



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีมอลล์ "ซัมเมอร์ ฮิลล์"

ตั้งอยู่เลขที่ 1106 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 66-10342 (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.0-2030-5885 Fax.0-2030-5811-12
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 66-10342 (1) GL

วันที่ 25 กันยายน 2566

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

**รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมศูนย์การค้าคอมมิวนิตี้อพาร์ทเมนต์ "ซัมเมอร์
ฮิลล์"**

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ("บริษัทฯ") ได้รับมอบหมายจากท่าน ("ผู้ว่าจ้าง") ให้เสนอ
ความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการ
ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการ
ประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอ
แจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิถือครองภายใต้สิทธิการเช่า ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียด
มูลค่าทรัพย์สินดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าตาม : 633,000,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี**

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ใน
รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้าง
ยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ
นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดๆ ต่อบุคคล
หนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่ง
บุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้
บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรerk สงทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	66-10342 (1) GL																
ราย	ทรรศน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์																
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะ																
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินฯ เป็นการประเมินมูลค่าภายใต้สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือของสัญญาประมาณ 26.12 ปี และสิทธิการต่อสัญญาเช่าประมาณ 2.15 ปี รวมระยะเวลาการเช่าที่ใช้ในการประเมินมูลค่าประมาณ 28.27 ปี (ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2594) มีรายละเอียดทรัพย์สินที่เช่าดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินที่เช่า เป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 24069 เนื้อที่เช่าประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 98 ตารางวา หรือเท่ากับ 998 ตารางวา • สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า ลักษณะอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ 6,411.45 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 2 รายการ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - ถนนคอนกรีต พื้นที่ประมาณ 1,211 ตารางเมตร - รั้วคอนกรีต ความยาวประมาณ 92 เมตร <p>หมายเหตุ : การวัดความยาวของรั้วคอนกรีต เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ระหว่างโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ ฮับ</p> <p>โครงการทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทให้เช่าพื้นที่ร้านค้า ตามเอกสารและแผนการจัดการที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยสรุปดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;">รายการ</th> <th style="width: 30%;">พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) ร้านค้า (Shop)</td> <td style="text-align: right;">3,069.45</td> </tr> <tr> <td>2) ผู้เช่าหลักชั้น 3</td> <td style="text-align: right;">1,919.00</td> </tr> <tr> <td>3) พื้นที่อื่นๆ</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 3.1) ลานกิจกรรม</td> <td style="text-align: right;">81.00</td> </tr> <tr> <td> 3.2) ลานข้างอาคาร</td> <td style="text-align: right;">64.00</td> </tr> <tr> <td> 3.3) ทางเดิน (Corridor)</td> <td style="text-align: right;">153.00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td> <td style="text-align: right;">5,286.45</td> </tr> </tbody> </table>	รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	1) ร้านค้า (Shop)	3,069.45	2) ผู้เช่าหลักชั้น 3	1,919.00	3) พื้นที่อื่นๆ		3.1) ลานกิจกรรม	81.00	3.2) ลานข้างอาคาร	64.00	3.3) ทางเดิน (Corridor)	153.00	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,286.45
รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)																
1) ร้านค้า (Shop)	3,069.45																
2) ผู้เช่าหลักชั้น 3	1,919.00																
3) พื้นที่อื่นๆ																	
3.1) ลานกิจกรรม	81.00																
3.2) ลานข้างอาคาร	64.00																
3.3) ทางเดิน (Corridor)	153.00																
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,286.45																
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ศูนย์การค้าคอมมิวนิตีโมดูล "ซัมเมอร์ ฮิลล์" ตั้งอยู่เลขที่ 1106 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร																

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์

รายงานเลขที่ : 66-10342 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 24069
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
ภาระผูกพัน	(ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 3.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เอสที ฮิลล์ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	2 มิถุนายน 2566
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 กรกฎาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี	633,000,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสวรรค์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเส้งยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวจิตราภรณ์ โปยขุนทด