

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



รายงานเลขที่ 2026-04-0077(GEN)

ลูกค้าย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมบางส่วน ภายในศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต

ที่ตั้ง : เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)



บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO.,LTD

110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18(แยก 8) ถนนลาดพร้าว

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

110/52 Soi Lardprao 18 Yaek 8 Lardprao Road Jompol Chatuchak Bangkok 10900

Tel : 02 513 1674 – 5 Fax : 02 019 4576



เรียน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์ซิตี

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่ บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมบางส่วนภายในศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต พื้นที่ที่ลงทุนเพิ่มประมาณ 19,621.34 ตารางเมตร ชั้น B,G, และ ชั้น 1-3 นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และ สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่าเพิ่มเติมอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 รวมเป็นระยะเวลาคงเหลือที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสิ้น 18 ปี 4 เดือน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 94 ถนนพหลโยธิน ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารศูนย์การค้าสูง 4 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ภาระผูกพันอาคารสิ่งปลูกสร้าง	บางส่วนของอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ติดสัญญาเช่าระหว่าง บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ฟิวเจอร์ซิตี (ผู้เช่า) พื้นที่ที่ลงทุนทั้งหมดประมาณ 105,613.26 ตารางเมตร แบ่งสัญญาเช่าเป็น 2 สัญญา ดังนี้ -สัญญาเช่าช่วงแรก สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2569 -สัญญาเช่าต่ออายุ มีกำหนด 15 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2570 – 31 ธันวาคม 2584
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินจำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวม 117-3-51.5 ไร่ หรือ 47,151.5 ตารางวา
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ประเมิน	1 กันยายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 กันยายน 2569	2,716,000,000.-บาท (สองพันเจ็ดร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน)
หมายเหตุ	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชยกรรมที่ลงทุนเพิ่ม 19,621.34 ตารางเมตร

บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

 (นายจักรกริช ลำพูน)
 กรรมการผู้จัดการ



รายงานเลขที่ GEN2-0169-1071

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมบางส่วน ภายในอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต

ที่ตั้ง : ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต

เลขที่ 94 คัดถนนพหลโยธิน (ทล.1)

ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

เสนอต่อ : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)



จัดทำโดย

บริษัท ศศิกักดี จำกัด

1 (76/70) ซอยประชาชื่นถนนพหลโยธิน 5 แยก 4 ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000 Tel : 02-591-1538-9, FAX : 02-591-1537

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท ศศิกักดี จำกัด

จัดขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ GEN2-0169-1071

วันที่ 10 มิถุนายน 2569

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)

ตามที่บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมบางส่วน ภายในอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต เลขที่ 94 ดิเดอนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมิน	สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมบางส่วนของศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต พื้นที่ 19,621.34 ตารางเมตร นับตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และ สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าเพิ่มเติมอีก 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2585 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 รวมเป็นระยะเวลาคงเหลือที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทั้งสิ้น 18 ปี 4 เดือน
ผู้ให้เช่า	บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด
ผู้เช่า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)
ทรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่บางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ชั้น B, G, 1, 2, 3
พื้นที่เช่ารวม	19,621.34 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	15 ปี 4 เดือน ตั้งแต่ 1 กันยายน 2569 - 31 ธันวาคม 2584 และสิทธิในการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 3 ปี ตั้งแต่ 1 มกราคม 2585 - 31 ธันวาคม 2587
ค่าพิกัดที่ตั้งทรัพย์สิน	Lat : 13.988934 Long : 100.617779
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมบางส่วนของศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน สำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือรวมทั้งสิ้น 18 ปี 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และสิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าอีก 3 ปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้เกี่ยวข้องในเล่มรายงาน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)
วิธีประเมินมูลค่า	ในการประเมินราคาครั้งนี้เลือกใช้ วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีสรุปมูลค่า
วันที่สำรวจ	10 เมษายน 2569
วันที่ประเมินมูลค่า	1 กันยายน 2569
มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม	2,701,000,000.- บาท (-สองพันเจ็ดร้อยเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	(ดูรายละเอียดภายในเล่มรายงาน)

บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายทัศน เกิดเกียรติขจร)

กรรมการผู้จัดการ