

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาส 1 ปี 2568

สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน
รวมทั้งหมด 105,613.26 ตารางเมตร
ภายในอาคารศูนย์การค้า "ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต"

ที่ตั้งทรัพย์สิน

94 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน)
ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี
(FUTURERT)

รายงานเลขที่ VR2025_020_T

วันที่นำส่งรายงาน:

9 พฤษภาคม 2568

วันที่ประเมินมูลค่า:

31 มีนาคม 2568

รายงานเลขที่:	VR2025_020_T
วันที่:	9 พฤษภาคม 2568
ถึง:	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์ซิตี (Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (FUTURERT)) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 175 อาคารสารคดีตึกยาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และชั้น 26 ถนนสาทรใต้ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
เรียน:	ผู้จัดการกองทรัสต์
นำส่ง:	รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับไตรมาสที่ 1 ของปี 2568 (31 มีนาคม 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



แกเร็ธ ไมเคิล พาวเวลล์

ผู้บริหารประจำสาขาประเทศไทย

ในนามของบริษัท คุชแมน แอนด์ เวคฟิลด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด



Executive Summary (translation)

The Property is leasehold right of a part of shopping mall and common area with a total area of 105,613.26 square meters of Future Park Rangsit Located at No. 94 Phahonyothin Road, Prachathipat Subdistrict, Thanyaburi District, Pathum Thani Province.



Retail space, Signage space, and Common area for rent

Client	Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (FUTURERT)										
Report User	Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (FUTURERT) or report user										
Valuation Purpose	To know an opinion of the Property for public purpose. This valuation report may not be used for any other purpose and is strictly confidential for addressee Only.										
Date of Inspection	1 November 2024										
Date of Valuation	31 March 2025										
Location	Future Park Rangsit located at No. 94 Highway No.1 (Phahonyothin Road), Prachathipat Subdistrict, Thanyaburi District, Pathum Thani Province.										
Coordinate	N13.989904, E100.615829										
Property Description	The Property is leasehold right of a part of retail area and partially of common area of Future Park Rangsit as a shopping center totaling approximately 105,613.26 square meters of investment area. The first lease term (dated 24 November 2006) will expire on 31 December 2026, and the extended lease agreement (dated 26 December 2012) will be for a period from 1 January 2027 to 31 December 2041 (“Extended term”). There is approximately 16.75 years remaining until 31 December 2026 and the lease agreement grants the right to extend the lease term for another 3 years until 31 December 2044, for a total remaining period for valuation of 19.75 years. As of date of inspection, the Property is managed and operated as usual, with maintenance provided as appropriate. Additionally, there are plans for major renovations of the leased area in line with the business cycle for the years 2024-2026										
Details of Title Document	No	Title Deed No.	Plot No.	Survey Page No.	Registered Land Area (rai-ngan-sq wah)			Valuation Land Area (rai-ngan-sq wah)			Encumbrance
	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)
	Total Land Area				117	3	51.5	106	0	9.5	

