



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

คลังสินค้า "เอสที บางปะอิน"

ตั้งอยู่เลขที่ 505 หมู่ที่ 2 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน

ถนนอุดมสรยุทธ์ (ทล.308)

ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

รายงานเลขที่ 66-10340 (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](http://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 66-10340 (1) GL

วันที่ 25 กันยายน 2566

เรียน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท ดาโอ ริท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ และธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมคลังสินค้า "เอสที บางปะอิน"**

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ("บริษัทฯ") ได้รับมอบหมายจากท่าน ("ผู้ว่าจ้าง") ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใ้ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 722,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)  
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรค์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เคทีบีเอสที มิกซ์

รายงานเลขที่ : 66-10340 (1) GL



## สรุปลงสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	66-10340 (1) GL																										
ราย	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์																										
วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ																										
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 8 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594 เนื้อที่เช่ารวม 40 ไร่ 3 งาน 09.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 16,309.0 ตารางวา ระหว่าง บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทริสต์ของทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ (ผู้เช่า) ณ วันที่ประเมินมูลค่า ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 28.27 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594) ปัจจุบันบนที่ดินที่เช่า มีสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>ที่ดินที่เช่า</b> ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 33617-33619, 33621-33624 จำนวน 7 ฉบับ (สิทธิการเช่าทั้งแปลง) เนื้อที่เช่ารวม 40 ไร่ 3 งาน 09.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 16,309.0 ตารางวา</li><li>• <b>สิ่งปลูกสร้าง</b> ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 10 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ดังนี้</li></ul>																										
	<table border="1"><thead><tr><th>โครงการ</th><th>พื้นที่สุทธิ (ตร.ม.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 1)</td><td>20,394.00</td></tr><tr><td>2. อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 2)</td><td>15,965.00</td></tr><tr><td>3. อาคารโกดังเก็บสินค้าชั้นเดียว (DC 3)</td><td>2,145.00</td></tr><tr><td>- พื้นที่อาคาร</td><td>2,057.00</td></tr><tr><td>- พื้นที่ลานคอนกรีต</td><td>88.00</td></tr><tr><td>4. อาคารห้องเย็น พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 4)</td><td>5,248.00</td></tr><tr><td>5. อาคารโรงอาหารชั้นเดียว</td><td>649.77</td></tr><tr><td>6. อาคารช่าง</td><td>24.00</td></tr><tr><td>7. อาคารป้อมยาม หลังที่ 1</td><td>16.00</td></tr><tr><td>8. อาคารป้อมยาม หลังที่ 2</td><td>5.00</td></tr><tr><td>9. อาคารป้อมยาม หลังที่ 3</td><td>5.00</td></tr><tr><td>10. อาคารป้อมยาม หลังที่ 4</td><td>7.00</td></tr></tbody></table>	โครงการ	พื้นที่สุทธิ (ตร.ม.)	1. อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 1)	20,394.00	2. อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 2)	15,965.00	3. อาคารโกดังเก็บสินค้าชั้นเดียว (DC 3)	2,145.00	- พื้นที่อาคาร	2,057.00	- พื้นที่ลานคอนกรีต	88.00	4. อาคารห้องเย็น พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 4)	5,248.00	5. อาคารโรงอาหารชั้นเดียว	649.77	6. อาคารช่าง	24.00	7. อาคารป้อมยาม หลังที่ 1	16.00	8. อาคารป้อมยาม หลังที่ 2	5.00	9. อาคารป้อมยาม หลังที่ 3	5.00	10. อาคารป้อมยาม หลังที่ 4	7.00
โครงการ	พื้นที่สุทธิ (ตร.ม.)																										
1. อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 1)	20,394.00																										
2. อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 2)	15,965.00																										
3. อาคารโกดังเก็บสินค้าชั้นเดียว (DC 3)	2,145.00																										
- พื้นที่อาคาร	2,057.00																										
- พื้นที่ลานคอนกรีต	88.00																										
4. อาคารห้องเย็น พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 4)	5,248.00																										
5. อาคารโรงอาหารชั้นเดียว	649.77																										
6. อาคารช่าง	24.00																										
7. อาคารป้อมยาม หลังที่ 1	16.00																										
8. อาคารป้อมยาม หลังที่ 2	5.00																										
9. อาคารป้อมยาม หลังที่ 3	5.00																										
10. อาคารป้อมยาม หลังที่ 4	7.00																										

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เคทีบีเอสที มิกซ์

รายงานเลขที่ : 66-10340 (1) GL



## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียดทรัพย์สิน (ต่อ)	โครงการ	พื้นที่สุทธิ (ตร.ม.)
	<b>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</b>	
	- ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 1	175.00
	- ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 2	72.00
	- ลานคอนกรีต	21,780.00
	- รั้วคอนกรีต	2,020.00
	ปัจจุบันทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการด้านพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้า และอาคาร ห้องเย็น ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีพื้นที่ที่สามารถปล่อยเช่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้	
	<b>อาคาร</b>	<b>พื้นที่เช่าสุทธิ (ตร.ม.)</b>
	1. อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 1)	19,760.00
	2. อาคารคลังสินค้า พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 2)	15,469.00
	3. อาคารโกดังเก็บสินค้าชั้นเดียว (DC 3)	2,197.00
	4. อาคารห้องเย็น พร้อมสำนักงาน 2 ชั้น (DC 4)	5,151.00
	5. อาคารโรงอาหารชั้นเดียว	693.00
	<b>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ ณ ปัจจุบัน</b>	<b>43,270.00</b>
	ทางบริษัทฯ พิจารณาพื้นที่เช่าอาคารโรงอาหารชั้นเดียว หลังสิ้นสุดสัญญาเช่า ปี 2573 ทางทริสต์ฯ ได้มีการปรับพื้นที่เช่าพื้นที่เช่าอาคารโกดังเก็บสินค้าชั้น เดียว (DC3) ลดลงเหลือ 2,145.00 ตารางเมตร และอาคารโรงอาหารชั้นเดียว ลดลงเหลือพื้นที่เช่า 649.77 ตารางเมตร และ ส่งผลพื้นที่รวมสุทธิตั้งแต่ปี 2574 ปรับลดลงเท่ากับ 43,174.77 ตารางเมตร	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 505 หมู่ที่ 2 ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน ถนนอุดมสมบูรณ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 33617, 33618, 33619, 33621, 33622, 33623 และ 33624 จำนวน 7 ฉบับ	
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) เป็นเกณฑ์ใน การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เคทีบีเอสที มิกซ์

รายงานเลขที่ : 66-10340 (1) GL



## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	12 มิถุนายน 2566
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 กรกฎาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี	722,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)..... 

( นายเลอสรרך ส่องทวน )

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวดุษณี เอ็มดู