ 17.00                                        | 1,500,000                                 |
| ปีที่ 7 ถึง 9   | 1 ส.ค. 2571 ถึง 31 ก.ค. 2574  | ร้อยละ 10.80                            | 1,020,000                     | ร้อยละ 7.20                               | 680,000                         | ร้อยละ 18.00                                        | 1,700,000                                 |
| ปีที่ 10 ถึง 15 | 1 ส.ค. 2574 ถึง 26 มิ.ย. 2580 | ร้อยละ 10.80                            | 1,530,000                     | ร้อยละ 7.20                               | 1,020,000                       | ร้อยละ 18.00                                        | 2,550,000                                 |

เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป

| ปีที่           | ระยะเวลาการเช่า               | สัญญาเช่าพื้นที่                        |                               | สัญญาบริการ                               |                                 | รวมอัตราค่าเช่าและค่าบริการ                         |                                           |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                 |                               | ค่าเช่าอัตราร้อยละของ<br>รายได้ต่อเดือน | ค่าเช่าขั้นต่ำ<br>(บาท/เดือน) | ค่าบริการอัตราร้อยละ<br>ของรายได้ต่อเดือน | ค่าบริการขั้นต่ำ<br>(บาท/เดือน) | ค่าเช่าและค่าบริการอัตรา<br>ร้อยละของรายได้ต่อเดือน | ค่าเช่าและค่าบริการขั้นต่ำ<br>(บาท/เดือน) |
| ปีที่ 1 ถึง 3   | 1 ส.ค. 2565 ถึง 31 ก.ค. 2568  | ร้อยละ 9.60                             | 120,000                       | ร้อยละ 6.40                               | 80,000                          | ร้อยละ 16.00                                        | 200,000                                   |
| ปีที่ 4 ถึง 6   | 1 ส.ค. 2568 ถึง 31 ก.ค. 2571  | ร้อยละ 10.20                            | 150,000                       | ร้อยละ 6.80                               | 100,000                         | ร้อยละ 17.00                                        | 250,000                                   |
| ปีที่ 7 ถึง 9   | 1 ส.ค. 2571 ถึง 31 ก.ค. 2574  | ร้อยละ 10.80                            | 180,000                       | ร้อยละ 7.20                               | 120,000                         | ร้อยละ 18.00                                        | 300,000                                   |
| ปีที่ 10 ถึง 15 | 1 ส.ค. 2574 ถึง 26 มิ.ย. 2580 | ร้อยละ 10.80                            | 270,000                       | ร้อยละ 7.20                               | 180,000                         | ร้อยละ 18.00                                        | 450,000                                   |

สำหรับผู้เช่าสำนักงาน ซีบีอาร์อีได้สรุปค่าเช่าดังกล่าวตามสัญญาเช่าพื้นที่ (สำนักงานเมเจอร์) และสัญญาบริการ (สำนักงานเมเจอร์) ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างอ้างอิงเล่มรายงานการประเมินฯ เลขที่ C236052001 – 2 ซึ่งเป็นสัญญาเช่าระยะสั้น มีระยะเวลาทั้งสิ้น 3 ปี โดยนับแต่วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ถึง 26 มิถุนายน พ.ศ. 2568 ตามที่ระบุไว้ในตารางด้านล่าง

| ระยะเวลา                  | สัญญาเช่าพื้นที่   | สัญญาบริการ        | รวมอัตราค่าเช่า    |
|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 27/06/2565 ถึง 26/06/2568 | 307.46/ตร.ม./เดือน | 277.19/ตร.ม./เดือน | 584.65/ตร.ม./เดือน |

สำหรับพื้นที่เช่า We Fitness และพื้นที่เช่า Poli-Chem เนื่องจากในปัจจุบันแต่ละพื้นที่เช่ามีเพียงแห่งเดียวภายในอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ดังนั้นค่าเช่า ณ ปัจจุบันของพื้นที่ดังกล่าวเป็นไปตาม 400.00 และ 337.74 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ



สำหรับผู้เช่าระยะสั้นจะแบ่งตามชั้นภายในอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตารางต่อไปนี้เป็นค่าเช่าเฉลี่ย ณ เดือนมกราคม พ.ศ. 2567 ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ไม่ใช่ค่าเช่าเฉลี่ยตลอดอายุสัญญาเช่าของแต่ละร้านค้า และเป็นค่าเช่าซึ่งมิได้รวมค่าภาษีโรงเรือนและค่าประกันภัย

| ประเภทผู้เช่า   | อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน) |        |        |
|-----------------|---------------------------------------------|--------|--------|
|                 | ชั้น 1                                      | ชั้น 2 | ชั้น 3 |
| ผู้เช่าระยะสั้น | 1,669                                       | 1,320  | 952    |

สำหรับผู้เช่าประเภทระยะสั้นพบว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดในกลุ่มของธุรกิจประเภทสุขภาพและเสริมความงาม ประมาณ 1,674 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และต่ำที่สุดในกลุ่มธุรกิจประเภทสันถนาการด้วยค่าเช่าประมาณ 641 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยรวมอัตราค่าเช่าดังกล่าวมีความสอดคล้องกับแนวโน้มในการคิดค่าเช่าในโครงการศูนย์การค้า ซึ่งมักจะอยู่ในอัตราที่น้อยกว่าสำหรับผู้เช่าที่ใช้พื้นที่ขนาดใหญ่ และสำหรับผู้เช่าที่ประกอบการในพื้นที่ขนาดเล็ก มักจะมีค่าเช่าสูง หากทำการวิเคราะห์เป็นรายชั้นอาคาร พบว่าค่าเช่าของผู้เช่าระยะสั้นรายย่อยจะสูงที่สุดบนพื้นที่บริเวณชั้น 1 ที่ประมาณ 1,669 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามด้วยพื้นที่บริเวณชั้น 2 ที่ 1,320 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือพื้นที่บริเวณชั้น 3 ที่ 952 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยปกติโครงการศูนย์การค้าจะมีค่าเช่าในอัตราที่สูงบริเวณชั้นที่เชื่อมกับทางเข้าหลักของอาคารโครงการหรือเชื่อมกับโครงการรถไฟฟ้า ทั้งนี้ จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ พบว่าพื้นที่เช่าส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ชั้น 1 ในขณะที่พื้นที่ชั้น 2 จะสูงกว่าเช่าในชั้น 3

| ประเภทธุรกิจ                | พื้นที่ผู้เช่าระยะสั้น (บาท/ตร.ม./เดือน) |                     |                     |                  |
|-----------------------------|------------------------------------------|---------------------|---------------------|------------------|
|                             | ชั้น 1<br>ค่าเฉลี่ย                      | ชั้น 2<br>ค่าเฉลี่ย | ชั้น 3<br>ค่าเฉลี่ย | รวม<br>ค่าเฉลี่ย |
| อาหารและเครื่องดื่ม         | 1,266                                    | 1,386               | 872                 | 1,174.46         |
| สุขภาพและความ<br>สวยความงาม | 2,217                                    | 1,200               | 1,248               | 1,555.20         |
| สันถนาการ                   | 1,000                                    | 0                   | 282                 | 640.85           |
| ประเภทอื่น ๆ                | 1,885                                    | 1,074               | 680                 | 1,212.94         |

## 9 การวิเคราะห์ทางการเงิน

### 9.1 การวิเคราะห์ผลประกอบการ

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

#### 9.1.1 รายได้

ข้อมูลจากงบการเงินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่าผู้ว่าจ้างแบ่งรายได้ออกเป็นทั้งหมด 4 ประเภทตามแหล่งที่มาของรายได้ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย และรายได้จากการเช่าป้าย) รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ (รายได้อื่น ๆ ประกอบไปด้วยรายได้ค่าเบี้ยประกันและอื่น ๆ) โดยรายได้ที่กองทุนได้รับส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงปีดำเนินงานตั้งแต่ พ.ศ. 2560 - 2566 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการมีสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 85 จนถึงร้อยละ 93 ของรายได้รวม รองลงมาคือรายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย และรายได้จากการเช่าป้าย) โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 12 ของรายได้รวม สำหรับรายได้ค่าที่จอดรถจะอยู่คงที่ที่ 3,600,000 บาทตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ส่วนรายได้ประเภทอื่นๆ มีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมที่กองทุนได้รับ โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.3 ถึงร้อยละ 2 เท่านั้น

จากข้อมูลผลการดำเนินงานในระยะเวลาข้างต้น พบว่าในช่วงระยะเวลา พ.ศ. 2563 - 2564 พบว่ารายได้รวมมีการปรับตัวลดลงจากปี พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นปีก่อนหน้าการแพร่ระบาดของโควิด โดยมีการปรับตัวลดลงจากปีดังกล่าวที่ร้อยละ 9 และร้อยละ 15 ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ทำให้อุปสงค์ค้าปลีกหลายพื้นที่ต้องหยุดดำเนินงานลงชั่วคราว อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2565 พบว่ารายได้รวมที่ได้รับจากทรัพย์สินฯ มีการปรับตัวขึ้นถึงร้อยละ 6 จากปีก่อนหน้า แม้ว่าทางโครงการได้มีการเปลี่ยนข้อสัญญาในการจัดเก็บค่าเช่ากับทางผู้เช่าระยะยาวและเมื่อพิจารณาถึงสัดส่วนการเข้าพื้นที่ของทางผู้เช่าระยะยาวซึ่งคิดเป็นร้อยละ 58 ของพื้นที่เช่าสุทธิ จึงเป็นเหตุให้รายได้มีการปรับตัวลดลงเมื่อเทียบกับปี 2562 อย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม ผลการดำเนินงานของปี พ.ศ. 2566 พบว่ารายได้รวมที่ได้รับจากทรัพย์สินฯ มีการปรับตัวลดลงจาก 188.4 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2565 เหลือ 174.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

#### 9.1.2 กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น

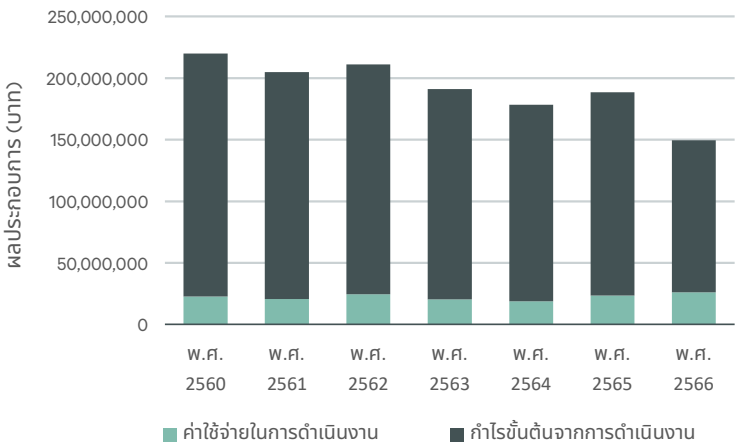
กำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นของทรัพย์สินฯ ในช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2562 ซึ่งเป็นช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด 19 เฉลี่ยอยู่ที่ประมาณอัตราร้อยละ 89 ของรายได้รวม อยู่ในเกณฑ์มาตรฐานตลาด โดยมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่กองทุนรวมต้องเป็นผู้รับผิดชอบดังต่อไปนี้ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ โดยสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทุนรวมเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 11 ในช่วงปีดังกล่าว

สำหรับช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564 ซึ่งเป็นการแพร่ระบาดของโควิด ซีบีอาร์อีพบว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปรับตัวลดลงจากปีก่อนที่จะมีการแพร่ระบาดของโควิด โดยส่วนใหญ่ลดลงจากค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าทำความสะอาด ทำให้กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานมีอัตราร้อยละ 89 ถึงแม้รายได้รวมที่ได้รับในปีดังกล่าวจะน้อยกว่าช่วงปี พ.ศ. 2560 - 2562 แต่การลดลงของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกลับทำให้สัดส่วนของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานอยู่คงที่ ทั้งนี้ อันเนื่องมาจากจำนวนเงินของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน มีการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นภายในปี พ.ศ. 2565 และ 2566 ส่งผลให้อัตราส่วนของกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานในปี พ.ศ. 2565 และ 2566 ต่ำกว่าประมาณร้อยละ 88

และ 85 ตามลำดับ ซึ่งถือว่าน้อยกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาด สืบเนื่องมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 24 และ 11 ตามลำดับ

สำหรับค่าใช้จ่ายหลังจากกำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน แบ่งออกเป็น 2 ส่วนด้วยกัน ได้แก่ค่าเบี่ยประกันภัย และค่าบริหารทรัพย์สินอันประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่า (Property Rental Collection Fee), ค่าคอมมิชชั่น, ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์และค่าธรรมเนียมพิเศษ ค่าเบี่ยประกันภัยของทรัพย์สินฯ ตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2560 - 2564 ไม่พบความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญทั้งในเรื่องของจำนวนเงินและสัดส่วนของค่าเบี่ยประกันภัยต่อรายได้รวม อย่างไรก็ตามในปี พ.ศ. 2565 และ 2566 พบว่าค่าเบี่ยประกันภัยมีการปรับตัวสูงขึ้นจากค่าเฉลี่ยในปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 179 และ 60 ส่งผลให้มีอัตราส่วนเพิ่มขึ้นจากปกติร้อยละ 0.3 เป็น 1.4 อันเนื่องมาจากต้นทุนประกันภัยที่สูงขึ้นประกอบกับการปรับเบี่ยประกันภัยเพิ่มขึ้น โดยอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

สำหรับกำไรสุทธิจากการดำเนินงานพบว่าสัดส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2566 อยู่คงที่ที่ประมาณร้อยละ 70 -77 แต่จำนวนเงินกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ในปี พ.ศ. 2563 มีการลดลงมาประมาณร้อยละ 9 จากปี พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจำนวนเงินกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ในปี พ.ศ. 2566 จะมีการปรับตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ยังคงถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี กล่าวได้ว่าการดำเนินงานของทรัพย์สินฯ เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติก่อนหน้าการแพร่ระบาดของโควิด



