

เลขที่อ้างอิง C246052001-2L

วันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์
เลขที่ 400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และ ชั้น 12
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

เรียน ผู้จัดการกองทุน (กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์)

จดหมายแจ้งผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 1839 หัวมุมถนนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

ตามที่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ (“ผู้ว่าจ้าง”) ให้เสนอความเห็นมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่ (บางส่วน) ของอาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 1839 หัวมุมถนนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร (“ทรัพย์สินที่ประเมิน” หรือ “ทรัพย์สินฯ”) บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ซึ่งถือครองภายใต้สิทธิการเช่าช่วงระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12.49 ปี ปี พร้อมคำมั่นที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ว่าจ้างตกลงให้ซีบีอาร์อีทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยมีต้องเข้าตรวจสอบสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินทั้งภายในและภายนอกของทรัพย์สินฯ และต้องตรวจสอบเอกสารสิทธิของทรัพย์สินฯ ณ สำนักงานที่ดิน โดยให้อ้างอิงรายละเอียดของทรัพย์สินฯ อาทิ รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน ตลอดจนภาระผูกพันต่างๆ รวมทั้งภาระผูกพันการเช่า จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด หมายเลขอ้างอิง C246052001-2 ซึ่งได้มีการเข้าตรวจสอบสภาพของทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ดังนั้นในการประเมินฯ ครั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ บนสมมติฐานพิเศษว่าสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ จนส่งผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนับตั้งแต่วันที่สำรวจ ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

สำหรับการประเมินในครั้งนี้ บริษัทฯ อาศัยข้อมูลต่างๆ ดังนี้ต่อไปนี้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมิได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งมิได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการใช้ข้อมูลดังกล่าวในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ เลขที่ C246052001-2 ที่ซีบีอาร์อีได้จัดทำ โดยวันที่ทำการประเมินในการจัดทำรายงานฉบับนี้คือ วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2567
- ข้อมูลรายละเอียดการลงพื้นที่เชิงเพิ่มเติม ยูนิต 101 101A และ 109B ประกอบด้วยพื้นที่และตำแหน่งที่ตั้ง
- ตารางสรุปข้อมูลรายละเอียดผู้เช่าพื้นที่เช่าระยะสั้นแบบค่าเช่าคงที่ ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 ประกอบด้วยค่าเช่าตามหน้าสัญญา ขนาดพื้นที่เช่าร้านค้า วันที่เริ่มต้น-สิ้นสุดสัญญาเช่า และประเภทธุรกิจที่ผู้เช่าประกอบกิจการ สำหรับผู้เช่าพื้นที่เช่าระยะสั้น
- ข้อมูลผลการประกอบการของผู้เช่าพื้นที่เช่าระยะสั้นและระยะยาวแบบคิดจากยอดขาย ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2567
- รายละเอียดข้อมูลผู้เช่าบางส่วนที่ทำสัญญาเช่าเพิ่มเติม หรือต่อสัญญาเช่า ในช่วงเดือนตุลาคม - ธันวาคม พ.ศ. 2567

- ข้อมูลลงบการเงินย้อนหลัง ปี พ.ศ. 2559 ถึง เดือนธันวาคม พ.ศ. 2567

รายละเอียดของทรัพย์สิน

อาคารโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ตั้งอยู่เลขที่ 1839 หัวมถนนพหลโยธิน และซอยพหลโยธิน 33 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย โดยทรัพย์สินฯแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ประกอบด้วย

- 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
- 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

โครงการศูนย์การค้า เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ 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 ซึ่งหมายถึงพื้นที่เช่าพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการและพื้นที่จอดรถยนต์อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

สำหรับพื้นที่เช่ารวม อยู่ที่ประมาณ 28,500.55 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าที่สุทธิตามการประเมินครั้งนี้ เท่ากับ 27,280.08 ตารางเมตร ซึ่งไม่รวมพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่าที่ 1,220.47 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ ประมาณ 12.49 ปี พร้อมคำนวณที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี

วิธีการประเมินและเหตุผลการประเมิน

ในการเลือกใช้วิธีการประเมินนั้น บริษัทฯ ได้คำนึงถึงคำสั่งว่าจ้าง วัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ลักษณะทรัพย์สิน และความเพียงพอของข้อมูลที่จะนำมาใช้อ้างอิง สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด ซึ่งบริษัทฯ เห็นว่ามีเหมาะสมที่สุดในการสะท้อนราคาตลาดของทรัพย์สินฯ โดยมีรายละเอียดและข้อสมมติฐานในการประเมินดังนี้

- บริษัทฯ ได้รับคำสั่งให้ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว รวมระยะเวลาเช่าทั้งหมดประมาณ 30 ปี โดยมีระยะเวลาเช่าคงเหลือ ณ วันที่ประเมิน ประมาณ 12.49 ปี พร้อมคำนวณที่จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี (รวมระยะเวลาเช่าทั้งสิ้นประมาณ 42.49 ปี) ณ วันที่ประเมิน โดยปราศจากการผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์
- อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด หมายเลขอ้างอิง C246052001-2 ซีบีอาร์อีเข้าใจว่าภายในโครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ประกอบด้วยพื้นที่ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ ไลฟ์สไตล์ และพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีสิทธิการเช่า อย่างไรก็ตามในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เฉพาะส่วนของกองทุนฯ โดยไม่รวมพื้นที่เช่าซึ่งถูกครอบครองและใช้ประโยชน์โดย ผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าแบบมีค่าเช่า จำนวน 6 ยูนิต หรือประมาณ 1,220.47 ตารางเมตร อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง และเอกสารแนบท้าย 2 ของสัญญาเช่าอาคารโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ เลขที่ C246052001-2
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่า เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาที่กองทุนฯ ลงทุนในทรัพย์สินฯ ภายในวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2610 โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน ยังคงดำเนินกิจการต่อไปอย่างต่อเนื่อง โดยทำการโอนสิทธิในการบริหารจัดการคืนสู่ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อให้ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด ได้บริหารทรัพย์สินฯ ต่อไปและผู้เช่าพื้นที่ในช่วงเวลาข้างต้นจะยังคงใช้พื้นที่เช่าต่อไปด้วย
- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักรอุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่าระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐาน

ว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดใดที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับรายได้

- บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ให้เช่าสุทธิ และอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่ใช้ในการประเมินฯ ครั้งนี้จากเอกสารแสดงรายละเอียดผู้เช่าทั้งหมด (Rent Roll) ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2567 ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- ตามรายละเอียดสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภค ของผู้เช่าพื้นที่ประเภทผู้เช่าระยะยาวที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่าสัญญาเช่าฉบับปัจจุบันซึ่งทำขึ้นเมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2565 ที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด อย่างมีนัยสำคัญ เมื่อเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการสาธารณูปโภคฉบับก่อนหน้านี้ทั้งอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า (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
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 โบวล์ 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
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 ซีบีอาร์ไอพบว่าค่าเช่าพื้นที่ในสัญญาดังกล่าวฉบับปัจจุบัน มีการเปลี่ยนแปลงไปจากสัญญาดังกล่าวฉบับก่อนหน้า โดยค่าเช่าที่ได้รับในสัญญาดังกล่าวฉบับปัจจุบันจะอ้างอิงกับรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่าเป็นหลัก เนื่องจากเป็นค่าเช่าที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าขั้นต่ำในอัตราคงที่

ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์ไอจึงประมาณการรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยอ้างอิงผลประกอบการย้อนหลัง ตั้งแต่ พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2567 (รวมระยะเวลาประมาณ 11 ปี ครอบคลุมช่วงเวลาก่อน และระหว่างการแพร่ระบาดของโควิด-19) ควบคู่กับศึกษาสภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์และการแข่งขันในปัจจุบัน เพื่อประมาณการค่าเช่าพื้นที่ โดยซีบีอาร์ไออ้างอิงอัตราร้อยละของรายได้จากการประกอบกิจการของผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยบริษัทฯ ได้ประมาณการค่าเฉลี่ยของรายได้ต่อปีในระหว่าง ปี 2557 – 2562 และ ปี 2565 จนถึง 2567 ซึ่งไม่รวมผลประกอบการในการช่วยการแพร่ระบาดของโควิด-19 โดยพิจารณาเฉพาะข้อมูลฐานนิยมที่ไม่รวมรายได้ที่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น หรือลดลงอย่างผิดปกติ เพื่อสะท้อนถึงการดำเนินกิจการภายใต้สภาวะปกติ เพื่อใช้ในการวิเคราะห์อัตราค่าเฉลี่ยของรายได้เป็นรายปี ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลผลประกอบการที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างย้อนหลังตั้งแต่ ปี 2557 ถึง พ.ศ. 2567 นอกจากนี้ซีบีอาร์ไอยังพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าเช่าพื้นที่ข้างต้นกับข้อมูลตลาดทั่วไป พบว่าค่าเช่าข้างต้นอยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาดปกติ เมื่อเปรียบเทียบกับค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ ในทำเลที่ตั้งอื่นๆ ซึ่งประกอบธุรกิจเช่นเดียวกัน หรือใกล้เคียงกัน

