

## เอกสารแนบ 1:

ข้อมูลการประเมินมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ในการประเมินมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้อ้างอิงในวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach) บริษัทฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้แก่ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทีโอพี แวลูเอชัน จำกัด และบริษัท ฟรีเฟอ แอฟไพโรซัล จำกัด เพื่อประเมินมูลค่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัทผู้ประเมินมูลค่าสินทรัพย์อิสระทั้ง 3 บริษัท นั้นได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก ก.ล.ต. โดยรายงานประเมินมูลค่าสินทรัพย์ทั้งหมดมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อเปิดเผยต่อสาธารณะ ทั้งนี้ สินทรัพย์ที่ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระทำการประเมินมี 15 รายการ ได้แก่ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง มีดังต่อไปนี้


- 1) รายการที่ 1: ที่ดินว่างเปล่า เฟส 3,4 และ 6 ตั้งอยู่ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 2) รายการที่ 2: ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 47 ห้องชุด ภายในอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม 9” ซอยพระราม 9 ซอย 3 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 3) รายการที่ 3: อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 หลัง เลขที่ 339/10, เลขที่ 339/167 และเลขที่ 339/175 ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 4) รายการที่ 4: ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง บริเวณที่ตั้งโครงการ Belle Sky ตั้งอยู่ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดคลองเปรมประชากร แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 5) รายการที่ 5: ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ ‘Arcade Project’ ตั้งอยู่ที่ภายในโครงการ ‘แกรนด์ พระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 6) รายการที่ 6: ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ ‘Super Tower Project’ ตั้งอยู่ที่ภายในโครงการ ‘แกรนด์ พระราม 9’ แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 7) รายการที่ 7: ที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ภายในโครงการ ‘แกรนด์ พระราม 9’ ติดซอยพระราม 9 สแควร์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 8) รายการที่ 8: ห้องชุดพาณิชยกรรม และส่วนสนับสนุน จำนวน 2 ฉบับ ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อศูนย์การค้า “เดอะ ซี อปป์ส แกรนด์ พระราม 9” ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

- 9) รายการที่9: ที่ดินว่างเปล่า เฟส7, 8 และ 9 บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ติดถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 10) รายการที่10: ที่ดิน จำนวน 3 แปลง ตั้งอยู่ติดทางฝั่งทิศตะวันตกของถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 11) รายการที่11: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารสำนักงานสูง 28 ชั้น (SOUTH WING) และสูง 38 ชั้น (NORTH WING) พร้อมชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ตั้งอยู่อาคาร จี-ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 25 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด)
- 12) รายการที่12: ที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 2 อาคาร อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ส เลขที่ 33/4 พระราม 9 ซอย 3 (ซอยแกรนด์ พระราม 9) ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ฟรีเฟอ แอปไพร์ซัล จำกัด)
- 13) รายการที่13: ที่ดินและอาคารสำนักงาน จำนวน 1 อาคาร อาคารยูนิลีเวอร์เฮ้าส์ เลขที่ 161 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ฟรีเฟอ แอปไพร์ซัล จำกัด)
- 14) รายการที่14: ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'New World Grand Rama 9 Bangkok Hotel Project' ตั้งอยู่ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)
- 15) รายการที่15: ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง อาคารสโมสร และสำนักงานขาย 3 ชั้น ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง เลขที่ 339 ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

1. รายการที่ 1: ที่ดินว่างเปล่า เฟส 3,4 และ 6 ตั้งอยู่ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งสินทรัพย์	ตั้งอยู่ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง และทางฝั่งทิศตะวันตกของคลองเปรมประชากร แยกจากถนนเชิดวุฒากาศ และ ถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ไปทางทิศตะวันตก ระยะทางประมาณ 450 เมตร หรือห่างจากทางแยกถนนเดชะตุงคะห์ ตัดกับถนนเชิดวุฒากาศ ไปทางทิศเหนือระยะทางประมาณ 1.20 กิโลเมตร ในแขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะ สิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น ได้แก่ที่ดินว่างเปล่า เฟส 3, 4 และ 6 ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 53 ไร่ 2 งาน 66.30 ตารางวา (หรือ 21,466.30 ตารางวา)
ที่ดิน	ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 53 ไร่ 2 งาน 66.30 ตารางวา(21,466.30 ตารางวาหรือ 53.66575 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านทิศเหนือติดทางภาระจำยอม ประมาณ 200 เมตร มีแนวเขตด้านทิศตะวันออก ติดคลองเปรมประชากร ประมาณ 255 เมตร และแนวเขตด้านทิศใต้ ติดคลองนายภูมิ ประมาณ 385 เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่ยังไม่พัฒนา เนื้อที่ดินบางส่วนมีสภาพเป็นสระน้ำ ระบายสระน้ำ และสระว่ายน้ำ มีระดับที่ดินเฉลี่ยทั้งแปลงต่ำกว่าถนนภาระจำยอม ประมาณ 0.50 เมตร หมายเหตุ: 1) ปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ 11934 เลขที่ดิน 3 มีเนื้อที่ดินบางส่วน ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ คิดเป็นเนื้อดินประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 6.40 ตารางวา (506.40 ตารางวา) ซึ่งผู้ประเมิน ไม่พิจารณาประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินดังกล่าวให้ 2) ปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ 11934 และ 20414 เลขที่ดิน 3 และ 91 มีเนื้อที่ดินบางส่วน มีสภาพเป็นสระว่ายน้ำ, สระน้ำ (เลค) และสวนภายในโครงการหมู่บ้านแกรนด์ คาแนล ดอนเมือง คิดเป็นเนื้อดินประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 81.10 ตารางวา (1,481.10 ตารางวา) ซึ่งผู้ประเมินไม่พิจารณาประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินดังกล่าวให้
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 11934, 20413, 20414
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท บีล แอสเซทส์ จำกัด
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ผังเมือง ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเหลือง" (บริเวณ ย.3-2) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" ตามกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ 1. ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (ค้ำปัสก-ค้ำส่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2548 2. ทรัพย์สินตั้ง อยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณโดยรอบสนามบินดอนเมือง
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และถนนสาธารณประโยชน์
โครงการพัฒนาของรัฐ	- โครงการก่อสร้างรถไฟสายสีแดงเข้ม (ธรรมศาสตร์-มหาชัย) - โครงการรถไฟสายสีชมพูช่วงแคราย-มีนบุรี
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการอยู่อาศัย
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)
มูลค่าตลาด (Market Value)	487,000,000.- บาท (สี่ร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	ที่ดิน: ตารางวาละ 25,000 บาท รวม 487,000,000 บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	31 กรกฎาคม 2561
แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	ไม่มี

ผู้ประเมินอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด(Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้ง การเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลง ที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินทางบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด จากนั้น นำมาปรับแก้ราคาเบื้องต้นพิจารณาถึงราคาที่เหมาะสมที่จะซื้อ-ขายได้จริงตามความเหมาะสม, ปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินสภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจภายในนั้นๆ รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า, ปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ และปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืน สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

### 1.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Comparative Method)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน								
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (เดิม)	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล คอนเมือง	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณใกล้แยกถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณใกล้แยกถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนน ร.พ.ช.	ติดถนนภายในโครงการนานาการ์เด็น
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 6 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนหินคลุก กว้างประมาณ 3 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณูปโภค	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. -3-2"	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 4-1"	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 4-2"	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีชมพู" ประเภทชุมชน "บริเวณ 1.18" (จังหวัดปทุมธานี)	"สีชมพู" ประเภทชุมชน "บริเวณ 1.18" (จังหวัดปทุมธานี)
เนื้อที่ดิน	53 ไร่ 2 งาน 66.30 ตารางวา (21,466.30 ตารางวา)	ประมาณ 12 ไร่ (หรือ 4,800 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ 77 ตารางวา (หรือ 4,077 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ (หรือ 4,000 ตารางวา)	ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา (หรือ 3,025 ตารางวา)	ประมาณ 19 ไร่ 56 ตารางวา (หรือ 7,656 ตารางวา)	ประมาณ 8 ไร่ (หรือ 3,200 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ (หรือ 400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านทิศเหนือติดทางเกาะจ่ายอม ประมาณ 200 เมตร มีแนวเขตด้านทิศตะวันออกติดคลองเปรมประชากร ประมาณ 255 เมตร และแนวเขตด้านทิศใต้ ติดคลองนายกิม ประมาณ 385	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 60 เมตร ลึกประมาณ 320 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วประมาณ 5 ไร่ มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้า ประมาณ 56 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 1.0 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร และมีความลึกสุดประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินเดิมถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอ กับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.00 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร

## ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
	เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่ยังไม่พัฒนา เนื้อที่ดินบางส่วนมีสภาพเป็นสระน้ำ ระเบียบสระน้ำ และสระว่ายน้ำ มีระดับที่ดินเฉลี่ยทั้งแปลงต่ำกว่าถนนการะจำยอม ประมาณ 0.50 เมตร							
ราคาซื้อ-ขาย			รวมประมาณ 200,000,000.-บาท (หรือ ตารางวาละ 49,055.-บาท)					
วันที่ซื้อ-ขาย			เมื่อปี 2557 โทรศัพท์ 02-296-4949 (บมจ.ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) รหัสทรัพย์สิน BY 1037					
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 130,000 บาท	ตารางวาละ 100,000 บาท (ปัจจุบัน)	ตารางวาละ 150,000 บาท	ตารางวาละ 145,000 บาท	ตารางวาละ 95,000 บาท	ตารางวาละ 30,000.-บาท	ตารางวาละ 25,000 บาท
วันที่เสนอขาย		กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 08-2464-4536, 0-2514-4455 (คุณวรรณันท์)	โทรศัพท์ 09-1576-4888 (คุณสิน-ผู้ดูแล)	โทรศัพท์ 082-464-4536, 0-2514-4455 (คุณวรรณัน-นายหน้า)	โทรศัพท์ 082-253-6633 (เจ้าของที่ดิน), 081-655-2558 (คุณเอ็กซ์-นายหน้า)	โทรศัพท์ 095-538-3697 (คุณชลภัศร์)	โทรศัพท์ 08-7983-8767 (คุณสุเทพ)	โทรศัพท์ 062-186-5008 (คุณมงคล)
หมายเหตุ		ปัจจุบันพื้นที่บางส่วนให้เช่าเป็นสถานีบริการน้ำมันปตท. และติดสัญญาอยู่ทางผู้ขายจะดำเนินการยกเลิกสัญญาและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออก	สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารโรงซ่อมบำรุง พื้นที่ประมาณ 631 ตรม. และโกดังเก็บของพื้นที่ประมาณ 3,240 ตรม. มีสภาพเก่าชำรุด และไม่มีการใช้ประโยชน์ทางผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว					

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน									
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	
วิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน								
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 2 แปลงไม่ติดต่อกัน (มีคลองเปรมประชากรคั่นอยู่)
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล คอนเมือง	ติดถนนสองประภา แยกจากถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 430 เมตร	ติดถนนสองประภา แยกจากถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 1.9 กิโลเมตร	ติดซอยโรงเรียน ดมจ. และติดซอยช่างอากาศอุทิศ 10 แยก 1 แยกจากถนนเชิดวุฒากาศประมาณ 200 เมตร	ติดซอยแจ้งวัฒนะ 10 แยก 9-1 ห่างจากซอยแจ้งวัฒนะ 10 แยก 9 ประมาณ 780 เมตร	ติดซอยสวนบุคคล บริเวณซอยกำแพงเพชร 6 ซอย 5 ห่างจากถนนกำแพงเพชร 6 ประมาณ 250 เมตร	ติดซอยแจ้งวัฒนะ 6 แยกจากถนนแจ้งวัฒนะ ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 1.50 กิโลเมตร	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 14 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 14 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 4 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย. -3-2"	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3-4" (FAR 2.5:1, OSR 12.5%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3-4" (FAR 2.5:1, OSR 12.5%)	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย. 4 - 5"	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย. 5 - 1" (FAR 4:1, OSR 7.5%)	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย. 5 - 1" (FAR 4:1, OSR 7.5%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "ย.4-8" (FAR 3:1, OSR 10%)	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย.5-5"(FAR 4:1, OSR 7%)
เนื้อที่ดิน	53 ไร่ 2 งาน 66.30 ตารางวา (21,466.30 ตารางวา)	ประมาณ 6 ไร่ 96.10 ตารางวา (หรือ 2,496.10 ตารางวา)	ประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 38 ตารางวา (6,938 ตารางวา)	ประมาณ 59 ไร่ 3 งาน 80.70 ตารางวา (หรือ 23,980.7 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ (หรือ 800 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 84.9 ตารางวา (หรือ 1,349.9 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ (หรือ 1,200 ตารางวา)	ประมาณ 70 ไร่ (หรือ 28,000 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างด้านทิศเหนือติดทางสาธารณะ จำยอม ประมาณ 200 เมตร มีแนวเขตด้านทิศตะวันออกติดคลองเปรมประชากร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 90 เมตร และ ติดซอยสวนคมณีประมาณ 125 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 100 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 75 เมตร และติดซอยช่างอากาศอุทิศ 10 แยก 1 ประมาณ 130 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 6 เมตร และติดมีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดซอยแจ้งวัฒนะ 6 ประมาณ 50 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 500 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน								
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14
	ประมาณ 255 เมตร และแนวเขตด้านทิศใต้ ติดคลองนายกิม ประมาณ 385 เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่ยังไม่พัฒนา เนื้อที่ดินบางส่วนมีสภาพเป็นสระน้ำ ระบายน้ำ และสระว่ายน้ำ มีระดับที่ดินเฉลี่ยทั้งแปลงต่ำกว่าถนน ประมาณ 0.50 เมตร	สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดิน เสมอถนนด้านหน้า	ต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 1.0 เมตร	สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร		ที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอ ถนนด้านหน้า	ด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร	
ราคาซื้อ-ขาย		รวมประมาณ 211,319,826.-บาท (หรือประมาณ ตารางวาละ 84,660.-บาท)	ตารางวาละ 37,500 บาท	รวมประมาณ 479,614,000.-บาท (หรือประมาณ ตารางวาละ 20,000.-บาท)		รวม 69,454,000.-บาท (หรือตารางวาละ 50,150.-บาท)	ตารางวาละ 80,000 บาท	ประมาณ ตารางวาละ 50,000 บาท
วันที่ซื้อ-ขาย		พฤศจิกายน 2557	ปลายปี 2556	มีนาคม 2558		มีนาคม 2558	มิถุนายน 2559	ประมาณปลายปี 2557
ราคาเสนอขาย					ตารางวาละ 40,000 บาท			
วันที่เสนอขาย					กรกฎาคม 2561			
แหล่งข้อมูล		สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาดอนเมือง	โทรศัพท์ 08-6789-0044 (คุณณัฐินี)	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาดอนเมือง	โทรศัพท์ 081-663-8484 (คุณสายสุดา)	โทรศัพท์ 02-680-3333 ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	โทรศัพท์ 081-552-7880 (คุณน้อย)	คณะกรรมการบริหาร (บอร์ด)ปตท.(หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ)
หมายเหตุ		ปัจจุบันอยู่ระหว่างทำการพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย และอาคารพาณิชย์ ภายใต้ชื่อ "JWCCondo@Donmuang"	ปัจจุบันอยู่ระหว่างทำการพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัยภายใต้ชื่อ "Grene Condo"	ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการภายใต้ชื่อ "เดอะคอนเนคท์ ลักส์ ดอนเมือง"				ซื้อดินสำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ปตท. ในอนาคต
วิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมนมากกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน								
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 13	ข้อมูลที่ 14
		3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงทรัพย์สิน

## การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method )

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาติดถนนสายหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนเทิดราชัน (เลียบคลองนายกิม) ถนนสรงประภา และถนนกำแพงเพชร 6 (โลว์โคสต์) มีราคาเสนอขายอยู่ในช่วงราคาประมาณ 25,000 – 150,000 บาทต่อตารางวา และมีราคาซื้อ-ขายที่ดินในช่วงที่ผ่านมาราคาประมาณ 20,000 - 150,000 บาทต่อตารางวา เมื่อประมาณปี 2556 - 2559 สำหรับข้อมูลที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 2, 5 และ 10 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้วสามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตาม ความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้

## ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการปรับแก้ข้อมูลทางตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	2	5	10	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนวิภาวดีรังสิต (บริเวณใกล้แยกถนนพหลโยธิน)	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดซอยโรงเรียน ดมจ. และติดซอยข้างอากาศอุทิศ 10 แยก 1	ติดคลองเปรมประชากร และทางเกาะจ่ายอม แยกจากถนนเชิดวุฒากาศ
เนื้อที่ดิน (ไร่)	10 - 0 - 77.0 ไร่	19 - 0 - 56.0 ไร่	59 - 3 - 80.70 ไร่	52 - 1 - 59.90 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	4,077.00	7,656.00	23,980.70	19,478.80
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	100.00	80.00	130.00 และ 75.00	200.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	0.00	(1.00)	(1.00)	(0.50)
ข้อกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคาร/สัดส่วนที่ว่าง	FAR 3 : 1 - OSR 10.0%	FAR 3 : 1 - OSR 10.0%	FAR 3 : 1 - OSR 10.0%	FAR 2.5 : 1 - OSR 12.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)		95,000.00		
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)		65,000.00		
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	49,055.00		20,000.00	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	กลางปี 2557	กรกฎาคม 2561	มีนาคม 2558	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	12,264.00	0.00	5,000.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	(500.00)	500.00	500.00	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	60,819.00	65,500.00	25,500.00	

## การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	2	%	5	%	10
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	(30%)	(18,246)	(35)%	(22,925)	%	
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	2	%	5	%	10
- ขนาดที่ดิน	(10)%	(6,082)	(5)%	(3,275)	%	
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	%		%		%	
- หน้ากว้างที่ดิน	(3)%	(1,825)	%		3%	765
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	(5)%	(3,041)	(5)%	(3,275)	%	
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	(15)%	(9,123)	(20)%	(13,100)	(3)%	(765)
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	(63)%	(38,316)	(65)%	(42,575)	0%	0
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		22,503		22,925		25,500

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
2	22,503	38,316	0.4649	2.1511	0.0371	835
5	22,925	42,575	0.5166	1.9359	0.0334	766
10	25,500	1,530	0.0186	53.8699	0.9295	23,702
รวม	70,928	82,421	1.0000	57.9569	1.0000	25,303
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						25,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ 53 ไร่ 2 งาน 66.30 ตารางวา (หรือ 21,466.30 ตารางวา หรือ 53.66575 ไร่)

หัก เนื้อที่ดินส่วนที่อยู่ภายใต้ภาระจำยอม ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 6.40 ตารางวา (506.40 ตารางวา หรือ 1.266 ไร่)

หัก เนื้อที่ดินส่วนที่เป็น สระว่ายน้ำ, สระน้ำ และสวนโครงการ ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 81.10 ตารางวา (1,481.10 ตารางวา หรือ 3.70275 ไร่)

คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 48 ไร่ 2 งาน 78.80 ตารางวา (หรือ 48,697 ไร่)

หรือ 19,478.80 ตารางวา @ 25,000 บาท : 486,970,000 บาท

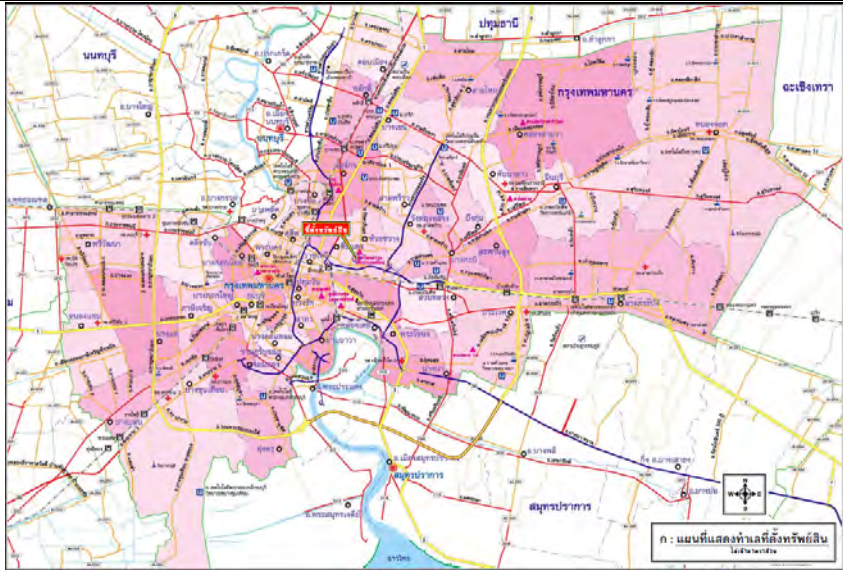
หรือประมาณ : 487,000,000 บาท

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปวางและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 25,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 48 ไร่ 2 งาน 78.80 ตารางวา หรือ 19,478.80 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 487,000,000 บาท

2. รายการที่ 2: ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 47 ห้องชุด ภายในอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม 9” ซอย พระราม 9 ซอย 3 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 47 ห้องชุด																				
ที่ตั้งสินทรัพย์	ตั้งอยู่ในโครงการอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม 9” ซึ่งโครงการตั้งอยู่ติดซอยพระราม 9 ซอย 3 และซอย พระราม 9 ซอย 7 (ซอยที่มีมิตร) (บริเวณด้านหลังศูนย์การค้าเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9) ห่างจากแยกถนนพระราม 9 ประมาณ 450 เมตร และห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน (MRT) สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร																				
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย จำนวน 47 ห้องชุด ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม 9” ซึ่งเป็นอาคารที่พักอาศัยสูง 27-43 ชั้น รวมทั้งหมด 7 อาคาร (อาคาร A1, A2, B1, C1, C2, D1 และ D2) มีพื้นที่ห้องชุดรวมตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 7,646.42 ตารางเมตร																				
รายละเอียดโครงการโดยสังเขป	โครงการ เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม 9 เป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยสูง 27 ชั้น จำนวน 2 อาคาร, สูง 34 ชั้น จำนวน 2 อาคาร, สูง 36 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และ สูง 43 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งหมด 8 อาคาร ดำเนินการพัฒนาโดย บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีเนื้อที่ดินรวมทั้ง โครงการประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 15.0 ตารางวา (3,315.0 ตารางวา) โดยมีห้องชุดรวมทั้งหมดประมาณ 1,991 ห้องชุด โครงการ เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม 9 ลักษณะโครงการแบ่งเป็น คอนโดมิเนียมสำหรับพักอาศัยประกอบด้วย ห้องชุดแบบ 1-3 ห้องนอน, แบบ Duplex พื้นที่ ประมาณ 42 – 220 ตารางเมตร และแบบ Penthouse พื้นที่ประมาณ 110-320 ตารางเมตร และส่วนของพาณิชย์กรรมปัจจุบันพัฒนาเป็น ศูนย์การค้าภายใต้ชื่อ The Shopes ตั้งอยู่บริเวณชั้น G และชั้นที่ 1 ภายใต้อาคารชุดทั้ง 8 อาคาร  สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 5 ชุด/อาคาร, ร้านอาหาร, ซูเปอร์มาร์เก็ต, สระว่ายน้ำและสวนสาธารณะ บริเวณชั้น ที่ 6 (ซึ่งสระว่ายน้ำไม่ใช่ส่วนกลางแต่มีการบริหารโดยบริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ภายใต้เงื่อนไขเช่า), ฟิตเนส (ไม่ใช่ทรัพย์สินส่วนกลาง โดยให้บริษัทภายนอกเข้ามาจัดการและเก็บค่าบริการแยกต่างหาก), ระบบรักษาความปลอดภัย ที่วิงจอร์ปิด CCTV และที่จอดรถภายในอาคาร ประมาณ 2,600 คัน (ใช้ร่วมกันระหว่างทั้งส่วนพักอาศัยและพาณิชย์กรรม)																				
รายละเอียดห้องชุด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (ชช.2) เท่านั้น) ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 47 ห้องชุด ซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุด “เบิ้ล อเวนิว รัชดา-พระราม 9” ซึ่งเป็นอาคารที่พักอาศัยสูง 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร, สูง 34 ชั้น จำนวน 2 อาคาร, สูง 36 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และ สูง 43 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวมทั้งหมด 7 อาคาร (อาคาร A1, A2, B1, C1, C2, D1 และ D2) ลักษณะห้องชุดแบ่งออกเป็น 3 แบบ (แบบ 2 ห้องนอน, Duplex และ Penthouse) มีขนาดเนื้อที่ห้องชุดประมาณ 89.02 -193.69 ตารางเมตรต่อห้องชุด มีพื้นที่ห้องชุดรวมตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 7,646.42 ตารางเมตร <table border="1" data-bbox="483 1608 1235 1814"> <thead> <tr> <th>Room Type</th> <th>Unit</th> <th>Standard area</th> <th>Total area</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ชุดห้องพักอาศัย แบบ 2 ห้องนอน</td> <td>1</td> <td>89.02</td> <td>89.02</td> </tr> <tr> <td>ชุดห้องพักอาศัย แบบ Duplex</td> <td>36</td> <td>107.84-193.69</td> <td>6,080.14</td> </tr> <tr> <td>ชุดห้องพักอาศัย แบบ Penthouse</td> <td>10</td> <td>127.80-182.17</td> <td>1,477.26</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>47</td> <td></td> <td>7,646.42</td> </tr> </tbody> </table>	Room Type	Unit	Standard area	Total area	ชุดห้องพักอาศัย แบบ 2 ห้องนอน	1	89.02	89.02	ชุดห้องพักอาศัย แบบ Duplex	36	107.84-193.69	6,080.14	ชุดห้องพักอาศัย แบบ Penthouse	10	127.80-182.17	1,477.26	Total	47		7,646.42
Room Type	Unit	Standard area	Total area																		
ชุดห้องพักอาศัย แบบ 2 ห้องนอน	1	89.02	89.02																		
ชุดห้องพักอาศัย แบบ Duplex	36	107.84-193.69	6,080.14																		
ชุดห้องพักอาศัย แบบ Penthouse	10	127.80-182.17	1,477.26																		
Total	47		7,646.42																		
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1850, 1851, 1852																				
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เบิ้ล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด																				
ภาวะผูกพันที่ตรวจสอบได้	- ติดจำนองเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)																				

	- เฉพาะห้องชุดเลขที่ 131/674 ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	ผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีน้ำตาล” (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก” ตามประกาศกฎกระทรวง ว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ ไม่มี
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณประโยชน์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT)
โครงการพัฒนาของรัฐ	- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีส้ม (ตลิ่งชัน-มีนบุรี)
เอกสารสิทธิ์	ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) จำนวน 47 ฉบับ
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการอยู่อาศัย (ตามแผนการพัฒนาปัจจุบัน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)
มูลค่าตลาด (Market Value)	783,000,000.- บาท (เจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	มูลค่าห้องชุดเฉลี่ยทั้งหมด: ตารางเมตรละ 102,401.- บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	31 กรกฎาคม 2561
แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	ไม่มี

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาเลือกใช้วิธีจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า โดยวิธีจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยทำการประมาณมูลค่าโครงการ เมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ แล้วหักด้วยต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาทั้ง ทางตรง และทางอ้อม รวมถึงผลตอบแทนของผู้ประกอบการ และดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการพัฒนา รายได้สุทธิหลังหักค่าใช้จ่ายคือมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในสภาพปัจจุบันสรุปพอสังเขปได้ดังนี้

## 2.1 วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ประเมินโดยใช้วิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินนั้นเป็นห้องชุดพักอาศัย โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาด ขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมายการเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้



ข้อมูลที่ 1

ชื่อโครงการ	: ศุภาลัย เวลลิงตัน 2 (SupalaiWellington 2)
ที่ตั้งโครงการ	: ถนนเทียนร่วมมิตร
เจ้าของโครงการ	: บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่โครงการ	: ประมาณ 12 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา
ประเภทอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัย สูง 14 ชั้น จำนวน 7 อาคาร
จำนวนห้องชุด	
ทั้งหมด	: ประมาณ 1,092 ห้องชุด
จำนวนที่ขายแล้ว	: ประมาณ 710 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	: ประมาณ 382 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	: ประมาณ 65%
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องซาวน่า อินเทอร์เน็ต-Wifi ห้องเด็กเล่น สวนหย่อม ลานจอดรถ CCTV และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ราคาขายโครงการ	:

แบบห้องชุด	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาขายโครงการ	
				(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย Family Suite	14	66.66	2/2	5,857,000	87,864

หมายเหตุ	: - ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง - ค่าส่วนกลาง 36 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี - ค่ากองทุน 360 บาท/ตร.ม. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ - ฟรี ชุดครัว Build-in แอร์ ฉากกั้น อ่างน้ำ เครื่องทำน้ำร้อน VDO door phone วอลเปเปอร์ (ตามมาตราฐาน), แอร์, สุขภัณฑ์ห้องน้ำ - แคมฟรีทองคำแท่งมูลค่า 7 บาท หรือ ฟรีค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ฟรีค่าส่วนกลาง 1 ปีแรก - ฟรีค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้า และฟรีส่วนลดวันโอนกรรมสิทธิ์ 70,000 บาท
วันที่เปิดโครงการ	: ต้นปี 2558
ความคืบหน้าโครงการ	: ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%
วันที่เก็บข้อมูล	: สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 08-4207-0897 (คุณโอม – พนักงานขาย)

การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพห้องชุดและการตกแต่งดีกว่าทรัพย์สิน
3. รูปแบบ/สภาพอาคารดีกว่า และชื่อเสียงผู้ประกอบการใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลที่ 2

