

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่ คอมเพล็กซ์
- ที่ตั้ง : เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทางหลวงหมายเลข 3214)
บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 ตำบลท่าโขลง
อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- เสนอ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียงใหม่
คอมเพล็กซ์

รายงานเลขที่ PS-GL-1393-66(R2-1476-63)

จัดทำโดย

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด นี้
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ลักษณะ

วันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

เลขที่ 173/27-30,32-33 ชั้น 23A,25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

รายงานบริษัทฯ เลขที่ PS-GL-1393-66(R2-1476-63)

ตามที่บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และพื้นที่พาณิชย์กรรม ภายในโครงการ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล. 3214) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 ตำบลท่าโจลง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี	
ค่าพิกัด GPS	Lat = 14.065122 Long = 100.600010	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 1 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 1388)	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ : 88 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา (88.62 ไร่) เนื้อที่ดินที่ประเมิน : 12 ไร่ 2 งาน 50.289 ตารางวา (12.6257225 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2. กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)	
ผู้ให้เช่า	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2551 ถึงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ.2581)	
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ	ณ วันที่ทำการประเมินอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15 ปี 2 เดือน (หรือเท่ากับ 15.16 ปี)	
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 2. อาคารหอพัก สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร 3. อาคารงานระบบ 4. อาคารป้อมยาม 5. อาคารเก็บขยะ และสิ่งพัฒนามาบอบนที่ดิน	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
ภาระผูกพัน	มีภาระผูกพันการเช่าระยะเวลา 30 ปี กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนคลองหลวง (ทล.3214) เป็นทางสาธารณะประโยชน์	
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ	
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดยุติธรรม	
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมิน	27 ตุลาคม พ.ศ. 2566	
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน	419,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน)	
หมายเหตุ	1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์ 2. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด ได้มีข้อตกลงที่จะขายธุรกิจบริหารจัดการลงทุนในประเทศไทย ให้กับ UOB Asset Management Limited (UOBAM) เสร็จสิ้นสมบูรณ์แล้วเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2556 และปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด	

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



นายจิตติชัย นรินทรพงศ์ - ผู้ประเมิน/ผู้สำรวจ นางสาวพัชราภรณ์ กองบุตร - ผู้พิมพ์

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การมอบหมาย	4
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 ประเภททรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	4
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	5
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	5
2.2 ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน	5
2.3 สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน	5
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	6
3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์	7
3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของราชการ	7
3.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน	8
3.4 ลักษณะที่ดิน	8
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	8
4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า	9
4.1 สัญญาเช่าสรุปโดยย่อ	9
5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	10
5.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	10
5.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	10
5.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	11
6. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	18
6.1 ข้อกำหนดผังเมือง	18
6.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	18
6.3 การเวนคืน	18
6.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	18
6.5 กฎหมายอื่นๆ	18
6.6 โครงการพัฒนาของรัฐ	18
7. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	19
7.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	19
7.2 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ	19
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	20
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	20
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	20
8.3 สมมติฐานพิเศษเพิ่มเติม	20
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	20
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	20
ภาคผนวก	21
1 รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	48
2 ตารางประมาณการกระแสเงินสด	50
3 ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis	51
4 ข้อมูลตลาด	59
5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	60
6 แผนที่สังเขป, ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ, ผังรูปที่ดิน, ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ, ภาพถ่ายทางอากาศ, ผังเมือง, แปลนอาคาร	60
7 ภาพถ่ายทรัพย์สิน	60
8 ถิ่นเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	60

รายงานการประเมินมูลค่า

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า

1.1 การมอบหมาย :

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

1.2 วัตถุประสงค์ :

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่ประเมิน :

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2566 และทำการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ. 2566

1.4 ประเภททรัพย์สินที่ประเมิน :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388 เนื้อที่ 12 ไร่ 2 งาน 50.289 ตารางวา (12.6257225 ไร่) และสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ 1. อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 2. อาคารหอพัก สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้นจำนวน 3 อาคาร 3. อาคารงานระบบ 4. อาคารปั๊มน้ำมัน 5. อาคารเก็บขยะ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3 ตำบลท่าโขลง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี
 [โดยตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดทางแยกของถนนคลองหลวง (ทล.3214) กับถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตามทิศตะวันตก ประมาณ 1.70 กิโลเมตร]

โดยทรัพย์สินมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ศูนย์กีฬามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ตรงข้ามทรัพย์สิน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ตรงข้ามทรัพย์สิน
วัดบางชัน	ประมาณ 1,900 เมตร
โรงพยาบาลธรรมศาสตร์เฉลิมพระเกียรติ	ประมาณ 2,500 เมตร
โรงเรียนไทยรัฐวิทยา 69	ประมาณ 2,600 เมตร
สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย	ประมาณ 3,200 เมตร
ตลาดไท	ประมาณ 3,500 เมตร

2.2 ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน :

2.2.1 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) เป็นทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สิน มีลักษณะเป็นทางสาธารณะประ โยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร ผิวจราจรค.ส.ล. กว้างประมาณ 18-24 เมตร

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2.2.2 ถนนพหลโยธิน (ทล.1) มีลักษณะเป็นทางสาธารณะประ โยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 70 เมตร ผิวจราจรค.ส.ล. กว้างประมาณ 36 เมตร

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

ความเห็นเรื่องทางเข้าออก : ทรัพย์สินไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก

2.3 สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน :

☐ ย่านเกษตรกรรม ☒ ย่านที่อยู่อาศัย ☐ ย่านพาณิชยกรรม / การค้า ☐ ย่านอุตสาหกรรม
☐ ย่านสถานที่ราชการ ☒ สถานศึกษาและศูนย์กีฬา มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิที่ดินฉบับสำเนาซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2566 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 1 แปลง โดยมีสาระสำคัญดังรายละเอียดต่อไปนี้ –

5137 III 7254 ตำบลท่าโหล่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี										
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าถาวร	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดินที่ประเมิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	
1	1388	72	91	88	2	48.0	12	2	50.289	1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2. กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)

สิทธิตามกฎหมาย : ☒ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2. กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)

☒ ผู้ครอบครอง คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เซียล คอมเพล็กซ์ โดยการเช่าระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ.2551 ถึง วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2581

ภาระผูกพัน : ที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

☐ ปลอดการจดทะเบียน

☒ มีการเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง 1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2. กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์) กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เซียล คอมเพล็กซ์

หมายเหตุ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เซียล คอมเพล็กซ์ ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนชื่อเป็น กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เซียล คอมเพล็กซ์

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (ต่อ)

3.2 ราคาประเมินทรัพย์สินของราชการ :

3.2.1 ราคาประเมินที่ดินของราชการ

งบประเมินราคาที่ดินของราชการ จังหวัดปทุมธานี								
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ			ราคาประเมินราชการ	
				ไร่	งาน	ตารางวา	บาท/ตารางวา	รวม (บาท)
1	1388	73	91	88	3	480	11,500	407,652,000
รวมราคาประเมินราชการ								407,652,000

หมายเหตุ : ราคาประเมินราชการดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ใช้งานหรือผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องอีกครั้งก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน :

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ ถูกต้อง ตรวจสอบจาก | ☒ ระวังแผนที่ | ☒ รูปแปลงที่ดิน |
| | ☐ โฉนดที่ดินแปลงคง | ☐ หมู่หลักเขต / หลักเขตที่พบหมายเลข |
| | ☐ ที่ดินข้างเคียง | ☒ ทิศที่ตั้ง |
| ☐ ไม่ถูกต้อง / ความเห็นเพิ่มเติม | | |

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (ต่อ)

3.4 ลักษณะที่ดิน :

ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งสิ้น 88 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา (88.62 ไร่) เนื้อที่ดินที่ประเมินประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 50.289 ตารางวา (12.6257225 ไร่) มีหน้ากว้างด้านทิศเหนือ ติดกับถนนคลองหลวง (ทล. 3214) ประมาณ 316 เมตร และด้านทิศใต้ติดกับซอยไม่มีชื่อ ประมาณ 372 เมตร มีความลึกสุดประมาณ 100 เมตร

3.4.1 รูปแปลงของที่ดิน :

☐ สี่เหลี่ยมผืนผ้า ☐ สี่เหลี่ยมคางหมู ☒ หลายเหลี่ยม (คล้ายตัวแอล) ☐ อื่น ๆ

3.4.2 สภาพและการใช้ประโยชน์ในที่ดิน :

☐ ที่ดินว่างเปล่า ☐ ที่นา ที่สวน ☐ ที่ไร่ ☐ อื่น ๆ
☒ ได้รับการพัฒนาเป็นโครงการ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชลซี คอมเพล็กซ์
☒ ถมแล้ว ☐ ยังไม่ถม ☒ ระดับเท่ากับถนนหน้าที่ดิน
☐ สูงกว่า ☐ โดยเฉลี่ยต่ำกว่า ระดับของถนนหน้าที่ดินประมาณ...-...เมตร

3.4.3 อาณาเขตติดต่อ :

ทิศ	ระยะ ประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	316.00 เมตร	ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
ทิศใต้	372.00 เมตร	ซอยไม่มีชื่อ
ทิศตะวันออก	46.00 เมตร	ซอยไม่มีชื่อ
ทิศตะวันตก	100.00 เมตร	ซอยส่วนบุคคล (ทางเข้าคีย์ส โตน)

3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน : ☒ ไม่มี ☐ มี ได้แก่

3.5 ระบบสาธารณูปโภค :

☒ ไฟฟ้า ☒ น้ำประปา ☐ น้ำบาดาล ☒ ไฟฟ้าแสงสว่างถนน
☒ โทรศัพท์ ☐ สนามเด็กเล่น ☐ สโมสร ☒ ท่อระบายน้ำ

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า

4.1 สัญญาเช่า สรุปลงโดยย่อ (ดูสัญญาฉบับเต็ม ตามเอกสารแนบท้าย)

สัญญาเช่าระหว่างมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ กับ บริษัท เอกค้าไทย จำกัด ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 2

ผู้ให้เช่า	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของ โฉนดที่ดินเลขที่ 1388 เนื้อที่ดินที่เช่า ประมาณ 12.62 ไร่
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 26 ธันวาคม พ.ศ. 2551 ถึง วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ.2581
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ และ/หรือ โดยวิธีการอื่นตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆที่เกี่ยวข้อง
ค่าเช่ารายปี	ชำระภายในวันที่ 7 มกราคมของทุกปี ตามเอกสารที่ ING.1720/2551 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2551 (ดูเอกสารแนบท้าย) โดยมีรายละเอียดดังนี้

ปี.พ.ศ.	อัตราค่าเช่า (บาท)
2552-2554	3,000,000
2555-2557	3,150,000
2558-2560	3,307,500
2561-2563	3,472,875
2564-2566	3,646,519
2567-2569	3,828,845
2570-2572	4,020,287
2573-2575	4,221,301
2576-2578	4,432,366
2579-2581	4,653,985

การประกันภัย	กองทุนรวมจะรับผิดชอบในเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องกับการจัดให้มีกรรมกรรมประกันภัย
ภาษีอากร	กองทุนรวมจะรับผิดชอบสำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ล ดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ตั้งอยู่บนโฉนด ที่ดินเลขที่
1.	98/16 หมู่ 18	อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	22,455.02	1388
2.		อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	24,707.40	1388
3.		อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	24,707.40	1388
4.		อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	24,402.40	1388
5.		อาคารงานระบบ	367.80	1388
6.		อาคารป้อมยาม	5.61	1388
7.		อาคารเก็บขยะ	15.75	1388
		ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน	640.00	1388
		ทางเชื่อมอาคารชั้น 1 และ ชั้น 2	1,848.00	1388
		ทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ – สะพานลอย	46.80	1388
		ลานคอนกรีต	6,260.00	1388
		รั้วโครงการ	1,036.00	1388

5.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตก่อสร้าง : ☐ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ☒ ไม่มี ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร :

☒ ตรวจสอบได้จาก : ☐ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ ☒ หนังสือสัญญาเช่า ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549

ผลการตรวจสอบ : ☐ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดียวกันกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

☒ ต่างกรรมสิทธิ์กัน โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างคือ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้

แบบแปลนอาคาร : ☒ มี แบบแปลนคร่าวๆ ซึ่งได้รับจากกองทุนรวมและผู้ประเมินใช้ขนาดพื้นที่ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวม

☒ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมิน ได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะประมาณ (อาคารลำดับที่ 5 – 7 และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน)

ร้อยละการก่อสร้าง : ☒ ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ☐ แล้วเสร็จบางส่วน

☐ ยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง ☐ อื่นๆ.....

การเข้าสำรวจอาคาร : ☒ สามารถเข้าสำรวจภายใน ☐ ไม่สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้ เนื่องจาก.....

เงื่อนไขและข้อจำกัด :

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

5.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลังที่ 1 ได้แก่ อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

จำนวนชั้น 10 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 40.40 x 68.00 เมตร อายุอาคารประมาณ 15 ปี สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 22,455.02 ตารางเมตร [ประกอบด้วย พื้นที่ชั้นใต้ดิน (จอดรถ) ประมาณ 2,295.22 ตารางเมตร, พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1 – 3) ประมาณ 7,782.00 ตารางเมตร และพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ประมาณ 12,377.80 ตารางเมตร]

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมระบบกันซึมกรุณาด้วยวัสดุกันความร้อน
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ภายในห้องพัก ปูกระเบื้องเคลือบ 12" x 12" และ แกรนิตโต้ 24" x 24" ภายในห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8" และ 12" x 12" พื้นที่อื่นๆ ปูแกรนิตโต้, กระเบื้องเคลือบ 8" x 8" และขัดมัน
ฝ้าเพดาน	: ภายในห้องพัก ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ภายในห้องน้ำ ยิปซัมบอร์ด โครงคร่าวที่ บาร์และ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี พื้นที่อื่นๆ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และคอนกรีต
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนปิดด้วยแผ่นสมาร์ทบอร์ด และก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8" และ 12" x 12"
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม, PVC
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม

การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :

ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่จอดรถ และงานระบบในอาคาร
ชั้น 1 - 3	: พื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลาง
ชั้น 4	: พื้นที่ห้องพักแบบ Cluster จำนวน 16 ห้อง , สวนพักผ่อน และห้องนั่งเล่น
ชั้น 5 - 10	: พื้นที่ห้องพักแบบ Superior จำนวน 36 ห้อง/ชั้น (รวม 216 ห้อง)

สิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร :

- ที่จอดรถชั้นใต้ดิน, ห้องออกกำลังกาย, สวนพักผ่อน และห้องนั่งเล่น
- ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด, ลิฟต์ขนของ จำนวน 1 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp, บันไดเลื่อน จำนวน 4 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
- ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ระบบปรับอากาศ, เครื่องตรวจจับควันและความร้อนพร้อมสัญญาณเตือนภัย, สปริงเกอร์, สายฉีดน้ำดับเพลิง, ถังเก็บดับเพลิง, ไฟฉุกเฉิน, บันไดหนีไฟ และ CCTV

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารหลังที่ 2 : ได้แก่ อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

จำนวนชั้น 9 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร อายุอาคารประมาณ 15 ปี สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร [ประกอบด้วย พื้นที่ชั้นใต้ดิน (จอดรถ) ประมาณ 2,818.68 ตารางเมตร, พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1 – 2) ประมาณ 4,864.16 ตารางเมตร และพื้นที่หอพัก ประมาณ 17,024.56 ตารางเมตร]

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมระบบกันซึมกรุณาด้วยวัสดุกันความร้อน
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ภายในห้องพัก ปูกระเบื้องยาง 12" x 12" ภายในห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8" พื้นที่อื่นๆ ปูแกรนิตโต้, กระเบื้องเคลือบ 8" x 8", กระเบื้องยาง และขัดมัน
ฝ้าเพดาน	: ภายในห้องพัก ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ภายในห้องน้ำ ยิปซัมบอร์ดโครงคร่าวทึบ บาร์ พื้นที่อื่นๆ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีและคอนกรีต
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและก่อก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8"
ประตู	: บานไม้, กระงกกรอบอลูมิเนียม, PVC
หน้าต่าง	: กระงกกรอบอลูมิเนียม
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :	
ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่จอดรถ และงานระบบในอาคาร
ชั้น 1 - 2	: พื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลาง
ชั้น 3 - 9	: พื้นที่ห้องพักขนาดประมาณ 30 ตารางเมตร จำนวน 56 ห้อง/ชั้น (รวม 392 ห้อง)

สิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร :

- ที่จอดรถชั้นใต้ดิน, และห้องนั่งเล่น
- ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp, บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
- ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ระบบปรับอากาศ, เครื่องตรวจจับควันและความร้อนพร้อมสัญญาณเตือนภัย, สปริงเกอร์, สายฉีดน้ำดับเพลิง, ถังเคมีดับเพลิง, ไฟฉุกเฉิน, บันไดหนีไฟ และ CCTV

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารหลังที่ 3 : ได้แก่ อาคารหอพัก 2 กุ้ง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

จำนวนชั้น 9 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร อายุอาคารประมาณ 15 ปี สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร [ประกอบด้วย พื้นที่ชั้นใต้ดิน (จอดรถ) ประมาณ 2,818.68 ตารางเมตร, พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1 – 2) ประมาณ 4,864.16 ตารางเมตร และพื้นที่หอพัก ประมาณ 17,024.56 ตารางเมตร]

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็กหรือระบบกันซึมกรุณาด้วยวัสดุกันความร้อน
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ภายในห้องพัก ปูกระเบื้องยาง 12" x 12" ภายในห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8" พื้นที่อื่นๆ ปูแกรนิตโต้, กระเบื้องเคลือบ 8" x 8", กระเบื้องยาง และขัดมัน
ฝ้าเพดาน	: ภายในห้องพัก ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ภายในห้องน้ำ ยิปซัมบอร์ดโครงคร่าวที่ บาร์ พื้นที่อื่นๆ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และคอนกรีต
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนปิดด้วยแผ่นสมาร์ทบอร์ด และก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8"
ประตู	: บาน ไม้, กระงกกรอบอลูมิเนียม, PVC
หน้าต่าง	: กระงกกรอบอลูมิเนียม

การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :

ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่จอดรถ และงานระบบในอาคาร
ชั้น 1 - 2	: พื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลาง
ชั้น 3 - 9	: พื้นที่ห้องพักขนาดประมาณ 30 ตารางเมตร จำนวน 56 ห้อง/ชั้น (รวม 392 ห้อง)

สิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร :

- ที่จอดรถชั้นใต้ดิน, และห้องนั่งเล่น
- ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp, บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
- ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์, ระบบปรับอากาศ, เครื่องตรวจจับควันและความร้อนพร้อมสัญญาณเตือนภัย, สปริงเกอร์, สายฉีดน้ำดับเพลิง, ถังเก็บดับเพลิง, ไฟฉุกเฉิน, บันไดหนีไฟ และ CCTV

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารหลังที่ 4 : ได้แก่ อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

จำนวนชั้น 9 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 40.40 x 58.60 เมตร อายุอาคารประมาณ 15 ปี สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 24,402.40 ตารางเมตร [ประกอบด้วย พื้นที่ชั้นใต้ดิน (จอดรถ) ประมาณ 2,423.44 ตารางเมตร, พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นที่ 1) ประมาณ 2,367.44 ตารางเมตร และพื้นที่หอพัก ประมาณ 18,939.52 ตารางเมตร และพื้นที่ต่อเติมชั้นดาดฟ้า ประมาณ 672 ตารางเมตร]

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมระบบกันซึมกรุณาด้วยวัสดุกันความร้อน
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ภายในห้องพัก ปูกระเบื้องยาง 12" x 12" ภายในห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8" พื้นที่อื่นๆ ปูแกรนิตโต้, กระเบื้องเคลือบ 8" x 8", กระเบื้องยาง และขัดมัน
ฝ้าเพดาน	: ภายในห้องพัก ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี ภายในห้องน้ำ ยิปซัมบอร์ดโครงคร่าวทึบ บาร์ พื้นที่อื่นๆ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และคอนกรีต
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนปิดด้วยแผ่นสมาร์ทบอร์ด และก่อก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8"
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม, PVC
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม

การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :

ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่จอดรถ และงานระบบในอาคาร
ชั้น 1	: พื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลาง
ชั้น 2 - 9	: พื้นที่ห้องพักขนาดประมาณ 30 ตารางเมตร จำนวน 56 ห้อง/ชั้น (รวม 448 ห้อง)

สิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร :

- ที่จอดรถชั้นใต้ดิน, และห้องนั่งเล่น
- ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp, บันไดเลื่อน จำนวน 2 ชุด ยี่ห้อ Thyssenkrupp
- ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ระบบปรับอากาศ, เครื่องตรวจจับควันและความร้อนพร้อมสัญญาณเตือนภัย, สปริงเกอร์, สายฉีดน้ำดับเพลิง,ถังเคมีดับเพลิง, ไฟฉุกเฉิน, บันไดหนีไฟ และ CCTV

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารหลังที่ 5 : ได้แก่ อาคารงานระบบ

จำนวนชั้น 2 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 7.00 x 32.70 เมตร อายุอาคารประมาณ 15 ปี

สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 367.80 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคาน	: เหล็ก
หลังคา	: เมทัลชีท
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ขัดมันและปูกระเบื้องเคลือบ
ฝ้าเพดาน	: คอนกรีต และยิปซัมบอร์ด โครงคร่าวที่ บาร์
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	: บานไม้, เหล็กม้วน
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :	
ชั้นล่าง	: พื้นที่ระบบดับเพลิง และ Chiller
ชั้นบน	: พื้นที่ Generator และห้องทำงานช่าง
งานระบบในอาคาร	: ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์ และระบบปรับอากาศ

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารหลังที่ 6 : ได้แก่ อาคารป้อมยาม

จำนวนชั้น 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 1.70 x 3.30 เมตร อายุอาคารประมาณ 15 ปี

สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 5.61 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ปูกระเบื้องเคลือบ 12" x 12"
ฝ้าเพดาน	: ซีปซัมบอร์ด โครงคร่าวทึบ บาร์
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องยาม
งานระบบในอาคาร	: ไฟฟ้า

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารหลังที่ 7 : ได้แก่ อาคารเก็บขยะ

จำนวนชั้น 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 3.50 x 4.50 เมตร อายุอาคารประมาณ 15 ปี

สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 15.75 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

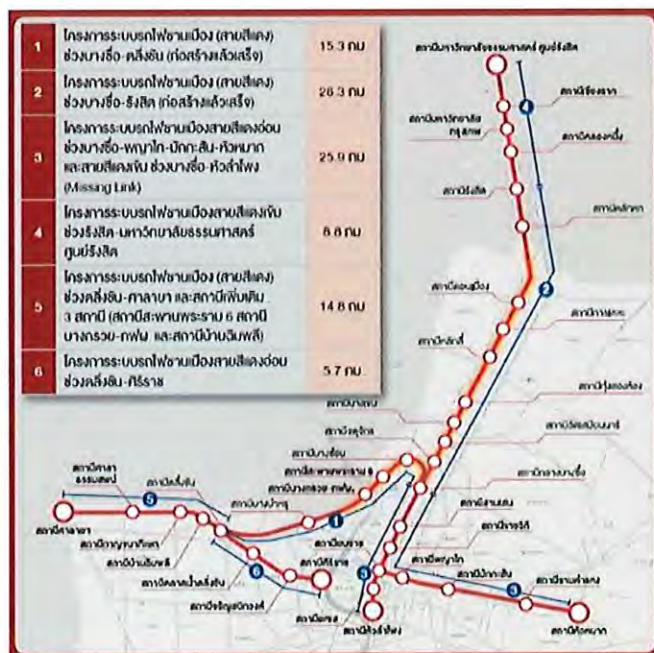
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: เหล็ก
หลังคา	: เมทัลชีท
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: คอนกรีต
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	: เมทัลชีท
หน้าต่าง	: ไม่มี
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องเก็บขยะ
งานระบบในอาคาร	: ไม่มี

สิ่งพัฒนาควบบนที่ดินและทางเชื่อมอาคาร :

1. ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน : พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 640 ตารางเมตร
 2. ทางเชื่อมอาคารชั้น 1 และ ชั้น 2 : พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 1,848 ตารางเมตร
 3. ทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอร์วิส : พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 46.80 ตารางเมตร
- อพาร์ทเมนต์ – สะพานลอย
4. ลานคอนกรีต : คอนกรีตเสริมเหล็กพื้นที่ประมาณ 6,260 ตารางเมตร
 5. รั้วโครงการ : คอนกรีตสำเร็จรูปยาวประมาณ 518 เมตร สูงเฉลี่ยประมาณ 2 เมตร

6. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

- 6.1 ข้อกำหนดผังเมือง : ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552 พบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทสถาบันการศึกษา (พื้นที่สีเขียวมรกต 7.4) (ดูรายละเอียดตามภาคผนวก 5)
- หมายเหตุ : กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าวข้างต้น หมาอายุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมาอายุหลังจากมีการขยาย ระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดา กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติ นี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไป ได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”
- 6.2 กฎหมายควบคุมอาคาร : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเทศบาลเมืองคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- 6.3 การเวนคืน : ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืน
- 6.4 การถูกรอนสิทธิ : -
- 6.5 กฎหมายอื่น ๆ : -
- 6.6 โครงการพัฒนาของรัฐ : โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีส้ม (ส่วนต่อขยายรังสิต – มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต)



6. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ (ต่อ)

แนวเส้นทาง : เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ-รังสิต) ที่สถานี รังสิต โดยมีระยะทาง 8.84 กม. วงเงิน 6,468 ล้านบาท เป็นสถานีรถไฟระดับดิน ตลอดเส้นทางมี 4 สถานี ได้แก่ สถานีคลองหนึ่ง, สถานีมหาวิทยาลัยกรุงเทพ, สถานีเชียงราก และสถานี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ความคืบหน้า : ปัจจุบันรฟท.อยู่ระหว่างเตรียมเสนอขออนุมัติโครงการฯ หลังจากมีการจัดตั้ง คณะรัฐมนตรี (ครม.) ชุดใหม่ ที่ผ่านมากระทรวงคมนาคมได้เสนอโครงการฯ เข้าที่ประชุม คณะรัฐมนตรี (ครม.) นัดสุดท้ายเพื่อพิจารณา แต่ไม่ทันทำให้โครงการฯ ถูกถอนวาระออกไปก่อน คาดว่าเส้นทางดังกล่าวจะเสนอต่อคณะรัฐมนตรี (ครม.) เห็นชอบได้ภายในเดือนตุลาคม 2566 นี้ หลังจากนั้นจะดำเนินการเปิดประมูลได้ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2567 ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง 3 ปี คาด เปิดให้บริการ 2570

7. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

7.1 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด : ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและ ดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

7.2 ความเห็นพิเศษ : -

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 8.1 หลักเกณฑ์การประเมิน : ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”
- 8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด : -
- 8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม : -
- 8.4 วิธีการประเมินที่ใช้ : จากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน พิจารณาลักษณะของทรัพย์สิน วัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์ของมูลค่า และลักษณะของสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินแล้ว ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (มูลค่าตลาด ยุติธรรมของที่ดินและอาคารภายใต้ภาวะผูกพันสัญญาเช่า)
- 8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ภายใต้ภาวะผูกพันสัญญาเช่า) ณ วันที่ 27 ตุลาคม พ.ศ.2566 มีมูลค่าเท่ากับ 419,000,000 บาท (สี่ร้อยสิบเก้าล้านบาทถ้วน)


(นายพรชัย มโนมัยวชิ)
ผู้ประเมินหลัก

วณ. 276

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดินและมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง

1. ที่ดิน

รายละเอียด	เนื้อที่	มูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน*
		รวม (บาท)
ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 1388	12 ไร่ 2 งาน 50.289 ตารางวา	87,400,000
ตำบลท่าโขลง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	(5,050.289 ตารางวา)	

2. ต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย** (บาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) (บาท)
1. อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
- พื้นที่พักอาศัยรวม	7,782.00	18,000.00	140,076,000.00
- พื้นที่พักเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	12,377.80	16,000.00	198,044,800.00
- พื้นที่ยอดครุฑชั้นใต้ดิน	2,295.22	12,000.00	27,542,640.00
2. อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
- พื้นที่พักอาศัยรวม	4,864.16	18,000.00	87,554,880.00
- พื้นที่ยอดพัก	17,024.56	12,000.00	204,294,720.00
- พื้นที่ยอดครุฑชั้นใต้ดิน	2,818.68	12,000.00	33,824,160.00
3. อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
- พื้นที่พักอาศัยรวม	4,864.16	18,000.00	87,554,880.00
- พื้นที่ยอดพัก	17,024.56	12,000.00	204,294,720.00
- พื้นที่ยอดครุฑชั้นใต้ดิน	2,818.68	12,000.00	33,824,160.00
4. อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
- พื้นที่พักอาศัยรวม	2,367.44	18,000.00	42,613,920.00
- พื้นที่ยอดพัก	18,939.52	12,000.00	227,274,240.00
- พื้นที่ยอดครุฑชั้นใต้ดิน	2,423.44	12,000.00	29,081,280.00
- พื้นที่ยอดค่อเคิงกลางฟ้า	672.00	2,500.00	1,680,000.00
5. อาคารงานระบบ	367.80	7,000.00	2,574,600.00
6. อาคารป้อมยาม	5.61	9,000.00	50,490.00
7. อาคารเก็บขยะ	15.75	4,000.00	63,000.00
รวมมูลค่าอาคาร			1,320,348,490.00
สิ่งหักเหนากวบนที่ล้าและทางเชื่อมอาคาร :			
- ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน	640.00	12,000.00	7,680,000.00
- ทางเชื่อมอาคารชั้น 1 และ ชั้น 2	1,848.00	18,000.00	33,264,000.00
- ทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ – สะพานลอย	46.80	12,000.00	561,600.00
- ลานคอนกรีต	6,260.00	1,000.00	6,260,000.00
- รั้วโครงการ	1,036.00	2,000.00	2,072,000.00
รวมมูลค่าหักเหนากวบนที่ล้าและทางเชื่อมอาคาร			49,837,600.00
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง			1,370,186,090.00
ยอดรวม			1,370,200,000.00

* มูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน ดูรายละเอียดในการหาในหน้าถัดไป

** ในการให้ได้ว่าซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน บริษัทฯ ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยการรวมครสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยการรวมคร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาต่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ในการให้ได้ว่าซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่านั้น โดยทั่วไปสามารถพิจารณาได้จาก 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีพิจารณาจากรายได้ สำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ฯ ไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการหามูลค่าสิทธิการเช่า เนื่องจากไม่มีข้อมูลตลาด ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สิน สำหรับใช้ในการเปรียบเทียบได้ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ฯ ใช้วิธีพิจารณารายได้ ในการพิจารณาหามูลค่าสิทธิการเช่าเพื่อสะท้อนถึงมูลค่าตลาดยุติธรรมของที่ดิน

การพิจารณาหามูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดินโดยพิจารณาจากรายได้นี้ เป็นการประเมินโดยพิจารณาจาก ผลต่างของค่าเช่าตลาดยุติธรรมของที่ดินกับค่าเช่าตามสัญญาของแต่ละปี (ตลอดระยะเวลาของอายุสัญญาเช่าคงเหลือ) แล้วทำการหามูลค่าปัจจุบันของผลต่าง (ผลกำไร) ที่เกิดขึ้นในแต่ละปี ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันดังกล่าวก็คือ มูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน

1) ระยะเวลาในการคำนวณสิทธิการเช่า :

ระยะเวลาในการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า ในที่นี้ บริษัท ฯ ใช้ระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าอายุสัญญาเช่าคงเหลือ เท่ากับ 15 ปี 2 เดือน (หรือเท่ากับ 15.16 ปี)

2) ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีพ.ศ.	อัตราค่าเช่า (บาท)
2552-2554	3,000,000
2555-2557	3,150,000
2558-2560	3,307,500
2561-2563	3,472,875
2564-2566	3,646,519
2567-2569	3,828,845
2570-2572	4,020,287
2573-2575	4,221,301
2576-2578	4,432,366
2579-2581	4,653,985

ภาคผนวก 1**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)****3) ค่าเช่าตลาดของที่ดิน :**

บริษัท ฯ พิจารณาโดยใช้อัตราผลตอบแทนในการเช่าที่ดินของตลาด โดยทั่วไปพบว่าอยู่ระหว่าง 1% - 4% ของมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง, สภาพแวดล้อม, ขนาดเนื้อที่ดิน, อุปสงค์, อุปทาน และปัจจัยอื่นๆ ดังนั้น บริษัท ฯ พิจารณาว่าอัตราผลตอบแทนในการเช่าที่ดินที่เหมาะสมเท่ากับ 2.50% ของมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์

