



รายงานเลขที่ : 2506-0500-HQ

วันที่ 22 กันยายน 2568

เรียน : ผู้จัดการกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ของโครงการริช แอสเซ็ท ซึ่งตั้งอยู่โครงการริช แอสเซ็ท โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 9 และ 10 เฟส 1-2 ถนนตำหรุ-บางพลี (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี 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 สิริไชยากุล)
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า

1. ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เคทีบีเอสที มิกซ์
2. วัตถุประสงค์การประเมิน : วัตถุประสงค์สาธารณะ
3. หลักเกณฑ์การประเมิน : หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : สิทธิการเช่าที่ดิน เนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 35.4 ตารางวา ประกอบด้วย
โฉนดที่ดิน จำนวน 41 ฉบับไม่ติดต่อกัน อาคาร ได้แก่ อาคารโรงงาน จำนวน
41 หลัง
5. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่โครงการริช แอสเซ็ท โครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 9
และ 10 เฟส 1-2 ถนนตำรุ-บางพลี (ทล.3256) ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี
จังหวัดสมุทรปราการ
: สภาพแวดล้อมเป็นย่านอุตสาหกรรม
: พิกัด GPS (ดูรายละเอียดในรายงาน)
6. เอกสารสิทธิ์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการ 1)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
1	98796	988	96	142	32311	0	3	78.1	0	3	78.1
2	103561	1036	61	216	35288	0	3	56.2	0	3	56.2
3	103565	1036	65	214	35286	0	3	56.3	0	3	56.3
รวมเนื้อที่ดิน						2	2	90.6	2	2	90.6

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการ 2)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
4	103449	1035	49	597	35215	0	2	61	0	2	61
5	103450	1035	50	598	35216	0	2	52	0	2	52
6	106476	1065	76	691	36584	0	2	60	0	2	60
7	106477	1065	77	692	36585	0	2	59	0	2	59
8	106478	1065	78	693	36586	0	2	59	0	2	59
9	106479	1065	79	694	36587	0	2	69	0	2	69
10	106481	1065	81	696	36589	0	2	76	0	2	76
รวมเนื้อที่ดิน						4	2	36	4	2	36

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการ 3)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
11	129521	1296	21	1714	46941	0	2	86.8	0	2	86.8
รวมเนื้อที่ดิน						0	2	86.8	0	2	86.8

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

6. เอกสารสิทธิ์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการ 6)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
12	103445	1296	21	593	35211	1	0	71	1	0	71
13	127646	1277	46	1696	46029	1	0	13	1	0	13
14	127647	1277	47	1697	46030	1	0	7.5	1	0	7.5
รวมเนื้อที่ดิน						3	0	91.5	3	0	91.5

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการ 7)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
15	131197	1312	97	1720	47725	0	2	81	0	2	81
16	131198	1312	98	1721	47726	0	2	81.9	0	2	81.9
17	131199	1312	99	1722	47727	0	2	93.5	0	2	93.5
18	131200	1312	100	1723	47728	0	2	84.4	0	2	84.4
19	131201	1313	1	1724	47729	0	2	91.6	0	2	91.6
20	131202	1313	2	1725	47730	0	3	6.6	0	3	6.6
21	147886	1479	86	1770	54395	0	3	20.8	0	3	20.8
22	154543	1546	43	1910	55541	0	2	95	0	2	95
23	154544	1546	44	1911	55542	0	2	93.5	0	2	93.5
24	154545	1546	45	1912	55543	0	2	81.9	0	2	81.9
รวมเนื้อที่ดิน						7	1	30.2	7	1	30.2

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการ 9)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
25	137191	1372	91	855	50755	0	2	71.3	0	2	71.3
26	137192	1372	92	856	50756	0	2	79	0	2	79
27	137193	1372	93	857	50757	0	2	80.1	0	2	80.1
28	137195	1372	95	859	50759	0	2	78.6	0	2	78.6
29	137196	1372	96	860	50760	0	3	10.9	0	3	10.9
30	215573	1313	2	888	53136	0	2	71.3	0	2	71.3
31	215574	2156	74	889	53137	0	2	80	0	2	80
32	215575	2156	74	890	53138	0	2	79.4	0	2	79.4
33	215576	1546	44	891	53139	0	2	47.9	0	2	47.9
34	215577	1546	45	892	53140	0	2	97.7	0	2	97.7
รวมเนื้อที่ดิน						6	3	96.2	6	3	96.2

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

6. เอกสารสิทธิ์ : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการ 10 เฟส 1)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
35	144652	1447	52	921	53781	0	2	82.9	0	2	82.9
36	144653	1447	53	922	53782	0	2	82.2	0	2	82.2
37	144655	1447	55	925	53784	0	2	82.7	0	2	82.7
38	144656	1447	56	926	53785	0	2	82	0	2	82
รวมเนื้อที่ดิน						2	3	29.8	2	3	29.8

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โครงการ 10 เฟส 2)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่กองทรัสต์จะลงทุน		
						ไร่	งาน	ตร.ว.	ไร่	งาน	ตร.ว.
39	149313	1494	13	1598	54768	0	2	58.2	0	2	58.2
40	149314	1494	14	1599	54769	0	2	58.1	0	2	58.1
41	149315	1494	15	1600	54770	0	2	58	0	2	58
รวมเนื้อที่ดิน						1	3	74.3	1	3	74.3
รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด						30	1	35.4	30	1	35.4

สิทธิตามกฎหมาย : สิทธิการเช่า

ภาระผูกพัน : ดูรายละเอียดในรายงาน หัวข้อ 3.1.1

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ริช แอสเซ็ท เซ็นเตอร์ จำกัด (สำหรับโครงการ 1, 2, 3, 6, 7, 10 เฟส1, 10 เฟส2)
บริษัท ริช แอสเซ็ท ดีเวลลอปเม้นท์ พาร์คแลนด์ จำกัด (สำหรับโครงการ 9)

7. สิ่งปลูกสร้าง :

ลำดับที่	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ใบอนุญาต ก่อสร้างเลขที่	ใบอนุญาต ตัดแปลงเลขที่
1	อาคารโรงงาน เลขที่ 89/1	51/2544	-
2	อาคารโรงงาน เลขที่ 89/4	66/2544	-
3	อาคารโรงงาน เลขที่ 89/5	53/2544	-
4	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/1	6/2549	105/2563
5	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/2	7/2549	-
6	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/3	8/2549	-
7	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/4	9/2549	-
8	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/5	10/2549	-
9	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/6	11/2549	-
10	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/7	12/2549	-
11	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/10	196/2549	-

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

7. สิ่งปลูกสร้าง :

ลำดับที่	อาคารสิ่งปลูกสร้าง	ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่	ใบอนุญาตตัดแปลงเลขที่
12	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/15	36/2544	-
13	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/16		-
14	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/17		-
15	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/19	77/2554	-
16	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/20		-
17	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/21	83/2554	-
18	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/22		-
19	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/24	88/2554	-
20	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/25	82/2554	-
21	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/26		-
22	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/27	76/2554	-
23	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/28		-
24	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/30	78/2554	-
25	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/47	144/2555	-
26	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/48		-
27	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/49	147/2555	-
28	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/50		-
29	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/51	145/2555	-
30	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/53	148/2555	-
31	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/54		-
32	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/55	149/2555	-
33	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/56	146/2555	-
34	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/57		-
35	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/58	113/2556	-
36	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/59		-
37	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/61	112/2556	-
38	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/62	111/2556	-
39	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/65	152/2556	-
40	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/66		-
41	อาคารโรงงาน เลขที่ 899/67	153/2556	-

สรุปรายงานการประเมินมูลค่า (ต่อ)

8. ข้อกำหนดทางกฎหมาย

ผังเมือง

: โครงการ 1

ผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม (บริเวณ หมายเลข ก.1-12)

: โครงการ 2, 3, 6, 7, 9 และ 10 เฟส 1 และ 2

ผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ พ.ศ.2562 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณ หมายเลข ย.3-3)

9. โครงการพัฒนาของรัฐ

: ไม่มี

10. วิธีการประเมินมูลค่า

: วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

11. วันที่สำรวจ

: 17-18 มิถุนายน 2568

12. วันที่ประเมิน

: 30 กรกฎาคม 2568

13. มูลค่าตลาดที่ประเมิน

: 649,500,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)
ระยะเวลาคงเหลือ 26.27 ปี

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

: นายรัฐพล ทับทอง

ผู้ตรวจสอบ

: นายสุภชัย ช้างทิม

ผู้ประเมินหลัก

: นางกาญจนา ชนะกานนท์