ชื่อโครงการ	: Artisan Ratchada
ที่ตั้งโครงการ	: ถนนเทียนร่วมมิตร
เจ้าของโครงการ	: บริษัท บีจีวาย แอนด์ ทีเอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
เนื้อที่โครงการ	: ประมาณ 8 ไร่ 75 ตารางวา
ประเภทอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัย สูง 34 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และอาคารร้านค้า 3 ชั้น
จำนวนห้องชุด	
ทั้งหมด	: ประมาณ 1,337 ห้องชุด
จำนวนที่ขายแล้ว	: ประมาณ 401 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	: ประมาณ 936 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	: ประมาณ 30%
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสาร, สระว่ายน้ำ, สวนหย่อม, ร้านค้า, ระบบป้องกันอัคคีภัย, ระบบป้องกันความปลอดภัย ร้านค้าในโครงการ และที่จอดรถภายใน
ราคาขายโครงการ	:

แบบห้องชุด	อาคาร	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาขายโครงการ	
					(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	B	18	44.33	1/1	4,201,897	94,787
ห้องชุดพักอาศัย	C	34	73.00	2/2	8,701,851	119,203

หมายเหตุ	: - ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง - ค่าส่วนกลาง 45 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี - ค่ากองทุน 500 บาท/ตร.ม. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ - ส่วนลดเงินสด 100,000 บาท
วันที่เปิดโครงการ	: ประมาณปี 2560
ความคืบหน้าโครงการ	: ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 30%
วันที่เก็บข้อมูล	: สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 09-2252-3957 (คุณสายฝน - พนักงานขาย)

การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพห้องชุดและการตกแต่งดีกว่าทรัพย์สิน
3. รูปแบบ/สภาพอาคารดีกว่า และชื่อเสียงผู้ประกอบการใกล้เคียงทรัพย์สิน

**ข้อมูลที่ 3**

ชื่อโครงการ	: One 9 Five Asoke - Rama 9
ที่ตั้งโครงการ	: ถนนพระราม 9
เจ้าของโครงการ	: บริษัท ทีซี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เนื้อที่โครงการ	: ประมาณ 11 ไร่ 1 งาน 6 ตารางวา
ประเภทอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัย สูง 61 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และอาคารร้านค้า
จำนวนห้องชุด	
ทั้งหมด	: ประมาณ 1,911 ห้องชุด และร้านค้า 24 ยูนิต
จำนวนที่ขายแล้ว	: ประมาณ 1,720 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	: ประมาณ 191 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	: ประมาณ 90%
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย Co-Working Space สนามเด็กเล่น Game Room ห้องโยคะ Cross Fit Zone ร้านค้า 1 ร้านสวนหย่อมรอบโครงการลิฟต์โดยสาร ลานจอดรถ CCTV ระบบ Access Card และระบบรักษาความปลอดภัย
ราคาขายโครงการ	:

แบบห้องชุด	อาคาร	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาขายโครงการ	
					(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	A	37	36.50	1/1	6,551,750	179,500
ห้องชุดพักอาศัย	A	31	41.00	1/1	7,195,500	175,500
ห้องชุดพักอาศัย	A	28	68.00	2/2	11,968,000	176,000
ห้องชุดพักอาศัย	A	30	68.00	2/2	12,036,000	177,000
ห้องชุดพักอาศัย	B	24	41.00	1/1	7,011,000	171,000

หมายเหตุ	: - ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง - ค่าส่วนกลาง 55 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี - ค่ากองทุน 600 บาท/ตร.ม. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
วันที่เปิดโครงการ	: ประมาณปี 2561
ความคืบหน้าโครงการ	: ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 10%
วันที่เก็บข้อมูล	: สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	: 02-245-0999 (สำนักงานขาย), 08-7575-7639 (คุณสุพัตรา – พนักงานขาย)

**การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า**

1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพห้องชุดและการตกแต่งดีกว่าทรัพย์สิน
3. รูปแบบ/สภาพอาคารใกล้เคียงทรัพย์สิน และชื่อเสียงผู้ประกอบการใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลที 4

ชื่อโครงการ	:	Ideo Rama 9 - Asoke
ที่ตั้งโครงการ	:	ติดถนนพระราม 9
เจ้าของโครงการ	:	บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย พระรามเก้า จำกัด
เนื้อที่โครงการ	:	ประมาณ 5 ไร่ 2 งาน 70.50 ตารางวา
ประเภทอาคาร	:	อาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดเพื่อการค้าสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารชุดทาวน์วิลล่า 1 อาคาร สูง 4 ชั้น
จำนวนห้องชุด		
ทั้งหมด	:	ประมาณ 1,232 ห้องชุด
จำนวนที่ขายแล้ว	:	ประมาณ 1,195 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	:	ประมาณ 37 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	:	ประมาณ 97%
สิ่งอำนวยความสะดวก	:	ประกอบด้วย ห้องล็อกเกอร์ ฟิตเนส ห้องนั่งเล่น สระว่ายน้ำ สวนในโครงการลิฟต์โดยสาร CCTV ระบบรักษาความปลอดภัยร้านค้าภายในโครงการและที่จอดรถภายในอาคาร
ราคาเสนอขายต่อภายในโครงการ	:	

แบบห้องชุด	เลขห้อง	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาเสนอขายต่อภายในโครงการ	
					(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	A29-40	29	34.00	1/1	6,777,000	199,324
ห้องชุดพักอาศัย	A21-25	21	71.00	2/2	9,927,000	139,817

หมายเหตุ	:	- ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง - ค่าส่วนกลาง 45 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี - ค่ากองทุน 500 บาท/ตร.ม. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
วันที่เปิดโครงการ	:	มิถุนายนปี 2561
ความคืบหน้าโครงการ	:	ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 30%
วันที่เก็บข้อมูล	:	สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 02-056-2222 (สำนักงานขาย), 09-9361-9241 (คุณเก่ง - พนักงานขาย)

การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพห้องชุดและการตกแต่งดีกว่าทรัพย์สิน
3. รูปแบบ/สภาพอาคารดีกว่าทรัพย์สิน และชื่อเสียงผู้ประกอบการดีกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลที่ 5

ชื่อโครงการ	: Ashton Asoke – Rama 9
ที่ตั้งโครงการ	: ติดถนนพระราม 9
เจ้าของโครงการ	: บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)
เนื้อที่โครงการ	: N/A
ประเภทอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัยสูง 46 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารชุดอาศัยสูง 50 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้องชุด	
ทั้งหมด	: ประมาณ 599 ห้องชุด
จำนวนที่ขายแล้ว	: ประมาณ 480 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	: ประมาณ 119 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	: ประมาณ 80%
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ประกอบด้วย ลิฟต์บี ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องต่อมวย ห้องเทนนิง โยคะสตูดิโอ กล้องวงจรปิด ลิฟต์โดยสาร ระบบรักษาความปลอดภัย และที่จอดรถภายในอาคาร
ราคาเสนอขายต่อภายในโครงการ	:

แบบห้องชุด	เลขห้อง	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาเสนอขายต่อภายในโครงการ	
					(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	Omega	37	113.00	2/2	34,509,600	305,395
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse	Omega	44	151.00	2/3	52,418,000	347,139
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse	Alphe	42	163.00	2/3	54,530,500	334,543

หมายเหตุ	: - ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง - ค่าส่วนกลาง 85 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี - ค่ากองทุน 1,000 บาท/ตร.ม. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ - ห้อง Penthouse ส่วนลดเงินสด 1,000,000 บาท - ห้อง 2 Bedrooms ส่วนลดเงินสด 300,000 บาท
วันที่เปิดโครงการ	: ประมาณปี 2560
ความคืบหน้าโครงการ	: ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 30%
วันที่เก็บข้อมูล	: สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 02-056-2222 (สำนักงานขาย), 09-3535-5456 (คุณดิวิ – พนักงานขาย)

การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพห้องชุดและการตกแต่งดีกว่าทรัพย์สิน
3. รูปแบบ/สภาพอาคาร และชื่อเสียงผู้ประกอบการดีกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลที่ 6

ชื่อโครงการ	:	Knightsbridge Space Rama 9
ที่ตั้งโครงการ	:	ติดถนนดินแดง
เจ้าของโครงการ	:	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่โครงการ	:	ประมาณ 2 ไร่ 47 ตารางวา
ประเภทอาคาร	:	อาคารชุดพักอาศัยสูง 27 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้องชุด		
ทั้งหมด	:	ประมาณ 325 ห้องชุด และร้านค้า 1 ยูนิต
จำนวนที่ขายแล้ว	:	ประมาณ 260 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	:	ประมาณ 65 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	:	ประมาณ 80%
สิ่งอำนวยความสะดวก	:	ประกอบด้วย ลิฟต์บี สระว่ายน้ำ ชาวน่า ออนเซ็นสปา ห้องออกกำลังกาย พื้นที่จัดสวนชั้น คาเฟ่ Business Lounge, Craft Café & Working Space, EV Charger, Sky Yoga & Zumba ลิฟต์โดยสาร CCTV ระบบ Access Key Card ร้านค้า ระบบรักษาความปลอดภัย และที่จอดรถ ภายในอาคาร
ราคาเสนอขายต่อภายในโครงการ	:	

แบบห้องชุด	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาเสนอขายต่อภายในโครงการ	
				(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	14	32.10	1/1	7,780,000.	242,368
ห้องชุดพักอาศัย	12A	27.90	1/1	6,770,000	242,652
ห้องชุดพักอาศัย	12A	32.10	1/1	7,900,000	246,106
ห้องชุดพักอาศัย	12A	42.60	2/1	10,200,000	239,437
ห้องชุดพักอาศัย	14	27.60	1/1	6,670,000	241,667
ห้องชุดพักอาศัย	14	32.10	1/1	7,780,000	242,368
ห้องชุดพักอาศัย	14	42.40	2/1	10,170,000	239,858

หมายเหตุ	:	- ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง - ค่าส่วนกลาง 68 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี - ค่ากองทุน 680 บาท/ตร.ม. ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
วันที่เปิดโครงการ	:	ประมาณปี 2561
ความคืบหน้าโครงการ	:	ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 30%
วันที่เก็บข้อมูล	:	สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 09-3592-7797 (คุณเนม - พนักงานขาย)

การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ทำเลที่ตั้งต่อยกกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพห้องชุดและการตกแต่งดีกว่าทรัพย์สิน
3. รูปแบบ/สภาพอาคาร และชื่อเสียงผู้ประกอบการต่อยกกว่าทรัพย์สิน

## ข้อมูลที่ 7

ชื่อโครงการ	:	Life Asoke – Rama 9
ที่ตั้งโครงการ	:	ติดอโศก-ดินแดง
เจ้าของโครงการ	:	บริษัท เอพี(ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
เนื้อที่โครงการ	:	ประมาณ 8 ไร่ 3 งาน 11 ตารางวา
ประเภทอาคาร	:	อาคารชุดพักอาศัยสูง 42 ชั้น จำนวน 1อาคาร และอาคารชุดพักอาศัยสูง 45 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้องชุด		
ทั้งหมด	:	ประมาณ 2,248 ห้องชุด
จำนวนที่ขายแล้ว	:	ประมาณ 2,158 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	:	ประมาณ 90 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	:	ประมาณ 96%
สิ่งอำนวยความสะดวก	:	ประกอบด้วย ลิฟต์บันได ระบายน้ำ ชวน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอเนกประสงค์ ลิฟท์โดยสาร CCTV ระบบ Access Key Card ระบบรักษาความปลอดภัย และ ที่จอดรถภายในอาคาร
ราคาขายโครงการ	:	

แบบห้องชุด	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาเสนอขายต่อภายในโครงการ	
				(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	7	27.50	-/1	3,487,679	126,825
ห้องชุดพักอาศัย	12A	27.50	-/1	3,712,739	135,009
ห้องชุดพักอาศัย	10	35.00	1/1	4,973,433	142,098
ห้องชุดพักอาศัย	12	58.00	2/2	7,812,299	134,695

หมายเหตุ	:	- ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง - ค่าส่วนกลาง 50 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี - ค่ากองทุน 500 บาท/ตร.ม.ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
วันที่เปิดโครงการ	:	ประมาณปี 2560
ความคืบหน้าโครงการ	:	ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 30%
วันที่เก็บข้อมูล	:	สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 1623 (Call center)

## การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพห้องชุดและการตกแต่งดีกว่าทรัพย์สิน
3. รูปแบบ/สภาพอาคาร และชื่อเสียงผู้ประกอบการดีกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลที่ 8

ชื่อโครงการ	:	Chewathai Residence Asoke
ที่ตั้งโครงการ	:	ติดอโศก-ดินแดง
เจ้าของโครงการ	:	บริษัท ชีวาทัยจำกัด (มหาชน)
เนื้อที่โครงการ	:	ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา
ประเภทอาคาร	:	อาคารชุดพักอาศัยสูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
จำนวนห้องชุด		
ทั้งหมด	:	ประมาณ 315 ห้องชุด และร้านค้า 1 ยูนิต
จำนวนที่ขายแล้ว	:	ประมาณ 252 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	:	ประมาณ 63 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	:	ประมาณ 80%
สิ่งอำนวยความสะดวก	:	ประกอบด้วย ลิฟต์บันได สโมสรกีฬา ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องสตีม พื้นที่จัดสวน ห้องซักรีด ลิฟท์โดยสาร CCTV ระบบรักษาความปลอดภัย และที่จอดรถภายในอาคาร
ราคาขายโครงการ	:	

แบบห้องชุด	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาเสนอขายต่อภายในโครงการ	
				(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	18	40.92	1/1	7,099,000	173,485
ห้องชุดพักอาศัย	23	42.77	1/1	7,354,000	171,943
ห้องชุดพักอาศัย	24	39.19	1/1	6,982,000	178,158

หมายเหตุ	-	ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง
	-	ค่าส่วนกลาง 80 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี
	-	ค่ากองทุน 1,000 บาท/ตร.ม. ชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
	-	ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระค่าประกันมิเตอร์ไฟฟ้าและประปา
วันที่เปิดโครงการ	:	มิถุนายน 2558
ความคืบหน้าโครงการ	:	ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%
วันที่เก็บข้อมูล	:	สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	:	โทรศัพท์ 06-3954-6444 (คุณทิพยาภา – พนักงานขาย)

การวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพห้องชุดและการตกแต่งดีกว่าทรัพย์สิน
3. รูปแบบ/สภาพอาคารดีกว่าทรัพย์สิน และชื่อเสียงผู้ประกอบการใกล้เคียงทรัพย์สิน



## ข้อมูลที 9

ชื่อโครงการ	: BELLE @ GRAND RAMA 9
ที่ตั้งโครงการ	: ติดซอยพระราม 9 สแควร์ แยกจากถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9
เจ้าของโครงการ	: บริษัท เบิลดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
เนื้อที่โครงการ	: ประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 15 ตารางวา
ประเภทอาคาร	: อาคารชุดพักอาศัยสูง 27 ชั้น , 34 ชั้น , 36 ชั้น และ 43 ชั้น จำนวน 8 อาคาร (รวม 2 เฟส)
จำนวนห้องชุด	
ทั้งหมด	: ประมาณ 1,991 ห้องชุด
จำนวนที่ขายแล้ว	: ประมาณ 1,943 ห้องชุด
จำนวนคงเหลือ	: ประมาณ 48 ห้องชุด
ยอดขายเฉลี่ย	: ประมาณ 98%
สิ่งอำนวยความสะดวก	: ประกอบด้วยลิฟท์โดยสารจำนวน 5 ชุด/อาคาร, ร้านอาหาร, ซูเปอร์มาร์เก็ต, สระว่ายน้ำ , ฟิตเนส, สวนหย่อมลอยฟ้า, ระบบป้องกันความปลอดภัย ที่วิงจรปิด CCTV และที่จอดรถภายในอาคาร
ราคาขายโครงการ	: อาคาร A1 A2 B1 B2 และ C2

แบบห้องชุด	อาคาร	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาขายในโครงการ	
					(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	A1	42	108.18	3/3	16,700,000.00	154,372
ห้องชุดพักอาศัย	A1	43	308.37	4/6	50,202,636.00	162,800
ห้องชุดพักอาศัย	A1	43	317.87	4/6	50,808,341.00	159,840
ห้องชุดพักอาศัย	A2	33	108.1	3/3	14,600,000.00	135,060
ห้องชุดพักอาศัย	A2	33	189.23	4/5	26,264,692.00	138,798
ห้องชุดพักอาศัย	A2	33	108.12	3/3	15,250,000.00	141,047
ห้องชุดพักอาศัย	A2	34	138.53	2/3	20,000,000.00	144,373
ห้องชุดพักอาศัย	A2	34	178.34	3/4	29,426,100.00	165,000
ห้องชุดพักอาศัย	A2	34	182.08	3/4	26,517,220.80	145,635
ห้องชุดพักอาศัย	A2	34	127.8	2/3	18,612,153.00	145,635
ห้องชุดพักอาศัย	B1	35	108.41	3/3	14,382,538.00	132,668
ห้องชุดพักอาศัย	B1	35	146.33	4/4	20,800,000.00	142,144
ห้องชุดพักอาศัย	B1	35	188.19	4/5	25,905,295.00	137,655
ห้องชุดพักอาศัย	B1	35	189.09	5/5	32,000,000.00	169,232
ห้องชุดพักอาศัย	B1	36	138.53	2/3	19,760,265.53	142,643
ห้องชุดพักอาศัย	B1	36	178.43	3/4	26,728,100.28	149,796
ห้องชุดพักอาศัย	C1	34	108.41	3/3	13,993,495.40	129,079
ห้องชุดพักอาศัย	C1	34	146.33	4/4	20,350,000.00	139,069
ห้องชุดพักอาศัย	C1	34	189.09	4/5	27,228,960.00	144,000
ห้องชุดพักอาศัย	C1	34	108.42	3/3	15,200,000.00	140,196
ห้องชุดพักอาศัย	C1	36	127.8	4/4	17,923,950.00	140,250
ห้องชุดพักอาศัย	C2	25	107.84	4/5	13,733,424.00	127,350
ห้องชุดพักอาศัย	C2	25	193.23	3/3	25,649,124.00	132,739

แบบห้องชุด	อาคาร	ชั้น	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	แบบขนาด (นอน/น้ำ)	ราคาขายในโครงการ	
					(บาท/ห้องชุด)	(บาท/ตร.ม.)
ห้องชุดพักอาศัย	C2	27	178.34	2/3	22,600,000.00	126,724
ห้องชุดพักอาศัย	C2	27	181.62	5/5	26,000,000.00	143,154
ห้องชุดพักอาศัย	C2	27	127.8	3/4	17,500,000.00	136,933
ห้องชุดพักอาศัย	D1	41	189.27	3/4	28,200,000.00	148,994
ห้องชุดพักอาศัย	D1	41	108.18	2/3	15,686,100.00	145,000
ห้องชุดพักอาศัย	D2	32	189.23	4/5	26,400,000.00	139,513
ห้องชุดพักอาศัย	D2	34	178.34	3/4	26,000,000.00	145,789
ห้องชุดพักอาศัย	D2	34	127.8	2/3	18,500,000.00	144,757

หมายเหตุ - เงื่อนไขในการชำระ	: - ราคาซื้อ - ขาย ได้ตรวจสอบจากทางกรมที่ดิน - จอง 50,000.-บาท ทำสัญญา 5% ผ่อนดาวน์ 10% ส่วนที่เหลือโอนกรรมสิทธิ์และผ่อนต่อ กับธนาคาร
หมายเหตุ	: - ค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง - ค่าประกันการขอใช้มิเตอร์ไฟฟ้า และประปา ผู้ซื้อเป็นผู้ชำระ - ค่าส่วนกลาง 30 บาท/ตร.ม./เดือนชำระล่วงหน้า 1 ปี ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ - ค่ากองทุน 300 บาท/ตร.ม. ชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์
แบบห้องที่ขายดีที่สุด	: ห้องชุดพักอาศัย แบบ 1-Bedroom
กลยุทธ์และจุดขาย	: ราคาขายพร้อมเฟอร์นิเจอร์ Built-in, ชุดครัว, เต้าไฟฟ้า, เครื่องดูดควัน และเครื่องปรับอากาศ
วันที่เปิดโครงการ	: ประมาณเดือนมกราคม 2552
วันที่ปิดโครงการ	: N/A
การขยายโครงการในอนาคต	: ไม่มี
ผู้สนับสนุนโครงการ	: ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ความคืบหน้าโครงการ	: ปัจจุบันโครงการเปิดการขายและอยู่ระหว่างการก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%
วันที่เก็บข้อมูล	: สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล	: โทรศัพท์ 02-247-2222, www.belle-avenue.com

#### การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method )

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ห้องชุดพักอาศัย เพื่อนำมาทำการวิเคราะห์ราคาขาย สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลที่ 2, 3 และ 4 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ดังนี้

การวิเคราะห์ราคาขาย - ห้องชุดพักอาศัย แบบ M1 (ขนาด 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ) ชั้น 31

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	2	3	4	
ชื่อโครงการ	Artisan Ratchada	One9Five Asoke - Rama 9	Ideo Rama 9 - Asoke	Belle Avenue Rama 9
ที่ตั้ง	ถนนเทียมร่วมมิตร	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9
ประเภทอาคาร	อาคารชุดพักอาศัยสูง 34 ชั้น จำนวน 4อาคาร	อาคารชุดพักอาศัยสูง 61 ชั้น จำนวน 4อาคาร	อาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น จำนวน 4อาคาร	อาคารชุดพักอาศัยสูง 27 ชั้น , 34 ชั้น , 36 ชั้นและ 43 ชั้น รวม จำนวน 8 อาคาร
แบบห้องชุด	ห้องชุดพักอาศัย แบบ 2-Bedroom	ห้องชุดพักอาศัย แบบ 2-Bedroom	ห้องชุดพักอาศัย แบบ 2-Bedroom	ห้องชุดพักอาศัย แบบ M1-3-Bedroom
รูปแบบการตกแต่ง	พร้อมเฟอร์นิเจอร์ และแอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์ และแอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์ และแอร์	พร้อมเฟอร์นิเจอร์, เฟอร์นิเจอร์ Built-in บางส่วน และแอร์
ชั้นอาคาร	34	30	21	31
ขนาดพื้นที่ห้องชุด (ตารางเมตร)	73	68	71	89.02
จำนวน ห้องนอน/ห้องน้ำ	2/2	2/2	2/2	3/3
ราคาขายโครงการ/ราคาเสนอขายต่อ (บาท/ห้องชุด)	8,701,851	12,036,000	9,927,000	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ห้องชุด)	8,100,000	11,700,000	9,500,000	
ราคาส่วนต่างของชั้น (บาท/ห้องชุด)	(109,500)	34,000	355,000	
ราคาส่วนต่างพื้นที่ห้องชุด (บาท/ห้องชุด)	2,316,492	3,039,492	2,605,692	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ห้องชุด)	10,306,992	14,773,492	12,460,692	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	2	%	3	%	4
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	15%	1,546,049	(10)%	(1,477,349)	(10)%	(1,246,069)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- รูปแบบอาคารและการพัฒนาของโครงการ	(5)%	(515,350)	(15)%	(2,216,024)	5%	623,035
- รูปแบบห้องชุด และการตกแต่ง	(3)%	(309,210)	(3)%	(443,205)	(3)%	(373,821)
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
- สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	%		%		%	
- ชื่อเสียงโครงการ และผู้ประกอบการ	%		%		(5)%	(623,035)
รวม	7%	721,489	(28)%	(4,136,578)	(13)%	(1,619,890)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		11,028,481		10,636,914		10,840,802

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
2	11,028,481	2,370,608	0.2529	3.9539	0.4166	4,594,732
3	10,636,914	4,136,578	0.4413	2.2659	0.2388	2,539,678

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
4	10,840,802	2,865,959	0.3058	3.2705	0.3446	3,735,903
รวม	32,506,200	9,373,145	1.0000	9.4903	1.0000	10,870,313
ประมาณการราคาขายโครงการ (บาท/ห้องชุด)						10,870,000
หรือประมาณ (บาท/ตารางเมตร)						122,000

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 122,000 บาท/ตารางเมตร

## สรุปประมาณการรายได้โครงการ

## อาคาร A1

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	จำนวน (ห้องชุด)	วิว	วิว	การตกแต่ง	พื้นที่ห้องชุด รวม(ตรม.)	ประมาณการราคาขายโครงการ	
											(บาท/ตร.ม.)	(บาท/ห้องชุด)
1	A1	41	141/309	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	1	W-SW	ฝั่งใน ติดอาคาร A2	fully fitted	108.18	137,000	14,820,660
2	A1	41	141/310	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SW	ฝั่งใน อาคาร B1+Pool	fully fitted	180.36	137,000	24,709,320
3	A1	41	141/311	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	1	S-SE	ฝั่งใน อาคาร B1+Pool	fully fitted	145.63	137,000	19,951,310
4	A1	41	141/312	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	E-NE	ฝั่งนอก ธรอส	fully fitted	193.69	147,000	28,472,430
5	A1	41	141/313	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	N-NE	ฝั่งนอก ธรอส	fully fitted	173.03	147,000	25,435,410
6	A1	41	141/314	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	N-NW	ฝั่งนอก ธรอส	fully fitted	189.27	147,000	27,822,690
รวมอาคาร A1						6	ห้องชุด			990.16	142,615	141,211,820

## อาคาร A2

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	จำนวน (ห้องชุด)	วิว	วิว	การตกแต่ง	พื้นที่ห้องชุด รวม(ตรม.)	ประมาณการราคาขายโครงการ	
											(บาท/ตร.ม.)	(บาท/ห้องชุด)
1	A2	32	141/554	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SE	ฝั่งใน อาคาร B2+Pool	fully fitted	180.63	132,500	23,933,475
2	A2	32	141/555	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	1	S-SW	ฝั่งใน อาคาร B2+Pool	fully fitted	146.46	132,500	19,405,950
3	A2	32	141/556	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	W-SW	ฝั่งใน อาคาร D2+Pool	fully fitted	188.32	132,500	24,952,400
4	A2	32	141/557	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	W-NW	ฝั่งใน อาคาร D2+Pool	fully fitted	193.63	132,500	25,655,975
5	A2	32	141/558	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	N-NW	ฝั่งนอก ธรอส	fully fitted	173.00	142,500	24,652,500
6	A2	34	141/561	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	1	S-SE-E	ฝั่งใน อาคาร B2+Pool	fully fitted	138.53	138,500	19,186,405
7	A2	34	141/562	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	3/3	1	S-SW-W	ฝั่งใน อาคาร B2+Pool	fully fitted	178.34	138,500	24,700,090
รวมอาคาร A2						7	ห้องชุด			1,198.91	135,529	162,486,795

## อาคาร B1

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	จำนวน (ห้องชุด)	วิว	วิว	การตกแต่ง	พื้นที่ห้องชุด รวม(ตรม.)	ประมาณการราคาขายโครงการ	
											(บาท/ตร.ม.)	(บาท/ห้องชุด)
1	B1	34	141/810	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	N-NW	ฝั่งใน อาคาร A1+Pool	fully fitted	180.50	133,500	24,096,750
2	B1	34	141/813	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	E-SE	ฝั่งนอก ซอย ๓๑๘	fully fitted	193.49	143,500	27,765,815
3	B1	34	141/814	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SE	ฝั่งนอก ถนนพระราม 9	fully fitted	172.86	143,500	24,805,410
4	B1	36	141/820	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	1	S-SW-W	ฝั่งนอก ถนนพระราม 9	fully fitted	127.80	149,500	19,106,100
รวมอาคาร B1						4	ห้องชุด			674.65	141,961	95,774,075

## อาคาร C1

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	จำนวน (ห้องชุด)	วิว	วิว	การตกแต่ง	พื้นที่ห้องชุด รวม(ตรม.)	ประมาณการราคาขายโครงการ	
											(บาท/ตร.ม.)	(บาท/ห้องชุด)
1	C1	34	131/248	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	N-NE	ฝั่งใน อาคาร D1+Pool	fully fitted	180.50	133,500	24,096,750
2	C1	34	131/250	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	W-NW	ฝั่งนอก ตัดอาคารสูง ถ.รัชดา	fully fitted	188.19	133,500	25,123,365
3	C1	34	131/251	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	W-SW	ฝั่งนอก ตัดอาคารสูง ถ.รัชดา	fully fitted	193.49	133,500	25,830,915
4	C1	34	131/252	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SW-W	ฝั่งนอก ตัดอาคารสูง Gland	fully fitted	172.86	133,500	23,076,810
5	C1	34	131/253	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SE	ฝั่งนอก ถนนพระราม 9	fully fitted	189.09	143,500	27,134,415
6	C1	36	131/255	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	1	N-NE-E	ฝั่งใน ตัดอาคาร C2	fully fitted	139.01	139,500	19,391,895
7	C1	36	131/256	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	3/3	1	N-NW-W	ฝั่งนอก ตัดอาคารสูง ถ.รัชดา	fully fitted	178.43	139,500	24,890,985
8	C1	36	131/257	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	3/3	1	S-SW-W	ฝั่งนอก ตัดอาคารสูง ถ.รัชดา	fully fitted	182.17	139,500	25,412,715
9	C1	36	131/258	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	1	S-SE-E	ฝั่งใน ตัดอาคาร C2	fully fitted	127.80	139,500	17,828,100
รวมอาคาร C1						9	ห้องชุด			1,551.54	137,145	212,785,950

## อาคาร C2

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	จำนวน (ห้องชุด)	วิว	วิว	การตกแต่ง	พื้นที่ห้องชุด รวม(ตรม.)	ประมาณการราคาขายโครงการ	
											(บาท/ตร.ม.)	(บาท/ห้องชุด)
1	C2	25	131/432	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	N-NW	ฝั่งใน อาคาร D2+Pool	fully fitted	180.37	129,000	23,267,730
2	C2	25	131/434	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	E-NE	ฝั่งใน อาคาร B2+Pool	fully fitted	187.91	129,000	24,240,390
3	C2	25	131/436	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SE	ฝั่งนอก ถนนพระราม 9	fully fitted	172.73	139,000	24,009,470
4	C2	25	131/437	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SW	ฝั่งนอก ถนนพระราม 9	fully fitted	188.96	139,000	26,265,440
5	C2	25	131/438	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	1	W-SW	ฝั่งใน ติดอาคาร C1	fully fitted	107.84	129,000	13,911,360
6	C2	27	131/439	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	1	N-NW-W	ฝั่งใน อาคาร D2+Pool	fully fitted	138.69	135,000	18,723,150
7	C2	27	131/442	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	1	S-SW-W	ฝั่งนอก ถนนพระราม 9	fully fitted	127.80	145,000	18,531,000
รวมอาคาร C2						7	ห้องชุด			1,104.30	134,881	148,948,540