4) อัตราเพิ่มของค่าเช่าตลาด (ต่อปี) :

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานมูลค่าตลาดยุติธรรมของที่ดินเพิ่มขึ้น 10% ทุก ๆ 3 ปี

5) อัตราคิดลด :

ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบัน ในที่นี้บริษัทฯ ใช้อัตราคิดลด เท่ากับ 7%

6) สรุปผลมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน :

จากสมมติฐานข้างต้น บริษัท ฯ ขอสรุปมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน เท่ากับ 84,900,000 บาท ซึ่งได้แสดงวิธีการประเมินไว้ในหน้าถัดไป ดังนี้

ภาคผนวก 1
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

เนื้อที่ดิน	5,050.289 ตารางวา
มูลค่าที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	90,000 บาท/ตารางวา
รวมมูลค่าที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	454,526,010 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	2.50% ต่อปีของมูลค่าที่ดิน
คิดเป็นค่าเช่าตลาด	11,363,150 บาท/ปี
อัตราการเติบโตของค่าเช่า (Growth Rate)	10% ทุกๆ 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%

ปีที่	ช่วงเวลาการเช่า	ค่าเช่าตลาด (บาท/ปี)	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)	กำไรจากค่าเช่า (บาท/ปี)	อัตราคิดลด	มูลค่าปัจจุบัน (บาท/ปี)
1	27 ต.ค. 66 - 26 ต.ค. 67	11,363,150	3,828,845	7,534,305	0.9346	7,041,407
2	27 ต.ค. 67 - 26 ต.ค. 68	11,363,150	3,828,845	7,534,305	0.8734	6,580,754
3	27 ต.ค. 68 - 26 ต.ค. 69	11,363,150	3,828,845	7,534,305	0.8163	6,150,237
4	27 ต.ค. 69 - 26 ต.ค. 70	12,499,465	4,020,287	8,479,178	0.7629	6,468,725
5	27 ต.ค. 70 - 26 ต.ค. 71	12,499,465	4,020,287	8,479,178	0.7130	6,045,537
6	27 ต.ค. 71 - 26 ต.ค. 72	12,499,465	4,020,287	8,479,178	0.6663	5,650,035
7	27 ต.ค. 72 - 26 ต.ค. 73	13,749,412	4,221,301	9,528,111	0.6227	5,933,629
8	27 ต.ค. 73 - 26 ต.ค. 74	13,749,412	4,221,301	9,528,111	0.5820	5,545,447
9	27 ต.ค. 74 - 26 ต.ค. 75	13,749,412	4,221,301	9,528,111	0.5439	5,182,661
10	27 ต.ค. 75 - 26 ต.ค. 76	15,124,353	4,432,366	10,691,987	0.5083	5,435,264
11	27 ต.ค. 76 - 26 ต.ค. 77	15,124,353	4,432,366	10,691,987	0.4751	5,079,686
12	27 ต.ค. 77 - 26 ต.ค. 78	15,124,353	4,432,366	10,691,987	0.4440	4,747,370
13	27 ต.ค. 78 - 26 ต.ค. 79	16,636,788	4,653,985	11,982,803	0.4150	4,972,437
14	27 ต.ค. 79 - 26 ต.ค. 80	16,636,788	4,653,985	11,982,803	0.3878	4,647,138
15	27 ต.ค. 80 - 26 ต.ค. 81	16,636,788	4,653,985	11,982,803	0.3624	4,343,119
15.16	27 ต.ค. 81 - 25 ธ.ค. 81	3,050,078	-	3,050,078	0.3584	1,093,261
รวมมูลค่าสิทธิการเช่า						84,916,707
ยอดถัว						84,900,000

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดของทรัพย์สิน โดยวิธี Adjustment Grid Sales Analysis						
ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	
1 ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	
2 ทำเลที่ตั้ง	ที่ดินถนนคลองหลวง (ทล. 3214) บริเวณ กม. 3	ที่ดินถนนคลองเชียงราก ห่างจากถนนคลองหลวง (ทล. 3214) ประมาณ 240 เมตร	ที่ดินถนนเชียงราก ห่างจาก ถนนคลองหลวง (ทล. 3214) ประมาณ 500 เมตร	ที่ดินถนนคลองหลวง (ทล. 3214)	ที่ดินถนนพหลโยธิน (ทล.1)	
3 สภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย	
4 สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	
5 พื้นเมือง	สีเขียวเกษตร/สถาบันการศึกษา	สีเหลือง/ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีเหลือง/ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีส้ม/ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	สีส้ม/ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	
6 สภาพถนนทางเข้า	ก.ส.ล. กว้าง 24 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ก.ส.ล. กว้าง 12 เมตร	ลาดยาง กว้าง 35 เมตร	
7 เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	12-2-50.29	2-3-13	7-2-78.7	1-3-49.9	7-0-97	
8 รูปทรง	หลายเหลี่ยม (คล้ายตัวแอล)	คล้ายสี่เหลี่ยมทางแคบ	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยมทางแคบ	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	
9 หน้ากว้าง	ประมาณ 316 เมตร	ประมาณ 70 เมตร	ประมาณ 90 เมตร	ประมาณ 50 เมตร	ประมาณ 40 เมตร	
10 ระดับ/การถมดิน	ถมแล้ว/เสมอดิน	ต่ำกว่าดิน 2 เมตร	เสมอดิน	เสมอดิน	เสมอดิน	
11 การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	พาณิชยกรรม	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	
12 - ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)		65,000	69,835	0	100,000	
- ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	126,364	0	
13 วันที่		ค.ศ. 2564-ปัจจุบัน	ค.ศ. 2565-ปัจจุบัน	สิงหาคม ค.ศ. 2564	กลางปี ค.ศ. 2563-ปัจจุบัน	
14 แหล่งที่มาข้อมูล		คุณเจ็ก โทร. 082-7943497	คุณเจ็ก โทร. 082-9479654	สนง.ที่ดินปทุมธานี สาขา คลองหลวง	คุณป้อม โทร. 083-8794656/2935343	
เปรียบเทียบข้อมูล :						
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ ตารางวา)		65,000	69,835	126,364	100,000	
การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-10%	-10%	0%	-10%	
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ ตารางวา)		58,500	62,852	126,364	90,000	
ค่าถมดิน (บาท/ ตารางวา)		2,000	0	0	0	
ราคาหลังปรับแก้สุทธิ (บาท/ ตารางวา)		60,500	62,852	126,364	90,000	
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา :						
ก ทำเลที่ตั้ง		25%	35%	10%	-10%	
ข สภาพแวดล้อม		10%	10%	0%	-5%	
ค สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%	
ง พื้นเมือง		-3%	-3%	-5%	-5%	
จ สภาพถนนทางเข้า		10%	10%	5%	-5%	
ฉ เนื้อที่ดิน		-15%	-5%	-15%	-5%	
ช รูปทรง		-5%	-5%	-5%	-5%	
ซ หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		0%	5%	0%	15%	
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		22%	47%	-10%	-20%	
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท ตารางวา)		73,810	92,392	113,728	72,000	
การวิเคราะห์ให้ไม่คำนึงข้อมูล :						
การปรับแก้ทั้งหมด	231.00	68.00	73.00	40.00	50.00	
สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.2944	0.3160	0.1732	0.2165	
แปลงค่า (ส่วนกลับ)	16.96	3.3971	3.1644	5.7750	4.6200	
น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.2003	0.1866	0.3406	0.2725	
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ ตารางวา)	90,380	14,787	17,242	38,733	19,617	
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ตารางวา) (ยอดรวม)	90,000					

หมายเหตุ : ค่าถมดินไร่ละ 400,000 บาท หรือตารางวาละ 1,000 บาท ต่อความลึก 1 เมตร

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. วิธีพิจารณาจากรายได้

โดยวิธีพิจารณาจากรายได้นี้ บริษัทฯ ใช้วิธีแบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งมีขั้นตอนในการประเมิน ดังนี้ :

- การประมาณการรายได้และรายจ่ายต่อปี
- การคำนวณรายได้สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษี และปราศจากภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน (EBITDA)
- กำหนดอัตราคิดลด (discount rate) ที่เหมาะสม
- แปลงค่ากระแสเงินสดเป็นมูลค่า ณ ปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลด
- ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันดังกล่าวก็คือ มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

สถานการณ์ตลาดค้าปลีกและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

ธุรกิจร้านค้าปลีก (ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงศรี)

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ซบเซาจากการแพร่ระบาดของหลายระลอกของ COVID-19 ที่เริ่มต้นตั้งแต่ปี 2563 ก่อนกระตือรือร้นในช่วงปลายปี 2564 ซึ่งภาครัฐทยอยผ่อนคลายความเข้มงวดของมาตรการควบคุมโรค (เช่น ลดระยะเวลาคอร์ฟิว และขยายเวลาเปิดดำเนินการของร้านค้า) รวมถึงการทยอยผ่อนคลายเกณฑ์เพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงเทศกาลปลายปี ส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยรวมขยับดีขึ้น

ปี 2565 ยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับตัวขึ้นต่อเนื่อง โดยจะกลับมาเติบโตในอัตรา 3.0-4.0% เทียบกับที่หดตัว -9.0% ในปี 2564 อันสืบเนื่องจาก

1. การดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมกลับมาเกือบเป็นปกติ หลังทางการประกาศให้ COVID-19 เป็นโรคเฝ้าระวังตั้งแต่ 1 ตุลาคม
2. การทยอยเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติตั้งแต่ต้นปี และยกเลิกระบบ Test & Go รวมถึงเริ่มต้นเปิดประเทศเต็มรูปแบบสำหรับผู้เดินทางที่ได้รับวัคซีนครบตามเกณฑ์ตั้งแต่ 1 พฤษภาคม 2565 ทั้งยังยกเลิกการลงทะเบียน Thailand pass (1 กรกฎาคม 2565) ส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าไทยแล้ว 5.7 ล้านคน (มกราคม-ตุลาคม) และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งปีจะอยู่ที่ 10.4 ล้านคน เพิ่มขึ้นมาจาก 4.3 แสนคนในปีก่อน ช่วยหนุนธุรกิจค้าปลีกในทำเลท่องเที่ยวหรือมีกลุ่มเป้าหมายเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติ
3. รายได้ภาคเกษตรปรับตัวขึ้นต่อเนื่อง (ช่วง 9 เดือนแรกของปีเพิ่มขึ้น 14.4% YoY) หนุนให้มีการจับจ่ายใช้สอยเพิ่มขึ้นตามมา

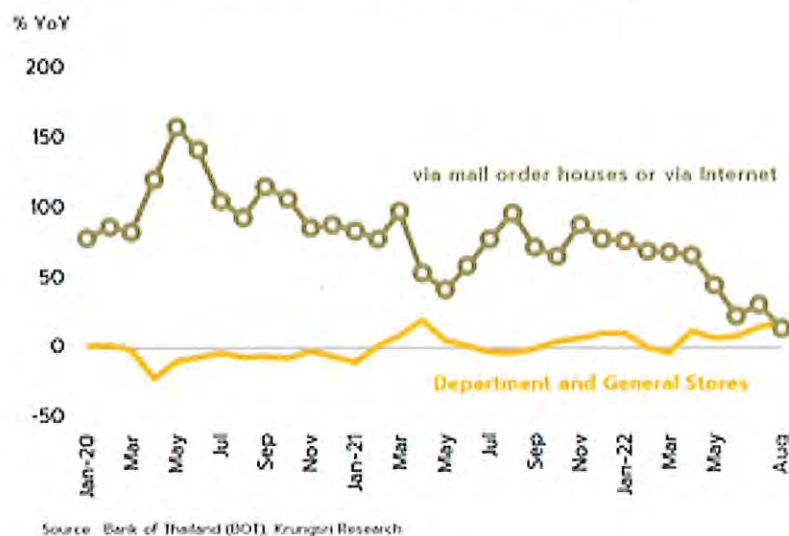
ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

4. มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ คนละครึ่งเฟส 4-5 (มีนาคม-เมษายน และกันยายน-ตุลาคม) ช้อปดีมีคืน (ตั้งแต่ 1 มกราคม-15 กุมภาพันธ์) และเราเที่ยวด้วยกันเฟส 4 (กรกฎาคม-ตุลาคม) และ

5. การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce สะท้อนจากดัชนีการส่งสินค้าทางไปรษณีย์ โทรทัศน์ วิทยุ โทรศัพท์และอินเทอร์เน็ต ช่วง 8 เดือนแรกเพิ่มขึ้น 45.9% YoY (ภาพที่ 1) ขณะที่ยอดสั่งซื้อสินค้าออนไลน์ของผู้ประกอบการ เช่น Lotus's เติบโตมากกว่า 400% จากปีก่อนหน้า และสอดคล้องกับ Global Digital Stat 2021 (โดย We Are Social และ Hootsuite) รายงานอัตราการซื้อสินค้าออนไลน์ของคนไทยสูงเป็นอันดับ 3 ของโลก โดยสินค้าที่ผู้บริโภคเลือกซื้อมากที่สุด ได้แก่ สินค้ากลุ่มสุขภาพ กลุ่มแฟชั่น สินค้าอิเล็กทรอนิกส์ สินค้าสำหรับทารกและเด็ก และสินค้าสำหรับสัตว์เลี้ยง ทั้งนี้ Priceza คาดว่าตลาด E-commerce ปี 2565 มีแนวโน้มเติบโต 30% จากปี 2564

Figure 1: Retail Scale Index (Growth)

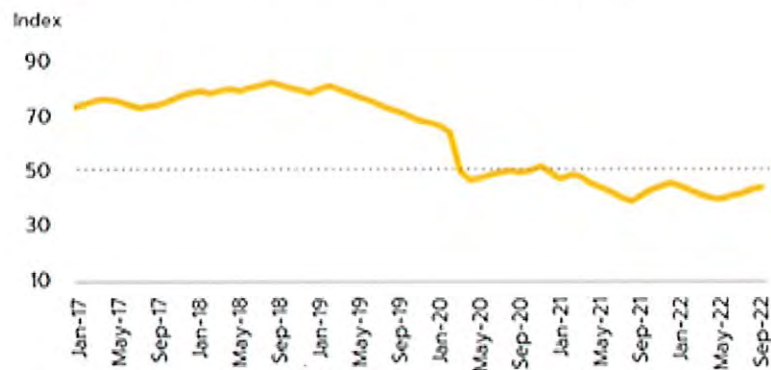


แม้จะมีสัญญาณการฟื้นตัว แต่ธุรกิจค้าปลีกยังอยู่ภายใต้ปัจจัยกดดัน จากค่าครองชีพที่ปรับสูงขึ้นตามภาวะเงินเฟ้อ ลดทอนกำลังซื้อของผู้บริโภคโดยเฉพาะกลุ่มรายได้กลาง-ล่างที่ยังฟื้นตัวไม่เต็มที่ ผนวกกับดอกเบี้ยที่ปรับเพิ่มเพิ่มภาระหนี้ครัวเรือน (ผลสำรวจจากมหาวิทยาลัยหอการค้าไทยประเมินหนี้ครัวเรือน ณ สิ้นปี 2565 จะอยู่ที่ 89.3% ของ GDP สูงสุดในรอบ 16 ปีจาก 88.2% ณ ไตรมาส 2) สำหรับกำลังซื้อกลุ่มรายได้ระดับปานกลาง-บนเริ่มชะลอการใช้จ่ายลง สะท้อนจากดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ลดลงแตะระดับต่ำสุดในรอบ 10 เดือนในเดือนพฤษภาคม (ภาพที่ 2) และสอดคล้องกับผลสำรวจความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่ผันผวนในทิศทางชะลอลง (ภาพที่ 3) และพบว่าผู้บริโภคมียอดใช้จ่ายต่อใบเสร็จ (Spending per bill) เพิ่มขึ้นจากราคาสินค้าที่ปรับสูงขึ้น ขณะที่ความถี่ในการใช้จ่ายเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย และเน้นการซื้อเฉพาะสินค้าจำเป็นเท่านั้น (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทยและสมาคมผู้ค้าปลีก)

ภาคผนวก 1

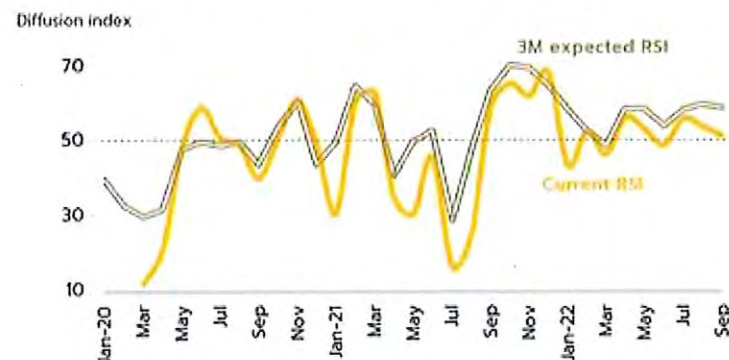
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

Figure 2: Consumer Confidence Index (CCI)



Source: Krungsri Research calculated from Bank of Thailand's data and The University of the Thai Chamber of Commerce (UTCC)

Figure 3: Retailer Sentiment Index(RSI) (Growth)



Source: Bank of Thailand (BOT), Thai Retailers Association (TRA), Krungsri Research

Table 4: Retail Business Growth by Type of Business (%)

	2017	2018	2019	2020E	2021E	2022E
Department stores	4.0	4.5	3.5	-14.0	-11.5	3.5
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	3.2	3.0	2.7	-11.0	-9.0	3.0
Supermarkets	5.0	6.5	4.0	-11.0	-8.0	6.0
Convenience stores	3.3	3.4	2.9	-6.5	-4.5	4.5
Modern retail sales growth	3.0	3.2	2.8	-12.0	-9.0	3.0-4.0

Source: TRA, Krungsri Research

Note: E = estimated by Krungsri Research

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

Table 5: Number of Outlets by Retailer

	2017	2018	2019	2020	2021	
					Outlets	Share (%)
Department stores*	76	78	79	79	80	0.4
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	505	356	368	382	391	2.2
Supermarkets	445	465	478	491	480	2.7
Convenience stores	14,504	14,501	15,397	16,263	17,002	94.7
Total	15,530	15,400	16,322	17,215	17,953	100.0

Source: Companies' data, compiled by Krungsri Research

Note: ★ Only the key operators, namely, Central, Robison, and The Mall

ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีการขยายสาขาต่อเนื่อง โดยเฉพาะกลุ่มร้านสะดวกซื้อที่เปิดสาขาตามพื้นที่ชุมชน ศูนย์การค้า คอมมูนิตี้มอลล์ และซูเปอร์มาร์เก็ตที่ขยายพื้นที่ค้าปลีกหรือเปิดใหม่ (ณ ไตรมาส 2/2565 พื้นที่คอมมูนิตี้มอลล์ +2.0% YoY และซูเปอร์มาร์เก็ต +3.0% YoY) นอกจากนี้ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังปรับรูปแบบร้านค้าและสินค้า เช่น การปรับรูปแบบบรรจุภัณฑ์ให้ตอบโจทย์ผู้บริโภคด้านสุขอนามัยมากขึ้น และพัฒนาช่องทางจำหน่ายสินค้าผ่าน E-commerce รองรับพฤติกรรมผู้บริโภคที่หันมาใช้บริการแพลตฟอร์มดิจิทัลในการสั่งซื้อสินค้ามากขึ้น ได้แก่ (1) การใช้ Digital platform omnichannel เช่น การเปิดร้านค้าออนไลน์ผ่าน Webstore การพัฒนา Mobile application การบริการจัดส่งสินค้าออนไลน์ (Quick commerce) และการร่วมมือกับธุรกิจแพลตฟอร์มออนไลน์ (Online marketplace) อื่น เช่น Lazada Shopee และ JD Central (2) การทำการตลาด Online to Offline (O2O) เช่น การให้บริการ Personal shopper (บริการส่วนตัวในการเลือกซื้อสินค้า) Call & Shop และ Chat & Shop การขายผ่านสื่อสังคมออนไลน์ (Social commerce) เช่น Facebook, Line และ e-Ordering เป็นต้น และ (3) การรับชำระค่าสินค้าผ่านช่องทางชำระเงินดิจิทัล เช่น Alipay (Online banking), WeChat Pay และ Dolfon รวมถึงผ่านระบบออนไลน์ของธนาคารในประเทศ ทั้งนี้ การจำหน่ายสินค้าออนไลน์ ทำให้ผู้ประกอบการสามารถเพิ่มจุดจำหน่ายสินค้าและเข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ทั่วถึงยิ่งขึ้น

แนวโน้มตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าปี 2023 (ที่มา : SCB Economic Intelligence Center)

- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าในปี 2023 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยความต้องการพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มฟื้นตัว จากการออกมาทำกิจกรรมนอกบ้านเริ่มเป็นปกติมากขึ้นหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คลี่คลาย ซึ่งคาดว่าพื้นที่ให้เข้าได้จะขยายตัวราว +3% ถึง +7%YOY ในส่วนของอุปทานใหม่ คาดว่าจะเพิ่มขึ้นมากกว่า 500,000 ตร.ม. จากทั้งตามแผนการเปิดเดิม และทั้งที่ชะลอการเปิดไปในช่วงที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่คาดว่าจะมากกว่าของอุปสงค์ส่งผลให้อัตรากำลังเช่าปี 2023 มีแนวโน้มชะลอลงเล็กน้อย อีกทั้ง ภาวะเงินเฟ้อและหนี้ครัวเรือนที่ยังมีแนวโน้มอยู่ในระดับสูง ยังคงกดดันให้กำลังซื้อยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป เช่นเดียวกับผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบอย่างมากในช่วงที่ผ่านมา และยังคงอยู่ในระยะเริ่มฟื้นตัวประกอบกับการเติบโตของ E-commerce ทำให้การฟื้นตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เข้ามีแนวโน้มเป็นไปอย่างค่อยเป็นค่อยไป

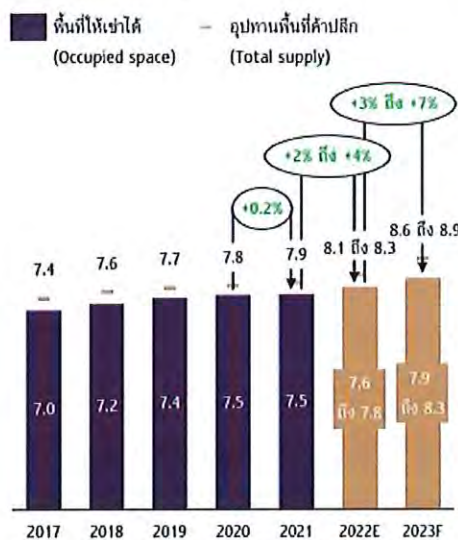
ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

- อัตราค่าเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ราว +1.0% ถึง +5.0%YOY ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้า โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปหลังจากหดตัวแรงต่อเนื่องในช่วง COVID-19 และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น
- ในปี 2024-2026 อุปทานใหม่น้อยอีก 600,000 ตร.ม. มีแนวโน้มกดดันอัตรารายขายตัวของตลาด ทั้งในด้านอัตราราคาปล่อยเช่า และอัตราค่าเช่า

อุปสงค์และอุปทานของพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ

หน่วย : ล้านตารางเมตร



Key indicator	2015-19	2022E	2023F
พื้นที่ให้เช่าได้ (Occupied space)	+3.1%	+2.0% ถึง +4.0%	+3.0% ถึง +7.0%
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Total supply)	+2.4%	+3.0% ถึง +5.0%	+5.0% ถึง +9.0%
อัตราปล่อยเช่า (Occupancy rate)	94.1%	93% ถึง 95%	90% ถึง 94%
อัตราค่าเช่า (Average rent)	+0.9%	+2.0% ถึง +4.0%	+1.0% ถึง +5.0%

ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Downtown

- อัตราราคาปล่อยเช่าในปี 2023 มีแนวโน้มกลับมาปรับตัวเพิ่มขึ้น มาอยู่ที่ราว 91-95% จากสถานการณ์การแพร่ระบาดที่คลี่คลาย การใช้ชีวิตเข้าสู่ภาวะปกติ นักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มกลับมาเพิ่มขึ้น และอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นไม่มากนัก หลังเพิ่มขึ้นมากกว่า 1.2 แสน ตร.ม. ในปีก่อนหน้า โดยคาดว่าอุปสงค์จะขยายตัวต่อเนื่อง ราว +1.5% ถึง +5.5%YOY
- อัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มกลับมาฟื้นตัวได้ดี รว +2% ถึง +6%YOY หลังลดลงมาแรงตั้งแต่ปี 2020 และทรงตัวได้ในปีที่ผ่านมา หลังสถานการณ์เริ่มคลี่คลายมากขึ้น โดยอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มฟื้นตัวได้เร็วจากทำเลในเมือง ที่ยังคงดึงดูด Traffic ที่หนาแน่นได้อย่างต่อเนื่อง เมื่อสถานการณ์เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติ

ประเด็นที่ต้องติดตาม

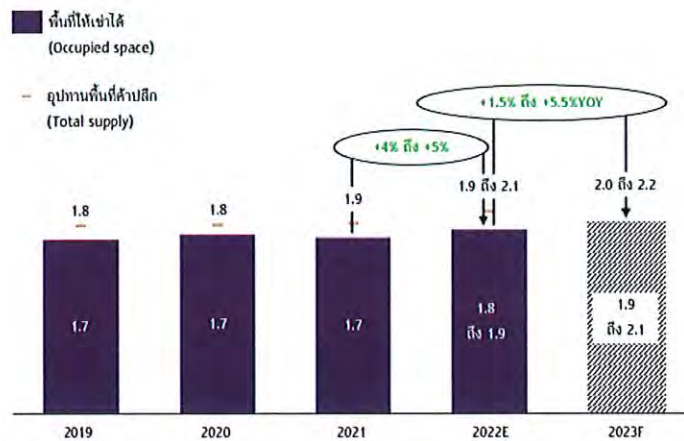
- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลาง ช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตรารายขายตัวของตลาด อาทิ Dusit Central Park (2024) One Bangkok (2024) British Embassy Site (2026+) ซึ่งอาจส่งผลให้การแข่งขันในพื้นที่สีลม และบริเวณใกล้เคียงมีความเข้มข้นมากขึ้นในระยะต่อไป

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Downtown

หน่วย : ล้านตารางเมตร



ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Midtown

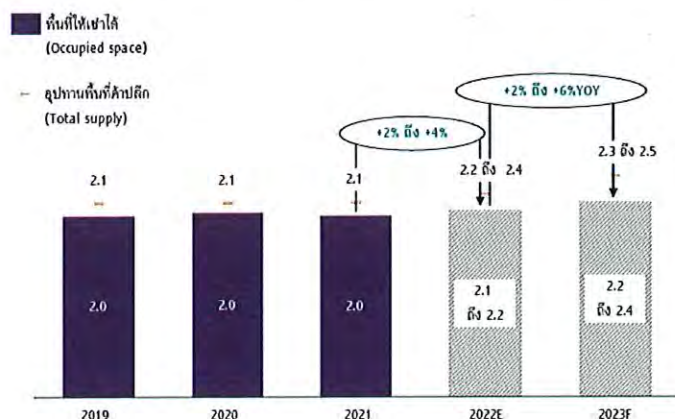
- พื้นที่ให้เช่าได้ในปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัว รว +2% ถึง +6%YOY ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นเกือบ 200,000 ตร.ม. หรือราว +9%YOY และกำลังซื้อในภาพรวมที่ค่อย ๆ เพิ่มขึ้นได้มากขึ้น แม้ Traffic อาจยังไม่เท่าของพื้นที่ Downtown ทำให้อัตราการปล่อยเช่ามีแนวโน้มลดลงจากปีก่อนหน้ามาอยู่ที่ระดับ 90% หรือต่ำกว่าเล็กน้อย
- อัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ในอัตราที่ใกล้เคียงกับในปีก่อนหน้าอยู่ที่ราว +0.5% ถึง +4.5%YOY ส่วนหนึ่งจากการกดดันของอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นมาก โดยในระยะต่อไปอัตราค่าเช่าในพื้นที่ยังมีทิศทางขยายตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปในอัตราที่ใกล้เคียงกับในปัจจุบัน

ประเด็นที่ต้องติดตาม

- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลาง ช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด อาทิ Asiatique phase 2.3 (2024) Centerpoint Shopping Mall Ratchadapisek (2026+) และ Gateway (Thonburi) (2026+)

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Midtown

หน่วย : ล้านตารางเมตร



ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพรวมภาวะตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใน Suburb

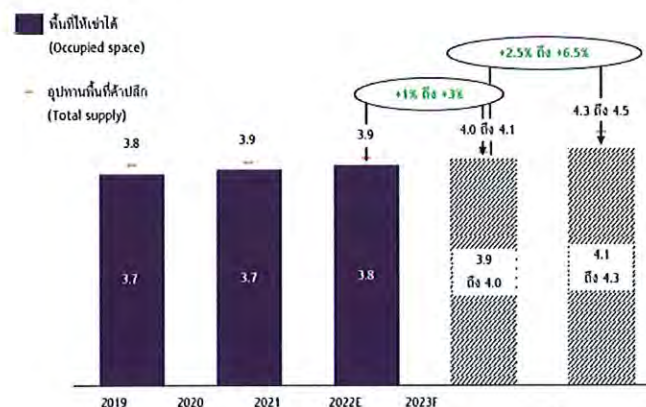
- พื้นที่ที่ให้เช่าได้ในปี 2023 ยังมีแนวโน้มขยายตัว รว +2.5% ถึง +6.5%YOY ตามการขยายตัวของอุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นกว่า 350,000 ตร.ม. ประกอบกับ การฟื้นตัวของกำลังซื้อที่ดีขึ้น ทำให้ทิศทางการขยายตัวอยู่ในลักษณะเดียวกับในพื้นที่ Midtown สำหรับอัตราการเช่าที่มีแนวโน้มชะลอตัวลงมา อยู่ที่ระดับราว 91-95% จาก 96-97% ในช่วงก่อนหน้านี้ อย่างไรก็ตาม จากแนวโน้ม Traffic ในพื้นที่ที่ดีมาตลอดแม้ในช่วงที่มีการแพร่ระบาด จากการซื้อสินค้าอาหาร และของใช้ที่จำเป็นตามพื้นที่ค้าปลีก ที่อยู่ไม่ไกลจากบ้าน ประกอบกับสัดส่วนการพึ่งพารายได้จากนักท่องเที่ยวน้อย ทำให้คาดว่าอัตราการเช่าจะกลับมาขยายตัวขึ้นไปอยู่ในระดับเดิมได้ในระยะต่อไป
- อัตราค่าเช่าปี 2023 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย รว +0% ถึง +4% น้อยกว่าในพื้นที่ Midtown เล็กน้อย จากการกดดันของอุปทานใหม่ที่ เพิ่มขึ้นมากเช่นกัน

ประเด็นที่ต้องติดตาม

- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินจากโครงการขนาดใหญ่ในระยะกลาง ช่วงปี 2024-2026 ที่อาจกดดันอัตราการขยายตัวของตลาด อาทิ Gateway Bangna (2026+) Central M (2026+) และ Big Lake City (2026+)

พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าได้ในพื้นที่ Suburb

หน่วย : ล้านตารางเมตร



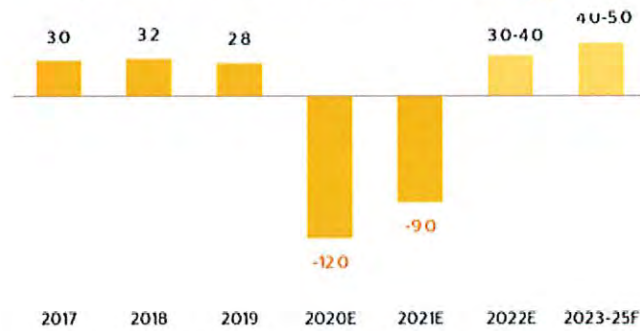
แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ปี 2566-2568 (ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงศรี)

ปี 2566-2568 ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี (ภาพที่ 4) โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) กำลังซื้อที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น ตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตในอัตรา 3.0-4.0% ต่อปี (ภาพที่ 5) (2) การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว ทั้งนักท่องเที่ยวไทยและนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่องและใกล้เคียงกับช่วงก่อนวิกฤต COVID-19 (นักท่องเที่ยวไทยจะอยู่ที่ 185 ล้านทริป (ใกล้เคียงกับปี 2562) ภายในปี 2567 ส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นเป็น 42 ล้านคน ในปี 2568) (ภาพที่ 6) หนุนรายได้ร้านค้าปลีกในทำเลแหล่งท่องเที่ยว (3) การลงทุนโครงการเมกะโปรเจกต์ของภาครัฐที่มีแผนดำเนินการต่อเนื่อง ทำให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบ มีการจ้างงานและเพิ่มรายได้ และจะหนุนให้มีการขยายตัวของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ตามมา (4) การเติบโตต่อเนื่องของภาคการค้าออนไลน์ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ระดับเฉลี่ย 13.6% ต่อปี (ที่มา: e-Conomy SEA 2021) (5) มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายจากภาครัฐ เช่น การปรับขึ้นค่าแรงขั้นต่ำ (มีผล 1 ตุลาคม 2565) ช่วยหนุนการบริโภคในประเทศ การออก Visa อนุญาตให้พำนัในประเทศไทยเป็นกรณีพิเศษแก่ชาวต่างชาติที่มีศักยภาพการใช้จ่ายสูง 4 กลุ่ม จะช่วยเพิ่มการจับจ่ายใช้สอย และ (6) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้าน (CLMV) ซึ่ง IMF คาดว่าจะอยู่ในช่วง 3.5-6.5% จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

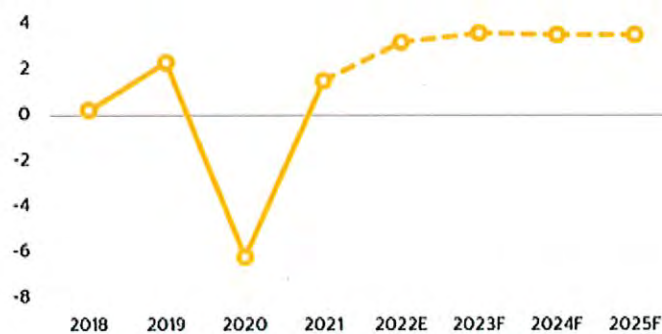
Figure 4: Modern Trade Retail Business Growth (% YoY)



Source: TRA, Krungri Research

Note: E, F = estimated and forecast by Krungri Research

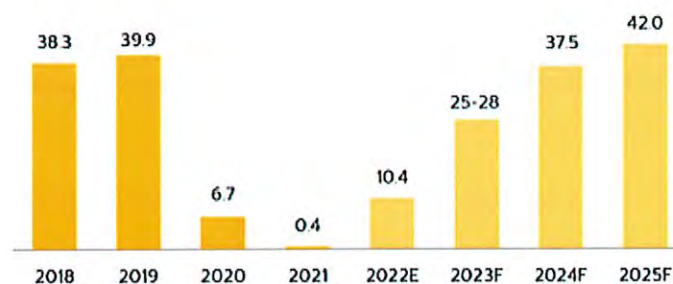
Figure 5: Thailand's GDP Growth (% YoY)



Source: NESDC

Note: E, F = estimated and forecast by Krungri Research

Figure 6: International Tourist Arrivals (Persons, m)



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS)

Note: E, F = estimated and forecast by Krungri Research

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทสรุปได้ดังนี้

- **ห้างสรรพสินค้า:** คาดว่ายอดขายจะฟื้นขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่เฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี จาก 3.5% ปี 2565 ผลจากความกังวล COVID-19 บรรเทาลง และผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาแพลตฟอร์ม Omni channel และการใช้เทคโนโลยี 5G และ AR เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ดีแก่ผู้บริโภค ผนวกกับการขยายการลงทุนสู่ประเทศที่มีศักยภาพทางการตลาด จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- **ดิสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต/ซูเปอร์เซ็นเตอร์:** คาดว่ายอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี จาก 3.0% ปี 2565 ผลจากผู้ประกอบการขยายสาขาด้วยรูปแบบที่หลากหลายเหมาะสมกับพื้นที่ และกระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศ ทำให้เข้าถึงลูกค้าได้ครอบคลุมมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่นๆ
- **ซูเปอร์มาร์เก็ต:** ยอดขายมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง 6.0-7.0% ต่อปี จาก 6.0% ปี 2565 เป็นการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น เนื่องจากมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางบนถึงบนที่มีกำลังซื้อสูง มีจุดแข็งด้านคุณภาพของสินค้า และมีกลยุทธ์ต่างๆ อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าเป็นไลฟ์สไตล์พรีเมียม ซูเปอร์มาร์เก็ตที่เน้นสินค้านำเข้าราคาแพง (2) การขยายสาขาในจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด และมีการขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่ จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง
- **ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท:** คาดยอดขายจะเติบโตเฉลี่ย 4.5-5.5% ต่อปี จาก 4.5% ปี 2565 ผลจากการมีสาขาจำนวนมากกระจายไปในทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารพร้อมทานและเพิ่มบริการการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น จากการเปิดสาขาของกลุ่มคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก รวมถึงมีการขยายเครือข่ายของผู้ประกอบการรายใหญ่ผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

ภาคผนวก 1

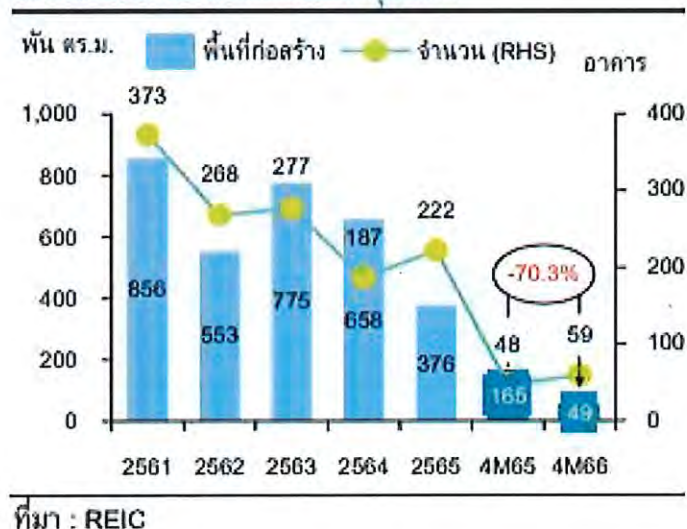
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพฯ : (ที่มารณาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน))

ภาพรวมธุรกิจ

- ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (Service Apartment) คือ ธุรกิจห้องชุดพักอาศัยให้เช่า โดยจะมีความคล้ายคลึงกับ โรงแรม มีเฟอร์นิเจอร์ ครบครัน เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องครัวและภาชนะในครัว เครื่องนอน พร้อมทั้งมีพนักงานทำความสะอาดประจำวัน ซึ่งเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่จะมีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกายและร้านอาหาร กลุ่มลูกค้าส่วนใหญ่มักจะเป็นชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยเป็นหลัก สามารถเช่าเป็นรายเดือนได้ โดยแบ่งเป็น 1) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดเอ (Grade A) มักจะตั้งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ส่วนใหญ่บริหารจัดการโดยบริษัทชั้นนำของโลก มีสิ่งอำนวยความสะดวกพร้อมทั้งตกแต่งอย่างทันสมัย มีเฟอร์นิเจอร์ เครื่องครัวที่ครบครัน รวมถึงบริการ เช่นเดียวกับ โรงแรมระดับห้าดาว 2) เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เกรดบี (Grade B) มักจะตั้งอยู่ในซอยระหว่างถนนสายหลักกับเขตธุรกิจ (CBD) สามารถเดินทางเข้ามาใจกลางเมืองได้ง่ายถึงปานกลาง มีการรักษาความปลอดภัยในระดับปานกลาง และบริหารจัดการโดยบริษัทท้องถิ่น หรือบริษัทต่างชาติ มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ และฟิตเนส เป็นต้น
- สำหรับภาพรวมการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยแฟลต อพาร์ทเมนต์ และหอพักใน พื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2566 พบว่า มีพื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างอยู่ที่ 48,793 ตร.ม. ปรับลดลงถึง 70.3% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ขณะที่ด้านจำนวนอาคารพบว่าปรับเพิ่มขึ้นจาก 48 อาคารในปีก่อนมาอยู่ที่ 59 อาคาร ส่งผลให้พื้นที่การขออนุญาตก่อสร้างเฉลี่ยต่ออาคารลดลง

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยแฟลต อพาร์ทเมนต์ และหอพักในพื้นที่กรุงเทพฯ

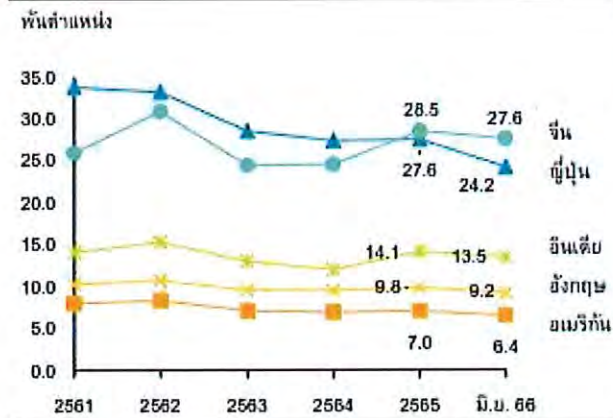


ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

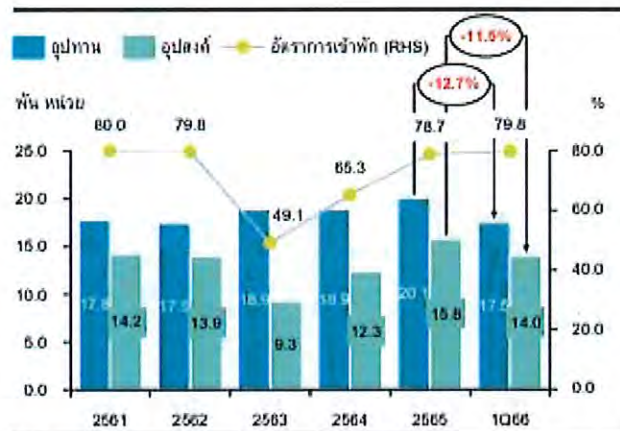
- สำหรับกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ณ เดือน มิ.ย. 2566 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติ ที่ทำงานในไทย ซึ่งโดยภาพรวมพบว่าปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2565 สะท้อนจากจำนวนชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่นที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยยังอยู่ในระดับต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดการระบาดของไวรัสโควิด-19 และยังคงลดลงต่อเนื่อง มีจำนวนคงเหลือ 24,236 ตำแหน่ง จาก 27,564 ตำแหน่ง ณ สิ้นปี 2566 ลดลง 12.1%YoY ขณะที่ชาวต่างชาติชาวจีนที่ปรับเพิ่มขึ้นมากกว่าชาวญี่ปุ่นได้ในปีก่อนมีจำนวนอยู่ที่ 27,647 ตำแหน่ง ลดลงเล็กน้อยที่ 3.1%YoY จาก 28,530 ตำแหน่ง ณ สิ้นปีก่อน โดยส่วนหนึ่งเป็นผลจากภาวะเศรษฐกิจในต่างประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัวนัก
- ทั้งนี้จากจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตทำงานในไทยที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักยังไม่กลับมาฟื้นตัวดีเท่าที่ควรทำให้อุปสงค์ต่อการเข้าพักในกลุ่มเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในช่วง ไตรมาสแรกของปี 2566 มีจำนวนลดลง 11.5% จาก ณ สิ้นปี 2565 แต่เนื่องด้วยจำนวนอุปทานที่ลดลงจากการปรับปรุงข้อมูลโครงการที่ส่วนใหญ่เป็น โรงแรมเพื่อให้สะท้อนตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ได้ดีขึ้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ระดับ 79.8% เท่ากับระดับเดียวกันกับช่วงก่อนเกิดโรคโควิด-19 ขณะที่การแข่งขันในธุรกิจยังมีความรุนแรงจากทั้งกลุ่มธุรกิจเดียวกันที่ยังมีการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและคู่แข่งจากกลุ่มอาคารชุดและโรงแรมที่ให้เช่ารายเดือนด้วย โดยอัตราค่าเช่าระยะยาวเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์เกรด A ลดลง 4.3% จากไตรมาสก่อนหน้ามาอยู่ที่ 1,084 บาทต่อตร.ม. ต่อเดือน

รูปที่ 3 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ



ที่มา : กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

รูปที่ 4 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ



ที่มา : CBRE

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

แนวโน้มธุรกิจในระยะต่อไป

- แนวโน้มธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่กรุงเทพฯ คาดอาจยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ จากจำนวนชาวต่างชาติที่ทำงานในไทยยังอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าช่วงก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แม้จะปรับตัวเพิ่มขึ้นได้จากจำนวนชาวจีนที่เข้ามาทำงานในไทยมากขึ้น แต่จากนโยบายการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัท เนื่องจากยังมีความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ ทั้งจากภาวะเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ยที่ยังเป็นทิศทางขาขึ้น ความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ และสงครามเทคโนโลยีระหว่างจีน – สหรัฐฯ ที่ยังคงมีอยู่อย่างต่อเนื่อง ล้วนเป็นความเสี่ยงต่อเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทย ประกอบกับความไม่แน่นอนทางการเมืองของไทยที่อยู่ในช่วงของการเปลี่ยนผ่านรัฐบาล ที่อาจกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนให้ตัดสินใจชะลอการเข้ามาลงทุนในประเทศไทยและส่งผลต่อจำนวนชาวต่างชาติที่จะเข้ามาทำงานในไทย กระทบต่อการฟื้นตัวของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ขณะที่ยังมีการแข่งขันเพิ่มมากขึ้นทั้งในธุรกิจเดียวกันและจากกลุ่มธุรกิจใกล้เคียงกัน อย่าง โรงแรม เนื่องจากโรงแรมมีตัวเลือกการเข้าพักระยะยาวมากขึ้นเรื่อยๆ ซึ่งถือเป็นความท้าทายสำหรับเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ดังนั้นเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จะต้องเน้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการที่ดีเพื่อดึงดูดลูกค้าให้มากขึ้น
- อย่างไรก็ตามจากการที่หลายบริษัท นำรูปแบบการทำงานแบบผสมผสานมาใช้จึงทำให้มีความต้องการ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่สามารถรองรับการทำงานจากที่พัก มีความสะดวกสบาย ทั้งการเข้าพักระยะสั้น และระยะยาวเพิ่มมากขึ้น รวมถึงผู้เช่าที่มุ่งเน้นไปที่สุขภาพและความยั่งยืนมากขึ้นเรื่อยๆ เช่น ศูนย์ออกกำลังกาย ตัวเลือกอาหารเพื่อสุขภาพ และใบรับรองอาคารสีเขียว เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่มีคุณสมบัติเหล่านี้จะได้เปรียบในตลาดที่มีการแข่งขันสูง รวมถึงการนำเสนอสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการคุณภาพสูงที่ไม่มีในโรงแรม อาทิ การให้บริการซักผ้าภายในห้องพัก รুমเซอร์วิสตลอดชั่วโมง และบริการเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวก ทั้งนี้ธุรกิจยังมีปัจจัยหนุนจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยวตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มมากขึ้น และ ความนิยมของกรุงเทพฯ ในฐานะที่เป็นจุดหมายปลายทางเพื่อการพักผ่อนของนักท่องเที่ยว รวมถึงการเข้ามาลงทุนในไทยของนักลงทุนต่างชาติที่คาดว่าจะค่อยๆ ฟื้นตัวดีขึ้น ในระยะต่อไป

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพรวมโครงการที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

โครงการที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ขนาด 12.62 ไร่ เป็นรูปแบบโครงการผสม ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชย์กรรม (พลาซ่า) เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และหอพักนักศึกษา ในโครงการประกอบด้วยอาคารหลัก 4 อาคาร ได้แก่

1. อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็นพื้นที่หลัก 2 ส่วน คือ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (พลาซ่า) อยู่บริเวณชั้นที่ 1 – 3 มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 4,631.80 ตารางเมตรและพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ อยู่บริเวณชั้นที่ 4 – 10 โดยชั้นที่ 4 เป็นห้องพักแบบ Cluster ขนาด 80 ตารางเมตร จำนวน 16 ห้อง และชั้นที่ 5 – 10 เป็นห้องพักแบบ Superior ขนาด 40 ตารางเมตร จำนวน 216 ห้อง ภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ชุดเฟอร์นิเจอร์ครบครัน ชุดสุขภัณฑ์มาตรฐาน ชุดรับสัญญาณทีวี เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ทีวี ตู้เย็น และซิ้งค์ล้างจาน

2. อาคารหอพักนักศึกษา 1 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็นพื้นที่หลัก 2 ส่วน คือ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (พลาซ่า) อยู่บริเวณชั้นที่ 1 – 2 มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,949.74 ตารางเมตรและพื้นที่หอพัก อยู่บริเวณชั้นที่ 3 – 9 รวมจำนวน 392 ห้อง ภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย โต๊ะ ตู้ เตียง ชุดสุขภัณฑ์มาตรฐาน เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ต เครื่องทำน้ำอุ่น และเครื่องปรับอากาศ

3. อาคารหอพักนักศึกษา 2 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็นพื้นที่หลัก 2 ส่วน คือ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (พลาซ่า) อยู่บริเวณชั้นที่ 1 – 2 มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 2,191.43 ตารางเมตรและพื้นที่หอพัก อยู่บริเวณชั้นที่ 3 – 9 รวมจำนวน 392 ห้อง ภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย โต๊ะ ตู้ เตียง ชุดสุขภัณฑ์มาตรฐาน เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ต เครื่องทำน้ำอุ่น และเครื่องปรับอากาศ

4. อาคารหอพักนักศึกษา 3 สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็นพื้นที่หลัก 2 ส่วน คือ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (พลาซ่า) อยู่บริเวณชั้นที่ 1 มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 649.40 ตารางเมตรและพื้นที่หอพัก อยู่บริเวณชั้นที่ 2 – 9 รวมจำนวน 448 ห้อง ภายในห้องพักมีสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย โต๊ะ ตู้ เตียง ชุดสุขภัณฑ์มาตรฐาน เคเบิลทีวี อินเทอร์เน็ต เครื่องทำน้ำอุ่น และเครื่องปรับอากาศ

หมายเหตุ : ที่จอดรถชั้นใต้ดินทุกอาคาร รวมประมาณ 315 คัน ที่จอดรถชั้นบนคันประมาณ 33 คัน และที่จอดรถภายนอกอาคารประมาณ 44 คัน

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ข้อมูลที่บริษัทฯ ใช้ในการประมาณการสำหรับประเมินมูลค่าประกอบด้วย สัญญาเช่าต่างๆ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และเอกสารอื่นๆ (ตามเอกสารแนบท้าย) ข้อมูลรายรับและรายจ่ายในอดีต อัตราค่าห้องพัก พื้นที่อาคาร รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยข้อมูลเหล่านี้ได้ผ่านการพิจารณาและไตร่ตรองจากตัวแทนของกองทุนรวม โดยบริษัทฯ ถือว่าข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับนี้มีความถูกต้องและเชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้ยึดถือข้อมูลตามที่ได้รับสำหรับนำมาใช้อ้างอิงในการประมาณการเพียงอย่างเดียว หากแต่บริษัทฯ ยังคงพิจารณาถึงความเหมาะสม และความเป็นไปได้ตามสภาพของธุรกิจในปัจจุบัน โดยสืบค้นจากข้อมูลตลาดและฐานข้อมูลของบริษัทฯ นำมาร่วมพิจารณาในการประมาณการ

สำหรับสมมติฐานของรายการในประมาณการกระแสเงินสดเป็นดังนี้

1. ระยะเวลาในการประมาณการ

เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ดังนั้นระยะเวลาในการประมาณการกระแสเงินสดนี้ บริษัทฯ ใช้ระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า อายุของสัญญาเช่าคงเหลือรวมเท่ากับ 15 ปี 2 เดือน (หรือเท่ากับ 15.16 ปี)

2. การประมาณการรายได้

รายได้ของโครงการ ประกอบด้วย รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และหอพักนักศึกษา รายได้สาธารณูปโภค รายได้พื้นที่โปรโมชัน รายได้ที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

2.1 รายได้จากการเช่าพื้นที่พลาซ่า

รายได้จากพื้นที่เช่าแปรผันตาม อัตราค่าเช่าพื้นที่ และ อัตราการเช่าพื้นที่ ซึ่งจากข้อมูลที่ได้รับมีพื้นที่เช่าทั้งหมด ประมาณ 10,422.37 ตารางเมตร ซึ่งสามารถแบ่งพื้นที่แต่ละส่วน ดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 1)	3,949.85
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 2)	4,335.63
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 3)	1,477.79
พื้นที่โซนพระเครื่อง (เดิมโซนแฟชั่น)	377.33
พื้นที่ ATM	9.7
พื้นที่ศูนย์อาหาร	172.07
พื้นที่ Take Home	100

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.1.1 อัตราค่าเช่าพื้นที่

จากฐานข้อมูลของบริษัทฯ พบว่า ค่าเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้า โดยทั่วไปมีค่าเช่าอยู่ที่ 350 – 3,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน แบ่งเป็น พื้นที่ร้านค้าประมาณ 500 – 3,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน พื้นที่ผู้เช่าหลักประมาณ 350 – 600 บาท/ตารางเมตร/เดือน พื้นที่ศูนย์อาหารประมาณ 450 – 700 บาท/ตารางเมตร/เดือน และตู้ ATM ประมาณ 10,000 – 20,000 บาท/ตู้ ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับชื่อเสียงโครงการ ทำเลที่ตั้งโครงการ ตำแหน่งที่ตั้งในอาคาร ขนาดพื้นที่ และอื่นๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ของโครงการเป็นเกณฑ์สำหรับการประเมิน เนื่องจากเป็นค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงและสะท้อนมูลค่าของโครงการ โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

รายละเอียด	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับค่าเช่า
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 1)	503	ปีที่ 2 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 4% และตั้งแต่ปีที่ 3 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 2)	500	ปีที่ 2 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 4% และตั้งแต่ปีที่ 3 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 3)	190	ปีที่ 2 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 4% และตั้งแต่ปีที่ 3 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่โซนพระเครื่อง (เคมโชนแพชั่น)	300	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ ATM	2,406	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ศูนย์อาหาร	413	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ Take Home	600	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%

หมายเหตุ : พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 3) พื้นที่ที่ระบุไว้ มีพื้นที่เช่า 1,477.79 ตารางเมตร แต่การเช่าพื้นที่จริงตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 ประมาณ 1,920.57 ตารางเมตร เนื่องจากการเช่ารวมพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้มีรายได้มากขึ้น ทำให้ค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีที่ 1 เทียบเท่ากับ 190 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง

2.1.2 อัตราการเช่าพื้นที่

บริษัทฯ ใช้อัตราการเช่าพื้นที่ปีที่ 1 โดยใช้ข้อมูลในปัจจุบันเป็นเกณฑ์สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่า ส่วนพื้นที่ที่ยังไม่มีการเช่าได้ประมาณการตามความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียด	อัตราการเข้าพื้นที่
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 1)	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 68% และ 75% ตามลำดับ ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ 85%
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 2)	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 11% และ 45% ตามลำดับ ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ 60%
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 3)	ปีที่ 1 – 3 เท่ากับ 100% ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป เท่ากับ 90%
พื้นที่โซนพระเครื่อง (เดิมโซนแฟชั่น)	ปีที่ 1 – 3 เท่ากับ 5%, 55% และ 55% ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป เท่ากับ 65%
พื้นที่ ATM	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 60% และ 70% ตามลำดับ ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ 80%
พื้นที่ศูนย์อาหาร	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 8% และ 60% ตามลำดับ ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ 75%
พื้นที่ Take Home	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 5% และ 60% ตามลำดับ ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ 75%

2.2 รายได้จากการเข้าพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

2.2.1 อัตราค่าเช่าพื้นที่

จากข้อมูลตลาดที่ได้เก็บรวบรวมในภาคผนวก 4 พบว่า มีค่าเช่าอยู่ในช่วงประมาณ 6,800 – 16,500 บาท/ห้อง/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ สภาพห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักและโครงการ อย่างไรก็ตามข้อมูลปัจจุบันของทรัพย์สิน พบว่า ห้องพักแบบ Superior ขนาด 40 ตารางเมตร มีค่าเช่าอยู่ระหว่าง 6,000 – 6,500 บาท/ห้อง/เดือน และห้องพักแบบ Cluster ขนาด 80 ตารางเมตร มีค่าเช่าเท่ากับ 12,000 บาท/ห้อง/เดือน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินกับข้อมูลตลาด พบว่าทรัพย์สินมีค่าเช่าต่ำกว่าข้อมูลตลาด ดังนั้น ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นจริง คือ มีค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 6,310 บาท/ห้อง/เดือน และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 3%

2.2.2 อัตราการเข้าพื้นที่

ปัจจุบันทรัพย์สินมีอัตราการเข้าพื้นที่ประมาณ 91% ดังนั้นในปีที่ 1 บริษัทฯ ประเมินการเท่ากับ 91% และตั้งแต่ปีที่ 2 เป็นต้นไป เท่ากับ 93%

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.3 รายได้จากการเช่าพื้นที่หอพัก 1 - 3

2.3.1 อัตราค่าเช่าพื้นที่

จากข้อมูลตลาดที่ได้เก็บรวบรวมในภาคผนวก 4 พบว่า มีค่าเช่าอยู่ในช่วงประมาณ 3,000 – 13,000 บาท/ห้อง/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ สภาพห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักและโครงการ อย่างไรก็ตามข้อมูลปัจจุบันของทรัพย์สิน พบว่า มีค่าเช่าอยู่ระหว่าง 3,200 – 5,200 บาท/ห้อง/เดือน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลตลาด พบว่าทรัพย์สินมีค่าเช่าใกล้เคียงหรือต่ำกว่าข้อมูลตลาด เนื่องจากสภาพห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักของทรัพย์สินน้อยกว่า ดังนั้น ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นจริง คือ มีค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 3,470 บาท/ห้อง/เดือน และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 3%

2.3.2 อัตราการเช่าพื้นที่

ปัจจุบันทรัพย์สินมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 74% ดังนั้นในปีที่ 1 – 2 บริษัทฯ ประมาณการเท่ากับ 74% และ 80% ตามลำดับ และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปเท่ากับ 90%

2.4 รายได้สาธารณูปโภค

ประกอบด้วยรายได้จากค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส เมื่อพิจารณาจากงบการเงินย้อนหลังที่ได้รับ บริษัทฯ จึงประมาณการรายได้สาธารณูปโภคของพื้นที่พลาซ่า เท่ากับ 40% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่พลาซ่า รายได้สาธารณูปโภคของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เท่ากับ 27% ของรายได้ค่าห้องเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และรายได้สาธารณูปโภคของหอพัก เท่ากับ 29% ของรายได้ห้องเช่าหอพัก

2.5 รายได้อื่นๆ

ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าวางเสาสัญญาณโทรศัพท์ ค่าบริการพื้นที่ตลาดนัด ค่าส่วนแบ่งรายได้ ค่าปรับ ค่าบริการทำความสะอาดห้องพัก อินเทอร์เน็ต เครื่องซักผ้าและตู้ค่น้ำหยอดเหรียญ เป็นต้น ในส่วนของพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 11% ของรายได้รวมพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ส่วนรายได้อื่นๆ ของหอพัก เท่ากับ 5% ของรายได้รวมหอพัก

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.6 รายได้ที่จ่อครด

ประกอบด้วยรายได้จ่อครดรายเดือนและรายวัน ซึ่งในปัจจุบันทางโครงการเก็บค่าเช่ารายเดือนที่ 700 บาท/คัน/เดือน โดยหอพักในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเก็บค่าจ่อครดในร่มจากผู้เช่าส่วนใหญ่ประมาณ 1,000 บาท/คัน/เดือน ในโครงการมีที่จ่อครดชั้นใต้ดินประมาณ 315 คัน (ไม่รวมที่จ่อครดชั้นและจ่อครดภายนอกอาคารอีก 77 คัน) ซึ่งโครงการทรัพย์สินเก็บค่าเช่าน้อยกว่าข้อมูลตลาด อย่างไรก็ตาม ตามข้อมูลที่ได้รับ พบว่ามีรายได้เฉลี่ยประมาณ 2,300,000 บาทต่อปี ดังนั้นบริษัทฯ ประมาณการรายได้ส่วนนี้ในปีที่ 1 เท่ากับ 2,300,000 บาทและปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3 % ต่อปี

3. การประมาณการรายจ่าย

3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ประกอบด้วย ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแมลง ค่าเก็บขยะ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าโทรศัพท์ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าเคเบิลทีวี และ อื่นๆ บริษัทฯ ประมาณการเท่ากับ 14% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และหอพัก ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3% ของปีที่ผ่านมา

3.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 0.20% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์

3.3 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

บริษัทฯ ประมาณการ ในปีที่ 1 เท่ากับ 28% และ ตั้งแต่ปีที่ 2 เท่ากับ 26% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และหอพัก

3.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 8% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และหอพัก

3.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 0.3% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์และหอพัก

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

3.6 ค่าตอบแทนเพื่อการบริหารพื้นที่โครงการ (ดูรายละเอียดสัญญาแนบท้ายในรายงาน)

ตามรายละเอียดของสัญญามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งมีค่าตอบแทนในปีที่ 1 เท่ากับ 620,000 บาท/เดือน สำหรับปีที่ 2 และ 3 หากผลการประเมินงานอยู่ในเกณฑ์ที่กองทุนรวมกำหนด อาจพิจารณาปรับค่าจ้างไม่เกินร้อยละ 5 ของค่าจ้างในปีที่ผ่านมา ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯพิจารณาปรับค่าจ้างเพิ่มขึ้นปีละ 3% และเมื่อสิ้นสุดสัญญา บริษัทฯตั้งสมมติฐานว่าจะมีการต่ออายุในการบริหารพื้นที่โครงการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นนามบริษัทฯ เดิมหรือเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทอื่นเนื่องจากโครงการจำเป็นต้องมีผู้บริหารพื้นที่ โดยอ้างอิงค่าตอบแทนเดิมในการประมาณการ

3.7 ค่าตอบแทนที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่ฟลัชและพื้นที่จอดรถ (ดูรายละเอียดสัญญาแนบท้ายในรายงาน)

ตามรายละเอียดของสัญญามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งมีค่าตอบแทนดังนี้

- ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2564 เดือนละ 110,250 บาท
- ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2564 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เดือนละ 137,812.50 บาท
- ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2565 เดือนละ 173,643.75 บาท
- ตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 เดือนละ 202,584.38 บาท
- ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 เดือนละ 243,101.25 บาท

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าสัญญาดังกล่าวมีอย่างต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญาเช่าของโครงการ และเมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง บริษัทฯพิจารณาปรับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี

3.8 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (หอพัก)

ในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ ตลอดอายุการประมาณการ

3.9 ค่านายหน้าหอพัก

ในอัตราร้อยละ 10 ของรายได้ค่าเช่าหอพัก ตลอดอายุการประมาณการ

3.10 ค่าเช่าที่ดิน

ชำระค่าเช่าเป็นรายปีภายในวันที่ 7 มกราคมของทุกปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (ปีที่ 1 ของทรัพย์สินอยู่ในปี 2567)

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ปี พ.ศ.	อัตราค่าเช่า (บาท)
2552-2554	3,000,000
2555-2557	3,150,000
2558-2560	3,307,500
2561-2563	3,472,875
2564-2566	3,646,519
2567-2569	3,828,845
2570-2572	4,020,287
2573-2575	4,221,301
2576-2578	4,432,366
2579-2581	4,653,985

3.11 ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ประมาณการในปีที่ 1 – 3 เท่ากับ 1,163,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี ครั้งละประมาณ 5%

3.12 ค่าเบี้ยประกันภัย

บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 เท่ากับ 1,500,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%

3.13 ค่าใช้จ่ายสำรองในการปรับปรุงในอนาคต

บริษัทฯ ประมาณการเท่ากับประมาณ 2% ของรายได้รวมทั้งหมด

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

4. อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงบวกกับค่าชดเชยความเสี่ยงของธุรกิจ ซึ่งแสดงได้ดังนี้ :

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราคิดลด} &= \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium} \\
 &= \text{อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง} + \text{ค่าชดเชยความเสี่ยง} \\
 &= 3.31 \% + 9.00 \% \\
 &= 12.31 \% (\text{ประมาณ } 12\%)
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ - อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงนี้ บริษัทฯอ้างอิงจากผลตอบแทน (Yield) ของพันธบัตรรัฐบาล
 ไทยระยะเวลา 10 ปี เท่ากับ 3.31 % (ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า)

ภาคผนวก 1**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)****5. สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้**

จากสมมติฐานข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินโดยใช้วิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ได้ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม

มูลค่าสิทธิการเช่า -

โครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

419,000,000 บาท

ภาคผนวก 2

ตารางประมาณการกระแสเงินสด

รายละเอียดกิจกรรม	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
	27 ต.ค. 66	27 ต.ค. 67	27 ต.ค. 68	27 ต.ค. 69	27 ต.ค. 70	27 ต.ค. 71	27 ต.ค. 72	27 ต.ค. 73	27 ต.ค. 74	27 ต.ค. 75	27 ต.ค. 76	27 ต.ค. 77	27 ต.ค. 78	27 ต.ค. 79	27 ต.ค. 80	27 ต.ค. 81
	26 ต.ค. 67	26 ต.ค. 68	26 ต.ค. 69	26 ต.ค. 70	26 ต.ค. 71	26 ต.ค. 72	26 ต.ค. 73	26 ต.ค. 74	26 ต.ค. 75	26 ต.ค. 76	26 ต.ค. 77	26 ต.ค. 78	26 ต.ค. 79	26 ต.ค. 80	26 ต.ค. 81	25 ต.ค. 81
พื้นที่จอดรถ																
ระยะเวลา (เดือน)	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	2.00
พื้นที่รวม (ตารางเมตร)	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37	10,422.37
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 1 (Floor 1)	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85	3,949.85
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 2 (Floor 2)	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63	4,335.63
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 3 (Floor 3)	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79	1,477.79
พื้นที่โซนพระเครื่อง [เดิมโซนแฟชั่น (Fashion Zone)]	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33	377.33
พื้นที่โซนเอทีเอ็ม (ATM Zone)	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70	9.70
พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone)	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07	172.07
พื้นที่โซน Take Home	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
อัตราการเข้าพื้นที่รวม (Occupancy Rate)																
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 1 (Floor 1)	68.00%	75.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 2 (Floor 2)	11.00%	45.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%	60.00%
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 3 (Floor 3)	100.00%	100.00%	100.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
พื้นที่โซนพระเครื่อง [เดิมโซนแฟชั่น (Fashion Zone)]	5.00%	55.00%	55.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%	65.00%
พื้นที่โซนเอทีเอ็ม (ATM Zone)	60.00%	70.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%	80.00%
พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone)	8.00%	60.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
พื้นที่โซน Take Home	5.00%	60.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%	75.00%
อัตราการใช้พื้นที่อาคาร (แผนการหมุน)																
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 1 (Floor 1)	503	523	539	555	572	589	606	625	643	663	683	703	724	746	768	791
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 2 (Floor 2)	500	520	536	552	568	585	603	621	640	659	678	699	720	741	764	787
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 3 (Floor 3)	190	198	204	210	216	222	229	236	243	250	258	266	274	282	290	299
พื้นที่โซนพระเครื่อง [เดิมโซนแฟชั่น (Fashion Zone)]	300	309	318	328	338	348	358	369	380	391	403	415	428	441	454	467
พื้นที่โซนเอทีเอ็ม (ATM Zone)	2,406	2,478	2,553	2,629	2,708	2,789	2,873	2,959	3,048	3,139	3,233	3,330	3,430	3,533	3,639	3,748
พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone)	413	425	438	451	465	479	493	508	523	539	555	572	589	607	625	643
พื้นที่โซน Take Home	600	618	637	656	675	696	716	738	760	783	806	831	855	881	908	935
อัตราการใช้พื้นที่ร้านค้า																
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 1 (Floor 1)	0.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 2 (Floor 2)	0.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 3 (Floor 3)	0.00%	4.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่โซนพระเครื่อง [เดิมโซนแฟชั่น (Fashion Zone)]	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่โซนเอทีเอ็ม (ATM Zone)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
พื้นที่โซน Take Home	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
รายได้อื่นๆ	% ของรายได้รวมพื้นที่ให้เช่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์															
	% ของรายได้รวมภาษี															
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	% ของรายได้รวมพื้นที่ให้เช่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์															
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	% ของรายได้รวมพื้นที่ให้เช่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์															
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	% ของรายได้รวมพื้นที่ให้เช่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และหอพัก															
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	% ของรายได้รวมพื้นที่ให้เช่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และหอพัก															
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	% ของรายได้รวมพื้นที่ให้เช่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และหอพัก															
รายได้พื้นที่ให้เช่า																
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 1 (Floor 1)	16,212,080	18,596,210	21,707,976	22,359,215	23,029,991	23,720,891	24,432,518	25,165,493	25,920,458	26,698,072	27,499,014	28,323,984	29,173,704	30,048,915	30,950,382	5,313,149
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 2 (Floor 2)	2,861,516	12,174,449	16,719,577	17,221,164	17,737,799	18,269,933	18,818,031	19,382,572	19,964,049	20,562,970	21,179,860	21,815,255	22,469,713	23,143,804	23,838,118	4,092,210
พื้นที่ร้านค้า ชั้น 3 (Floor 3)	3,369,361	3,504,136	3,609,260	3,345,784	3,446,157	3,549,542	3,656,028	3,765,709	3,878,680	3,995,041	4,114,892	4,238,339	4,365,489	4,496,454	4,631,347	795,048
พื้นที่โซนพระเครื่อง [เดิมโซนแฟชั่น (Fashion Zone)]	67,919	769,527	792,613	964,826	993,770	1,023,584	1,054,291	1,085,920	1,118,497	1,152,052	1,186,614	1,222,212	1,258,879	1,296,645	1,335,544	229,268
พื้นที่โซนเอทีเอ็ม (ATM Zone)	168,035	201,922	237,691	244,822	252,167	259,732	267,524	275,549	283,816	292,330	301,100	310,133	319,437	329,020	338,891	58,176
พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone)	68,222	527,017	678,535	698,891	719,858	741,453	763,697	786,608	810,206	834,512	859,548	885,334	911,894	939,251	967,428	166,075
พื้นที่โซน Take Home	36,000	444,960	572,886	590,073	607,775	626,008	644,788	664,132	684,056	704,578	725,715	747,486	769,911	793,008	816,798	140,217
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ให้เช่า	22,783,134	36,218,221	44,318,537	45,424,774	46,787,517	48,191,142	49,636,877	51,125,983	52,659,762	54,239,555	55,866,742	57,542,744	59,269,027	61,047,097	62,878,510	10,794,144
รายได้ค่าธรรมเนียม/ค่าเช่าพื้นที่ให้เช่า	9,113,254	14,487,288	17,727,415	18,169,909	18,715,007	19,276,457	19,854,751	20,450,393	21,063,905	21,695,822	22,346,697	23,017,098	23,707,611	24,418,839	25,151,404	4,317,658
รวมรายได้พื้นที่ให้เช่า	31,896,388	50,705,509	62,045,951	63,594,683	65,502,524	67,467,599	69,491,627	71,576,376	73,723,667	75,935,377	78,213,439	80,559,842	82,976,637	85,465,936	88,029,914	15,111,802

ภาคผนวก 2 (ต่อ)

ตารางประมาณการกระแสเงินสด

รายละเอียดตามหลักฐาน	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
	27 ต.ค. 66 26 ต.ค. 67	27 ต.ค. 67 26 ต.ค. 68	27 ต.ค. 68 26 ต.ค. 69	27 ต.ค. 69 26 ต.ค. 70	27 ต.ค. 70 26 ต.ค. 71	27 ต.ค. 71 26 ต.ค. 72	27 ต.ค. 72 26 ต.ค. 73	27 ต.ค. 73 26 ต.ค. 74	27 ต.ค. 74 26 ต.ค. 75	27 ต.ค. 75 26 ต.ค. 76	27 ต.ค. 76 26 ต.ค. 77	27 ต.ค. 77 26 ต.ค. 78	27 ต.ค. 78 26 ต.ค. 79	27 ต.ค. 79 26 ต.ค. 80	27 ต.ค. 80 26 ต.ค. 81	27 ต.ค. 81 25 ต.ค. 81
รายได้สุทธิจากรีสอร์ทโรงแรม																
จำนวนห้องพัก	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
ค่าเช่าห้องเรสซิเดนซ์หรือห้องพักเดี่ยว	6,310 บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	6,310	6,499	6,694	6,895	7,102	7,315	7,534	7,761	7,993	8,233	8,480	8,735	8,997	9,266	9,544
อัตราค่าเช่าห้องพัก	91%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
รายได้ค่าเช่าห้องพัก	15,986,006	16,827,468	17,332,292	17,852,260	18,387,828	18,939,463	19,507,647	20,092,876	20,695,663	21,316,533	21,956,028	22,614,709	23,293,151	23,991,945	24,711,704	4,242,176
รายได้ค่าธรรมเนียมการจองห้องพัก	27%	ของรายได้ค่าเช่าห้องพัก														
รวมรายได้จากรีสอร์ทโรงแรม	20,302,128	21,370,884	22,012,010	22,672,371	23,352,542	24,053,118	24,774,712	25,517,953	26,283,492	27,071,996	27,884,156	28,710,681	29,562,301	30,440,770	31,353,863	5,387,563
รายได้อื่นๆ ของพื้นที่ให้เช่าและรีสอร์ทโรงแรม	5,741,848	7,928,403	9,246,376	9,489,376	9,774,057	10,067,279	10,369,297	10,680,376	11,000,787	11,330,811	11,670,735	12,020,858	12,381,483	12,752,928	13,135,516	2,254,930
รวมรายได้ทั้งหมดที่ให้เช่าและรีสอร์ทโรงแรม	57,940,464	80,004,796	93,304,337	95,756,430	98,629,123	101,587,996	104,635,636	107,774,705	111,007,946	114,338,185	117,768,330	121,301,380	124,940,422	128,688,634	132,549,293	22,754,295
รายได้พื้นที่หอพัก																
จำนวนห้องพัก	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232	1,232
ค่าเช่าหอพักเฉลี่ย	3,470 บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	3,470	3,574	3,681	3,792	3,906	4,023	4,143	4,268	4,396	4,528	4,663	4,803	4,947	5,096	5,249
อัตราค่าเช่าหอพัก	74%	80%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้ค่าเช่าหอพัก	37,962,355	42,271,596	48,982,211	50,451,678	51,965,228	53,524,185	55,129,910	56,783,808	58,487,322	60,241,942	62,049,200	63,910,676	65,827,996	67,802,836	69,836,921	11,988,671
รายได้ค่าธรรมเนียมการจองหอพัก	29%	ของรายได้ค่าเช่าหอพัก														
รวมรายได้จากรีสอร์ท	51,420,010	57,256,876	66,346,485	68,336,797	70,386,901	72,498,508	74,673,464	76,913,667	79,221,078	81,597,710	84,045,641	86,567,010	89,164,021	91,838,941	94,594,110	16,238,655
รายได้ค่าเช่าหอพัก	2,300,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3.0%	2,300,000	2,369,000	2,440,070	2,513,272	2,588,670	2,666,330	2,746,320	2,828,710	2,913,571	3,000,978	3,091,008	3,183,738	3,279,250	3,377,628	3,478,956
รวมรายได้ทั้งหมดที่ให้เช่าและรีสอร์ทโรงแรม	111,660,474	139,630,672	162,090,813	166,606,499	171,604,694	176,752,835	182,055,410	187,517,083	193,142,595	198,936,873	204,904,979	211,052,129	217,383,692	223,905,103	230,622,359	39,590,172
ค่าใช้จ่าย																
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	15,632,466	16,101,440	16,584,484	17,082,018	17,594,479	18,122,313	18,665,982	19,225,962	19,802,741	20,396,823	21,008,728	21,638,989	22,288,159	22,956,804	23,645,508	4,059,146
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด	115,881	160,010	186,609	191,513	197,258	203,176	209,271	215,549	222,016	228,676	235,537	242,603	249,881	257,377	265,099	45,509
ค่าใช้จ่ายค่าเช่าหอพัก	31,264,933	36,303,975	42,143,611	43,317,690	44,617,220	45,955,737	47,334,409	48,754,441	50,217,075	51,723,587	53,275,295	54,873,553	56,519,760	58,215,353	59,961,813	10,293,445
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	8,932,838	11,170,454	12,967,265	13,328,520	13,728,376	14,140,227	14,564,434	15,001,367	15,451,408	15,914,950	16,392,398	16,884,170	17,390,695	17,912,416	18,449,789	3,167,214
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	334,981	418,892	486,272	499,819	514,814	530,259	546,166	562,551	579,428	596,811	614,715	633,156	652,151	671,716	691,867	118,771
ค่าใช้จ่ายที่รวมอยู่ในงบกำไรและขาดทุนสุทธิ																
ค่าคอมมิชชั่นจากการบริหารพื้นที่โครงการ	8,050,958	8,292,487	8,541,261	8,797,499	9,061,424	9,333,267	9,613,265	9,901,663	10,198,713	10,504,674	10,819,814	11,144,409	11,478,741	11,823,103	12,177,796	2,049,531
ค่าคอมมิชชั่นที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่เช่าและที่จอดรถ	3,111,696	3,208,937	3,208,937	3,422,866	3,529,830	3,529,830	3,765,152	3,882,813	3,882,813	4,141,667	4,271,094	4,271,094	4,555,834	4,698,204	4,698,204	1,566,068
ค่าใช้จ่ายนอกงบกำไรและขาดทุนสุทธิ																
ค่าธรรมเนียมการบริการเชิงพาณิชย์ (หอพัก)	5.0% ของรายรายได้หอพัก	2,571,001	2,862,844	3,317,320	3,416,840	3,519,345	3,624,925	3,733,673	3,845,683	3,961,054	4,079,885	4,202,282	4,328,351	4,458,201	4,591,947	4,729,705
ค่าเช่าพื้นที่หอพัก	10.0% ของรายรายได้หอพัก	3,796,236	4,227,160	4,898,221	5,045,168	5,196,523	5,352,418	5,512,991	5,678,381	5,848,732	6,024,194	6,204,920	6,391,068	6,582,800	6,780,284	6,983,692
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	73,810,989	82,746,197	92,333,980	95,101,932	97,959,269	100,792,152	103,613,344	107,068,411	110,163,979	113,611,268	117,024,783	120,407,393	124,176,222	127,901,204	131,603,473	23,310,482
กำไรสุทธิก่อนภาษี	37,849,485	56,884,475	69,756,833	71,504,567	73,645,425	75,960,683	78,110,076	80,448,672	82,978,617	85,325,605	87,880,196	90,644,735	93,207,470	95,998,000	99,018,886	16,279,690
กำไรสุทธิหลังหักภาษี																
กำไรสุทธิหลังหักภาษี	3,828,845	3,828,845	3,828,845	4,020,287	4,020,287	4,020,287	4,221,301	4,221,301	4,221,301	4,432,366	4,432,366	4,432,366	4,653,985	4,653,985	4,653,985	
ค่าภาษีที่ดิน (ชำระภายในวันที่ 7 ม.ค. ของทุกปี)	1,163,000 บาท ในปีที่ 1-3 และปรับเพิ่มขึ้นทุกปี 4 ปีครั้งละ 5.0%	1,163,000	1,163,000	1,163,000	1,221,150	1,221,150	1,221,150	1,221,150	1,282,208	1,282,208	1,282,208	1,282,208	1,346,318	1,346,318	1,346,318	235,606
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,500,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	1,500,000	1,545,000	1,591,350	1,639,091	1,688,263	1,738,911	1,791,078	1,844,811	1,900,155	1,957,160	2,015,875	2,076,351	2,138,641	2,202,801	389,492
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	2% ของรายได้รวมทั้งหมด	2,233,209	2,792,613	3,241,816	3,332,130	3,432,094	3,535,057	3,641,108	3,750,342	3,862,852	3,978,737	4,098,100	4,221,043	4,347,674	4,478,104	791,803
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	29,124,430	47,555,017	59,931,821	61,291,909	63,283,631	65,445,278	67,235,438	69,350,011	71,712,101	73,675,135	76,051,649	78,568,658	80,720,832	83,316,792	86,137,251	14,862,789
ระยะเวลาปลอด	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00	15.00	15.16
อัตราดอกเบี้ย	12.00%	0.8929	0.7972	0.7118	0.6355	0.5674	0.5066	0.4523	0.4039	0.3606	0.3220	0.2875	0.2567	0.2292	0.2046	0.1793
มูลค่าปัจจุบันของกำไรสุทธิ	26,003,955	37,910,568	42,658,287	38,932,116	35,908,832	33,156,615	30,413,898	28,009,306	25,860,103	23,721,422	21,863,032	20,166,618	18,499,136	17,048,266	15,736,954	2,665,258
มูลค่าปัจจุบันของกำไรสุทธิ	418,574,365															
มูลค่าปัจจุบันของกำไรสุทธิ	419,000,000															



ภาคผนวก 3

ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis

ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis

	ผลสรุป	Capitalization Rate		Discount Rate	
		-0.50%	+0.5%	-0.50%	+0.5%
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท)	419,000,000				
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง (บาท)		-	-	432,000,000	406,000,000
%การเปลี่ยนแปลง		-	-	3.10%	-3.10%

ภาคผนวก 4

ข้อมูลตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ข้อมูล ก) Keystone



ประเภทข้อมูล	: เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 61/9-10 หมู่ 17 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) ติดกับทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัยและสถานศึกษา
ถนนด้านหน้า	: ค.ส.ล. กว้างประมาณ 24 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักประมาณ 130 ห้อง อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 90% - 95%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เคเบิลทีวี, ร้านค้า, รมเซอร์วิส, ตู้กดน้ำ, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ลิฟท์, ซักรีด, ห้องอ่านหนังสือ, ฟิตเนส, ที่จอดรถ, รปภ. และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น, ไมโครเวฟ
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 9 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 38 บาท ที่จอดรถในร่ม 1,000 บาท/เดือน ค่าประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องแบบ Studio ขนาด 26 ตรม. เดือนละ 8,000 บาท ห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 35 ตรม. เดือนละ 9,000 บาท ห้องแบบ 2 ห้องนอน ขนาด 61 ตรม. เดือนละ 16,500 บาท ถ้าสัญญาระยะสั้น (ไม่ถึงปี) ห้องขนาด 35 ตรม. เดือนละ 10,900 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 094-3373094, 02-1590505-6

ภาคผนวก 4 (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ข้อมูล ข) BEAM Residence

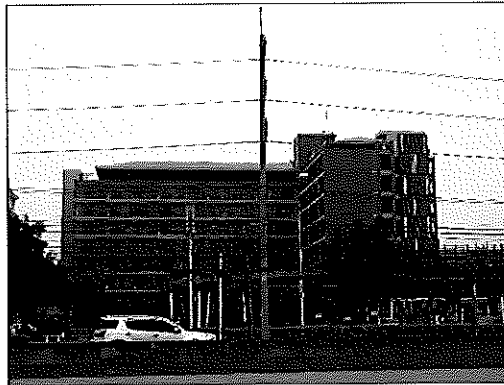


ประเภทข้อมูล	: เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 98/18 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัยและสถานศึกษา
ถนนด้านหน้า	: ค.ส.ล. กว้างประมาณ 24 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักประมาณ 80 ห้อง อัตราการเข้าพักประมาณ 85% - 90%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เเคเบิ้ลทีวี, ร้านค้า, รมเซอร์วิส, ตู้คนน้ำ, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ลิฟท์, ซักรีด, ห้องอ่านหนังสือ, ที่จอดรถ, รปภ. และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นราย 6 เดือน / รายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 25 บาท (ขั้นต่ำ 100 บาท) ที่จอดรถในร่ม 1,000 บาท/เดือน/คัน ค่าประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องขนาด 35 ตรม. เดือนละ 6,800 - 7,500 บาท ห้องขนาด 36 ตรม. (ห้องมุม) เดือนละ 7,500 - 8,000 บาท ห้องขนาด 41 ตรม. เดือนละ 9,000 - 10,000 บาท ห้องขนาด 46 ตรม. เดือนละ 10,000 - 11,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 082-4637019

ภาคผนวก 4 (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ข้อมูล ก) Cozy Cozy Residence



ประเภทข้อมูล	: เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 88/39 หมู่ 8 ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัยและสถานศึกษา
ถนนด้านหน้า	: ค.ส.ล. กว้างประมาณ 24 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักประมาณ 200 ห้อง อัตราการเข้าพักประมาณ 85% - 90%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เเคเบิ้ลทีวี, ร้านค้า, มินิมาร์ท, รมเซอร์วิส, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้กดน้ำ, ลิฟท์, ซักรีด, ห้องอ่านหนังสือ, ที่จอดรถ, รปภ. และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 8 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 35 บาท (ขั้นต่ำ 125 บาท /เดือน) ที่จอดรถ 1 คัน/ห้อง ค่าประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องขนาด 32 ตรม. เดือนละ 7,500 บาท ห้องขนาด 64 ตรม. เดือนละ 12,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 083-4943093, 02-1931860

ภาคผนวก 4 (ต่อ)

ข้อมูลตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ข้อมูล ง) Teddy@ Thammasat



ประเภทข้อมูล	: เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัยและสถานศึกษา
ถนนด้านหน้า	: ค.ส.ล. กว้างประมาณ 18 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักประมาณ 154 ห้อง อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 65% - 70%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เเคเบิลทีวี, ร้านค้า, รมเซอร์วิส, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ลิฟท์, ซักรีด, ร้านเสริมสวย, สระว่ายน้ำ, ที่จอดรถ, รปภ. และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายเดือน/รายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 25 บาท (ขั้นต่ำ 200 บาท) ที่จอดรถกรณีจอดที่ประจำ 1,000 บาท/เดือน/คัน ค่าประกัน 15,000 บาท และ 30,000 บาท จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องแบบ Standard ขนาด 30 ตรม. เดือนละ 7,000 - 7,500 บาท ห้องแบบ Junior Suite ขนาด 60 ตรม. เดือนละ 12,000 - 13,000 บาท ห้องแบบ Suite ขนาด 60 ตรม. เดือนละ 14,000 - 15,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 088-0007548

ภาคผนวก 4 (ต่อ)

ข้อมูลตลาดอพาร์ทเมนต์/หอพัก

ข้อมูล จ) Brownie



ประเภทข้อมูล	: อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 999/9 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัยและสถานศึกษา
ถนนด้านหน้า	: ค.ส.ล. กว้างประมาณ 18 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักประมาณ 224 ห้อง อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 100%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เคเบิลทีวี, ร้านค้า, มินิมาร์ท, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้กดน้ำ, ลิฟท์, ซักรีด, ห้องอ่านหนังสือ, ที่จอดรถ, รปภ., แม่บ้าน และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 4.70 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 30 บาท ค่าส่วนกลาง 600 บาท/เดือนที่จอดรถกรณีจอดที่ประจำ 600 บาท/เดือน/คัน ค่าประกัน 1 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องธรรมดา ขนาด 28 ตรม. เดือนละ 5,500 บาท ห้องมุม ขนาด 28 ตรม. เดือนละ 6,000 บาท ห้องใหญ่ ขนาด 40 ตรม. เดือนละ 8,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 02- 1534055 ต่อ 444 และ 084-7071001

ภาคผนวก 4 (ต่อ)

ข้อมูลตลาดอพาร์ทเมนต์/หอพัก

ข้อมูล ณ) The Charn



ประเภทข้อมูล	: อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: ถนนเลียบคลองเชียงราก ห่างจากถนนคลองหลวง(ทล.3214) ประมาณ 100 เมตร
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัย
ถนนด้านหน้า	: ลาดยาง กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักประมาณ 119 ห้อง อัตราการเข้าพักประมาณ 100%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เคเบิลทีวี, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้กดน้ำ ลิฟท์, ชักรีด, ที่จอดรถ, รปภ., แม่บ้าน และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายเดือน/รายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 30 บาท ค่าอินเทอร์เน็ต 300 บาท/เดือน ค่าประกัน 7,000 บาท จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องขนาด 28 ตรม. เดือนละ 3,000 – 4,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 081-312-9525

ภาคผนวก 4 (ต่อ)

ข้อมูลตลาดอพาร์ทเมนต์/หอพัก

ข้อมูล ข) U-Plus



ประเภทข้อมูล	: อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัยและสถานศึกษา
ถนนด้านหน้า	: ค.ส.ล. กว้างประมาณ 24 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 9 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักประมาณ 144 ห้อง อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 100%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เคเบิลทีวี, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้กดน้ำ, ลิฟท์, ห้องอ่านหนังสือ, ที่จอดรถ, รปภ., แม่บ้าน และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 38 บาท ค่าประกัน 1 เดือน จ่ายล่วงหน้า 3 เดือน ห้องขนาด 32 ตรม. เดือนละ 8,500 บาท ห้องขนาด 34 ตรม. เดือนละ 9,000 บาท ห้องขนาด 36 ตรม. เดือนละ 9,300 บาท ห้องขนาด 40 ตรม. เดือนละ 7,500 – 10,800 บาท ห้องขนาด 44 ตรม. เดือนละ 9,500 – 13,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 086-6622286

ภาคผนวก 4 (ต่อ)

ข้อมูลตลาดอพาร์ทเมนต์/หอพัก

ข้อมูล ข) Tudio Rangsit @ TU



ประเภทข้อมูล	: อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัยและสถานศึกษา
ถนนด้านหน้า	: ค.ส.ล. กว้างประมาณ 24 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร ห้องพักประมาณ 175 ห้อง/อาคาร อัตราการเข้าพักประมาณ 85% - 90%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เคเบิลทีวี, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ฟิตเนส ลิฟท์, ชักรีด, สระว่ายน้ำ, ที่จอดรถ, รปภ., แม่บ้าน และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายเดือน/รายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7.50 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 35 บาท (ขั้นต่ำ 140 บาท) ค่าอินเทอร์เน็ต 390 – 690 บาท/เดือน ที่จอดรถ 1,000-1,500 บาท/เดือน ค่าประกัน 15,000 -20,000 บาท จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องขนาด 30 ตรม. เดือนละ 7,200 บาท ห้องขนาด 35 ตรม. เดือนละ 8,500 บาท ห้องขนาด 38 ตรม. เดือนละ 9,500 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 02- 1914994 และ 087-7103434

ภาคผนวก 5**ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง – คลองหลวง – รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ. 2552**

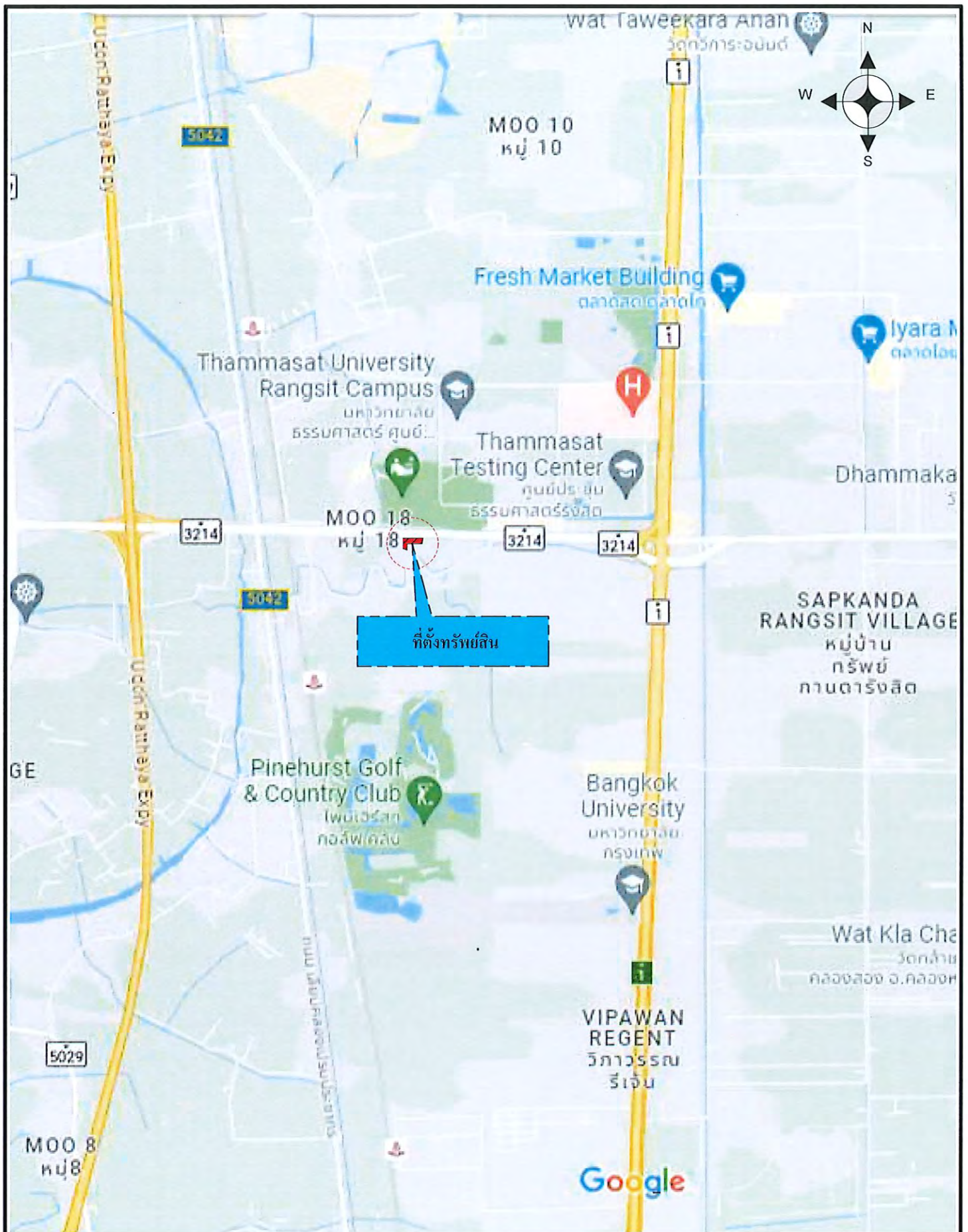
ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลอง รังสิตประยูรศักดิ์ไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ : กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าว ข้างต้น หมดอาบูบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมดอาบูหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตาม พระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดา กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ใน วันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

ภาคผนวก 6

แผนที่สังเขป
ที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาด
ผังรูปที่ดิน
ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ
ภาพถ่ายทางอากาศ
ผังเมือง
แปลนอาคาร



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

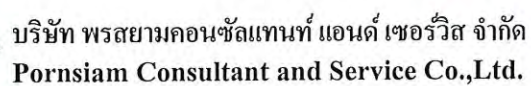
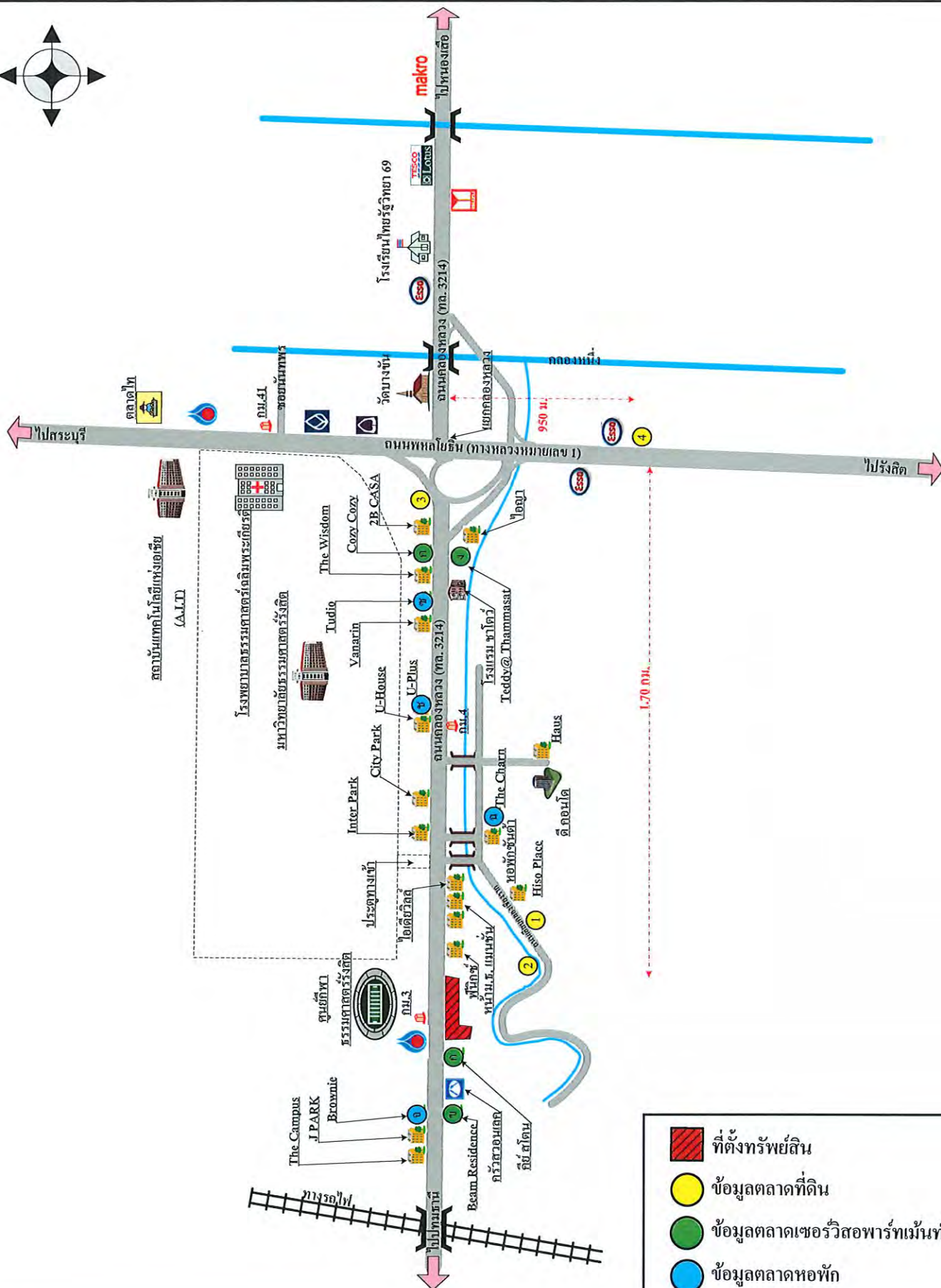
แผนที่สังเขป

ผู้จัดทำ
Prepare By

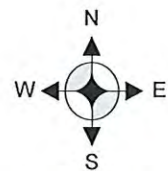
นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

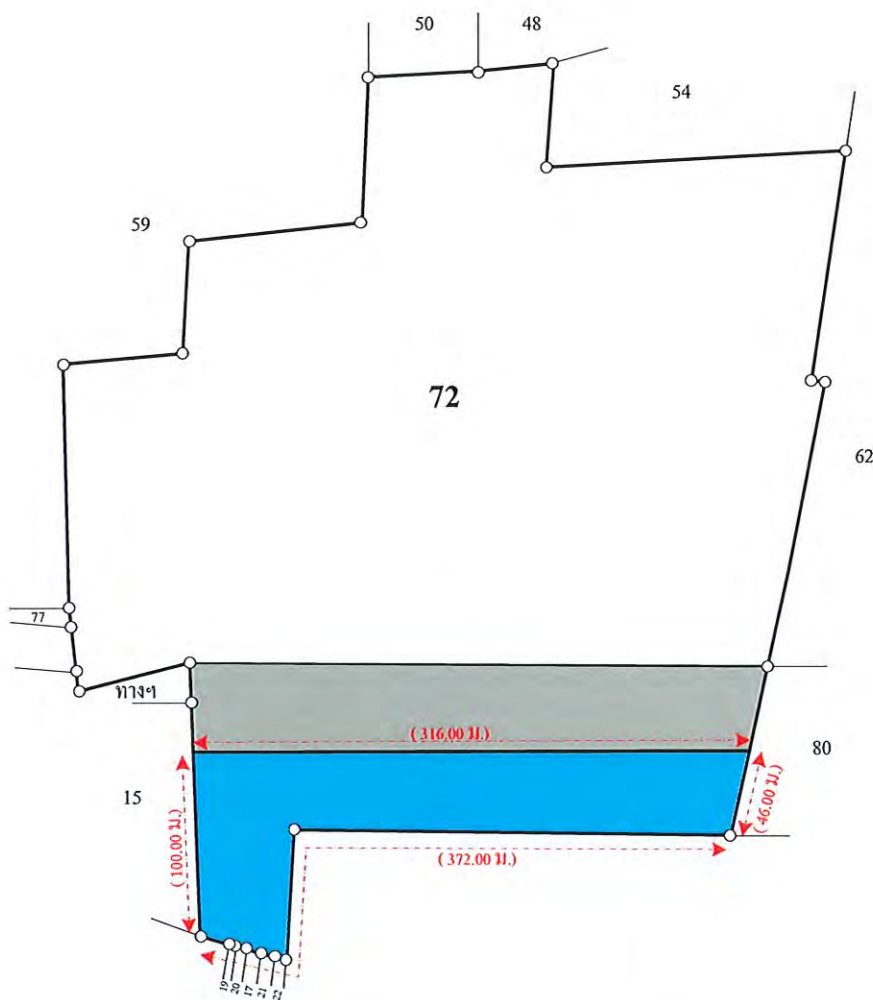
PS-GL-1393-66(R2-1476-63)



แสดง Show	ที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลตลาด
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1393-66(R2-1476-63)



ไม่เข้ามาตราส่วน



- บริเวณถูกเวนคืนเป็นถนนคลองหลวง (ทล.3214)
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

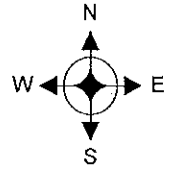
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

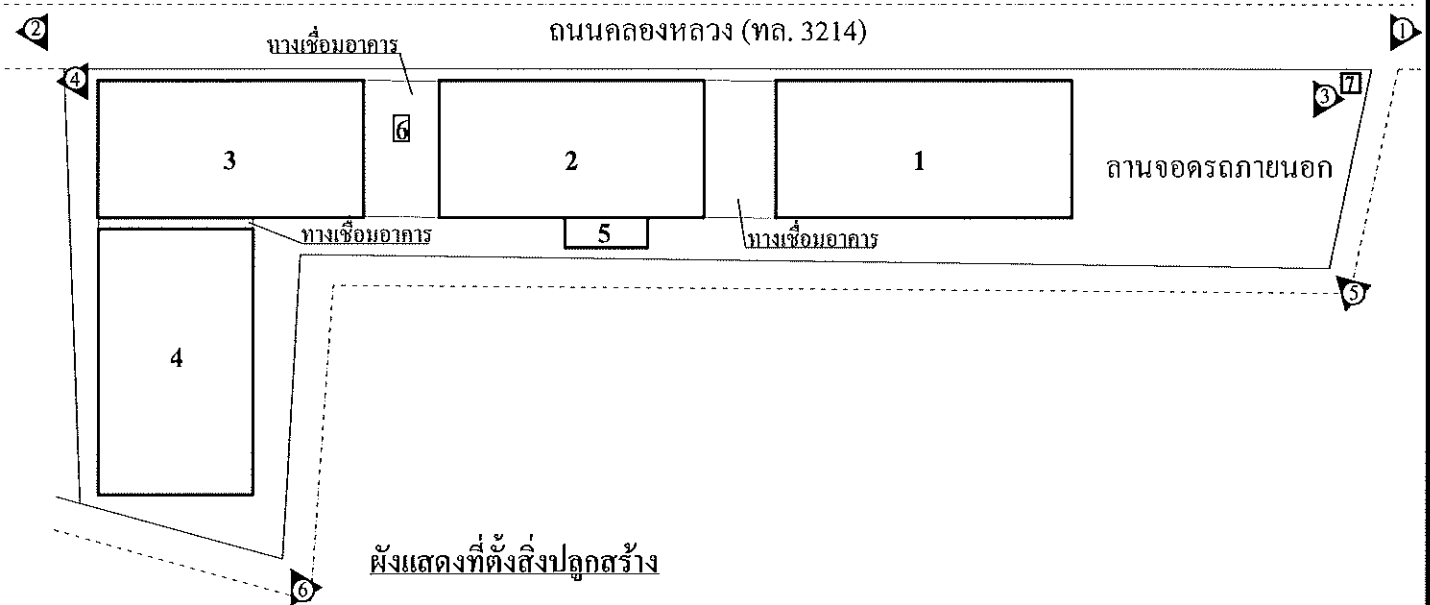
ผังรูปที่ดิน

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1393-66(R2-1476-63)



ไม่เข้ามตราส่วน



ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง

1. อาคารเซอรวิสอพาร์ทเมนท์ 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. อาคารงานระบบ
6. อาคารป้อมยาม
7. อาคารเก็บขยะ

จุดถ่ายภาพ



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1393-66(R2-1476-63)

PROJECT
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

D E S I G N 3 0 4

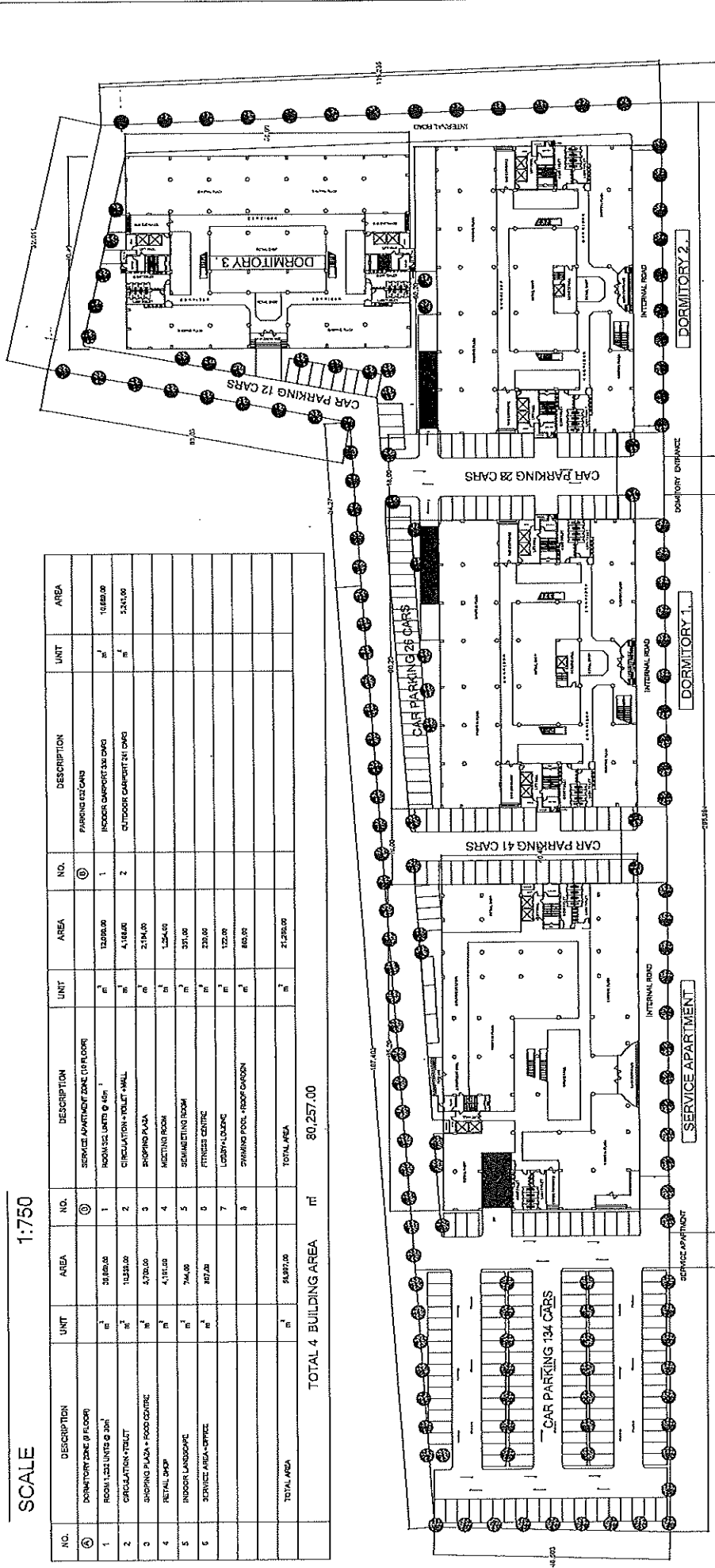
935 NEWRAJA 9 RD. Suanluang, Bangkok 10250 TEL 0-2720-3551-2 FAX 0-2718-2606



MASTER LAY-OUT PLAN

SCALE 1:750

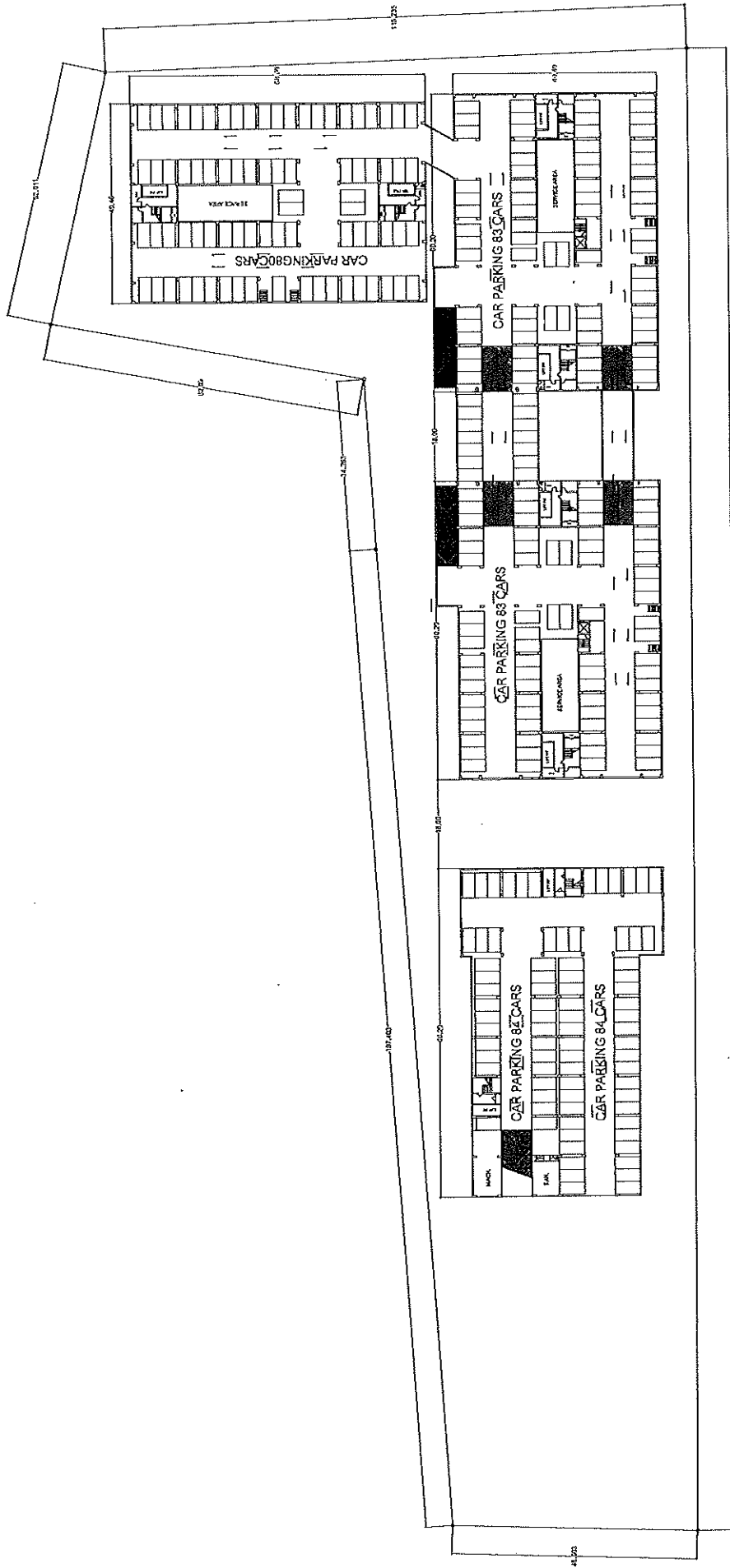
NO.	DESCRIPTION	UNIT	AREA	NO.	DESCRIPTION	UNIT	AREA	NO.	DESCRIPTION	UNIT	AREA
1	ROOM 122 UNITS @ 30m ²	m ²	36,600.00	1	ROOM 122 UNITS @ 45m ²	m ²	54,900.00	1	PARKING 12 CARS	m ²	10,800.00
2	CIRCULATION + TOILET	m ²	13,200.00	2	CIRCULATION + TOILET + HALL	m ²	4,180.00	2	INDOOR CARPORT 24 CARS	m ²	5,240.00
3	SHOPPING PLAZA + FOOD CENTRE	m ²	4,700.00	3	SHOPPING PLAZA	m ²	2,740.00				
4	RETAIL SHOP	m ²	4,150.00	4	MEETING ROOM	m ²	1,250.00				
5	INDOOR LANDSCAPE	m ²	740.00	5	SEMINAR/MEETING ROOM	m ²	350.00				
6	SERVICE AREA + OFFICE	m ²	857.00	6	FITNESS CENTRE	m ²	230.00				
				7	LOBBY + LOUNGE	m ²	122.00				
				8	SWIMMING POOL + ROOF GARDEN	m ²	860.00				
					TOTAL AREA	m ²	21,290.00				
					TOTAL 4 BUILDING AREA	m ²	80,257.00				



MASTER LAY-OUT PLAN

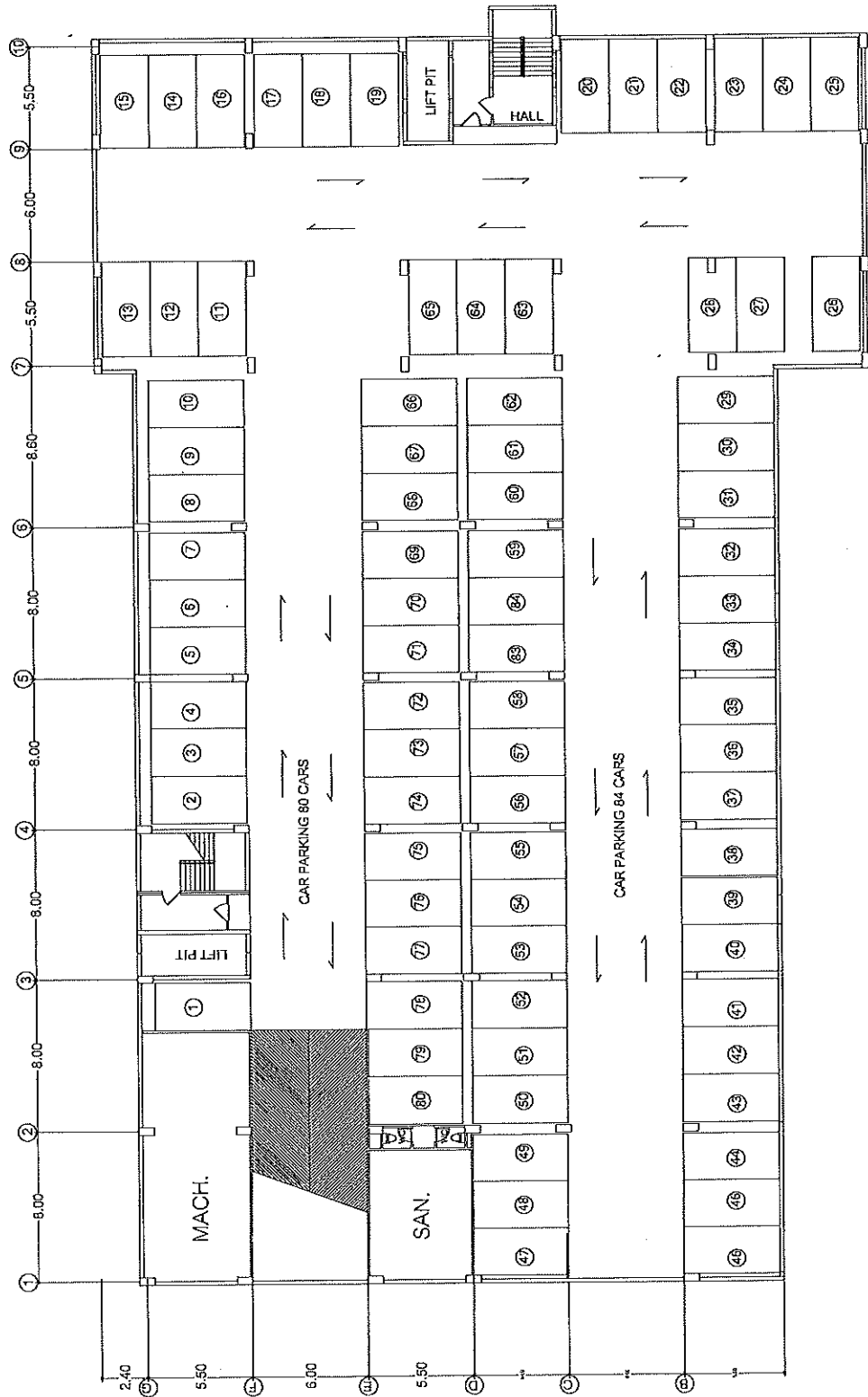
SCALE 1:750

PROJECT :	TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT		DWG. TITLE :	MASTER LAY-OUT PLAN			
			OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :
			LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	NO.
			DATE	SCALE	DWG. NO.		



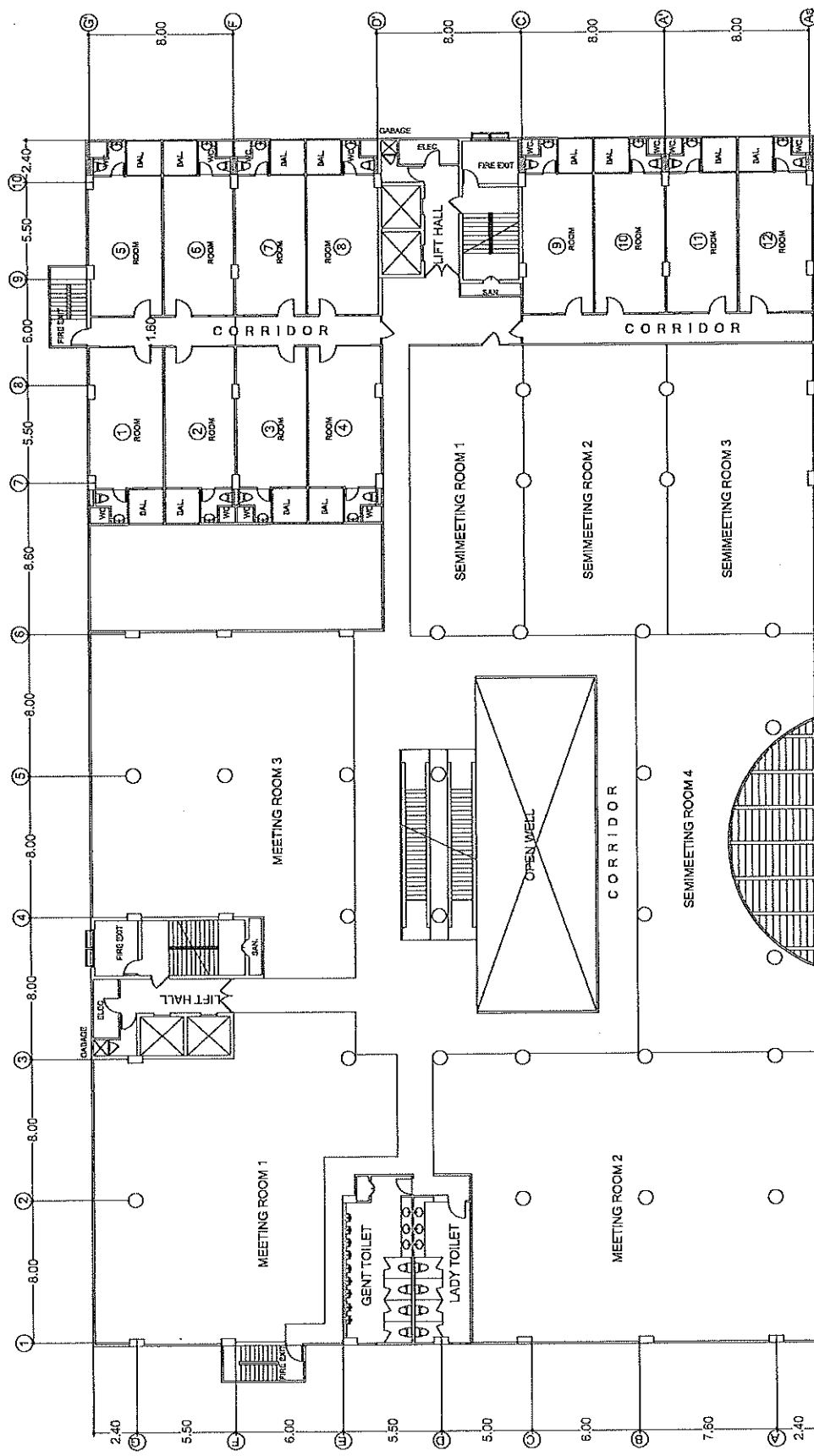
BASEMENT FLOOR PLAN
SCALE 1:750

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 DESIGN 304 CO., LTD.	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :				DWG. TITLE :									
		LOCATION :	STRUCT. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	NO.			DESCRIPTION			DATE							
								APPROVED :			DATE			SCALE			DWG. NO.		



BASEMENT FLOOR PLAN
SCALE 1:250

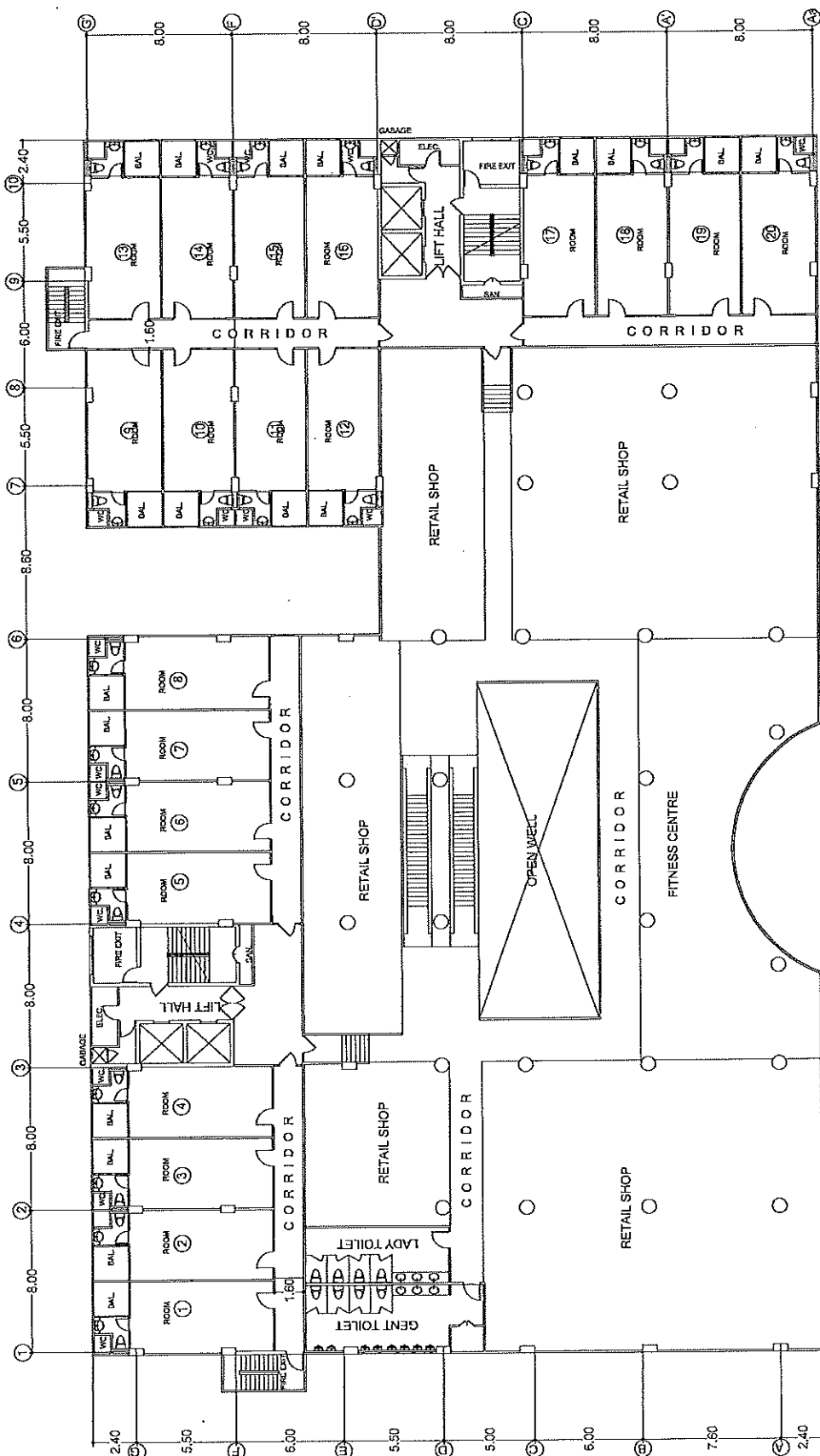
PROJECT :	TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT					OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE :					
	LOCATION :		STRUCT. ENG. :							MECH. ENG. :		CHECKED :		APPROVED :		BASEMENT FLOORPLAN (SERVICE DOMITORY)	
	DATE :		SCALE :							DATE :		SCALE :		DATE :		DWG. NO. :	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



SECOND FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 25/11/61 504 C O . L I T D.	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE :				
		LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	APPROVED :	NO.	DESCRIPTION	DATE	DATE	SCALE	DWG. NO.





PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

OWNER :

ARCHITECT

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

NO.	DESCRIPTION	DATE

DWG. TITLE :

THIRD FLOOR PLAN
(SERVICE DOMITORY)

TRA. NO.

DATE _____

[illegible]

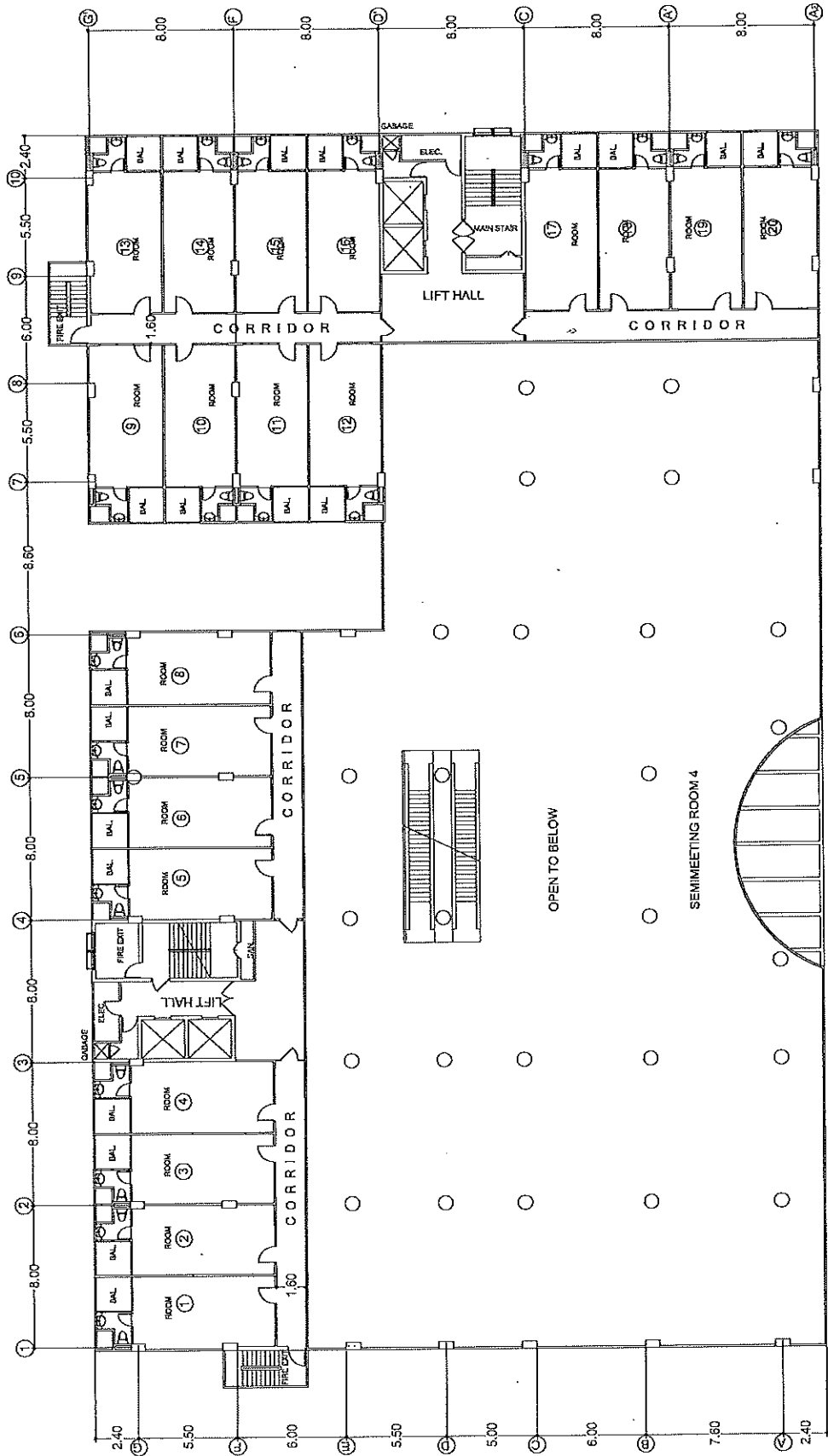
CHEN, J.

MECH. ENG. :

STRUC. ENG. ;

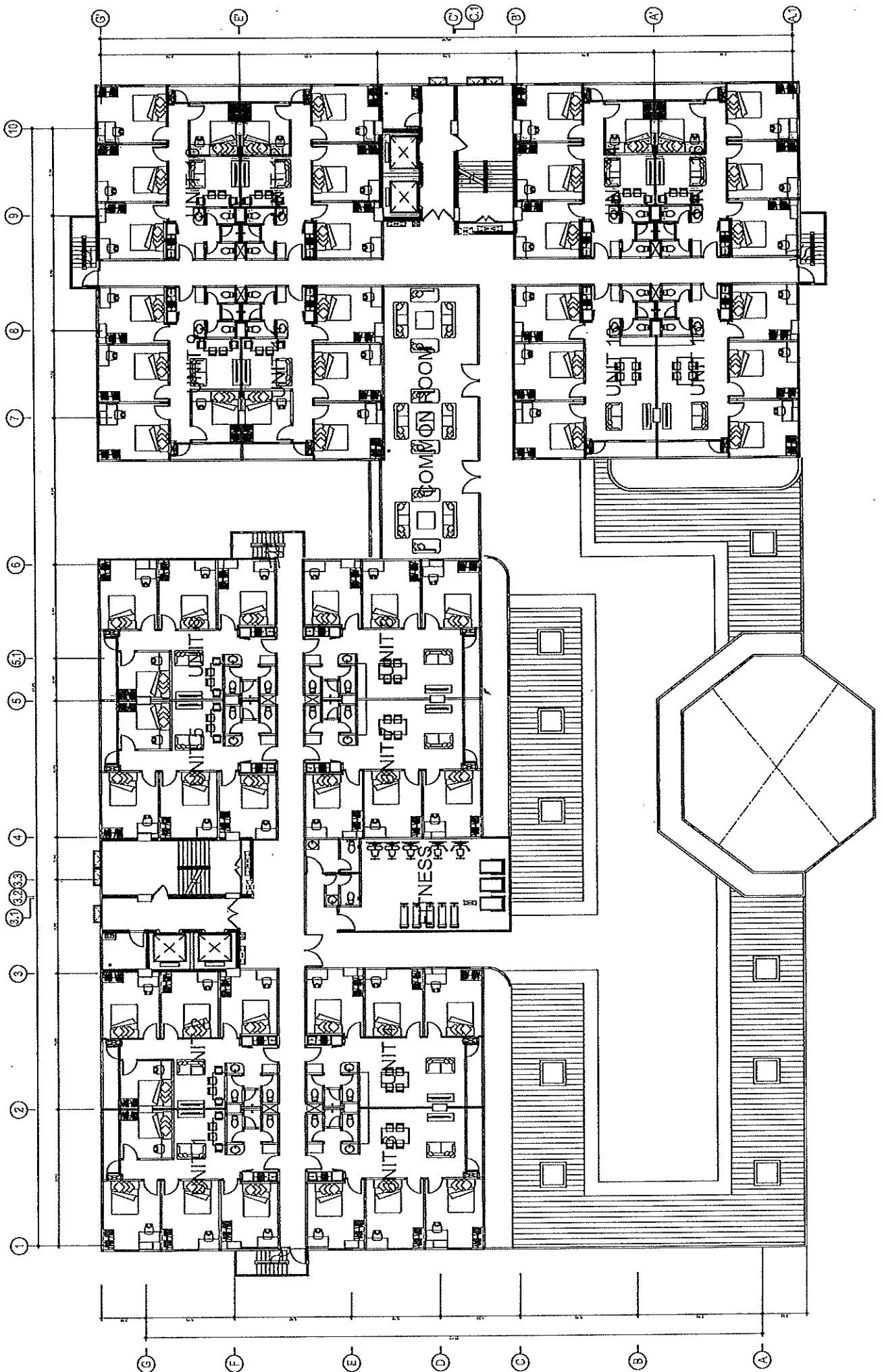
LOCATION :

705 491516



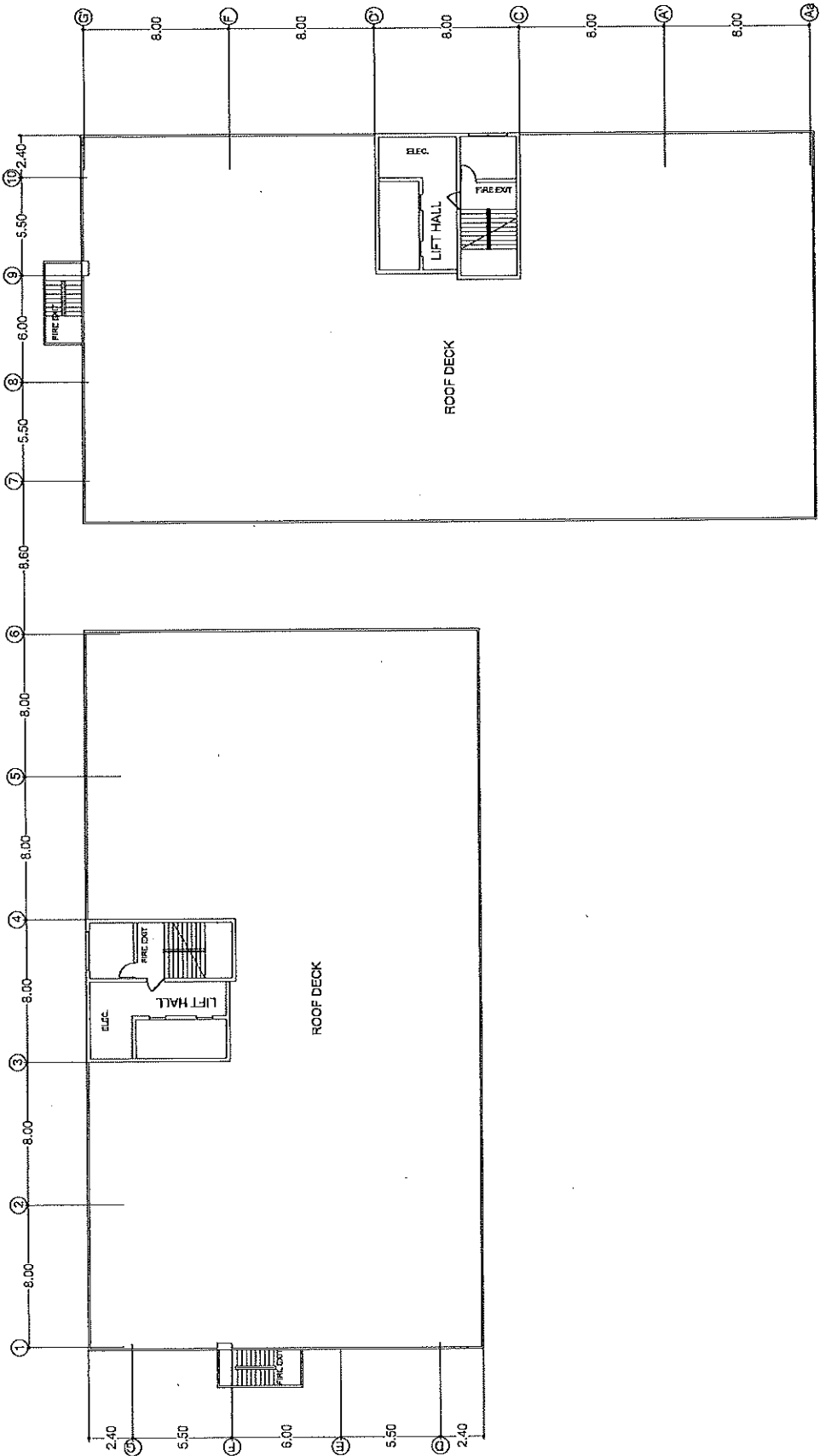
3a th. FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 D.S. (S) 304 CO., LTD.	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE : 3a th. FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY)			
		LOCATION :					NO.				DESCRIPTION
			STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :				DATE	SCALE	DWG. NO.
					APPROVED :						



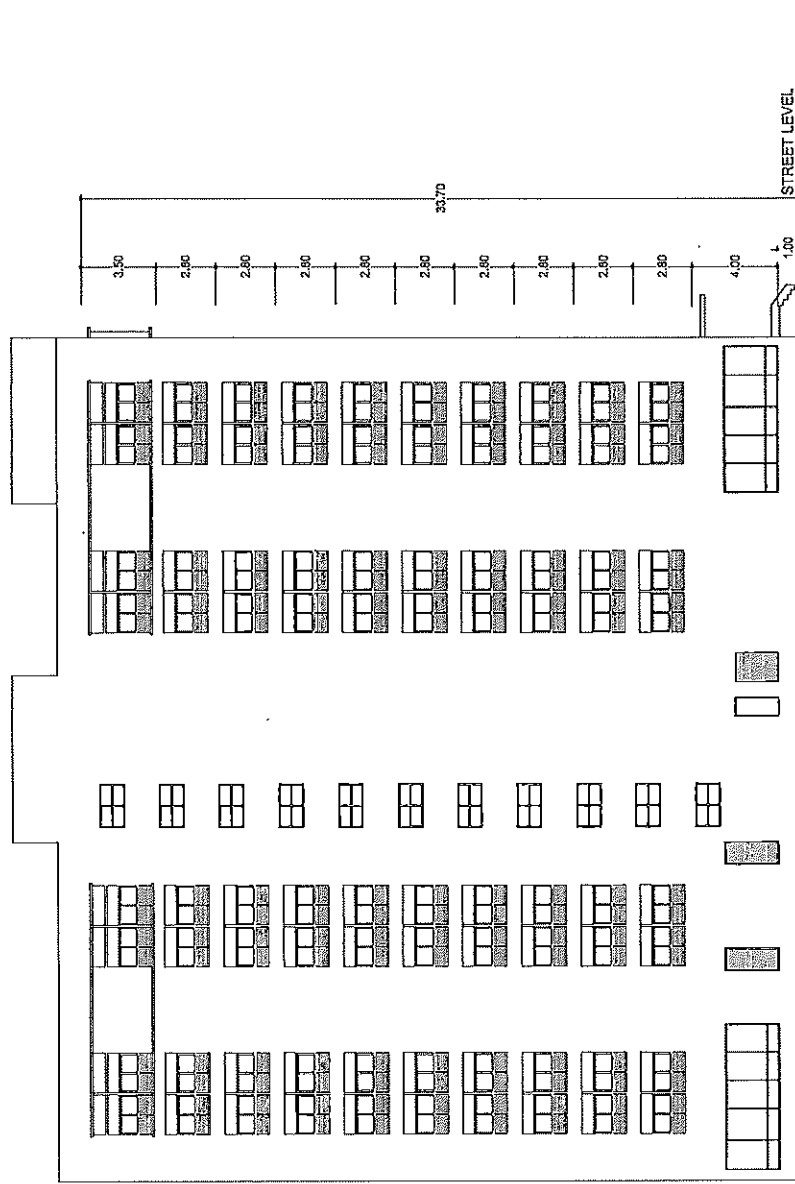


PROJECT :	 PT. DAMASAT RANGSIT P O L I T A	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE :	
		LOCATION :	STRUCT. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	NO.	SUBSCRIPTION	DATE	DATE SCALE DWG. NO.
			APPROVED :						



ROOF FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 DESIGN 304 CO., LTD.	OWNER :		ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE :		
		LOCATION :		STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	NO.	DESCRIPTION	DATE	ROOF FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY)	
						APPROVED :			DATE	SCALE	DWG. NO.



PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

NO.	DESCRIPTION	DATE

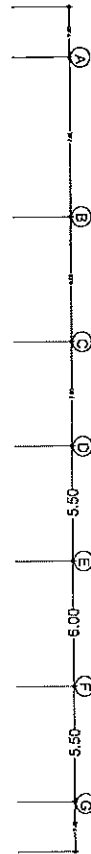
DWG. TITLE :

RIGHT ELEVATION
(SERVICE DOMITORY)

DWG. NO.

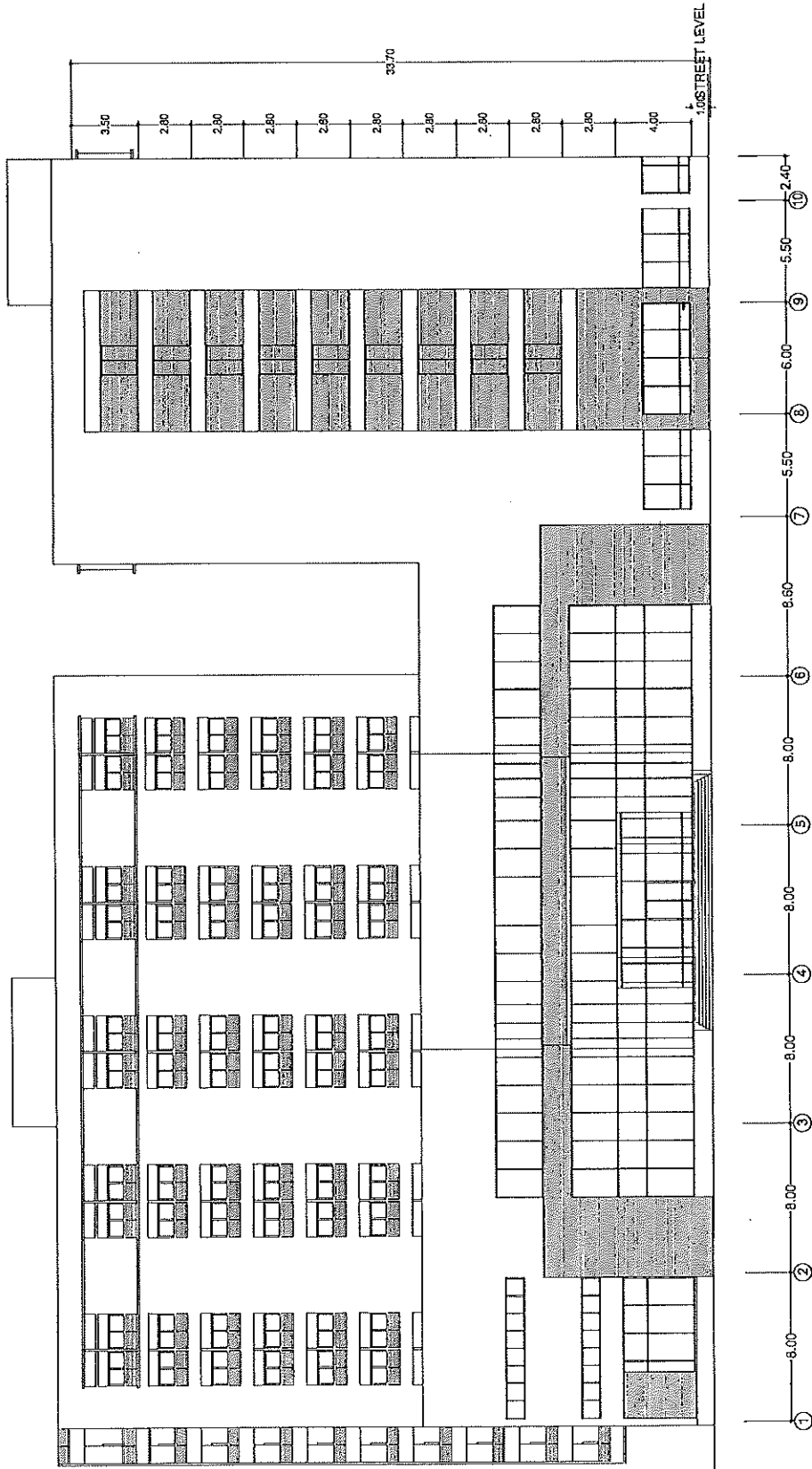
DATE

SCALE



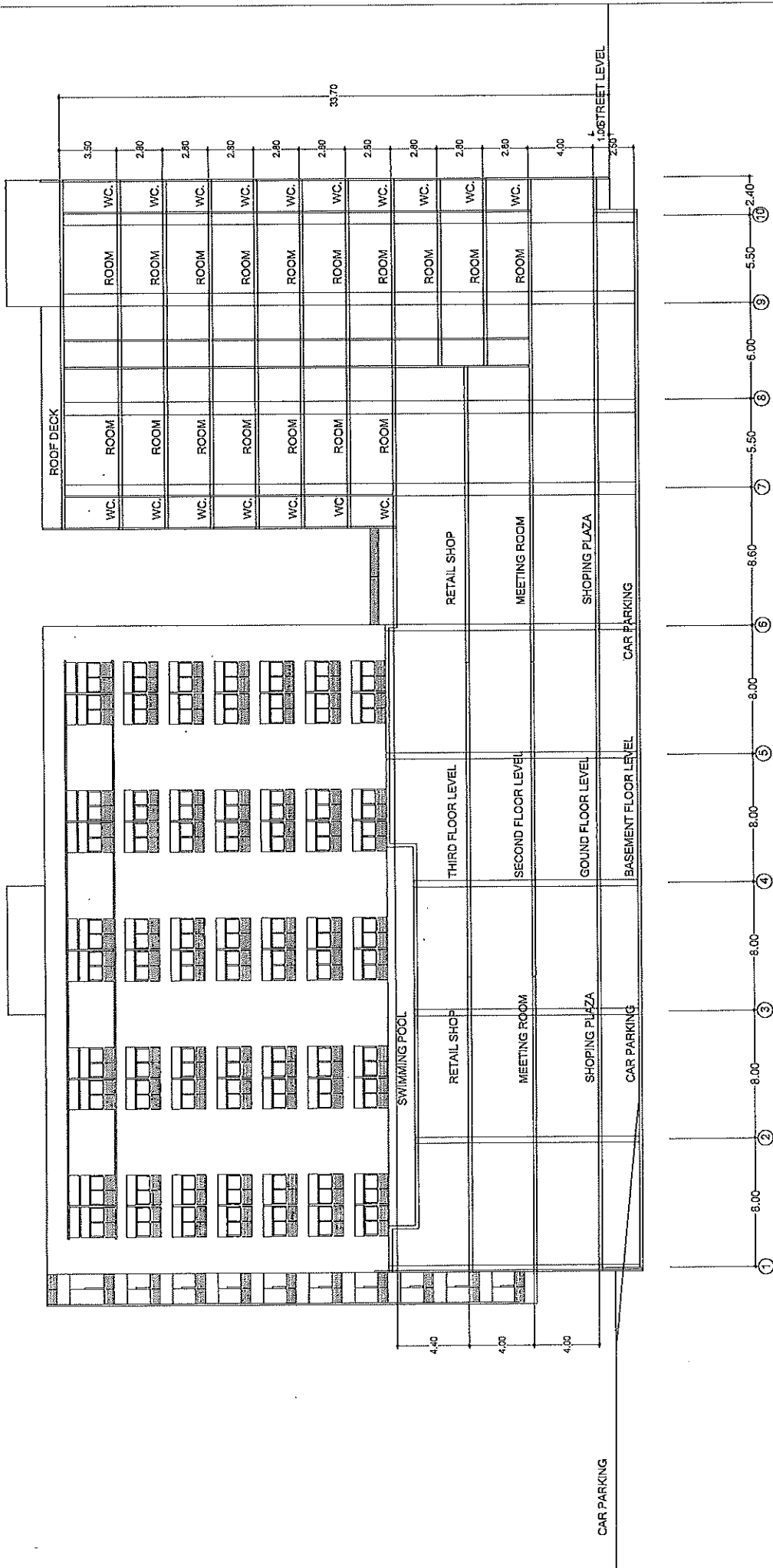
LEFT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 DESIGN 504 CONSULTING	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE : LEFT ELEVATION (SERVICE DOMITORY)	DWG. NO.	
		LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	NO.	DESCRIPTION			DATE
					APPROVED :					
									DATE	SCALE



FRONT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :	TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 PT. SRI SUDIRTA	OWNER :		ARCHITECTS :		ELEC. ENG. :		DRAWN :		REVISION :		DWG. TITLE :	
			LOCATION :		STRUC. ENG. :		MECH. ENG. :		CHECKED :		APPROVED :		FRONT ELEVATION (SERVICE DOMITORY)	
											NO.		DATE	DWG. NO.



SERVICE DORMITORY 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	SERVICE DORMITORY SECTION (SERVICE DORMITORY)	
						APPROVED :				DATE	SCALE

SERVICE DORMITORY DESIGN

คณะครูและบุคลากรทางการศึกษา ศึกษานิเทศก์ และผู้บริหารสถานศึกษา

[illegible]

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

DWG. TITLE : SPECIFICATION 1
(SERVICE DOMITORY)

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

DATE: _____

รายละเอียดเพิ่มเติม กรุณาติดต่อฝ่ายบริการลูกค้า โทร. 1672-1673

[illegible]

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 DESIGN 304 60116	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :			DWG. TITLE :			
						NO.	DESCRIPTION	DATE	SPECIFICATION 1 (SERVICE DOMITORY)			
LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	APPROVED :				DATE	SCALE	DWG. NO.		

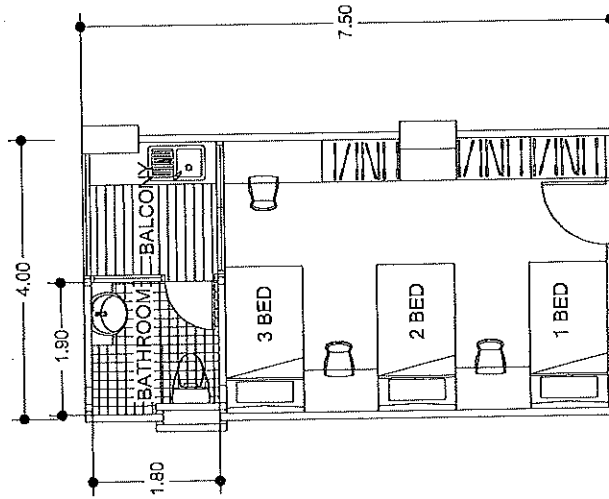
รายละเอียดผนังวัสดุภายในอาคาร SERVICE APARTMENT

ผนัง	รายการวัสดุ	งานสี	รายการวัสดุ
1 ผนังภายในทั่วไป	FINE WALL เติ่งเรียบ ทาสี	งานสี	พาสเทลสีเทา TOA หรือเทียบเท่า
2 ผนังห้องนอน	FINE WALL เติ่งเรียบ กระจกเงาครึ่งผนัง สีเขียวเข้ม 2.00 ม	ไฟฟ้า	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
3 ผนังภายในภายในห้องนอน	ผนังภายในภายในห้องนอน Wavy หรือเทียบเท่า	สุขาภิบาล	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
4 ผนังห้องครัว/บันได	FINE WALL เติ่งเรียบ ทาสี	สุขภัณฑ์	AMERICAN STANDARD หรือเทียบเท่า
5 ผนังห้องเก็บของ/บันได	FINE WALL เติ่งเรียบ ทาสี	ระบบลิฟท์	ใช้ลิฟท์ระบบตบรวุก 1,150 กิโลกรัมสำหรับผู้โดยสาร 17 คนความเร็ว 60 เมตร/นาที
6 ผนังห้องซัก	FINE WALL เติ่งเรียบ ทาสี	ระบบบันไดเลื่อน	ใช้บันไดเลื่อนกว้าง 2.00 เมตรความเร็วผู้โดยสาร 9,000 คน/ชั่วโมงสูง 30 องศา
7 ผนังห้องนั่งพักผ่อน	FINE WALL กระจกเงาครึ่งผนังขนาด 8'x8' สีเขียวเข้ม 1.80 ม	ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
8 ผนังอาคารภายนอก	FINE WALL เติ่งเรียบ ทาสี	ระบบกำจัดขยะ	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
9 ผนังกำแพงภายในอาคาร	FINE WALL เติ่งเรียบ เติ่ง SHADE สี		
ฝ้าเพดาน	รายการวัสดุ		
1 Shopping plaza Retail shop Fitness center	ไม้อัดดัดแผ่นทึบ (เปลือย)		
2 ทางเดิน/โถงบันไดเลื่อน	โอปัลเมอเรด หนา 9 มม. กระจกเงาครึ่งผนัง กระจกแผ่นสีฟ้าเข้ม		
โถงลิฟท์/ลิฟท์	โอปัลเมอเรด หนา 9 มม. กระจกเงาครึ่งผนัง กระจกแผ่นสีฟ้าเข้ม		
3 ผนังด้านห้องนอน	โอปัลเมอเรด หนา 9 มม. กระจกเงาครึ่งผนัง กระจกแผ่นสีฟ้าเข้ม		
4 ผนังภายในห้องซัก	โอปัลเมอเรด หนา 9 มม. กระจกเงาครึ่งผนัง กระจกแผ่นสีฟ้าเข้ม		
5 ผนังภายนอกอาคาร	ไม้อัดดัดแผ่นทึบ (เปลือย)		
ห้องซัก	ไม้อัดดัดแผ่นทึบ (เปลือย)		
ทางเดิน/บันไดซัก			
อุปกรณ์/ประตู-หน้าต่าง	รายการวัสดุ		
1 ประตู/โถงทางเข้าอาคาร/โถงลิฟท์	บานเปิดอลูมิเนียมสีเงิน/บานกระจกใสหนา 6 มม.		
2	ไม้ขัดสี/ทาสี/สีธรรมชาติ		
3	YALE หรือ เทียบเท่า สีตามสถานที่		
4	วูโก้ หรือ เทียบเท่า สีตามสถานที่		
5	YALE หรือ เทียบเท่า สีตามสถานที่		
6	บานเลื่อนอลูมิเนียมสีเงิน/บานกระจกใสหนา 5 มม.		
7	บานเลื่อนอลูมิเนียมสีเงิน/บานกระจกใสหนา 5 มม.		

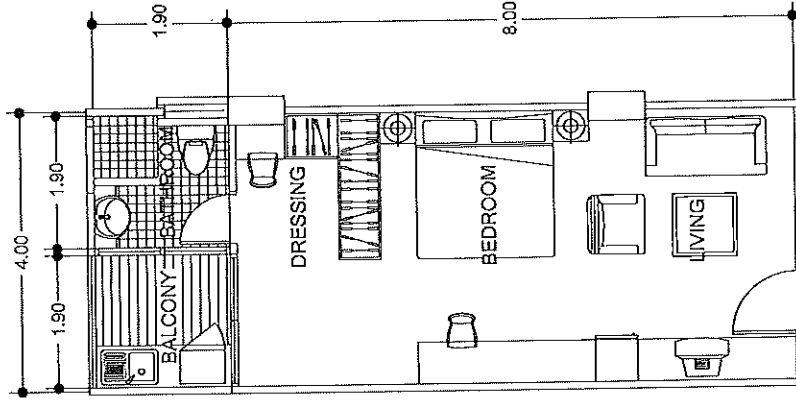
PROJECT :	TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE :
						NO.	DESCRIPTION	
						DATE		
				MECH. ENG. :		CHECKED :	SPECIFICATION 2 (SERVICE DOMITORY)	
				STRUCT. ENG. :		APPROVED :		
				LOCATION :		DATE		SCALE
								DWG. NO.



DORMITORY FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



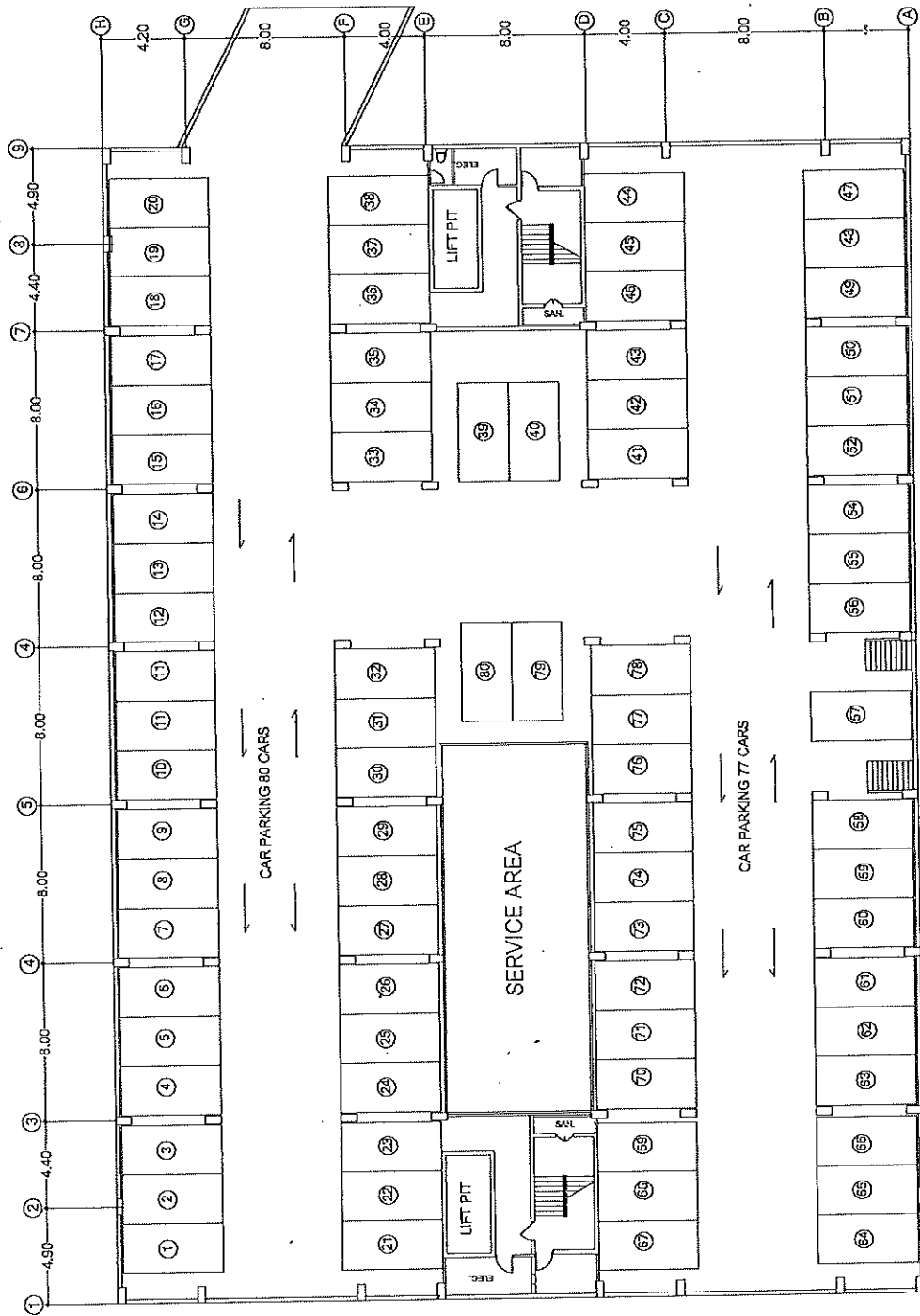
APARTMENT FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :			DWG. TITLE :
				NO.	DESCRIPTION	DATE	
LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :				FURNITURE PLAN (SERVICE DOMITORY)
			APPROVED :				DATE
							SCALE
							DWG. NO.



BASEMENT FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DESCRIPTION

DATE

DWG. TITLE :

BASEMENT FLOOR PLAN
(DOMITORY 3)

DATE

SCALE

DWG. NO.

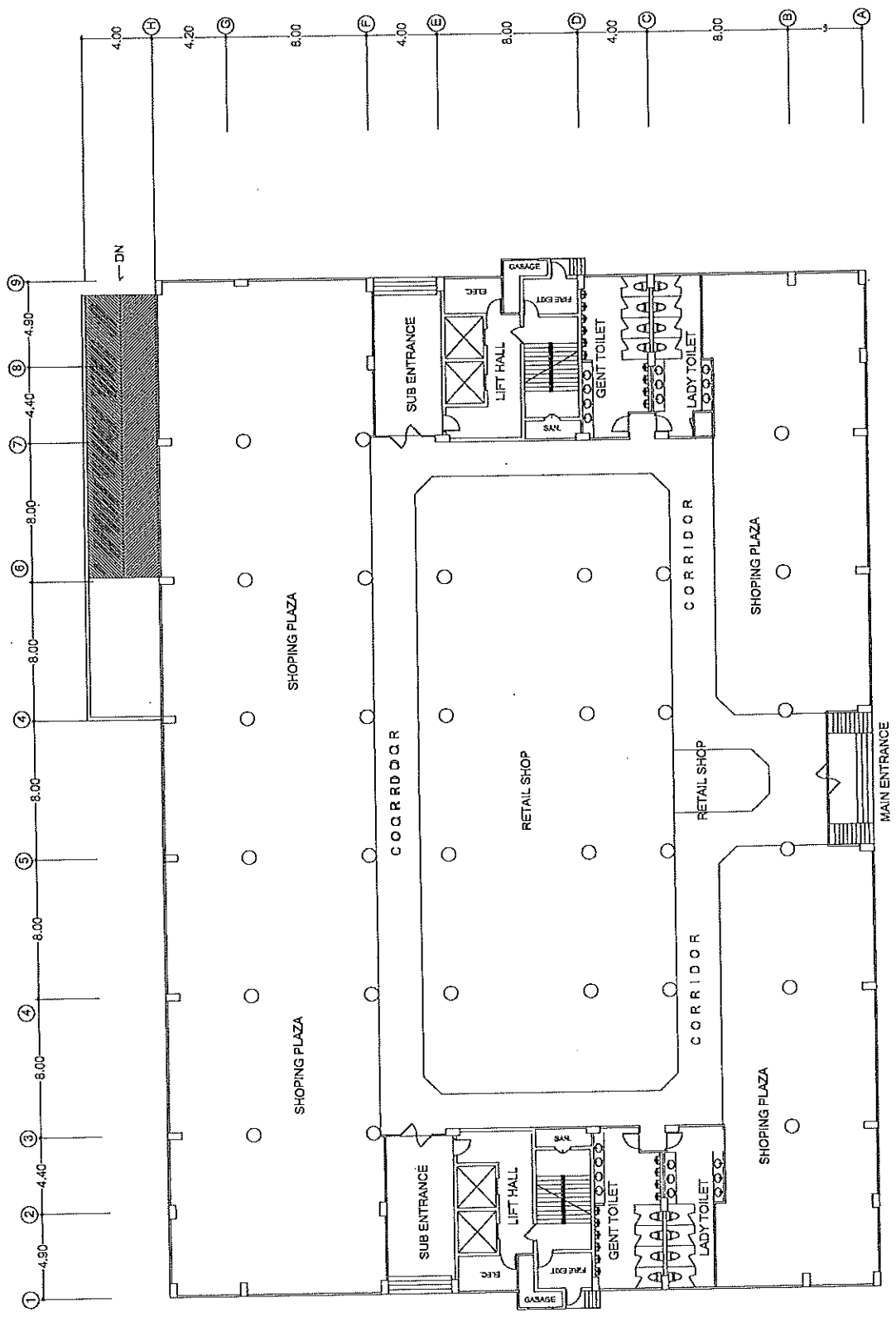
CHECKED :

APPROVED :

MECH. ENG. :

STRUC. ENG. :

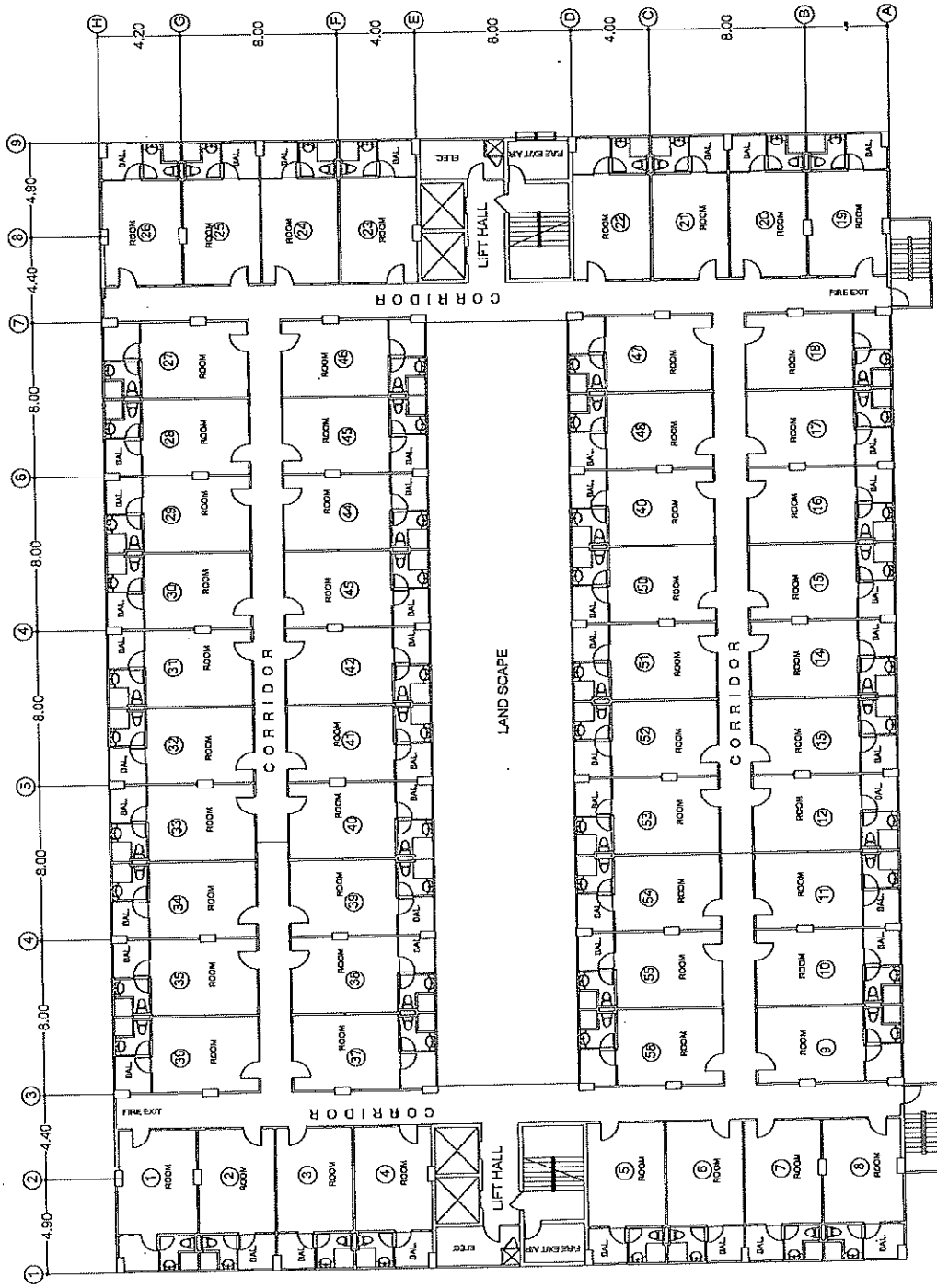
LOCATION :



GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 DESIGN 304 C.O.L.L.D.	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE : GROUND FLOORPLAN (DOMITORY 3)				
		LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	APPROVED :	NO.	DESCRIPTION	DATE	DATE	SCALE	DWG. NO.

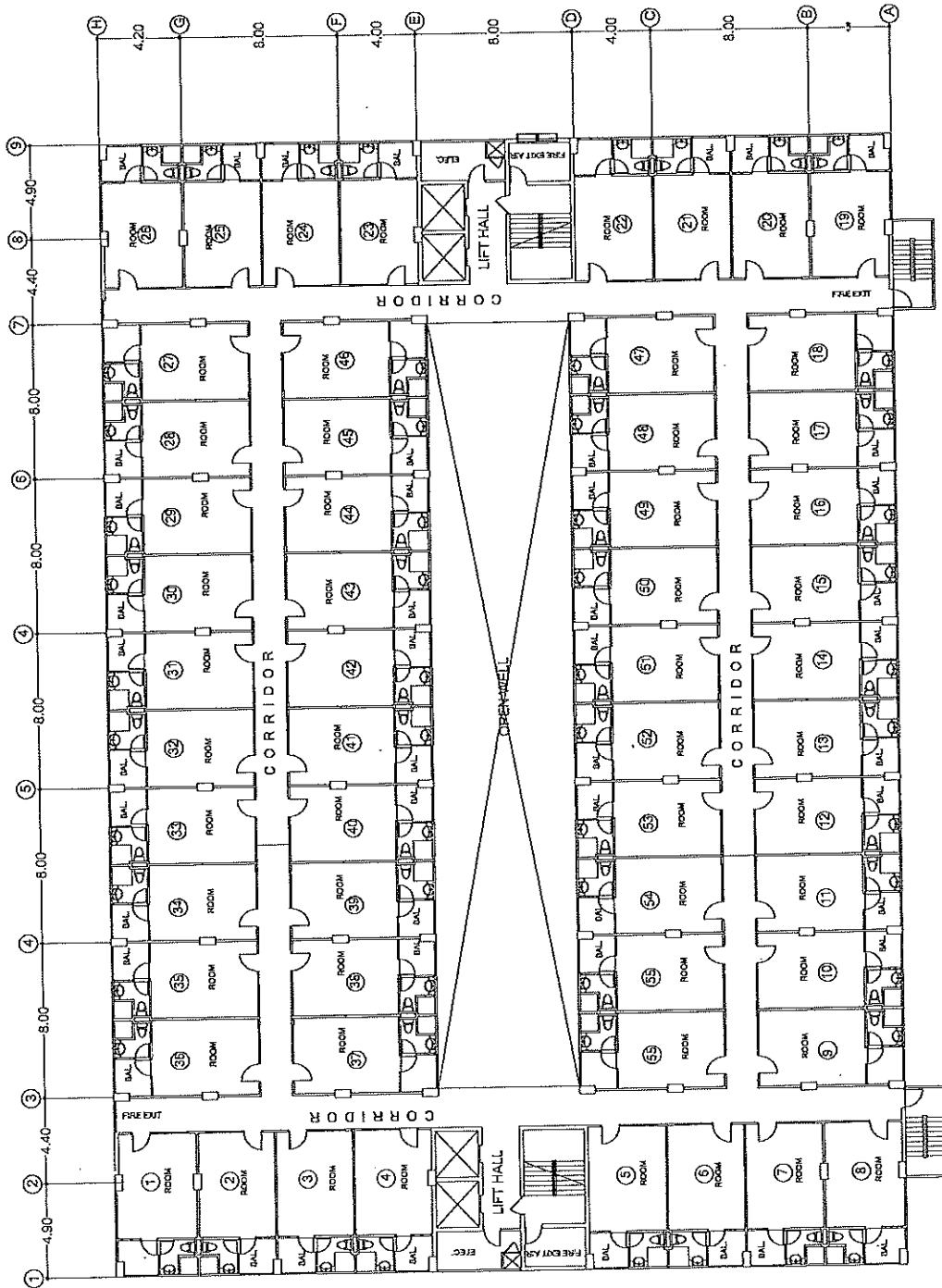




SECOND FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 ๐๕๓๑๓ ๓๐๕ ๕๐๕๕๕๕	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :			DWG. TITLE : SECOND FLOORPLAN (DOMITORY 3)			
						NO.	DESCRIPTION	DATE				
LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	DATE	SCALE	DWG. NO.						





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

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

LOCATION :

ARCHITECTS :

STRUC. ENG. :

ELEC. ENG. :

MECH. ENG. :

DRAWN :

CHECKED :

REVISION :

APPROVED :

DESCRIPTION

DATE

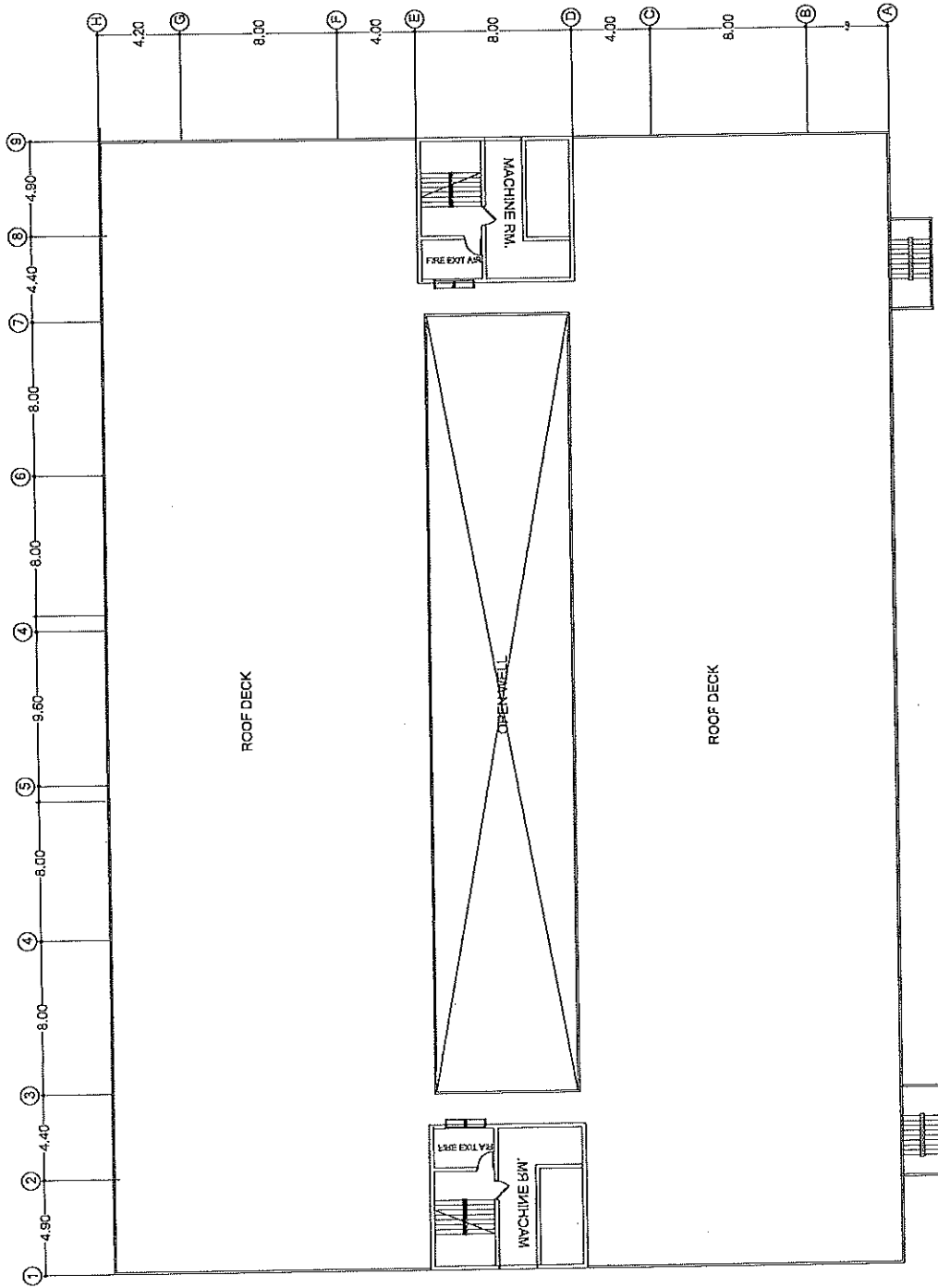
DWG. TITLE :

3rd. - 9th. FLOORPLAN
(DOMITORY 3)

DATE

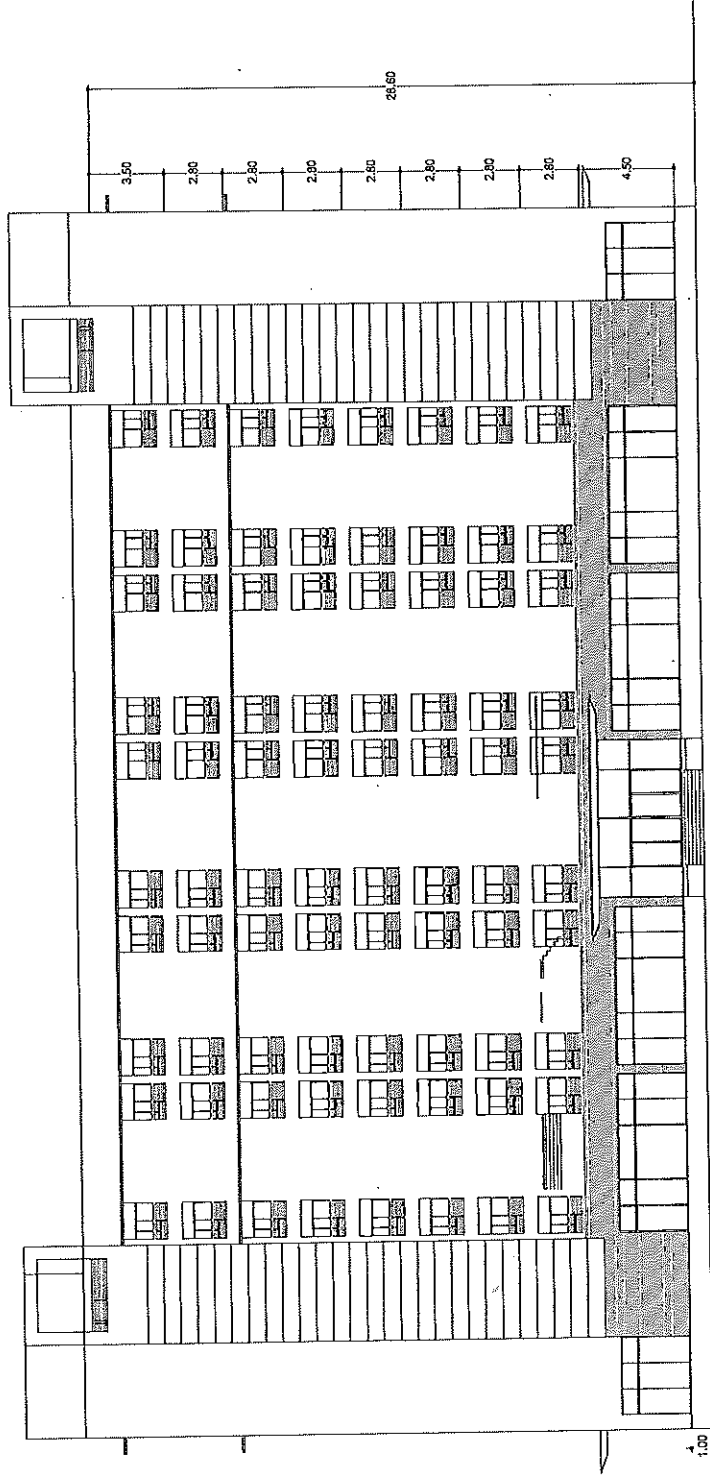
SCALE

DWG. NO.



ROOF PLAN
SCALE 1:250

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



FRONT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :
LOCATION :

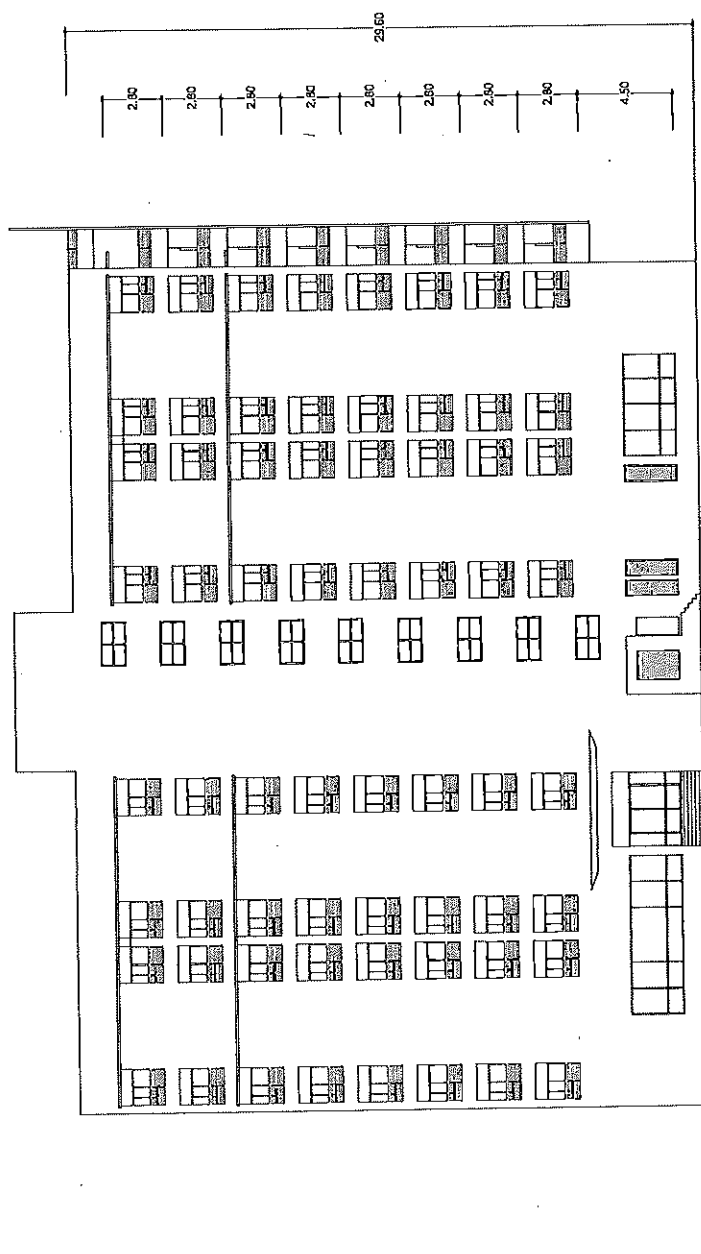
ARCHITECTS :
STRUC. ENG. :

ELEC. ENG. :
MECH. ENG. :

DRAWN :
CHECKED :
APPROVED :

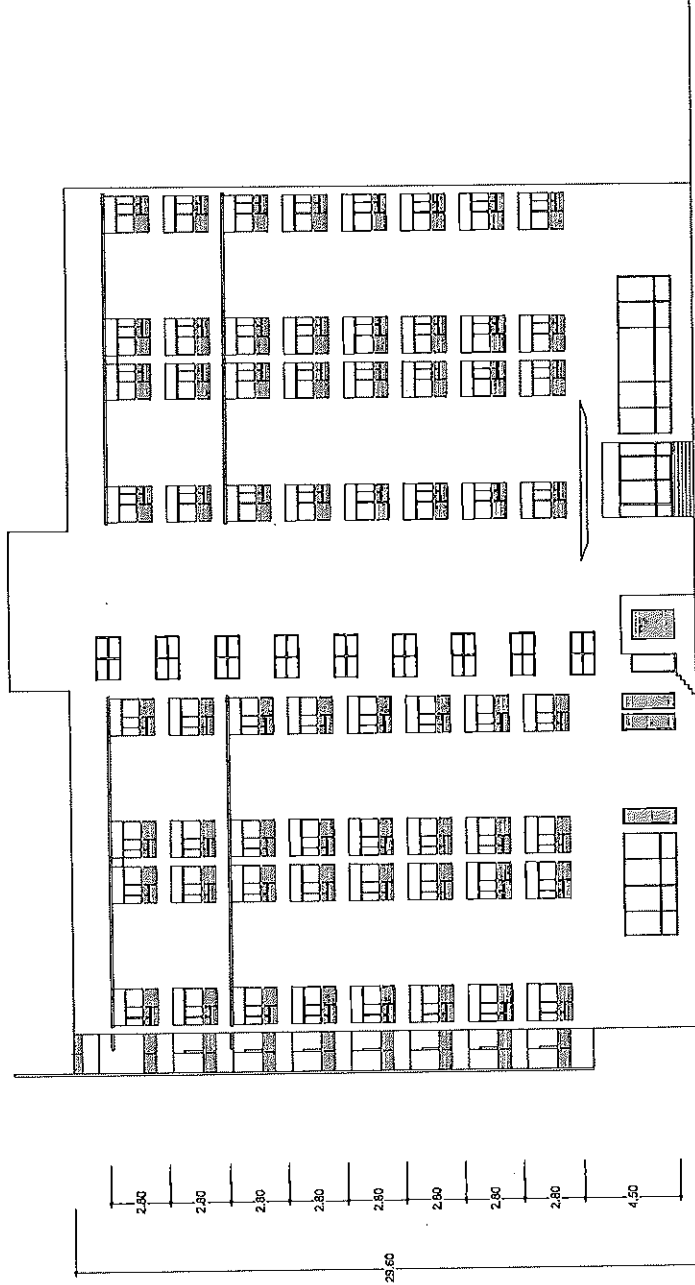
REVISION :
NO. DESCRIPTION DATE

DWG. TITLE :
FRONT ELEVATION
(DOMITORY 3)
DATE SCALE DWG. NO.



LEFT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :	 DESIGN 304 ๕๐๖.๑๑๖	OWNER :		ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION : NO. DESCRIPTION DATE		DWG. TITLE : LEFT ELEVATION (DOMITORY 3)		
		LOCATION :		STRUCT. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :			DATE	SCALE	DWG. NO.
						APPROVED :					



RIGHT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DATE

DWG. TITLE :

RIGHT ELEVATION
(DOMITORY 3)

DWG. NO.

SCALE

DATE

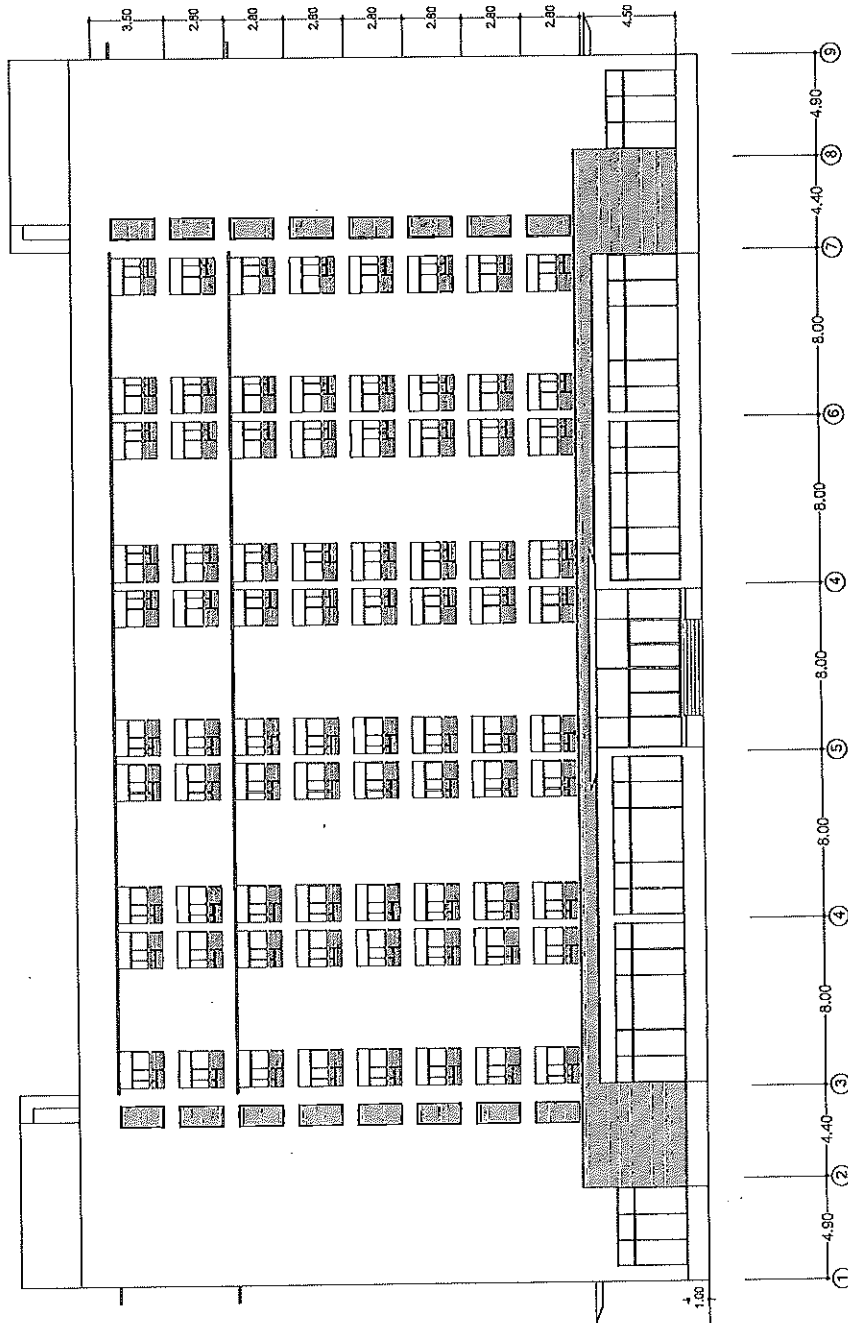
CHECKED :

MECH. ENG. :

STRUC. ENG. :

LOCATION :

APPROVED :



BACK ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

LOCATION :

ARCHITECTS :

STRUC. ENG. :

ELEC. ENG. :

MECH. ENG. :

DRAWN :

CHECKED :

APPROVED :

REVISION :

NO.	DESCRIPTION	DATE

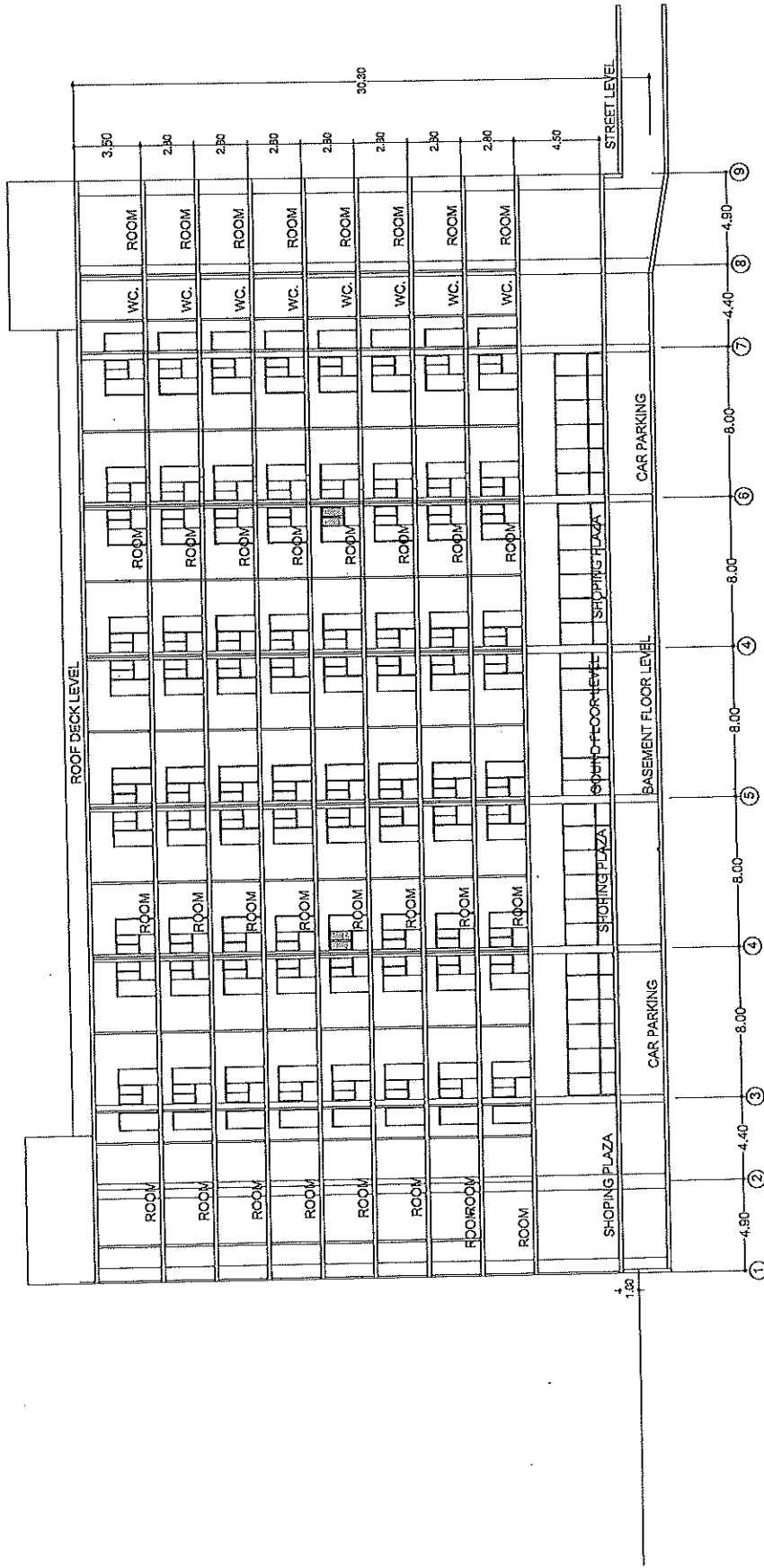
DWG. TITLE :

BACK ELEVATION
(DOMITORY 3)

DWG. NO.

DATE

SCALE



DOMITORY3 SECTION
SCALE 1:250

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

DORMITORY 3 DESIGN

รายงานผลปฏิบัติงานประจำปี ๒๕๖๓

[illegible]

PROJECT :

THAMASAT RANGSIT
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX



OWNER :

LOCATION :

ARCHITECTS :

STRUC. ENG. :

ELEC. ENG. :	
--------------	--

MECH. ENG. :

DRAWN :

CHECKED :

REVISION :

1

DWG. TITLE :

4. 9. 12	100%
100%	100%

• •

NO

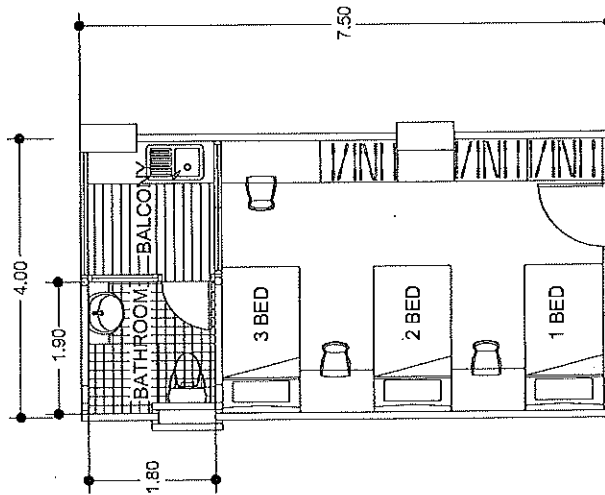
รายละเอียดผนังวัสดุก่ออิฐฉาบปูน อาคาร DORMITORY 3

ผนัง	รายการวัสดุ	งานสี	รายการวัสดุ
1 ผนังภายในทั่วไป	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี		ทาสีพลาสติก ของ Ic หรือเทียบเท่า
2 ผนังห้องนอน	FINE WALL แต่งเรียบ ผนังกระเบื้องเคลือบสีเรียบ 2.00 ม.	ไขฝ้า	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
3 ผนังภายในห้องโถง	ผนังภายในห้องโถง Wavy หรือเรียบทาสี	ลูกรังบาน	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
4 ผนังโถงลิฟท์บันได	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี	ลูกรังบาน	AMERICAN STANDARD หรือเทียบเท่า
5 ผนังห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี	ระบบไฟฟ้า	ใช้ผลิตภัณฑ์มาตรฐานทุก 1,150 กิโลกรัมสำหรับโดยรอบ 17 คนความยาว 60 เมตร/นาที
6 ผนังห้องพัก	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี	ระบบปรับอากาศ	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
7 ผนังห้องภายในพัก	FINE WALL แต่งเรียบ ผนังกระเบื้องเคลือบ สีเรียบ 1.80 ม.	ระบบกำจัดขยะ	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
8 ผนังอาคารภายนอก	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี		
9 ผนังจากถังภายนอกบางส่วน	FINE WALL แต่งเรียบ สีเทา SHADE สี		
ฝ้าเพดาน	รายการวัสดุ		
1 Shopping plaza Retail shop	ไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปิด)		
2 ทางเดิน	ฝ้าเรียบ หนา 9 มม. ตามรอยต่อเรียบทาสี โครงสร้างเหล็กชุบสังกะสี		
โถงลิฟท์ ล็อบบี้			
3 ฝ้าเพดานห้องประชุม	ฝ้าเรียบ หนา 9 มม. ชนิดโบนัดงานเรียบรอยต่อเรียบทาสี โครงสร้างเหล็กชุบสังกะสี		
4 ห้องนั่งเล่นในห้องพัก	ฝ้าเรียบ หนา 9 มม. ชนิดโบนัดงานเรียบรอยต่อเรียบทาสี โครงสร้างเหล็กชุบสังกะสี		
5 ฝ้าเพดานภายนอก	ไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปิด)		
ห้องพัก			
ทางเดินหน้าห้องพัก			
อุปกรณ์ประตู-หน้าต่าง	รายการวัสดุ		
1 ประตูทางเข้าอาคาร, โถงลิฟท์	บานเปิดอลูมิเนียมเคลือบสีเงินกระจกใสหนา 6 มม.		
2 ประตูห้องพักทั่วไป	ไม้ขัดสีทำด้วยกรรมวิธี		
3 ลูกบิดประตู	YALE หรือ เทียบเท่า สีเคาน์เตอร์		
4 บานพับ	วูทท์ หรือ เทียบเท่า สีเคาน์เตอร์		
5 กลอน , ขอรัน , ขอลับ	YALE หรือ เทียบเท่า สีเคาน์เตอร์		
6 หน้าต่างชั้น 1	บานเลื่อนอลูมิเนียมเคลือบสีเงินกระจกใสหนา 5 มม.		
7 หน้าต่างห้องพักทั่วไป	บานเลื่อนอลูมิเนียมเคลือบสีเงินกระจกใสหนา 5 มม.		

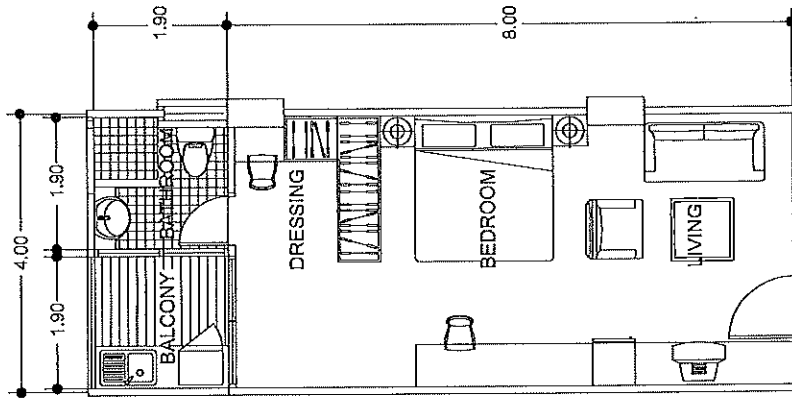
PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	OWNER : LOCATION :	ARCHITECTS : STRUCT. ENG. :	ELEC. ENG. : MECH. ENG. :	DRAWN : CHECKED : APPROVED :	REVISION :		
					NO.	DESCRIPTION	DATE
DWG. TITLE :					SPECIFICATION 2 (DOMITORY 3)		
					DATE	SCALE	DWG. NO.



DORMITORY FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



APARTMENT FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

LOCATION :

ARCHITECTS :

STRUC. ENG. :

ELEC. ENG. :

MECH. ENG. :

DRAWN :

CHECKED :

APPROVED :

REVISION :

NO.	DESCRIPTION	DATE

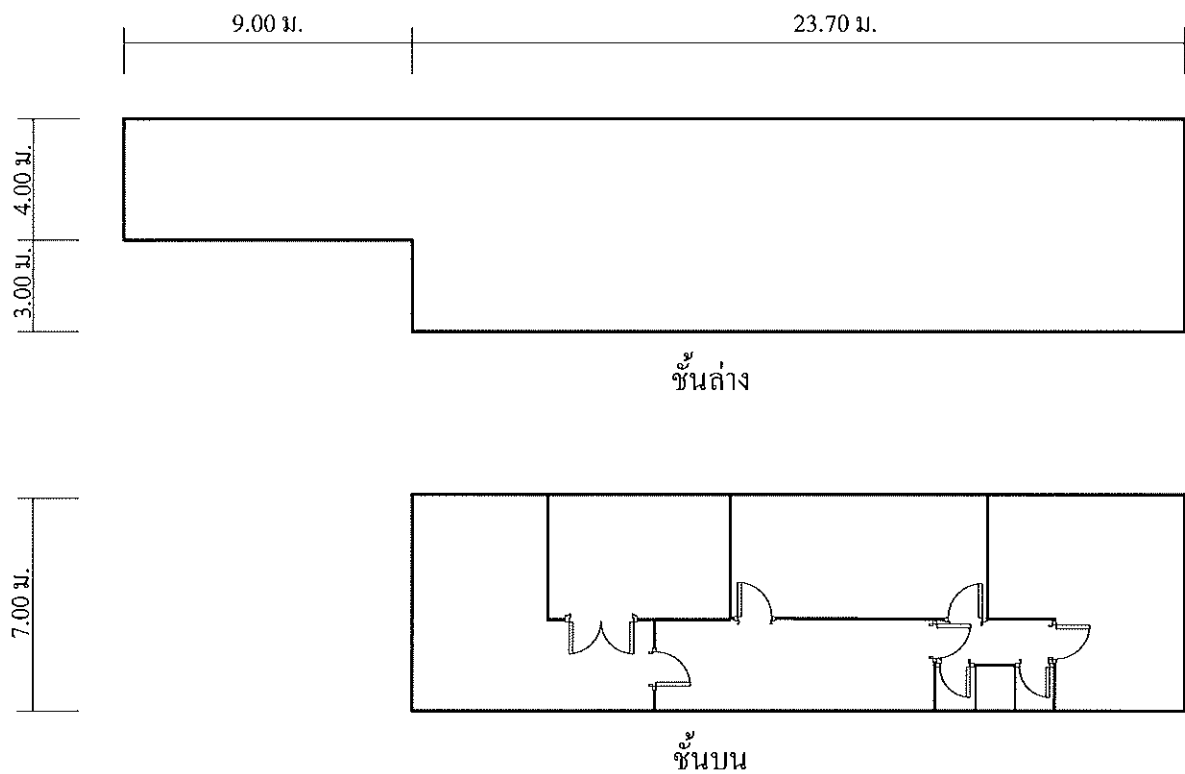
DWG. TITLE :

FURNITURE PLAN
(DORMITORY 3)

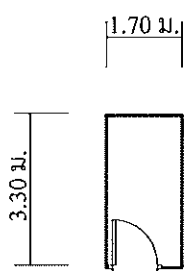
DATE

SCALE

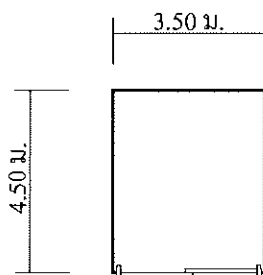
DWG. NO.



5. อาคารงานระบบ



6. อาคารป้อมยาม



7. อาคารเก็บขยะ



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

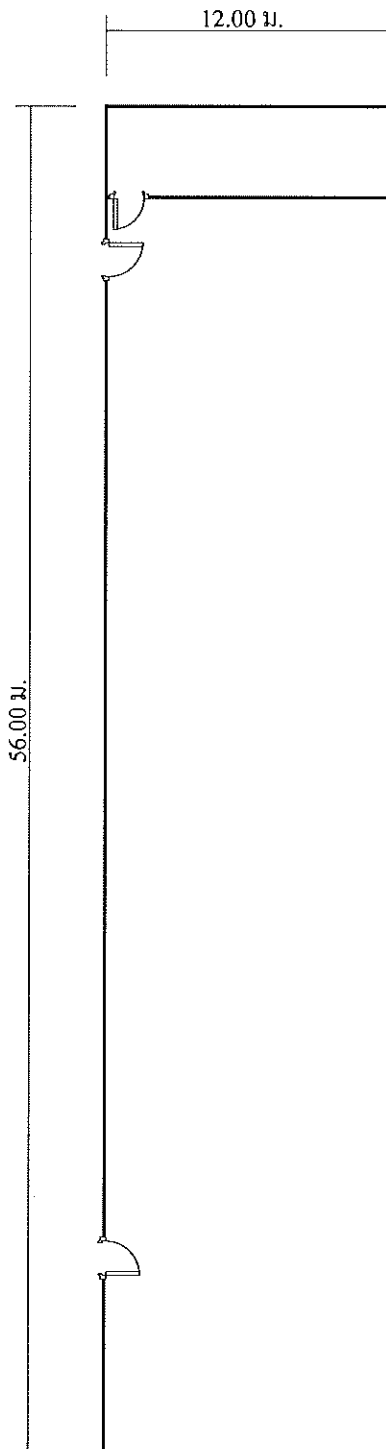
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1393-66(R2-1476-63)



ส่วนต่อเติมชั้นดาดฟ้า อาคารหอพัก 3



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

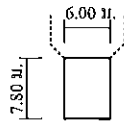
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

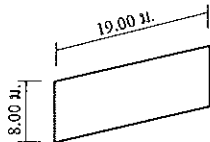
นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

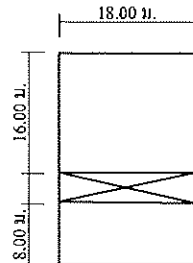
PS-GL-1393-66(R2-1476-63)



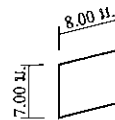
ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์-สะพานลอย



ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์-สู่อาคารหอพัก 2

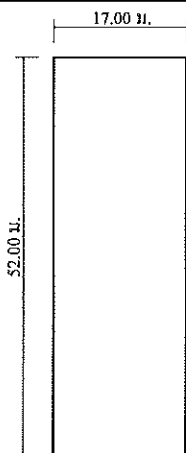


ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารหอพัก 1-สู่อาคารหอพัก 2

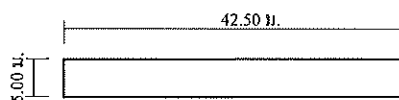


ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารหอพัก 2-สู่อาคารหอพัก 3

ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน

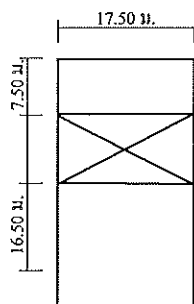


ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์-สู่อาคารหอพัก 2

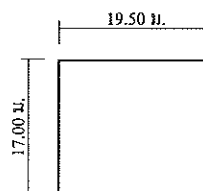


ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารหอพัก 2-สู่อาคารหอพัก 3

ทางเชื่อมอาคารชั้น 1



ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์-สู่อาคารหอพัก 2



ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารหอพัก 1-สู่อาคารหอพัก 2

ทางเชื่อมอาคารชั้น 2



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

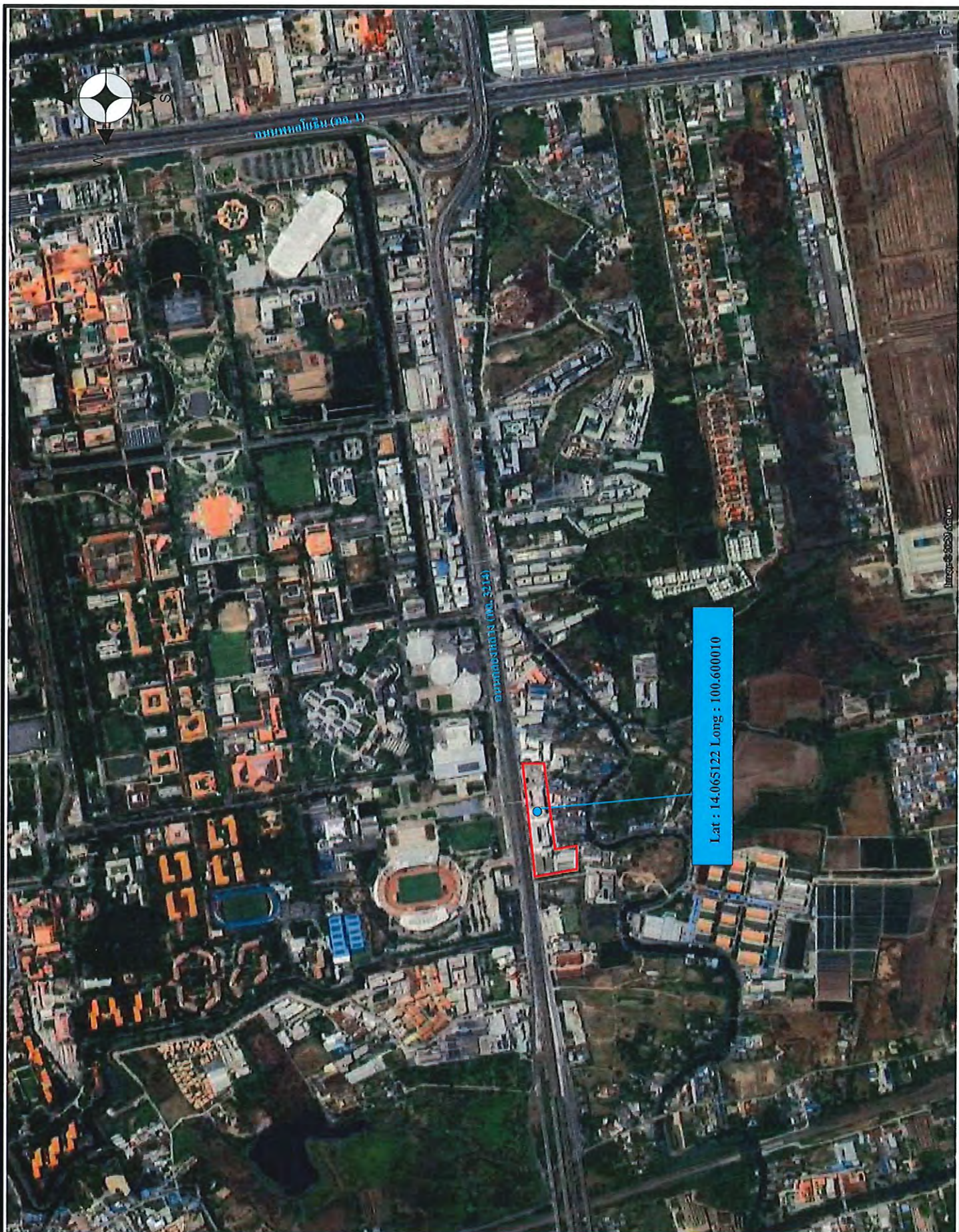
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1393-66(R2-1476-63)



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

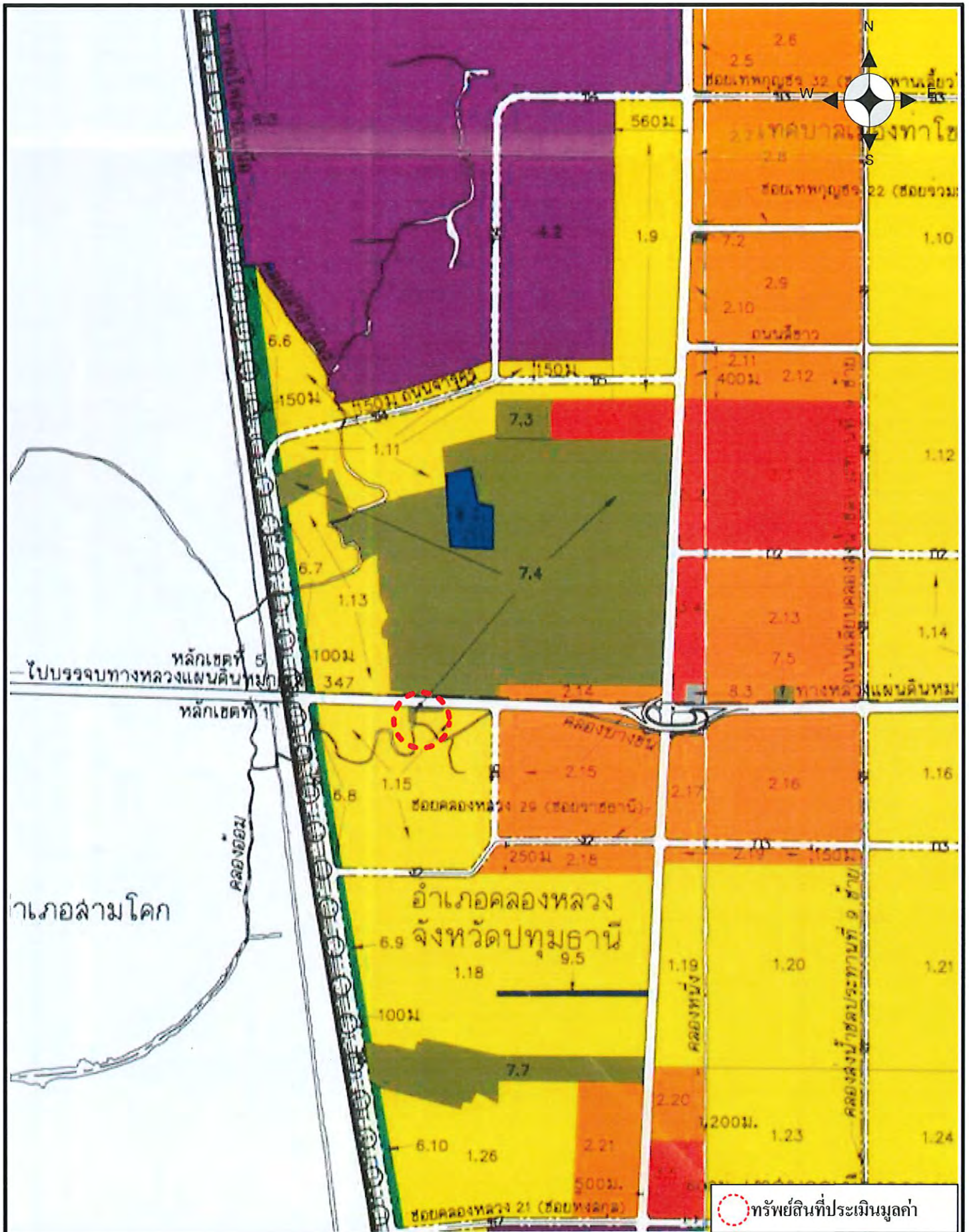
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ภาพถ่ายทางอากาศ

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1393-66(R2-1476-63)



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ผังเมือง

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1393-66(R2-1476-63)

ภาคผนวก 7

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



1. สภาพถนนคลองหลวง (ทล.3214)/ บริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 1)



2. สภาพถนนคลองหลวง (ทล.3214)/ บริเวณด้านหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 2)



3. สภาพภายในทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 3)



4. สภาพภายในทรัพย์สิน (จุดถ่ายภาพที่ 4)



5. สภาพด้านทิศใต้และทิศตะวันออกติดซอยไม่มีชื่อ (จุดถ่ายภาพที่ 5)



6. สภาพด้านทิศใต้ติดซอยไม่มีชื่อ (จุดถ่ายภาพที่ 6)



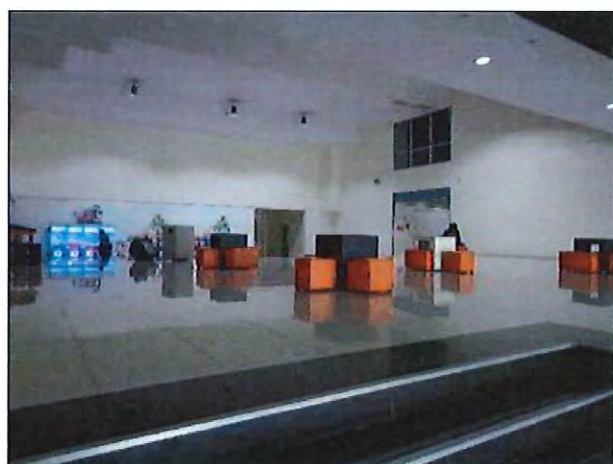
7. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 – 4 / อาคารเชอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / อาคารหอพัก 1 / อาคารหอพัก 2 / อาคารหอพัก 3



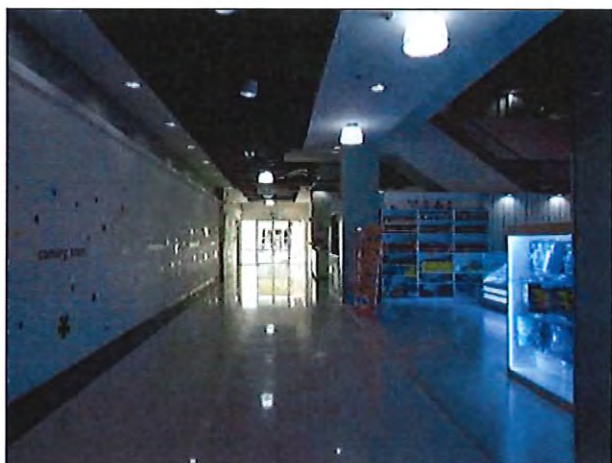
8. สภาพภายนอกอาคาร / บริเวณทางเข้าอาคาร / เถลิง และ พื้นที่ตลาดนัด



9. สภาพภายในอาคาร / ชั้นใต้ดิน / ที่จอดรถ



10. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 1



11. สภาพภายในอาคาร / ส่วนปลาซ่า / ชั้นที่ 1



12. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 1
ศูนย์อาหาร-takehome-โซนพระเครื่อง



13. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 2



14. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 2



15. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 3



ทางเชื่อมอาคารระหว่างพลาซ่าชั้น 2 กับสะพานลอย



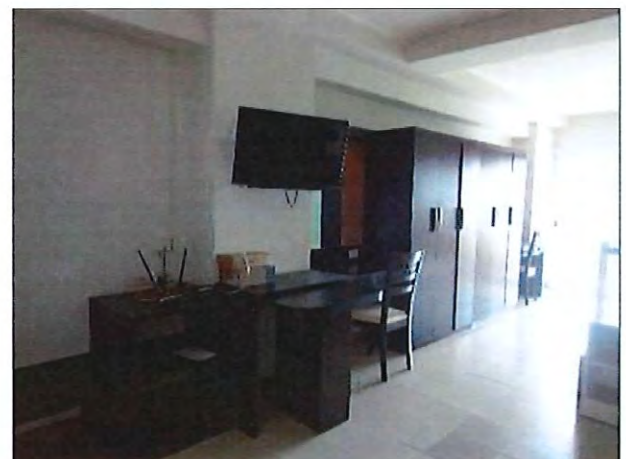
16. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า



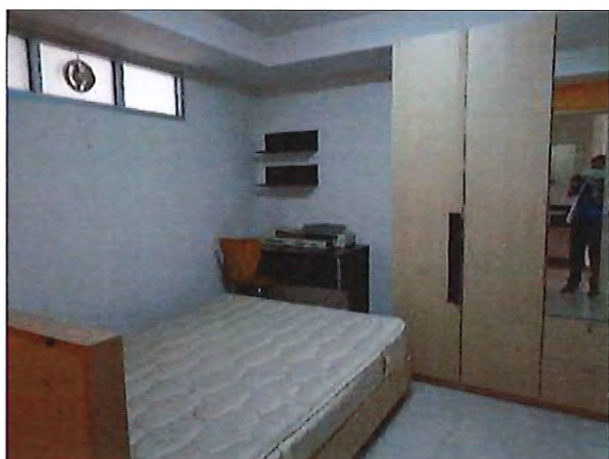
17. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า



18. สภาพภายในอาคาร / ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / ห้องพักแบบ Superior



19. สภาพภายในอาคาร / ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / ห้องพักแบบ Superior



20. สภาพภายในอาคาร / ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / ห้องพักแบบ Cluster / 4 ห้องนอน



สวนพักผ่อน



ห้องนั่งเล่น

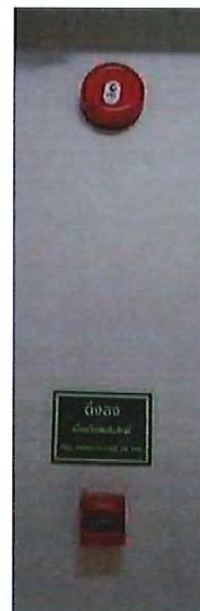
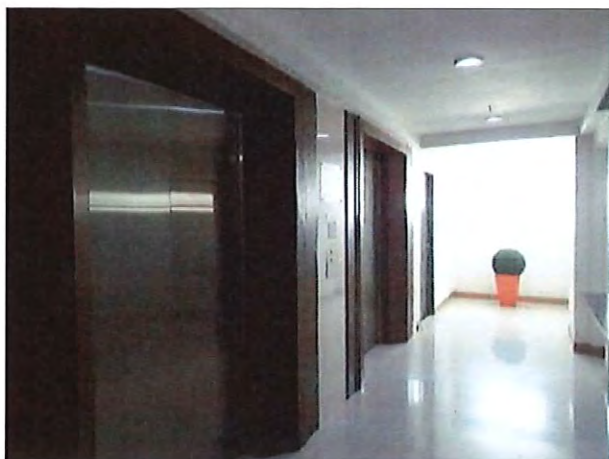


ห้องฟิตเนส



ห้องน้ำ

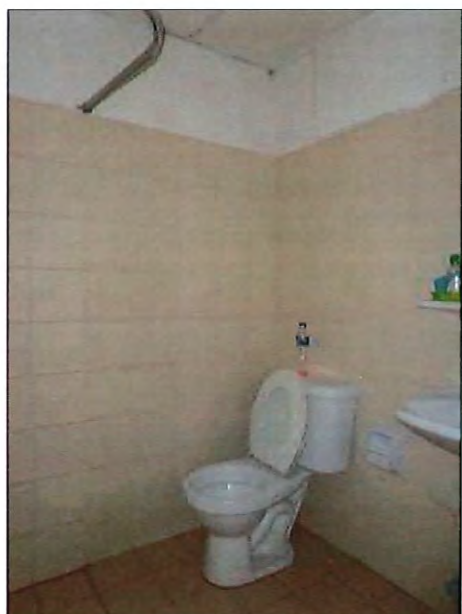
21. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์



22. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์



23. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 1



24. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 1



25. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารหอพัก 1



26. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 2



27. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 2



28. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารหอพัก 2



29. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 3



30. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 3



31. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารหอพัก 3



32. สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารงานระบบ / ชั้นล่าง



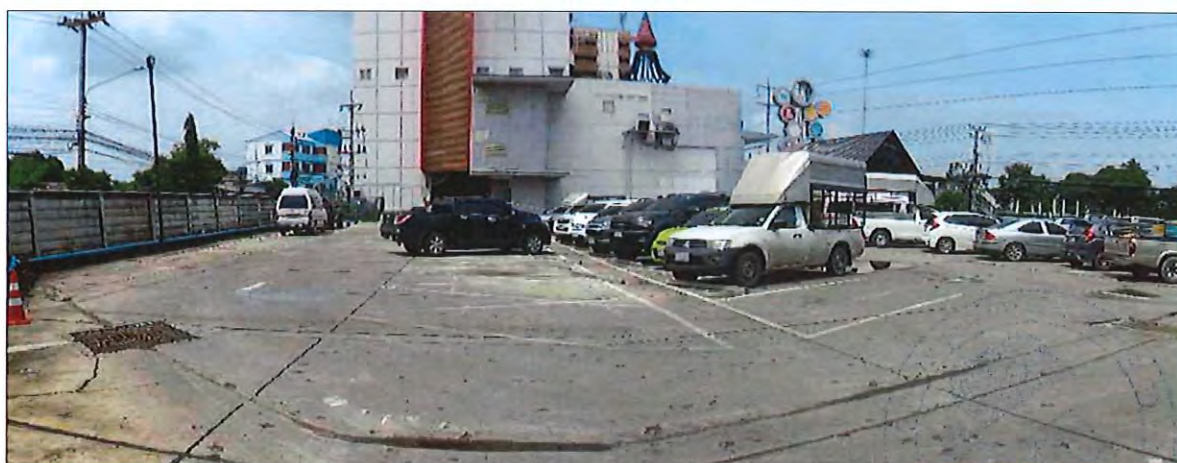
33. สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารงานระบบ / ชั้นบน



34. สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6 / อาคารป้อมยาม



35. สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 7 / อาคารเก็บขยะ



36. สภาพลานคอนกรีต (ลานจอดรถนอกอาคาร)



37. สภาพรั้วรอบโครงการ



38. ทางเชื่อมอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (พลาซ่า) กับ หอพัก 1



39. ทางเชื่อมอาคารหอพัก 1 กับ หอพัก 2





40. ทางเชื่อมอาคารหอพัก 2 กับหอพัก 3



หม้อแปลงไฟฟ้า



Cooling Tower



ข้อมูลตลาดที่ 1



ข้อมูลตลาดที่ 2



ข้อมูลตลาดที่ 3



ข้อมูลตลาดที่ 4

