



THE VALUATION & CONSULTANTS
COMPANY LIMITED

Zone B-2, 12th Floor, KPN Tower 719 Rama9 Rd.,
Bangkapi, Huaykwang, Bangkok 10320
Tel:(662) 717-0808 Fax:(662) 7170800

รายงานเลขที่ : 2506-0499-HQ

วันที่ 22 กันยายน 2568

เรียน : ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้า เพื่อเรียนให้ทราบถึง “มูลค่าตลาด” ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการเอสที บางบ่อ ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 122/24-27, 122/45, 122/47-50 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าว และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้วบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2568 ตามแสดงรายละเอียดในสรุปรายงานการประเมินมูลค่าหน้าถัดไป

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า

1. ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์
2. วัตถุประสงค์การประเมิน : วัตถุประสงค์สาธารณะ
3. หลักเกณฑ์การประเมิน : หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 3 งาน 34.2 ตารางวา ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 9 ฉบับติดต่อกัน โดยส่วนที่กองทรัสต์จะลงทุนเนื้อที่ดินรวม 41 ไร่ 1 งาน 94.3 ตารางวา อาคาร ได้แก่ อาคารโกดัง พร้อมสำนักงาน จำนวน 9 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 122/24-27, 122/45, 122/47-50 ซอยไม่มีชื่อ ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเพรียง อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
: สภาพแวดล้อมเป็นย่านอุตสาหกรรม
: พิกัด Lat. 13.54431 Long. 100.78182

6. เอกสารสิทธิ์

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	47590	476	90	1244	17015	7	0	60.2	7	0	19.00
2	47591	476	91	1245	17016	3	3	47.7	3	2	53.20
3	47592	476	92	1246	17017	3	2	16.9	2	3	18.60
4	47593	476	93	1247	17018	3	1	63.2	3	1	63.20
5	47594	476	94	1248	17019	4	1	40.6	4	1	40.60
6	47595	476	95	1249	17020	4	2	7.1	4	0	74.30
7	47596	476	96	1250	17021	6	1	36.6	5	3	11.80
8	47597	476	97	1251	17022	7	0	10	5	2	89.70
9	47598	476	98	1252	17023	4	2	57.9	4	2	23.90
รวมเนื้อที่ดิน						44	3	40.2	41	1	94.3

- สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า
- ภาระผูกพัน : คุรยละเอียดในรายงาน หัวข้อ 3.1.1
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

7. สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ใบอนุญาตเลขที่
1	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/24	134/2556
2	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/25	135/2556
3	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/26	149/2556
4	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/27	150/2556
5	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/45	140/2556
6	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/47	139/2556
7	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/48	138/2556
8	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/49	137/2556
9	อาคารโกดังพร้อมสำนักงาน เลขที่ 122/50	136/2556
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
-	ส่วนโล่งหลังคาคลุม หลังที่ 1 (ไม่พิจารณามูลค่า)	
-	ส่วนโล่งหลังคาคลุม หลังที่ 2 (ไม่พิจารณามูลค่า)	
-	ส่วนโล่งหลังคาคลุม หลังที่ 3 (ไม่พิจารณามูลค่า)	
-	ส่วนโล่งหลังคาคลุม หลังที่ 4 (ไม่พิจารณามูลค่า)	
-	รั้วและประตูรั้ว	

8. ข้อกำหนดทางกฎหมาย

ผังเมือง

: ผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณหมายเลข ย.3-12)

9. โครงการพัฒนาของรัฐ

: โครงการขยายทางหลวงชนบท สป.1006 โครงการอยู่ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 770 เมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างคาดว่าโครงการจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ.2570



สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

10. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
11. วันที่สำรวจ : 13 มิถุนายน 2568
12. วันที่ประเมิน : 30 กรกฎาคม 2568
13. มูลค่าตลาดที่ประเมิน : 556,200,000 บาท (ห้าร้อยห้าสิบล้านสองแสนบาทถ้วน)
ระยะเวลาคงเหลือ 26.27 ปี

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายรัฐพล ทับทอง
ผู้ตรวจสอบ : นายสุภชัย ช้างทิม
ผู้ประเมินหลัก : นางกาญจนา ชนะกานนท์