



รายงานเลขที่ : 2506-0498-HQ

วันที่ 22 กันยายน 2568

เรียน : ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการเอสที บางปะอิน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 505 (ไม่ติดเลขที่) ภายในนิคมอุตสาหกรรมบางปะอิน แยกจากถนนอุดมสมบูรณ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินดังกล่าว และทำการรวบรวมข้อมูลต่างๆ ที่มีความจำเป็นในการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าเป็นที่เรียบร้อยแล้วบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นมีมูลค่าตลาด ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2568 ตามแสดงรายละเอียดในสรุปรายงานการประเมินมูลค่าหน้าถัดไป

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน สมมติฐานและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานแนบท้ายหนังสือฉบับนี้

บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ขอแสดงความนับถือ

(นายกิตติคุณ ศิริไชยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า

1. ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์
2. วัตถุประสงค์การประเมิน : วัตถุประสงค์สาธารณะ
3. หลักเกณฑ์การประเมิน : หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : ที่ดิน เนื้อที่ดินรวม 40 ไร่ 3 งาน 9 ตารางวา ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 7 ฉบับติดต่อกัน อาคาร ได้แก่ อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว (อาคาร DC.1) อาคารคลังสินค้า และสำนักงานชั้นเดียวมีชั้นลอย (อาคาร DC.2) อาคารโกดังเก็บสินค้าชั้นเดียว (อาคาร DC.3) อาคารห้องเย็น และสำนักงานชั้นเดียวมีชั้นลอย (อาคาร DC.4) อาคารโรงอาหาร อาคารห้องช่าง อาคารป้อมยาม จำนวน 4 หลัง และส่วนโถงหลังคาคลุม จำนวน 2 หลัง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 505 (ไม่ติดเลขที่) ภายในนิคมอุตสาหกรรม
บางปะอิน แยกจากถนนอุดมสมบูรณ์ (ทล.308) ตำบลคลองจิก อำเภอบางปะอิน
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
: สภาพแวดล้อมเป็นย่านอุตสาหกรรม
: พิกัด Lat. 14.21138 Long. 100.58414

6. เอกสารสิทธิ์

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน		
						ไร่	งาน	ตรว.
1	33617	337	17	209 (662)	1980	5	3	73
2	33618	337	18	208 (663)	1981	5	3	77
3	33619	337	19	207 (664)	1982	6	2	69
4	33621	337	21	236 (666)	1984	4	2	25
5	33622	337	22	235 (667)	1985	5	3	50
6	33623	337	23	234 (668)	1986	5	3	55
7	33624	337	24	233 (669)	1987	5	3	60
รวมเนื้อที่ดิน						40	3	9

- สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า
- ผู้ออกกรรมสิทธิ์ : บริษัท เอสที พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ โลจิสติกส์ จำกัด
- ภาระผูกพัน : คุรรายละเอียดในรายงาน หัวข้อ 3.1.1

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

7. สิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	อาคารสิ่งปลูกสร้าง
1	อาคารคลังสินค้าชั้นเดียว (อาคาร DC.1)
2	อาคารคลังสินค้า และสำนักงานชั้นเดียวมีชั้นลอย (อาคาร DC.2)
3	อาคารโกดังเก็บสินค้าชั้นเดียว (อาคาร DC.3)
4	อาคารห้องเย็น และสำนักงานชั้นเดียวมีชั้นลอย (อาคาร DC.4)
5	อาคารโรงอาหาร
6	อาคารห้องช่าง
7	อาคารป้อมยาม หลังที่ 1
8	อาคารป้อมยาม หลังที่ 2
9	อาคารป้อมยาม หลังที่ 3
10	อาคารป้อมยาม หลังที่ 4
11	ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 1
12	ส่วนโถงหลังคาคลุม หลังที่ 2
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	
-	รั้วและประตูรั้ว
-	ถนนและลานคอนกรีต

ใบอนุญาตก่อสร้าง

- : อาคารลำดับที่ 1, 3 และ 6-7 ใบอนุญาตปลูกสร้างเลขที่ 059/2538
- : อาคารลำดับที่ 2, 5, 8 และ 11-12 ใบอนุญาตปลูกสร้างเลขที่ 379/2545
- : อาคารลำดับที่ 4 และ 9-10 ใบอนุญาตปลูกสร้างเลขที่ สน.บอ.038/2548

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

8. ข้อกำหนดทางกฎหมาย

ผังเมือง : ผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ.2560 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีม่วง ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (บริเวณหมายเลข 2.9)

9. โครงการพัฒนาของรัฐ

: โครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน-นครราชสีมา) อยู่ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้ระยะทางประมาณ 3.50 กิโลเมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง ผลงานการก่อสร้างรวมประมาณ 97% โดยเปิดใช้งานแล้วบางส่วน คาดว่าใช้งานได้เต็มรูปแบบประมาณปี พ.ศ.2569

10. วิธีการประเมินมูลค่า

: วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

11. วันที่สำรวจ

: 18 มิถุนายน 2568

12. วันที่ประเมิน

: 30 กรกฎาคม 2568

13. มูลค่าตลาดที่ประเมิน

: 728,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลาคงเหลือ 26.27 ปี

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายประไพรัตน์ ชัยเทวะกุล

ผู้ตรวจสอบ : นายธนกฤต ใจสุข

ผู้ประเมินหลัก : นางกาญจนา ชนะกานนท์