ตารางสรุปรายละเอียดการประมาณการรายได้จากการประกอบธุรกิจและอัตราค่าเช่า จากบริษัทซีบีอาร์อี

ปี พ.ศ.	เมเจอร์ ซีบีเพล็กซ์					เมเจอร์ โบวล์					ค่าเช่า	
	รายได้รวม (ล้านบาท)	เดือน	รายได้ (ล้านบาท)	อัตราค่าเช่า ร้อยละ	(ล้านบาท)	ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	รายได้รวม (ล้านบาท)	เดือน	รายได้ (ล้านบาท)	อัตราค่าเช่า ร้อยละ		(ล้านบาท)
2568	204.92	12	204.92	16.42%	33.64	256	62.93	12	62.93	16.42%	10.33	185
2569	211.07	12	211.07	17.00%	35.88	273	64.82	12	64.82	17.00%	11.02	197
2570	217.40	12	217.40	17.00%	36.96	281	66.76	12	66.76	17.00%	11.35	203
2571	223.92	12	223.92	17.42%	39.00	296	68.77	12	68.77	17.42%	11.98	215
2572	230.64	12	230.64	18.00%	41.51	315	70.83	12	70.83	18.00%	12.75	228
2573	237.56	12	237.56	18.00%	42.76	325	72.95	12	72.95	18.00%	13.13	235
2574	244.68	12	244.68	18.00%	44.04	335	75.14	12	75.14	18.00%	13.53	242
2575	252.03	12	252.03	18.00%	45.36	345	77.40	12	77.40	18.00%	13.93	250
2576	259.59	12	259.59	18.00%	46.73	355	79.72	12	79.72	18.00%	14.35	257
2577	267.37	12	267.37	18.00%	48.13	366	82.11	12	82.11	18.00%	14.78	265
2578	275.39	12	275.39	18.00%	49.57	377	84.57	12	84.57	18.00%	15.22	273
2579	283.66	12	283.66	18.00%	51.06	388	87.11	12	87.11	18.00%	15.68	281
2580	292.17	12	292.17	18.00%	52.59	400	89.72	12	89.72	18.00%	16.15	289
2581	300.93	12	300.93	18.00%	54.17	411	92.42	12	92.42	18.00%	16.63	298
2582	309.96	12	309.96	18.00%	55.79	424	95.19	12	95.19	18.00%	17.13	307
2583	319.26	12	319.26	18.00%	57.47	437	98.04	12	98.04	18.00%	17.65	316
2584	328.84	12	328.84	18.00%	59.19	450	100.99	12	100.99	18.00%	18.18	326
2585	338.70	12	338.70	18.00%	60.97	463	104.02	12	104.02	18.00%	18.72	335
2586	348.86	12	348.86	18.00%	62.80	477	107.14	12	107.14	18.00%	19.28	345
2587	359.33	12	359.33	18.00%	64.68	491	110.35	12	110.35	18.00%	19.86	356
2588	370.11	12	370.11	18.00%	66.62	506	113.66	12	113.66	18.00%	20.46	367
2589	381.21	12	381.21	18.00%	68.62	521	117.07	12	117.07	18.00%	21.07	378
2590	392.65	12	392.65	18.00%	70.68	537	120.58	12	120.58	18.00%	21.70	389
2591	404.43	12	404.43	18.00%	72.80	553	124.20	12	124.20	18.00%	22.36	401
2592	416.56	12	416.56	18.00%	74.98	570	127.93	12	127.93	18.00%	23.03	413
2593	429.06	12	429.06	18.00%	77.23	587	131.76	12	131.76	18.00%	23.72	425
2594	441.93	12	441.93	18.00%	79.55	604	135.72	12	135.72	18.00%	24.43	438
2595	455.19	12	455.19	18.00%	81.93	622	139.79	12	139.79	18.00%	25.16	451
2596	468.84	12	468.84	18.00%	84.39	641	143.98	12	143.98	18.00%	25.92	464
2597	482.91	12	482.91	18.00%	86.92	660	148.30	12	148.30	18.00%	26.69	478
2598	497.39	12	497.39	18.00%	89.53	680	152.75	12	152.75	18.00%	27.49	493
2599	512.32	12	512.32	18.00%	92.22	701	157.33	12	157.33	18.00%	28.32	507
2600	527.68	12	527.68	18.00%	94.98	722	162.05	12	162.05	18.00%	29.17	523
2601	543.52	12	543.52	18.00%	97.83	743	166.91	12	166.91	18.00%	30.04	538
2602	559.82	12	559.82	18.00%	100.77	765	171.92	12	171.92	18.00%	30.95	554
2603	576.62	12	576.62	18.00%	103.79	788	177.08	12	177.08	18.00%	31.87	571
2604	593.91	12	593.91	18.00%	106.90	812	182.39	12	182.39	18.00%	32.83	588
2605	611.73	12	611.73	18.00%	110.11	836	187.86	12	187.86	18.00%	33.82	606
2606	630.08	12	630.08	18.00%	113.41	862	193.50	12	193.50	18.00%	34.83	624
2607	648.99	12	648.99	18.00%	116.82	887	199.30	12	199.30	18.00%	35.87	643
2608	668.46	12	668.46	18.00%	120.32	914	205.28	12	205.28	18.00%	36.95	662
2609	688.51	12	688.51	18.00%	123.93	941	211.44	12	211.44	18.00%	38.06	682
2610	335.22	5.9	335.22	18.00%	60.34	932	217.78	5.9	107.08	18.00%	19.27	702

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

- จากรายละเอียดเอกสารสรุปสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซีบีอาร์อีพบว่าผู้เช่าหลักที่ทำสัญญาเช่าระยะยาว ในโครงการเมเจอร์ ซีบีเพล็กซ์ รัชโยธิน ประกอบด้วย บริษัท เมเจอร์ ซีบีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ โบวล์ กรุ๊ป จำกัด จะสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าพื้นที่ในวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2580 ในขณะที่วันที่สิ้นสุดการคาดการณ์คือวันที่ 26 มิถุนายน พ.ศ. 2610 ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าผู้เช่าหลักที่ทำสัญญาเช่าระยะยาว จะต่ออายุสัญญาเช่าต่อไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์ ภายใต้เงื่อนไขค่าเช่า ค่าบริการ และข้อจำกัดเดิมตามสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน สำหรับระยะเวลาการเช่า 30 ปี หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่า
- 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 ครั้งติดกัน) เนื่องจากผู้เช่า We Fitness ถือเป็นผู้เช่าหลักของโครงการรวมไปถึงมีขนาดพื้นที่เช่าค่อนข้างใหญ่ ซึ่งตาม

ความเป็นจริงแล้วจะมีการต่ออายุสัญญาเพื่อให้เกิดจุดคุ้มทุนจากการตกแต่งร้านค้าภายในพื้นที่เช่า โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าประมาณร้อยละ 3.3 ทุกปี (หรือประมาณร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี) และปรับเป็นอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ในปี 2571 จนสิ้นสุดการคาดการณ์เพื่อสะท้อนถึงการแข่งขันในอนาคต

