

J20/64085

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 ตำบลท่าโขลง
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี



ประเมิน ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564

เสนอ :

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/64085

วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์
ชั้น 23A, 25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ เลขที่ 173/27-30 ,32-33
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์ ได้มอบหมายให้ทาง
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า
12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน
จำนวน 1 อาคาร อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคาร และพื้นที่พาณิชย์กรรมภายใน
โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซีล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) ตำบลคลองหนึ่ง
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่า
สิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาคงเหลือ ประมาณ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว
ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564 มีมูลค่าเท่ากับ 486,000,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้าน
บาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงใน
รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้
ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

| | หน้า |
|--|------|
| สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1 |
| 1. บทนำ | 5 |
| 1.1 วัตถุประสงค์ | 5 |
| 1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน | 5 |
| 1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 5 |
| 1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน | 5 |
| 1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด | 6 |
| 2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน | 8 |
| 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน | 8 |
| 2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม | 8 |
| 2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ | 8 |
| 2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน | 8 |
| 2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน | 9 |
| 3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | 10 |
| 3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | 10 |
| 3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ | 29 |
| 3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ | 30 |
| 3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน | 30 |
| 4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง | 31 |
| 4.1 ผังเมือง | 31 |
| 4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร | 32 |
| 4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง | 33 |
| 5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ | 34 |
| 5.1 การตรวจสอบการเวนคืน | 34 |
| 5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ | 34 |
| 6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน | 35 |

สารบัญ (ต่อ)

| | หน้า |
|---|------|
| 7. ภาพรวมตลาด (Marker Overview) | 36 |
| 7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีก | 36 |
| 7.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีกภายในประเทศไทย | 36 |
| 7.1.2 ภาพรวมพื้นที่ค่าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร | 39 |
| 7.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ | 45 |
| 7.3 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ | 49 |
| 8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 52 |
| 9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 53 |
| 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน | 71 |

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอพาร์ทเมนท์และหอพัก
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน (ประกอบการประเมินมูลค่าประกันภัย)
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
- ง.ผังรูปแปลงที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แบบแปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ซ. รายละเอียดสัญญาเช่า และเอกสารประกอบอื่นๆ
- ฅ. ผังเมือง
- ญ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ประเภทของทรัพย์สิน** : ที่ดินพร้อมอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคาร และพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล คอมเพล็กซ์
- ชื่อลูกค้า** : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล คอมเพล็กซ์
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบ มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาคงเหลือ ประมาณ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน ของทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- รายละเอียดของทรัพย์สิน** : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้
- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ตามสัญญาเช่า 12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา)
 - อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย
อาคาร จำนวน 8 อาคาร ได้แก่
 1. อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน
 2. อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน อาคาร 1
 3. อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน อาคาร 2
 4. อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน อาคาร 3
 5. อาคารซ่อมบำรุง
 6. อาคารป้อมยาม
 7. อาคารเก็บขยะสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ได้แก่
 - ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน
 - ทางเชื่อมอาคารบริเวณ ชั้น 1 - 2
 - ทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ - สะพานลอย
 - ลานคอนกรีต
 - รั้วรอบโครงการ
- ทำเลที่ตั้ง** : โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง ตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- ค่าพิกัด GPS** : LAT 14°3'54.84" N, LONG 100°36'0.60" E

- ทางเข้า-ออก : ถนนคลองหลวง (ทล.3214) เป็นถนนสาธารณประโยชน์
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 1388
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
2. กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดย สำนักงานจัดการทรัพย์สิน
- ภาวะผูกพันที่จดทะเบียน : ณ วันที่ทำการสำรวจพบว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีภาวะผูกพันที่จดทะเบียนโดยนิติสัญญาเช่าระยะยาว 30 ปี กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร

- ผู้ให้เช่า : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดย สำนักงานจัดการทรัพย์สิน
- ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ :

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีข้อตกลงที่จะขายธุรกิจบริหารจัดการลงทุนในประเทศไทย ให้กับ UOB Asset Management Limited (UOBAM) เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 และปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

- อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
- วันเริ่มสัญญาเช่า : 26 ธันวาคม 2551
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 25 ธันวาคม 2581
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า : ประมาณ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน

| | |
|---|--|
| เอกสารสัญญาเช่าที่ เกี่ยวข้องอื่น ๆ | : - บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 1 - บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 2 (ดูรายละเอียดในเอกสารประกอบ) |
| สิทธิการครอบครอง | : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest) |
| ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ของทางราชการ | : 11,500 บาทต่อตารางวา |
| ข้อกำหนดทางผังเมืองและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง | : <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ประเภทสถานบันการศึกษา 7.4 (พื้นที่สีเขียวมะกอก) ตามประกาศผังเมือง รวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 หมายเหตุ : กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าวข้างต้น หมาดอายุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมาดอายุหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า "บรรดา กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ ในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมี กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ" <u>กฎหมายควบคุมอาคาร</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองเทศบาลเมืองคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขอ อนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีข้อกำหนด และกฎหมายควบคุมอาคาร ที่อาจส่งผลหรือส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ กฎกระทรวงกำหนด บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบาง ประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอ คลองหลวง และตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2547 <u>ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ</u> ไม่มี |

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ได้แก่
พื้นที่ค้าปลีก อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และหอพักนักศึกษา

วันที่ประเมินมูลค่า : 29 ตุลาคม 2564

มูลค่าสิทธิการเช่า
(Leasehold Value) : 486,000,000 บาท
(สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับ มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2564

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครอง และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลา สิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมี ค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาดและปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิด และใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ได้ลงไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายอื่นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มีการปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ขอสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามก็ขึ้นอยู่กับความเสี่ยงที่ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐาน หรือสถานะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสถานะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ติดถนนคลองหลวง บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 หรืออยู่ห่างถนนพหลโยธิน (ทล.1) ไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 1.80 กิโลเมตร ในตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์กีฬามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ค่าพิกัด GPS

LAT 14°3'54.84" N, LONG 100°36'0.60" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบของบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารอพาร์ทเมนท์พักอาศัย สำหรับอาจารย์ และนักศึกษา ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย วัดบางชันท์ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์ เฉลิมพระเกียรติ นิคมอุตสาหกรรมนวนคร โรงพยาบาลนวนคร โลตัส นวนคร และบิ๊กซี จัมโบ้ นวนคร เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า - ออก โดยถนนคลองหลวง (ทล.3214) ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์ โดยสภาพปัจจุบันถนนคอนกรีต ขนาด 6 - 8 ช่องจราจร หรือกว้างประมาณ 18 - 24 เมตร

ถนนสายหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) เป็นถนนสาธารณประโยชน์ โดยสภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร พร้อมทางคู่ขนานอีก 6 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 18 เมตร

การเดินทางเข้า - ออกทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินคลองหลวง (ทล.3214) สามารถเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียงดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา โรงพยาบาล และศาสนสถาน

- มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ตั้งอยู่ตรงข้ามกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.50 กิโลเมตร
- วัดบางขันธุ์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 3.30 กิโลเมตร
- สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.40 กิโลเมตร
- มหาวิทยาลัยกรุงเทพ วิทยาเขตรังสิต
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 5.00 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลนวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 8.00 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เกต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

- สำนักงานไปรษณีย์ สาขาคลองหลวง
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.50 กิโลเมตร
- บริษัท โตโยต้า พาราก่อน มอเตอร์ จำกัด (สาขาคลาดไท)
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 4.80 กิโลเมตร
- บริษัท ซี.กรุ๊ป ฮอนด้า ออโตโมบิล จำกัด
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 5.00 กิโลเมตร
- โลตัส นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 8.00 กิโลเมตร
- บิ๊กซี จัมโบ้ นวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 8.50 กิโลเมตร

สถานที่สำคัญอื่น ๆ

- หมู่บ้านกฤษดานนคร แกรนด์ พาร์ค
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.90 กิโลเมตร
- บริษัท กสท. โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน)
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.50 กิโลเมตร
- สนามกอล์ฟเอโอที ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.70 กิโลเมตร
- นิคมอุตสาหกรรมนวนคร ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ ประมาณ 9.00 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน จำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่า ประมาณ 12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา) พร้อมอาคาร จำนวน 7 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยมีรายละเอียดของภาพรวมโครงการ ดังต่อไปนี้

- ภาพรวมโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ มีรูปแบบในการพัฒนาเป็นรูปแบบผสม (Mixed-use development) ประกอบไปด้วย พื้นที่พาณิชย์กรรม พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพื้นที่หอพักนักศึกษา สำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ มีการบริหารจัดการพื้นที่โดย บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ส่วนหอพักนักศึกษา มีการบริหารจัดการพื้นที่โดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา โดยภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารหลัก จำนวน 4 อาคาร ได้แก่

1. อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน ภายในอาคารมีการแบ่งพื้นที่การใช้สอยออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่ พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณชั้นที่ 1 - 3 ขนาดเนื้อที่ประมาณ 4,631.80 ตารางเมตร และพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณชั้น 4 - 10 จำนวน 216 ห้อง โดยมีห้องพักอาศัย จำนวน 2 แบบ ได้แก่ ห้องพักอาศัยแบบ Superior และห้องพักอาศัยแบบ Cluster ภายในอาคารประกอบไปด้วย สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องออกกำลังกาย สวนพักผ่อน และที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน
2. อาคารหอพักนักศึกษา 1 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน ภายในอาคารมีการแบ่งพื้นที่การใช้สอยออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่ พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณชั้นที่ 1 - 2 ขนาดเนื้อที่ประมาณ 2,949.74 ตารางเมตร และพื้นที่หอพักนักศึกษา บริเวณชั้น 3 - 9 จำนวน 392 ห้อง พร้อมที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน
3. อาคารหอพักนักศึกษา 2 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน ภายในอาคารมีการแบ่งพื้นที่การใช้สอยออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่ พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณชั้นที่ 1 - 2 ขนาดเนื้อที่ประมาณ 2,307.33 ตารางเมตร และพื้นที่หอพักนักศึกษา บริเวณชั้น 3 - 9 จำนวน 392 ห้อง พร้อมที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน
4. อาคารหอพักนักศึกษา 3 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน ภายในอาคารมีการแบ่งพื้นที่การใช้สอยออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่ พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณชั้นที่ 1 ขนาดเนื้อที่ประมาณ 598.75 ตารางเมตร และพื้นที่หอพักนักศึกษา บริเวณชั้น 2 - 9 จำนวน 448 ห้อง พร้อมที่จอดรถบริเวณชั้นใต้ดิน

โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ เปิดให้บริการเมื่อประมาณปี 2552 โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก ได้แก่ อาจารย์และนักศึกษาของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย รวมทั้งชุมชนที่พักอาศัยบริเวณโดยรอบโครงการ

- **ที่ดิน**

ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด โดยมีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิประมาณ 88-2-48.0 ไร่ (88.62 ไร่ หรือ 35,448.0 ตารางวา) ทางบริษัท ประเมินมูลค่าบางส่วน มีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่า ประมาณ 12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา) โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่ามีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ยาวประมาณ 316 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศใต้) ยาวประมาณ 100 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) โดย ณ วันที่ทำการสำรวจพบว่าระดับที่ดินโดยเฉลี่ยสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน ประมาณ 0.20 เมตร

ที่ดินที่ประเมินมูลค่า มีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

| | | |
|-------------|---|--|
| ทิศเหนือ | : | ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ยาวรวมประมาณ 316 เมตร |
| ทิศใต้ | : | ติดถนนซอยชุมชนคุ้มผ้าพับ ยาวรวมประมาณ 372 เมตร |
| ทิศตะวันออก | : | ติดถนนซอยชุมชนคุ้มผ้าพับ ยาวรวมประมาณ 46 เมตร |
| ทิศตะวันตก | : | ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล ยาวรวมประมาณ 100 เมตร |

- **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

บริษัท ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยอาคาร จำนวน 8 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยมีรายละเอียดของอาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร คสล. 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40.40 x 65.00 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 22,455.02 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 13 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน | : | มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| สภาพอาคาร | : | ได้รับการดูแลรักษาดี แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | บริเวณชั้นที่ 1 – 3 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 4 – 10 มีการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เพื่อการพักอาศัย |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึมกรุหน้าด้วยวัสดุกันความร้อน |
| ฝ้าเพดาน | : | บริเวณทั่วไป : ยิปซัมบอร์ดหนา 9 มิลลิเมตร ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุบสังกะสีและบางส่วนไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน บริเวณห้องน้ำ : ยิปซัมบอร์ดหนา 9 มิลลิเมตร ชนิดกันความชื้น ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุบสังกะสี |
| พื้น | : | บริเวณพื้นห้องพัก : ปูกระเบื้องยาง |
| | : | บริเวณพื้นห้องน้ำ : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ และปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X 0.60 เมตร |
| | : | บริเวณพื้นทางเดิน : - ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X 0.60 เมตร - ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.50 X 0.50 เมตร สีเรียบ - กระเบื้องยาง - ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ - พื้นซีเมนต์ขัดมัน |
| ผนัง | : | ผนังทั่วไป : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสมาร์ทบอร์ด ทาสีและบางส่วนก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี |
| | : | ผนังห้องน้ำ : ก่ออิฐปูกระเบื้องเคลือบ ขนาด 8" X 8" สีเรียบสูง 1.80 เมตร |
| หน้าต่าง | : | บานเลื่อนอลูมิเนียมกระจกใส หนา 5 มิลลิเมตร |
| ประตู | : | บานเปิดอลูมิเนียมกระจกใสหนา 6 มิลลิเมตร และบานเปิดไม้อัดทำสีธรรมชาติ |

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารเซอริวิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 22,455.02 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

| ชั้น | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร/ชั้น) | | | |
|------------|----------------------------------|----------------------------|--------------|-----------|
| | พื้นที่พาณิชย์กรรม | พื้นที่เซอริวิสอพาร์ทเมนท์ | พื้นที่จอดรถ | รวม |
| ชั้นใต้ดิน | - | - | 2,295.22 | 2,295.22 |
| ชั้น 1 | 2,626.00 | - | - | 2,626.00 |
| ชั้น 2 | 2,626.00 | - | - | 2,626.00 |
| ชั้น 3 | 2,530.00 | - | - | 2,530.00 |
| ชั้น 4 | - | 1,913.80 | - | 1,913.80 |
| ชั้น 5 | - | 1,744.00 | - | 1,744.00 |
| ชั้น 6 | - | 1,744.00 | - | 1,744.00 |
| ชั้น 7 | - | 1,744.00 | - | 1,744.00 |
| ชั้น 8 | - | 1,744.00 | - | 1,744.00 |
| ชั้น 9 | - | 1,744.00 | - | 1,744.00 |
| ชั้น 10 | - | 1,744.00 | - | 1,744.00 |
| รวม | 7,782.00 | 12,377.80 | 2,295.22 | 22,455.02 |

หมายเหตุ :

พื้นที่ดังกล่าว ทางบริษัทฯ คำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารเซอริวิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ บริเวณชั้นใต้ดิน พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณ ชั้น 1 - 3 ห้องพักอาศัย บริเวณชั้น 4 - 10 และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นใต้ดิน : พื้นที่จอดรถ และงานระบบอาคาร
- ชั้น 1 - 3 : พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ส่วนกลาง
- ชั้น 4 : พื้นที่ห้องพักอาศัย แบบ Cluster รวมจำนวน 16 ห้อง
- ชั้น 5 - 10 : พื้นที่ห้องพักอาศัย แบบ Superior รวมจำนวน 216 ห้อง (จำนวน 36 ห้องต่อชั้น)

หมายเหตุ :

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล โถงทางเดินอาคาร ห้องน้ำส่วนกลางและห้องควบคุมงานระบบต่างๆ

สรุปรายละเอียดห้องพักภายในอาคาร

| ชั้น | แบบห้อง | | | รวม |
|------|--|---|---|-----|
| | Superior 1 ห้องนอน ขนาด 40.00 ตารางเมตร | Cluster 3 ห้องนอน ขนาด 80.00 ตารางเมตร | Cluster 4 ห้องนอน ขนาด 80.00 ตารางเมตร | |
| 4 | - | 6 | 10 | 16 |
| 5 | 36 | - | - | 36 |
| 6 | 36 | - | - | 36 |
| 7 | 36 | - | - | 36 |
| 8 | 36 | - | - | 36 |
| 9 | 36 | - | - | 36 |
| 10 | 36 | - | - | 36 |
| รวม | 216 | 6 | 10 | 232 |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ห้องออกกำลังกาย บริเวณชั้น 4
2. สวนพักผ่อน บริเวณชั้น 4
3. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 4 ชุดและลิฟต์ขนของ จำนวน 1 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
4. บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
5. บันไดขึ้น-ลงอาคาร จำนวน 2 จุด
6. ที่จอดรถชั้นใต้ดิน (รวม 4 อาคาร) จำนวน 340 คัน และที่จอดรถด้านนอกอาคาร จำนวน 40 คัน

2. อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร คสล. 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 13 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน | : | มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| สภาพอาคาร | : | ได้รับการดูแลรักษาดี แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | บริเวณชั้นที่ 1 - 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 3 - 9 มีการใช้ประโยชน์เป็นหอพักนักศึกษาเพื่อการพักอาศัย |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึมกรุหน้าด้วยวัสดุกันความร้อน |
| ฝ้าเพดาน | : | บริเวณทั่วไป : ยิปซัมบอร์ด หนา 9 มิลลิเมตร ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุบสังกะสีและบางส่วนไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน บริเวณห้องน้ำ : ยิปซัมบอร์ด หนา 9 มิลลิเมตร ชนิดกันความชื้น ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุบสังกะสี |
| พื้น | : | บริเวณพื้นห้องพัก : ปูกระเบื้องยาง บริเวณพื้นห้องน้ำ : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ และปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 x 0.60 เมตร บริเวณพื้นทางเดิน : - ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 x 0.60 เมตร - ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.50 x 0.50 เมตร สีเรียบ - กระเบื้องยาง - ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ - พื้นซีเมนต์ขัดมัน |

ผนัง : ผนังทั่วไป : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสไมท์บอร์ด ทาสี และบางส่วนก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

ผนังห้องน้ำ : ก่ออิฐปูกระเบื้องเคลือบ ขนาด 8" X 8" สีเรียบ สูง 1.80 เมตรและสูง 2.00 เมตร

หน้าต่าง : บานเลื่อนอลูมิเนียมกระจกใส หนา 5 มิลลิเมตร

ประตู : บานเปิดอลูมิเนียมกระจกใสหนา 6 มิลลิเมตร และบานเปิดไม้อัดทำสีธรรมชาติ

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

| ชั้น | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร/ชั้น) | | | |
|------------|----------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| | พื้นที่พาณิชย์กรรม | พื้นที่หอพัก | พื้นที่จอดรถ | รวม |
| ชั้นใต้ดิน | - | - | 2,818.68 | 2,818.68 |
| ชั้น 1 | 2,432.08 | - | - | 2,432.08 |
| ชั้น 2 | 2,432.08 | - | - | 2,432.08 |
| ชั้น 3 | 2,432.08 | - | - | 2,432.08 |
| ชั้น 4 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 5 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 6 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 7 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 8 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 9 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| รวม | 7,296.24 | 14,592.48 | 2,818.68 | 24,707.40 |

หมายเหตุ :

พื้นที่ดังกล่าว ทางบริษัทฯ คำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ บริเวณชั้นใต้ดิน พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณ ชั้น 1 - 2 ห้องพักอาศัย บริเวณชั้น 3 - 9 และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

| | | |
|------------|---|---|
| ชั้นใต้ดิน | : | พื้นที่จอดรถและงานระบบอาคาร |
| ชั้น 1 - 2 | : | พื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลาง |
| ชั้น 3 - 9 | : | พื้นที่ห้องพักอาศัย ขนาด 30.00 ตารางเมตร รวมจำนวน 392 ห้อง (จำนวน 56 ห้องต่อชั้น) |

หมายเหตุ :

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล โถงทางเดินอาคาร ห้องน้ำส่วนกลางและห้องควบคุมงานระบบต่างๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 4 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
2. บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
3. บันไดขึ้น-ลงอาคาร จำนวน 2 จุด
4. ที่จอดรถชั้นใต้ดิน (รวม 4 อาคาร) จำนวน 340 คัน และที่จอดรถด้านนอกอาคาร จำนวน 40 คัน

3. อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร คสล. 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 13 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน | : | มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| สภาพอาคาร | : | ได้รับการดูแลรักษา แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | บริเวณชั้นที่ 1 - 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 3 - 9 มีการใช้ประโยชน์เป็นหอพักนักศึกษาเพื่อการพักอาศัย |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึมกรุหน้าด้วยวัสดุกันความร้อน |
| ฝ้าเพดาน | : | บริเวณทั่วไป : ยิปซัมบอร์ด หนา 9 มิลลิเมตร ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุบสังกะสีและบางส่วนไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน บริเวณห้องน้ำ : ยิปซัมบอร์ด หนา 9 มิลลิเมตร ชนิดกันความชื้น ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุบสังกะสี |
| พื้น | : | บริเวณพื้นห้องพัก : ปูกระเบื้องยาง บริเวณพื้นห้องน้ำ : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ และปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 x 0.60 เมตร บริเวณพื้นทางเดิน : - ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 x 0.60 เมตร - ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.50 x 0.50 เมตร สีเรียบ - กระเบื้องยาง - ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ - พื้นซีเมนต์ขัดมัน |

ผนัง : ผนังทั่วไป : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสไมท์บอร์ด ทาสี และบางส่วนก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังห้องน้ำ : ก่ออิฐปูกระเบื้องเคลือบ ขนาด 8" X 8" สีเรียบ สูง 1.80 เมตรและสูง 2.00 เมตร