## อาคาร D1

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	จำนวน (ห้องชุด)	วิว	วิว	การตกแต่ง	พื้นที่ห้องชุด รวม(ตรม.)	ประมาณการราคาขายโครงการ	
											(บาท/ตร.ม.)	(บาท/ห้องชุด)
1	D1	31	131/674	ห้องชุดพักอาศัยแบบ M2	3/3	1	N-NE	ฝั่งนอก ธรอส	fully fitted	89.02	122,000	10,860,440
2	D1	41	131/749	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	1	E-SE	ฝั่งใน ติดอาคาร D2	fully fitted	108.18	137,000	14,820,660
3	D1	41	131/750	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SE	ฝั่งใน อาคาร C1+Pool	fully fitted	180.36	137,000	24,709,320
4	D1	41	131/751	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	1	S-SW	ฝั่งใน อาคาร C1+Pool	fully fitted	145.63	137,000	19,951,310
5	D1	41	131/753	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	W-NW	ฝั่งนอก ติดอาคารสูง ถ.รัชดา	fully fitted	193.69	137,000	26,535,530
6	D1	41	131/754	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	N-NW	ฝั่งนอก ธรอส	fully fitted	173.03	147,000	25,435,410
รวมอาคาร D1						6	ห้องชุด			889.91	137,444	122,312,670

อาคาร D2

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุด เลขที่	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	จำนวน (ห้องชุด)	วิว	วิว	การตกแต่ง	ประมาณการราคาขายโครงการ		
										พื้นที่ห้องชุด รวม(ตร.ม.)	(บาท/ตร.ม.)	(บาท/ห้องชุด)
1	D2	32	131/993	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	1	W-SW	ฝั่งใน ติดอาคาร D1	fully fitted	108.10	132,500	14,323,250
2	D2	32	131/994	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	S-SW	ฝั่งใน อาคาร C2+Pool	fully fitted	180.63	132,500	23,933,475
3	D2	32	131/995	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	1	S-SE	ฝั่งใน อาคาร C2+Pool	fully fitted	146.46	132,500	19,405,950
4	D2	32	131/996	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	E-SE	ฝั่งใน อาคาร A2+Pool	fully fitted	188.32	132,500	24,952,400
5	D2	32	131/997	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	E-NE	ฝั่งใน อาคาร A2+Pool	fully fitted	193.63	132,500	25,655,975
6	D2	32	131/998	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1	N-NE	ฝั่งนอก ทรอส	fully fitted	173.00	142,500	24,652,500
7	D2	32	131/1000	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	1	W-NW	ฝั่งใน ติดอาคาร D1	fully fitted	108.12	132,500	14,325,900
8	D2	34	131/1001	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	1	S-SW-W	ฝั่งใน ติดอาคาร D1	fully fitted	138.69	138,500	19,208,565
รวมอาคาร D2						8	ห้องชุด			1,236.95	134,571	166,458,015.00

รวมทั้งหมด 7 อาคาร			47	ห้องชุด						7646.42	137,316	1,049,977,865
--------------------	--	--	----	---------	--	--	--	--	--	---------	---------	---------------

หมายเหตุ

ปรับส่วนต่างความสูงชั้น	500	บาท/ตารางเมตร
ปรับราคาขนาดแบบห้อง		
ห้องชุดแบบ Duplex	20,000	บาท/ตารางเมตร
ห้องชุดแบบ Penthouse	25,000	บาท/ตารางเมตร
ปรับราคาวิวห้องชุด		
ฝั่งในติดอาคารข้างเคียง	-10,000	บาท/ตารางเมตร
ฝั่งในติดอาคารข้างเคียง+ สวนและสระว่ายน้ำ	-10,000	บาท/ตารางเมตร
ฝั่งนอกใกล้อาคารข้างเคียง	-10,000	บาท/ตารางเมตร



## รายละเอียดประมาณการต้นทุนค่าตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด

## สรุปต้นทุนค่าตกแต่งและเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ห้องชุดเฉลี่ย (ตร.ม./ห้องชุด)	ปริมาณ	แบบ (นอน/น้ำ)	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (รวม)
1	ห้องชุดพักอาศัยแบบ M2	89.02	1	2/2	1,140,000	1,140,000
2	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	108.08	5	3/3	930,000	4,650,000
3	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	146.05	4	4/4	1,170,000	4,680,000
4	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	183.54	27	4/4	1,240,000	33,480,000
5	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	134.05	7	2/2	850,000	5,950,000
6	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	179.65	3	3/3	1,150,000	3,450,000
	รวม		47	ห้องชุด		53,350,000

## ประมาณการต้นทุนและเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด

## 1) ห้องชุดพักอาศัยแบบ M2 89.02 ตารางเมตร

ลำดับ	รายละเอียด	ปริมาณ	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
1	งานตกแต่งภายในห้องชุด				
	งานปูพื้นไม้ Leo Wood	89.02	ตร.ม.	1,200	106,824
	งานผนังวอลเปเปอร์	1	เหมา	125,000	125,000
	งานฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	89.02	ตร.ม.	500	44,510
	งานพื้น / ผนังห้องน้ำ	2	เหมา	60,000	120,000
	งานสุขภัณฑ์	2	เหมา	50,000	100,000
	งานอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	เหมา	165,000	165,000
2	งานเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด				
	งานชุดรับแขกโซฟา+โต๊ะกลาง	1	ชุด	30,000	30,000
	งานตู้ TV Cabinet	3	ชุด	15,000	45,000
	งานโต๊ะแต่งตัว+เก้าอี้	2	ชุด	10,000	20,000
	งานตู้เสื้อผ้า	2	ชุด	35,000	70,000
	งานเตียงนอนพร้อมที่นอน	2	ชุด	25,000	50,000
	งานโต๊ะหัวเตียง	2	ชุด	10,000	20,000
	งานชุดโต๊ะอาหารพร้อมเก้าอี้	1	ชุด	30,000	30,000
	งานเฟอร์นิเจอร์ชุดครัว	1	ชุด	120,000	120,000
3	งานเครื่องปรับอากาศภายในห้องชุด	1	เหมา	96,000	96,000
	รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง				1,142,334
	หรือประมาณ				1,140,000

## 2) ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3

108.08 ตารางเมตร

ลำดับ	รายละเอียด	ปริมาณ	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
1	งานตกแต่งภายในห้องชุด				
	งานปูพื้นไม้ Leo Wood	108.08	ตร.ม.	1,200	129,701
	งานผนังวอลเปเปอร์	1	เหมา	50,000	50,000
	งานฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	108.08	ตร.ม.	500	54,042
	งานพื้น /ผนังห้องน้ำ	3	เหมา	60,000	180,000
	งานสุขภัณฑ์	3	เหมา	50,000	150,000
	งานอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	เหมา	120,000	120,000
2	งานเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด				
	งานชุดรับแขกโซฟา+โต๊ะกลาง	0	ชุด	30,000	-
	งานตู้ TV Cabinet	0	ชุด	15,000	-
	งานโต๊ะแต่งตัว+เก้าอี้	0	ชุด	10,000	-
	งานตู้เสื้อผ้า	0	ชุด	35,000	-
	งานเตียงนอนพร้อมที่นอน	0	ชุด	25,000	-
	งานโต๊ะหัวเตียง	0	ชุด	10,000	-
	งานชุดโต๊ะอาหารพร้อมเก้าอี้	0	ชุด	30,000	-
	งานเฟอร์นิเจอร์ชุดครัว	1	ชุด	100,000	100,000
3	งานเครื่องปรับอากาศภายในห้องชุด	1	เหมา	144,000	144,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง					927,743
หรือประมาณ					930,000

## 3) ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4

146.05 ตารางเมตร

ลำดับ	รายละเอียด	ปริมาณ	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
1	งานตกแต่งภายในห้องชุด				
	งานปูพื้นไม้ Leo Wood	146.05	ตร.ม.	1,200	175,254
	งานผนังวอลเปเปอร์	1	เหมา	75,000	75,000
	งานฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	146.05	ตร.ม.	500	73,023
	งานพื้น /ผนังห้องน้ำ	4	เหมา	60,000	240,000
	งานสุขภัณฑ์	4	เหมา	50,000	200,000
	งานอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	เหมา	120,000	120,000
2	งานเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด				
	งานชุดรับแขกโซฟา+โต๊ะกลาง	0	ชุด	30,000	-
	งานตู้ TV Cabinet	0	ชุด	15,000	-
	งานโต๊ะแต่งตัว+เก้าอี้	0	ชุด	10,000	-
	งานตู้เสื้อผ้า	0	ชุด	35,000	-
	งานเตียงนอนพร้อมที่นอน	0	ชุด	25,000	-
	งานโต๊ะหัวเตียง	0	ชุด	10,000	-
	งานชุดโต๊ะอาหารพร้อมเก้าอี้	0	ชุด	30,000	-

ลำดับ	รายละเอียด	ปริมาณ	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
	งานเฟอร์นิเจอร์ชุดครัว	1	ชุด	120,000	120,000
3	งานเครื่องปรับอากาศภายในห้องชุด	1	هما	168,000	168,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง หรือประมาณ					1,171,277 1,170,000

## 4) ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5 183.33 ตารางเมตร

ลำดับ	รายละเอียด	ปริมาณ	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
1	งานตกแต่งภายในห้องชุด				
	งานปูพื้นไม้ Leo Wood	183.33	ตร.ม.	1,200	219,996
	งานผนังวอลเปเปอร์	1	هما	75,000	75,000
	งานฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	183.33	ตร.ม.	500	91,665
	งานพื้น / ผนังห้องน้ำ	4	هما	60,000	240,000
	งานสุขภัณฑ์	4	هما	50,000	200,000
	งานอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	هما	120,000	120,000
2	งานเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด				
	งานชุดรับแขกโซฟา+โต๊ะกลาง	0	ชุด	30,000	-
	งานตู้ TV Cabinet	0	ชุด	15,000	-
	งานโต๊ะแต่งตัว+เก้าอี้	0	ชุด	10,000	-
	งานตู้เสื้อผ้า	0	ชุด	35,000	-
	งานเตียงนอนพร้อมที่นอน	0	ชุด	25,000	-
	งานโต๊ะหัวเตียง	0	ชุด	10,000	-
	งานชุดโต๊ะอาหารพร้อมเก้าอี้	0	ชุด	30,000	-
	งานเฟอร์นิเจอร์ชุดครัว	1	ชุด	120,000	120,000
3	งานเครื่องปรับอากาศภายในห้องชุด	1	هما	168,000	168,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง หรือประมาณ					1,234,661 1,230,000

## 5) ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3 136.05 ตารางเมตร

ลำดับ	รายละเอียด	ปริมาณ	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
1	งานตกแต่งภายในห้องชุด				
	งานปูพื้นไม้ Leo Wood	136.05	ตร.ม.	1,200	163,260
	งานผนังวอลเปเปอร์	1	هما	75,000	75,000
	งานฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	136.05	ตร.ม.	500	68,025
	งานพื้น / ผนังห้องน้ำ	2	هما	60,000	120,000
	งานสุขภัณฑ์	2	هما	50,000	100,000
	งานอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	هما	90,000	90,000
2	งานเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด				
	งานชุดรับแขกโซฟา+โต๊ะกลาง	0	ชุด	30,000	-

ลำดับ	รายละเอียด	ปริมาณ	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
	งานตู้ TV Cabinet	0	ชุด	15,000	-
	งานโต๊ะแต่งตัว+เก้าอี้	0	ชุด	10,000	-
	งานตู้เสื้อผ้า	0	ชุด	35,000	-
	งานเตียงนอนพร้อมที่นอน	0	ชุด	25,000	-
	งานโต๊ะหัวเตียง	0	ชุด	10,000	-
	งานชุดโต๊ะอาหารพร้อมเก้าอี้	0	ชุด	30,000	-
	งานเฟอร์นิเจอร์ชุดครัว	1	ชุด	120,000	120,000
3	งานเครื่องปรับอากาศภายในห้องชุด	1	เหมาะ	120,000	120,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง					856,285
หรือประมาณ					860,000

## 6) ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4

180.30 ตารางเมตร

ลำดับ	รายละเอียด	ปริมาณ	หน่วย	ต้นทุนต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนรวม (บาท)
1	งานตกแต่งภายในห้องชุด				
	งานปูพื้นไม้ Leo Wood	180.30	ตร.ม.	1,200	216,360
	งานผนังวอลเปเปอร์	1	เหมาะ	100,000	100,000
	งานฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี	180.30	ตร.ม.	500	90,150
	งานพื้น /ผนังห้องน้ำ	3	เหมาะ	60,000	180,000
	งานสุขภัณฑ์	3	เหมาะ	50,000	150,000
	งานอุปกรณ์ไฟฟ้า	1	เหมาะ	120,000	120,000
2	งานเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องชุด				
	งานชุดรับแขกโซฟา+โต๊ะกลาง	0	ชุด	30,000	-
	งานตู้ TV Cabinet	0	ชุด	15,000	-
	งานโต๊ะแต่งตัว+เก้าอี้	0	ชุด	10,000	-
	งานตู้เสื้อผ้า	0	ชุด	35,000	-
	งานเตียงนอนพร้อมที่นอน	0	ชุด	25,000	-
	งานโต๊ะหัวเตียง	0	ชุด	10,000	-
	งานชุดโต๊ะอาหารพร้อมเก้าอี้	0	ชุด	30,000	-
	งานเฟอร์นิเจอร์ชุดครัว	1	ชุด	150,000	150,000
3	งานเครื่องปรับอากาศภายในห้องชุด	1	เหมาะ	144,000	144,000
รวมต้นทุนค่าก่อสร้าง					1,150,510
หรือประมาณ					1,150,000

## รายละเอียดความคืบหน้างานก่อสร้างภายในห้องชุด

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุดเลขที่	พื้นที่ห้องชุดรวม(ตรม.)	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	ต้นทุนเมื่อแล้วเสร็จ 100% (บาท)	%งานปัจจุบัน (%)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)	มูลค่าคงเหลือ (บาท)
1	A1	41-42	141/309	108.18	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	930,000	83%	771,900	158,100
2	A1	41-42	141/310	180.36	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
3	A1	41-42	141/311	145.63	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	1,170,000	83%	971,100	198,900
4	A1	41-42	141/313	193.69	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
5	A1	41-42	141/314	173.03	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
6	A1	41-42	141/315	189.27	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
7	A2	32-33	141/554	180.63	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
8	A2	32-33	141/555	146.46	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	1,170,000	83%	971,100	198,900
9	A2	32-33	141/556	188.32	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
10	A2	32-33	141/557	193.63	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
11	A2	32-33	141/558	173.00	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
12	A2	34	141/561	138.53	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	850,000	57%	484,500	365,500
13	A2	34	141/562	178.34	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	3/3	1,150,000	59%	678,500	471,500
14	B1	34-35	141/810	180.50	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
15	B1	34-35	141/813	193.49	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
16	B1	34-35	141/814	172.86	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	66%	818,400	421,600
17	B1	36	141/820	127.80	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	850,000	0%	-	850,000
18	C1	34-35	131/248	180.50	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
19	C1	34-35	131/250	188.19	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
20	C1	34-35	131/251	193.49	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
21	C1	34-35	131/252	172.86	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
22	C1	34-35	131/253	189.09	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
23	C1	36	131/255	139.01	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	850,000	0%	-	850,000

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุดเลขที่	พื้นที่ห้องชุดรวม(ตรม.)	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	ต้นทุนเมื่อแล้วเสร็จ 100% (บาท)	%งานปัจจุบัน (%)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)	มูลค่าคงเหลือ (บาท)
24	C1	36	131/256	178.43	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	3/3	1,150,000	0%	-	1,150,000
25	C1	36	131/257	182.17	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	3/3	1,150,000	99%	1,138,500	11,500
26	C1	36	131/258	127.80	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	850,000	0%	-	850,000
27	C2	25-26	131/432	180.37	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
28	C2	25-26	131/434	187.91	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	99%	1,227,600	12,400
29	C2	25-26	131/436	172.73	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
30	C2	25-26	131/437	188.96	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
31	C2	25-26	131/438	107.84	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	930,000	0%	-	930,000
32	C2	27	131/439	138.69	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	850,000	0%	-	850,000
33	C2	27	131/442	127.80	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	850,000	0%	-	850,000
34	D1	31	131/674	89.02	ห้องชุดพักอาศัยแบบ M2	2/2	1,140,000	0%	-	1,140,000
35	D1	41-42	131/749	108.18	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	930,000	0%	-	930,000
36	D1	41-42	131/750	180.36	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
37	D1	41-42	131/751	145.63	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	1,170,000	0%	-	1,170,000
38	D1	41-42	131/753	193.69	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
39	D1	41-42	131/754	173.03	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
40	D2	32-33	131/993	108.10	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	930,000	0%	-	930,000
41	D2	32-33	131/994	180.63	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
42	D2	32-33	131/995	146.46	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	1,170,000	7%	81,900	1,088,100
43	D2	32-33	131/996	188.32	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
44	D2	32-33	131/997	193.63	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
45	D2	32-33	131/998	173.00	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	1,240,000	0%	-	1,240,000
46	D2	32-33	131/1000	108.12	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	930,000	0%	-	930,000
47	D2	34	131/1001	138.69	ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	850,000	0%	-	850,000

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	ห้องชุดเลขที่	พื้นที่ห้องชุด รวม(ตรม.)	แบบห้องชุด	แบบ (นอน/น้ำ)	ต้นทุนเมื่อแล้วเสร็จ 100% (บาท)	%งานปัจจุบัน (%)	มูลค่าปัจจุบัน (บาท)	มูลค่าคงเหลือ (บาท)
			รวม	7646.42			53,350,000	29%	15,327,500	38,022,500

## การประเมินมูลค่า

## โครงการ อาคารชุด เบ็ล อเวนิว รัชดา - พระราม 9

อาคารชุดพักอาศัยสูง 27 ชั้น, 34 ชั้น, 36 ชั้นและ 43 ชั้น รวมจำนวน 7 อาคาร (อาคาร A1, A2, B1, C1, C2, D1 และ D2)

## 1) รายละเอียดโครงการ

พื้นที่ขายห้องชุดรวม	47	ห้องชุด			7,646.42	ตรม.
ห้องชุดพักอาศัยแบบ M2	2/2	1	ห้องชุด@	89.02	ตรม.	89.02
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	3/3	5	ห้องชุด@	107.84-108.18	ตรม.	540.42
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4/4	4	ห้องชุด@	145.63-146.46	ตรม.	584.18
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	4/4	27	ห้องชุด@	172.73 -193.69	ตรม.	4,955.54
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	2/2	7	ห้องชุด@	127.80 -139.01	ตรม.	938.32
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	3/3	3	ห้องชุด@	178.43 -182.17	ตรม.	538.94

## 2) ประมาณการรายได้โครงการ

อาคารชุดพักอาศัยสูง 43 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-อาคาร A1	990.16	ตรม.@	142,615	บาท	141,211,820	บาท
อาคารชุดพักอาศัยสูง 34 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-อาคาร A2	1,198.91	ตรม.@	135,529	บาท	162,486,795	บาท
อาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-อาคาร B1	674.65	ตรม.@	141,961	บาท	95,774,075	บาท
อาคารชุดพักอาศัยสูง 36 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-อาคาร C1	1,551.54	ตรม.@	137,145	บาท	212,785,950	บาท
อาคารชุดพักอาศัยสูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-อาคาร C2	1,104.30	ตรม.@	134,881	บาท	148,948,540	บาท
อาคารชุดพักอาศัยสูง 43 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-อาคาร D1	889.91	ตรม.@	137,444	บาท	122,312,670	บาท
อาคารชุดพักอาศัยสูง 34 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน-อาคาร D2	1,236.95	ตรม.@	134,571	บาท	166,458,015	บาท
รวมประมาณการรายได้โครงการ	7,646.42	ตรม.			1,049,977,865	บาท

## 3) ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ

ต้นทุนค่าก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมส่วนที่เหลือภายในห้องชุด					38,022,500	บาท
ห้องชุดพักอาศัยแบบ M2	1	ห้องชุด				
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D3	5	ห้องชุด				
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D4	4	ห้องชุด				
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Duplex-D5	27	ห้องชุด				
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P3	7	ห้องชุด				
ห้องชุดพักอาศัยแบบ Penthouse-P4	3	ห้องชุด				
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ/เผื่อเหลือและเผื่อขาด	5.00%	ของต้นทุนรวม			1,901,125	บาท
รวมประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการทั้งหมด					39,923,625.00	บาท

## 4) ประมาณการต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ

ค่าบริการทางวิชาชีพ (ควบคุมงานก่อสร้าง)	7.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนารวม			2,794,654	บาท
ค่าบริการและจัดการโครงการ	1.00%	ของรายได้รวม			10,499,779	บาท
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง คิดที่ 50%	30	บาท/ตรม. ที่ระยะเวลา 1.00 ปี			1,376,356	บาท
ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	2.50%	ของรายได้รวม			26,249,447	บาท
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	10.00%	ของต้นทุนค่าใช้จ่ายรวมข้างต้น			4,092,023	บาท
รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ					45,012,258	บาท

## 5) ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ

ค่าธรรมเนียมการโอน (ผู้ซื้อ และผู้ขายชำระฝ่ายละครึ่ง)	1.00%	ของรายได้รวม			10,499,779	บาท
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม			34,649,270	บาท



	รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ			45,149,048	บาท
6)	กำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้)	15.00%	ของรายได้รวม	136,953,635	บาท
7)	รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด			267,038,566	บาท
8)	มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน			782,939,299	บาท
	หรือประมาณ			783,000,000	บาท
	หรือเฉลี่ยต่อตารางเมตร			102,401	บาท/ตรม.

เมื่อทำการวิเคราะห์คิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทำการประมาณมูลค่าโครงการ เมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ หักด้วยต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงผลตอบแทนของผู้ประกอบการ และดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการพัฒนารายได้สุทธิหักค่าใช้จ่ายมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในสภาพปัจจุบัน หรืออาคารชุดพักอาศัยสูง 27 ชั้น, 34 ชั้น, 36 ชั้นและ 43 ชั้น รวมจำนวน 7 อาคาร (อาคาร A1, A2, B1, C1, C2, D1 และ D2) มูลค่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าที่มีเนื้อที่ 7,646.42 ตารางเมตร ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้อาคารชุดพักอาศัยต่อพื้นที่ห้องชุดเท่ากับ 102,401 บาทต่อตารางเมตร ดังนั้นจะได้มูลค่าทรัพย์สินจากการประเมินมูลค่าเท่ากับ 783,000,000 บาท

3. รายการที่ 3: อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 หลังเลขที่ 339/10, เลขที่ 339/167 และเลขที่ 339/175 ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 หลัง เลขที่ 339/10, เลขที่ 339/167 และเลขที่ 339/175					
ที่ตั้งสินทรัพย์	อยู่เลขที่ 339/10, 339/167 และ 339/175 ภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ถนนเชิดวุฒากาศ แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร					
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สิน มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ ได้แก่ อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง					
อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	ประกอบด้วย อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 หลัง เลขที่ 339/10, 339/167, และ 339/175 อายุอาคารประมาณ 9-11 ปี สภาพอาคารปานกลาง มีการดูแลรักษาดี มีรายละเอียดสรุปดังนี้					
	ลำดับ	รายละเอียด	ขนาดอาคาร (ม.ม)	จำนวนห้อง (นอน/น้ำ)	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	อายุอาคาร (ปี)
	1	แปลงที่ 10 -อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เลขที่ 339/10	12.50x19.40	3/4	282.10	11
	2	แปลงที่ 167 -อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เลขที่ 339/167	9.80x13.00	4/3	260.40	9
	3	แปลงที่ 175 -อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เลขที่ 339/175	11.80x12.70	3/3	235.10	9
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)					
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ					
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ					
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)					
มูลค่าต้นทุนทดแทน	9,100,000.- บาท (เก้าล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)					
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ : - ต้นทุนทดแทนใหม่ โดยประมาณ 11,244,550 บาท - ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบัน โดยประมาณ 9,100,000.- บาท					
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด					
วันที่ประเมิน	31 กรกฎาคม 2561					

แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	<p>บริษัทไนท์แฟรงค์ซ์ ได้รับมอบหมายให้ประมาณการต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น โดยไม่รวมที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากได้รับแจ้งจากบริษัท สเตอร์ลิง อีควิตี้ จำกัด ให้พิจารณามูลค่าเฉพาะอาคารสิ่งปลูกสร้าง เท่านั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิดังกล่าวไม่ถือเป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ตามค่านิยมที่ระบุในมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ดังนั้น ผู้ใช้รายงานควรตรวจสอบหลักเกณฑ์ และวัตถุประสงค์ของรายงานให้ชัดเจนอีกครั้ง</p>

### 3.1 วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ประเมินโดยใช้วิธีการคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินนั้นมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งทางผู้ประเมิน พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่ประเมินมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC) ซึ่งลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น 3 หลังเลขที่ 339/10, เลขที่ 339/167 และเลขที่ 339/175 ซึ่งสามารถประมาณการต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบันได้ดังนี้

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ อาคาร	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
<b>(รวมงานโครงสร้าง, งานสถาปัตยกรรม และงานระบบประกอบอาคาร)</b>						
1)	แปลงที่ 10 - อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เลขที่ 339/10					
	พื้นที่ใช้สอย	234.30	ตารางเมตร@	15,000 บาท	3,514,500 บาท	
	พื้นที่เฉลียง	6.00	ตารางเมตร@	6,000 บาท	36,000 บาท	
	พื้นที่ระเบียงชั้น 2	17.00	ตารางเมตร@	7,000 บาท	119,000 บาท	
	พื้นที่อาคารโรงจอดรถ	24.80	ตารางเมตร@	8,000 บาท	198,400 บาท	
	พื้นที่ถนนภายใน	37.20	ตารางเมตร@	1,000 บาท	37,200 บาท	
	พื้นที่ทางเดินและลานซักล้าง	11.30	ตารางเมตร@	1,000 บาท	11,300 บาท	

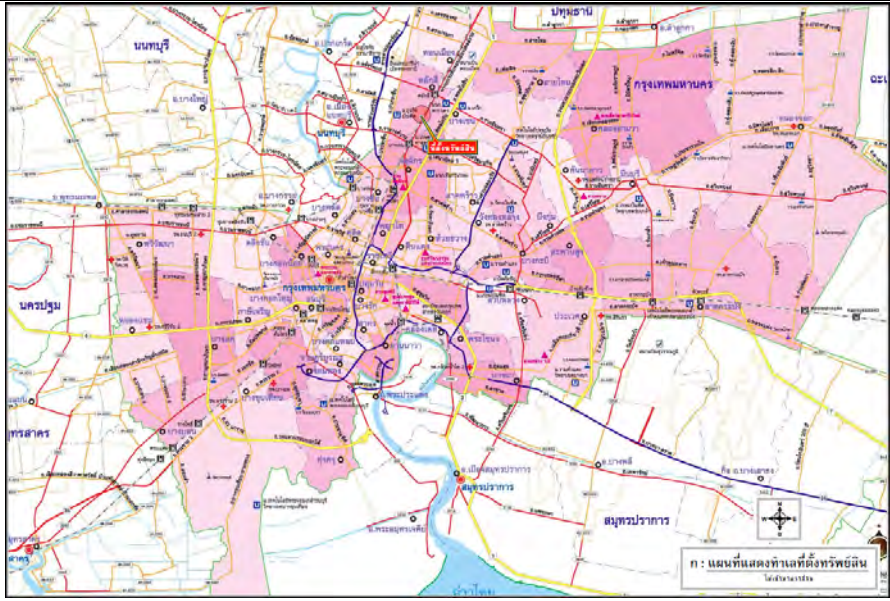
ลำดับ	รายการ	พื้นที่ อาคาร	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	ต้นทุนทดแทนสุทธิ (บาท)
	รั้วเหล็กป้องกันด้านหน้า	15.00	เมตร@	3,000 บาท	45,000 บาท	
	รั้วคอนกรีตรอบอาคาร	29.90	เมตร@	2,000 บาท	59,800 บาท	
	ประตูรั้วเหล็ก	6.00	เมตร@	3,500 บาท	21,000 บาท	
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่	282.10	ตารางเมตร			4,042,200 บาท
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน (อายุอาคารประมาณ 11 ปี)			22%		889,284 บาท
	คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					3,152,916 บาท
2)	แปลงที่ 167 - อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เลขที่ 339/167					
	พื้นที่ใช้สอย	224.10	ตารางเมตร@	15,000 บาท	3,361,500 บาท	
	พื้นที่เฉลียง	9.20	ตารางเมตร@	6,000 บาท	55,200 บาท	
	พื้นที่ระเบียงชั้น 2	7.10	ตารางเมตร@	7,000 บาท	49,700 บาท	
	พื้นที่อาคารโรงจอดรถ	20.00	ตารางเมตร@	8,000 บาท	160,000 บาท	
	พื้นที่ถนนภายใน	25.00	ตารางเมตร@	1,000 บาท	25,000 บาท	
	พื้นที่ทางเดินและลานซักล้าง	9.80	ตารางเมตร@	1,000 บาท	9,800 บาท	
	รั้วคอนกรีตรอบอาคาร	83.50	เมตร@	2,000 บาท	167,000 บาท	
	ประตูรั้วเหล็ก	6.00	เมตร@	3,500 บาท	21,000 บาท	
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่	260.40	ตารางเมตร			3,849,200 บาท
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน (อายุอาคารประมาณ 9 ปี)			18%		692,856 บาท
	คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					3,156,344 บาท
3)	แปลงที่ 175 - อาคารบ้านเดี่ยว 2 ชั้น เลขที่ 339/175					
	พื้นที่ใช้สอย	190.00	ตารางเมตร@	15,000 บาท	2,850,000 บาท	
	พื้นที่เฉลียง	19.10	ตารางเมตร@	6,000 บาท	114,600 บาท	
	พื้นที่ระเบียงชั้น 2	5.00	ตารางเมตร@	7,000 บาท	35,000 บาท	
	พื้นที่อาคารโรงจอดรถ	21.00	ตารางเมตร@	8,000 บาท	168,000 บาท	
	พื้นที่ถนนภายใน	25.00	ตารางเมตร@	1,000 บาท	25,000 บาท	
	พื้นที่ทางเดินและลานซักล้าง	15.00	ตารางเมตร@	1,000 บาท	15,000 บาท	
	รั้วคอนกรีตและเหล็กป้องกันด้านหน้า	9.50	เมตร@	3,500 บาท	33,250 บาท	
	รั้วคอนกรีตรอบอาคาร	47.40	เมตร@	2,000 บาท	94,800 บาท	
	ประตูรั้วเหล็ก	5.00	เมตร@	3,500 บาท	17,500 บาท	
	รวมต้นทุนทดแทนใหม่	235.10	ตารางเมตร			3,353,150 บาท
	หัก ค่าเสื่อมราคาตามสภาพปัจจุบัน (อายุอาคารประมาณ 9 ปี)			18%		603,567 บาท
	คงเหลือต้นทุนทดแทนสุทธิ					2,749,583 บาท
	รวมต้นทุนทดแทนสุทธิทั้งหมด หรือประมาณ					9,058,843 บาท 9,100,000 บาท

จากการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระได้พิจารณาเลือกใช้วิธีประมาณการต้นทุนทดแทนสุทธิ โดยวิธีคิดจากต้นทุน เป็นเกณฑ์ในประมาณการต้นทุนทดแทนสุทธิ ซึ่งมีมูลค่า อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เท่ากับ 9,100,000 บาท (ปัดเศษ)

4. รายการที่ 4: ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง บริเวณที่ตั้งโครงการ Belle Sky ตั้งอยู่ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดคลองเปรมประชากร แขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 26 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่เปล่า จำนวน 1 แปลง
ที่ตั้งสินทรัพย์	ตั้งอยู่ติดทางฝั่งทิศตะวันตกของถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดคลองเปรมประชากร ห่างจากสี่แยกหลักสี่ ไปทางทิศใต้ประมาณ 1.4 กิโลเมตร ในแขวงตลาดบางเขน เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตาม เอกสารสิทธิที่ดิน เท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินเปล่า (บริเวณที่ตั้งโครงการ Belle Sky)
ที่ดิน	ประกอบด้วย เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินจำนวน 10 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 25 ไร่ 1 งาน 28.2 ตารางวา (10,128.2 ตารางวา หรือ 25.3205 ไร่) ลักษณะรูปร่างโดยรวมเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ประมาณ 491 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้วบางส่วน (ประมาณ 30%) มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า ส่วนที่เหลือยังไม่ถมมีระดับต่ำกว่าประมาณ 1.2 เมตร และบางส่วนมีสภาพเป็นบ่อน้ำขนาดประมาณ 221 ตารางวา ลึก ประมาณ 2 เมตร โดยมีระดับที่ดินเฉลี่ยทั้ง แปลงต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 1.2 เมตร ปัจจุบันไม่มีการพัฒนาใช้ประโยชน์พื้นที่ <b>หมายเหตุ :</b> ณ วันที่ทำการสำรวจ พบว่า มีอาคารสำนักงานชายชั้นเดียว และสะพาน ค.ส.ล.ข้ามคลองเปรมประชากร เชื่อมต่อกับซอยวิภาวดี 27 ปลุกสร้างอยู่ในพื้นที่ทรัพย์สิน ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางผู้ประเมินราคา จะไม่พิจารณาประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ เนื่องจากได้รับแจ้งให้พิจารณาประเมินมูลค่าเฉพาะ ที่ดินเปล่า เท่านั้น และอาคารดังกล่าวไม่ใช้การประโยชน์สูงสุดของที่ดิน
ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีส้ม” (บริเวณ ย. 5-4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง” ตามประกาศกระทรวง ว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร <u>ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ</u> 1. ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (คำปลีก-คำสั่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 2. ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณโดยรอบสนามบินดอนเมือง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด(มหาชน)
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ 3154 - 3160 ติดจองเป็นประกันกับธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
เอกสารสิทธิที่ดิน	เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 10 โฉนด โฉนดที่ดินเลขที่ 2003, 2004, 2005, 3154, 3155, 3156, 3157, 3158, 3159, 3160
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และถนนสาธารณประโยชน์
โครงการพัฒนาของรัฐ	- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (ธรรมศาสตร์ - มหาชัย) - โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี - โครงการก่อสร้างถนนเชื่อมต่อระหว่างถนนภายในศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 กับถนนกำแพงเพชร 6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม และ/หรือ เพื่อการอยู่อาศัย
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)

มูลค่าตลาด (Market Value)	851,000,000.- บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านแปดหมื่นบาทถ้วน)
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	ที่ดิน : ตารางวาละ 84,000.- บาท รวม 850,768,800.- บาท หรือประมาณ 851,000,000.- บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	26 กรกฎาคม 2561
แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	ไม่มี

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อ ขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้ง การเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลง ที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัท ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด จากนั้น นำมาปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคาดว่าจะซื้อ-ขายได้จริงตามความเหมาะสม, ปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินสภาพแวดล้อม ทักษะสภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า, ปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ และปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรือ อาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่มีที่ หรือได้รับผลจากการเวนคืน สูญพอสั่งเขปได้ดังนี้

#### 4.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Comparative Method)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่เปล่า	ที่ดินเปล่า (เดิม)	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	บริเวณที่ตั้งโครงการ Belle Sky	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณใกล้แยกถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณใกล้แยกถนนพหลโยธิน	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) บริเวณสี่แยกถนนงามวงศ์วาน	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีส้ม" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย.5-4"	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4-2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4-2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4-2" (FAR 3:1, OSR 10%)	สีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4-1"	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย.5-10"	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3-10"
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 28.2 ตารางวา (10,128 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ 77 ตารางวา (หรือ 4,077 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ (หรือ 4,000 ตารางวา)	ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา (หรือ 3,025 ตารางวา)	ประมาณ 12 ไร่ (หรือ 4,800 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 84 ตารางวา (หรือ 984 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 49 ตารางวา (หรือ 449 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	รูปแปลงโดยรวมเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 491 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้วบางส่วน (ประมาณ 30%) มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า ส่วนที่เหลือยังไม่ถมมีระดับต่ำกว่าประมาณ 1.2 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 56 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร และมีความลึกสุดประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินเดิมถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอ กับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 60 เมตร ลึกประมาณ 320 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วประมาณ 5 ไร่ มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 50 เมตร และมีความลึกสุดประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 30 เมตร ลึกประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย		รวมประมาณ 200,000,000.- บาท (หรือตารางวาละ 49,055.-บาท)					
วันที่ซื้อ-ขาย		เมื่อปี 2557					

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
แหล่งข้อมูล-ชื่อขาย		โทรศัพท์ 02-296-4949 (บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) รหัสทรัพย์สิน BY 1037					
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 100,000 บาท	ตารางวาละ 150,000 บาท	ตารางวาละ 145,000 บาท	ตารางวาละ 130,000 บาท	ตารางวาละ 250,000 บาท	ตารางวาละ 300,000 บาท
วันที่เสนอขาย		กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 09-1576-4888 (คุณ สิ้น-ผู้ดูแล)	โทรศัพท์ 082-464-4536, 0-2514-4455 (คุณวรรณ-นายหน้า)	โทรศัพท์ 082-253-6633 (เจ้าของที่ดิน), 081-655-2558 (คุณเอ็กซ์-นายหน้า)	โทรศัพท์ 08-2464-4536, 0-2514-4455 (คุณวรรณ-นายหน้า)	โทรศัพท์ 08-6300-1900	โทรศัพท์ 08-4730-9373 (คุณใหญ่)
หมายเหตุ		สิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารโรงซอมบ่ารุง พื้นที่ประมาณ 631 ตรม. และโกดังเก็บของพื้นที่ประมาณ 3,240 ตรม. มีสภาพเก่า ชำรุด และไม่มีการใช้ประโยชน์ ทางผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว			ปัจจุบันพื้นที่บางส่วนให้เช่าเป็นสถานีบริการน้ำมัน ปตท. และติดสัญญาอยู่ ทางผู้ขายจะดำเนินการยกเลิกสัญญาและรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออก		
วิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีน้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีน้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	
ประเภททรัพย์สิน	ที่เปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	
ที่ตั้ง	บริเวณที่ตั้งโครงการ Belle Sky	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)	ติดถนนวิภาวดีรังสิต และซอยวิภาวดีรังสิต 66	ติดถนนวิภาวดีรังสิต และซอยวิภาวดีรังสิต 52	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยางกว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยางกว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 30 เมตร	
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และถนนสาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	
ผังเมือง	"สีส้ม" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย.5-4"	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 3-10"	"สีส้ม" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง"บริเวณ ย. 5-10"	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย"บริเวณ ย. 4-9"	"สีส้ม" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง"บริเวณ ย. 5-12"	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง"บริเวณ ย. 5-12"	
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 28.2 ตารางวา (10,128 ตารางวา)	ประมาณ 4 ไร่ 47 ตารางวา (หรือ 1,647 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 77 ตารางวา (หรือประมาณ 1,077 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 75 ตารางวา (หรือ 975 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ (หรือ 1,200 ตารางวา)	ประมาณ 6 ไร่ 69 ตารางวา (หรือ 2,469 ตารางวา)	
รายละเอียดที่ดิน	รูปแปลงโดยรวมเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 491 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้วบางส่วน (ประมาณ 30%) มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า ส่วนที่เหลือยังไม่ถมมีระดับต่ำกว่าประมาณ 1.2 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 60 เมตร สภาพที่ติดยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 1.00 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร ลึกประมาณ 150 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วบางส่วน มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 50 เมตร ลึกประมาณ 70 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 85 เมตร ลึกประมาณ 57 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 46 เมตร ลึกประมาณ 20 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอรระดับถนนด้านหน้า	
ราคาซื้อ-ขาย			ตารางวาละ 150,000 บาท	รวม 300,000,000.-บาท (หรือ ตารางวาละ 307,692.-บาท)	ตารางวาละ 230,000 บาท	ตารางวาละ 130,000 บาท	
วันที่ซื้อ-ขาย			กุมภาพันธ์ 2559	ต้นปี 2561	เมื่อปี 2557	ธันวาคม 2557	
แหล่งข้อมูล			โทรศัพท์ 09-44251560 (คุณวัฒน์ - เจ้าของที่)	โทรศัพท์ 086-569-1699 (ERA-ตัวแทนขาย)	โทรศัพท์ 02-654-1111 ต่อ 305 (CBRE-ตัวแทนขาย)	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร - สาขาขอนแก่น	
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 220,000 บาท					
วันที่เสนอขาย		กรกฎาคม 2561					

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 087-993-2593 (คุณชนะ, คุณสุธิดา - เจ้าของที่)				
หมายเหตุ				ปัจจุบันเป็นที่ตั้ง บริษัท เอสมอเตอร์ (ขายเช่ารถตัก)	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง อาคารสำนักงาน	ปัจจุบันพัฒนาเป็น ยู ดีไลท์ รัชวิภา คอนโดมิเนียม
วิเคราะห์เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. สักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. สักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. สักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. สักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. สักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน

## การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินว่างเปล่าติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และถนนวิภาวดีรังสิต มีระดับราคาเสนอขายและราคาซื้อประมาณ 49,055 – 307,692 บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูล ที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 4, 7 และ 8 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตาม ความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ดังนี้

## รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	4	7	8	
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)	ติดถนนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)	ติดถนนถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)
เนื้อที่ดิน (ไร่- งาน- ตารางวา)	12-0-00 ไร่	4 - 0 - 47.00 ไร่	2 - 2 - 77.00 ไร่	25 - 1 - 28.00 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	4,800.00	1,647.00	1,077.00	10,128.00
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมคางหมู	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	60.00	60.00	40.00	491.00
ระดับที่ดิน	(0.50)	(1.00)	(0.50)	(1.20)
ผังเมือง	สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (บริเวณ ย.3-10) Far 2.5 : 1, Osr 12.5%	สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย(บริเวณ ย.3-10) Far 2.5 : 1, Osr 12.5%	สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง(บริเวณ ย.5-4) Far 4 : 1, Osr 7.5%	สีส้ม ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง(บริเวณ ย.5-4) Far 4 : 1, Osr 7.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม / อยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	130,000.00	220,000.00	0.00	
ราคาที่เคยคาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	120,000.00	120,000.00	0.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	150,000.00	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กุมภาพันธ์ 2559	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	7,500.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	(1,050.00)	(300.00)	(1,050.00)	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	118,950.00	119,700.00	156,450.00	

## การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	4	%	7	%	8
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	(15)%	(17,843)	0%	0	(5)%	(7,823)

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	4	%	7	%	8
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	(10)%	(11,895)	(35)%	(41,895)	(45)%	(70,403)
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	0%	0	0%	0	0%	0
- หน้ากว้างที่ดิน	3%	3,569	0%	0	0%	0
- ระบบสาธารณูปโภค	0%	0	0%	0	0%	0
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	(5)%	(5,948)	3%	3,591	3%	4,694
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	(5)%	(5,948)	0%	0	0%	0
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	3%	3,569	3%	3,591	0%	0
รวม	(29)%	(34,496)	(29)%	(34,713)	(47)%	(73,532)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		84,455		84,987		82,919

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
4	84,455	48,770	0.2698	3.7065	0.3873	32,710
7	84,987	49,077	0.2715	3.6833	0.3849	32,710
8	82,919	82,919	0.4587	2.1800	0.2278	18,889
รวม	252,360	180,765	1.0000	9.5698	1.0000	84,310
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						84,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 25 ไร่ 1 งาน 28.2 ตารางวา (หรือ 25.3205 ไร่)

หรือ 10,128.20 ตรว.@ 84,000 บาท

850,768,800 บาท

หรือประมาณ

851,000,000 บาท

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 84,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 25 ไร่ 1 งาน 28.20 ตารางวา หรือ 10,128.20 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระจะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 851,000,000 บาท (แปดแสนห้าหมื่นบาท)

5. รายการที่ 5: ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Arcade Project' ตั้งอยู่ที่ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Arcade Project'
ที่ตั้งสินทรัพย์	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 1 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9 ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Arcade Project' เนื้อที่รวม 5 ไร่ 3 งาน 45.50 ตารางวา (หรือ 2,345.50 ตารางวา)
ที่ดิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 7 โฉนด มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 5 ไร่ 3 งาน 45.50 ตารางวา (2,345.50 ตารางวา หรือ 5.86375 ไร่) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้าง ด้านหน้าติดถนนพระราม 9 ประมาณ 47.00 เมตร และมีความลึกสุดของรูปแปลง ประมาณ 179.50 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1982, 2217, 2918, 5493, 5504, 40758, 95353
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	จำนวนเป็นประกันรวม 7 โฉนดกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีน้ำตาล" (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ 1). ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (คำปลีก-คำส่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 2). ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544 3). ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2530 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลง อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมนนพระรามที่ 9 ทั้งสองฟาก
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณประโยชน์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT)
โครงการพัฒนาของรัฐ	- โครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์ - โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	2,345,000,000.- บาท (สองพันสามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	ที่ดิน : ตารางวาละ 1,000,000.- บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์ แพรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	2 สิงหาคม 2561

แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	<p>ปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชั้นใต้ดิน ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางผู้ประเมินได้รับแจ้งจาก บริษัท จี แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเพียงอย่างเดียวเท่านั้น</p>

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด(Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อ ขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่ง วิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดี หรือด้อยกว่า รวมทั้ง การเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลง ที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง จากนั้น นำมาปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคาดว่าจะซื้อ-ขายได้จริงตามความเหมาะสม, ปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินสภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า, ปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ และปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรือ อาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืน สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

#### 5.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Comparative Method)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดย จะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อ ขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Arcade Project'	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 1 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9	ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 4 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร	ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 4 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 350 เมตร	บริเวณหัวมุมแยกพระราม 9 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 100 เมตร เชื่อมกับอาคารสำนักงาน "G Tower"	ติดถนนอโศก - ดินแดง ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 200 เมตร	ติดถนนอโศก - ดินแดง ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 300 เมตร	ติดถนนรัชดาภิเษก ติดกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์วัฒนธรรม
ถนนด้านหน้าที่ดิน	สภาพผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก เขตทางกว้างประมาณ 24 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณะประโยชน์ และรถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT)	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีน้ำตาล" (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก"	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-14" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-17" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-17" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)
เนื้อที่ดิน	5 ไร่ 3 งาน 45.50 ตารางวา (หรือ 2,345.50 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 46.0 ตารางวา (หรือ 846.0 ตารางวา)	ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 99.0 ตารางวา (หรือ 2,699.0 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 53.3 ตารางวา (หรือ 1,153.3 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน (หรือ 1,000 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 69.8 ตารางวา (หรือ 669.8 ตารางวา)	ประมาณ 25 ไร่ 2 งาน 19.5 ตารางวา (หรือ 10,219.5 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้าง ด้านหน้าติดถนนพระราม 9 ประมาณ 47.00 เมตร และมีความลึกสุดของรูปแปลง ประมาณ 179.50 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนน ด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 14 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 39 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ไม่ต่อเนื่องกัน (คล้ายรูปตัว L) มีหน้ากว้าง ติดถนน ด้านหน้าประมาณ 110 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับ ถนน ด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอนถนน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 46 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอนถนน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ราคาเสนอขาย		ประมาณตารางวาละ 800,000.- บาท	ตารางวาละ 700,000.- บาท	ตารางวาละ 877,352.- บาท	ตารางวาละ 600,000.- บาท	ตารางวาละ 763,219.- บาท	ตารางวาละ 680,000.- บาท
วันที่เสนอขาย		สิงหาคม 2561	ประมาณต้นปี 2560	ธันวาคม 2559	ประมาณกลางปี 2559	ประมาณต้นปี 2561	สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 09-8434-7198 คุณยศพล	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาห้วย ขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วย ขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วย ขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วย ขวาง	โทรศัพท์ 08-9134-3725 คุณธนวัฒน์
หมายเหตุ		เป็นราคาเฉลี่ย จากการขายที่ดิน หลายแปลงรวมกัน	เป็นราคาเฉลี่ยการซื้อที่ดินรวม กับฝั่งข้ามคลอง ปัจจุบัน พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม 'Ideo Rama 9 - Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม 'Asthon Asoak - Rama9'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม 'The Line Asoke - Din Daeng'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม 'Knights Bridge Space Rama 9'	
วิเคราะห์ เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Arcade Project'	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 1 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์วัฒนธรรม ประมาณ 150 เมตร (ตรงข้าม ห้าง Big C Extra รัชดาฯ)	ติดถนนรัชดาภิเษก และซอยรัชดาภิเษก 18 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีสุทธิสาร ประมาณ 430 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท ห่างสถานีรถไฟฟ้า สถานีพระราม 9 ประมาณ 250 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท และติดสถานีรถไฟฟ้า สถานีไอศ	ติดถนนสุขุมวิท และติดสถานีรถไฟฟ้า สถานีไอศ	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า สถานีไอศ ประมาณ 600 เมตร
ถนนด้านหน้าที่ดิน	สภาพผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดที่ด้วยแอสฟัลติกส์ ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 28 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณะประโยชน์ และรถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT)	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
ผังเมือง	"สีน้ำตาล" (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก"	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 4-3" (FAR 8:1, OSR 4%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-3" (FAR 10:1, OSR 3%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-3" (FAR 10:1, OSR 3%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-4" (FAR 10:1, OSR 3%)
เนื้อที่ดิน	5 ไร่ 3 งาน 45.50 ตารางวา (หรือ 2,345.50 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 52.0 ตารางวา (หรือ 1,152.0 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ 1 งาน 71.0 ตารางวา (หรือ 1,171.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 50.0 ตารางวา (หรือ 650.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 20.0 ตารางวา (หรือ 520.0 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 47.6 ตารางวา (หรือ 1,147.6 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน (หรือ 1,400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้าง ด้านหน้าติดถนนพระราม 9 ประมาณ 47.00 เมตร และมีความลึกสุดของรูปแปลง ประมาณ 179.50 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับ	ลักษณะรูปแปลงเป็นคล้ายสามเหลี่ยมหัวตัด มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 113 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงตัวแอล ด้านในคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
	ที่ดินสูงกว่าระดับถนน ด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร						
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 1,200,000.- บาท	ตารางวาละ 900,000.- บาท	ตารางวาละ 901,538.- บาท	ตารางวาละ 2,000,000.- บาท	ตารางวาละ 1,072,162.- บาท	ตารางวาละ 1,950,078.- บาท
วันที่เสนอขาย		สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	มิถุนายน 2559	พฤษภาคม 2560	พฤษภาคม 2557	กรกฎาคม 2560
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 08-1655-2558, 08-8194-7059 คุณเอ็กซ์	โทรศัพท์ 06-1915-6619 คุณแอม	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
หมายเหตุ				ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Chewathai Residence Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Celes Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Ashton Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Whizdom Asoke - Sukhumvit'
วิเคราะห์ เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน

## การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินติดถนน ถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีการซื้อ-ขายที่ดินในช่วงราคา ประมาณ 600,000 – 2,000,000.-บาทต่อตารางวา มีราคาเสนอขายที่ดินในช่วงราคาประมาณ 680,000 - 1,200,000.-บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูล ที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 1, 3 และ 7 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน แล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตาม ความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาด เนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ ดังนี้

## ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการปรับแก้ข้อมูลทางตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	3	7	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนพระราม 9 และ ซอยพระราม 9 ซอย 4 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร	บริเวณห้วยมแยก พระราม 9 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานี พระราม 9 ประมาณ 100 เมตร เชื่อมกับอาคาร สำนักงาน "G Tower"	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์วัฒนธรรม ประมาณ 1500 เมตร	ติดถนนพระราม 9 บริเวณ ใกล้แยกพระราม 9 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า ประมาณ 200 เมตร
เนื้อที่ดิน (ไร่)	2 - 0 - 46.0 ไร่	2 - 3 - 53.3 ไร่	2 - 3 - 52.0 ไร่	5 - 3 - 45.50 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	846.00	1,153.30	1,152.00	2,345.50
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปคล้ายสามเหลี่ยมหัวตัด	รูปหลายเหลี่ยม (ตัวแอล)
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	14.00	110.00	113.00	40.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	(0.20)	0.20	0.00	0.00
ข้อกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคาร/สัดส่วนที่ว่าง	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	800,000.00		1,200,000.00	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	780,000.00		950,000.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)		877,352.00		
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	สิงหาคม 2561	ธันวาคม 2559	สิงหาคม 2561	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	131,603.00	0.00	
ปรับส่วนของค่าที่ดิน (บาท/ตรว.)	300.00	(300.00)	0.00	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	780,300.00	1,008,655.00	950,000.00	

## วิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	3	%	7
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	10%	78,030	(3)%	(30,260)	5%	47,500
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	3	%	7
- ขนาดที่ดิน	(3)%	(23,409)	(3)%	(30,260)	(3)%	(28,500)
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	5%	39,015	5%	50,433	5%	47,500
- หน้ากว้างที่ดิน	10%	78,030	(5)%	(50,433)	(5)%	(47,500)
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	%		3%	30,260	%	
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	39,015	5%	50,433	5%	47,500
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	27%	210,681	2%	20,173	7%	66,500
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		990,981		1,028,828		1,016,500

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

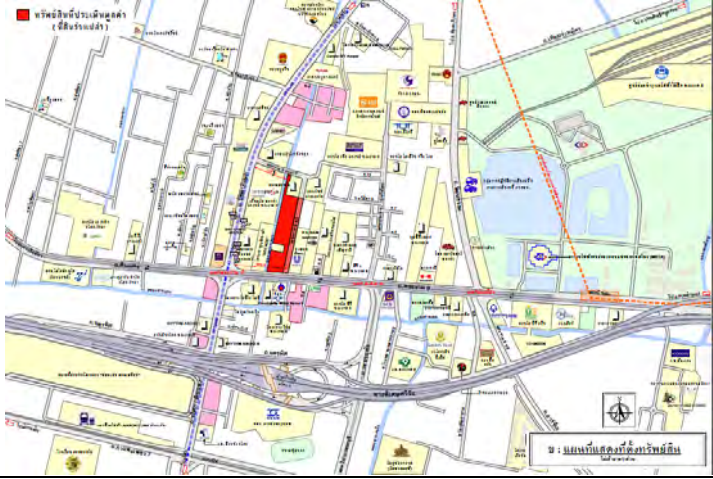
แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
1	990,981	257,499	0.3586	2.7887	0.3084	305,652
3	1,028,828	242,077	0.3371	2.9663	0.3281	337,540
7	1,016,500	218,500	0.3043	3.2864	0.3635	369,482
รวม	3,036,309	718,076	1.0000	9.0414	1.0000	1,012,674
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						1,000,000

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึงทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปวางและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 1,000,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 45.50 ตารางวา หรือ 2,345.50 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 2,345,000,000 บาท (บ็ดเศษ)

6. รายการที่ 6: ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project' ตั้งอยู่ที่ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2561 (ประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project'
ที่ตั้งสินทรัพย์	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 3 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9 ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project' เนื้อที่รวม 14 ไร่ 1 งาน 36.20 ตารางวา (หรือ 5,736.20 ตารางวา)
ที่ดิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 18 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 14 ไร่ 1 งาน 36.20 ตารางวา (5,736.20 ตารางวา หรือ 14.3405 ไร่) ปัจจุบันมีเนื้อที่ทรัพย์สินบางส่วนมีสภาพเป็น ซอยพระราม 9 ซอย 3 , ซอยพระราม 9 สแควร์ (ถนนส่วนบุคคลจดทะเบียนจ่ายอมให้กับทรัพย์สินและที่ดินใกล้เคียง) และซอยส่วนบุคคลด้านข้างสยามคอนโด(มีสภาพเป็นทางเข้า) มีเนื้อที่ที่ดินรวมประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 28 ตารางวา (1,828 ตารางวา หรือ 4.57 ไร่) ดังนั้น คงเหลือเนื้อที่ที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 9 ไร่ 3 งาน 8.20 ตารางวา (3,908.20 ตารางวา หรือ 9.7705 ไร่) ลักษณะรูปร่างแปลงโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม และติดถนน 2 ด้าน มีหน้ากว้างด้านหน้าติดถนนพระราม 9 ประมาณ 80 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปร่างแปลงประมาณ 286 เมตร มีแนวเขตด้านข้างสภาพเป็นซอยพระราม 9 ซอย 3 (ทางจดทะเบียนจ่ายอม) ยาวประมาณ 280 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.30 เมตร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2939, 5264, 5265, 6010, 6011, 6094, 6095, 40754, 40755, 40756, 40757, 40759, 57871, 64717, 124342, 125704, 125705, 125706
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 6010, 6011, 6094, 6095, 40754, 40755, 40756, 40757, 40759, 57871, 64717, 124342 และ 125705 ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) โฉนดที่ดินเลขที่ 2939, 5264, 5265, 125704 และ 125706 ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท พระราม9 สแควร์ จำกัด
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนดผังเมือง	<u>ผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีน้ำตาล" (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร <u>ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ</u> 1). ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (คำปลีก-ค้าส่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 2). ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544 3). ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2530 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้างดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนแปลงใช้ อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ริมนนพระรามที่ 9 ทั้งสองฟาก
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณประโยชน์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT)
โครงการพัฒนาของรัฐ	- โครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์ - โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์การประเมิน

หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	3,908,000,000.- บาท (สามพันเก้าร้อยแปดล้านบาทถ้วน)
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	ที่ดิน : ตารางวาละ 1,000,000.- บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	2 สิงหาคม 2561
แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	<p>1). ปัจจุบันเนื้อที่ดินบางส่วนของทรัพย์สินบริเวณโฉนดที่ดินเลขที่ 40755, 6010 และ 6094 มีสภาพเป็นถนนคอนกรีตทางเข้าด้านหลังศูนย์การค้าเซ็นทรัล แกรนด์ พระราม 9 และอาคาร G ทาวเวอร์ กว้างประมาณ 10 เมตร คิดเป็นเนื้อที่ดิน ประมาณ 1 งาน 50 ตารางวา (150 ตารางวา) ซึ่งทางผู้ประเมิน ได้รับแจ้งจาก บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ว่าเป็นทางเข้าชั่วคราว และตามเอกสารสิทธิไม่มีการจดทะเบียนเป็นทางให้กับที่ดินแปลงอื่นแต่อย่างใด ดังนั้น ทางผู้ประเมิน จะพิจารณาเนื้อที่ดินส่วนทางดังกล่าวสามารถยกเลิกทางและ ใช้ประโยชน์ที่ดินได้สูงสุดตามปกติทั่วไปโดยไม่ติดข้อจำกัดใดๆ โดยรวมเป็นเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าต่อเนื่องกันทั้งหมดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม หากภายหลังไม่สามารถเปลี่ยนการใช้ประโยชน์จากสภาพทางปัจจุบันได้ หรือมีการจดทะเบียนในภายหลัง มูลค่าทรัพย์สินอาจเปลี่ยนแปลงไป</p> <p>2). ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางผู้ประเมินได้รับแจ้งจาก บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเพียงอย่างเดียวเท่านั้น</p>

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อ ขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่ง วิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้ง การเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลง ที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง จากนั้น นำมาปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคิดว่าซื้อ-ขายได้จริงตามความเหมาะสม, ปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินสภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก



ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในพื้นที่นั้นๆ รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า, ปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ และปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรือ อาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืน สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

#### 6.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Comparative Method)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project'	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 3 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9	ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 4 ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร	ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 4 ห่างจาก สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 350 เมตร	บริเวณหัวมุมแยกพระราม 9 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 100 เมตร เชื่อมกับอาคารสำนักงาน "G Tower"	ติดถนนอโศก - ดินแดง ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 200 เมตร	ติดถนนอโศก - ดินแดง ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 300 เมตร	ติดถนนรัชดาภิเษก ติดกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์วัฒนธรรม
ถนนด้านหน้าที่ดิน	สภาพผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติกส์ ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก เขตทางกว้างประมาณ 24 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลต์ติกส์ กว้างประมาณ 18 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณะประโยชน์ และรถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT)	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5"	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-14" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-17" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-17" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 9 ไร่ 3 งาน 8.20 ตารางวา (3,908.20 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 46.0 ตารางวา (หรือ 846.0 ตารางวา)	ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 99.0 ตารางวา (หรือ 2,699.0 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 53.3 ตารางวา (หรือ 1,153.3 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน (หรือ 1,000 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 69.8 ตารางวา (หรือ 669.8 ตารางวา)	ประมาณ 25 ไร่ 2 งาน 19.5 ตารางวา (หรือ 10,219.5 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม และติดถนน 2 ด้าน มีหน้ากว้างด้านหน้าติดถนนพระราม 9 ประมาณ 80 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปแปลงประมาณ 286 เมตร มีแนวเขตด้านข้างสภาพเป็นซอยพระราม 9 ซอย 3 (ทางภาระจำ	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 14 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 39 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ไม่ต่อเนื่องกัน (คล้ายรูปตัว L) มีหน้ากว้าง ติดถนนด้านหน้าประมาณ 110 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับ ถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอนถนน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 46 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินโดยเฉลี่ยเสมอนถนน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
	ยอม) ยาวประมาณ 280 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.30 เมตร						
ราคาเสนอขาย		ประมาณตารางวาละ 800,000.- บาท	ตารางวาละ 700,000.- บาท	ตารางวาละ 877,352.- บาท	ตารางวาละ 600,000.- บาท	ตารางวาละ 763,219.- บาท	ตารางวาละ 680,000.- บาท
วันที่เสนอขาย		สิงหาคม 2561	ประมาณต้นปี 2560	ธันวาคม 2559	ประมาณกลางปี 2559	ประมาณต้นปี 2561	สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 09-8434-7198 คุณยศพล	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วย ขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วย ขวาง	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาห้วย ขวาง	โทรศัพท์ 08-9134-3725 คุณธนวัฒน์
หมายเหตุ		เป็นราคาเฉลี่ย จากการขาย ที่ดินหลายแปลงรวมกัน	เป็นราคาเฉลี่ยการซื้อ ที่ดินร่วมกับ ฝั่งข้ามคลอง ปัจจุบันพัฒนา โครงการคอนโดมิเนียม 'Ideo Rama 9 - Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม 'Asthon Asoak - Rama9'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม 'The Line Asoke - Din Daeng'	ปัจจุบันพัฒนาโครงการ คอนโดมิเนียม 'Knights Bridge Space Rama 9'	
วิเคราะห์ เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน ระหว่างพัฒนาโครงการ 'Super Tower Project'	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 3 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีศูนย์วัฒนธรรม ประมาณ 150 เมตร (ตรงข้าม ห้าง Big C Extra รัชดาฯ)	ติดถนนรัชดาภิเษก และซอยรัชดาภิเษก 18 ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีสุทธิสาร ประมาณ 430 เมตร	ติดถนนอโศกมนตรี ห่างสถานีรถไฟฟ้า สถานีพระราม 9 ประมาณ 250 เมตร	ติดถนนอโศกมนตรี และติดสถานีรถไฟฟ้า สถานีอโศก	ติดถนนอโศกมนตรี และติดสถานีรถไฟฟ้า สถานีอโศก	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า สถานีอโศก ประมาณ 600 เมตร
ถนนด้านหน้าที่ดิน	สภาพผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 28 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณะประโยชน์ และรถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT)	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
ผังเมือง	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5"	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 4-3" (FAR 8:1, OSR 4%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-3" (FAR 10:1, OSR 3%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-3" (FAR 10:1, OSR 3%)	สีแดง-ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "บริเวณ พ. 5-4" (FAR 10:1, OSR 3%)
เนื้อที่ดิน	ประมาณ 9 ไร่ 3 งาน 8.20 ตารางวา (3,908.20 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 52.0 ตารางวา (หรือ 1,152.0 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ 1 งาน 71.0 ตารางวา (หรือ 1,171.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 50.0 ตารางวา (หรือ 650.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 20.0 ตารางวา (หรือ 520.0 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 47.6 ตารางวา (หรือ 1,147.6 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน (หรือ 1,400 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม และติดถนน 2 ด้าน มีหน้ากว้างด้านหน้าติดถนนพระราม 9 ประมาณ 80 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปแปลงประมาณ 286 เมตร มีแนวเขตด้านข้างสภาพเป็นซอยพระราม 9	ลักษณะรูปแปลงเป็นคี่เหลี่ยมสามเหลี่ยมหัวตัด มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 113 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงคี่เหลี่ยมสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงตัวแอล ด้านในคี่เหลี่ยมสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12
	ซอย 3 (ทางภาระจำยอม) ยาวประมาณ 280 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงกว่าระดับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน ประมาณ 0.30 เมตร						
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 1,200,000.- บาท	ตารางวาละ 900,000.- บาท	ตารางวาละ 901,538.- บาท	ตารางวาละ 2,000,000.- บาท	ตารางวาละ 1,072,162.- บาท	ตารางวาละ 1,950,078.- บาท
วันที่เสนอขาย		สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	มิถุนายน 2559	พฤษภาคม 2560	พฤษภาคม 2557	กรกฎาคม 2560
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 08-1655-2558, 08-8194-7059 คุณเอกซ์	โทรศัพท์ 06-1915-6619 คุณแอม	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร	สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
หมายเหตุ				ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Chewathai Residence Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Celes Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Ashton Asoke'	ปัจจุบันพัฒนาเป็น คอนโดมิเนียม 'Whizdom Asoke - Sukhumvit'
วิเคราะห์ เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ใกล้เคียงทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน

## การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินติดถนน ถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก ถนนอโศกมนตรี และบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีการซื้อ-ขายที่ดินในช่วงราคา ประมาณ 600,000 – 2,000,000.-บาทต่อตารางวา มีราคาเสนอขายที่ดินในช่วงราคาประมาณ 680,000 - 1,200,000.- บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูล ที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบเท่ากับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 1, 3 และ 7 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน แล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตาม ความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาด เนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ ดังนี้

## รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	3	7	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนพระราม 9 และ ซอยพระราม 9 ซอย 4 ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 400 เมตร	บริเวณห้วยมุ่มแยกพระราม 9 ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน สถานีพระราม 9 ประมาณ 100 เมตร เยื้อง กับอาคารสำนักงาน "G Tower"	ติดถนนรัชดาภิเษก ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน สถานีศูนย์วัฒนธรรม ประมาณ 150 เมตร	ติดถนนพระราม 9 บริเวณใกล้เคียงแยกพระราม 9 ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดิน ประมาณ 200 เมตร
เนื้อที่ดิน (ไร่)	2 - 0 - 46.0 ไร่	2 - 3 - 53.3 ไร่	2 - 3 - 52.0 ไร่	9 - 3 - 08.20 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	846.00	1,153.30	1,152.00	3,908.20
รูปแปลงที่ดิน	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปคล้ายสามเหลี่ยมหัวตัด	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	14.00	110.00	113.00	59.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	(0.20)	0.20	0.00	0.30
ข้อกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคาร/สัดส่วนที่ว่าง	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภท อาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย ประเภทอาคารชุดพักอาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	800,000.00	-	1,200,000.00	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	780,000.00	-	950,000.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	-	877,352.00	-	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	สิงหาคม 2561	ธันวาคม 2559	สิงหาคม 2561	
ปรับระยะเวลาการซื้อขาย (บาท/ตรว.)	0.00	131,603.00	0.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	750.00	150.00	450.00	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	780,750.00	1,009,105.00	950,450.00	

## การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	3	%	7
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	10%	78,075	(3)%	(30,273)	5%	47,523
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	(5)%	(39,038)	(5)%	(50,455)	(5)%	(47,523)

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	3	%	7
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	5%	39,038	5%	50,455	5%	47,523
- หน้ากว้างที่ดิน	15%	117,113	(5)%	(50,455)	(5)%	(47,523)
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	%		3%	30,273	%	
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	39,038	5%	50,455	5%	47,523
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	30%	234,225	0%	0	5%	47,523
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		1,014,975		1,009,105		997,973

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
1	1,014,976	312,300	0.3845	2.6010	0.2853	289,609
3	1,009,105	262,367	0.3230	3.0960	0.3396	342,732
7	997,973	237,613	0.2925	3.4185	0.3750	374,264
รวม	3,022,052	812,280	1.0000	9.1154	1.0000	1,006,605
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						1,000,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 14 ไร่ 1 งาน 36.20 ตารางวา (หรือ 5,736.20 ตารางวา)

หัก เนื้อที่ส่วนที่กันเป็นทางภาระจำยอม-มีสภาพเป็นทาง

ประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 28 ตารางวา (หรือ 1,828.0 ตารางวา)

คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 9 ไร่ 3 งาน 8.20 ตารางวา

หรือ 3,908.20 ตารางวา @ 1,000,000 บาท : 3,908,200,000 บาท

หรือประมาณ : 3,908,000,000 บาท

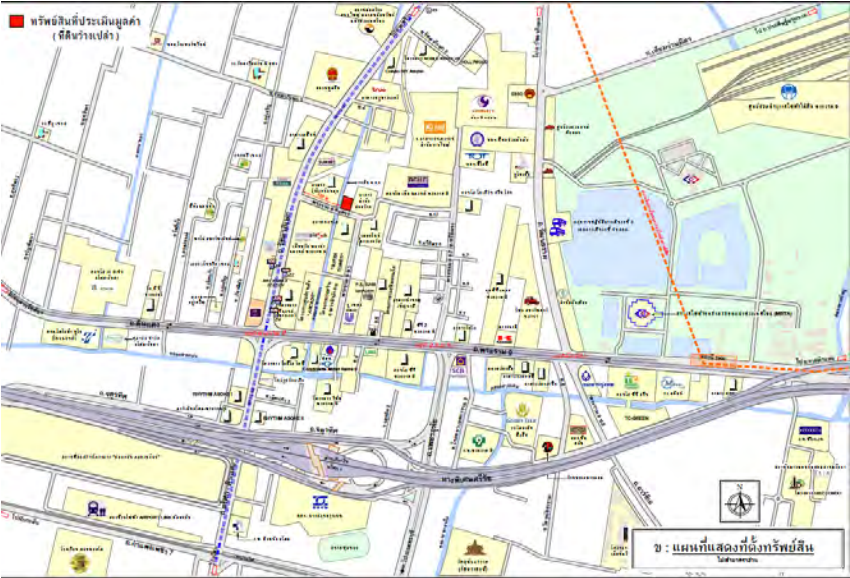
เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญ เปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 1,000,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อ 4 ไร่ 2 งาน 28 ตารางวา (หรือ 1,828.0 ตารางวา) หักเนื้อที่ส่วนที่กันเป็นทางภาระจำยอม-มีสภาพเป็นทางประมาณ 4 ไร่ 2 งาน 28 ตารางวา (หรือ 1,828.0 ตารางวา) ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดินเท่ากับ 3,908,000,000 บาท

7. รายการที่ 7: ที่ดินว่างเปล่า ตั้งอยู่ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดซอยพระราม 9 สแควร์ ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 2 สิงหาคม 2561 (จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ที่ดินว่างเปล่า																															
ที่ตั้งสินทรัพย์	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดถนนพระราม 9 และซอยพระราม 9 ซอย 3 ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - สถานีพระราม 9 ในแขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร																															
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 โฉนด ติดต่อกัน เนื้อที่รวม 2 งาน 80.0 ตารางวา (หรือ 280.0 ตารางวา)																															
ที่ดิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 2 งาน 80.0 ตารางวา (280.0 ตารางวา) ลักษณะรูปร่างแปลงโดยรวมคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างด้านหน้าติดซอยพระราม 9 สแควร์ ประมาณ 28 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปแปลงประมาณ 41.00 เมตร มีแนวเขตด้านข้างที่ดินติดลำรางระบายน้ำยาว ประมาณ 41.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.50 เมตร																															
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ลำดับ</th> <th rowspan="2">โฉนดที่ดินเลขที่</th> <th rowspan="2">เลขที่ดิน</th> <th rowspan="2">หน้าสำรวจ</th> <th colspan="3">เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์</th> </tr> <tr> <th>ไร่</th> <th>งาน</th> <th>ตารางวา</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>97966</td> <td>46</td> <td>12227</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>40.00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>97967</td> <td>45</td> <td>12228</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>40.00</td> </tr> <tr> <td colspan="4">รวมทั้งหมด</td> <td>0</td> <td>2</td> <td>80.00</td> </tr> </tbody> </table>	ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ไร่	งาน	ตารางวา	1	97966	46	12227	0	1	40.00	2	97967	45	12228	0	1	40.00	รวมทั้งหมด				0	2	80.00
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่					เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์																								
		ไร่	งาน	ตารางวา																												
1	97966	46	12227	0	1	40.00																										
2	97967	45	12228	0	1	40.00																										
รวมทั้งหมด				0	2	80.00																										
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)																															
ภาวะผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี																															
สิทธิ์ในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)																															
ข้อกำหนดผังเมือง	<p>ผังเมือง</p> <p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีน้ำตาล" (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก" ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร</p> <p>ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (คำปลีก-คำสง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548</li> <li>ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544</li> </ol>																															
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณประโยชน์ และรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT)																															
โครงการพัฒนาของรัฐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์</li> <li>โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม</li> </ul>																															
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ																															
หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)																															
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม																															
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	98,000,000.- บาท (เก้าสิบล้านบาทถ้วน)																															



การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	ที่ดิน : ตารางวาละ 350,000.- บาท
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	2 สิงหาคม 2561
แผนที่ตั้ง	
หมายเหตุ	<p>1). ปัจจุบันทางเข้า-ออกที่ดินมีสภาพเป็นถนนส่วนบุคคลยังไม่ได้จดทะเบียนจ่ายอมให้กับทรัพย์สิน จากการตรวจสอบพบว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินทางเข้า-ออก ส่วนใหญ่เป็นของบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทภายในเครือ ยกเว้นโฉนดที่ดินเลขที่ 1737 เลขที่ดิน 222 ถือกรรมสิทธิ์ โดยองค์การรถไฟฟ้ามหานคร บริษัทพิจารณาว่าทรัพย์สินสามารถเข้า-ออก สู่ถนนรัชดาภิเษกและถนนพระราม 9 โดยถนนส่วนบุคคล (ซอยพระราม 9 สแควร์-ซอยพระราม 9 ซอย 3) ได้อย่างไม่มีปัญหาแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ทางผู้ประเมินมีความเห็นว่าเห็นควรให้ โฉนดที่ดินแปลงทางเข้า-ออกทั้งหมด ทำการจดทะเบียนจ่ายอมให้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ก่อนการดำเนินการใดๆ</p> <p>2). ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางผู้ประเมิน ได้รับแจ้งจาก บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะที่ดินเพียงอย่างเดียวเท่านั้น</p>

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด(Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อ ขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่ง วิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้ง การเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลง ที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง จากนั้น นำมาปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคาดว่าจะซื้อ-ขายได้จริงตามความเหมาะสม, ปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินสภาพแวดล้อม ทักษะคุณภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า, ปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทาง

เศรษฐกิจ และปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรือ อาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืน สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

#### 7.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Comparative Method)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขายในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ภายในโครงการ 'แกรนด์ พระราม 9' ติดซอยพระราม 9 สแควร์ ถนนรัชดาภิเษก ใกล้แยกพระราม 9 และใกล้สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) - พระราม 9	ติดถนนจตุรทิศ ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน 1.1 กิโลเมตร	ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 6 แยก 4-2 (ซอยสุนทรศิริ) แยกจากถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญประมาณ 210 เมตร มีทางเดินไปยังสถานีรถไฟฟ้าห้วยขวาง ประมาณ 50 เมตร	ซอยประชาราษฎร์บำเพ็ญ 6 แยกจากถนนประชาราษฎร์บำเพ็ญประมาณ 30 เมตร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าห้วยขวาง ประมาณ 200 เมตร	ติดซอยรัชดาภิเษก 3 แยก 14 แยกจากถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 650 เมตร	ติดซอยรัชดาภิเษก 3 แยก 4 - 2 แยกจากถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 470 เมตร	ติดถนนเทียนร่วมมิตร
ถนนด้านหน้าที่ดิน	มีทางเดินเท้า คอนกรีตกว้างประมาณ 80 ซม. เลียบลำรางด้านข้างที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 38 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 4 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 8 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 4 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 20 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณประโยชน์ และรถไฟฟ้า ใต้ดิน (MRT)	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5"	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-5" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-14" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีน้ำตาล-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก "บริเวณ ย. 9-14" (FAR 7:1, OSR 4.5%)	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย. 6-16" (FAR 4.5, OSR 6.5%)
เนื้อที่ดิน	2 งาน 80 ตารางวา	ประมาณ 3 งาน 84.0 ตารางวา (หรือ 384.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 งาน 37.0 ตารางวา (หรือ 137.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 1.0 ตารางวา (หรือ 501.0 ตารางวา)	ประมาณ 3 งาน 40.0 ตารางวา (หรือ 340.0 ตารางวา)	ประมาณ 1 งาน 23.0 ตารางวา (หรือ 123.0 ตารางวา)	ประมาณ 3 งาน 95.0 ตารางวา (หรือ 395.0 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงโดยรวมคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างด้านหน้าติดซอยพระราม 9 สแควร์ ประมาณ 28 เมตร และมีความลึกสูงสุดของรูปแปลงประมาณ 41.00 เมตร มีแนวเขตด้านข้างที่ดินติดลำรางสายขนยาว ประมาณ 41.00 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนน	ลักษณะรูปแปลงเป็นคล้ายสี่เหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 65 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นคล้ายสี่เหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 4 เมตร มีด้านลึก 25 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 31 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินสูงเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 48 เมตร สภาพที่ดินเดิมถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ประมาณ 15 เมตร สภาพที่ดินเดิมถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงเป็นใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนน ประมาณ 50 เมตร และมีความลึกสุดประมาณ 52 เมตร สภาพที่ดินเดิมถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอถนนด้านหน้า

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
	ด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.50 เมตร						
ราคาเสนอขาย		ตารางวาละ 450,000.- บาท	ตารางวาละ 280,000.- บาท	ตารางวาละ 678,643.- บาท (หรือรวมประมาณ 340,000,000.-บาท)	ตารางวาละ 330,000.- บาท	ตารางวาละ 450,000.- บาท	ตารางวาละ 350,000.- บาท
วันที่เสนอขาย		สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 09-6542-9791 คุณพงศ์ศิริ	โทรศัพท์ 08-8878-9971 คุณทอม	โทรศัพท์ 08-7994-9415, 08-7509-9945	โทรศัพท์ 06-3789-5645 และ 08-1639-5354	โทรศัพท์ 08-4902-9900 และ 06-3782-4515	โทรศัพท์ 087-832-3663 และ 089-899-8744
หมายเหตุ							ถนนด้านหน้าเดินทางเดียว
วิเคราะห์เปรียบเทียบทรัพย์สิน		1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ด้อยกว่าทรัพย์สิน

## การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method)

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินติดถนนซอยพระราม 9 และถนนซอยรัชดาภิเษก บริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีการเสนอขายที่ดินอยู่ในช่วงราคาประมาณ 280,000 - 450,000.-บาทต่อตารางวา สำหรับข้อมูลที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 1, 4 และ 6 เมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเปลี่ยน-ลดตาม ความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อ ที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเปลี่ยน-ลดได้ดังนี้

## รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	4	6	
ที่ตั้งและทำเล	ติดซอยจตุรทิศ 2	ติดซอยรัชดาภิเษก 3 แยก 14 ห่างถนนรัชดาภิเษก ประมาณ 650 เมตร	ติดถนนเทียมร่วมมิตร	ติดซอยพระราม 9 สแควร์
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	384.00	340.00	395.00	280.00
รูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	65.00	48.00	50.00	29.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	0.00	0.00	0.00	(0.50)
ข้อกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคาร/สัดส่วนที่ว่าง	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%	FAR 4.5 : 1 - OSR 6.4%	FAR 7 : 1 - OSR 4.5%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	450,000.00	330,000.00	350,000.00	
ราคาที่สามารถจะขายได้ (บาท/ตรว.)	400,000.00	300,000.00	280,000.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	0.00	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	สิงหาคม 2561	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	0.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	(750.00)	(750.00)	(750.00)	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	399,250.00	299,250.00	279,250.00	

## การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	4	%	6
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	(10)%	(39,925)	15%	44,888	15%	41,888
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	(2)%	(7,985)	(2)%	(5,985)	(2)%	(5,585)
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	%		2%	5,985	%	
- หน้ากว้างที่ดิน	(5)%	(19,963)	(5)%	(14,963)	(5)%	(13,963)
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	(5)%	(19,963)	(3)%	(8,978)	(5)%	(13,963)
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	39,925	10%	29,925	20%	55,850

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	4	%	6
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	(12)%	(47,910)	17%	50,873	23%	64,228
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		351,340		350,123		343,478

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

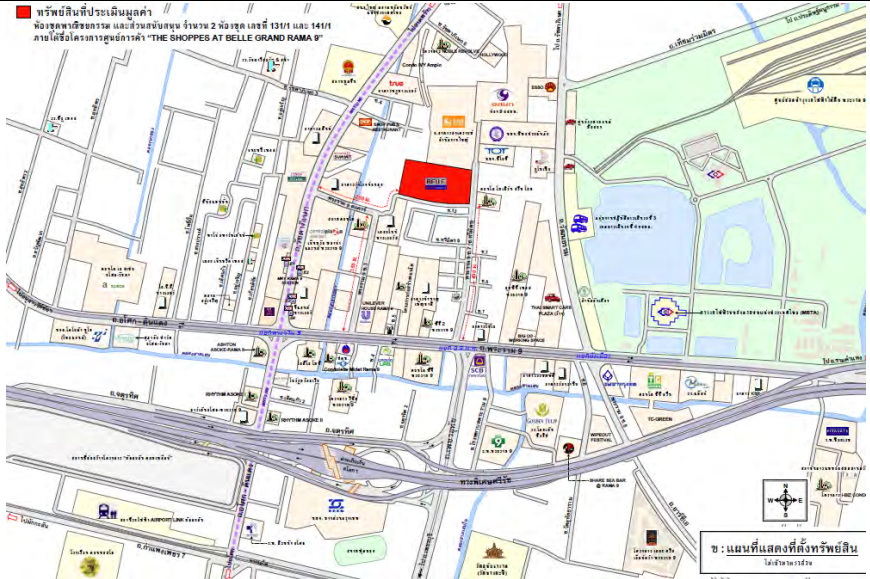
แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
1	351,340	127,760	0.3455	2.8939	0.3198	112,346
4	350,123	110,723	0.2995	3.3392	0.3690	129,184
6	343,478	131,248	0.3550	2.8170	0.3113	106,913
รวม	1,044,940	369,730	1.0000	9.0502	1.0000	348,443
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						350,000

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 350,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 2 งาน 80.00 ตารางวา หรือ 280.00 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 98,000,000 บาท

8. รายการที่ 8: ห้องชุดพาณิชยกรรม และส่วนสนับสนุน จำนวน 2 ฉบับ ตั้งอยู่ภายใต้ชื่อศูนย์การค้า “เดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9” ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภทสินทรัพย์	ห้องชุดพาณิชยกรรม และส่วนสนับสนุน จำนวน 2 ฉบับ									
ที่ตั้งสินทรัพย์	ตั้งอยู่เลขที่ 131/1 และ 141/1 ซอยพระราม 9 ซอย 3 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร									
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตามที่ได้รับเอกสารจากบริษัท เบิล ดี เวลลอปเมนท์ จำกัด) ประกอบด้วย ห้องชุดพาณิชยกรรม และส่วนสนับสนุนเลขที่ 131/1 และ 141/1 โดยแบ่งการใช้ประโยชน์ส่วนที่เป็นศูนย์การค้าอยู่บริเวณ ชั้น G และชั้นที่ 1 ส่วนที่เป็นที่จอดรถอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน และส่วนที่เป็นพื้นที่สนับสนุนอื่นๆ กระจายอยู่ตามชั้นใต้ดินไปจนถึงชั้นที่ 5 ภายในอาคารชุด เบิล อเวนิว ซึ่งปัจจุบันใช้ ประโยชน์ประกอบกิจการเป็นศูนย์การค้าจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่และบริการ									
หนังสือกรรมสิทธิ์	ห้องชุดเลขที่ 131/1 พื้นที่รวม 15,132.98 ตารางเมตร และห้องชุดเลขที่ 141/1 พื้นที่รวม 15,901.19 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมด 31,034.17 ตารางเมตร									
อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	<p>ห้องชุดเลขที่ 131/1 และห้องชุดเลขที่ 141/1 รวมพื้นที่ทั้งหมด 31,034.17 ตารางเมตร อายุอาคาร 6 ปี สภาพอาคารดี มีการปรับปรุงอยู่สม่ำเสมอและมีการดูแลรักษาดี มีรายละเอียดสรุปดังนี้</p> <p>ตารางสรุปพื้นที่ห้องชุด</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ห้องชุดเลขที่ 131/1</td> <td>15,132.98</td> </tr> <tr> <td>ห้องชุดเลขที่ 141/1</td> <td>15,901.19</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่ห้องชุด</td> <td>31,034.17</td> </tr> </tbody> </table>		รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ห้องชุดเลขที่ 131/1	15,132.98	ห้องชุดเลขที่ 141/1	15,901.19	รวมพื้นที่ห้องชุด	31,034.17
รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)									
ห้องชุดเลขที่ 131/1	15,132.98									
ห้องชุดเลขที่ 141/1	15,901.19									
รวมพื้นที่ห้องชุด	31,034.17									
รายละเอียดโครงการพอสังเขป	<p>ศูนย์การค้า “เดอะ ซีโอปส์ แกรนด์ พระราม 9” ตั้งอยู่ในโครงการอาคารชุด BELLE @ GRAND RAMA 9 ลักษณะอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 8 อาคาร มีความสูง 27 ชั้น จำนวน 2 อาคาร, สูง 34 ชั้น จำนวน 2 อาคาร, สูง 36 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และ สูง 43 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และส่วนพาณิชยกรรม 2 ชั้น โดยมีเนื้อที่โครงการ ประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 15 ตารางวา สำหรับห้องพักอาศัยมีรูปแบบห้องชุดแบบ 1-3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอย 43 - 170 ตารางเมตร และห้องเพนท์เฮาส์ พื้นที่ประมาณ 110-320 ตารางเมตร พื้นที่สระว่ายน้ำและสวนลอยฟ้าอยู่บริเวณชั้น 6 ส่วนพาณิชยกรรมตั้งอยู่บริเวณชั้น G และชั้นที่ 1 ห้องชุดพักอาศัยมีจำนวนห้องประมาณ 1,992 ยูนิต สำหรับชั้นใต้ดิน และชั้นที่ 2-5 เป็นที่จอดรถประมาณ 2,600 คัน ชั้นสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 5 ชุด/อาคาร, ร้านอาหาร, ซูเปอร์มาร์เก็ต, สระว่ายน้ำ, ฟิตเนส, สวนหย่อมลอยฟ้า, ระบบป้องกันความปลอดภัย ที่วีงจรปิด CCTV และที่จอดรถภายในอาคาร ทำการก่อสร้างตั้งแต่ปี พ.ศ. 2552 มีรายละเอียดพื้นที่โดยสรุปดังนี้</p> <p>ตารางสรุปพื้นที่เช่าพาณิชยกรรม</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายละเอียด</th> <th>พื้นที่ (ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ชั้น G (ล่าง)</td> <td>5,105.55</td> </tr> <tr> <td>พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ชั้น 1 (ล่าง)</td> <td>7,110.53</td> </tr> <tr> <td>รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด</td> <td>12,216.08</td> </tr> </tbody> </table>		รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ชั้น G (ล่าง)	5,105.55	พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ชั้น 1 (ล่าง)	7,110.53	รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	12,216.08
รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)									
พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ชั้น G (ล่าง)	5,105.55									
พื้นที่เช่าพาณิชยกรรม ชั้น 1 (ล่าง)	7,110.53									
รวมพื้นที่เช่าทั้งหมด	12,216.08									
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท เบิล ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด									
ภาระผูกพันการจำนอง	ติดจำนองเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)									
ข้อกำหนดผังเมือง	ผังเมือง									

	<p>ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีน้ำตาล” (บริเวณ ย. 9-5) ซึ่ง ถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก” ตามประกาศกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร</p> <p>ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1). ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (ด้าปลีก-ค้าส่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548</li> <li>2). ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544</li> </ol>
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำ ประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
โครงการพัฒนาของรัฐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์</li> <li>- โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม</li> </ul>
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม (ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้าตามสภาพปัจจุบัน)
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	714,000,000.- บาท (เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	คิดต่อพื้นที่เช่าสุทธิ เท่ากับ 58,448.- บาทต่อตารางเมตร
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	31 กรกฎาคม 2561
แผนที่ตั้ง	 <p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่ตั้งอยู่บริเวณ ถนนวิภาวดีรังสิต กม. 2 ซอยสุข 135/1 และ 141/1 สายโรยัลโรดโครงการชื่อ “THE SHOPS AT BELLE GRAND RAMA 9”</p> <p>ช : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน ไนท์แฟรงค์</p>
หมายเหตุ	ไม่มี

### 8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ (Income Approach)

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นศูนย์การค้า ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) โดยการประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน จำนวน 10 รายการ โดยพิจารณาจากปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง สิ่งอำนวยความสะดวก โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อม และการใช้ประโยชน์สูงสุด โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบมูลค่าตลาดและรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมินสรุปพอสังเขปได้ดังนี้



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ชื่อศูนย์การค้า	เดอะ ซีเอสพีแอส แกรนด์ พระราม 9	เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	ฟอร์จูน ทาวน์	ดี เอสพลาแนส	เดอะ สตรีท รัชดา	SHOW DC
ที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนพระราม 9	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนจตุรทิศ พระราม 9
- BTS Station	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
- MRT Station	ไม่มี	เชื่อมสถานีพระราม 9	เชื่อมสถานีพระราม 9	เชื่อมสถานีศูนย์วัฒนธรรม	เชื่อมสถานีศูนย์วัฒนธรรม	ไม่มี
จำนวนชั้น	2	8	5	7	6	8
พื้นที่อาคารทั้งหมด (ตร.ม.)	31,034.17	N/A	N/A	105,000	69,900	180,000
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	12,216	58,064	25,000	N/A	30,000	N/A
ชั้น/โซน/แผนก	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แฟชั่น</li> <li>- อาหาร</li> <li>- เทคโนโลยี</li> <li>- Beauty&amp;Clinic</li> <li>- Finance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- แฟชั่น</li> <li>- อาหาร</li> <li>- เทคโนโลยี</li> <li>- Beauty&amp;Clinic</li> <li>- Finance</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3<sup>rd</sup> Fl. / Retail Shop 48 ตร.ม.@ 5,500.-/ตร.ม./เดือน</li> <li>- 6th Fl. / Retail Shop 8.75 ตร.ม.@3,800.-/ตร.ม./เดือน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ชั้น 93 ตร.ม./21 ปี 15 ชั้น หรือจ่ายเดือนละ 80,900 บาท</li> <li>- ชั้น 260 ตร.ม./ 6 ปี 4.5 ตร.ม.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- B: Supermarket and Take Home</li> <li>- G: Post office &amp; Restaurant</li> <li>- 1: Beauty &amp; International Food</li> <li>- 2: Street Fashion</li> <li>- 3: Service &amp; IT Zone</li> <li>- 4: Food Street &amp; Restaurant</li> <li>- 5: Bounce</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ชั้น 1 ถนนคนเดินสไตล์เกาหลี และจุดให้บริการนักท่องเที่ยว</li> <li>- ชั้น 2-3 โซน ลอดใต้ ดิวตี้ฟรี โซนแฟชั่น</li> <li>- ชั้น 4 ตลาดสินค้าไทย โซนสุขภาพและความงาม</li> <li>- ชั้น 5 ไทยแฟนตาซี ประสบการณ์อวดตารท่องเที่ยวพิกัด และร้านอ้อยริมถนนสไตล์คนเอเชีย</li> <li>- ชั้น 6 สपोर्ट อารีนา, องค์กร บก เอ็นเตอร์เทนเมนต์พาร์ค, วายจี รีพบบิลิค และหอประชุมเนกประสงค์</li> </ul>
ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	115-893	1,470-3,470	N/A	3,125-10,000	3,000-5,000	GP (ส่วนแบ่งรายได้)
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	N/A	2,000	N/A	N/A	N/A	N/A
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.)	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า
ระยะเวลาเช่า	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี
การปรับค่าเช่า	5% ทุกปี	5% ทุกปี	5% ทุกปี	5% ทุกปี	5% ทุกปี	5% ทุกปี
อัตราการครอบครองพื้นที่เช่า (%)	78%	98%	98%	97%	95%	55%

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ชื่อศูนย์การค้า	เดอะ ซีโอปอล์ แกรนด์ พระราม 9	เอ็มบีเค เซ็นเตอร์ (MBK)	สยาม เซ็นเตอร์	สยาม ดิสคัฟเวอรี	สยาม พารากอน	เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว
ที่ตั้ง	ถนนพระราม 9	ถนนพญาไท	ถนนพระราม 1	ถนนพระราม 1	ถนนพระราม 1	ถนนพหลโยธิน
- BTS Station	ไม่มี	เชื่อมต่อสถานีศูนย์กีฬาแห่งชาติ	เชื่อมต่อสถานีสยาม	เชื่อมต่อสถานีสยาม	เชื่อมต่อสถานีสยาม	ประมาณ 1.6 กม. จากสถานีหมอชิต
- MRT Station	ไม่มี	ประมาณ 1.4 กม. จากสถานีสามย่าน	ประมาณ 1.6 กม. จากสถานีสามย่าน	ประมาณ 1.5 กม. จากสถานีสามย่าน	ประมาณ 1.8 กม. จากสถานีสามย่าน	เชื่อมต่อสถานีพหลโยธิน
จำนวนชั้น	2	8	4	5	8	7
พื้นที่อาคารทั้งหมด (ตร.ม.)	31,034.17	141,358	N/A	N/A	N/A	N/A
พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	12,216	92,557	40,000	N/A	400,000	N/A
ชั้น/โซน/แผนก	- แฟชั่น - อาหาร - เทคโนโลยี - Beauty&Clinic - Finance	- 3 <sup>rd</sup> Fl. / Retail Shop 48 ตร.ม.@ 5,500.-/ตร.ม./เดือน - 6th Fl. / Retail Shop 8.75 ตร.ม. @3,800.-/ตร.ม./เดือน	- 1st Fl./แฟชั่น - 2nd Fl./ Accessory - 3rd Fl. / Retail Shop - 4th Fl. / อาหาร	- 1st Fl./Plaza/ Retail Shop	- B Fl./Aquarium - 1st Fl./ อาหาร, Supermarket - 2,3 Fl. / แฟชั่น, Showroom - 4th Fl./IT, Electronic - 5th Fl. / Cinema, Bowling	- แฟชั่น - อาหาร - เทคโนโลยี - Beauty&Clinic - Finance
ค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	115-893	1 N/A	3,000-5,000	3,000-5,000	2,500 - 5,000	2,650 – 3,850
ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	3,000
ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (บาท/ตร.ม.)	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า	รวมอยู่ในค่าเช่า
ระยะเวลาเช่า	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี	ระยะสั้น 1-3 ปี
การปรับค่าเช่า	5% ทุกปี	5% ทุกปี	5% ทุกปี	5% ทุกปี	5% ทุกปี	5% ทุกปี
อัตราการครอบครองพื้นที่เช่า (%)	78%	100%	97%	100%	100%	100%

## การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับ โดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคตและรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ในการประมาณการ บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนที่พิจารณาว่าเหมาะสม โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาดโดยทั่วไป สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

## สรุปรายละเอียดพื้นที่และสัญญาเช่า – ตามสภาพปัจจุบัน

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
<b>พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้น G</b>				
พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ - ชั้นG (Supermarket)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	857.90	857.90	857.90	0.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	0.00	0.00	857.90
<b>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)</b>	<b>857.90</b>	<b>857.90</b>	<b>857.90</b>	<b>857.90</b>
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		0.00	0.00	857.90
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.00%	0.00%	100.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	350.00			
<b>พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป - ชั้นG (Shop-ทั่วไป)</b>				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	82.02%	77.45%	42.88%	13.98%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	17.98%	22.55%	57.12%	86.02%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	3,483.80	3,289.83	1,821.57	593.91
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	763.85	957.81	2,426.08	3,653.73
<b>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)</b>	<b>4,247.65</b>	<b>4,247.65</b>	<b>4,247.65</b>	<b>4,247.65</b>
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		193.96	1,468.26	1,821.57
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		4.57%	34.57%	42.88%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	892.26			
<b>พื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้น 1</b>				
พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ - ชั้นที่1 (Food Court)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	100.00%	100.00%	8.33%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	0.00%	0.00%	91.67%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,918.00	1,918.00	1,918.00	159.77
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	-	-	-	1,758.23
<b>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)</b>	<b>1,918.00</b>	<b>1,918.00</b>	<b>1,918.00</b>	<b>1,918.00</b>
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		-	-	1,918.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.00%	0.00%	100.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	114.66			

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป - ชั้นที่ 1 (Shop-ทั่วไป)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	49.04%	40.32%	23.40%	4.41%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	50.96%	59.68%	76.60%	95.59%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,546.42	2,093.63	1,215.05	228.99
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	2,646.11	3,098.90	3,977.48	4,963.54
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		452.65	878.47	1,215.13
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		8.72%	16.92%	23.40%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	509.02			

ประมาณการทางการเงิน

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับพื้นที่ค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
1) พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)											
พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ - ชั้น G (Villa market)	857.90	ตารางเมตร	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90
พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป - ชั้น G (Shop-ทั่วไป)	4,247.65	ตารางเมตร	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65
พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ - ชั้นที่ 1 (Food Court)	1,918.00	ตารางเมตร	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00
พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป - ชั้น 1 (Shop-ทั่วไป)	5,192.53	ตารางเมตร	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53
<b>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ</b>	<b>12,216.08</b>	<b>ตารางเมตร</b>	<b>12,216.08</b>	<b>12,216.08</b>	<b>12,216.08</b>	<b>12,216.08</b>	<b>12,216.08</b>	<b>12,216.08</b>	<b>12,216.08</b>	<b>12,216.08</b>	<b>12,216.08</b>
2) ประมาณการรายได้											
2.1 รายได้ค่าเช่าจากพื้นที่เช่า											
2.1.1 พื้นที่ร้านค้า (Retail Shop)											
พื้นที่พาณิชย์กรรมทั่วไป ชั้น G (ล่าง)											
พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ - ชั้น G (Villa market)											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90	857.90
- พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	100%	0%	0%	95%	0%	0%	95%	0%	0%
- การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	0%	0%	95%	0%	0%	95%	0%	0%	95%	0%	0%
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	857.90	ตร.ม. (ตามสภาพปัจจุบัน)	857.90	815.01	815.01	815.01	815.01	815.01	815.01	815.01	815.01
การเพิ่มของอัตราค่าเช่า 15% ทุกๆ 3 ปี	0%	0%	0%	15%	0%	0%	15%	0%	0%	15%	0%
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	350		350	403	403	403	463	463	463	532	532
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	350	ณ วันที่ประเมิน	350	350	350	350	403	403	403	463	463
<b>รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)</b>	<b>3,603.180</b>		<b>3,603.180</b>	<b>3,423.021</b>	<b>3,423.021</b>	<b>3,423.021</b>	<b>3,936.474</b>	<b>3,936.474</b>	<b>3,936.474</b>	<b>4,526.945</b>	<b>4,526.945</b>
พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป - ชั้น G (Shop-ทั่วไป)											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65	4,247.65
- พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	5%	35%	43%	18%	34%	43%	18%	34%	43%	18%	34%
- การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	18%	34%	43%	18%	34%	43%	18%	34%	43%	18%	34%
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	82.02%	ณ วันที่ประเมิน	4,054.41	4,030.34	4,035.26	4,035.26	4,035.26	4,035.26	4,035.26	4,035.26	4,035.26
การเพิ่มของอัตราค่าเช่า	4,247.65	ตร.ม. (ตามสภาพปัจจุบัน)	-	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	10%
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	900		945	992	1,042	1,094	1,149	1,206	1,206	1,327	1,433
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	892.26	ณ วันที่ประเมิน	894.00	912	958	985	1,038	1,109	1,140	1,229%	1,310
<b>รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)</b>	<b>43,482.022</b>		<b>44,112.651</b>	<b>46,382.627</b>	<b>47,684.203</b>	<b>50,265.662</b>	<b>53,693.688</b>	<b>55,200.425</b>	<b>57,143.690</b>	<b>58,402.491</b>	<b>63,438.630</b>
<b>รวมรายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้น G</b>	<b>47,085.202</b>		<b>47,715.831</b>	<b>49,805.648</b>	<b>51,107.224</b>	<b>53,688.683</b>	<b>57,630.163</b>	<b>59,136.900</b>	<b>61,080.164</b>	<b>62,929.436</b>	<b>67,965.575</b>
พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ - ชั้นที่ 1											

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจที่และมีการปรับพื้นที่ค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับค่าเช่าสูงกว่าปกติ			
<u>พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ - ชั้นที่ 1 (Food Court)</u>													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00	1,918.00		
- พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา(%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	100%	0%	0%	95%	0%	0%	95%	0%	0%		
- การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	0%	0%	95%	0%	0%	95%	0%	0%	95%	0%	0%		
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	100%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%		
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,918.00	1,918.00	1,822.10	1,822.10	1,822.10	1,822.10	1,822.10	1,822.10	1,822.10	1,822.10	1,822.10		
การเพิ่มของอัตราค่าเช่า 15% ทุกๆ 3 ปี	0%	0%	0%	15%	0%	0%	15%	0%	0%	15%	0%		
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	200	200	200	230	230	230	265	265	265	304	304		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	114.66	115	200	200	200	230	230	230	230	230	265		
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	2,638,967	2,638,967	4,373,040	4,373,040	4,373,040	5,028,996	5,028,996	5,028,996	5,783,345	5,783,345	5,783,345		
<u>พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป - ชั้น 1 (Shop-ทั่วไป)</u>													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53	5,192.53		
- พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา(%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	9%	17%	23%	20%	27%	33%	20%	27%	33%	20%	27%		
- การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	20%	27%	33%	20%	27%	33%	20%	27%	33%	20%	27%		
- การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	49.00%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%		
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	2,546.25	3,132.11	3,634.77	4,154.03	4,154.03	4,154.03	4,154.03	4,154.03	4,154.03	4,154.03	4,154.03		
การเพิ่มของอัตราค่าเช่า	0%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	10%	8%		
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	650	683	717	752	790	830	871	871	871	958	1,035		
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	509.02	556	604	688	714	750	797	854	871	893	948		
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	20,888,563	26,512,139	34,318,145	35,594,963	37,404,852	39,727,543	41,205,619	42,568,062	43,420,974	44,506,499	47,261,560		
รวมรายได้จากพื้นที่พาณิชย์กรรม ชั้น 1	23,527,530	29,151,106	38,691,185	39,968,003	41,777,892	44,756,539	46,234,615	47,597,058	49,204,319	50,289,844	53,044,905		
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท)	70,612,732	76,866,937	88,496,833	91,075,227	95,466,575	102,386,702	105,371,515	108,677,223	112,133,755	114,325,853	121,010,480		
<u>2.2 รายได้อื่น</u>													
รายได้จากที่จอดรถ เดือนละ	450,000	บาท (หลังจากนั้นปรับเพิ่ม 3% ทุกปี)	5,400,000	5,562,000	5,728,860	5,900,726	6,077,748	6,260,080	6,447,882	6,641,319	6,840,558	7,045,775	7,257,148
รายได้อื่นๆ จากค่าบริการส่วนกลางพื้นที่เช่า Kiosk, Promotion, Event, ค่าธรรมเนียมติดตั้งระบบ EI, FIBER CABLES และอื่น ๆ	9.00%	ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ	6,355,146	6,918,024	7,964,715	8,196,770	8,591,992	9,214,803	9,483,436	9,780,950	10,092,038	10,289,327	10,890,943
รวมรายได้อื่นๆ (บาท)			11,755,146	12,480,024	13,693,575	14,097,496	14,669,739	15,474,883	15,931,319	16,422,269	16,932,596	17,335,102	18,148,092
รวมรายได้ทั้งหมดของโครงการ (บาท)			82,367,878	89,346,961	102,190,408	105,172,723	110,136,314	117,861,585	121,302,834	125,099,491	129,066,351	131,660,955	139,158,572
3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ													
ค่าบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่ม3%ทุกปี) ปีฐาน	175	บาท/ตร.ม./เดือน รวมค่าจ้างบริหาร(Propertymanagement)	25,653,762	26,423,375	27,216,076	28,032,558	28,873,535	29,739,741	30,631,933	31,550,891	32,497,418	33,472,341	34,476,511
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด คิดที่อัตรา	3.50%	ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ	2,882,876	3,127,144	3,576,664	3,681,045	3,854,771	4,125,155	4,245,599	4,378,482	4,517,322	4,608,133	4,870,550

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงจะมีการปรับพื้นที่ค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับค่าเช่าสูงกว่าปกติ			
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา 4.00% ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ	3,294,715	3,573,878	4,087,616	4,206,909	4,405,453	4,714,463	4,852,113	5,003,980	5,162,654	5,266,438	5,566,343		
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)	<u>31,831,353</u>	<u>33,124,397</u>	<u>34,880,356</u>	<u>35,920,513</u>	<u>37,133,758</u>	<u>38,579,360</u>	<u>39,729,646</u>	<u>40,933,353</u>	<u>42,177,394</u>	<u>43,346,912</u>	<u>44,913,404</u>		
รวมรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (บาท)	50,536,526	56,222,565	67,310,051	69,252,211	73,002,556	79,282,225	81,573,187	84,166,139	86,888,958	88,314,044	94,245,168		
4) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ													
ค่าประกันภัย (อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามกรมธรรม์ ที่ได้รับจาก บริษัท เบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด )	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000		
ภาษีโรงเรือน, อัตรา 12.5%	50.00%	ของรายได้พื้นที่เช่าทั้งหมด	4,413,296	4,804,184	5,531,052	5,692,202	5,966,661	6,399,169	6,585,720	6,792,326	7,008,360	7,145,366	7,563,155
เงินสำรองค่าปรับปรุงตกแต่ง 3.00%	ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ	2,471,036	2,680,409	3,065,712	3,155,182	3,304,089	3,535,848	3,639,085	3,752,985	3,871,991	3,949,829	4,174,757	
รวมรายจ่ายอื่นๆ (บาท)	<u>7,284,332</u>	<u>7,884,592</u>	<u>8,996,764</u>	<u>9,247,383</u>	<u>9,670,750</u>	<u>10,335,016</u>	<u>10,624,805</u>	<u>10,945,311</u>	<u>11,280,350</u>	<u>11,495,194</u>	<u>12,137,912</u>		
5) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	43,252,193	48,337,972	58,313,287	60,004,828	63,331,806	68,947,208	70,948,383	73,220,827	75,608,608	76,818,849	82,107,256		
% NOP	53%	54%	57%	57%	58%	58%	58%	59%	59%	58%	59%		

## สรุปการประมาณกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DCF)

ระยะเวลา	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	กระแสเงินสด	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	43,252,193			43,252,193
ปีที่ 2	48,337,973			48,337,973
ปีที่ 3	58,313,287			58,313,287
ปีที่ 4	60,004,827			60,004,827
ปีที่ 5	63,331,806			63,331,806
ปีที่ 6	68,947,208			68,947,208
ปีที่ 7	70,948,383			70,948,383
ปีที่ 8	73,220,827			73,220,827
ปีที่ 9	75,608,608			75,608,608
ปีที่ 10	76,818,849		(31,930,600.00)	957,191,094

Terminal Value Calculations		อัตราคิดลด	10%
ปีที่ 11	82,107,256	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	713,977,452
Capitalised @ 9.00%	912,302,845.00	หรือประมาณ	714,000,000
		บาท/ตารางเมตร	58,448

SENSITIVITY ANALYSIS	อัตราคิดลด	8.00%	9.00%	10.00%
	9.50%	783,260,529	738,855,193	703,330,924
	10.00%	756,405,154	713,977,452	680,035,291
	10.50%	730,730,305	690,183,786	657,746,570


เมื่อทำการวิเคราะห์วิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่ได้รับ จากการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี ดังนั้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์และผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value of the Existing Use and Existing Tenancies) จะได้มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ 714,000,000 บาท



9. รายการที่ 9: ที่ดินว่างเปล่า เฟส 7, 8 และ 9 บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ดิเดอนน เชิดูมภาค แยกจากถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร ประเมิน ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2561 (จัดทำโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

## ข้อมูลทรัพย์สินที่ถูกประเมิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า เฟส 7, 8 และ 9
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง ดิเดอนนเชิดูมภาค ทางฝั่งทิศตะวันออกของคลองเปรมประชากร แยกจาก ถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ห่างจากทางแยกถนนสรงประกา ดัดกับถนนเชิดูมภาค ไปทางทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 2 กิโลเมตร ส่วนเฟส 8 ตั้งอยู่ติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ ห่างจากถนนวิภาวดีรังสิต ไปทางทิศเหนือระยะทางประมาณ 450 เมตร ในแขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินว่างเปล่า เฟส 7, 8 และ 9 ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 14 โฉนดไม่ติดต่อกัน แยกเป็น 3 กลุ่ม (3 เฟส) มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 35 ไร่ 3 งาน 70.10 ตารางวา (หรือ 14,370.10 ตารางวา)
ที่ดิน	<p><u>เฟส 7 - ที่ดินบริเวณด้านหน้าโครงการแกรนด์คาแนล ดอนเมือง</u> มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา หรือ 31.75125 ไร่) <b>หมายเหตุ:</b> ปัจจุบันมีเนื้อที่ดินบางส่วน ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ คิดเป็นเนื้อดินรวมประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 19.17 ตารางวา (2,519.17 ตารางวา) ซึ่งทางผู้ประเมินไม่พิจารณาประเมินมูลค่า เนื้อที่ดินดังกล่าวให้ ดังนั้น คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 81.33 ตารางวา (10,181.33 ตารางวา)</p> <p><u>เฟส 8 - ที่ดินติดซอยวิภาวดี 33 ติดซอยส่วนบุคคลและเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 3 ไร่ 8.00 ตารางวา (1,208.00 ตารางวา หรือ 3.020 ไร่) แบ่งเป็น 2 ส่วน ตามลักษณะที่ตั้ง ได้แก่</p> <p><u>ส่วนที่ 1 - ที่ดินติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 7 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 2 ไร่ 84.00 ตารางวา (884.00 ตารางวา หรือ 2.210 ไร่) <b>หมายเหตุ:</b> ปัจจุบันเนื้อที่ดินบางส่วนตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม คิดเป็นเนื้อดินรวม ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 72.00 ตารางวา (572.00 ตารางวา) และมีเนื้อที่ดินบางส่วนมี สภาพเป็นถนนซอยวิภาวดี 33 คิดเป็นเนื้อที่ดินรวมประมาณ 12.50 ตารางวา ซึ่งทางผู้ประเมิน จะไม่พิจารณาประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินดังกล่าวให้ ดังนั้น คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 2 งาน 99.50 ตารางวา (299.50 ตารางวา)</p> <p><u>ส่วนที่ 2 - ที่ดินติดทางส่วนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียนจำยอม) และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 3 งาน 24.00 ตารางวา (324.00 ตารางวา หรือ 0.810 ไร่)</p> <p><u>เฟส 9 - ที่ดินติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และถนนเชิดูมภาค</u> มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 1 ไร่ 61.60 ตารางวา (461.60 ตารางวา หรือ 1.1540 ไร่)</p>
เอกสารสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>เฟส 7</u> : โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนดติดต่อกัน โฉนดที่ดินเลขที่ 11929, 11930 และ 11931</li> <li>- <u>เฟส 8</u> : โฉนดที่ดิน จำนวน 9 โฉนดติดต่อกัน โฉนดที่ดินเลขที่ 13487, 13488, 13489, 13490, 13491, 13492, 13493, 13484 และ 13485</li> <li>- <u>เฟส 9</u> : โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน โฉนดที่ดินเลขที่ 13600 และ 13601</li> </ul>
สิทธิในทรัพย์สิน	กรรมสิทธิ์ (Freehold)
ข้อกำหนด/กฎหมายเกี่ยวข้อง	<u>ผังเมือง</u> ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ "สีเหลือง" (บริเวณ ย.4-1) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย" ตามกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

	<p>ข้อจำกัดทางด้านอื่น ๆ</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2 เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลง การใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (คำปลีก-คำสั่ง) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร 2548</li> <li>2. ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศบริเวณโดยรอบสนามบินดอนเมือง</li> </ol>
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณะประโยชน์
โครงการพัฒนาของรัฐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีแดงเข้ม (ธรรมศาสตร์-มหาชัย)</li> <li>- โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู (ช่วงแคราย-มีนบุรี)</li> </ul>
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์และวิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มูลค่าตลาด - เฟส 7 : 386,900,000.- บาท (Market Value) (ตามร้อยละสิบหกล้านเก้าแสนบาทถ้วน)</li> <li>- มูลค่าตลาด - เฟส 8 : 16,100,000.- บาท (Market Value) (สิบหกล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)</li> <li>- มูลค่าตลาด - เฟส 9 : 17,500,000.- บาท (Market Value) (สิบเจ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน)</li> </ul>
การวิเคราะห์มูลค่าสุดท้าย	<p>เฟส 7 ที่ดิน : ราคาตารางวาละ 38,000 บาท รวม 386,900,000 บาท</p> <p>เฟส 8 - ส่วนที่ 1 ที่ดิน : ราคาตารางวาละ 19,000 บาท รวม 5,700,000 บาท</p> <p>- ส่วนที่ 2 ที่ดิน : ราคาตารางวาละ 32,000 บาท รวม 10,400,000 บาท</p> <p>เฟส 9 ที่ดิน : ราคาตารางวาละ 38,000 บาท รวม 17,500,000 บาท</p>
ผู้ประเมิน	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	31 กรกฎาคม 2561
แผนที่ตั้ง	 <p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 7, 8 และ 9 บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง</p>
หมายเหตุ	ไม่มี

ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด(Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อ ขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่ง วิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้ง การเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลง ที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางผู้ประเมินราคาอิสระ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง จากนั้น นำมาปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เราคาดว่าจะซื้อ-ขายได้จริงตามความเหมาะสม, ปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินสภาพแวดล้อม ทัศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า, ปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ และปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรือ อาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืน สรุปพอสังเขปได้ดังนี้

#### 9.1 การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลจากราคาตลาด (Comparative Method)

เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดย จะทำการเปรียบเทียบทั้ง ขนาด รูปวาง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อ ขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	เพลส 7	เพลส 8	เพลส 9	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (เดิม)	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง	ติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดถนนเชิดวุฒากาศ	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณใกล้เคียงถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต บริเวณใกล้เคียงถนนพหลโยธิน
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)
เนื้อที่ดิน	31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา)	3 ไร่ 8.00 ตารางวา (1,208.00 ตารางวา)	1 ไร่ 61.60 ตารางวา (461.60 ตารางวา)	ประมาณ 12 ไร่ (หรือ 4,800 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ 77 ตารางวา (หรือ 4,077 ตารางวา)	ประมาณ 10 ไร่ (หรือ 4,000 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม (ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคางหมู) มีหน้ากว้างติดถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 230 เมตร แนวเขตด้านหลังติดคลองเปรมประชากร กว้างประมาณ 440 เมตร และแนวเขตด้านข้างติดลำรางสาธารณประโยชน์ จำนวน 2 ช่วง ประมาณ 62 และ 310 เมตร สภาพที่ดิน ส่วนใหญ่ปรับถมแล้ว แต่มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.40 เมตร	<u>ส่วนที่ 1 – ที่ดินติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 27 เมตร แนวเขตด้านหลังติดเขตทางรถไฟสายเหนือ กว้างประมาณ 25 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน <u>ส่วนที่ 2 – ที่ดินติดทางสวนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียน) และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดทางสวนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียน) กว้างประมาณ 59 เมตร	รูปแปลงเป็นรูปสามเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ประมาณ 77 เมตร แนวเขตด้านหลังติดลำรางสาธารณะปัจจุบัน มีสภาพเป็นถนนเชิดวุฒากาศ กว้างประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ยเสมอกับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 60 เมตร ลึกประมาณ 320 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วประมาณ 5 ไร่ (ส่วนที่เป็นบิมน้ำจมน) มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 56 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	เฟส 7	เฟส 8	เฟส 9	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
		แนวเขตด้านข้างติดเขตทางรถไฟสายเหนือกว้างประมาณ 7 เมตร สภาพที่ดินยังพัฒนา มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 1.00-1.50 เมตร				
ราคาซื้อ-ขาย					รวมประมาณ 200,000,000.-บาท (หรือตารางวาละ 49,055.-บาท)	
วันที่ซื้อ-ขาย					เมื่อปี 2557	
แหล่งข้อมูล-ซื้อ-ขาย					โทรศัพท์ 02-296-4949 (บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) รหัสทรัพย์สิน BY 1037	
ราคาเสนอขาย				ตารางวาละ 130,000.-บาท	ตารางวาละ 100,000 บาท	ตารางวาละ 150,000 บาท
วันที่เสนอขาย				กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล				โทรศัพท์ 082-464-4536 (คุณวรรณันท์)	โทรศัพท์ 091-576-4888 (คุณสิน-ผู้ดูแล)	โทรศัพท์ 082-464-4536, 0-2514-4455 (คุณวรรณัน-นายหน้า)
หมายเหตุ						
วิเคราะห์เปรียบเทียบ กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า				<ol style="list-style-type: none"> <li>ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน</li> <li>เนื้อที่คือน้อยกว่าทรัพย์สิน</li> <li>ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ทำเลที่ตั้งดีน้อยกว่าทรัพย์สิน</li> <li>เนื้อที่คือนใกล้เคียงทรัพย์สิน</li> <li>ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน</li> <li>เนื้อที่คือน้อยกว่าทรัพย์สิน</li> <li>ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน</li> </ol>

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	เพลส 7	เพลส 8	เพลส 9	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง	ติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดถนนเชิดวุฒากาศ	ติดถนนพหลโยธิน	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดถนนสวนบุคคล แยกจากซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 100 เมตร
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ลาดทับด้วยแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 30 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนหินคลุก กว้างประมาณ 3 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 2" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)
เนื้อที่ดิน	31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา)	3 ไร่ 8.00 ตารางวา (1,208.00 ตารางวา)	1 ไร่ 61.60 ตารางวา (461.60 ตารางวา)	ประมาณ 7 ไร่ 2 งาน 25 ตารางวา (หรือ 3,025 ตารางวา)	ประมาณ 19 ไร่ 56 ตารางวา (หรือ 19,14 ตารางวา)	ประมาณ 3 งาน 32 ตารางวา (หรือ 332 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม (ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคางหมู) มีหน้ากว้างติดถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 230 เมตร แนวเขตด้านหลังติดคลองเปรมประชากร กว้างประมาณ 440 เมตร และแนวเขตด้านข้างติดลำรางสาธารณประโยชน์ จำนวน 2 ช่วง ประมาณ 62 และ 310 เมตร สภาพที่ดินส่วนใหญ่ปรับถมแล้ว แต่มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.40 เมตร	<u>ส่วนที่ 1 – ที่ดินติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 27 เมตร แนวเขตด้านหลังติดเขตทางรถไฟสายเหนือ กว้างประมาณ 25 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน <u>ส่วนที่ 2 – ที่ดินติดทางสวนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียน) และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดทางสวนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียน) กว้างประมาณ 59 เมตร	รูปแปลงเป็นรูปสามเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ประมาณ 77 เมตร แนวเขตด้านหลังติดลำรางสาธารณะปัจจุบัน มีสภาพเป็นถนนเชิดวุฒากาศ กว้างประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ยเสมอรระดับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร และมีความลึกสุดประมาณ 120 เมตร สภาพที่ดินเดิมถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอ กับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 80 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.00 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	เฟส 7	เฟส 8	เฟส 9	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
		แนวเขตด้านข้างติดเขตทางรถไฟสายเหนือกว้างประมาณ 7 เมตร สภาพที่ดินยังพัฒนา มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 1.00-1.50 เมตร				
ราคาซื้อ-ขาย					รวมประมาณ 200,000,000.-บาท (หรือตารางวาละ 49,055.-บาท)	
วันที่ซื้อ-ขาย					เมื่อปี 2557	
แหล่งข้อมูล-ซื้อ-ขาย					โทรศัพท์ 02-296-4949 (บมจ. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) รหัสทรัพย์สิน BY 1037	
ราคาเสนอขาย				ตารางวาละ 145,000 บาท	ตารางวาละ 95,000 บาท	ตารางวาละ 47,000.-บาท
วันที่เสนอขาย				กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล				โทรศัพท์ 082-253-6633 (เจ้าของที่ดิน), 081-655-2558 (คุณเอกซ์-นายหน้า)	โทรศัพท์ 095-538-3697 (คุณชลภััสสรร์)	โทรศัพท์ 081-812-6737 (คุณจรรยา)
หมายเหตุ						
วิเคราะห์เปรียบเทียบ กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า				1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. สักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. สักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. สักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	เพลส 7	เพลส 8	เพลส 9	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง	ติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดถนนเชิดวุฒากาศ	ติดถนนภายในโครงการนาถาริเด็น	ติดถนน ร.พ.ช.	ภายในโครงการ แกรนด์คาแนล ดอนเมือง
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนหินคลุก กว้างประมาณ 3 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนแอสฟัลติกส์ กว้างประมาณ 6 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 10 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์และถนนสาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีชมพู" ประเภทชุมชน"บริเวณ 1.18" (จังหวัดปทุมธานี)	"สีชมพู" ประเภทชุมชน"บริเวณ 1.18" (จังหวัดปทุมธานี)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3 - 2" (FAR 2.5:1, OSR 12%)
เนื้อที่ดิน	31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา)	3 ไร่ 8.00 ตารางวา (1,208.00 ตารางวา)	1 ไร่ 61.60 ตารางวา (461.60 ตารางวา)	ประมาณ 1 ไร่ (หรือ 400 ตารางวา)	ประมาณ 8 ไร่ (หรือ 3,200 ตารางวา)	ประมาณ 1 งาน 87.10 ตารางวา (หรือ 187.10 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม (ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคางหมู) มีหน้ากว้างติดถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 230 เมตร แนวเขตด้านหลังติดคลองเปรมประชากร กว้างประมาณ 440 เมตร และแนวเขตด้านข้างติดลำรางสาธารณะประโยชน์ จำนวน 2 ช่วง ประมาณ 62 และ 310 เมตร สภาพที่ดิน ส่วนใหญ่ปรับถมแล้ว แต่มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.40 เมตร	<u>ส่วนที่ 1 – ที่ดินติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 27 เมตร แนวเขตด้านหลังติดเขตทางรถไฟสายเหนือ กว้างประมาณ 25 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน <u>ส่วนที่ 2 – ที่ดินติดทางส่วนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียนจ่ายอม) และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดทางส่วนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียนจ่ายอม) กว้างประมาณ 59 เมตร	รูปแปลงเป็นรูปสามเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ประมาณ 77 เมตร แนวเขตด้านหลังติดลำรางสาธารณะปัจจุบัน มีสภาพเป็นถนนเชิดวุฒากาศ กว้างประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ยเสมอรระดับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.20 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนและติดทะเลสาบ ด้านละประมาณ 20 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้า



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	เฟส 7	เฟส 8	เฟส 9	ข้อมูลที่ 7	ข้อมูลที่ 8	ข้อมูลที่ 9
		แนวเขตด้านข้างติดเขตทางรถไฟสายเหนือกว้างประมาณ 7 เมตร สภาพที่ดินยังพัฒนา มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 1.00-1.50 เมตร				
ราคาซื้อ-ขาย						
วันที่ซื้อ-ขาย						
แหล่งข้อมูล-ชื่อขาย						
ราคาเสนอขาย				ตารางวาละ 25,000 บาท	ตารางวาละ 30,000.-บาท	รวม 15,500,000 บาท (หรือประมาณตารางวาละ 82,800.-บาท)
วันที่เสนอขาย				กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล				โทรศัพท์ 062-186-5008 (คุณมงคล)	โทรศัพท์ 08-7983-8767(คุณสุเทพ)	โทรศัพท์ 089-631-5494 (คุณต้น)
หมายเหตุ						
วิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า				<ol style="list-style-type: none"> <li>ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน</li> <li>เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน</li> <li>ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน</li> <li>เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน</li> <li>ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน</li> <li>เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน</li> <li>ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน</li> </ol>

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	เพลส 7	เพลส 8	เพลส 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 13
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	บริเวณด้านหน้าโครงการแกรนด์ คาแนล คอนเมือง	ติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดถนนเชิดวุฒากาศ	ติดถนนสองประกา แยกจากถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 430 เมตร	ติดถนนสองประกา แยกจากถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 1.9 กิโลเมตร	ติดซอยโรงเรียน ดมจ.และติดซอยข้างอากาศอุทิศ 10 แยก 1 แยกจากถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 200 เมตร	ติดซอยแจ้งวัฒนะ 10 แยก 9-1 ห่างจากซอยแจ้งวัฒนะ 10 แยก 9 ประมาณ 780 เมตร
ถนนด้านหน้าที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 14 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 14 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6 เมตร
สาธารณูปโภคใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณะประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3-4" (FAR 2.5:1, OSR 12.5%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.3-4" (FAR 2.5:1, OSR 12.5%)	"สีเหลือง" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 5" (FAR 4:1, OSR 7.5%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.5 - 1" (FAR 4:1, OSR 7.5%)
เนื้อที่ดิน	31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา)	3 ไร่ 8.00 ตารางวา (1,208.00 ตารางวา)	1 ไร่ 61.60 ตารางวา (461.60 ตารางวา)	ประมาณ 6 ไร่ 96.10 ตารางวา (หรือ 2,496.10 ตารางวา)	ประมาณ 17 ไร่ 1 งาน 38 ตารางวา (6,938 ตารางวา)	ประมาณ 59 ไร่ 3 งาน 80.70 ตารางวา (หรือ 23,980.7 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ (หรือ 800 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม (ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคางหมู) มีหน้ากว้างติดถนนเชิดวุฒากาศ ประมาณ 230 เมตร แนวเขตด้านหลังติดคลองแรมประซากร กว้างประมาณ 440 เมตร และแนวเขตด้านข้างติดลำรางสาธารณประโยชน์ จำนวน 2 ช่วง ประมาณ 62 และ 310 เมตร สภาพที่ดิน ส่วนใหญ่ปรับ	<u>ส่วนที่ 1 – ที่ดินติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 27 เมตร แนวเขตด้านหลังติดเขตทางรถไฟสายเหนือ กว้างประมาณ 25 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	รูปแปลงเป็นรูปสามเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ประมาณ 77 เมตร แนวเขตด้านหลังติดลำรางสาธารณะปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนเชิดวุฒากาศ กว้างประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ยเสมอรระดับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 90 เมตร และติดซอยสรนคมนตรี ประมาณ 125 เมตรสภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดิน เสมอถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 100 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 75 เมตร และติดซอยข้างอากาศอุทิศ 10 แยก 1 ประมาณ 130 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่าระดับถนนด้านหน้าประมาณ 1.0 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนด้านหน้าประมาณ 6 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดินต่ำกว่าถนนด้านหน้า

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	เฟส 7	เฟส 8	เฟส 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 13
	ถมแล้ว แต่มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สิน ประมาณ 0.40 เมตร	ส่วนที่ 2 - ที่ดินติดทางส่วนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียน) และเขตทางรถไฟสายเหนือ รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดทางส่วนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียน) กว้างประมาณ 59 เมตร แนวเขตด้านข้างติดเขตทางรถไฟสายเหนือกว้างประมาณ 7 เมตร สภาพที่ดินยังพัฒนา มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 1.00-1.50 เมตร					
ราคาซื้อ-ขาย				รวมประมาณ 211,319,826.- บาท (หรือประมาณ ตารางวา ละ 84,660.-บาท)	ตารางวาละ 37,500 บาท	รวมประมาณ 479,614,000.- บาท (หรือประมาณ ตารางวา ละ 20,000.-บาท)	
วันที่ซื้อ-ขาย				พฤศจิกายน 2557	ปลายปี 2556	มีนาคม 2558	
แหล่งข้อมูล-ซื้อ-ขาย				สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาดอนเมือง	โทรศัพท์ 08-6789-0044 (คุณ ณัฐทิน)	สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร-สาขาดอนเมือง	
ราคาเสนอขาย							ตารางวาละ 40,000 บาท
วันที่เสนอขาย							กรกฎาคม 2561
แหล่งข้อมูล							โทรศัพท์ 081-663-8484 (คุณ สายสุดา)
หมายเหตุ				ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัย และอาคารพาณิชย์ ภายใต้ชื่อ "JW Condo@Donmuang"	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาเป็นโครงการที่พักอาศัย ภายใต้ชื่อ "Grene Condo"	ปัจจุบันพัฒนาเป็นโครงการภายใต้ชื่อ "เดอะคอนเนคต์ หลักสี่ ดอนเมือง"	

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	เฟส 7	เฟส 8	เฟส 9	ข้อมูลที่ 10	ข้อมูลที่ 11	ข้อมูลที่ 12	ข้อมูลที่ 13
วิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า				1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ดีกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมมากกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่คิมน้อยกว่าทรัพย์สิน 3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ด้อยกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	เพลต 7	เพลต 8	เพลต 9	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15	ข้อมูลที่ 16	ข้อมูลที่ 17
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 2 แปลง ไม่ติดต่อกัน (มีคลองประม ประชากรคั่นอยู่)	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง	ติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทาง รถไฟสายเหนือ	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโล คัลโรด) และติดถนนเชิดวุฒา ภาค	ติดซอยส่วนบุคคล บริเวณซอย กำแพงเพชร 6 ซอย 5 ห่างจาก ถนนกำแพงเพชร 6 ประมาณ 250 เมตร	ติดซอยแจ้งวัฒนะ 6 แยกจาก ถนนแจ้งวัฒนะ ห่างจาก ทรัพย์สินประมาณ 1.50 กิโลเมตร	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโล คัลโรด)	ติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโล คัลโรด)
ถนนด้านหน้า ที่ดิน	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทาง กว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทาง กว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 8 เมตร เขตทาง กว้างประมาณ 12 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต เสริมเหล็ก กว้างประมาณ 8 เมตร	ถนนลาดยาง กว้าง 4 เมตร เขต ทางกว้างประมาณ 6 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10 เมตร	ผิวจราจรเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 10 เมตร
สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ระบบโทรศัพท์ และถนนสาธารณประโยชน์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์	ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ และระบบ โทรศัพท์
ผังเมือง	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "บริเวณ ย.4 - 1" (FAR 3:1, OSR 10%)	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย. 5 - 1" (FAR 4:1, OSR 7.5%)	"สีเหลือง" ประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย "ย.4-8" (FAR 3:1, OSR 10%)	สีส้ม-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย. 5-5"(FAR 4:1, OSR 7%)	"สีส้ม" ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัย หนาแน่นปานกลาง "บริเวณ ย. 5 - 4"
เนื้อที่ดิน	31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา)	3 ไร่ 8.00 ตารางวา (1,208.00 ตารางวา)	1 ไร่ 61.60 ตารางวา (461.60 ตารางวา)	ประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 84.9 ตารางวา (หรือ 1,349.9 ตาราง วา)	ประมาณ 3 ไร่ (หรือ 1,200 ตารางวา)	ประมาณ 70 ไร่ (หรือ 28,000 ตารางวา)	ประมาณ 2 ไร่ 2 งาน 77 ตาราง วา (หรือ 1,077 ตารางวา)
รายละเอียด ที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลาย เหลี่ยม (ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมคาง หมู) มีหน้ากว้างติดถนน เชิดวุฒากาศ ประมาณ 230 เมตร แนวเขตด้านหลังติดคลอง ประมประชากร กว้างประมาณ 440 เมตร และแนวเขตด้านข้าง ติดลำรางสาธารณประโยชน์ จำนวน 2 ช่อง ประมาณ 62 และ 310 เมตร สภาพที่ดิน	<u>ส่วนที่ 1 – ที่ดินติดซอยวิภาวดี 33 และเขตทางรถไฟสายเหนือ</u> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูป ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้า กว้างติดซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 27 เมตร แนวเขต ด้านหลังติดเขตทางรถไฟสาย เหนือ กว้างประมาณ 25 เมตร สภาพที่ดินพัฒนาปรับถมแล้ว	รูปแปลงเป็นรูปสามเหลี่ยม มี หน้ากว้างติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) ประมาณ 77 เมตร แนวเขตด้านหลังติดลำ รางสาธารณะปัจจุบันมีสภาพ เป็นถนนเชิดวุฒากาศ กว้าง ประมาณ 90 เมตร สภาพที่ดิน ปรับถมแล้ว มีระดับที่ดินเฉลี่ย เสมอระดับถนนด้านหน้า ทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติด ถนนด้านหน้าประมาณ 76 เมตร ลึกประมาณ 60 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มีระดับที่ดิน เสมอ ถนนด้านหน้า	ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูป ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้า กว้างติดซอยแจ้งวัฒนะ 6 ประมาณ 50 เมตร สภาพที่ดิน ยังไม่ถม มีระดับที่ดินต่ำกว่า ระดับถนนด้านหน้าประมาณ 0.30 เมตร	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลาย เหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนน ด้านหน้าประมาณ 500 เมตร สภาพที่ดินถมแล้ว มี ระดับที่ดินเสมอกับถนน ด้านหน้าทรัพย์สิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติด ถนนด้านหน้าประมาณ 40 เมตร ลึกประมาณ 150 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วบางส่วน มี ระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าระดับ ถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน								
รายละเอียด	เฟส 7	เฟส 8	เฟส 9	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15	ข้อมูลที่ 16	ข้อมูลที่ 17	
	ส่วนใหญ่ปรับถมแล้ว แต่มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 0.40 เมตร	มีระดับที่ดินเสมอกับถนนด้านหน้าทรัพย์สิน ส่วนที่ 2 - ที่ดินติดทางส่วนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียนจำนอง) และเขตทางรถไฟสายเหนือ รูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดทางส่วนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียนจำนอง) กว้างประมาณ 59 เมตร แนวเขตด้านข้างติดเขตทางรถไฟสายเหนือกว้างประมาณ 7 เมตร สภาพที่ดินยังพัฒนา มีระดับที่ดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนด้านหน้าทรัพย์สินประมาณ 1.00-1.50 เมตร						
ราคาซื้อ-ขาย				รวม 69,454,000.-บาท (หรือ ตารางวาละ 50,150-บาท)		ประมาณ ตารางวาละ 50,000 บาท		
วันที่ซื้อ-ขาย				มีนาคม 2558		ประมาณปลายปี 2557		
แหล่งข้อมูล-ซื้อ-ขาย				โทรศัพท์ 02-680-3333 ฝ่ายบริหารสินทรัพย์ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)		คณะกรรมการบริหาร(บอร์ด) ปตท.(หนังสือพิมพ์กรุงเทพธุรกิจ)		
ราคาเสนอขาย					ตารางวาละ 80,000 บาท		ตารางวาละ 150,000 บาท	
วันที่เสนอขาย					มิถุนายน 2559		กุมภาพันธ์ 2559	
แหล่งข้อมูล					โทรศัพท์ 081-552-7880 (คุณน้อย)		โทรศัพท์ 09-44251560 (คุณวัฒน์ - เจ้าของที่)	
หมายเหตุ						ซื้อดินสำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ปตท. ในอนาคต		
วิเคราะห์เปรียบเทียบ				1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน	

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน							
รายละเอียด	เฟส 7	เฟส 8	เฟส 9	ข้อมูลที่ 14	ข้อมูลที่ 15	ข้อมูลที่ 16	ข้อมูลที่ 17
กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า				3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน	3. ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ ดีกว่าทรัพย์สิน

การประเมินราคาโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Comparative Method )

**เฟส 7 - ที่ดินบริเวณด้านหน้าโครงการแกรนด์คาแนล ดอนเมือง**

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาที่ดินสายหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนเทิดราชัน(เลียบคลองนายกิม) ถนนสรองประชา และถนนกำแพงเพชร 6 (โลคัลโรด) มีระดับราคาเสนอขายอยู่ในช่วงประมาณ 25,000 - 150,000บาทต่อตารางวา และมีราคาซื้อ-ขายที่ดินในช่วงที่ผ่านมาราคาประมาณ 20,000 - 150,000.-บาทต่อตารางวา เมื่อประมาณปี 2556 - 2559 สำหรับข้อมูลที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 1, 5 และ 12 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ดังนี้

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่รวมเนื้อที่ทางภาระจำยอม
	1	5	12	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนวิภาวดีรังสิต (บริเวณใกล้แยกถนนพหลโยธิน)	ติดถนนวิภาวดีรังสิต	ติดซอยโรงเรียน ดมจ. และติดซอยข้างอากาศอุทิศ 10 แยก 1 แยกจากถนนเชิดวุฒากาศ	ติดถนนเชิดวุฒากาศ บริเวณใกล้ถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด)
เนื้อที่ดิน (ไร่)	12-0-00.00 ไร่	19-0-56.00 ไร่	59-3-80.70 ไร่	25-1-81.33 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	48,000.00	7,656.00	23,980.70	10,181.33
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมคางหมู	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม (ไม่ต่อเนื่องแบ่งเป็น 4 ส่วน)
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	60.00	80.00	75.00	230.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	(0.50)	(1.00)	(1.00)	(0.40)
ข้อกำหนดพื้นที่ก่อสร้างอาคาร/สัดส่วนที่ว่าง	Far 3 : 1 - OSR 10.0%	Far 3 : 1 - OSR 10.0%	Far 3 : 1 - OSR 10.0%	Far 3 : 1 - OSR 10.0%
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	130,000.00	95,000.00	0.00	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	75,000.00	70,000.00	0.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	20,000.00	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	มีนาคม 2558	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	5,000.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	100.00	600.00	600.00	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	75,100.00	70,600.00	25,600.00	



## การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	5	%	12
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	(25)%	(18,775)	(25)%	(17,650)	20%	5,120
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	(5)%	(3,755)	%		5%	1,280
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	(5)%	(3,755)	(5)%	(3,530)	(5)%	(1,280)
- หน้ากว้างที่ดิน	5%	3,755	5%	3,530	5%	1,280
- ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	(10)%	(7,510)	(10)%	(7,060)	10%	2,560
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	(10)%	(7,510)	(10)%	(7,060)	10%	2,560
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	(50)%	(37,550)	(45)%	(31,770)	45%	11,520
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		37,550		38,830		37,120

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
1	37,550	45,060	0.4599	2.1742	0.1865	7,005
5	38,830	38,830	0.3963	2.5230	0.2165	8,406
12	37,120	14,080	0.1437	6.9581	0.5970	22,160
รวม	113,500	97,970	1.0000	11.6554	1.0000	37,570
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						38,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา หรือ 31.75125 ไร่)

หัก เนื้อที่ส่วนที่อยู่ภายใต้ภาระจำยอม ประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 19.17 ตารางวา (2,519.17 ตารางวา หรือ 6.29793 ไร่)

คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 25 ไร่ 1 งาน 81.33 ตารางวา (หรือ 25.453325 ไร่)

หรือ 10,181.33 ตารางวา @ 38,000 บาท : 386,890,540 บาท

หรือประมาณ : 386,900,000 บาท

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญ เปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 38,000 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อ 31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา) หักเนื้อที่ส่วนที่กันเป็นทางภาระจำยอม 25 ไร่ 1 งาน 81.33 ตารางวา (หรือ 10,181.33 ตารางวา) ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 386,900,000 บาท

เฟส 8 - ที่ดินติดชอยวิภาวดี 33 ติดชอยส่วนบุคคลและเขตทางรถไฟสายเหนือ

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 6, 7 และ 9 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ดังนี้

ส่วนที่ 1 - ที่ดินติดชอยวิภาวดี 33 และติดเขตทางรถไฟสายเหนือ

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า- ส่วนที่ 1 (ไม่รวมเนื้อที่ดิน ส่วนที่กันเป็นทางภาระจำยอมและชอยวิภาวดี33)
	6	7	9	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนส่วนบุคคล แยกจากชอยวิภาวดี 33 ประมาณ 100 เมตร	ติดถนนภายในโครงการ นานาการ์เด็น	ติดถนนภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล คอนเมือง และติดทะเลสาบ	ติดชอยวิภาวดี 33 และติดเขตทางรถไฟสายเหนือ
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0-3-32.00 ไร่	1-0-00 ไร่	0-1-87.10 ไร่	0-2-99.50 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	332.00	400.00	187.10	299.50
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	40.00	40.00	20.00	7.00 และ 148.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	(1.00)	(0.50)	0.00	0.00
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย	เพื่อการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	47,000.00	25,000.00	82,800.00	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	32,000.00	20,000.00	77,000.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	-	-	-	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	-	-	-	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	1,000.00	500.00	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	33,000.00	20,500.00	77,000.00	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	6	%	7	%	9
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	10%	3,300	30%	6,150	(15)%	(11,550)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	%		%		%	
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	%		%		%	
- หน้ากว้างที่ดิน	3%	990	3%	615	5%	3,850
- ระบบสาธารณูปโภค	5%	1,650	5%	1,025	(5)%	(3,850)
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	5%	1,650	5%	1,025	(5)%	(3,850)
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	(65)%	(21,450)	(55)%	(11,275)	(55)%	(42,350)
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	(42)%	(13,860)	(12)%	(2,460)	(75)%	(57,750)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		19,140		18,040		19,250

## การปรับราคาขึ้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
6	19,140	29,040	0.2534	3.9456	0.3461	6,625
7	18,040	20,090	0.1753	5.7033	0.5003	9,026
9	19,250	65,450	0.5712	1.7506	0.1536	2,956
รวม	56,430	114,580	1.0000	11.3996	1.0000	18,607
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						19,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

ส่วนที่ 1 - ที่ดินติดซอยวิภาวดี 33 และติดเขตทางรถไฟสายเหนือ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 2 ไร่ 84.00 ตารางวา (884.00 ตารางวา หรือ 2.210 ไร่)

หัก เนื้อที่ดินส่วนที่อยู่ภายใต้ภาระจำยอม และซอยวิภาวดี 33 เนื้อที่ดินประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 84.50 ตารางวา (1.46125 ไร่)

คงเหลือ เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมประมาณ 2 งาน 99.50 ตารางวา (หรือ 0.74875 ไร่)

หรือ 229.50 ตารางวา @ 19,000.- บาท

: 5,690,500 บาท

## ส่วนที่ 2 - ที่ดินติดทางส่วนบุคคลและเขตทางรถไฟสายเหนือ

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ส่วนที่ 2
	6	7	9	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนส่วนบุคคลแยกจากซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 100 เมตร	ติดถนนภายในโครงการ นานาการ์เด้น	ติดถนนภายในโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง และติดทะเลสาบ	ติดซอยส่วนบุคคล (ยังไม่จัดภาระจำยอม) และติดเขตทางรถไฟสายเหนือ
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0-3-32.00 ไร่	1-0-00 ไร่	0-1-87.10 ไร่	0-3-24.00 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	332.00	400.00	187.10	324.00
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	40.00	40.00	20.00	8.00 และ 59.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	(1.00)	(0.50)	0.00	(1.50)
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	การอยู่อาศัย	การอยู่อาศัย	การอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการอยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	47,000.00	25,000.00	82,800.00	
ราคาที่สามารถขายได้ (บาท/ตรว.)	32,000.00	20,000.00	77,000.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	0.00	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	0.00	
ปรับส่วนของค่าถมดิน (บาท/ตรว.)	(500.00)	(1,000.00)	(1,500.00)	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	31,500.00	19,000.00	75,500.00	

## การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	6	%	7	%	9
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	5%	1,575	25%	4,750	(20)%	(15,100)

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	6	%	7	%	9
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	%		%		%	
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	(3)%	(945)	(3)%	(570)	(3)%	(2,265)
- หน้ากว้างที่ดิน	%		%		3%	2,265
- ระบบสาธารณูปโภค	%		5%	950	(5)%	(3,775)
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	%		10%	1,900	(5)%	(3,775)
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	%		25%	4,750	(30)%	(22,650)
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	2%	630	62%	11,780	(60)%	(45,300)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		32,130		30,780		30,200

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
6	32,130	2,520	0.0386	25.9008	0.8028	25,794
7	30,780	12,920	0.1979	5.0519	0.1566	4,820
9	30,200	49,830	0.7634	1.3099	0.0406	1,226
รวม	93,110	65,270	1.0000	32.2625	1.0000	31,840
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						32,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

ส่วนที่ 2 – ที่ดินติดทางส่วนบุคคล (ยังไม่จดทะเบียนจำนอง) และเขตทางรถไฟสายเหนือ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 3 งาน 24.00 ตารางวา (0.810 ไร่)

หรือ 324.00 ตารางวา @ 32,000 บาท : 10,368,000 บาท

รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด (ส่วนที่ 1 + ส่วนที่ 2) : 16,058,500 บาท

ประมาณ : 16,100,000 บาท

เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญ เปรียบเทียบกับ ทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สิน ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์ อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 16,100,000 บาท

## เฟส 9 - ที่ดินติดถนนกำแพงเพชร 6 (ถนนโลคัลโรด) และติดถนนเขตอุตสาหกรรม

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า พบว่า ที่ดินว่างเปล่ารอการพัฒนาติดถนนสายหลักบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ถนนวิภาวดีรังสิต ถนนพหลโยธิน ถนนเทิดราชัน (เลียบคลองนายกิม) ถนนสรองประชา และถนนกำแพงเพชร 6 (โลคัลโรด) มีระดับราคาเสนอขายอยู่ในช่วงประมาณ 25,000 - 150,000 บาทต่อตารางวา และมีราคาซื้อ-ขายที่ดินในช่วงที่ผ่านมาราคาประมาณ 20,000 - 150,000 บาทต่อตารางวา เมื่อประมาณปี 2556 - 2559 สำหรับข้อมูลที่สำรวจและสามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 6, 8 และ 17 และเมื่อพิจารณาถึงข้อมูลดังกล่าว และพิจารณาถึงสภาพของตลาด อสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว สามารถนำมาวิเคราะห์และปรับเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน สภาพทางเข้า-ออก และศักยภาพในการพัฒนาใช้ประโยชน์ที่ดิน เป็นต้น สามารถสรุปเป็นตารางปรับเพิ่ม-ลดได้ดังนี้

## รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	6	8	17	
ที่ตั้งและทำเล	ติดถนนสวนบุคคล แยกจากซอยวิภาวดี 33 ประมาณ 100 เมตร	ติดถนน รพช.	ติดถนนกำแพงเพชร 6(ถนนโลคัลโรด)	ติดถนนกำแพงเพชร 6(ถนนโลคัลโรด)
เนื้อที่ดิน (ไร่)	0 - 3 - 32.00 ไร่	8 - 0 - 00.00 ไร่	2 - 2 - 77.00 ไร่	1 - 0 - 61.00 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	332.00	3,200.00	1,077.00	461.60
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสามเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	40.00	90.00	40.00	76.00
ระดับที่ดิน (โดยเฉลี่ยทั้งแปลง)	(1.00)	(0.20)	(0.50)	(0.60)
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	เพื่อการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย	พัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม และการอยู่อาศัย
ราคาเสนอขาย (บาท/ตรว.)	47,000.00	30,000.00	0.00	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ตรว.)	32,000.00	27,000.00	0.00	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	150,000.00	
วันที่เสนอขาย และซื้อ-ขาย	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	ต้นปี 2559	
ปรับระยะเวลาการซื้อ-ขาย (บาท/ตรว.)	0.00	0.00	7,500.00	
ปรับส่วนของค่ามดิน (บาท/ตรว.)	400.00	(400.00)	(100.00)	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	32,400.00	26,600.00	157,400.00	

## การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	6	%	8	%	17
ปัจจัยเกี่ยวกับที่ตั้งทรัพย์สิน						
- ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม	10%	3,240	15%	3,990	(45)%	(70,830)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- ขนาดที่ดิน	%		10%	2,660	3%	4,722
- รูปแปลงที่ดิน และความต่อเนื่อง	(7)%	(2,268)	(5)%	(1,330)	(5)%	(7,870)
- หน้ากว้างที่ดิน	%		12%	3,192	5%	7,870
- ระบบสาธารณูปโภค	5%	1,620	%		%	

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	6	%	8	%	17
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	8%	2,592	3%	798	%	
ศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุด	5%	1,620	5%	1,330	(35)%	(55,090)
ข้อกำหนด (ผังเมือง) / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	21%	6,804	40%	10,640	(77)%	(121,198)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		39,204		37,240		36,202

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
6	39,204	11,340	0.0663	15.0813	0.5181	20,312
8	37,240	13,300	0.0778	12.8588	0.4418	16,451
17	36,202	146,382	0.8559	1.1683	0.0401	1,453
รวม	112,646	171,022	1.0000	29.1084	1.0000	38,216
หรือประมาณ (บาท/ตารางวา)						38,000

## สรุปมูลค่าที่ดิน

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 1 ไร่ 61.60 ตารางวา (หรือ 1.1540 ไร่)

หรือ 461.60 ตารางวา @ 38,000 บาท

: 17,540,000 บาท

หรือประมาณ

: 17,500,000 บาท

ดังนั้น เมื่อทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยจะคำนึงถึง ทำเลที่ตั้ง การเข้าถึง ตำแหน่งที่ดิน รูปร่างและขนาดที่ดิน สภาพที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน สภาพแวดล้อมและจิตวิทยา การใช้ประโยชน์สูงสุด แนวโน้มความเจริญเปรียบเทียบกับทรัพย์สินสามารถนำมาปรับแก้เป็นมูลค่าประเมินทรัพย์สินคือ 38,000.00 บาท/ตารางวา ดังนั้น จากการประเมินมูลค่าที่ดินที่มีเนื้อที่ 1 ไร่ 61.60 ตารางวา หรือ 461.60 ตารางวา ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 17,500,000 บาท

## 9.2 วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method)

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ประเมินโดยใช้วิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบผล ของเฟส 7 เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินนั้นเป็นที่ดินเปล่าในเฟส 7 โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาด ขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบโครงการบ้านจัดสรรในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่1	ข้อมูลที่2	ข้อมูลที่3	ข้อมูลที่4	ข้อมูลที่5
ชื่อโครงการ		พาทีโอ วิวาวดี-สระประภา	แยปป์วิลล์ ดอนเมือง	The Connect หลักสี่-ดอนเมือง	ชวนชื่น โมดัส วิวาวดี	คาซ่า ซิตี้ ดอนเมือง-ศรีสมาน
ที่ตั้งโครงการ	บริเวณด้านหน้าโครงการ แกรนด์ คาแนล ดอนเมือง ติดถนน เข็ควุดมาภาค	ติดถนนข้างอากาศอุทิศ ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 4.2 กิโลเมตร	ติดถนนเทิดราชัน (ถนนเลียบคลองนายกิม) แยกจากถนน เข็ควุดมาภาค ประมาณ 2.7 กิโลเมตร ห่างจากทรัพย์สิน ประมาณ 3.3 กิโลเมตร	ติดซอยข้างอากาศอุทิศ 10 แยก 1 แยกจากถนนข้างอากาศอุทิศ ประมาณ 750 เมตร ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 5.0 กิโลเมตร	ติดถนนวิภาวดีรังสิต ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 6.0 กิโลเมตร	ติดถนนวงแหวนพัฒนา ห่างจากทรัพย์สินประมาณ 6.0 กิโลเมตร
เนื้อที่โครงการ	31-3-0.50 ไร่ หรือ 12,700.50 ตารางวา	ประมาณ 18 ไร่ 52.9 ตารางวา	ประมาณ 31 ไร่ 1 งาน 35 ตารางวา	ประมาณ 59 ไร่ 3 งาน 80.70 ตารางวา	ประมาณ 39 ไร่ 2 งาน 36.6 ตารางวา	ประมาณ 49 ไร่ 1 งาน 10 ตารางวา
ประเภททรัพย์สิน		ทาวนโฮม 3 ชั้น จำนวน 2 แบบ	ทาวนโฮม 2 ชั้น จำนวน 2 แบบ	ทาวนโฮม 2 ชั้นและบ้านแฝด 2 ชั้น	บ้านแฝด 3 ชั้น และทาวนโฮม 3 ชั้น	ทาวนโฮม 2 ชั้น
จำนวนแปลงขาย						
ทั้งหมด		ประมาณ 183 แปลง	ประมาณ 342 แปลง	ประมาณ 495 แปลง	ประมาณ 180 แปลง (ทาวนโฮม 3 ชั้น )	ประมาณ 401 แปลง
แปลงที่ขายแล้ว		ประมาณ 153 แปลง(ประมาณ 3 แปลง/เดือน)	ประมาณ 202 แปลง(ประมาณ 3 แปลง/เดือน)	ประมาณ 425 แปลง(ประมาณ 9-10 แปลง/เดือน)	ประมาณ 153 แปลง (ประมาณ 3 แปลง/เดือน)	ประมาณ 30 แปลง (ประมาณ 2 แปลง/เดือน)
แปลงที่คงเหลือ		ประมาณ 30 แปลง (เดิม 15 แปลง) ลูกค้ำยังไม่ผ่านตอนจอง	ประมาณ 140 แปลง	ประมาณ 70 แปลง	ประมาณ 27 แปลง	ประมาณ 371 แปลง
ยอดขายเฉลี่ย		ประมาณ 84% (เดิม 49%)	ประมาณ 59%	ประมาณ 86%	ประมาณ 85%	ประมาณ 7%
สิ่งอำนวยความสะดวก		สโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ และสวนหย่อม	สโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ สวนหย่อม และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	สโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ สวนหย่อม และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	สวนสาธารณะ สวนหย่อม และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.	สโมสร สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ สวนหย่อม และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชม.
ราคาขายโครงการ		ทาวนโฮม 3 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร แบบ Metro - ขนาดที่ดิน 19.40 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 175 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/3	ทาวนโฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.5 เมตร - ขนาดที่ดิน 17.74 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 115 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/2	ทาวนโฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร จอดรถ 2 คัน - ขนาดที่ดิน 20.90 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 119 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/2	ทาวนโฮม 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.0 เมตร - ขนาดที่ดิน 23.80 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 170 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/3 - ราคาขายโครงการพิเศษ 5,190,000 บาท	ทาวนโฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร จอดรถ 2 คัน - ขนาดที่ดิน 18.50 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 110 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/2 - ราคาขายโครงการพิเศษ 2,950,000 บาท

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบโครงการบ้านจัดสรรในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
		- ราคาขายโครงการพิเศษ 3,890,000 บาท ทาวน์โฮม 3 ชั้น หน้ากว้าง 5 เมตร แบบ Metro - ขนาดที่ดิน 20.80 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 175 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/3 - ราคาขายโครงการพิเศษ 4,090,000 บาท	- ราคาขายโครงการพิเศษ 2,790,000 บาท ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 6.5 เมตร (แปลงมุม) - ขนาดที่ดิน 24.02 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 134 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/2 - ราคาขายโครงการพิเศษ 3,390,000 บาท	- ราคาขายโครงการพิเศษ 3,250,000 บาท ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร จอดรถ 2 คัน - ขนาดที่ดิน 21.00 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 119 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/2 - ราคาขายโครงการพิเศษ 3,300,000 บาท ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร จอดรถ 2 คัน (แปลงมุม) - ขนาดที่ดิน 28.30 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 119 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/2 - ราคาขายโครงการพิเศษ 3,670,000 บาท บ้านแฝด 2 ชั้น แบบ TWX จอดรถ 2 คัน - ขนาดที่ดิน 41.90 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 120 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/3 - ราคาขายโครงการพิเศษ 4,870,000 บาท บ้านแฝด 2 ชั้น แบบ TWX จอดรถ 2 คัน (แปลงมุม) - ขนาดที่ดิน 45.60 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 120 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 3/3 - ราคาขายโครงการพิเศษ 5,150,000 บาท		ทาวน์โฮมแฝด 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.7 เมตร จอดรถ 2 คัน - ขนาดที่ดิน 28.00 ตรว. - พื้นที่ใช้สอย 131 ตรม. - จำนวนห้อง (นอน/น้ำ) 4/2 - ราคาขายโครงการพิเศษ 4,190,000 บาท



ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบโครงการบ้านจัดสรรในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่1	ข้อมูลที่2	ข้อมูลที่3	ข้อมูลที่4	ข้อมูลที่5
เงื่อนไขการผ่อนชำระ		จอง 10,000.-บาท ทำสัญญา 40,000.- บาท ผ่อนดาวน์ 50,000.- บาท ที่เหลือผ่อนต่อกับธนาคาร	จอง 10,000.-บาท ทำสัญญา 20,000.- บาท ผ่อนดาวน์ 2 งวด ที่เหลือผ่อนต่อกับธนาคาร	จอง + ทำสัญญา 25,000-50,000.- บาท ผ่อนดาวน์ 5 % ประมาณ 3 งวด ที่เหลือผ่อนต่อกับธนาคาร	จอง 50,000.-บาท ทำสัญญา 50,000.- บาท ที่เหลือผ่อนต่อกับธนาคาร	จอง + ทำสัญญา 50,000.- บาท ผ่อนดาวน์ ประมาณ 3 งวด ที่เหลือผ่อนต่อกับธนาคาร
หมายเหตุ		- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อ และผู้ขายเป็นผู้ชำระคนละครึ่ง - ที่ดินเพิ่ม-ลด คัดตารางวางละ 100,000.-บาท - ค่าส่วนกลางตารางวางละ 60.-บาท/เดือน ชำระล่วงหน้า 2 ปี	- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อ และผู้ขายเป็นผู้ชำระคนละครึ่ง - ที่ดินเพิ่ม-ลด คัดตารางวางละ 85,000.-บาทห้องมุมยกคิดเพิ่ม 100,000.-บาท - ค่าส่วนกลางตารางวางละ 30.-บาท/เดือน ชำระล่วงหน้า 2 ปี	- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อ และผู้ขายเป็นผู้ชำระคนละครึ่ง - ที่ดินเพิ่ม-ลด คัดตารางวางละ 60,000.-บาท - ค่าส่วนกลางตารางวางละ 30.-บาท/เดือน ชำระล่วงหน้า 3 ปี	- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อ และผู้ขายเป็นผู้ชำระคนละครึ่ง - ที่ดินเพิ่ม-ลด คัดตารางวางละ 90,000-120,000.-บาท - ค่าส่วนกลาง1,500.-บาท/เดือน ชำระล่วงหน้า 3 ปี	- ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ซื้อ และผู้ขายเป็นผู้ชำระคนละครึ่ง - ที่ดินเพิ่ม-ลด คัดตารางวางละ 60,000.-บาท - ค่าส่วนกลางตารางวางละ 30.-บาท/เดือน ชำระล่วงหน้า 3 ปี
แบบบ้านที่ขายดีที่สุด						
กลยุทธ์และจุดขาย		ราคาตั้งกล่าวลดแล้วประมาณ 400,000 บาท แกววอลเปเปอร์ทั้งหลัง บิมน้ำ+ถังเก็บน้ำ และจากกันอาบน้ำชั้น 2 และชั้น3			ฟรีค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ฟรีค่าสาธารณูปโภค 3 ปี และฟรีค่าติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและประปา	
วันที่เปิดโครงการ		ประมาณกลางปี 2559	ประมาณปลายปี 2556	ประมาณกลางปี 2558	ประมาณพฤศจิกายน 2557	ประมาณพฤศจิกายน 2558
การขยายโครงการในอนาคต						
พัฒนาโครงการโดย		บริษัท พฤษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บริษัท นิรันดร์พลาซ่า จำกัด	บริษัท พฤษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ผู้สนับสนุนโครงการ						
ความคืบหน้าโครงการ		ปัจจุบันอยู่ระหว่างเปิดดำเนินการขาย และก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 95%	ปัจจุบันอยู่ระหว่างเปิดดำเนินการขาย และก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 65%	ปัจจุบันอยู่ระหว่างเปิดดำเนินการขาย และก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 80%	ปัจจุบันอยู่ระหว่างเปิดดำเนินการขาย และก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 85%	ปัจจุบันอยู่ระหว่างเปิดดำเนินการขาย และก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 40%
วันที่เก็บข้อมูล		กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561	กรกฎาคม 2561

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบโครงการบ้านจัดสรรในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน						
รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่1	ข้อมูลที่2	ข้อมูลที่3	ข้อมูลที่4	ข้อมูลที่5
แหล่งข้อมูล		โทรศัพท์ 1739, 092-823-4624 (สำนักงานขายโครงการ)	โทรศัพท์ 02-565-8594, 02-789-1900 (สำนักงานขายโครงการ)	โทรศัพท์ 02-103-1602, 092-757-9859 (สำนักงานขายโครงการ)	โทรศัพท์ 1622, 02-521-9118-9 (สำนักงานขายโครงการ)	โทรศัพท์ 095-142-2662 (สำนักงานขายโครงการ)
ผลวิเคราะห์ความแตกต่างระหว่างข้อมูลกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. รูปแบบโครงการใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. รูปแบบบ้านใกล้เคียงทรัพย์สิน 4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. รูปแบบโครงการด้อยกว่าทรัพย์สิน 3. รูปแบบบ้านด้อยกว่าทรัพย์สิน 4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. รูปแบบโครงการด้อยกว่าทรัพย์สิน 3. รูปแบบบ้านด้อยกว่าทรัพย์สิน 4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน 2. รูปแบบโครงการด้อยกว่าทรัพย์สิน 3. รูปแบบบ้านใกล้เคียงทรัพย์สิน 4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการด้อยกว่าทรัพย์สิน	1. ทำเลที่ตั้งด้อยกว่าทรัพย์สิน 2. รูปแบบโครงการใกล้เคียงทรัพย์สิน 3. รูปแบบบ้านด้อยกว่าทรัพย์สิน 4. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการใกล้เคียงทรัพย์สิน

## การวิเคราะห์ราคาขายและสรุปประมาณการรายได้โครงการ

การวิเคราะห์ราคาขาย - ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร -แปลงมาตรฐาน

## รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
	1	2	4	
ชื่อโครงการ	พาทีโอ วิกาวดี-สรง ประชา	แฮปปี้ วิลด์ คอนเมือง	โครงการ ชวนชื่น โมดัสวิกาวดี	ทรัพย์สินที่ประเมิน มูลค่า
แบบบ้าน	ทาวน์โฮม 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.0 เมตร แบบ Metro	ทาวน์โฮม 2 ชั้น หน้ากว้าง 5.0 เมตร	ทาวน์โฮม 3 ชั้น หน้า กว้าง 5.0 เมตร	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร- แปลง มาตรฐาน
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	19.80	17.80	23.80	20.00
พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตารางเมตร)	175	115	170	198
จำนวน ห้องนอน/ห้องน้ำ	3/2	3/2	3/3	3/3
ราคาขายโครงการ (บาท/หลัง)	3,890,000.00	2,690,000.00	5,900,000.00	
ราคาขายโครงการที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/หลัง)	3,790,000.00	2,650,000.00	5,800,000.00	
ราคาส่วนต่างขนาดเนื้อที่ดิน (บาท)	16,000.00	176,000.00	(304,000.00)	
ราคาส่วนต่างพื้นที่ใช้สอยอาคาร (บาท)	388,700.00	1,402,700.00	473,200.00	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	4,194,700.00	4,228,700.00	5,969,200.00	

## วิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	1	%	2	%	4
ทำเลที่ตั้ง	15%	629,205	10%	422,870	(15)%	(895,380)
สภาพแวดล้อม	3%	125,841	3%	126,861	(3)%	(179,076)
รูปแบบโครงการ	%		3%	126,861	%	
รูปแบบบ้าน	%		5%	211,435	%	
รูปแบบตกแต่ง	%		%		%	
ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	%		(3)%	(126,861)	%	
ชื่อเสียงโครงการและผู้ประกอบการ	%		%		%	
รวม	18%	755,046	18%	761,166	(18)%	(1,074,456)
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		4,949,750		4,989,866		4,894,744

## การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
1	4,949,746	755,046	0.2655	3.7672	0.4087	2,023,035
2	4,989,866	1,014,888	0.3568	2.8027	0.3041	1,517,276
4	4,894,744	1,074,456	0.3777	2.6473	0.2872	1,405,836
รวม	14,834,356	2,844,390	1.0000	9.2171	1.0000	4,946,1498
หรือประมาณ (บาท/หลัง)						49,450,000

## สรุปประมาณการรายได้โครงการ

จากรายละเอียดการวิเคราะห์ข้างต้น ปรากฏว่า ที่ดินพร้อมทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 เมตร-แปลง มาตรฐานประมาณ 4,950,000.- บาท สำหรับบ้านที่เหลือ ผู้ประเมินราคาอิสระ จะพิจารณาใช้ราคาขายบ้านดังกล่าว ข้างต้นเป็นฐานในการกำหนดราคาขาย โดยจะปรับเพิ่ม-ลดส่วนต่างของขนาดเนื้อที่ดิน พื้นที่ใช้สอย รูปแบบบ้าน และ ต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร สามารถสรุปประมาณการรายได้ของโครงการได้ดังนี้

## สำหรับประกอบการประเมินมูลค่าตรวจสอบโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

ลำดับ	แบบบ้าน/แบบแปลง	เนื้อที่ดิน (ตรว.)	เนื้อที่อาคาร (ตรม.)	จำนวน หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม-แปลงมาตรฐาน	28.00	264.00	16	7,420,000	118,720,000
2	โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม-แปลงริม/มุม	28.00	264.00	8	7,740,000	61,920,000
3	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม-แปลงมาตรฐาน	20.00	198.00	203	4,950,000	1,004,850,000
4	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม-แปลงริม/มุม	20.00	198.00	86	5,250,000	451,500,000
5	ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน					
	- โชนโฮมออฟฟิศ	222.00			85,000	18,870,000
	- โชนทาวน์เฮ้าส์	47.50			75,000	3,562,500
รวมประมาณการรายได้โครงการ				313	แปลง	1,659,422,500

หมายเหตุ - ที่ดินแปลงมุม คิดค่าทำเลแปลงเพิ่ม แปลงละ 150,000 บาท

## สรุปพื้นที่โครงการทั้งหมด

1)	รายละเอียดเนื้อที่ดิน					
	- เนื้อที่ดินทั้งหมด	324	แปลง		100.00%	12,700.50 ตารางวา
	- เนื้อที่ขายรวม	313	แปลง		59.92%	6,721.50 ตารางวา
	- เนื้อที่สาธารณูปโภค	11	แปลง		47.08%	5,979.00 ตารางวา
2)	เนื้อที่ขายของโครงการ	313	แปลง			6,721.50 ตารางวา
	- โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม.-แปลงมาตรฐาน	16	แปลง	@	28.00	ตารางวา 448.00 ตารางวา
	- โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม.-แปลงริม/มุม	8	แปลง	@	28.00	ตารางวา 224.00 ตารางวา
	- ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม-แปลงมาตรฐาน	203	แปลง	@	20.00	ตารางวา 4,060.00 ตารางวา
	- ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม-แปลงริม/มุม	86	แปลง	@	20.00	ตารางวา 1,720.00 ตารางวา
	- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน					269.50 ตารางวา
3)	เนื้อที่สาธารณูปโภคของโครงการ	11	แปลง			5,979.00 ตารางวา
	- ถนนเมนโครงการ (ทางภาระจ่ายอม)	1	แปลง			2,642.00 ตารางวา
	- ถนนภายในโครงการ	7	แปลง			2,679.00 ตารางวา
	- สวนสาธารณะ	1	แปลง			598.00 ตารางวา
	- สวนหย่อม	1	แปลง			30.00 ตารางวา
	- ลานักงานนิติบุคคล	1	แปลง			30.00 ตารางวา

การตกแต่งภายในอาคารทาวน์เฮ้าส์ และโฮมออฟฟิศ ต้องทำในมาตรฐานเดียวกันกับโครงการรูปแบบเดียวกัน ในบริเวณใกล้เคียงที่ใช้อ้างอิงในการวิเคราะห์ราคาขายและต้นทุนค่าก่อสร้าง

## สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการประกอบด้วย

- สวนสาธารณะ
- สวนหย่อม
- สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน

ประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ (ประกอบการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ)

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน	หน่วย	ราคาต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	ราคารวม (บาท)
1	งานเคลียร์พื้นที่ (ไม่รวมส่วนถนนการจราจร)	25,45333	ไร่	10,000	254,533.3
2	งานถมดินส่วนที่เหลือ ที่ระดับความลึกเฉลี่ยประมาณ 0.80 เมตร	16,290	ลบม.	250	4,072,500
3	งานถนนภายในโครงการ หน้า 0.15 เมตร				
	- งานปรับระดับและบดอัดดินเดิม	9,914	ตรม.	50	495,700
	- งานลูกรังบดอัดแน่น	9,914	ตรม.	250	2,478,500
	- งานถนนคอนกรีตพร้อมทรายรองพื้นหนา 0.05 เมตร	7,811	ตรม.	600	4,686,600
4	งานท่อระบายน้ำ				-
	- ท่อ ค.ส.ล. ขนาด 0.40 เมตร	-	เมตร	500	-
	- ท่อ ค.ส.ล. ขนาด 0.60 เมตร	1,668	เมตร	700	1,167,600
	- ท่อ ค.ส.ล. ขนาด 0.80 เมตร	290	เมตร	900	261,000
	- ท่อ ค.ส.ล. ขนาด 1.00 เมตร	-	เมตร	1,200	-
5	งานบ่อกักคอนกรีต				-
	- บ่อกักสำหรับท่อขนาด 0.40 เมตร	-	บ่อ	3,500	-
	- บ่อกักสำหรับท่อขนาด 0.60 เมตร	153	บ่อ	5,000	765,000
	- บ่อกักสำหรับท่อขนาด 0.80 เมตร	27	บ่อ	6,000	162,000
	- บ่อกักสำหรับท่อขนาด 1.00 เมตร	-	บ่อ	10,000	-
6	งานบ่อดตรวจคุณภาพ	2	บ่อ	35,000	70,000
7	งานรางวัดคอนกรีต กว้างประมาณ 0.50 เมตร	1,668	ม.	500	834,000
8	งานทางเดินเท้า				-
	- งานขอบทางเท้าคอนกรีต	290	ม.	250	72,500
	- งานทางเดินเท้าคอนกรีต	2,103	ตรม.	500	1,051,500
9	งานระบบไฟฟ้าแบบบักเสาและพาดสาย				-
	- Main Power Supply 250 KVA	3	ชุด	350,000	1,050,000
	- งานบักเสาและพาดสาย	1,124	เมตร	1,200	1,348,800
	- งานไฟแสงจันทร์ภายในโครงการ	68	ชุด	1,500	102,000
10	งานระบบประปา				-
	- งานท่อเมนประปา ชนิดท่อ PE	1,958	เมตร	1,000	1,958,000
11	งานรั้วรอบโครงการ				-
	- งานรั้วคอนกรีตรอบโครงการสูงประมาณ 2.00 เมตร	925	เมตร	2,000	1,850,000
	- งานกำแพงกันดิน สูงประมาณ 2.00 เมตร	145	เมตร	2,500	362,500
	- งานเขียน ค.ส.ล. ตามแนวลำรางสาธารณะ สูงประมาณ 3.00 เมตร	747	เมตร	5,000	3,735,000
12	งานสวนสาธารณะ สวนหย่อม / สนามเด็กเล่น	2,512	ตรม.	500	1,256,000
13	งานก่อสร้างพื้นที่นิติบุคคล	1	เหมารวม	500,000	500,000
14	งานขุดทางเข้าโครงการ บ่อขุด และป้ายชื่อโครงการ	1	เหมารวม	3,000,000	3,000,000
15	งานจัดสวนตกแต่งพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ	1	เหมารวม	2,000,000	2,000,000
รวมต้นทุนค่าสาธารณูปโภค					33,533,733

หมายเหตุ- สำหรับระบบสาธารณูปโภคบนเนื้อที่ส่วนถนนทางจราจรจ่ายอม บริษัทฯ ไม่พิจารณาประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนของโครงการ เนื่องจากปัจจุบันก่อสร้างไว้แล้วเติมตลอดแนวทางจราจรจ่ายอม

## การประเมินค่า

## ทรัพย์สินที่ดินว่างเปล่า กรณีพัฒนาเป็นทาวเฮ้าส์ 3 ชั้นและโฮมออฟฟิศ 4 ชั้น

1)	รายละเอียดเนื้อที่ดิน							
	เนื้อที่ทั้งหมด	323	แปลง					
	เนื้อที่ขาย	313	แปลง				6,721.50	ตารางวา
	- โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม.-แปลงมาตรฐาน	16	แปลง	@	28.00	ตารางวา	448.00	ตารางวา
	- โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม.-แปลงริม/มุม	8	แปลง	@	28.00	ตารางวา	224.00	ตารางวา
	- ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม-แปลงมาตรฐาน	203	แปลง	@	20.00	ตารางวา	4,060.00	ตารางวา
	- ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม-แปลงริม/มุม	86	แปลง	@	20.00	ตารางวา	1,720.00	ตารางวา
	- ที่ดินเพิ่ม-ลดจากมาตรฐาน						269.50	ตารางวา
	<u>เนื้อที่สาธารณูปโภคของโครงการ</u>	10	แปลง				5,979.00	ตารางวา
	- ถนนภายในโครงการ	7	แปลง				2,679.00	ตารางวา
	- สวนสาธารณะ	1	แปลง				598.00	ตารางวา
	- สวนหย่อม	1	แปลง				30.00	ตารางวา
	- สำนักงานนิติบุคคล	1	แปลง				30.00	ตารางวา
2)	ประมาณการรายได้โครงการ						1,659,422,500.00	บาท
3)	ประมาณการต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ							
	ต้นทุนก่อสร้างอาคารใหม่							
	- โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม.	16	หลัง	@	2,904,000.00	บาท	46,464,000.00	บาท
	- โฮมออฟฟิศ 4 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม.	8	หลัง	@	3,004,000.00	บาท	24,032,000.00	บาท
	- ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม	203	หลัง	@	2,178,000.00	บาท	442,134,000.00	บาท
	- ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น หน้ากว้าง 5.50 ม	86	หลัง	@	2,278,000.00	บาท	195,908,000.00	บาท
	ต้นทุนพัฒนาค่าก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคโครงการ						33,533,733.00	บาท
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพื่อเหลือ-เผื่อขาด	5.00%	ของต้นทุน				37,103,587.00	บาท
	รวมต้นทุนค่าพัฒนาโครงการ						779,175,320.00	บาท
4)	ประมาณการค่าใช้จ่ายโครงการ							
	ค่าบริการวิชาชีพและควบคุมงานก่อสร้าง (ออกแบบ/ควบคุมงาน)	1.50%	ของต้นทุนค่าพัฒนารวม				11,687,630.00	บาท
	ค่าบริการและจัดการโครงการ	1.00%	ของรายได้รวม				16,594,225.00	บาท
	ค่าขออนุญาตจัดสรร และแบ่งแยกเอกสารสิทธิ์	1	เหมารวม				1,969,000	บาท
	ค่าใช้จ่ายในการขายและโฆษณา	3.00%	ของรายได้รวม				49,782,675.00	บาท
	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	10.00%	ของต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายรวมข้างต้น				8,003,353.00	บาท
	รวมต้นทุนค่าใช้จ่ายโครงการ						88,036,883.00	บาท
5)	ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ							
	ค่าธรรมเนียมการโอน (คิดที่ผู้ซื้อและผู้ขายชำระฝ่ายละ 50%)	1.00%	ของรายได้รวม				16,594,225.00	บาท
	ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	3.30%	ของรายได้รวม				54,760,943.00	บาท
	รวมค่าภาษีและค่าธรรมเนียมของทางราชการ						71,355,168.00	บาท
6)	ความเสี่ยงและกำไรขั้นต้น (ก่อนดอกเบี้ย และภาษีเงินได้)	25.00%	ของรายได้รวม				331,884,500.00	บาท
7)	รวมต้นทุนค่าพัฒนาและค่าใช้จ่ายของโครงการทั้งหมด						1,270,451,870.00	บาท
8)	มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน						388,970,630.00	บาท
	หรือประมาณ						389,000,000.00	บาท

เมื่อทำการวิเคราะห์คิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทำการประมาณมูลค่าโครงการ เมื่อพัฒนาแล้วเสร็จ หักด้วยต้นทุน และค่าใช้จ่ายในการพัฒนาทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมถึงผลตอบแทนของผู้ประกอบการ และดอกเบี้ยจ่ายระหว่างการพัฒนาภายใต้สุทธิหักค่าใช้จ่ายมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในสภาพปัจจุบัน หรือมูลค่าที่ดินที่ประเมินมูลค่าที่มีเนื้อ 31 ไร่ 3 งาน 0.50 ตารางวา (12,700.50 ตารางวา) หักเนื้อที่ส่วนที่กันเป็นทางภาระจำยอม 25 ไร่ 1 งาน 81.33 ตารางวา (หรือ 10,181.33 ตารางวา) ของผู้ประเมินราคาสินทรัพย์อิสระ จะได้มูลค่าของที่ดิน เท่ากับ 389,000,000 บาท