



รายงานเลขที่ : 2506-0496-HQ

วันที่ 22 กันยายน 2568

เรียน : ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้า เพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ ซึ่งตั้งอยู่โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เลขที่ 1106 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าว และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้วบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2568 ตามแสดงรายละเอียดในสรุปรายงานการประเมินมูลค่าหน้าถัดไป

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

## สรุปรายงานการประเมินมูลค่า

1. ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์
2. วัตถุประสงค์การประเมิน : วัตถุประสงค์สาธารณะ
3. หลักเกณฑ์การประเมิน : หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 24069  
เนื้อที่ดินรวม 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ  
อาคาร ได้แก่ อาคารคอมมูนิตีมอลล์ สูง 3 ชั้น
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่โครงการซัมเมอร์ฮิลล์ เลขที่ 1106 ถนนสุขุมวิท  
แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร  
: สภาพแวดล้อมเป็นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม  
: พิกัด Lat. 13.714957 Long. 100.591226

## 6. เอกสารสิทธิ์

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินเช่า(เฉพาะส่วน)		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	24069	241	69	6126(1598)	6389	3	3	29	2	1	98

- สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า  
 ภาระผูกพัน : ดูรายละเอียดในรายงาน หัวข้อ 3.1.1  
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท บี.ไอ.ซี พระโขนง จำกัด

7. สิ่งปลูกสร้าง : อาคารคอมมูนิตีมอลล์ สูง 3 ชั้น

- ใบอนุญาตก่อสร้าง : ใบรับแจ้งการก่อสร้างเลขที่ 5/2559  
 : ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 18/2560

## สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

### 8. ข้อกำหนดทางกฎหมาย

ผังเมือง : ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีน้ำตาล ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (บริเวณ หมายเลข ย.10-10)

### 9. โครงการพัฒนาของรัฐ

: รถไฟฟ้า BTS (สถานีพระโขนง) อยู่ติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

### 10. วิธีการประเมินมูลค่า

: วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

### 11. วันที่สำรวจ

: 13 มิถุนายน 2568

### 12. วันที่ประเมิน

: 30 กรกฎาคม 2568

### 13. มูลค่าตลาดที่ประเมิน

: 636,300,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)  
ระยะเวลาคงเหลือ 26.27 ปี

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายรัฐพล ทับทอง

ผู้ตรวจสอบ : นายสุภชัย ช้างทิม

ผู้ประเมินหลัก : นางกาญจนา ชนะกานนท์