



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

รายงานเลขที่ PS-GL-1199-67(R3-1393-66)

จัดทำโดย

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด นี้
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 4 พฤศจิกายน พ.ศ. 2567

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์

เลขที่ 173/27-30,31-33 ชั้น 23A,25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

รายงานบริษัทฯ เลขที่ PS-GL-1199-67(R3-1393-66)

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

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 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 (ทางหลวงหมายเลข 3214, บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3) ตำบลท่าโขลง 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 14 ปี 2 เดือน 2 วัน (หรือเท่ากับ 14.17 ปี)	
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	1. อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 2. อาคารหอพัก สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 3 อาคาร 3. อาคารงานระบบ 4. อาคารปั๊มน้ำมัน 5. อาคารเก็บขยะ และสิ่งพัฒนาควบบนที่ดิน	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	
ภาระผูกพัน	มีภาระผูกพันการเช่าระยะเวลา 30 ปี กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โคม เรสซิเดนซ์เช็ล คอมเพล็กซ์	
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ถนนคลองหลวง (ทางหลวงหมายเลข 3214) เป็นทางสาธารณะประโยชน์	
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ	
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดยุติธรรม	
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมิน	25 ตุลาคม พ.ศ. 2567	
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน	378,000,000 บาท (สามร้อยเจ็ดสิบแปดล้านบาทถ้วน)	
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
(นายพรชัย มโนมัยวชิ)
กรรมการผู้จัดการ/ผู้ประเมินหลัก
วค. 276

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์ - ผู้ประเมิน/ผู้สำรวจ นางสาวพัชราภรณ์ คงบุตร - ผู้พิมพ์

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การอธิบาย	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. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	18
6.1 ข้อกำหนดผังเมือง	18
6.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	18
6.3 การเวนคืน	18
6.4 การอุดหนุนสิทธิต่างๆ	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	52
2 ตารางประมาณการกระแสเงินสด	54
3 ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis	55
4 ข้อมูลตลาด	63
5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	64
6 แผนที่สังเขป , ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ, ผังรูปที่ดิน, ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ , ภาพถ่ายทางอากาศ, ผังเมือง, แปลนอาคาร	64
7 ภาพถ่ายทรัพย์สิน	64
8 ตำนานเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	64

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า

1.1 การมอบหมาย :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เชียล คอมเพล็กซ์

1.2 วัตถุประสงค์ :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่ประเมิน :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ. 2567 และทำการประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ. 2567

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 (ทางหลวงหมายเลข 3214, บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 3) ตำบลท่าโขลง อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี
 [โดยตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดทางแยกของถนนคลองหลวง (ทางหลวงหมายเลข 3214) กับถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ตามทิศตะวันตก ประมาณ 1.70 กิโลเมตร]

โดยทรัพย์สินมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ศูนย์กีฬามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ตรงข้ามทรัพย์สิน
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	ตรงข้ามทรัพย์สิน
วัดบางขัน	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 (ทางหลวงหมายเลข 3214) เป็นทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สิน มีลักษณะเป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 50 เมตร ผิวจราจรค.ส.ล. กว้างประมาณ 18-24 เมตร

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2.2.2 ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) มีลักษณะเป็นทางสาธารณะประโยชน์ 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 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินฉบับสำเนาซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม พ.ศ. 2567 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 1 แปลง โดยมีสาระสำคัญดังรายละเอียดต่อไปนี้ –

5137 III 7254 ตำบลท่าโขลง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี										
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			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

☐ ปลอดการจดจำนอง

☒ 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 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของราชการ :

3.2.1 ราคาประเมินที่ดินของราชการ

5137 III 7254 ตำบลท่าโขลง อำเภอกงทองหลวง จังหวัดปทุมธานี								
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ราคาประเมินราชการ	
				ไร่	งาน	ตารางวา	บาท/ตารางวา	รวม (บาท)
1	1388	72	91	88	2	48.0	11,500	407,652,000
รวมราคาประเมินราชการ								407,652,000

หมายเหตุ : ราคาประเมินราชการดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ใช้งานหรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องอีกครั้งก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน :

- | | | |
|---|---|---|
| ☒ ถูกต้อง ตรวจสอบจาก | ☒ ระวังแผนที่ | ☒ รูปแปลงที่ดิน |
| | ☐ โฉนดที่ดินแปลงคง | ☐ หมดหลักเขต / 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 ติดกับ ถนนคลองหลวง (ทางหลวงหมายเลข 3214) ประมาณ 316 เมตร และด้านทิศใต้ ติดกับซอยไม่มีชื่อ ประมาณ 372 เมตร มีความลึกสุดประมาณ 100 เมตร

3.4.1 รูปแปลงของที่ดิน :

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

3.4.2 สภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดิน :

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

3.4.3 อาณาเขตติดต่อ :

ทิศ	ระยะ ประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	316.00 เมตร	ถนนคลองหลวง (ทางหลวงหมายเลข 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 โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ กับ บริษัท เอกค้าไทย จำกัด ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2549 และบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 2

ผู้ให้เช่า	มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
ผู้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 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.ด. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. 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

ลำดับ	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 : ☒ มีแบบแปลนคร่าวๆ ซึ่งได้รับจาก กองทุนรวมและผู้ประเมินใช้ขนาดพื้นที่ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวม

☒ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะประมาณ (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 16 ปี

สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 22,455.02 ตารางเมตร [ประกอบด้วย พื้นที่ชั้นใต้ดิน (จอดรถ) ประมาณ 2,295.22 ตารางเมตร, พื้นที่พณิชยกรรม (ชั้นที่ 1 - 3) ประมาณ 7,782.00 ตารางเมตร และพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ประมาณ 12,377.80 ตารางเมตร]

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคาน	: 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	: ก่ออิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสมาร์ทบอร์ด และก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8" และ 12" x 12"
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม, PVC
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม

การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :

ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่จอดรถ และงานระบบในอาคาร
ชั้น 1 - 3	: พื้นที่พณิชยกรรมและพื้นที่ส่วนกลาง
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, ถังเคมีดับเพลิง, 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 16 ปี

สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร [ประกอบด้วย พื้นที่ชั้นใต้ดิน (จอดรถ) ประมาณ 2,818.68 ตารางเมตร, พื้นที่พาณิชย์กรรม (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 ยิปซัมบอร์ด โครงคร่าวที่ บาร์ พื้นที่อื่นๆ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีและคอนกรีต
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนปิดด้วยแผ่นสมาร์ทบอร์ด และก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8"
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม, PVC
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :	
ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่จอดรถ และงานระบบในอาคาร
ชั้น 1 - 2	: พื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลาง
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 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

จำนวนชั้น 9 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร อายุอาคารประมาณ 16 ปี

สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร [ประกอบด้วย พื้นที่ชั้นใต้ดิน (จอดรถ) ประมาณ 2,818.68 ตารางเมตร, พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นที่ 1 - 2) ประมาณ 4,864.16 ตารางเมตร และพื้นที่หอพัก ประมาณ 17,024.56 ตารางเมตร]

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคาน	: 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 และก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ผนังห้องน้ำ ปูกระเบื้องเคลือบ 8" x 8"
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม, PVC
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :	
ชั้นใต้ดิน	: พื้นที่จอดรถ และงานระบบในอาคาร
ชั้น 1 - 2	: พื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่ส่วนกลาง
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 4 : ได้แก่ อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

จำนวนชั้น 9 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 40.40 x 58.60 เมตร อายุอาคารประมาณ 16 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
โครงสร้างคาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็กพร้อมระบบกันซึมกรุหน้าด้วยวัสดุกันความร้อน
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 ยิปซัมบอร์ด โครงคร่าวที่ บาร์ พื้นที่อื่นๆ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และคอนกรีต
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสมาร์ทบอร์ด และก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี 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 16 ปี

สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 367.80 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

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

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารหลังที่ 6 : ได้แก่ อาคารป้อมยาม

จำนวนชั้น 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 1.70 x 3.30 เมตร อายุอาคารประมาณ 16 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	: ยิปซัมบอร์ดโครงคร่าวที่ 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 16 ปี

สภาพอาคารปานกลาง พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 15.75 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคา	: 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
- ออฟาร์ทเมนต์ – 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 และ พ.ศ. 2565 พบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทสถาบันการศึกษา (พื้นที่สีเขียวมรกต 7.4) (ดูรายละเอียดตามภาคผนวก 5)
- หมายเหตุ : กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าวข้างต้น หมคอาขุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมคอาขุหลังจากมีการขยาย ระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดา กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติ นี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่ง แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”
- 6.2 กฎหมายควบคุมอาคาร : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของเทศบาลเมืองคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
- 6.3 การเวนคืน : ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืน
- 6.4 การถูกรอนสิทธิ : -
- 6.5 กฎหมายอื่น ๆ : -
- 6.6 โครงการพัฒนาของรัฐ : โครงการรถไฟฟ้ามหานคร สายสีแดง (ส่วนต่อขยายรังสิต – มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต)



6. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ (ต่อ)

แนวเส้นทาง : เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ-รังสิต) ที่สถานี รังสิต โดยมีระยะทาง 8.84 กม. วงเงิน 6,473.98 ล้านบาท เป็นสถานีรถไฟระดับดิน ตลอดเส้นทางมี 4 สถานี ได้แก่ สถานีคลองหนึ่ง, สถานีมหาวิทยาลัยกรุงเทพ, สถานีเชียงราก และสถานีมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ความคืบหน้า : ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเร่งรัดโดยให้ รฟท. เร่งดำเนินงานโยธาและระบบราง คาดว่าเปิดประมูลในปี 2567 ระยะเวลาก่อสร้าง 35 เดือน (ปี 2568 – 2571) คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี 2571

7. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

7.1 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด : ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

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 ยุติธรรมของที่ดินและอาคารภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่า)
- 8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่า) ณ วันที่ 25 ตุลาคม พ.ศ.2567 มีมูลค่าเท่ากับ 378,000,000 บาท (สามร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)



(นายพรชัย มโนมัยวชิ)

ผู้ประเมินหลัก

วฒ. 276

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดินและมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง

1. ที่ดิน

รายละเอียด	เนื้อที่	มูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน* รวม (บาท)
ที่ดินบางส่วนของ โฉนดที่ดินเลขที่ 1388 ตำบลท่าโจลง อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี	12 ไร่ 2 งาน 50.289 ตารางวา (5,050.289 ตารางวา)	80,000,000

2. ต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย** (บาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) (บาท)
1. อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
- พื้นที่พาณิชย์กรรม	7,782.00	18,000.00	140,076,000.00
- พื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	12,377.80	16,000.00	198,044,800.00
- พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	2,295.22	12,000.00	27,542,640.00
2. อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
- พื้นที่พาณิชย์กรรม	4,864.16	18,000.00	87,554,880.00
- พื้นที่หอพัก	17,024.56	12,000.00	204,294,720.00
- พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	2,818.68	12,000.00	33,824,160.00
3. อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			-
- พื้นที่พาณิชย์กรรม	4,864.16	18,000.00	87,554,880.00
- พื้นที่หอพัก	17,024.56	12,000.00	204,294,720.00
- พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	2,818.68	12,000.00	33,824,160.00
4. อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			-
- พื้นที่พาณิชย์กรรม	2,367.44	18,000.00	42,613,920.00
- พื้นที่หอพัก	18,939.52	12,000.00	227,274,240.00
- พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	2,423.44	12,000.00	29,081,280.00
- พื้นที่สวนค่อเดิมคาคพ้า	672.00	2,500.00	1,680,000.00
5. อาคารระบบ	367.80	7,000.00	2,574,600.00
6. อาคารปั๊มน้ำมัน	5.61	9,000.00	50,490.00
7. อาคารเก็บขยะ	15.75	4,000.00	63,000.00
รวมมูลค่าอาคาร			1,320,348,490.00
สิ่งพัฒนาบนที่ดินและทางเชื่อมอาคาร :			
- 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 อพาร์ทเมนต์ - 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
รวมมูลค่าสิ่งพัฒนาบนที่ดินและทางเชื่อมอาคาร			49,837,600.00
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง			1,370,186,090.00
ยอดถ้วน			1,370,200,000.00

* มูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน ดูรายละเอียดในการหาในหน้าถัดไป

** ในการให้ได้ว่าซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน บริษัทฯ ใช้วิธีคิดต้นทุนค่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนค่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาค่อก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาค่อก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ในการให้ได้มาซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน โดยทั่วไปสามารถพิจารณาได้จาก 2 วิธี ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีพิจารณาจากรายได้ สำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ฯ ไม่สามารถใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการหามูลค่าสิทธิการเช่า เนื่องจากไม่มีข้อมูลตลาด ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สิน สำหรับใช้ในการเปรียบเทียบได้ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ฯ ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ ในการพิจารณาหามูลค่าสิทธิการเช่าเพื่อสะท้อนถึงมูลค่าตลาดยุติธรรมของที่ดิน

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

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าของที่ดิน

1) ระยะเวลาในการคำนวณสิทธิการเช่า :

ระยะเวลาในการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่า ในที่นี้ บริษัท ฯ ใช้ระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า อายุสัญญาเช่าคงเหลือ เท่ากับ 14 ปี 2 เดือน 2 วัน (หรือเท่ากับ 14.17 ปี)

2) ค่าเช่าตามสัญญา :

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

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 80,000,000 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	25 ต.ค. 67 - 24 ต.ค. 68	11,363,150	3,828,845	7,534,305	0.9346	7,041,407
2	25 ต.ค. 68 - 24 ต.ค. 69	11,363,150	3,828,845	7,534,305	0.8734	6,580,754
3	25 ต.ค. 69 - 24 ต.ค. 70	11,363,150	4,020,287	7,342,863	0.8163	5,993,964
4	25 ต.ค. 70 - 24 ต.ค. 71	12,499,465	4,020,287	8,479,178	0.7629	6,468,725
5	25 ต.ค. 71 - 24 ต.ค. 72	12,499,465	4,020,287	8,479,178	0.7130	6,045,537
6	25 ต.ค. 72 - 24 ต.ค. 73	12,499,465	4,221,301	8,278,164	0.6663	5,516,090
7	25 ต.ค. 73 - 24 ต.ค. 74	13,749,412	4,221,301	9,528,111	0.6227	5,933,629
8	25 ต.ค. 74 - 24 ต.ค. 75	13,749,412	4,221,301	9,528,111	0.5820	5,545,447
9	25 ต.ค. 75 - 24 ต.ค. 76	13,749,412	4,432,366	9,317,046	0.5439	5,067,856
10	25 ต.ค. 76 - 24 ต.ค. 77	15,124,353	4,432,366	10,691,987	0.5083	5,435,264
11	25 ต.ค. 77 - 24 ต.ค. 78	15,124,353	4,432,366	10,691,987	0.4751	5,079,686
12	25 ต.ค. 78 - 24 ต.ค. 79	15,124,353	4,653,985	10,470,368	0.4440	4,648,969
13	25 ต.ค. 79 - 24 ต.ค. 80	16,636,788	4,653,985	11,982,803	0.4150	4,972,437
14	25 ต.ค. 80 - 24 ต.ค. 81	16,636,788	4,653,985	11,982,803	0.3878	4,647,138
14.17	25 ต.ค. 81 - 25 ต.ค. 81	2,772,798	-	2,772,798	0.3834	1,063,051
รวมมูลค่าสิทธิการเช่า						80,039,952
ยอดถัว						80,000,000

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	ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) บริเวณ กม. 3	ติดถนนเลียบคลองเชียงราก ทาง จากถนนคลองหลวง (ทล.3214) ประมาณ 180 เมตร	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)	ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214)	ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)
3	ค่าพิกัด GPS	14.065122 100.600010	14.063656 100.603458	14.071409 100.617987	14.065856 100.616576	14.056239 100.617416
4	สภาพแวดล้อม	ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	ที่อยู่อาศัย	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัยหนาแน่น	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย
5	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา และ โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และทางเท้า
6	ผังเมือง	สีเขียวมะกอก/ สถาบันการศึกษา	สีเหลือง/ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	สีแดง/พาณิชยกรรมและที่อยู่ อาศัยหนาแน่นมาก	สีส้ม/ ที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง	สีส้ม/ ที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง
7	สภาพถนนทางเข้า	ค.ส.ล. กว้าง 24 เมตร	ลาดยาง กว้าง 6 เมตร	ลาดยาง กว้าง 35 เมตร	ค.ส.ล. กว้าง 12 เมตร	ลาดยาง กว้าง 35 เมตร
8	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	12-2-50.29	5-2-93	1-2-91	1-3-49.9	7-0-97
9	รูปร่าง	หลายเหลี่ยม (คล้ายตัวแอล)	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
10	หน้ากว้าง	ประมาณ 316 เมตร	ประมาณ 115 เมตร	ประมาณ 12 เมตร	ประมาณ 50 เมตร	ประมาณ 40 เมตร
11	ระดับ/การถมดิน	ถมแล้ว/ เสมอถนน	ต่ำกว่าถนน 1.50 เมตร	เสมอถนน	เสมอถนน	เสมอถนน
12	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	พาณิชยกรรม	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
13	- ราคาเสนอขาย (บาท/ ตารางวา)		90,000	100,000	0	100,000
14	- ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)		0	0	126,364	0
15	วันที่ทราบข้อมูล/ซื้อขาย		3-ต.ค.-67	3-ต.ค.-67	สิงหาคม พ.ศ.2564	3-ต.ค.-67
16	แหล่งที่มาข้อมูล		คุณแจ๊ค โทร.082-7943497	คุณมีชัย โทร.082-4569315	นาง.ที่คนปทุมธานี สาขา คลองหลวง	คุณอลิซ โทร.094-9814445
ปรับฐานข้อมูล :						
	ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ ตารางวา)		90,000	100,000	126,364	100,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-20%	-10%	0%	-10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ ตารางวา)		72,000	90,000	126,364	90,000
	ค่าถมดิน (บาท/ ตารางวา)		1,500	0	0	0
	ราคาหลังปรับแก้สุทธิ (บาท/ ตารางวา)		73,500	90,000	126,364	90,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา :						
ก	ทำเลที่ตั้ง		25%	-10%	10%	-10%
ข	สภาพแวดล้อม		10%	-5%	0%	-5%
ค	สาธารณูปโภค		5%	0%	0%	0%
ง	ผังเมือง		-3%	-7%	-5%	-5%
จ	สภาพถนนทางเข้า		10%	-5%	5%	-5%
ฉ	เนื้อที่ดิน		-10%	-15%	-15%	-5%
ช	รูปร่าง		0%	0%	-5%	-5%
ซ	หน้ากว้างต่อเนื้อที่ดิน		5%	15%	0%	15%
รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด			42%	-27%	-10%	-20%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ ตารางวา)			104,370	65,700	113,728	72,000
การวิเคราะห์ที่ให้น้ำหนักข้อมูล :						
การปรับแก้ทั้งหมด		215.00	68.00	57.00	40.00	50.00
สัดส่วนการปรับแก้		1.00	0.3163	0.2651	0.1860	0.2326
แปลงค่า (ส่วนกลับ)		16.61	3.1618	3.7719	5.3750	4.3000
น้ำหนักของข้อมูล		1.00	0.1904	0.2271	0.3236	0.2589
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ ตารางวา)		90,236	19,869	14,921	36,805	18,641
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท/ ตารางวา) (ยอดนี้วน)		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

สถานการณ์ตลาดค้าปลีก และอาร์ทเม้นท์

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่แต่ละประเภทในปี 2567-2569 มีดังนี้ (ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงศรี)

- ห้างสรรพสินค้า: คาดรายได้ขยายตัวเฉลี่ย 4.0-5.0% ต่อปี จาก 3.6% ปี 2566 เนื่องจากลูกค้าเป็นกลุ่มรายได้กลาง-บนซึ่งมีกำลังซื้อสูงต่อเนื่อง ขณะที่ผู้ประกอบการมีการปรับกลยุทธ์การตลาด โดยเน้นพัฒนาแพลตฟอร์ม Omnichannel และการใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AR เพื่ออำนวยความสะดวกและดึงดูดลูกค้า รวมถึงลงทุนขยายสาขาในทำเลศักยภาพในต่างจังหวัด และประเทศเพื่อนบ้าน จึงช่วยหนุนการเติบโตของรายได้ต่อเนื่อง
- ดิสเคาท์สโตร์/ไฮเปอร์มาร์เก็ต: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 2.0-3.0% ต่อปี จาก 2.0% ปี 2566 ผลจากกำลังซื้อผู้บริโภคระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ขณะที่ผู้ประกอบการขยายเครือข่ายสาขาหลากหลายรูปแบบ (Multi-format) กระจายไปในแหล่งชุมชนทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงระดับพรีเมียมเพื่อขยายฐานลูกค้าระดับบน ทำให้เข้าถึงลูกค้าครอบคลุมหลายกลุ่มมากขึ้น รวมถึงมีการพัฒนาช่องทางแพลตฟอร์มดิจิทัลต่อเนื่อง และยังจำหน่ายสินค้าในราคาต่ำกว่าร้านค้าประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม ธุรกิจจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง เนื่องจากสินค้าที่จำหน่ายส่วนใหญ่ไม่มีความแตกต่างหรือเป็นสินค้าใกล้เคียงกับที่วางขายในร้านค้าปลีกรูปแบบอื่น
- ซูเปอร์มาร์เก็ต: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 6.5-7.0% ต่อปี จาก 6.5% ปี 2566 เป็นอัตราการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับร้านค้าปลีกประเภทอื่น ผลจากลูกค้าเป็นกลุ่มกำลังซื้อสูง ขณะที่ผู้ประกอบการมีกลยุทธ์การตลาดที่สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค อาทิ (1) การปรับรูปแบบร้านค้าให้ทันสมัยและเน้นสินค้าระดับไฮเอนด์มากขึ้นเพื่อเพิ่มส่วนแบ่งตลาด (เช่น เพิ่มสินค้าคุณภาพสูงจากทั่วโลก สินค้าสุขภาพ และสินค้าออร์แกนิก) (2) การขยายสาขาในแหล่งชุมชนใหญ่และจังหวัดที่มีกำลังซื้อสูง และ (3) การพัฒนารูปแบบการขายผ่านออนไลน์ต่อเนื่องเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค นอกจากนี้ ซูเปอร์มาร์เก็ตยังมีความได้เปรียบจากขนาด จึงมีผลประกอบการดีต่อเนื่อง

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

- ร้านสะดวกซื้อ/มินิมาร์ท: คาดรายได้เติบโตเฉลี่ย 5.0-5.5% ต่อปี จาก 5.0% ปี 2566 ผลจากการขยายสาขาจำนวนมากกระจายครอบคลุมเกือบทุกพื้นที่ ทั้งยังมีการปรับกลยุทธ์การขายผ่านออนไลน์ บริการจัดส่ง และการเพิ่มสินค้าประเภทอาหารสดและเครื่องดื่ม อย่างไรก็ตาม การแข่งขันของธุรกิจมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจากการเปิดสาขาของคู่แข่งในพื้นที่เดียวกันและคู่แข่งทางอ้อม โดยเฉพาะร้านค้าปลีกไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เข้ามาชิงส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็ก และมีการขยายเครือข่ายผ่านร้านค้าโชห่วย ส่งผลให้ยอดขายต่อสาขาของร้านสะดวกซื้ออาจไม่สูงเช่นในอดีต โดยร้านสะดวกซื้อที่เป็นเจ้าของแฟรนไชส์ยังสามารถทำกำไรได้ต่อเนื่อง ขณะที่ร้านสะดวกซื้อทั่วไปจะมีความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจมากกว่า

Table 1: Modern Trade Retail Business Growth (%)

	2020	2021	2022	2023E	2024-2026F
Department stores	-14.0	-11.5	3.5	3.6	4.0-5.0
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	-11.0	-9.0	3.0	2.0	2.0-3.0
Supermarkets	-11.0	-8.0	6.0	6.5	6.5-7.0
Convenience stores	-6.5	-4.5	4.5	5.0	5.0-5.5
Modern retail sales growth	-12.0	-9.0	4.0	4.5-5.0	5.0-5.5

Source: Thai Retailers Association (TRA), Euromonitor, Krungsri Research
 Note: 2020-2026 estimated and forecast by Krungsri Research

ข้อมูลพื้นฐาน

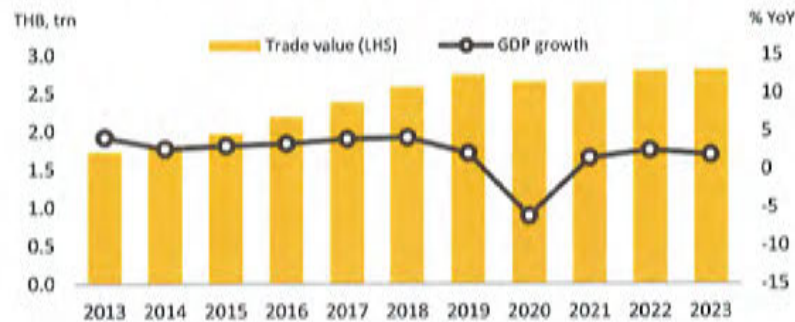
ธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ (Modern trade) เป็นส่วนหนึ่งของกิจกรรมค้าส่งค้าปลีกซึ่งมีมูลค่ารวม 2.8 ล้านล้านบาทในปี 2566 (ภาพที่ 1) คิดเป็นสัดส่วน 15.7% ของ GDP สูงเป็นอันดับสองรองจากภาคอุตสาหกรรมการผลิตที่มีสัดส่วน 24.9% ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นนายทุนรายใหญ่ที่มีเครือข่ายสาขาจำนวนมากและเป็นผู้ซื้อรายใหญ่ จึงมีอำนาจต่อรองเหนือผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายสินค้า มีการบริหารจัดการร้านค้าอย่างเป็นระบบซึ่งรวมถึงระบบขนส่งและกระจายสินค้าที่ทันสมัย ตลอดจนการเพิ่มช่องทางการค้าออนไลน์และการนำเทคโนโลยีด้านต่างๆ มาใช้เพื่อสร้างความได้เปรียบทางการตลาด

ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในไทยเติบโตอย่างรวดเร็ว โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และเมืองหลักที่มีความเป็นสังคมเมืองสูง รวมถึงเมืองท่องเที่ยว โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) นโยบายรัฐเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการต่างชาติซึ่งมีเทคโนโลยีบริหารจัดการสมัยใหม่เข้ามาลงทุนธุรกิจค้าปลีกได้ (2) ลักษณะร้านค้าตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่ต้องการความสะดวกสบาย และมีค่าใช้จ่ายเพื่อซื้ออาหารและเครื่องดื่มประมาณ 40% ของค่าใช้จ่ายเพื่อซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคทั้งหมด (ภาพที่ 2) โดยผู้บริโภคสามารถซื้อสินค้าหลายประเภทในที่แห่งเดียวตั้งแต่อาหาร ของใช้ส่วนบุคคล และของใช้ในครัวเรือน อีกทั้งราคาสินค้ามักต่ำกว่าร้านค้าปลีกดั้งเดิม (Traditional trade) และ (3) การลงทุนขยายขนาดต่อเนื่องเพื่อขยายฐานลูกค้า

ภาคผนวก 1

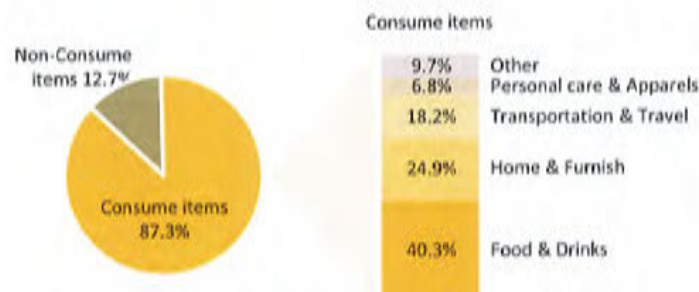
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

Figure 1: Wholesale & Retail Trade Value vs GDP Growth



Source: The National Economic and Social Development Council (NESDC)
Note: GDP & wholesale & retail trade value at current market prices

Figure 2: Distribution of Household Expenditure by Type (1H2023)



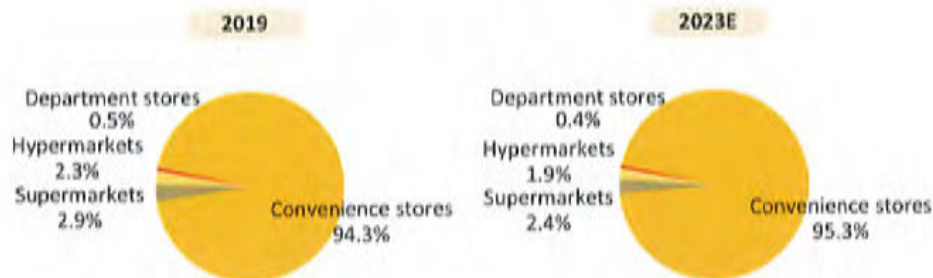
Source: National Statistical Office (NSO)
Note: Non-consume items include taxes, contributions, interest payment, etc.

ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกสมัยใหม่เดินทางขยายสาขาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งรวมถึงใน Community mall และสถานีบริการน้ำมัน หรือในทำเลที่มีหมู่บ้านจำนวนมาก มีการจราจรคับคั่ง ตลอดจนมีการปรับรูปแบบและขนาดของร้านค้าให้เหมาะสมกับพื้นที่และกลุ่มลูกค้า ส่งผลให้ปี 2566 จำนวนสาขาของร้านค้าปลีกสมัยใหม่มีมากกว่า 20,000 สาขา ซึ่งกว่า 90% เป็นสาขาของร้านสะดวกซื้อ (ภาพที่ 3) นอกจากนี้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังใช้กลยุทธ์การลดราคาสินค้าเพื่อดึงดูดลูกค้าและทำธุรกิจแบบ O2O (Online to Offline) โดยนำสาขามาเป็นฐานการจัดส่งสินค้าออนไลน์แก่ผู้บริโภค ในทำเลใกล้เคียง ทำให้สินค้าถึงมือผู้บริโภคได้อย่างรวดเร็วซึ่งช่วยกระตุ้นยอดขายได้เพิ่มขึ้น

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

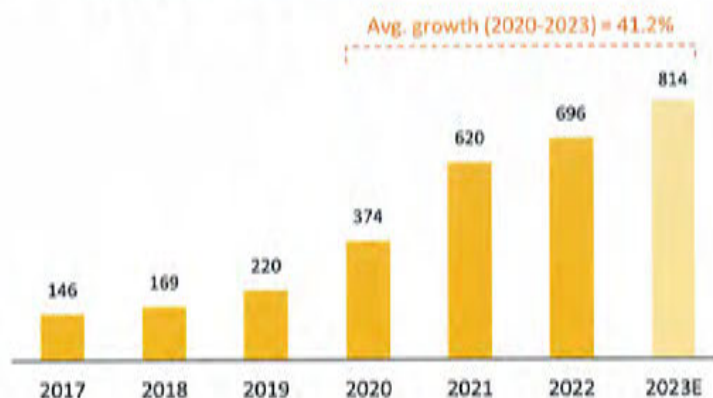
Figure 3: Outlets by Retailer (% share)



Source: Euromonitor, Krungsri Research
 Note: E = estimated, as of December 2023

การแข่งขันของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ค่อนข้างรุนแรง ผลจากสินค้ามีความคล้ายคลึงกัน จำนวนสาขาที่มีมาก และต้องแข่งขันกับธุรกิจการค้าออนไลน์ที่เติบโตอย่างรวดเร็วจากการเข้าถึงสมาร์ตโฟนและอินเทอร์เน็ตได้สะดวก โดยเฉพาะในช่วงแพร่ระบาดของ COVID-19 สะท้อนจากยอดขายสินค้าออนไลน์ของไทยปี 2565 เพิ่มขึ้นมากกว่า 3 เท่าจากปี 2562 ก่อนการแพร่ระบาด (ภาพที่ 4) ขณะที่ปี 2566 สัดส่วนยอดขายสินค้าออนไลน์คิดเป็น 20.9% ของมูลค่าค้าปลีกทั้งหมด เทียบกับสัดส่วน 6.2% ปี 2562 หรือเติบโตเฉลี่ย 41.2% ต่อปี (ปี 2563-2566) โดยสินค้าที่นิยมซื้อผ่านออนไลน์มากที่สุด คือ สินค้าแฟชั่น (สัดส่วน 9.6% ของยอดขายปลีกออนไลน์ทั้งหมดในปี 2566) รองลงมา ได้แก่ เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (สัดส่วน 10.1%) สินค้าสุขภาพและเครื่องสำอาง (สัดส่วน 6.8%) และอาหาร (สัดส่วน 5.4%) (ที่มา: Euromonitor) นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้บริโภคกลุ่มรายได้ระดับกลาง-บนมีความต้องการซื้อสินค้าผ่านแพลตฟอร์ม Omnichannel มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มแฟชั่น (ที่มา: เซ็นทรัลเทรดเดอร์ปอเรชั่น-CRC) สะท้อนจากยอดขายเฉลี่ยที่สูงกว่าลูกค้าที่ซื้อสินค้าผ่านช่องทางเดียว (Single channel customer) 4-5 เท่า และมีการซื้อสินค้าหลากหลายประเภทมากกว่า ทำให้ผู้ประกอบการมีแนวโน้มให้ความสำคัญกับการทำตลาดออนไลน์เพื่อเพิ่มสัดส่วนยอดขายกันมากขึ้น

Figure 4: Thailand Retail E-commerce Value (Baht, bn)



Source: Euromonitor

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับตัวขึ้นเป็นลำดับ หลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายในปี 2565 ผลจากทางการทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม ทำให้การดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมกลับมาเป็นปกติ ประกอบกับการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติซึ่งช่วยหนุนธุรกิจค้าปลีกในทำเลท่องเที่ยว ทั้งยังได้แรงส่งจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ คนละครึ่งเฟส 4-5 ช้อปดีมีคืน และเราเที่ยวด้วยกันเฟส 4 (กรกฎาคม-ตุลาคม 2565) ด้านผู้ประกอบการเร่งเพิ่มช่องทางการเข้าถึงสินค้าผ่านการพัฒนาแพลตฟอร์ม E-commerce ต่อเนื่อง (อาทิ Lazada และ Shopee) รวมถึงโซเชียลมีเดีย (อาทิ Facebook และ Tiktok) เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีความคุ้นเคยกับการใช้จ่ายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้ยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เติบโต 4.0% YoY (ตารางที่ 3)

Table 3: Modern Trade Retail Business Growth (%)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023E
Department stores	4.0	4.5	3.5	-14.0	-11.5	3.5	3.6
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	3.2	3.0	2.7	-11.0	-9.0	3.0	2.0
Supermarkets	5.0	6.5	4.0	-11.0	-8.0	6.0	6.0
Convenience stores	3.3	3.4	2.9	-6.5	-4.5	4.5	5.0
Modern retail sales growth	3.0	3.2	2.8	-12.0	-9.0	4.0	4.5-5.0

Source: TRA, Krungsri Research

Note: E = estimated

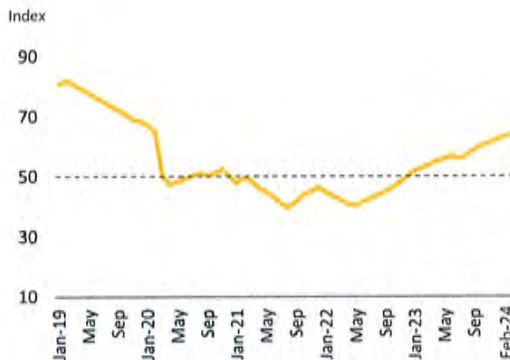
ปี 2566 วิจัยกรุงศรีประเมินยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโตในอัตรา 4.5-5.0% จากปี 2565 โดยมีปัจจัยหนุน ดังนี้

1) เศรษฐกิจไทยทยอยฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยได้แรงหนุนจากการเติบโตของภาคการบริโภค (ขยายตัว 7.1% YoY) และภาคท่องเที่ยว (นักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศเพิ่มขึ้น 17.1% YoY ที่ 176.3 ล้านทริป และนักท่องเที่ยวต่างชาติมาไทย 28.2 ล้านคน มากกว่า 2 เท่าของปี 2565) ผลจากภาครัฐเร่งออกมาตรการกระตุ้น อาทิ ช้อปดีมีคืน (มกราคม-กุมภาพันธ์) เราเที่ยวด้วยกันเฟส 5 (มีนาคม-เมษายน) การยกเว้นตรวจสอบตราเพื่อการท่องเที่ยว (Free-Visa) แก่นักท่องเที่ยวจีน คาซัคสถาน อินเดียและไต้หวัน และการผ่อนปรนเวลาเปิดปิดของสถานบริการ โดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก (เช่น กรุงเทพฯ ภูเก็ต และเชียงใหม่) ตลอดจนมาตรการลดค่าครองชีพ (อาทิ การปรับลดค่าไฟฟ้าและราคาน้ำมันอย่างต่อเนื่องตั้งแต่เดือนมกราคม) ส่งผลให้ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคขยับขึ้นแตะระดับสูงสุดในรอบ 46 เดือนในเดือนธันวาคม (62.0) (ภาพที่ 5) ขณะที่ดัชนีค้าปลีกเพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2565 (ภาพที่ 6)

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

Figure 5: 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 6: Retail Sale Index (Growth)



Source: Bank of Thailand (BOT), Krungsri Research

2) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจ E-commerce โดยปี 2566 Statista คาดว่าคนไทยซื้อของออนไลน์คิดเป็นมูลค่าสูงเป็นประวัติการณ์ถึง 8 แสนล้านบาท ขณะที่ Euromonitor (March 2023) ประเมินว่ายอดขายออนไลน์ของกลุ่มสินค้าแฟชั่นจะเติบโต 19.8% จากปี 2565 รองลงมาได้แก่ สินค้าสุขภาพและเครื่องสำอาง (+17.1% YoY) เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ (+9.5% YoY) และกลุ่มอาหาร (+7.1% YoY) ขณะที่สัดส่วนยอดขายสินค้าผ่านช่องทาง Omnichannel ของผู้ประกอบการรายใหญ่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง (อาทิ กลุ่ม CRC มีสัดส่วน 18.0% ของยอดขายทั้งหมด จาก 3.0% ปี 2562 และร้าน 7-Eleven อยู่ที่ 11.0% จาก 3.0% ปี 2563)

3) ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกทยอยปรับปรุงร้านค้าหรือเปิดสาขาใหม่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สอดรับการขยายตัวของชุมชนเมืองทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด อาทิ การเปิดศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ (เดือนพฤศจิกายน 2566) เพื่อรองรับกำลังซื้อในทำเลกรุงเทพฯ ตะวันตก นนทบุรีและปทุมธานี นอกจากนี้ การพัฒนาเมกะโปรเจกต์โดยเฉพาะด้านโครงข่ายคมนาคม ทำให้ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกเร่งขยายสาขาในทำเลใหม่ๆ เพื่อสร้างความได้เปรียบเหนือคู่แข่ง อาทิ การเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายสีเหลือง (เดือนกรกฎาคม 2566 เชื่อมกรุงเทพฯ-สมุทรปราการ) และสายสีชมพู (เดือนพฤศจิกายน 2566 เชื่อมกรุงเทพฯ-นนทบุรี) เพิ่มโอกาสการตลาดของร้านค้าปลีกในโซนที่รถไฟฟ้าวิ่งผ่าน หรือเป็นจุดเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนอื่น (เช่น รถไฟฟ้าสายอื่น รถและเรือ) อาทิ ย่านลาดพร้าว บางกะปิ ศรีนครินทร์ และคูบอน

4) ผู้ประกอบการปรับรูปแบบการตลาดเพื่อตอบสนองตรงตามความต้องการของผู้บริโภคมากขึ้น เช่น (1) กระแสการดูแลสุขภาพด้านสุขอนามัยที่เข้มข้นขึ้นหลังสถานการณ์ COVID-19 (2) การพัฒนารูปแบบร้านค้าสู่การเป็น Smart community center เพื่อตอบสนองความต้องการของคนในพื้นที่ (เช่น โลตัส เปิดตัวร้านค้ารูปแบบดังกล่าว 5 สาขา) และ (3) การใช้เทคโนโลยีดิจิทัลทำให้เข้าถึงกลุ่มเป้าหมายได้ทั่วถึงยิ่งขึ้น ได้แก่ (i) การพัฒนา Digital platform omnichannel เช่น การเปิดร้านค้าออนไลน์ผ่าน Webstore การพัฒนา Mobile application การบริการส่งสินค้าทางโทรศัพท์ (Call to order) การบริการจัดส่งสินค้าออนไลน์ (Quick commerce) และการร่วมมือกับธุรกิจแพลตฟอร์มออนไลน์ (Online marketplace) อื่น เช่น Lazada, Shopee, Amazon, Ebay และ Facebook marketplace ตลอดจนสื่อสังคมออนไลน์ (Social commerce) เช่น Facebook, Line และ e-Ordering เป็นต้น (ii) การนำระบบอัตโนมัติ (Automation) มาใช้แทนพนักงาน เช่น ร้านค้าแบบไร้แคชเชียร์ที่ถูกค้าต้องชำระค่าสินค้าด้วยตนเอง และร้านค้าอัจฉริยะซึ่งเป็นร้านค้าไร้พนักงานเต็มรูปแบบ (iii) การทำตลาดแบบ Online to Offline (O2O) เช่น การให้บริการ Personal shopper (บริการส่วนตัวในการเลือกซื้อสินค้า) Call & Shop และ Chat & Shop (iv) การขายสินค้าแบบ Live commerce หรือการไลฟ์ขายของออนไลน์บนแพลตฟอร์มต่างๆ โดยเฉพาะโซเชียลมีเดียซึ่งกำลังได้รับความนิยมมาก และเป็นหนึ่งในช่องทางหลักของการขายสินค้าออนไลน์ในปัจจุบัน

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ยังอยู่ภายใต้ปัจจัยกดดัน จาก (1) กำลังซื้อของผู้บริโภคบางกลุ่มมีความเปราะบาง ผลจากเศรษฐกิจไทยฟื้นตัวช้าและถูกฉุดรั้งจากภาคส่งออกที่หดตัว -1.7% YoY ขณะที่รายได้ภาคเกษตรหดตัว -2.5% YoY (2) ภาระหนี้ครัวเรือนทรงตัวสูงที่ระดับ 91.3% ต่อ GDP (ณ ไตรมาส 4/2566) ท่ามกลางทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น เพิ่มภาระหนี้เงินกู้ ปัจจัยข้างต้นทำให้ผู้บริโภคมีการใช้จ่ายอย่างระมัดระวังมากขึ้นและเน้นเฉพาะสินค้าจำเป็น (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย) และ (3) ผู้บริโภคบางกลุ่มเลื่อนการใช้จ่ายเพื่อร่วมโครงการ “Easy E-Receipt” ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 มกราคม 2567

Table 4: Number of Outlets by Major Retailer

	2019	2020	2021	2022	2023E	
					Outlets	Share (%)
Department stores*	79	79	79	81	83	0.4
Discount stores/ Hypermarkets/Supercenters	368	382	385	387	390	1.9
Supermarkets	478	491	496	511	510	2.4
Convenience stores	15,397	17,310	18,863	19,252	20,090	95.3
Total	16,322	18,262	19,823	20,231	21,073	100.0

Source: Companies' data, compiled by Krungsri Research

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

E = estimated

• การแข่งขันของธุรกิจมีความรุนแรงขึ้นจาก

1) จำนวนสาขาของกลุ่มค้าปลีกเซกเตอร์เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง อาทิ 7-Eleven ขยายสาขาปีละ 700 สาขา (ปี 2566 เพิ่มขึ้น 707 แห่ง รวมสาขาทั้งสิ้น 14,545 แห่ง) เน้นร้าน Stand alone ขนาดใหญ่ เพื่อเป็นจุดกระจายสินค้าจากบริการเดลิเวอรี่ Lotus's go fresh เปิดเพิ่มปีละ 120-150 สาขา CJ More 250 สาขา และคู่แข่งต่าง Segment (เช่น Big C Mini เปิดปีละ 200-300 สาขา และ Tops Daily ปีละ 8-10 สาขา ขณะที่ผู้ดูแลเครือข่ายโมเดลธุรกิจตู้ร้านสะดวกซื้อหรือ Foodland Grocerant) เข้ามาริ่งส่วนแบ่งตลาดในรูปแบบร้านค้าขนาดเล็กที่ขยายสาขาเข้าใกล้ชุมชนและหมู่บ้านมากขึ้น ทำให้เข้าถึงกำลังซื้อกลุ่มใหม่ นอกจากนี้ ยังมีคู่แข่งร้านค้าปลีกที่ปรับเปลี่ยนสู่ Low cost convenience store รองรับลูกค้าในชุมชนระดับตำบลและหมู่บ้าน เช่น ร้านถูกดีมีมาตรฐาน (กลุ่ม TD ตะวันแดง) คาดว่าจะมีสาขา 8,000 จาก 5,000 แห่งปี 2565 ร้านค้าโดนใจ (Big C) คาดจะมีสาขา 6,000 จาก 1,000 แห่งปี 2565 ร้านนี้ขายดี (Lotus's) คาดจะมีสาขา 30,000 แห่งในปี 2570 และ Buddy mart (Makro) ตั้งเป้า 2,000 แห่งในปี 2566 จาก 300 แห่งปี 2565

2) ผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์การตลาดโดยเพิ่มสินค้าที่ตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวัน อาทิ อาหารสด อาหารพร้อมทาน เครื่องดื่ม สินค้าสุขภาพ และสินค้า FMCG (Fast-Moving Consumer Goods) ที่ต้องใช้ในชีวิตประจำวันหรือใช้แล้วหมดไป รวมถึงสินค้าแฟชั่นและสินค้าของฝากสำหรับนักท่องเที่ยว บางสาขามีเคาน์เตอร์ปรุงสดเมนูตามสั่ง และมีการจัดสรรพื้นที่นั่งทานอาหารซึ่งเพิ่มโอกาสการขายสินค้า FMCG ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการเพิ่มบริการต่างๆ ซึ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้บริโภค อาทิ รับชำระค่าสาธารณูปโภค และบัตรเครดิต บริการ Delivery บริการฝากส่งพัสดุ เพิ่มจุดบริการจำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ (Vending machine) บริการชำระ และจองตั๋ว และบางสาขามีการติดตั้งสถานีชาร์จประจุไฟฟ้าสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าซึ่งมีผู้ใช้บริการเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

แนวโน้มอุตสาหกรรม

ปี 2567-2569 คาดว่ายอดขายร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะเติบโตต่อเนื่องเฉลี่ยที่ 5.0-5.5% ต่อปี (ภาพที่ 11) จากปัจจัยหนุน ได้แก่

1) กำลังซื้อในประเทศมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามการเติบโตของเศรษฐกิจไทยที่ระดับ 2.7-3.4% ต่อปี (ภาพที่ 12) โดยคาดว่าภาคท่องเที่ยวยังคงเป็นหนึ่งในปัจจัยขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และช่วยกระตุ้นยอดขายของร้านค้าปลีกในพื้นที่ท่องเที่ยวเติบโตต่อเนื่อง ขณะที่มาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ Easy E-Receipt (1 มกราคม-15 กุมภาพันธ์ 2567) จะกระตุ้นการบริโภคในระยะสั้นจากกลุ่มผู้มีกำลังซื้อสูง นอกจากนี้ การกลับมาทำงานและทำกิจกรรมนอกบ้านตามปกติ จะช่วยหนุนการเติบโตของยอดขายกลุ่มอาหารและเครื่องดื่ม สินค้าฟุ่มเฟือย สินค้าแฟชั่น และผลิตภัณฑ์ความงามปรับดีขึ้น ขณะที่กระแสการดูแลสุขภาพที่เข้มข้นขึ้นจะหนุนยอดขายสินค้าในหมวดที่เกี่ยวข้อง อาทิ อาหารเพื่อสุขภาพ ผักและผลไม้สด และกลุ่มสินค้ากีฬา

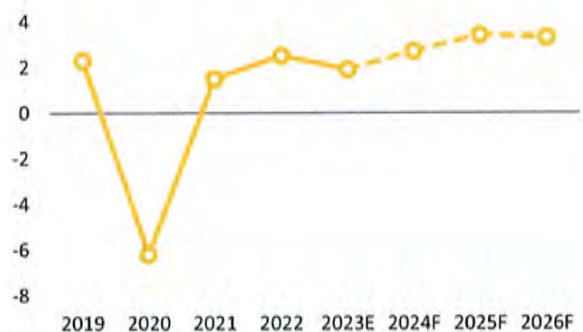
Figure 11: Modern Trade Retail Business Growth (% YoY)



Source: TRA, Krungsri Research

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

Figure 12: Thailand's GDP Growth (% YoY)



Source: NESDC

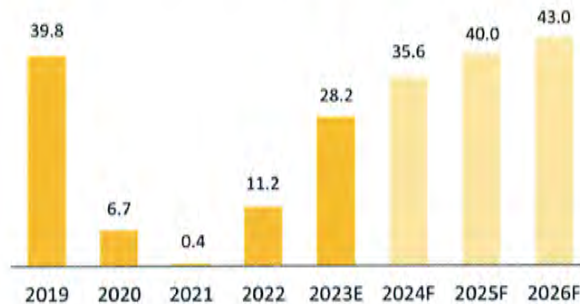
Note: E, F = estimated and forecast by Krungsri Research

2) กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 (ภาพที่ 13) ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยสนับสนุนต่อเนื่องของนโยบายภาครัฐ (อาทิ มาตรการยกเว้นวีซ่าสำหรับชาวจีน คาซัคสถาน ใต้หวันและอินเดีย และการขยายวันพำนักแก่นักท่องเที่ยวรัสเซีย) โดยเฉพาะการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน (2 เดือนแรกของปี 2567 เข้ามาไทยแล้ว 1.2 ล้านคน จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด 6.4 ล้านคน) จะส่งผลดีต่อภาคค้าปลีก เนื่องจากเป็นกลุ่มที่มีการใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งสูงมากกว่า 1 ใน 3 ของค่าใช้จ่ายหมวดช้อปปิ้งทั้งหมดของนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ข้อมูลปี 2562)

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

Figure 13: International Tourist Arrivals
(Persons, m)



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS)
Note: E, F = estimated and forecast by Krungsri Research

- 3) การเติบโตต่อเนื่องของธุรกิจการค้าออนไลน์ โดย Euromonitor คาดว่ามูลค่าค้าปลีก E-commerce ของไทยจะเพิ่มขึ้นเป็น 9.1 แสนล้านบาทในปี 2569 จาก 4.2 แสนล้านบาทปี 2565 ขณะที่ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มจะพัฒนากลยุทธ์ Omnichannel ซึ่งใช้เทคโนโลยีดิจิทัล เช่น AI และ Big data เข้ามาช่วยสร้างการเติบโตของยอดขายออนไลน์อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเป็นพันธมิตรกับคู่ค้าทางธุรกิจ อาทิ ผู้ให้บริการด้านการชำระเงิน เพื่อหนุนกลยุทธ์การซื้อสินค้าแบบ Buy Now Pay Later ซึ่งได้รับความนิยมมากขึ้นเป็นลำดับ
- 4) ความคืบหน้าของการพัฒนาโครงการเมกะโปรเจกต์ภาครัฐ เช่น โครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ ช่วยกระจายความเจริญสู่พื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ จะเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากกำลังซื้อใหม่ในทำเลแนวรถไฟฟ้าโดยรอบ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีชมพูท่าเลสถานีคูบอน มีโครงการพัฒนาศูนย์การค้า “อโชน มอลล์” (คาดเริ่มก่อสร้างปี 2567) ผลจากบริเวณโดยรอบมีโครงการคอนโดมิเนียมเกิดขึ้นจำนวนมาก ขณะที่รถไฟความเร็วสูงและรถไฟทางคู่สายต่างๆ รวมถึงเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจะดึงดูดให้ร้านค้าปลีกขยายสาขาต่อเนื่องเพื่อรองรับการเติบโตของชุมชน
- 5) (ร่าง) พังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับใหม่ (ปรับปรุงครั้งที่ 4 คาดจะประกาศใช้ปี 2568) จะปรับการใช้ประโยชน์จากที่ดินโดยเฉพาะในเส้นทางที่มีรถไฟฟ้าสายใหม่เกิดขึ้น อาทิ บริเวณสถานีปลายทาง (มีนบุรี) ของรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตะวันออก) ถูกกำหนดให้เป็นเมืองใหม่เพิ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านพาณิชยกรรมรองรับชุมชนเมืองทำให้ในอนาคตย่านดังกล่าวจะมีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า และการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ช่วยเพิ่มโอกาสทางการตลาดแก่ร้านค้าปลีกจากฐานลูกค้าที่จะมีจำนวนมากขึ้น
- 6) การเติบโตของเศรษฐกิจประเทศเพื่อนบ้าน (IMF คาดเศรษฐกิจประเทศ CLMV จะเติบโตในช่วง 2.6-6.5% ต่อปี) จะเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

7) ผู้ประกอบการร้านค้าปลีกมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ทั้งในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด รวมถึงเมืองรอง เพื่อรองรับการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวและสร้างความได้เปรียบในการแข่งขัน โดยจะมีการพัฒนารูปแบบธุรกิจที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ หรือตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น นอกจากนี้ ปี 2567-2569 จะมี “Mega-Mixed-use projects” หลายโครงการในหลายพื้นที่ทยอยเปิดให้บริการเฟสแรก (อาทิ One Bangkok, Bangkok Mall และ Dusit Central Park) และศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการในเมืองรอง (เช่น นครสวรรค์ นครปฐม นครพนม และหนองคาย) จะก่อให้เกิดย่านธุรกิจ/การค้า/ชุมชนแห่งใหม่ ซึ่งเอื้อต่อการขยายตัวของร้านค้าปลีกในพื้นที่ดังกล่าว นอกจากนี้ ยังมีแนวโน้มขยายสาขาในประเทศเพื่อนบ้านที่มีศักยภาพทั้งด้านเศรษฐกิจที่เติบโตและมีประชากรจำนวนมาก จะช่วยขยายฐานรายได้ในระยะยาวให้แก่ธุรกิจ อาทิ กลุ่ม Central มีแผนขยายการลงทุนธุรกิจค้าปลีกในเวียดนามวงเงิน 3 หมื่นล้านบาทช่วงปี 2565-2569 กลุ่ม TCC ตั้งเป้าเพิ่มยอดขายในต่างประเทศ (เช่น เวียดนาม กัมพูชาและสปป.ลาว) เป็น 20-40% ของยอดขายรวมภายใน 5-7 ปี จากปัจจุบัน (ปี 2566) มีสัดส่วนยอดขายจากต่างประเทศ 10% ของยอดขายรวม

อย่างไรก็ตาม การเติบโตด้านยอดขายของธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่จะถูกจำกัดจาก (1) กำลังซื้อและการใช้จ่ายของผู้บริโภคในภาพรวมยังคงถูกกดดันจากค่าครองชีพและภาระหนี้ครัวเรือนสูง โดยเฉพาะกลุ่มครัวเรือนฐานราก และ (2) การเข้ามาแย่งส่วนแบ่งตลาดของผู้ประกอบการต่างชาติโดยเฉพาะจีน ซึ่งส่วนใหญ่เข้ามาตั้งร้านค้าในย่านมหาวิทยาลัยเพื่อรองรับความต้องการของนักศึกษาจีน อาทิ ย่านสวนหลวงสแควร์ (ร้านซูเปอร์มาเก็ตแห่งวังจันทน์) ย่านมหาวิทยาลัยเกริก (มีทั้งมินิมาร์ท และร้านอาหารจีน) และย่านมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต (ร้าน Shenzhen Sam Supermarket) รวมถึงสินค้าราคาถูกจากจีน (อาทิ เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าแฟชั่น อาหาร และเครื่องสำอาง) ซึ่งทำตลาดในไทยผ่านการซื้อขายบนแพลตฟอร์มออนไลน์

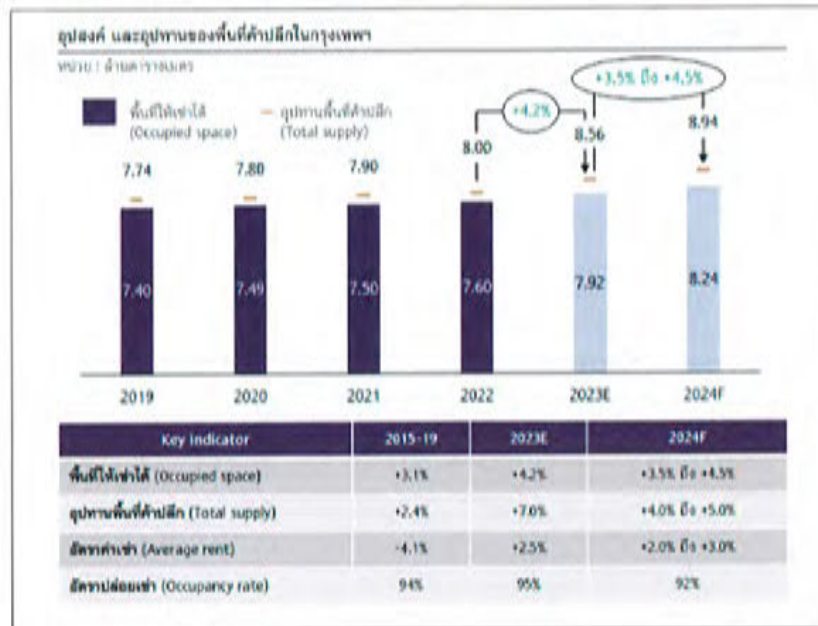
ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ปี 2567 (ที่มา : SCB EIC)

ภาพรวมภาวะธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

- ตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในปี 2567 มีแนวโน้มขยายตัวต่อเนื่อง โดยคาดว่า พื้นที่ให้เช่าได้จะขยายตัว +3.5% ถึง +4.5%YOY ตามอุปทานใหม่ที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกเกือบ 400,000 ตร.ม. หลังจากเพิ่มขึ้นมากกว่า 550,000 ตร.ม. แล้วในปีก่อนหน้านี้ โดยโครงการที่จะแล้วเสร็จส่วนใหญ่เป็นโครงการขนาดใหญ่ ที่มีแนวโน้มดึงดูดผู้เช่าได้ดี อาทิ Dusit Central Park, Asiatique phase 1 และ 2, Bangkok Midtown phase 1 เป็นต้น ขณะที่สถานการณ์กำลังซื้อ ในประเทศก็มีแนวโน้มฟื้นตัวได้มากขึ้น ประกอบกับการกลับมาของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ทำให้ Traffic ในหลายโครงการยังคงมีความหนาแน่น โดยเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่ในทุกพื้นที่
- อย่างไรก็ตาม อัตราการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่ยังอยู่ในระดับสูง ยังคงส่งผลให้อัตราปล่อยเช่าปี 2567 ลดลงจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ยังต้องติดตามภาวะหนี้ครัวเรือน และภาระค่าใช้จ่ายที่ยังอยู่ในระดับสูง อาจยังกดดันกำลังซื้อในกลุ่มเปราะบาง
- อัตราค่าเช่าในปี 2567 มีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น +2% ถึง +3%YOY ใกล้เคียงกับอัตราในปีก่อนหน้านี้ โดยเป็นการฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ตามกำลังซื้อที่ค่อย ๆ ฟื้นตัว และภาระต้นทุนที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจากหดตัวแรงต่อเนื่องในช่วง COVID-19

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

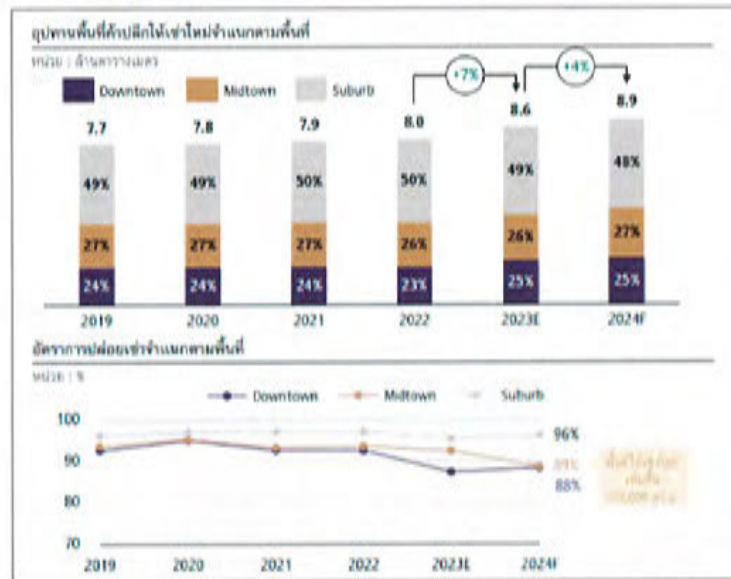


ประเด็นสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อภาวะธุรกิจ

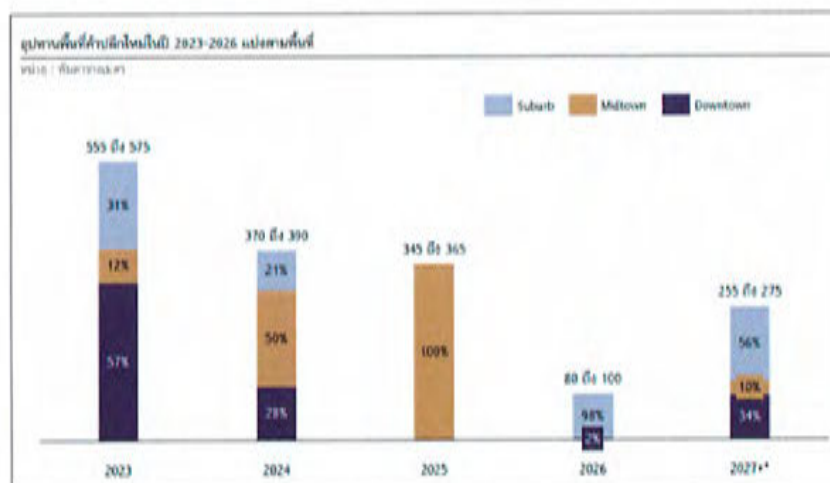
- ความเสี่ยงอุปทานส่วนเกินในระยะต่อไป จากอุปทานใหม่ที่จะเพิ่มขึ้นอีกกว่า 1 ล้านตร.ม. ในปี 2567-2570 โดยเฉพาะในพื้นที่ Downtown และ Midtown ที่คาดว่าจะเร่งตัวขึ้นในระยะสั้น นอกจากนั้น ยังรวมถึงอีกหลายโครงการขนาดใหญ่ที่มีแผนจะเปิด ในช่วงปี 2567 เป็นต้นไป ซึ่งยังไม่ได้ระบุขนาดพื้นที่ที่แน่นอนออกมา แต่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นอีกมาก โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง (Suburb) อย่างไรก็ตาม ยังคาดว่าอุปสงค์ในระยะปานกลางจะสามารถปรับตัวเพิ่มขึ้นได้ในอัตราที่ใกล้เคียงกัน ทำให้ความเสี่ยง อุปทานส่วนเกินอาจไม่รุนแรง และไม่ได้กดดันให้อัตราการเช่าลดลงมากดังเช่นกรณีที่จะเกิดกับตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่า
- E-commerce กับพฤติกรรมของผู้บริโภคหลังความรุนแรงของ COVID-19 คลี่คลาย โดยคาดว่าผู้บริโภคจะยังมีแนวโน้มนิยมใช้แพลตฟอร์ม E-commerce ในการซื้อสินค้าออนไลน์บางประเภทต่อไป เช่น กลุ่มที่ไม่ใช่สินค้าอุปโภคบริโภคทั่วไป เนื่องจาก ต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้า ประกอบกับร้านค้าก็มีทางเลือกให้ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้คาดว่าจะจะเป็นอีกปัจจัยสำคัญที่อาจยังส่งผลกระทบต่อการขายตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป
- แรงกดดันจากเทรนด์ ESG กำลังส่งผลกระทบต่อธุรกิจมากขึ้น ผู้ประกอบการต้องเริ่มปรับตัว ทั้งในด้านการก่อสร้างอาคาร และการดำเนินงานของอาคาร ที่ไม่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการบริหารจัดการการใช้พลังงานของอาคารอย่างมีประสิทธิภาพ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)



อุปทานพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าใหม่ยังเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วทั้งในระยะสั้น และระยะกลาง ในทุกพื้นที่ เช่นเดียวกับในระยะยาวช่วงปี 2570 ขึ้นไป ที่จะมีการเปิดโครงการขนาดใหญ่อีกหลายโครงการ และจะทำให้อุปทานใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ชานเมือง (Suburb)



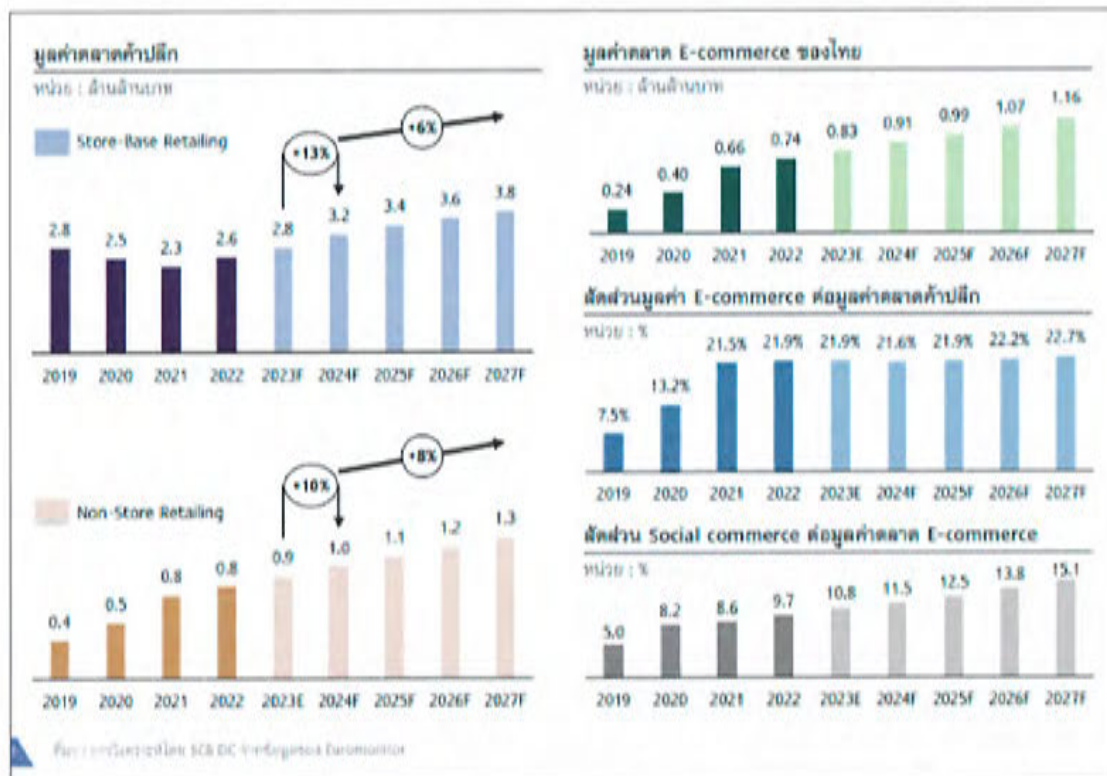
ตลาด E-commerce ยังมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เนื่องจากผู้บริโภคยังคงต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าบางประเภท ประกอบกับร้านค้าก็มีทางเลือก ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น ซึ่งคาดว่าจะยังมีส่วนกระตุ้นการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในระยะต่อไป

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพรวมตลาด E-commerce

- ช่องทาง Non-store ที่รวมถึง E-commerce ยังคงเติบโตจากพฤติกรรมการซื้อขายที่เปลี่ยนไป รวมถึง ผู้ประกอบการที่หันมาเน้นการขายช่องทางออนไลน์มากขึ้น โดยคาดว่าสัดส่วนยอดขายจาก E-commerce ในตลาดค้าปลีกจะอยู่ที่ 21-23% ในระยะต่อไป
- มูลค่าตลาด E-commerce มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในระยะต่อไป แม้อัตราการเติบโตไม่สูงเท่าช่วง COVID-19 โดยผู้บริโภคยังคงต้องการความสะดวกสบายในการซื้อสินค้าบางประเภท ประกอบกับร้านค้ามีตัวเลือกในการซื้อ ทั้งหน้าร้าน และช่องทางออนไลน์มากขึ้น
- Social commerce ซึ่งผู้บริโภคสามารถซื้อของออนไลน์ผ่าน Social media application เช่น Tiktok marketplace จะเข้ามามีบทบาทมากขึ้นในระยะข้างหน้า เนื่องจากการผสมผสานระหว่าง E-marketplace และ Social commerce ทำให้เข้าถึงผู้บริโภคได้ง่ายขึ้น โดยเฉพาะกลุ่ม Gen Z ที่กำลังเข้าสู่ตลาดแรงงานและมีกำลังซื้อมากขึ้น



ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ให้เช่า (ที่มา : LH BANK)

ภาพรวมของธุรกิจ

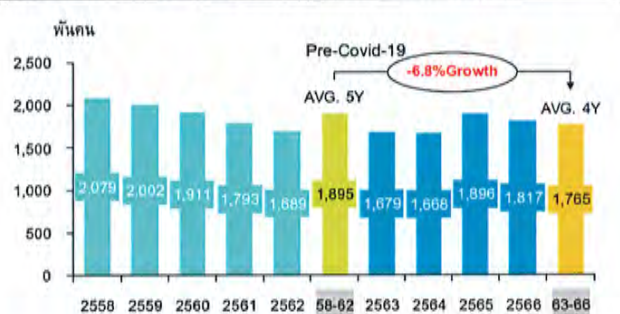
จากภาวะเศรษฐกิจของไทยในปี 2566 ที่ขยายตัว 1.9% จะลดลงจากปีก่อนหน้าจากหลายปัจจัยที่คอยกดดันการฟื้นตัวทั้งความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ยและการขาดแรงขับเคลื่อนทางการคลังจากความล่าช้าของการเบิกจ่ายงบประมาณ แต่ยังมีปัจจัยหนุนให้เศรษฐกิจขยายตัวได้จากการลงทุนและการบริโภคภาคเอกชนที่ได้แรงส่งจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว โดยการลงทุนของผู้ประกอบการอพาร์ทเมนต์ในปี 2566 พบว่าเริ่มกลับมาขยายตัวเพิ่มขึ้นจากฐานที่ต่ำในปีก่อน สะท้อนจากการออกใบอนุญาต ก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น 12.3%YoY ด้วยพื้นที่ 1.65 ล้าน ตร.ม. จำนวน 1,624 อาคาร เพิ่มขึ้น 41.5%YoY ทั้งนี้จำนวนอาคารมีอัตราการขยายตัวสูงกว่ำนั้น เนื่องจากผู้ประกอบการเน้นพัฒนาโครงการที่มีขนาดเล็ก ลง ส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยด้านราคาที่ดินและต้นทุนก่อสร้าง รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับสูง ซึ่งการลงทุนที่ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจะยิ่งส่งผลให้การแข่งขันมีความรุนแรงและกระทบต่อการทำกำไร ให้ปรับลดลงเช่นกัน

รูปที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศ



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

รูปที่ 2 จำนวนนักศึกษาในสถาบันอุดมศึกษาทั้งหมดทั่วประเทศ



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษา

ทั้งนี้หากพิจารณาจากการออกใบอนุญาตก่อสร้างอพาร์ทเมนต์และหอพักทั่วประเทศที่จะสะท้อนให้เห็นถึงทิศทางของการลงทุนในระยะถัดไป พบว่าการออกใบอนุญาตฯ ในช่วง 4 เดือนแรกของปี 2567 ขยายตัวเพิ่มขึ้น 50.9%YoY ด้วยจำนวนพื้นที่ 0.57 ล้านตร.ม. แต่ยังคงต่ำกว่าช่วงก่อนเกิดโรคโควิด-19 โดยเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นในเกือบทุกภูมิภาค โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล และภาคตะวันออกเป็นสำคัญ มีเพียงภาคกลางที่ยังคงหดตัวต่อเนื่องจากปีก่อน ทั้งนี้พื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังคงเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด โดยปทุมธานีเป็นพื้นที่ที่มีการออกใบอนุญาตฯ สูงเป็นอันดับหนึ่ง ตามมาด้วยกรุงเทพฯ ส่วนภูมิภาครองลงมาได้แก่ภาคตะวันออก (ชลบุรี ระยอง ฉะเชิงเทรา) ภาคใต้ (ภูเก็ต สงขลา) ภาคอีสาน (นครราชสีมา ขอนแก่น มหาสารคาม) ภาคเหนือ (เชียงใหม่ ลำพูน) ภาคตะวันตก (เพชรบุรี ราชบุรี ประจวบคีรีขันธ์) และภาคกลาง (พระนครศรีอยุธยา) ตามลำดับ ทั้งนี้ผู้ประกอบการยังพิจารณาลงทุนเฉพาะในบางพื้นที่ที่เป็นย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมตามเมืองสำคัญๆ เป็นหลัก

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์และหอพักจังหวัดสำคัญๆ

ภาคจังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2566	4M67	ปี 2566	4M67
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	675,435	295,646	-16.4	67.7
- ปทุมธานี	112,416	154,566	-0.2	398.2
- กรุงเทพมหานคร	254,803	72,626	-35.3	48.8
- สมุทรปราการ	129,781	27,123	34.3	-51.1
- นนทบุรี	80,216	23,239	-36.8	-9.4
- สมุทรสาคร	55,891	9,987	-26.1	24.1
- นครปฐม	62,328	8,105	83.4	11.3
ภาคตะวันออก	470,427	93,988	96.1	59.0
- ชลบุรี	365,735	63,143	187.8	129.4
- ระยอง	42,348	16,191	-44.2	32.9
- ฉะเชิงเทรา	43,037	8,655	30.9	-38.5
- นครนายก	1,854	4,437	217.7	127.1
- จันทบุรี	15,347	1,562	361.8	-53.5
ภาคใต้	139,167	64,241	28.5	46.3
-ภูเก็ต	78,985	53,192	41.9	127.9
- สงขลา	29,857	5,351	-17.8	-54.7
- นครศรีธรรมราช	6,437	2,710	-20.0	30.0

ตารางที่ 1 การออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารพาณิชย์และหอพักจังหวัดสำคัญๆ (ต่อ)

ภาคจังหวัด	จำนวนพื้นที่ (ตร.ม.)		เปลี่ยนแปลง (%YoY)	
	ปี 2566	4M67	ปี 2566	4M67
ภาคอีสาน	133,946	43,607	27.4	15.2
- นครราชสีมา	38,857	11,691	31.4	218.3
- ขอนแก่น	16,439	10,215	63.0	9.8
- มหาสารคาม	5,495	4,483	-64.4	420.1
- อุบลราชธานี	20,898	2,571	-13.6	-42.4
- สกลนคร	7,598	2,547	56.6	54.7
- อุดรธานี	5,322	2,340	95.7	-52.6
ภาคเหนือ	131,259	39,020	20.8	10.7
- เชียงใหม่	87,849	16,967	180.8	-31.6
- ลำพูน	11,570	9,254	-60.3	166.9
- พะเยา	2,761	3,453	20.3	383.6
- น่าน	3,737	2,362	6.8	210.0
ภาคตะวันตก	56,834	23,170	17.2	69.2
- เพชรบุรี	30,036	10,007	21.2	-19.9
- ราชบุรี	17,800	6,973	34.0	477.7
- ประจวบคีรีขันธ์	8,998	6,190	-13.6	n.a.
ภาคกลาง	43,576	12,232	-14.2	-6.2
- พระนครศรีอยุธยา	10,655	7,748	-57.1	208.6
- สระบุรี	25,285	2,624	10.1	-67.1
รวมทั้งประเทศ	1,650,646	571,904	12.3	50.9

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ขณะที่ธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพฯ ในไตรมาสแรกของปี 2567 พบว่า มีจำนวนอุปทานอยู่ที่ 17,145 ยูนิต เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ 0.2% จาก ณ ต้นปีก่อน ส่วนด้านอุปสงค์พบว่าปรับตัวดีขึ้น จาก ณ ต้นปีก่อน 3.5% มาอยู่ที่ 13,905 ยูนิต ส่งผลให้อัตราการเข้าพักขยายตัวมาอยู่ที่ระดับ 81.1% ปัจจุบันยังมีโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างที่จะส่งผลให้มีจำนวนอุปทานทยอยเพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่องและทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้น

รูปที่ 3 ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่กรุงเทพฯ

	ปี 2566	1Q67	%YTD
 อุปทาน (ยูนิต)	17,116	17,145	0.2
 อุปสงค์ (ยูนิต)	13,436	13,905	3.5
 อัตราการเข้าพัก	78.5	81.1	3.3

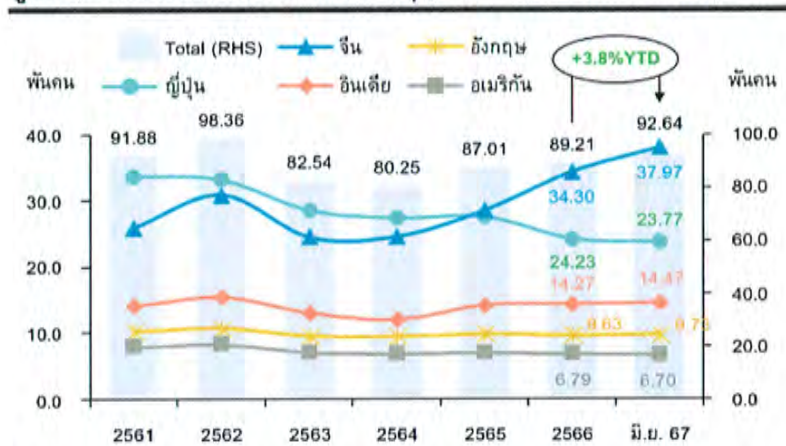
ที่มา : CBRE

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ทั้งนี้หากพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าของธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ณ เดือน มิ.ย. 2567 ที่ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวต่างชาติ 5 สัญชาติหลักที่ทำงานในไทย พบว่า ภาพรวมปรับตัวเพิ่มขึ้น 3.8% จาก ณ สิ้นปี 2566 ด้วยจำนวน 92,636 คน โดยเป็นการขยายตัวจากชาวจีนที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยสูงสุดต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 เป็นสำคัญ เพิ่มขึ้น 10.7% จาก ณ สิ้นปี 2566 รองลงมาเป็นชาวญี่ปุ่นที่ยังคงปรับตัวลดลง ตามมาด้วยชาวอินเดีย และอังกฤษ ที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย ขณะที่ชาวอเมริกัน ปรับลดลงที่ 1.3% ตามลำดับ

รูปที่ 4 จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับใบอนุญาตทำงานในไทยแบ่งตามสัญชาติ



ที่มา : กรมการจัดหางาน สำนักบริหารแรงงานต่างด้าว

แนวโน้มการเติบโตของธุรกิจ

แนวโน้มธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่าในระยะอีก 1 ปีข้างหน้าคาดว่าจะยังหดตัวอยู่โดยเฉพาะในพื้นที่ใกล้กับสถานศึกษาจากการแข่งขันที่รุนแรงทั้งจากผู้ประกอบการเดิมและผู้ประกอบการรายใหม่ รวมถึงจำนวนนักศึกษาที่คาดว่าจะลดลงจากโครงสร้างประชากรที่เปลี่ยนแปลงไปตามอัตราการเกิดที่น้อยลง ซึ่งส่งผลให้จำนวนเด็กและวัยแรงงานลดลง ขณะที่จำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้น ทำให้ไทยกำลังเผชิญกับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุอย่างสมบูรณ์ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมในระยะยาว รวมถึงอพาร์ทเมนท์ในย่านธุรกิจและอุตสาหกรรมที่มีเป้าหมายสำหรับกลุ่มวัยทำงานที่มีปัจจัยกดดันเพิ่มเติมจากภาวะเศรษฐกิจ ทั้งในและต่างประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอน ขณะที่ฐานะการเงินของครัวเรือน และภาคธุรกิจยังมีความเปราะบาง ทำให้ผู้ประกอบการบางรายพิจารณาลดการจ้างงานหรือแม้กระทั่งต้องปิดกิจการ กระทั่งต่อกำลังซื้อของผู้เช่า และอัตราการเข้าพักในพื้นที่นั้นๆ สำหรับธุรกิจเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่เน้นบริการกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติเป็นหลักคาดว่าจะปรับตัวดีขึ้นตาม จำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานและเข้ามาท่องเที่ยวในไทยเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ยังมีปัจจัยกดดันจากจำนวนอุปทานที่มีอยู่มากและจะทยอยเพิ่มเข้ามาในตลาดอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะในพื้นที่ย่านธุรกิจต่างๆ ยังจะทำให้การแข่งขันมีความรุนแรงมากขึ้นในการรักษาจำนวนผู้เช่าไม่ให้ลดน้อยลง ขณะที่ผู้ประกอบการทั้งรายใหม่และเก่า จะต้องเผชิญกับต้นทุนการลงทุนและการดำเนินงานที่สูงขึ้นในระดับสูง ซึ่งจะส่งผลทำให้มีระยะคืนทุนที่นานขึ้นจากอัตราผลตอบแทนที่ยังคงมีแนวโน้มปรับตัวลดลงต่อเนื่อง

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพรวมโครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

โครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ขนาด 12.62 ไร่ เป็นรูปแบบโครงการผสม ประกอบด้วย พื้นที่พาณิชย์กรรม (พลาซ่า) เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และหอพักนักศึกษา ในโครงการประกอบด้วยอาคารหลัก 4 อาคาร ได้แก่

1. อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งออกเป็นพื้นที่หลัก 2 ส่วน คือ ส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (พลาซ่า) อยู่บริเวณชั้นที่ 1 – 3 มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 4,631.80 ตารางเมตรและพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ 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 และชิงค์ล้างจาน

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

ข้อมูลที่บริษัทใช้ในการประมาณการสำหรับประเมินมูลค่าประกอบด้วย สัญญาเช่าต่างๆ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และเอกสารอื่นๆ (ตามเอกสารแนบท้าย) ข้อมูลรายรับและรายจ่ายในอดีต อัตราค่าห้องพัก พื้นที่อาคาร รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยข้อมูลเหล่านี้ได้ผ่านการพิจารณาและไตร่ตรองจากตัวแทนของกองทุนรวม โดยบริษัทถือว่าข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทได้รับนี้มีความถูกต้องและเชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม บริษัท มิได้ยึดถือข้อมูลตามที่ได้รับสำหรับนำมาใช้อ้างอิงในการประมาณการเพียงอย่างเดียว หากแต่บริษัทยังคงพิจารณาถึงความเหมาะสม และความเป็นไปได้ตามสภาพของธุรกิจในปัจจุบัน โดยสืบค้นจากข้อมูลตลาดและฐานข้อมูลของบริษัทฯ นำมาร่วมพิจารณาในการประมาณการ

สำหรับสมมติฐานของรายการในประมาณการกระแสเงินสดเป็นดังนี้

1. ระยะเวลาในการประมาณการ

เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ดังนั้นระยะเวลาในการประมาณการกระแสเงินสดนี้ บริษัทใช้ระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า อายุของสัญญาเช่าคงเหลือรวมเท่ากับ 14 ปี 2 เดือน 2 วัน (หรือเท่ากับ 14.17 ปี)

2. การประมาณการรายได้

รายได้ของโครงการ ประกอบด้วย รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และหอพักนักศึกษา รายได้สาธารณูปโภค รายได้พื้นที่โปรโมชั่น 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 แบ่งเป็นพื้นที่ร้านค้าประมาณ 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 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวมีความแตกต่างกันขึ้นอยู่กับชื่อเสียง โครงการ ทำเลที่ตั้ง โครงการ ตำแหน่งที่ตั้งในอาคาร ขนาดพื้นที่ และอื่นๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่ของโครงการเป็นเกณฑ์สำหรับการประเมินเนื่องจากเป็นค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริงและสะท้อนมูลค่าของโครงการ โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ดังนี้

รายละเอียด	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับค่าเช่า
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 1)	450	ปีที่ 2 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 10% และตั้งแต่ปีที่ 3 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 2)	500	ปีที่ 2 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 4% และตั้งแต่ปีที่ 3 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 3)	202	ปีที่ 2 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 4% และตั้งแต่ปีที่ 3 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่โซนพระเครื่อง (เดิม โซนแฟชัน)	225	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ ATM	2,405	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ศูนย์อาหาร	405	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%
พื้นที่ Take Home	600	ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%

หมายเหตุ : 1. พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 3) พื้นที่ที่ระบุไว้ มีพื้นที่เช่า 1,477.79 ตารางเมตร แต่การเช่าพื้นที่จริง ณ ปัจจุบัน ประมาณ 1,990.57 ตารางเมตร เนื่องจากการเช่ารวมพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้มีรายได้มากขึ้น ทำให้ค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีที่ 1 เฉลี่ยเท่ากับ 202 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง

2. พื้นที่โซนพระเครื่อง พื้นที่ที่ระบุไว้ มีพื้นที่เช่า 377.33 ตารางเมตร แต่การเช่าพื้นที่จริง ณ ปัจจุบัน ประมาณ 562.96 ตารางเมตร เนื่องจากการเช่ารวมพื้นที่ส่วนกลาง ทำให้มีรายได้มากขึ้น ทำให้ค่าเช่าต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีที่ 1 เฉลี่ยเท่ากับ 225 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นจริง

3. พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 1) ปีที่ 2 ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น 10 % เนื่องจาก บริษัท อีฟ แอนด์ บอย จำกัด เช่าพื้นที่ 3 ปี โดยปีที่ 1 ไม่เสียค่าเช่า เริ่มเคดค่าเช่าตั้งแต่ปีที่ 2 ประมาณเดือนละ 123,350.50 บาท

2.1.2 อัตราการเช่าพื้นที่

บริษัทฯ ใช้อัตราการเช่าพื้นที่ปีที่ 1 โดยใช้ข้อมูลในปัจจุบันเป็นเกณฑ์สำหรับพื้นที่ที่มีการเช่า ส่วนพื้นที่ที่ยังไม่มีการเช่าได้ประมาณการตามความเหมาะสมของการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

รายละเอียด	อัตราการเข้าพื้นที่
พื้นที่ร้านค้า (ชั้นที่ 1)	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 75% และ 80% 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 – 2 เท่ากับ 100% ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ 95%
พื้นที่โซนพระเครื่อง (เดิมโซนแฟชั่น)	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 100% ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ 95%
พื้นที่ ATM	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 60% และ 70% ตามลำดับ ตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไป เท่ากับ 80%
พื้นที่ศูนย์อาหาร	ปีที่ 1 – 2 เท่ากับ 30% 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 6,500 – 17,000 บาท/ห้อง/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ สภาพห้อง สิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักและโครงการ อย่างไรก็ตามข้อมูลปัจจุบันของทรัพย์สิน พบว่าห้องพักแบบ Superior ขนาด 40 ตารางเมตร มีค่าเช่าอยู่ระหว่าง 6,000 – 7,000 บาท/ห้อง/เดือน และห้องพักแบบ Cluster ขนาด 80 ตารางเมตร มีค่าเช่าเท่ากับ 12,000 บาท/ห้อง/เดือน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินกับข้อมูลตลาด พบว่าทรัพย์สินมีค่าเช่าต่ำกว่าข้อมูลตลาด ดังนั้น ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นจริง คือ มีค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 6,450 บาท/ห้อง/เดือน และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 3%

2.2.2 อัตราการเข้าพื้นที่

ปัจจุบันทรัพย์สินมีอัตราการเข้าพื้นที่ประมาณ 87% ดังนั้นในปีที่ 1 - 2 บริษัทฯ ประเมินการเท่ากับ 87% และ 90% ตามลำดับ และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปเท่ากับ 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 เนื่องจากสภาพห้องพักและสิ่งอำนวยความสะดวกในห้องพักของทรัพย์สินด้อยกว่า ดังนั้น ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นจริง คือ มีค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยเท่ากับ 3,590 บาท/ห้อง/เดือน และปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 3%

2.3.2 อัตราการเช่าพื้นที่

ปัจจุบันทรัพย์สินมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 85% ดังนั้นในปีที่ 1 – 2 บริษัทฯ ประมาณการเท่ากับ 85% และ 88% ตามลำดับ และตั้งแต่ปีที่ 3 เป็นต้นไปเท่ากับ 92%

2.4 รายได้สาธารณูปโภค

ประกอบด้วยรายได้จากค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าแก๊ส เมื่อพิจารณาจากงบการเงินย้อนหลังที่ได้รับ บริษัทฯ จึงประมาณการรายได้สาธารณูปโภคของพื้นที่พลาซ่า เท่ากับ 40% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่พลาซ่า รายได้สาธารณูปโภคของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เท่ากับ 24% ของรายได้ค่าห้องเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และรายได้สาธารณูปโภคของหอพัก เท่ากับ 27% ของรายได้ห้องเช่าหอพัก

2.5 รายได้อื่นๆ

ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าวางเสาสัญญาณโทรศัพท์ ค่าบริการพื้นที่ตลาดนัด ค่าส่วนแบ่งรายได้ ค่าปรับ ค่าบริการทำความสะอาดห้องพัก อินเทอร์เน็ต เครื่องซักผ้าและตู้กดน้ำหยอดเหรียญ เป็นต้น ในส่วนของพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 11% ของรายได้รวมพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ส่วนรายได้อื่นๆ ของหอพัก เท่ากับ 4% ของรายได้รวมหอพัก

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.6 รายได้ที่จ่อครถ

ประกอบด้วยรายได้จ่อครถรายเดือนและรายวัน ซึ่งในปัจจุบันทางโครงการเก็บค่าเช่ารายเดือนที่ 700 บาท/คัน/เดือน โดยอพาร์ทเมนต์บริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเก็บค่าจ่อครถในร่มจากผู้เช่าส่วนใหญ่ประมาณ 1,000 บาท/คัน/เดือน ในโครงการมีที่จ่อครถชั้นใต้ดินประมาณ 315 คัน (ไม่รวมที่จ่อครถซ้อนคันและจอดภายนอกอาคารอีก 77 คัน) ซึ่งโครงการทรัพย์สินเก็บค่าเช่าน้อยกว่าข้อมูลตลาด อย่างไรก็ตาม ข้อมูลที่ได้รับ พบว่ามีรายได้เฉลี่ยประมาณ 2,130,000 บาทต่อปี ดังนั้นบริษัทฯ ประมาณการรายได้ส่วนนี้ในปีที่ 1 เท่ากับ 2,130,000 บาทและปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3 % ต่อปี

3. การประมาณการรายจ่าย

3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ประกอบด้วย ค่ารักษาความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแมลง ค่าเก็บขยะ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าโทรศัพท์ ค่าอินเทอร์เน็ต ค่าเคเบิลทีวี และอื่นๆ บริษัทฯ ประมาณการเท่ากับ 14% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และหอพัก ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3% ของปีที่ผ่านมา

3.2 ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 0.20% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่าและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

3.3 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค

บริษัทฯ ประมาณการ ในปีที่ 1 - 2 เท่ากับ 30% และ 28% ตามลำดับ และตั้งแต่ปีที่ 3 เท่ากับ 26% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และหอพัก

3.4 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 8% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และหอพัก

3.5 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 0.3% ของรายได้รวมทั้งหมดพื้นที่พลาซ่า เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และหอพัก

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

3.6 ค่าตอบแทนเพื่อการบริหารพื้นที่โครงการ (ดูรายละเอียดสัญญาแนบท้ายในรายงาน)

ตามรายละเอียดของสัญญามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570 ซึ่งมีค่าตอบแทนในปีที่ 1 เท่ากับ 711,112.50 บาท/เดือน สำหรับปีที่ 2 และ 3 ในกรณีที่ผู้บริหารอสหามิตรทรัพย์ได้รับผลการประเมินงานรายปีอยู่ในเกณฑ์ที่กองทุนรวมกำหนด กองทุนรวมจะปรับเพิ่มค่าจ้างในอัตราร้อยละ 5 ของค่าจ้างในปีที่ผ่านมา และเมื่อสิ้นสุดสัญญา บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าจะมีการต่ออายุในการบริหารพื้นที่โครงการอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นในนามบริษัทฯ เดิมหรือเปลี่ยนแปลงเป็นบริษัทอื่น เนื่องจากโครงการจำเป็นต้องมีผู้บริหารพื้นที่ โดยจ่ายค่าตอบแทนหลังจากสัญญาเดิมสิ้นสุดลงปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี

3.7 ค่าตอบแทนที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่ฟลาคาและพื้นที่จอดรถ (ดูรายละเอียดสัญญาแนบท้ายในรายงาน)

ตามรายละเอียดของสัญญามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570 ซึ่งมีค่าตอบแทนดังนี้

- ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 เดือนละ 300,000 บาท
- ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 เดือนละ 315,000 บาท
- ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2569 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570 เดือนละ 330,750 บาท

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าสัญญาดังกล่าวมีอย่างต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญาเช่าของโครงการ และเมื่อสัญญาเช่านี้สิ้นสุดลง บริษัทพิจารณาปรับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุกๆ 3 ปี

3.8 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสหามิตรทรัพย์ (หอพัก)

ในอัตราร้อยละ 5 ของรายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสหามิตรทรัพย์ 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 1,130,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี ครึ่งละประมาณ 5%

3.12 ค่าเบี้ยประกันภัย

บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 เท่ากับ 1,700,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%

3.13 ค่าใช้จ่ายสำรองในการปรับปรุงในอนาคต

บริษัทฯ ประมาณการเท่ากับประมาณ 2% ของรายได้รวมทั้งหมด

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

4. อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงบวกกับค่าชดเชยความเสี่ยงของธุรกิจ ซึ่งแสดงได้ดังนี้ :

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราคิดลด} &= \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium} \\
 &= \text{อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง} + \text{ค่าชดเชยความเสี่ยง} \\
 &= 2.40 \% + 9.50 \% \\
 &= 11.90 \% (\text{ประมาณ } 12\%)
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ - อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงนี้ บริษัทฯอ้างอิงจากผลตอบแทน (Yield) ของพันธบัตรรัฐบาล
 ไทยระยะเวลา 10 ปี เท่ากับ 2.40 % (ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า)

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

จากสมมติฐานข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมิน โดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ได้ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม**มูลค่าสิทธิการเช่า -****โครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์****378,000,000 บาท**

ภาคผนวก 3

ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis

ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis

	ผลสรุป	Capitalization Rate		Discount Rate	
		-0.50%	+0.5%	-0.50%	+0.5%
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท)	378,000,000				
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง (บาท)		-	-	390,000,000	367,000,000
% การเปลี่ยนแปลง		-	-	3.17%	-2.91%

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, เเคเบิลทีวี, ร้านค้า, รมเซอร์วิส, ตู้คนน้ำ, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ลิฟท์, ซักรีด, ห้องอ่านหนังสือ, ฟิตเนส, ที่จอดรถ, รม. และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น, ไมโครเวฟ
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นราย 6 เดือน / รายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 8 บาท ค่าน้ำ 4 หน่วยแรก 140 บาท (เกินคิดหน่วยละ 35 บาท) ที่จอดรถในร่ม 700 -1,000 บาท/เดือน ค่าประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องแบบ Studio ขนาด 26 ตรม. เดือนละ 7,900 บาท ห้องแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 36 ตรม. เดือนละ 6,500 - 8,900 บาท ห้องแบบ 2 ห้องนอน ขนาด 61 ตรม. เดือนละ 17,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 094-3373094, ID line : @190 Isohw

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 อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 85% - 90%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เกมเบิ้ลทีวี, ร้านค้า, รมเซอร์วิส, ตู้กดน้ำ, 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) Cosy 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 อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 85% - 90%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เคเบิลทีวี, ร้านค้า, มินิมาร์ท, รมเซอร์วิส, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ตู้กดน้ำ, ลิฟท์, ซักรีด, ห้องอ่านหนังสือ, ที่จอดรถ, รม. และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 8 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 35 บาท ที่จอดรถในร่ม 1,000 บาท/เดือน ค่าประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องขนาด 32 ตรม. เดือนละ 7,500 บาท ห้องขนาด 64 ตรม. เดือนละ 12,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 083-4943093, ID line : cosycozy

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 70% - 80%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เคเบิลทีวี, ร้านค้า, ภูมิทัศน์, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ลิฟท์, ซักรีด, ร้านเสริมสวย, สระว่ายน้ำ, ที่จอดรถ, รปภ. และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นราย 6 เดือน/รายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำหน่วยละ 25 บาท (ขั้นต่ำ 200 บาท) ที่จอดรถกรณีจอดที่ประจำ 1,000 บาท/เดือน ค่าประกัน 15,000 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, ID line : @teddytu

ภาคผนวก 4 (ต่อ)

ข้อมูลตลาดอพาร์ทเมนต์/หอพัก

ข้อมูล จ) Brownie



ประเภทข้อมูล	: อพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 999/9 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214)
สภาพแวดล้อม	: ที่อยู่อาศัยและสถานศึกษา
ถนนด้านหน้า	: ก.ส.ล. กว้างประมาณ 18 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ห้องพักประมาณ 224 ห้อง อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 95%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เเคเบิ้ลทีวี, 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/เดือน ที่จอดรถกรณีจอดที่ประจำ 600 บาท/เดือน ค่าประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องธรรมดา ขนาด 28 ตรม. เดือนละ 5,500 - 6,000 บาท ห้องมุม ขนาด 28 ตรม. เดือนละ 6,000 - 6,500 บาท ห้องใหญ่ ขนาด 40 ตรม. เดือนละ 8,000 - 9,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 02- 1534055 ต่อ 444 และ 084-7071001

ภาคผนวก 4 (ต่อ)
ข้อมูลตลาดอพาร์ทเมนต์/หอพัก

ข้อมูล จ) 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 อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 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 ค่าส่งหน้า 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 อัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 85% - 90%
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ	: อินเทอร์เน็ต, เคเบิลทีวี, เครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ, ฟิตเนส ลิฟท์, ซักรีด, สระว่ายน้ำ, ที่จอดรถ, รปภ., แม่บ้าน และ CCTV
สิ่งอำนวยความสะดวกในห้อง	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด, เครื่องปรับอากาศ, เครื่องทำน้ำอุ่น, T.V., ตู้เย็น
รายละเอียดการเช่า	: เช่าเป็นรายเดือน/รายปี ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7.50 บาท ค่าน้ำ 4 หน่วยแรก 140 บาท (เกินคิดหน่วยละ 35 บาท) ค่าอินเทอร์เน็ต 390 – 690 บาท/เดือน ที่จอดรถ 800-1,200 บาท/เดือน ค่าประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ห้องขนาด 32 ตรม. เดือนละ 7,500 บาท ห้องขนาด 40 ตรม. เดือนละ 9,500 บาท ห้องขนาด 44 ตรม. เดือนละ 10,500 บาท ห้องขนาด 48 ตรม. เดือนละ 11,000 บาท
แหล่งที่มาข้อมูล	: โทร 02- 1914994 และ 087-7103434 , ID line : @tudio

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 หมดอายุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมดอายุหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตาม พระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดา กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ใน วันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

ภาคผนวก 6

แผนที่สังเขป

ที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาด

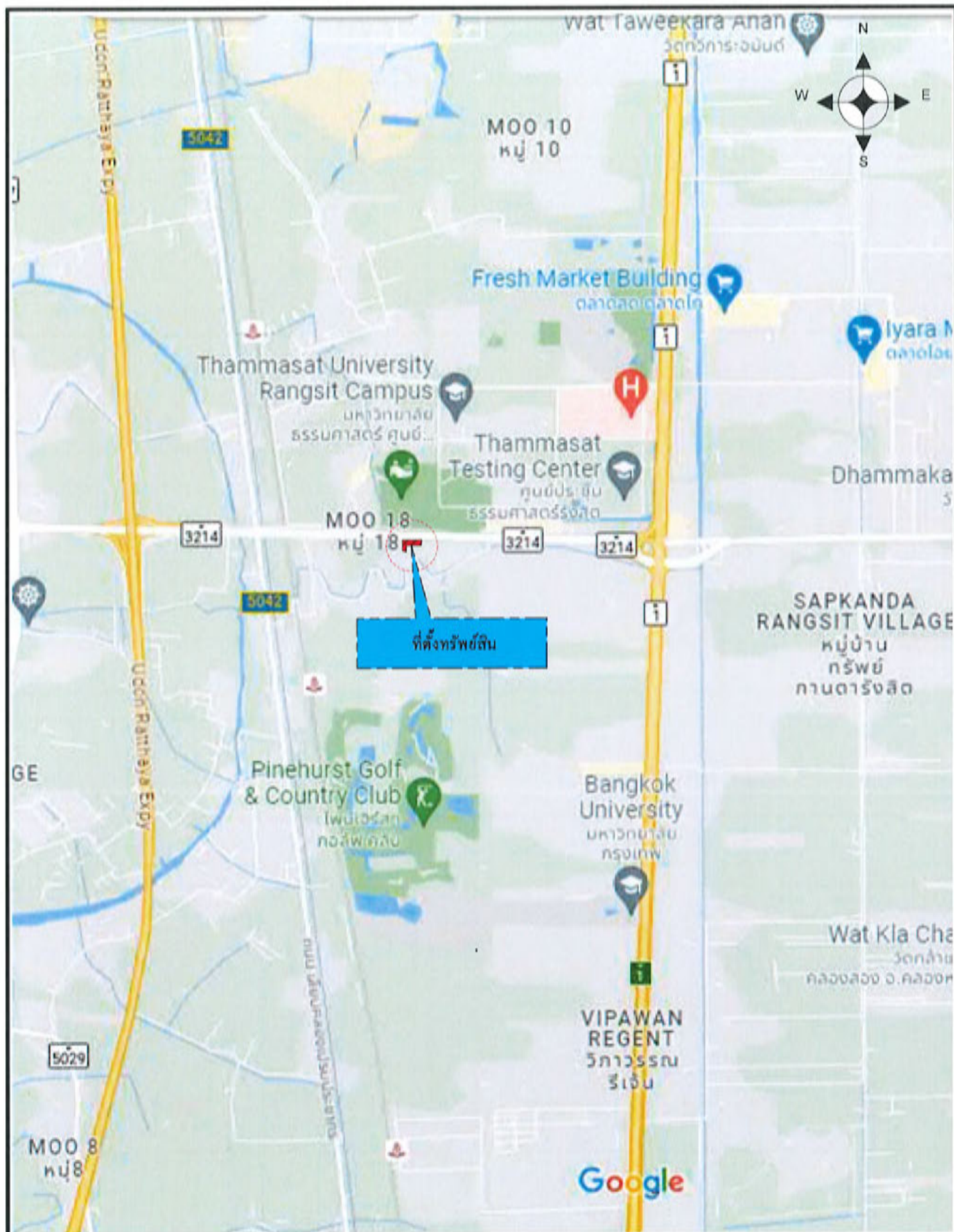
ผังรูปที่ดิน

ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ

ภาพถ่ายทางอากาศ

ผังเมือง

แปลนอาคาร



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

แสดง
Show

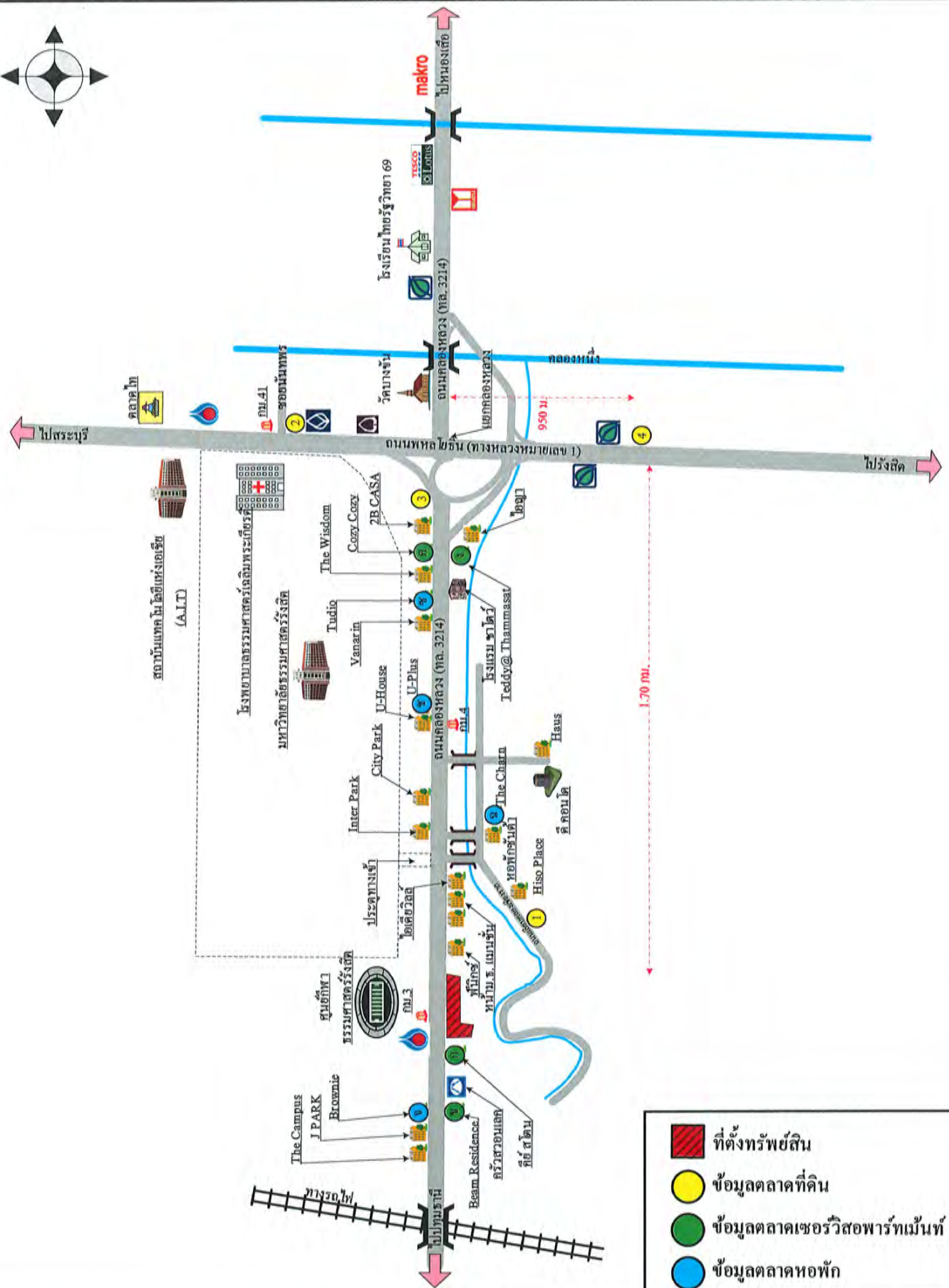
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แผนที่สังเขป

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1199-67(R3-1393-66)



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

แสดง
Show

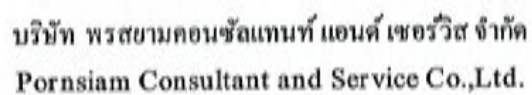
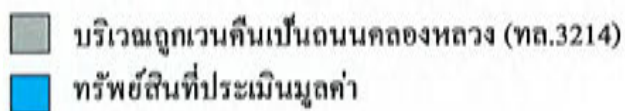
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

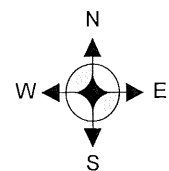
ที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลตลาด

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

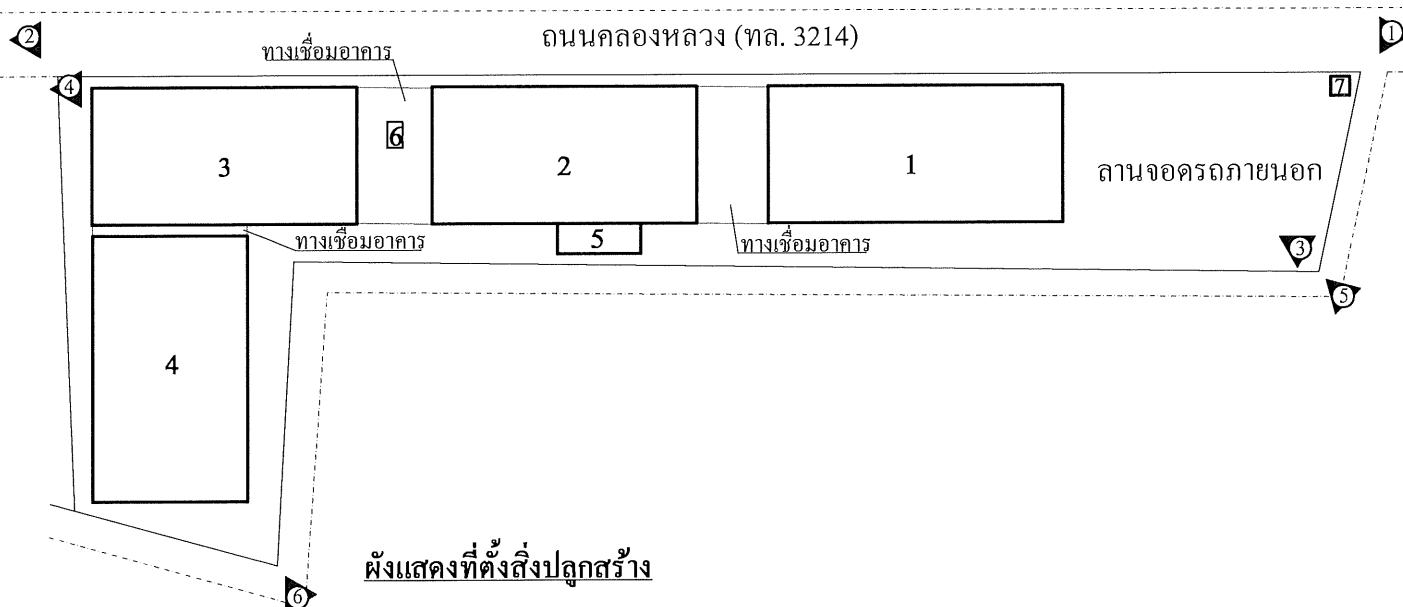
PS-GL-1199-67(R3-1393-66)



แสดง Show	ผังรูปที่ดิน
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1199-67(R3-1393-66)



ไม่เข้ามাত্রาส่วน



ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง

1. อาคารเซอวีส์อพาร์ทเมนต์ 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 พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอวีส์ จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

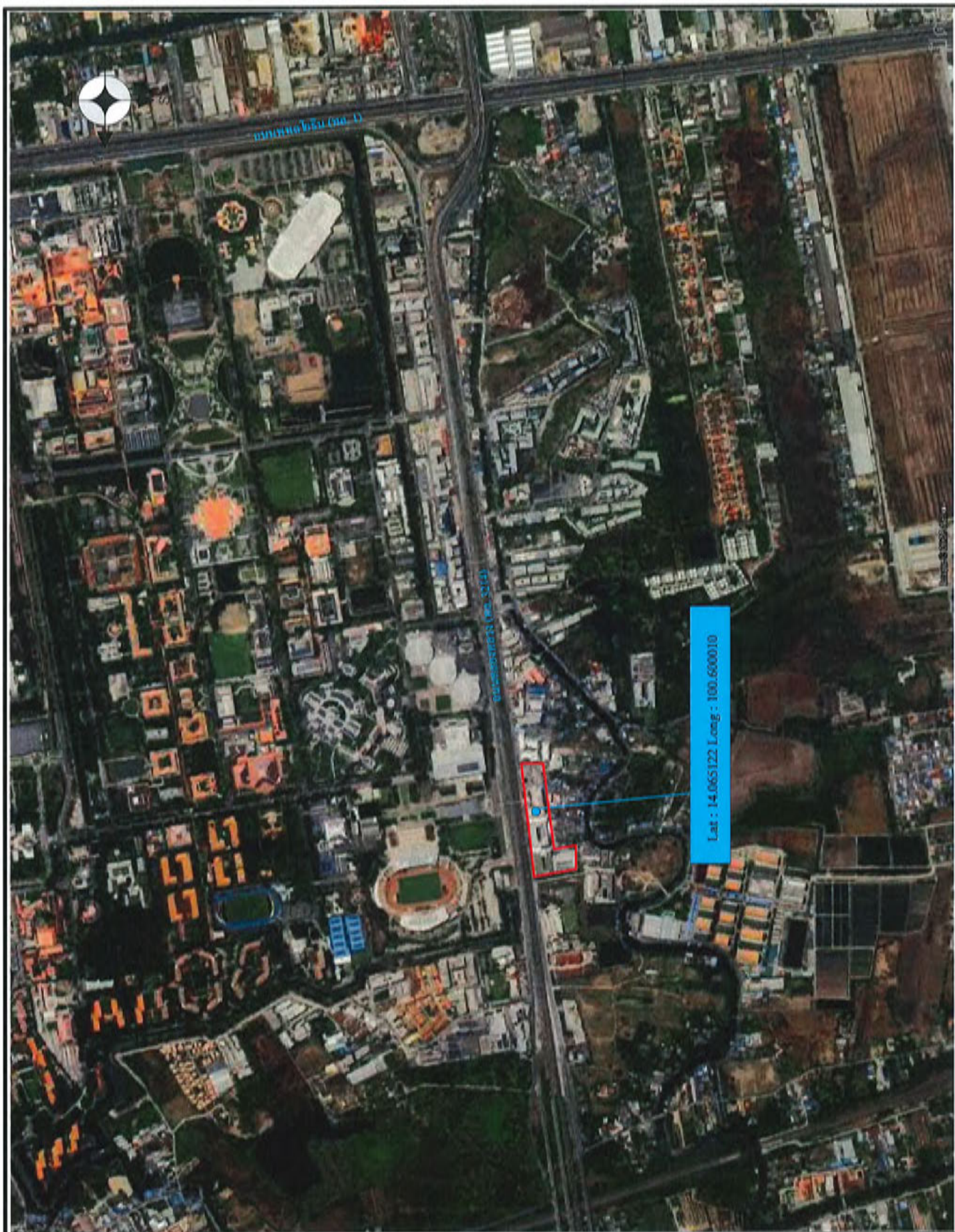
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1199-67(R3-1393-66)



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

แสดง
Show

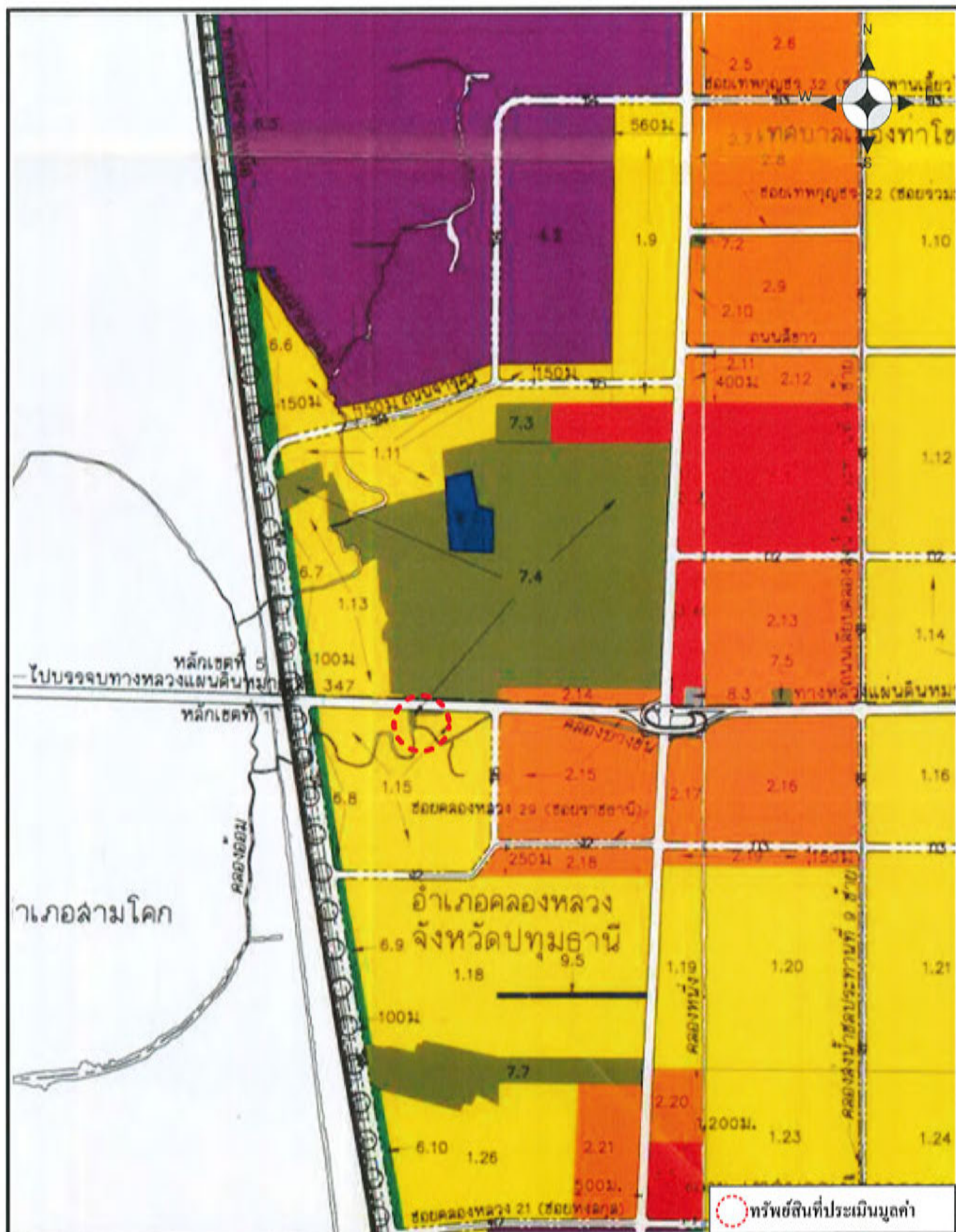
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ภาพถ่ายทางอากาศ

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1199-67(R3-1393-66)



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

แสดง
Show

ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ผังเมือง

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1199-67(R3-1393-66)

PROJECT
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

D E S I G N 3 0 4

935 NEWRAMA 9 RD. SUKHUMVIT 9, BANGKOK 10250 TEL. 0-2720-3551-2 FAX. 0-2718-2606



SCALE 1:750

TOTAL 4 BUILDING AREA	m²	80,257.00
-----------------------	----	-----------

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

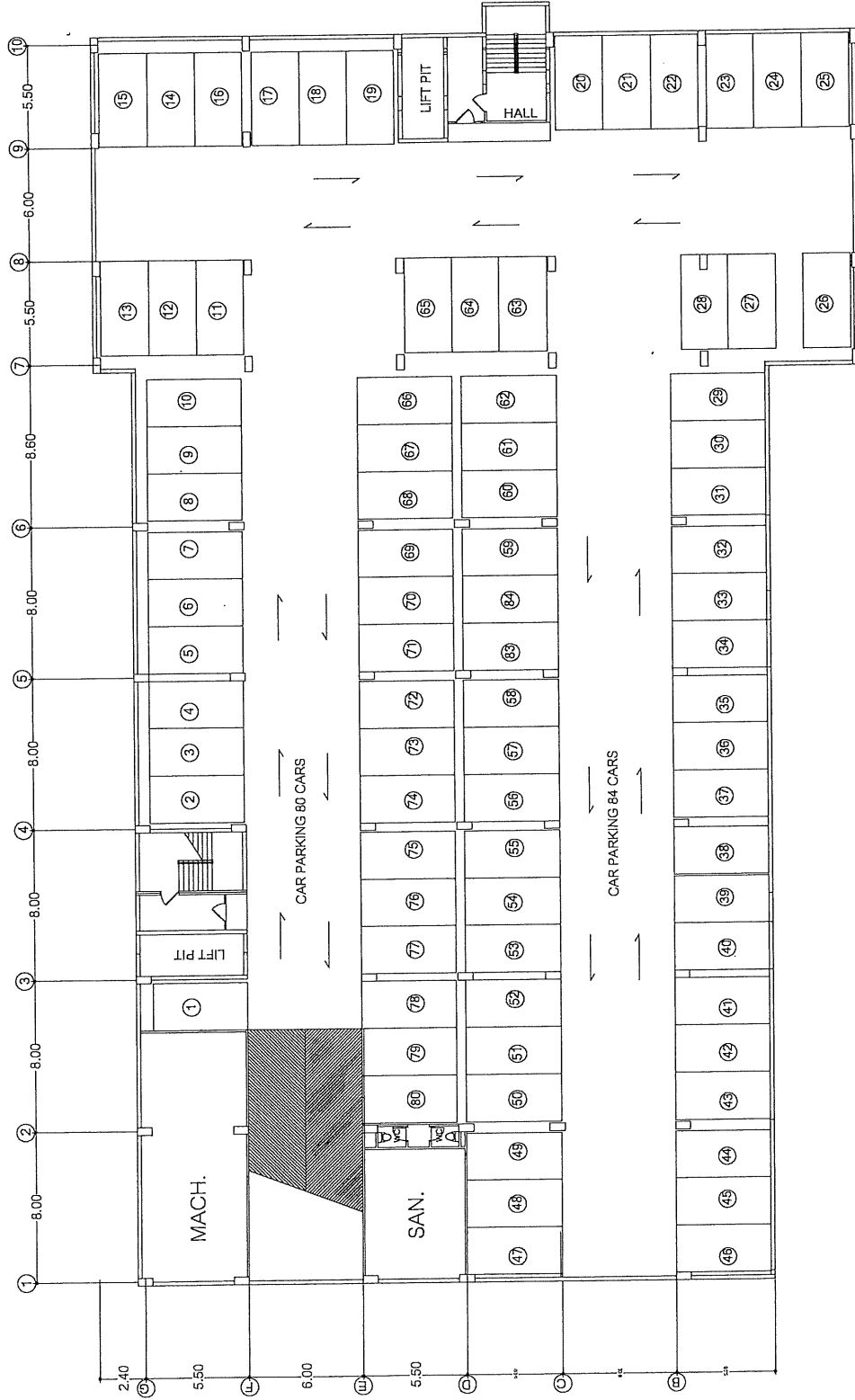
DESIGN 304
CO., LTD.

REVISION :		DATE
NO.	DESCRIPTION	

MASTER LAY-OUT PLAN

FIG. NO.

FIG. NO.



BASEMENT FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

NO.	DESCRIPTION	DATE

DWG. TITLE :

BASEMENT FLOOR PLAN
(SERVICE DOMITORY)

DWG. NO.

SCALE

DATE

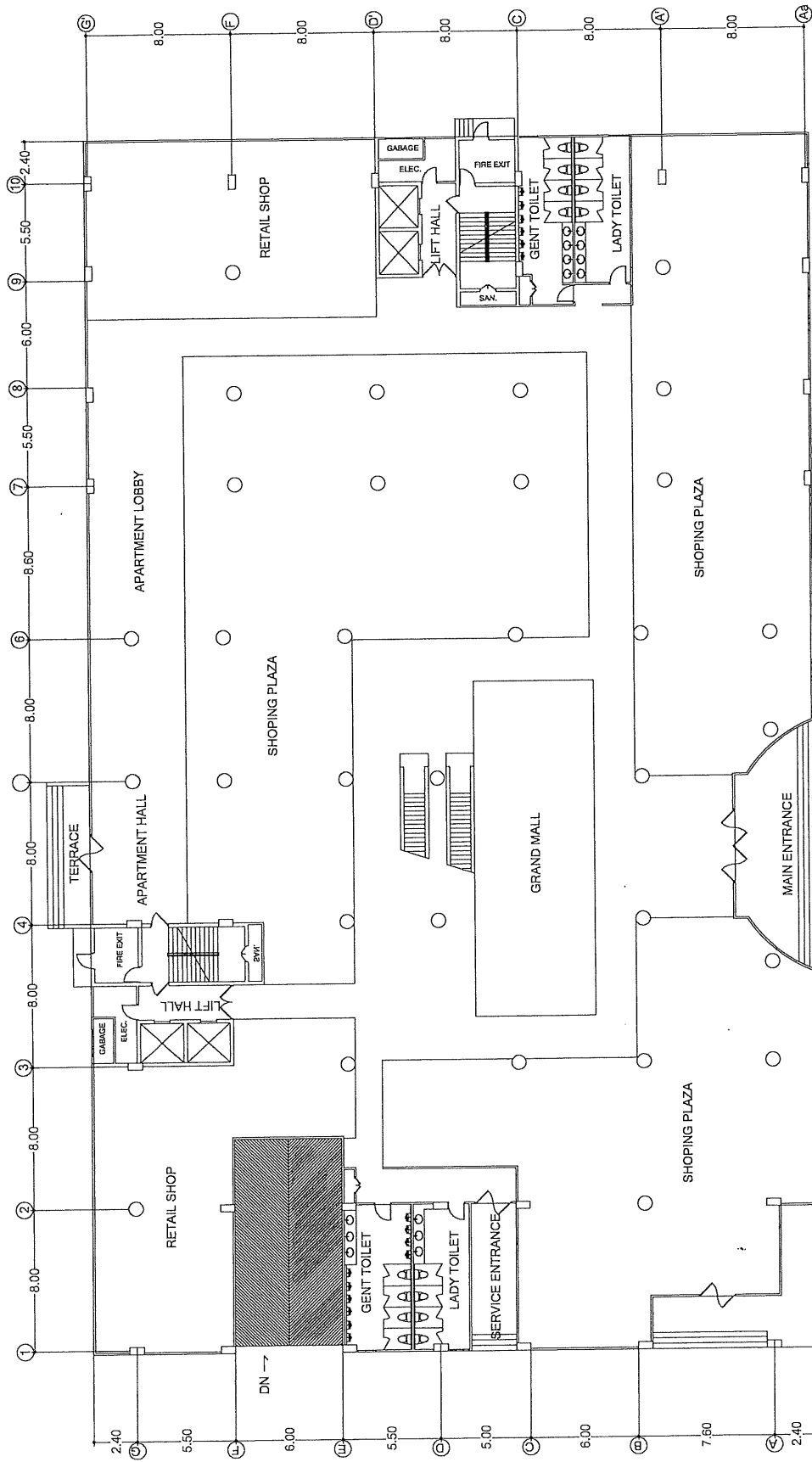
CHECKED :

MECH. ENG. :

STRUC. ENG. :

LOCATION :

APPROVED :



GROUND FLOOR PLAN
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

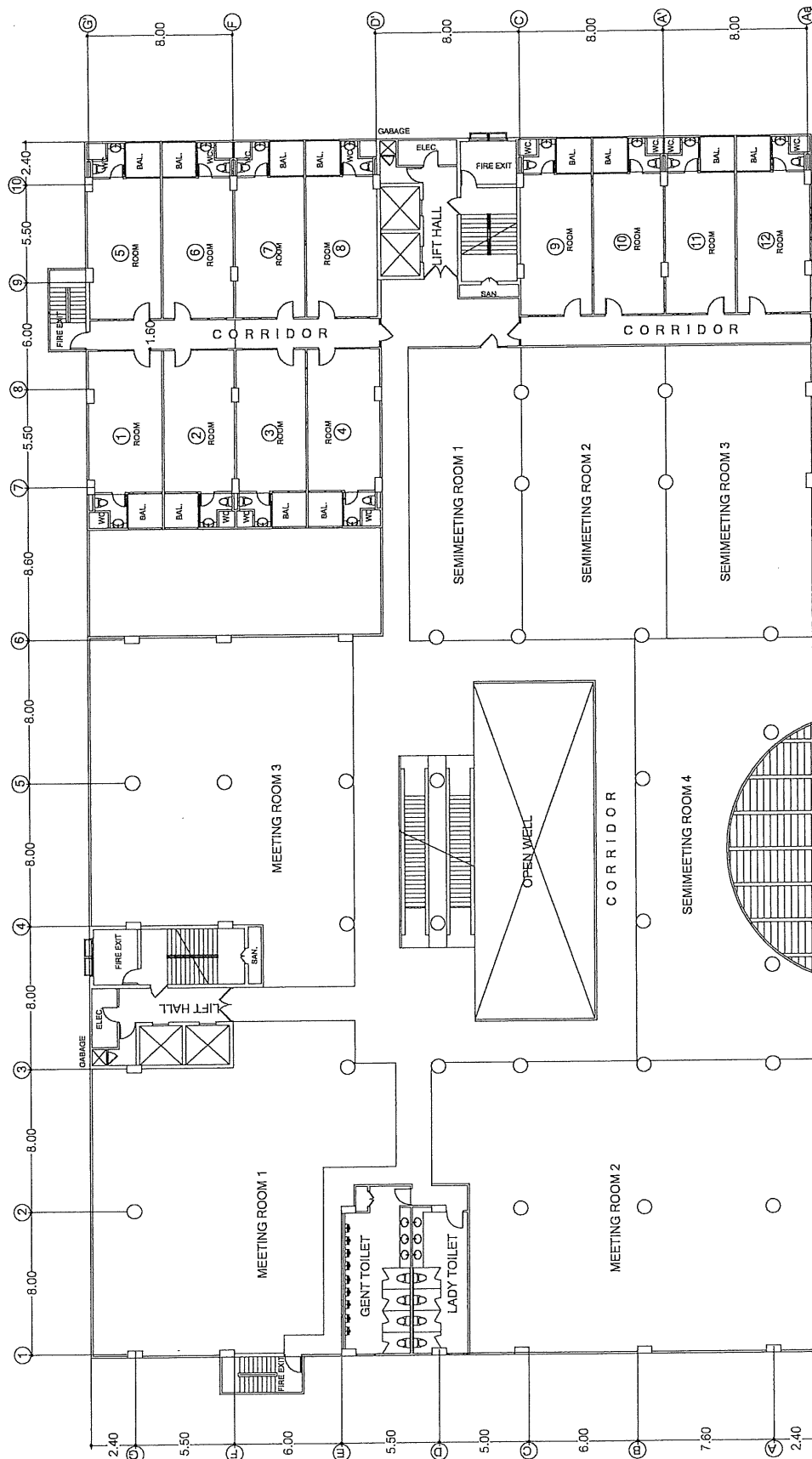
DWG. TITLE :

GROUND FLOOR PLAN
(SERVICE DOMITORY)

DATE

SCALE

DWG. NO.



SECOND FLOOR PLAN

SCALE 1:250

PROJECT :

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

NO. DESCRIPTION DATE

DWG. TITLE :

SECOND FLOOR PLAN
(SERVICE DOMITORY)

DATE

SCALE

DWG. NO.

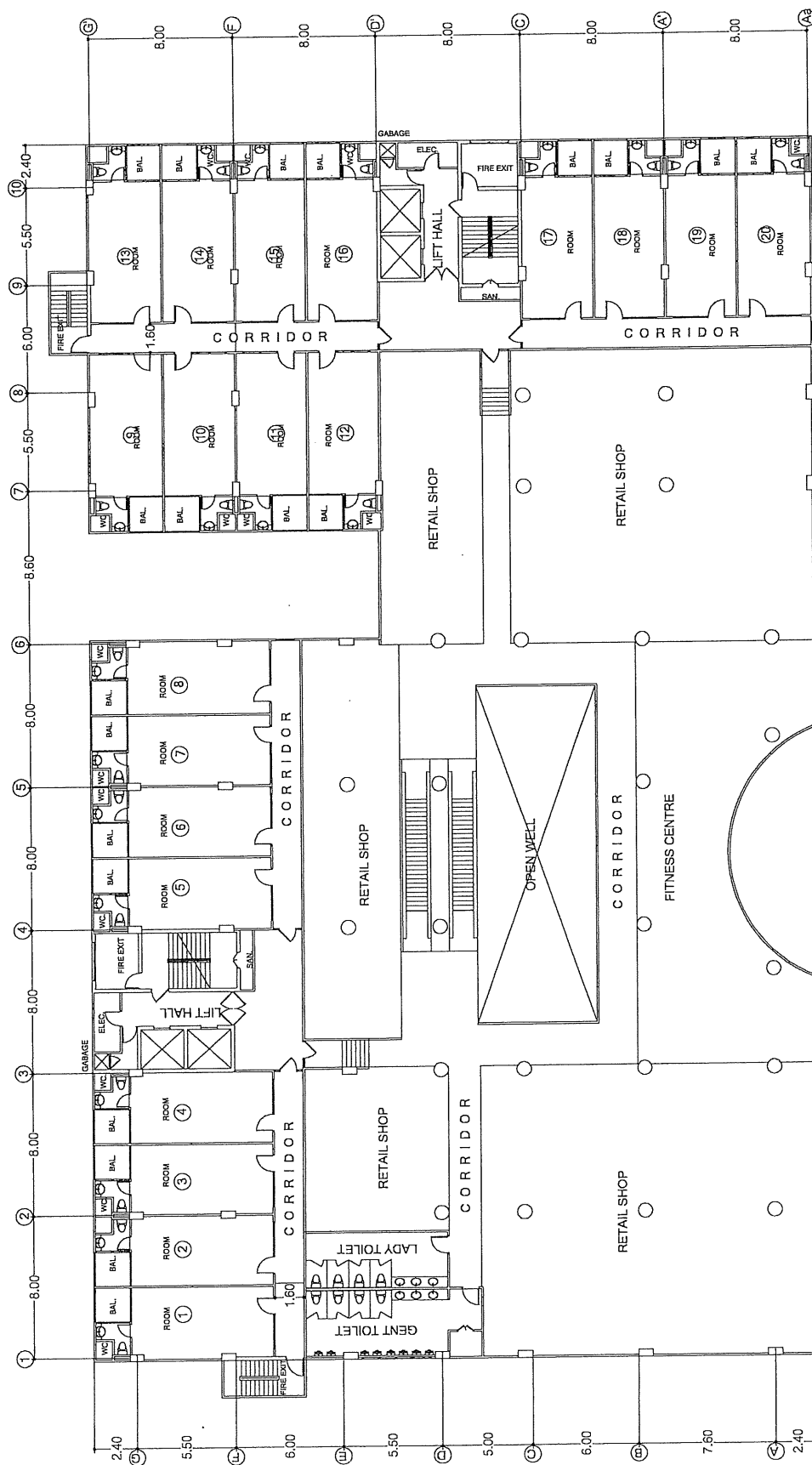
CHECKED :

MECH. ENG. :

STRUC. ENG. :

LOCATION :

APPROVED :



PROJECT :

THAMASAT RANGSIT
THU DOME RESIDENTIAL COMPLEX



OWNER :

ARCHITECTS :

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

DRAWN :

REVISION :	
------------	--

[illegible]

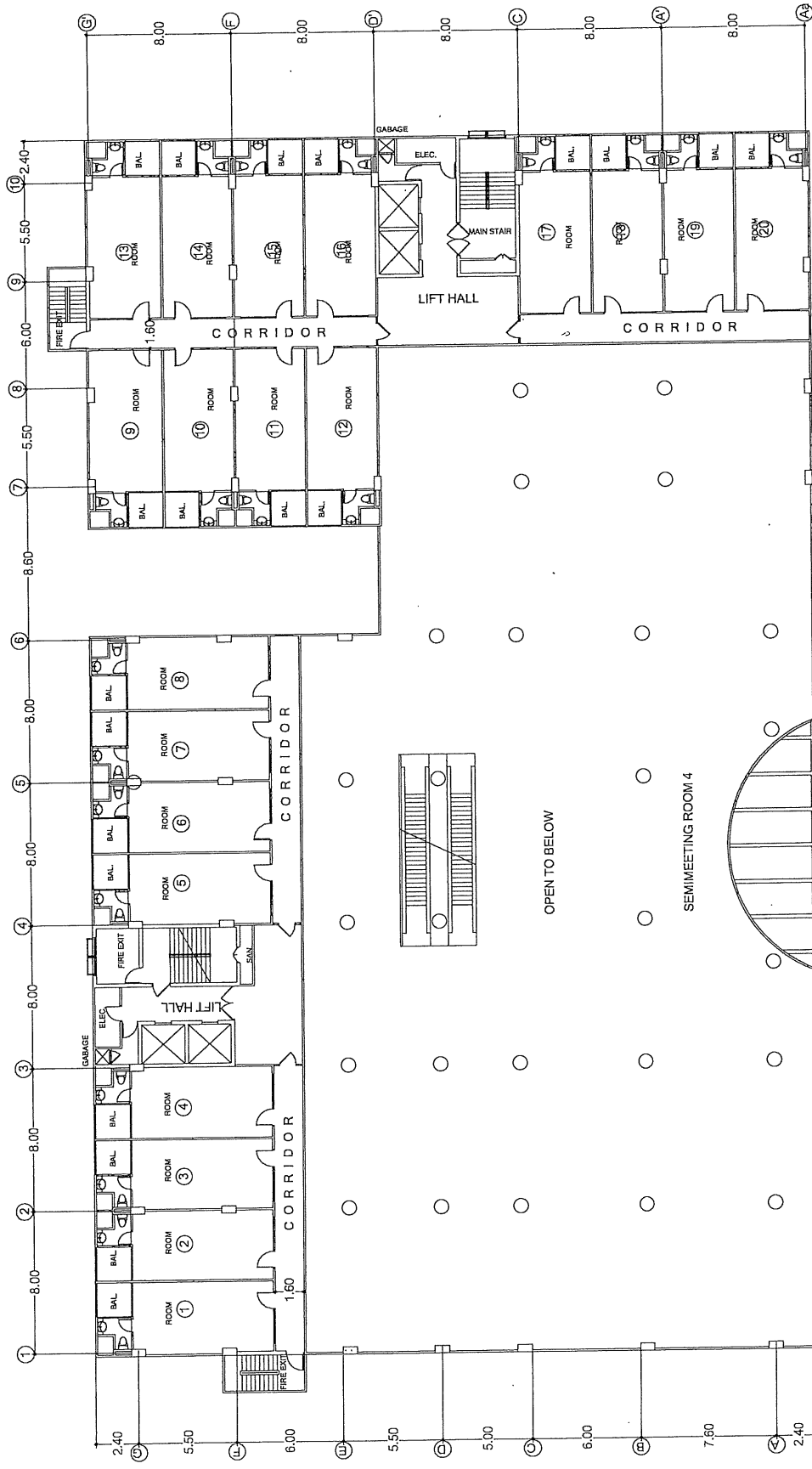
DWG. TITLE :

THIRD FLOOR PLAN
(SERVICE DOMITORY)

DATE _____

SCALE

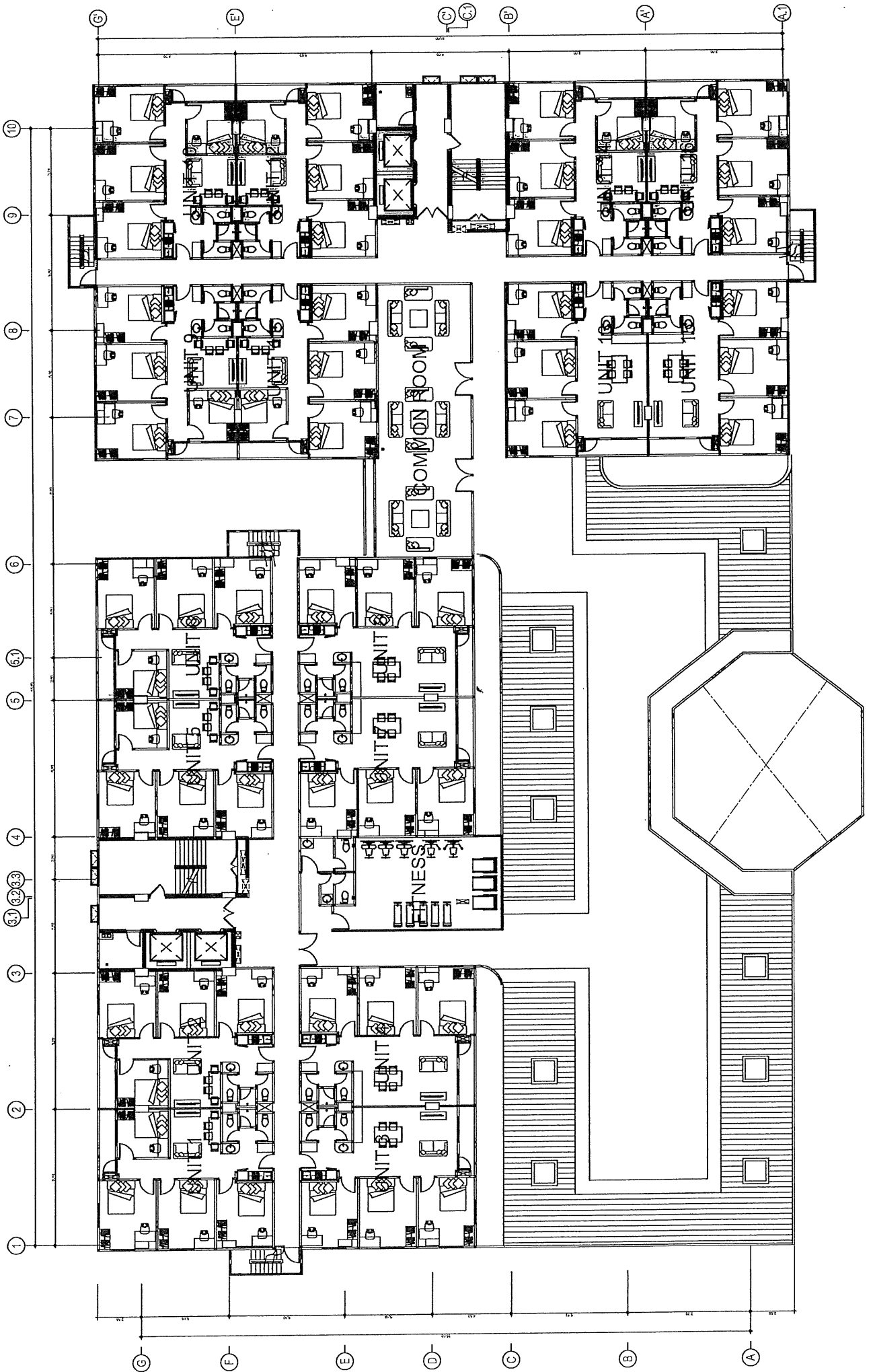
DWG. NO.

