



รายงานเลขที่ : 2506-0497-HQ

วันที่ 22 กันยายน 2568

เรียน : ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการซัมเมอร์ฮับ ซึ่งตั้งอยู่โครงการซัมเมอร์ฮับ เลขที่ 1778 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

(นายศักดิ์คุณ ศิริไชยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า

1. ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์
2. วัตถุประสงค์การประเมิน : วัตถุประสงค์สาธารณะ
3. หลักเกณฑ์การประเมิน : หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 24069
เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ
อาคาร ได้แก่ อาคารสำนักงาน สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่โครงการซัมเมอร์ฮับ เลขที่ 1778 ถนนสุขุมวิท
แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
: สภาพแวดล้อมเป็นที่พักอาศัยและพาณิชยกรรม
: พิกัด Lat. 13.72309 Long. 100.53690

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)	1389	3	3	29	1	1	31

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

7. สิ่งปลูกสร้าง

- : อาคารตึก 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น

ใบอนุญาตก่อสร้าง

- : ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ คล.71/61
- : ใบรับรองอาคารเลขที่ 2/2562
- : ใบแจ้งการก่อสร้างเลขที่ 2/2560

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

: 415,100,000 บาท (สี่ร้อยสิบห้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
ระยะเวลาคงเหลือ 26.27 ปี

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

: นายรัฐพล ทับทอง

ผู้ตรวจสอบ

: นายสุภชัย ช้างทิม

ผู้ประเมินหลัก

: นางกาญจนา ชนะกานนท์