

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 69-1-0831-GL-1

วันที่ 22 กันยายน 2569

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอส มิกซ์

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

เรียน ผู้จัดการกองทริสต์

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอส มิกซ์

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 7 แปลง (7 โฉนด ติดต่อกัน) เนื้อที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน 40-3-09.0 ไร่ หรือเท่ากับ 16,309.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวนรวม 10 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 43,578 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า สัญญาเช่า 30 ปี สัญญาเริ่มต้นวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 25.27 ปี (25 ปี 3 เดือน 9 วัน) ตั้งอยู่เลขที่ 505 หมู่ที่ 2 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซอยบางปะอิน 1 ถนนอุดมสมบูรณ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

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

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 722,300,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบสองล้านสามแสนบาทถ้วน)**  
**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 โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

- ชื่อลูกค้า : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอส มิกซ์
- วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ : เพื่อสาธารณะ
- ประเภททรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 505 หมู่ที่ 2 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ซอยบางปะอิน 1 ถนนอุดมสมบูรณ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
- ค่าพิกัด GPS โครงการ : Lat : 14.210284 Lon : 100.584106
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 7 แปลง (7 โฉนด ติดต่อกัน) เนื้อที่ตามสัญญาเช่าที่ดิน 40-3-09.0 ไร่ หรือเท่ากับ 16,309.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวนรวม 10 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 43,578 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า สัญญาเช่า 30 ปี สัญญาเริ่มต้นวันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 สิ้นสุดวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 25.27 ปี (25 ปี 3 เดือน 9 วัน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

### ตารางสรุปเนื้อที่ที่ดินเช่าช่วง

| ลำดับ<br>ที่ | โฉนดที่ดิน<br>เลขที่ | เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ |     |       | เนื้อที่เช่าช่วงตามสัญญา |     |       |
|--------------|----------------------|------------------------|-----|-------|--------------------------|-----|-------|
|              |                      | ไร่                    | งาน | ตร.ว. | ไร่                      | งาน | ตร.ว. |
| 1            | 33617                | 5                      | 3   | 73.0  | 5                        | 3   | 73.0  |
| 2            | 33618                | 5                      | 3   | 77.0  | 5                        | 3   | 77.0  |
| 3            | 33619                | 6                      | 2   | 69.0  | 6                        | 2   | 69.0  |
| 4            | 33621                | 4                      | 2   | 25.0  | 4                        | 2   | 25.0  |
| 5            | 33622                | 5                      | 3   | 50.0  | 5                        | 3   | 50.0  |
| 6            | 33623                | 5                      | 3   | 55.0  | 5                        | 3   | 55.0  |
| 7            | 33624                | 5                      | 3   | 60.0  | 5                        | 3   | 60.0  |
| รวม          |                      | 40                     | 3   | 09.0  | 40                       | 3   | 09.0  |

สิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารคลังสินค้าและอาคารอื่น รวม 10 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่เช่าอาคารรวมประมาณ 43,578 ตารางเมตร

### ตารางสรุปสิ่งปลูกสร้างอาคารและพื้นที่อาคารทรัพย์สินฯ

| ลักษณะรูปแบบอาคาร             | จำนวน<br>ยูนิต | พื้นที่ใช้สอยอาคารรวม<br>(ตารางเมตร) |
|-------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| อาคารคลังสินค้า และอาคารอื่นๆ | 10             | 43,578                               |
| รวม                           | 10             | 43,578                               |

- ลักษณะการถือครอง : สิทธิการเช่า
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ผู้ให้เช่า) : บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
- ผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) : บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสทีมิกซ์ จำกัด
- ผู้เช่าช่วง (ผู้ถือครอง) : บริษัท เมอส์ โลจิสติกส์ แอนด์ เซอร์วิสเชส (ประเทศไทย) จำกัด
- ภาระจำนอง : จำนวนรวม 7 โฉนด (ระหว่างเช่า) กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสทีมิกซ์ จำกัด
- ภาระผูกพันอื่นๆ (สัญญาเช่าอื่นๆ) : ดูรายละเอียดสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วงหัวข้อที่ 4.2 รายละเอียดสัญญาเช่า ประกอบ

- การตรวจสอบการอายัด : ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินไม่มีคำสั่งห้ามโอนหรือคำสั่งอายัดใดๆ
- กรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
- สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก : เป็นทางในโครงการนิคมอุตสาหกรรมบางปะอินที่อยู่ภายใต้การจัดสรร
- สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่างข้างทาง
- ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2560 (พ.ศ.2569) ระบุว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (2.9)
- สมมติฐานพิเศษ : บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้
- วันที่ทำการประเมินมูลค่า : 30 กรกฎาคม 2569
- หลักเกณฑ์ในการประเมินฯ : บริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยพิจารณาอ้างอิงสัญญาเช่าปัจจุบันเป็นเกณฑ์
- วิธีการประเมินมูลค่า : บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และบริษัทฯ เลือกใช้วิธีต้นทุนทดแทนเป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน : 722,300,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบสองล้านสามแสนบาทถ้วน)

ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2569 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 25.27 ปี

หมายเหตุ: บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียดและเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

**บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด**

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า : นายณัฐพงษ์ เต็มสุข

ผู้ตรวจสอบ : นายhemันต์ ชินไวกพ

ผู้ประเมินหลัก : นายวรศักดิ์ โชติเฉลิมสกุลชัย