

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568

สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน
รวมทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร
ภายในอาคารศูนย์การค้า "ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต"

ที่ตั้งทรัพย์สิน

94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)
ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
(FUTURERT)

รายงานเลขที่ VR2025_048_T

วันที่นำส่งรายงาน:

21 กรกฎาคม 2568

วันที่ประเมินมูลค่า:

30 มิถุนายน 2568

รายงานเลขที่:	VR2025_048_T
วันที่:	21 กรกฎาคม 2568
ถึง:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (FUTURERT)) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสารคดี เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เรียน:	ผู้จัดการกองทรัสต์
นำส่ง:	รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 (30 มิถุนายน 2568) สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนภายในศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต

บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด เรียกโดยย่อว่า ซีแอนด์ดับบลิว “C&W” หรือบริษัทฯ ขอส่งจดหมายฉบับนี้พร้อมเล่มรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับ สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลาง บางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ทางหลวง แผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี “ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า” หรือเรียก โดยย่อว่า “ทรัพย์สิน”

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่านี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นของมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) มูลค่าส่วนของผู้เช่า-Lessee Interest ซึ่งเป็นมูลค่าที่ไม่มีภาระผูกพันและใช้อ้างอิงสำหรับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะเท่านั้น

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ สมมติฐาน ข้อกำหนดและเงื่อนไขและข้อจำกัด ตามที่ระบุในรายงาน

บริษัทฯ และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ใน ฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ขอแสดงความนับถือ



แกเรี ไมเคิล ปาวเวลล์

ผู้บริหารประจำสาขาประเทศไทย

ในนามของบริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด



บทสรุปผู้บริหาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร ภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี



พื้นที่ร้านค้า พื้นที่ป้ายโฆษณา และพื้นที่ส่วนกลางที่ก่อให้เกิดรายได้

ผู้ว่าจ้าง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT)
ผู้ใช้งาน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (FUTURERT) หรือผู้ใช้งาน
วัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่า	สำหรับการให้ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยรายงานนี้ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงาน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	1 พฤศจิกายน 2567
วันที่ประเมินมูลค่า	30 มิถุนายน 2568
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตั้งอยู่เลขที่ 94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
พิกัดภูมิศาสตร์	N13.989904, E100.615829
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย สิทธิการเช่า (Leasehold) พื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนภายในอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต รวมพื้นที่ลงทุนทั้งหมดประมาณ 105,613.26 ตารางเมตร สัญญาเช่าประกอบ - สัญญาเช่าช่วงแรก (ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549) สิ้นสุดสัญญาในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2569 - สัญญาเช่าช่วงต่ออายุ (ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555) มีกำหนดระยะเวลา ตั้งแต่ 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2584 (“ระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไป”) และ - สัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลา (ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567) สัญญาเช่าช่วงแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 16.50 ปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2584 และสัญญาให้สิทธิในการขยายระยะเวลาสัญญาเช่าอีก 3 ปี จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 รวมระยะเวลาคงเหลือในการประเมินมูลค่าทั้งหมดเท่ากับ 19.50 ปี ณ วันที่สำรวจ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการบริหารจัดการพื้นที่และเปิดดำเนินการตามปกติ มีการบำรุงดูแลรักษาตามความเหมาะสม รวมถึงมีแผนการในการปรับปรุงพื้นที่เช่า (Major Renovation) ตามรอบวงจรธุรกิจในปี 2567-2569

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์	ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตารางวา)			เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ไร่-งาน-ตารางวา)			ภาระผูกพัน			
	1	310	1	310	115	3	84.0	104	0	42.0	1)			
	2	92118	99	268	1	3	67.5	1	3	67.5	2)			
	รวมเนื้อที่ทั้งหมด				117	3	51.5	106	0	9.5				
เนื้อที่ดินที่ทำการประเมิน ในแต่ละหน่วยวัด	ตารางฟุต		ตารางเมตร		ตารางวา			ไร่		เอเคอร์		เฮกตาร์		
	1,825,941.02		169,638.00		42,409.50			106.0238		42.41		16.96		
ลักษณะกรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า													
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด													
ภาระผูกพัน	1)	แบ่งเช่ามีกำหนด 17 ปี 11 เดือน (มีเงื่อนไขเวลา)								ระหว่าง				
		บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด								ผู้ให้เช่า และ				
		บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด								ผู้เช่า				
	2)	สัญญาเช่ามีกำหนด 15 ปี								ระหว่าง				
		บริษัท พิพัฒน์สิน จำกัด								ผู้ให้เช่า และ				
		บริษัท รังสิตพลาซ่า จำกัด								ผู้เช่า				
การตรวจสอบอายุ	ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ													
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนพหลโยธิน						ซึ่งเป็น - ถนนสาธารณะประโยชน์							
สัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง (รวมถึงสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม)	1)	สัญญาเช่าพื้นที่อาคารโครงการศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่างรังสิตพลาซ่า (ผู้ให้เช่าและผู้ให้สิทธิ) และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค												
		1.1	สัญญาเช่าช่วงแรก ระหว่างวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569											
		1.1.1	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)											
		1.1.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555)											
		1.1.3	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม สัญญาเช่าอาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)											
		1.1.4	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)											
		1.2	สัญญาเช่าช่วงต่ออายุ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2548											
		1.2.1	สัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)											
		1.2.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)											
	2)	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์ ระหว่างรังสิตพลาซ่า และกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค												
		2.1	สัญญาเช่าช่วงแรก ระหว่างวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 ถึง 31 ธันวาคม 2569											
		2.1.1	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)											
		2.1.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555)											
		2.1.3	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)											

	2.1.4	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
	2.2	สัญญาเช่าช่วงต่ออายุ ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2570 ถึง 31 ธันวาคม 2548
	2.2.1	สัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
	2.2.2	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาให้สิทธิใช้พื้นที่และหาประโยชน์อาคารโครงการฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555 (ฉบับแก้ไขลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
	3)	สัญญาโอนทรัพย์สินและการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ พาร์ค และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567)
สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน	4)	สัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ พาร์ค และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี และ บริษัท รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567)
	5)	สัญญาการให้สิทธิในการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาให้สิทธิในทรัพย์สินหลัก ระหว่าง บริษัท รังสิต พลาซ่า จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567)
	1)	สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2549)
	2)	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 26 ธันวาคม 2555)
	3)	บันทึกข้อตกลงเรื่องหลักการปันส่วนค่าใช้จ่ายและสิทธิในรายได้ที่เกิดขึ้นจากการจัดกิจกรรมส่งเสริมการตลาด ระหว่าง กองทุนรวม กับ รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 17 ธันวาคม 2561)
	4)	สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ระหว่าง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ พาร์ค และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี และ บริษัท รังสิตพลาซ่า (ฉบับลงวันที่ 1 ตุลาคม 2567)
รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้างตั้งอยู่บนที่ดินมีจำนวน 1 รายการ ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต สูง 5 ชั้น	
รายละเอียดการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร และการดำเนินการธุรกิจ	ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และใบอนุญาตการดำเนินธุรกิจต่างๆ ได้รับอนุญาตทั้งหมดตามที่แสดงในเล่มรายงาน	
สาธารณูปโภค	มีระบบสาธารณูปโภคครบครัน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ โครงข่ายอินเทอร์เน็ต ท่อระบายน้ำ และไฟส่องทาง	
สาธารณูปการ	สาธารณูปการ หรือสถานบริการสาธารณะ ได้แก่ หน่วยงานราชการต่างๆ เช่น สถานีตำรวจ ที่ว่าการอำเภอ โรงเรียน สำนักงานเทศบาล และที่ทำการไปรษณีย์ เป็นต้น	
ข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภท “พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก” (สีแดง –บล็อก 3.6) ตามประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาวันที่ 28 ธันวาคม 2552 มีกำหนดระยะเวลา 5 ปี สิ้นสุดระยะเวลาบังคับใช้วันที่ 27 ธันวาคม 2557 และมีการต่ออายุ 2 ครั้งในปี 2558 และ 2559 ปัจจุบันยังคงใช้บังคับตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 กฎหมายควบคุมอาคาร ทรัพย์สินตั้งอยู่ในอำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	

	การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวง/ข้อบัญญัติที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร	
	กฎหมายอื่นๆ - ไม่มี	
	การเวนคืน - ไม่มี	
	โครงการพัฒนาของภาครัฐ - ไม่มี	
	การบุกรุกและการขับไล่ - ไม่มี	
	การถูกรอนสิทธิต่างๆ - ไม่มี	
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม	
หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า	เพื่อกำหนดมูลค่าสิทธิการเช่า ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (As-Is/As-Existing Use)	
วิธีการประเมินที่ใช้ในการพิจารณา	วิธีพิจารณาจากรายได้ โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด	
มูลค่าทรัพย์สินในแต่ละวิธี	วิธีคำนวณ	มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)
	วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด / วิธีพิจารณาจากรายได้	4,848,000,000 บาท
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน รวมทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 16.50 ปี + สิทธิในการขยายระยะเวลาการเช่า อีกเป็นระยะเวลา 3 ปี 4,848,000,000 บาท (สี่พันแปดร้อยสี่สิบล้านบาท)	
หมายเหตุ	การสอบทานมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการพิจารณารายได้จากการจัดหาผลประโยชน์ มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนของสิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน รวมพื้นที่ทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร ภายในอาคารศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต ตามข้อเสนอก่อสร้างให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่อ้างอิง VP_2024_070_T ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2567 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้เป็นการสอบทาน สำหรับไตรมาส 2 ปี 2568	

ลงนามในนามของ บริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด



(นางสาวอิชญา ศุภกรพิชาญ)
ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. (วฒ.078)
สมาชิก MRICS เลขที่ 5609656
หัวหน้าแผนก - อนุมัติรายงาน



(แคทลียา พิทักษ์วรรัตน์)
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.1869)
ผู้จัดการอาวุโส - ประเมินมูลค่า



(นายณพล ศรีเทียมทอง)
ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต. (วฒ.446)
ผู้อำนวยการ - ตรวจสอบมูลค่า



(นายสุรพงษ์ ศรีก๊กเจริญ)
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.1397)
ผู้จัดการ - ประเมินมูลค่า

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเข้าพบทพญชยกรรมและพญชส่วนภายในอาคารศูนย์การค้า ฟิวเจอร์ พาร์ค รังสิต "ทดสอบเพื่อการลงทุนในสิทธิการเข้าส่งทรัพย์สินฟิวเจอร์" (FUTURERT)

[illegible]

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ภายในอาคารศูนย์การค้า พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต "ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อจุดประสงค์ (FUTURERT)"

