

J20/65119

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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



ประเมิน ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2565

เสนอ :

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล 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

J20/65119

วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565

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

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล 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 และพื้นที่พาณิชยกรรมภายใน
โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) ตำบลคลองหนึ่ง
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่า
สิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาคงเหลือ ประมาณ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว
ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2565 มีมูลค่าเท่ากับ 458,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้าน
บาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงใน
รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้
ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์
เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายวิวัฒนา 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 (Market Overview) | 36 |
| 7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีก | 36 |
| 7.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีกภายในประเทศไทย | 36 |
| 7.1.2 ภาพรวมพื้นที่ค่าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร | 39 |
| 7.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ | 46 |
| 7.3 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ | 52 |
| 8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 55 |
| 9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 56 |
| 10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน | 76 |

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอพาร์ทเมนท์และหอพัก
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน (ประกอบกับการประเมินมูลค่าประกันภัย)
- 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 เรสซิเดนทึ่เซี่ยล คอมเพล็กซ์
- ชื่อลูกค้า** : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนทึ่เซี่ยล คอมเพล็กซ์
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบ มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาคงเหลือ ประมาณ 16 ปี 1 เดือน 29 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 เรสซิเดนทึ่เซี่ยล 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 16 ปี 1 เดือน 29 วัน

เอกสารสัญญาเช่าที่
เกี่ยวข้องอื่นๆ : - บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 1
- บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 2
(ดูรายละเอียดในเอกสารประกอบ)

สิทธิการครอบครอง : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ของทางราชการ : 11,500 บาทต่อตารางวา

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ประเภทสถาบันการศึกษา 7.4 (พื้นที่สีเขียวมรกต) ตามประกาศผังเมือง
รวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552

หมายเหตุ : กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง
- รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าวข้างต้น หมาอายุบังคับใช้ในวันที่
27 ธันวาคม 2558 (หมาอายุหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1)
อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558
มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่
ในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมี
กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง
พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองเทศบาลเมืองคลองหลวง
จังหวัดปทุมธานี การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขอ
อนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีข้อกำหนด และกฎหมายควบคุมอาคาร
ที่อาจส่งผลหรือส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ กฎกระทรวงกำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบาง
ประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอ
คลองหลวง และตำบลประชาธิปไตย อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2547

ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ได้แก่
พื้นที่ค้าปลีก อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และหอพักนักศึกษา

วันที่ประเมินมูลค่า : 28 ตุลาคม 2565

มูลค่าสิทธิการเช่า : 458,000,000 บาท
(Leasehold Value) (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับ มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2565

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 9 กันยายน 2565

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2565

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 อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนของข้อมูลที่ประกอบ การวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสาร หลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิด และใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้ คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างถึง เพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบ ก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลา และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ ได้ลงไว้ ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือนำเสนอในส่วนของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคล ที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้น เพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรอง ในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายอื่นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอก เข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อ มูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้น ในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัทฯ ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัทฯ ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ขอสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ใดๆ ก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐาน 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 นิคม อุตสาหกรรมนวนคร 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) ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยสภาพปัจจุบันถนนคอนกรีต ขนาด 6 - 8 ช่องจราจร หรือกว้างประมาณ 18 - 24 เมตร

ถนนสายหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนพหลโยธิน (ทล.1) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ 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 ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ

- สำนักงานไปรษณีย์ สาขาคลองหลวง
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 3.50 กิโลเมตร
- บริษัท โตโยต้า พาราก่อน มอเตอร์ จำกัด (สาขาคลาดไท)
ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 4.80 กิโลเมตร
- บริษัท ซี.กรุ๊ป ฮอนด้า ออโต้โมบิล 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 มีเนื้อที่ที่ดินที่ประเมินมูลค่า ตามสัญญาเช่า ประมาณ 12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา) พร้อมอาคาร จำนวน 7 อาคาร และ สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยมีรายละเอียดของภาพรวมโครงการ ดังต่อไปนี้

● ภาพรวมโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

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

1. อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน ภายในอาคารมีการแบ่งพื้นที่การใช้สอยออกเป็น 2 ส่วนหลักๆ ได้แก่ พื้นที่พาณิชยกรรม 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 พื้นที่พาณิชยกรรม 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 พื้นที่พาณิชยกรรม 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 พื้นที่พาณิชยกรรม 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) โดยทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่ามีความกว้าง ด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ยาวประมาณ 316 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศเหนือ) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศใต้) ยาวประมาณ 100 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) โดย ณ วันที่ทำการสำรวจพบว่าระดับที่ดิน โดยเฉลี่ยสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน 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 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร คสล. 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40.40 x 65.00 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 22,455.02 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 14 ปี |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน | : | มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| สภาพอาคาร | : | ได้รับการดูแลรักษาดี แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : | บริเวณชั้นที่ 1 – 3 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 4 – 10 มีการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เพื่อการพักอาศัย |

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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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" สีเรียบ สูง 1.80 เมตร |
| หน้าต่าง | : | บานเลื่อนอลูมิเนียมกระจกใส หนา 5 มิลลิเมตร |
| ประตู | : | บานเปิดอลูมิเนียมกระจกใสหนา 6 มิลลิเมตร และบานเปิดไม้อัดทำสีธรรมชาติ |

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารเซอริวิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 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 เรสซิเดนทึ่เซียล 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 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร คสล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 14 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 : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นส്മาร์ทบอร์ด 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 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 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 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ บริเวณชั้นใต้ดิน พื้นที่พาณิชย์กรรม บริเวณ ชั้น 1 - 2 หอพักอาศัย 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 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร คสล. 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 14 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 | : | 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 : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นส്മาร์ทบอร์ด 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 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 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 เวิลด์เทรดเซ็นเตอร์ เซียล คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ บริเวณชั้นใต้ดิน พื้นที่พณิชยกรรม บริเวณ ชั้น 1 - 2 หอพักอาศัย บริเวณชั้น 3 - 9 และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

| | | |
|------------|---|---|
| ชั้นใต้ดิน | : | พื้นที่จอดรถและงานระบบอาคาร |
| ชั้น 1 - 2 | : | พื้นที่พณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลาง |
| 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 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| รายละเอียดอาคาร | : | อาคาร คสล. 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน |
| ขนาดอาคาร | : | ประมาณ 40.40 x 58.60 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,402.40 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : | ประมาณ 14 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 : ผนังทึบไป : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสมาร์ทบอร์ด 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 และบานเปิดไม้อัดทาสีธรรมชาติ

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 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 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ บริเวณชั้นใต้ดิน พื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณ ชั้น 1 ห้องพักอาศัย บริเวณชั้น 2 - 9 และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

| | | |
|------------|---|---|
| ชั้นใต้ดิน | : | พื้นที่จอดรถ และงานระบบอาคาร |
| ชั้น 1 | : | พื้นที่พาณิชยกรรม 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.ศ.ล. สูง 2 ชั้น |
| ขนาดอาคาร | : ประมาณ 7.00 x 32.70 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 367.80 ตารางเมตร |
| อายุของอาคาร | : ประมาณ 14 ปี |
| สภาพอาคาร | : ได้รับการดูแลรักษาพอใช้ |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : สำนักงานฝ่ายช่าง |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | |
|-----------------|--|
| โครงสร้างทั่วไป | : คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : เมทัลชีท |
| ฝ้าเพดาน | : ยิปซัมบอร์ด โครงเคร่าอลูมิเนียมที่บาร์ |
| พื้น | : ปูกระเบื้องเซรามิคและค.ศ.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 14 ปี |
| สภาพอาคาร | : ได้รับการดูแลรักษาพอใช้ |
| การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน | : ป้อมยาม |

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

| | |
|-----------------|---------------------------------|
| โครงสร้างทั่วไป | : คอนกรีตเสริมเหล็ก |
| หลังคา | : ค.ส.ล.ฉาบเรียบ |
| ฝ้าเพดาน | : ไม่มี |
| พื้น | : ค.ส.ล.ขัดมัน |
| 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 14 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
- ทางเชื่อมอาคารระหว่างเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ – 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 ส่วนพื้นที่เซอร์วิส 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 เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
- ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) : บริษัทฯ ไม่ได้รับรายละเอียดใบอนุญาตเปิดใช้อาคารจากทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
- ใบรับรองการตรวจสอบอาคาร (ร.1) : บริษัทฯ ไม่ได้รับรายละเอียดใบรับรองการตรวจสอบอาคารจากทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ณ วันที่ 7 กันยายน 2565 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 (เพื่อใช้ในราชการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) | ไม่มีภาระ ผูกพัน |
| เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่า | | | 12 | 2 | 50.29 | | |

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5137 III 7254 ตำบล : ท่าไชยง
อำเภอ : คลองหลวง จังหวัด : ปทุมธานี

สิทธิการครอบครอง (ผู้ให้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : ติดสัญญาเช่า 30 ปี กับกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร

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

หมายเหตุ :

1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์
2. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดย สำนักงานจัดการทรัพย์สิน ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดย สำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีข้อตกลงที่จะขายธุรกิจบริหารจัดการลงทุนในประเทศไทย ให้กับ UOB Asset Management Limited (UOBAM) เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 และปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร (ต่อ)

| | | |
|-----------------------------------|---|--|
| อายุสัญญาเช่า | : | 30 ปี |
| วันเริ่มสัญญาเช่า | : | 26 ธันวาคม 2551 |
| วันสิ้นสุดสัญญาเช่า | : | 25 ธันวาคม 2581 |
| ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า | : | ประมาณ 16 ปี 1 เดือน 29 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 โดยราคาประเมินราชการดังกล่าวเป็นราคาประเมินราชการทั้งแปลง 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 ขอแนะนำให้ผู้ที่ไ้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วน of ราคาประเมินที่ดินก่อนการทำนิติกรรมใดๆ

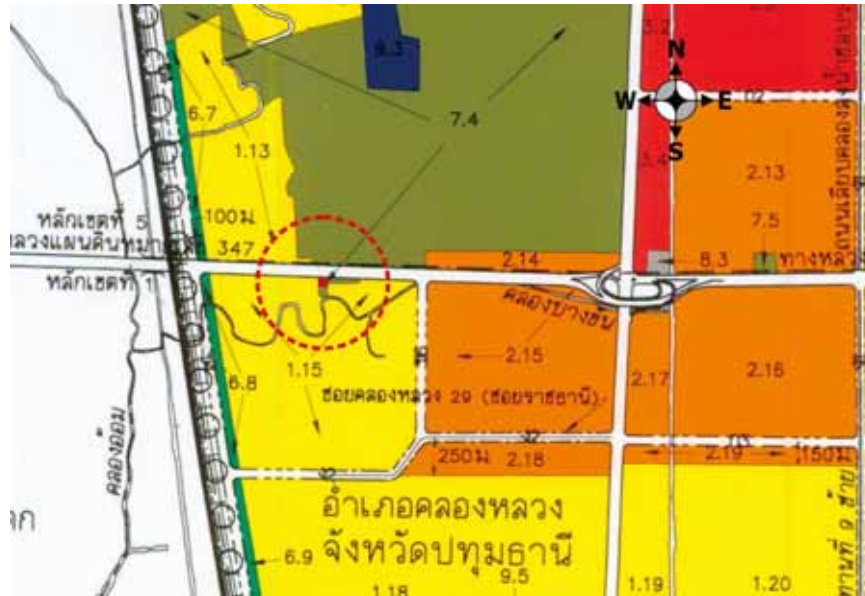
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

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 :

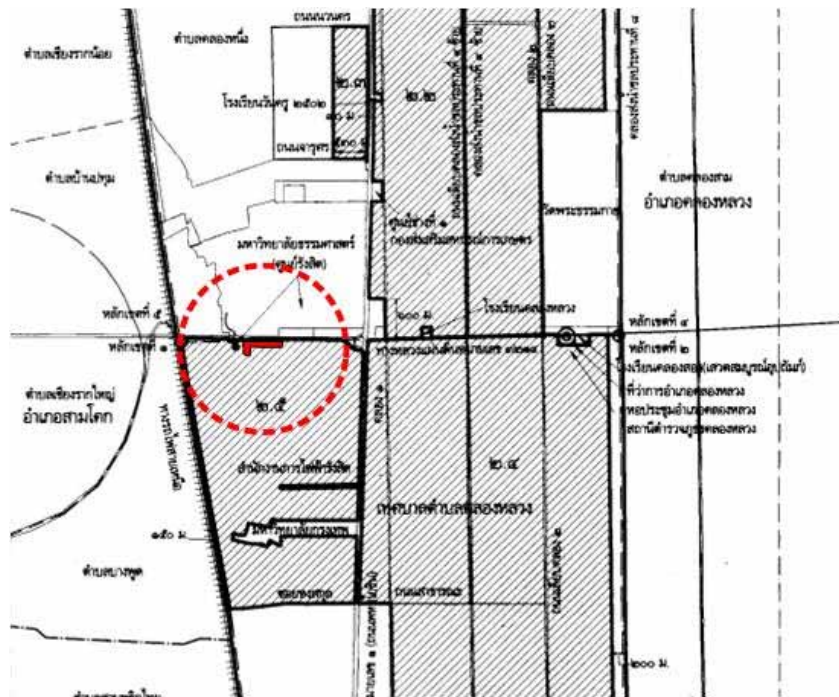
กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าวข้างต้น หมดอายุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมดอายุหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดา กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ 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 อำเภอดัญบุรี 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

โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ส่วนต่อขยายรังสิต - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต)



หน่วยงานที่รับผิดชอบ : การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.)

ความเป็นมาของโครงการ : โครงการระบบรถไฟฟ้าบีทีเอ็ม (สายสีแดง) เป็นโครงการตามแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (M-Map) ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการพัฒนาระบบรถไฟ ภายใต้ยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย (พ.ศ. 2558- 2565) สามารถเชื่อมต่อโครงข่ายในแนวเหนือ – ใต้ ตะวันออก – ตะวันตก รองรับการเดินทางของผู้โดยสารบริเวณพื้นที่ปริมณฑลเข้าสู่พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน และรองรับการให้บริการด้วยระบบรถไฟฟ้าบีทีเอ็มเมือง รถไฟทางไกล และรถไฟขนส่งสินค้าได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัย

แนวเส้นทาง : แนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ส่วนต่อขยายรังสิต - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ - รังสิต) ที่สถานีรังสิต โดยแนวเส้นทางมีระยะทางประมาณ 8.8 กิโลเมตร เป็นสถานีรถไฟระดับดิน มีสถานีรองรับ ประมาณ 4 สถานี ได้แก่ สถานีคลองหนึ่ง สถานีมหาวิทยาลัยกรุงเทพ สถานีเชียงใหม่ และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 36 เดือน คาดเปิดให้บริการในเดือนมกราคม 2569

ความคืบหน้า : ปัจจุบันการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) อยู่ระหว่างการดำเนินงานจ้างที่ปรึกษาศึกษา ทบสวน และวิเคราะห์ความเหมาะสมของโครงการ จัดทำเอกสารประกวดราคา และการดำเนินงานตามพระราชบัญญัติการร่วมลงทุนระหว่างรัฐและเอกชน พ.ศ. 2562 ของโครงการระบบรถฟานเมือง (สายสีแดง) ได้ดำเนินการจัดการประชุมสัมมนาปฐมนิเทศโครงการฯ เสร็จสิ้นแล้ว ในรูปแบบ Online ผ่านโปรแกรม Zoom Cloud Meetings สำหรับกรณีที่ช่วงส่วนต่อขยายรังสิต - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) ยังไม่ผ่าน EIA นั้นขณะนี้ทางมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ได้เซ็นยินยอมเรื่องการใช้พื้นที่แล้ว ดังนั้นจะเสนอหนังสือดังกล่าวไปยังคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเพื่อพิจารณาต่อไป

ที่มา: การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) (<https://pppredline.com>)

6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

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

7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

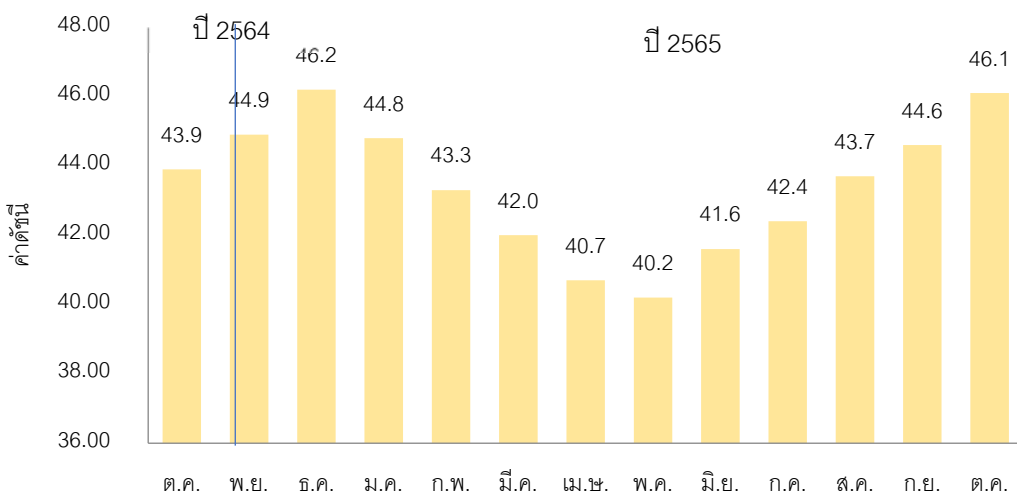
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีก

7.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีกภายในประเทศไทย

- **ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)**

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนตุลาคม 2565 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนตุลาคมดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวเพิ่มขึ้นจาก 44.6 ในเดือนกันยายนมาอยู่ที่ระดับ 46.1 เป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 6 ติดต่อกันนับตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2565 เป็นต้นมา โดยปัจจัยเชิงบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ การที่คณะรัฐมนตรี (ครม.) อนุมัติโครงการคนละครึ่งเฟส 5 และบัตรสวัสดิการแห่งรัฐ ระยะที่ 5 เพื่อเพิ่มกำลังซื้อ และเนื่องจากการส่งออกของไทยในเดือนที่ผ่านมา มีอัตราการส่งออกน้อยกว่าการนำเข้า ทำให้เกิดการขาดดุลการค้า ซึ่งช่วยชลอปัญหาเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นได้ โดยในเดือนตุลาคม 2565 ทาง SET Index มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น แม้ว่าการลงทุนทั่วโลกยังไม่ความกังวลเรื่องการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลางต่างๆ ทั่วโลกเพื่อสกัดเงินเฟ้อ ซึ่งอาจส่งผลให้เศรษฐกิจโลกเข้าสู่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย ในขณะเดียวกันราคาพืชผลทางการเกษตรปรับตัวดีขึ้น ทำให้เกษตรกรเริ่มมีรายได้ที่สูงขึ้น ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภค ได้แก่ เศรษฐกิจฟื้นตัวช้า ตลอดจนค่าครองชีพที่สูงขึ้นส่วนทางกับรายได้ที่ไม่เพียงพอต่อค่าครองชีพในปัจจุบัน รวมทั้งสถานการณ์น้ำท่วมที่เกิดขึ้นในหลายจังหวัดซึ่งส่งผลกระทบต่อผลผลิตทางการเกษตร ในขณะเดียวกันระดับราคาน้ำมันเพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการเพิ่มราคาสินค้าขึ้นตาม ประกอบกับสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ได้มีการปรับลดการคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจ (GDP) เนื่องจากการลงทุนในภาคเอกชนมีสัญญาณชะลอตัวลง ซึ่งเป็นไปตามราคาวัตถุดิบที่เพิ่มสูงขึ้น ส่วนปัจจัยลบอื่นๆ เช่น สถานการณ์สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ยังคงส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตในปัจจุบัน

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

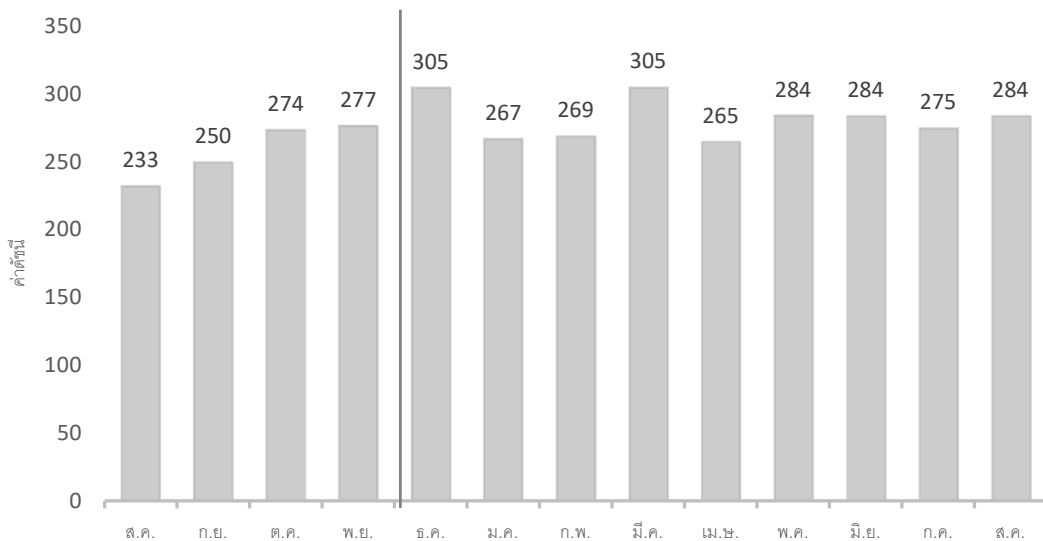


ที่มา : ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

- **ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index)**

สำหรับดัชนีการค้าปลีกล่าสุดในเดือนสิงหาคม 2565 พบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้ามาอยู่ที่ประมาณ 284 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 275 ในเดือนกรกฎาคม แต่ถ้าดูภาพรวมดัชนีค้าปลีกทั้งปี ตั้งแต่เดือนมกราคม จนถึงเดือนสิงหาคม จะพบว่าดัชนีการค้าปลีกยังคงมีความผันผวนตามสภาวะเศรษฐกิจของประเทศ

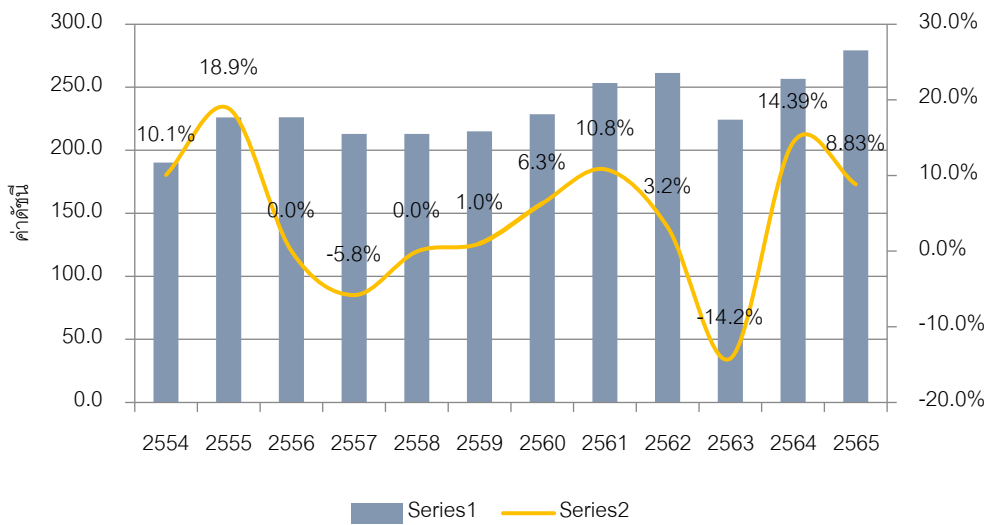
ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หากพิจารณาดัชนีการค้าปลีกรายปีพบว่าปี 2565 ยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องจากปีก่อนหน้านับเป็นการเติบโตต่อเนื่องเป็นปีที่ 3 ติดต่อกัน ถึงแม้ว่าค่าดัชนีครึ่งปีแรกของปี 2563 จะโดยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดจากเชื้อไวรัสโควิด 19 ก็ตามในเมื่อเทียบกับปี 2564 และปี 2565 จะพบว่าดัชนีการค้าปลีกดีขึ้นเรื่อย ๆ ตามลำดับ โดยจะเห็นได้ว่าการเติบโตของปี 2565 จะอยู่ที่ประมาณ 14.39% เมื่อเทียบกับปี 2564 พบว่ายังคงมีการเติบโตประมาณ 8.83% แต่เป็นการเติบโตในอัตราที่ลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบในหลายๆ ปัจจัยที่เกิดขึ้นในปี 2565 ได้แก่ สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ระดับราคาน้ำมันที่เพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งสถานการณ์น้ำท่วมในหลายพื้นที่ ตลอดจนสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ยังคงมีผลกระทบต่อการใช้ชีวิตในปัจจุบันอยู่บ้าง

ดัชนีการค้าปลีก (Retail Sale Index) รายปี

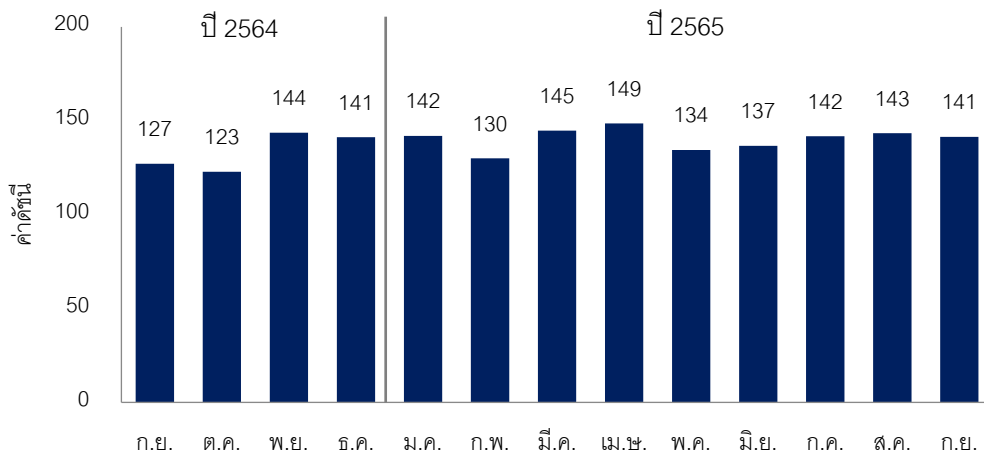


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

- **ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)**

ด้านการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer) ล่าสุดในเดือนกันยายนปี 2565 ปรับตัวลดลงจากเดือนสิงหาคม จากเดิม 143 มาอยู่ที่ 141 หลังจากปรับตัวเพิ่มขึ้นติดต่อกันมา 4 เดือน นับตั้งแต่เดือนพฤษภาคมถึงเดือนสิงหาคม ซึ่งยังคงผันผวนตามสภาพเศรษฐกิจของประเทศและเศรษฐกิจโลก

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

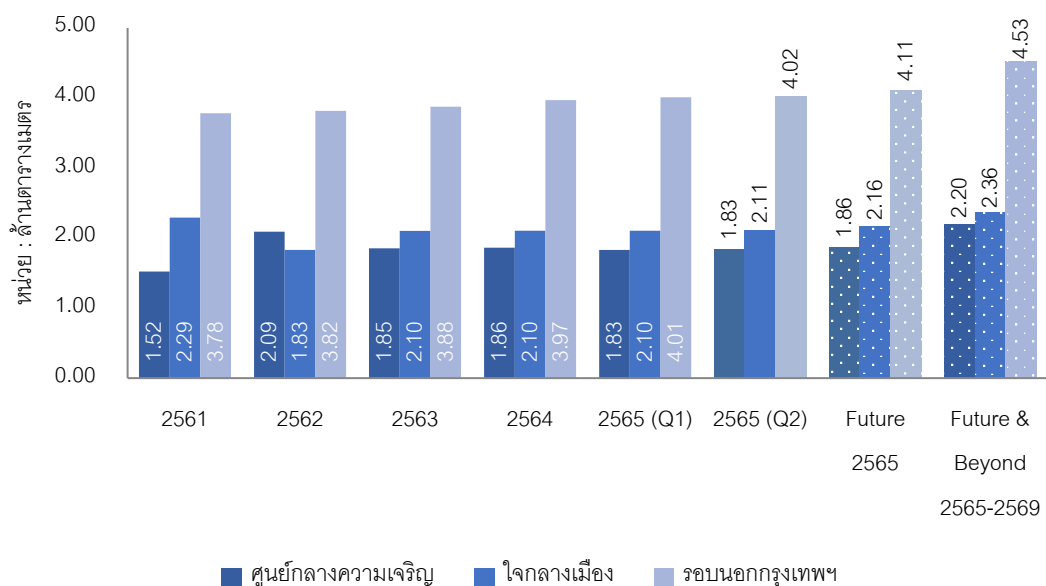
7.1.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.2% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อย 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาสที่ 2 ประกอบด้วยโครงการนิยะ พลาซ่า (เฟส 2) บนถนนสีลม ขนาดพื้นที่ประมาณ 3,500 ตารางเมตร โครงการเดอะ รามวิลล่า ขนาดพื้นที่ประมาณ 3,000 ตารางเมตร โครงการประเวศ อเนกิว ขนาดพื้นที่ประมาณ 1,000 ตารางเมตร และโครงการดิ แอลลี รามอินทรา พื้นที่ประมาณ 3,500 ตารางเมตร ทำให้อุปทานพื้นที่เข้าร่วมในไตรมาสที่ 2 เพิ่มขึ้นมาประมาณ 11,000 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาสที่ 2 มาอยู่ที่ 7.95 ล้านตารางเมตร

คาดว่าในอนาคตอีกประมาณ 4 – 5 ปี จะมีอุปทานพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอีกประมาณ 1.5 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการ วัน แบงค็อก พื้นที่ประมาณ 180,000 ตารางเมตร โครงการดุสิต และเซ็นทรัล พาร์ค พื้นที่ประมาณ 870,000 ตารางเมตร เป็นต้น ส่วนที่อยู่ในระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง ประกอบไปด้วย โครงการบริติช เอ็มบาซซี ไฮด์ พื้นที่ประมาณ 70,000 ตารางเมตร โครงการเอเชียทีก 2.2 พื้นที่ประมาณ 100,000 ตารางเมตร โครงการแบงค็อก มิดทาวน์ พื้นที่ประมาณ 59,000 ตารางเมตร และโครงการเทอร์มินอล 21 พื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร อยู่ในระหว่างการวางแผน เป็นต้น

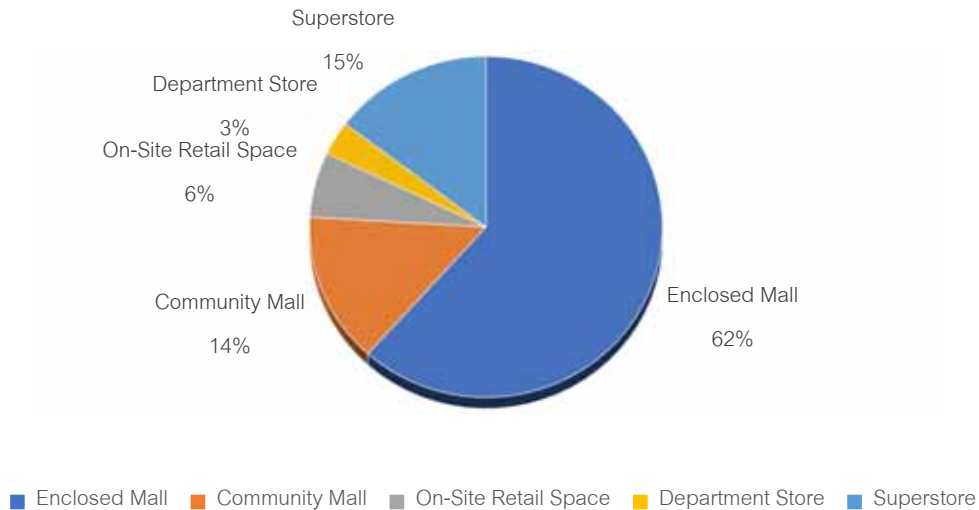
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภทพบว่าศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา และศูนย์การค้าเซ็นทรัลเอ็มบาซซี เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 62% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์

เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 15% ตามด้วย ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งมีสัดส่วนอุปทานพื้นที่เท่ากับที่ 14% ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 6% ส่วน และพื้นที่เช่าประเภทดีพาร์ทเมนท์ สโตร์ เช่น ห้างเซ็นทรัลลาดพร้าว ห้างเซ็นทรัลชิดลม มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 3% เป็นต้น

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2565



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอก กรุงเทพฯ (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่บริเวณใจกลางเมือง (Midtown) และบริเวณศูนย์กลาง ความเจริญ (Downtown) ตามลำดับ

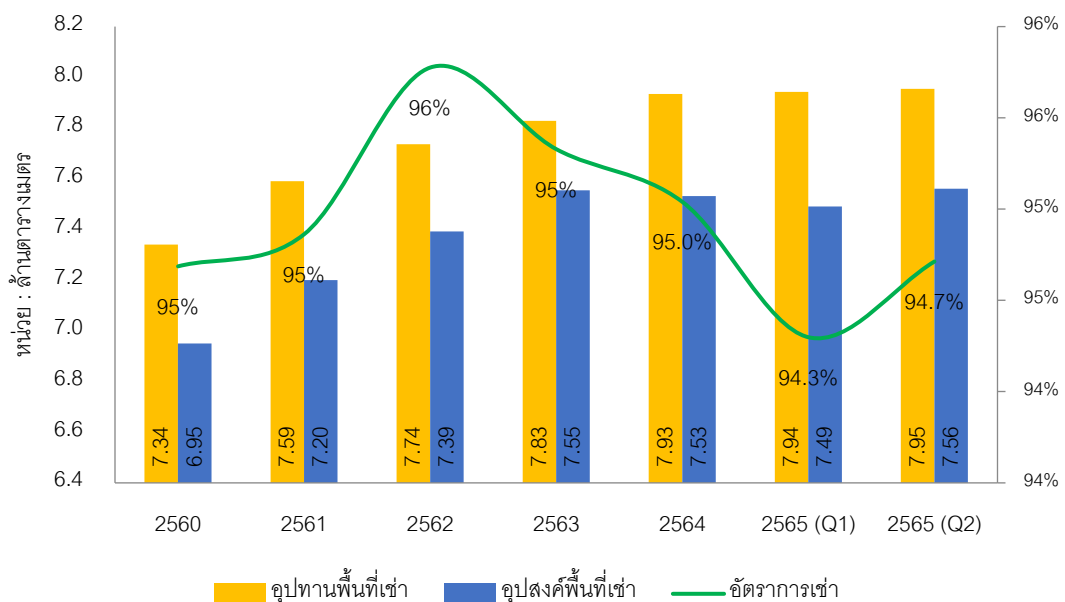
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2565



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

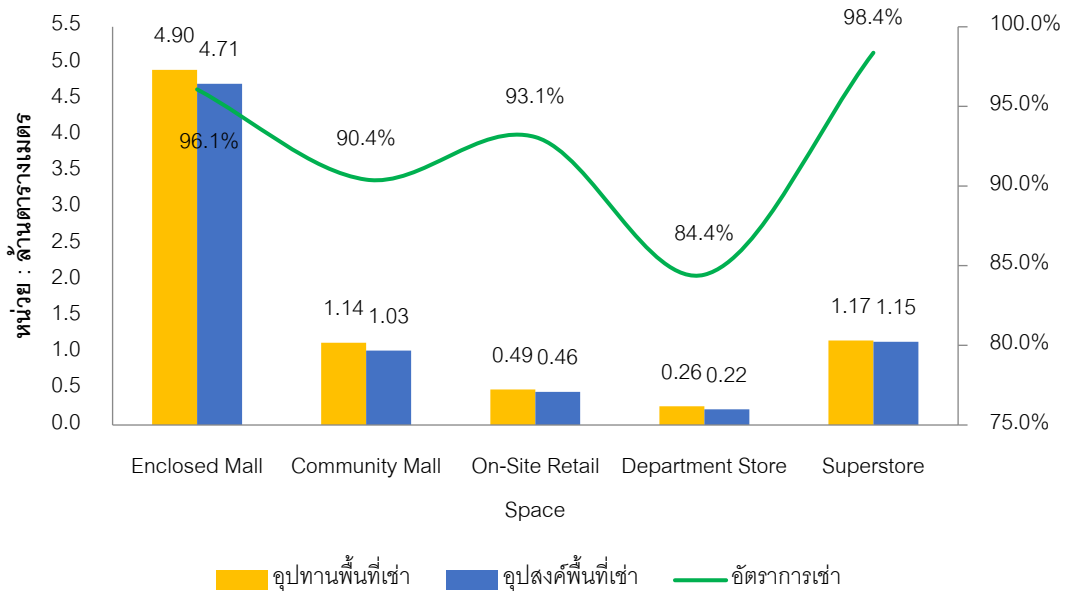
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล มีการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 12,000 ตารางเมตร คิดเป็น 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 0.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.56 ล้าน ตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวมพบว่าอยู่ที่ประมาณ 95% ปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 0.4% จากไตรมาสที่ผ่านมา และปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2565

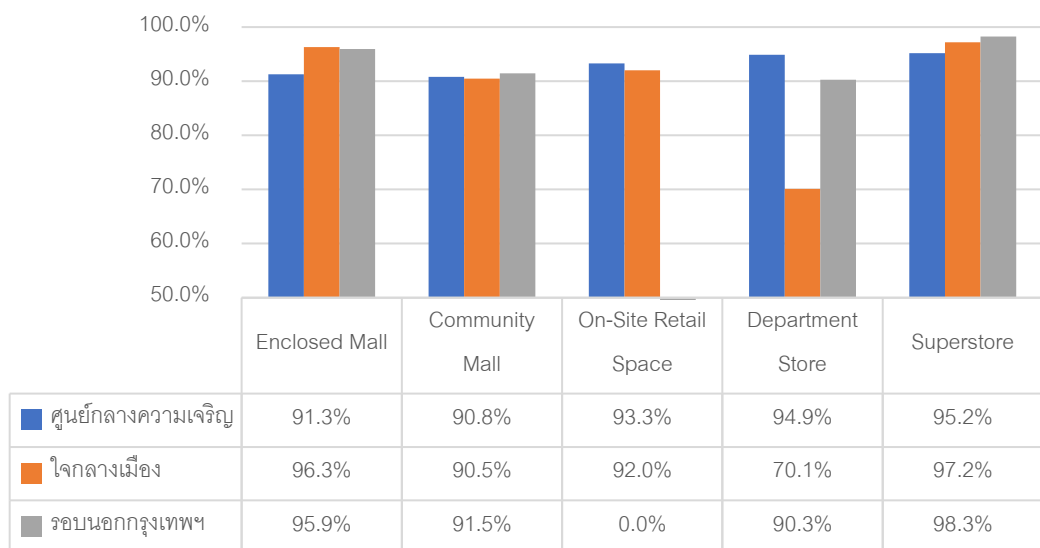


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภทพบว่าพื้นที่ค้าปลีกซูเปอร์สโตร์ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดประมาณ 98% รองลงมาเป็นพื้นที่ศูนย์การค้าแบบเปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 96% ศูนย์การค้าในโครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ประมาณ 93% ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 90% และตามด้วยประเภทดีพาร์ตเมนต์สโตร์ ประมาณ 84% ตามลำดับ

**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก**



**อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล
ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง**



- ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 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 |

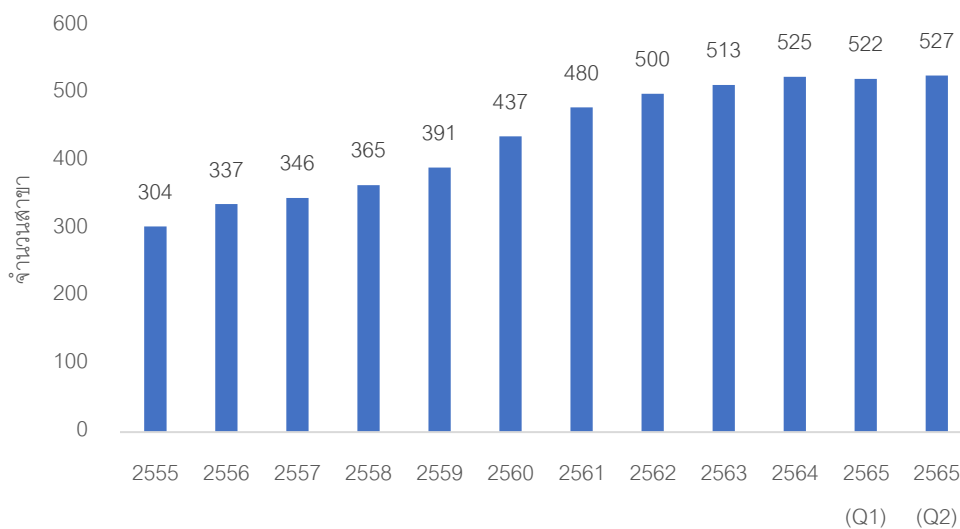
หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Property Tax)

- จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และซูเปอร์มาร์เก็ต

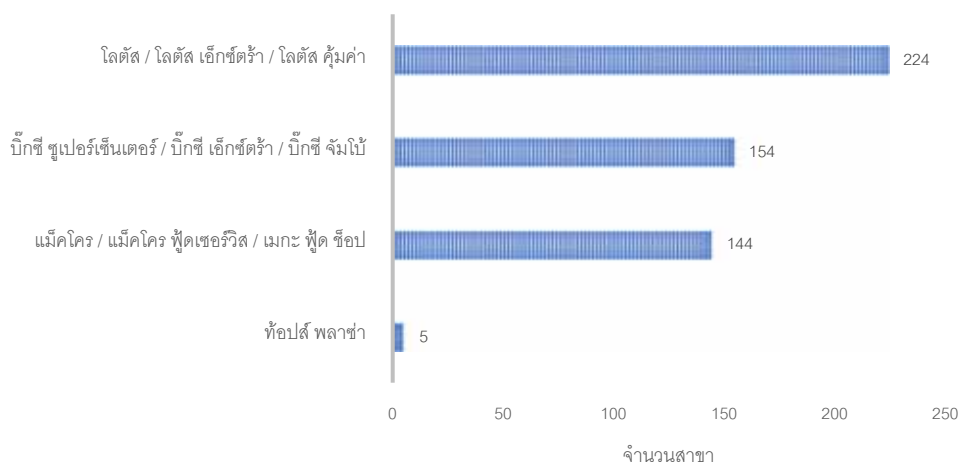
ไฮเปอร์มาร์เก็ต

อุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต ภายในประเทศไทย มีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 527 สาขา ประกอบไปด้วย ผู้ประกอบการหลัก อยู่ 4 ราย ได้แก่ กลุ่มบิ๊กซี โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 154 สาขา กลุ่ม โลตัส โดยบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด จำนวน 224 สาขา กลุ่มแม็คโคร โดยบริษัท สยามแม็คโคร จำกัด จำนวน 144 สาขา และท็อป พลาซ่า โดยบริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด จำนวน 4 สาขา จากข้อมูลปี 2555 ถึงไตรมาส 2 ปี 2565 พบว่าจำนวนสาขามีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ยกเว้นในไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 ที่ผ่านมามีการลดลงเล็กน้อย โดยการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตนั้น กลุ่มแม็คโคร มีการขยายสาขาสูงสุดที่ 41 สาขา รองลงมาได้แก่ กลุ่มโลตัส เพิ่มขึ้น 28 สาขา กลุ่มบิ๊กซี เพิ่มขึ้น 17 สาขา และท็อป พลาซ่า เพิ่มขึ้น 4 สาขา

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต ปี 2555 – 2565



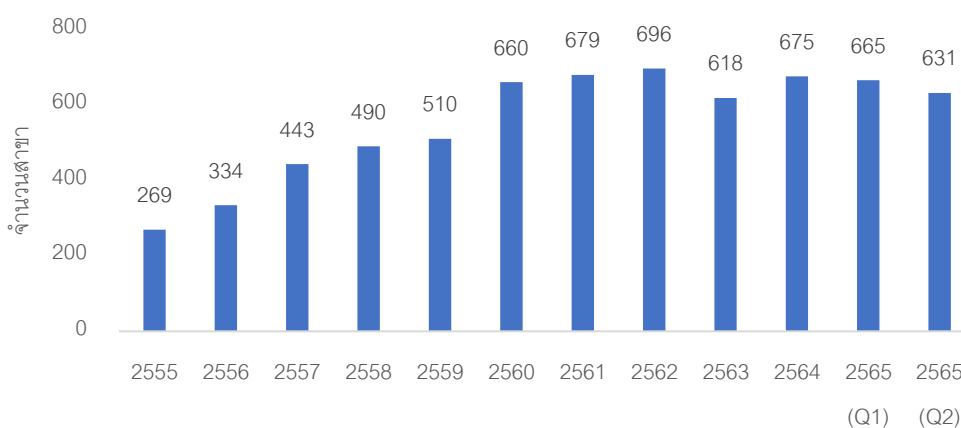
สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2562



ซูเปอร์มาร์เก็ต

ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 พบว่ามีจำนวนสาขารวมทั้งสิ้น 631 สาขา จากข้อมูลย้อนหลัง 10 ปี นับตั้งแต่ปี 2555 ถึงในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ตเติบโตสูงถึง 135% โดยผู้ประกอบการที่มีส่วนแบ่งทางการตลาดสูงสุด 3 ลำดับแรก ได้แก่ ท็อปส์ และ แบรินด์ในเครือ ของบริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด ซึ่งมีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 45% รองลงมาได้แก่ โลตัส ตลาด และโลตัส ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น เซ็นเตอร์ จำกัด มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 32% และบิ๊กซี มาร์เก็ต โดยบริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) มีส่วนแบ่งการตลาดประมาณ 10%

จำนวนสาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต ปี 2555 – 2565



สาขาพื้นที่ค้าปลีก ประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต แยกตามผู้ประกอบการ ณ ไตรมาส 2 ปี 2565

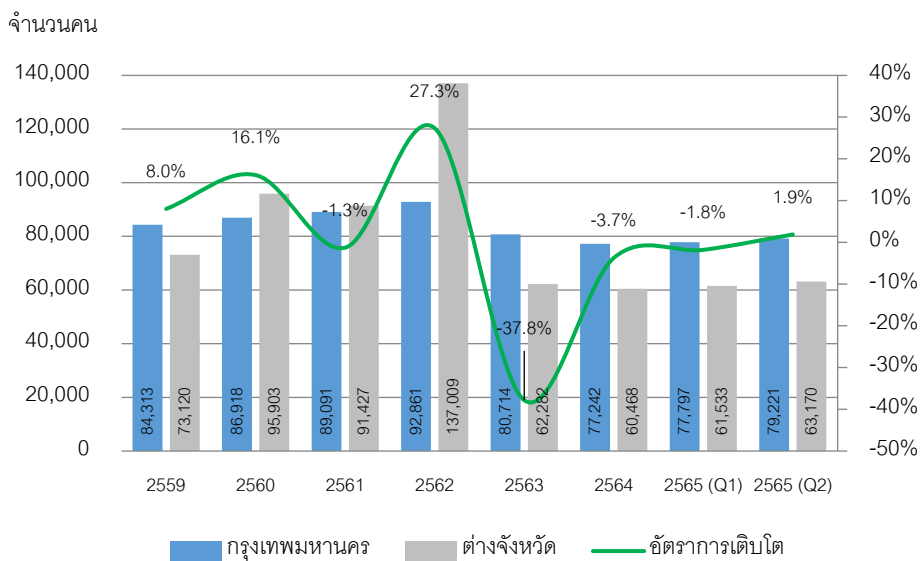


7.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

● จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด

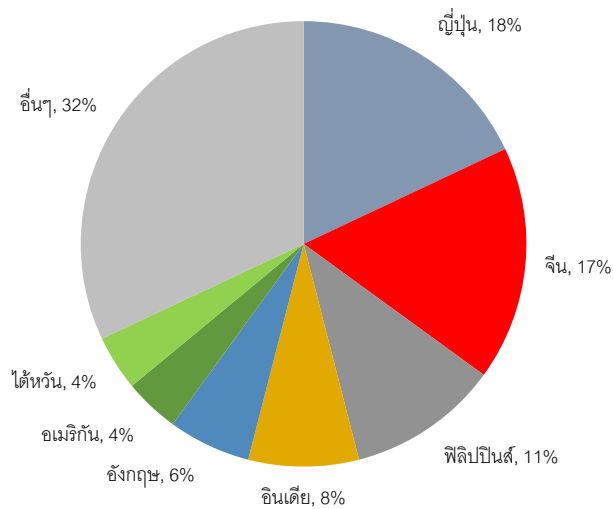
จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 ในภาพรวมพบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด มีจำนวนรวม 142,391 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 3,061 คน คิดเป็นประมาณ 2.2% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2564 ประมาณ 1.9% สำหรับจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาต ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 มีจำนวนประมาณ 79,221 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 1,424 คน คิดเป็นประมาณ 1.8% และลดลงจากไตรมาสเดียวของปี 2564 ประมาณ 0.5% ส่วนจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในต่างจังหวัด ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2565 มีจำนวนประมาณ 63,170 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาที่มีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตประมาณ 61,533 คน คิดเป็นประมาณ 2.7% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2564 ประมาณ 5%

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปี 2559 – 2565



หากพิจารณาจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 แยกตามสัญชาติ ใน 3 อันดับแรกพบว่าชาวญี่ปุ่นยังคงมีจำนวนสูงสุด คิดเป็นประมาณ 18% ของจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย รองลงมาได้แก่ ชาวจีน คิดเป็นประมาณ 17% ตามด้วยชาวฟิลิปปินส์ คิดเป็นประมาณ 11% อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาแนวโน้มของชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยพบว่าชาวจีนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ โดยตัวเลข ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2565 พบว่ามีจำนวนชาวจีนที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยจำนวน 26,449 คน เพิ่มขึ้น 4.7% จากไตรมาสก่อนหน้า และไตรมาสเดียวกันของปี 2564

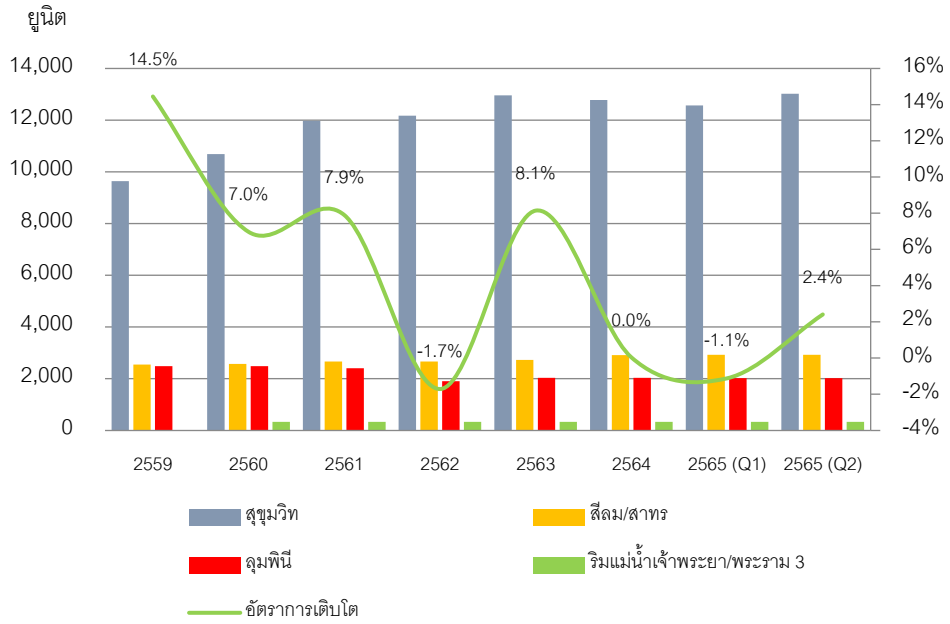
จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด
ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 แยกตามสัญชาติ



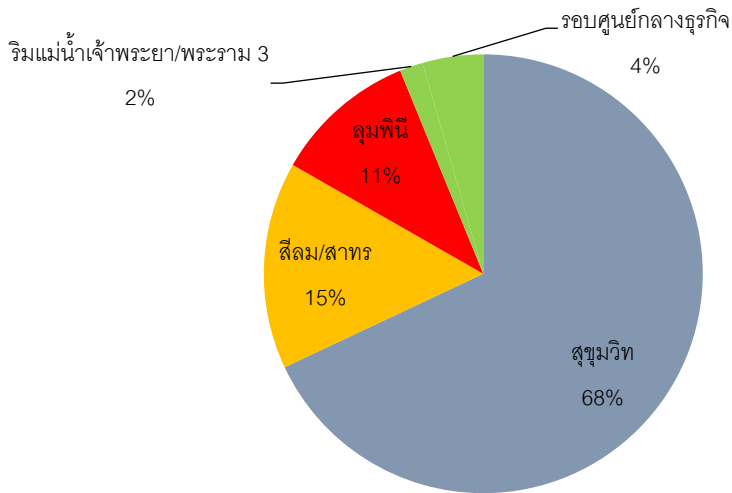
● อุปทานของตลาด (Market Supply)

ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2.4% จาก 18,695 หน่วย มาอยู่ที่ 19,146 หน่วย และปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ประมาณ 1.1% จากเดิมอยู่ที่ 18,945 หน่วย โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2564 มีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการแอสคอตท์ ทองหล่อ สุขุมวิท ประมาณ 451 ยูนิต โดยภาพรวมจำนวนหน่วยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในช่วง 1-2 ปีที่ผ่านมา ค่อนข้างทรงตัวโดยมีอุปทานห้องพักเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย จากการชะลอการเปิดตัวโครงการของผู้ประกอบการเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งเป็นตัวจุดอุปทานห้องพัก อย่างไรก็ตามคาดว่าในอีก 2 – 3 ปีข้างหน้า จะมีจำนวนหน่วยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นอีกประมาณ 2,000 – 3,000 หน่วย จากการเปิดตัวของโครงการใหม่ๆ ที่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง อาทิเช่น โครงการแอสคอตท์ เอ็มบาซซี สาทร บางกอก ซึ่งมีห้องพักประมาณ 393 หน่วย โครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี มีห้องพักประมาณ 510 หน่วย และโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ 2 มีห้องพักประมาณ 509 หน่วย เป็นต้น ทั้งนี้ หากพิจารณาอุปทานพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์เป็นรายทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลพื้นที่บริเวณสุขุมวิท เป็นย่านพื้นที่ที่มีสัดส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์มากที่สุดประมาณ 68% เนื่องจากเป็นพื้นที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติทั้งผู้ที่ทำงาน และนักท่องเที่ยว รองลงมา ได้แก่ ทำเลสีลม / สาทร มีสัดส่วนประมาณ 15% ทำเลเมืองเก่า / ลุมพินี / สยาม มีสัดส่วนประมาณ 11% ทำเลรอบศูนย์กลางธุรกิจ มีสัดส่วนประมาณ 4% และ ทำเลริมฝั่งแม่น้ำ มีสัดส่วนประมาณ 2%

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2559 – 2565

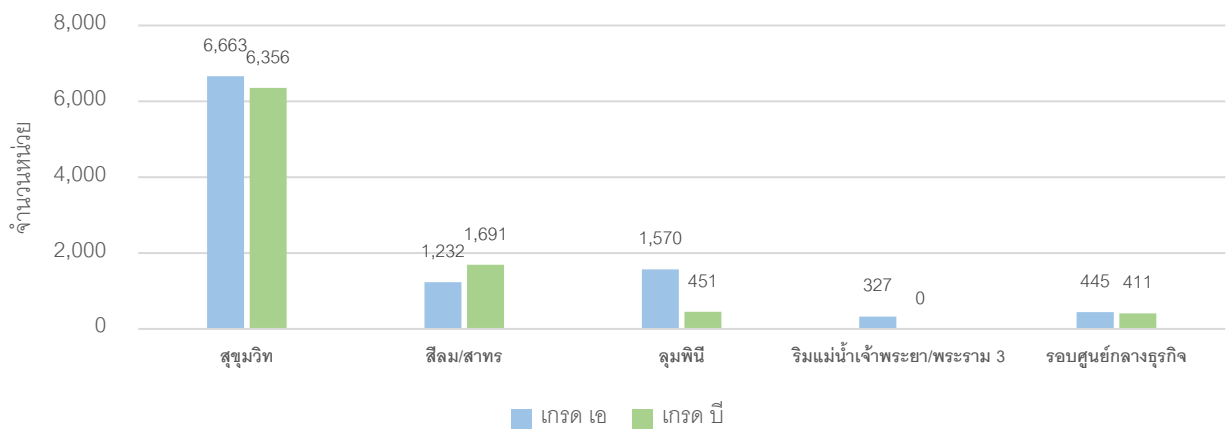


อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565



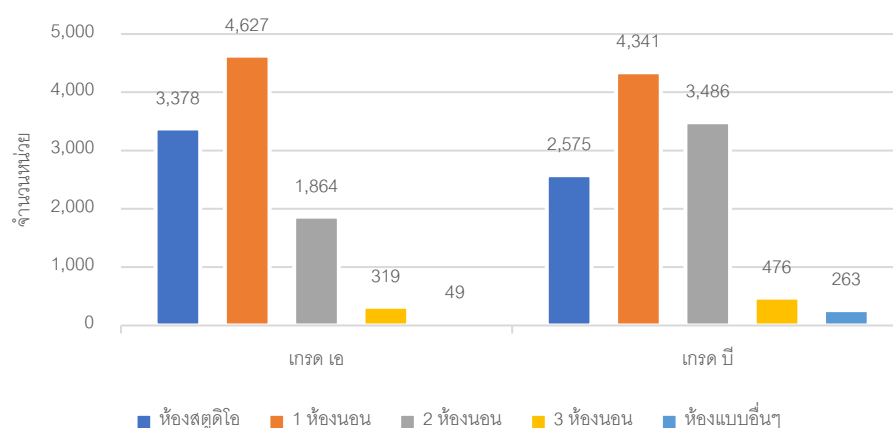
ในส่วนของเกรดของพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์พบว่า ณ ไตรมาสที่ 2 เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เกรด เอ มีจำนวน 10,237 หน่วย ส่วนเกรด บี มีจำนวน 8,909 หน่วย โดยที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เกรด เอ นั้นส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลดีเยี่ยมบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจ อาทิเช่น บริเวณถนนวิบูลย์ ถนนราชดำริ เพลินจิต และ ทองหล่อ เป็นต้น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการแบบครบครัน มีการตกแต่งห้องพักระดับหรูหรา ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เกรด บี นั้น อาจตั้งอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจ ในลักษณะเดียวกับเกรด เอ ได้เช่นกัน แต่จะมีลักษณะการตกแต่งในระดับปานกลาง การบริการอาจมีไม่ครบเท่าระดับเกรด เอ เป็นต้น

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามทำเลและระดับ
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565



หากพิจารณาตามรูปแบบห้องพักพบว่า โดยส่วนใหญ่ห้องพักเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์จะมีลักษณะเป็นแบบ 1 ห้องนอน รองลงมาได้แก่ ห้องสตูดิโอ ตามด้วยห้องพักแบบ 2 ห้องนอน 3 ห้องนอนและห้องพักในรูปแบบอื่นๆ ตามลำดับ

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามแบบห้องพัก
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565

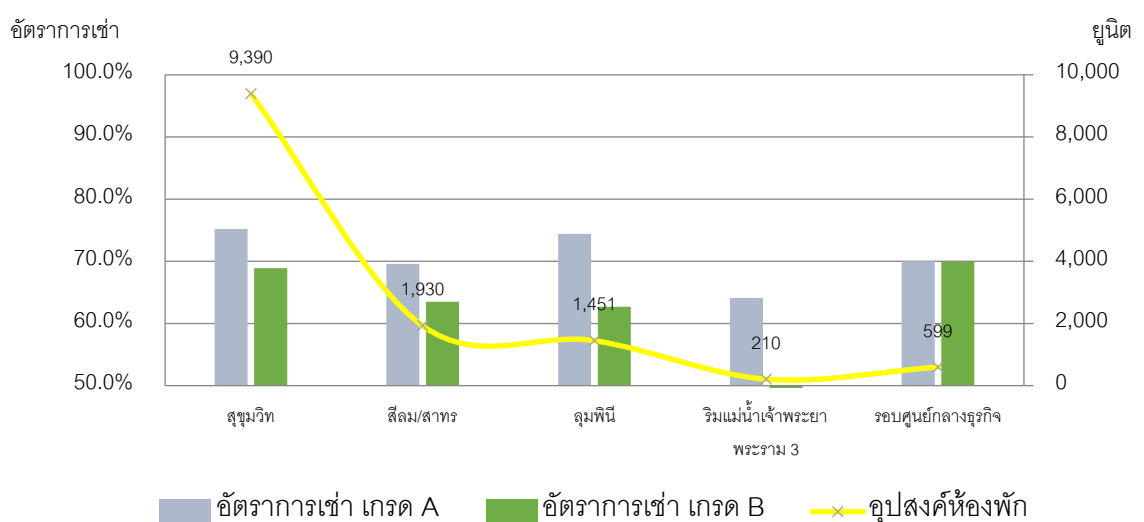


● **อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)**

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 อุปสงค์ของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจใน กรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 4.6% จากไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้น 15.1% เมื่อเทียบกับ ไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีอุปสงค์การเข้าพัก ณ ปัจจุบัน อยู่ที่ประมาณ 13,579 หน่วย จาก อุปทานห้องพักในตลาดที่ประมาณ 19,146 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 70.9% หากพิจารณาอัตราการเข้าพักย้อนหลังนับตั้งแต่เกิดวิกฤตการณ์โควิด-19 ในปี 2563 นั้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลงต่ำกว่า 50% อย่างไรก็ตามเมื่อประเทศต่างๆรวมถึงประเทศไทยได้มีมาตรการผ่อนปรนต่างๆ เกี่ยวกับการเดินทางข้ามประเทศ ส่งผลให้ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางมาทำงานในประเทศไทยได้มากขึ้นจึงส่งผลให้อัตราการเข้าพักของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าในปัจจุบันแยกตามทำเลที่ตั้งและระดับของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์พบว่า ทำเล สุขุมวิทและท่าเลลูมพินี/สยาม ยังคงเป็นทำเลที่มีอัตราการเข้าสูงสุดอยู่ที่ประมาณ 72.1% และ 71.8% ตามลำดับ รองลงมาได้แก่ ทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ อยู่ที่ประมาณ 70% ทำเลสีลม สาทร อยู่ที่ ประมาณ 66% และท่าเลริมแม่น้ำเจ้าพระยา อยู่ที่ประมาณ 65.1% โดย ณ ไตรมาส 2 ปี 2565 เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นสูงสุดคิดเป็น 32.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และปรับเพิ่ม 26.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา ซึ่งเกิดจากเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ที่เกิดขึ้นใหม่ในทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ เช่น ท่าเลรัชดา พระราม 9 หรือท่าเลบริเวณถนนเพชรบุรี หากพิจารณาตามเกรดของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ พบว่า ในภาพรวม เกรด เอ มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ ประมาณ 73.8% เกรด บี มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 67.6%

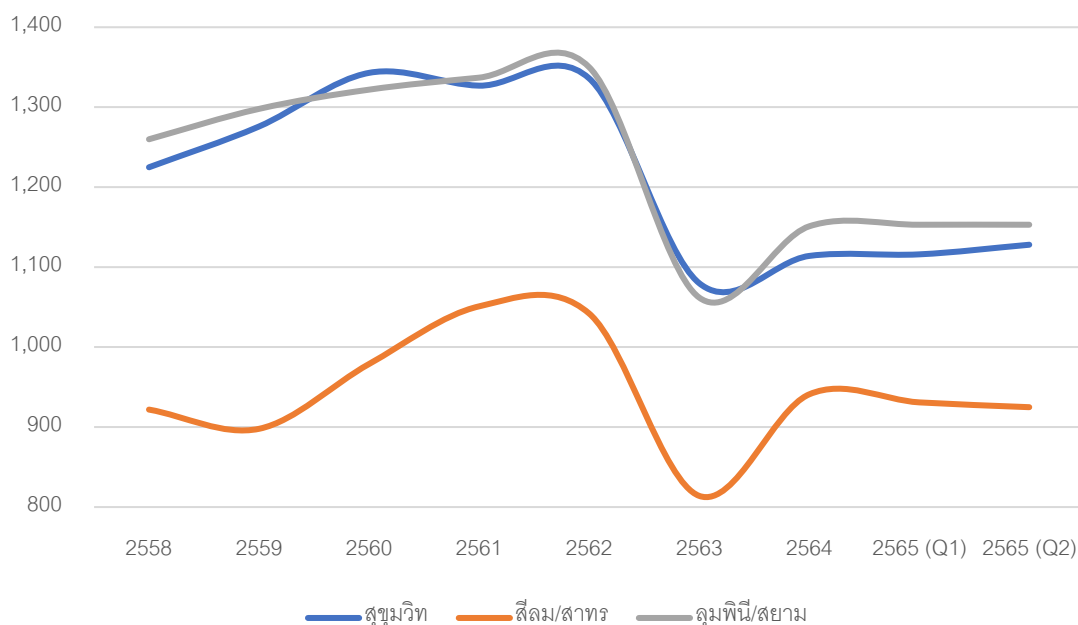
อัตราการเข้าพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ณ ไตรมาส 2 ปี 2565



- **ค่าเช่า (Rental Rate)**

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์สำหรับชาวต่างชาติ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ประมาณ 0.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 1,069 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากเดิมอยู่ที่ 1,067 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 6.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2565 หากพิจารณาอัตราค่าเช่ารายทำเลพบว่าอัตราค่าเช่าสูงสุด ได้แก่ ทำเลลุมพินี/สยาม มีอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ประมาณ 1,153 บาท/ตารางเมตร/เดือน ไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.8% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า รองลงมาได้แก่ ทำเลสุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ประมาณ 1,128 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้น 1% จากไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่วนทำเลสีลม / สาทร มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ประมาณ 925 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลง 0.7% จากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 16.3% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2558 – 2565

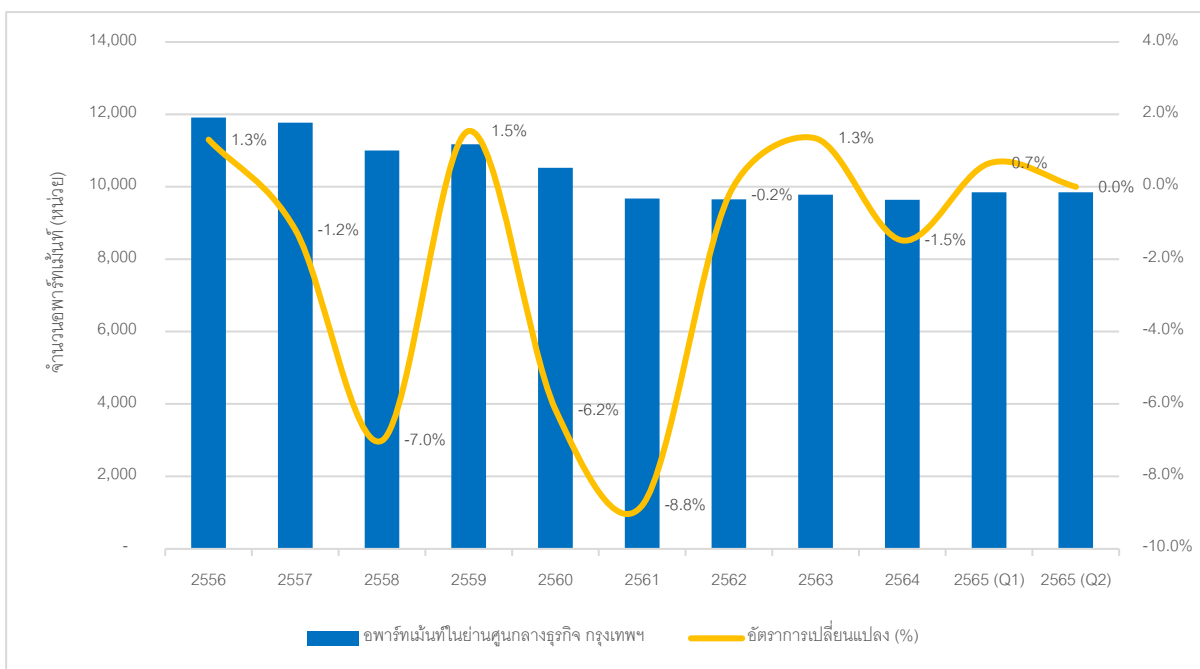


7.3 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

- อุปทานของตลาด (Market Supply)

ตลาดอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ จำนวนอุปทานของไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่ประมาณ 1.0% ซึ่งมีอุปทานอยู่ที่ 9,848 หน่วย อย่างไรก็ตามแนวโน้มของตลาดอพาร์ทเมนต์คาดว่าจะมีจำนวนอุปทานอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่เกิดขึ้นใหม่ในอัตราที่ลดลง เนื่องจากในบริเวณกรุงเทพมหานครมีข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นและค่าความนิยมของอพาร์ทเมนต์ลดลงตามความคุ้มค่าในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งผู้ประกอบการจะเน้นการพัฒนาอาคารพักอาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมมากกว่า

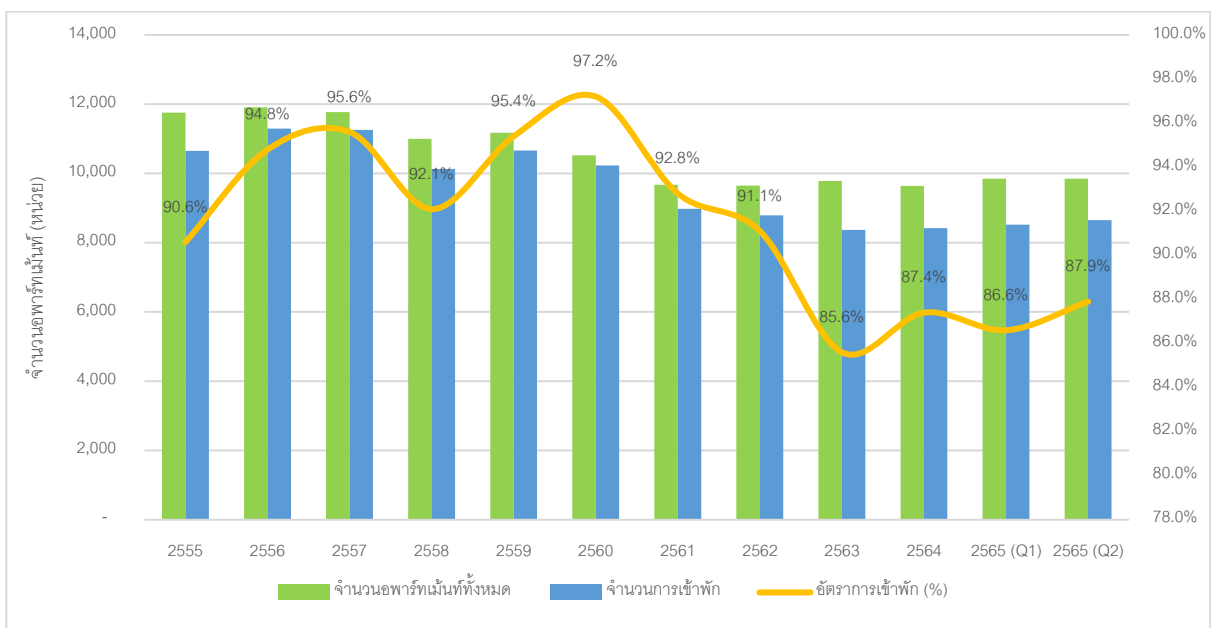
อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2565



● **อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)**

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 อุปสงค์ของพื้นที่อพาร์ทเมนท์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจใน กรุงเทพมหานคร พบว่า ไตรมาส 2565 (Q2) ลดลงประมาณ 15.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีหน่วยการเข้าพักใน ไตรมาส 2565 (Q2) อยู่ที่ประมาณ 8,652 หน่วย ซึ่งจากเดิมอยู่ที่ประมาณ 8,522 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 87.9% ซึ่งเป็นอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยอยู่ประมาณ 1.5% โดยอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ไตรมาสก่อนหน้าอยู่ที่ประมาณ 86.6% และหากทำการเปรียบเทียบจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยไตรมาสที่ 2564 (Q2) อยู่ประมาณ 86.7% หากพิจารณาด้านอุปสงค์ในปัจจุบันเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน พบว่าอุปสงค์ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 3.9% โดยไตรมาสที่ 2 ของปี 2564 อยู่ที่ประมาณ 8,326 หน่วย อย่างไรก็ตาม ในภาพรวมของอุตสาหกรรมอพาร์ทเมนท์พบว่า อุปสงค์การเช่าอพาร์ทเมนท์เพิ่มขึ้นเล็กน้อยโดยนับจากการเกิดการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ปีที่ 2563 ที่ผ่านมา แต่หากพิจารณาอุปสงค์การเข้าพักในอดีต พบว่ามีแนวโน้มที่ทรงตัวเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า

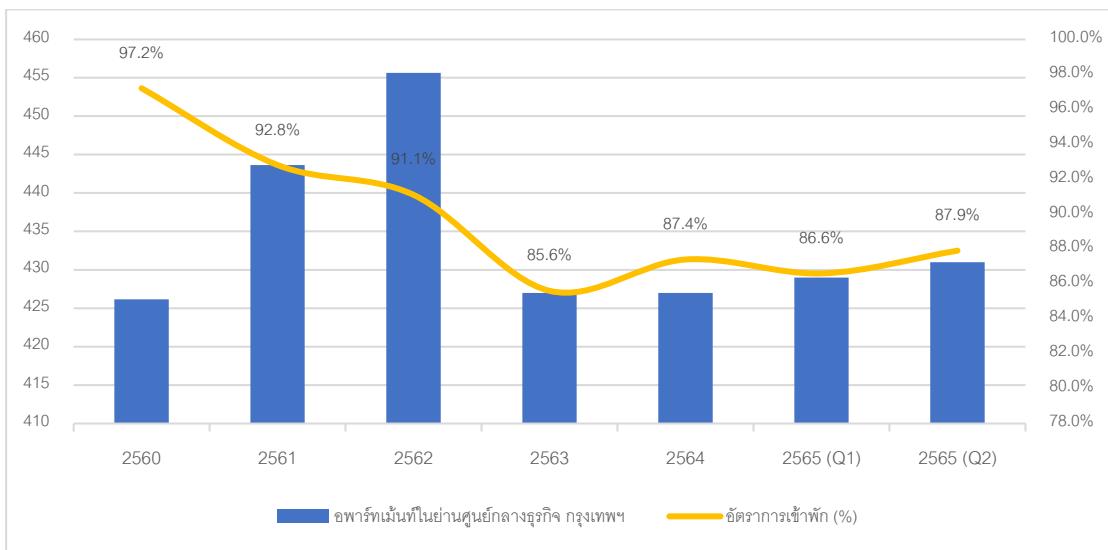
อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2556 – 2565



- ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ค่าเช่าเฉลี่ยของอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ อยู่ที่ประมาณ 431 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.47% และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วอยู่ประมาณที่ 1.26% ทั้งนี้การปรับตัวเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าดังกล่าว เป็นผลมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 มีปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

อัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2562 – 2565



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 รวมทั้งค่านึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อกำหนดหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่าทางบริษัทฯ จะใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และหอพัก โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ประมาณ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน และจะนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประมาณการ กระแสเงินสดสุทธิตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า ที่ประมาณ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน โดยเริ่มจากวันที่ 28 ตุลาคม 2565

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

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

● **ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน**

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะประกอบไปด้วย รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่หอพักนักศึกษา 1 – 3 รายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายได้จากพื้นที่โปรโมชัน รายได้จากที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. **รายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม**

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

| ประเภทพื้นที่ค้าปลีก | ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน) |
|--|-------------------------------|
| ค้าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (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 ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ เนื่องด้วยข้อจำกัดทางด้านความนิยม และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินอยู่บริเวณรอบนอกเมือง ซึ่งความเจริญน้อยกว่าในเมืองทำให้ระดับราคาเช่าต่ำกว่าราคาตลาด ดังนั้นทางบริษัท จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนท์เซี่ยล 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 | 3,878.63 | 475 | ร้อยละ 5 ในปีที่ 2 และปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ |
| ร้านค้าปลีก (Retail Shop) ชั้น 2 | 4,335.63 | 500 | ร้อยละ 5 ในปีที่ 2 และปีที่ 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 5 ในปีที่ 2 และปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และตลอด อายุการประมาณการ |
| พื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant) | 191.00 | 550 | ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอด อายุการประมาณการ |
| พื้นที่โซนแฟชั่น (Fashion Zone) | 361.43 | 500 | ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอด อายุการประมาณการ |
| พื้นที่ ATM | 5.82 | 2,900 | ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และ ตลอดอายุการประมาณการ |
| พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court Zone) | 172.07 | 1,070 | ร้อยละ 10 ในปีที่ 2 ร้อยละ 3 ในปีที่ 3 และ ตลอดอายุการประมาณการ |

2. รายได้จากกรให้เช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment)

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับ ที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้ง | พื้นที่ (ตร.ม./ห้อง) | จำนวน (ห้อง) | อัตราการใช้ เข้าพักเฉลี่ย | รายละเอียดห้องพัก | ค่าเช่า (บาท) (ห้อง/เดือน) |
|--------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|------------------------------|--|--|
| 1 | คีย์ สโตน | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 20 | 130 | 95% | - แบบ Studio - แบบ 1 ห้องนอน | 8,000 8,900 |
| 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. | 6,500–8,000 7,500–9,000 9,000–11,000 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 |
| 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 มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ 5,700 บาท/ห้อง/เดือน และห้องพักอาศัยแบบ Cluster ขนาด 80.00 ตารางเมตร มีค่าเช่าอยู่ที่ 10,000 บาท/ห้อง/เดือน จากการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดข้างต้นพบว่า ค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีค่าเช่าที่ต่ำกว่าข้อมูลค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียงเล็กน้อยอันเนื่องมาจากสภาพอาคารที่ต่ำกว่า ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| แบบห้องพักอาศัย | จำนวนห้องพักอาศัย (ห้อง) | ค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน) | การปรับขึ้นค่าเช่า |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| แบบ Cluster ขนาด 80.00 ตารางเมตร | 16 | 10,000 | ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ |
| แบบ Superior ขนาด 40.00 ตารางเมตร | 216 | 5,700 | ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ |

3. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่หอพัก 1-3

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อพาร์ทเมนต์และหอพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ลำดับที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้ง | จำนวน (ห้อง) | อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย | รายละเอียดห้องพัก | ค่าเช่า (บาท) (ห้อง/เดือน) |
|----------|----------------------------|------------------------------|--------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| 1 | U-Plus | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 144 | 90% | - แบบ A | 8,500 |
| | | | | | - แบบ B | 9,000 |
| | | | | | - แบบ C | 9,300 |
| | | | | | - แบบ D, D1, D2 | 7,500 – 10,800 |
| | | | | | - แบบ E, E1, E2, E3 | 9,500 - 13,000 |
| 2 | Tudio Rangsit | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 175 | 90% | - แบบ Studio | 10,500 – 11,000 |
| 3 | PLACE OF EIGHT | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 105 | 97% | - แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 27.00 ตร.ม. | 5,900 |
| | | | | | - แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 31.00 ตร.ม. | 6,900 |
| | | | | | - แบบห้องมุม ขนาด 36.00 ตร.ม. | 7,900 |
| | | | | | - แบบห้องมุม ขนาด 42.00 ตร.ม. | 8,800 |
| | | | | | - แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 42.00 ตร.ม. | 9,500 |
| 4 | 2B CASA Boutique Apartment | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 112 | 90% | - Standard 1 ขนาด 34.00 ตร.ม. | 7,500 |
| | | | | | - Deluxe Suite 1 ขนาด 47.00 ตร.ม. | 8,900 |
| | | | | | - Deluxe Suite 2 ขนาด 34.00 ตร.ม. | 8,500 |
| | | | | | - Suite ขนาด 43.00 ตร.ม. | 8,200 |
| | | | | | - Superior ขนาด 38.00 ตร.ม. | 7,900 |

| ลำดับที่ | ชื่อโครงการ | ที่ตั้ง | จำนวน (ห้อง) | อัตราการเช่าพักเฉลี่ย | รายละเอียดห้องพัก | ค่าเช่า (บาท) (ห้อง/เดือน) |
|----------|-------------------------------|------------------------------|--------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| 5 | The Chan ธรรมศาสตร์ รัชสิด | ถนน คลองหลวง (ทล.3214) | 119 | 90% | - แบบมาตรฐาน | 3,000 – 4,000 |

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าข้อมูลค่าห้องพักอาศัยพร้อมเฟอร์นิเจอร์ของข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียง มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 3,000 – 13,000 บาท/ห้อง/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ และตำแหน่งที่ตั้งของห้องพัก จากการตรวจสอบข้อมูลค่าเช่าห้องพักอาศัยพร้อมแอร์และเฟอร์นิเจอร์ ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 3,200 บาท/ห้อง/เดือน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดข้างต้นพบว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับข้อมูลค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบันเป็นเกณฑ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| แบบห้องพักอาศัย | จำนวนห้องพักอาศัย (ห้อง) | ค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน) | การปรับขึ้นค่าเช่า |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| ห้องพักอาศัยแบบมาตรฐาน | 1,232 | 3,200 | ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ |

● ส่วนลดค่าเช่าผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19

นับตั้งแต่ปี 2563 จนถึงในปัจจุบัน เป็นช่วงที่อุตสาหกรรมค้าปลีกได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 จากมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของทางภาครัฐ เช่น มาตรการปิดศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ในบางเวลา หรือมาตรการให้ประชาชนทำงานจากที่บ้านเพื่อลดการเดินทาง เป็นต้น ซึ่งส่งผลกระทบต่อพื้นที่ค้าปลีกเป็นอย่างมาก ในส่วนของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดดังกล่าวเช่นกัน และได้มีมาตรการลดค่าเช่าบางส่วนให้แก่ผู้เช่าภายในโครงการที่ได้รับผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19 โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาส่วนลดค่าเช่าผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19 โดยการสัมภาษณ์ถึงแนวทางการบริหารจัดการผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19 รวมไปถึงการพิจารณาจากข้อมูลการลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงที่ผ่านมา พบว่ามีส่วนลดค่าเช่าประมาณ 10% - 15% สำหรับพื้นที่เช่าร้านค้า และ 50% สำหรับพื้นที่โซนศูนย์อาหาร อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาถึงสถานการณ์ ณ วันที่ประเมินมูลค่าพบว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดเริ่มดีขึ้นจากในช่วงที่ผ่านมา ดังนั้น ทางบริษัทฯ จะพิจารณาส่งเสริมส่วนลดค่าเช่าผลกระทบจากเชื้อไวรัส Covid-19 เฉพาะในปีที่ 1 ของการประมาณการ เนื่องจากในปัจจุบันโครงการยังมีนโยบายให้ส่วนลดค่าเช่าแก่ผู้เช่า ซึ่งสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

| รายละเอียด | ส่วนลดค่าเช่าเฉพาะปีที่ 1 |
|---------------------------------|---------------------------|
| พื้นที่เช่าร้านค้า ชั้น 1 | 10% |
| พื้นที่ร้านค้า ชั้น 2 (Floor 2) | 15% |
| พื้นที่ร้านค้า ชั้น 3 (Floor 3) | 15% |

| รายละเอียด | ส่วนลดค่าเช่าเฉพาะปีที่ 1 |
|--|---------------------------|
| พื้นที่เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant) | - |
| พื้นที่โซนแฟชั่น (Fashion Zone) | - |
| พื้นที่โซนเอทีเอ็ม (ATM Zone) | - |
| พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone) | 50% |

หมายเหตุ :

บริษัทฯ พิจารณาคาดการณ์ส่วนลดดังกล่าว จากข้อมูลที่ได้รับตามสถานการณ์ในปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 อาจมีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา ซึ่งต้องติดตามสถานการณ์เป็นรายวัน ดังนั้น หากมีปัจจัยลบหรือปัจจัยบวกเกิดขึ้นอาจทำให้การคาดการณ์ดังกล่าวคลาดเคลื่อนได้

● **อัตรการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตรการใช้พื้นที่ในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม ทางบริษัทฯ ได้ทำการสัมภาษณ์ถึงแนวทางการบริหารจัดการศูนย์การค้าจากผู้บริหารศูนย์การค้าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งได้แก่ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อให้ทราบถึงแนวทางการจัดการในอนาคต รวมไปถึงสถานการณ์ก่อนที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เพื่อประกอบการวิเคราะห์กำหนดอัตรการใช้พื้นที่ที่เหมาะสม โดยทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตรการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันเป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐานในปีที่ 1 และพิจารณาทยอยปรับเปลี่ยนให้อัตรการใช้พื้นที่อยู่ในเกณฑ์อัตรการใช้พื้นที่ของตลาดของพื้นที่คาบปลีกรวมไปถึง ส่วนพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ และพื้นที่หอพัก ทางบริษัทฯ พิจารณาประมาณการโดยอาศัยอัตรการใช้พื้นที่ตามสภาพปัจจุบันที่เกิดขึ้นจริงเป็นเกณฑ์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายละเอียด | อัตรการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) |
|---|---|
| พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 1 - พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 2 | ร้อยละ 60 ในปีที่ 1 ร้อยละ 70 ในปีที่ 2 และร้อยละ 75 ในปีที่ 3 และ ตลอดอายุการประมาณการ ร้อยละ 20 ในปีที่ 1 ร้อยละ 50 ในปีที่ 2 และร้อยละ 60 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ |
| - พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 3 - พื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant) - พื้นที่โซนแฟชั่น (Fashion Zone) - พื้นที่ ATM | ร้อยละ 70 ในปีที่ 1 ร้อยละ 90 ในปีที่ 2 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 |

| รายละเอียด | อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) |
|---|--|
| พื้นที่พาณิชย์กรรม - พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone) | ร้อยละ 20 ในปีที่ 1 ร้อยละ 40 ในปีที่ 2 และร้อยละ 60 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ |
| พื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ | ร้อยละ 90 ในปีที่ 1 ร้อยละ 85 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ |
| พื้นที่หอพัก | ร้อยละ 70 ในปีที่ 1, ร้อยละ 80 ในปีที่ 2 และร้อยละ 85 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ |

1. รายได้ค่าสาธารณูปโภค (Utilities Income)

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

| รายละเอียด | |
|---|---|
| รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่พาณิชย์กรรม (Retail Utilities Income) | ร้อยละ 32 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดอายุการประมาณการ |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Serviced Apartment Utilities Income) | ร้อยละ 20 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ตลอดอายุการประมาณการ |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่หอพัก (Dormitory Utilities Income) | ร้อยละ 25 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่หอพัก ตลอดอายุการประมาณการ |

2. รายได้อื่นๆ (Other Income)

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

| รายละเอียด | |
|-------------------------------|--|
| รายได้อื่นๆ (Other Income) | ร้อยละ 5 ของรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์และ หอพัก ตลอดอายุการประมาณการ |

3. รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น (Promotion Area Income)

รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น เป็นรายได้จากพื้นที่จัดแสดงสินค้าหรือการจัดกิจกรรมต่างๆ ตามเทศกาลที่เกิดขึ้นภายในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นมีแผนจะจัดเก็บรายได้ในอนาคต เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่โครงการ ดังนั้น ทางบริษัท จึงประมาณการรายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่นดังกล่าวตามอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกเป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐาน โดยมีรายละเอียดในการประมาณการดังนี้

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

4. รายได้ที่จอดรถ (Parking Income)

รายได้จากที่จอดรถภายในโครงการในปัจจุบันนั้นมีการเรียกเก็บจากผู้ให้บริการในรูปแบบรายวันและรายเดือน โดยจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารพื้นที่ค้าปลีกพบว่าพื้นที่จอดรถภายในโครงการนั้นเพิ่งเริ่มมีการจัดเก็บได้ไม่นาน รายได้ที่จัดเก็บได้ในปัจจุบันนั้นยังไม่มีแนวโน้ม ดังนั้น ทางบริษัท จึงประมาณการรายได้จากพื้นที่จอดรถดังกล่าวตามอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกเป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐาน โดยมีรายละเอียดในการประมาณการดังนี้

| รายละเอียด | |
|---------------------------------|---|
| รายได้ที่จอดรถ (Parking Income) | ร้อยละ 2 ของรายได้จากพื้นที่พาณิชยกรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และห้องพักที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ |

• ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทางบริษัท ได้พิจารณาตั้งสมมติฐานจากงบการเงินย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาซึ่งได้รับจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ คอมเพล็กซ์ รวมไปถึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากอุตสาหกรรมประกอบการพิจารณา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายละเอียด | |
|---|---|
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses) | ร้อยละ 11 ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริงในปีที่ 1 จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sale & Marketing Expenses) | ร้อยละ 4 ของรายได้รวมพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าน้ำประปาและไฟฟ้า (Utilities Expenses) | ร้อยละ 27 ในปีที่ 1 ร้อยละ 20 ในปีที่ 2 และร้อยละ 17 ในปีที่ 3 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Repair and Maintenance Expenses) | ร้อยละ 8 ในปีที่ 1 ร้อยละ 6 ในปีที่ 2 และร้อยละ 5 ในปีที่ 3 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ |

| รายละเอียด | |
|--|--|
| ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses) | ร้อยละ 0.2 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ |
| ค่าใช้จ่ายพื้นที่พาณิชยกรรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ | |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่พาณิชยกรรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ (Management Fee) (ดูรายละเอียดสัญญาในเอกสารประกอบ) | 7,440,000 บาทต่อปี จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 5 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ (ดูรายละเอียดสัญญาจ้างในเอกสารประกอบ) |
| ค่าตอบแทนที่ปรึกษาพื้นที่พลาซ่าและที่จอดรถ | ทางบริษัทพิจารณาตามสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่พลาซ่าและพื้นที่จอดรถ โครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนท์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ฉบับเมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564 เดือนละ 110,250 บาท • 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>โดยกำหนดชำระค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายเดือนข้างต้นทุกวันที่ 5 ของเดือนถัดไป เนื่องจากสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ทางบริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานประมาณการสัญญาดังกล่าวต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญาเช่าของโครงการ โดยพิจารณาปรับค่าตอบแทนดังกล่าวเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี (ดูรายละเอียดสัญญาดังกล่าวในเอกสารประกอบ)</p> |
| 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 และค่าใช้จ่ายสำหรับสำนักงาน

- **ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)**

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

| รายละเอียด | | |
|---|---|--------------------|
| ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease) | ปีที่ | อัตราค่าเช่า (บาท) |
| | 1 | 3,828,845 |
| | 2 | 3,828,845 |
| | 3 | 4,020,287 |
| | 4 | 4,020,287 |
| | 5 | 4,020,287 |
| | 6 | 4,221,301 |
| | 7 | 4,221,301 |
| | 8 | 4,221,301 |
| | 9 | 4,432,366 |
| | 10 | 4,432,366 |
| | 11 | 4,432,366 |
| | 12 | 4,653,985 |
| | 13 | 4,653,985 |
| | 14 | 4,653,985 |
| | 15 | - |
| | 16 | - |
| 17 | - | |
| ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax) | ประมาณ 1,000,000 บาทต่อปี (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ) หรือคิดเป็นร้อยละ 1.2 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริงในปีที่ 1 จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 1 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ | |
| ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expenses) | 1,700,000 บาทต่อปี (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ) จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ | |

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคารประกอบไปด้วย เงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร ซ่อมแซมแซมสถาปัตยกรรมบางส่วน และเครื่องจักรอุปกรณ์ต่างๆ ซึ่งมีความสำคัญในเรื่องของการบำรุงรักษา เพื่อการดูแล ปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคารให้มีความทันสมัย และรักษาคุณภาพของเครื่องจักรอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายนี้จะสะท้อนให้เห็นถึงความเหมาะสมของทุนสำรองทดแทน โดยเงินสำรองปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2 - 5 ของรายได้รวม โดยการประมาณการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับอายุและประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

- อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัท ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุประมาณ 10 ปี ในปัจจุบันประมาณร้อยละ 3.21 บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกันประมาณร้อยละ 8 - 10 ทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 12

การประเมินมูลค่าเพื่อการประกันภัย โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

ตามความประสงค์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ในครั้งนี ซึ่งต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาประมาณ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่อาคาร โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ เพื่อประกอบการพิจารณาในการทำประกันภัยนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

• การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับประกันภัยทรัพย์สินในครั้งนี เป็นการประเมินโดยตั้งสมมติฐานที่เป็นการประเมินบนผลประโยชน์ (Interest Appraised) ที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์การเช่าระยะเวลาคงเหลือที่ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่

ขั้นตอนที่ 1 : การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ขั้นตอนที่ 2 : การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือที่ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลราคาเสนอขายของข้อมูลตลาดที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 4 แปลง สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเลียบบคลองเชียงรากใหญ่ เนื้อที่ ประมาณ 1-0-00.0 ไร่ (400.0 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายเมื่อต้นปี 2565 โดยเฉลี่ยประมาณ 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
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนเลียบบคลองเชียงรากใหญ่ เนื้อที่ประมาณ 2-3-00.0 ไร่ (1,100 ตารางวา) มีราคาเสนอขายโดยเฉลี่ยประมาณ 100,000 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1 – 4 ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

| รายการ | ทรัพย์สินที่ประเมิน | ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 | ข้อมูลเปรียบเทียบ 2 | ข้อมูลเปรียบเทียบ 3 | ข้อมูลเปรียบเทียบ 4 |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| ทำเลที่ตั้ง | ติดถนนคลองหลวง | ติดถนนเลียบบคลองเชียง | ติดถนนคลองหลวง และ | ติดถนนพหลโยธิน | ติดถนนเลียบบคลองเชียง |
| ช่วงเวลา | | รากใหญ่ | ถนนพหลโยธิน | | รากใหญ่ |
| ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา) | 12-2-50.29 | พฤศจิกายน 2564 - | ซื้อ-ขาย สิงหาคม ปี 64 | พฤศจิกายน 2564 - | กันยายน 2565 |
| ราคา (บาท/ตารางวา) | | กันยายน 2565 | | กันยายน 2565 | |
| การปรับฐานข้อมูล | | 1-0-00.00 | 1-3-98.10 | 1-2-91.00 | 2-3-00 |
| ปัจจัยภายนอก | | 90,000 | 118,732 | 120,000 | 100,000 |
| กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน | | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| การชำระเงิน | | 90,000 | 118,732 | 120,000 | 100,000 |
| เงื่อนไขในการขาย | | 0.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| สภาพตลาด | | 90,000 | 118,732 | 120,000 | 100,000 |
| ปัจจัยภายใน | | -5.0% | 0.0% | -5.0% | -5.0% |
| ทำเลที่ตั้ง | | 85,500 | 118,732 | 114,000 | 95,000 |
| ขนาดเนื้อที่ดิน | | 5.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| รูปร่างที่ดิน | | 89,775 | 118,732 | 114,000 | 95,000 |
| ทางเข้า-ออก | | 5.0% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| ข้อจำกัดทางกฎหมาย | | -20.0% | -20.0% | -20.0% | -15.0% |
| สภาพทางกายภาพ | | 5.0% | 5.0% | 10.0% | 5.0% |
| ผลของปัจจัยภายใน | | 10.0% | -5.0% | -5.0% | 5.0% |
| มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา) | | -5.0% | -5.0% | -10.0% | -5.0% |
| ผลการปรับฐานข้อมูล | | 5.0% | 0.0% | 0.0% | 5.0% |
| การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ | | 0.0% | -25.0% | -25.0% | 0.0% |
| มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา) | 89,833 | 89,780 | 89,050 | 85,500 | 95,000 |
| มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา) | 90,000 | 0.0% | -25.0% | -30.0% | -5.0% |
| | | 25.0% | 25.0% | 25.0% | 25.0% |
| | | 22,445 | 22,263 | 21,375 | 23,750 |

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 16 ปี 1 เดือน 29 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินว่างเปล่าแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราผลตอบแทนในการปล่อยเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาดจะอยู่ที่ประมาณ 2% - 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา และปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกันเป็นต้น ดังนั้นทางบริษัทฯ จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 2.5% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป หักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground lease) โดยมีระยะเวลาประมาณการตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือที่ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน และคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน

| | | |
|---|-------------|---------------|
| 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 |
|---|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้ | 28 ต.ค. 65 | 28 ต.ค. 66 | 28 ต.ค. 67 | 28 ต.ค. 68 | 28 ต.ค. 69 | 28 ต.ค. 70 |
| | 27 ต.ค. 66 | 27 ต.ค. 67 | 27 ต.ค. 68 | 27 ต.ค. 69 | 27 ต.ค. 70 | 27 ต.ค. 71 |
| ประมาณการรายรับ (Revenue) | | | | | | |
| อัตราการเติบโต (Growth Rate) | | 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 |
| ค่าเช่าตามสัญญาเช่า (Contract Rent) | 3,828,845 | 3,828,845 | 4,020,287 | 4,020,287 | 4,020,287 | 4,221,301 |
| รายได้สุทธิ (Net Operating Income) | 7,534,308 | 7,534,308 | 7,342,866 | 8,479,181 | 8,479,181 | 8,278,166 |
| อัตราคิดลด (Discount Rate) | 0.9346 | 0.8734 | 0.8163 | 0.7629 | 0.7130 | 0.6663 |
| มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) | 7,041,409 | 6,580,756 | 5,993,966 | 6,468,726 | 6,045,539 | 5,516,092 |
| มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) | 92,196,997 บาท | | | | | |
| หรือประมาณ (Rounded) | 92,200,000 บาท | | | | | |

| | ปีที่ 7 | ปีที่ 8 | ปีที่ 9 | ปีที่ 10 | ปีที่ 11 | ปีที่ 12 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้ | 28 ต.ค. 71 | 28 ต.ค. 72 | 28 ต.ค. 73 | 28 ต.ค. 74 | 28 ต.ค. 75 | 28 ต.ค. 76 |
| | 27 ต.ค. 72 | 27 ต.ค. 73 | 27 ต.ค. 74 | 27 ต.ค. 75 | 27 ต.ค. 76 | 27 ต.ค. 77 |
| ประมาณการรายรับ (Revenue) | | | | | | |
| อัตราการเติบโต (Growth Rate) | 10.0% | 0.0% | 0.0% | 10.0% | 0.0% | 0.0% |
| ค่าเช่าตลาด (Market Rent) | 13,749,415 | 13,749,415 | 13,749,415 | 15,124,356 | 15,124,356 | 15,124,356 |
| ค่าเช่าตามสัญญาเช่า (Contract Rent) | 4,221,301 | 4,221,301 | 4,432,366 | 4,432,366 | 4,432,366 | 4,653,985 |
| รายได้สุทธิ (Net Operating Income) | 9,528,113 | 9,528,113 | 9,317,048 | 10,691,990 | 10,691,990 | 10,470,371 |
| อัตราคิดลด (Discount Rate) | 0.6227 | 0.5820 | 0.5439 | 0.5083 | 0.4751 | 0.4440 |
| มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) | 5,933,630 | 5,545,449 | 5,067,857 | 5,435,265 | 5,079,687 | 4,648,970 |

| | ปีที่ 13 | ปีที่ 14 | ปีที่ 15 | ปีที่ 16 | ปีที่ 17 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|
| สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้ | 28 ต.ค. 77 | 28 ต.ค. 78 | 28 ต.ค. 79 | 28 ต.ค. 80 | 28 ต.ค. 81 |
| | 27 ต.ค. 78 | 27 ต.ค. 79 | 27 ต.ค. 80 | 27 ต.ค. 81 | 25 ธ.ค. 81 |
| ประมาณการรายรับ (Revenue) | | | | | |
| อัตราการเติบโต (Growth Rate) | 10.0% | 0.0% | 0.0% | 10.0% | 0.0% |
| ค่าเช่าตลาด (Market Rent) | 16,636,792 | 16,636,792 | 16,636,792 | 18,300,471 | 2,958,158 |
| ค่าเช่าตามสัญญาเช่า (Contract Rent) | 4,653,985 | 4,653,985 | 0 | 0 | 0 |
| รายได้สุทธิ (Net Operating Income) | 11,982,807 | 11,982,807 | 16,636,792 | 18,300,471 | 2,958,158 |
| อัตราคิดลด (Discount Rate) | 0.4150 | 0.3878 | 0.3624 | 0.3387 | 0.3351 |
| มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value) | 4,972,439 | 4,647,139 | 6,029,939 | 6,199,003 | 991,131 |

- มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน ประมาณ 92,200,000 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 | | | |
| | พื้นที่ใช้สอยสวนพาดิซยกรรม | 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 | | | |
| | พื้นที่ใช้สอยสวนพาดิซยกรรม | 4,864.16 | 17,000 | 82,690,720 |
| | พื้นที่ใช้สอยสวนหอพัก | 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 | | | |
| | พื้นที่ใช้สอยสวนพาดิซยกรรม | 4,864.16 | 17,000 | 82,690,720 |
| | พื้นที่ใช้สอยสวนหอพัก | 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 | | | |
| | พื้นที่ใช้สอยสวนพาดิซยกรรม | 2,367.44 | 17,000 | 40,246,480 |
| | พื้นที่ใช้สอยสวนหอพัก | 18,939.52 | 12,000 | 227,274,240 |
| | พื้นที่สวนต่อเติมชั้นดาดฟ้า | 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 | อาคารปอมยาม | | | |
| | 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 16 ปี 1 เดือน 29 วัน | 92,200,000 |
| <ul style="list-style-type: none"> ● อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ | 1,328,300,000 |

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2565 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลาคงเหลือประมาณ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน พร้อมอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ คอมเพล็กซ์

| | |
|---|---|
| มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) | 458,000,000 บาท (สี่ร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) |
|---|---|

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายโชติพัฒน์ คงสุวรรณ)

ผู้จัดการผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายสรารัฐ ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวิฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.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 |
| อัตราการเช่าพัก | : 95% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัย และกล้องวงจรปิด |
| ราคาเช่า | : แบบ Studio ขนาด 26 ตรม. ราคาเดือนละ 8,000 บาท แบบ 1 ห้องนอน ราคาเดือนละ 8,900 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 38 บาท จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ค่าประกันห้อง 2 เดือน สัญญา 1 ปี ที่จอดรถในร่ม 700-1,000 บาท/เดือน/คัน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : กันยายน 2565 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2159-8341 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 |
| อัตราการเช่าพัก | : ประมาณ 95% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาเช่า | : Type A ขนาด 32.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 6,500 – 8,000 บาท Type B ขนาด 32.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,500 – 9,000 บาท Type C ขนาด 42.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 9,000 – 11,000 บาท Type D ขนาด 50.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 14,000 บาท Type E ขนาด 48.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 14,000 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/คืน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : กันยายน 2565 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2153-4322-30 และ 08-1288-8877 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สินเล็กน้อย อาคารสภาพใกล้กับทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการดีกว่าทรัพย์สิน |

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/คัน ประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : กันยายน 2565 |
| 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) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.40 กิโลเมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 154 ห้อง |
| อัตราการเช่าพัก | : ประมาณ 60% - 70% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรทัศน์ ทีวี วิดีทัศน์ โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ฟิตเนส ร้านอาหาร มินิมาร์ท ร้านซักรีด ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาเช่า | : 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 | : กันยายน 2565 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2901-7727 และ 08-8000-7548 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน อาคารสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบอพรทเมนต์และหอพัก

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 |
| อัตราการเข้าพัก | : 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 |
| ราคาเช่า | : แบบ A ราคาเดือนละ 8,500 บาท แบบ B ราคาเดือนละ 9,000 บาท แบบ C ราคาเดือนละ 9,300 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 | : กันยายน 2565 |
| 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 |
| อัตราการเช่าพัก | : 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 10,500 – 10,000 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7.5 บาท ค่าน้ำประปาคิดเหมา 400 บาท |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : กันยายน 2565 |
| 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 |
| อัตราการเช่าพัก | : ประมาณ 97% |
| ถนนผ่านหน้า | : ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร |
| สาธารณูปโภค | : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรทัศน์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ |
| ระบบรักษาความปลอดภัย | : ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด |
| ราคาเช่า | : - 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 7 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 33 บาท ค่าส่วนกลาง 300 บาท/เดือน |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : กันยายน 2565 |
| 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) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศ ตะวันออก ประมาณ 1.40 กิโลเมตร |
| สภาพแวดล้อม | : พักอาศัย |
| รูปแบบโครงการ | : ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน |
| รายละเอียดโครงการ | : อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 112 ห้อง |
| อัตราการเช่าพัก | : 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 |
| ราคาเช่า | : 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 | : กันยายน 2565 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : โทรศัพท์ 0-2193-1878-9 และ 08-1816-9987 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน อาคารสภาพดีกว่าทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกใกล้เคียงกับทรัพย์สิน |

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



| | |
|------------------------|--|
| ชื่อโครงการ | : The Charn ธรรมศาสตร์ รังสิต |
| ประเภททรัพย์สิน | : อาคารอพาร์ทเมนท์พักอาศัย |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนสาธารณประโยชน์ ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศ ตะวันออก 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 3,000 – 4,000 บาท ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน และค่าประกันความเสียหาย 7,000 บาท |
| รายละเอียดอื่นๆ | : ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 บาท ค่าน้ำประปา 30 บาท/หน่วย ไม่มีขั้นต่ำ ค่า Internet 300 บาท/เดือน ต่อ 2 ยูสเซอร์ |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : กันยายน 2565 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : โทรศัพท์ 08-1312-9525 , 08-3703-6137 และ 08-1946-5066 |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน อาคารใกล้เคียงกับทรัพย์สินและสิ่งอำนวยความสะดวกดีกว่าทรัพย์สิน |

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
(ประกอบกรประเมินมูลค่าประกันภัย)

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนเลียบบคลองเชียงรากใหญ่ แยกจากถนนคลองหลวง เข้าไป ประมาณ 100 เมตร
- ผังเมือง : ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) หมายเลข 1.15
- 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
- ราคาซื้อ-ขาย : 90,000 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขายต้นปี 2565)
- วันที่สำรวจข้อมูล : กันยายน 2565
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณแจ๊ค โทรศัพท์ 08-2794-3497 และคุณบอล โทรศัพท์ 096-645-2941
- สรุปความเห็นผู้ประเมิน : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นโครงการพักอาศัย เพื่อรองรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
- สรุปความเห็น : เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



| | |
|------------------------|--|
| ประเภททรัพย์สิน | : ที่ดินว่างเปล่า |
| เอกสารสิทธิ | : โฉนดที่ดิน |
| ทำเลที่ตั้ง | : ติดถนนพหลโยธิน และถนนคลองหลวง |
| ผังเมือง | : ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) หมายเลข 2.14 |
| 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 | : 118,732 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขาย สิงหาคม 2564) |
| วันที่สำรวจข้อมูล | : กันยายน 2565 |
| แหล่งที่มาของข้อมูล | : สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง |
| สรุปความเห็นผู้ประเมิน | : ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นโครงการพักอาศัย เพื่อรองรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต |

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนพหลโยธิน
- ผังเมือง : ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) หมายเลข 3.4
- 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 (พฤศจิกายน 2564 - ตุลาคม 2565)
- วันที่สำรวจข้อมูล : กันยายน 2565
- 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. ขอบจำกัดทางกฎหมาย | ✓ | | |
| 6. สภาพทางกายภาพ | | | ✓ |

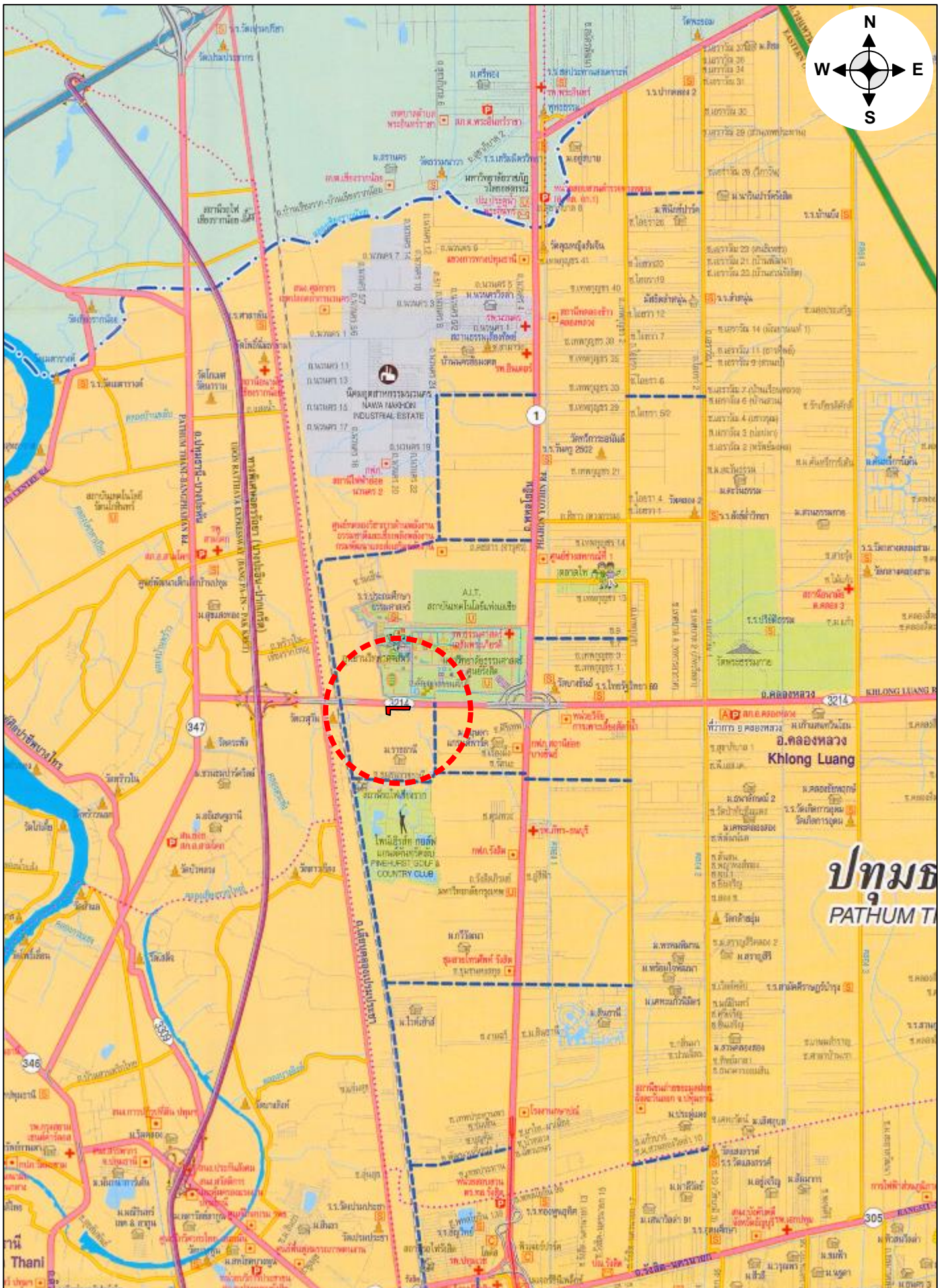
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



- ประเภททรัพย์สิน : ที่ดินว่างเปล่า
- เอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน
- ทำเลที่ตั้ง : ติดถนนเลียบบคลองเชียงรากใหญ่ แยกจากถนนคลองหลวง เข้าไป ประมาณ 220 เมตร
- ผังเมือง : ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) หมายเลข 1.15
- สภาพแวดล้อม : ย่านที่พักอาศัยและสถานศึกษา
- เนื้อที่ดิน : 2-3-00.0 ไร่ (1,100.0 ตารางวา)
- รายละเอียดที่ดิน : ลักษณะที่ดินคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 42 เมตร ลึกประมาณ 115 เมตร
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
- ระดับที่ดิน : ต่ำกว่าระดับถนนประมาณ 1 เมตร
- ถนนผ่านหน้า : ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 5 เมตร
- ราคาเสนอขาย : 100,000 บาทต่อตารางวา
- วันที่สำรวจข้อมูล : กันยายน 2565
- แหล่งที่มาของข้อมูล : คุณแจ๊ค โทรศัพท์ 08-2794-3497
- 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



ปทุมธานี
PATHUM THANI

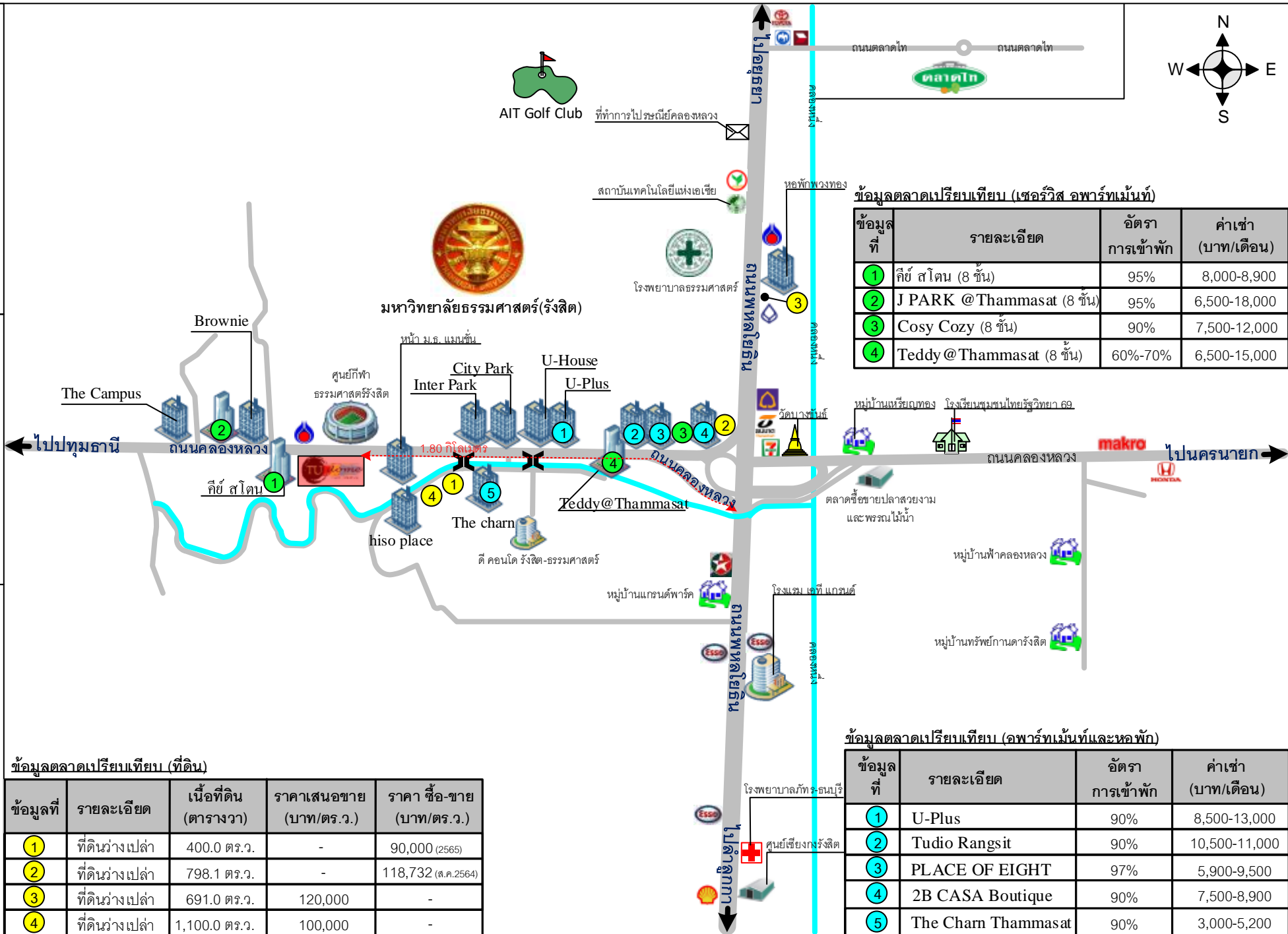
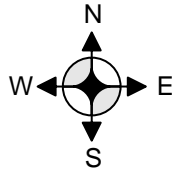
15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามตราสวน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์)

| ข้อมูล ที่ | รายละเอียด | อัตรา การเข้าพัก | ค่าเช่า (บาท/เดือน) |
|---------------|-----------------------------|---------------------|------------------------|
| 1 | คีย์ สโตน (8 ชั้น) | 95% | 8,000-8,900 |
| 2 | J PARK @ Thammasat (8 ชั้น) | 95% | 6,500-18,000 |
| 3 | Cosy Cozy (8 ชั้น) | 90% | 7,500-12,000 |
| 4 | Teddy @ Thammasat (8 ชั้น) | 60%-70% | 6,500-15,000 |

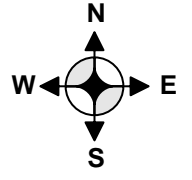
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (ที่ดิน)

| ข้อมูล ที่ | รายละเอียด | เนื้อที่ดิน (ตารางวา) | ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.) | ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตร.ว.) |
|---------------|-----------------|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| 1 | ที่ดินว่างเปล่า | 400.0 ตร.ว. | - | 90,000 (2565) |
| 2 | ที่ดินว่างเปล่า | 798.1 ตร.ว. | - | 118,732 (ส.ค.2564) |
| 3 | ที่ดินว่างเปล่า | 691.0 ตร.ว. | 120,000 | - |
| 4 | ที่ดินว่างเปล่า | 1,100.0 ตร.ว. | 100,000 | - |

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ (อพาร์ทเมนท์และหอพัก)

| ข้อมูล ที่ | รายละเอียด | อัตรา การเข้าพัก | ค่าเช่า (บาท/เดือน) |
|---------------|---------------------|---------------------|------------------------|
| 1 | U-Plus | 90% | 8,500-13,000 |
| 2 | Tudio Rangsit | 90% | 10,500-11,000 |
| 3 | PLACE OF EIGHT | 97% | 5,900-9,500 |
| 4 | 2B CASA Boutique | 90% | 7,500-8,900 |
| 5 | The Charm Thammasat | 90% | 3,000-5,200 |

เอกสารประกอบ
ผังรูปแปลงที่ดิน



72

ศูนย์กีฬาธรรมศาสตร์ รังสิต

บริเวณถูกเวนคืนเป็นถนนคลองหลวง (ทล.3214)

316 เมตร

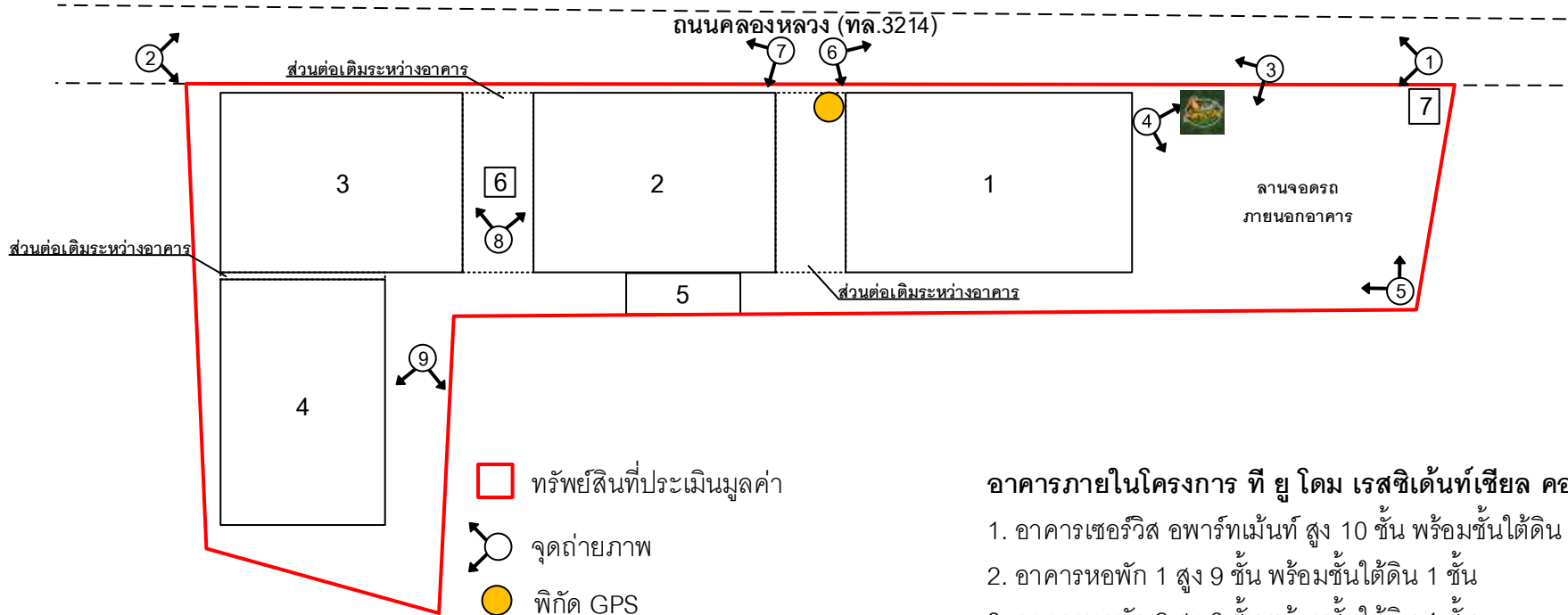
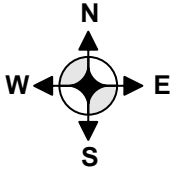
372 เมตร

100 เมตร

46 เมตร

เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- จุดถ่ายภาพ
- พิกัด GPS

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

- อาคารภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียมล คอมเพล็กซ์**
1. อาคารเซอริวิส อพาร์ทเมนท์ 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. อาคารซ่อมบำรุง
 6. อาคารป้อมยาม
 7. อาคารเก็บขยะ

ผู้อาคาร
นางงามดาราสวน

โครงการ ที่ ยู โดม
เรสซิเดนซ์เซียมล คอมเพล็กซ์

เอกสารประกอบ จ
แบบแปลนอาคาร

PROJECT
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

D E S I G N 3 0 4

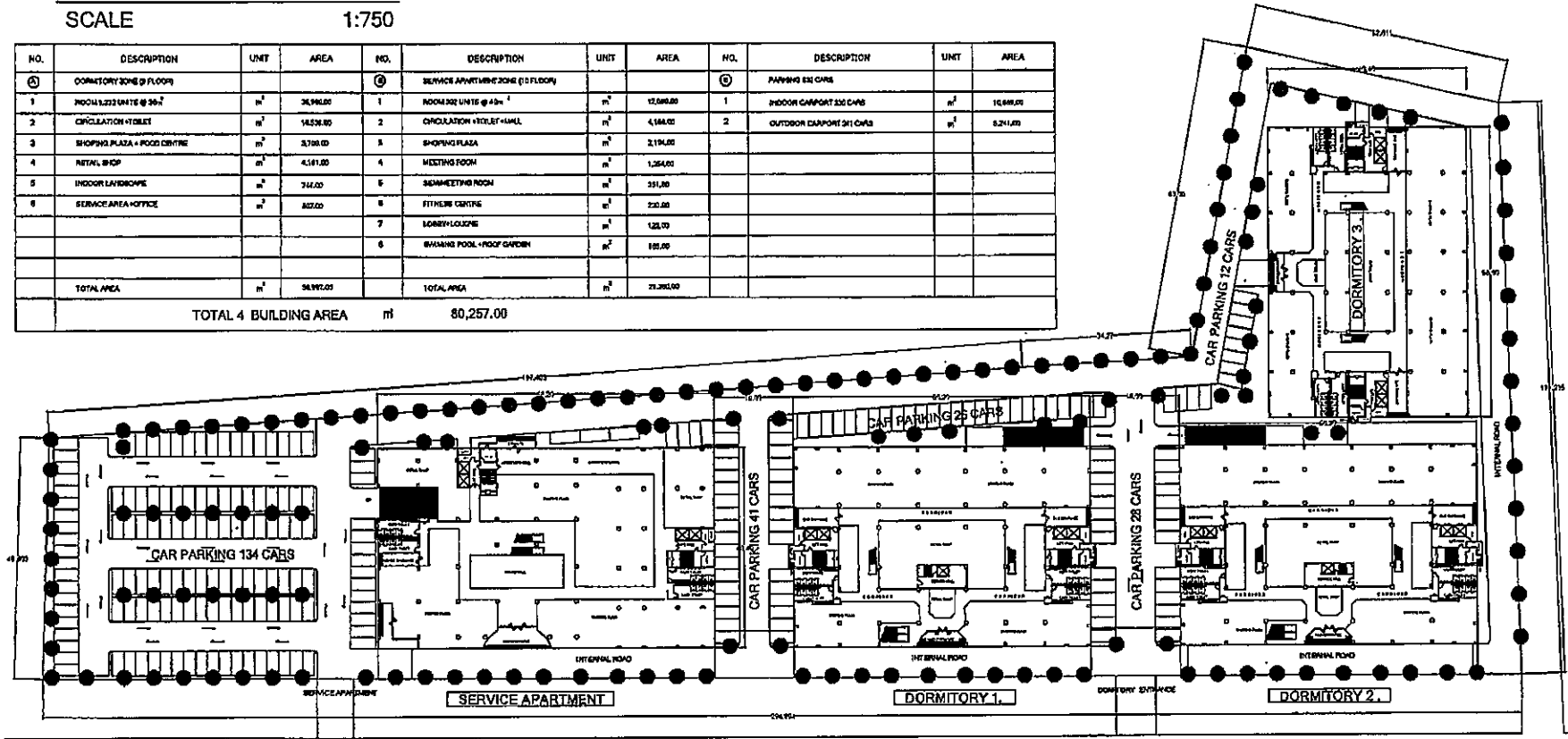
835 HEWRAMA 9 RD. Suanluang, Bangkok 10250 TEL 0-2720-3551-2 FAX 0-2719-2505



MASTER LAY-OUT PLAN

SCALE 1:750

| NO. | DESCRIPTION | UNIT | AREA | NO. | DESCRIPTION | UNIT | AREA | NO. | DESCRIPTION | UNIT | AREA |
|-----------------------|------------------------------|----------------|----------------|------------|-----------------------------------|----------------|-----------|-----|-------------------------|----------------|-----------|
| Ⓓ | DORMITORY ZONE (9 FLOOR) | | | Ⓓ | SERVICE APARTMENT ZONE (10 FLOOR) | | | Ⓓ | PARKING 232 CARS | | |
| 1 | ROOM 1,232 UNITS @ 30.7 | m ² | 36,960.00 | 1 | ROOM 302 UNITS @ 42m ² | m ² | 12,600.00 | 1 | INDOOR GARPORT 130 CARS | m ² | 10,665.00 |
| 2 | CIRCULATION + STAIR | m ² | 14,536.00 | 2 | CIRCULATION + STAIR + HALL | m ² | 4,180.00 | 2 | OUTDOOR GARPORT 91 CARS | m ² | 8,211.00 |
| 3 | SHOPPING PLAZA + FOOD CENTRE | m ² | 2,700.00 | 3 | SHOPPING PLAZA | m ² | 2,194.00 | | | | |
| 4 | RETAIL SHOP | m ² | 4,581.00 | 4 | MEETING ROOM | m ² | 1,354.00 | | | | |
| 5 | INDOOR LAUNDRY | m ² | 744.00 | 5 | SEMMEETING ROOM | m ² | 351.00 | | | | |
| 6 | SERVICE AREA + OFFICE | m ² | 803.00 | 6 | FITNESS CENTRE | m ² | 220.00 | | | | |
| | | | | 7 | LOBBY + LOUNGE | m ² | 125.00 | | | | |
| | | | | 8 | SWIMMING POOL + ROOF GARDEN | m ² | 100.00 | | | | |
| TOTAL AREA | | m ² | 56,987.00 | TOTAL AREA | | m ² | 21,365.00 | | | | |
| TOTAL 4 BUILDING AREA | | | m ² | TOTAL AREA | | m ² | 80,257.00 | | | | |



MASTER LAY-OUT PLAN

SCALE 1:750

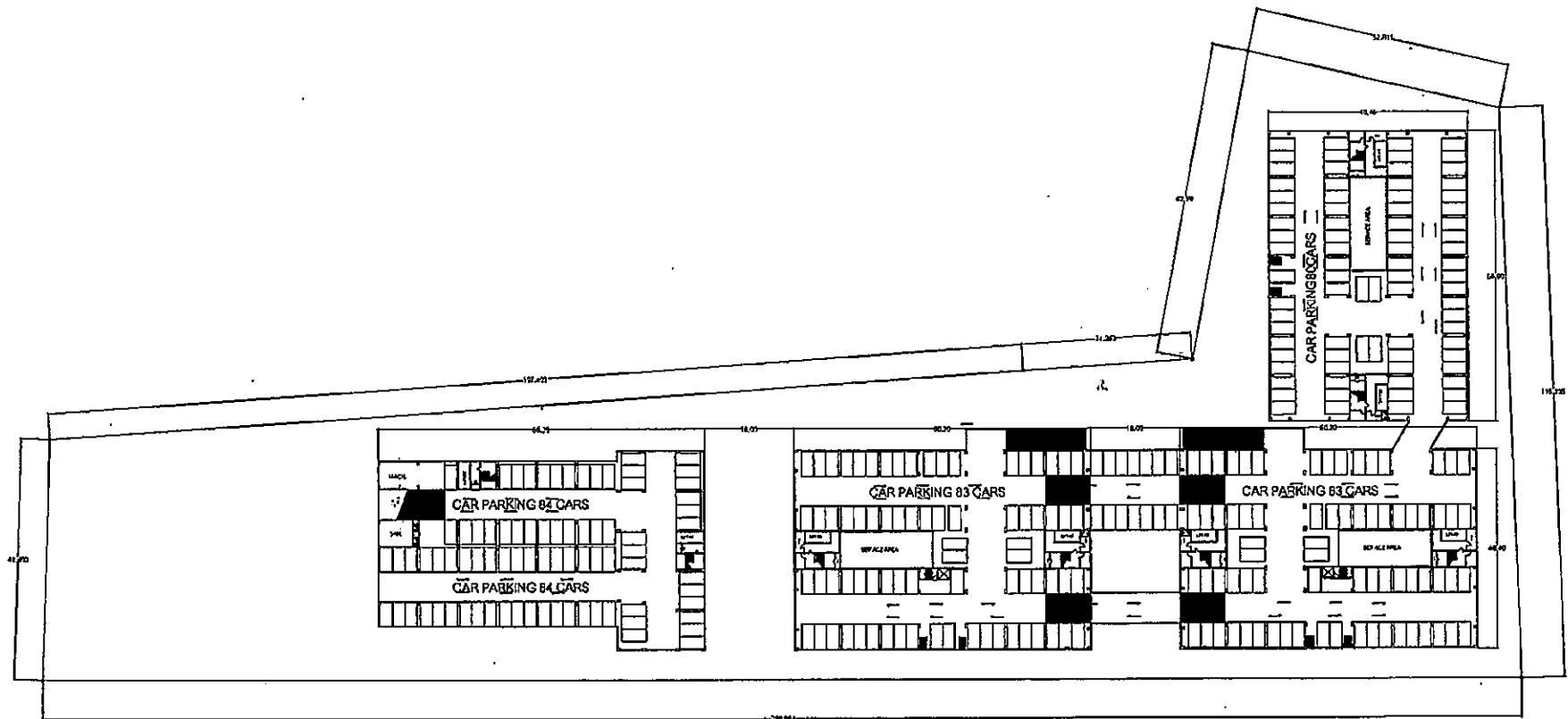
PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



| | | | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|------------|------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DATE |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | | |
| | | | APPROVED : | | |

DWG. TITLE :
MASTER LAY-OUT PLAN

DATE SCALE DWG. NO.



BASEMENT FLOOR PLAN

SCALE 1:750

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



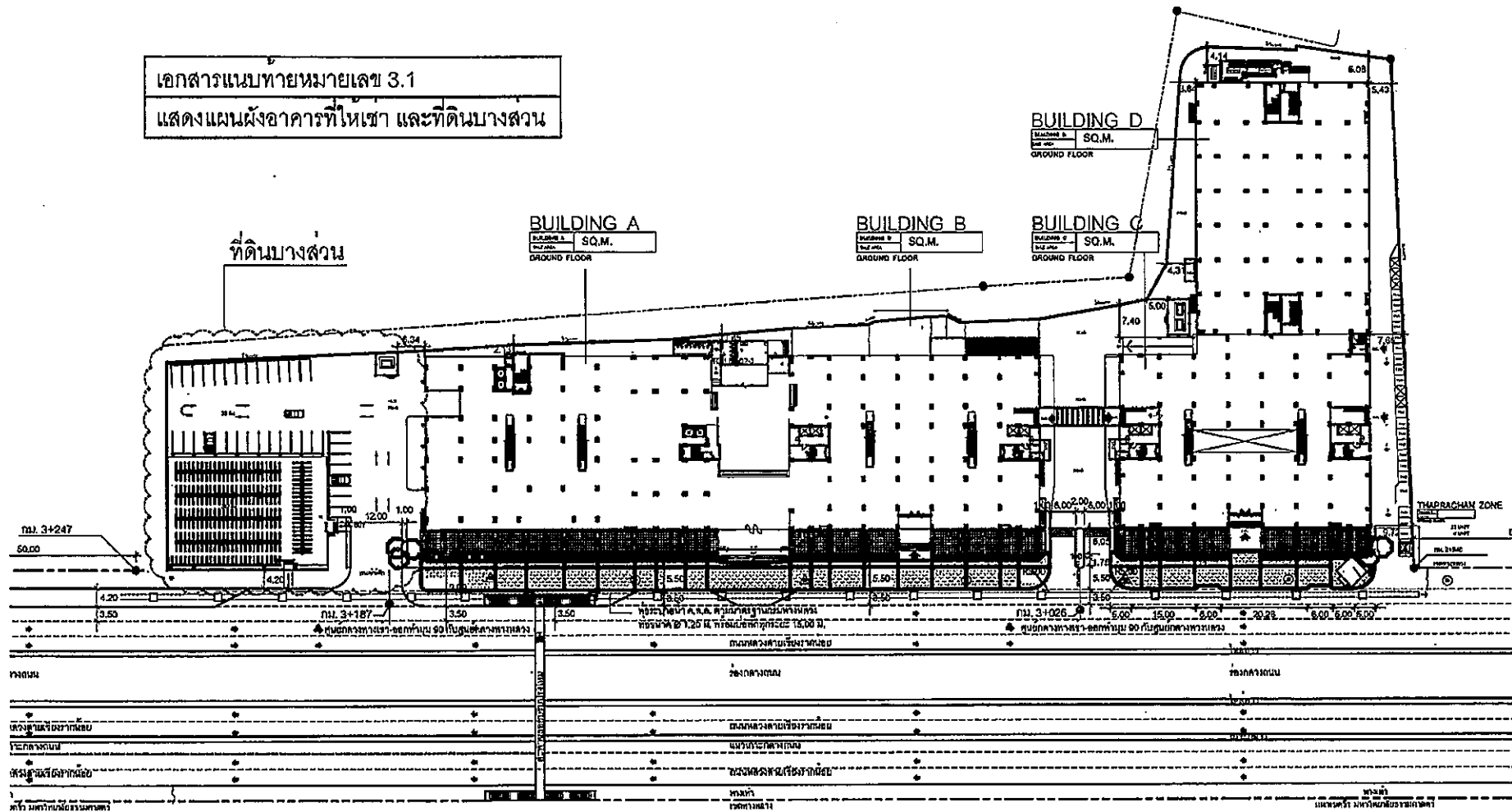
| | | | |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :
BASEMENT FLOOR PLAN

DATE SCALE DWG. NO.

เอกสารแนบท้ายหมายเลข 3.1
 แสดงแผนผังอาคารที่โห้เซา และที่ดินบางส่วน



PROJECT
 TU DOME RANGSIT INDY PARK

BUILDING A,B,C,D
 GROUND FLOOR PLAN

BUILDING A

| | |
|------------|---------------------------|
| BUILDING A | 3,039 SQ.M. |
| AREA | |
| SALES AREA | 2,002 SQ.M. (Store large) |

SECOND FLOOR PLAN

BUILDING B

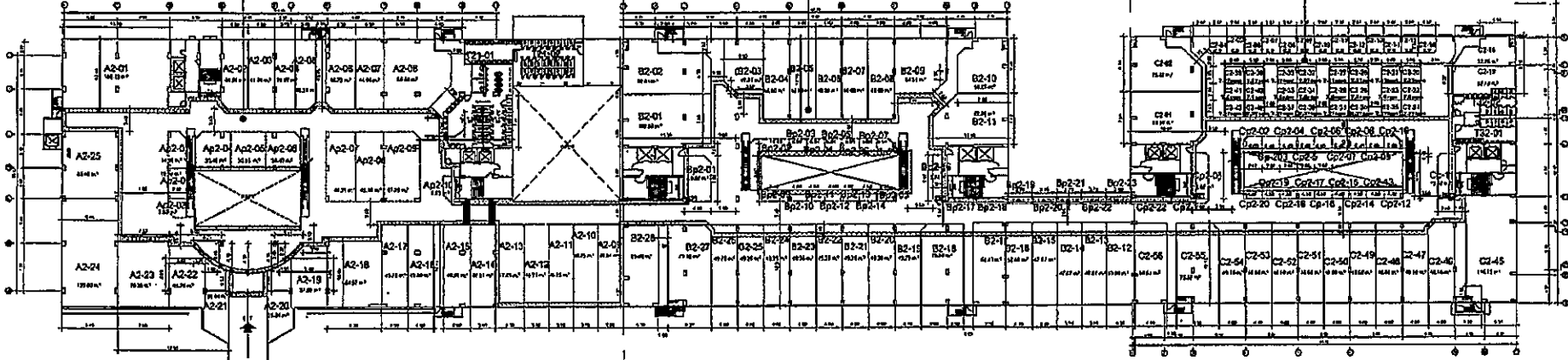
| | |
|------------|---------------------------|
| BUILDING B | 2,601 SQ.M. |
| AREA | |
| SALES AREA | 1,802 SQ.M. (Store large) |

SECOND FLOOR PLAN

BUILDING C

| | |
|------------|---------------------------|
| BUILDING C | 2,289 SQ.M. |
| AREA | |
| SALES AREA | 1,454 SQ.M. (Store large) |

SECOND FLOOR PLAN



| REVISION | NO | DATE | DESCRIPTION |
|----------|----|---------|---------------------------------------|
| | 1 | 25/1/54 | ปรับปรุงพื้นที่ (พื้นที่บริการลูกค้า) |
| | 2 | 27/1/54 | |
| | 3 | 28/1/54 | ปรับปรุง |
| | 4 | 1/1/54 | ปรับปรุงพื้นที่บริการลูกค้า |

- Inter Food
- FOOD COURT
- Walk
- Dark
- ผนังห้อง
- IT

SECOND FLOOR PLAN

Plot. 11 □.□. 54

SERVICE DORMITORY DESIGN

รายละเอียดผนังวัสดุก่อสร้างมาตรฐาน อาคาร SERVICE APARTMENT

| โครงการ | รายการวัสดุ | พื้นที่ 3 และ 30 | รายการวัสดุ |
|---|--|-------------------------------|--|
| 1 เสาเข็ม | ตามวิศวกรรมกำหนด | 1 Retail shop | พื้นซีเมนต์ขัดหยาบ |
| 2 โครงสร้างทั่วไป (ฐานราก , เสา , คาน) | คอนกรีตเสริมเหล็ก ตามวิศวกรรมกำหนด | 2 พื้นห้องน้ำรวม | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X0.60 ม |
| | | 3 พื้นทางเดิน โถงบันไดเลื่อน | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม |
| 3 โครงสร้างพื้นทั่วไป | พื้นชั้นล่างจนถึงบนสุดคอนกรีตเสริมเหล็กตามวิศวกรรมกำหนดปูทับด้วยวัสดุปูพื้นตามแนววัสดุ | 4 โถงลิฟท์ | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม |
| 4 โครงสร้างพื้นห้องน้ำ เฉลียง ระเบียง | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตามวิศวกรรมกำหนดผสมน้ำยากันซึม และปูทับด้วยวัสดุปูพื้น | 5 บันไดหลัก | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบพร้อมมุกบันไดอลูมิเนียม |
| | | 6 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นซีเมนต์ขัดมัน |
| 5 โครงสร้างชั้นใต้ดิน | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึม | 7 ห้องพักและทางเดิน | ปูพรมวิทยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง |
| 6 โครงสร้างหลังคา | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึมกรุหน้าด้วยวัสดุกันความร้อน | 8 ห้องน้ำในห้องพัก | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ |
| พื้นชั้นล่าง | รายการวัสดุ | พื้นชั้น 4 | รายการวัสดุ |
| 1 Shopping plaza , Retail shop | พื้นซีเมนต์ขัดหยาบ | 1 Swimming pool | ปูกระเบื้องเคลือบ 4"x4" สีนิยม |
| 2 พื้นห้องน้ำรวม | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X0.60 ม | 2 ทางเดินรอบ Swimming pool | ปูกระเบื้องเซรามิก สลับทแยงตั้งเม็ดเล็กสีธรรมชาติ |
| 3 พื้นเฉลียง บันไดทางขึ้น | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม | 3 โถงลิฟท์ | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม |
| 4 พื้นทางเดิน โถงบันไดเลื่อน | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.50 X0.50 ม สีเรียบ | 4 บันไดหลัก | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบพร้อมมุกบันไดอลูมิเนียม |
| คีย์บอร์ด | | 5 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นซีเมนต์ขัดมัน |
| 5 โถงลิฟท์ | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม | 6 ห้องพักและทางเดิน | ปูพรมวิทยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง |
| 6 บันไดหลัก | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม | 7 ห้องน้ำในห้องพัก | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ |
| 7 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นซีเมนต์ขัดมัน | | |
| พื้นชั้นลอย | รายการวัสดุ | พื้นชั้น 5 ถึงชั้น 10 | รายการวัสดุ |
| 1 Meeting room | พื้นซีเมนต์ขัดเรียบ ปูพรม | 1 โถงลิฟท์ | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม |
| 2 Fitness center | พื้นซีเมนต์ขัดหยาบ | 2 บันไดหลัก | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบพร้อมมุกบันไดอลูมิเนียม |
| 3 พื้นห้องน้ำรวม | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X0.60 ม (ราคาไม่เกิน 350 ม./ตรม) | 3 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นซีเมนต์ขัดมัน |
| 4 พื้นทางเดิน โถงบันไดเลื่อน | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม | 4 ห้องพักและทางเดิน | ปูกระเบื้องยางขนาด 0.30 X0.60 ของ Dinox หรือเทียบเท่า |
| 5 โถงลิฟท์ | ปูหินแกรนิตขนาด 0.30 X 0.60ม(ภายในประเทศ) | 7 ห้องน้ำในห้องพัก | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ |
| 6 บันไดหลัก | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม | พื้นชั้นหลังคา | รายการวัสดุ |
| 7 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นซีเมนต์ขัดมัน | 1 หลังคา หลังคาคลุมบันไดลิฟท์ | ค.ล.ล วัสดุกันน้ำ ทุ้ระบบกันซึม |
| 8 ห้องพักและทางเดิน | ปูพรมวิทยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง | | |
| 9 ห้องน้ำในห้องพัก | ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" X 8" สีเรียบ | | |

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :
ARCHITECTS :
ELEC. ENG. :
DRAWN :
LOCATION :
STRUC. ENG. :
MECH. ENG. :
CHECKED :
APPROVED :

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :
SPECIFICATION 1
(SERVICE DOMITORY)

DATE SCALE DWG. NO.

รายละเอียดผนังวัสดุก่อร่างมาตรฐาน อาคาร SERVICE APARTMENT

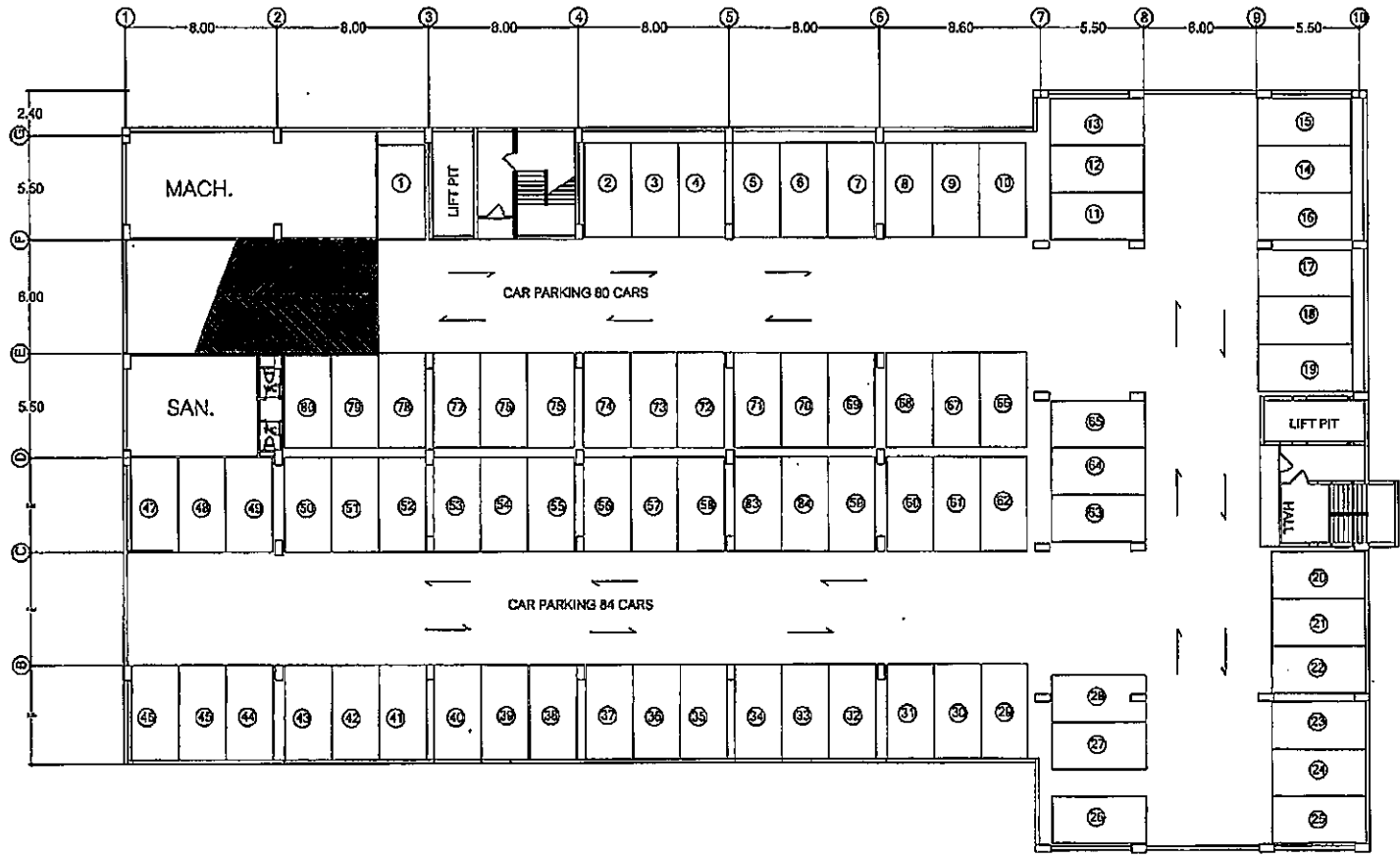
| ผนัง | รายการวัสดุ | | รายการวัสดุ |
|---|--|--|---|
| 1 ผนังภายในทั่วไป | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | งานสี ทาสีลาติก 104 TOA หรือเทียบเท่า |
| 2 ผนังห้องน้ำรวม | FINE WALL แต่งเรียบ กระจกเงาฝ้าวาลิก สีเขียวสูง 2.00 ม. | | โพลีคาร์บอเนตตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 |
| 3 ผนังบนกันภายในห้องน้ำรวม | ผนังบนลำรับรูปของ ผนัง กระจกเทียบเท่า | | ลูขากีบาส ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 |
| 4 ผนังโถงลิฟท์บันได | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | ลูขากันท์ AMERICAN STANDARD หรือเทียบเท่า |
| 5 ผนังห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | ระบบลิฟท์ ใช้ลิฟท์ขนาดบรรทุก 1,150 กิโลกรัมลำรับผู้โดยสาร 17 คนความเร็ว 60 เมตร/นาที |
| 6 ผนังห้องพัก | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | ระบบบันไดเลื่อน ใช้บันไดเลื่อนกว้าง 2,00 มม. บริการผู้โดยสาร 9,000 คน/ชั่วโมงในหนึ่งเสียง 30 องศา |
| 7 ผนังห้องน้ำภายในพัก | FINE WALL ฉาบ/ปูกระจกเงาเคลือบขนาด 8" x 8" สีเขียวสูง 1.80 ม. | | ระบบป้องกันอัคคีภัย ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 |
| 8 ผนังอาคารภายนอก | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | ระบบกักกันขยะ ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535 |
| 9 ผนังตกแต่งภายนอกบางส่วน | FINE WALL แต่งเรียบ เช่น SHADE ติ | | |
| ฝ้าเพดาน | รายการวัสดุ | | |
| 1 Shopping plaza Retail shop Fitness center | ไม้ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปลือย) | | |
| 2 ทางเดิน โถงบันไดเลื่อน โถงลิฟท์ลิโอบบี้ | อีปซีมบอร์ด ขนาด 9 มม. ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงเคาะเหล็กชุบสังกะสี | | |
| 3 ฝ้าเพดานห้องน้ำรวม | อีปซีมบอร์ด ขนาด 9 มม. ชนิดกันความชื้นฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงเคาะเหล็กชุบสังกะสี | | |
| 4 ห้องน้ำภายในห้องพัก | อีปซีมบอร์ด ขนาด 9 มม. ชนิดกันความชื้นโครงเคาะระบบ T-BAR | | |
| 5 ฝ้าเพดานภายนอก ห้องพัก | ไม้ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปลือย) | | |
| ทางเดินหน้าห้องพัก | | | |
| อุปกรณ์ประกอบ - หน้าต่าง | รายการวัสดุ | | |
| 1 ประตูโถงทางเข้าอาคาร โถงลิฟท์ | บานเปิดอลูมิเนียมสีดูลิเนียมกระจกใสหนา 6 มม. | | |
| 2 | ไม้ยึดลิฟท์สีอะคริลิก | | |
| 3 | YALE หรือ เทียบเท่า สีแสดคนละคัน | | |
| 4 | วิทโก้ หรือ เทียบเท่า สีแสดคนละคัน | | |
| 5 | YALE หรือ เทียบเท่า สีแสดคนละคัน | | |
| 6 | บานเลื่อนอลูมิเนียมสีดูลิเนียมกระจกใสหนา 5 มม. | | |
| 7 | บานเลื่อนอลูมิเนียมสีดูลิเนียมกระจกใสหนา 5 มม. | | |

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT




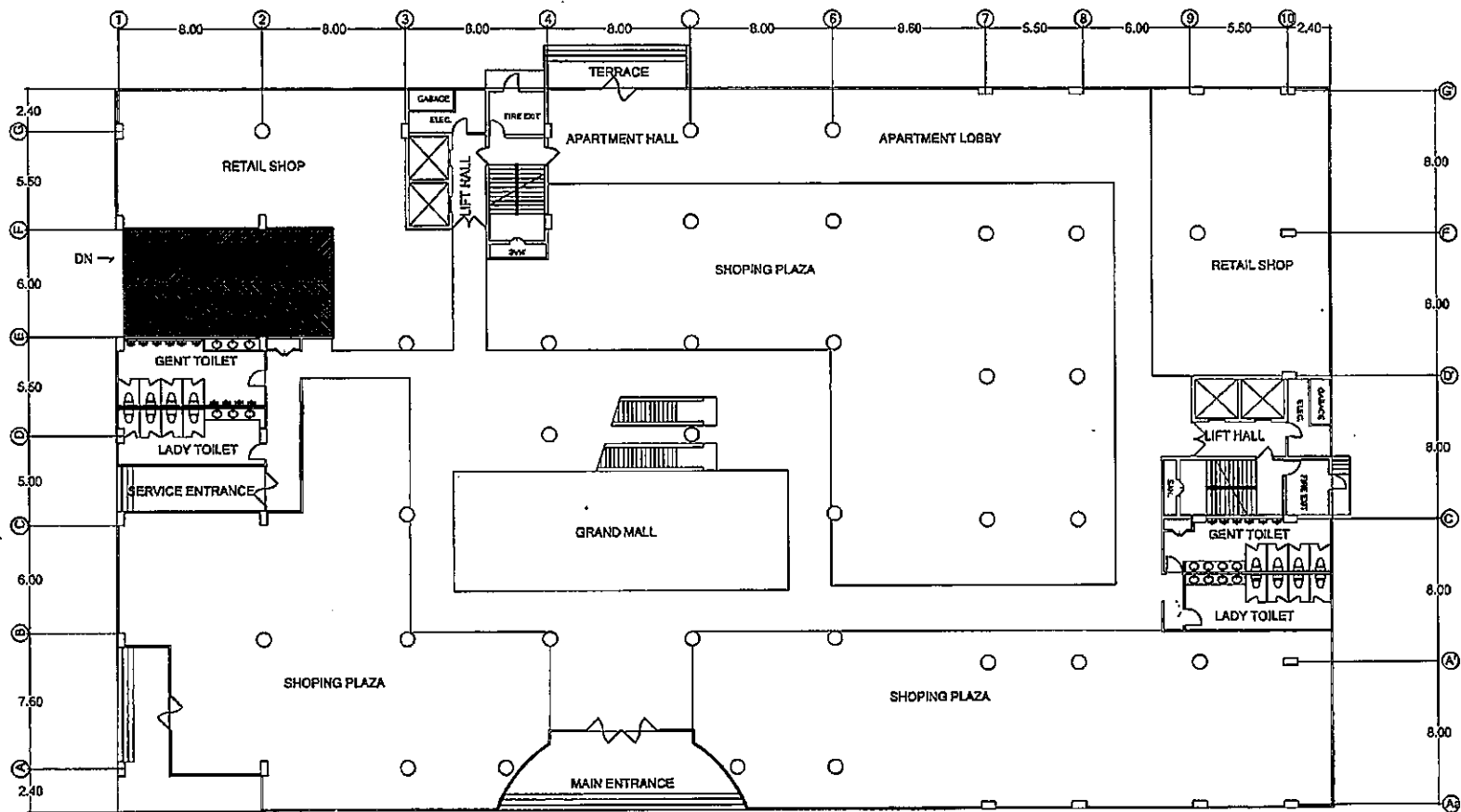
OWNER :
ARCHITECTS :
ELEC. ENG. :
DRAWN :
NO. DESCRIPTION DATE
LOCATION :
STRUC. ENG. :
MECH. ENG. :
CHECKED :
APPROVED :

DWG. TITLE :
SPECIFICATION 2
(SERVICE DOMITORY)
DATE SCALE DWG. NO.



BASEMENT FLOOR PLAN
SCALE 1:250

| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|-------------------|----------------------|---------------------|------------------|--|---------------------|--------------|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | <table border="1"> <thead> <tr> <th>NO.</th> <th>DESCRIPTION</th> <th>DATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> | NO. | DESCRIPTION | DATE | | | | | | | | | | BASEMENT FLOORPLAN (SERVICE DOMITORY) | | |
| | | NO. | DESCRIPTION | DATE | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| APPROVED : | | | | | | | DATE | SCALE | SHD. NO. | | | | | | | | | | | | |



GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

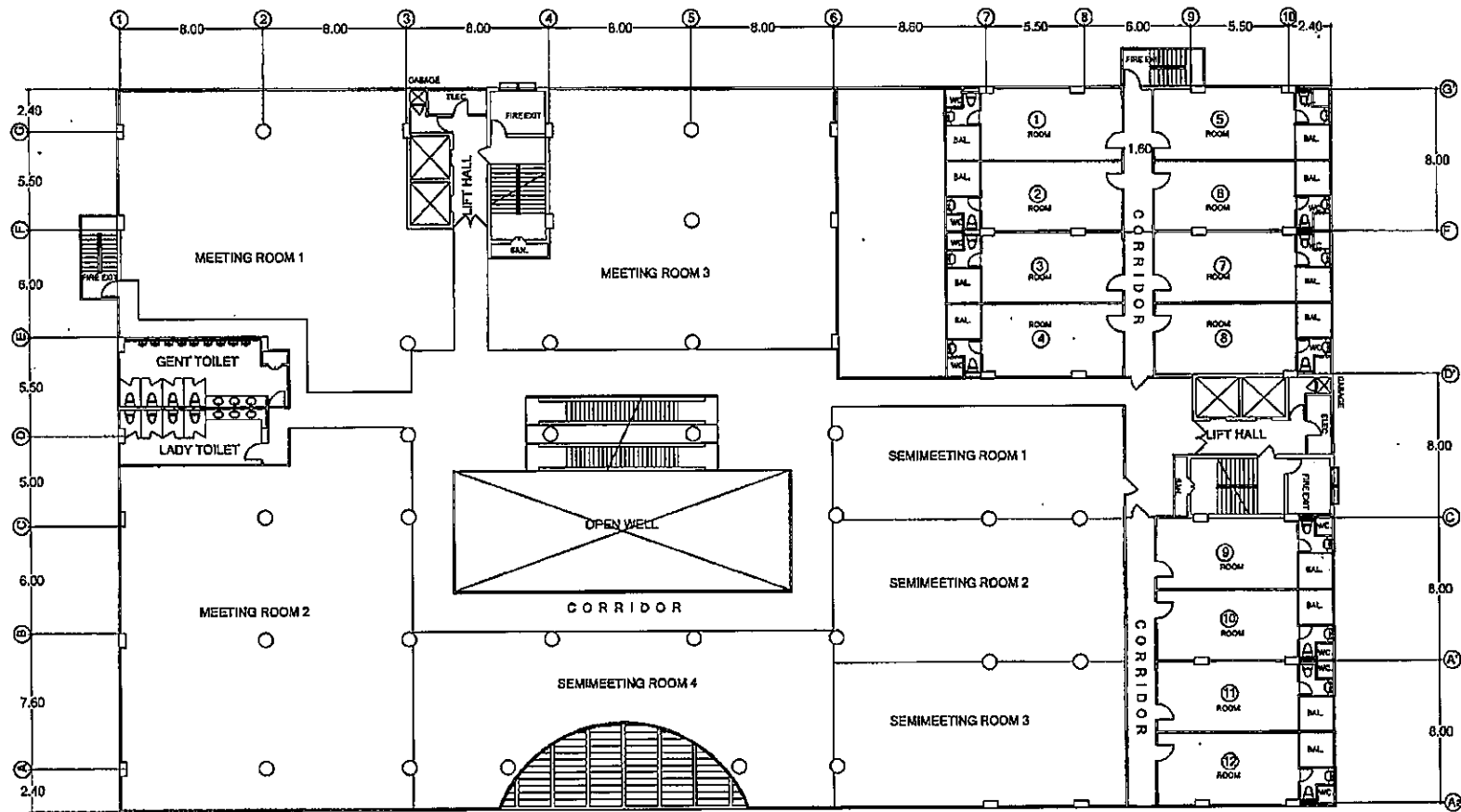


| | | | |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEG. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :
GROUND FLOOR PLAN
(SERVICE DOMITORY)

| | | |
|------|-------|----------|
| DATE | SCALE | DWG. NO. |
|------|-------|----------|



SECOND FLOOR PLAN

SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

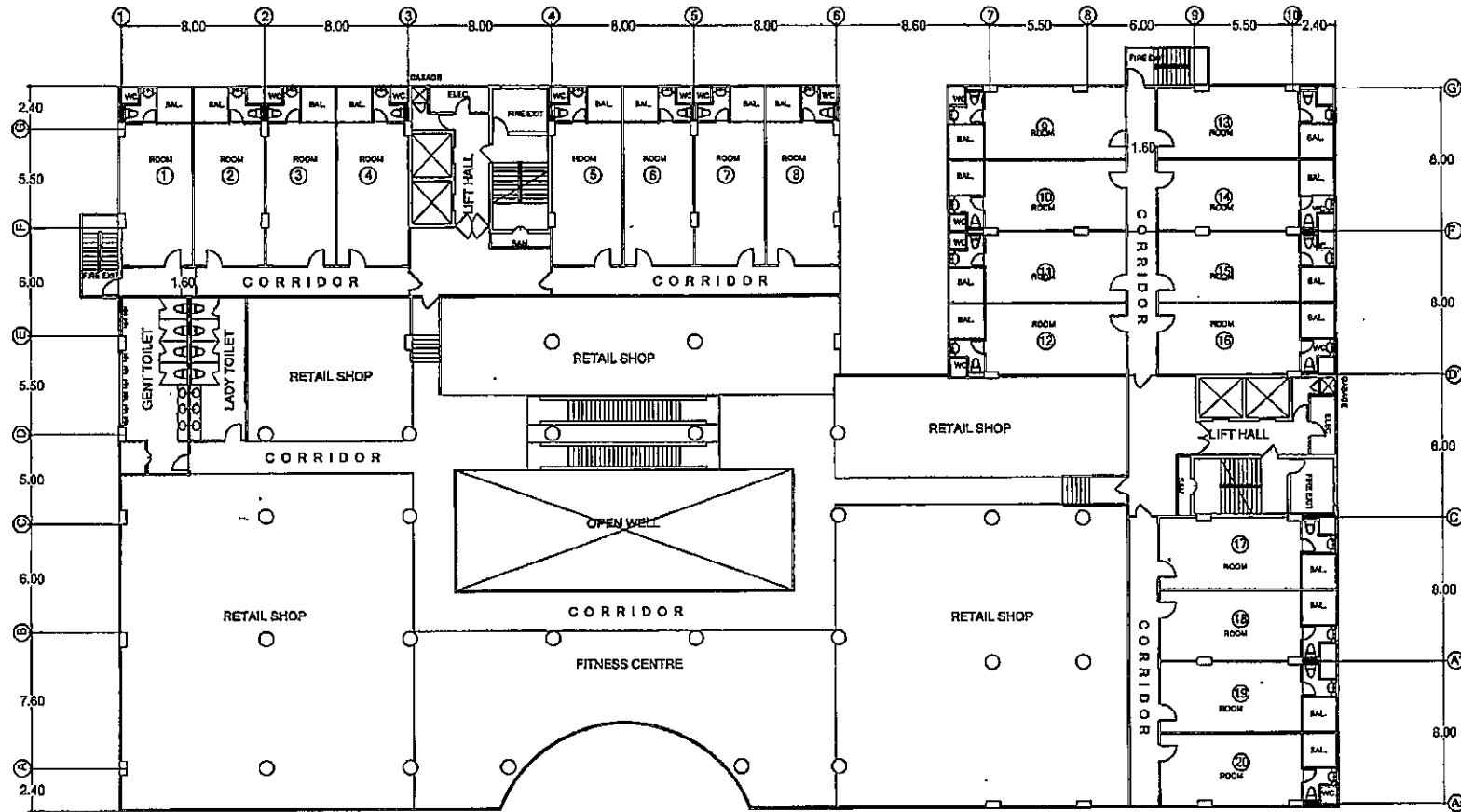
CHECKED :

APPROVED :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

SECOND FLOOR PLAN
(SERVICE DOMITORY)

DATE SCALE DWG. NO.



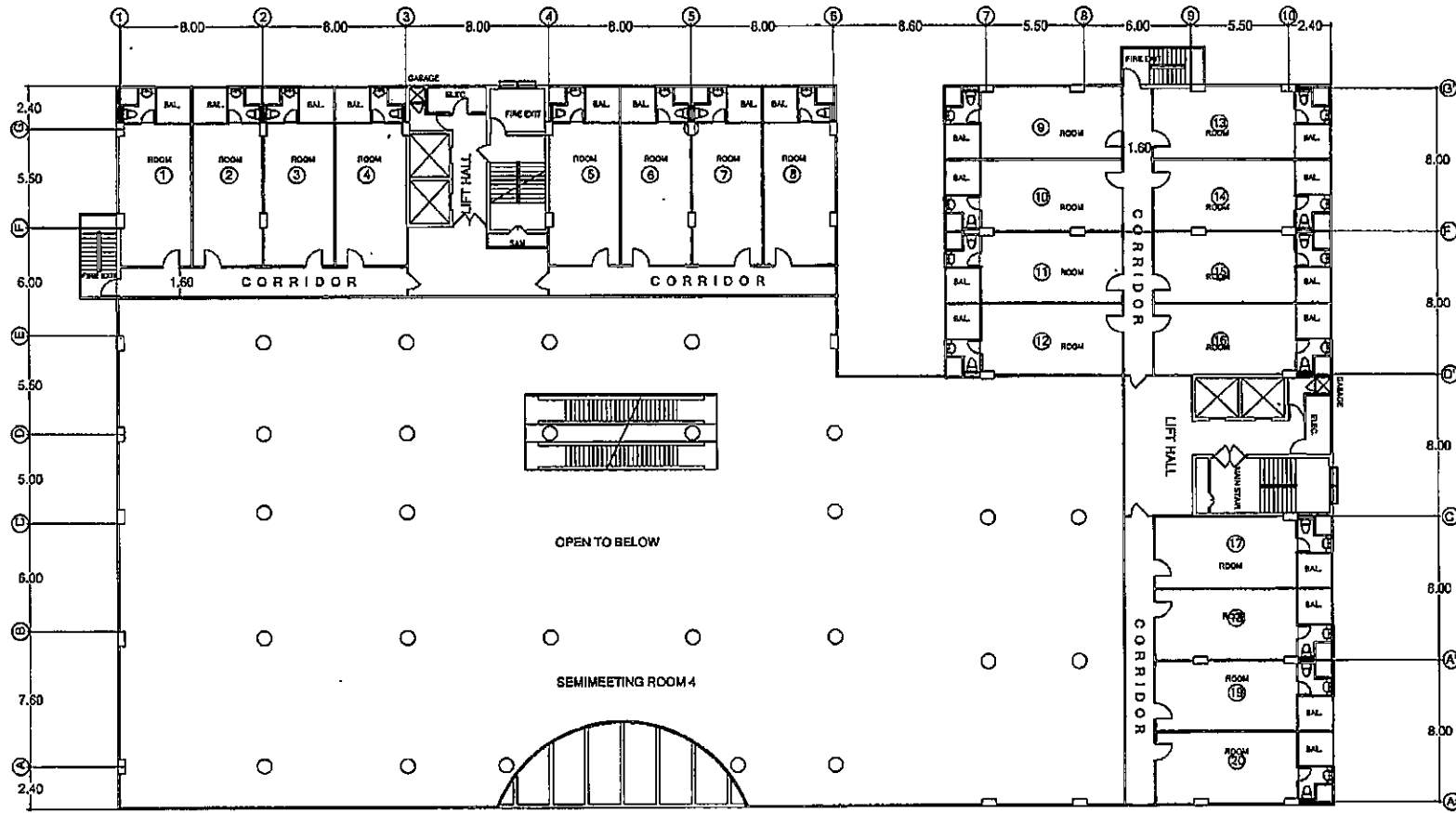
THIRD FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



| | | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|----------------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | |
| | | | APPROVED : | NO. DESCRIPTION DATE |
| | | | | |
| | | | | |

| | | |
|--|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| THIRD FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |



3a th. FLOOR PLAN
SCALE 1:250

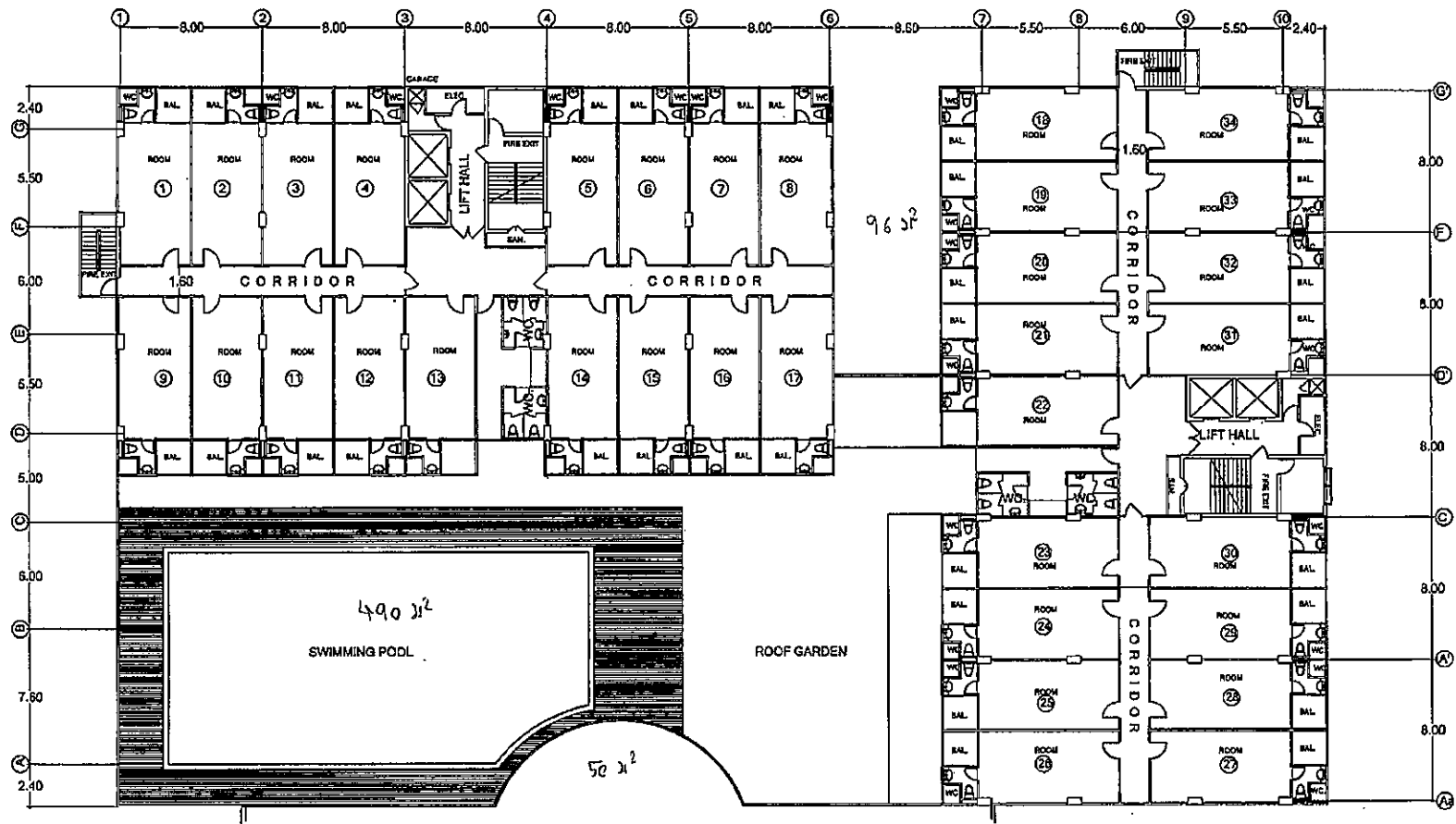
PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT




| | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

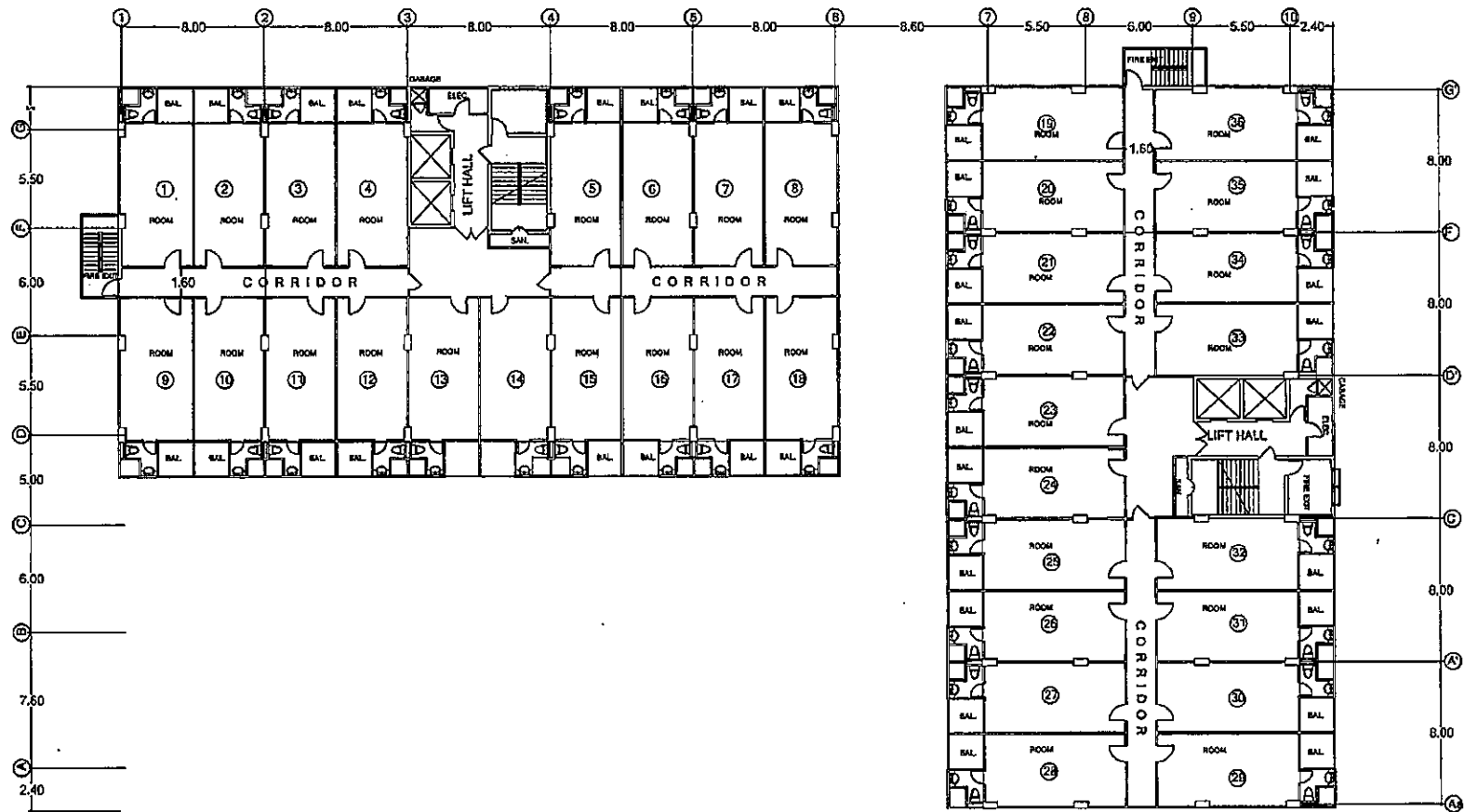
| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| 3a th. FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |



4 th. FLOOR PLAN
SCALE 1:250

| | | | | | | | | | |
|--|---|------------|---------------|--------------|-----------|------------|--|-------|----------|
| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : 4 th. FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY) | | |
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | APPROVED : | | | |
| | | | | | | | DATE | SCALE | DWG. NO. |



5th.- 10th. FLOOR PLAN

SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :

5th. - 10th FLOOR PLAN
(SERVICE DOMITORY)

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

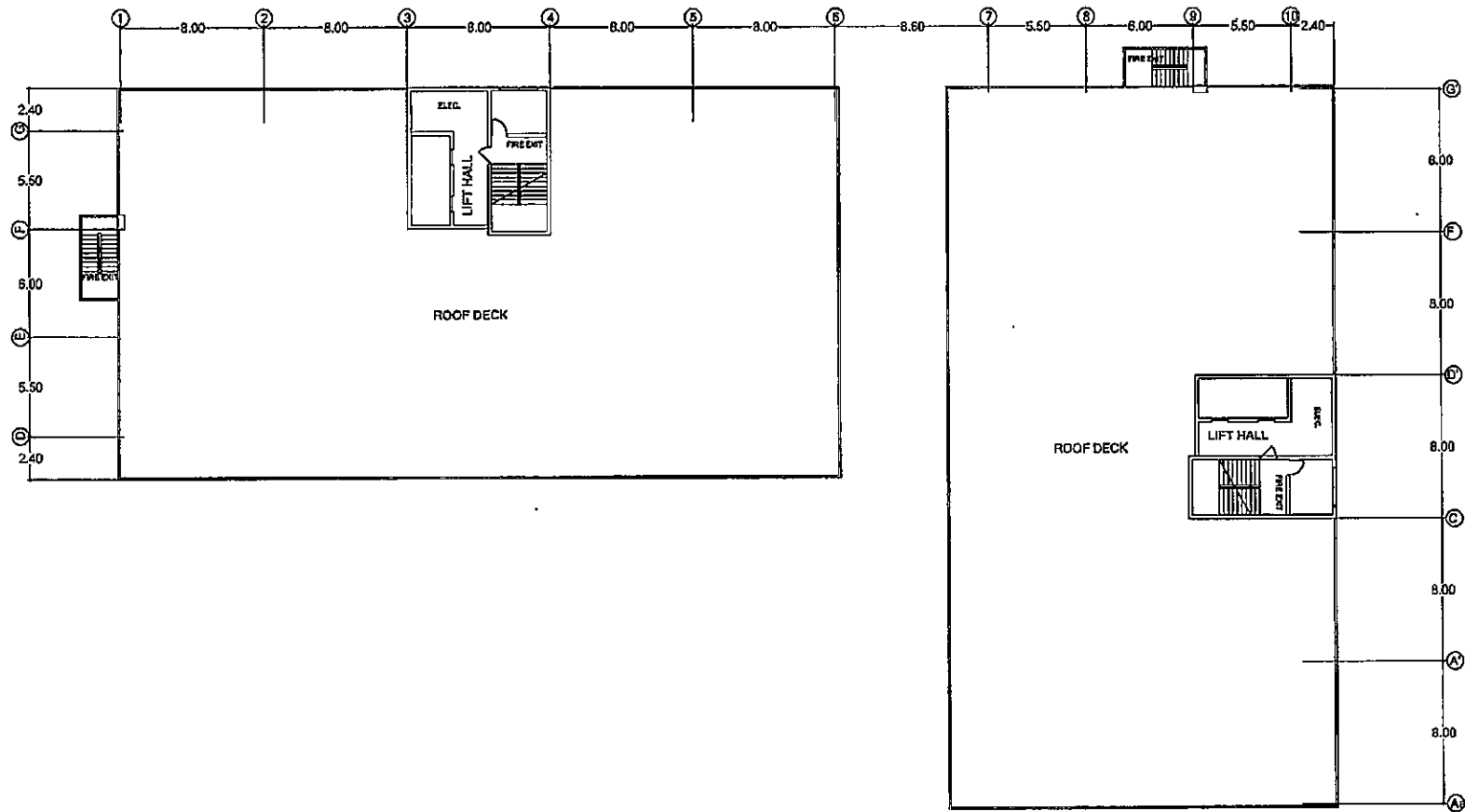
CHECKED :

APPROVED :

DATE

SCALE

DWG. NO.



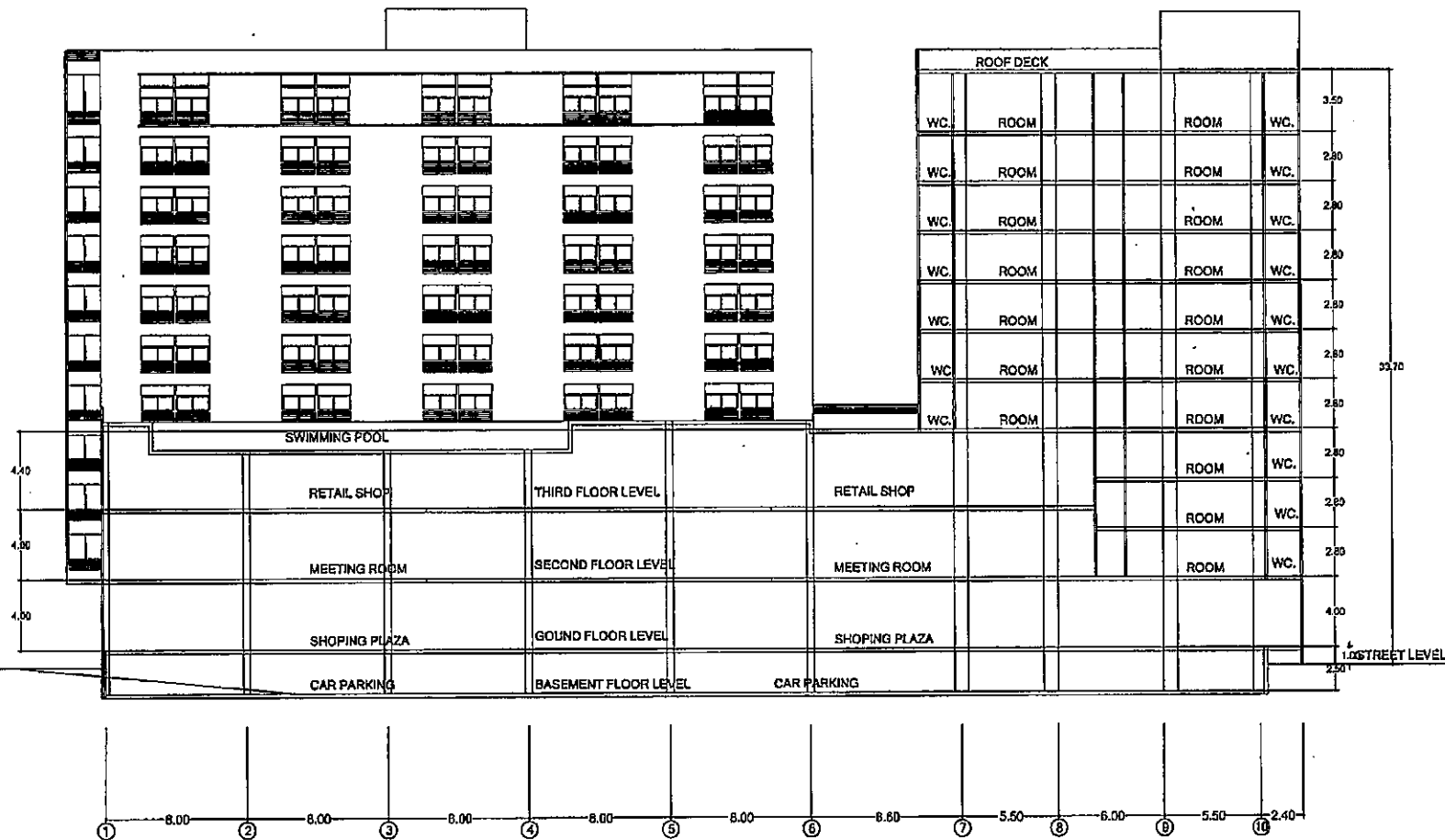
ROOF FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT




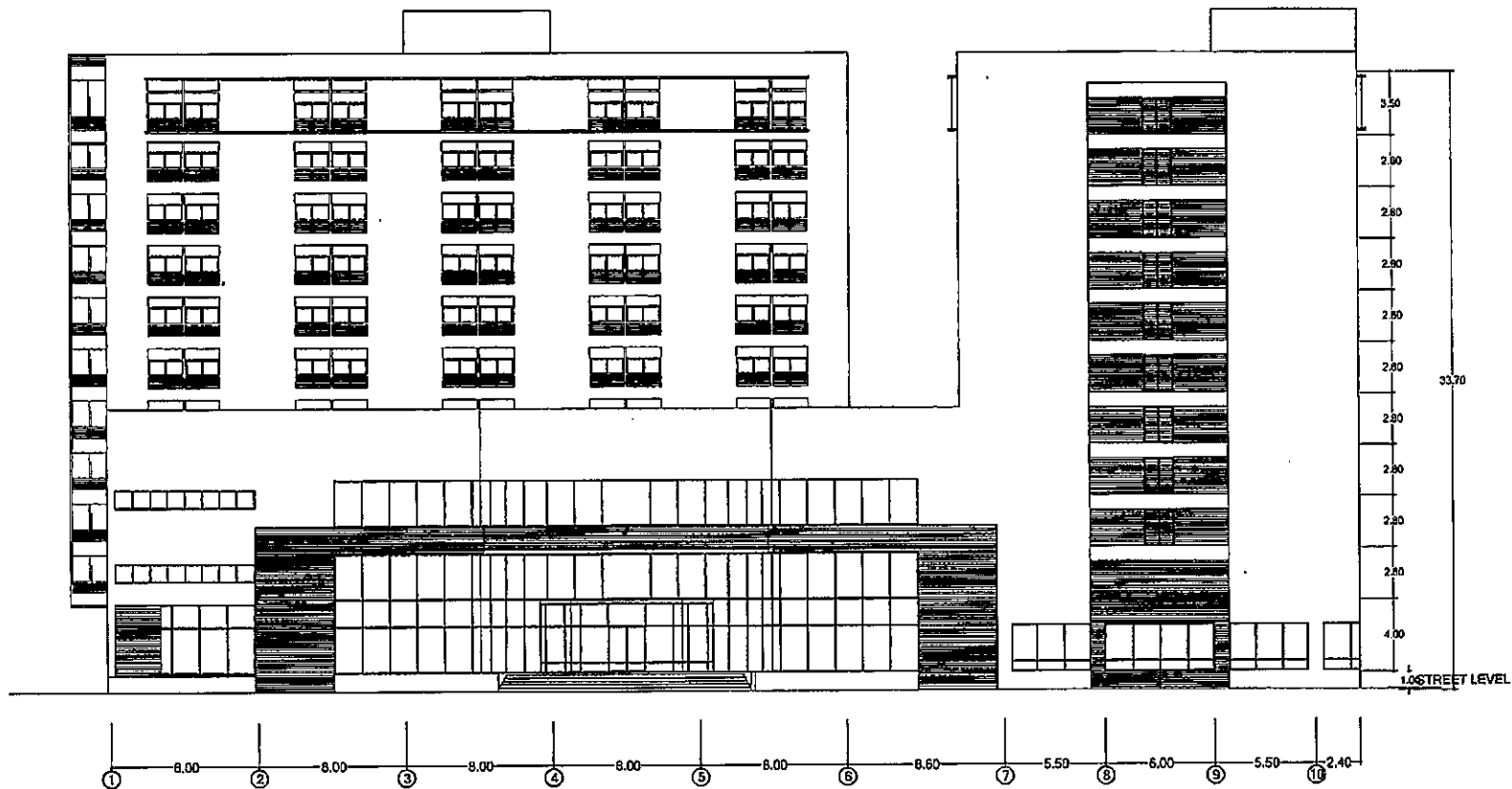
| | | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|----------------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | |
| | | | APPROVED : | NO. DESCRIPTION DATE |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| | | |
|---------------------------------------|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| ROOF FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |
| | | |



SERVICE DORMITORY SECTION
SCALE 1:250

| | | | | | | | | | |
|---|---|------------|---------------|--------------|------------|------------|--|-------|----------|
| PROJECT : |  | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : | | |
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | | | | |
| TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT | | | | | | | SERVICE DORMITORY SECTION (SERVICE DORMITORY) | | |
| | | | | | APPROVED : | | DATE | SCALE | DWG. NO. |



FRONT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :

FRONT ELEVATION
(SERVICE DOMITORY)

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

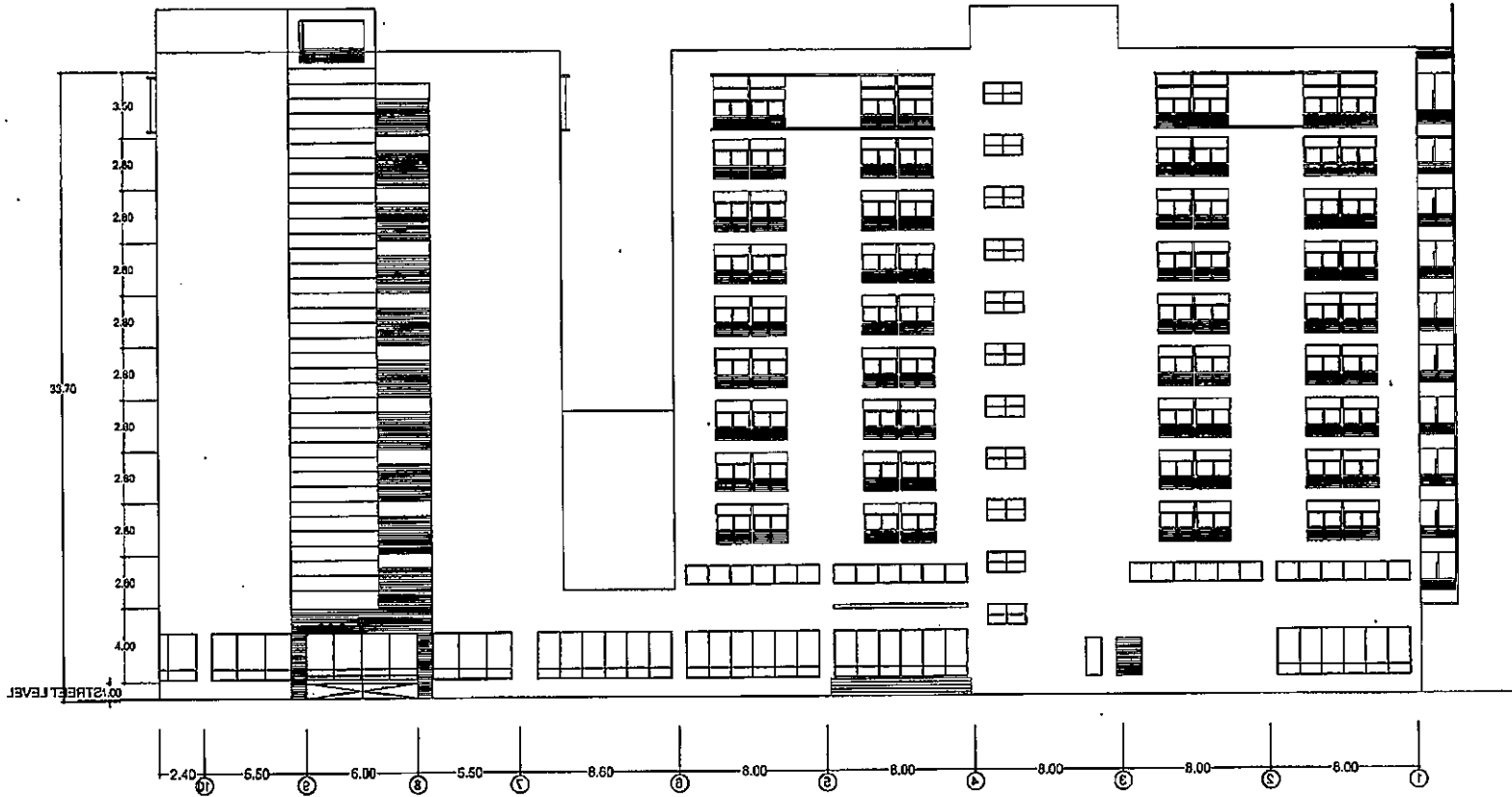
CHECKED :

APPROVED :


DATE

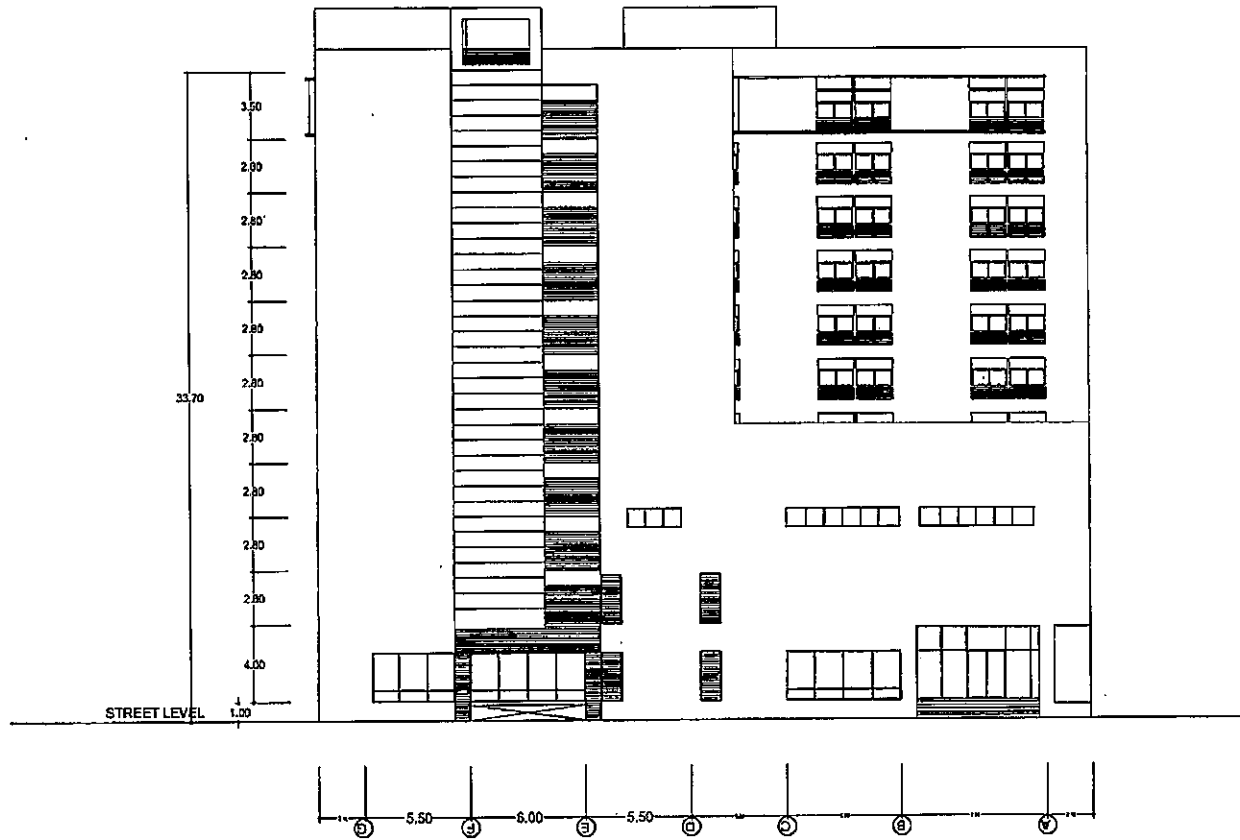
SCALE

DWG. NO.



BACK ELEVATION
SCALE 1:250

| | | | | | | | | | |
|---|---|------------|---------------|--------------|-----------|------------|---|-------|----------|
| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : BACK ELEVATION (SERVICE DOMITORY) | | |
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | APPROVED : | | | |
| | | | | | | | DATE | SCALE | DWG. NO. |



LEFT ELEVATION

SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :

LEFT ELEVATION
(SERVICE DOMITORY)

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

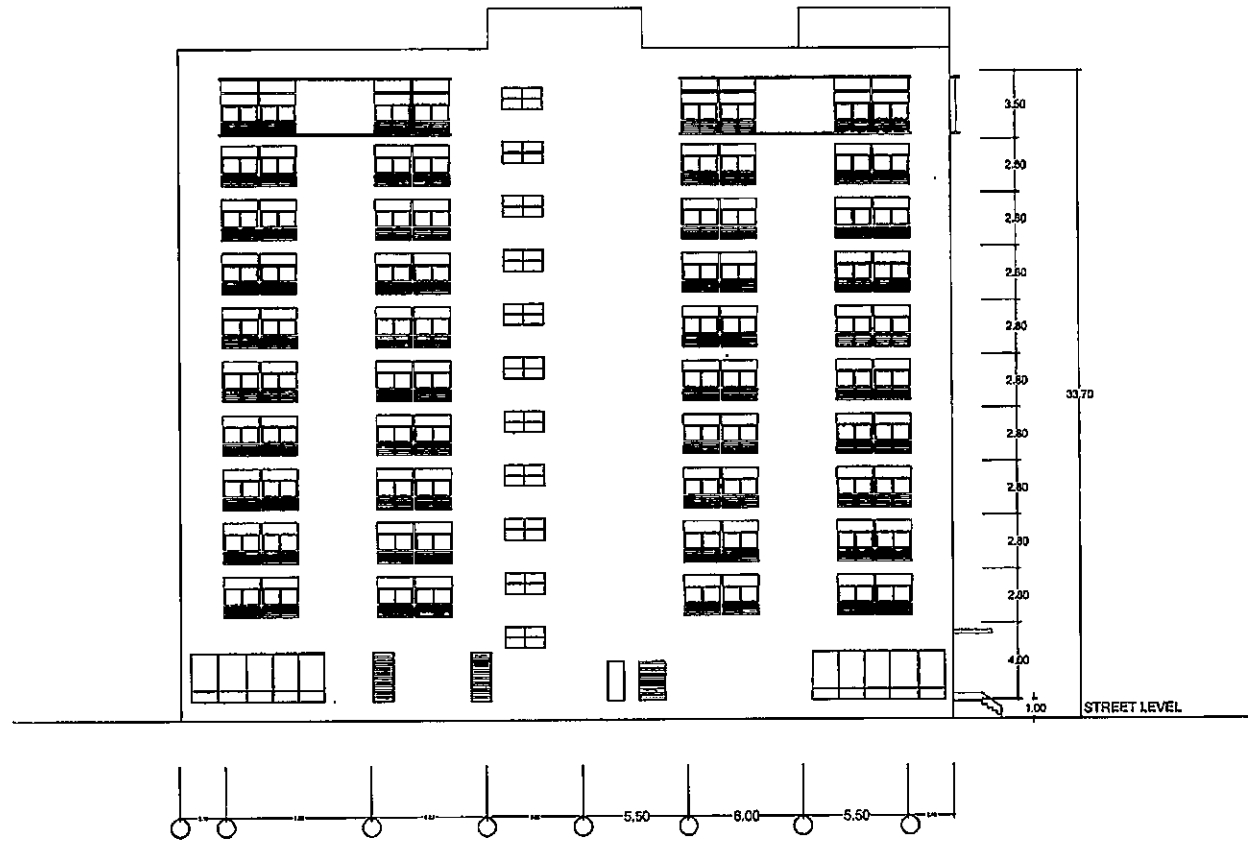
CHECKED :

APPROVED :


DATE

SCALE

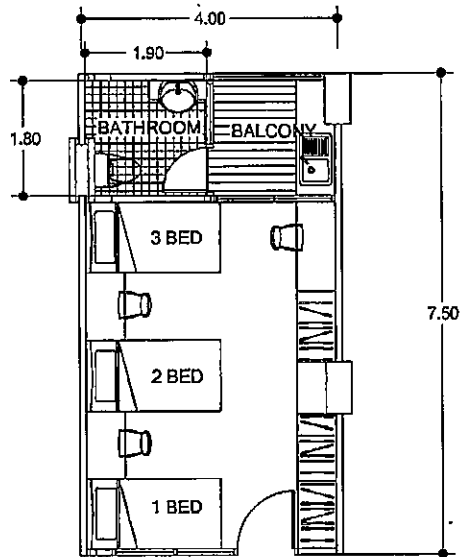
DWG. NO.



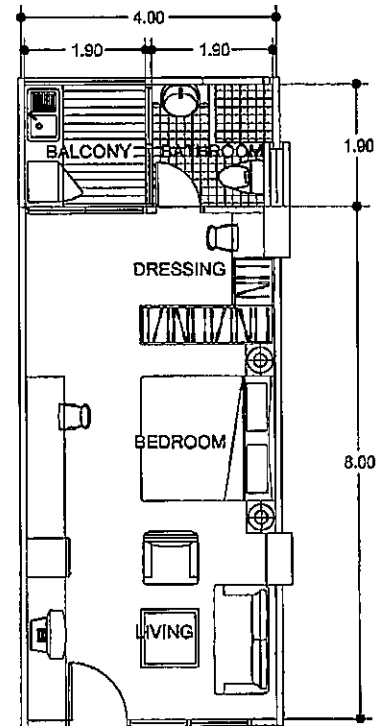
RIGHT ELEVATION
SCALE 1:250

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------|---------------|--------------|-----------|------------|--|--|--|-------------|-------|----------|
| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  DESIGN 304 CONSULTING | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : RIGHT ELEVATION (SERVICE DOMITORY) | | | | | |
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | NO. | | | | DESCRIPTION | DATE | |
| | | | | | | APPROVED : | | | | DATE | SCALE | DWG. NO. |

DORMITORY FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



APARTMENT FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



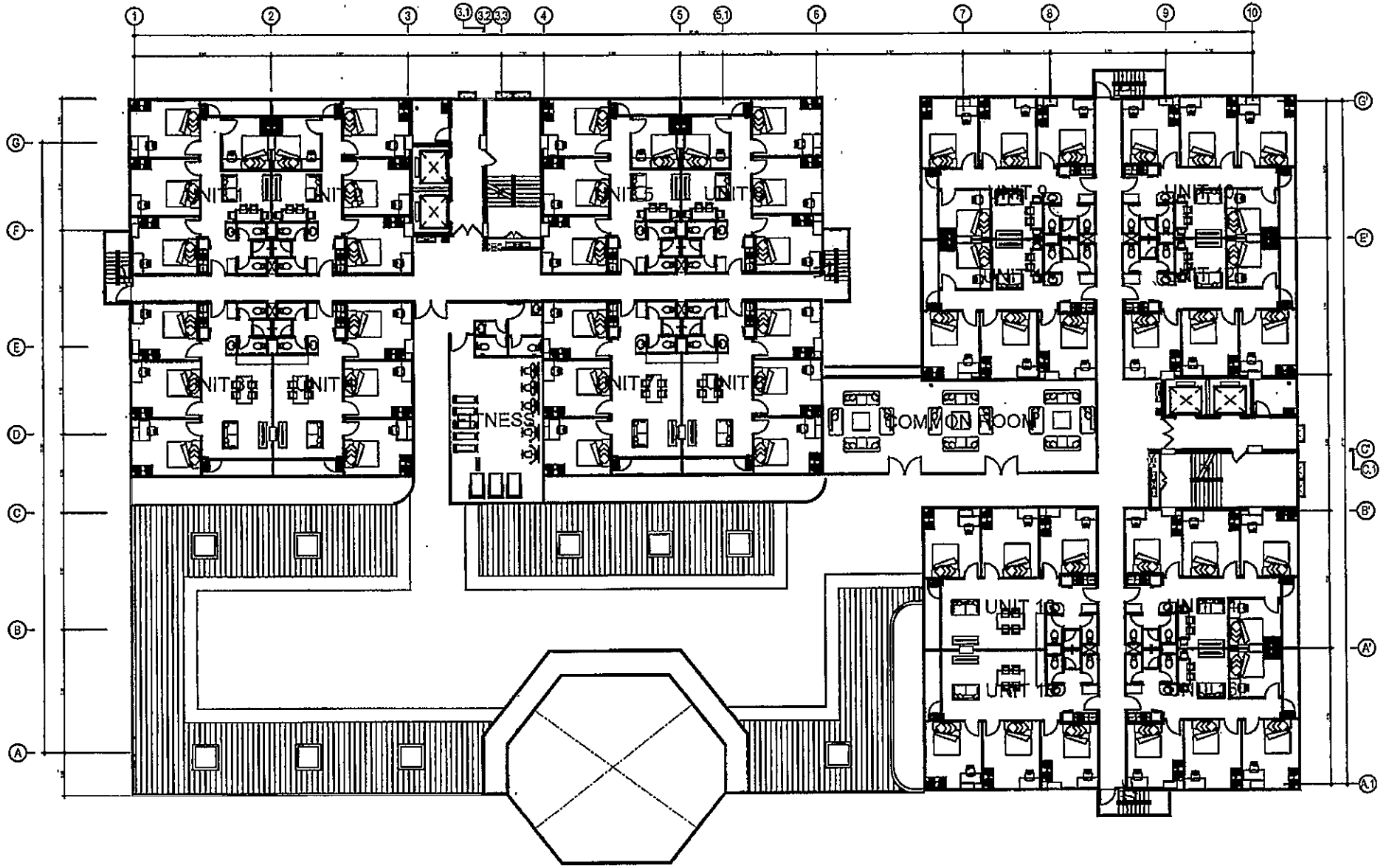
PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



| | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|
| OWNER : | ARCHTECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--------------------------------------|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| FURNITURE PLAN (SERVICE DOMITORY) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |



DORMITORY 1&2 DESIGN

รายละเอียดผนังวัสดุก่อร่างมาตรฐาน อาคาร DORMITORY 1-2

| โครงการ | รายการวัสดุ | พื้นที่ 3 | รายการวัสดุ |
|---|---|--------------------------|--|
| 1 เสาเข็ม | ตามวิศวกรรมกำหนด | 1 โฉงลิฟท์ | บุทรมหิตยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง |
| 2 โครงสร้างทั่วไป (ฐานราก , เสา , คาน) | คอนกรีตเสริมเหล็ก ตามวิศวกรรมกำหนด | 2 บันไดหลัก | บุกระเบื้องยาง ลีลามหรือลามูกันไดโอดูนิเยม |
| 3 โครงสร้างคานทั่วไป | พื้นชั้นล่างถึงชั้นบนทุกคอนกรีตเสริมเหล็กตามวิศวกรรมกำหนดปูทับด้วยวัสดุปูพื้นตามหมวดวัสดุ | 3 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นฉนวนกันความร้อน |
| 4 โครงสร้างคานห้องน้ำ เฉลียง ระเบียง | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตามวิศวกรรมกำหนดปูทับด้วยวัสดุปูพื้น | 4 ห้องพักและทางเดิน | บุทรมหิตยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง |
| 5 โครงสร้างชั้นใต้ดิน | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึม | 5 ห้องน้ำในห้องพัก | บุกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8" ลีลาม |
| 6 โครงสร้างหลังคา | พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึมกรุหน้าด้วยวัสดุกันความร้อน | 6 ฝ้าคาน | คลด หลวมไม้ฉากกันซึมกันชื้น |
| พื้นชั้นล่าง | รายการวัสดุ | พื้นที่ 4-9 | รายการวัสดุ |
| 1 Shopping plaza , Retail shop | พื้นฉนวนกันชื้นขยาย | 1 โฉงลิฟท์ | บุทรมหิตยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง |
| 2 พื้นห้องน้ำรวม | บุกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 x 0.60 ม | 2 บันไดหลัก | บุกระเบื้องยาง ลีลามหรือลามูกันไดโอดูนิเยม |
| 3 พื้นเฉลียง บันไดทางขึ้น | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 x 0.60 ม | 3 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นฉนวนกันความร้อน |
| 4 พื้นทางเดิน โฉงบันไดเลื่อน ลิ้นชัก | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 x 0.60 ม | 4 ห้องพักและทางเดิน | บุทรมหิตยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง |
| 5 โฉงลิฟท์ | บุทรมหิตยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง | 5 ห้องน้ำในห้องพัก | บุกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8" ลีลาม |
| 6 บันไดหลัก | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 x 0.60 ม | | |
| 7 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นฉนวนกันชื้น | พื้นที่ 4-9 | รายการวัสดุ |
| พื้นที่กลางแจ้ง | รายการวัสดุ | 1 พื้น หลังคาบันได | คลด ลีลาม ไม้ฉากกันชื้น |
| 1 Retail shop | พื้นฉนวนกันชื้นขยาย | | |
| 2 Food center | บุกระเบื้องเซรามิกขนาด 0.30 x 0.60 หรือ Diolux หรือเทียบเท่า | | |
| 3 พื้นห้องน้ำรวม | บุกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 x 0.60 ม | | |
| 4 พื้นทางเดิน โฉงบันไดเลื่อน | บุกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.50 x 0.50 ม ลีลาม | | |
| 5 โฉงลิฟท์ | ปูหินแกรนิตขนาด 0.30 x 0.60 ม (ภายในประเทศ) | | |
| 6 บันไดหลัก | ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 x 0.60 ม | | |
| 7 ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | พื้นฉนวนกันชื้น | | |

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :
ARCHITECTS :
SLEC. ENG. :
DRAWN :
LOCATION :
STRUC. ENG. :
MECH. ENG. :
CHECKED :
APPROVED :

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :
SPECIFICATION 1
(DORMITORY 1 & 2)
DATE SCALE DWG. NO.

รายละเอียดผนังวัสดุก่อร่างมาตรฐาน อาคาร DORMITORY 1-2

| ผนัง | รายการวัสดุ | | รายการวัสดุ |
|--|--|--|---------------------|
| 1 ผนังภายในทั่วไป | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | งานสี |
| 2 ผนังห้องน้ชาวม | FINE WALL แต่งเรียบ กระจกเงาครึ่งราติก สีเรียบสูง 2.00 ม | | ไฟฟ้า |
| 3 ผนังภายในภายในห้องน้ชาวม | ผนังบดสีผิวของ พลาย หรือเทียบเท่า | | สุขาภิบาล |
| 4 ผนังโถงลิฟท์บันได | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | สุขภัณฑ์ |
| 5 ผนังห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | ระบบลิฟท์ |
| 6 ผนังห้องพัก | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | ระบบบันไดเลื่อน |
| 7 ผนังห้องน้ชาวมในพัก | FINE WALL แต่งเรียบ กระจกเงาครึ่ง สีเรียบสูง 1.80 ม | | ระบบป้องกันอัคคีภัย |
| 8 ผนังอาคารภายนอก | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | ระบบกำจัดขยะ |
| 9 ผนังตกแต่งภายในภายนอกส่วน | FINE WALL แต่งเรียบ เล่ม SHADE สี | | |
| ฝ้าเพดาน | รายการวัสดุ | | |
| 1 Shopping plaza Retail shop Food center | ไม้ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปลือย) | | |
| 2 ทางเดิน โถงบันไดเลื่อน โถงลิฟท์ลิโอบบี้ | อิปซีเนอรัค หนา 9 มม. ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงค้ำเหล็กชุบสังกะสี | | |
| 3 ฝ้าเพดานห้องน้ชาวม | อิปซีเนอรัค หนา 9 มม. รมัดกันความร้อนฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงค้ำเหล็กชุบสังกะสี | | |
| 4 ห้องน้ชาวมในห้องพัก | อิปซีเนอรัค หนา 9 มม. รมัดกันความร้อนขึ้นโครงค้ำระบบ T-BAR | | |
| 5 ฝ้าเพดานภายนอก ห้องพัก | ไม้ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปลือย) | | |
| ทางเดินหน้าห้องพัก | | | |
| อุปกรณ์ประตู- หน้าต่าง | รายการวัสดุ | | |
| 1 ประตูโถงทางเข้าอาคาร, โถงลิฟท์ | บานเหล็กชุบสีอะลูมิเนียมกระจากสีหนา 6 มม | | |
| 2 ประตูห้องพักทั่วไป | ไม้ติดตั้งสีธรรมชาติ | | |
| 3 ลูกบิดประตู | YALE หรือ เทียบเท่า สีผสมเคลดค่าน | | |
| 4 บานพับ | วิทโก้ หรือ เทียบเท่า สีผสมเคลดค่าน | | |
| 5 กลอน , ธรณีประตู | YALE หรือ เทียบเท่า สีผสมเคลดค่าน | | |
| 6 หน้าต่างชั้น 1-2 | บานเลื่อนอลูมิเนียมสีอะลูมิเนียมกระจากสีหนา 5 มม | | |
| 7 หน้าต่างห้องพักทั่วไป | บานเลื่อนอลูมิเนียมสีอะลูมิเนียมกระจากสีหนา 5 มม | | |

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :

SPECIFICATION 2
(DORMITORY 1 & 2)

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

CHECKED :

APPROVED :

DATE

SCALE

DWG. NO.



BASEMENT FLOOR PLAN
SCALE 1:250

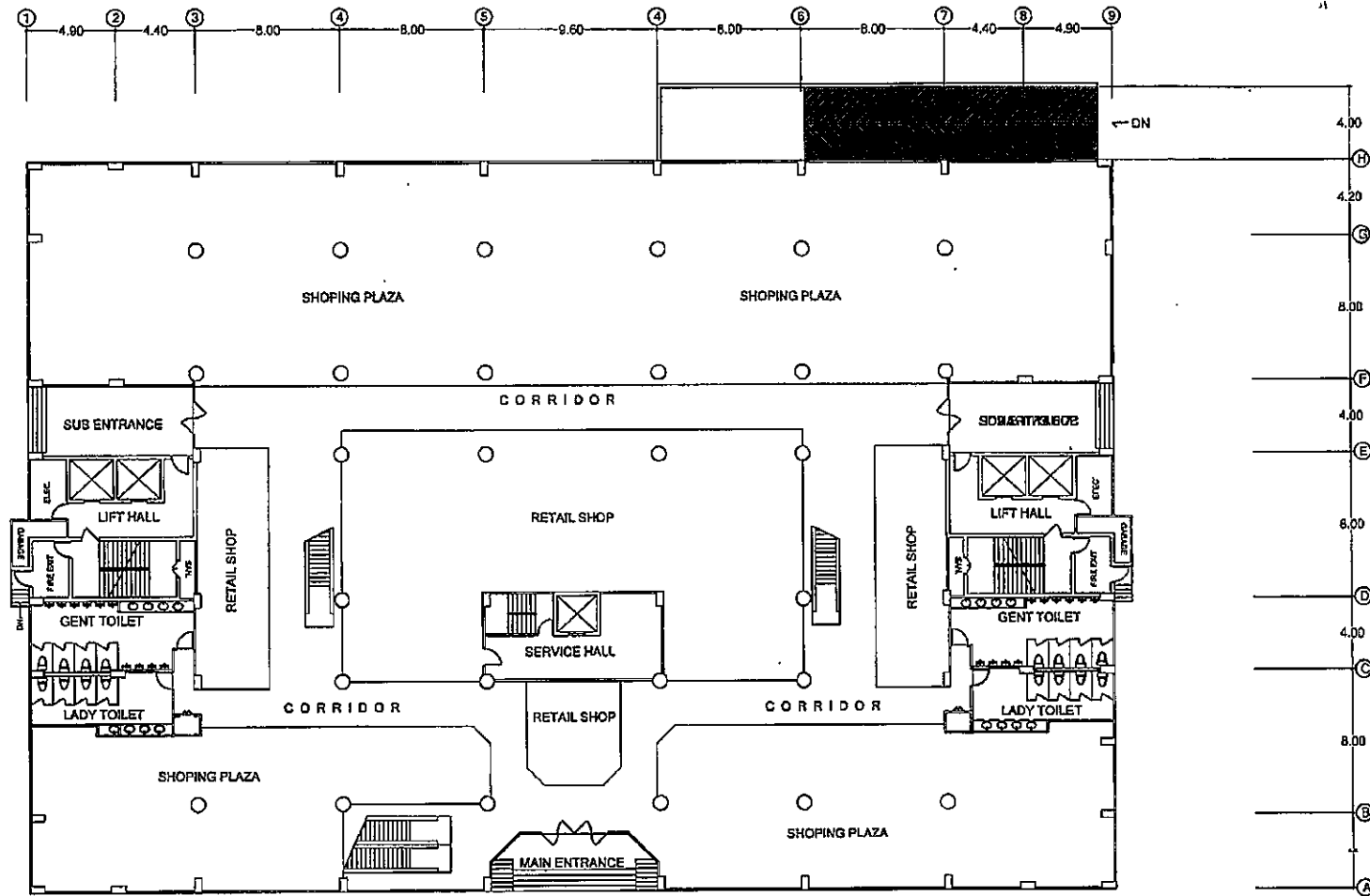
PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



| | | | |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MCHL. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|--------------|-----------------|
| DWG. TITLE : | | |
| BASEMENT FLOORPLAN (DOMITORY 1 & 2) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |



GROUND FLOOR PLAN

SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

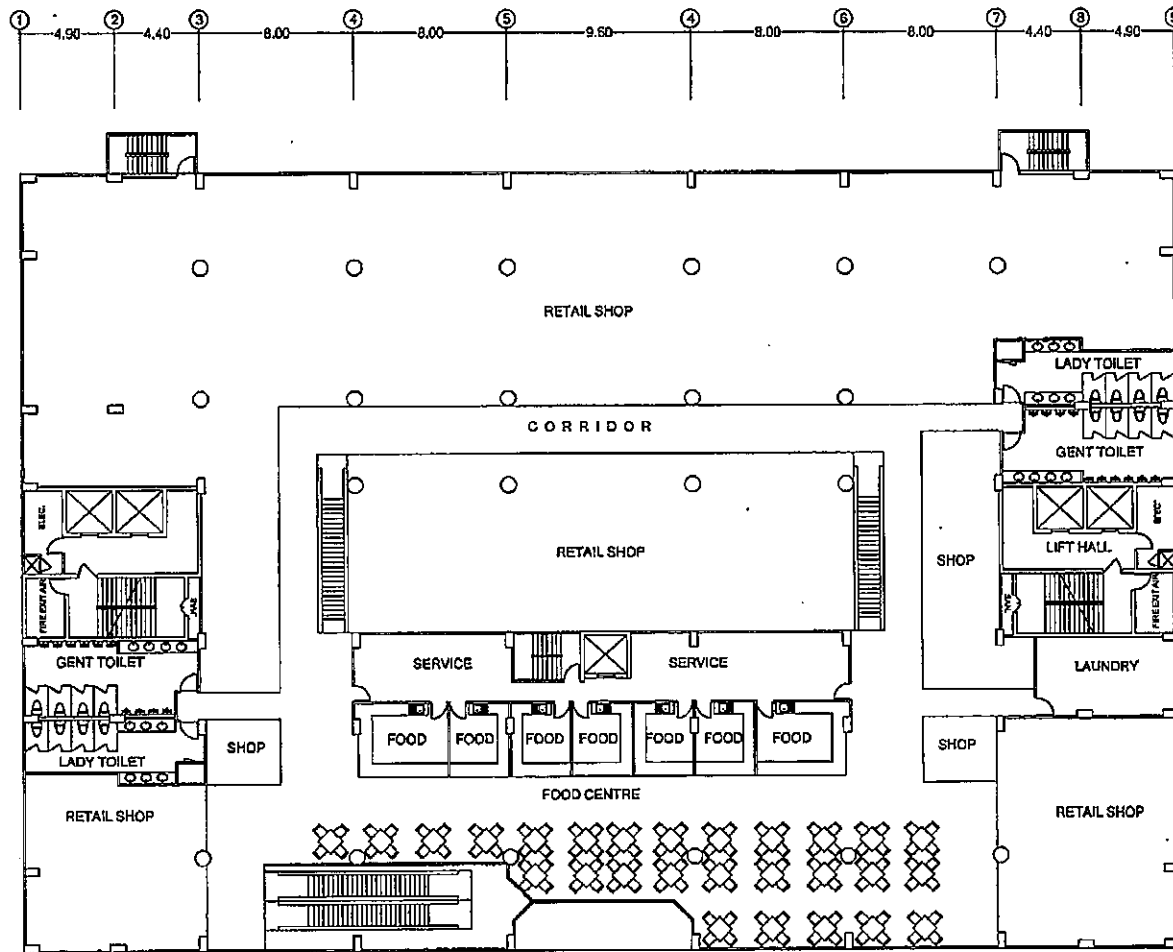
CHECKED :

APPROVED :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

GROUND FLOORPLAN
(DOMITORY 1 & 2)

DATE SCALE DWG. NO.



SECOND FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

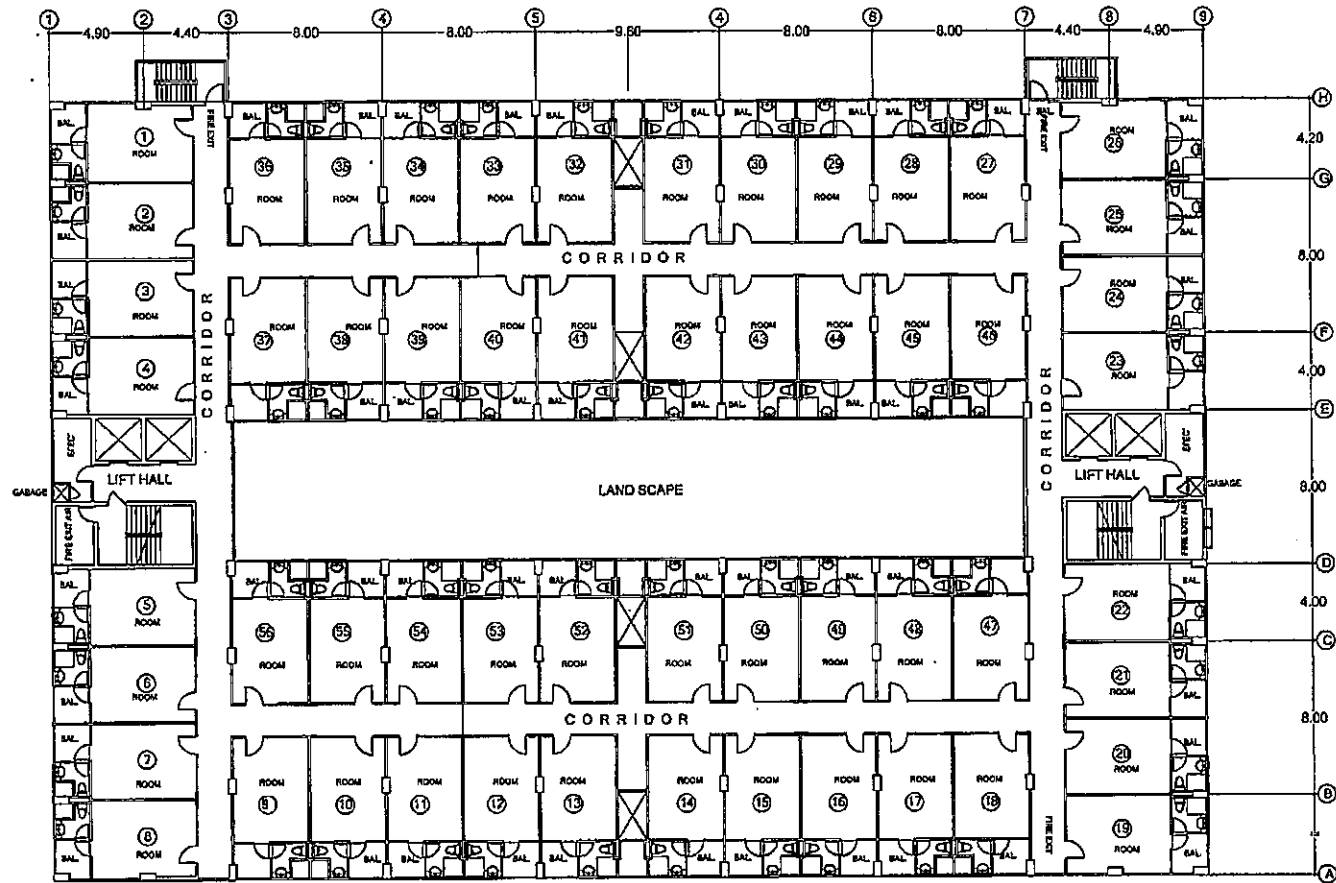
CHECKED :

APPROVED :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

SECOND FLOORPLAN
(DOMITORY 1 & 2)

DATE SCALE DWG. NO.



THIRD FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

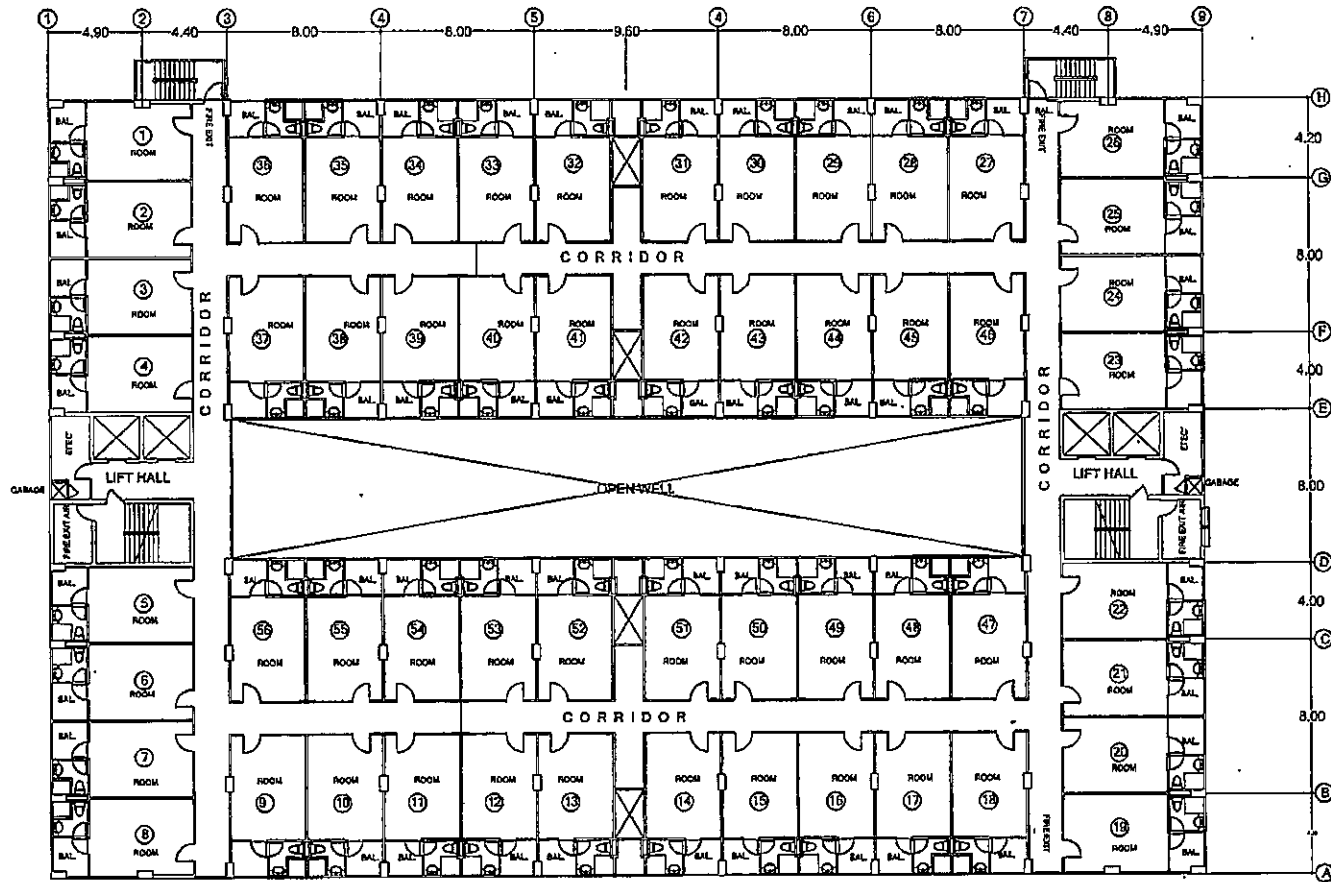
MECH. ENG. :

CHECKED :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| THIRD FLOORPLAN (DOMITORY 1 & 2) | | |
|-------------------------------------|-------|----------|
| DATE | SCALE | DWG. NO. |
| | | |

APPROVED :



4TH.-9TH. FLOOR PLAN
SCALE 1:300

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

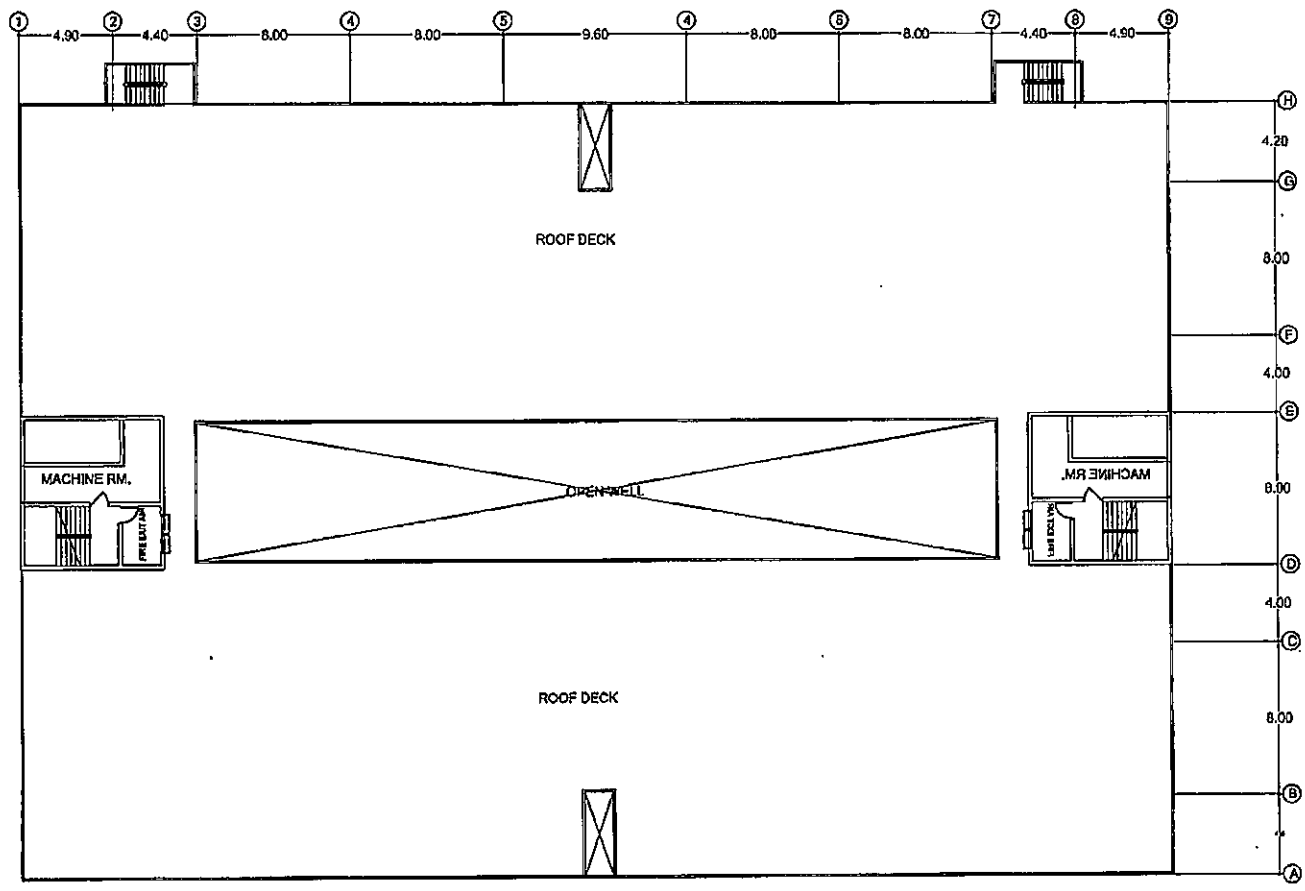
CHECKED :

APPROVED :


| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

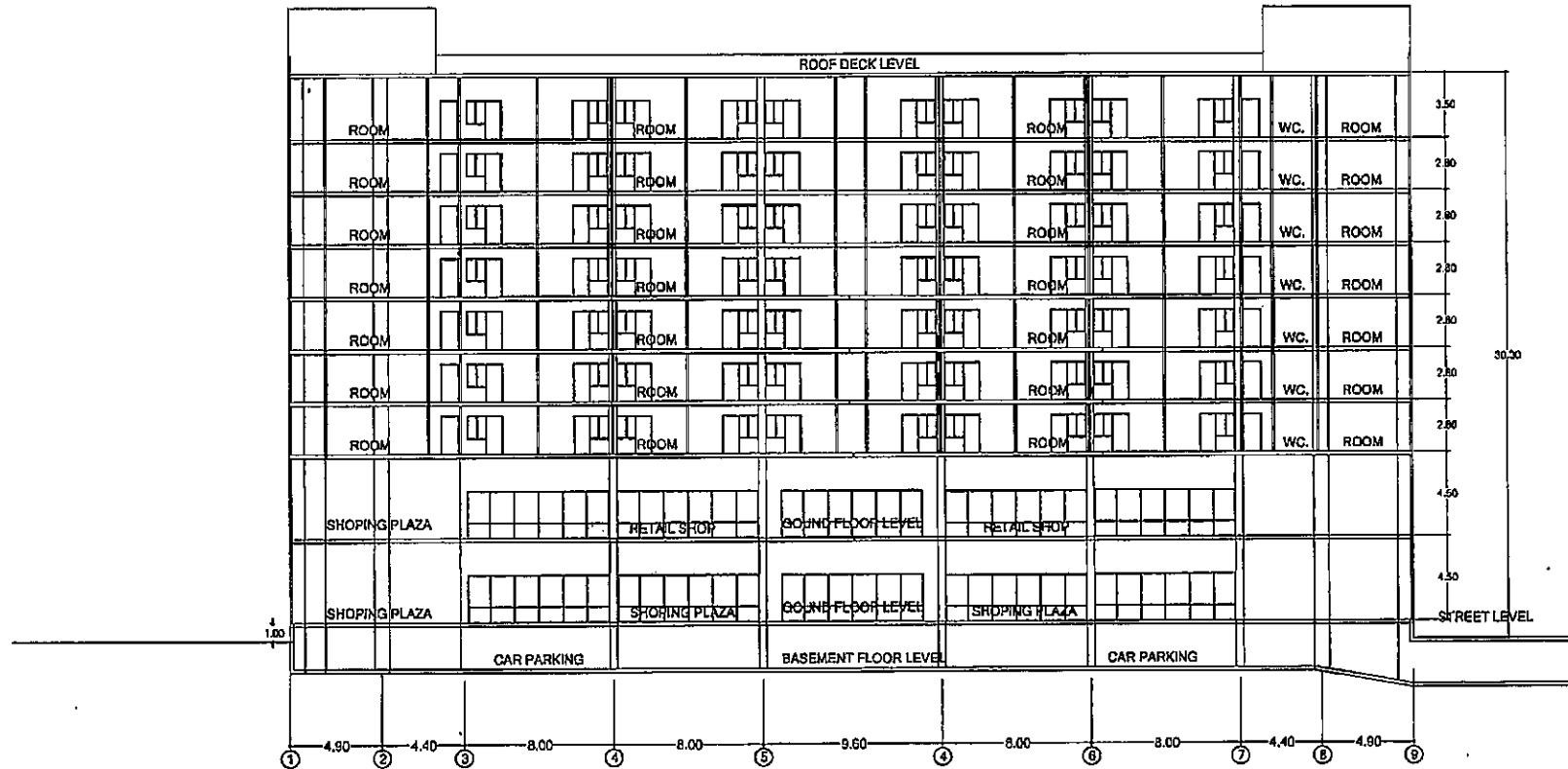
4th. - 9th. FLOORPLAN
(DOMITORY 1 & 2)

DATE SCALE DWG. NO.



ROOF PLAN
SCALE 1:250

| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  DESIGN 304 CONSULTING | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------------|---------------------|-------------------|--|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|-----|-------------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|-----|-------------|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------|--------------|-----------------|--|
| | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">NO.</th> <th style="width: 85%;">DESCRIPTION</th> <th style="width: 10%;">DATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> | NO. | DESCRIPTION | DATE | | | | | | | | | | | | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">NO.</th> <th style="width: 85%;">DESCRIPTION</th> <th style="width: 10%;">DATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> | NO. | DESCRIPTION | DATE | | | | | | | | | | | | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">NO.</th> <th style="width: 85%;">DESCRIPTION</th> <th style="width: 10%;">DATE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table> | NO. | DESCRIPTION | DATE | | | | | | | | | | | | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">DATE</td> <td style="width: 33%;">SCALE</td> <td style="width: 33%;">DWG. NO.</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> | | DATE | SCALE | DWG. NO. | |
| NO. | DESCRIPTION | DATE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NO. | DESCRIPTION | DATE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| NO. | DESCRIPTION | DATE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LOCATION : | | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | APPROVED : | ROOF FLOORPLAN (DOMITORY 1 & 2) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



DOMITORY 1-2 SECTION
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

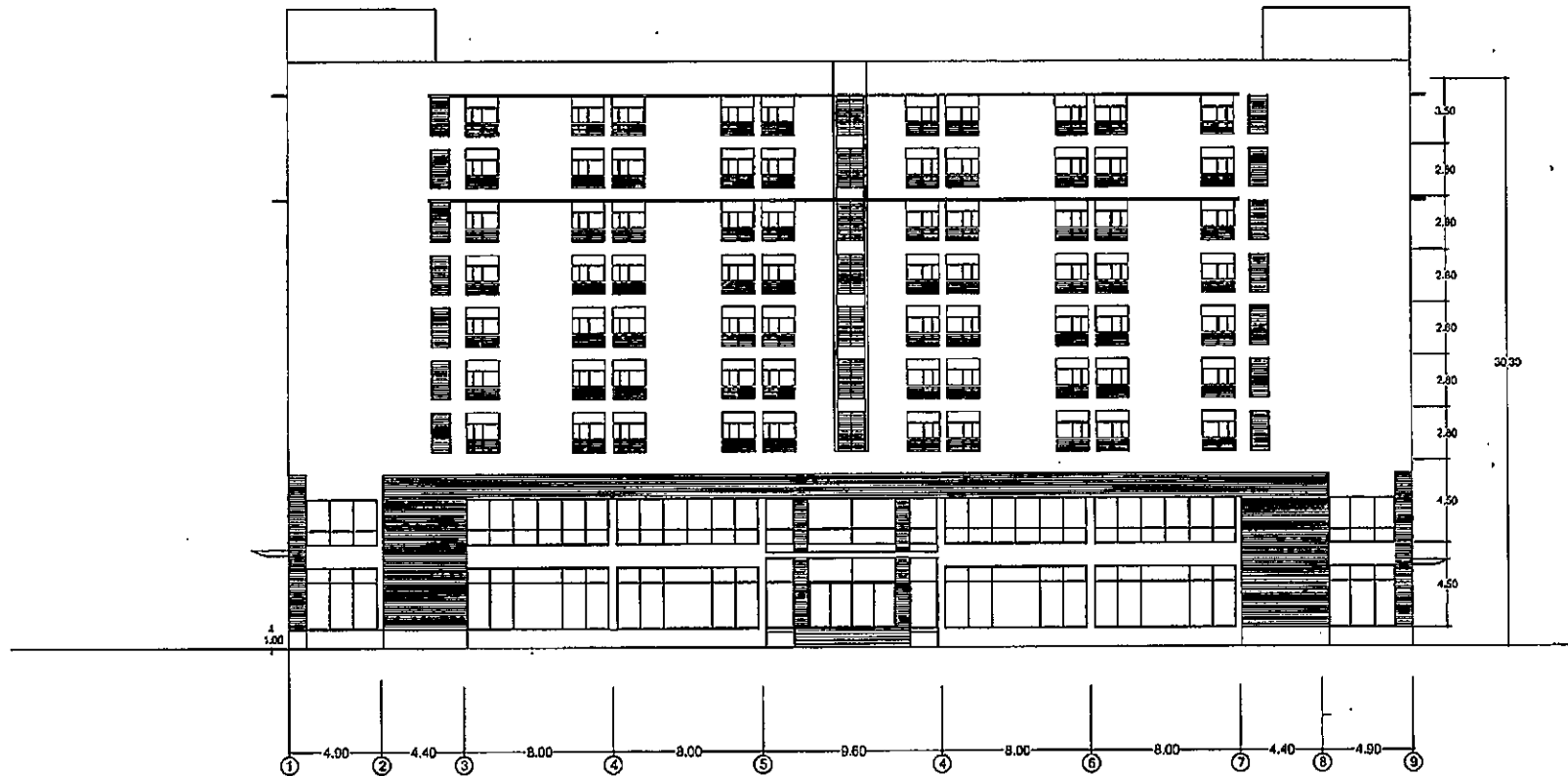
CHECKED :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

DOMITORY 1 & 2 SECTION
(DOMITORY 1 & 2)

APPROVED :

| | | |
|------|-------|----------|
| DATE | SCALE | DWG. NO. |
| | | |



FRONT ELEVATION

SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

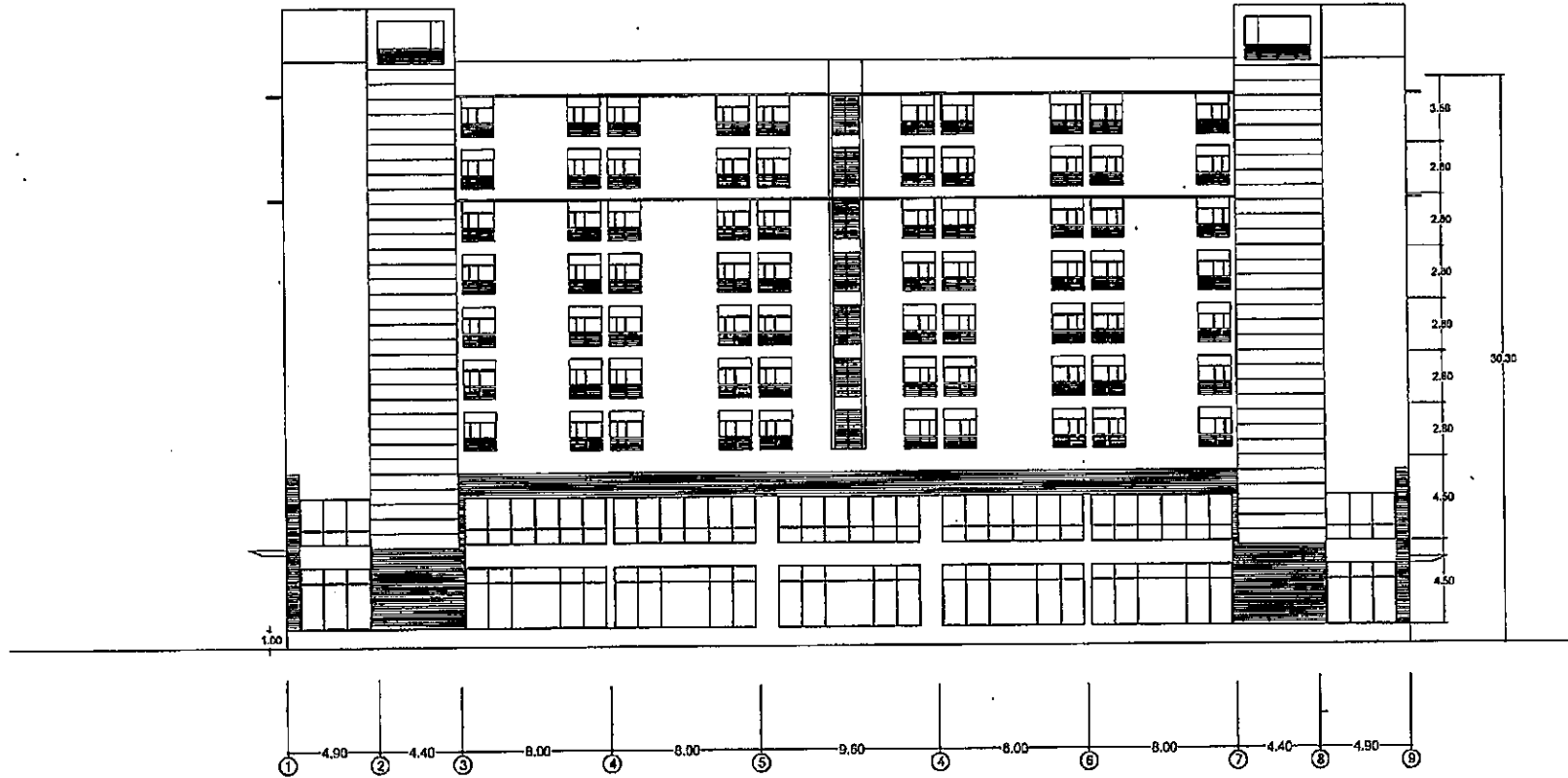
CHECKED :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |


FRONT ELEVATION
(DOMITORY 1 & 2)

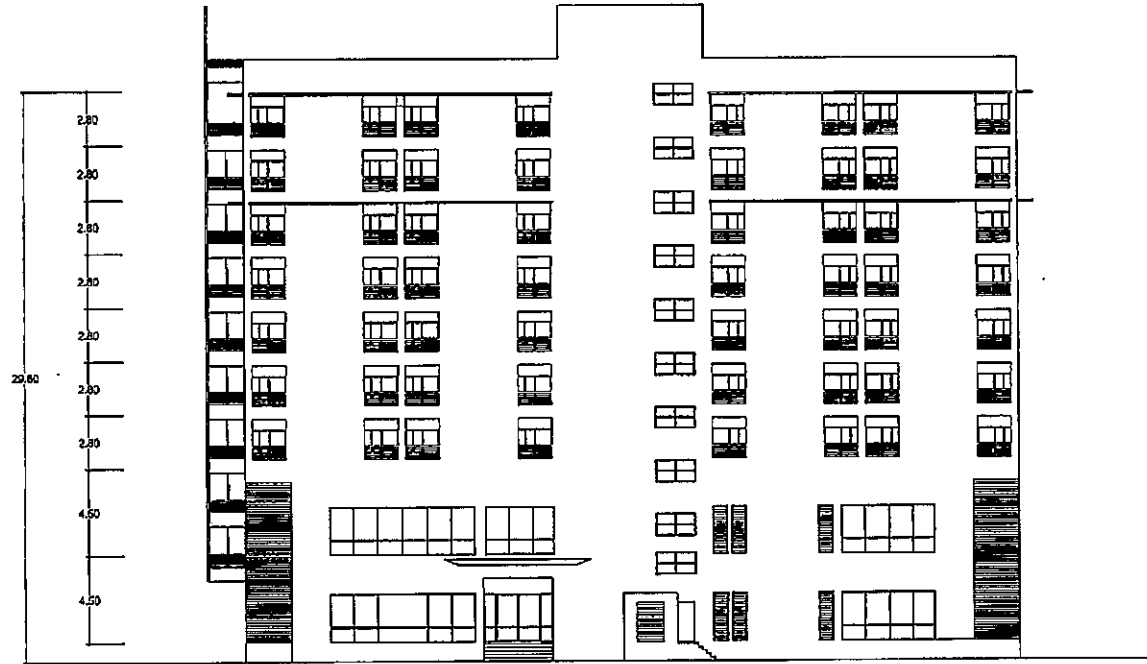
APPROVED :

DATE SCALE DWG. NO.



BACK ELEVATION
SCALE 1:250

| | | | | | | | | | | |
|---|--|------------|---------------|--------------|-----------|------------|---|-------------|------|------|
| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  DESIGN 304 CONSULTANTS | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : BACK ELEVATION (DOMITORY 1 & 2) | | | |
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | APPROVED : | NO. | DESCRIPTION | DATE | DATE |



LEFT ELEVATION

SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

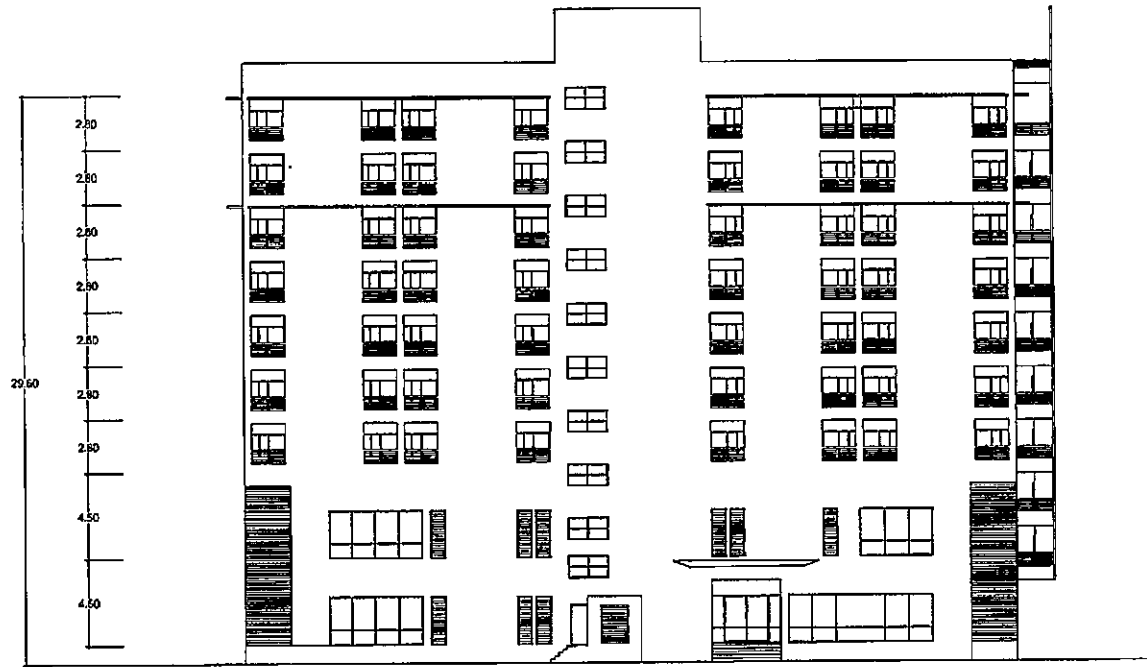
CHECKED :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

LEFT ELEVATION
(DOMITORY 1 & 2)

APPROVED :

DATE SCALE DWG. NO.



RIGHT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

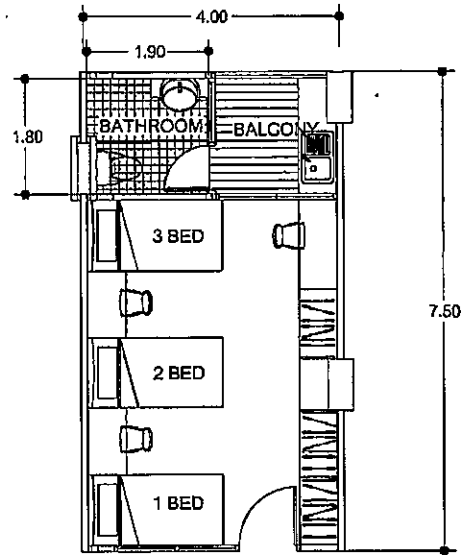


| | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

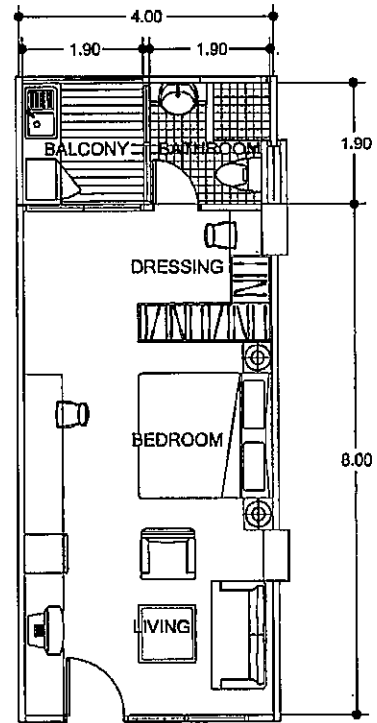
| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|-------------------------------------|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| RIGHT ELEVATION (DOMITORY 1 & 2) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |

DORMITORY FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



APARTMENT FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

CHECKED :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

FURNITURE PLAN
(DOMITORY 1 & 2)

APPROVED :

DATE SCALE DWG. NO.

DORMITORY 3 DESIGN

รายละเอียดผนังวัสดุก่อสร้างมาตรฐาน อาคาร DORMITORY 3

| ผนัง | รายการวัสดุ | | รายการวัสดุ |
|----------------------------------|--|---------------------|---|
| 1 ผนังภายในทั่วไป | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | งานสี | ทาสีพลาสติก ของ เฉ หรือเทียบเท่า |
| 2 ผนังห้องน้ำรวม | FINE WALL แต่งเรียบ ผนังกระเบื้องเซรามิก สีเขียวสูง 2.00 ม | ไฟฟ้า | ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ 2535 |
| 3 ผนังเนกกับภายในห้องน้ำรวม | ผนังเบาสำเร็จรูปของ พวย หรือเทียบเท่า | สุขาภิบาล | ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ 2535 |
| 4 ผนังโถงลิฟท์ บันได | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | สุขภัณฑ์ | AMERICAN STANDARD หรือเทียบเท่า |
| 5 ผนังห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | ระบบลิฟท์ | ใช้ลิฟท์ขนาดบรรทุก 1,150 กิโลกรัมด้วยผู้โดยสาร 17 คนความเร็ว 60 เมตร/นาที |
| 6 ผนังห้องพัก | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | ระบบป้องกันอัคคีภัย | ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ 2535 |
| 7 ผนังห้องน้ำภายในพัก | FINE WALL แต่งเรียบ ผนังกระเบื้องเคลือบ สีเขียวสูง 1.80 ม | ระบบกำจัดขยะ | ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ 2535 |
| 8 ผนังอาคารภายนอก | FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี | | |
| 9 ผนังตกแต่งภายนอกบางส่วน | FINE WALL แต่งเรียบ เค้น SHADE สี | | |
| ฝ้าเพดาน | รายการวัสดุ | | |
| 1 Shopping plaza Retail shop | ไม้ฉัตรฝ้าเพดาน (เปลือย) | | |
| 2 ทางเดิน | อีป็อกซีบอร์ด ขนาด 9 มม ฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี | | |
| | โถงลิฟท์ ล้อมมီး | | |
| 3 ฝ้าเพดานห้องน้ำรวม | อีป็อกซีบอร์ด ขนาด 9 มม ชนิดกันความชื้นฉาบรอยต่อเรียบทาสี โครงเคร่าเหล็กชุบสังกะสี | | |
| 4 ผนังภายในห้องพัก | อีป็อกซีบอร์ด ขนาด 9 มม ชนิดกันความชื้นโครงข่ายระบบ T-BAR | | |
| 5 ฝ้าเพดานภายนอกห้องพัก | ไม้ฉัตรฝ้าเพดาน (เปลือย) | | |
| | ทางเดินหน้าห้องพัก | | |
| อุปกรณ์ประตู-หน้าต่าง | รายการวัสดุ | | |
| 1 ประตูโถงทางเข้าอาคาร, โถงลิฟท์ | บานเปิดอลูมิเนียมเคลือบสีนิยมนกระจากสีหนา 6 มม | | |
| 2 ประตูห้องพักทั่วไป | ไม้ฉัตรฝ้าหรือรวมชาติ | | |
| 3 ลูกบิดประตู | YALE หรือ เทียบเท่า สีแสดเคลือบ | | |
| 4 บานพับ | วิทโก้ หรือ เทียบเท่า สีแสดเคลือบ | | |
| 5 กลอน , ซอรับ , ซอส่ง | YALE หรือ เทียบเท่า สีแสดเคลือบ | | |
| 6 หน้าต่างชั้น 1 | บานเลื่อนอลูมิเนียมเคลือบสีนิยมนกระจากสีหนา 5 มม | | |
| 7 หน้าต่างห้องพักทั่วไป | บานเลื่อนอลูมิเนียมเคลือบสีนิยมนกระจากสีหนา 5 มม | | |

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :

SPECIFICATION 2
(DORMITORY 3)

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

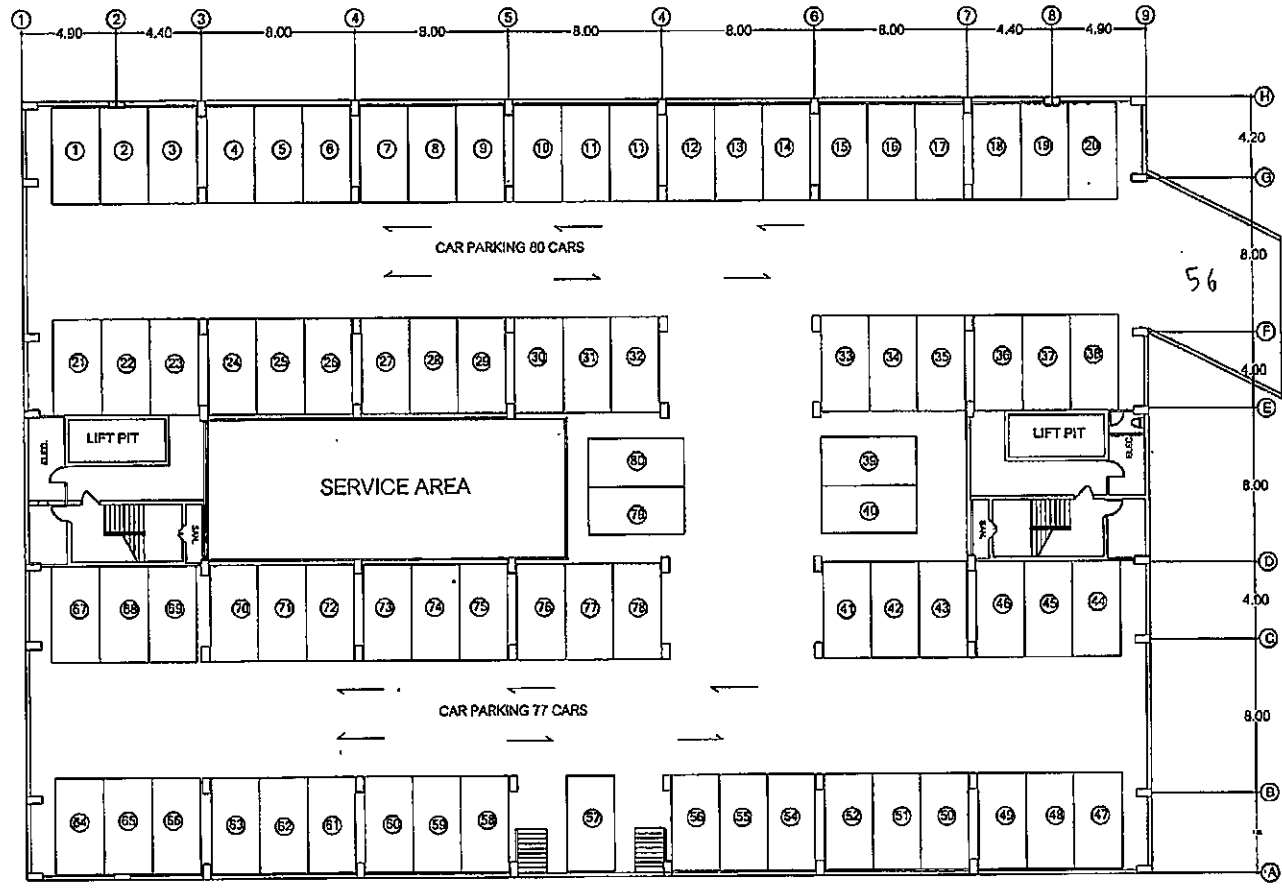
CHECKED :

APPROVED :


DATE

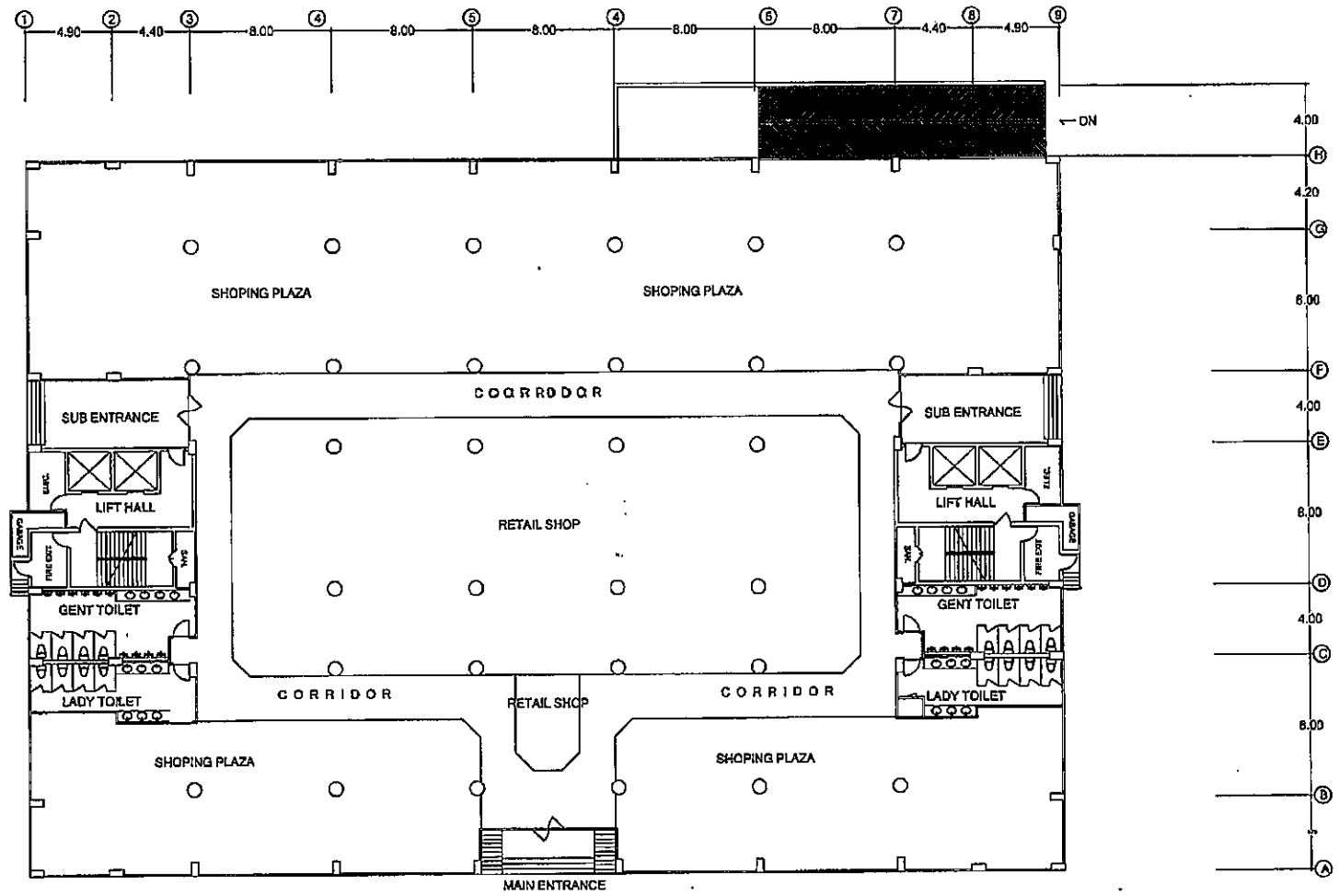
SCALE

DWG. NO.




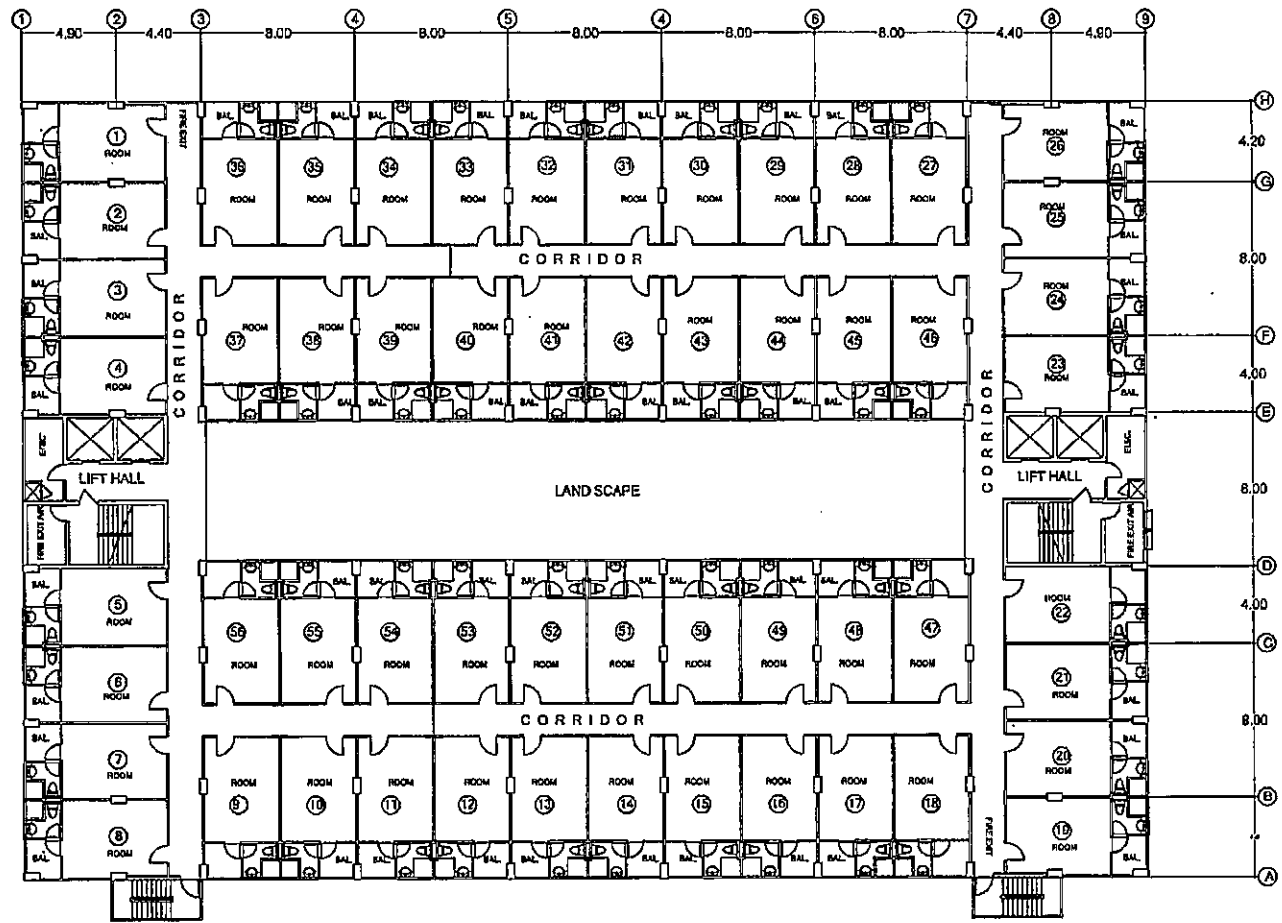
BASEMENT FLOOR PLAN
SCALE 1:250

| | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------|---------------|--------------|-----------|------------|--------------|-------------|----------|------------------------------------|--|--|
| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : | | | | | |
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | APPROVED : | NO. | DESCRIPTION | DATE | BASEMENT FLOORPLAN (DOMITORY 3) | | |
| | | | | | | | DATE | SCALE | DWG. NO. | | | |



GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:250

| | | | | | | | | | |
|--|---|------------|---------------|--------------|------------|----------------------|----------------------------------|-------|----------|
| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : | | |
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | NO. DESCRIPTION DATE | GROUND FLOORPLAN (DOMITORY 3) | | |
| | | | | | APPROVED : | | DATE | SCALE | DWG. NO. |



SECOND FLOOR PLAN

SCALE 1:250

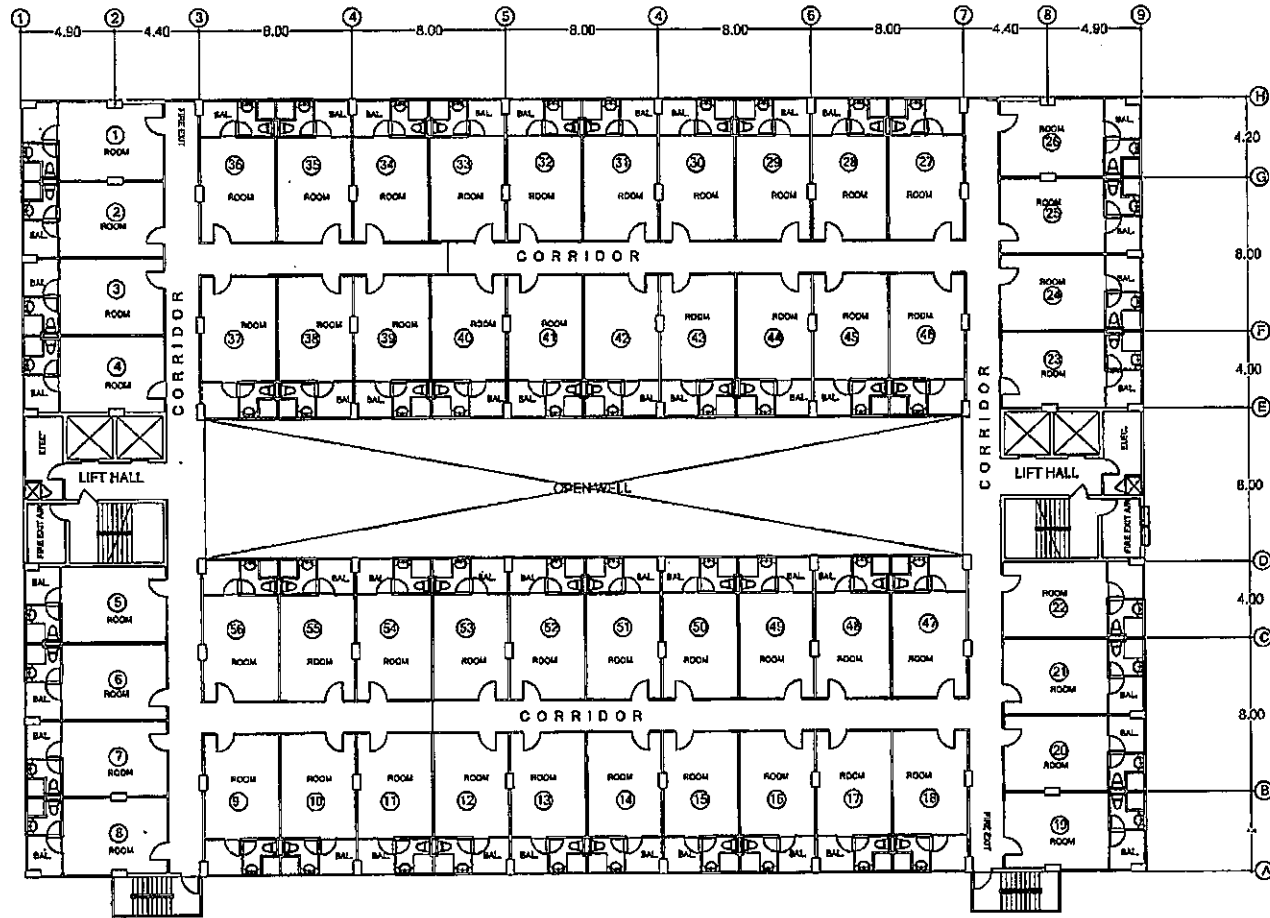
PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



| | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|----------------------------------|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| SECOND FLOORPLAN (DOMITORY 3) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |



3 RD.-9TH. FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

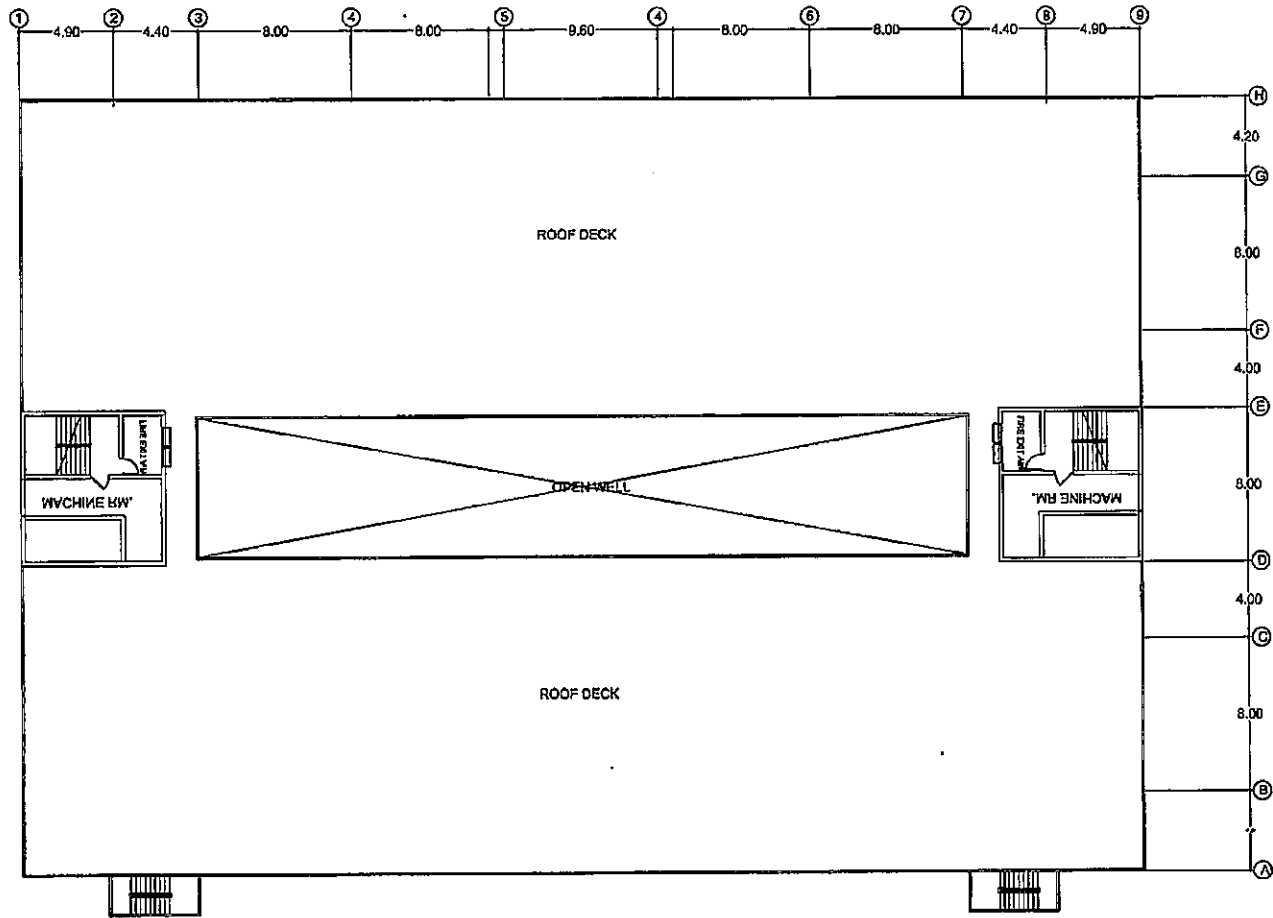


| | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :
3rd.-9th. FLOORPLAN
(DOMITORY 3)

| | | |
|------|-------|----------|
| DATE | SCALE | DWG. NO. |
|------|-------|----------|



ROOF PLAN
SCALE 1:250

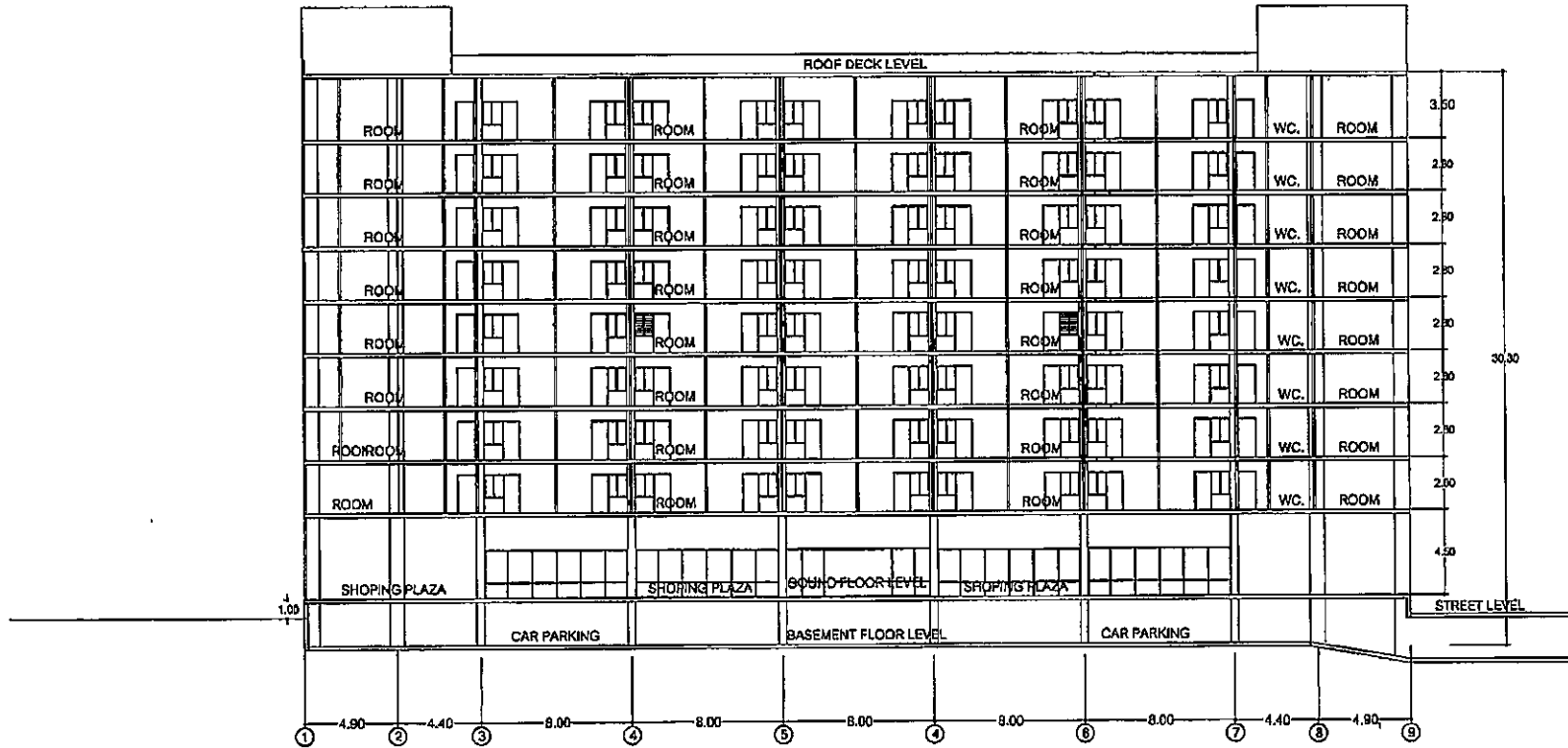
PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT




| | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

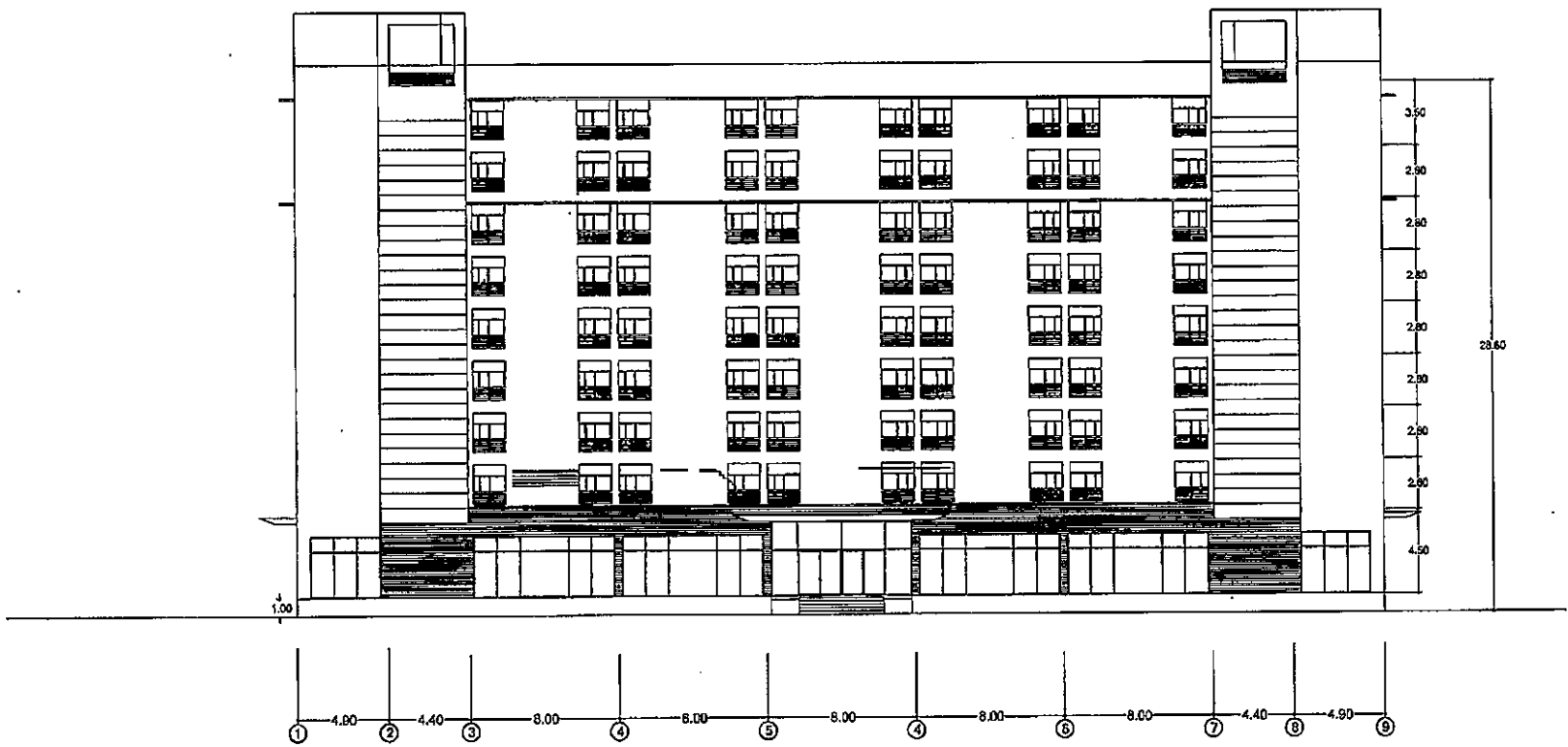
| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--------------------------------|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| ROOF FLOORPLAN (DOMITORY 3) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |



DOMITORY 3 SECTION
SCALE 1:250

| | | | | | | | | | | |
|---|--|------------|---------------|--------------|-----------|------------|---|-------------|------|------|
| PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT |  DESIGN 304 CO., LTD. | OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : | REVISION : | DWG. TITLE : DOMITORY 3 SECTION (DOMITORY 3) | | | |
| | | LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : | APPROVED : | NO. | DESCRIPTION | DATE | DATE |



FRONT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



| | | | |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :
FRONT ELEVATION
(DOMITORY 3)

| | | |
|------|-------|----------|
| DATE | SCALE | DWG. NO. |
| | | |



LEFT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



| | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--------------------------------|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| LEFT ELEVATION (DOMITORY 3) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |



RIGHT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

| NO. | DESCRIPTION | DATE |
|-----|-------------|------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

DWG. TITLE :

RIGHT ELEVATION
(DOMITORY 3)

LOCATION :

STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

CHECKED :

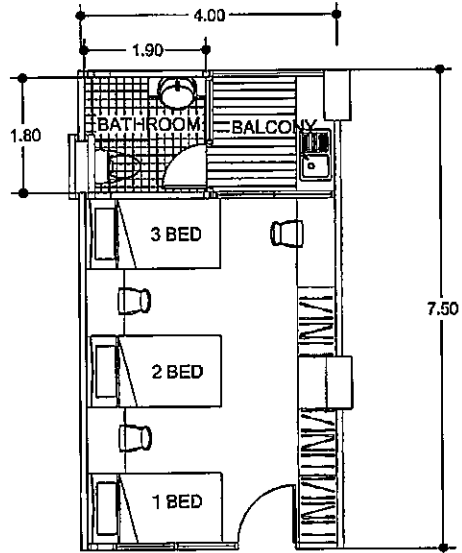
APPROVED :

DATE

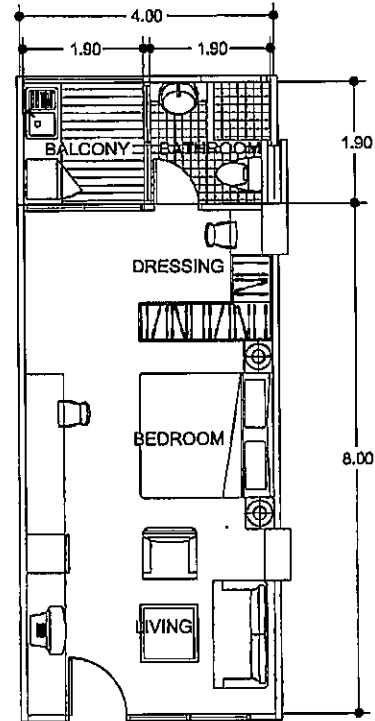
SCALE

DWG. NO.

DORMITORY FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



APARTMENT FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



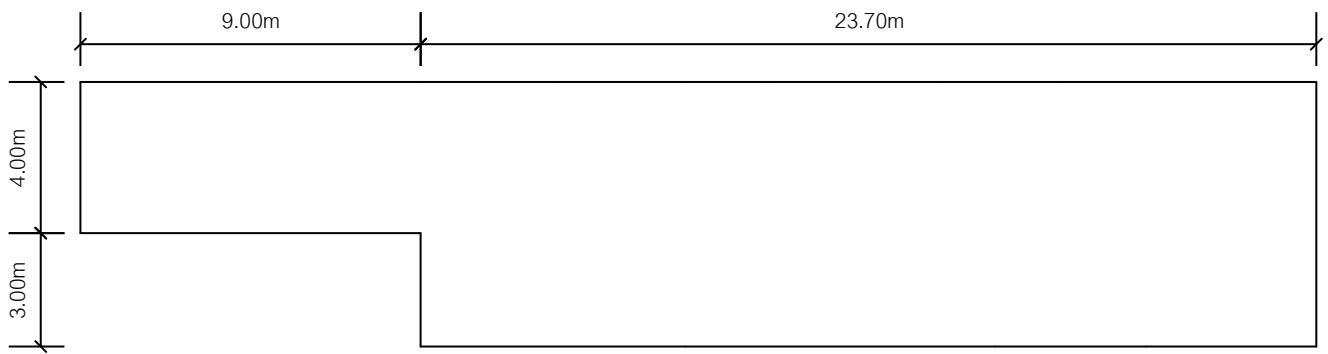
PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



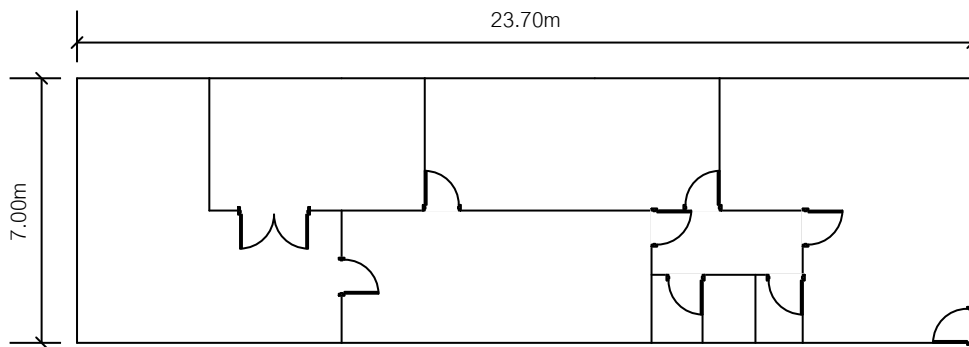
| | | | |
|------------|---------------|--------------|------------|
| OWNER : | ARCHITECTS : | ELEC. ENG. : | DRAWN : |
| LOCATION : | STRUC. ENG. : | MECH. ENG. : | CHECKED : |
| | | | APPROVED : |

| REVISION : | | |
|------------|-------------|------|
| NO. | DESCRIPTION | DATE |
| | | |
| | | |
| | | |

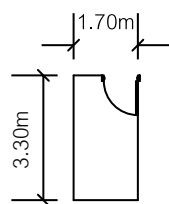
| | | |
|--------------------------------|-------|----------|
| DWG. TITLE : | | |
| FURNITURE PLAN (DOMITORY 3) | | |
| DATE | SCALE | DWG. NO. |



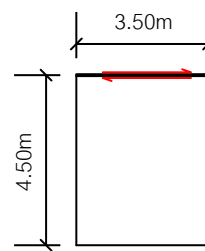
5. อาคารซ่อมบำรุง ชั้น 1



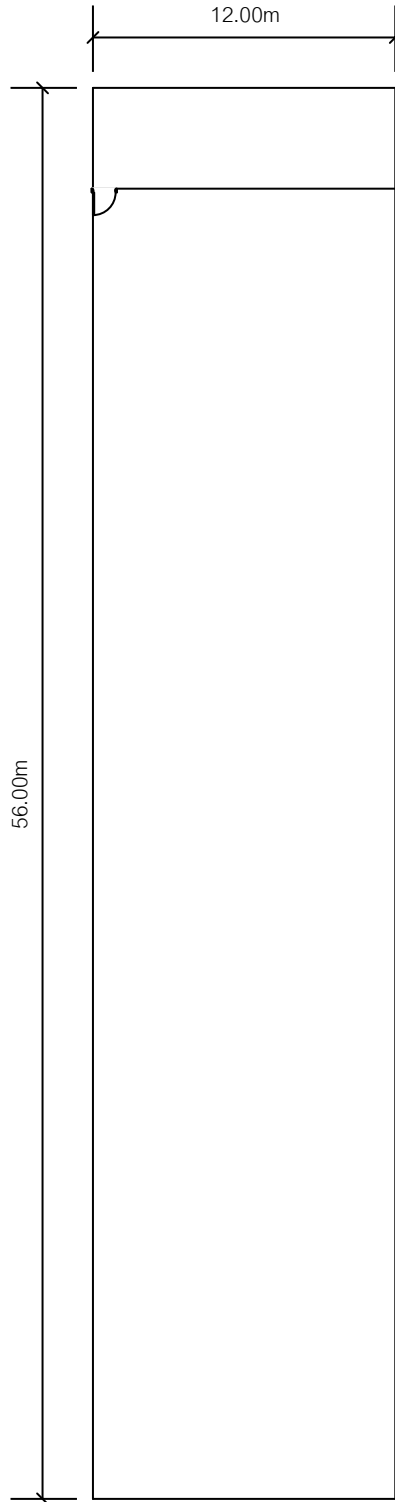
5. อาคารซ่อมบำรุง ชั้น 2



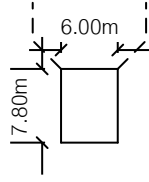
6. อาคารป้อมยาม



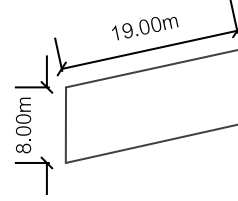
7. อาคารเก็บขยะ



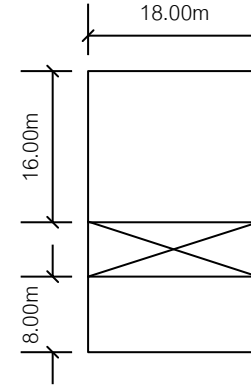
ส่วนต่อเติมชั้นดาดฟ้า อาคารหอพัก 3



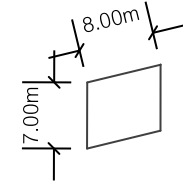
ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
 อาคารเซอริวิส อพาร์ทเมนท์ - สะพานลอย



ทางเชื่อมอาคารเซอริวิส อพาร์ทเมนท์ สู่หอพัก 2

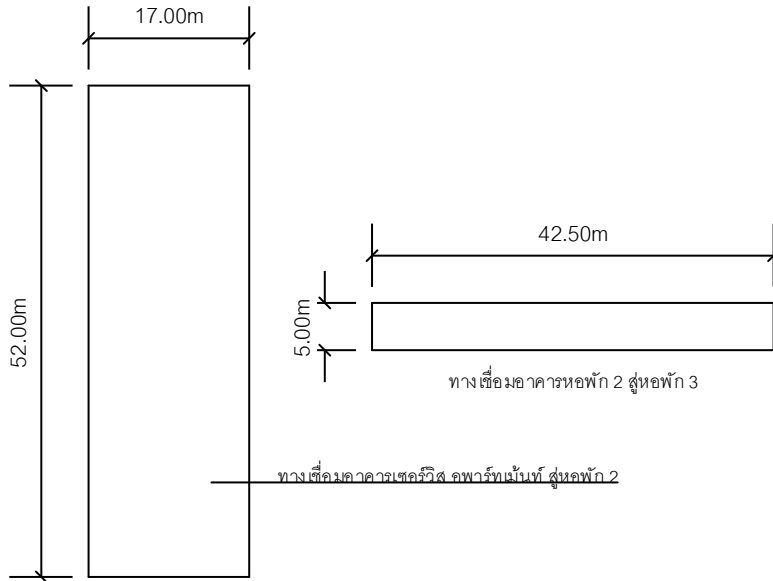


ทางเชื่อมอาคารหอพัก 1 สู่หอพัก 2



ทางเชื่อมอาคารหอพัก 2 สู่หอพัก 3

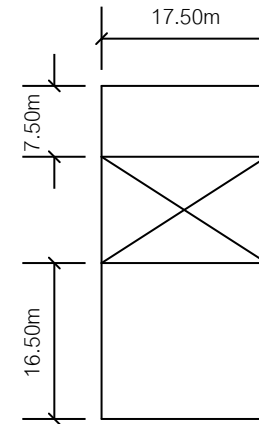
ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน



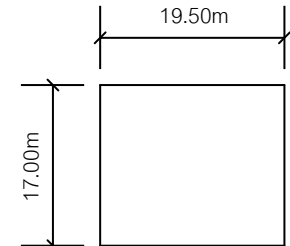
ทางเชื่อมอาคารชั้น 1

ทางเชื่อมอาคารหอพัก 2 สู่หอพัก 3

ทางเชื่อมอาคารเซอริวิส อพาร์ทเมนท์ สู่หอพัก 2



ทางเชื่อมอาคารเซอริวิส อพาร์ทเมนท์ สู่หอพัก 2



ทางเชื่อมอาคารหอพัก 1 สู่หอพัก 2

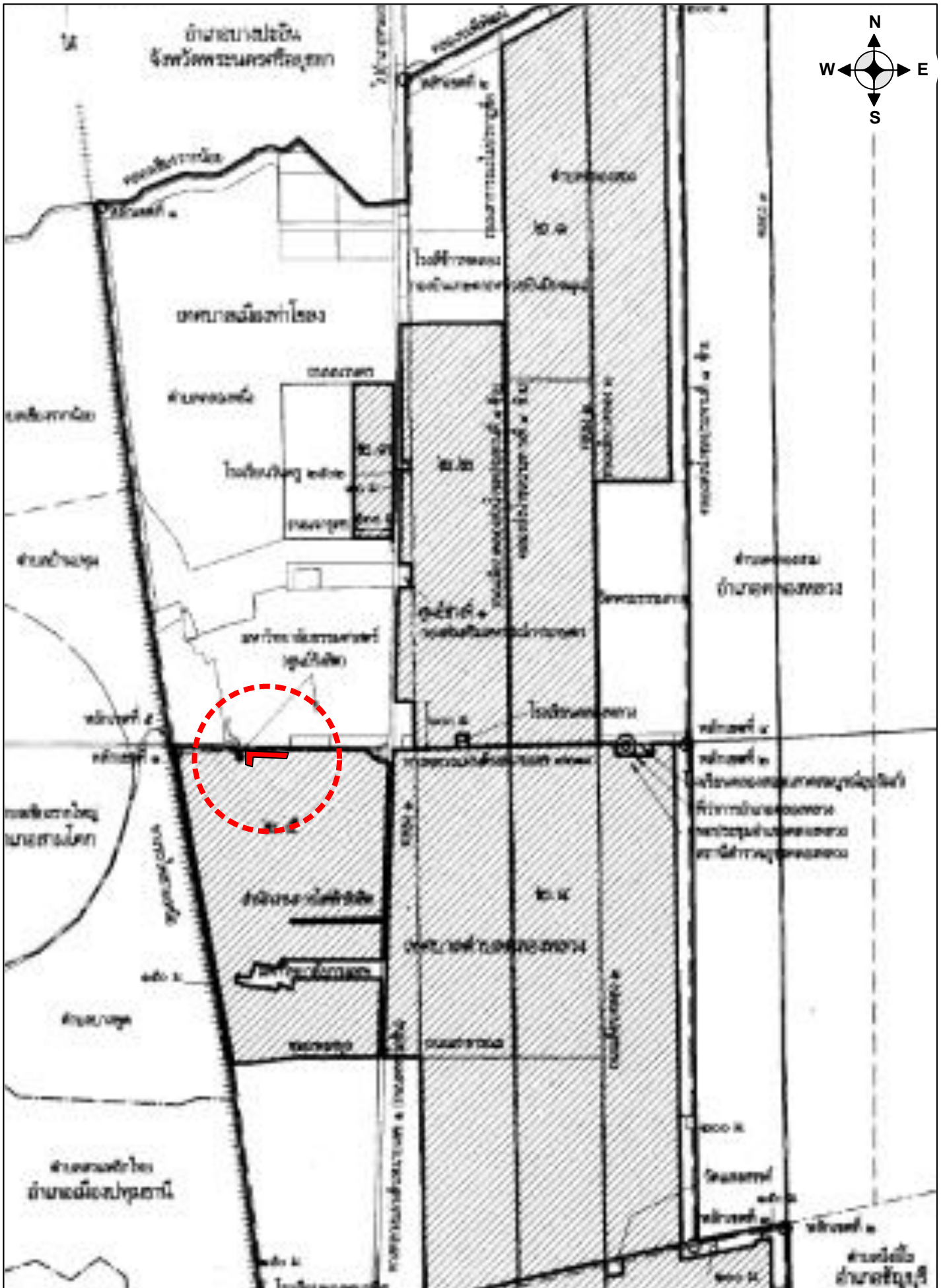
ทางเชื่อมอาคารชั้น 2

เอกสารประกอบ ฅ

ผังเมือง

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





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)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 1



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์ยกรรม บริเวณชั้น 2



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์ยกรรม บริเวณชั้น 2



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์ยกรรม บริเวณชั้น 2



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 3



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 3



สภาพพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม บริเวณชั้น 3



สภาพพื้นที่เช่าร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่เช่าร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant)



สภาพพื้นที่โซนเอทีเอ็ม (ATM Zone)



สภาพพื้นที่เช่าศูนย์อาหาร (Food Court)



สภาพพื้นที่เช่าโซนแฟชั่น



สภาพพื้นที่โซนพักผ่อน



สภาพพื้นที่เช่าตลาดนัดบริเวณด้านหน้าอาคาร



สภาพพื้นที่เช่าตลาดนัดบริเวณด้านหน้าอาคาร



สภาพพื้นที่เช่าตลาดนัดบริเวณด้านหน้าอาคาร



สภาพพื้นที่ลานจอดรถภายนอกอาคาร



สภาพพื้นที่ป้ายโฆษณา



สภาพลิฟต์บริการ



สภาพบันไดเลื่อนพื้นที่พลาซ่า



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่พลาซ่า



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่พลาซ่า



สภาพงานระบบวงจรมัด 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 และบันไดขึ้น-ลง



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณโถงอาคารส่วนกลาง



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณโถงอาคารส่วนกลาง



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณสวนพักผ่อน



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณห้องอเนกประสงค์



สภาพพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ บริเวณห้องฟิตเนส



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่เซอริวิส อพาร์ทเมนท์



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย บริเวณพื้นที่เซอริวิส อพาร์ทเมนท์



สภาพงานระบบป้องกันอัคคีภัย
บริเวณพื้นที่เซอริวิส อพาร์ทเมนท์

สภาพงานระบบบวงจรมอด
บริเวณพื้นที่เซอริวิส อพาร์ทเมนท์



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 1 - 2



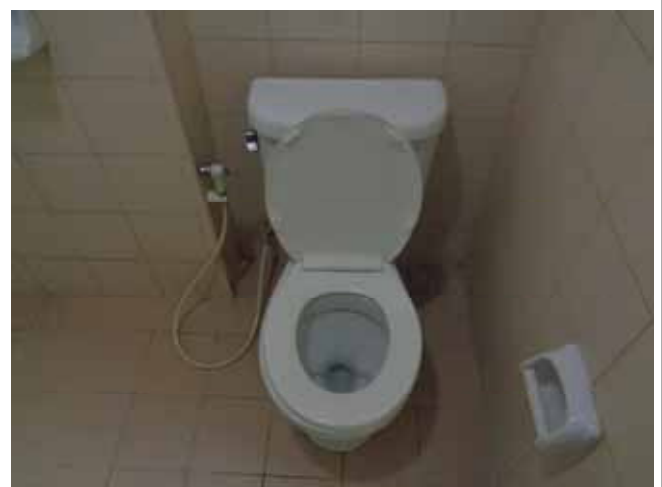
สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 1 - 2



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 3



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 3



สภาพพื้นที่ห้องพักภายในห้องพักอาศัย อาคารโดม 3



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 1



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 1



สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 1



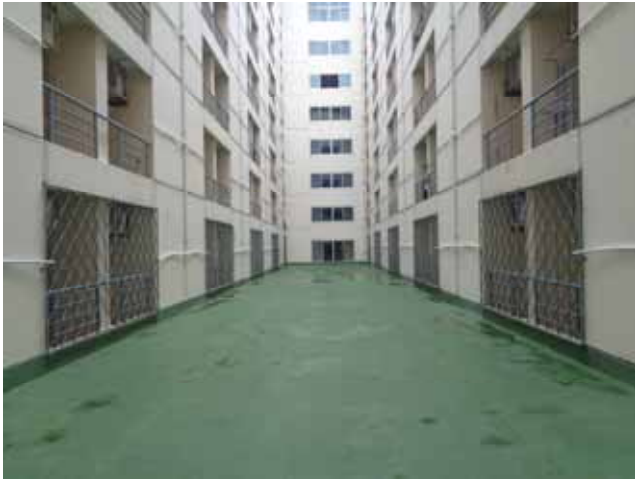
สภาพพื้นที่หอพัก บริเวณโถงอาคารส่วนกลางอาคารโดม 2



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



สภาพทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ – สะพานลอย และทางเชื่อมอาคารบริเวณชั้น 2