Valuation Land Area in Each Unit of Measurement	Square feet (sf)	Square meter (sq m)	Square wah (sq wah)	Rai (rai)	Acre (acre)	Hectare (hectare)
	1,825,941.02	169,638.00	42,409.50	106.0238	42.41	16.96
Tenure	Leasehold interest.					
Registered Proprietor(s)	Pipatanasin Co., Ltd.					
Encumbrance	1)	Subjected to long-term lease agreement with 17 years 11 months term of lease			between	
		Pipatanasin Co., Ltd.			(the lessor) and	
		Rangsit Plaza Co., Ltd.			(the lessee)	
	2)	Subjected to long-term lease agreement with 15 years term of lease			between	
		Pipatanasin Co., Ltd.			(the lessor) and	
		Rangsit Plaza Co., Ltd.			(the lessee)	
Seize Issue	None					
Right of Access	Phahonyothin			Type of Road – Public Road		
Relevant Lease agreements (Including Amendment Lease)	1)	Building Lease Agreement of Future Park Rangsit between Rangsit Plaza (Lessor and Grantor) and Future Park Leasehold Property Fund.				
		1.1	The lease agreement (first term) between 24 November 2006 and 31 December 2026.			
		1.1.1	Building Lease Agreement for Future Park Rangsit (dated 24 November 2006)			
		1.1.2	Amendment to the Future Park Rangsit Building Lease Agreement (dated 22 November 2012)			
		1.1.3	Amendment to Building Lease Agreement of Future Park Rangsit and Amendments (dated 26 December 2012)			
		1.1.4	Amendment to the Future Park Rangsit Building Lease Agreement dated 24 November 2006 (amendment dated 17 December 2018)			
		1.2	Renewal Sub-lease contract between 1 January 2027 and 31 December 2005			
		1.2.1	Building Lease Agreement for Future Park Rangsit (dated 26 December 2012)			
		1.2.2	Amendment to the Future Park Rangsit Building Lease Agreement dated 26 December 2012 (amendment dated 17 December 2018)			
	2)	Agreement for the right to use and utilize the area between Rangsit Plaza and Future Park Leasehold Property Fund				
		2.1	The lease Agreement (first term) between 24 November 2006 and 31 December 2026.			
		2.1.1	Contract for the right to use and utilize the Future Park Rangsit building (dated 24 November 2006)			
		2.1.2	Amendment to the contract granting the right to use and utilize the Future Park Rangsit building (dated 22 November 2012)			
		2.1.3	Amendment to the contract granting the right to use and utilize the Future Park Rangsit building, dated 24 November 2006 (amendment dated 17 December 2018)			
		2.1.4	Contract for the right to use the area and utilize the Future Park Rangsit building, dated 24 November 2006 (amendment dated 17 December 2018)			

	2.2	Renewal Sub-Lease contract for renewal between 1 January 2027 and 31 December 2005
	2.2.1	Contract for the right to use the area and utilize the Future Park Rangsit building (dated 26 December 2012)
	2.2.2	Amendment to the contract granting the right to use the area and utilize the Future Park Rangsit building, dated 26 December 2012 (amendment dated 17 December 2018)
	3)	Agreement on the Transfer of Assets and Liabilities of Future Park Leasehold Property Fund between Future Park Leasehold Property Fund and Krungthai Asset Management Public Company Limited, as Trustee of Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (Dated 1 October 2024)
	4)	Agreement on the Transfer of Rights and Obligations under Contracts Related to the Future Park Rangsit between Future Park Leasehold Property Fund and Krungthai Asset Management Public Company Limited, as Trustee of the Future City Leasehold Real Estate Investment Trust, and Rangsit Plaza Company (Dated 1 October 2024)
	5)	Agreement Granting the Right to Extend the Lease Term under the Lease Agreement and the Agreement Granting Rights to the Main Property between Rangsit Plaza Company Limited and Krungthai Asset Management Public Company Limited, as Trustee of the Future City Leasehold Real Estate Investment Trust (Dated 1 October 2024)
Relevant property management contracts	1)	Property Management Appointment Agreement between Future Park Leasehold Property Fund and Rangsit Plaza (dated 24 November 2006)
	2)	Amendment to the Property Management Appointment Agreement between Future Park Leasehold Property Fund and Rangsit Plaza (dated 26 December 2012)
	3)	Memorandum of Agreement on the Principles of Cost Sharing and Revenue Rights Arising from Marketing Promotion Activities between Future Park Leasehold Property Fund and Rangsit Plaza (dated 17 December 2018)
	4)	Amendment and Transfer of Rights and Obligations under the Property Management Appointment Agreement between Future Park Leasehold Property Fund and Krungthai Asset Management Public Company Limited, as Trustee of Future City Leasehold Real Estate Investment Trust, and Rangsit Plaza Company (Dated 1 October 2024)
Details of Building and Improvements	There is one (1) building and improvements which is 5-storeys Future Park Rangsit Shopping Center erected on the site.	
Details of Permit/ License/ Agreement	The building and improvements have been provided for permit/license/agreement as described in the report.	
Public Utilities	Fully provided with electricity, water supply, telephone and internet.	
Public Facilities	Public service facilities include various government agencies such as Police station, municipalities, post offices, etc.	
Relevant Law and Regulations	Town Planning and Zoning The Property is designated in a “Commercial and High-Density Residential Zone” (Coloured Red – Block 3.6), in accordance with the Ministerial Regulation on the Town Planning of Tha Khlong - Khlong Luang - Rangsit, Pathum Thani Province B.E.2552 (Enacted A.D.2009). The town plan has a term of 5 years, with the initial term ending on 27 December 2014, and two extensions in 2015 and 2016. It is currently still in effect under Section 14 of the Town Planning Act (No. 4) B.E. 2015.	
	Building Control Act	

	The Property is in Thanyaburi District, Pathum Thani Province which is subjected to control construction under the Building Control Act B.E.2522 (A.D.1979) and the local district's administrative office.	
	Other Regulations None to our knowledge.	
	Expropriation Issue None to our knowledge.	
	Nearby Government Project None to our knowledge.	
	Encroachment and Eviction Issues None to our knowledge.	
	Derogation of Right None to our knowledge.	
Highest and Best Use	Commerce	
Basis of Valuation	To determine the leasehold value on an As-Is/As-Existing basis	
Determination of Valuation Methods	As-is/ As-Existing Use	Discounted cash flow (DCF) method / Income Approach
Opinion of Value	Method/ Approach	Leasehold Value (THB)
	Discounted cash flow (DCF) method / Income Approach	4,882,000,000
Valuation Conclusion	Leasehold Value of the Property, partial of retail space and common area, with a remaining lease term of 16.75 years + Option to extend the lease for another 3 years THB 4,882,000,000	
	Thai Baht Four Billion Eight Hundred Eighty-Two Million	
Remark	This valuation review considers income from the provision of benefits, the value of leasehold right for commercial areas and portion of some common areas with a total area of 105,613.26 square meters within the Future Park Rangsit shopping center building, in accordance with the fee proposal, reference number VP_2024_070_T, dated October 30, 2024. This valuation review is for the first quarter of 2025.	

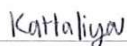
Signed for and on behalf of Cushman & Wakefield Services (Thailand) Co., Ltd.



Tatchada Supakornpichan MRICS
VAT & TVA Qualified Senior Valuer No.078
SEC Approval List
MRICS No. 5609656
Head of Valuations, Thailand.



Noppadon Srithiamthong
VAT & TVA Qualified Senior Valuer No.446
SEC Approval List
Director of Valuations, Thailand.



Kattaliya Pitakvorarat MRICS
VAT & TVA Qualified Valuer No.1869
MRICS No. 6590846
Senior Manager of Valuation, Thailand.



Surapong Srikokcharoen
VAT & TVA Qualified Valuer No.1397
Manager of Valuation, Thailand.

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าโดยวิธีจางหนางทรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์และพื้นที่สำนักงาน ภายในอาคารยูนิคาร์ต้า ฟิงเจอร์ พาร์ค รัชดิล "ฟู้ดแลนด์คushman"และโครงการฟู้ดแลนด์รัชดิล (FUTURERTM)"

ข้อมูลการดำเนินงาน		ช่วงระยะเวลาสัญญาเช่า (ปี)												ช่วงระยะเวลาบังคับใช้สัญญาเช่า											
		ปี 0.75	ปี 1.75	ปี 2.75	ปี 3.75	ปี 4.75	ปี 5.75	ปี 6.75	ปี 7.75	ปี 8.75	ปี 9.75	ปี 10.75	ปี 11.75	ปี 12.75	ปี 13.75	ปี 14.75	ปี 15.75	ปี 16.75	ปี 17.75	ปี 18.75	ปี 19.75	ปี 20.75			
จำนวนปี	จำนวนปี	31,092,568	31,092,569	31,092,570	31,092,571	31,092,572	31,092,573	31,092,574	31,092,575	31,092,576	31,092,577	31,092,578	31,092,579	31,092,580	31,092,581	31,092,582	31,092,583	31,092,584	31,092,585	31,092,586	31,092,587	31,092,588	31,092,589		
จำนวนปี	จำนวนปี	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95		
จำนวนปี	จำนวนปี	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28		
จำนวนปี	จำนวนปี	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25		
จำนวนปี	จำนวนปี	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85		
จำนวนปี	จำนวนปี	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62		
จำนวนปี	จำนวนปี	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68	4,340.68		
จำนวนปี	จำนวนปี	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00		
จำนวนปี	จำนวนปี	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85	6,239.85		
จำนวนปี	จำนวนปี	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000		
จำนวนปี	จำนวนปี	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%		
จำนวนปี	จำนวนปี	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%		
ประมาณการรายได้รวม																									
(1) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (Fixed Rent) - รัชดิลพาร์ค (Retail Tenants)																									
(1.1) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น - รัชดิลพาร์ค (Shop) บันทึกรายได้																									
- บันทึกรายได้ทั้งหมด (ตารางตาม)		9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95	9,956.95		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่าตามผลเฉลี่ย)		1,200.00	1,266.62	1,287.50	1,326.13	1,355.91	1,405.89	1,492.57	1,537.34	1,533.45	1,633.97	1,679.90	1,730.29	1,833.67	1,896.14	2,003.88	2,066.66	2,128.04	2,181.88	2,235.56	2,289.24	2,342.92	2,396.60		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่า)		98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%		
(1.2) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น - รัชดิลพาร์ค (Shop) บันทึกรายได้ 6																									
- บันทึกรายได้ทั้งหมด (ตารางตาม)		7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28	7,600.28		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่าตามผลเฉลี่ย)		1,340.00	1,301.15	1,339.00	1,379.17	1,420.55	1,463.16	1,507.06	1,548.84	1,646.21	1,747.09	1,799.50	1,853.49	1,909.00	1,966.37	2,025.36	2,084.12	2,148.70	2,213.16	2,279.56	2,346.96	2,414.36	2,481.76		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่า)		94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%	94.40%		
(1.3) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น - รัชดิลพาร์ค (Shop) บันทึกรายได้ 1																									
- บันทึกรายได้ทั้งหมด (ตารางตาม)		5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25	5,890.25		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่าตามผลเฉลี่ย)		1,328.00	1,315.62	1,339.00	1,379.17	1,420.55	1,463.16	1,507.06	1,548.84	1,646.21	1,747.09	1,799.50	1,853.49	1,909.00	1,966.37	2,025.36	2,084.12	2,148.70	2,213.16	2,279.56	2,346.96	2,414.36	2,481.76		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่า)		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		
(1.4) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น - รัชดิลพาร์ค (Shop) บันทึกรายได้ 2																									
- บันทึกรายได้ทั้งหมด (ตารางตาม)		8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85	8,666.85		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่าตามผลเฉลี่ย)		1,740.00	1,701.15	1,739.00	1,779.17	1,820.55	1,863.16	1,907.06	1,948.84	2,046.21	2,147.09	2,199.50	2,253.49	2,307.00	2,361.37	2,416.36	2,471.80	2,527.70	2,583.16	2,639.16	2,695.76	2,752.96	2,810.76		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่า)		98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%	98.00%		
(1.5) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น - รัชดิลพาร์ค (Shop) บันทึกรายได้ 3																									
- บันทึกรายได้ทั้งหมด (ตารางตาม)		17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62	17,513.62		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่าตามผลเฉลี่ย)		694.00	687.21	765.00	835.44	861.01	886.84	913.65	940.85	969.68	998.15	1,026.46	1,054.77	1,083.08	1,111.39	1,139.70	1,168.01	1,196.32	1,224.63	1,252.94	1,281.25	1,309.56	1,337.87		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่า)		92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%	92.00%		
รวมประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (Fixed Rent) - รัชดิลพาร์ค (Mini Anchor)		17,939,618.91	669,974.39	717,685.59	739,422.67	761,406.63	784,432.97	807,986.56	832,226.16	857,128.66	882,908.76	909,355.96	936,477.93	964,788.25	993,331.58	1,023,533.98	1,054,239.24	1,085,666.36	1,118,424.92	1,153,905.43	1,191,937.16	1,234,044.96	1,278,644.96		
(2) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (Fixed Rent) - รัชดิลพาร์ค (Mini Anchor)																									
- บันทึกรายได้ทั้งหมด (ตารางตาม)		4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68	4,540.68		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่าตามผลเฉลี่ย)		470.00	430.40	430.40	473.44	473.44	520.78	520.78	572.86	572.86	630.15	630.15	693.16	693.16	762.48	762.48	831.80	831.80	901.12	901.12	970.44	970.44	970.44		
- ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น (ค่าเช่า)		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%		
(2.1) ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและโครงการอื่น - Mini Anchor (Times)																									
- บันทึกรายได้ทั้งหมด (ตารางตาม)		2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.00	2,740.0										

ตารางที่ 1 : การประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลางบางส่วน ภายในอาคารศูนย์การค้า พิวเจอร์ พาร์ค รังสิต "ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่าว์เจริญดี (FUTURERT)"

[illegible]