

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0829-GL-1

วันที่ 22 กันยายน 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

400/22 อาคารธนาคารกสิกรไทย ชั้น 6 และชั้น 12 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

เรียน ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 41 แปลง (เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจำนวน 41 ฉบับ ไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 30-1-35.4 ไร่ หรือเท่ากับ 12,135.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวนรวม 41 หลัง พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 40,398.67 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มต้นวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.27 ปี (25 ปี 3 เดือน 9 วัน) ตั้งอยู่ภายในโครงการ "ริช แอสเซ็ท" โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2569 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน : 642,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน)
ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.27 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังและรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแสงลัมสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์																
วัตถุประสงค์ในการประเมิน	: เพื่อสาธารณะ																
ประเภททรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง																
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ภายในโครงการ "ริช แอสเซ็ท" โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยมีรายละเอียดที่ตั้ง ดังนี้																
โครงการ 1	: ตั้งอยู่เลขที่ 89/1, 89/4 และ 89/5 หมู่ที่ 19 ซอยยิ่งเจริญ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
โครงการ 2	: ตั้งอยู่เลขที่ 899/1, 899/2, 899/3, 899/4, 899/5, 899/6 และ 899/7 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
โครงการ 3	: ตั้งอยู่เลขที่ 899/10 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
โครงการ 6	: ตั้งอยู่เลขที่ 899/15, 899/16 และ 899/17 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนบางพลี-ตำหรุ (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
โครงการ 7	: ตั้งอยู่เลขที่ 899/19, 899/20, 899/21, 899/22, 899/24, 899/25, 899/26, 899/27, 899/28 และ 899/30 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
โครงการ 9	: ตั้งอยู่เลขที่ 899/47, 899/48, 899/49, 899/50, 899/51, 899/53, 899/54, 899/55, 899/56 และ 899/57 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
โครงการ 10 เฟส 1	: ตั้งอยู่เลขที่ 899/58, 899/59, 899/61 และ 899/62 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
โครงการ 10 เฟส 2	: ตั้งอยู่เลขที่ 899/65, 899/66 และ 899/67 หมู่ที่ 21 ซอยโครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย-บ้านคลองกันยา (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ																
ค่าพิกัด GPS โครงการ	: <table><tr><td>โครงการที่ 1</td><td>Lat : 13.572570 Lon : 100.701504</td></tr><tr><td>โครงการที่ 2</td><td>Lat : 13.578293 Lon : 100.691972</td></tr><tr><td>โครงการที่ 3</td><td>Lat : 13.577266 Lon : 100.692023</td></tr><tr><td>โครงการที่ 6</td><td>Lat : 13.579732 Lon : 100.692002</td></tr><tr><td>โครงการที่ 7</td><td>Lat : 13.582445 Lon : 100.683211</td></tr><tr><td>โครงการที่ 9</td><td>Lat : 13.585161 Lon : 100.679822</td></tr><tr><td>โครงการที่ 10 เฟส 1</td><td>Lat : 13.585229 Lon : 100.679088</td></tr><tr><td>โครงการที่ 10 เฟส 2</td><td>Lat : 13.582973 Lon : 100.678307</td></tr></table>	โครงการที่ 1	Lat : 13.572570 Lon : 100.701504	โครงการที่ 2	Lat : 13.578293 Lon : 100.691972	โครงการที่ 3	Lat : 13.577266 Lon : 100.692023	โครงการที่ 6	Lat : 13.579732 Lon : 100.692002	โครงการที่ 7	Lat : 13.582445 Lon : 100.683211	โครงการที่ 9	Lat : 13.585161 Lon : 100.679822	โครงการที่ 10 เฟส 1	Lat : 13.585229 Lon : 100.679088	โครงการที่ 10 เฟส 2	Lat : 13.582973 Lon : 100.678307
โครงการที่ 1	Lat : 13.572570 Lon : 100.701504																
โครงการที่ 2	Lat : 13.578293 Lon : 100.691972																
โครงการที่ 3	Lat : 13.577266 Lon : 100.692023																
โครงการที่ 6	Lat : 13.579732 Lon : 100.692002																
โครงการที่ 7	Lat : 13.582445 Lon : 100.683211																
โครงการที่ 9	Lat : 13.585161 Lon : 100.679822																
โครงการที่ 10 เฟส 1	Lat : 13.585229 Lon : 100.679088																
โครงการที่ 10 เฟส 2	Lat : 13.582973 Lon : 100.678307																
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 41 แปลง (เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจำนวน 41 ฉบับ ไม่ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 30-1-35.4 ไร่ หรือเท่ากับ 12,135.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวนรวม 41 หลัง พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 40,398.67 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มต้นวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 อายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 25.27 ปี (25 ปี 3 เดือน 9 วัน) โดยมีรายละเอียดดังนี้																

ตารางสรุปเนื้อที่ดินเช่า

ลำดับ ที่	โครงการ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่เช่าตามสัญญา		
		ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	โครงการ 1	2	2	90.6	2	2	90.6
2	โครงการ 2	4	2	36.0	4	2	36.0
3	โครงการ 3	0	2	86.8	0	2	86.8
4	โครงการ 6	3	0	91.5	3	0	91.5
5	โครงการ 7	7	1	30.2	7	1	30.2
6	โครงการ 9	6	3	96.2	6	3	96.2
7	โครงการ 10 เฟส 1	2	3	29.8	2	3	29.8
8	โครงการ 10 เฟส 2	1	3	74.3	1	3	74.3
รวม		30	1	35.4	30	1	35.4

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงงาน จำนวนรวม 41 หลัง พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 40,398.67 ตารางเมตร
ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่อาคาร

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวน ยูนิต	พื้นที่เช่าอาคารตามสัญญา (ตารางเมตร)
อาคารโรงงาน	41	40,398.67
รวม	41	40,398.67

ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่า

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ผู้ให้เช่า) : • โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด
• โครงการ 9 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนต์ พาร์คแลนด์ จำกัด

ผู้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

(ตามสัญญาเช่า ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 สัญญาเช่า 30 ปี)

ภาระจำนอง : • โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 จำนองรวม 31 โฉนด (ระหว่างเช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ภาระผูกพันอื่นๆ : • โครงการ 9 จำนองรวม 10 โฉนด (ระหว่างเช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

• โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ตัดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (ผู้เช่า)
• โครงการ 9 ตัดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเมนต์ พาร์คแลนด์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (ผู้เช่า)

ดูรายละเอียดสัญญาเช่าในหัวข้อ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า ประกอบ

- การตรวจสอบการอายัด : ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินไม่มีคำสั่งห้ามโอนหรือคำสั่งอายัดใดๆ
- กรรมสิทธิ์อาคาร : • โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส 1 และ 10 เฟส 2 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด
- โครงการ 9 ถือกรรมสิทธิ์โดย บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์คแลนด์ จำกัด
- สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ดูรายละเอียดทางเข้า-ออก ของแต่ละโครงการในหัวข้อ 2.2 การเข้า-ออก ประกอบ
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่องการให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ.2568 ระบุว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (ย.3-4) และ (ย.4-12)
- สมมติฐานพิเศษ : บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 30 กรกฎาคม 2569
- หลักเกณฑ์ในการประเมินฯ : บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยพิจารณาอ้างอิง สัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเกณฑ์
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัทฯ เลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 642,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
- ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.27 ปี
- หมายเหตุ:** บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
- บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า : นายณัฐพงษ์ เต็มสุข

ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวภาพ

ผู้ประเมินหลัก : นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย