

J20/68097

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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



ประเมิน ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568

เสนอ :

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/68097

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถนนตากสินมหาราช ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

วันที่ 7 พฤศจิกายน 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

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

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า 12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย อาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดินจำนวน 1 อาคาร อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคาร และพื้นที่พาณิชยกรรมภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง (ทล.3214) ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาคงเหลือ ประมาณ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568 มีมูลค่าเท่ากับ 358,000,000 บาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

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

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	36
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีก	36
7.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค้าปลีกภายในประเทศไทย	36
7.1.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร	38
7.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ	44
7.3 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ	51
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	54
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	55
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	72

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบอพาร์ทเมนต์และหอพัก
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน (ประกอบการประเมินมูลค่าประกันภัย)
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
- ง.ผังรูปแบบที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แบบแปลนอาคาร
- ช. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ซ. รายละเอียดสัญญาเช่า
- ฅ. ผังเมือง
- ญ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- ฎ. เอกสารประกอบอื่นๆ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 อาคาร อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 3 อาคาร และพื้นที่พาณิชย์กรรมภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบ มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาคงเหลือ ประมาณ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน ของทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้ ● สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่ตามสัญญาเช่า 12-2-50.29 ไร่ (5,050.29 ตารางวา) ● อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย <u>อาคาร</u> จำนวน 8 อาคาร ได้แก่ 1. อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 2. อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน อาคาร 1 3. อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน อาคาร 2 4. อาคารหอพักนักศึกษา สูง 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน อาคาร 3 5. อาคารซ่อมบำรุง 6. อาคารบ่อขยะ 7. อาคารเก็บขยะ <u>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</u> ได้แก่ - ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน - ทางเชื่อมอาคารบริเวณ ชั้น 1 - 2 - ทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ - สะพานลอย - ลานคอนกรีต - รั้วรอบโครงการ
ทำเลที่ตั้ง	: โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์ ตั้งอยู่เลขที่ 98/16 หมู่ 18 ถนนคลองหลวง ตำบลท่าไผ่ อำเภอกองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ค่าพิกัด GPS	: LAT 14°3'54.84" N, LONG 100°36'0.60" E

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

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร

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

หมายเหตุ :

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

อายุสัญญาเช่า	: 30 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	: 26 ธันวาคม 2551
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	: 25 ธันวาคม 2581
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า	: ประมาณ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน

เอกสารสัญญาเช่าที่
เกี่ยวข้องอื่น ๆ

- : - บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 1
 - บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 2
 - หนังสือเรื่องการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีของกองทุนรวมฯ
- (ดูรายละเอียดในเอกสารประกอบ)

สิทธิการครอบครอง

: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน
ของทางราชการ

: ตกสำรวจ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง

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

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

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองเทศบาลเมืองคลองหลวง
จังหวัดปทุมธานี การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร จะต้องขอ
อนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีข้อกำหนด และกฎหมายควบคุมอาคาร
ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ กฎกระทรวงกำหนด
บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่ตำบลคลองสอง ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง
และตำบลประชาธิปไตย อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2547

ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์ด้านพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย ได้แก่ พื้นที่
ค้าปลีก อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และหอพักนักศึกษา

วันที่ประเมินมูลค่า : 24 ตุลาคม 2568

มูลค่าสิทธิการเช่า : 358,000,000 บาท
(Leasehold Value) (สามารถห้สืบทอดล้านบาทถ้วน)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับ มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 10 ตุลาคม 2568

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามของมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

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

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณสมบัติ ประโยชน์ที่ คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณ์ปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าโชห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

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

9. บริษัท ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือ
เสนอบริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหาย
ให้ผู้ว่าจ้างไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัท ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลด
กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วน
จากผู้ว่าจ้าง ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาด
ปัจจุบันที่มีผลกระทบต่อยุทธศาสตร์และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐาน
ที่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐาน หรือสภาวะต่างๆ
ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทางปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้
ถ้าหากข้อสมมติฐาน หรือสภาวะเปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์กีฬามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ค่าพิกัด GPS

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

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยการใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยจะอยู่ในรูปแบบของบ้านพักอาศัยที่ก่อสร้างเอง อาคารเซอรวิสอพาร์ทเมนต์ อาคารอพาร์ทเมนต์พักอาศัย สำหรับอาจารย์ และนักศึกษา ของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต และสถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย โดยมีสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย วัดบางชันห์ โรงพยาบาลธรรมศาสตร์ เฉลิมพระเกียรติ นิคม อุตสาหกรรมนวนคร โรงพยาบาลนวนคร โลตัส นวนคร และบิ๊กซี จัมโบ้ นวนคร เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

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

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

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

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

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

● ภาพรวมโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ มีรูปแบบในการพัฒนาเป็นรูปแบบผสม (Mixed-use development) ประกอบไปด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และพื้นที่หอพักนักศึกษา สำหรับพื้นที่พาณิชยกรรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ มีการบริหารจัดการพื้นที่โดย บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ส่วนหอพักนักศึกษา มีการบริหารจัดการพื้นที่โดยมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยสำนักงานบริหารทรัพย์สินและกีฬา โดยภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารหลัก จำนวน 4 อาคาร ได้แก่

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

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

- **ที่ดิน**

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

ที่ดินที่ประเมินมูลค่า มีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

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

- **อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

บริษัท ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยอาคารจำนวน 8 อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยมีรายละเอียดของอาคารดังต่อไปนี้

1. อาคารเซอรวิสอพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคาร คสล. 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 40.40 x 65.00 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 22,455.02 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 17 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษาดี แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: บริเวณชั้นที่ 1 – 3 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 4 – 10 มีการใช้ประโยชน์เป็นเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เพื่อการพักอาศัย

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

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

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 22,455.02 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ :

พื้นที่ดังกล่าว ทางบริษัทฯ คำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ สูง 10 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่จอดรถ บริเวณชั้นใต้ดิน พื้นที่พาณิชยกรรม บริเวณ ชั้น 1 - 3 ห้องพักอาศัย บริเวณชั้น 4 - 10 และพื้นที่ส่วนกลาง โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ :

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล โถงทางเดินอาคาร ห้องน้ำส่วนกลางและห้องควบคุมงานระบบต่างๆ

สรุปรายละเอียดห้องพักภายในอาคาร

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

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

2. อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคาร คสล. 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 17 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษาดี แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: บริเวณชั้นที่ 1 – 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 3 – 9 มีการใช้ประโยชน์เป็นหอพักนักศึกษาเพื่อการพักอาศัย

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

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

ผนัง : ผนังทั่วไป : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสปรตบอร์ด ทาสี และบางส่วนก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

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

หน้าต่าง : บานเลื่อนอลูมิเนียมกระจกใส หนา 5 มิลลิเมตร

ประตู : บานเปิดอลูมิเนียมกระจกใสหนา 6 มิลลิเมตร และบานเปิดไม้อัดทำสีธรรมชาติ

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ :

พื้นที่ดังกล่าว ทางบริษัทฯ คำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

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

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

หมายเหตุ :

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล โถงทางเดินอาคาร ห้องน้ำส่วนกลางและห้องควบคุมงานระบบต่างๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

3. อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคาร คสล. 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 40.40 x 60.20 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 17 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษา แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: บริเวณชั้นที่ 1 – 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พณิชยกรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 3 – 9 มีการใช้ประโยชน์เป็นหอพักนักศึกษาเพื่อการพักอาศัย

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

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

ผนัง : ผนังทั่วไป : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสปรตบอร์ด ทาสี และบางส่วนก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

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

หน้าต่าง : บานเลื่อนอลูมิเนียมกระจกใส หนา 5 มิลลิเมตร

ประตู : บานเปิดอลูมิเนียมกระจกใสหนา 6 มิลลิเมตร และบานเปิดไม้อัดทำสีธรรมชาติ

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 24,707.40 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ :

พื้นที่ดังกล่าว ทางบริษัทฯ คำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เวิลด์ คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

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

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

หมายเหตุ :

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล โถงทางเดินอาคาร ห้องน้ำส่วนกลางและห้องควบคุมงานระบบต่างๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

4. อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคาร คสล. 9 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 40.40 x 58.60 เมตร รวมพื้นที่อาคารประมาณ 24,402.40 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 17 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษา แต่เสื่อมสภาพตามกาลเวลา
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: บริเวณชั้นที่ 1 มีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พณิชยกรรม ส่วนบริเวณชั้นที่ 2 – 9 มีการใช้ประโยชน์เป็นหอพักนักศึกษาเพื่อการพักอาศัย

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

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

ผนัง : ผนังทั่วไป : ผนังอิฐมวลเบาปิดด้วยแผ่นสเมาร์ทบอร์ด ทาสี และบางส่วนก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

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

หน้าต่าง : บานเลื่อนอลูมิเนียมกระจกใส หนา 5 มิลลิเมตร

ประตู : บานเปิดอลูมิเนียมกระจกใสหนา 6 มิลลิเมตร และบานเปิดไม้อัดทำสีธรรมชาติ

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 24,402.40 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดพื้นที่ดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ :

พื้นที่ดังกล่าว ทางบริษัทฯ คำนวณจากแบบแปลนที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เเรซซิเดนทึ่เวิลด์ คอมเพล็กซ์

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

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

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

หมายเหตุ :

พื้นที่ส่วนกลาง ประกอบไปด้วย พื้นที่สำนักงานนิติบุคคล โถงทางเดินอาคาร ห้องน้ำส่วนกลางและห้องควบคุมงานระบบต่างๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในโครงการมีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

5. อาคารซ่อมบำรุง

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. สูง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 7.00 x 32.70 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 367.80 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษาพอใช้
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: สำนักงานฝ่ายช่าง

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

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

งานระบบอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย ไฟฟ้า สุขาภิบาลและระบบปรับอากาศ

6. อาคารป้อมยาม

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 1.70 x 3.30 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 5.61 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษาพอใช้
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ป้อมยาม

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: ค.ส.ล.ฉาบเรียบ
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
พื้น	: ค.ส.ล.ขัดมัน
ผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจก กรอบอลูมิเนียม
ประตู	: บานเปิดเดียว

งานระบบอาคาร

งานระบบภายในอาคาร ประกอบด้วยไฟฟ้า

7. อาคารเก็บขยะ

รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 3.50 x 4.50 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 15.75 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	: ประมาณ 17 ปี
สภาพอาคาร	: ได้รับการดูแลรักษาพอใช้
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ที่ทิ้งขยะ

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

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

งานระบบอาคาร

ไม่มีงานระบบภายในอาคาร

● สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

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

หมายเหตุ :



ณ วันสำรวจพบว่ารั้วรอบโครงการบางส่วนมีการชำรุด เนื่องเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงมีการถมดิน จากสอบถามผู้นำสำรวจแจ้งว่าเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงจะชำระค่าใช้จ่ายและซ่อมแซมให้เหมือนเดิม

งานระบบอาคารภายในโครงการ

งานระบบอาคารภายในโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้าผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) ยี่ห้อ VISTA TRAFO ขนาด 2,500 KVA จำนวน 1 ชุด ขนาด 2,000 KVA จำนวน 4 ชุด เครื่อง Generator 535 KVA และ MDB ยี่ห้อ Thai Trafo จำนวน 5 ชุด
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องสำรองไฟฟ้า ยี่ห้อ Cummins ขนาด 669 KVA
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ยี่ห้อ YORK ขนาด 400 Tons จำนวน 1 ชุด ขนาด 800 Tons จำนวน 1 ชุด และขนาด 937 KW จำนวน 1 ชุด พร้อม Cooling Tower ขนาด 800 Tons จำนวน 3 ชุด สำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรมทั้ง 4 อาคาร ส่วนพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และห้องพัก จะเป็นแบบแยกส่วน (Split Type) ยี่ห้อ FUJITSU และ SAMSUNG
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปาส่วนภูมิภาค และ Water Pump จำนวน 8 ชุด

- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- ตู้สายน้ำดับเพลิง
 - หัวฉีดน้ำดับเพลิง
 - ติดตั้ง Smoke Detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler
 - ไฟฉุกเฉิน และบันไดหนีไฟ
 - ติดตั้งกล่องวงจรปิด จำนวน 48 จุด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
 - Fire Pump 1,500 rpm จำนวน 1 ชุด

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

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

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง ณ วันที่ 15 ตุลาคม 2568 โดยปรากฏว่า เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 1 โฉนด มีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน จดทะเบียน
			ไร่	งาน	ตร.ว.		
1388	72	91	88	2	48.0	1. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ 2. กระทรวงการคลัง (เพื่อใช้ในราชการ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์)	ไม่มี
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่า			12	2	50.29		

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

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

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

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร

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

หมายเหตุ :

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

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร (ต่อ)

อายุสัญญาเช่า	:	30 ปี
วันเริ่มสัญญาเช่า	:	26 ธันวาคม 2551
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	25 ธันวาคม 2581
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่า	:	ประมาณ 16 ปี 1 เดือน 29 วัน
เอกสารสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องอื่นๆ	:	- บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 1 - บันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่า ครั้งที่ 2 - หนังสือเรื่องการจ่ายค่าเช่าที่ดินรายปีของกองทุนรวมฯ

(ดูรายละเอียดในเอกสารประกอบ)

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่ใช้ในการเก็บภาษี และค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมิน-กรมธนารักษ์ เว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าราคาประเมินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
		บาทต่อตารางวา	รวม (บาท)
1388	35,448.0	ตกสำรวจ	-

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากระบบเผยแพร่ราคาประเมิน-กรมธนารักษ์ เว็บไซต์ของกรมธนารักษ์ อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ที่ไ้รายงานหรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วน of ราคาประเมินที่ดินก่อนการดำเนินการใด ๆ

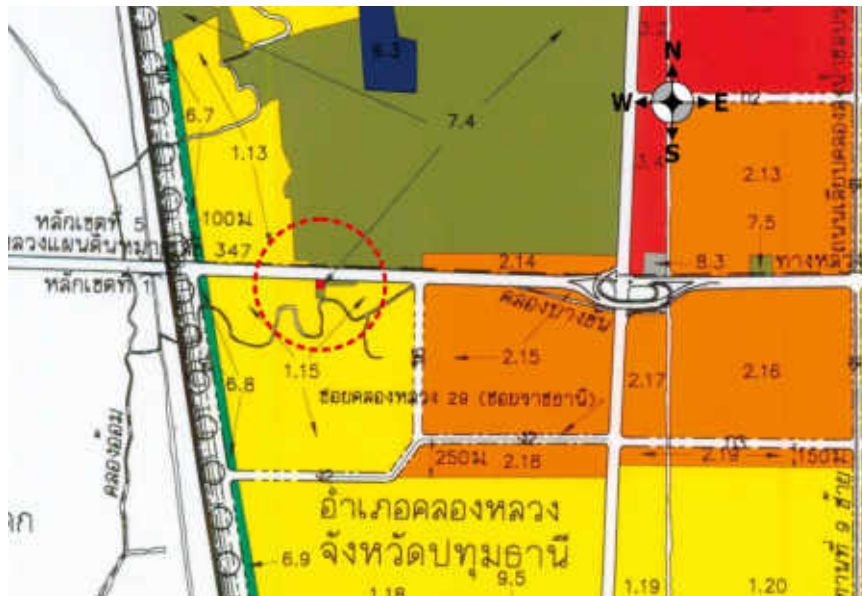
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาลองหลวงทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง – คลองหลวง – รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทสถานบันการศึกษา 7.4 (พื้นที่สีเขียวชะอุ่ม) ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง – คลองหลวง – รังสิต จังหวัดปทุมธานี

ที่ดินประเภทสถานบันการศึกษา ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษาหรือเกี่ยวข้องกับการศึกษา สถาบันราชการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินริมฝั่งคลองรังสิตประยูรศักดิ์ ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลอง รังสิตประยูรศักดิ์ไม่น้อยกว่า 15 เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมทางน้ำหรือการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ :

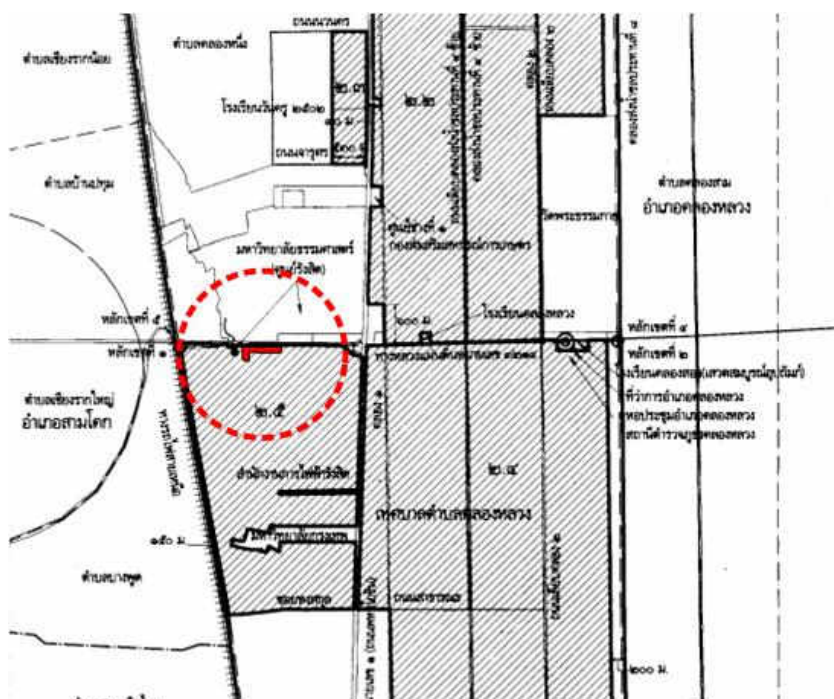
กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง - คลองหลวง - รังสิต จังหวัดปทุมธานี พ.ศ.2552 ดังกล่าว ข้างต้น หมาดอายุบังคับใช้ในวันที่ 27 ธันวาคม 2558 (หมาดอายุหลังจากมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม อ้างอิงตามพระราชบัญญัติ การผังเมือง (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2558 มาตรา 14 ระบุว่า “บรรดา กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้คงใช้บังคับ ต่อไปได้จนกว่าจะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตาม พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ”

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตการปกครองเทศบาลเมืองคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ณ วันที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณพื้นที่ตั้งทรัพย์สินมีข้อกำหนดและกฎหมายควบคุมอาคารที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่

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



จากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 ตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว โดยมีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้

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

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

4.3 ข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

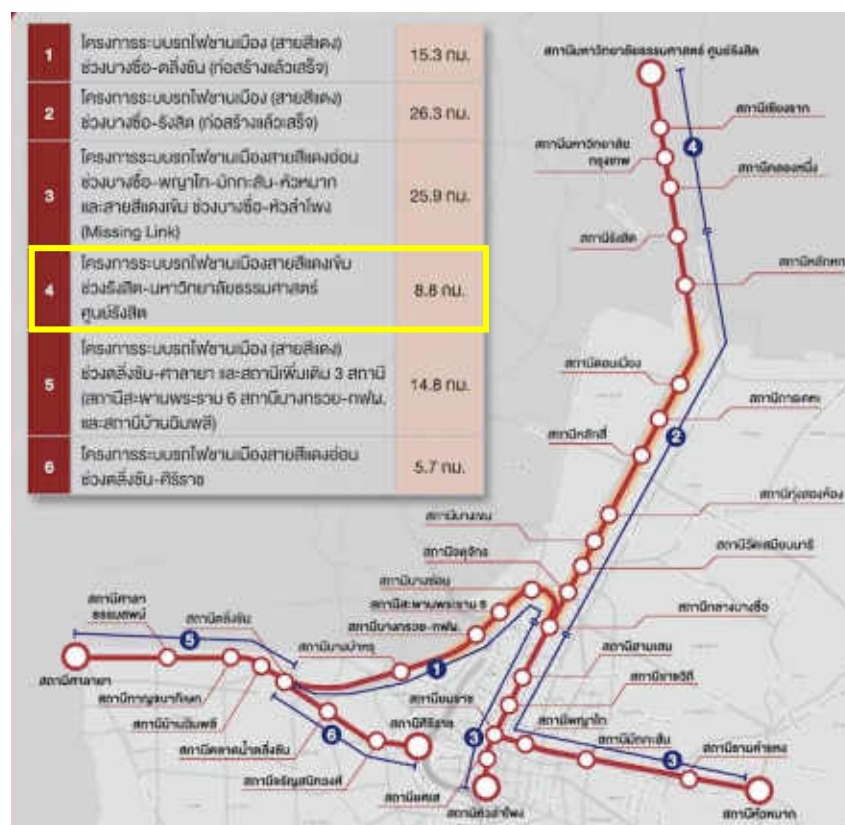
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่าไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณนี้ได้แก่

โครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ส่วนต่อขยายรังสิต - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต)



หน่วยงานที่รับผิดชอบ : การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.)

ความเป็นมาของโครงการ : โครงการระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน (สายสีแดง) เป็นโครงการตามแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล (M-Map) ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการพัฒนาระบบรถไฟฟ้า ภายใต้ยุทธศาสตร์การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของไทย (พ.ศ. 2558-2565) สามารถเชื่อมต่อโครงข่ายในแนวเหนือ - ใต้ ตะวันออก - ตะวันตก รองรับการเดินทางของผู้โดยสารบริเวณพื้นที่ปริมณฑลเข้าสู่พื้นที่กรุงเทพมหานครชั้นใน และรองรับการให้บริการด้วยระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน รถไฟฟ้าทางไกล และรถไฟฟ้าขนส่งสินค้าได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และปลอดภัย

แนวเส้นทาง : แนวเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ส่วนต่อขยายรังสิต - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต) เริ่มต้นจากจุดเชื่อมต่อโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง (ช่วงบางซื่อ - รังสิต) ที่สถานีรังสิต โดยแนวเส้นทางมีระยะทางประมาณ 8.8 กิโลเมตร เป็นสถานีรถไฟระดับดิน มีสถานีรองรับ ประมาณ 4 สถานี ได้แก่ สถานีคลองหนึ่ง สถานีมหาวิทยาลัยกรุงเทพ สถานีเชียงราก และมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

ความคืบหน้า : ภายในเดือน ธ.ค. 2568 จะเปิดให้ผู้ยื่นข้อเสนอเสนอราคา คาดว่าจะประกาศผลผู้ชนะการประมูลได้ประมาณเดือน มกราคม 2569 ลงนามสัญญาจ้างประมาณเดือน มีนาคม 2569 และเริ่มก่อสร้างเดือน เมษายน หลังช่วงเทศกาลสงกรานต์ปี 2569 ผู้รับจ้างต้องปฏิบัติงานให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี นับจากวันที่ได้ระบุไว้ในหนังสือแจ้งให้เริ่มงานจาก รฟท. คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2572

ที่มา:

การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย (รฟท.) (<https://pppredline.com>)

<https://www.dailynews.co.th/news/5292092/>

6. การใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารพักอาศัย และพื้นที่พาณิชยกรรมพร้อมชั้นใต้ดินจำนวน 4 อาคาร ภายในโครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ จากการสำรวจและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเพื่อการพาณิชยกรรมและการอยู่อาศัย ประเภทอาคารรูปแบบผสม (Mixed-use development) ประกอบไปด้วย พื้นที่พาณิชยกรรม พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และพื้นที่หอพักตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

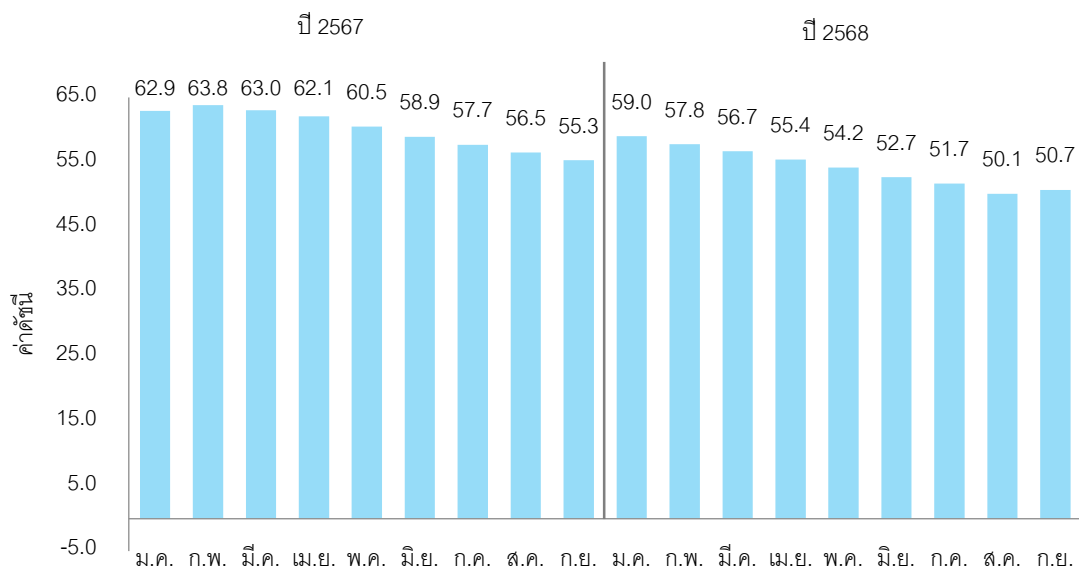
7.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีก

7.1.1 ภาพรวมสถานการณ์ค่าปลีกภายในประเทศไทย

- ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)

จากผลการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index) ล่าสุดในเดือนกันยายน 2568 ของศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่าในเดือนกันยายน ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 50.1 ในเดือนสิงหาคม มาอยู่ที่ระดับ 50.7 คิดเป็นประมาณ 1.2% และหากพิจารณาดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ของข้อมูลปีก่อนหน้าเทียบกับปัจจุบันปรับลดลงจาก 55.3 มาอยู่ที่ 50.7 คิดเป็นประมาณ 8.32% โดยปัจจัยบวกที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ การเมืองในประเทศเริ่มมีความชัดเจนขึ้น การขยายระยะเวลาคงอัตราภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) การส่งออกที่เพิ่มขึ้น การลดอัตราภาษีนำเข้าของทางสหรัฐฯ ระดับราคาน้ำมันขายปลีกในประเทศปรับตัวลง มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจโครงการเที่ยวไทยคนละครั้ง ส่วนปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค ได้แก่ ความกังวลต่อสถานการณ์ความขัดแย้งบริเวณชายแดนไทย – กัมพูชา ส่งผลให้ผู้บริโภคมีความรู้สึกไม่สบายใจว่าเศรษฐกิจยังฟื้นตัวช้าตลอดจนปัญหาค่าครองชีพ ราคาข้าวเปลือก มันสำปะหลัง และปาล์มน้ำมัน อยู่ในระดับต่ำกว่าปีที่ผ่านมา ความกังวลต่อสถานการณ์น้ำท่วมในหลายจังหวัด เงินบาทที่ปรับตัวแข็งค่าขึ้นเล็กน้อย เป็นต้น

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index)



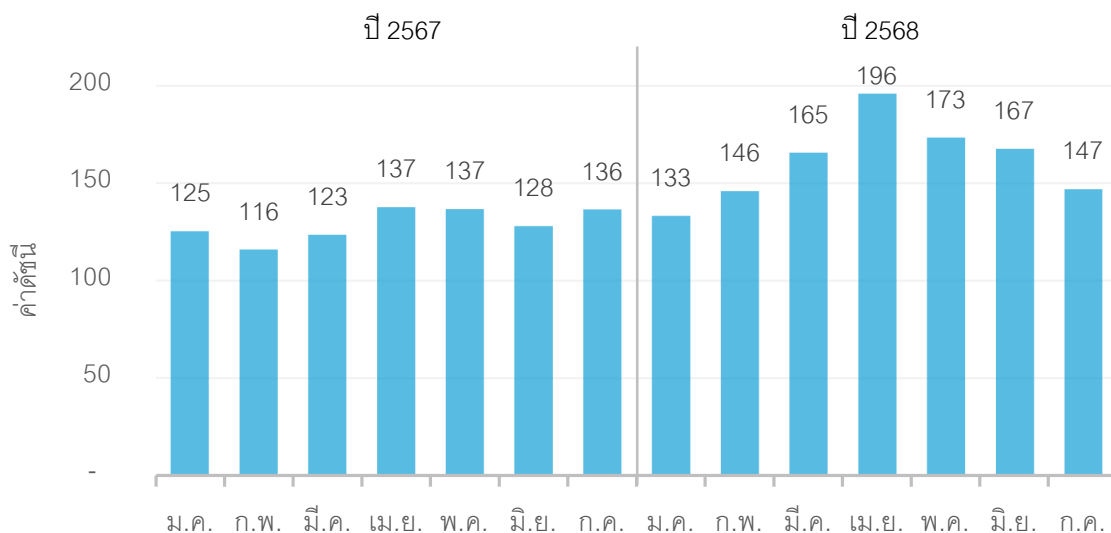
ที่มา: ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทยและธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ปี 2568 จำนวน 9 เดือน

● ดัชนีค้าปลีก (Retail Sale Index)

สำหรับดัชนีค้าปลีกล่าสุดเดือนกรกฎาคม 2568 พบว่ามีดัชนีค้าปลีกมีอัตราลดลง เมื่อเทียบกับเดือนก่อนหน้า โดยค่าดัชนีเดือนกรกฎาคม พบว่าอยู่ที่ 147 จากเดิมที่เคยอยู่ที่ 167 ในเดือนมิถุนายน ปรับตัวลดลงคิดเป็นประมาณ 12.38% อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาการเติบโตกลุ่มสินค้าคงทน ยังคงเป็นไปอย่างช้าๆ เนื่องจากราคาสินค้ายังคงสูง และผู้บริโภคยังคงมีความระมัดระวังในการใช้จ่าย โดยเฉพาะสินค้าราคาสูง เช่น รถยนต์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และหากพิจารณาดัชนีการค้ากลุ่มสินค้าไม่คงทนมีการเติบโตที่ดี โดยเฉพาะสินค้าที่จำเป็นต่อการใช้ชีวิตประจำวัน เช่น อาหาร เครื่องดื่ม สินค้าอุปโภคบริโภคต่างๆ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงกำลังซื้อที่เพิ่มขึ้นของผู้บริโภค เป็นต้น

ดัชนีค้าปลีก (Retail Sale Index) รายเดือน



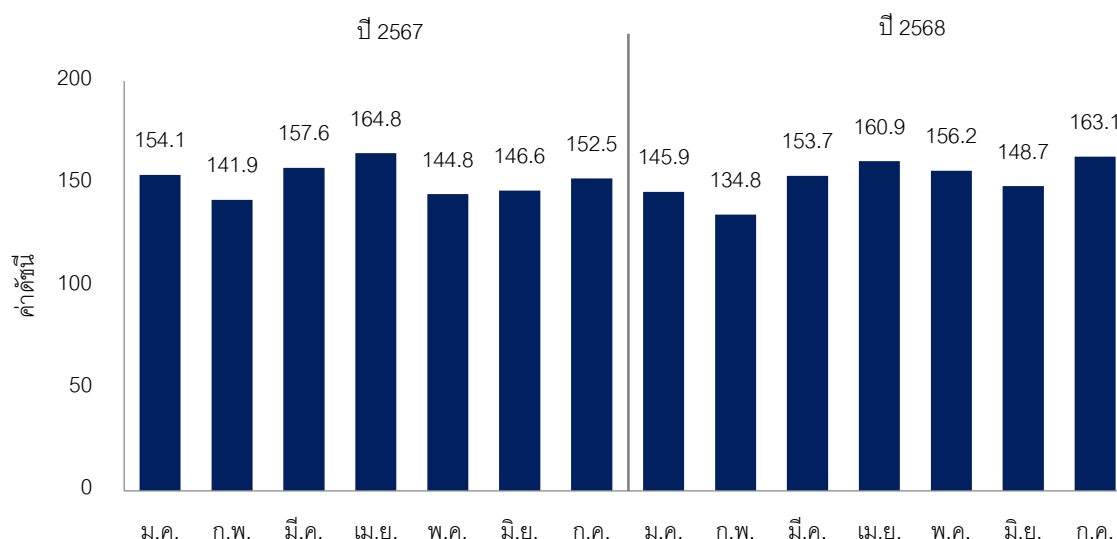
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ : ข้อมูลปี 2568 จำนวน 7 เดือน

● ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index) ล่าสุดเดือนกรกฎาคม 2568 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากเดือนมิถุนายน จากเดิม 148.7 มาอยู่ที่ 163.1 คิดเป็นประมาณ 9.7% และหากพิจารณาค่าดัชนีเฉลี่ย ตั้งแต่เดือนมกราคม – กรกฎาคม อยู่ที่ 151.91 และเมื่อเทียบช่วงเดียวกันของปี 2567 ช่วงเดือนมกราคม – กรกฎาคม อยู่ที่ 151.76 พบว่าปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.1% และเมื่อพิจารณาสถานการณ์เศรษฐกิจไทยในเดือนสิงหาคม 2568 ที่ผ่านมา พบว่าสถานการณ์ภายนอกประเทศส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทยให้ชะลอตัว ได้แก่ ราคาน้ำมันและพลังงานโลก การส่งออกและเศรษฐกิจโลก และค่าเงินบาทและต้นทุนสินค้านำเข้า อย่างไรก็ตาม กลุ่มธุรกิจค้าปลีกภายในประเทศยังมีการฟื้นตัวในระดับที่ดี เช่น CPALL ได้ประโยชน์ดัชนีที่ฟื้นตัว เพราะสินค้าส่วนใหญ่เป็นของจำเป็น CPAXT ได้ประโยชน์จากได้แรงหนุนจากการฟื้นตัวของค้าปลีกและค้าส่ง และ BJC มีจุดแข็งในโมเดลค้าปลีกที่กระจายตัวทั่วประเทศ เป็นต้น

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumer Index)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

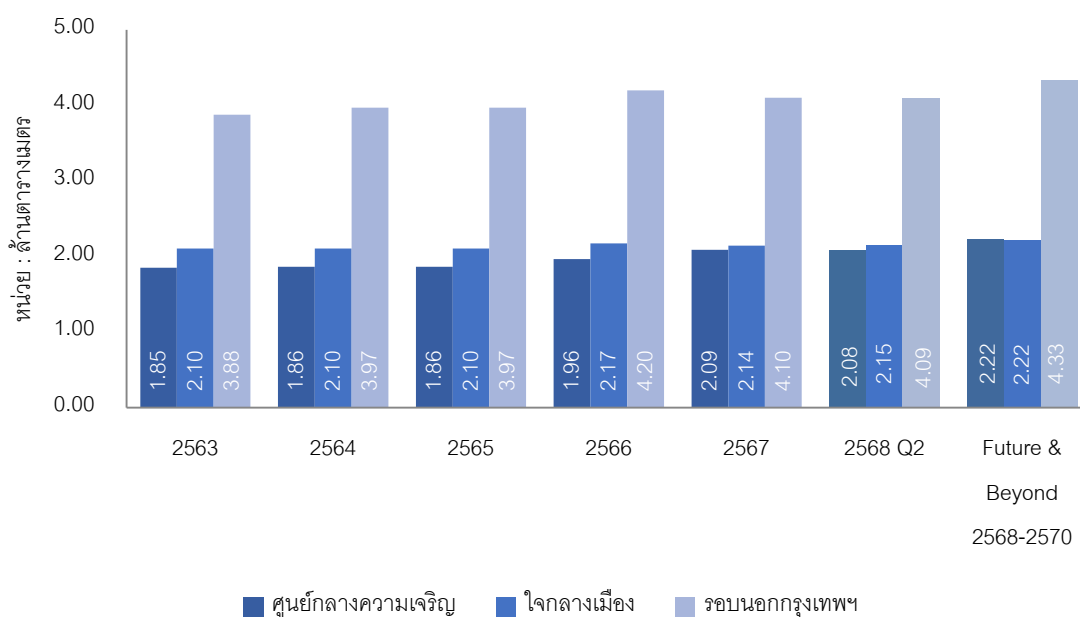
หมายเหตุ : ข้อมูลปี 2568 จำนวน 7 เดือน

7.1.2 ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร

● อุปทานพื้นที่ค้าปลีก (Supply)

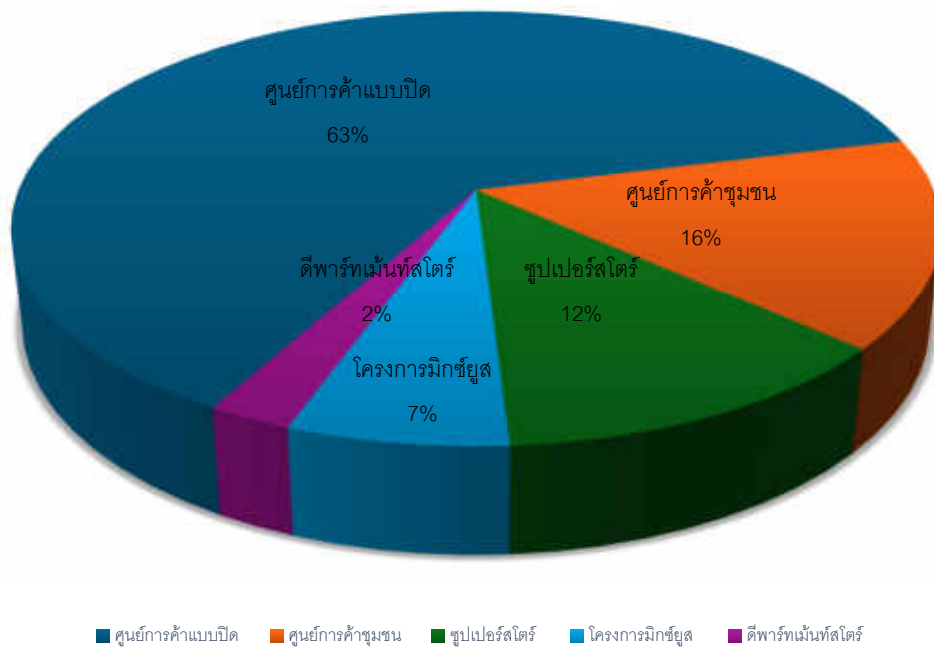
ภาพรวมพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 พบว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย 0.05% จากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา และปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยประมาณ 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยโครงการที่มีการเปิดตัว ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ได้แก่ โครงการบีทีเอส วิชั่นารี ปาร์ค พื้นที่รวมประมาณ 7,467 ตารางเมตร ส่งผลให้อุปทานพื้นที่โดยรวมในไตรมาส 2 ปี 2568 มาอยู่ที่ 8.32 ล้านตารางเมตร จากการเปิดตัวโครงการใหม่ของผู้ประกอบการทั้งรายกลางและรายใหญ่ ซึ่งบางโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและบางโครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผนเตรียมการก่อสร้าง สำหรับโครงการอยู่ระหว่างเตรียมแผนและอยู่ระหว่างก่อสร้างในปี 2568-2570 จะมีพื้นที่รวมประมาณ 597,581 ตารางเมตร

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568



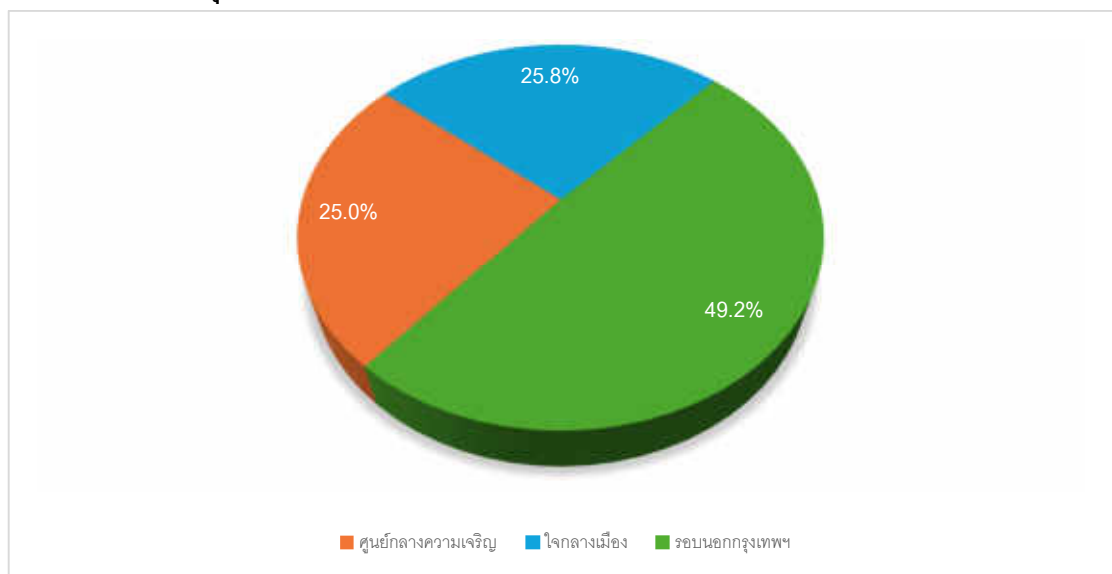
หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกแยกตามประเภท ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 พบว่าศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) เช่น ศูนย์การค้าสยามพารากอน ศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์เอ็มบาซีโครงการ คลาวด์ 11 และวันแบงก์ออก เฟส 1 เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าสูงสุดคิดเป็น 63% ของพื้นที่ค้าปลีกทุกประเภท รองลงมาได้แก่ พื้นที่ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) เช่น โครงการไอคอน 56 โครงการแจ๊ส ประเวศ -ลาดกระบัง และโครงการยิ่งเจริญสแควร์ เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 16% ตามมาด้วยพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ (Superstore) เช่น บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โลตัส และแม็คโคร เป็นต้น มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 12% ตามมาด้วยพื้นที่ในโครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) มีสัดส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ประมาณ 7% และดีพาร์ทเมนต์สโตร์ (Department Store) มีสัดส่วนพื้นที่เช่าอยู่ที่ประมาณ 2%

อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก ณ ไตรมาส 2 ปี 2568



หากพิจารณาอุปทานพื้นที่ค้าปลีกโดยแยกออกตามทำเลที่ตั้งพบว่า โดยส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณรอบนอกกรุงเทพมหานคร (Suburbs) เป็นส่วนใหญ่ รองลงมาได้แก่ บริเวณใจกลางเมือง (Midtown) และบริเวณศูนย์กลางความเจริญ (Downtown) ตามลำดับ

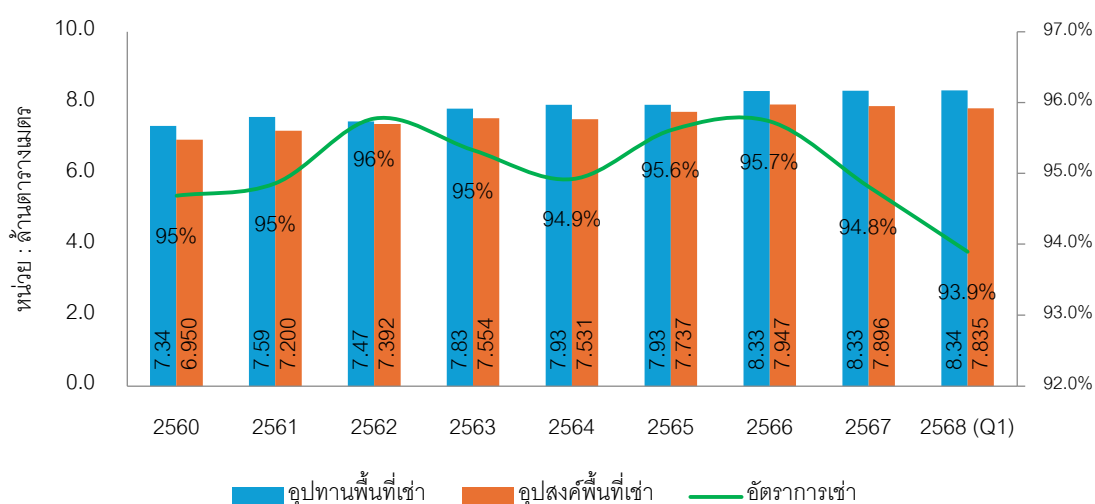
อุปทานพื้นที่ค้าปลีก แยกตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2568



- อุปสงค์พื้นที่ค้าปลีก (Demand) และอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

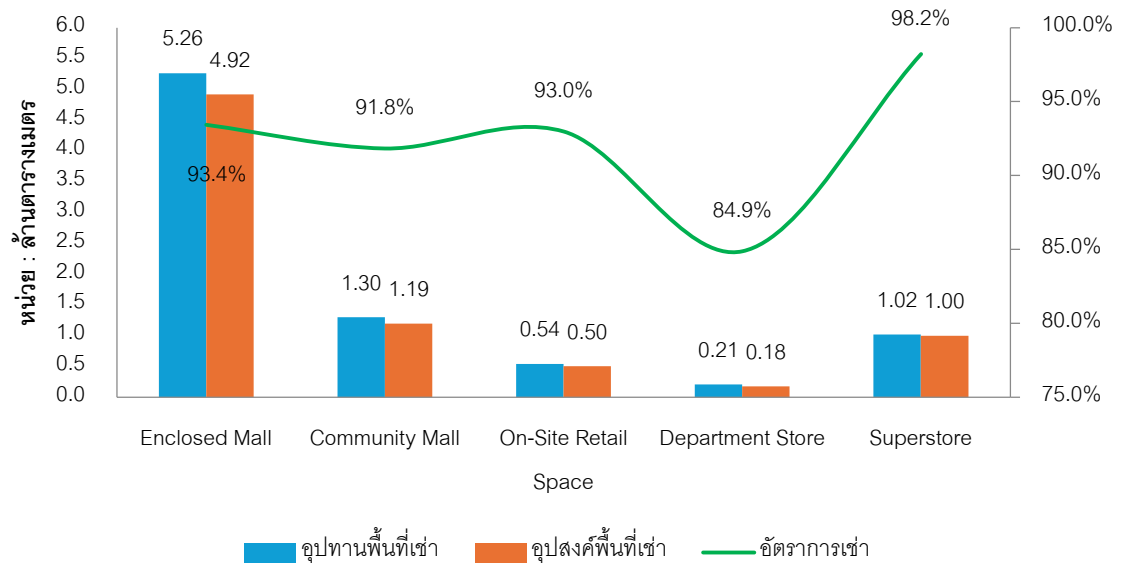
อุปสงค์ (Demand) พื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 มีการเช่าพื้นที่ลดลงเล็กน้อย เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา คิดเป็นประมาณ 0.8% และเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาพบว่าปรับตัวลดลงเล็กน้อย ประมาณ 0.4% ส่งผลให้อุปสงค์การเช่าพื้นที่ค้าปลีกบริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 มีการเช่าพื้นที่อยู่ประมาณ 7.8 ล้านตารางเมตร ในส่วนของอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ของพื้นที่ค้าปลีกโดยรวม พบว่าอยู่ที่ประมาณ 93.9% ปรับตัวลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่ผ่านมา ประมาณ 1.0% และปรับตัวลดลงเล็กน้อยประมาณ 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี

พื้นที่เช่าค้าปลีก และอัตราการใช้พื้นที่ บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568

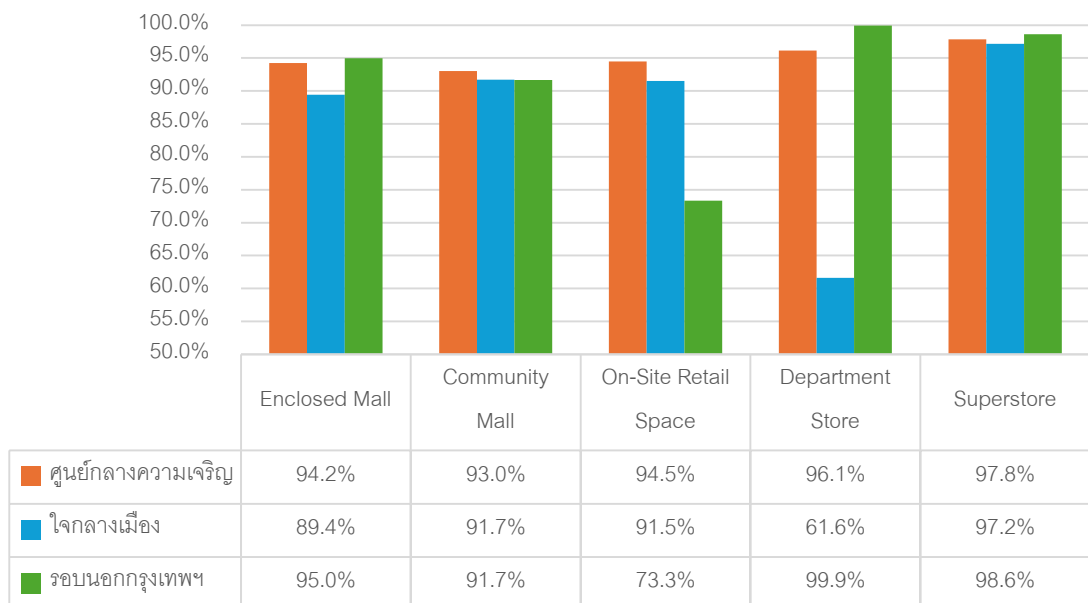


หากพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่แยกตามประเภท พบว่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ (Superstore) มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด ประมาณ 98.2% รองลงมาเป็น ศูนย์การค้าแบบปิด (Enclosed Mall) ประมาณ 93.4% โครงการมิกซ์ยูส (On-Site Retail Space) ประมาณ 93% ตามมาด้วยศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ประมาณ 91.8% และประเภทดีพาร์ทเมนต์ สโตร์ ประมาณ 84.9% ตามลำดับ

อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568
แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก



อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate) บริเวณกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568
แยกตามประเภทพื้นที่ค้าปลีก และทำเลที่ตั้ง



● ค่าเช่า (Rental)

ในส่วนของภาพรวมค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบัน ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 โดยภาพรวมพบว่ายังไม่สามารถปรับขึ้นได้มากนัก อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจภายในประเทศ ยกเว้นพื้นที่ค้าปลีกบริเวณศูนย์กลางความเจริญ กรุงเทพมหานครยังคงปรับเพิ่มขึ้นได้บ้างในบางศูนย์การค้า โดยเฉพาะศูนย์การค้าที่ได้รับความนิยมสูงบริเวณใจกลางเมือง อันเนื่องมาจากการขาดแคลนที่ดินในการพัฒนา จากผลการสำรวจค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ขนาดไม่เกิน 300 ตารางเมตร โดยแบ่งแยกตามประเภทของพื้นที่ค้าปลีก และแบ่งแยกตามทำเลที่ตั้ง มีรายละเอียดดังนี้

ทำเล	ประเภทพื้นที่เช่า	ชั้น G (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	ชั้นอื่น ๆ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ศูนย์กลางความเจริญ	ศูนย์การค้าแบบเปิด	3,500 – 5,500	3,300 – 4,200
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,500 – 2,500	1,200 – 1,600
	โครงการมิกซ์ยูส	1,500 – 2,000	1,000 - 1,400
	ซูเปอร์สโตร์	1,500 – 2,000	800 – 1,500
ใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าแบบเปิด	2,000 – 4,800	1,000 – 2,500
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,200 – 2,000	1,000 – 1,400
	โครงการมิกซ์ยูส	1,000 - 1,200	700 1,000
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,500	800 – 1,200
รอบนอกกรุงเทพมหานคร	ศูนย์การค้าแบบเปิด	1,200 – 3,000	800 – 1,700
	ศูนย์การค้าชุมชน	1,000 – 1,200	800 – 1,200
	โครงการมิกซ์ยูส	700 - 1,000	500 - 700
	ซูเปอร์สโตร์	1,000 – 1,200	600 – 1,000

หมายเหตุ : ราคาเช่าเป็นราคาเช่ารวมค่าบริการ โดยยังไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

พื้นที่บริเวณใจกลางเมือง (Downtown Area) ซึ่งหมายถึงทำเลที่ตั้งสำหรับการประกอบธุรกิจและพื้นที่ค้าปลีก ได้แก่ พื้นที่บริเวณถนนสีลม, สาทร, พระราม 1, ปทุมวัน, ราชดำริและพื้นที่บริเวณช่วงต้นของถนนสุขุมวิทที่เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส

พื้นที่บริเวณกลางเมือง (Midtown Area) หรือทำเลรองซึ่งนับรวมพื้นที่บริเวณขอบรอบจากชั้นในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่วนมากเป็นทำเลที่อยู่อาศัยและศูนย์ธุรกิจชั้นรอง โดยมีบริเวณค้าปลีกที่สำคัญหลายส่วน เช่น ลาดพร้าว, รัชดาภิเษก, ถนนพระราม 9, อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ, ปิ่นเกล้า, ทำเลข้างแม่น้ำเจ้าพระยา, ถนนพระราม 3, วงเวียนใหญ่ และ วัชรบุรี

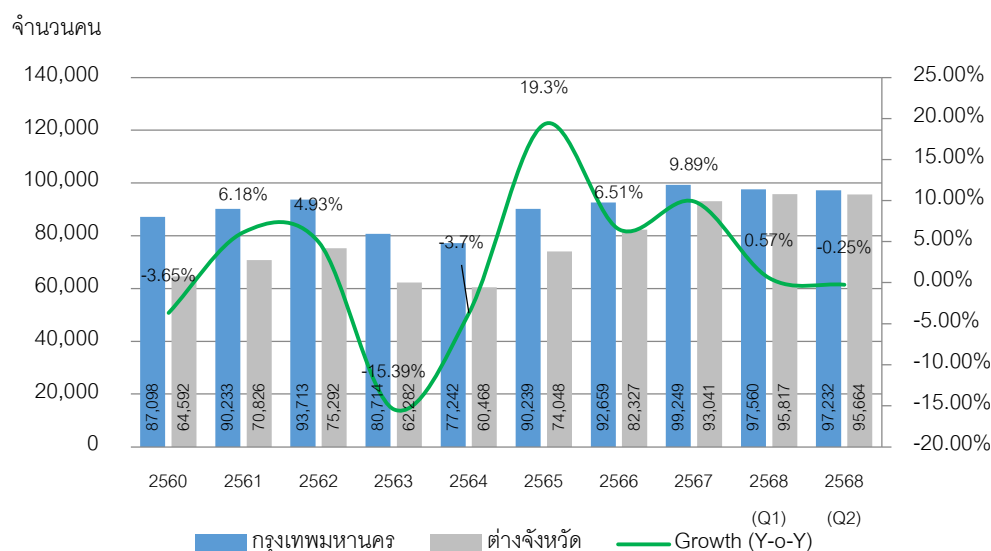
พื้นที่บริเวณชานเมือง (Suburbs Area) หมายถึง พื้นที่กรุงเทพมหานครบริเวณรอบนอกหรือพื้นที่โดยรอบกรุงเทพมหานคร ที่สามารถเดินทางเข้าสู่กรุงเทพมหานครได้อย่างสะดวก ได้แก่ หลักสี่, ดอนเมือง, รังสิต, รามอินทรา, สุขาภิบาล 1-3, ศรีนครินทร์, บางนา-ตราด, ลำโพง, เทพารักษ์, ถนนพระราม 2, บางเขน, บางบัวทอง, บางใหญ่, รัตนาธิเบศร์ และแจ้งวัฒนะ

7.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

● จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ในภาพรวมพบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด มีจำนวนรวม 192,896 คน ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 481 คน คิดเป็นประมาณ 0.25% ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 พบว่ามีจำนวนรวม 180,294 คน โดยไตรมาส 2 ปี 2568 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 ประมาณ 12,602 คน คิดเป็นประมาณ 6.99% และสำหรับจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานเฉพาะกรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาต ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 มีจำนวนรวม 97,232 คน ลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 328 คน คิดเป็นประมาณ 0.34% ซึ่งเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 พบว่ามีจำนวนรวม 95,327 คน โดยไตรมาส 2 ปี 2568 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 ประมาณ 1,905 คน คิดเป็นประมาณ 2%

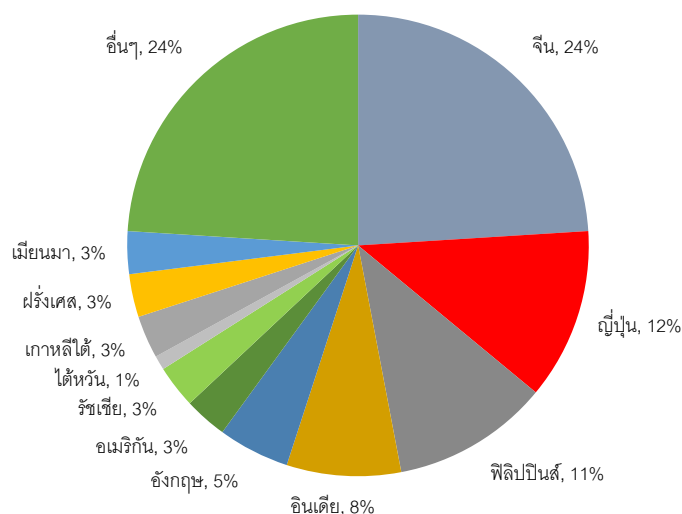
จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปี 2560 – 2568



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หากพิจารณาจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 แยกตามสัญชาติ ใน 3 อันดับแรก พบว่าชาวจีนมีจำนวนสูงสุด คิดเป็นประมาณ 24% ของจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย รองลงมาได้แก่ ชาวญี่ปุ่น คิดเป็นประมาณ 12% ตามด้วยชาวฟิลิปปินส์ คิดเป็นประมาณ 11% อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาแนวโน้มของชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยพบว่าชาวจีนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยตัวเลข ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 พบว่ามีจำนวนชาวจีนที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยจำนวน 50,197 คน

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด
ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 แยกตามสัญชาติ

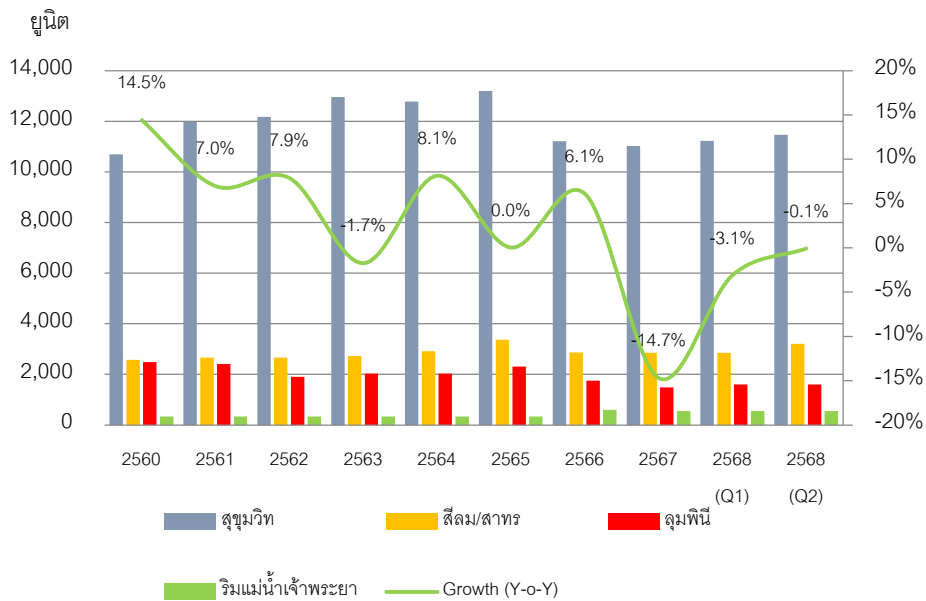


ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

● อุปทานของตลาด (Market Supply)

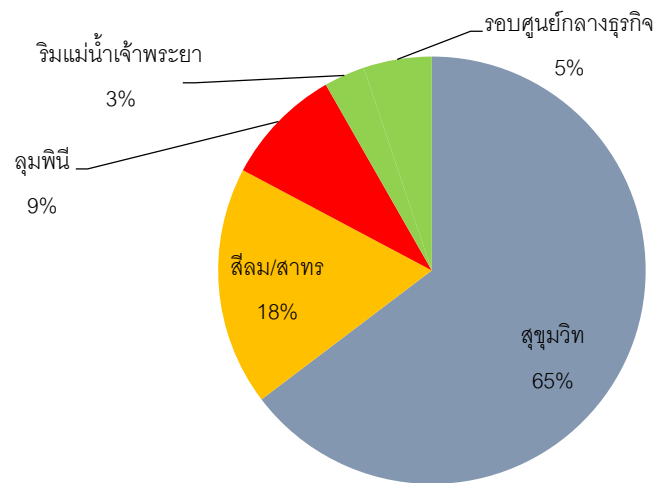
อุปทานตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า อยู่ที่ประมาณ 597 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 ประมาณ 3.4% อยู่ที่ 17,729 หน่วย โดยหากพิจารณาอุปทานพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เป็นรายทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลพื้นที่บริเวณสุขุมวิท เป็นย่านพื้นที่ที่มีสัดส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มากที่สุดประมาณ 65% เนื่องจากเป็นพื้นที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติทั้งผู้ที่ทำงาน และนักท่องเที่ยว รองลงมา ได้แก่ ทำเลสีลม / สาทร มีสัดส่วนประมาณ 18.1% ทำเลเมืองเก่า / ลุมพินี / สยาม มีสัดส่วนประมาณ 9% ทำเลรอบศูนย์กลางธุรกิจ มีสัดส่วนประมาณ 5.2% และทำเลริมฝั่งแม่น้ำ มีสัดส่วนประมาณ 3.1%

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2560 – 2568 (Q2)



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

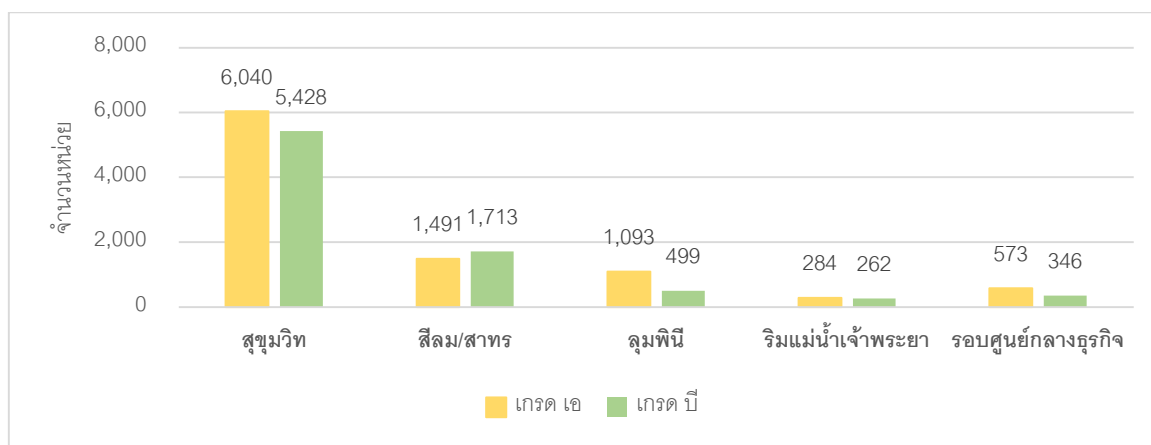
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ในส่วนของการของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์พบว่า ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2568 โดยมีเกณฑ์จัดแบ่งออกได้เป็น 2 เกรด ประกอบด้วย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด เอ มีจำนวน 9,481 หน่วย และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด บี มีจำนวน 8,248 หน่วย โดยที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด เอ ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลดีเยี่ยมบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจ อาทิเช่น บริเวณถนนวิภาวดี ถนนราชดำริ เพลินจิต และทองหล่อ เป็นต้น และมีสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการแบบครบครัน มีการตกแต่งห้องพักระดับหรูหร่า ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด บี นั้น อาจตั้งอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจในลักษณะเดียวกับเกรด เอ ได้เช่นกัน แต่จะมีลักษณะการตกแต่งในระดับปานกลาง การบริการอาจไม่ครบเท่าระดับเกรด เอ เป็นต้น

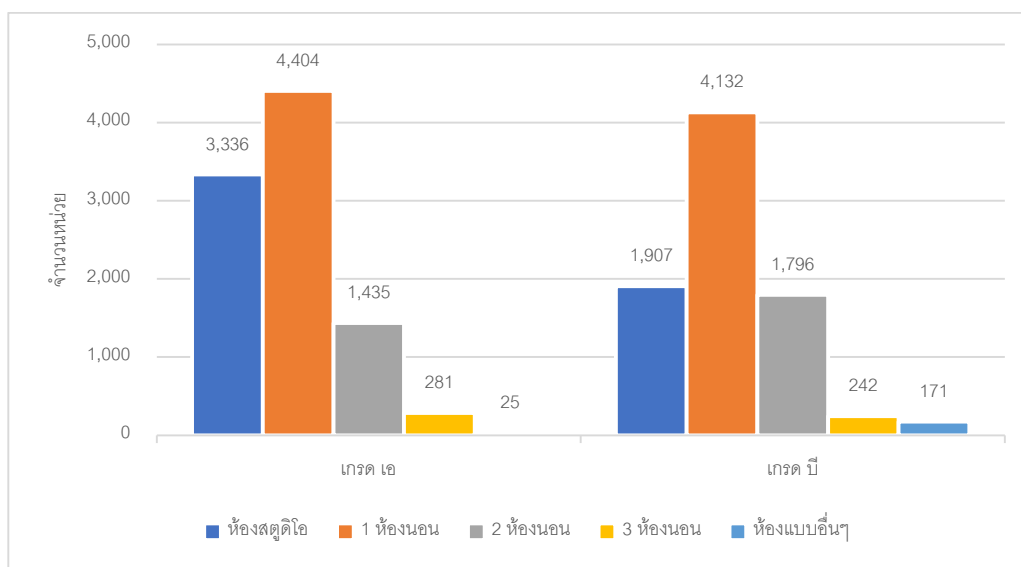
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามทำเลและระดับ
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หากพิจารณาตามรูปแบบห้องพักพบว่า โดยส่วนใหญ่ห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด เอ และเกรด บี จะมีลักษณะห้องพักเหมือนกันซึ่งเป็นแบบ 1 ห้องนอน รองลงมาได้แก่ ห้องสตูดิโอ ตามด้วยห้องพักแบบ 2 ห้องนอน 3 ห้องนอนและห้องพักในรูปแบบอื่นๆ ตามลำดับ

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามแบบห้องพัก
ในไตรมาสที่ 2 ปี 2568

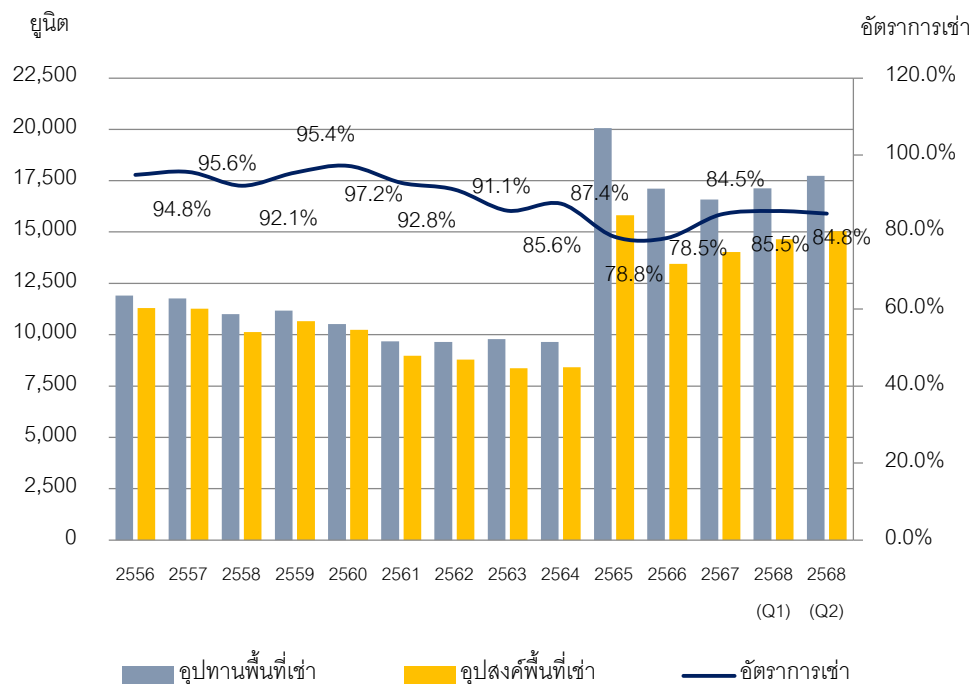


ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

- อุปสงค์ (Demand) และอัตราการเข้าพักพื้นที่ (Occupancy Rate) ห้องพักรับบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานคร

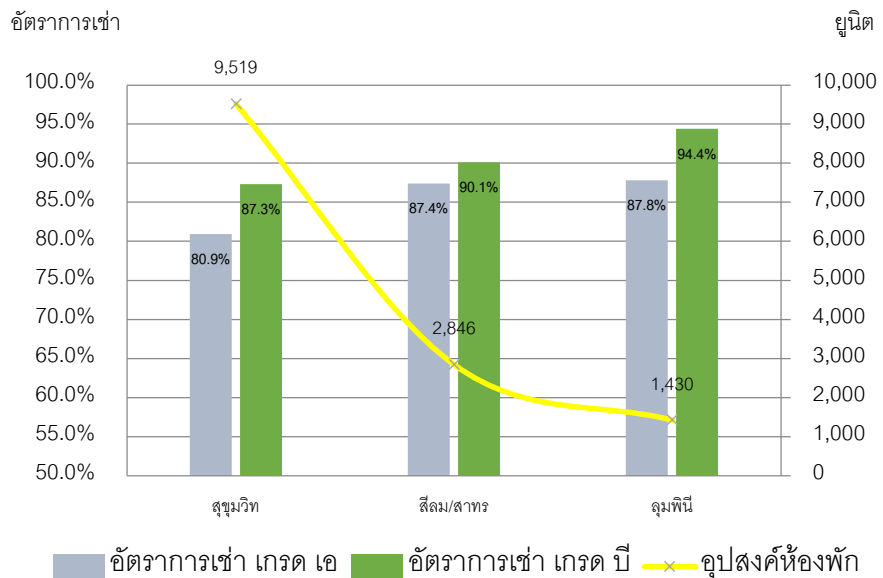
จากข้อมูล ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 ภาพรวมของอัตราการเข้าพักพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์บริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานคร มีอัตราการเข้าพักพื้นที่ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 0.7% จากเดิมอยู่ที่ 85.5% เป็น 84.8% และลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปี 2567 ประมาณ 7.6% ส่งผลให้ไตรมาส 2 ปี 2568 มีอุปสงค์การเข้าพักอยู่ที่ ประมาณ 15,031 ยูนิต โดยทำเลที่มีอัตราการเข้าพักสูงสุดสำหรับเกรด เอ จะอยู่ที่บริเวณศูนย์กลางความเจริญลุมพินี ที่มีอัตราการเข้าพักประมาณ 87.8% รองลงมาได้แก่ บริเวณศูนย์กลางความเจริญสีลมและสาทร ที่มีอัตราการเข้าพักประมาณ 87.4% และบริเวณศูนย์กลางความเจริญสุขุมวิท ที่มีอัตราการเข้าพักประมาณ 80.9% ตามลำดับ ส่วนทำเลที่มีอัตราการเข้าพักสูงสุดสำหรับเกรด บี จะอยู่ที่บริเวณศูนย์กลางความเจริญลุมพินี ที่มีอัตราการเข้าพักประมาณ 94.4% รองลงมาได้แก่ บริเวณศูนย์กลางความเจริญสีลมและสาทร ที่มีอัตราการเข้าพักประมาณ 91.1% และบริเวณศูนย์กลางความเจริญสุขุมวิท ที่มีอัตราการเข้าพักประมาณ 87.3% ตามลำดับ

อุปสงค์ (Demand) และอัตราการเข้าพักพื้นที่ (Occupancy Rate) ห้องพักรับบริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานคร



ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

อุปสงค์ (Demand) และอัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) ตามทำเลที่ตั้ง

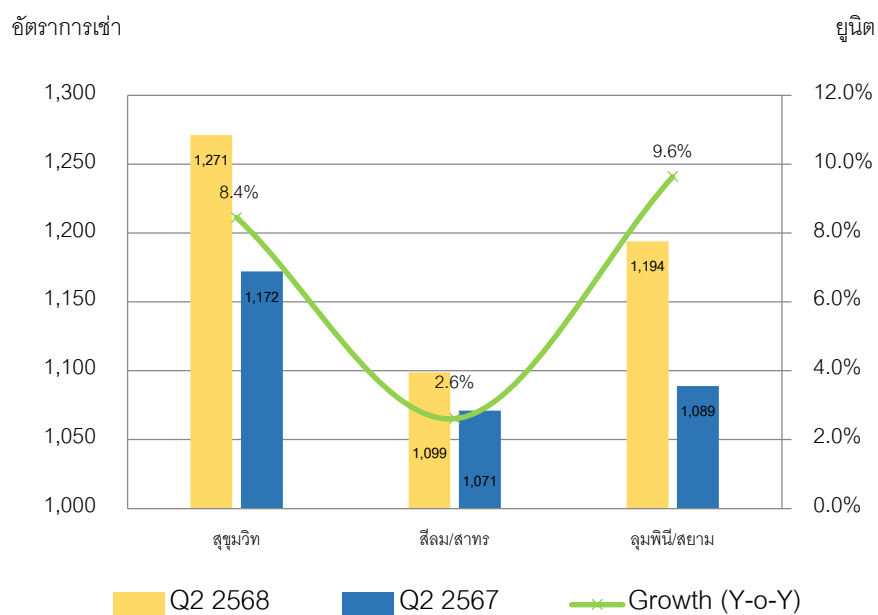


ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

● ค่าเช่า (Rental Rate)

ณ ไตรมาส 2 ปี 2568 พบว่ามีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด เอ ที่สูงที่สุดอยู่ในทำเล สุขุมวิท โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 5.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 8.4% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 โดยมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 1,271 บาท/ตารางเมตร/เดือน รองลงมา ได้แก่ ทำเลลุมพินี/สยาม โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 2.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 9.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 1,194 บาท/ตารางเมตร/เดือน และทำเลสีลม/สาทร โดยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 2.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และมีการเพิ่มขึ้น ประมาณ 2.6% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2567 มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 1,099 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ

อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2568



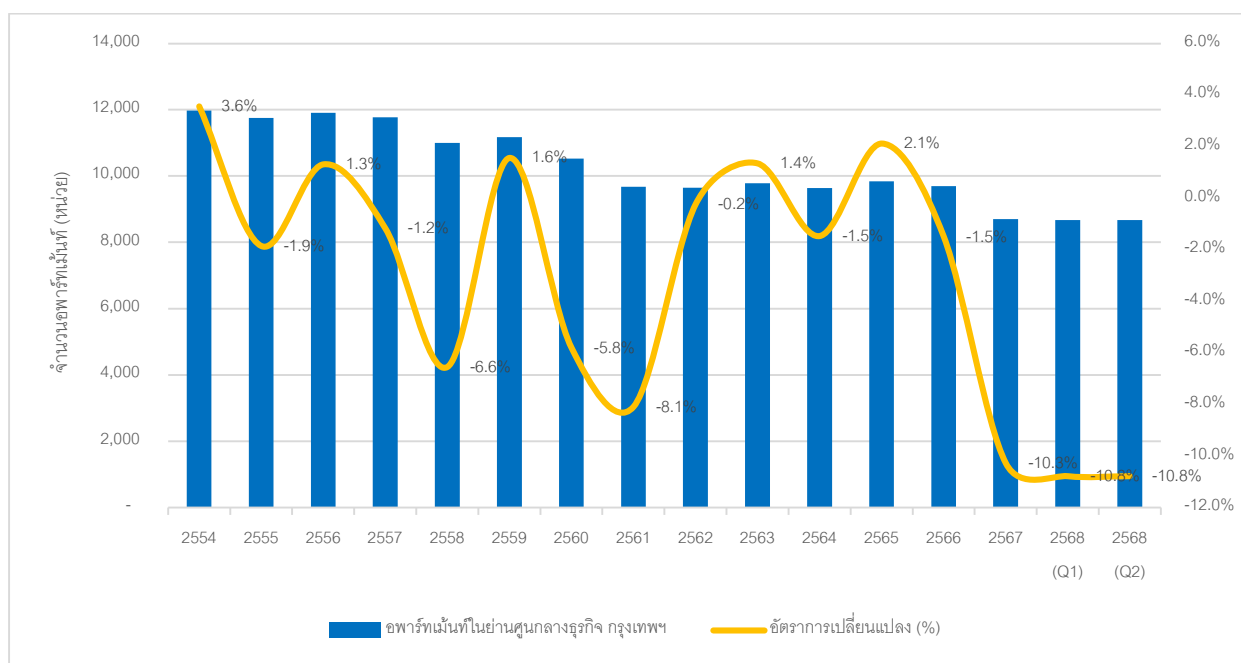
ที่มา : ศูนย์วิจัย CBRE วิเคราะห์โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

7.3 ภาพรวมตลาดอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

- อุปทานของตลาด (Market Supply)

ตลาดอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ จำนวนอุปทานของไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมาที่ประมาณ -10.8% ซึ่งมีอุปทาน ณ ไตรมาส 2 ปี 2567 อยู่ที่ 8,668 หน่วย อย่างไรก็ตามแนวโน้มของตลาดอพาร์ทเมนต์ คาดว่าจะมีจำนวนอุปทานอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติที่เกิดขึ้นใหม่ในอัตราที่ลดลง เนื่องจากในบริเวณ กรุงเทพมหานครมีข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นและค่าความนิยมของอพาร์ทเมนต์ลดลงตามความคุ้มค่าในการพัฒนาที่ดิน ซึ่งผู้ประกอบการจะเน้นการพัฒนาอาคารพักอาศัยในรูปแบบของคอนโดมิเนียมมากกว่า

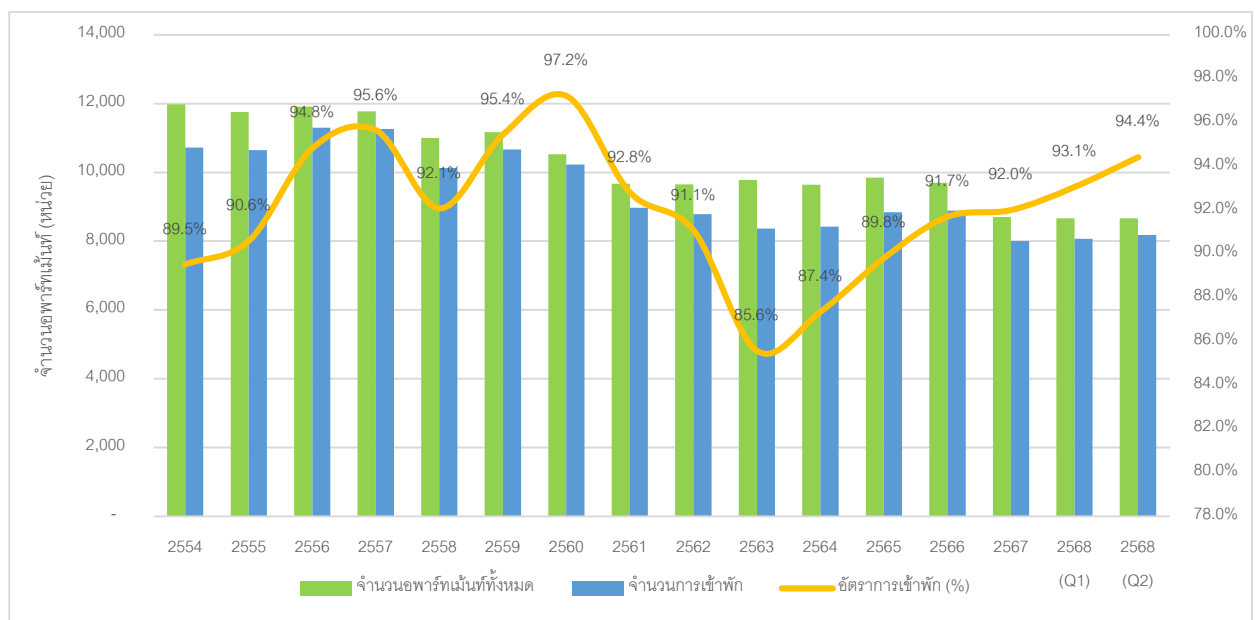
อุปทานของอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2554 – 2568



● อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 อุปสงค์ของพื้นที่อพาร์ทเมนต์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจ ในกรุงเทพมหานคร พบว่า ไตรมาส 2 ปี 2568 ลดลงประมาณ 7.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า โดยมีหน่วยการเข้าพักใน ไตรมาส 2 ปี 2568 อยู่ที่ประมาณ 8,184 หน่วย ซึ่งจากเดิมอยู่ที่ประมาณ 8,066 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 94.4% ซึ่งเป็นอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้าเล็กน้อยอยู่ประมาณ 1.4% โดยอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ไตรมาสก่อนหน้าอยู่ที่ประมาณ 93.1% และหากทำการเปรียบเทียบจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วจะเพิ่มขึ้นเล็กน้อย โดยไตรมาสที่ 2 ปี 2567 อยู่ที่ประมาณ 91.4% หากพิจารณาด้านอุปสงค์ในปัจจุบันเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกัน พบว่าอุปสงค์ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ลดลงประมาณ -7.8% โดยไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 อยู่ที่ประมาณ 8,880 หน่วย

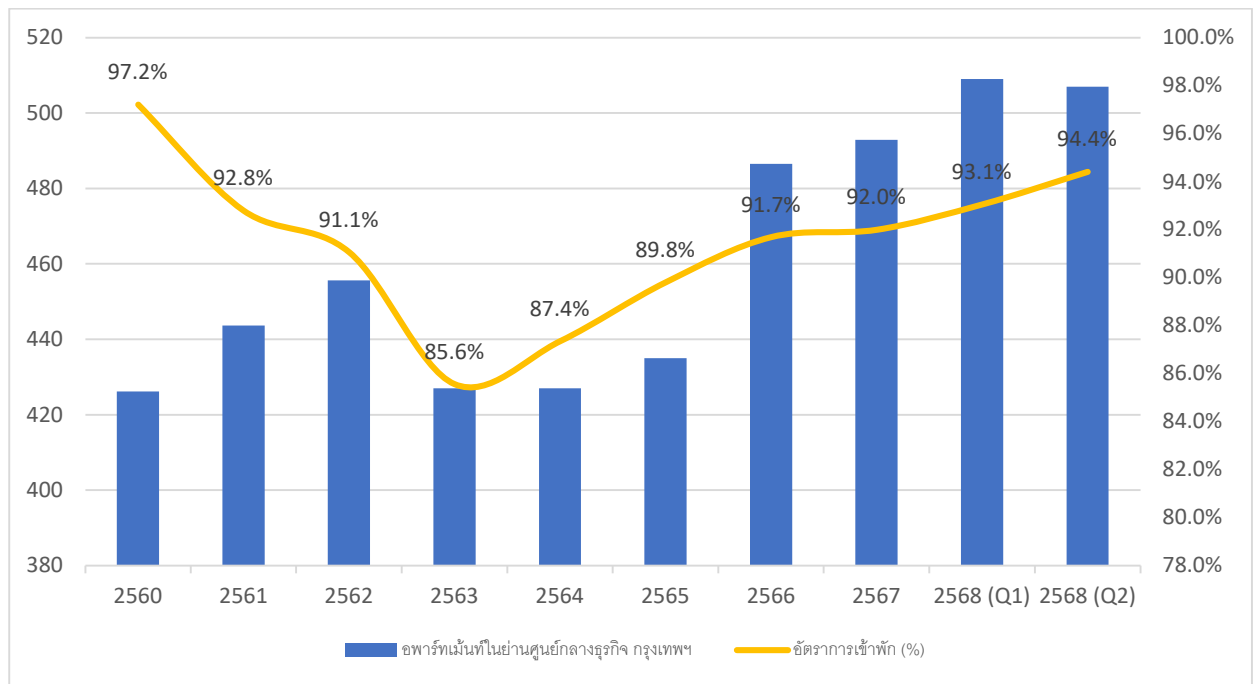
อัตราการเข้าพักอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2554 – 2568



- ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2568 ค่าเช่าเฉลี่ยของอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ อยู่ที่ประมาณ 507 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสที่ผ่านมาประมาณ 0.39% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วอยู่ประมาณที่ 4.32%

อัตราค่าเช่าอพาร์ทเมนต์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2560 – 2568



8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

“วิธีต้นทุน” (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมเพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องจากความล้าสมัย รวมทั้งค่าเสื่อมทางเศรษฐกิจซึ่งเป็นปัจจัยภายนอก และส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Technique) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งทางตรง และทางอ้อม รวมทั้งค่าเงินถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการ และดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่าทางบริษัทฯ จะใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และหอพัก โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ประมาณ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน และจะนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

ทางบริษัท ได้พิจารณาประมาณการ กระแสเงินสดสุทธิตามระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่า ที่ประมาณ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน โดยเริ่มจากวันที่ 24 ตุลาคม 2568

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

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

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะประกอบไปด้วย รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ รายได้จากการปล่อยเช่าพื้นที่หอพักนักศึกษา 1 - 3 รายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายได้จากพื้นที่โปรโมชั่น รายได้จากที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. รายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม

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

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค้าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail)	500 - 1,400
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	100 – 600
ตู้ขายของ (Kiosk)	6,000 - 15,000 บาทต่อตู้
ตู้ ATM	4,000 - 12,000 บาทต่อตู้

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทร้านค้าดังกล่าวข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ เนื่องด้วยข้อจำกัดทางด้านความนิยม และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินอยู่บริเวณรอบนอกเมือง ซึ่งความเจริญน้อยกว่าในเมืองทำให้ระดับราคาค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาด ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ เซียล คอมเพล็กซ์ เกี่ยวกับรายได้จากการเช่าพื้นที่ภายในโครงการเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับพื้นที่ร้านค้าปลีก (Retail Shop) พื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant) พื้นที่ ATM และพื้นที่ศูนย์อาหาร (Foodcourt Zone) เนื่องจากเป็นรายได้จากค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง และเป็นค่าเช่าที่สะท้อนถึงตลาดพื้นที่พาณิชย์กรรมในบริเวณดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
ร้านค้าปลีก (Retail Shop) ชั้น 1	3,651.09	470	ร้อยละ 5 ในปีที่ 2 และ ปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และ ตลอดอายุการประมาณการ
ร้านค้าปลีก (Retail Shop) ชั้น 2	4,335.63	400	ร้อยละ 5 ในปีที่ 2 และ ปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และ ตลอดอายุการประมาณการ
ร้านค้าปลีก (Retail Shop) ชั้น 3	1,477.79	200	ร้อยละ 5 ในปีที่ 2 และ ปีที่ 3 ร้อยละ 3 ในปีที่ 4 และ ตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant)	205.32	530	ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และ ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor tenant)	562.96	150	ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และ ตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่โซนเอทีเอ็ม และ Vending	8.88	2,000	ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และ ตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ศูนย์อาหาร (Food Court Zone)	180.70	260	ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และ ตลอดอายุการประมาณการ

หมายเหตุ :

พื้นที่ร้านค้าปลีก (Retail Shop) บริเวณชั้น 3 เดิมมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,477.79 ตารางเมตร ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจ ณ ปัจจุบัน พบว่า พื้นที่บริเวณดังกล่าว มีการนำพื้นที่ส่วนกลางมาปล่อยเช่าเพิ่มเติม ทำให้มีพื้นที่เช่ารวม ประมาณ 1,990.57 ตารางเมตร โดยทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมฯ ให้ใช้พื้นที่เช่าประมาณ 1,477.79 ตารางเมตร เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ เนื่องจากพื้นที่เช่าส่วนเพิ่มดังกล่าวไม่ใช่พื้นที่เช่าถาวร

2. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Service Apartment)

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ตร.ม./ห้อง)	จำนวน (ห้อง)	อัตราการใช้ เข้าพักเฉลี่ย	รายละเอียดห้องพัก	ค่าเช่า (บาท) (ห้อง/เดือน)
1	คีย์ สโตน	ถนน คลองหลวง (ทล.3214)	20	130	90%-95%	- แบบ Studio - แบบ 1 ห้องนอน	8,200 9,400
2	J Park @ Thammasat Rangsit	ถนน คลองหลวง (ทล.3214)	32 - 128	560	95%	- Type A ขนาด 32.00 ตร.ม. - Type B ขนาด 32.00 ตร.ม. - Type C ขนาด 42.00 ตร.ม. - Type D ขนาด 50.00 ตร.ม. - Type E ขนาด 48.00 ตร.ม. - Type F ขนาด 64.00 ตร.ม.	6,500-7,500 8,000-9,000 11,000-12,000 12,000-13,500 11,000-12,000 20,000 - 21,000
3	Cozy Cozy	ถนน คลองหลวง (ทล.3214)	32.00 - 64.00	119	80%-90%	- แบบ Studio ขนาด 30.00 ตร.ม. - แบบ Suite ขนาด 60.00 ตร.ม.	7,500 15,000
4	Teddy @ Thammasat	ถนน คลองหลวง (ทล.3214)	30.00 - 60.00	154	70%-80%	- แบบ Standard ขนาด 30.00 ตร.ม. - แบบ Junior Suite ขนาด 60.00 ตร.ม. - แบบ Suite ขนาด 60.00 ตร.ม.	6,500 13,000 15,000

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าข้อมูลค่าเช่าเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 6,500 – 21,000 บาท/ห้อง/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ ขนาดพื้นที่ สิ่งอำนวยความสะดวกและตำแหน่งที่ตั้งของห้องพัก จากการตรวจสอบ

ข้อมูลค่าเช่า ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพบว่า ห้องพักอาศัยแบบ Superior ขนาด 40.00 ตารางเมตร มีค่าเช่าอยู่ที่ 6,500 – 7,000 บาท/ห้อง/เดือน และห้องพักอาศัยแบบ Cluster ขนาด 80.00 ตารางเมตร มีค่าเช่าอยู่ที่ 12,000 – 15,000 บาท/ห้อง/เดือน จากการพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดข้างต้นพบว่า ค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีค่าเช่าที่อยู่ในช่วงของข้อมูลค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

แบบห้องพักอาศัย	จำนวนห้องพักอาศัย (ห้อง)	ค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
แบบ Cluster ขนาด 80.00 ตารางเมตร	16	13,000	ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ
แบบ Superior ขนาด 40.00 ตารางเมตร	216	6,500	ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ

3. รายได้จากการให้เช่าพื้นที่หอพัก 1-3

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่อพาร์ทเมนต์และหอพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวน (ห้อง)	อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	รายละเอียดห้องพัก	ค่าเช่า (บาท) (ห้อง/เดือน)
1	U-Plus	ถนนคลองหลวง (ทล.3214)	144	90%	- แบบ A - แบบ B - แบบ C - แบบ D, D1, D2 - แบบ E, E1, E2, E3	8,500 9,000 9,500 8,500 – 11,000 9,500 - 13,000
2	Tudio Rangsit	ถนนคลองหลวง (ทล.3214)	175	90%-95%	- แบบ Studio	6,900 – 9,500
3	PLACE OF EIGHT	ถนนคลองหลวง (ทล.3214)	105	90%	- แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 27.00 ตร.ม. - แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 31.00 ตร.ม. - แบบห้องมุม ขนาด 36.00 ตร.ม. - แบบห้องมุม ขนาด 42.00 ตร.ม. - แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 42.00 ตร.ม.	5,900 6,900 7,900 8,800 9,500
4	2B CASA Boutique Apartment	ถนนคลองหลวง (ทล.3214)	112	85%-90%	- Standard ขนาด 34.00 ตร.ม. - Superior ขนาด 38.00 ตร.ม. - Deluxe Suite 1 ขนาด 47.00 ตร.ม. - Deluxe Suite 2 ขนาด 34.00 ตร.ม. - Deluxe Suite 3 ขนาด 43.00 ตร.ม.	7,500 7,900 8,900 8,500 8,200
5	The Chan ธรรมชาติรังสิต	ถนนคลองหลวง (ทล.3214)	119	90%	- แบบมาตรฐาน	4,900

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าข้อมูลค่าห้องพักอาศัยพร้อมเฟอร์นิเจอร์ของข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียง มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 4,900 – 13,000 บาท/ห้อง/เดือน ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ และตำแหน่งที่ตั้งของห้องพัก จากการตรวจสอบข้อมูลค่าเช่าห้องพักอาศัยพร้อมแอร์และเฟอร์นิเจอร์ ณ ปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 3,500 บาท/ห้อง/เดือน เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดข้างต้นพบว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอัตราค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับข้อมูลค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบันเป็นเกณฑ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

แบบห้องพักอาศัย	จำนวนห้องพักอาศัย (ห้อง)	ค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
ห้องพักอาศัยแบบมาตรฐาน	1,232	3,500	ร้อยละ 3 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ

● อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับอัตราการใช้พื้นที่ในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม ทางบริษัทฯ ได้ทำการสัมภาษณ์ถึงแนวทางการบริหารจัดการศูนย์การค้าจากผู้บริหารศูนย์การค้าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งได้แก่ บริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อประกอบการวิเคราะห์กำหนดอัตราการใช้พื้นที่ที่เหมาะสม โดยทางบริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราการใช้พื้นที่พาณิชย์กรรมตามสภาพปัจจุบันเป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐานในปีที่ 1 และพิจารณาทยอยปรับเปลี่ยนอัตราการใช้พื้นที่อยู่ในเกณฑ์อัตราการใช้พื้นที่ของตลาดของพื้นที่ค่าปลั๊กรวมไปถึง ส่วนพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ และพื้นที่หอพัก ทางบริษัทฯ พิจารณาประมาณการโดยอาศัยอัตราการใช้พื้นที่ตามสภาพปัจจุบันที่เกิดขึ้นจริงเป็นเกณฑ์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
พื้นที่พาณิชย์กรรม	
- พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 1	ร้อยละ 70 ในปีที่ 1 ร้อยละ 80 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ
- พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 2	ร้อยละ 50 ตลอดอายุการประมาณการ
- พื้นที่ร้านค้า ชั้นที่ 3	ร้อยละ 100 ในปีที่ 1 ร้อยละ 95 ในปีที่ 2 ร้อยละ 90 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
- พื้นที่ร้านค้าชั่วคราว (Temporary Tenant)	ร้อยละ 100 ในปีที่ 1 ร้อยละ 95 ในปีที่ 2 ร้อยละ 90 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
- พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Anchor tenant)	ร้อยละ 100 ตลอดอายุการประมาณการ
- พื้นที่ ATM และ Vending	ร้อยละ 100 ในปีที่ 1 ร้อยละ 90 ในปีที่ 2 และร้อยละ 80 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ
- พื้นที่โซนศูนย์อาหาร (Food Court Zone)	ร้อยละ 95 ในปีที่ 1 ร้อยละ 95 ในปีที่ 2 ร้อยละ 90 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	อัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)
พื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	ร้อยละ 80 ในปีที่ 1 ร้อยละ 85 ในปีที่ 2 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่หอพัก	ร้อยละ 90 ในปีที่ 1, ร้อยละ 90 ในปีที่ 2 ร้อยละ 85 ในปีที่ 3 และตลอดอายุการประมาณการ

4. รายได้ค่าสาธารณูปโภค (Utilities Income)

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

รายละเอียด	
รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่พาณิชย์กรรม (Retail Utilities Income)	ร้อยละ 30 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Serviced Apartment Utilities Income)	ร้อยละ 20 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้ค่าสาธารณูปโภคพื้นที่หอพัก (Dormitory Utilities Income)	ร้อยละ 23 ของรายได้รวมจากการให้เช่าพื้นที่หอพัก ตลอดอายุการประมาณการ

5. รายได้อื่นๆ (Other Income)

รายได้อื่นๆ ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรม จะประกอบไปด้วย รายได้จากค่าป้ายโฆษณา รายได้จากตลาดนัดด้านหน้าโครงการ รายได้จากการให้ติดตั้งเสาสัญญาณ รายได้จากการให้ติดตั้งสถานีชาร์จรถ Ev และรายได้จากค่าแก๊ส เป็นต้น ส่วนรายได้อื่นๆ ของพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และพื้นที่หอพัก จะประกอบไปด้วย รายได้จากเครื่องซักผ้าหยอดเหรียญ ตู้น้ำหยอดเหรียญ รายได้จากค่าปรับและรายได้จากคีย์การ์ด เป็นต้น ทางบริษัท ได้พิจารณาจากงบการเงินย้อนหลังที่ได้รับจากทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ คอมเพล็กซ์ เป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐาน โดยมีรายละเอียดในการประมาณการดังนี้

รายละเอียด	
รายได้อื่นๆ (Other Income)	ร้อยละ 4.5 ของรายได้พื้นที่พาณิชย์กรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และหอพัก ตลอดอายุการประมาณการ

6. รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น (Promotion Area Income)

รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น เป็นรายได้จากพื้นที่จัดแสดงสินค้าหรือการจัดกิจกรรมต่างๆ ตามเทศกาล เกิดขึ้นภายในพื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารพื้นที่ค้าปลีกในปัจจุบันพบว่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นมีแผนจะจัดเก็บรายได้ในอนาคต เนื่องจากเป็นพื้นที่มีศักยภาพในการสร้างรายได้ให้แก่โครงการ ดังนั้น ทางบริษัท จึงประมาณการรายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่นดังกล่าวตามอุตสาหกรรมพื้นที่ค้าปลีกเป็นเกณฑ์ในการตั้งสมมติฐาน โดยมีรายละเอียดในการประมาณการดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากพื้นที่ลานโปรโมชั่น (Promotion Area Income)	ร้อยละ 3 ของรายได้พื้นที่พาณิชยกรรม ตลอดอายุการประมาณการ

7. รายได้ที่จอดรถ (Parking Income)

รายได้จากที่จอดรถภายในโครงการ ทางบริษัท ได้พิจารณาตั้งสมมติฐานจากงบการเงินย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาซึ่งได้รับจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ คอมเพล็กซ์ รวมไปถึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากอุตสาหกรรมประกอบการพิจารณา

รายละเอียด	
รายได้ที่จอดรถ (Parking Income)	ร้อยละ 2 ของรายได้จากพื้นที่พาณิชยกรรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์และหอพักที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทางบริษัท ได้พิจารณาตั้งสมมติฐานจากงบการเงินย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาซึ่งได้รับจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ คอมเพล็กซ์ รวมไปถึงพิจารณาใช้ข้อมูลจากอุตสาหกรรมประกอบการพิจารณา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common Area Expenses)	ร้อยละ 11 ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกๆ ปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sale & Marketing Expenses)	ร้อยละ 3.5 ของรายได้รวมพื้นที่พาณิชยกรรมและพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ
ค่าสาธารณูปโภค (Utilities Expenses)	ร้อยละ 20 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (Repair and Maintenance Expenses)	ร้อยละ 5 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง และตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	ร้อยละ 0.3 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	
ค่าใช้จ่ายพื้นที่พาณิชย์กรรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์	
ค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่พาณิชย์กรรมและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (Management Fee) (ดูรายละเอียดสัญญาในเอกสารประกอบ)	ทางบริษัทพิจารณาตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เวิลด์ คอมเพล็กซ์ ฉบับเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนดังนี้ ● สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 เดือนละ 711,112.50 บาท ● สำหรับปีที่ 2 และปีที่ 3 จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 5 ของค่าจ้างในปีที่ผ่านมา โดยกำหนดชำระค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายเดือนข้างต้นทุกวันที่ 15 ของเดือนถัดไป เนื่องจากสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570 ทางบริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานประมาณการสัญญาดังกล่าวต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญาเช่าของโครงการ โดยพิจารณาปรับค่าตอบแทนดังกล่าวเพิ่มขึ้นประมาณ 5% ทุกๆ ปี (ดูรายละเอียดสัญญาดังกล่าวในเอกสารประกอบ)
ค่าตอบแทนที่ปรึกษาพื้นที่พลาซ่าและที่จอดรถ (ค่าตอบแทนส่วนเพิ่ม)	ทางบริษัทพิจารณาตามสัญญาว่าจ้างที่ปรึกษาด้านการตลาดพื้นที่พลาซ่าและพื้นที่จอดรถ โครงการที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เวิลด์ คอมเพล็กซ์ ฉบับเมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทนดังนี้ ● สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2567 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 เดือนละ 300,000 บาท ● สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2568 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 เดือนละ 315,000 บาท ● สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กันยายน 2569 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570 เดือนละ 330,750 บาท โดยกำหนดชำระค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายเดือนข้างต้นทุกวันที่ 5 ของเดือนถัดไป เนื่องจากสัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2570 ทางบริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานประมาณการสัญญาดังกล่าวต่อเนื่องจนสิ้นสุดสัญญาเช่าของโครงการ โดยพิจารณาปรับค่าตอบแทนดังกล่าวเพิ่มขึ้นประมาณ 5% ทุกๆ ปี (ดูรายละเอียดสัญญาดังกล่าวในเอกสารประกอบ)

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

หมายเหตุ :

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

● **ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)**

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

รายละเอียด		
ค่าเช่าที่ดิน (Ground Lease)	ปีที่	อัตราค่าเช่า (บาท)
	1	3,828,845
	2	4,020,287
	3	4,020,287
	4	4,020,287
	5	4,221,301
	6	4,221,301
	7	4,221,301
	8	4,432,366
	9	4,432,366
	10	4,432,366
	11	4,653,985
	12	4,653,985
	13	4,653,985
	14	-
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (Land and Building Tax)	1,267,509.59 บาทต่อปี (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท ทองหล่อ เมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารศูนย์การค้า) จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 1 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expenses)	1,700,000 บาทต่อปี (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ) จากนั้นปรับเพิ่มร้อยละ 3 ทุกๆปี ตลอดอายุการประมาณการ	

- **เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)**

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

ต้นทุนค่าใช้จ่าย	
เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ร้อยละ 2 ของรายได้รวมทั้งหมดที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุ การประมาณการ

- **อัตราคิดลด (Discount Rate)**

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัท ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุประมาณ 10 ปี ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568 อยู่ที่ประมาณ 1.72% บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกันประมาณร้อยละ 10 - 12 ทางบริษัท จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 12

การประเมินมูลค่าเพื่อการประกันภัย โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

ตามความประสงค์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ในครั้งนี้ ซึ่งต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาประมาณ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่อาคาร โครงการ ที ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์ เพื่อประกอบการพิจารณาในการทำประกันภัยนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับประกันภัยทรัพย์สินในครั้งนี้ เป็นการประเมินโดยตั้งสมมติฐานที่เป็นการประเมินบนผลประโยชน์ (Interest Appraised) ที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์การเช่าระยะเวลาคงเหลือที่ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่

ขั้นตอนที่ 1 : การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ขั้นตอนที่ 2 : การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือที่ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลราคาเสนอขายของข้อมูลตลาดที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 3 แปลง สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินว่างเปล่า (ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุด โมดิซ อวองการ์ด) ติดถนนเลียบคลองเชียงรากใหญ่ เนื้อที่ประมาณ 3-3-71.3 ไร่ (1,571.3 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายเมื่อพฤษภาคม ปี 2566 ประมาณ 89,098 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า (ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารชุด ดิคอนโด ชายน รังสิต) ติดถนนซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนเลียบคลองเชียงรากใหญ่ เนื้อที่ประมาณ 5-1-27.6 ไร่ (2,127.6 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายเมื่อเมษายน ปี 2566 ประมาณ 90,000 บาทต่อตารางวา
3. ที่ดินว่างเปล่า (ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุด เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 2) ติดถนนคลองหลวงและติดถนนพหลโยธิน (ทล.1) เนื้อที่ประมาณ 3-1-59.3 ไร่ (1,359.3 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายเมื่อสิงหาคม ปี 2564 ประมาณ 119,991 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1 – 3 ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนคลองหลวง	ติดถนนเลียบคลอง เชียงรากใหญ่	ติดถนนซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนเลียบคลอง เชียงรากใหญ่	ติดถนนคลองหลวงและ ติดถนนพหลโยธิน (ทล.1)
ช่วงเวลา		ซื้อ-ขาย พฤษภาคม ปี 66	ซื้อ-ขาย เมษายน ปี 66	ซื้อ-ขาย สิงหาคม ปี 64
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	12-2-50.29	3-3-71.3	5-1-27.6	3-1-59.3
ราคา (บาท/ตารางวา)		89,098	90,000	119,991
การปรับฐานข้อมูล				
<u>ปัจจัยภายนอก</u>				
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%
		89,098	90,000	119,991
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%
		89,098	90,000	119,991
เงื่อนไขในการขาย		0.0%	0.0%	0.0%
		89,098	90,000	119,991
สภาพตลาด		5.0%	5.0%	15.0%
		93,553	94,500	137,990
<u>ปัจจัยภายใน</u>				
ทำเลที่ตั้ง		5.0%	10.0%	0.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-15.0%	-10.0%	-15.0%
รูปร่างที่ดิน		5.0%	0.0%	5.0%
ทางเข้า-ออก		5.0%	5.0%	0.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		-5.0%	-5.0%	-5.0%
สภาพทางกายภาพ		5.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		0.0%	0.0%	-15.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		93,550	94,500	117,290
ผลการปรับฐานข้อมูล		5.0%	5.0%	0.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		33.33%	33.33%	33.33%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	101,780	31,183	31,500	39,097
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	100,000			

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทางบริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

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

ราคา 100,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 505,029,000 บาท

หรือประมาณ 505,000,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัท ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินว่างเปล่าแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราผลตอบแทนในการปล่อยเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาดจะอยู่ที่ประมาณ 1% - 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าว จะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา และปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกันเป็นต้น ดังนั้นทางบริษัท จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 2% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป หักออกด้วยค่าเช่าที่ดินตามสัญญา (Ground lease) โดยมีระยะเวลาประมาณการตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือที่ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน และคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 6.5% โดยมีรายละเอียดดังนี้

การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน

เนื้อที่ดิน	5,050.29 ตารางวา
มูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	100,000 บาทต่อตารางวา
รวมมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	505,000,000 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	2.0% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น (Growth)	10% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	6.5%

	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7
สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	24 ต.ค. 68 23 ต.ค. 69	24 ต.ค. 69 23 ต.ค. 70	24 ต.ค. 70 23 ต.ค. 71	24 ต.ค. 71 23 ต.ค. 72	24 ต.ค. 72 23 ต.ค. 73	24 ต.ค. 73 23 ต.ค. 74	24 ต.ค. 74 23 ต.ค. 75
ประมาณการรายรับ (Revenue)							
อัตราการเติบโต (Growth Rate)		0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	10,100,000	10,100,000	10,100,000	11,110,000	11,110,000	11,110,000	12,221,000
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า (Contract Rent)	3,828,845	4,020,287	4,020,287	4,020,287	4,221,301	4,221,301	4,221,301
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	6,271,155	6,079,713	6,079,713	7,089,713	6,888,699	6,888,699	7,999,699
อัตราคิดลด (Discount Rate)	0.9390	0.8817	0.8278	0.7773	0.7299	0.6853	0.6435
มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)	5,888,408	5,360,235	5,033,085	5,510,998	5,027,929	4,721,060	5,147,856
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	64,721,856	บาท					
หรือประมาณ (Rounded)	64,700,000	บาท					

	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 13.17
สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	24 ต.ค. 75 23 ต.ค. 76	24 ต.ค. 76 23 ต.ค. 77	24 ต.ค. 77 23 ต.ค. 78	24 ต.ค. 78 23 ต.ค. 79	24 ต.ค. 79 23 ต.ค. 80	24 ต.ค. 80 23 ต.ค. 81	24 ต.ค. 81 25 ต.ค. 81
ประมาณการรายรับ (Revenue)							
อัตราการเติบโต (Growth Rate)	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	12,221,000	12,221,000	13,443,100	13,443,100	13,443,100	14,787,410	2,552,347
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า (Contract Rent)	4,432,366	4,432,366	4,432,366	4,653,985	4,653,985	4,653,985	0
รายได้สุทธิ (Net Operating Income)	7,788,634	7,788,634	9,010,734	8,789,115	8,789,115	10,133,425	2,552,347
อัตราคิดลด (Discount Rate)	0.6042	0.5674	0.5327	0.5002	0.4697	0.4410	0.4362
มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)	4,706,136	4,418,907	4,800,253	4,396,423	4,128,097	4,469,010	1,113,459

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน ประมาณ 64,700,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

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

อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซี่ยล คอมเพล็กซ์

ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)
1	อาคารเซอวิส อพาร์ทเมนต์ สูง 10 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
	พื้นที่ใช้สอยส่วนพารกียกรรรม	7,782.00	18,000	140,076,000
	พื้นที่ใช้สอยเซอวิส อพาร์ทเมนต์	12,377.80	16,000	198,044,800
	พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	2,295.22	15,000	34,428,300
	รวมมูลค่า			372,549,100
2	อาคารหอพัก 1 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
	พื้นที่ใช้สอยส่วนพารกียกรรรม	4,864.16	18,000	87,554,880
	พื้นที่ใช้สอยส่วนหอพัก	17,024.56	12,000	204,294,720
	พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	2,818.68	15,000	42,280,200
	รวมมูลค่า			334,129,800
3	อาคารหอพัก 2 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
	พื้นที่ใช้สอยส่วนพารกียกรรรม	4,864.16	18,000	87,554,880
	พื้นที่ใช้สอยส่วนหอพัก	17,024.56	12,000	204,294,720
	พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	2,818.68	15,000	42,280,200
	รวมมูลค่า			334,129,800
4	อาคารหอพัก 3 สูง 9 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
	พื้นที่ใช้สอยส่วนพารกียกรรรม	2,367.44	18,000	42,613,920
	พื้นที่ใช้สอยส่วนหอพัก	18,939.52	12,000	227,274,240
	พื้นที่สวนต่อเติมชั้นดาดฟ้า	672.00	2,500	1,680,000
	พื้นที่จอดรถชั้นใต้ดิน	2,423.44	15,000	36,351,600
5	รวมมูลค่า			307,919,760
	อาคารซ่อมบำรุง			
	พื้นที่ใช้สอย	367.80	6,000	2,206,800
	รวมมูลค่า			2,206,800
6	อาคารปอมยาม			
	พื้นที่ใช้สอย	5.61	8,000	44,880
	รวมมูลค่า			44,880
7	อาคารเก็บขยะ			
	พื้นที่ใช้สอย	15.75	3,000	47,250
	รวมมูลค่า			47,250
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)				1,351,027,390

ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			
	ทางเชื่อมอาคารชั้นใต้ดิน	640.00	15,000	9,600,000
	ทางเชื่อมอาคารบริเวณ ชั้น 1 - 2	1,848.00	18,000	33,264,000
	ทางเชื่อมอาคารระหว่างอาคารเซอวิล์ส อพาร์ทเมนต์ - สะพานลอย	46.80	12,000	561,600
	ลานคอนกรีต	9,259.56	1,000	9,259,560
	รั้วรอบโครงการ	834.00	1,500	1,251,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ				53,936,160
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)				1,404,963,550
หรือประมาณ				1,405,000,000

สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่อาคาร โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาคงเหลือ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน	64,700,000
อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	1,405,000,000
โครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์เซียล คอมเพล็กซ์	

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัท ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัท ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัท จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2568 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สิทธิการเช่าที่ดินระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 2 เดือน 2 วัน พร้อมอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ภายในโครงการ ที่ ยู โดม เรสซิเดนซ์ คอมเพล็กซ์

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	358,000,000 บาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
---	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายพิยวช วิระจัตรา)

ที่ปรึกษา / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายสราวุธ ชนะแก้ว)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วณ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบเซอวิสปาร์ทเมนต์

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ชื่อโครงการ	: คีย์ สโตน
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) และติดกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าด้านทิศตะวันตก
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย และสถานศึกษา
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน/รายปี
รายละเอียดโครงการ	: อาคาร 1 อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 130 ห้อง
อัตราการเข้าพัก	: 90%-95%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัย และกล้องวงจรปิด
ราคาค่าเช่า	: แบบ Studio ขนาด 26 ตรม. ราคาเดือนละ 8,200 บาท แบบ 1 ห้องนอน ราคาเดือนละ 9,400 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 38 บาท จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน ค่าประกันห้อง 2 เดือน สัญญา 1 ปี ที่จอดรถในร่ม 700-1,000 บาท/เดือน/คัน
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2159-8341 และ 094-337-3094

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ชื่อโครงการ	: J Park @ Thammasat Rangsit
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันตก ประมาณ 200 เมตร
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย และสถานศึกษา
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายวัน/รายเดือน/รายปี
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวน 3 อาคาร มีห้องพักรวม ประมาณ 560 ห้อง
อัตราการเข้าพัก	: ประมาณ 95%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 8 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด
ราคาค่าเช่า	: Type A ขนาด 32.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 6,500 – 7,500 บาท Type B ขนาด 32.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,000 – 9,000 บาท Type C ขนาด 42.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 11,000 – 12,000 บาท Type D ขนาด 50.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 12,000-13,500 บาท Type E ขนาด 48.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 11,000-12,000 บาท Type F ขนาด 64.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 20,000 - 21,000 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาเหมารวม 200 บาทต่อห้อง ค่าส่วนกลาง 250 บาท/คน ที่จอดรถ V.I.P. 700 - 1,000 บาท/คัน
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2153-4322-30 และ 081-288-8877

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ชื่อโครงการ	: Cozy Cozy
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.30 กิโลเมตร
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย และสถานศึกษา
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน/รายปี
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 119 ห้อง
อัตราการเข้าพัก	: ประมาณ 80%-90%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และที่จอดรถ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ฟิตเนส ร้านอาหาร มินิมาร์ท ร้านซักรีด ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด
ราคาเช่า	: แบบ Studio ขนาด 30.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,500 บาท แบบ Suite ขนาด 60.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 15,000 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปา 35 บาท/ยูนิต (ขั้นต่ำ 125 บาท/เดือน) ที่จอดรถ 1 ห้อง/คัน ประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2193-1860, 0-2193-1863-5 และ 083-494-3093

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ชื่อโครงการ	: Teddy@Thammasat
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 1.40 กิโลเมตร
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 154 ห้อง
อัตราการเข้าพัก	: ประมาณ 70% - 80%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เพอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ โทรทัศน์ ทีวีสี อินเทอร์เน็ต ตู้เย็น ไมโครเวฟ เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ฟิตเนส ร้านอาหาร มินิมาร์ท ร้านซักรีด ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด
ราคาค่าเช่า	: แบบ Standard (ชั้น 6 – ชั้น 8) ขนาด 30.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 6,500 บาท แบบ Junior Suite (ชั้น 3) ขนาด 60.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 13,000 บาท แบบ Suite (ชั้น 8) ขนาด 60.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 15,000 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปา 25 บาท/ยูนิต (ขั้นต่ำ 200 บาท/เดือน) ค่าส่วนกลางห้องละ 500 บาท ประกัน 2 เดือน จ่ายล่วงหน้า 1 เดือน จอดรถ 1,000 บาท/เดือน
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สำนักงานขาย โทรศัพท์ 0-2901-7727 และ 088-000-7548

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบอพรทเมนต์และหอพัก

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ชื่อโครงการ	: U-Plus
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารอพาร์ทเมนต์พักอาศัย
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 800 เมตร
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน/รายปี
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 9 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 144 ห้อง
อัตราการเช่าพัก	: ประมาณ 90%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 4 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เพอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด
ราคาค่าเช่า	: แบบ A ราคาเดือนละ 8,500 บาท แบบ B ราคาเดือนละ 9,000 บาท แบบ C ราคาเดือนละ 9,500 บาท แบบ D, D1, D2 ราคาเดือนละ 8,500 - 11,000 บาท แบบ E, E1, E2, E3 ราคาเดือนละ 9,500 – 13,000 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 38 บาท จ่ายล่วงหน้า 3 เดือน ค่าประกันห้อง 1 เดือน สัญญา 1 ปี
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สำนักงานขาย โทรศัพท์ 086-662-2286

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ชื่อโครงการ	: Tudio Rangsit
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารอพาร์ทเมนต์พักอาศัย
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.20 กิโลเมตร
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 175 ห้อง
อัตราการเข้าพัก	: ประมาณ 90%-95%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เพอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด
ราคาเช่า	: แบบ Studio ราคาเดือนละ 6,900 – 9,500 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7.5 บาท ค่าน้ำประปาคิดเหมา 400 บาท
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 0-2191-4994 และ 087-710-3434

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ชื่อโครงการ	: PLACE OF EIGHT
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารอพาร์ทเมนต์พักอาศัย
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.20 กิโลเมตร
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 105 ห้อง
อัตราการเข้าพัก	: ประมาณ 90%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เฟอร์นิเจอร์ครบชุด โทรศัพท์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด
ราคาเช่า	: - แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 27.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 5,900 บาท - แบบห้องมาตรฐาน ขนาด 31.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 6,900 บาท - แบบห้องมุม ขนาด 36.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,900 บาท - แบบห้องมุม ขนาด 42.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,800 บาท - แบบ 1 ห้องนอน ขนาด 42.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 9,500 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปาหน่วยละ 33 บาท ค่าส่วนกลาง 300 บาท/เดือน
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 0-2402-2317 และ 088-398-8600 คุณชมพู่

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ชื่อโครงการ	: 2B CASA Boutique Apartment
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารอพาร์ทเมนต์พักอาศัย
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนคลองหลวง (ทล.3214) ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.40 กิโลเมตร
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือน
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น จำนวนห้องพัก ประมาณ 112 ห้อง
อัตราการเข้าพัก	: ประมาณ 85%-90%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 6 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เฟอร์นิเจอร์ Build-in ครบชุด โทรทัศน์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด
ราคาเช่า	: Standard ขนาด 34.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,500 บาท Superior ขนาด 38.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 7,900 บาท Deluxe Suite 1 ขนาด 47.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,900 บาท Deluxe Suite 2 ขนาด 34.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,500 บาท Deluxe Suite 3 ขนาด 43.00 ตารางเมตร ราคาเดือนละ 8,200 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 7 บาท ค่าน้ำประปา 25 บาท/หน่วย
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 0-2193-1878-9 และ 081-816-9987

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ชื่อโครงการ	: The Cham ธรรมศาสตร์ รังสิต
ประเภททรัพย์สิน	: อาคารอพาร์ทเมนต์พักอาศัย
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสาธารณประโยชน์ ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 600 เมตร
สภาพแวดล้อม	: พักอาศัย
รูปแบบโครงการ	: ห้องพักให้เช่าเป็นรายเดือนและรายปี
รายละเอียดโครงการ	: อาคารสูง 8 ชั้น อาคาร 1 จำนวนห้องพัก ประมาณ 119 ห้อง
อัตราการเข้าพัก	: ประมาณ 90%
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
สิ่งอำนวยความสะดวก	: เพอร์นิเจอร์ครบชุด โทรทัศน์ เคเบิลทีวี โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น ลิฟต์ แม่บ้านและที่จอดรถ
ระบบรักษาความปลอดภัย	: ประตูระบบคีย์การ์ด พนักงานรักษาความปลอดภัยและกล้องวงจรปิด
ราคาค่าเช่า	: แบบห้องมาตรฐาน ราคาเดือนละ 4,900 บาท
รายละเอียดอื่นๆ	: ค่าเช่าล่วงหน้า 1 เดือน ค่าประกันความเสียหาย 7,000 บาท ค่าไฟฟ้าหน่วยละ 6 บาท ค่าน้ำประปา 30 บาท/หน่วย ไม่มีขั้นต่ำ ค่า Internet 300 บาท/เดือน ต่อ 2 ยูสเซอร์
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 081-312-9525 , 083-703-6137 และ 081-946-5066

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
(ประกอบการประเมินมูลค่าประกันภัย)

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า (ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุด โมดิซ อวองการ์ด)
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนเลียบริมคลองเชียงรากใหญ่ แยกจากถนนคลองหลวง เข้าไป ประมาณ 110 เมตร
ผังเมือง	: ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) หมายเลข 1.15
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่พักอาศัยและสถานศึกษา
เนื้อที่ดิน	: 3-3-71.3 ไร่ (1,571.3 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินคล้ายรูปหลายเหลี่ยม หน้ากว้างติดถนนประมาณ 25 เมตร ลึกประมาณ 130 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 5 เมตร เขตทางประมาณ 38 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย	: 89,098 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขายเมื่อพฤษภาคม ปี 2566)
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นโครงการพักอาศัย เพื่อรองรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า(ปัจจุบันเป็นที่ตั้งอาคารชุด ดิคอนโด ซายน์ รังสิต)
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนเลียบคลองเชียงรากใหญ่ เข้าไป ประมาณ 300 เมตร ห่างจากถนนคลองหลวง ประมาณ 350 เมตร
ผังเมือง	: ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง) หมายเลข 1.15
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่พักอาศัยและสถานศึกษา
เนื้อที่ดิน	: 5-1-27.6 ไร่ (2,127.6 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างติดถนนประมาณ 88 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางประมาณ 16 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย	: 90,000 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขาย เมษายน 2566)
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นโครงการพักอาศัย เพื่อรองรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

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

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า (ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุด เทอร์รา เรสซิเดนซ์ 2)
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนพหลโยธิน และถนนคลองหลวง ห่างจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ด้านทิศตะวันตก ประมาณ 1.6 กิโลเมตร
ผังเมือง	: ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม) หมายเลข 2.14
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่พักอาศัยและสถานศึกษา
เนื้อที่ดิน	: 3-1-59.3 ไร่ (1,359.3 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู หน้ากว้างติดถนนประมาณ 140 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: เสมอระดับถนน
ถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางประมาณ 60 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย	: 119,991 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขาย สิงหาคม 2564)
วันที่สำรวจข้อมูล	: ตุลาคม 2568
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับการพัฒนาเป็นโครงการพักอาศัย เพื่อรองรับนักศึกษาและบุคลากรของมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ศูนย์รังสิต

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

เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน



15 Business Advisory Limited
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
ไม่เข้ามตราฐาน

 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

