

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

โครงการ	โครงการศูนย์การค้า คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	ศูนย์การค้าเดอะคริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์	เดอะไพรม์ หัวลำโพง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1412 1418 1420 1448 1448/1 1448/4 และ 1448/14-15ถ.ประดิษฐ์มนู ธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 197 199 201 203 209 213 และ 215 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขต ลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230	เลขที่ 555/9 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบาง ขุน อำเภอบางกรวย นนทบุรี 11130	เลขที่ 99/6-9 หมู่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระ อุดม อำเภอบางเกร็ง นนทบุรี 11120	เลขที่ 23/34-35 และ เลขที่ 358 ถนนตรีมิตร แขวงตลาด น้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพ 10100
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	52,583	69,341	51,635	11,788	16,100
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	35,967	30,823	24,540	9,010	4,330
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร บางส่วน	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการเช่าอาคาร	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน และสิทธิการแบ่งเช่าช่วงอาคาร บางส่วน
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท ควอลิตี้ แอฟโพรช จำกัด				
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	5 มกราคม 2568				1 มกราคม 2568
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%				
ระยะเวลาในการประเมิน/สอบ ทานมูลค่าทรัพย์สิน	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	18 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586)	17 ปี 6 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585)	ประมาณ 18 ปี (สิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585)
มูลค่าการประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	3,811.00	2,927.00	1,622.00	282.00	204.00

15

10

โครงการ	ศูนย์การค้าเพลินนารี มอลล์ วัชรพล	ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รามคำแหง (เวสต์)	ศูนย์การค้าสยามกร เพลส รังสิต	ศูนย์การค้าสยามกร เพลส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220	เลขที่ 86 ถนนรามคำแหง แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต- นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอ ธัญบุรี ปทุมธานี 12130	เลขที่ 62/26-32 หมู่ 1 ถนนราช พฤกษ์ ตำบลอ้อมเกร็ด อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	25,527	22,050	5,211	7,037
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	11,342	10,302	3,389	4,618
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เอ็ดมอนด์ โท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด			
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	5 มกราคม 2568			
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)			
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%			
ระยะเวลาในการประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)
มูลค่าการประเมิน/สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน (ล้านบาท)	626.00	568.00	198.00	296.00

โครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ ชิน ทาวน์ อิน ทาวน์	ศูนย์การค้าอมรธานี ราชอินทรา	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา	ศูนย์การค้ากาฬพฤกษ์ วิลเลจ	ศูนย์การค้า แอปป์ อเวนิว ดอนเมือง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปัญจมิตร) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310	เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330	เลขที่ 225 หมู่ที่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง เชียงใหม่ 50230	เลขที่ 395 ถนนสรองประกาศ แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร 10210
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	11,223	10,331	14,165	9,062	9,945
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	6,895	5,213	6,720	7,005	4,325
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	กรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท เอ็ดมอนด์ โต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด				บริษัท กราฟฟิค เอ แอฟโฟร ซอล จำกัด
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	5 มกราคม 2568			1 กันยายน 2567	20 มกราคม 2568
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				วิธีรายได้ (Income Approach)
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%				
ระยะเวลาในการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	20 ปี 1 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)	24 ปี 11 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	9 ปี 7 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)	26 ปี 4 เดือน (สิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)	กรรมสิทธิ์
มูลค่าการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	450.00	282.00	207.00	381.00	254.00