

เอกสารแนบ 4
รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

โครงการ	โครงการศูนย์การค้าคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์	โครงการศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอกมัย-รามอินทรา	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล เอสบี (ราชพฤกษ์)	ศูนย์การค้าอมรินทร์ รามอินทรา	ศูนย์การค้าแอมพาร์ค จุฬา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 1420-1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 64/98-99 ถนนลาดพร้าว เขตมีนบุรี แขวงลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร 10230	เลขที่ 555/9 หมู่ที่ 1 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลบางขุน อำเภอ บางกรวย นนทบุรี 11130	เลขที่ 1 และ 1/1 ถนนสวนสยาม แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230	เลขที่ 353 ถนนเจริญเมือง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	52,583	69,341	51,635	10,331	14,165
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	36,021	30,778	24,426	5,092	6,601
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด				
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	15 กุมภาพันธ์ 2565				
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)				
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%				
ระยะเวลาในการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	27 ปี 10 เดือน 27 วัน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	27 ปี 10 เดือน 27 วัน (สิ้นสุดวันที่ 2 ธันวาคม 2592)	21 ปี 1 เดือน 5 วัน (สิ้นสุดวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2586)	27 ปี 10 เดือน 28 วัน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	12 ปี 7 เดือน 1 วัน (สิ้นสุดวันที่ 6 สิงหาคม 2577)
มูลค่าการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	3,854.00	2,711.00	1,767.00	285.00	200.00

371

โครงการ	ศูนย์การค้าเพอเลนิวรี มอลล์ วัชรพล	ศูนย์การค้าสัมมาการ เพลส รวมคำแหง (เวสต์)	ศูนย์การค้าสัมมาการ เพลส รังสิต	ศูนย์การค้าสัมมาการ เพลส ราชพฤกษ์
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 242 244 และ 246 ถนนวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตปทุมธานี กรุงเทพมหานคร 10220	เลขที่ 86 ถนนรวมคำแหง แขวง สะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร 10240	เลขที่ 819/1-3 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประจักษ์ศิลปาคม อำเภอธัญบุรี ปทุมธานี 12130	เลขที่ 62/26-32 ถนนราชพฤกษ์ ตำบลจอมเกร็ด เลขที่ 62/26-32 ถนน ราชพฤกษ์ ตำบลจอมเกร็ด
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	25,527	22,050	5,211	7,037
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	11,353	10,340	3,413	4,858
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการใช้ที่ดิน ทางเข้า-ออก พื้นที่ ส่วนกลาง สิทธิการเช่าอาคาร และสิ่ง ปลูกสร้าง (บางส่วน)	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิ การเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่า อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด			
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	15 กุมภาพันธ์ 2565			
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)			
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%			
ระยะเวลาในการประเมิน/สอบทาน มูลค่าทรัพย์สิน	27 ปี 10 เดือน 28 วัน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	27 ปี 10 เดือน 28 วัน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	27 ปี 10 เดือน 28 วัน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)	27 ปี 10 เดือน 28 วัน (สิ้นสุดวันที่ 3 ธันวาคม 2592)
มูลค่าการประเมิน/สอบทานมูลค่า ทรัพย์สิน (ล้านบาท)	621.00	551.00	191.00	291.00

KE

โครงการ	ศูนย์การค้าเดอะ ซีน ทาวน์ อิน ทาวน์	ศูนย์การค้าคันทัน วิลเลจ	ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล ชัยพฤกษ์	เดอะไพรม์ ทวีลิป
พื้นที่ทรัพย์สิน	เลขที่ 1323 ซอยลาดพร้าว 94 (ปฎิบัติ) แขวงพลับพลา เขตวังทองหลาง กรุงเทพมหานคร 10310	เลขที่ 225 หมู่ที่ 13 ถนนเชียงใหม่-ฮอด ตำบลบ้านแหวน อำเภอหางดง เชียงใหม่ 50230	เลขที่ 99/9 หมู่ 5 ถนนชัยพฤกษ์ ตำบลคลองพระอุดม อำเภอปากเกร็ด นนทบุรี 11120	เลขที่ 23/34-35 และ เลขที่ 358 ถนนตรีมิตร แขวงตลาดน้อย เขตสัมพันธวงศ์ กรุงเทพฯ 10100
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	25,527	9,062	11,788	16,100
พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	6,931	7,005	16,884	4,347
การถือครองสิทธิ์	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
บริษัทประเมินทรัพย์สิน	บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ (ประเทศไทย) จำกัด			
วันที่ประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	15 กุมภาพันธ์ 2565	1 กันยายน 2565	15 กุมภาพันธ์ 2565	1 มกราคม 2565
วิธีการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีรายได้ (Income Approach)			
อัตราคิดลด	9.0% - 10.0%			
ระยะเวลาในการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน	23 ปี 26 วัน (สิ้นสุดวันที่ 31 มกราคม 2588)	28 ปี 8 เดือน 4 วัน (สิ้นสุดวันที่ 5 พฤษภาคม 2594)	20 ปี 5 เดือน 10 วัน (สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2585)	20 ปี 11 เดือน 21 วัน (สิ้นสุดวันที่ 20 ธันวาคม 2585)
มูลค่าการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน (ล้านบาท)	446.0	384.00	274.00	194.00

KE