4) การคำนวณรายได้สุทธิจากพื้นที่ส่งเสริมการลงทุน (Promotion Area)									
Ag-4(R)	อัตราภาษีเงินได้	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51
31.10%	- ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	4,200.00	4,455.78	4,590.45	4,727.14	4,866.95	5,012.02	5,167.47	5,327.43
	- ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
	- ฐานภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	17,698.359	17,698.359	182,154.789	187,619.432	193,348.015	199,043.456	205,016.819	211,674.324
4,306,266.645	75,771,562	17,698.359	17,698.359	182,154.789	187,619.432	193,348.015	199,043.456	205,016.819	211,674.324
27,294,683.015	48,759,215.4	1,066,513.676	1,097,641.003	1,132,791.168	1,166,655.020	1,199,592.020	1,228,103.000	1,258,017.529	1,287,014.458
3/75-51	0.50%	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51	3/75-51
0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%
2.40%	2.40%	2.40%	2.40%	2.40%	2.40%	2.40%	2.40%	2.40%	2.40%
0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%	0.70%
16,125.079	34,037.526	36,048.909	37,223.088	38,262.076	39,201.285	40,045.628	40,895.228	41,645.936	42,396.644
806,936.854	1,612,507.4	1,612,507.4	1,612,507.4	1,612,507.4	1,612,507.4	1,612,507.4	1,612,507.4	1,612,507.4	1,612,507.4
28,919,799.869	50,077.633	1,010,551.205	1,135,500.012	1,170,014.243	1,205,951.172	1,238,962.206	1,268,768.228	1,295,668.331	1,321,676.702
1,010,551.205	1,135,500.012	1,170,014.243	1,205,951.172	1,238,962.206	1,268,768.228	1,295,668.331	1,321,676.702	1,348,191.047	1,374,937.636
1,348,191.047	1,374,937.636	1,402,350.981	1,429,803.326	1,457,255.671	1,484,707.916	1,512,160.161	1,539,612.406	1,567,064.651	1,594,516.896
1,594,516.896	1,621,968.841	1,649,420.086	1,676,871.331	1,704,322.576	1,731,773.821	1,759,225.066	1,786,676.311	1,814,127.556	1,841,578.801
1,841,578.801	1,869,029.046	1,896,480.291	1,923,931.536	1,951,382.781	1,978,834.026	2,006,285.271	2,033,736.516	2,061,187.761	2,088,639.006
2,088,639.006	2,116,089.251	2,143,540.496	2,171,001.741	2,198,462.986	2,225,924.231	2,253,385.476	2,280,846.721	2,308,307.966	2,335,769.211
2,335,769.211	2,363,229.456	2,390,690.701	2,418,151.946	2,445,613.191	2,473,074.436	2,500,535.681	2,528,000.926	2,555,466.171	2,582,931.416
2,582,931.416	2,610,392.661	2,637,853.906	2,665,315.151	2,692,776.396	2,720,237.641	2,747,698.886	2,775,160.131	2,802,621.376	2,830,082.621
2,830,082.621	2,857,543.866	2,885,005.111	2,912,466.356	2,939,927.601	2,967,388.846	2,994,850.091	3,022,311.336	3,049,772.581	3,077,233.826
3,077,233.826	3,104,695.071	3,132,156.316	3,159,617.561	3,187,078.806	3,214,540.051	3,242,001.296	3,269,462.541	3,296,923.786	3,324,385.031
3,324,385.031	3,351,846.276	3,379,307.521	3,406,768.766	3,434,229.011	3,461,690.256	3,489,151.501	3,516,612.746	3,544,073.991	3,571,535.236
3,571,535.236	3,599,000.481	3,626,461.726	3,653,922.971	3,681,384.216	3,708,845.461	3,736,306.706	3,763,767.951	3,791,229.196	3,818,690.441
3,818,690.441	3,846,151.686	3,873,612.931	3,901,074.176	3,928,535.421	3,956,000.666	3,983,461.911	4,010,923.156	4,038,384.401	4,065,845.646
4,065,845.646	4,093,306.891	4,120,768.136	4,148,229.381	4,175,690.626	4,203,151.871	4,230,613.116	4,258,074.361	4,285,535.606	4,313,000.851
