

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน (รายละเอียดใน <https://www.cpnreit.com/th/download/appraisal-report>)

รายละเอียด	โครงการ			
	เซ็นทรัล พระราม 2	เซ็นทรัล พระราม 3	เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า	อาคารสำนักงานปิ่นเกล้า ทาวเวอร์ เอ และทาวเวอร์ บี
ที่ตั้ง	เลขที่ 160 ถนนพระรามที่ 2 แขวง สามยุค เขตบางขุนเทียน กรุงเทพฯ	เลขที่ 79, 79/1- 79/2 และ79/4-79/33 ถนนสาธุ ประดิษฐ์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพฯ	เลขที่ 7/3 ถึง 7/128, 7/129 ถึง 7/221, 7/222 ถึง 7/552 และ 7/553 ถนน บรมราชชนนี แขวงอรุณอมรินทร์ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ	
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	286,580	169,740	137,692	50,653
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	88,894	36,040	28,163	34,101
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	122,554	90,186	66,118	
สิทธิการเช่าที่ดิน	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ⁽²⁾	-	
สิทธิการเช่าอาคารและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลา 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2568 ⁽¹⁾	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 15 สิงหาคม 2578 ⁽²⁾	ระยะเวลาประมาณ 15 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2582	
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2567			
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	29,591	13,992	10,032	1,906
บริษัทประเมิน	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ จำกัด	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด		
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)			

⁽¹⁾ กองทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการเซ็นทรัล พระราม 2 (ช่วงต่ออายุ) แล้วเสร็จเมื่อวันที่ 31 มี.ค. 2563 โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี (ถึง 15 สิงหาคม 2598) ทั้งนี้ กองทรัสต์จะทำการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า 10 ปีแรก ในปี 2568

(2) สิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 2 คราว ๆ ละ 30 ปี

รายละเอียด	โครงการ			
	เซ็นทรัลเชียงใหม่ แอร์พอร์ต	เซ็นทรัล พัทยา	โรงแรมฮิลตัน พัทยา	อาคารสำนักงานเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส
ที่ตั้ง	เลขที่ 9, 9/1 หมู่ที่ 3 ตำบลสุเทพ อำเภอเมืองเชียงใหม่ จังหวัดเชียงใหม่	เลขที่ 333/99 และ 333/101 หมู่ 9 ถนนพทยาสาย 1 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี		เลขที่ 33/4 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	122,991	70,095	49,686	95,997
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	39,510	29,340	15,182	58,923
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	44,142	14,930	572	27,206
สิทธิการเช่าที่ดิน	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587	-		-
สิทธิการเช่าอาคารและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลา 30 ปี สิ้นสุดวันที่ 22 เมษายน 2587	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2580		ระยะเวลาประมาณ 27 ปี สิ้นสุดวันที่ 18 เมษายน 2590
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2567			
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	10,550	7,450	3,692	5,936
บริษัทประเมิน	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด			บริษัท ควอลิตี้ แอฟไฟรซ์ จำกัด
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)			

รายละเอียด	โครงการ		
	อาคารสำนักงานยูนิลีเวอร์ เฮ้าส์	เซ็นทรัล มารินา	เซ็นทรัล ลำปาง
ที่ตั้ง	เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	เลขที่ 78/54 และ 78/12 หมู่ 9 ถนนพญาสาย 2 ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี	เลขที่ 319 ถนนไฮเวย์-ลำปาง-งาว ตำบลสวนดอก อำเภอมืองลำปาง จังหวัดลำปาง
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	30,176	45,149	45,716
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	18,527	15,599	16,363
พื้นที่จอดรถ (ตร.ม.)	10,035	15,959	13,993
สิทธิการเช่าที่ดิน	-	-	-
สิทธิการเช่าอาคารและ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอาคาร	ระยะเวลาประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 14 พฤศจิกายน 2577	ระยะเวลาประมาณ 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 เมษายน 2578	ระยะเวลาประมาณ 20 ปี สิ้นสุดวันที่ 16 ธันวาคม 2584
วันที่ประเมิน	31 ธันวาคม 2567		
มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)	1,269	1,715	2,960
บริษัทประเมิน	บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชั่น จำกัด	
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้ (Income Approach)		