- สัญญาเช่าระยะสั้นของผู้เช่าปัจจุบัน ประกอบด้วยระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 – 3 ปี ซึ่งซีบีอาร์อินำรายได้จากสัญญาเช่าปัจจุบันมาพิจารณารวมในการประเมินนี้ 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
- รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ประเภทคิวดิสต์ส่วนจากยอดขาย ซีบีอาร์อีประมาณการจากรายได้ค่าเช่าย้อนหลัง ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นสำคัญ
- ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับพื้นที่เช่าร้านประเภทคาร์แคร์เป็นสัญญาเช่าคงที่ระยะเวลา 3 ปี ตลอดจนสิ้นสุดการคาดการณ์ โดยมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าประมาณร้อยละ 3 ต่อปี
- ซีบีอาร์อีพบว่ารายได้จากที่จอดรถอ้างอิงจากรายละเอียดสัญญาบริหารพื้นที่จอดรถที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งมีอายุสัญญา 5 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีกคราวละไม่เกิน 3 ปี จำนวน 2 ครั้ง ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการให้บริการข้างต้น ทรัพย์สินฯ จะได้รับการต่ออายุของสัญญาให้บริการที่จอดรถต่อไปจนสิ้นสุดการคาดการณ์ ตามเงื่อนไขและส่วนแบ่งกำไรของสัญญาลงฉบับปัจจุบัน

อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีเข้าใจว่าทรัพย์สินฯ โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน จะได้รับส่วนแบ่งรายได้ค่าที่จอดรถยนต์แบบคงที่ ในอัตรา 3,600,000 บาทต่อปี ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ จะได้รับรายได้จากที่จอดรถยนต์ในอัตราปีละ 3,700,000 บาท ในปี 2568 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 ได้อ้างอิงจากรัตราการเติบโตจากข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินฯ ประกอบกับอัตราการเติบโตของตลาดซึ่งจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1 ถึง ร้อยละ 3 ต่อปี
- บริษัทฯ อ้างอิงค่าบริหารทรัพย์สินอันประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการจัดเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมพิเศษ ค่าธรรมเนียมในการบริหารทรัพย์สิน และค่าคอมมิชชั่นจากข้อมูลซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตาม หลังจากสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หมดอายุแล้ว บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบันจะได้รับสิทธิให้บริหารอาคารต่อไปภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดเดิมตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน
- บริษัทฯ อ้างอิง ค่าเบี้ยประกันภัยอาคารของทรัพย์สินฯ จากงบกำไร-ขาดทุนซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และประมาณการอัตราเติบโตของตลาดซึ่งอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.0 ต่อปี
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าจะมีการสำรองค่าปรับปรุงอาคารที่อัตราร้อยละ 3.0 ของรายได้รวม เพื่อสะท้อนถึงจำนวนเงินที่ต้องใช้ในการปรับปรุงทรัพย์สินฯ ให้สามารถแข่งขันได้ในอนาคต

- ในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อี ตั้งสมมุติฐานว่าทรัพย์สินฯ สามารถหลักการค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการฯ ได้เต็มจำนวน ตามรายละเอียดที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง
- บริษัทฯ ตั้งข้อสมมุติฐานว่าอัตราคิดลด คือ ร้อยละ 8.50 ตลอดจนการคาดการณ์ โดยบริษัทฯ อ้างอิงจากอัตราคิดลดโดยประมาณที่คำนวณจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสุทธปีล่าสุดก่อนซื้อขาย และราคาซื้อขายของโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทต่างๆ จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วยโครงการศูนย์การค้า โครงการอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง และคอมมูนิตีออลล์ 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%
โครงการพอร์โต้ ชีโน่	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 ข้อมูลการซื้อขายโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ จำนวน 2 รายการ สิทธิการเช่าระยะยาวจำนวน 8 รายการ ระหว่างปี พ.ศ. 2555 – 2564 อัตราคิดลดหรืออัตราผลตอบแทนของทั้ง 10 โครงการอยู่ระหว่าง ร้อยละ 5.78 ถึง 10.07 แบ่งจำแนกได้ตามนี้

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

โดยอัตราคิดลดข้างต้นขึ้นอยู่กับลักษณะโครงการ ท่าเลที่ตั้ง รูปแบบการถือครอง ระยะเวลาการถือครอง ประเภทธุรกิจและความเสี่ยงต่างๆ อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินฯ เป็นอาคารโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ที่อยู่ในบริเวณปริมณฑล ซึ่งเปรียบเทียบกับ โครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ที่มีลักษณะเป็นโครงการพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า และอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง มิได้มีความแตกต่างกับทรัพย์สินฯ ที่เป็นโครงการไลฟ์สไตล์ เอ็นเตอร์เทนเมนต์คอมเพล็กซ์ขนาดใหญ่ อย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราคิดลดที่เหมาะสมของทรัพย์สินฯ คือ 8.50%