หน้าต่าง : บานเลื่อนอลูมิเนียมกระจกใส หนา 5 มิลลิเมตร

ประตู : บานเปิดอลูมิเนียมกระจกใสหนา 6 มิลลิเมตร และบานเปิดไม้อัดทำสีธรรมชาติ

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

| ชั้น | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร/ชั้น) | | | |
|------------|----------------------------------|--------------|--------------|-----------|
| | พื้นที่พาณิชย์กรรม | พื้นที่หอพัก | พื้นที่จอดรถ | รวม |
| ชั้นใต้ดิน | - | - | 2,818.68 | 2,818.68 |
| ชั้น 1 | 2,432.08 | - | - | 2,432.08 |
| ชั้น 2 | 2,432.08 | - | - | 2,432.08 |
| ชั้น 3 | 2,432.08 | - | - | 2,432.08 |
| ชั้น 4 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 5 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 6 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 7 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 8 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| ชั้น 9 | - | 2,432.08 | - | 2,432.08 |
| รวม | 7,296.24 | 14,592.48 | 2,818.68 | 24,707.40 |

หมายเหตุ :

พื้นที่ดังกล่าว ทางบริษัทฯ คำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ บริเวณชั้นใต้ดิน พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณ ชั้น 1 - 2 ห้องพักอาศัย บริเวณชั้น 3 - 9 และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

| | | |
|------------|---|---|
| ชั้นใต้ดิน | : | พื้นที่จอดรถและงานระบบอาคาร |
| ชั้น 1 - 2 | : | พื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลาง |
| ชั้น 3 - 9 | : | พื้นที่ห้องพักอาศัย ขนาด 30.00 ตารางเมตร รวมจำนวน 392 ห้อง (จำนวน 56 ห้องต่อชั้น) |

หมายเหตุ :

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล โถงทางเดินอาคาร ห้องน้ำส่วนกลางและห้องควบคุมงานระบบต่างๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 4 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
2. บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
3. บันไดขึ้น-ลงอาคาร จำนวน 2 จุด
4. ที่จอดรถชั้นใต้ดิน (รวม 4 อาคาร) จำนวน 340 คัน และที่จอดรถด้านนอกอาคาร จำนวน 40 คัน

4. อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร คสล. 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40.40 x 58.60 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,402.40 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 13 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน | : | มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| สภาพอาคาร | : | ได้รับการดูแลรักษา แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | บริเวณชั้นที่ 1 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 2 - 9 มีการใช้ประโยชน์เป็นหอพักนักศึกษาเพื่อการพักอาศัย |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|---|
| โครงสร้างทั่วไป | : | อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึมกรุหน้าด้วยวัสดุกันความร้อน |
| ฝ้าเพดาน | : | บริเวณทั่วไป : ยิปซัมบอร์ด หนา 9 มิลลิเมตร ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุบสังกะสีและบางส่วนไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน บริเวณห้องน้ำ : ยิปซัมบอร์ด หนา 9 มิลลิเมตร ชนิดกันความชื้น ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงโครงเหล็กชุบสังกะสี |
| พื้น | : | บริเวณพื้นที่ห้องพัก : ปูกระเบื้องยาง |
| | : | บริเวณพื้นที่ห้องน้ำ : ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ และปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X 0.60 เมตร |
| | : | บริเวณพื้นที่ทางเดิน : - ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X 0.60 เมตร - ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.50 X 0.50 เมตร สีเรียบ - กระเบื้องยาง - ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ - พื้นซีเมนต์ขัดมัน |

ผนัง : ผนังทั่วไป : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสไมท์บอร์ด ทาสี และบางส่วนก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

ผนังห้องน้ำ : ก่ออิฐปูกระเบื้องเคลือบ ขนาด 8" X 8" สีเรียบ สูง 1.80 เมตรและสูง 2.00 เมตร

หน้าต่าง : บานเลื่อนอลูมิเนียมกระจกใส หนา 5 มิลลิเมตร

ประตู : บานเปิดอลูมิเนียมกระจกใสหนา 6 มิลลิเมตร และบานเปิดไม้อัดทำสีธรรมชาติ

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 24,402.40 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

| ชั้น | พื้นที่อาคารรวม (ตารางเมตร/ชั้น) | | | |
|----------------------|----------------------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | พื้นที่พาณิชย์กรรม | พื้นที่หอพัก | พื้นที่จอดรถ | รวม |
| ชั้นใต้ดิน | - | - | 2,423.44 | 2,423.44 |
| ชั้น 1 | 2,367.44 | - | - | 2,367.44 |
| ชั้น 2 | - | 2,367.44 | - | 2,367.44 |
| ชั้น 3 | - | 2,367.44 | - | 2,367.44 |
| ชั้น 4 | - | 2,367.44 | - | 2,367.44 |
| ชั้น 5 | - | 2,367.44 | - | 2,367.44 |
| ชั้น 6 | - | 2,367.44 | - | 2,367.44 |
| ชั้น 7 | - | 2,367.44 | - | 2,367.44 |
| ชั้น 8 | - | 2,367.44 | - | 2,367.44 |
| ชั้น 9 | - | 2,367.44 | - | 2,367.44 |
| สวนต่อเติมชั้นดาดฟ้า | - | 672.00 | - | 672.00 |
| รวม | 2,367.44 | 19,611.52 | 2,423.44 | 24,402.40 |

หมายเหตุ :

พื้นที่ดังกล่าว ทางบริษัทฯ คำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ บริเวณชั้นใต้ดิน พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณ ชั้น 1 ห้องพักอาศัย บริเวณชั้น 2 - 9 และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

| | | |
|------------|---|---|
| ชั้นใต้ดิน | : | พื้นที่จอดรถ และงานระบบอาคาร |
| ชั้น 1 | : | พื้นที่พาณิชย์กรรม และพื้นที่ส่วนกลาง |
| ชั้น 2 - 9 | : | พื้นที่ห้องพักอาศัย ขนาด 30.00 ตารางเมตร รวมจำนวน 448 ห้อง (จำนวน 56 ห้องต่อชั้น) |

หมายเหตุ :

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล โถงทางเดินอาคาร ห้องน้ำส่วนกลางและห้องควบคุมงานระบบต่างๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 4 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
2. บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
3. บันไดขึ้น-ลงอาคาร จำนวน 2 จุด
4. ที่จอดรถชั้นใต้ดิน (รวม 4 อาคาร) จำนวน 340 คันและที่จอดรถด้านนอกอาคาร จำนวน 40 คัน

5. อาคารซ่อมบำรุง

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | |
|------------------------|--|
| รายละเอียดอาคาร | : อาคาร ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น |
| ขนาดอาคาร | : ประมาณ 7.00 x 32.70 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 367.80 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : ประมาณ 13 ปี |
| สภาพอาคาร | : ได้รับการดูแลรักษาพอใช้ |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : สำนักงานฝ่ายช่าง |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | |
|-----------------|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : เมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : ยิปซัมบอร์ด โครงเคร่าอลูมิเนียมที่บาร์ |
| พื้น | : ปูกระเบื้องเซรามิคและค.ส.ล.ขัดมัน |
| ผนัง | : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ |
| หน้าต่าง | : บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : บานเปิดเดี่ยวไม้และบานเหล็กม้วน |

งานระบบอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ไฟฟ้า สุขาภิบาลและระบบปรับอากาศ

6. อาคารป้อมยาม

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|---|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 1.70 x 3.30 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 5.61 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 13 ปี |
| สภาพอาคาร | : | ได้รับการดูแลรักษาพอใช้ |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ป้อมยาม |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | ค.ส.ล. ฉาบเรียบ |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | ค.ส.ล. ชัดมัน |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ |
| หน้าต่าง | : | บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม |
| ประตู | : | บานเปิดเดี่ยว |

งานระบบอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วยไฟฟ้า

7. อาคารเก็บขยะ

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 3.50 x 4.50 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 15.75 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 13 ปี |
| สภาพอาคาร | : | ได้รับการดูแลรักษาพอใช้ |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | ที่ทิ้งขยะ |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | | |
|-----------------|---|-------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : | คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : | เมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : | ไม่มี |
| พื้น | : | ค.ส.ล.ขัดมัน |
| ผนัง | : | ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ |
| หน้าต่าง | : | ไม่มี |
| ประตู | : | บานเลื่อนไม้อัด |

งานระบบอาคาร

ไม่มีงานระบบภายในอาคาร

● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน (ที่จอดรถ) : รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 640.00 ตารางเมตร
- ทางเชื่อมอาคารบริเวณชั้น 1 - 2 : รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 1,848.00 ตารางเมตร
- ทางเชื่อมอาคารระหว่างเซอวิวิส อพาร์ทเมนท์ - สะพานลอย : รวมพื้นที่ใช้สอยประมาณ 46.80 ตารางเมตร
- ลานคอนกรีต : คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นที่รวมประมาณ 9,259.56 ตารางเมตร
- รั้วรอบโครงการ : ความยาวรวมประมาณ 834.00 เมตร

งานระบบอาคารภายในโครงการ

งานระบบอาคารภายในโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ยี่ห้อ VISTA TRAFO ขนาด 2,500 KVA จำนวน 1 ชุด ขนาด 2,000 KVA จำนวน 4 ชุด เครื่อง Generator 535 KVA และ MDB ยี่ห้อ Thai Trafo จำนวน 5 ชุด
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ยี่ห้อ Cummins ขนาด 669 KVA
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ยี่ห้อ YORK ขนาด 400 Tons จำนวน 1 ชุด ขนาด 800 Tons จำนวน 1 ชุด และขนาด 937 KW จำนวน 1 ชุด พร้อม Cooling Tower ขนาด 800 Tons จำนวน 3 ชุด สำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรมทั้ง 4 อาคาร ส่วนพื้นที่เซอวิวิส อพาร์ทเมนท์และหอพัก จะเป็นแบบแยกส่วน (Split Type) ยี่ห้อ FUJITSU และ SAMSUNG
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค และ Water Pump จำนวน 8 ชุด
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวฉีดน้ำดับเพลิง
 - ติดตั้ง Smoke Detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
 - ติดตั้งกล่องวงจรเบรค จำนวน 48 จุด และตู้ควบคุมระบบวงจรเบรคภายในอาคาร
 - Fire Pump 1,500 rpm จำนวน 1 ชุด

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) : บริษัทฯ ไม่ได้รับรายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคารจากทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) : บริษัทฯ ไม่ได้รับรายละเอียดใบอนุญาตเปิดใช้อาคารจากทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
- ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) : บริษัทฯ ไม่ได้รับรายละเอียดใบรับรองการตรวจสอบอาคารจากทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 โดยปรากฏว่า เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

| โฉนดที่ดิน เลขที่ | เลขที่ดิน | หน้าสำรวจ | เนื้อที่ดิน | | | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน จดจำนอง |
|---|-----------|-----------|-------------|-----|-------|---|-----------------------|
| | | | ไร่ | งาน | ตร.ว. | | |
| 1388 | 72 | 91 | 88 | 2 | 48.0 | 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2. กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ใน ราชการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) | ไม่มีภาระ ผูกพัน |
| เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่า | | | 12 | 2 | 50.29 | | |

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5137 III 7254

ตำบล : ท่าโขลง

อำเภอ : คลองหลวง

จังหวัด : ปทุมธานี

สิทธิการครอบครอง (ผู้ให้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : ติดสัญญาเช่า 30 ปี กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร

ผู้ให้เช่า : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดย สำนักงานจัดการทรัพย์สิน

ผู้เช่า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ :

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
2. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดย สำนักงานจัดการทรัพย์สิน ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดย สำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีข้อตกลงที่จะขายธุรกิจบริหารจัดการลงทุนในประเทศไทย ให้กับ UOB Asset Management Limited (UOBAM) เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 และปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร (ต่อ)

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| อายุสัญญาเช่า | : | 30 ปี |
| วันเริ่มสัญญาเช่า | : | 26 ธันวาคม 2551 |
| วันสิ้นสุดสัญญาเช่า | : | 25 ธันวาคม 2581 |
| ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า | : | ประมาณ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน |
| เอกสารสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องอื่นๆ | : | - บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 1 - บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 2 (ดูรายละเอียดในเอกสารประกอบ) |

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีราคาประเมินที่ดินราชการดังนี้

| โฉนดที่ดิน เลขที่ | เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | ราคาประเมินที่ดินราชการ | |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|-------------|
| | | บาทต่อตารางวา | รวม (บาท) |
| 1388 | 35,448.0 | 11,500 | 407,652,000 |

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน โดยราคาประเมินราชการดังกล่าวเป็นราคาประเมินราชการที่แปลง ของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388 ซึ่งมีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 88-2-48.0 ไร่ (88.62 ไร่ หรือ 35,448 ตารางวา) แต่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นการเช่าที่ดินเพียงบางส่วน ของโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว มีเนื้อที่ประมาณ 12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา) อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนจของราคาประเมินที่ดินก่อนการดำเนินการใดๆ

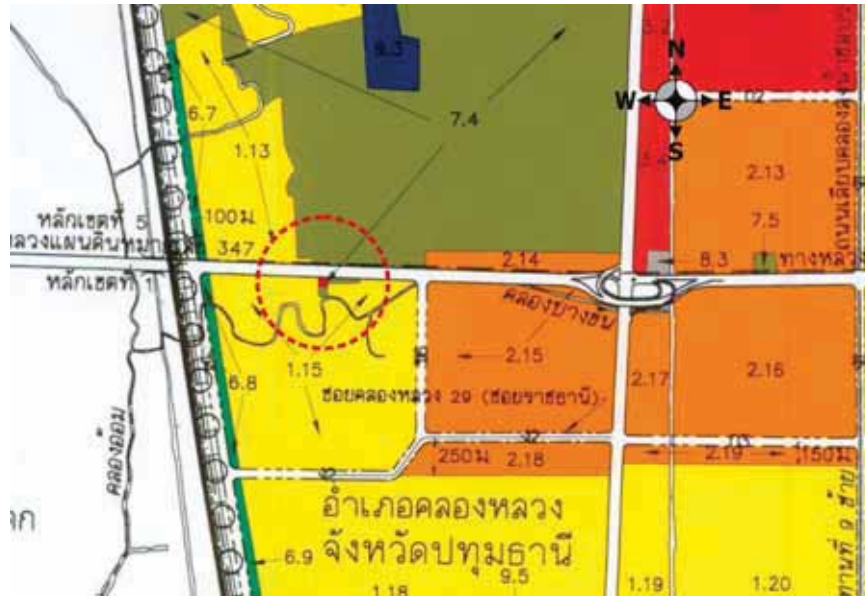
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานบันการศึกษา 7.4 (พื้นที่สีเขียวมะกอก) ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี

ที่ดินประเภทสถานบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลอง รังสิตประยูรศักดิ์ไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ :

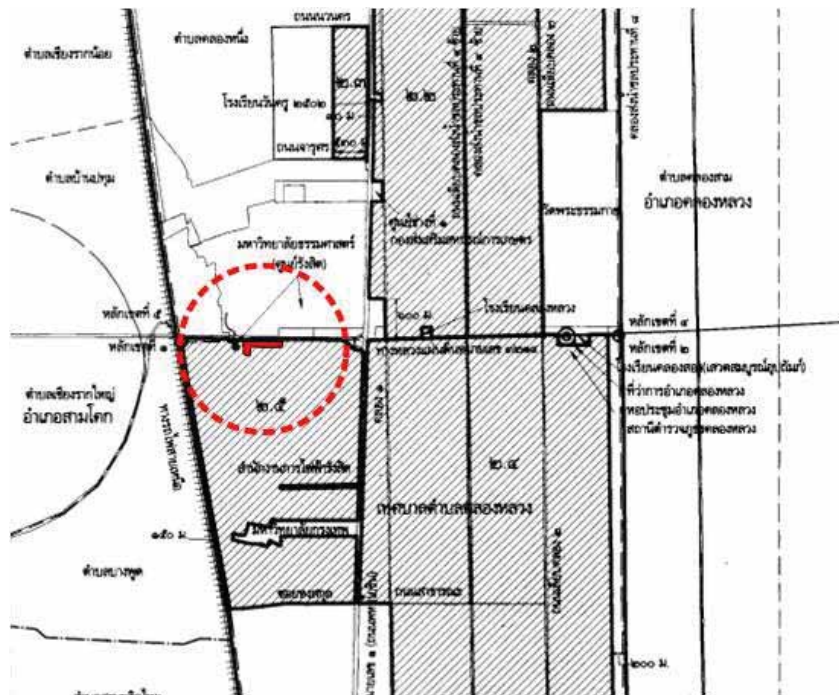
กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าวข้างต้น หมดอายุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมดอายุหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า "บรรดา กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ"

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองเทศบาลเมืองคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณพื้นที่ตั้งทรัพย์สินมีข้อกำหนดและกฎหมายควบคุมอาคารที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่

กฎกระทรวงกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง และตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2547



จากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 ตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว โดยมีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน 1,000 ตารางเมตร
2. อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการในอาคารหลังเดียวกันหรือหลายหลังตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งนั้นเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้
 - 2.1 ที่ดินแปลงที่ตั้งอาคารจะต้องตั้งอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีช่องจราจรไม่น้อยกว่า 4 ช่องทาง หรือมีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 20 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

- 2.2 แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 14 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 100 เมตร
- 2.3 มีที่ว่างไม่น้อยกว่า 50 ใน 100 ส่วนของพื้นที่ดินที่ใช่เป็นที่ตั้งอาคาร
- 2.4 มีค่าสูงสุดของอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นของอาคารทุกหลังต่อพื้นที่ที่ใช่เป็นที่ตั้งอาคารไม่เกิน 1.5 ต่อ 1
- 2.5 มีอัตราส่วนของพื้นที่ว่างที่จัดให้เป็นสวน หรือบริเวณปลูกต้นไม้หรือการนันทนาการต่อพื้นที่ของแปลงที่ดินที่ใช่เป็นที่ตั้งอาคาร ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20
- 2.6 มีที่ว่างด้านหน้าของอาคาร ห่างจากเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช่เป็นที่ตั้งอาคาร
- 2.7 มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคาร ห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช่เป็นที่ตั้งอาคาร
- 2.8 อาคารที่มีความสูงเกิน 10 เมตร ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่อาคารศูนย์ราชการหลักของจังหวัดหรืออำเภอ ศาลากลาง โบราณสถาน หรือสถานศึกษาไม่น้อยกว่า 300 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารที่ขออนุญาตถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- 2.9 มีที่จอดรถยนต์ไม่น้อยกว่า 1 คัน ต่อพื้นที่อาคาร 40 ตารางเมตร เศษของ 40 ตารางเมตร ให้คิดเป็น 40 ตารางเมตร
- 2.10 ที่พักมูลฝอย ต้องมีระยะห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 10 เมตร และต้องมีระยะห่างจากสถานที่ประกอบอาหารและสถานที่เก็บอาคารไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ถ้าที่พักมูลฝอยมีขนาดความจุเกิน 3 ลูกบาศก์เมตร ต้องมีระยะห่างจากสถานที่ดังกล่าวไม่น้อยกว่า 10 เมตร และสามารถขนย้ายมูลฝอยได้โดยสะดวก

4.3 ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่น ๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้ ได้แก่

โครงการระบบรถไฟฟ้าชานเมืองสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ - รังสิต)



หน่วยงานที่รับผิดชอบ : การรถไฟแห่งประเทศไทย

ลักษณะโครงการ : เดิมเป็นส่วนหนึ่งของโครงการระบบขนส่งทางรถไฟยกระดับในเขตกรุงเทพฯ ซึ่งได้รับการเร่งรัดให้ดำเนินการในสายเหนือ ช่วงบางซื่อ - รังสิต ก่อน รวมทั้งพัฒนาสถานีรถไฟบางซื่อเป็นสถานีหลักเพื่อลดจำนวนขบวนรถไฟเข้าสู่สถานีหัวลำโพงให้เหลือน้อยที่สุด ต่อมาได้มีการปรับขอบเขตโครงการให้เพิ่มปริมาณความจุของทางและการเดินทางที่ความเร็วสูงขึ้น สะดวก ปลอดภัย รวมทั้งพัฒนาสถานีบางซื่อให้เป็นสถานีกลาง โดยมีเป้าหมายพัฒนาให้ย่านพหลโยธินเป็นศูนย์กลางคมนาคมขนส่งของกรุงเทพมหานครด้านเหนือ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนแม่บทของการขนส่งมวลชนระบบราง ในเขตกรุงเทพฯ และพื้นที่ต่อเนื่อง และเพื่อเป็นการสานต่อโครงการระบบการขนส่งทางรางตาม นโยบายรัฐบาล

จึงได้มีการศึกษา และออกแบบรายละเอียดโครงการ และปรับแบบรายละเอียดเพื่อให้สามารถรองรับต่อการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนที่ใช้บริการในระบบรถไฟฟ้าทางไกล รถไฟชานเมือง อีกทั้งมีขีดความสามารถในการเดินทางขนส่งผู้โดยสารและขนส่งสินค้าในโครงข่ายเดียวกัน และเชื่อมโยงการเดินทางของระบบรถไฟฟ้าและโครงข่ายระบบขนส่งอื่นๆ อันเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการขนส่งสาธารณะให้ดีขึ้น เพื่อจูงใจให้ประชาชนมาใช้บริการ และประหยัดค่าเชื้อเพลิงการขนส่ง นับเป็นแนวทางแก้ปัญหาการขนส่ง และจราจรอย่างยั่งยืน

โครงการระบบรถไฟฟ้าชานเมือง สายสีแดง ช่วงบางซื่อ-รังสิต มีจุดเริ่มต้นโครงการที่บริเวณสถานีบางซื่อ กม. 6+000 (จากหัวลำโพง) บริเวณสามแยกประดิพัทธ์ประมาณ 1.8 กิโลเมตร ทางทิศใต้ของสถานีบางซื่อ ไปตามแนวเขตทางรถไฟสายเหนือ ผ่านเขตจตุจักร บางเขน หลักสี่ ดอนเมือง สิ้นสุดที่สถานีรังสิต จังหวัดปทุมธานี ระยะทางรวม 26.3 กิโลเมตร มี 10 สถานี ได้แก่ สถานีกลางบางซื่อ สถานีจตุจักร สถานีวัดเสมียนนารี สถานีบางเขน สถานีทุ่งสองห้อง สถานีหลักสี่ สถานีการเคหะ สถานีดอนเมือง สถานีหลักหก และสถานีรังสิต

ความคืบหน้า : ปัจจุบันได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ จะเปิดทดลองให้บริการโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ในวันที่ 2 สิงหาคม 2564 แต่หลังจากวันที่ 29 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป การรถไฟแห่งประเทศไทย หรือ รฟท. จะเริ่มเก็บค่าโดยสารตามจริงแก่ผู้โดยสาร

ที่มา: www.bangsue-rangsitredline.com และ www.bangkokbiznews.com/news/detail/952277

6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารพักอาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรมพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 4 อาคาร ภายในโครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ จากการสำรวจและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อการพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัย ประเภทอาคารรูปแบบผสม (Mixed-use development) ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และพื้นที่หอพักตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

7. ภาพรวมตลาด (Marker Overview)

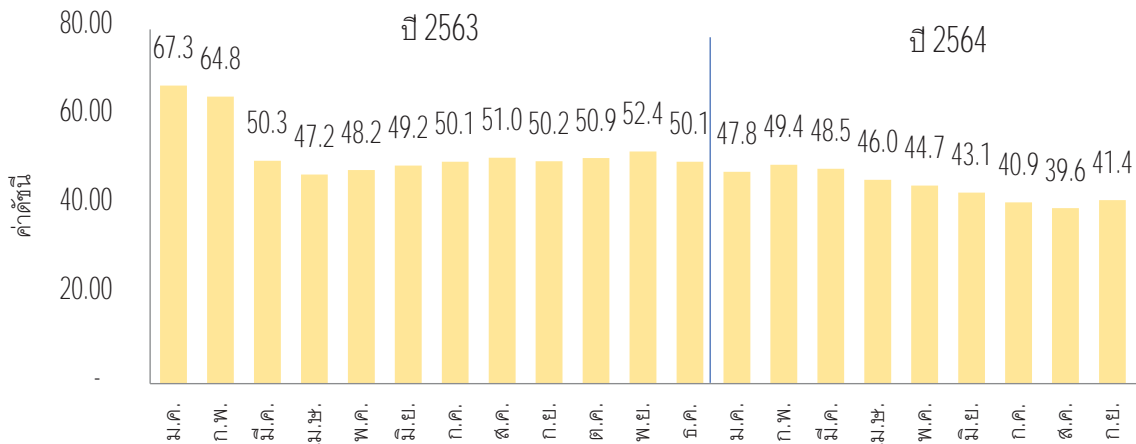
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีก

7.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีกภายในประเทศไทย

- **ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)**

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนกันยายน 2564 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนกันยายนดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 39.6 ในเดือนสิงหาคมมาอยู่ที่ระดับ 41.4 คิดเป็นประมาณ 4.5% และหากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคข้อมูลเฉลี่ยปีก่อนหน้ากับปัจจุบันปรับลดลงจาก 51.0 มาอยู่ที่ 50.2 คิดเป็นประมาณ 1.57% โดยปัจจัยเชิงบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคอย่างมีนัยสำคัญที่สุดคือการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโควิด-19 ในพื้นที่ควบคุมสูงสุด จากศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 (ศบค.) ทำให้ประชาชนสามารถดำเนินชีวิตและประกอบธุรกิจได้ใกล้เคียงปกติ รวมถึงการฉีดวัคซีนในประเทศไทยเริ่มเกิดขึ้นเป็นรูปธรรมมากขึ้น สังเกตได้จากจำนวนผู้ติดเชื้อรายวันและผู้เสียชีวิตรายวันมีแนวโน้มลดลงอย่างต่อเนื่อง นอกเหนือจากปัจจัยดังกล่าวแล้วยังมีปัจจัยอื่นๆ อีก เช่น การดำเนินมาตรการเพื่อสนับสนุนการฟื้นตัวของเศรษฐกิจจากภาครัฐต่างๆ การปรับตัวขึ้นของราคาพืชผลทางการเกษตร เป็นต้น ในส่วนของปัจจัยเชิงลบ ได้แก่ ความกังวลเกี่ยวกับสถานการณ์น้ำท่วมที่ส่งผลกระทบต่อผลิตทางการเกษตร ความวิตกกังวลต่อการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่อการทำงาน ชีวิต และการประกอบธุรกิจโดยเฉพาะภาคการท่องเที่ยวและบริการต่างๆ รวมทั้งราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งปัจจัยเชิงลบเหล่านี้ส่งผลให้ค่าดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคปรับตัวสูงขึ้นได้ไม่มากนัก ในส่วนของแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จากการคาดการณ์ของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภพ.ศ.) คาดว่าจะขยายตัวประมาณร้อยละ 7.5

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)



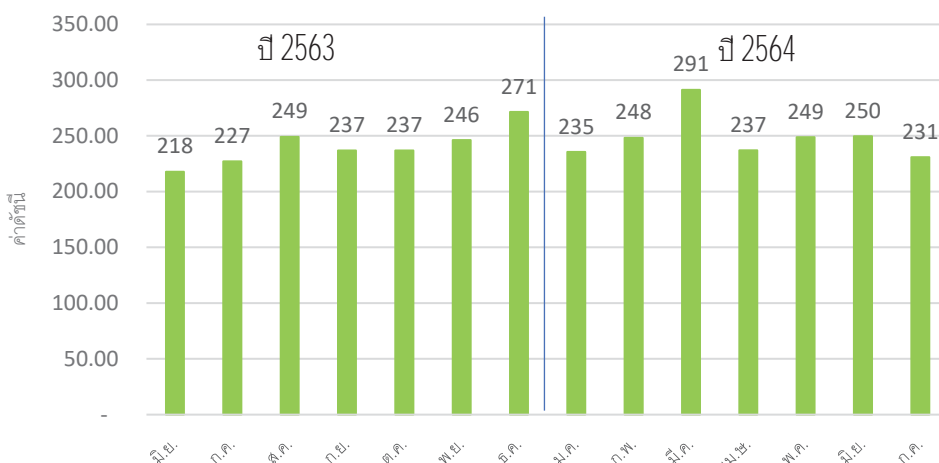
ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

● ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)

สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดเดือนกรกฎาคม 2564 พบว่ามีดัชนีการค้าปลีกมีอัตราลดลง เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า โดยค่าดัชนีเดือนกรกฎาคม พบว่าอยู่ที่ 231 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 250 ในเดือนมิถุนายน ปรับตัวลดลง คิดเป็นประมาณ 7.5% โดยคาดว่าดัชนีการค้าปลีกจะโตประมาณ 1.5%-2.5% ตามเศรษฐกิจที่ทยอยฟื้นตัว และปัจจัยสนับสนุน อาทิ มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายจากภาครัฐ การขยายตัวของโครงการลงทุนภาครัฐ และปัจจัยเชิงโครงสร้างอื่นๆ เช่น การขยายตัวของชุมชนเมืองและการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน อย่างไรก็ตาม ภาคการค้าปลีกภายในประเทศการแข่งขันมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากคู่แข่งรายใหม่ทั้งในและต่างประเทศที่เห็นช่องทางการเติบโตของภาคค้าปลีกไทย รวมถึงคู่แข่งจากร้านค้าออนไลน์ (E-commerce) ซึ่งมีทิศทางเติบโตอย่างก้าวกระโดด ผู้ประกอบการจึงต้องเร่งปรับกลยุทธ์ให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงที่รวดเร็วเพื่อขยายฐานรายได้และกลุ่มลูกค้าในระยะยาว

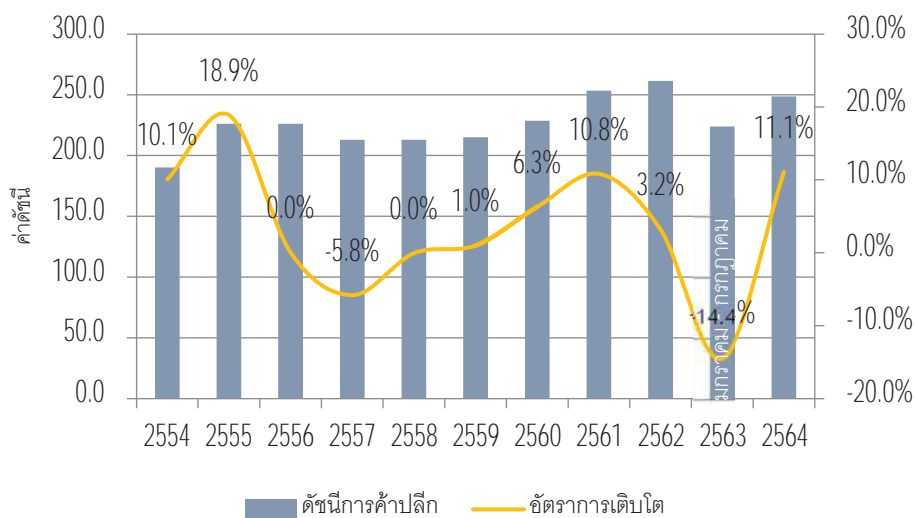
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีค่าปลีกรายปีพบว่าปี 2564 ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อนหน้า ประมาณ 1.6% โดยค่าดัชนีของปี 2564 เฉลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม - กรกฎาคมอยู่ที่ประมาณ 249 ซึ่งเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 เฉลี่ยตั้งแต่เดือนมกราคม - กรกฎาคม อยู่ที่ประมาณ 224 เนื่องจากในปี 2563 เป็นปีแรกที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 และการระบาดของสายพันธุ์ Delta ที่แพร่กระจายเร็วกว่าสายพันธุ์เดิม ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกได้รับผลกระทบเป็นอย่างมากจากมาตรการของรัฐเพื่อควบคุมการแพร่ระบาด อาทิ เช่น มาตรการส่งเสริมให้ประชาชนทำงานจากที่บ้าน (Work from home) หรือมาตรการปิดห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า เป็นต้น ซึ่งส่งผลให้ภาคการค้าปลีกได้รับผลกระทบอย่างหนักบางกิจการต้องปิดให้บริการหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern Trade) ซึ่งรูปแบบธุรกิจดังกล่าวมีการเติบโตค่อนข้างเร็วในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และหัวเมืองต่างๆ อย่างไรก็ตามช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 คาดว่าผู้บริโภคจะทยอยกลับมาจับจ่ายใช้สอยสินค้าอุปโภคบริโภค เนื่องจากปัจจุบันจำนวนผู้ฉีดวัคซีนในประเทศมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ประกอบกับภาครัฐเริ่มมีมาตรการผ่อนปรนหลายๆมาตรการเพื่อให้ภาคธุรกิจกลับมาดำเนินการได้ เว้นแต่จะเกิดสถานการณ์การระบาดระลอกใหม่อีกรอบ ส่วนปัจจัยบวกต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นคงต้องรอดูมาตรการจากภาครัฐที่จะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจภายในประเทศได้มากน้อยแค่ไหน การใช้จ่ายของภาคประชาชนจะกลับมาดีเหมือนที่เคยเป็นในอดีตได้หรือไม่

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี



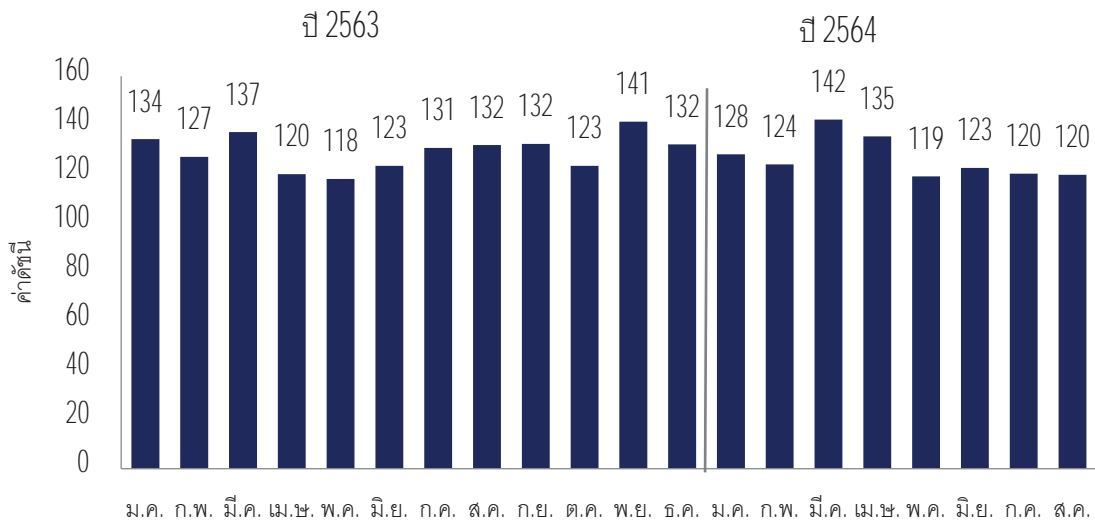
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

● **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

ดัชนีด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดเดือนในสิงหาคม 2564 ไม่มีการปรับตัวเมื่อเทียบกับเดือนกรกฎาคม ซึ่งอยู่ที่ 120 และหากพิจารณาค่าดัชนีเฉลี่ย ปี 2564 ช่วงเดือนมกราคม - สิงหาคม อยู่ที่ 126.5 และเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ช่วงเดือนมกราคม - สิงหาคม อยู่ที่ 127.9 พบว่าปรับตัวลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ประมาณ 1.09% ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศ และเศรษฐกิจโลก ที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 นับตั้งแต่ปี 2563-2564 อย่างไรก็ตามคาดว่าดัชนี

การอุปโภคบริโภคจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากรัฐบาลมีมาตรการผ่อนปรนมาตรการต่างๆ ซึ่งส่งผลให้ร้านค้า ธุรกิจทยอยกลับมาเปิดบริการเพื่อดึงดูดให้ประชาชนกลับมาจับจ่ายใช้สอยมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้ค่าดัชนีการอุปโภคบริโภคค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันรัฐบาลมีการเฝ้าระวังและกระตุ้นให้ประชากรออกมาฉีดวัคซีนเข็มที่ 1 เข็มที่ 2 และ 3 มากขึ้นจนเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ และปฏิบัติการเชิงรุกเพื่อรักษาสถานการณ์ให้ดีขึ้น ซึ่งคาดว่าค่าดัชนีการอุปโภคบริโภคจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้นตามสถานการณ์

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

7.1.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

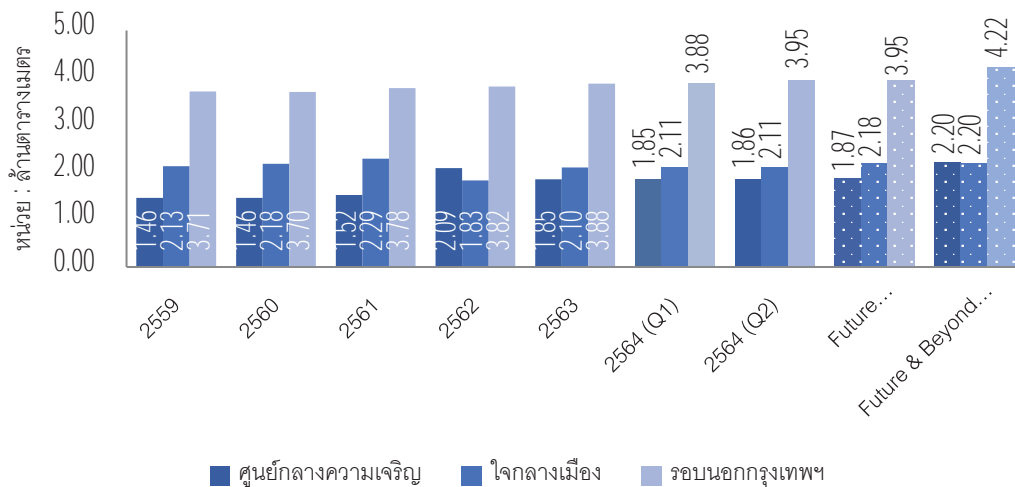
● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 1.43% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้น 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 2 ได้แก่ โครงการ At Ekkamai Lifestyle Mall บริเวณ ซอย สุขุมวิท 63 โครงการ Design Village (Kaset-Nawamin) และ JAS Green Village บริเวณ ถนน รามอินทรา และโครงการ The Nine Center Tiwanon บริเวณ ถนน ดิวานนท์ ทำให้อุปทานพื้นที่เช่ารวมในไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 78,350 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 2 มาอยู่ที่ 7.91 ล้านตารางเมตร

คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 - 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.37 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการอยู่ระหว่างเตรียมแผนและอยู่ระหว่างก่อสร้างในปี 2564-2567 จะมีพื้นที่รวมประมาณ 1.33 ล้านตารางเมตร ประกอบด้วย โครงการ Bangkok City (Siam Park Site) พื้นที่ 30,000 ตารางเมตร โครงการ Terminal 21 Harbor

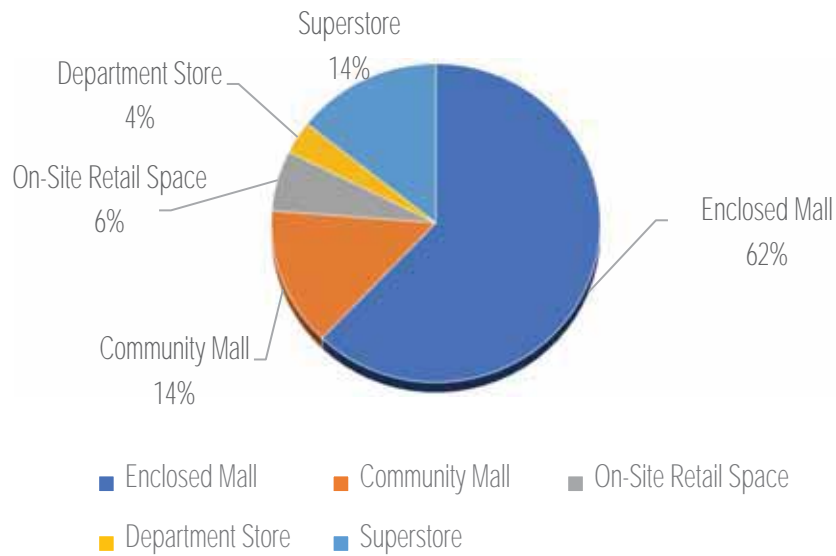
พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร โครงการ The Nine Tiwanon พื้นที่ประมาณ 36,000 ตารางเมตร โครงการ The EmSphere บริเวณชอยสุขุมวิท 22 พื้นที่ประมาณ 60,000 ตารางเมตร โครงการ The Forestias บริเวณถนนเพชรตัดน พื้นที่ประมาณ 180,000 ตารางเมตร โครงการ One Bangkok บริเวณถนนพระรามที่ 4 พื้นที่ 180,000 ตารางเมตร โครงการ Asiatique บริเวณถนนเจริญนคร พื้นที่ 100,000 ตารางเมตร โครงการ Big Lake City บริเวณเมืองทองธานี พื้นที่ 150,000 ตารางเมตร และ British Embassy Site พื้นที่ 60,000 ตารางเมตร เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



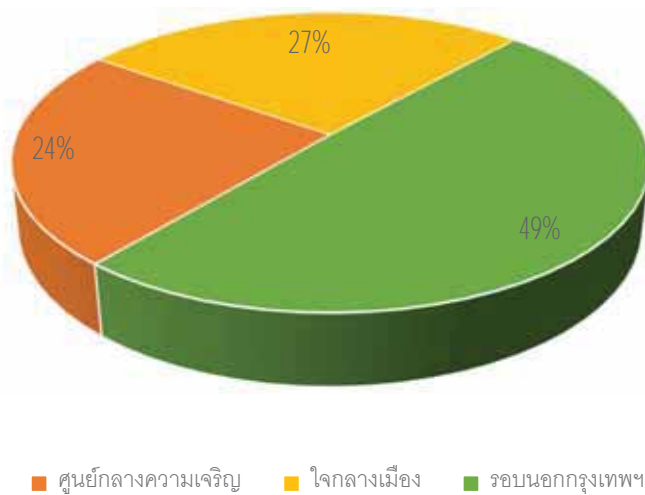
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภท ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 พบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอนบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 14% ตามด้วยศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 6% และพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ทเมนท์สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม เป็นต้น ส่วน มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 4%

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2564



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่บริเวณในกลางเมือง (Midtown) และบริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) ตามลำดับ

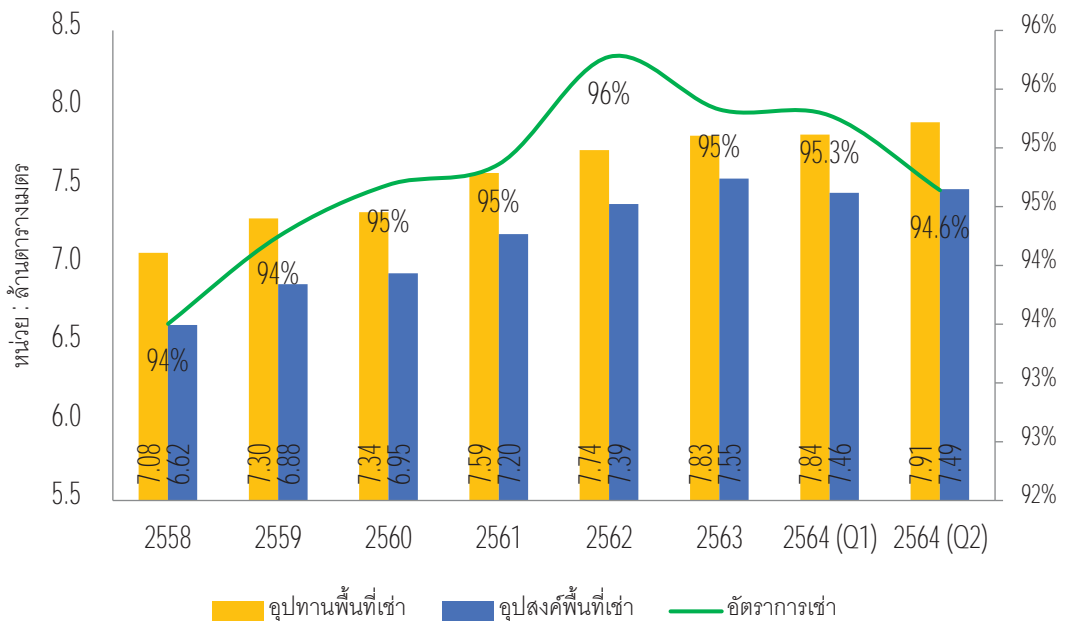
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2564



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

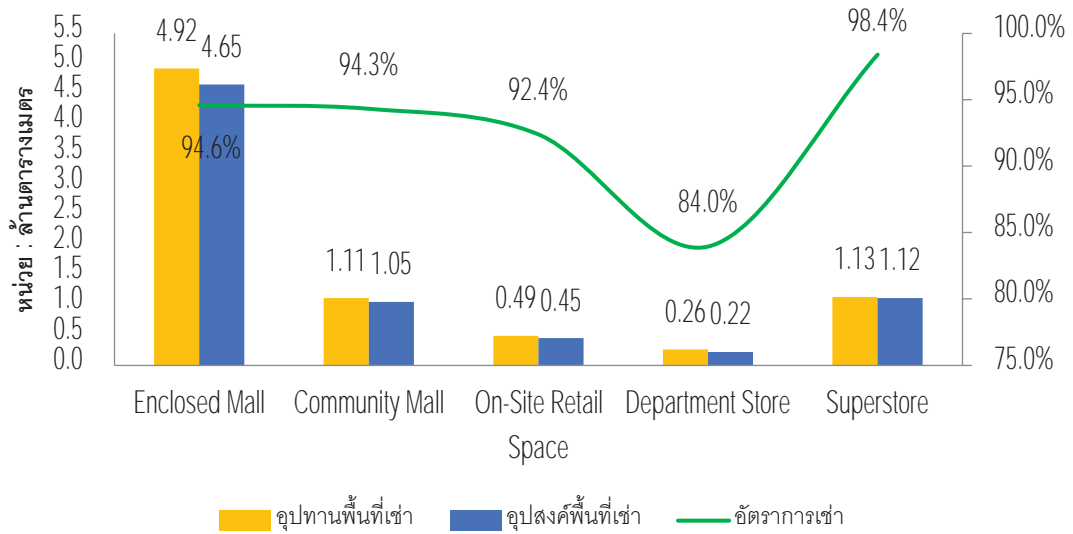
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 78,350 ตารางเมตร คิดเป็น 1% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 1.43% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.91 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 94.6% ปรับตัวลดลง ประมาณ 0.73% จากไตรมาสที่ผ่านมา และปรับตัวลดลง 1.77% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2564

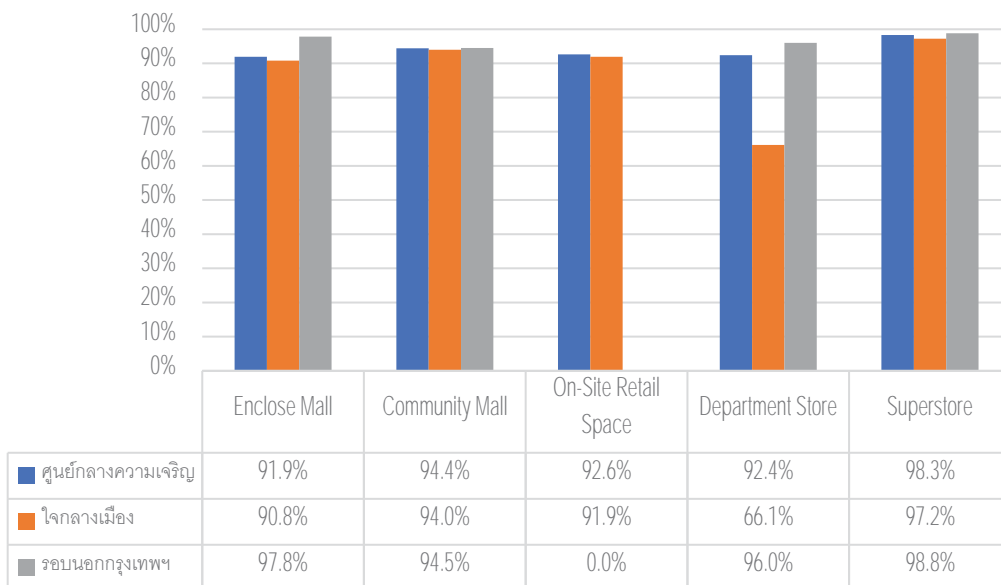


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดประมาณ 98.4% รองลงมาเป็นพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 94.6% และศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 94.3% ตามมาด้วยศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (On-site Retail) ประมาณ 92.4% และดีพาร์ทเมนท์สโตร์ ประมาณ 84% ตามลำดับ

อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



- ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

| ทำเล | ประเภทพื้นที่เช่า | ชั้น G (บาท / ตารางเมตร / เดือน) | ชั้นอื่นๆ (บาท / ตารางเมตร / เดือน) |
|--------------------|--------------------|-------------------------------------|--|
| ศูนย์กลางความเจริญ | ศูนย์การค้าแบบเปิด | 3,500 - 5,500 | 3,300 - 4,500 |
| | ศูนย์การค้าชุมชน | 1,800 - 2,200 | 1,000 - 1,400 |
| | ซูเปอร์สโตร์ | 1,500 - 2,000 | 800 - 1,500 |
| ใจกลางเมือง | ศูนย์การค้าแบบเปิด | 2,000 - 4,800 | 1,000 - 2,500 |
| | ศูนย์การค้าชุมชน | 1,200 - 3,000 | 1,200 - 1,800 |
| | ซูเปอร์สโตร์ | 1,000 - 1,500 | 800 - 1,200 |
| รอบนอกกรุงเทพฯ | ศูนย์การค้าแบบเปิด | 1,200 - 3,000 | 800 - 1,700 |
| | ศูนย์การค้าชุมชน | 1,000 - 1,200 | 800 - 1,200 |
| | ซูเปอร์สโตร์ | 1,000 - 1,200 | 600 - 1,000 |

หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

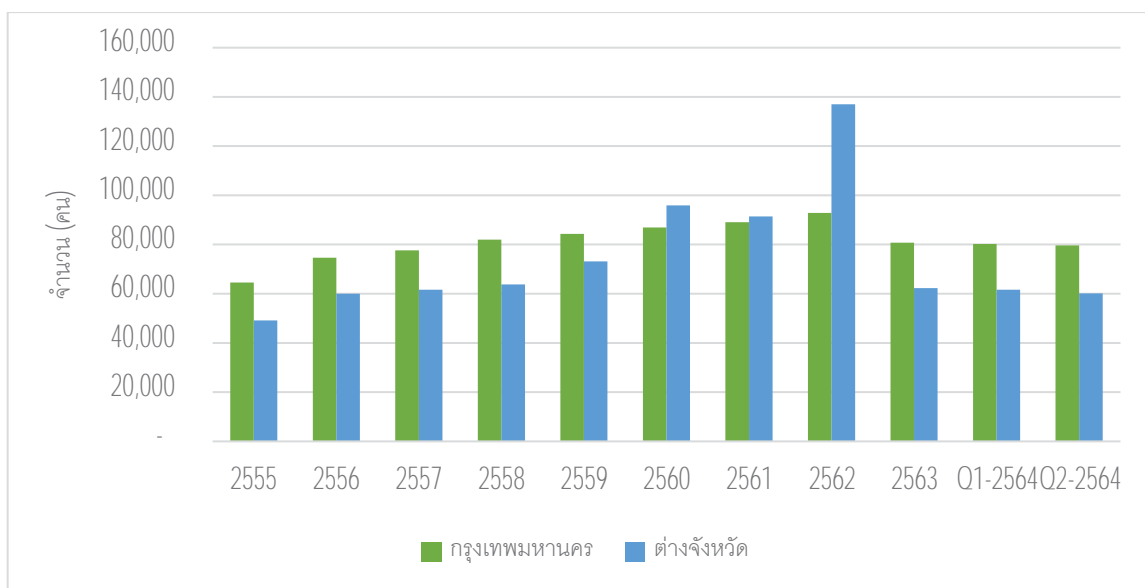
7.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้น ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เช่นเดียวกับภาคส่วนอื่นๆเช่นกัน เนื่องจากตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ถูกขับเคลื่อนด้วยกลุ่มผู้เช่า 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มผู้เช่าระยะยาว มีผู้เช่าคือชาวต่างชาติที่มาทำงานในกรุงเทพมหานคร และ กลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างชาติ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดดังกล่าว ส่งผลให้มีมาตรการห้ามการเดินทางเข้าประเทศไทยส่งผลให้ภาคส่วนโรงแรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก เนื่องจากตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์หรือโรงแรมต้องพึ่งพากลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจชาวต่างชาติเป็นหลัก

- **จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด**

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 ในภาพรวมพบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด มีจำนวนรวม 139,756 คน ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2,139 คน คิดเป็นประมาณ 1.5% และลดลงจากไตรมาสเดียวของปี 2563 ประมาณ 15,437 คน คิดเป็นประมาณ 11.0% สำหรับจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาต ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 มีจำนวนประมาณ 79,616 คน โดยเป็นการลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมาที่มีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตประมาณ 80,250 คน คิดเป็นประมาณ 8% และลดลงจากไตรมาสเดียวของปี 2563 ประมาณ 6,951 คน คิดเป็นประมาณร้อยละ 8.7% ส่วนจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในต่างจังหวัด ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2564 มีจำนวนประมาณ 60,140 คน ลดลงจากไตรมาสที่ผ่านมาที่มีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตประมาณ 61,645 คน คิดเป็นประมาณ 2.4% และลดลงจากไตรมาสเดียวของปี 2563 ประมาณ 7,886 คน คิดเป็นประมาณร้อยละ 14.0%

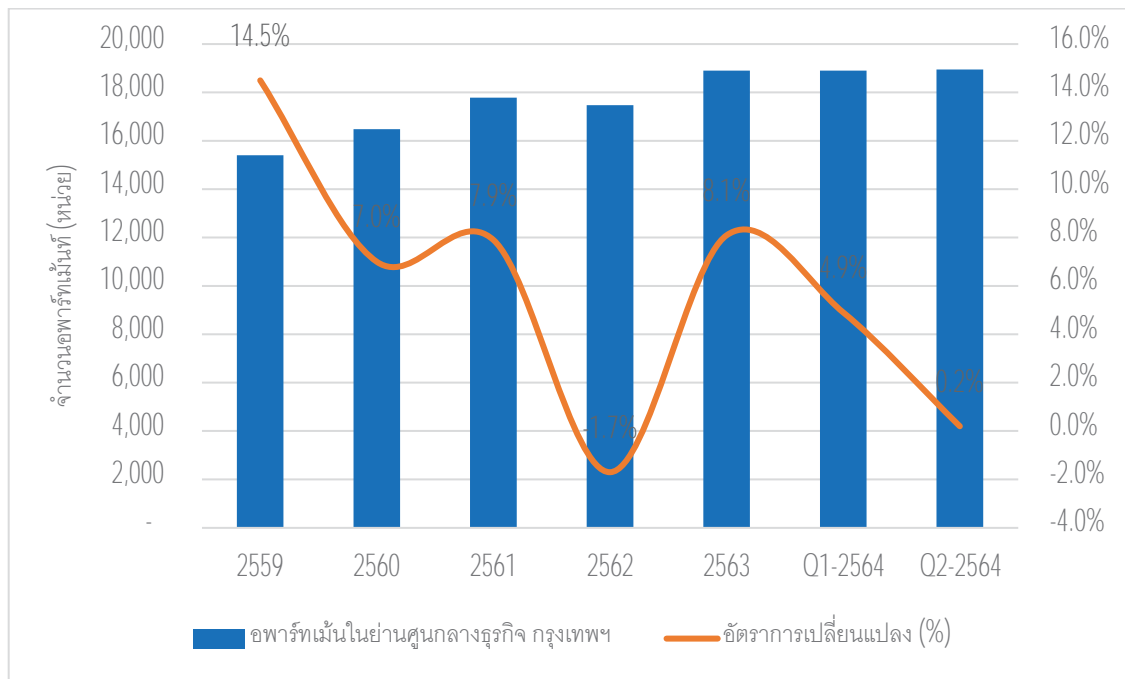
จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปี 2556 – 2564



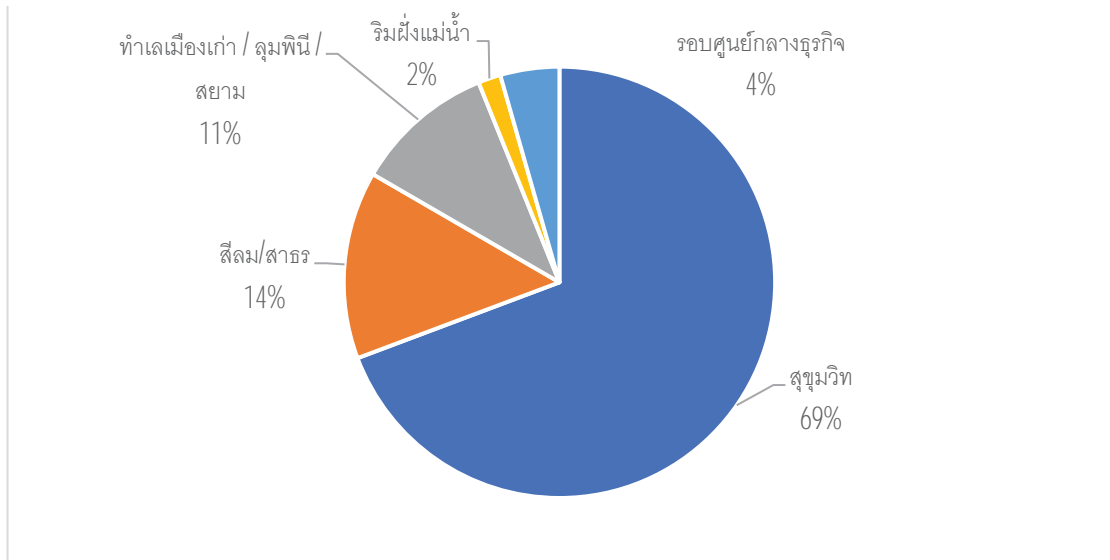
- **อุปทานของตลาด (Market Supply)**

ตลาดเซอรัลีสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ จำนวนอุปทานของไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีจำนวนหน่วยของเซอรัลีสอพาร์ทเมนท์ ประมาณ 18,954 หน่วย ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.2% และปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก ไตรมาสเดียวกันของปี 2563 ประมาณ 4.0% ซึ่งอยู่ที่ 18,212 หน่วย โดยภาพรวมจำนวนหน่วยของเซอรัลีสอพาร์ทเมนท์ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ค่อนข้างทรงตัวโดยมีอุปทานห้องพักเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย จากการลด การเปิดตัวโครงการของผู้ประกอบการเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งเป็น ตัวจุดอุปทานห้องพัก อย่างไรก็ตามคาดว่า ณ สิ้นปี 2564 จะมีจำนวนหน่วยของเซอรัลีสอพาร์ทเมนท์ในย่าน ศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 3,000 – 4,000 หน่วย จากการเปิดตัวของโครงการ ใหม่ ๆ ที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ อาทิเช่น โครงการสบาย สาทร โครงการเอ็มโพเรียม สวีท บาย ซาเทรียม โครงการโอเรียนเต็ล เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ เป็นต้น ทั้งนี้ หากพิจารณาอุปทานพื้นที่เซอรัลีส อพาร์ทเมนท์เป็น รายทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลพื้นที่บริเวณสุขุมวิท เป็นย่านพื้นที่ที่มีสัดส่วนของเซอรัลีสอพาร์ทเมนท์มากที่สุด ประมาณ 69% เนื่องจากเป็นพื้นที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติทั้งผู้ที่ทำงาน และนักท่องเที่ยว รองลงมา ได้แก่ ทำเลสีลม / สาทร มีสัดส่วนประมาณ 14% ทำเลเมืองเก่า / ลุมพินี / สยาม มีสัดส่วนประมาณ 11% ทำเลรอบศูนย์กลางธุรกิจ มีสัดส่วนประมาณ 4% และ ทำเลริมฝั่งแม่น้ำ มีสัดส่วนประมาณ 2%

อุปทานของเซอรัลีสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2559 – 2564



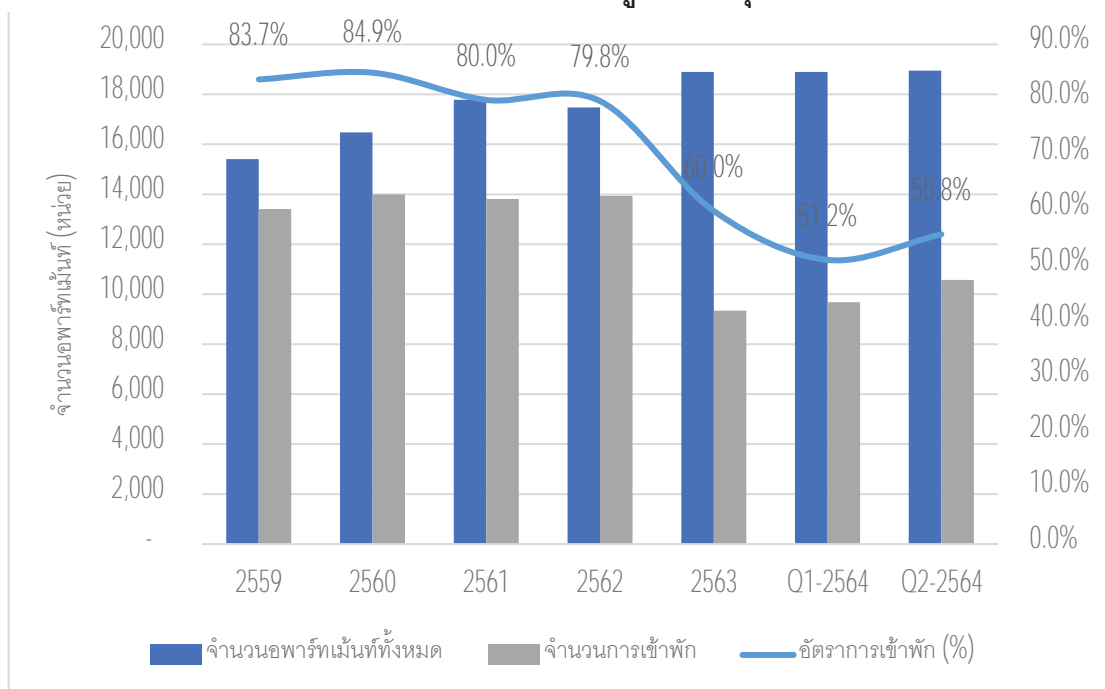
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564



• อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 อุปสงค์ของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 9% จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีหน่วยการเข้าพักประมาณ 10,568 หน่วย จากเดิม ณ ไตรมาส 2 ปี 2564 มีหน่วยเข้าพักอยู่ที่ 9,680 หน่วย หากพิจารณาเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วพบว่า ปรับตัวลดลง ประมาณ 12% ซึ่งอยู่ที่ 12,013 หน่วย หากพิจารณาในส่วนของอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) พบว่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีอัตราการเข้าพัก ประมาณ 55.8% เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาซึ่งอยู่ที่ 51.2% คิดเป็นประมาณ 8.9% หากพิจารณาเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาพบว่า มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ ประมาณ 60% ซึ่งจะลดลงประมาณ 8.8%

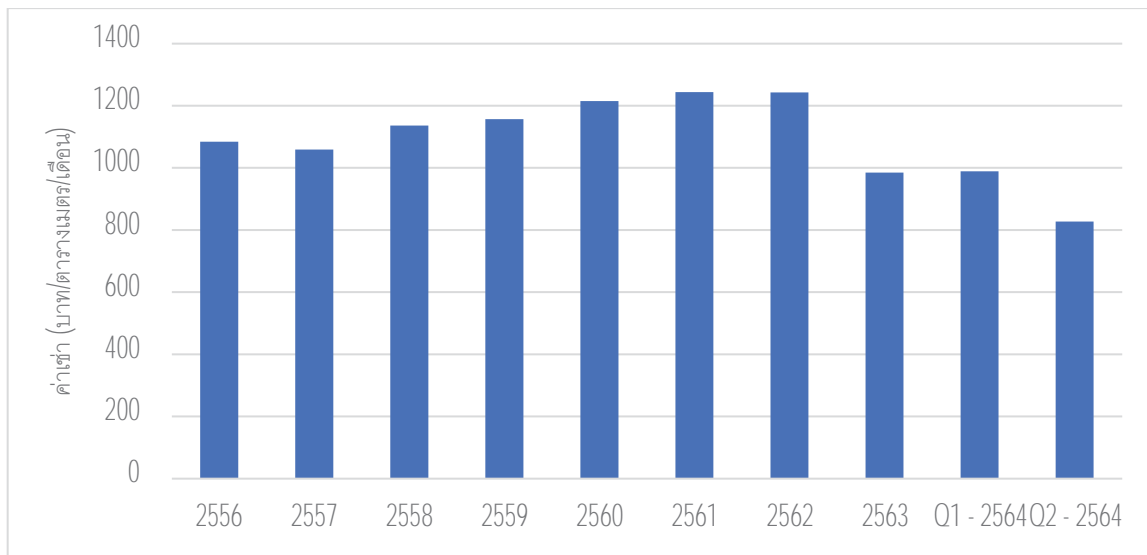
อัตราการเข้าพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2559 - 2561



- ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์สำหรับชาวต่างชาติ ปรับตัวลดลงประมาณ 19.5% มาอยู่ที่ประมาณ 827 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากเดิมอยู่ที่ 989 บาท/ตารางเมตร/เดือน ของไตรมาสที่ 1 ของปี 2564 สืบเนื่องมาจากการแพร่ระบาดระลอกใหม่ในไตรมาสที่ 2 ส่งผลให้จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครลดลงจากมาตรการห้ามเดินทางข้ามประเทศเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 หากพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าเช่า ในปัจจุบันกับไตรมาสเดียวของปีที่แล้วพบว่า ปรับตัวลดลง ประมาณ 38.0% ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 1,141 บาท/ตารางเมตร/เดือน

อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2564

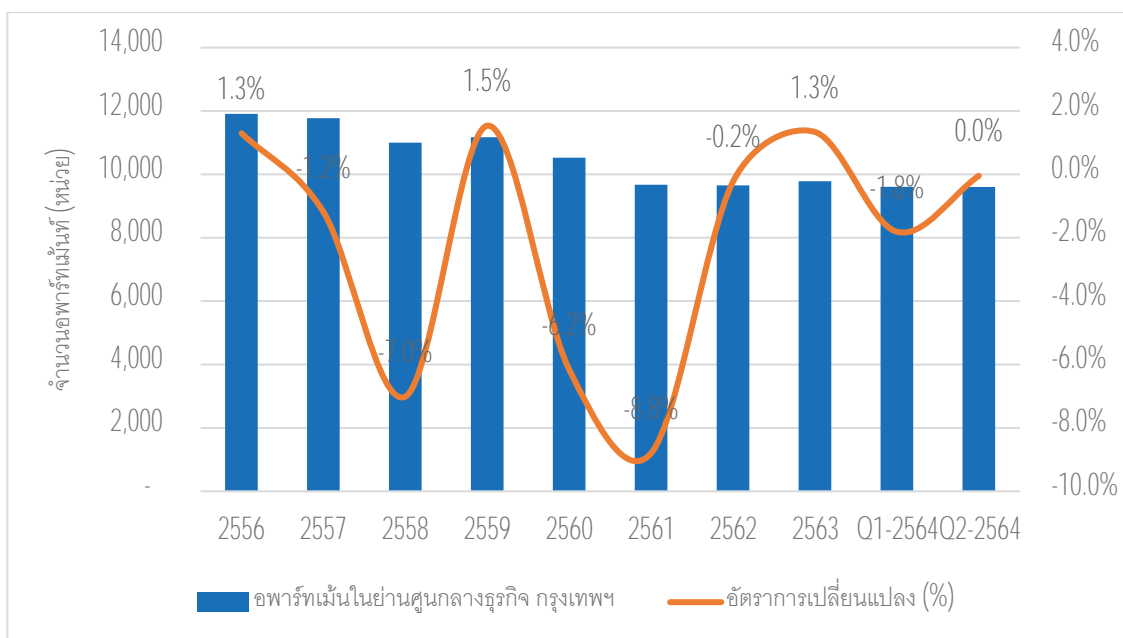


7.3 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

- อุปทานของตลาด (Market Supply)

ตลาดอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ จำนวนอุปทานของไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่ประมาณ 1.1% ซึ่งมีอุปทานอยู่ที่ 9,709 หน่วย อย่างไรก็ตามแนวโน้มของตลาดอพาร์ทเมนต์คาดว่าจะมีจำนวนอุปทานอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่เกิดขึ้นใหม่ในอัตราที่ลดลง เนื่องจากในบริเวณกรุงเทพมหานครมีข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นและค่าความนิยมของอพาร์ทเมนต์ลดลงตามความคุ้มค่าในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งผู้ประกอบการจะเน้นการพัฒนาอาคารพักอาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมมากกว่า

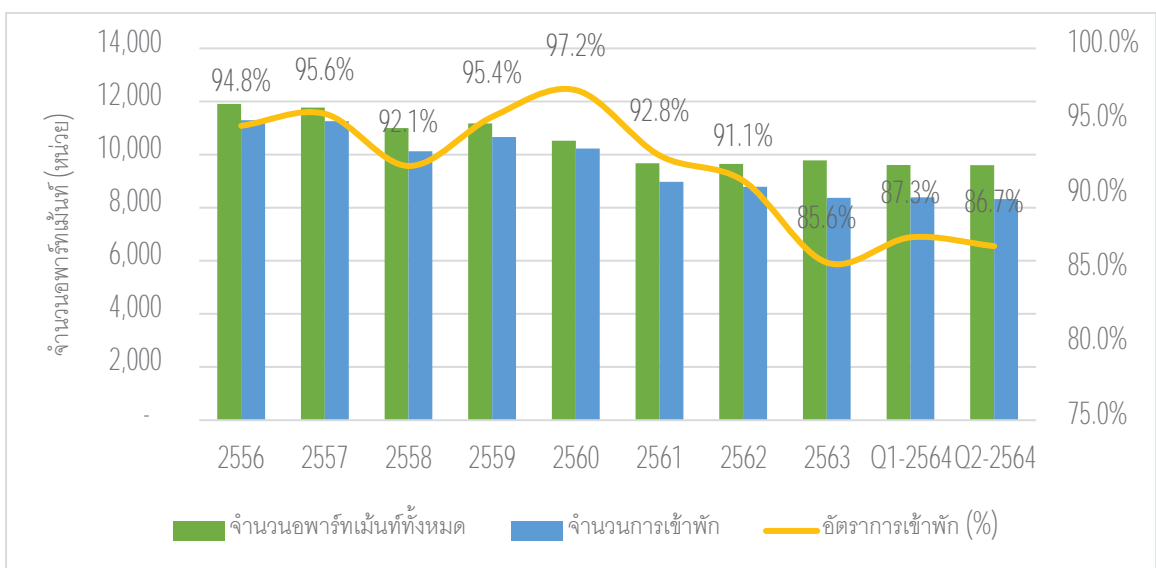
อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2564



- **อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)**

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 อุปสงค์ของพื้นที่อพาร์ทเมนท์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจใน กรุงเทพมหานครลดลง ประมาณ 7.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีหน่วยการเข้าพักประมาณ 8,326 หน่วย จากเดิมอยู่ที่ประมาณ 8,389 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 86.7% โดยเป็นอัตราการเข้าพักที่ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่แล้วที่ 87.3% และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วอยู่ที่ประมาณที่ 87.8% หากพิจารณาอุปสงค์ในปัจจุบันเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 พบว่าอุปสงค์ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ปรับตัวลดลง ประมาณ 2.4% ซึ่งอยู่ที่ ประมาณ 8,528 หน่วย อย่างไรก็ตาม ในภาพรวมของอุตสาหกรรมอพาร์ทเมนท์พบว่าอุปสงค์การเช่าอพาร์ทเมนท์ค่อนข้างคงที่นับจากเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ปีที่ 2563 ที่ผ่านมา แต่หากพิจารณาอุปสงค์การเข้าพักในอดีตพบว่าแนวโน้มลดลงเรื่อยๆ เนื่องจากอุปสงค์ของผู้เช่าบางส่วนจะเปลี่ยนพฤติกรรมไปเช่าคอนโดมิเนียมแทน ซึ่งมีรูปแบบอาคารที่ทันสมัยและมีการบริการที่สะดวกกว่า

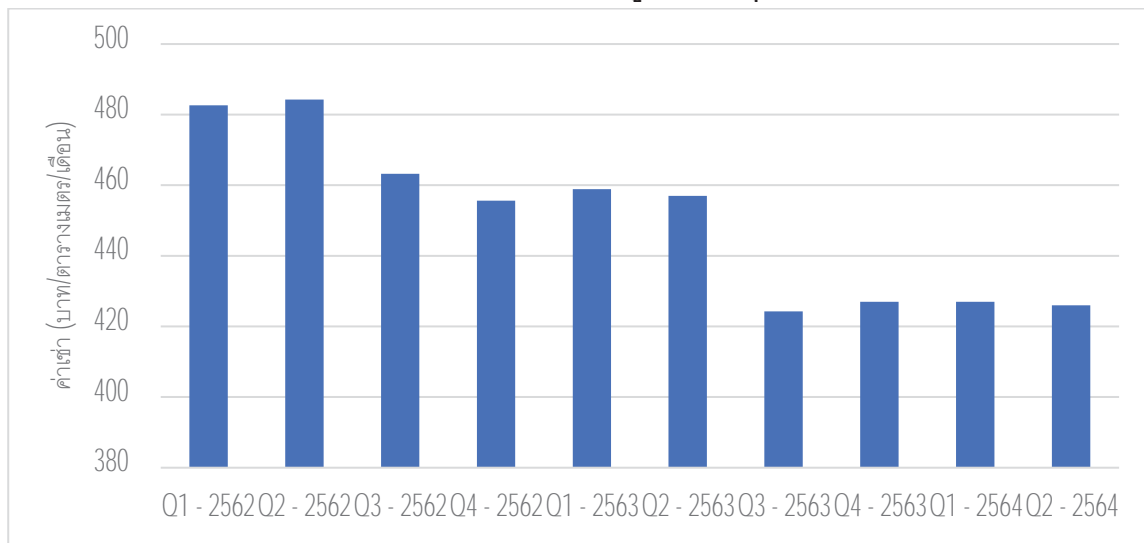
อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 - 2564



- ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ค่าเช่าเฉลี่ยของอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ อยู่ที่ประมาณ 426 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.3% และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วอยู่ประมาณที่ 6.9% ทั้งนี้การปรับตัวลดลงของอัตราค่าเช่าดังกล่าวได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 รวมไปถึงพฤติกรรมของผู้เช่าที่มีการย้ายไปเช่าในโครงการคอนโดมิเนียมมากขึ้น

อัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2562 - 2564



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

"วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด" (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ ก็อาจพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น กำลังผลิต คุณสมบัติเฉพาะสำหรับเครื่องจักร ปีที่ผลิต เป็นต้น มาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

"วิธีต้นทุน" (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย รวมทั้งค่าเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอก และส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ

"วิธีพิจารณาจากรายได้" (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดหวังว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

"วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ" (Residual Approach) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งค่านิ่งถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อกำหนดหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่าทางบริษัทฯ จะใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และหอพัก โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ประมาณ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน และจะนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประมาณการ กระแสเงินสดสุทธิตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า ที่ประมาณ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน โดยเริ่มจากวันที่ 29 ตุลาคม 2564

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ประมาณ 3 - 4 ปี รวมไปถึงการใช้ข้อมูลตลาดของการบริหารพื้นที่พาณิชย์กรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และหอพัก เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะประกอบไปด้วย รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่ เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่หอพักนักศึกษา 1 - 3 รายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายได้จากพื้นที่โปรโมชัน รายได้จากที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม

รายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์ จะประกอบไปด้วย รายได้จากพื้นที่ร้านค้าปลีก (Retail Shop) รายได้จากพื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant) รายได้จากพื้นที่โซนแฟชั่น (Fashion Zone) รายได้จากพื้นที่ ATM และรายได้จากพื้นที่ศูนย์อาหาร (Foodcourt Zone) โดยจากการเก็บภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไปมีรายละเอียดดังนี้

| ประเภทพื้นที่ค้าปลีก | ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน) |
|--|-------------------------------|
| ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail) | 800 - 1,700 |
| ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant) | 200 - 600 |
| ตู้ขายของ (Kiosk) | 6,000 - 24,000 บาทต่อตู้ |
| ตู้ ATM | 8,000 - 18,000 บาทต่อตู้ |

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทร้านค้าดังกล่าวข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ข้อเสียดังโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ เนื่องด้วยข้อจำกัดทางด้านความนิยม และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินอยู่บริเวณรอบนอกเมือง ซึ่งความเจริญน้อยกว่าในเมืองทำให้ระดับราคาค่าเช่าต่อยกกว่าราคาตลาด ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์ เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับพื้นที่ร้านค้าปลีก (Retail Shop) พื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant) พื้นที่ ATM และพื้นที่ศูนย์อาหาร (Foodcourt Zone) เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และเป็นค่าเช่าที่สะท้อนถึงตลาดพื้นที่พาณิชย์กรรมในบริเวณดังกล่าว รวมไปถึงพิจารณาประมาณการค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับพื้นที่โซนแฟชั่น (Fashion Zone) ที่ยังไม่สามารถปล่อยเช่าได้ในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายละเอียด | พื้นที่เช่า (ตารางเมตร) | ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | การปรับขึ้นค่าเช่า |
|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--|
| ร้านค้าปลีก (Retail Shop) ชั้น 1 | 3,893.63 | 470 | ร้อยละ 8 ในปีที่ 2 ร้อยละ 5 ในปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ |
| ร้านค้าปลีก (Retail Shop) ชั้น 2 | 4,325.63 | 500 | ร้อยละ 8 ในปีที่ 2 ร้อยละ 5 ในปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ |

| รายละเอียด | พื้นที่เช่า (ตารางเมตร) | ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน) | การปรับขึ้นค่าเช่า |
|---|----------------------------|---|---|
| ร้านค้าปลีก (Retail Shop) ชั้น 3 | 1,477.79 | 160 | ร้อยละ 8 ในปีที่ 2 ร้อยละ 5 ในปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และตลอด อายุการประมาณการ |
| พื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant) | 186.00 | 600 | ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอด อายุการประมาณการ |
| พื้นที่โซนแฟชั่น (Fashion Zone) | 361.43 | 600 | ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอด อายุการประมาณการ |
| พื้นที่ ATM | 5.82 | 3,000 | ร้อยละ 10 ในปีที่ 2 - 3 ร้อยละ 7 ในปีที่ 4 ร้อยละ 3 ในปีที่ 5 และ ตลอดอายุการประมาณการ |
| พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court Zone) | 172.07 | 980 | ร้อยละ 10 ในปีที่ 2 - 3 ร้อยละ 7 ในปีที่ 4 ร้อยละ 3 ในปีที่ 5 และ ตลอดอายุการประมาณการ |

2. รายได้จากกรให้เช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Service Apartment)

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ ที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้ง | พื้นที่ (ตร.ม./ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | อัตรากร เช่าพักเฉลี่ย | รายละเอียดห้องพัก | ค่าเช่า (บาท) (ห้อง/เดือน) |
|--------------|----------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|--------------------------|--|---|
| 1 | คีย์ สโตน | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | N/A | 130 | 95% | - แบบ Studio - แบบ 1 ห้องนอน | 8,000 9,000 |
| 2 | J Park @ Thammasat Rangsit | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 32 - 128 | 560 | 95% | - Type A ขนาด 32.00 ตร.ม. - Type B ขนาด 32.00 ตร.ม. - Type C ขนาด 42.00 ตร.ม. - Type D ขนาด 50.00 ตร.ม. - Type E ขนาด 48.00 ตร.ม. - Type F ขนาด 64.00 ตร.ม. | 6,500-7,500 7,500-9,000 11,000-12,000 14,000 14,000 18,000 |
| 3 | Cozy Cozy | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 32.00 - 64.00 | 119 | 90% | - แบบ Studio ขนาด 30.00 ตร.ม. - แบบ Suite ขนาด 60.00 ตร.ม. | 7,500 12,000 |

| ลำดับ ที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้ง | พื้นที่ | จำนวน (ห้อง) | อัตราการใช้ เข้าพักเฉลี่ย | รายละเอียดห้องพัก | ค่าเช่า (บาท) |
|--------------|----------------------|------------------------------|---------------|-----------------|------------------------------|--|---------------------------|
| 4 | Teddy @ Thammasat | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 30.00 - 60.00 | 154 | 60% - 70% | - แบบ Standard ขนาด 30.00 ตร.ม. - แบบ Junior Suite ขนาด 60.00 ตร.ม. - แบบ Suite ขนาด 60.00 ตร.ม. | 6,500 13,000 15,000 |

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าข้อมูลค่าเช่าเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 6,500 – 18,000 บาท/ห้อง/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ ขนาดพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวกและตำแหน่งที่ตั้งของห้องพัก จากการตรวจสอบข้อมูลค่าเช่า ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพบว่า ห้องพักอาศัยแบบ Superior ขนาด 40.00 ตารางเมตร มีค่าเช่าอยู่ที่ 6,500 บาท/ห้อง/เดือน และห้องพักอาศัยแบบ Cluster ขนาด 80.00 ตารางเมตร มีค่าเช่าอยู่ที่ 10,000 บาท/ห้อง/เดือน จากการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดข้างต้นพบว่า ค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีค่าเช่าที่อยู่ในช่วงของข้อมูลค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

| แบบห้องพักอาศัย | จำนวนห้องพัก อาศัย (ห้อง) | ค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน) | การปรับขึ้นค่าเช่า |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|
| แบบ Cluster ขนาด 80.00 ตารางเมตร | 16 | 10,000 | ร้อยละ 15 ในปีที่ 2 ร้อยละ 10 ในปีที่ 3 ร้อยละ 5 ในปีที่ 4 ร้อยละ 3 ในปีที่ 5 และตลอด อายุการประมาณการ |
| แบบ Superior ขนาด 40.00 ตารางเมตร | 216 | 5,500 | ร้อยละ 10 ในปีที่ 2 ร้อยละ 5 ในปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และตลอด อายุการประมาณการ |

3. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่หอพัก 1-3

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อพาร์ทเมนต์และหอพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ ที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้ง | จำนวน (ห้อง) | อัตราการใช้ เข้าพักเฉลี่ย | รายละเอียดห้องพัก | ค่าเช่า (บาท) (ห้อง/เดือน) |
|--------------|-------------|--------------------------|-----------------|------------------------------|---|---|
| 1 | U-Plus | ถนนคลองหลวง (ทล.3214) | 144 | 90% | - แบบ A - แบบ B - แบบ C - แบบ D, D1, D2 - แบบ E, E1, E2, E3 | 8,500 9,300 9,500 7,500 – 10,800 9,500 - 13,000 |

| ลำดับ ที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้ง | จำนวน (ห้อง) | อัตราการ เข้าพักเฉลี่ย | รายละเอียดห้องพัก | ค่าเช่า (บาท) |
|--------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------|--|---|
| 2 | Tudio Rangsit | ถนนคลองหลวง (ทล.3214) | 175 | 90% | - แบบ Studio | 6,500 - 7,200 |
| 3 | PLACE OF EIGHT | ถนนคลองหลวง (ทล.3214) | 105 | 97% | - แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 27.00 ตร.ม. - แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 31.00 ตร.ม. - แบบห้องมุม ขนาด 36.00 ตร.ม. - แบบห้องมุม ขนาด 42.00 ตร.ม. - แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 42.00 ตร.ม. | 5,900 6,900 7,900 8,800 9,500 |
| 4 | 2B CASA Boutique Apartment | ถนนคลองหลวง (ทล.3214) | 112 | 90% | - Standard 1 ขนาด 34.00 ตร.ม. - Deluxe Suite 1 ขนาด 47.00 ตร.ม. - Deluxe Suite 2 ขนาด 34.00 ตร.ม. - Suite ขนาด 43.00 ตร.ม. - Superior ขนาด 38.00 ตร.ม. | 7,500 8,900 8,500 8,200 7,900 |
| 5 | The Chan รังสิต | ถนนคลองหลวง (ทล.3214) | 119 | 90% | - แบบมาตรฐาน | 3,000 - 4,000 |

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าข้อมูลค่าห้องพักอาศัยแอร์พร้อมเฟอร์นิเจอร์ของข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียง มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 3,000 - 13,000 บาท/ห้อง/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ และตำแหน่งที่ตั้งของห้องพัก จากการตรวจสอบข้อมูลค่าเช่าห้องพักอาศัยพร้อมแอร์และเฟอร์นิเจอร์ ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 3,100 บาท/ห้อง/เดือน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดข้างต้นพบว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับข้อมูลค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบันเป็นเกณฑ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| แบบห้องพักอาศัย | จำนวนห้องพัก อาศัย (ห้อง) | ค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน) | การปรับขึ้นค่าเช่า |
|------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|
| ห้องพักอาศัยแบบมาตรฐาน | 1,232 | 3,100 | ร้อยละ 7 ในปีที่ 2 ร้อยละ 3 ในปีที่ 3 และตลอดอายุ การประมาณการ |

● ส่วนลดค่าเช่าผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19

นับตั้งแต่ปี 2563 จนถึงในปัจจุบัน เป็นช่วงที่อุตสาหกรรมค้าปลีกได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 จากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของทางภาครัฐ เช่น มาตรการปิดศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ในบางเวลา หรือมาตรการให้ประชาชนทำงานจากที่บ้านเพื่อลดการเดินทาง เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อพื้นที่ค้าปลีกเป็นอย่างมาก ในส่วนของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดดังกล่าวเช่นกัน และได้มีมาตรการลดค่าเช่าบางส่วนให้แก่ผู้เช่าภายในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19 โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาส่งลดค่าเช่าผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19

โดยการสัมภาษณ์ถึงแนวทางการบริหารจัดการผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19 รวมไปถึงการพิจารณาจากข้อมูลการลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงที่ผ่านมา พบว่ามีส่วนลดค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 30% อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงสถานการณ์ ณ วันที่ประเมินมูลค่าพบว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มดีขึ้นจากในช่วงที่ผ่านมา ดังนั้น ทางบริษัทฯ จะพิจารณาส່วนลดค่าเช่าผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19 โดยการคาดการณ์แนวโน้มการแพร่ระบาดในอนาคตที่อาจเกิดขึ้นประกอบกับพิจารณาแนวทางการบริหารจัดการศูนย์ในอนาคตเพื่อพิจารณาประกอบรวมกัน ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดของการคาดการณ์ได้ดังนี้

| รายละเอียด | ส่วนลดค่าเช่าเฉพาะปีที่ 1 |
|--|---------------------------|
| พื้นที่เช่าร้านค้า ชั้น 1 | 15% |
| พื้นที่ร้านค้า ชั้น 2 (Floor 2) | 15% |
| พื้นที่ร้านค้า ชั้น 3 (Floor 3) | 15% |
| พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant) | 15% |
| พื้นที่โซนแฟชั่น (Fashion Zone) | 15% |
| พื้นที่โซนเอทีเอ็ม (ATM Zone) | - |
| พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone) | 15% |

หมายเหตุ :

บริษัทฯ พิจารณาคาดการณ์ส่วนลดดังกล่าว จากข้อมูลที่ได้รับตามสถานการณ์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตามสถานการณ์การแพร่ระบาดเชื้อไวรัส Covid-19 อาจมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ซึ่งต้องติดตามสถานการณ์เป็นรายวัน ดังนั้น หากมีปัจจัยลบหรือปัจจัยบวกเกิดขึ้นอาจทำให้การคาดการณ์ดังกล่าวคลาดเคลื่อนได้

● อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับอัตราการใช้พื้นที่ในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม ทางบริษัทฯ ได้ทำการสัมภาษณ์ถึงแนวทางการบริหารจัดการศูนย์การค้าจากผู้บริหารศูนย์การค้าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งได้แก่ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ทราบถึงแนวทางการจัดการในอนาคต รวมไปถึงสถานการณ์ก่อนที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดเชื้อไวรัสโควิด-19 เพื่อประกอบการวิเคราะห์กำหนดอัตราการใช้พื้นที่ที่เหมาะสม โดยทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันเป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐานในปีที่ 1 และพิจารณาทยอยปรับเปลี่ยนให้อัตราการใช้พื้นที่อยู่ในเกณฑ์อัตราการใช้พื้นที่ของตลาดของพื้นที่คาบปลีกรวมไปถึง ส่วนพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และพื้นที่หอพัก ทางบริษัทฯ พิจารณาประมาณการโดยอาศัยอัตราการใช้พื้นที่ตามสภาพปัจจุบันที่เกิดขึ้นจริงเป็นเกณฑ์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายละเอียด | อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) |
|--|--|
| พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 1 | ร้อยละ 55 ในปีที่ 1 ร้อยละ 70 ในปีที่ 2 และร้อยละ 80 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ |

| รายละเอียด | อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) |
|---|---|
| พื้นที่พาณิชยกรรม (ต่อ) - พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 2 - พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 3 - พื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant) - พื้นที่โซนแฟชั่น (Fashion Zone) - พื้นที่ ATM | ร้อยละ 20 ในปีที่ 1 ร้อยละ 50 ในปีที่ 2 และร้อยละ 65 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ ร้อยละ 65 ในปีที่ 1 ร้อยละ 70 ในปีที่ 2 และร้อยละ 80 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ ร้อยละ 100 ในปีที่ 1 ร้อยละ 95 ในปีที่ 2 และร้อยละ 90 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ ร้อยละ 30 ในปีที่ 1 ร้อยละ 50 ในปีที่ 2 และร้อยละ 60 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ ร้อยละ 100 ในปีที่ 1 ร้อยละ 90 ในปีที่ 2 และร้อยละ 80 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ |
| พื้นที่พาณิชยกรรม - พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone) | ร้อยละ 10 ในปีที่ 1, ร้อยละ 50 ในปีที่ 2 และร้อยละ 70 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ |
| พื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ | ร้อยละ 50 ในปีที่ 1, ร้อยละ 70 ในปีที่ 2 และร้อยละ 85 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ |
| พื้นที่หอพัก | ร้อยละ 80 ในปีที่ 1, ร้อยละ 85 ในปีที่ 2 และร้อยละ 90 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ |

1. รายได้ค่าสาธารณูปโภค (Utilities Income)

รายได้ค่าสาธารณูปโภคของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเกิดจากส่วนต่างจากการให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ เช่น ไฟฟ้า และประปา โดยทางบริษัท ได้พิจารณาจากงบการเงินย้อนหลังที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ คอมเพล็กซ์ เป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐาน โดยมีรายละเอียดในการประมาณการดังนี้

| รายละเอียด | |
|--|---|
| รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่พาณิชยกรรม (Retail Utilities Income) | ร้อยละ 30 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่พาณิชยกรรมตลอดอายุการประมาณการ |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment Utilities Income) | ร้อยละ 20 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ตลอดอายุการประมาณการ |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่หอพัก (Dormitory Utilities Income) | ร้อยละ 25 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่หอพักตลอดอายุการประมาณการ |

2. รายได้อื่นๆ (Other Income)

รายได้อื่นๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรม จะประกอบไปด้วย รายได้จากค่าป้ายโฆษณา รายได้จากตลาดนัดด้านหน้าโครงการ และรายได้จากค่าแก๊ส เป็นต้น ส่วนรายได้อื่นๆของพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และพื้นที่หอพัก จะประกอบไปด้วย รายได้จากเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ รายได้จากค่าปรับและรายได้จากคีย์การ์ด เป็นต้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากงบการเงินย้อนหลังที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เวสต์ไซด์นท์ คอมเพล็กซ์ เป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐาน โดยมีรายละเอียดในการประมาณการดังนี้

| รายละเอียด | |
|-------------------------------|--|
| รายได้อื่นๆ (Other Income) | ร้อยละ 6 ของรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และหอพัก ตลอดอายุการประมาณการ |

3. รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น (Promotion Area Income)

รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น เป็นรายได้จากพื้นที่จัดแสดงสินค้าหรือการจัดกิจกรรมต่างๆ ตามเทศกาลเกิดขึ้นภายในพื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นมีแผนจะจัดเก็บรายได้ในอนาคต เนื่องจากเป็นพื้นที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่โครงการ ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงประมาณการรายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่นดังกล่าวตามอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกเป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐาน โดยมีรายละเอียดในการประมาณการดังนี้

| รายละเอียด | |
|---|---|
| รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น (Promotion Area Income) | ร้อยละ 3 ของรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดอายุการประมาณการ |

4. รายได้ที่จอดรถ (Parking Income)

รายได้จากที่จอดรถภายในโครงการในปัจจุบันนั้นไม่มีการเรียกเก็บจากผู้ใช้บริการพื้นที่พาณิชย์กรรม รวมไปถึงผู้เช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และผู้เช่าพื้นที่หอพัก โดยจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารพื้นที่ค้าปลีกพบว่าพื้นที่จอดรถภายในโครงการนั้นมีแผนจะจัดเก็บรายได้ในอนาคต ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงประมาณการรายได้จากพื้นที่จอดรถดังกล่าวตามอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกเป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐาน โดยมีรายละเอียดในการประมาณการดังนี้

| รายละเอียด | |
|------------------------------------|--|
| รายได้ที่จอดรถ (Parking Income) | ร้อยละ 2 ของรายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และหอพักที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ |

● **ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expenses)**

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาตั้งสมมติฐานจากงบการเงินย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาซึ่งได้รับจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ คอมเพล็กซ์ รวมไปถึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากอุตสาหกรรมประกอบการพิจารณา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายละเอียด | |
|---|--|
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses) | ร้อยละ 15 ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sale & Marketing Expenses) | ร้อยละ 4 ของรายได้รวมพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าน้ำประปาและไฟฟ้า (Utilities Expenses) | ร้อยละ 30 ในปี 1 ร้อยละ 20 ในปี 2 และร้อยละ 18 ในปี 3 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Repair and Maintenance Expenses) | ร้อยละ 8 ในปี 1 ร้อยละ 6 ในปี 2 และร้อยละ 5 ในปี 3 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses) | ร้อยละ 0.2 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าใช้จ่ายพื้นที่พาณิชย์กรรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ | |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่พาณิชย์กรรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Management Fee) (ดูรายละเอียดสัญญาในเอกสารประกอบ) | 7,440,000 บาทต่อปี จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ (ดูรายละเอียดสัญญาจ้างในเอกสารประกอบ) |
| ค่าตอบแทนที่ปรึกษาพื้นที่พลาซ่าและที่จอดรถ (ค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม) | ทางบริษัทพิจารณาตามสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่พลาซ่าและพื้นที่จอดรถ โครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เซียล คอมเพล็กซ์ ฉบับเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ● สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เดือนละ 137,812.50 บาท ● สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 เดือนละ 173,643.75 บาท ● สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 เดือนละ 202,584.38 บาท ● สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 เดือนละ 243,101.25 บาท <p>โดยกำหนดค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายเดือนข้างต้นทุกวันที่ 5 ของเดือนถัดไป เนื่องจากสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ทางบริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานประมาณการสัญญาดังกล่าวต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญาเช่าของโครงการ โดยพิจารณาปรับค่าตอบแทนดังกล่าวเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี (ดูรายละเอียดสัญญาดังกล่าวในเอกสารประกอบ)</p> |

| รายละเอียด | |
|---|--|
| ค่าใช้จ่ายพื้นที่หอพัก | |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารหอพัก (Management Fee) | ร้อยละ 5 ของรายได้รวมหอพักที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ (ดูรายละเอียดสัญญาดังกล่าวในเอกสารประกอบ) |
| ค่าคอมมิชชั่นหอพัก (Commission) | ร้อยละ 10 ของรายได้จากหอพัก ตลอดอายุการประมาณการ |

หมายเหตุ :

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses) ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริการดูแลความสะอาด ค่าใช้จ่ายบริการดูแลรักษาความปลอดภัย ค่าบริการกำจัดปลวก ค่าสุขภัณฑ์ และ ค่าใช้จ่ายสำหรับสำนักงาน

- **ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)**

ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) ค่าเบี้ยประกัน (Insurance Expenses) และค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) โดยมีประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ดังนี้

| รายละเอียด | | |
|------------------------------|--------------|---------------------------|
| ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) | ปีที่ | อัตราค่าเช่า (บาท) |
| | 1 | 3,828,845 |
| | 2 | 3,828,845 |
| | 3 | 3,828,845 |
| | 4 | 4,020,287 |
| | 5 | 4,020,287 |
| | 6 | 4,020,287 |
| | 7 | 4,221,301 |
| | 8 | 4,221,301 |
| | 9 | 4,221,301 |
| | 10 | 4,432,366 |
| | 11 | 4,432,366 |
| | 12 | 4,432,366 |
| | 13 | 4,653,985 |
| | 14 | 4,653,985 |
| | 15 | 4,653,985 |
| | 16 | - |
| | 17 | - |
| | 18 | - |

| รายละเอียด | |
|--|--|
| ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) | 1,400,000 บาทต่อปี (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท ทงหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารศูนย์การค้า) จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 1 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expenses) | 1,700,000 บาทต่อปี (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ) จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ |

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคารประกอบไปด้วย เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร ซ่อมแซมสถาปัตยกรรม
บางส่วน และเครื่องจักรอุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งมีความสำคัญในเรื่องของการบำรุงรักษา เพื่อการดูแล ปรับเปลี่ยน
รูปแบบอาคารให้มีความทันสมัย และรักษาคุณภาพของเครื่องจักรอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายนี้จะสะท้อนให้เห็นถึง
ความเหมาะสมของทุนสำรองทดแทน โดยเงินสำรองปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 - 5 ของ
รายได้รวม โดยการประมาณการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับอายุและประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

| ต้นทุนค่าใช้จ่าย | |
|--|--|
| เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement) | ร้อยละ 2 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการ ประมาณการ |

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัท ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ
ประมาณ 10 ปี ในปัจจุบันประมาณร้อยละ 1.97 บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกันประมาณร้อยละ
10 - 11 ทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 12

การประเมินมูลค่าเพื่อการประกันภัย โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

ตามความประสงค์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ในครั้งนี้อยู่ ซึ่งต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาประมาณ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่อาคาร โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ เพื่อประกอบการพิจารณาในการทำประกันภัยนั้น ทางบริษัท ได้พิจารณาประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับประกันภัยทรัพย์สินในครั้งนี้อยู่ เป็นการประเมินโดยตั้งสมมติฐานที่เป็นการประเมินบนผลประโยชน์ (Interest Appraised) ที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือที่ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน ดังนั้น ทางบริษัท จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่

ขั้นตอนที่ 1 : การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ขั้นตอนที่ 2 : การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือที่ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลราคาเสนอขายของข้อมูลตลาดที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 4 แปลง สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเลียบบคลองเชียงรากใหญ่ เนื้อที่ประมาณ 1-0-00.0 ไร่ (400.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขายโดยเฉลี่ยประมาณ 90,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนคลองหลวง และถนนพหลโยธินเนื้อที่ประมาณ 1-3-98.1 ไร่ (798.1 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายเมื่อสิงหาคม 2564 อยู่ที่ 118,732 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนพหลโยธิน เนื้อที่ประมาณ 1-2-91.0 ไร่ (691.0 ตารางวา) มีราคาเสนอขายโดยเฉลี่ยประมาณ 120,000 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัท ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1 - 3 ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัท จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

| รายการ | ทรัพย์สินที่ประเมิน | ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 | ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 | ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 |
|--|---------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------|
| ทำเลที่ตั้ง | ติดถนนคลองหลวง | ติดถนนเลียบริมคลองเชียงรากใหญ่ | ติดถนนคลองหลวงและถนนพหลโยธิน | ติดถนนพหลโยธิน |
| ช่วงเวลา | | พฤศจิกายน 2564 | ซื้อ-ขาย ส.ค. ปี 64 | พฤศจิกายน 2564 |
| ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา) | 12-2-50.29 | 1-0-00.00 | 1-3-98.10 | 1-2-91.00 |
| ราคา (บาท/ตารางวา) | | 90,000 | 118,732 | 120,000 |
| การปรับฐานข้อมูล | | | | |
| <u>ปัจจัยภายนอก</u> | | | | |
| กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน | | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| การชำระเงิน | | 90,000 | 118,732 | 120,000 |
| เงื่อนไขในการขาย | | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| | | 90,000 | 118,732 | 120,000 |
| สภาพตลาด | | -5.0% | 0.0% | -5.0% |
| | | 85,500 | 118,732 | 114,000 |
| | | 5.0% | 0.0% | 0.0% |
| | | 89,775 | 118,732 | 114,000 |
| <u>ปัจจัยภายใน</u> | | | | |
| ทำเลที่ตั้ง | | 10.0% | 0.0% | 0.0% |
| ขนาดเนื้อที่ดิน | | -20.0% | -20.0% | -20.0% |
| รูปร่างที่ดิน | | 5.0% | 5.0% | 10.0% |
| ทางเข้า-ออก | | 10.0% | -5.0% | -5.0% |
| ข้อจำกัดทางกฎหมาย | | -5.0% | -5.0% | -10.0% |
| สภาพทางกายภาพ | | 5.0% | 0.0% | 0.0% |
| ผลของปัจจัยภายใน | | 5.0% | -25.0% | -25.0% |
| มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา) | | 94,260 | 89,050 | 85,500 |
| ผลการปรับฐานข้อมูล | | 5.0% | -25.0% | -30.0% |
| การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ | | 33.3% | 33.3% | 33.3% |
| มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา) | 89,594 | 31,417 | 29,680 | 28,497 |
| มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา) | 90,000 | | | |

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา)

ราคา 90,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า

454,526,100

บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินว่างเปล่าแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราผลตอบแทนในการปล่อยเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาดจะอยู่ที่ประมาณ 2% - 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา และปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกันเป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 2.5% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไปหักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground lease) โดยมีระยะเวลาประมาณการช่วงเหลือที่ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน และคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% โดยมีรายละเอียดดังนี้

| | |
|---|----------------------|
| เนื้อที่ดิน | 5,050.29 ตารางวา |
| มูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) | 90,000 บาทต่อตารางวา |
| รวมมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) | 454,526,100 บาท |
| ค่าเช่าตลาด (Market Rent) | 2.5% ต่อปี |
| อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น (Growth) | 10% ทุก 3 ปี |
| อัตราคิดลด (Discount Rate) | 7% |

| | ปีที่ 1 | ปีที่ 2 | ปีที่ 3 | ปีที่ 4 | ปีที่ 5 | ปีที่ 6 | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| สมมติฐานการประมาณการโดยบริษัทฯ | 29 ต.ค. 64 | 29 ต.ค. 65 | 29 ต.ค. 66 | 29 ต.ค. 67 | 29 ต.ค. 68 | 29 ต.ค. 69 | 29 ต.ค. 70 | 29 ต.ค. 71 | 29 ต.ค. 72 |
| อัตราการเติบโต (Growth Rate) | | 0.0% | 0.0% | 10.0% | 0.0% | 0.0% | 10.0% | 0.0% | 0.0% |
| ค่าเช่าตลาด (Market Rent) | 11,363,153 | 11,363,153 | 11,363,153 | 12,499,468 | 12,499,468 | 12,499,468 | 13,749,415 | 13,749,415 | 13,749,415 |
| ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) | 3,828,845 | 3,828,845 | 3,828,845 | 4,020,287 | 4,020,287 | 4,020,287 | 4,221,301 | 4,221,301 | 4,221,301 |
| กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent) | 7,534,308 | 7,534,308 | 7,534,308 | 8,479,181 | 8,479,181 | 8,479,181 | 9,528,113 | 9,528,113 | 9,528,113 |
| อัตราคิดลด (Discount Rate) | 0.9346 | 0.8734 | 0.8163 | 0.7629 | 0.7130 | 0.6663 | 0.6227 | 0.5820 | 0.5439 |
| มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) | 7,041,409 | 6,580,756 | 6,150,239 | 6,468,726 | 6,045,539 | 5,650,036 | 5,933,630 | 5,545,449 | 5,182,662 |
| มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) | 96,726,693 | บาท | | | | | | | |
| หรือประมาณ (Rounded) | 96,700,000 | บาท | | | | | | | |

| สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้ | ปีที่ 10 | ปีที่ 11 | ปีที่ 12 | ปีที่ 13 | ปีที่ 14 | ปีที่ 15 | ปีที่ 16 | ปีที่ 17 | ปีที่ 18 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 29 ต.ค. 73 28 ต.ค. 74 | 29 ต.ค. 74 28 ต.ค. 75 | 29 ต.ค. 75 28 ต.ค. 76 | 29 ต.ค. 76 28 ต.ค. 77 | 29 ต.ค. 77 28 ต.ค. 78 | 29 ต.ค. 78 28 ต.ค. 79 | 29 ต.ค. 79 28 ต.ค. 80 | 29 ต.ค. 80 28 ต.ค. 81 | 29 ต.ค. 85 25 ต.ค. 86 |
| อัตราการเติบโต (Growth Rate) | 10.0% | 0.0% | 0.0% | 10.0% | 0.0% | 0.0% | 10.0% | 0.0% | 0.0% |
| ค่าเช่าตลาด (Market Rent) | 15,124,356 | 15,124,356 | 15,124,356 | 16,636,792 | 16,636,792 | 16,636,792 | 18,300,471 | 18,300,471 | 2,908,020 |
| ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent) | 4,432,366 | 4,432,366 | 4,432,366 | 4,653,985 | 4,653,985 | 4,653,985 | 0 | 0 | 0 |
| กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent) | 10,691,990 | 10,691,990 | 10,691,990 | 11,982,807 | 11,982,807 | 11,982,807 | 18,300,471 | 18,300,471 | 2,908,020 |
| อัตราคิดลด (Discount Rate) | 0.5083 | 0.4751 | 0.4440 | 0.4150 | 0.3878 | 0.3624 | 0.3387 | 0.3166 | 0.3132 |
| มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) | 5,435,265 | 5,079,687 | 4,747,371 | 4,972,439 | 4,647,139 | 4,343,121 | 6,199,003 | 5,793,460 | 910,760 |

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน ประมาณ 96,700,000 บาท

● การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ภายในโครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

| ลำดับ ที่ | รายการ | พื้นที่ (ตร.ม.) | มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) | |
|---------------------------------------|--|--------------------|-----------------------------|----------------------|
| | | | บาท/ตร.ม. | รวม (บาท) |
| 1 | อาคารเซอวิส อพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น | | | |
| | พื้นที่ใช้สอยส่วนพาณิชย์กรรม | 7,782.00 | 17,000 | 132,294,000 |
| | พื้นที่ใช้สอยเซอวิส อพาร์ทเมนท์ | 12,377.80 | 16,000 | 198,044,800 |
| | พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน | 2,295.22 | 10,000 | 22,952,200 |
| 2 | อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น | | | |
| | พื้นที่ใช้สอยส่วนพาณิชย์กรรม | 4,864.16 | 17,000 | 82,690,720 |
| | พื้นที่ใช้สอยส่วนหอพัก | 17,024.56 | 12,000 | 204,294,720 |
| | พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน | 2,818.68 | 10,000 | 28,186,800 |
| 3 | อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น | | | |
| | พื้นที่ใช้สอยส่วนพาณิชย์กรรม | 4,864.16 | 17,000 | 82,690,720 |
| | พื้นที่ใช้สอยส่วนหอพัก | 17,024.56 | 12,000 | 204,294,720 |
| | พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน | 2,818.68 | 10,000 | 28,186,800 |
| 4 | อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น | | | |
| | พื้นที่ใช้สอยส่วนพาณิชย์กรรม | 2,367.44 | 17,000 | 40,246,480 |
| | พื้นที่ใช้สอยส่วนหอพัก | 18,939.52 | 12,000 | 227,274,240 |
| | พื้นที่ส่วนต่อเติมชั้นดาดฟ้า | 672.00 | 2,500 | 1,680,000 |
| | พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน | 2,423.44 | 10,000 | 24,234,400 |
| 5 | อาคารซ่อมบำรุง | | | |
| | พื้นที่ใช้สอย | 367.80 | 6,000 | 2,206,800 |
| 6 | อาคารป้อมยาม | | | |
| | พื้นที่ใช้สอย | 5.61 | 8,000 | 44,880 |
| 7 | อาคารเก็บขยะ | | | |
| | พื้นที่ใช้สอย | 15.75 | 3,000 | 47,250 |
| รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) | | | | 1,279,369,530 |
| สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ | | | | |
| | ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน | 640.00 | 10,000 | 6,400,000 |
| | ทางเชื่อมอาคารบริเวณ ชั้น 1 - 2 | 1,848.00 | 17,000 | 31,416,000 |
| | ทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอวิส อพาร์ทเมนท์ - สะพานลอย | 46.80 | 12,000 | 561,600 |
| | ลานคอนกรีต | 9,259.56 | 1,000 | 9,259,560 |
| | รั้วรอบโครงการ | 834.00 | 1,500 | 1,251,000 |
| รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ | | | | 48,888,160 |
| รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) | | | | 1,328,257,690 |
| หรือประมาณ | | | | 1,328,300,000 |

สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่อาคาร โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

| รายละเอียด | มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● สิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาคงเหลือ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน ● อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ | <p>96,700,000</p> <p>1,328,300,000</p> |

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2564 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลาคงเหลือประมาณ 17 ปี 1 เดือน 28 วัน พร้อมอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ภายในโครงการ ที่ ยู โดม เวสซีเด็นท์ คอมเพล็กซ์

| | |
|---|---|
| มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) | 486,000,000 บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) |
|---|---|

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายมหัทธน พูลน้อย)

ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นายสราวุธ ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



| | |
|------------------------|--|
| ชื่อโครงการ | : คีย์ สโตน |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) และติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าด้านทิศตะวันตก |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย และสถานศึกษา |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน/รายปี |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคาร 1 อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 130 ห้อง |
| อัตราการใช้พื้นที่ | : 95% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรทัศน์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัย และกล้องวงจรปิด |
| ราคาค่าเช่า | : แบบ Studio ราคาเดือนละ 8,000 บาท แบบ 1 ห้องนอน ราคาเดือนละ 9,000 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 38 บาท จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ค่าประกันห้อง 2 เดือน สัญญา 1 ปี ที่จอดรถในร่ม 1,000 บาท/เดือน/คัน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2159-8341 , 08-4337-3094 และ 094-337-3094 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน อาคารสภาพดีกว่าทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



| | |
|------------------------|---|
| ชื่อโครงการ | : J Park @ Thammasat Rangsit |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 200 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย และสถานศึกษา |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายวัน/รายเดือน/รายปี |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องพักรวม ประมาณ 560 ห้อง |
| อัตราการเข้าพัก | : ประมาณ 95% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรทัศน์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาค่าเช่า | : Type A ขนาด 32.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 6,500 - 7,500 บาท Type B ขนาด 32.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,500 - 9,000 บาท Type C ขนาด 42.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 11,000 - 12,000 บาท Type D ขนาด 50.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 14,000 บาท Type E ขนาด 48.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 14,000 บาท Type F ขนาด 64.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 18,000 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาเหมารวม 200 บาทต่อห้อง ค่าส่วนกลาง 250 บาท/คน ที่จอดรถ V.I.P. 700 - 1,000 บาท/คัน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2153-4322-30 และ 08-1288-8877 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สินเล็กน้อย อาคารสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการดีกว่าทรัพย์สิน |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



| | |
|------------------------|--|
| ชื่อโครงการ | : Cozy Cozy |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.30 กิโลเมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย และสถานศึกษา |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน/รายปี |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 119 ห้อง |
| อัตราการเช่าพัก | : ประมาณ 90% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เพอร์นิเจอร์ครบชุด โทรทัศน์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ฟิตเนส ร้านอาหาร มินิมาร์ท ร้านซักรีด ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาเช่า | : แบบ Studio ขนาด 32.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,500 บาท แบบ Suite ขนาด 64.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 12,000 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปา 35 บาท/ยูนิต (ขั้นต่ำ 125 บาท/เดือน) ที่จอดรถ 1 ห้อง/คืน ประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2193-1860, 0-2193-1863-5 และ 08-3494-3093 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สินเล็กน้อย อาคารสภาพดีกว่าทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



| | |
|------------------------|--|
| ชื่อโครงการ | : Teddy@Thammasat |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.40 กิโลเมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 154 ห้อง |
| อัตราการเข้าพัก | : ประมาณ 60% - 70% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เพอร์นิเจอร์ครบชุด โทรทัศน์ ทีวี วิสชั่น โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ฟิตเนส ร้านอาหาร มินิมาร์ท ร้านซักรีด ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาค่าเช่า | : แบบ Standard (ชั้น 6 – ชั้น 8) ขนาด 30.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 6,500 บาท แบบ Junior Suite (ชั้น 3) ขนาด 60.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 13,000 บาท แบบ Suite (ชั้น 8) ขนาด 60.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 15,000 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปา 25 บาท/ยูนิต (ขั้นต่ำ 200 บาท/เดือน) ค่าส่วนกลางห้องละ 500 บาท ประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน จอดรถ 1,000 บาท/เดือน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2901-7727 และ 08-8000-7548 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน อาคารสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอพาร์ทเมนต์และหอพัก

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



| | |
|------------------------|---|
| ชื่อโครงการ | : U-Plus |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารอพาร์ทเมนท์พักอาศัย |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 800 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน/รายปี |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 9 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 144 ห้อง |
| อัตราการเช่าพัก | : ประมาณ 90% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 4 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาค่าเช่า | : แบบ A ราคาเดือนละ 8,500 บาท แบบ B ราคาเดือนละ 9,300 บาท แบบ C ราคาเดือนละ 9,500 บาท แบบ D, D1, D2 ราคาเดือนละ 7,500 - 10,800 บาท แบบ E, E1, E2, E3 ราคาเดือนละ 9,500 - 13,000 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 38 บาท จ่ายล่วงหน้า 3 เดือน ค่าประกันห้อง 1 เดือน สัญญา 1 ปี |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานขาย โทรศัพท์ 08-6662-2286 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สินเนื่องจากตั้งอยู่ติดมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต อาคารสภาพดีกว่าทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



| | |
|------------------------|---|
| ชื่อโครงการ | : Tudio Rangsit |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารอพาร์ทเมนท์พักอาศัย |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.20 กิโลเมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 175 ห้อง |
| อัตราการเข้าพัก | : ประมาณ 90% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาเช่า | : แบบ Studio ราคาเดือนละ 6,900 - 7,200 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาคิดเหมา 400 บาท |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : โทรศัพท์ 0-2191-4994 และ 08-7710-3434 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน อาคารสภาพดีกว่าทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



| | |
|------------------------|--|
| ชื่อโครงการ | : PLACE OF EIGHT |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารอพาร์ทเมนท์พักอาศัย |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.20 กิโลเมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 105 ห้อง |
| อัตราการเข้าพัก | : ประมาณ 97% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาค่าเช่า | : <ul style="list-style-type: none">- แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 27.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 5,900 บาท- แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 31.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 6,900 บาท- แบบห้องมุม ขนาด 36.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,900 บาท- แบบห้องมุม ขนาด 42.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,900 บาท- แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 42.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 9,500 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 5 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 33 บาท ค่าส่วนกลาง 300 บาท/เดือน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : โทรศัพท์ 0-2402-2317 และ 08-8398-8600 คุณชมพู่ |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน อาคารสภาพดีกว่าทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



| | |
|------------------------|--|
| ชื่อโครงการ | : 2B CASA Boutique Apartment |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารอพาร์ทเมนท์พักอาศัย |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.40 กิโลเมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 112 ห้อง |
| อัตราการเข้าพัก | : ประมาณ 90% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ Build-in ครบชุด โทรทัศน์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาค่าเช่า | : Standard ขนาด 34.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,500 บาท Deluxe Suite 1 ขนาด 47.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,900 บาท Deluxe Suite 2 ขนาด 34.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,500 บาท Suite ขนาด 43.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,200 บาท Superior ขนาด 38.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,900 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปา 25 บาท/หน่วย |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : โทรศัพท์ 0-2193-1878-9 และ 08-1816-9987 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน อาคารสภาพดีกว่าทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



| | |
|------------------------|---|
| ชื่อโครงการ | : The Charm ธรรมศาสตร์ รังสิต |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารอพาร์ทเมนท์พักอาศัย |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนสาธารณประโยชน์ ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 600 เมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือนและรายปี |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น อาคาร 1 จำนวนห้องพัก ประมาณ 119 ห้อง |
| อัตราการเช่าพัก | : ประมาณ 90% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาเช่า | : แบบห้องมาตรฐาน ราคาเดือนละ 5,200 บาท ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือนและค่าประกันความเสียหาย 10,000 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 บาท ค่าน้ำประปา 30 บาท/หน่วย ไม่มีขั้นต่ำ ค่า Internet 300 บาท/เดือน ต่อ 2 ยูสเซอร์ |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : โทรศัพท์ 08-1312-9525 , 08-3703-6137 และ 08-1946-5066 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน อาคารใกล้เคียงกับทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่าทรัพย์สิน |

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
(ประกอบการประเมินมูลค่าประกันภัย)

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



| | |
|------------------------|---|
| ประเภททรัพย์สิน | : ที่ดินว่างเปล่า |
| เอกสารสิทธิ | : โฉนดที่ดิน |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนเลียบบคลองเชียงรากใหญ่ แยกจากถนนคลองหลวง เข้าไป ประมาณ 40 เมตร |
| ผังเมือง | : ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) |
| สภาพแวดล้อม | : ย่านที่พักอาศัยและสถานศึกษา |
| เนื้อที่ดิน | : 1-0-00.0 ไร่ (400.0 ตารางวา) |
| รายละเอียดที่ดิน | : ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 18 เมตร ลึกประมาณ 140 เมตร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| ระดับที่ดิน | : ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1 เมตร |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 5 เมตร |
| ราคาเสนอขาย | : 90,000 บาทต่อตารางวา |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : พฤศจิกายน 2564 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : คุณแจ๊ค โทรศัพท์ 08-2794-3497 และคุณบอล โทรศัพท์ 096-645-2941 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ที่ดินเหมาะสำหรับเป็นที่พักอาศัย |
| สรุปความเห็น | : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน |

| รายละเอียด | ดีกว่าทรัพย์สิน | ด้อยกว่าทรัพย์สิน | ใกล้เคียงทรัพย์สิน |
|-------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| 1. ทำเลที่ตั้ง | | ✓ | |
| 2. ขนาดเนื้อที่ดิน | ✓ | | |
| 3. รูปร่างที่ดิน | | ✓ | |
| 4. ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน | | ✓ | |
| 5. ข้อจำกัดทางกฎหมาย | ✓ | | |
| 6. สภาพทางกายภาพ | | ✓ | |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนพหลโยธิน และถนนคลองหลวง
- ผังเมือง : ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
- สภาพแวดล้อม : ย่านที่พักอาศัยและสถานศึกษา
- เนื้อที่ดิน : 1-3-98.1 ไร่ (798.1 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู หน้ากว้างติดถนนประมาณ 50 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- ระดับที่ดิน : เสมอระดับถนน
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร
- ราคาซื้อ-ขาย ส.ค. 2564 : 118,732 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : พฤศจิกายน 2564
- แหล่งที่มาของข้อมูล : สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นโครงการพักอาศัย เพื่อรองรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

| รายละเอียด | ดีกว่าทรัพย์สิน | ด้อยกว่าทรัพย์สิน | ใกล้เคียงทรัพย์สิน |
|-------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| 1. ทำเลที่ตั้ง | | | ✓ |
| 2. ขนาดเนื้อที่ดิน | ✓ | | |
| 3. รูปร่างที่ดิน | ✓ | | |
| 4. ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน | | | ✓ |
| 5. ข้อจำกัดทางกฎหมาย | ✓ | | |
| 6. สภาพทางกายภาพ | | | ✓ |

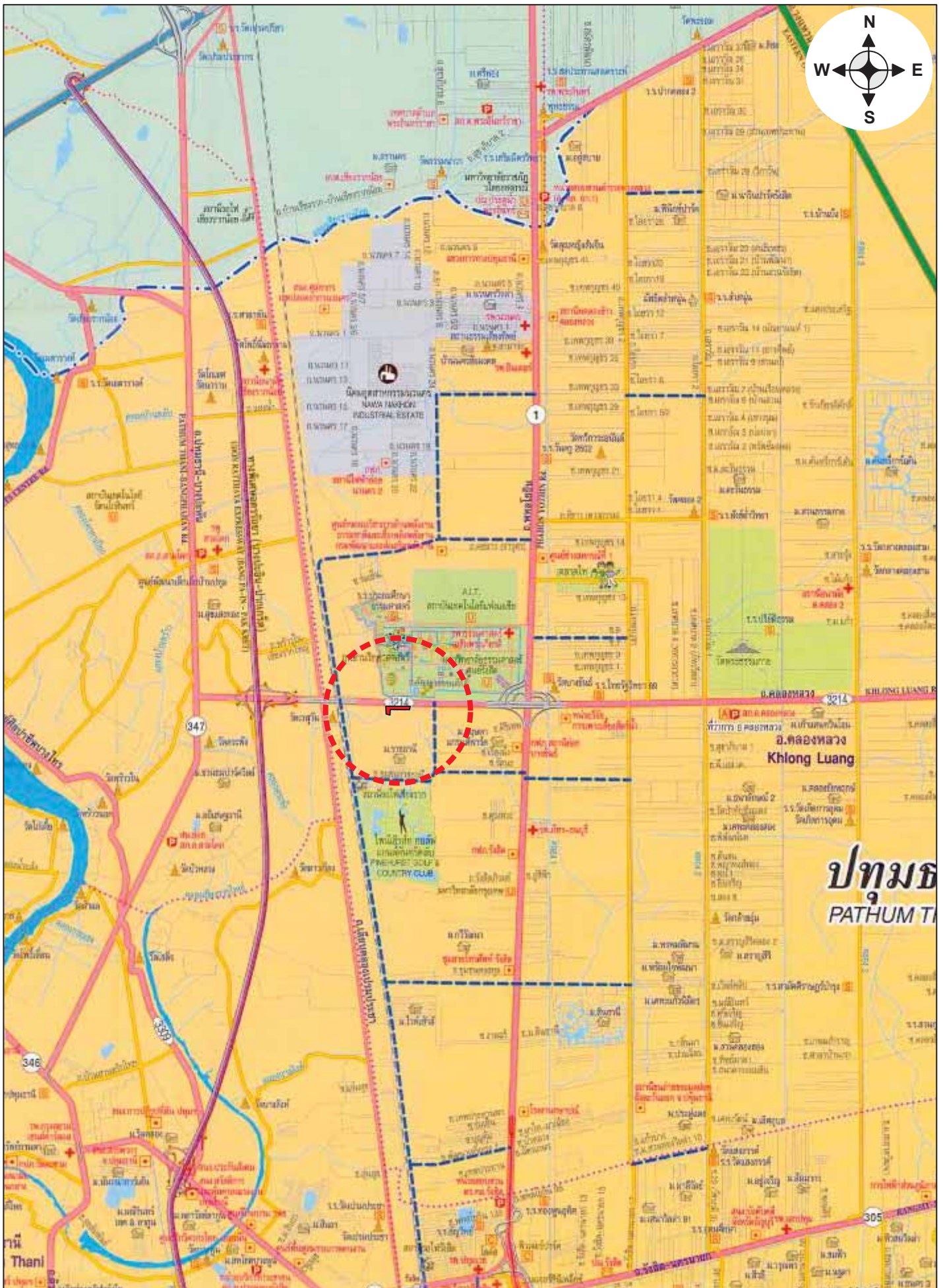
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนพหลโยธิน
- ผังเมือง : ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)
- สภาพแวดล้อม : ย่านพาณิชยกรรม ที่พักอาศัยและสถานศึกษา
- เนื้อที่ดิน : 1-2-91.0 ไร่ (691.0 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างติดถนนประมาณ 20 เมตร ลึกประมาณ 85 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- ระดับที่ดิน : เสมอระดับถนน
- ถนนผ่านหน้า : ถนนลาดยางทางคู่ขนาน ขนาด 6 ช่องจราจร ทางหลัก 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 36 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 120,000 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : พฤศจิกายน 2564
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณวุฒิ โทรศัพท์ 085-108-6245
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นโครงการพักอาศัย เพื่อรองรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

| รายละเอียด | ดีกว่าทรัพย์สิน | ด้อยกว่าทรัพย์สิน | ใกล้เคียงทรัพย์สิน |
|-------------------------|-----------------|-------------------|--------------------|
| 1. ทำเลที่ตั้ง | | | ✓ |
| 2. ขนาดเนื้อที่ดิน | ✓ | | |
| 3. รูปร่างที่ดิน | | ✓ | |
| 4. ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน | ✓ | | |
| 5. ข้อกำหนดทางกฎหมาย | ✓ | | |
| 6. สภาพทางกายภาพ | | | ✓ |

เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



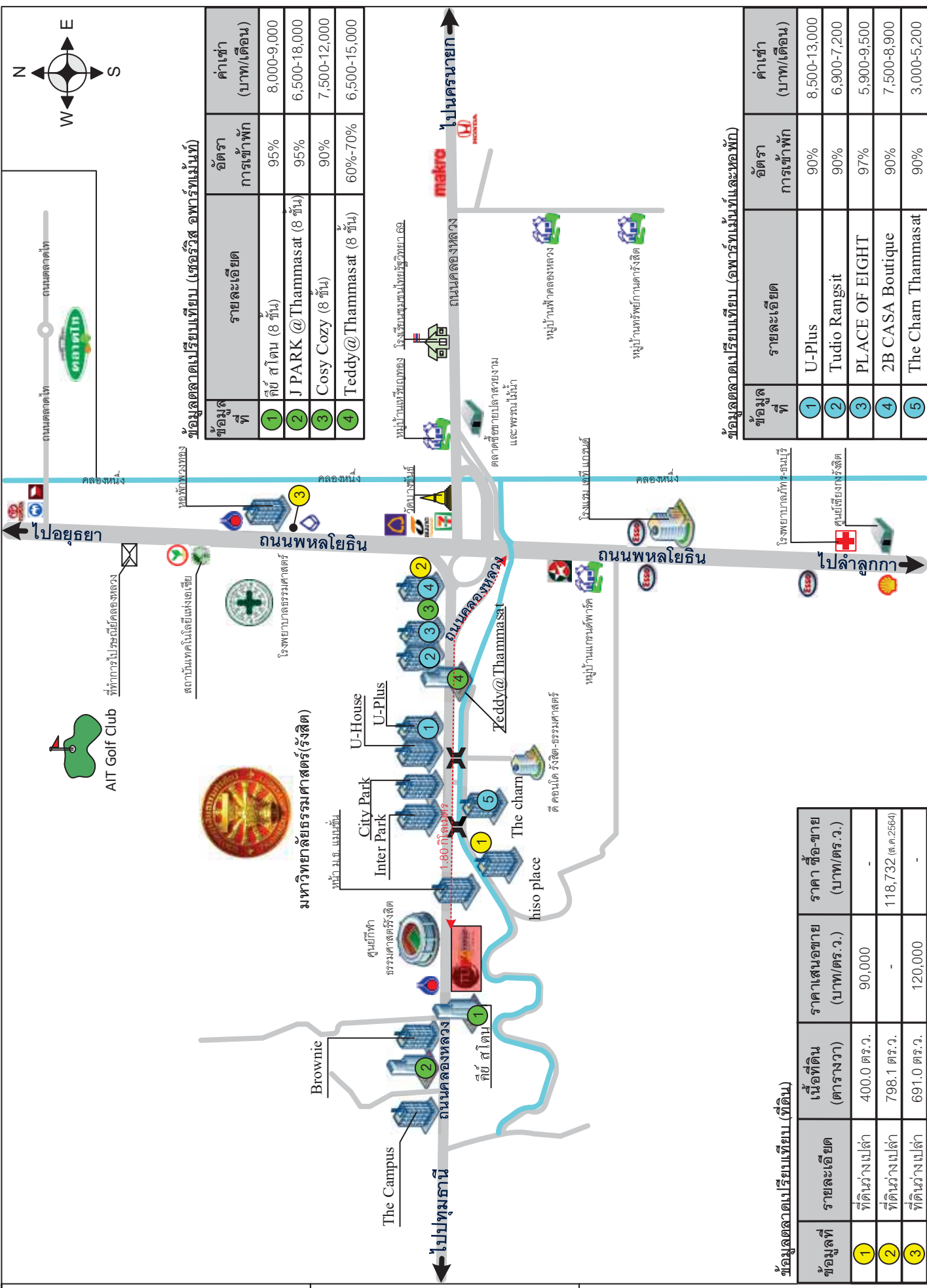
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามรดกอาสวน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

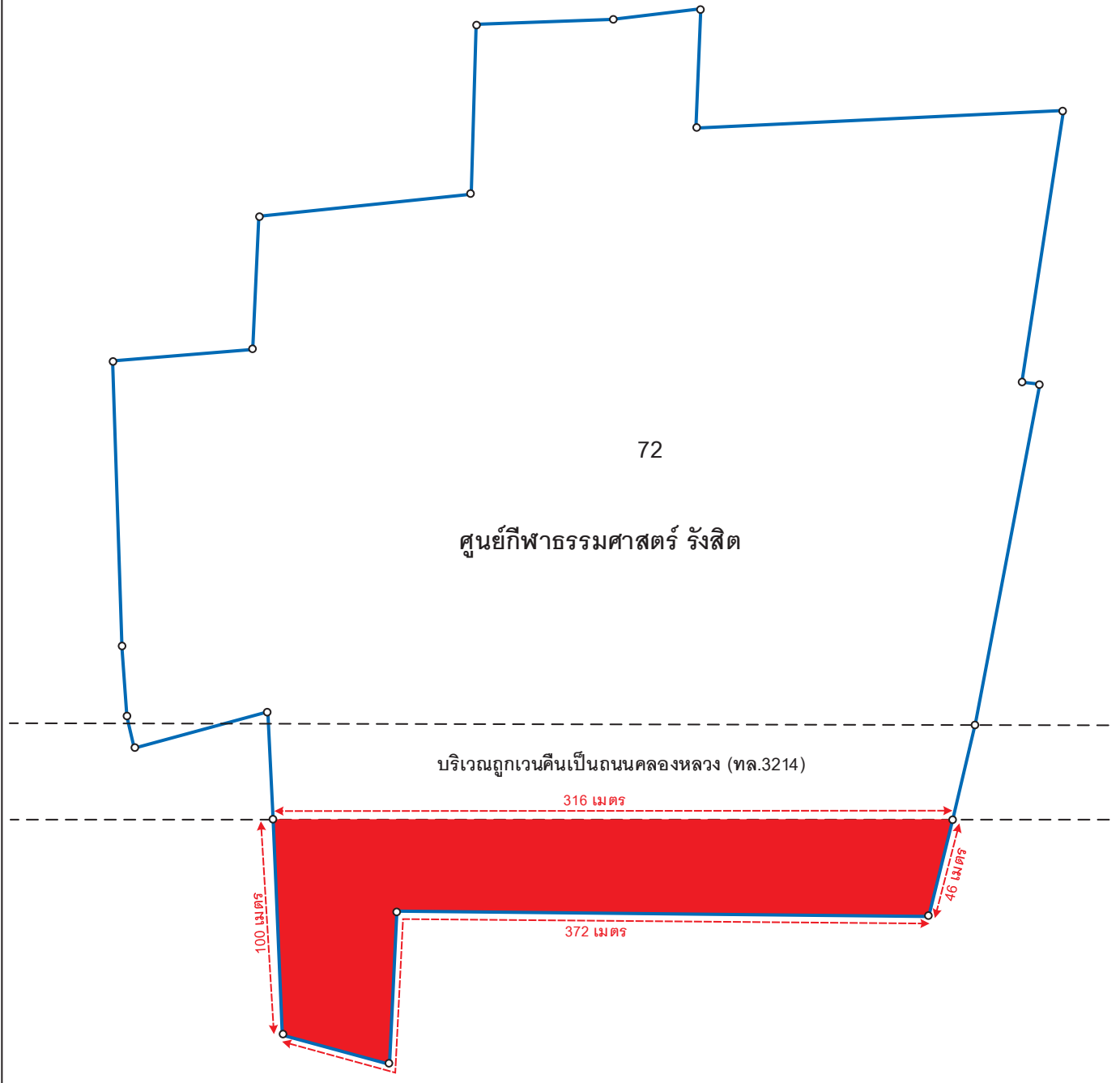
เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



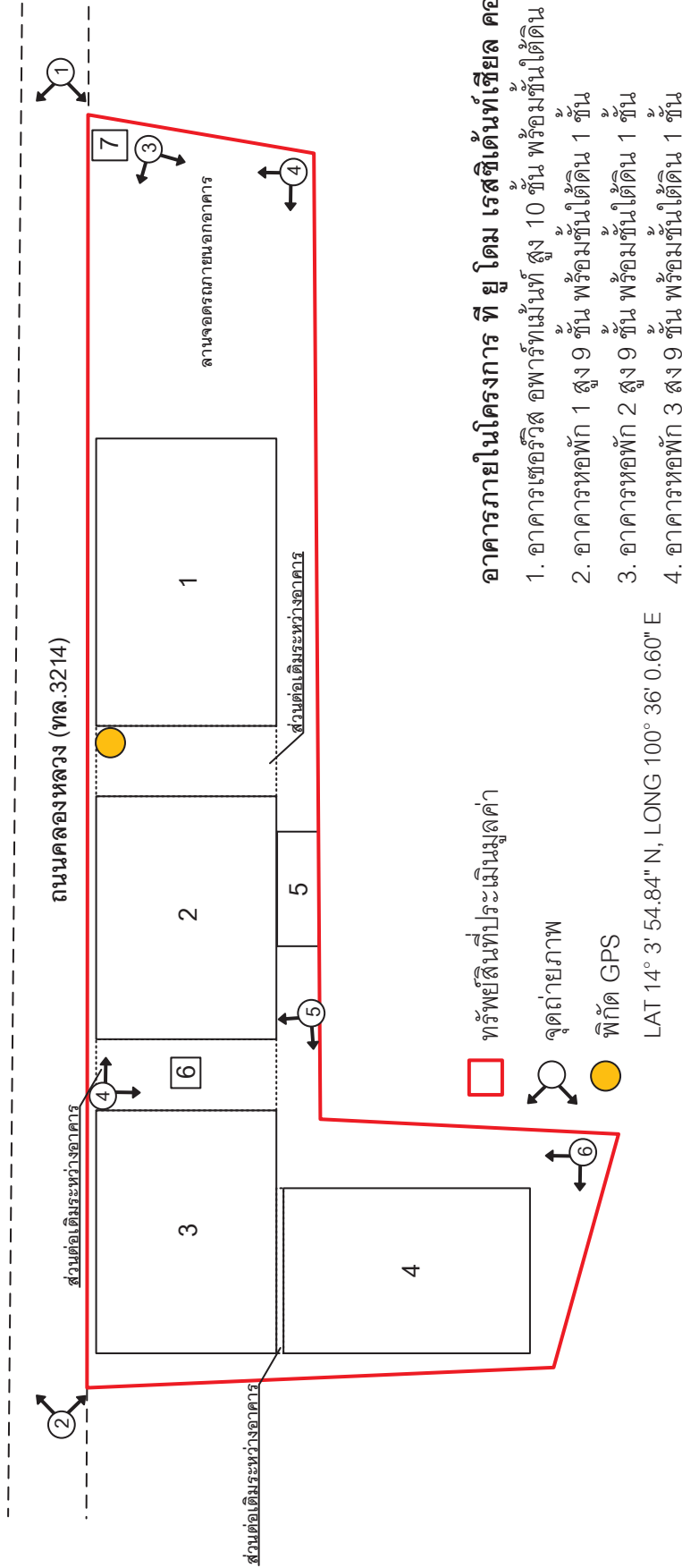
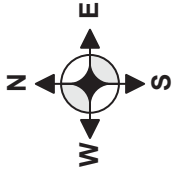
| ข้อมูล ที่ | รายละเอียด | เนื้อที่ ที่ดิน (ตารางวา) | ราคา เสนอขาย (บาท/ตร.ว.) | ราคา ซื้อขาย (บาท/ตร.ว.) |
|---------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1 | ที่ดินว่างเปล่า | 400.0 ตร.ว. | 90,000 | - |
| 2 | ที่ดินว่างเปล่า | 798.1 ตร.ว. | - | 118,732 (ค.ค.2564) |
| 3 | ที่ดินว่างเปล่า | 691.0 ตร.ว. | 120,000 | - |

เอกสารประกอบ
ผังรูปแบบที่ดิน



เอกสารประกอบ ๑

ผังอาคาร



อาคารภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

- 1. อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- 2. อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- 3. อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- 4. อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
- 5. อาคารชอปปิง
- 6. อาคารป้อมยาม
- 7. อาคารเก็บขยะ

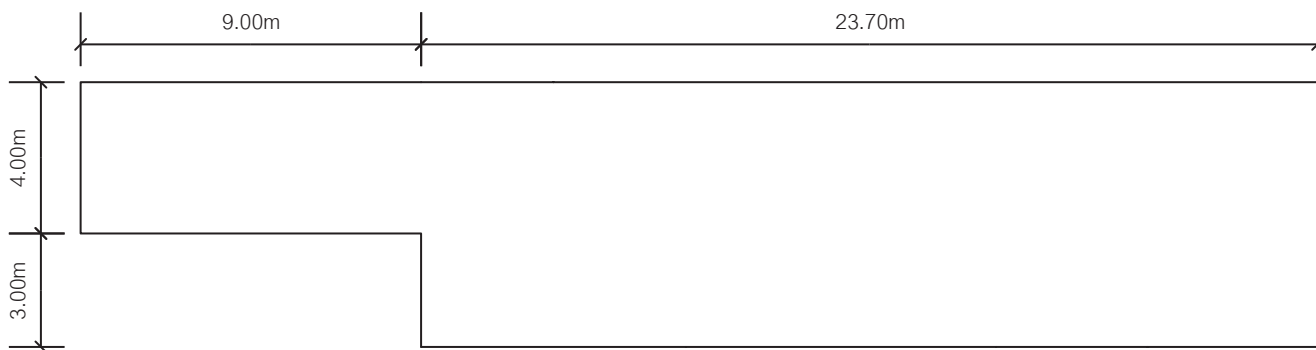
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

จุดถ่ายภาพ

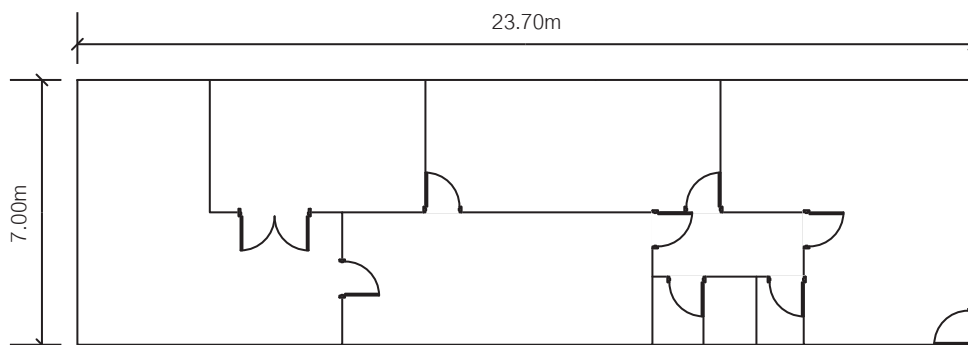
พิกัด GPS

LAT 14° 3' 54.84" N, LONG 100° 36' 0.60" E

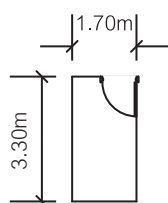
เอกสารประกอบ จ
แบบแปลนอาคาร



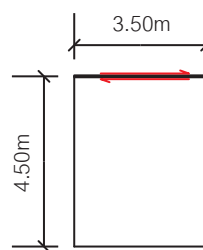
5. อาคารซ่อมบำรุง ชั้น 1



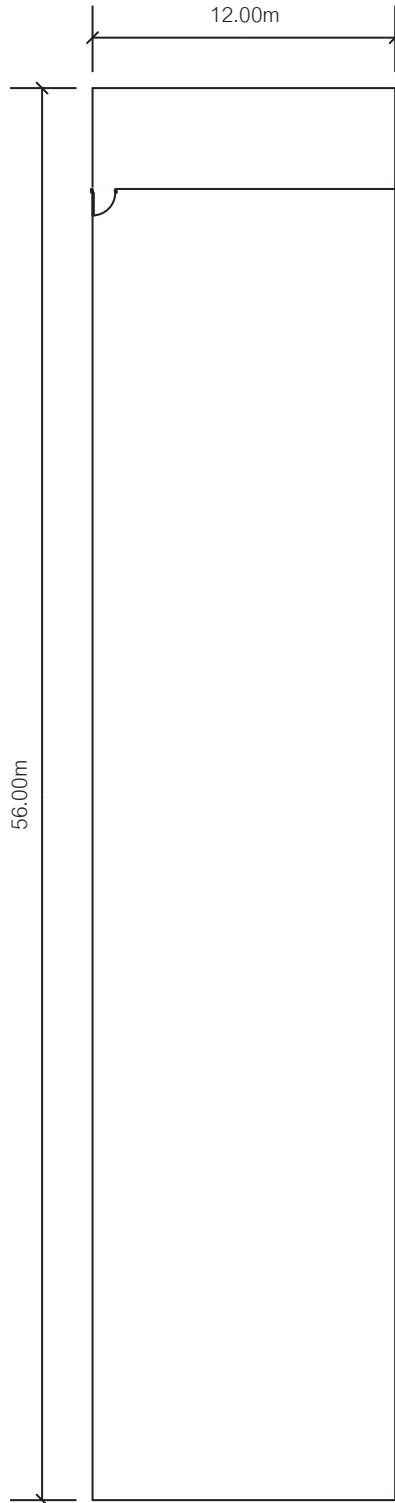
5. อาคารซ่อมบำรุง ชั้น 2



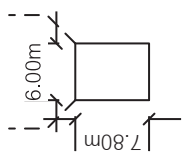
6. อาคารป้อมยาม



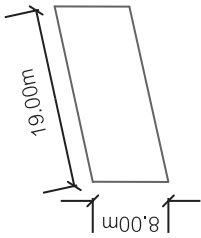
7. อาคารเก็บขยะ



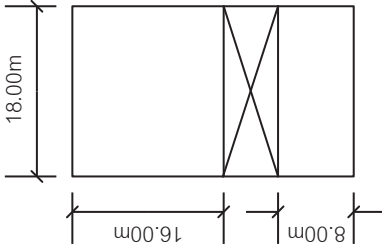
ส่วนต่อเติมชั้นดาดฟ้า อาคารหอพัก 3



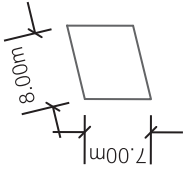
ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอริวิส อพาร์ตเมนต์ - สะพานลอย



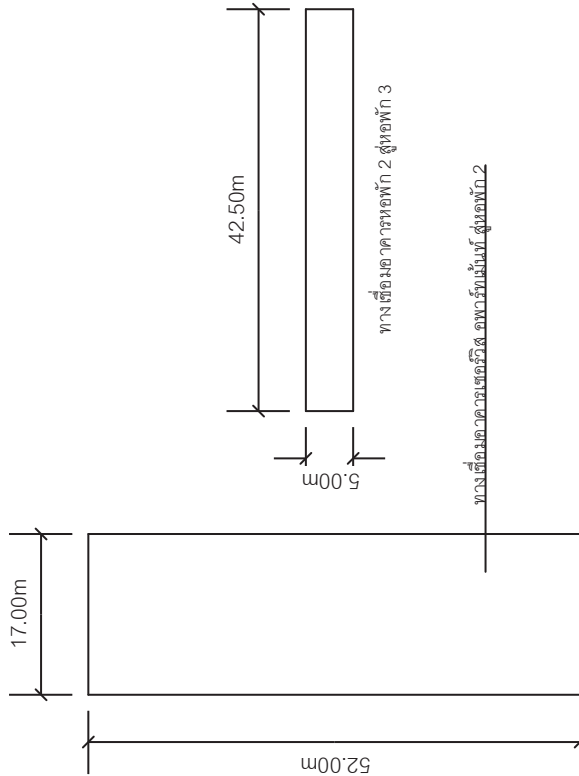
ทางเชื่อมอาคารเซอริวิส อพาร์ตเมนต์ สู่หอพัก 2



ทางเชื่อมอาคารหอพัก 1 สู่หอพัก 2



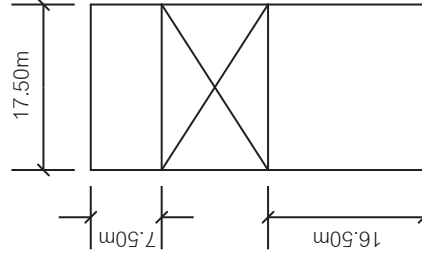
ทางเชื่อมอาคารหอพัก 2 สู่หอพัก 3



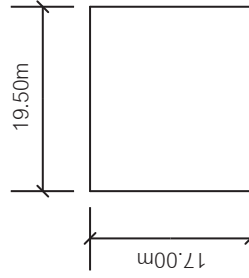
ทางเชื่อมอาคารหอพัก 2 สู่หอพัก 3

ทางเชื่อมอาคารเซอริวิส อพาร์ตเมนต์ สู่หอพัก 2

ทางเชื่อมอาคารชั้น 1



ทางเชื่อมอาคารเซอริวิส อพาร์ตเมนต์ สู่หอพัก 2



ทางเชื่อมอาคารหอพัก 1 สู่หอพัก 2

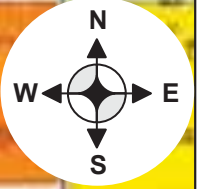
ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน

ทางเชื่อมอาคารชั้น 2

เอกสารประกอบ ฅ

ผังเมือง

กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต-จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ผังเมือง
ไม่เข้ามাত্রาส่วน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

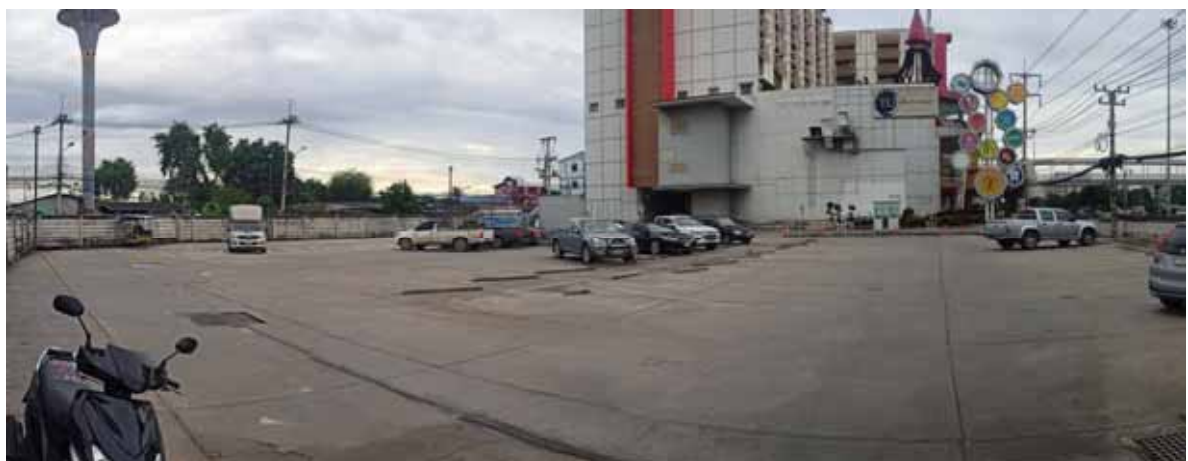
เอกสารประกอบ ญ
ภาพถ่ายทรัพย์สิน



สภาพถนนคลองหลวง (ทล.3214) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนคลองหลวง (ทล.3214) ผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 2



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 2



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 2



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 3



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 3



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 3



สภาพพื้นที่เช่าร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่ลานกิจกรรม



สภาพพื้นที่เช่าศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าโซนแพชั่น



สภาพพื้นที่โซนพักผ่อน



สภาพพื้นที่เช่าตลาดนัดบริเวณด้านหน้าอาคาร



สภาพพื้นที่เช่าตลาดนัดบริเวณด้านหน้าอาคาร



สภาพพื้นที่เช่าตลาดนัดบริเวณด้านหน้าอาคาร



สภาพพื้นที่ลานจอดรถภายนอกอาคาร



สภาพพื้นที่ป้ายโฆษณา

สภาพลิฟต์บริการ



สภาพบันไดเลื่อนพื้นที่พลาซ่า



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่พลาซ่า



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่พลาซ่า



สภาพงานระบบวงจรมอด บริเวณพื้นที่พลาซ่า



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายในห้องพักแบบ Cluster



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายในห้องพักแบบ Cluster



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายในห้องพักแบบ Cluster



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายในห้องพักแบบ Superior



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายในห้องพักแบบ Superior



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายในห้องพักแบบ Superior



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณโถงลิฟต์



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณโถงอาคารส่วนกลาง



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณโถงบันได



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณสวนพักผ่อน



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณสวนพักผ่อน



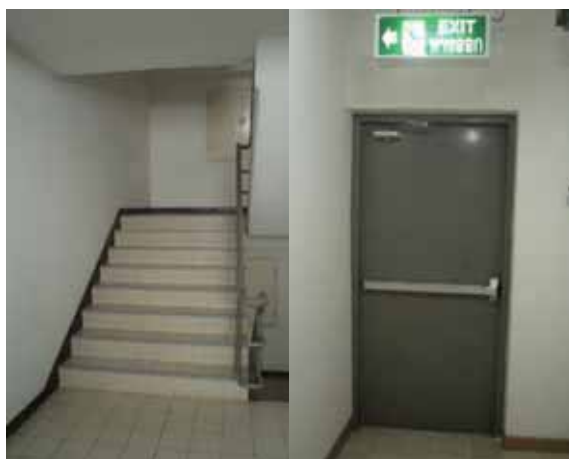
สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณห้องฟิตเนส



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่เซอริวิส อพาร์ทเมนท์



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่เซอริวิส อพาร์ทเมนท์



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย
บริเวณพื้นที่เซอริวิส อพาร์ทเมนท์

สภาพงานระบบวงจรปิด
บริเวณพื้นที่เซอริวิส อพาร์ทเมนท์



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 2



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 2



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 2



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 3



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 3



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 3



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 1



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 1



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 1



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 2



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 2



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 2



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 3



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 3



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 3



สภาพโถงลิฟต์ส่วนกลาง พื้นที่หอพัก



สภาพงานระบบวงจรปิด
บริเวณพื้นที่หอพัก



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่หอพัก



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่หอพัก



สภาพงานระบบไฟฟ้า ภายในโครงการ



สภาพงานระบบไฟฟ้าสำรอง ภายในโครงการ

สภาพงานระบบประปา ภายในโครงการ



สภาพงานระบบปรับอากาศ พื้นที่พลาซ่า



สภาพปั้มน้ำดับเพลิง ภายในโครงการ



สภาพที่จอดรถ ภายในโครงการ



สภาพที่จอดรถ ภายในโครงการ



สภาพอาคารซ่อมบำรุง



สภาพอาคารป้อมยาม

สภาพอาคารเก็บขยะ



สภาพทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอริวิส อพาร์ทเมนท์ - สะพานลอย และทางเชื่อมอาคารบริเวณชั้น 2