



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

อาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ ฮับ"

ตั้งอยู่เลขที่ 1778 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 66-10341 (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 66-10341 (1) GL

วันที่ 25 กันยายน 2566

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

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน "ซิมเมอร์ ฮับ"

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

- มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่า : 414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)
ตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี

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

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรณ์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	66-10341 (1) GL								
ราย	ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 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 1 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา หรือเท่ากับ 531 ตารางวา • สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 รายการ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ 9,728 ตารางเมตร 2. บิโอมรภก.และห้องเครื่อง อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 2 ชั้น พื้นที่อาคารประมาณ 114 ตารางเมตร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 1 รายการ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> - รั้วคอนกรีต ความยาวประมาณ 32.6 เมตร หมายเหตุ : การวัดความยาวของรั้วคอนกรีต เป็นไปตามสัดส่วนพื้นที่ระหว่างโครงการซัมเมอร์ ฮิลล์ และโครงการซัมเมอร์ ฮับ <p>โครงการทรัพย์สินฯ ดำเนินกิจการประเภทให้เช่าพื้นที่สำนักงานตามเอกสารและแผนการจัดการที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดพื้นที่เช่าที่สามารถปล่อยเช่าได้ โดยสรุปดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>พื้นที่เช่า (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) สำนักงาน</td> <td>4,587.53</td> </tr> <tr> <td>2) พาณิชยกรรม</td> <td>559.83</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</td> <td style="text-align: center;">5,147.36</td> </tr> </tbody> </table>	รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	1) สำนักงาน	4,587.53	2) พาณิชยกรรม	559.83	รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,147.36
รายการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)								
1) สำนักงาน	4,587.53								
2) พาณิชยกรรม	559.83								
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	5,147.36								
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคารสำนักงาน "ซัมเมอร์ ฮับ" ตั้งอยู่เลขที่ 1778 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร								

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์

รายงานเลขที่ : 66-10341 (1) GL



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 24069
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่า
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท บี.ไอ.ซี. พระโขนง จำกัด
ภาระผูกพัน	(ดูรายละเอียดตามหัวข้อ 3.3)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เอสที ฮับ จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจ	2 มิถุนายน 2566
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 กรกฎาคม 2566
มูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 28.27 ปี	414,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แควซิเออรี่ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรวิศ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปรีดา แซ่ลิ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายชัยรัตน์ ทองเสงี่ยม

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวจิตราภรณ์ โปยขุนทด