| ปี พ.ศ.                                  | 2560                   |         |  | 2561                   |         |  | 2562                   |         |  | 2563                   |         |  | 2564                   |         |  | 2565                   |         |  | 2566                   |         |  |
|------------------------------------------|------------------------|---------|--|------------------------|---------|--|------------------------|---------|--|------------------------|---------|--|------------------------|---------|--|------------------------|---------|--|------------------------|---------|--|
| ระยะเวลา                                 | 12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.) |         |  | 12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.) |         |  | 12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.) |         |  | 12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.) |         |  | 12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.) |         |  | 12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.) |         |  | 12 เดือน (ม.ค. - ธ.ค.) |         |  |
| รายได้                                   |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ                | 186,831,356.18         | 84.94%  |  | 181,241,920.60         | 88.60%  |  | 186,665,959.18         | 88.49%  |  | 172,637,643.87         | 90.30%  |  | 165,551,090.09         | 92.83%  |  | 170,938,739.23         | 90.72%  |  | 152,344,649.61         | 87.23%  |  |
| รายได้ประเภท non-leasing                 | 25,582,309.52          | 11.63%  |  | 18,923,921.37          | 9.25%   |  | 19,799,783.69          | 9.39%   |  | 13,560,131.06          | 7.09%   |  | 8,278,686.67           | 4.64%   |  | 12,793,437.64          | 6.79%   |  | 17,331,242.62          | 9.92%   |  |
| รายได้ค่าที่จอดรถ                        | 3,600,000.00           | 1.64%   |  | 3,600,000.00           | 1.76%   |  | 3,600,000.00           | 1.71%   |  | 3,600,000.00           | 1.88%   |  | 3,600,000.00           | 2.02%   |  | 3,600,000.00           | 1.91%   |  | 3,600,000.00           | 2.06%   |  |
| รายได้ค่าธรรมเนียม (ส่วนต่างสาธารณูปโภค) | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  |
| รายได้อื่น ๆ                             | 3,942,838.00           | 1.79%   |  | 804,876.51             | 0.39%   |  | 886,640.45             | 0.42%   |  | 1,394,719.49           | 0.73%   |  | 909,168.21             | 0.51%   |  | 1,089,117.30           | 0.58%   |  | 1,376,818.45           | 0.79%   |  |
| รายได้รวม                                | 219,956,503.70         | 100.00% |  | 204,570,718.48         | 100.00% |  | 210,952,383.32         | 100.00% |  | 191,192,494.42         | 100.00% |  | 178,338,944.97         | 100.00% |  | 188,421,294.17         | 100.00% |  | 174,652,710.68         | 100.00% |  |
| อัตราส่วนกำไรสุทธิต่อรายได้              |                        |         |  | -6.99%                 |         |  | 3.12%                  |         |  | -9.37%                 |         |  | -6.72%                 |         |  | 5.65%                  |         |  | -7.31%                 |         |  |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน                 |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |
| ค่าใช้จ่ยจากการให้บริการ                 | 145,175.00             | 0.07%   |  | 119,000.00             | 0.06%   |  | 42,000.00              | 0.02%   |  | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  | -                      | 0.00%   |  |
| ค่าใช้จ่ยจากสาธารณูปโภค                  | 12,836,548.82          | 5.84%   |  | 11,308,643.32          | 5.53%   |  | 12,044,538.08          | 5.71%   |  | 8,931,611.47           | 4.67%   |  | 8,846,169.82           | 4.96%   |  | 14,260,367.71          | 7.57%   |  | 16,145,036.79          | 9.24%   |  |
| ค่าบริการรักษาความปลอดภัย                | 1,131,579.23           | 0.51%   |  | 1,120,131.77           | 0.55%   |  | 1,178,999.97           | 0.53%   |  | 1,339,231.92           | 0.70%   |  | 1,456,561.84           | 0.82%   |  | 1,014,787.04           | 0.54%   |  | 1,340,446.64           | 0.77%   |  |
| ค่าค่าเช่าสถานที่                        | 3,221,821.39           | 1.46%   |  | 3,513,919.41           | 1.72%   |  | 3,370,547.27           | 1.60%   |  | 2,856,808.86           | 1.49%   |  | 2,663,397.38           | 1.49%   |  | 2,872,563.11           | 1.52%   |  | 3,700,331.42           | 2.12%   |  |
| ค่าใช้จ่ยจากการบำรุงรักษาซ่อมแซม         | 4,807,808.21           | 2.19%   |  | 4,632,518.91           | 2.26%   |  | 7,287,504.24           | 3.45%   |  | 6,419,214.96           | 3.36%   |  | 5,046,250.12           | 2.83%   |  | 4,958,308.18           | 2.63%   |  | 4,610,197.92           | 2.64%   |  |
| ค่าใช้จ่ยจากการบริหารทั่วไป              | 334,986.18             | 0.15%   |  | 73,885.60              | 0.04%   |  | 585,088.06             | 0.28%   |  | 619,283.57             | 0.32%   |  | 165,850.84             | 0.09%   |  | 211,493.37             | 0.11%   |  | 158,393.91             | 0.09%   |  |
| ค่าใช้จ่ยอื่น ๆ                          | 126,834.18             | 0.06%   |  | 43,152.36              | 0.02%   |  | 210,323.87             | 0.10%   |  | 638,670.57             | 0.33%   |  | 744,037.90             | 0.42%   |  | 152,518.43             | 0.08%   |  | 187,529.25             | 0.11%   |  |
| รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน              | 22,604,763.01          | 10.28%  |  | 20,811,251.37          | 10.17%  |  | 24,639,001.49          | 11.68%  |  | 20,504,321.35          | 10.72%  |  | 18,922,267.90          | 10.62%  |  | 23,470,047.84          | 12.46%  |  | 26,141,935.93          | 14.97%  |  |
| กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงาน               | 197,351,750.69         | 89.72%  |  | 183,759,467.11         | 89.83%  |  | 186,313,381.83         | 88.32%  |  | 170,687,673.07         | 89.28%  |  | 159,416,677.07         | 89.39%  |  | 164,951,246.33         | 87.54%  |  | 148,510,774.75         | 85.03%  |  |
| ค่าเบี่ยประกันภัย                        | 700,648.08             | 0.32%   |  | 541,744.70             | 0.26%   |  | 513,423.57             | 0.24%   |  | 526,473.82             | 0.28%   |  | 544,948.98             | 0.31%   |  | 1,521,700.59           | 0.81%   |  | 2,436,866.30           | 1.40%   |  |
| ค่าบริหารทรัพย์สิน                       |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |                        |         |  |
| ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนค่าเช่า          | 6,890,814.74           | 3.13%   |  | 6,314,374.23           | 3.09%   |  | 6,510,600.39           | 3.09%   |  | 5,898,865.95           | 3.09%   |  | 5,528,007.61           | 3.10%   |  | 5,793,423.53           | 3.07%   |  | 5,403,711.31           | 3.09%   |  |
| ค่าคอมมิชชั่น                            | 2,698,410.52           | 1.23%   |  | 1,325,079.98           | 0.65%   |  | 1,901,311.13           | 0.90%   |  | 1,486,500.47           | 0.78%   |  | 1,369,719.23           | 0.76%   |  | 1,680,121.07           | 0.89%   |  | 3,361,310.65           | 1.92%   |  |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์        | 12,575,929.66          | 5.73%   |  | 12,303,765.20          | 6.01%   |  | 12,260,825.45          | 5.81%   |  | 12,428,492.80          | 6.50%   |  | 12,600,016.03          | 7.07%   |  | 12,101,472.59          | 6.42%   |  | 10,713,591.68          | 6.13%   |  |
| ค่าธรรมเนียมพิเศษ                        | 4,584,623.99           | 2.08%   |  | 4,242,924.53           | 2.07%   |  | 4,281,168.13           | 2.03%   |  | 3,512,265.36           | 1.84%   |  | 3,674,260.99           | 2.06%   |  | 3,751,251.32           | 1.99%   |  | 3,310,394.28           | 1.90%   |  |
| รวมค่าบริหารทรัพย์สิน                    | 26,748,778.91          | 12.16%  |  | 24,186,143.94          | 11.82%  |  | 24,963,705.10          | 11.83%  |  | 23,326,124.56          | 12.20%  |  | 23,161,997.86          | 12.99%  |  | 23,326,268.51          | 12.38%  |  | 22,789,007.92          | 13.05%  |  |
| รวมค่าใช้จ่าย                            | 27,450,426.99          | 12.48%  |  | 24,772,885.64          | 12.09%  |  | 25,467,128.67          | 12.07%  |  | 23,852,598.40          | 12.48%  |  | 23,706,946.54          | 13.29%  |  | 24,647,969.10          | 13.19%  |  | 25,225,874.22          | 14.44%  |  |
| กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน                 | 169,901,323.70         | 77.24%  |  | 159,031,578.47         | 77.74%  |  | 160,846,253.16         | 76.25%  |  | 146,835,074.67         | 76.80%  |  | 135,709,730.23         | 76.10%  |  | 140,103,277.23         | 74.36%  |  | 123,284,900.53         | 70.59%  |  |

## 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 และการเปลี่ยนแปลงของตลาดในอนาคตที่จะกระทบต่อรายรับสุทธิผ่านตัวแปรสำคัญ ได้แก่ ค่าเช่าตั้งต้น อัตราการเติบโตและอัตราคิดลด สำหรับวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ถึงแม้จะเป็นวิธีที่มีการยอมรับกันอย่างแพร่หลาย แต่ในการประเมินครั้งนี้ มีข้อจำกัดสำหรับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีความใกล้เคียงทรัพย์สินฯ เมื่อพิจารณาถึงระยะเวลาการเช่า รูปแบบโครงการ ท่าเลที่ตั้ง และอื่นๆ ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีได้พิจารณาเลือกวิธีรายได้เป็นหลักในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ และเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีตรวจสอบความสมเหตุสมผลของมูลค่า

### 10.3 ปัจจัยการพิจารณา

#### สถานที่ตั้ง

- ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่บริเวณริมถนนพหลโยธินบริเวณใกล้เคียงกับสี่แยกรัชโยธิน แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร และติดกับโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชูกิ เอเวนิว รัชโยธิน ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าประเภทคอมมูนิตี้มอลล์ขนาดใหญ่ ทางด้านทิศตะวันตกของทรัพย์สินฯ อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ถือได้ว่าเป็นโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์ ขนาดใหญ่ สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น และอาคารจอดรถยนต์ สูง 7 ชั้น
- สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณรอบ ๆ ทรัพย์สิน มีการใช้ประโยชน์หลากหลายทั้งทางด้านที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยพบการพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบในซอยย่อยเป็นส่วนใหญ่ และที่อยู่อาศัยประเภทอาคารชุดพักอาศัยแนวสูง ในบริเวณที่ติดถนนสายหลักอย่างถนนพหลโยธิน สำหรับด้านพาณิชยกรรมสามารถพบเห็นอาคารพาณิชย์โครงการศูนย์การค้ารวมไปถึงอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ รวมไปถึงพื้นที่ค้าปลีกไฮเปอร์มาเก็ต นอกจากนี้ยังพบเห็นพื้นที่สถาบันการศึกษาและโรงพยาบาล

## ลักษณะทรัพย์สิน

- อาคารหลักของทรัพย์สินฯ เป็นอาคารไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ มีพื้นที่อาคารสุทธิประมาณ 62,296.96 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าภายในอาคารสามารถแบ่งพื้นที่ตามลักษณะการเช่าได้เป็น 6 ประเภท ได้แก่ พื้นที่ให้เช่าระยะยาว พื้นที่ให้เช่าสำนักงาน พื้นที่ให้เช่า We Fitness พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น พื้นที่เช่าคิดจากยอดขาย และพื้นที่ให้เช่า Poli-Chem โดยประกอบด้วยพื้นที่ร้านค้าให้เช่าหลากหลายประเภท อาทิ อาหารและเครื่องดื่ม สุขภาพและสุขภาพและเสริมความงาม สันทนาการ และประเภทอื่น ๆ ณ วันที่สำรวจ สภาพทรัพย์สินที่สอบทานอยู่ในเกณฑ์ที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และตอบสนองต่อความต้องการของผู้ใช้บริการ
- ทรัพย์สินที่สอบทานเป็นพื้นที่บางส่วนโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน มีสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาว (เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และเมเจอร์ โบว์ล) อยู่ที่ประมาณร้อยละ 58.77 พื้นที่เช่าประเภทสำนักงานประมาณร้อยละ 10.58 และพื้นที่เช่าประเภทฟิตเนส ประมาณร้อยละ 9.72 ในขณะที่ผู้เช่าระยะสั้นจะมีสัดส่วนรวมทั้งสิ้นประมาณร้อยละ 18.92 เท่านั้น ดังนั้นสัดส่วนรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่ได้รับจะขึ้นกับผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นเป็นสำคัญ
- ณ วันที่สำรวจ ซีบีอาร์อีพบว่า ทรัพย์สินที่สอบทาน โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน มีทางเดินยกระดับเชื่อมต่อกับโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ชูชิ ออเนียว รัชโยธิน อาคารสำนักงานใหญ่ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB Park) และรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีรัชโยธิน ซึ่งส่งผลทางบวกต่อปริมาณผู้คนที่สัญจรผ่านทรัพย์สินที่สอบทาน เพื่อไปสถานที่ข้างต้น

## ผู้เช่าและภาวะการกระแสเงินสด

- ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินฯ มีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 98.78 ต่อพื้นที่เช่าสุทธิ สำหรับพื้นที่เช่าระยะสั้นของโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน มีพื้นที่เช่าระยะสั้นทั้งหมด 5,027.72 ตารางเมตร ณ วันที่ประเมินมีการเช่าใช้พื้นที่เช่าระยะสั้นประมาณ 4,704 ตารางเมตร หรือมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 93.56 ของพื้นที่เช่าระยะสั้น หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 17.70 ของพื้นที่ให้เช่าสุทธิ
- ข้อมูลจากงบการเงินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่าผู้ว่าจ้างแบ่งรายได้ออกเป็นทั้งหมด 4 ประเภทตามแหล่งที่มาของรายได้ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย และรายได้จากการเช่าป้าย) รายได้ค่าที่จอดรถ และรายได้อื่น ๆ (รายได้อื่น ๆ ประกอบไปด้วยรายได้ค่าเบียร์ประกันและอื่น ๆ) โดยรายได้ที่กองทุนได้รับส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งในช่วงปีดำเนินงานตั้งแต่ พ.ศ. 2560 – 2566 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการมีสัดส่วนตั้งแต่ร้อยละ 85 จนถึงร้อยละ 93 ของรายได้รวม รองลงมาคือรายได้ประเภท non-leasing (รายได้จากพื้นที่สนับสนุนการขาย และรายได้จากการเช่าป้าย) โดยมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 11 ของรายได้รวม สำหรับรายได้ค่าที่จอดรถจะอยู่คงที่ที่ 3,600,000 บาทตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ส่วนรายได้ประเภทอื่น ๆ มีสัดส่วนที่น้อยเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมที่กองทุนได้รับ โดยมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.3 ถึงร้อยละ 2 เท่านั้น
- สำหรับกำไรสุทธิจากการดำเนินงานพบว่าสัดส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อรายได้รวมระหว่างช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2566 อยู่คงที่ที่ประมาณร้อยละ 70 -77 แต่จำนวนเงินกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ในปี พ.ศ. 2563 มีการลดลงมาประมาณร้อยละ 9 จากปี พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม แม้ว่าจำนวนเงินกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน ในปี พ.ศ. 2566 จะมีการปรับตัวเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า แต่ยังคงถือว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ดี กล่าวได้ว่าการดำเนินงานของทรัพย์สินฯ เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติก่อนหน้าการแพร่ระบาดของโควิด
- ซีบีอาร์อีพบว่าในปี พ.ศ. 2565 ทรัพย์สินฯ มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาว โดยปรับลดอัตราค่าเช่าขั้นต่ำลง ที่อัตราประมาณร้อยละ 82 และร้อยละ 91 สำหรับ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป และ เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป ตามลำดับ ทำให้ค่าเช่าที่จะได้รับขึ้นอยู่กับผลประกอบการของธุรกิจเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป และ เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป เป็นสำคัญ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญกับรายได้ของทรัพย์สินฯ เนื่องจากพื้นที่เช่าระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 59 ของพื้นที่เช่าสุทธิ ลงทุนฯ

## สภาวะตลาด

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

## การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

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

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

## การลงทุน

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



## 10.4 สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณโดยวิธีรายได้

- บริษัทฯ ได้รับคำสั่งให้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี โดยปราศจากการผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงการระดมทุนและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสามารถจำแนกออกเป็น 4 ไตรมาสตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดดังนี้
  - ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 มีนาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 13.24 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 43.24 ปี
  - ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 12.99 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.99 ปี
  - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 ระยะเวลาคงเหลือ 12.74 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.74 ปี
  - ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 ณ วันที่ประเมิน 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 12.49 ปี พร้อมค้ำประกันที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี รวมระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 42.49 ปี
- ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ประกอบกับการสำรวจภาคสนาม ซีบีอาร์อีเข้าใจว่าภายในโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ประกอบด้วยพื้นที่ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีสิทธิการเช่า อย่างไรก็ตามในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ เฉพาะส่วนของกองทุนฯ โดยไม่รวมพื้นที่เช่าซึ่งถูกครอบครองและใช้ประโยชน์โดย ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า จำนวน 9 ยูนิต หรือประมาณ 1,920.50 ตารางเมตร อ้างอิงตามเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินฯ ภายในวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2610 โครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ยังคงดำเนินกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่อง โดยทำการโอนสิทธิในการบริหารจัดการคืนสู่ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือ เพื่อให้ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ/หรือบริษัทในเครือได้บริหารทรัพย์สินฯ ต่อไปและผู้เช่าพื้นที่ในช่วงเวลาข้างต้นจะยังคงใช้พื้นที่เช่าต่อไปด้วย
- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักร อุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่าระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดใดที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

### สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้

- บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และอัตราค่าเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่ใช้ในการประเมินฯ ครั้งนี้จากเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent Roll) ณ เดือนมกราคม พ.ศ. 2567 ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ตามรายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค ของผู้เช่าพื้นที่ประเภทผู้เช่าระยะยาวที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่าสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันซึ่งทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ โบนัส กรุ๊ป จำกัด อย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคฉบับก่อนหน้าถึงอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (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%                                                                     | 5,950,000                                      | 542.40          |
| 1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566  | ฉบับปัจจุบัน | 16%                                                                     | 1,100,000                                      | 100.28          |
|                             |              |                                                                         | ลดลงประมาณ 81.51% จากฉบับก่อนหน้า              |                 |
| 1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567  |              | 16%                                                                     | 1,100,000                                      | 100.28          |
| 1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568  |              | 16%                                                                     | 1,100,000                                      | 100.28          |
| 1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569  |              | 17%                                                                     | 1,500,000                                      | 136.74          |
| 1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570  |              | 17%                                                                     | 1,500,000                                      | 136.74          |
| 1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571  |              | 17%                                                                     | 1,500,000                                      | 136.74          |
| 1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572  |              | 18%                                                                     | 1,700,000                                      | 154.97          |
| 1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573  |              | 18%                                                                     | 1,700,000                                      | 154.97          |
| 1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574  |              | 18%                                                                     | 1,700,000                                      | 154.97          |
| 1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575  |              | 18%                                                                     | 2,550,000                                      | 232.46          |
| 1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576  |              | 18%                                                                     | 2,550,000                                      | 232.46          |
| 1 ส.ค. 2576 – 31 ก.ค. 2577  |              | 18%                                                                     | 2,550,000                                      | 232.46          |
| 1 ส.ค. 2577 – 31 ก.ค. 2578  |              | 18%                                                                     | 2,550,000                                      | 232.46          |
| 1 ส.ค. 2578 – 31 ก.ค. 2579  |              | 18%                                                                     | 2,550,000                                      | 232.46          |
| 1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580 |              | 18%                                                                     | 2,550,000                                      | 232.46          |

หมายเหตุ อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการ และค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ข้างต้นเป็นอัตราที่รวมค่าเช่าและค่าบริการแล้ว

บริษัท เมเจอร์ โบนัส 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%                                                                     | 2,182,495                                      | 469.19          |
| 1 ส.ค. 2565 – 31 ก.ค. 2566  | ฉบับปัจจุบัน | 16%                                                                     | 200,000                                        | 43.00           |
|                             |              |                                                                         | ลดลงประมาณ 90.84% จากฉบับก่อนหน้า              |                 |
| 1 ส.ค. 2566 – 31 ก.ค. 2567  |              | 16%                                                                     | 200,000                                        | 43.00           |
| 1 ส.ค. 2567 – 31 ก.ค. 2568  |              | 16%                                                                     | 200,000                                        | 43.00           |
| 1 ส.ค. 2568 – 31 ก.ค. 2569  |              | 17%                                                                     | 250,000                                        | 53.74           |
| 1 ส.ค. 2569 – 31 ก.ค. 2570  |              | 17%                                                                     | 250,000                                        | 53.74           |
| 1 ส.ค. 2570 – 31 ก.ค. 2571  |              | 17%                                                                     | 250,000                                        | 53.74           |
| 1 ส.ค. 2571 – 31 ก.ค. 2572  |              | 18%                                                                     | 300,000                                        | 64.49           |

| งวดของค่าเช่า               | สัญญา | อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (gross profit sharing) | ค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ (minimum guarantee) |                 |
|-----------------------------|-------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------|
|                             |       | อัตราร้อยละ                                                             | บาท/เดือน                                      | บาท/ตร.ม./เดือน |
| 1 ส.ค. 2572 – 31 ก.ค. 2573  |       | 18%                                                                     | 300,000                                        | 64.49           |
| 1 ส.ค. 2573 – 31 ก.ค. 2574  |       | 18%                                                                     | 300,000                                        | 64.49           |
| 1 ส.ค. 2574 – 31 ก.ค. 2575  |       | 18%                                                                     | 450,000                                        | 96.74           |
| 1 ส.ค. 2575 – 31 ก.ค. 2576  |       | 18%                                                                     | 450,000                                        | 96.74           |
| 1 ส.ค. 2576 – 31 ก.ค. 2577  |       | 18%                                                                     | 450,000                                        | 96.74           |
| 1 ส.ค. 2577 – 31 ก.ค. 2578  |       | 18%                                                                     | 450,000                                        | 96.74           |
| 1 ส.ค. 2578 – 31 ก.ค. 2579  |       | 18%                                                                     | 450,000                                        | 96.74           |
| 1 ส.ค. 2579 – 26 มิ.ย. 2580 |       | 18%                                                                     | 450,000                                        | 96.74           |

หมายเหตุ อัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการ และค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่ข้างต้นเป็นอัตราที่รวมค่าเช่าและค่าบริการแล้ว

จากเอกสารสรุปผลประกอบการและรายได้ค่าเช่าย้อนหลังที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีนีอาร์อีพบว่าค่าเช่าพื้นที่ในสัญญาลงบับปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงไปจากสัญญาลงบับก่อนหน้า โดยค่าเช่าที่ได้รับในสัญญาลงบับปัจจุบันจะอ้างอิงกับรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่าเป็นหลัก เนื่องจากเป็นค่าเช่าที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่

ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีนีอาร์อีจึงประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยอ้างอิงผลประกอบการย้อนหลัง ตั้งแต่ พ.ศ. 2557 – มกราคม พ.ศ. 2567 (รวมระยะเวลาประมาณ 10 ปี ครอบคลุมช่วงเวลาก่อน และระหว่างการแพร่ระบาดของโควิด-19) ควบคู่กับศึกษาสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันในปัจจุบัน เพื่อประมาณการค่าเช่าพื้นที่ โดยซีนีอาร์อีอ้างอิงอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการค่าเฉลี่ยของรายได้ต่อปีในระหว่าง ปี 2557 – 2562 ปี 2565 จนถึงเดือนมกราคม พ.ศ. 2567 ซึ่งไม่รวมผลประกอบการในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยพิจารณาเฉพาะข้อมูลฐานนิยมที่ไม่รวมรายได้ที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น หรือลดลงอย่างผิดปกติ เพื่อสะท้อนถึงการดำเนินกิจการภายใต้สภาวะปกติ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์อัตราค่าเฉลี่ยของรายได้เป็นรายปี ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลผลประกอบการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างย้อนหลังตั้งแต่ปี 2557 ถึง มกราคม พ.ศ. 2567 นอกจากนี้ซีนีอาร์อียังพิจารณาเปรียบเทียบค่าเช่าพื้นที่ข้างต้นกับข้อมูลตลาดทั่วไป พบว่าค่าเช่าข้างต้นอยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาดปกติ เมื่อเปรียบเทียบกับค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ ในทำเลที่ตั้งอื่นๆ ซึ่งประกอบธุรกิจเช่นเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีนีอาร์อีเลือกใช้ผลการประมาณการรายได้ 6 ปี ในอนาคตที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นเกณฑ์ในการประมาณการค่าเช่าของพื้นที่ข้างต้น

