

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0830-GL-1

วันที่ 22 กันยายน 2569

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

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 9 แปลง (บางส่วนของเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจำนวน 9 ฉบับ ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 41-1-94.3 ไร่ หรือเท่ากับ 16,594.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวนรวม 9 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 37,656.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี เริ่มต้นวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.27 ปี (25 ปี 3 เดือน 9 วัน) ตั้งอยู่ภายในโครงการ "เอสที บางป่อ" เลขที่ 122/24-122/27, 122/45, 122/47-122/50 หมู่ที่ 6 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 549,100,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)**
ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.27 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

นายวรศักดิ์ โชติเฉลิมสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อสาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : ภายในโครงการ "เอสที บางป่อ" เลขที่ 122/24-122/27, 122/45, 122/47-122/50 หมู่ที่ 6 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
- ค่าพิกัด GPS โครงการ : Lat : 13.544101 Lon : 100.781181
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 9 แปลง (บางส่วนของเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจำนวน 9 ฉบับ ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 41-1-94.3 ไร่ หรือเท่ากับ 16,594.3 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวนรวม 9 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 37,656.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี เริ่มต้นวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.27 ปี (25 ปี 3 เดือน 9 วัน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปเนื้อที่ดินเช่าโครงการ "เอสที บางป่อ"

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่ดิน	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่เช่าตามสัญญา		
		ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	47590	7	0	60.2	7	0	19.0
2	47591	3	3	47.7	3	2	53.2
3	47592	3	2	16.9	2	3	18.6
4	47593	3	1	63.2	3	1	63.2
5	47594	4	1	40.6	4	1	40.6
6	47595	4	2	7.1	4	0	74.3
7	47596	6	1	36.6	5	3	11.8
8	47597	7	0	10.0	5	2	89.7
9	47598	4	2	57.9	4	2	23.9
รวม		44	3	40.2	41	1	94.3

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้า จำนวนรวม 9 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 37,656.00 ตารางเมตร

ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างและพื้นที่อาคาร

ลักษณะรูปแบบอาคาร	จำนวน ยูนิต	พื้นที่เช่าอาคารตามสัญญา (ตารางเมตร)
อาคารคลังสินค้า	9	37,656.00
รวม	9	37,656.00

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่า
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ผู้ให้เช่า) : บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
- ผู้เช่า : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์ (ตามสัญญาเช่า ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 สัญญาเช่า 30 ปี)
- ภาระจำนอง : จำนองเพิ่มหลักทรัพย์รวม 9 โฉนด (ระหว่างเช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์

- ภาระผูกพันอื่นๆ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ติดสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท เอส ที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีพีเอสที มิกซ์ (ผู้เช่า)
ดูรายละเอียดหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า ประกอบ
- การตรวจสอบการอายัด : ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินไม่มีคำสั่งห้ามโอนหรือคำสั่งอายัดใดๆ
- กรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
- สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : ดูรายละเอียดทางเข้า-ออก ของแต่ละโครงการในหัวข้อ 2.2 การเข้า-ออก ประกอบ
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามข้อบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัดสมุทรปราการ เรื่องการให้ใช้บังคับผังเมืองรวมสมุทรปราการ พ.ศ. 2568 ระบุว่า ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีเมืงมะพร้าว ที่ดินประเภทคลังสินค้า (อ.4-2)
- สมมติฐานพิเศษ : บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 30 กรกฎาคม 2569
- หลักเกณฑ์ในการประเมินฯ : บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยพิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเกณฑ์
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัทฯ เลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน
- มูลค่าทรัพย์สิน : 549,100,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
- ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.27 ปี

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์
บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

- ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า : นายณัฐพงษ์ เต็มสุข
- ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกพ
- ผู้ประเมินหลัก : นายวรศักดิ์ โชติเฉลิมสกุลชัย