4,313,000.851	4,340,462.096	4,367,923.341	4,395,384.586	4,422,845.831	4,450,307.076	4,477,768.321	4,505,229.566	4,532,690.811	4,560,152.056
4,560,152.056	4,587,613.301	4,615,074.546	4,642,535.791	4,670,000.036	4,697,461.281	4,724,922.526	4,752,383.771	4,779,845.016	4,807,306.261
4,807,306.261	4,834,767.506	4,862,228.751	4,889,689.996	4,917,151.241	4,944,612.486	4,972,073.731	4,999,534.976	5,027,000.221	5,054,461.466
5,054,461.466	5,081,922.711	5,109,383.956	5,136,845.201	5,164,306.446	5,191,767.691	5,219,228.936	5,246,690.181	5,274,151.426	5,301,612.671
5,301,612.671	5,329,073.916	5,356,535.161	5,384,000.406	5,411,461.651	5,438,922.896	5,466,384.141	5,493,845.386	5,521,306.631	5,548,767.876
5,548,767.876	5,576,229.121	5,603,690.366	5,631,151.611	5,658,612.856	5,686,074.101	5,713,535.346	5,741,000.591	5,768,461.836	5,795,923.081
5,795,923.081	5,823,384.326	5,850,845.571	5,878,306.816	5,905,768.061	5,933,229.306	5,960,690.551	5,988,151.796	6,015,613.041	6,043,074.286
6,043,074.286	6,070,535.531	6,098,000.776	6,125,462.021	6,152,923.266	6,180,384.511	6,207,845.756	6,235,307.001	6,262,768.246	6,290,229.491
6,290,229.491	6,317,690.736	6,345,151.981	6,372,613.226	6,400,074.471	6,427,535.716	6,455,000.961	6,482,462.206	6,510,923.451	6,538,384.696
6,538,384.696	6,565,845.941	6,593,307.186	6,620,768.431	6,648,229.676	6,675,690.921	6,703,152.166	6,730,613.411	6,758,074.656	6,785,535.901
6,785,535.901	6,813,000.146	6,840,461.391	6,867,922.636	6,895,383.881	6,922,845.126	6,950,306.371	6,977,767.616	7,005,228.861	7,032,690.106
7,032,690.106	7,060,151.351	7,087,612.596	7,115,073.841	7,142,535.086	7,170,000.331	7,197,461.576	7,224,922.821	7,252,384.066	7,280,845.311
7,280,845.311	7,308,306.556	7,335,767.801	7,363,229.046	7,390,690.291	7,418,151.536	7,445,612.781	7,473,074.026	7,500,535.271	7,528,000.516
7,528,000.516	7,555,461.761	7,582,923.006	7,610,384.251	7,637,845.496	7,665,306.741	7,692,767.986	7,720,229.231	7,747,690.476	7,775,151.721
7,775,151.721	7,802,612.966	7,829,074.211	7,856,535.456	7,883,996.701	7,911,457.946	7,938,919.191	7,966,380.436	7,993,841.681	8,021,302.926
8,021,302.926	8,048,764.171	8,076,225.416	8,103,686.661	8,131,147.906	8,158,609.151	8,186,070.396	8,213,531.641	8,240,992.886	8,268,454.131
8,268,454.131	8,295,915.376	8,323,376.621	8,350,837.866	8,378,299.111	8,405,760.356	8,433,221.601	8,460,682.846	8,488,144.091	8,515,605.336
8,515,605.336	8,543,066.581	8,570,527.826	8,598,000.071	8,625,461.316	8,652,922.561	8,680,383.806	8,707,845.051	8,735,306.296	8,762,767.541
8,762,767.541	8,790,228.786	8,817,690.031	8,845,151.276	8,872,612.521	8,900,073.766	8,927,535.011	8,955,000.256	8,982,461.501	9,010,922.746
9,010,922.746	9,038,383.991	9,065,845.236	9,093,306.481	9,120,767.726	9,148,228.971	9,175,690.216	9,203,151.461	9,230,612.706	9,258,073.951
9,258,073.951	9,285,535.196	9,313,000.441	9,340,461.686	9,367,922.931	9,395,384.176	9,422,845.421	9,450,306.666	9,477,767.911	9,505,229.156
9,505,229.156	9,532,690.401	9,560,151.646	9,587,612.891	9,615,074.136	9,642,535.381	9,670,000.626	9,697,461.871	9,724,923.116	9,752,384.361
9,752,384.361	9,779,845.606	9,807,306.851	9,834,768.096	9,862,229.341	9,889,690.586	9,917,151.831	9,944,613.076	9,972,074.321	10,000,535.566
10,000,535.566	10,028,000.811	10,055,462.056	10,082,923.301	10,110,384.546	10,137,845.791	10,165,307.036	10,192,768.281	10,220,229.526	10,247,690.771
10,247,690.771	10,275,152.016	10,302,613.261	10,330,074.506	10,357,535.751	10,385,000.996	10,412,462.241	10,440,923.486	10,468,384.731	10,495,845.976
10,495,845.976	10,523,307.221	10,550,768.466	10,578,229.711	10,605,690.956	10,633,152.201	10,660,613.446	10,688,074.691	10,715,535.936	10,743,000.181
10,743,000.181	10,770,461.426	10,797,922.671	10,825,383.916	10,852,845.161	10,879,306.406	10,906,767.651	10,934,228.896	10,961,690.141	10,989,151.386
10,989,151.386	11,016,612.631	11,044,073.876	11,071,535.121	11,099,000.366	11,126,461.611	11,153,922.856	11,181,384.101	11,208,845.346	11,236,306.591
11,236,306.591	11,263,767.836	11,291,229.081	11,318,690.326	11,346,151.571	11,373,612.816	11,401,074.061	11,428,535.306	11,456,000.551	11,483,461.796
11,483,461.796	11,510,923.041	11,538,384.286	11,565,845.531	11,593,306.776	11,620,768.021	11,648,229.266	11,675,690.511	11,703,151.756	11,730,613.001
11,730,613.001	11,758,074.246	11,785,535.491	11,813,000.736	11,840,461.981	11,867,923.226	11,895,384.471	11,922,845.716	11,950,306.961	11,977,768.206
11,977,768.206	12,005,229.451	12,032,690.696	12,060,151.941	12,087,613.186	12,115,074.431	12,142,535.676	12,170,000.921	12,197,462.166	12,224,923.411
12,224,923.411	12,252,384.656	12,280,845.901	12,308,307.146	12,335,768.391	12,363,229.636	12,390,690.881	12,418,152.126	12,445,613.371	12,473,074.616
12,473,074.616	12,500,535.861	12,528,000.106	12,555,461.351	12,582,922.596	12,610,383.841	12,637,845.086	12,665,306.331	12,692,767.576	12,720,228.821
12,720,228.821	12,747,690.066	12,775,151.311	12,802,612.556	12,830,073.801	12,857,535.046	12,885,000.291	12,912,461.536	12,940,922.781	12,968,384.026
12,968,384.026	12,995,845.271	13,023,306.516	13,050,767.761	13,078,229.006	13,105,690.251	13,133,151.496	13,160,612.741	13,188,073.986	13,215,535.231
13,215,535.231	13,243,000.476	13,270,461.721	13,297,922.966	13,325,384.211	13,352,845.456	13,380,306.701	13,407,767.946	13,435,229.191	13,462,690.436
13,462,690.436	13,490,151.681	13,517,612.926	13,545,074.171	13,572,535.416	13,600,000.661	13,627,461.906	13,654,923.151	13,682,384.396	13,709,845.641
13,709,845.641	13,737,306.886	13,764,768.131	13,792,229.376	13,819,690.621	13,847,151.866	13,874,613.111	13,902,074.356	13,929,535.601	13,957,000.846
13,957,000.846	13,984,462.091	14,011,923.336	14,039,384.581	14,066,845.826	14,094,307.071	14,121,768.316	14,149,229.561	14,176,690.806	14,204,152.051
14,204,152.051	14,231,613.296	14,259,074.541	14,286,535.786	14,314,000.031	14,341,461.276	14,368,922.521	14,396,383.766	14,423,845.011	14,451,306.256
14,451,306.256	14,478,767.501	14,506,228.746	14,533,690.991	14,561,152.236	14,588,613.481	14,616,074.726	14,643,535.971	14,671,000.216	14,698,461.461
14,698,461.461	14,725,922.706	14,753,383.951	14,780,845.196	14,808,306.441	14,835,767.686	14,863,228.931	14,890,690.176	14,918,151.421	14,945,612.666
14,945,612.66									