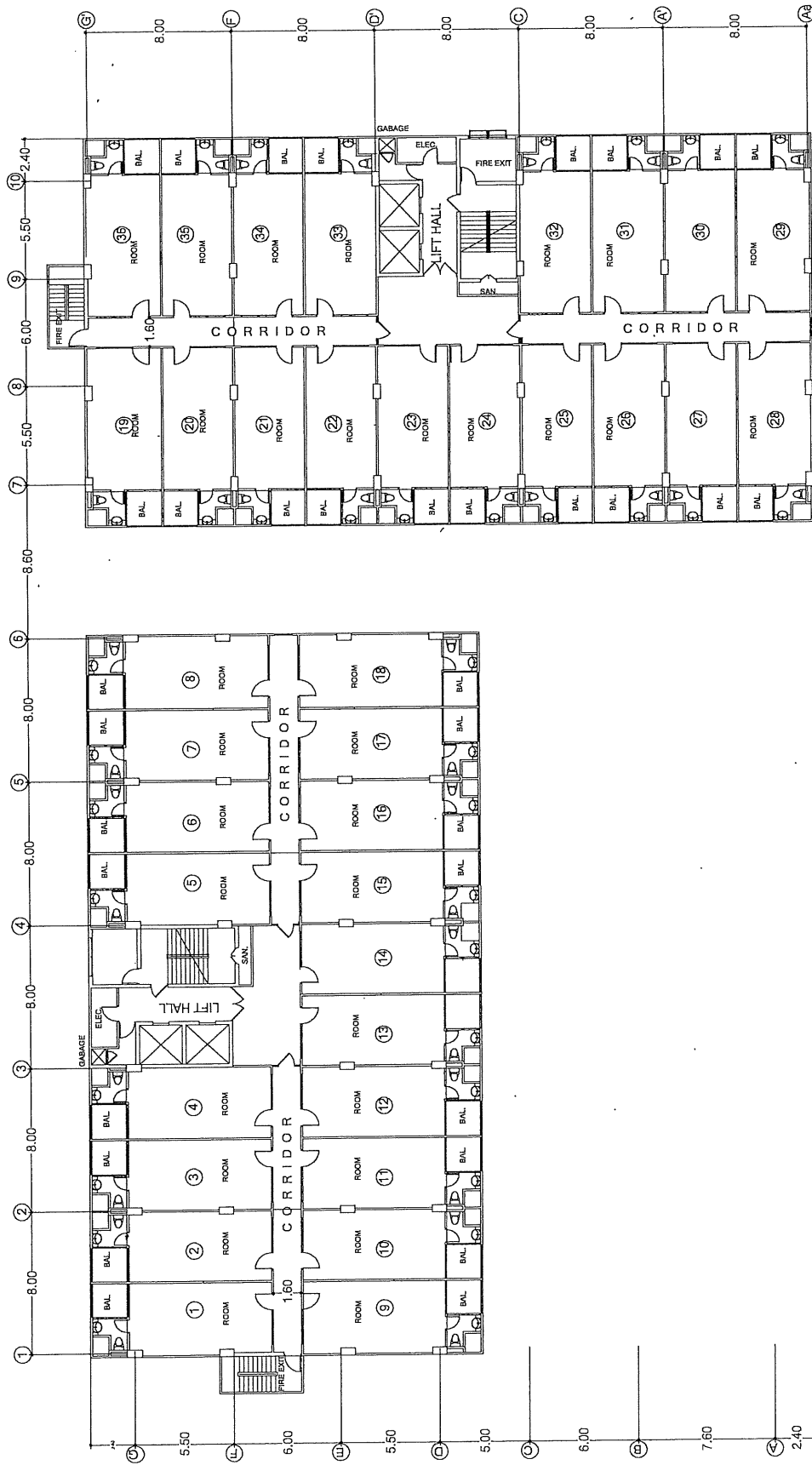


3a th. FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 DESIGN 304 2011 D.	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE : 3a th. FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY)				
		LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	APPROVED :	NO.	DESCRIPTION	DATE	SCALE	DATE	DWG. NO.



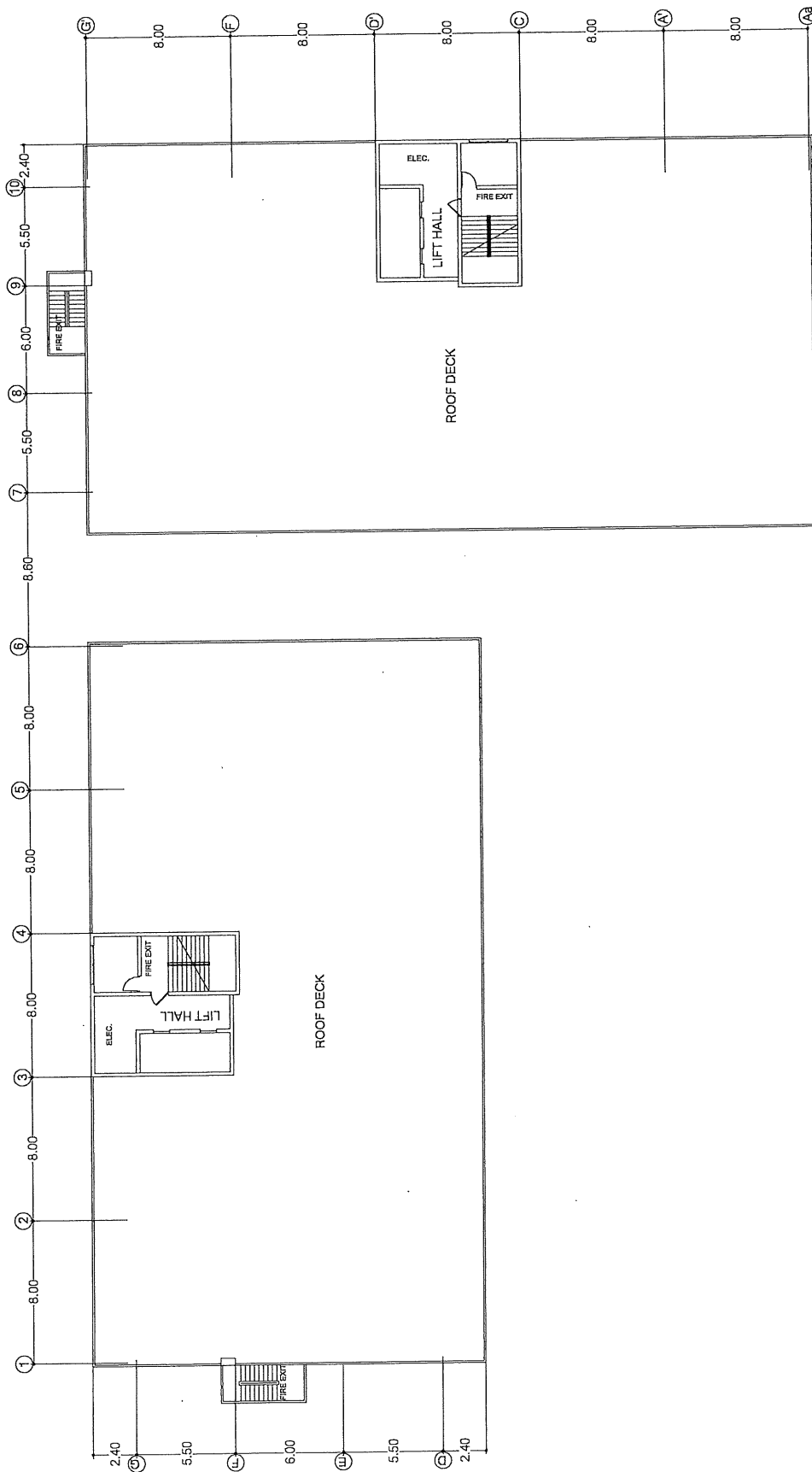




5th.- 10th. FLOOR PLAN
SCALE 1:250

PROJECT : TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	 D31011304 C O . L T D.	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :			DWG. TITLE :				
						NO.	DESCRIPTION	DATE	5th. - 10th FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY)	SCALE	DWG. NO.		
LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	APPROVED :									

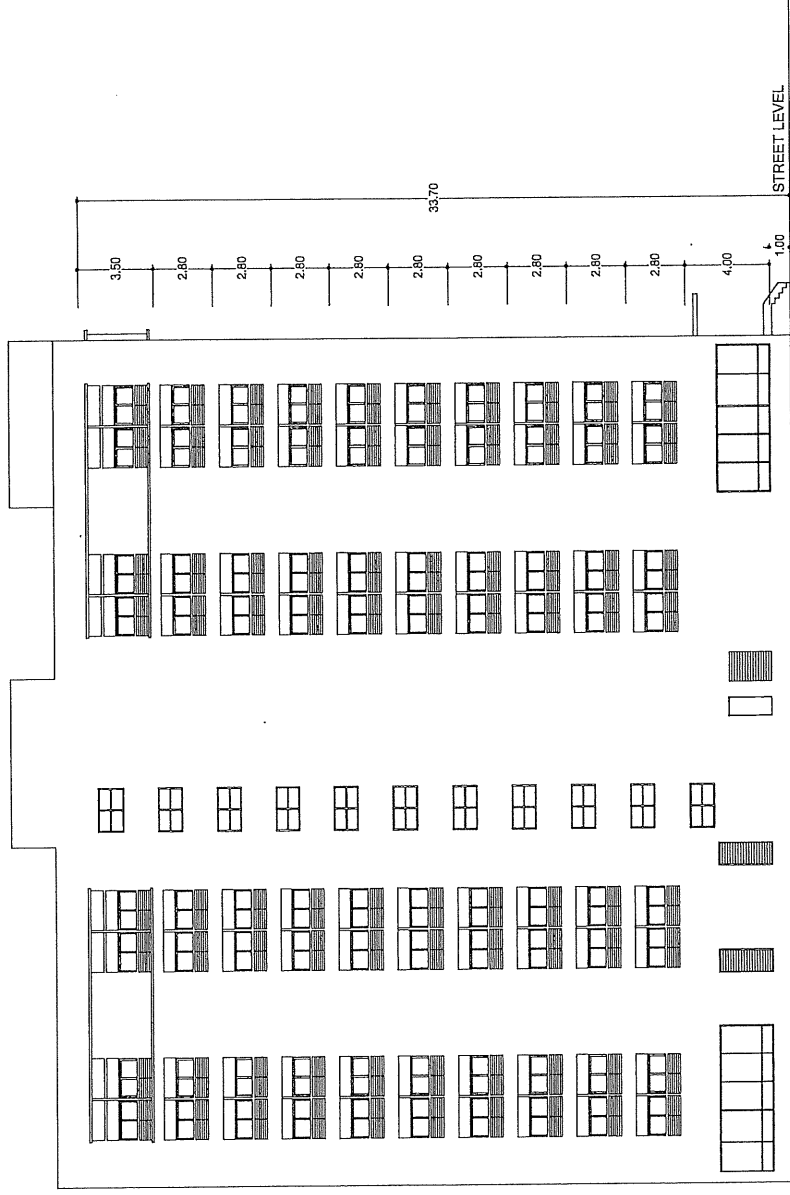




ROOF FLOOR PLAN

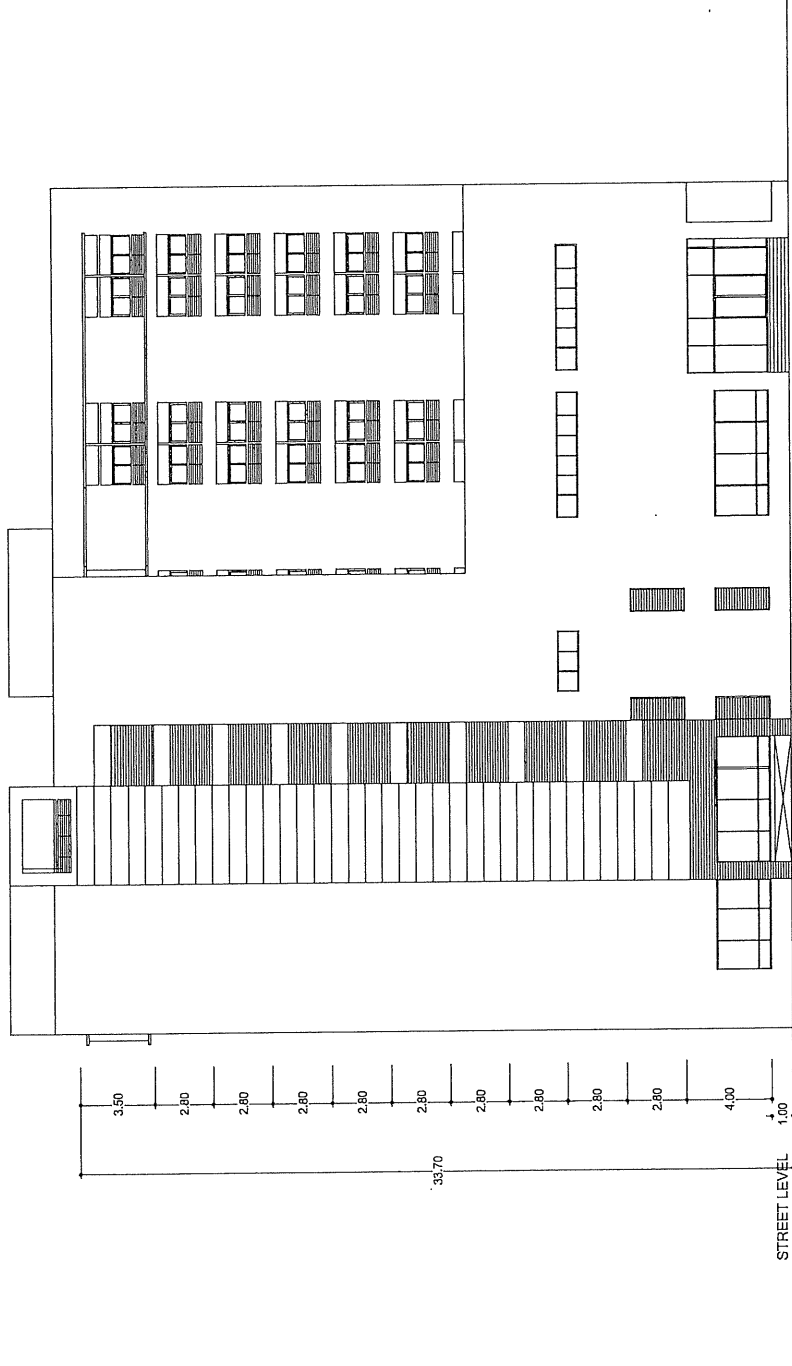
SCALE 1:250

PROJECT :	 PT. DAMILITA 204 CO., LTD.	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE :	
		LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	NO.	DESCRIPTION	DATE	ROOF FLOOR PLAN (SERVICE DOMITORY)
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT									DATE
									SCALE
									DWG. NO.



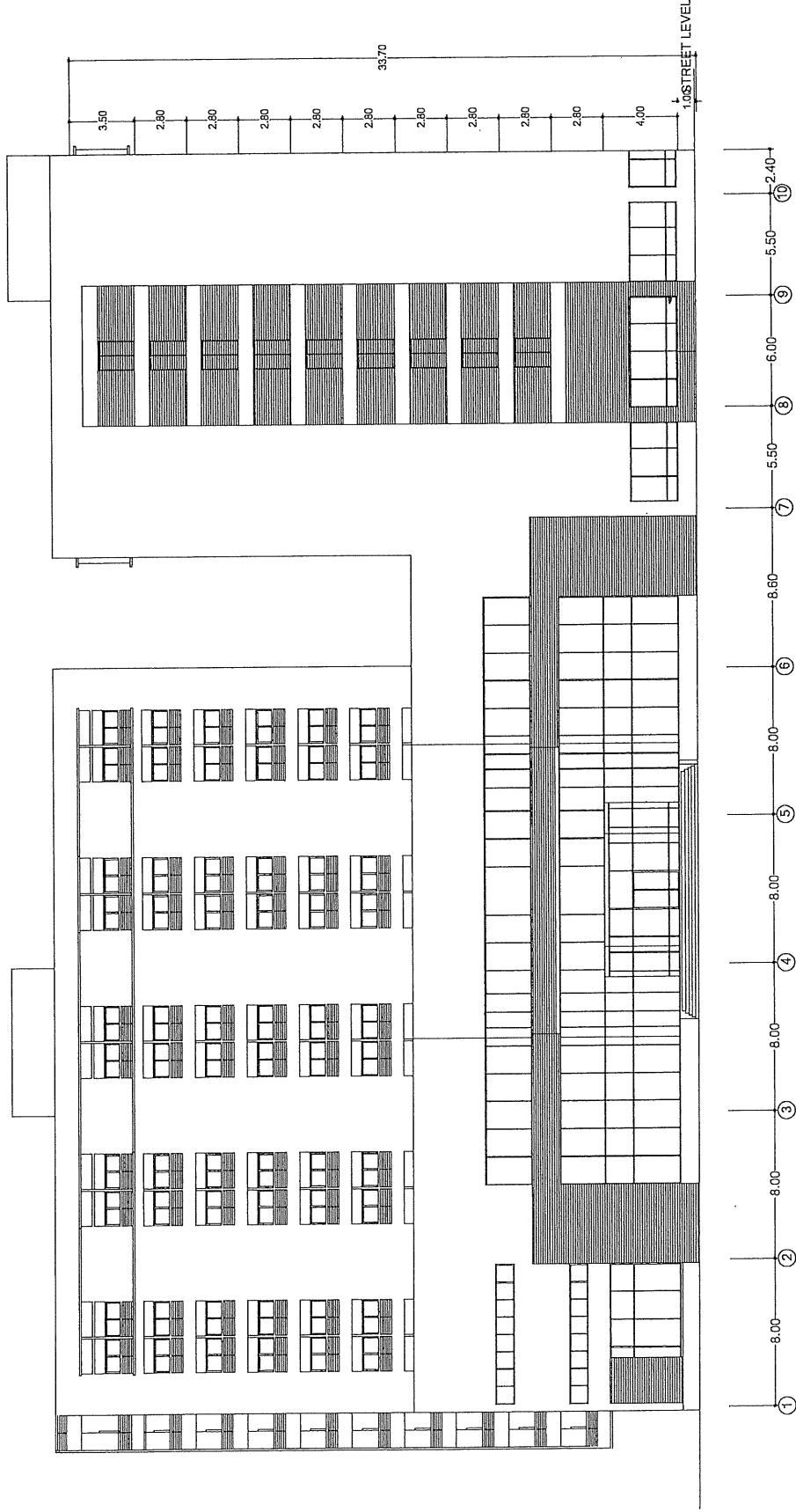
RIGHT ELEVATION
SCALE 1:250

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



LEFT ELEVATION
SCALE 1:250

PROJECT :	TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT		OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE :	
							NO.	DESCRIPTION		DATE
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

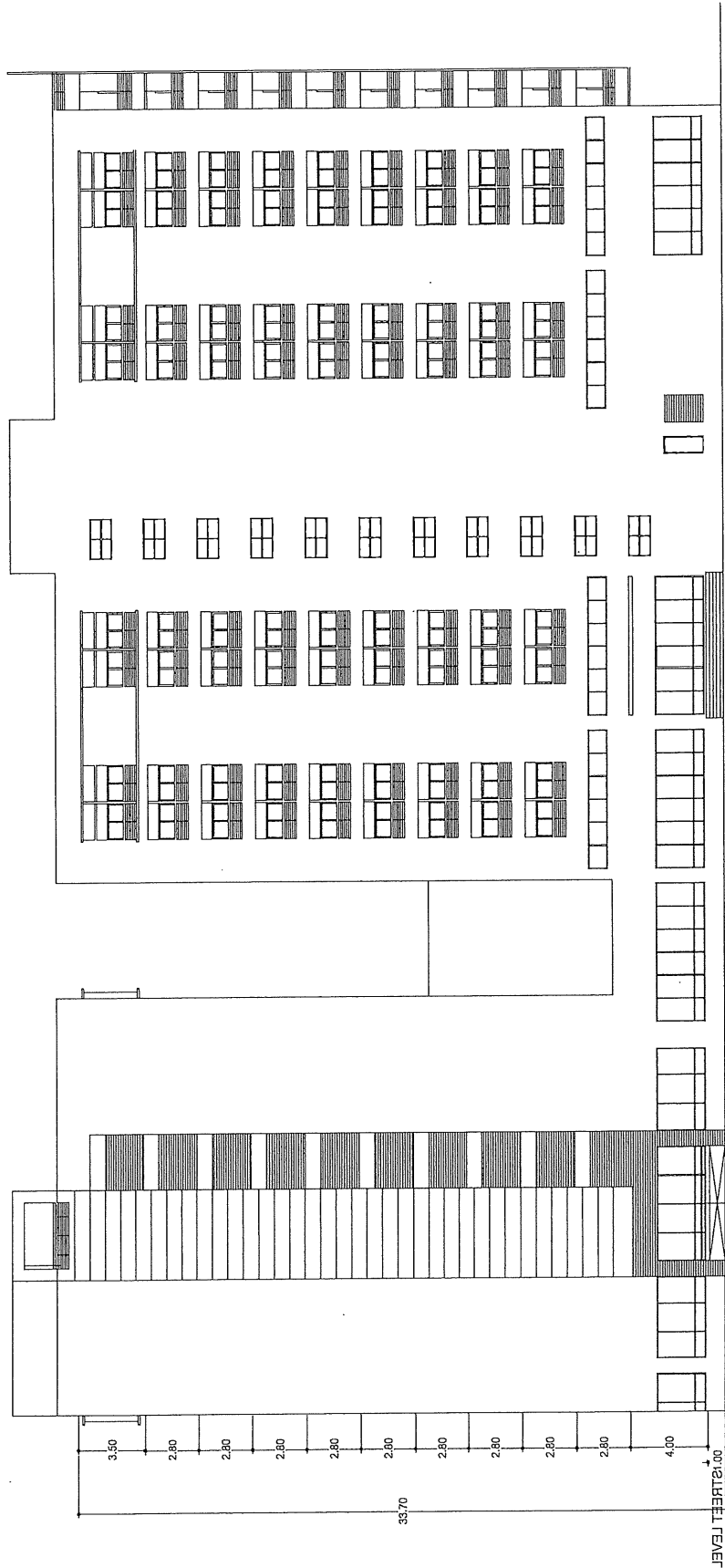
DATE

DWG. TITLE :
FRONT ELEVATION
(SERVICE DOMITORY)

DATE

SCALE

DWG. NO.



BACK ELEVATION
SCALE 1:250

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

SERVICE DORMITORY DESIGN

[illegible][illegible]

รายละเอียดผนังวัสดุก่อสร้างอาคาร SERVICE APARTMENT

	โครงสร้าง	รายการวัสดุ		พื้นที่ 3 และ 3a	รายการวัสดุ
1	เสาเข็ม	ตามวิศวกรรมกำหนด	1	Retail shop	พื้นซิเมนต์ขัดหยาบ
2	โครงสร้างทั่วไป (ฐานราก , เสา , คาน)	คอนกรีตเสริมเหล็ก ตามวิศวกรรมกำหนด	2	พื้นห้องประชุม	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X0.60 ม
3	โครงสร้างพื้นที่ทั่วไป	พื้นที่ชั้นล่างถึงชั้นบนสุดคอนกรีตเสริมเหล็กตามวิศวกรรมกำหนดปูด้วยวัสดุปูพื้นตามหมวดวัสดุ	3	พื้นทางเดิน โถงบันไดเลื่อน	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม
4	โครงสร้างพื้นที่ห้องน้ำ เฉียง ระบียง		4	โถงลิฟท์	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม
5	โครงสร้างชั้นใต้ดิน	พื้นที่คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึม	5	บันไดหลัก	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8" ลีเรียบพร้อมฉนวนกันไอน้ำโดยลิ้นเยิม
6	โครงสร้างหลังคา	พื้นที่คอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึมหน้าด้วยวัสดุกันความร้อน	6	ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ	พื้นซิเมนต์ขัดมัน
	พื้นที่ชั้นล่าง	รายการวัสดุ	7	ห้องพักและทางเดิน	ปูพรมวิทยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง
1	Shoping plaza , Retail shop	พื้นซิเมนต์ขัดหยาบ	8	ห้องน้ำในห้องพัก	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8" ลีเรียบ
2	พื้นห้องประชุม	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X0.60 ม	พื้นที่ชั้น 4	รายการวัสดุ	
3	พื้นเฉลียง บันไดทางเข้า	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม	1	Swimming pool	ปูกระเบื้องเคลือบ 4" x 4" ลีเรียบ
4	พื้นทางเดิน โถงบันไดเลื่อน	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.50 X0.50 ม ลีเรียบ	2	ทางเดินรอบ Swimming pool	ปูกระเบื้องเซรามิก ลึบทรายล้างมีดเหล็กตีกรรมชาติ
ลิโอบบี้			3	โถงลิฟท์	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม
5	โถงลิฟท์	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม	4	บันไดหลัก	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8" ลีเรียบพร้อมฉนวนกันไอน้ำโดยลิ้นเยิม
6	บันไดหลัก	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม	5	ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ	พื้นซิเมนต์ขัดมัน
7	ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม	6	ห้องพักและทางเดิน	ปูพรมวิทยาศาสตร์ หรือกระเบื้องยาง
		พื้นซิเมนต์ขัดมัน	7	ห้องน้ำในห้องพัก	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8" ลีเรียบ
				พื้นที่ชั้น 5 ถึงชั้น 10	รายการวัสดุ
	พื้นที่ชั้นล่าง	รายการวัสดุ	1	โถงลิฟท์	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม
1	Meeting room	พื้นซิเมนต์ขัดหยาบ ปูพรม	2	บันไดหลัก	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8" ลีเรียบพร้อมฉนวนกันไอน้ำโดยลิ้นเยิม
2	Fitness center	พื้นซิเมนต์ขัดหยาบ	3	ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ	พื้นซิเมนต์ขัดมัน
3	พื้นห้องประชุม	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X0.60 ม (ราคาไม่เกิน 350 บ./ตรม.)	4	ห้องพักและทางเดิน	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 x0.60 ของ Dinox หรือเทียบเท่า
4	พื้นทางเดิน โถงบันไดเลื่อน	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม	7	ห้องน้ำในห้องพัก	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8" x 8" ลีเรียบ
5	โถงลิฟท์	ปูหินแกรนิตขนาด 0.30 x 0.60ม(ภายในประเทศ)		พื้นที่ชั้นหลังคา	รายการวัสดุ
6	บันไดหลัก	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม	1	หลังคา หลังคาคลุมบันไดลิฟท์	คล.ล.ล ไม้ขัดมัน ทาสีระบบกันซึม
7	ห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ	พื้นซิเมนต์ขัดมัน			



PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

DWG. TITLE :
SPECIFICATION 1
(SERVICE DOMITORY)

DWG. NO.

DATE

SCALE

รายละเอียดผนังวัสดุก่อโครงสร้างอาคาร SERVICE APARTMENT

ผนัง	รายการวัสดุ			งานสี	รายการวัสดุ
1 ผนังภายในทั่วไป	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี				ทาสีพลาตติก ของ TOA หรือเทียบเท่า
2 ผนังห้องนอน	FINE WALL แต่งเรียบ กรุกระเบื้องเคลือบสีเรียบขนาด 20.00 ซม.			ไฟฟ้า	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
3 ผนังภายในภายในห้องนอน	ผนังภายในภายในห้องนอน Wally หรือเทียบเท่า			ดูสภาพปกติ	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
4 ผนังโถงลิฟท์บันได	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี			ดูภายใน	AMERICAN STANDARD หรือเทียบเท่า
5 ผนังห้องไฟฟ้าและบันไดหนีไฟ	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี			ระบบไฟฟ้า	ใช้ไฟฟ้าตามมาตรฐาน 1.150 กิโลวัตต์สำหรับผู้โดยสาร 17 คนความเร็ว 60 เมตร/นาที
6 ผนังห้องพัก	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี			ระบบบันไดเลื่อน	รับบันไดเลื่อนกว้าง 200 มม.บริการผู้โดยสาร 9,000 คน/ชั่วโมงเฉลี่ย 30 องศา
7 ผนังห้องภายในห้องพัก	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี			ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
8 ผนังอาคารภายนอก	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี			ระบบกำจัดขยะ	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ. 2535
9 ผนังตกแต่งภายในส่วน	FINE WALL แต่งเรียบ สี SHADE สี				
ฝ้าเพดาน	รายการวัสดุ				
1 Shopping plaza Retail shop Fitness center	ไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปลือย)				
2 ทางเดิน โถงบันไดเลื่อน	ยิปซัมบอร์ด หน้า 9 มม. กรุกระเบื้องเคลือบทาสี โครงสร้างเหล็กชุบสังกะสี				
โถงลิฟท์ ล็อบบี้					
3 ฝ้าเพดานห้องนอน	ยิปซัมบอร์ด หน้า 9 มม. ชนิดกันความชื้นตามรอยต่อเรียบทาสี โครงสร้างเหล็กชุบสังกะสี				
4 ห้องน้ำภายในห้องพัก	ยิปซัมบอร์ด หน้า 9 มม. ชนิดกันความชื้นโครงสร้างระบบ T-BAR				
5 ฝ้าเพดานภายนอก	ไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปลือย)				
ห้องพัก					
ทางเดินหน้าห้องพัก					
ดูการันตีประตู หน้าต่าง	รายการวัสดุ				
1 ประตูโถงทางจราจร โถงลิฟท์	บานเปิดอลูมิเนียมสีอะโนไดซ์สีเทา 6 มม.				
2	ไม้โอ๊คทึบสีธรรมชาติ				
3	YALE หรือ เทียบเท่า สีแดงเคลือบด้าน				
4	วูทโก้ หรือ เทียบเท่า สีแดงเคลือบด้าน				
5	YALE หรือ เทียบเท่า สีแดงเคลือบด้าน				
6	บานเลื่อนอลูมิเนียมสีอะโนไดซ์สีเทา 5 มม.				
7	บานเลื่อนอลูมิเนียมสีอะโนไดซ์สีเทา 5 มม.				



PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT

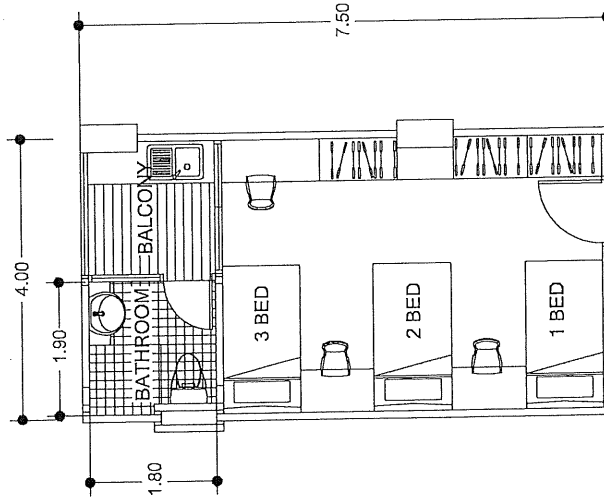
DWG. TITLE :
SPECIFICATION 2
(SERVICE DOMITORY)

REVISION :	NO.	DESCRIPTION	DATE

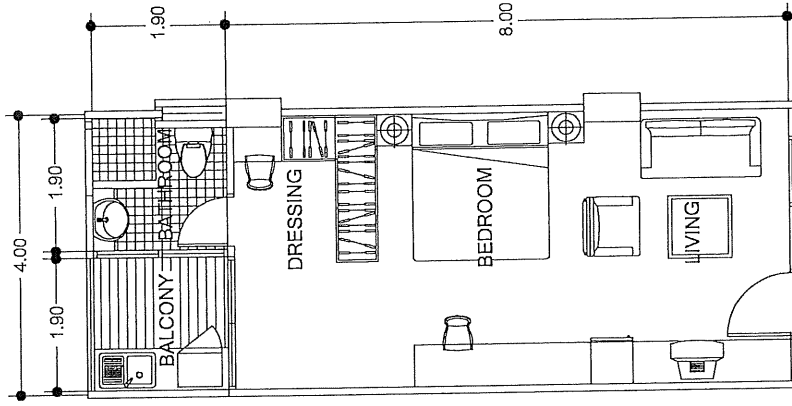
DRAWN :	ELEC. ENG. :	ARCHITECTS :	OWNER :
CHECKED :	MECH. ENG. :	STRUC. ENG. :	LOCATION :
APPROVED :			

DATE	SCALE	DWG. NO.

DORMITORY FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



APARTMENT FURNITURE PLAN
SCALE 1:50



PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :
LOCATION :

ARCHITECTS :
STRUC. ENG. :

ELEC. ENG. :
MECH. ENG. :

DRAWN :
CHECKED :
APPROVED :

REVISION :
NO.

DESCRIPTION

DATE

DWG. TITLE :

FURNITURE PLAN
(SERVICE DOMITORY)

DATE SCALE DWG. NO.



BASEMENT FLOOR PLAN

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

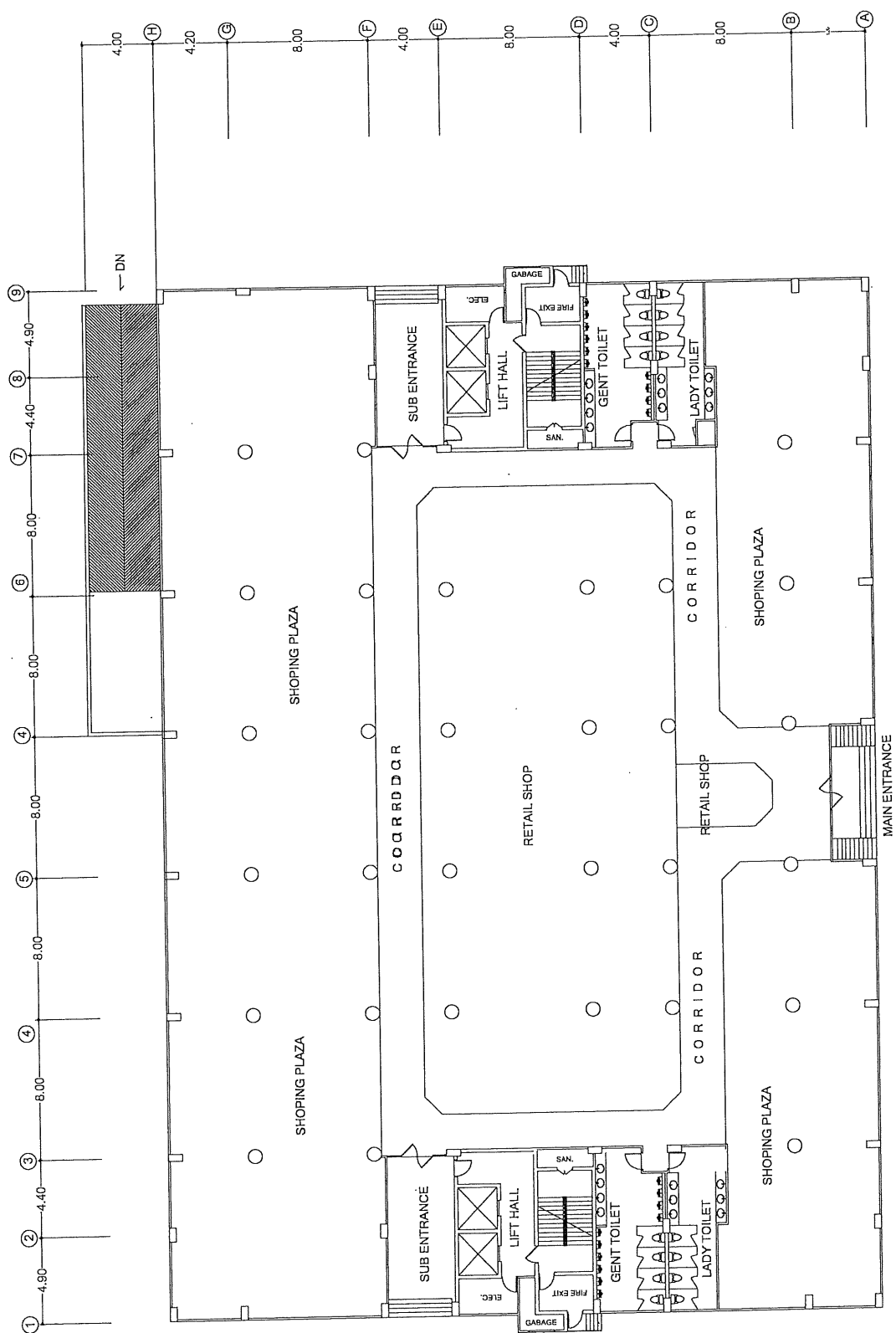
DWG. TITLE :

BASEMENT FLOORPLAN
(DOMITORY 3)

DATE

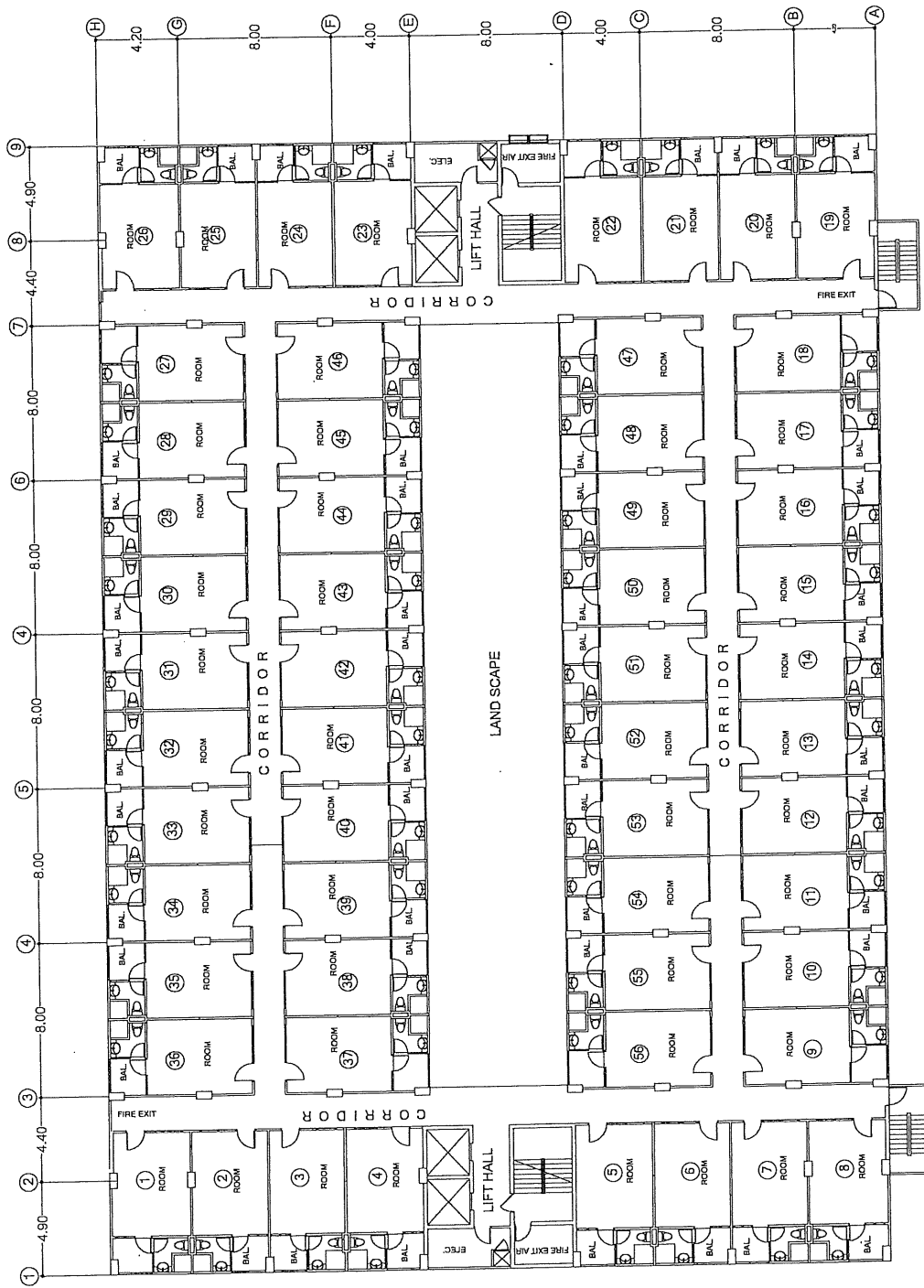
SCALE

DWG. NO.



GROUND FLOOR PLAN
SCALE 1:250

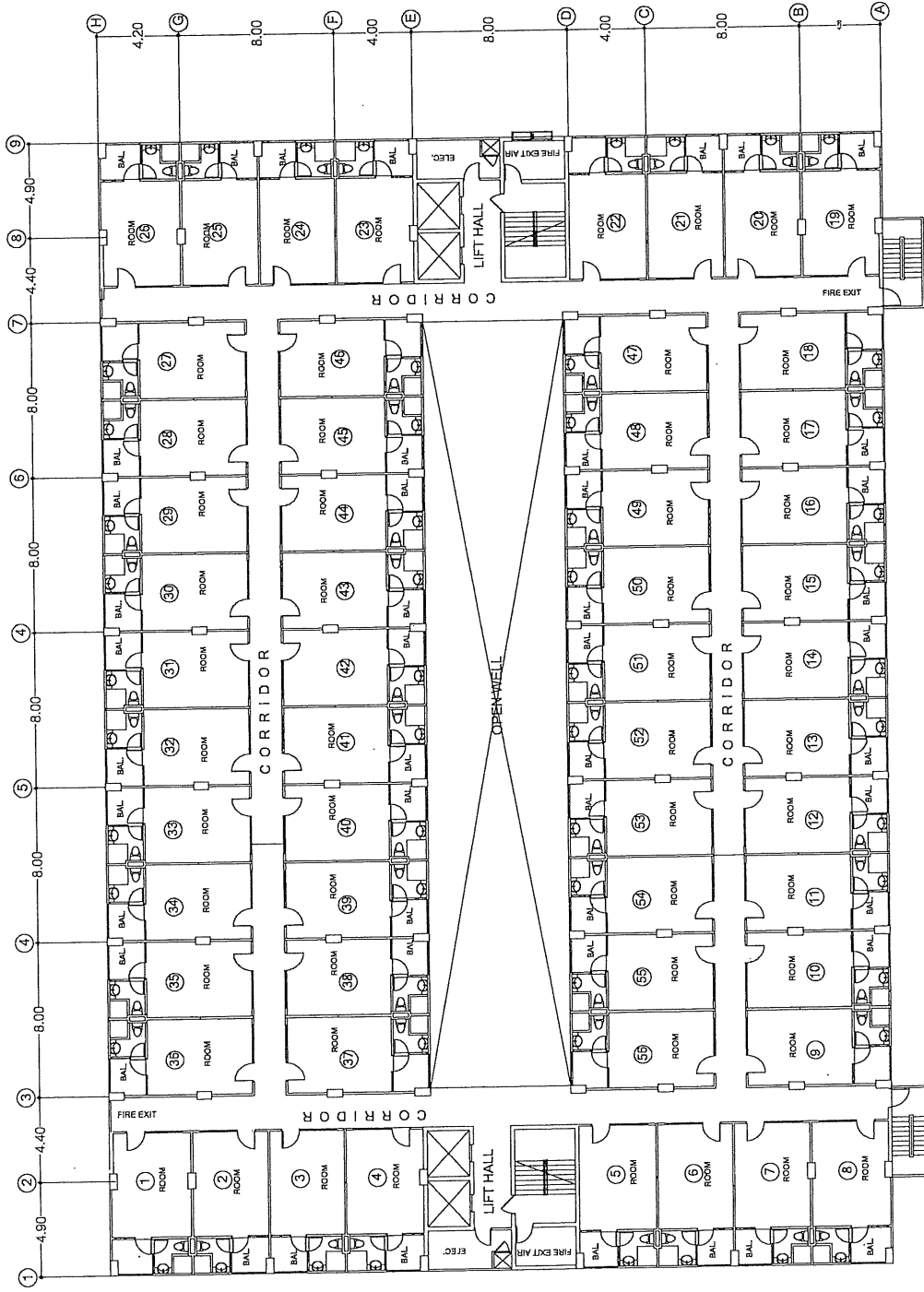
PROJECT :	 DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DWG. TITLE :	
						NO.	DESCRIPTION	DATE	DATE
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT		LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :			DATE	DWG. NO.
					APPROVED :				



SECOND FLOOR PLAN
SCALE 1:250

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

TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



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

PROJECT :
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX
THAMASAT RANGSIT



OWNER :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

DRAWN :

REVISION :

NO.	DESCRIPTION	DATE

DWG. TITLE :

3rd. - 9th. FLOOR PLAN
(DORMITORY 3)

LOCATION :

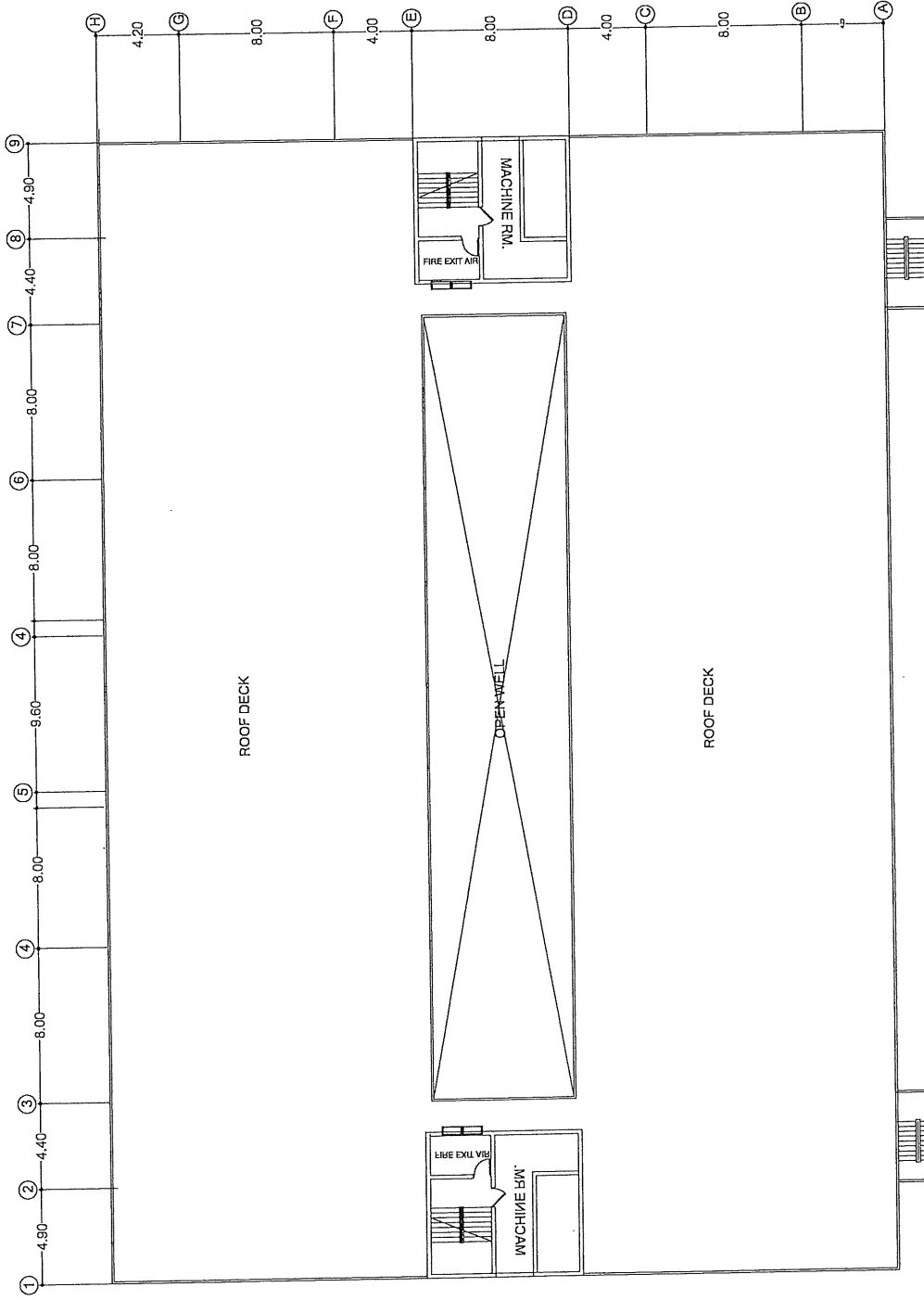
STRUC. ENG. :

MECH. ENG. :

CHECKED :

APPROVED :

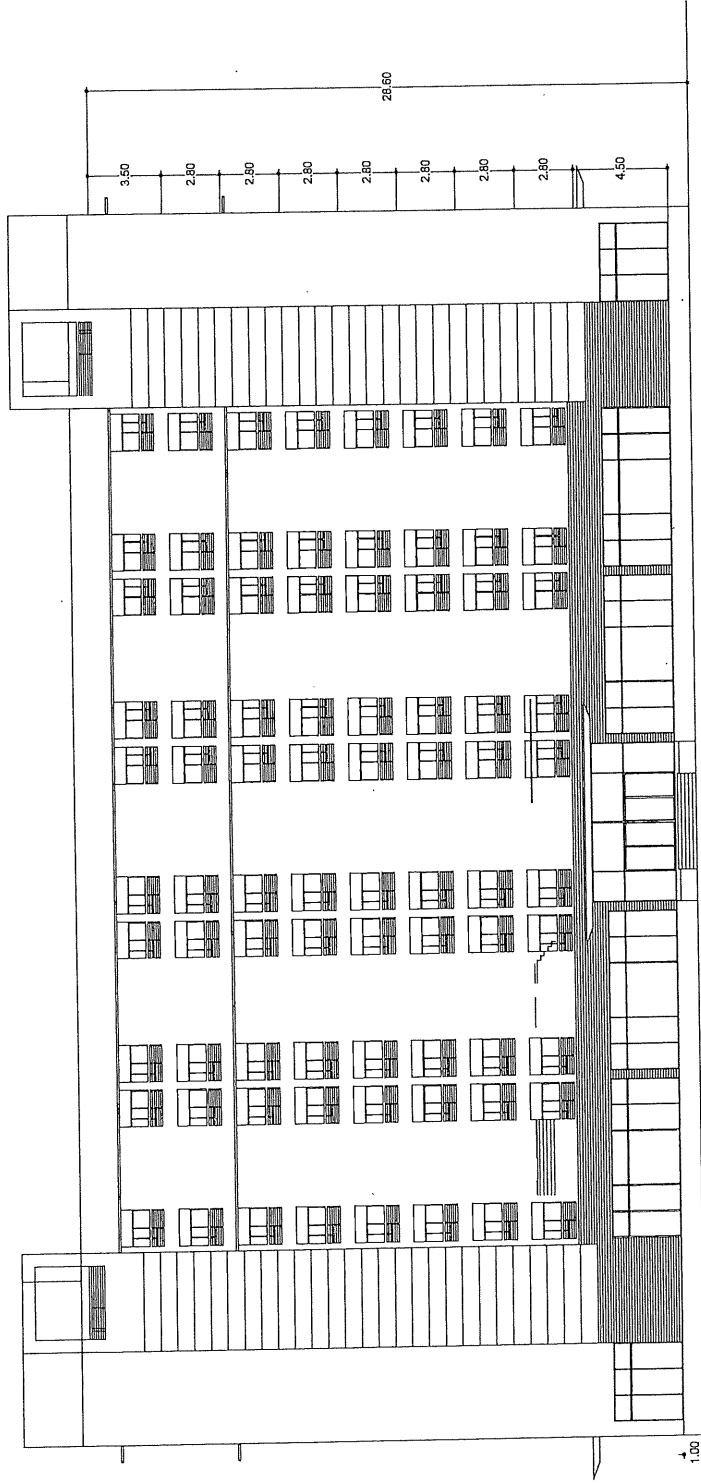
DATE	SCALE	DWG. NO.



ROOF PLAN

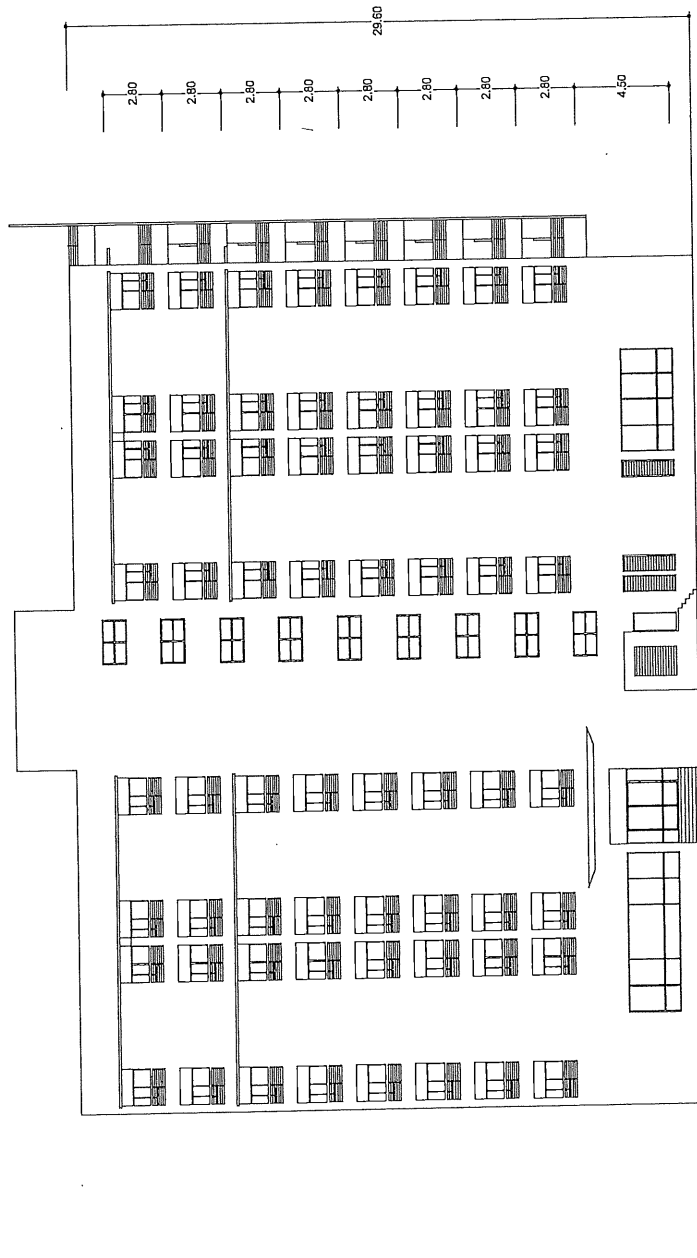
SCALE 1:250

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



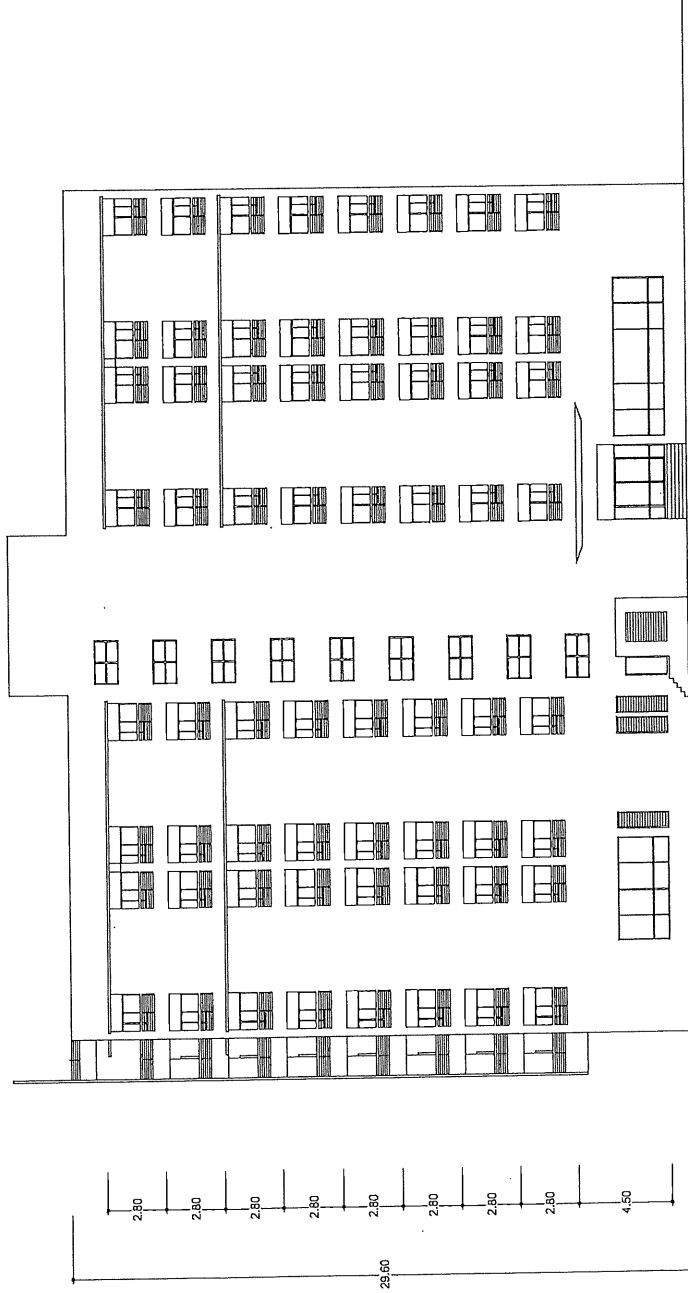
FRONT ELEVATION
SCALE 1:250

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



LEFT ELEVATION
SCALE 1:250

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



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. :

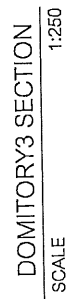
STRUC. ENG. :

LOCATION :

APPROVED :



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



PROJECT :	 PT. PIRAMIDA BANGSA JALAN KEMANGKARAN NO. 104 CILANDAK, LIT. D.	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :		DATE	DWG. TITLE :	DOMITORY 3 SECTION (DOMITORY 3)	DWG. NO.
						NO.	DESCRIPTION				
TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT		LOCATION :	STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :				DATE	SCALE	

DORMITORY 3 DESIGN

	โครงการร่าง	รายการวัสดุ		พื้นที่ 3-9	รายการวัสดุ
1	เสาเข็ม	ตามวิศวกรรมกำหนด	1	โกลีฟท์	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม.
2	โครงสร้างทั่วไป (ฐานราก , เสา , คาน)	คอนกรีตเสริมเหล็ก ตามวิศวกรรมการกำหนด	2	บันไดหลัก	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8"x 8"ลิเทียมพร้อมมูกันได้อลูมิเนียม
3	โครงสร้างพื้นทั่วไป	พื้นที่ด้านล่างซึ่งบนเจดอกริสดเสริมเหล็กตามวิศวกรรมการกำหนดปูด้วยอิฐปูพื้นตามหมวดข้อ ๖	3	ห้องไฟฟ้าและบ้านใต้หิ้งไฟ	พื้นซีเมนต์ขัดมัน
4	โครงสร้างพื้นห้องน้ำ	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กตามวิศวกรรมการกำหนดคละน้ำยากันซึม และปูทับด้วยอิฐปูพื้น	4	ห้องซักและทางเดิน	ปูพรมวิทยาดาสตร์ หรือกระเบื้องยาง
5	เฉลียง ระเบียง		5	ห้องน้ำในห้องพัก	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 8"x 8"ลิเทียม
6	โครงสร้างชั้นใต้ดิน	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึม			
7	โครงสร้างหลังคา	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กหล่อในที่พร้อมระบบกันซึมกรุหน้าด้วยอิฐก่อความร้อน			
8	พื้นที่ขึ้นล่าง	รายการวัสดุ	1	พื้นที่หลังคา	รายการวัสดุ
9	Shopping plaza , Retail shop	พื้นซีเมนต์ขัดหยาบ		พื้นที่ หลังคาบันได	ค.ล.ล ผิวขัดมัน ทับระบบกันซึม
10	พื้นที่ห้องโถงรวม	ปูกระเบื้องเซรามิก ขนาด 0.30 X0.60 ม.			
11	พื้นเฉลียง บันไดทางเข้า	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม.			
12	พื้นทางเดิน ล็อบบี้	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม.			
13	โกลีฟท์	ปูพรมวิทยาดาสตร์ หรือกระเบื้องยาง			
14	บันไดหลัก	ปูหินแกรนิตภายในประเทศ ขนาด 0.30 X0.60 ม.			
15	ห้องไฟฟ้าและบ้านใต้หิ้งไฟ	พื้นซีเมนต์ขัดมัน			
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
31					
32					
33					
34					
35					
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					

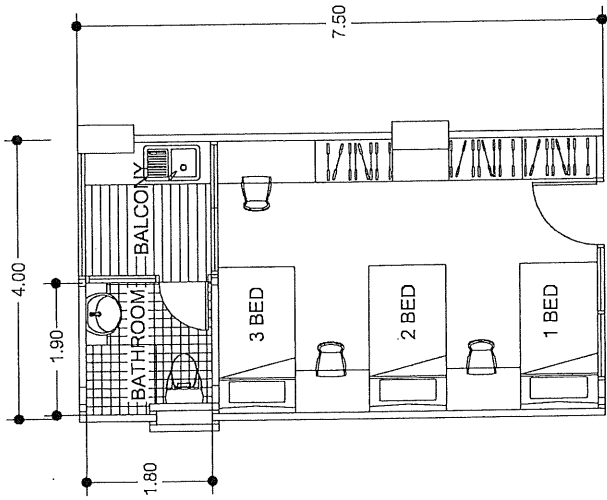
PROJECT :	TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT		OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :			DWG. TITLE : SPECIFICATION 1 (DOMITORY 3)	
							NO.	DESCRIPTION	DATE		
	LOCATION :		STRUC. ENG. :	MECH. ENG. :	CHECKED :	APPROVED :	DATE			SCALE	DWG. NO.

รายละเอียดผนังวัสดุก่อสร้างมบตารฐาน อาคาร DORMITORY 3

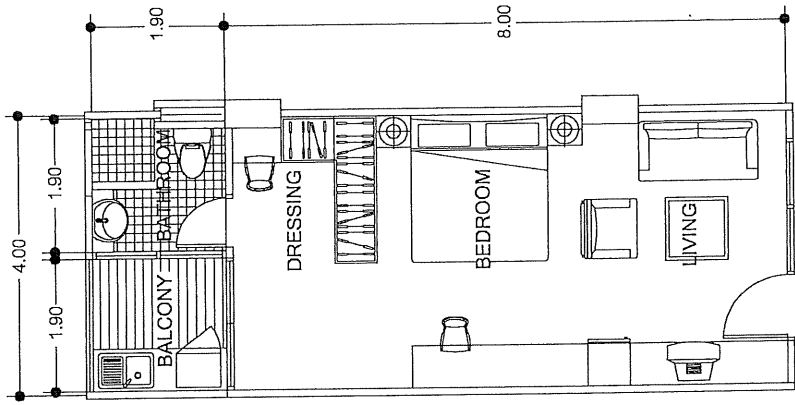
ผนัง	รายการวัสดุ		งานสี	รายการวัสดุ
1	ผนังภายในทั่วไป	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี	ไฟฟ้า	ทาสีพลาตติก ของ ICI หรือเทียบเท่า
2	ผนังห้องนอน	FINE WALL แต่งเรียบ กระจกเบื้องเซรามิก สีเขียว 2.00 ม		ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ 2535
3	ผนังภายในในห้องน้ำ	ผนังบักเียน้ำปูรอง Wavy หรือเทียบเท่า	สุขาภิบาล	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ 2535
4	ผนังโถงลิฟท์บันได	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี	สุขภัณฑ์	AMERICAN STANDARD หรือเทียบเท่า
5	ผนังห้องไฟฟ้าและบันไดไฟฟ้า	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี	ระบบลิฟท์	ใช้ลิฟท์รับน้ำหนักบรรทุก 1,150 กิโลกรัมสำหรับผู้โดยสาร 17 คนความเร็ว 60 เมตร/น.ที่
6	ผนังห้องพัก	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี	ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ 2535
7	ผนังห้องซักผ้าในที่พัก	FINE WALL แต่งเรียบ กระจกเบื้องเคลือบ สีเขียว 1.80 ม	ระบบกำจัดขยะ	ตามมาตรฐานกฎกระทรวงฉบับที่ 33 พ.ศ 2535
8	ผนังอาคารภายนอก	FINE WALL แต่งเรียบ ทาสี		
9	ผนังตามดงภายนอกบางส่วน	FINE WALL แต่งเรียบ เสา SHADE สี		
	ฝ้าเพดาน	รายการวัสดุ		
1	Shopping plaza Retail shop	ไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปลือย)		
2	ทางเดิน	อัปรีมมอร์ด หน้า 9 มม กระจกย่นเรียบทาสี กระจกแผ่นเหล็กชุบสังกะสี		
	โถงลิฟท์ล็อบบี้			
3	ฝ้าเพดานห้องนอน	อัปรีมมอร์ด หน้า 9 มม กระจกย่นเรียบทาสี กระจกแผ่นเหล็กชุบสังกะสี		
4	ห้องนํ้าภายในห้องพัก	อัปรีมมอร์ด หน้า 9 มม กระจกย่นเรียบทาสี กระจกแผ่นเหล็กชุบสังกะสี		
5	ฝ้าเพดานภายนอก ห้องพัก	ไม่ติดตั้งฝ้าเพดาน (เปลือย)		
	ทางเดินหน้าห้องพัก			
	อุปกรณ์ประตู-หน้าต่าง	รายการวัสดุ		
1	ประตูโถงทางเข้าอาคาร, โถงลิฟท์	บานเปิดอลูมิเนียมเคลือบสีเงินย้อมกระจกใสหนา 6 มม		
2	ประตูห้องพักทั่วไป	ไม้ยัดล็กทึบสีธรรมชาติ		
3	อุปกรณ์ประตู	YALE หรือ เทียบเท่า สแตนเลสด้าน		
4	บานพับ	YALE หรือ เทียบเท่า สแตนเลสด้าน		
5	กลอน , ราวรับ , ราวจับ	YALE หรือ เทียบเท่า สแตนเลสด้าน		
6	หน้าต่างชั้น 1	บานเลื่อนอลูมิเนียมเคลือบสีเงินย้อมกระจกใสหนา 5 มม		
7	หน้าต่างห้องพักทั่วไป	บานเลื่อนอลูมิเนียมเคลือบสีเงินย้อมกระจกใสหนา 5 มม		

PROJECT :	TU DOME RESIDENTIAL COMPLEX THAMASAT RANGSIT	OWNER :	ARCHITECTS :	ELEC. ENG. :	DRAWN :	REVISION :	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 :

ARCHITECTS :

ELEC. ENG. :

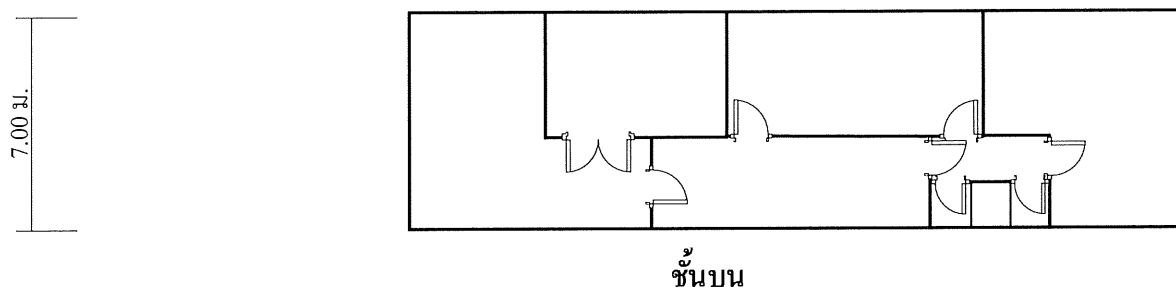
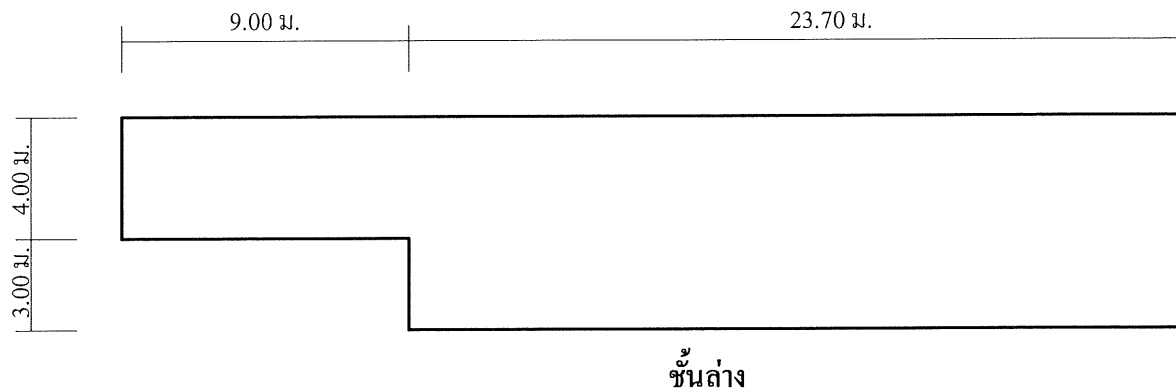
DRAWN :

REVISION :

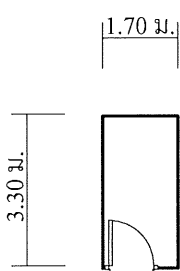
NO.	DESCRIPTION	DATE

DWG. TITLE :
FURNITURE PLAN
(DOMITORY 3)

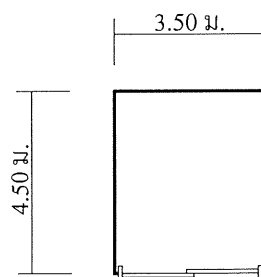
DATE
SCALE
DWG. NO.



5. อาคารงานระบบ



6. อาคารป้อมยาม



7. อาคารเก็บขยะ



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

แสดง
Show

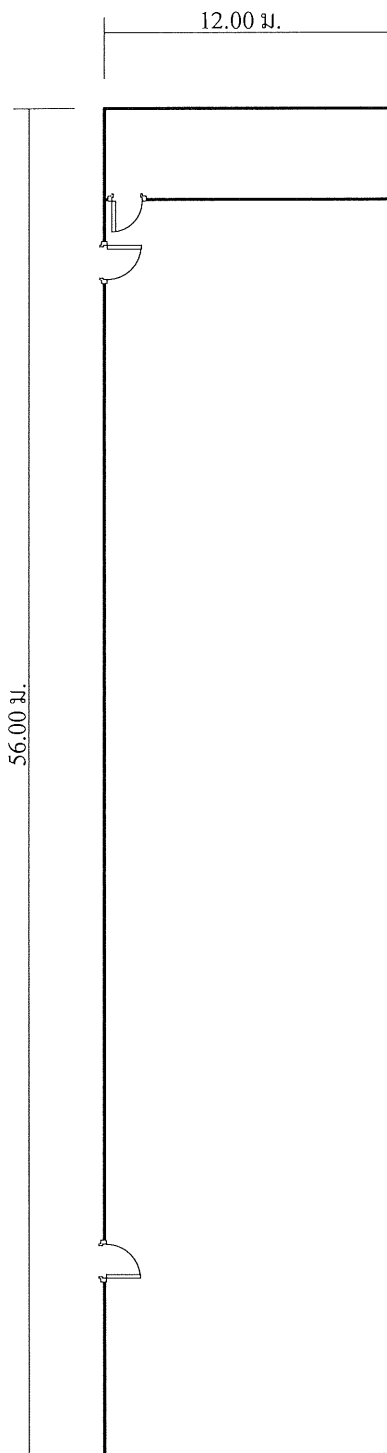
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1199-67(R3-1393-66)



ส่วนต่อเติมชั้นดาดฟ้า อาคารหอพัก 3



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

แสดง
Show

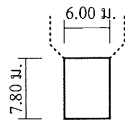
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

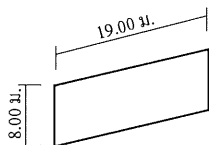
แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

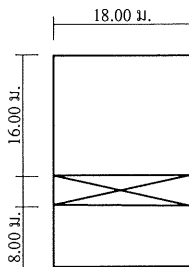
PS-GL-1199-67(R3-1393-66)



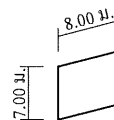
ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์-สะพานลอย



ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์-สู่อาคารหอพัก 2

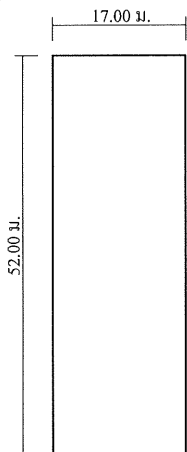


ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารหอพัก 1-สู่อาคารหอพัก 2

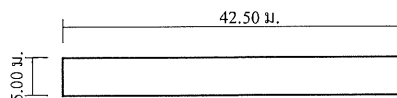


ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารหอพัก 2-สู่อาคารหอพัก 3

ทางเชื่อมอาคารชั้น ใต้ดิน

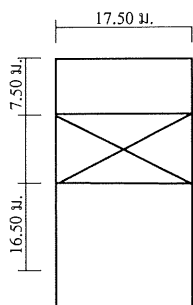


ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์-สู่อาคารหอพัก 2

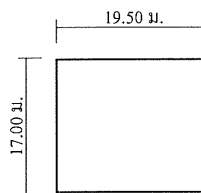


ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารหอพัก 2-สู่อาคารหอพัก 3

ทางเชื่อมอาคารชั้น 1



ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์-สู่อาคารหอพัก 2



ทางเชื่อมอาคารระหว่าง
อาคารหอพัก 1-สู่อาคารหอพัก 2

ทางเชื่อมอาคารชั้น 2



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

แสดง
Show

ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1199-67(R3-1393-66)

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)

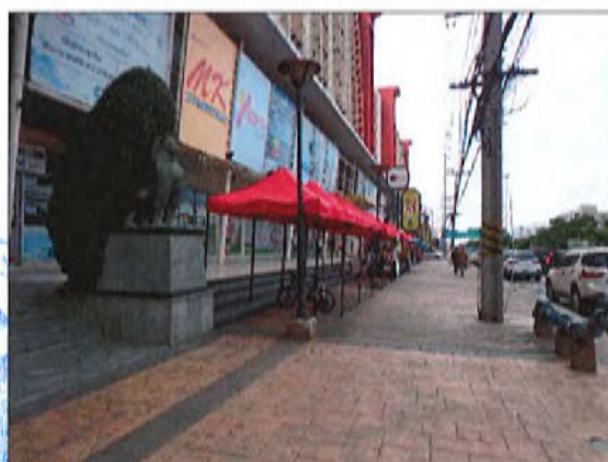


6. สภาพด้านทิศใต้ติดซอยไม่มีชื่อ (จุดถ่ายภาพที่ 6)

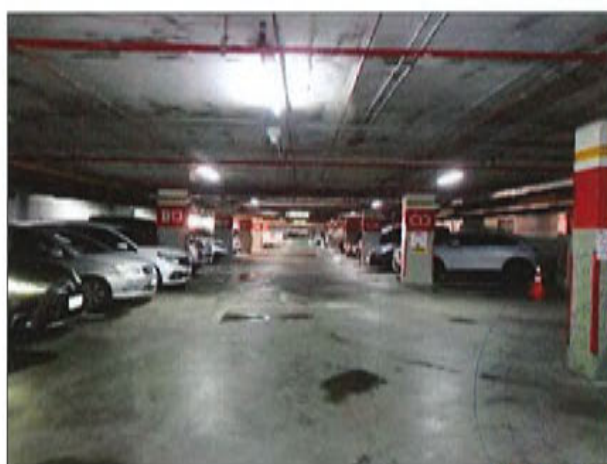




7. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 – 4 / อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / อาคารหอพัก 1 / อาคารหอพัก 2 / อาคารหอพัก 3



8. สภาพภายนอกอาคาร / บริเวณทางเข้าอาคาร / เถียง และ พื้นที่ตลาดนัด



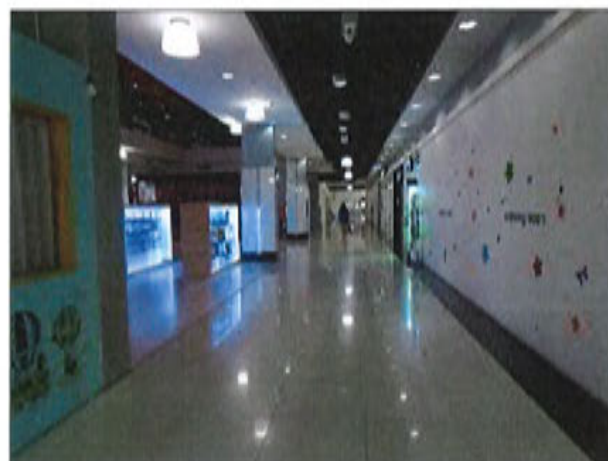
9. สภาพภายในอาคาร / ชั้นใต้ดิน / ที่จอดรถ



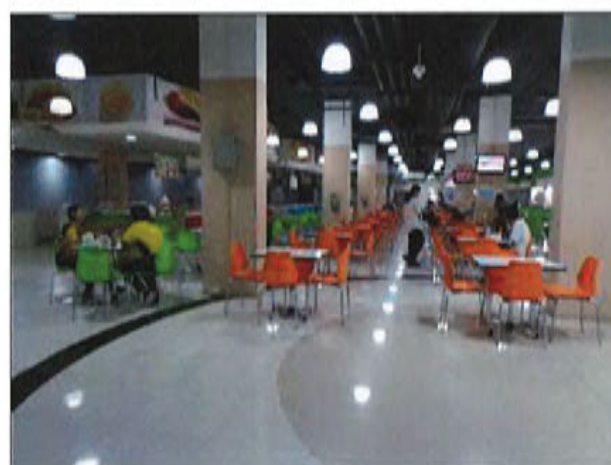
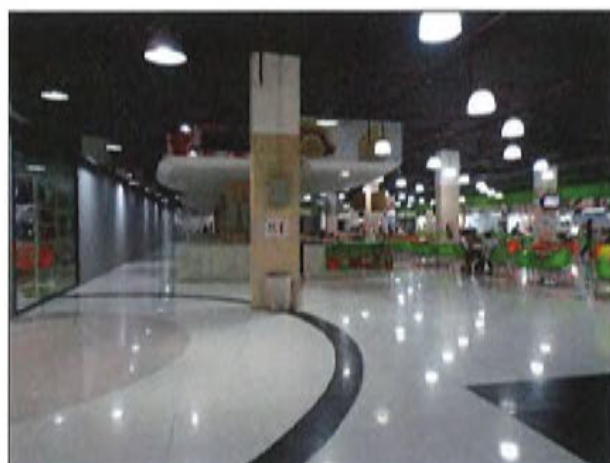
10. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 1



11. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 1



12. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 1



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



14. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 2



15. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 2



16. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 3



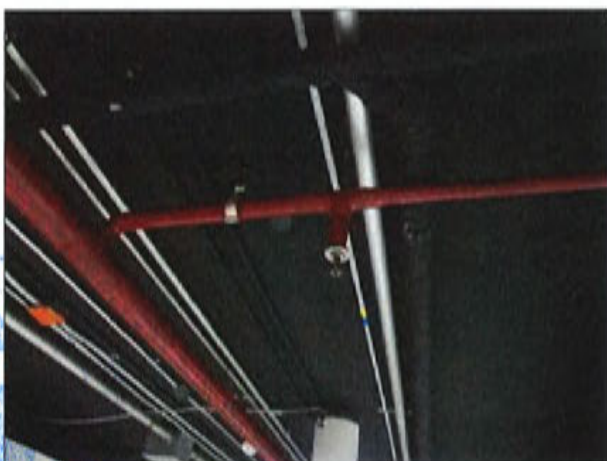
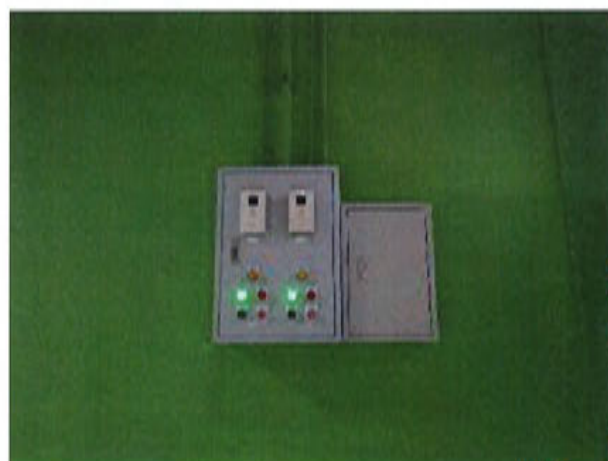
17. สภาพภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า / ชั้นที่ 3



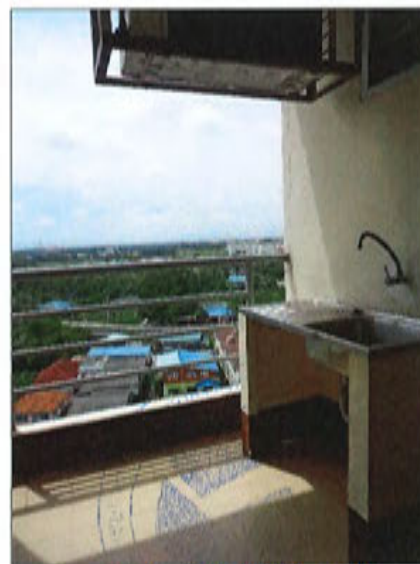


ทางเชื่อมอาคารระหว่างพลาซ่าชั้น 2 กับสะพานลอย

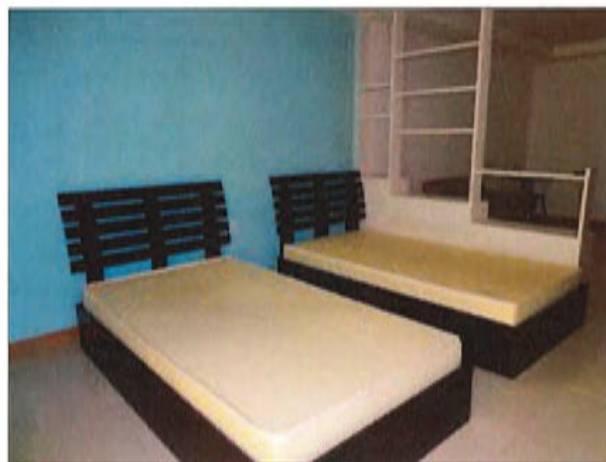
18. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า



19. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / ส่วนพลาซ่า



20. สภาพภายในอาคาร / ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / ห้องพักแบบ Superior



21. สภาพภายในอาคาร / ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / ห้องพักแบบ Superior



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





23. สภาพภายในอาคาร / ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ / ห้องพักแบบ Cluster / 4 ห้องนอน (ต่อ)



สวนพักผ่อน



ห้องนั่งเล่น



ห้องฟิตเนส



ห้องน้ำ



24. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์



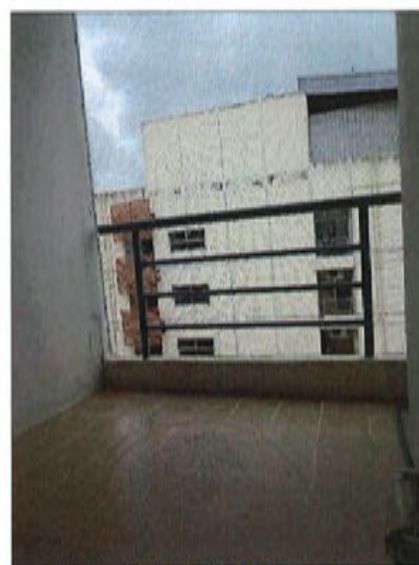
25. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์



26. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 1

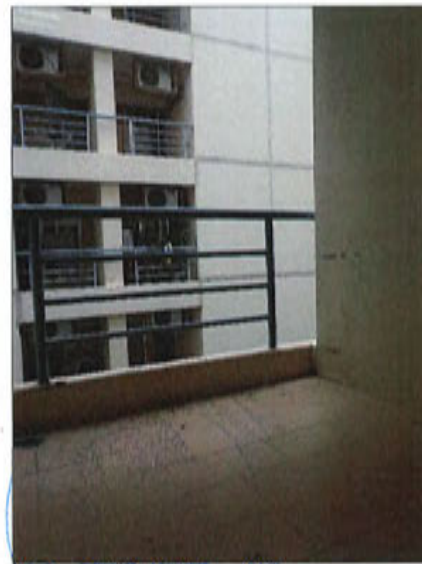


27. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารหอพัก 1



28. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 2





29. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 2



30. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารหอพัก 2



31. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 3



32. สภาพสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / ส่วนห้องพัก / ภายในอาคารหอพัก 3



33. สภาพสิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบภายในอาคาร / อาคารหอพัก 3



34. ถึงปลุกสร้างรายการที่ 5 / อาคารงานระบบ / ชั้นล่าง



35. สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 / อาคารงานระบบ / ชั้นบน



36. สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6 / อาคารป้อนยาน



37. สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 7 / อาคารเก็บขยะ



38. สภาพลานคอนกรีต (ลานจอดรถนอกอาคาร)



39. สภาพรั้วรอบโครงการ



40. ทางเชื่อมอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (พลาซ่า) กับ หอพัก 1



41. ทางเชื่อมอาคารหอพัก 1 กับ หอพัก 2





42. ทางเชื่อมอาคารหอพัก 2 กับหอพัก 3



หม้อแปลงไฟฟ้า



Cooling Tower





ข้อมูลตลาดที่ 1



ข้อมูลตลาดที่ 2



ข้อมูลตลาดที่ 3



ข้อมูลตลาดที่ 4