ตารางสรุปรายละเอียดการประมาณการรายได้จากการประกอบธุรกิจและอัตราค่าเช่า จากบริษัทซีนีอาร์อี

การประมาณการรายได้จากการประกอบธุรกิจและอัตราค่าเช่าของ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และอัตราค่าเช่าของ เมเจอร์ โนวล์

| ปี พ.ศ. | รายได้รวม | เดือน | รายได้    | ค่าเช่า | เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์       |           | เมเจอร์ โนวล์             |           |
|---------|-----------|-------|-----------|---------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
|         | (ล้านบาท) |       | (ล้านบาท) | ร้อยละ  | ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน) | (ล้านบาท) | ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน) | (ล้านบาท) |
| 2567    | 237.28    | 12    | 237.28    | 16.00%  | 37.96                     | 288       | 8.19                      | 147       |
| 2568    | 244.40    | 12    | 244.40    | 16.42%  | 40.12                     | 305       | 8.65                      | 155       |
| 2569    | 251.73    | 12    | 251.73    | 17.00%  | 42.79                     | 325       | 9.23                      | 165       |
| 2570    | 259.28    | 12    | 259.28    | 17.00%  | 44.08                     | 335       | 9.51                      | 170       |
| 2571    | 267.06    | 12    | 267.06    | 17.42%  | 46.51                     | 353       | 10.03                     | 180       |
| 2572    | 275.07    | 12    | 275.07    | 18.00%  | 49.51                     | 376       | 10.68                     | 191       |
| 2573    | 283.32    | 12    | 283.32    | 18.00%  | 51.00                     | 387       | 11.00                     | 197       |
| 2574    | 291.82    | 12    | 291.82    | 18.00%  | 52.53                     | 399       | 11.33                     | 203       |
| 2575    | 300.58    | 12    | 300.58    | 18.00%  | 54.10                     | 411       | 11.67                     | 209       |
| 2576    | 309.59    | 12    | 309.59    | 18.00%  | 55.73                     | 423       | 12.02                     | 215       |
| 2577    | 318.88    | 12    | 318.88    | 18.00%  | 57.40                     | 436       | 12.38                     | 222       |
| 2578    | 328.45    | 12    | 328.45    | 18.00%  | 59.12                     | 449       | 12.75                     | 228       |
| 2579    | 338.30    | 12    | 338.30    | 18.00%  | 60.89                     | 463       | 13.13                     | 235       |
| 2580    | 348.45    | 12    | 348.45    | 18.00%  | 62.72                     | 476       | 13.53                     | 242       |
| 2581    | 358.90    | 12    | 358.90    | 18.00%  | 64.60                     | 491       | 13.93                     | 250       |
| 2582    | 369.67    | 12    | 369.67    | 18.00%  | 66.54                     | 505       | 14.35                     | 257       |
| 2583    | 380.76    | 12    | 380.76    | 18.00%  | 68.54                     | 521       | 14.78                     | 265       |
| 2584    | 392.18    | 12    | 392.18    | 18.00%  | 70.59                     | 536       | 15.22                     | 273       |
| 2585    | 403.95    | 12    | 403.95    | 18.00%  | 72.71                     | 552       | 15.68                     | 281       |
| 2586    | 416.07    | 12    | 416.07    | 18.00%  | 74.89                     | 569       | 16.15                     | 289       |
| 2587    | 428.55    | 12    | 428.55    | 18.00%  | 77.14                     | 586       | 16.63                     | 298       |
| 2588    | 441.41    | 12    | 441.41    | 18.00%  | 79.45                     | 604       | 17.13                     | 307       |

| ปี พ.ศ. | รายได้รวม | เดือน | รายได้    | ค่าเช่า | เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์       |           | เมเจอร์ โนวล์             |           |
|---------|-----------|-------|-----------|---------|---------------------------|-----------|---------------------------|-----------|
|         | (ล้านบาท) |       | (ล้านบาท) | ร้อยละ  | ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน) | (ล้านบาท) | ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน) | (ล้านบาท) |
| 2589    | 454.65    | 12    | 454.65    | 18.00%  | 81.84                     | 622       | 17.65                     | 316       |
| 2590    | 468.29    | 12    | 468.29    | 18.00%  | 84.29                     | 640       | 18.18                     | 326       |
| 2591    | 482.34    | 12    | 482.34    | 18.00%  | 86.82                     | 660       | 18.72                     | 335       |
| 2592    | 496.81    | 12    | 496.81    | 18.00%  | 89.43                     | 679       | 19.28                     | 345       |
| 2593    | 511.71    | 12    | 511.71    | 18.00%  | 92.11                     | 700       | 19.86                     | 356       |
| 2594    | 527.06    | 12    | 527.06    | 18.00%  | 94.87                     | 721       | 20.46                     | 367       |
| 2595    | 542.87    | 12    | 542.87    | 18.00%  | 97.72                     | 742       | 21.07                     | 378       |
| 2596    | 559.16    | 12    | 559.16    | 18.00%  | 100.65                    | 765       | 21.70                     | 389       |
| 2597    | 575.94    | 12    | 575.94    | 18.00%  | 103.67                    | 788       | 22.36                     | 401       |
| 2598    | 593.21    | 12    | 593.21    | 18.00%  | 106.78                    | 811       | 23.03                     | 413       |
| 2599    | 611.01    | 12    | 611.01    | 18.00%  | 109.98                    | 835       | 23.72                     | 425       |
| 2600    | 629.34    | 12    | 629.34    | 18.00%  | 113.28                    | 861       | 24.43                     | 438       |
| 2601    | 648.22    | 12    | 648.22    | 18.00%  | 116.68                    | 886       | 25.16                     | 451       |
| 2602    | 667.67    | 12    | 667.67    | 18.00%  | 120.18                    | 913       | 25.92                     | 464       |
| 2603    | 687.70    | 12    | 687.70    | 18.00%  | 123.79                    | 940       | 26.69                     | 478       |
| 2604    | 708.33    | 12    | 708.33    | 18.00%  | 127.50                    | 969       | 27.49                     | 493       |
| 2605    | 729.58    | 12    | 729.58    | 18.00%  | 131.32                    | 998       | 28.32                     | 507       |
| 2606    | 751.46    | 12    | 751.46    | 18.00%  | 135.26                    | 1,028     | 29.17                     | 523       |
| 2607    | 774.01    | 12    | 774.01    | 18.00%  | 139.32                    | 1,058     | 30.04                     | 538       |
| 2608    | 797.23    | 12    | 797.23    | 18.00%  | 143.50                    | 1,090     | 30.95                     | 554       |
| 2609    | 821.15    | 12    | 821.15    | 18.00%  | 147.81                    | 1,123     | 31.87                     | 571       |
| 2610    | 391.86    | 5.9   | 192.66    | 18.00%  | 34.68                     | 536       | 16.14                     | 588       |

ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่ารายได้จากการให้บริการ จะมีอัตราการเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป ที่อัตราร้อยละ 3 ต่อปี โดยอ้างอิงจากอัตราการเติบโตของผลประกอบการย้อนหลังของบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีรายได้รวมทั้งส่วนของโรงหนัง และโบว์ลิ่ง ตั้งแต่ปี 2556 – 2562 (ย้อนหลัง 6 ปี) หรือก่อนช่วงเวลาการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ประมาณร้อยละ 5.6 ต่อปี เป็นตัวตั้งต้น จากนั้นปรับแก้ลดลงเหลือประมาณร้อยละ 3 ต่อปี จนสิ้นสุดการคาดการณ์ เพื่อสะท้อนถึงการแข่งขันภายใต้สภาวะตลาดปัจจุบัน

- ในการประเมินครั้งนี้ หากสัญญาเช่าระยะสั้นของผู้เช่าสำนักงานสิ้นสุดลงโดยจะสิ้นสุดลง ณ วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2568 บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับผู้เช่าสำนักงาน จะมีการต่อสัญญาแบบ 3 ปี และจะต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์ โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าประมาณร้อยละ 3 ทุกปี และปรับลดลงเหลือเป็นอัตราร้อยละ 2.5 ในปี 2571 จนสิ้นสุดการคาดการณ์เพื่อสะท้อนถึงการแข่งขันในอนาคต
- ในการประเมินครั้งนี้ หากสัญญาเช่าระยะสั้นของผู้เช่าสำนักงานสิ้นสุดลงโดยจะสิ้นสุดลง ณ วันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2568 บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับผู้เช่าสำนักงาน จะมีการต่อสัญญาแบบ 3 ปี และจะต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์ โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าประมาณร้อยละ 3 ทุกปี และปรับลดลงเหลือเป็นอัตราร้อยละ 2.5 ในปี 2571 จนสิ้นสุดการคาดการณ์เพื่อสะท้อนถึงการแข่งขันในอนาคต
- ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับผู้เช่า We Fitness จะมีการต่อสัญญาแบบ 3 ปี และต่อสัญญาอีก 3 ปี (2 ครั้ง ติดกัน) เนื่องจากผู้เช่า We Fitness ถือเป็นผู้เช่าหลักของโครงการรวมไปถึงมีขนาดพื้นที่เช่าค่อนข้างใหญ่ ซึ่งตามความเป็นจริงแล้ว จะมีการต่ออายุสัญญาเพื่อให้เกิดจุดคุ้มทุนจากการตกแต่งร้านค้าภายในพื้นที่เช่า โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าประมาณร้อยละ 3.3 ทุกปี (หรือประมาณร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) และปรับเป็นอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ในปี 2571 จนสิ้นสุดการคาดการณ์เพื่อสะท้อนถึงการแข่งขันในอนาคต
- สัญญาเช่าระยะสั้นของผู้เช่าปัจจุบัน ประกอบด้วยระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1-3 ปี ซึ่งซีบีอาร์อีนำรายได้จากสัญญาเช่าปัจจุบันมาพิจารณา รวมในการประเมินนี้ และบริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า หลังจากสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง ในการเช่าครั้งต่อไปผู้เช่าจะเช่าที่อัตราค่าเช่าตลาดทั้งหมด ด้วยสัญญาเช่าคงที่ 3 ปี
- บริษัทฯ อ้างอิงรายได้จากการเช่าของผู้เช่าระยะสั้น จากรายได้เฉลี่ยย้อนหลังตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ และทำการพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าของตลาดศูนย์การค้าที่มีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ รวมถึงอัตราการเติบโตของค่าเช่าอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของพื้นที่เช่าประเภท พื้นที่ค้าปลีกตามแนวทางตลาด ประมาณร้อยละ 10 ถึงร้อยละ 15 ทุกๆ 3 ปี หรือประมาณร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 ต่อปี
- รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ประเภทคิสดัดส่วนจากยอดขาย ซีบีอาร์อีประมาณการจากรายได้ค่าเช่าย้อนหลัง ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับพื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์เป็นสัญญาเช่าคงที่ระยะเวลา 3 ปีตลอดจนสิ้นสุดการคาดการณ์ โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าประมาณร้อยละ 3 ต่อปี
- ซีบีอาร์อีพบว่ารายได้จากที่จอดรถอ้างอิงจากรายละเอียดสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งมีอายุสัญญา 5 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี จำนวน 2 ครั้ง ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการให้บริการข้างต้น ทรัพย์สินฯ จะได้รับการต่ออายุของสัญญาให้บริการที่จอดรถต่อไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์ ตามเงื่อนไขและส่วนแบ่งกำไรของสัญญาดังกล่าวในปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีเข้าใจว่าทรัพย์สินฯ โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน จะได้รับส่วนแบ่งรายได้ค่าที่จอดรถยนต์แบบคงที่ ในอัตรา 3,600,000 บาทต่อปี ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ จะได้รับรายได้จากที่จอดรถยนต์ในอัตราปีละ 3,600,000 บาท ในปี 2566 และมีอัตราการเติบโตของรายได้ที่ร้อยละ 3 ทุกๆ 3 ปี ตลอดการคาดการณ์

- ซีบีอาร์อีประมาณการรายได้ประเภท non-leasing และรายได้อื่นๆ อ้างอิงจากผลประกอบการย้อนหลังที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ

### สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่าย

- บริษัทฯ อ้างอิงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ได้แก่ ค่าใช้จ่ายจากการให้บริการ ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวกและรักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายซ่อมแซมและการบำรุงรักษาอาคาร ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ

- บริษัทฯ ตามงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีการสอบถามถึงสาเหตุของการเปลี่ยนแปลงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว ในบางช่วงเวลาแล้วกับทางผู้ว่าจ้าง สำหรับอัตราการเติบโตนั้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงจากอัตราการเติบโตจากข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินฯ ประกอบกับอัตราการเติบโตของตลาดซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1 ถึง ร้อยละ 3 ต่อปี
- บริษัทฯ อ้างอิงค่าบริหารทรัพย์สินอันประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมพิเศษ ค่าธรรมเนียมในการบริหารทรัพย์สิน และค่าคอมมิชชันจากข้อมูลซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตาม หลังจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หมดอายุแล้ว บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันจะได้รับสิทธิให้บริหารอาคารต่อไปภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดเดิมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน
  - บริษัทฯ อ้างอิง ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารของทรัพย์สินฯ จากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และประมาณการอัตราเติบโตอัตราการเติบโตของตลาดซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.0 ต่อปี ทั้งนี้ซีบีอาร์อีเข้าใจว่าค่าใช้จ่ายข้างต้นมีการปรับตัวสูงขึ้นทั้งในปี 2565 และ ปี 2566 อย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับอดีตที่ผ่านมา อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีได้รับการยืนยันความถูกต้องของค่าใช้จ่ายข้างต้นจากผู้ว่าจ้างแล้ว
  - บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าจะมีการสำรองค่าปรับปรุงอาคารที่อัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม เพื่อสะท้อนถึงจำนวนเงินที่ต้องใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินฯ ให้สามารถแข่งขันได้ในอนาคต
  - ในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อี ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ สามารถผลิตรายได้ค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการฯ ได้เต็มจำนวน ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
  - บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าอัตราคิดลด คือ ร้อยละ 8.50 ตลอดการคาดการณ์ โดยบริษัทฯ อ้างอิงจากอัตราคิดลดโดยประมาณที่คำนวณจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสุทธียุติล่าสุดก่อนซื้อขาย และราคาซื้อขายของโครงการพื้นที่ค่าปลิกให้เช่าประเภทต่างๆ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย โครงการศูนย์การค้า โครงการอาคารพาณิชย์ กรรมประเภทค่าปลิกค่าส่ง และคอมมูนิตี้มอลล์ 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%                  |
| โครงการฟอร์โต้ ซีโน                     | 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 ข้อมูลการซื้อขายโครงการพื้นที่ค่าปลิกให้เช่าประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์จำนวน 2 รายการ สิทธิการเช่าระยะยาวจำนวน 8 รายการ ระหว่างปี พ.ศ. 2555-2564 อัตราคิดลดหรืออัตราผลตอบแทนของทั้ง 10 โครงการอยู่ระหว่าง ร้อยละ 5.78 ถึง 10.07 แบ่งจำแนกได้ตามนี้

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

โดยอัตราคิดลดข้างต้นขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการ ทำเลที่ตั้ง รูปแบบการถือครอง ระยะเวลาการถือครอง ประเภทธุรกิจ และความเสี่ยงต่างๆ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินฯ เป็นอาคารโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่อยู่ในบริเวณปริมณฑล ซึ่งเปรียบเทียบกับ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่มีลักษณะเป็นโครงการพื้นที่ค่าปลิกให้เช่า และอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค่าปลิกค่าส่ง มิได้มีความแตกต่างกับทรัพย์สินฯ ที่เป็นโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราคิดลดที่เหมาะสมของทรัพย์สินฯ คือร้อยละ 8.50