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

สรุปผลการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินไม่มีข้อจำกัด ข้อตกลงพิเศษ หรือภาระค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้นใดๆ ซึ่งบริษัทฯ มีอาจทราบได้ และการประเมินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขวิธีการประเมินและสมมติฐานการประเมินดังที่ระบุไว้ข้างต้น

ดังนั้น บริษัทฯ จึงสรุปว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2567 มีระยะเวลาคงเหลือ 12.49 ปี พร้อมคำนวณที่ จะต่ออายุสัญญาเช่าอีก 30 ปี คือ **2,400,000,000.- (สองพันสี่ร้อยล้านบาทถ้วน)**

การคำนวณมูลค่าโดยละเอียดได้แนบไว้ในภาคผนวก ข และมูลค่าที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขดังที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จดหมายแจ้งมูลค่าฉบับนี้ (“จดหมายฯ”) จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายนี้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดทรัพย์สินฯ ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินฉบับสมบูรณ์ เลขที่อ้างอิง C246052001-2 จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับ สมบูรณ์

การใช้จดหมายแจ้งผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน คุณสมบัติ การปฏิเสธความรับผิดชอบและ ข้อจำกัดความรับผิด ตามรายละเอียดดังที่แสดงไว้ในเอกสารแนบ 1 - สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความ รับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ของรายงานและ ความรับผิดชอบขึ้นอยู่กับกรรับทราบ ความตระหนัก และความเข้าใจของผู้อ่านที่มีต่อข้อแถลงต่างๆ เหล่านี้ การทบทวนการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์โดยผู้ใช้ประโยชน์และตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะเท่านั้น ซีบี อาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการ ทบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ซึ่ง ขัดแย้งต่อวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม

อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีทราบว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกนำไปใช้เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึก บัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องเปิดเผยข้อมูลบางส่วนจากรายงานฉบับดังกล่าว หรือนำข้อมูล จากระายงานดังกล่าวไปประกอบการจัดทำเอกสารที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เอกสารที่เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม หนังสือ ชี้ชวน เป็นต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้งซีบีอาร์อีเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ซีบีอาร์อีตรวจสอบเนื้อหาที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงได้รับการตอบรับเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้ใช้ประโยชน์เปิดเผยเนื้อหา ส่วนใดส่วนหนึ่งของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อสาธารณะก่อนได้รับการตอบรับอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบี อาร์อี ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ของเนื้อหาดังกล่าว

ความรับผิดของซีบีอาร์อี กรรมการ และพนักงานบริษัท จะจำกัดไว้เฉพาะต่อผู้รับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งให้หมายถึง ผู้ใช้ประโยชน์รายงานตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธการรับผิดชอบ หน้าที่ การผูกพัน หรือความรับผิดใดๆ ต่อบุคคลที่สาม ผู้ว่าจ้างตกลงที่จะคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนความเสียหายให้บริษัทฯ จากความสูญเสีย การเรียกร้อง การปฏิบัติ ความเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิด ซึ่งรวมไปถึงค่าใช้จ่ายทางกฎหมายตามจำนวนที่เหมาะสมใดๆ ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือเกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ การผูกพันของผู้ว่าจ้างสำหรับการคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนครอบคลุมผู้มีอำนาจควบคุมในซีบีอาร์อี รวมไปถึงกรรมการ เจ้าหน้าที่ พนักงาน ที่ปรึกษาย่อย ผู้เชี่ยวชาญ กิจกรรมในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อีด้วย

ขอแสดงความนับถือ

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ



รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
เพื่อและในนามของบริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง
ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วณ.311) และผู้ประเมินที่ได้การรับรอง
จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด
หลักทรัพย์
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

เอกสารแนบท้าย

เอกสารแนบท้าย 1 - สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิด ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เอกสารแนบท้าย 2 - รายละเอียดการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินฯ