



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์
อาคารโรงงาน "ริช แอสเซ็ท"
โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 9 และ 10
ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 66-10338 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพฯ 10250 Tel.02-030-5885 Fax.02-030-5811-12
www.grandasset.co.th
วันที่ 25 กันยายน 2566



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2030-5885
โทรสาร 0-2030-5811-12
www.grandasset.co.th

ฉบับเฉพาะ

รายงานเลขที่ 66-10338 (1) GL

วันที่ 25 กันยายน 2566

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
บริษัท ดาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์
และธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน "ริช แอสเซ็ท" ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ("บริษัทฯ") ได้รับมอบหมายจากท่าน ("ผู้ว่าจ้าง") ให้เสนอความเห็นด้าน
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน
โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิ
ถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าตาม : 679,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)**
ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการ
ประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย
ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการ
ประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำ
รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ใน
รายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์
อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรรค์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	66-10338 (1) GL						
ราย	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์						
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ						
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่า คงเหลือ 28.27 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594) โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 41 ฉบับ เนื้อที่เช่ารวม 30 ไร่ 1 งาน 35.4 ตารางวา หรือเท่ากับ 12,135.4 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นอาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง โดยมีรายละเอียดแต่ละแปลง ดังนี้</p> <p>ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้</p> <table border="1" data-bbox="721 1055 1444 1178"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง</td> <td>40,398.67</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td> <td>40,398.67</td> </tr> </tbody> </table> <p>หมายเหตุ อาคารโรงงาน โครงการ 2 อาคารลำดับที่ 5 ถึง 10 ทางทรัสต์ฯ ให้ข้อมูลพื้นที่เช่าโรงงาน แบ่งเป็นพื้นที่ภายในอาคาร 826 ตารางเมตร และพื้นที่ลานคอนกรีตลานโหลด 14 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าเท่ากับ 840 ตารางเมตร และ อาคารโรงงาน โครงการ 9 อาคารลำดับที่ 25 ถึง 34 ทางทรัสต์ฯ ให้ข้อมูลพื้นที่เช่าโรงงาน แบ่งเป็นพื้นที่ภายในอาคาร 1,115 ตารางเมตร และพื้นที่ลานคอนกรีตรอบอาคาร 90 ตารางเมตร รวมพื้นที่เช่าเท่ากับ 1,205 ตารางเมตร ทางบริษัทฯ พิจารณาพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน ลำดับที่ 38 เลขที่ 899/62 หลังสิ้นสุดวันที่ 30 พ.ย. 2565 ทางทรัสต์ฯ ได้มีการปรับพื้นที่เช่าพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน ลดลงเหลือ 935 ตารางเมตร ส่งผลพื้นที่รวมสุทธิ ตั้งแต่ 1 ธ.ค. 2565 ปรับลดลงเท่ากับ 40,323 ตารางเมตร</p>	รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	1) อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง	40,398.67	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	40,398.67
รายการ	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)						
1) อาคารโรงงาน จำนวน 41 หลัง	40,398.67						
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	40,398.67						
ที่ตั้งทรัพย์สิน	<p>อาคารโรงงาน "ริช แอสเซ็ท" ตั้งอยู่กระจายตัวหลายโครงการ ในบริเวณพื้นที่ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>โครงการ 1 ตั้งอยู่เลขที่ 89/1, 89/4 และ 89/5 หมู่ที่ 19 ซอยยิ่งเจริญ ถนนตำหุ-บางพลี (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>โครงการ 2, 3 และ 6 ตั้งอยู่เลขที่ 899/1 ถึง 899/7, 899/10, 899/15 ถึง 899/17 หมู่ที่ 21 ซอยจงศิริ ถนนตำหุ-บางพลี (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>โครงการ 7, 10 เฟส 1 และ 2 ตั้งอยู่เลขที่ 899/19 ถึง 899/22, 899/24 ถึง 899/28, 899/30, 899/47 ถึง 899/51, 899/53 ถึง 899/57, 899/58, 899/59, 899/61, 899/62, 899/65 ถึง 899/67 หมู่ที่ 21 โครงการจงศิริ พาร์คแลนด์ ถนนบ้านคลองอาเสี่ย (สป.2034) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p>						

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์

รายงานเลขที่ : 66-10338 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 41 ฉบับ (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 3.2.1)
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	รายละเอียดตามหัวข้อ 3.2.1
ภาระผูกพัน	ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 3.2.1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท วิช แอสเซท เซ็นเตอร์ จำกัด บริษัท วิช แอสเซท ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์คแลนด์ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็น เกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	9 มิถุนายน 2566
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 กรกฎาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิ การเช่าตามระยะเวลาสัญญา เช่าคงเหลือ 28.27 ปี	679,000,000 บาท (หกร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรวิศ ส่งทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายนพพล จุลละพราหมณ์

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวจิตราภรณ์ โปยขุนทด