10.5 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ซีบีอาร์อีได้รวบรวมข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่สอบทานที่มีการซื้อขายในอดีต บริษัทฯ เห็นควรว่าข้อมูลเปรียบเทียบดังต่อไปนี้สามารถใช้อ้างอิงและเทียบเคียงกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ เมื่อพิจารณาตามขนาดและรูปแบบโครงการ จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ราคาของข้อมูลเปรียบเทียบมีการซื้อขาย อยู่ระหว่างประมาณ 45,785.53 – 182,837.11 บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร) และมีการซื้อขายระหว่างปี พ.ศ. 2556 – 2557 ตามรายละเอียดด้านล่าง

| ข้อมูลเปรียบเทียบ                                    | 1                                                                      | 2                                                            | 3                                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| โครงการ                                              | ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21                                               | ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2                           | ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 3                           |
| กองทุน                                               | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซ็นเตอร์ (LHSC) | สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทน โกรท                   | สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทน โกรท                   |
| สถานที่ตั้ง                                          |                                                                        |                                                              |                                                              |
| ถนน                                                  | สุขุมวิท                                                               | พระรามที่ 2                                                  | รัชดาภิเษก                                                   |
| ตำบล/แขวง                                            | คลองเตยเหนือ                                                           | สามต้น                                                       | ช่องนนทรี                                                    |
| อำเภอ/เขต                                            | วัฒนา                                                                  | บางขุนเทียน                                                  | ยานนาวา                                                      |
| จังหวัด                                              | กรุงเทพมหานคร                                                          | กรุงเทพมหานคร                                                | กรุงเทพมหานคร                                                |
| พื้นที่อาคาร                                         |                                                                        |                                                              |                                                              |
| พื้นที่ก่อสร้าง (GFA, ตารางเมตร)                     | 97,905.00                                                              | 272,185.00                                                   | 187,958.00                                                   |
| พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)                           | 34,058.00                                                              | 131,701.00                                                   | 65,965.00                                                    |
| ราคาซื้อขาย                                          |                                                                        |                                                              |                                                              |
| ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท) ณ วันที่                   | 6,227,066,410<br>ไตรมาสที่ 2 ปี 2557                                   | 6,030,000,000<br>ไตรมาสที่ 4 ปี 2556                         | 4,583,000,000<br>ไตรมาสที่ 4 ปี 2556                         |
| รายละเอียดทรัพย์สิน                                  |                                                                        |                                                              |                                                              |
| ขนาดที่ดิน                                           | 9-1-44.0                                                               | 53-2-38.4                                                    | 12-2-45.0                                                    |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน                                   | โฉนดที่ดิน                                                             | โฉนดที่ดิน                                                   | โฉนดที่ดิน                                                   |
| กรรมสิทธิ์การถือครอง                                 | สิทธิการเช่าประมาณ 26 ปี                                               | สิทธิการเช่าประมาณ 20 ปี                                     | สิทธิการเช่าประมาณ 30 ปี                                     |
| ระยะห่างจากระบบขนส่งมวลชน                            | ทางเชื่อมเข้าสู่รถไฟฟ้าบีทีเอสเอสโศก                                   | -                                                            | -                                                            |
| จำนวนชั้น                                            | 8 ชั้น                                                                 | 5 ชั้น                                                       | 8 ชั้น                                                       |
| จำนวนชั้นใต้ดิน                                      | 2 ชั้น                                                                 | 1 ชั้น                                                       | 3 ชั้น                                                       |
| พื้นที่จอดรถอาคาร                                    | 29,263 ตร.ม                                                            | 113,879 ตร.ม (3,119 คัน)                                     | 90,186 ตร.ม (2,336 คัน)                                      |
| อายุอาคาร (ปี)                                       | 12 ปี                                                                  | 21 ปี (ปรับปรุงใหม่ ปี 2564)                                 | 26 ปี (ปรับปรุงใหม่ ปี 2560)                                 |
| สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร                         | ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบประปาไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ฯลฯ           | ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบประปาไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ฯลฯ | ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบประปาไฟฟ้า ระบบไฟฟ้า ฯลฯ |
| แหล่งที่มาข้อมูล                                     | ข้อมูลสาธารณะ                                                          | ข้อมูลสาธารณะ                                                | ข้อมูลสาธารณะ                                                |
| การปรับแก้ราคาจากเสนอขาย / การปรับแก้ราคาตามระยะเวลา |                                                                        |                                                              |                                                              |
| ราคาก่อนการปรับแก้                                   |                                                                        |                                                              |                                                              |
| บาท/พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)                      | 63,603.15                                                              | 22,154.05                                                    | 24,383.11                                                    |
| บาท/พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)                       | 182,837.11                                                             | 45,785.53                                                    | 69,476.24                                                    |

จากนั้นบริษัทฯ ได้ปรับแก้ราคาจากข้อมูลเปรียบเทียบตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ข้อมูลเปรียบเทียบตั้งอยู่ อาทิ สถานที่ตั้ง ทางเข้าออก สภาพแวดล้อม ระยะห่างจากรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สภาพอาคาร มาตรฐานอาคาร ตลอดจนระยะเวลาการถือครองของทรัพย์สินฯ

หลังจากปรับแก้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ ตามรายละเอียดข้างต้นแล้ว ซีบีอาร์อี มีความเห็นว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน สำหรับระยะเวลาการเช่าคงเหลือประมาณ 13.24 ปี พร้อมคำนวณที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี (รวมเป็น 43.24 ปี) เท่ากับ 84,000 บาทต่อตารางเมตร หรือรวมประมาณ 2,240,000,000 บาท

10.6 ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ซึ่งองค์การอนามัยโลกได้ประกาศให้เป็นภาวะการระบาดใหญ่ทั่วโลกเมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2563 นั้น กำลังส่งผลกระทบต่อความไม่แน่นอนในระดับสูงแก่สภาวะตลาดทั้งภายในประเทศ และสภาวะตลาดทั่วโลก ตลาดการเงินของโลกถูกมองว่ากำลังประสบกับภาวะตกต่ำอย่างฉับพลันตั้งแต่ช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา โดยส่วนมากสืบเนื่องมาจาก



กระแสความกังวลของการระบาดใหญ่ทั่วโลก ทำให้มีผลต่อการค้า และความต้องการซื้อของตลาดที่ลดลง หลายหลายประเทศทั่วโลกเริ่มยกระดับมาตรการจำกัดการเดินทาง และเพิ่มมาตรการกักกัน และมาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคม

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

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะอยู่บนพื้นฐานของความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ความแน่นอนในระดับต่ำ และระดับความระมัดระวังที่สูงขึ้นจึงควรถูกนำมาใช้กับรายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของเรามากกว่าสภาวะตลาดปกติ 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 พ.ศ. 2567 ถึง 4 พ.ศ. 2567 ดังนี้

| รอบการประเมินฯ           | มูลค่าของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว |
|--------------------------|-----------------------------------------------|
| ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2567  | 2,198,000,000 บาท.-                           |
| ระยะเวลาคงเหลือ 43.24 ปี | (สองพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)           |
| ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2567  | 2,215,000,000 บาท.-                           |
| ระยะเวลาคงเหลือ 42.99 ปี | (สองพันสองร้อยสิบล้านบาทถ้วน)                 |
| ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2567  | 2,225,000,000 บาท.-                           |
| ระยะเวลาคงเหลือ 42.74 ปี | (สองพันสองร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)              |
| ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567  | 2,250,000,000 บาท.-                           |
| ระยะเวลาคงเหลือ 42.49 ปี | (สองพันสองร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)              |

การคำนวณมูลค่าโดยละเอียดได้แนบไว้ในภาคผนวก ข และมูลค่าที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขดังที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ สมมติฐาน  
การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัตินี้ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน