



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์
อาคารโรงงาน "เอสที บางบ่อ"
ตั้งอยู่เลขที่ 122/24-122/27, 122/45, 122/47-122/50 หมู่ที่ 6
ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี (สป.1006)
ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

รายงานเลขที่ 66-10339 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเสท 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

รายงานเลขที่ 66-10339 (1) GL

วันที่ 25 กันยายน 2566

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน "เอสที บางป่อ"

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

➢ **มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 555,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)**
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 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

นายเลอสรณ์ ส่งทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	66-10339 (1) GL		
ราย	ทรรศน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์		
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ		
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 เนื้อที่เช่ารวม 14 ไร่ 60.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,660.0 ตารางวา ระหว่างบริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรรศน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (ผู้เช่า) ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594) มีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่า ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดิน ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 47590-47592, 47595-47598 และที่ดินทั้งแปลงของโฉนดเลขที่ 47593-47594 รวม 9 ฉบับ เนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 44 ไร่ 3 งาน 39.8 ตารางวา หรือเท่ากับ 17,939.8 ตารางวา เนื้อที่เช่ารวมประมาณ 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา หรือเท่ากับ 16,594.3 ตารางวา • สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 9 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่น ดังนี้ 		
	โครงการ "เอสที บางป่อ"	ขนาดอาคาร ก x ย (ม.)	พื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
	1. อาคารโรงงาน อาคาร 1	42 x 48	2,232.00
	2. อาคารโรงงาน อาคาร 2	42 x 144	6,328.00
	3. อาคารโรงงาน อาคาร 3	60 x 99	6,084.00
	4. อาคารโรงงาน อาคาร 4	60 x 73.5	3,744.00
	5. อาคารโรงงาน อาคาร 5	48 x 108	5,400.00
	6. อาคารโรงงาน อาคาร 6	42 x 102	4,500.00
	7. อาคารโรงงาน อาคาร 7	48 x 78	3,816.00
	8. อาคารโรงงาน อาคาร 8	42 x 72	3,096.00
	9. อาคารโรงงาน อาคาร 9	42 x 60	2,592.00
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
	- ถนน และลานคอนกรีต		29,675.00
	- รั้วภายในโครงการ สูง 2 เมตร		945.00



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>โครงการ "เอสที บางป่อ"</th> <th>พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. อาคารโรงงาน อาคาร 1</td> <td>2,232.00</td> </tr> <tr> <td>2. อาคารโรงงาน อาคาร 2</td> <td>6,336.00</td> </tr> <tr> <td>3. อาคารโรงงาน อาคาร 3</td> <td>6,084.00</td> </tr> <tr> <td>4. อาคารโรงงาน อาคาร 4</td> <td>3,744.00</td> </tr> <tr> <td>5. อาคารโรงงาน อาคาร 5</td> <td>5,400.00</td> </tr> <tr> <td>6. อาคารโรงงาน อาคาร 6</td> <td>4,500.00</td> </tr> <tr> <td>7. อาคารโรงงาน อาคาร 7</td> <td>3,816.00</td> </tr> <tr> <td>8. อาคารโรงงาน อาคาร 8</td> <td>3,096.00</td> </tr> <tr> <td>9. อาคารโรงงาน อาคาร 9</td> <td>2,592.00</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td> <td>37,800.00</td> </tr> </tbody> </table>	โครงการ "เอสที บางป่อ"	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)	1. อาคารโรงงาน อาคาร 1	2,232.00	2. อาคารโรงงาน อาคาร 2	6,336.00	3. อาคารโรงงาน อาคาร 3	6,084.00	4. อาคารโรงงาน อาคาร 4	3,744.00	5. อาคารโรงงาน อาคาร 5	5,400.00	6. อาคารโรงงาน อาคาร 6	4,500.00	7. อาคารโรงงาน อาคาร 7	3,816.00	8. อาคารโรงงาน อาคาร 8	3,096.00	9. อาคารโรงงาน อาคาร 9	2,592.00	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	37,800.00
	โครงการ "เอสที บางป่อ"	พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)																					
	1. อาคารโรงงาน อาคาร 1	2,232.00																					
	2. อาคารโรงงาน อาคาร 2	6,336.00																					
	3. อาคารโรงงาน อาคาร 3	6,084.00																					
	4. อาคารโรงงาน อาคาร 4	3,744.00																					
	5. อาคารโรงงาน อาคาร 5	5,400.00																					
	6. อาคารโรงงาน อาคาร 6	4,500.00																					
	7. อาคารโรงงาน อาคาร 7	3,816.00																					
8. อาคารโรงงาน อาคาร 8	3,096.00																						
9. อาคารโรงงาน อาคาร 9	2,592.00																						
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	37,800.00																						
ทางบริษัทฯ พิจารณาพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน อาคาร 2 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าวันที่ 31 กรกฎาคม 2567 ทางทรัสต์ฯ ได้มีการปรับพื้นที่เช่าพื้นที่เช่าอาคารโรงงาน อาคาร 2 ลดลงเหลือ 6,328 ตารางเมตร ส่งผลพื้นที่รวมสุทธิตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2567 ปรับลดลงเท่ากับ 37,792 ตารางเมตร																							
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 122/24-122/27, 122/45, 122/47-122/50 หมู่ที่ 6 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ																						
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน จำนวน 9 ฉบับ (ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 3.2.1)																						
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า																						
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด																						
ภาระผูกพัน	ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 3.2.1																						
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด																						
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน																						
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน																						

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์

รายงานเลขที่ : 66-10339 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	9 มิถุนายน 2566
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 กรกฎาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี	555,000,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ)..... 

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายนพพล จุลละพราหมณ์

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวจิตราภรณ์ โปยขุนทด