

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 93 ห้องชุด  
ภายในโครงการ พาร์ค 24 นิตยบุคคลอาคารชุด 2  
ตั้งอยู่ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน  
เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ

บริษัท เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3111-01

25 กรกฎาคม 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพรเนนเชียล จำกัด

989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนพระราม 1 ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยทรัพย์สินที่ประเมินประกอบไปด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 93 ห้องชุด บริเวณอาคาร 6 คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 3,425.25 ตารางเมตร ภายในโครงการ “พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2” ตั้งอยู่บริเวณซอยสุขุมวิท 24 ในแขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์รวมเท่ากับ **993,000,000 บาท (เก้าร้อยเก้าสิบล้านบาท)** ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในสรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมิน แนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวของไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

**บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด**

Sirichai S.

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วณ.156

## สารบัญ

### สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

หน้า

ก - ง

### ภาพถ่ายทรัพย์สิน

#### ภาคผนวก

1. วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ และวันที่ประเมินมูลค่า.....	1
2. รายละเอียดทำเลที่ตั้ง .....	2
3. ทรัพย์สินที่ประเมิน.....	4
4. รายละเอียดเอกสารสิทธิ .....	8
5.ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร.....	9
6. ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง.....	15
7. ราคาประเมินทุนทรัพย์ .....	16
8. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า .....	20
9. เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมิน .....	25

#### ตาราง

1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอน อาคาร 6
2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 2 ห้องนอน อาคาร 6
3. ตารางแสดงมูลค่าตลาดรายยูนิต
4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด
5. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด ทำการขายปีที่ 6 - 10

#### แผนที่และแผนผัง

1. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
2. แผนที่แสดงทางเข้า-ออก
3. ภาพถ่ายทางอากาศ
4. แบบแปลนชั้นและแบบแปลนห้องชุด (8)
5. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
6. ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
7. แผนที่แสดงข้อกำหนดบริเวณค้าปลีกค้าส่ง กรุงเทพมหานคร

#### เอกสารแนบท้าย

1. สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)

## สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- ประเภททรัพย์สิน** : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 93 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2
- วัตถุประสงค์การประเมิน** : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ดู *ภาคผนวก 1 ประกอบ*)
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพปัจจุบัน (ดู *ภาคผนวก 1 ประกอบ*)
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในโครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2 ตั้งอยู่ถนนซอยสุขุมวิท 22 และซอยสุขุมวิท 24 โดยห่างจากปากซอยสุขุมวิท 22 ประมาณ 890 เมตร และห่างจากปากซอยสุขุมวิท 24 ประมาณ 620 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ ประมาณ 620 เมตร ตั้งอยู่ในแขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (ดู *ภาคผนวก 2 ประกอบ*)
- ทรัพย์สินที่ประเมิน** : ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 93 ห้องชุด บริเวณอาคาร 6 คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 3,425.25 ตารางเมตร ภายในโครงการ “พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2” (ดู *ภาคผนวก 3 ประกอบ*)
- โครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2** : เป็นโครงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยแบบ High-Rise จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร 4 (D) สูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น, อาคาร 5 (E) สูง 51 ชั้น และอาคาร 6 (F) สูง 44 ชั้น พัฒนาโดยบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ 7 ไร่ 0 งาน 55 ตารางวา
- สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด/อาคาร, ลิอบบี้, สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องซาวน่า, ห้องโยคะ, โต๊ะพูล, ห้องสมุด, ห้องประชุม, ห้องนั่งเล่นอเนกประสงค์, ห้องน้ำส่วนกลาง, ห้องจดหมาย, สวนและสนามเด็กเล่น, บันไดและบันไดหนีไฟ, พื้นที่หนีไฟทางอากาศ, กล้องวงจรปิด CCTV, บัตรผ่านเข้าออกโครงการแบบ Electronic (คีย์การ์ด), บริการรถรับส่ง และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. (ดู *ภาคผนวก 3 ประกอบ*)
- ผลการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์** : จากการตรวจสอบยืนยันรายละเอียดหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ปรากฏรายละเอียดดังนี้

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)	
ทะเบียนเลขที่	10/2561
วันที่จดทะเบียนอาคารชุด	18 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

ชื่ออาคารชุด	พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2
โฉนดที่ดินเลขที่	2688 เลขที่ดิน 425 หน้าสำรวจ 1179
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน	ระหว่างเลขที่ 5136 III 6816-4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	3 หลัง
จำนวนห้องชุด	1,240 ห้องชุด

<b>หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)</b>	
ทะเบียนเลขที่	13/2561
วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	1 มิถุนายน พ.ศ. 2561
ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 70 ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

<b>หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)</b>	
รายละเอียดห้องชุด	(ดู รายละเอียดแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	-
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์	รวม 3,425.25 ใน 46,186.02 ส่วน

(ดู สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประกอบ)

**การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง**

: ไม่พบเหตุที่ทำให้เชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินนั้นอาจผิดไปจากที่ตั้งตามรายละเอียดสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด แผนผังห้องชุดแนบท้ายหนังสือการจดทะเบียนอาคารชุด และเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด

**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร**

: ตามกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลบังคับใช้เมื่อ 16 พฤษภาคม 2556 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.10-7** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จำนวน 29 ประเภท

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะ

ก็ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 (ดู *ภาคผนวก 5 ประกอบ*)

**ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร** : ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดต่าง ๆ กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.15-6** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและเขต การให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จำนวน 33 ประเภท

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 (ดู *ภาคผนวก 5 ประกอบ*)

**ข้อกำหนดอาคารค้าปลีกค้าส่ง** : ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับอาคารค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 กำหนดบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน เป็น บริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด (ดู *ภาคผนวก 6 ประกอบ*)

**การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของรัฐ

**ราคาประเมินทุนทรัพย์** : จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า จำนวน 93 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2 ตั้งอยู่ในแขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ **678,406,532 บาท** (ดู *ภาคผนวก 7 ประกอบ*)

- วิธีการประเมินที่เลือกใช้** : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์** : 993,000,000 บาท (เก้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) หรือ ตารางเมตรละ 290,000 บาท (ดู ภาคผนวก 8 ประกอบ)
- วันที่ประเมินมูลค่า** : 1 กรกฎาคม 2568

## วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ และวันที่ประเมินมูลค่า

### 1.1 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เข้าใจว่าท่านมีความประสงค์จะให้ทางบริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

**มูลค่าตลาด** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

### 1.3 ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

  
-----

นางสาวปภัตสร ทัพแสง  
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.1012

  
-----

นายฐานิศร รุจิราวินิจชัย  
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.931

  
-----

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา  
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

### 1.4 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 กรกฎาคม 2568

## รายละเอียดทำเลที่ตั้ง

### 2.1 ที่ตั้ง

โครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2 ตั้งอยู่บนถนนซอยสุขุมวิท 22 และซอยสุขุมวิท 24 โดยห่างจากปากซอยสุขุมวิท 22 ประมาณ 890 เมตร และห่างจากปากซอยสุขุมวิท 24 ประมาณ 620 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพร้อมพงษ์ ประมาณ 620 เมตร ตั้งอยู่ในแขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

ระยะทางระหว่างที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

- โครงการพาร์ค ออริจิน พร้อมพงษ์	ติดกับทรัพย์สิน	ทางทิศเหนือ
- เดอะแกรนด์ เศรษฐีวรรณ	ติดกับทรัพย์สิน	ทางทิศตะวันออก
- โรงแรม แมริออท เอ็กซีคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สุขุมวิท พาร์ค	340 เมตร	ทางทิศตะวันออก
- ไบรท์ สุขุมวิท 24	430 เมตร	ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้
- โรงแรม โอ๊ควูด สวีท กรุงเทพฯ	650 เมตร	ทางทิศเหนือ
- โรงแรม ฮิลตัน สุขุมวิท กรุงเทพฯ	650 เมตร	ทางทิศเหนือ
- โรงแรม สกายวิว กรุงเทพฯ	720 เมตร	ทางทิศเหนือ
- โรงแรม เมอร์เคียว กรุงเทพฯ สุขุมวิท 24	720 เมตร	ทางทิศเหนือ
- โรงแรม ไอบิส กรุงเทพฯ สุขุมวิท 24	720 เมตร	ทางทิศเหนือ
- ศูนย์การค้า ดี เอ็มโพเรียม	850 เมตร	ทางทิศเหนือ
- ศูนย์การค้า เอ็มควอเทียร์	880 เมตร	ทางทิศเหนือ

ระยะทางจากที่ตั้งทรัพย์สินฯ ถึงโครงข่ายคมนาคมที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

- สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) - สถานีพร้อมพงษ์	620 เมตร	ทางทิศเหนือ
--	----------	-------------

### 2.2 การใช้ประโยชน์ในบริเวณใกล้เคียง

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณริมถนน ซอยสุขุมวิท 22 และซอยสุขุมวิท 24 พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โรงแรม และ ร้านอาหาร เป็นส่วนใหญ่

การใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมิน มีดังนี้

ทิศเหนือ	: โครงการพาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 1 และอาคารพักอาศัยรวม (กรุงเทพฯธานี ทาวเวอร์) ขนาดความสูง 27 ชั้น
ทิศตะวันออก	: ซอยสุขุมวิท 24, อาคารพักอาศัยรวม (เดอะแกรนด์ เศรษฐีวรรณ) ขนาดความสูง 30 ชั้น จำนวน 2 อาคาร, โรงแรม แมริออท เอ็กซีคิวทีฟ อพาร์ทเมนท์ สุขุมวิท พาร์ค ขนาดความสูง 34 ชั้น

ทิศตะวันตก : ซอยสุขุมวิท 22 และอาคารอยู่อาศัยรวม (CG CASA) ขนาดความสูง 7 ชั้น

ทิศใต้ : อาคารชุดพักอาศัย ขนาดความสูง 36 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และกลุ่มอาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3-5 ชั้น จำนวน 27 คูหา

### 2.3 สภาพทางเข้า-ออกของโครงการ

โครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2 สามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 22 และซอยสุขุมวิท 24 เป็นทางหลัก มีรายละเอียดดังนี้

- ถนนสุขุมวิท เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร พร้อมทางเท้า เกาะกลางถนน ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร
- ซอยสุขุมวิท 22 เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร พร้อมทางเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง เขตทางกว้างประมาณ 10 - 12.5 เมตร
- ซอยสุขุมวิท 24 เป็นถนนส่วนบุคคล ผิวจราจรลาดยาง 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร พร้อมทางเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง เขตทางกว้างประมาณ 11.55 - 12.8 เมตร
- ถนนพระราม 4 เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร พร้อมทางเท้า เกาะกลางถนน ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
- ซอยอรรถกวี เป็นถนนส่วนบุคคล ผิวจราจรลาดยาง 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร พร้อมทางเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง เขตทางกว้างประมาณ 12 เมตร

### 2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน ได้รับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างครบครัน เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และโครงข่ายรถไฟฟ้า เป็นต้น

**ทรัพย์สินที่ประเมิน**

**3.1 รายละเอียดของโครงการ**

โครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2 เป็นโครงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยแบบ High-rise จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร 4 (D) สูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น, อาคาร 5 (E) สูง 51 ชั้น และอาคาร 6 (F) สูง 44 ชั้น โดยบริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด เป็นเจ้าของโครงการ ตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ 7 ไร่ 0 งาน 55 ตารางวา ปัจจุบันทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

**ตาราง** แสดงรายละเอียดห้องชุดของโครงการ

	อาคาร 4	อาคาร 5	อาคาร 6
ความสูงของอาคาร (ชั้น)	29 (และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น)	51	44
จำนวนห้องชุดทั้งหมด (ห้องชุด)	300	520	420
พื้นที่ห้องชุดรวม (ตร.ม.)	10,960.50	20,478.37	14,747.15

**สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ**

สิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ชุด/อาคาร, ลิอบบี้, สระว่ายน้ำ, ห้องออกกำลังกาย, ห้องซาวน่า, ห้องโยคะ, โต้ะพูล, ห้องสมุด, ห้องประชุม, ห้องนั่งเล่นอเนกประสงค์, ห้องน้ำส่วนกลาง, ห้องจดหมาย, สวนและสนามเด็กเล่น, บันไดและบันไดหนีไฟ, พื้นที่หนีไฟทางอากาศ, กล้องวงจรปิด CCTV, บัตรผ่านเข้าออกโครงการแบบ Electronic (คีย์การ์ด), บริการรถรับ-ส่ง และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. เป็นต้น

**ประเภทห้องชุดของโครงการ - อาคาร 6**

ประเภท	ขนาดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ (ตร.ม.)
1 ห้องนอน	27.93 - 30.66
1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.07 - 39.87
2 ห้องนอน (combine)	56.96 - 57.92
3 ห้องนอน (ห้องมุม combine)	94.98
2 ห้องนอน (ห้องมุม)	55.33 - 55.91
Duplex	86.82

### 3.2 รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า

ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 93 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 3,425.25 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการ “พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2” บริเวณอาคาร 6 (F) มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ตาราง แสดงรายละเอียดห้องชุดที่ประเมินมูลค่า

รายการ	รายละเอียดห้องชุดที่ประเมินมูลค่า
อาคารที่ตั้งของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า	อาคาร 6
จำนวนห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ห้องชุด)	93
พื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่ารวม (ตร.ม.)	3,425.25
ขนาดพื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ตร.ม./ห้องชุด)	27.93 – 55.91
พื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่าโดยเฉลี่ย (ตร.ม./ห้องชุด)	36.83
ชั้นที่ตั้งห้องชุดที่ประเมินมูลค่า	13 - 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 - 42

### 3.3 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/รับรองอาคาร

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ที่ได้รับจาก บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด มีรายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

#### ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)

- ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1) โดยเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา 32 อาคารชุด (อยู่อาศัย)
- เลขที่ใบอนุญาต : เลขที่ ต.50/2560 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560
- ผู้ให้การอนุญาต : สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร
- ผู้ได้รับการอนุญาต : บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- เจ้าของที่ดิน : บริษัท พราวด์ เรสซิเดนซ์ จำกัด
- โฉนดที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 2688 (27293 ภาระจำยอม)
- เพื่อก่อสร้างอาคาร : 1) อาคารตึก 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น (อาคาร D) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (300 ห้อง) สระว่ายน้ำ และจอดรถยนต์ พื้นที่อาคารรวม 29,947 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 365 คัน พื้นที่ 16,772 ตารางเมตร

**ภาคผนวก 3**

(ต่อ)

- 2) อาคารตึก 51 ชั้น (อาคาร E) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (520 ห้อง) และสระว่ายน้ำ พื้นที่อาคารรวม 29,778 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 15 คัน
- 3) อาคารตึก 44 ชั้น (อาคาร F) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (420 ห้อง) สระว่ายน้ำ และจอดรถยนต์ พื้นที่อาคารรวม 29,900 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 225 คัน

**ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6)**

ใบรับรองเลขที่	: เลขที่ 18/2561 ออกให้ ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561
ผู้ให้การรับรอง	: สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
ผู้ได้รับการรับรอง	: บริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด
เจ้าของอาคาร	: บริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด
ผู้ครอบครองอาคาร	: บริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด
โฉนดที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2688 (27293 ภาระจำยอม)
เจ้าของที่ดิน	: บริษัท พาร์ค ออริจิน จำกัด
รายละเอียด	: เจ้าของอาคารได้ทำการก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ ต.50/2560 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน 2560 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้

**3.4 วัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง และเฟอร์นิเจอร์**

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและการตกแต่ง ดังนี้

งานผิวพื้น	:
พื้นบริเวณโถงลิฟต์	: กระเบื้องเซรามิค หรือเทียบเท่า
พื้นภายในห้องทั่วไป	: พื้นไม้สำเร็จรูปผิวไม้ลามิเนต (Laminate) หรือเทียบเท่า
พื้นห้องน้ำ	: กระเบื้องเซรามิค หรือเทียบเท่า
พื้นระเบียง	: กระเบื้องโมเสค หรือเทียบเท่า
งานผนัง	:
ผนังทั่วไป	: ก่ออิฐ ฉาบปูน ทาสี
ผนังห้องน้ำ	: กระเบื้องเซรามิคสูงจรดฝ้า หรือเทียบเท่า

งานฝ้าเพดาน	: ยิปซัม ฉาบเรียบ ทาสี
ประตู - หน้าต่าง	:
ประตูหน้าต่าง	: ประตูกรุด้วยผิวลามิเนต (Laminate) หรือเทียบเท่า พร้อมอุปกรณ์ล๊อคดีจิติคอล และมีจับครบชุด
ประตูภายในห้องชุด	: ฉากกั้นระหว่างห้องนอนและห้องนั่งเล่นเป็นแบบบานเลื่อน
ประตูห้องน้ำ	: บานไม้สำเร็จ (MDF) แบบเลื่อน
ประตูระเบียง	: เป็นบานเลื่อนกระจก กรอบบานและวงกบเป็นอลูมิเนียม
สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ห้องน้ำ	: ติดตั้งกระจกกันอาบน้ำ (Tempered Glass) หรือเทียบเท่า, อ่างล้างหน้าของ KOHLER หรือเทียบเท่า และเคาน์เตอร์พร้อมบานเปิดใต้อ่างและกระจกเงา, สุขภัณฑ์ของ KOHLER หรือเทียบเท่า, ก๊อกน้ำ ผักบัว และอุปกรณ์อื่น ๆ ของ KOHLER หรือ Engle Field หรือเทียบเท่า
ระบบไฟฟ้าและแสงสว่าง	: ดวงโคมแบบฝังเพดานชั่วคราวเกลียวหลอดประหยัดไฟ หรือเทียบเท่า จัดเตรียมสวิตช์ และปลั๊ก พร้อมเดินสายไฟฟ้าทุกจุด เดินสายไฟสำหรับจุดต่อเครื่องทำความร้อน ภายในห้องน้ำ (ไม่ให้เครื่องทำน้ำร้อน) และเดินสายไฟสำหรับจุดต่ออุปกรณ์ครัว
ระบบโทรศัพท์และโทรทัศน์	: จัดเตรียมจุดต่อโทรศัพท์และโทรทัศน์
ระบบประปาและสุขาภิบาล	: เตรียมท่อน้ำดี และน้ำทิ้งสำหรับครัว เครื่องซักผ้า และห้องน้ำ พร้อมเดินท่อแยกน้ำร้อน - น้ำเย็น สำหรับจุดอาบน้ำ และอ่างล้างหน้า
ชุดครัว	: ชุดตู้ครัวรวมอ่างล้างจานของ Modernform หรือเทียบเท่า เตาไฟฟ้า เครื่องดูดควัน และอ่างล้างจานของ Teka หรือเทียบเท่า (ไม่รวมตู้เย็น, ไมโครเวฟ, เตาอบ เครื่องซักผ้า)
ระบบปรับอากาศ	: เครื่องปรับอากาศชนิดแยกส่วน (Split type) แบบแขวนผนัง
เฟอร์นิเจอร์	: ตู้เสื้อผ้าพร้อมติดตั้งของ Modernform หรือเทียบเท่า

**รายละเอียดเอกสารสิทธิ**

จากการตรวจสอบยืนยันรายละเอียดหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) กับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ปรากฏรายละเอียดดังนี้

**หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)**

ทะเบียนเลขที่	: 10/2561
วันที่จดทะเบียนอาคารชุด	: 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2561
ชื่ออาคารชุด	: พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2
โฉนดที่ดินเลขที่	: 2688 เลขที่ดิน 425 หน้าสำรวจ 1179
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน	: ระวังเลขที่ 5136 III 6816-4 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	: 3 หลัง
จำนวนห้องชุด	: 1,240 ห้องชุด

**หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)**

ทะเบียนเลขที่	: 13/2561
วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	: 1 มิถุนายน พ.ศ. 2561
ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	: พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2
ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 70 ซอยสุขุมวิท 24 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร

**หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)**

ตาราง แสดงรายละเอียดห้องชุด	: (ดูรายละเอียดแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	: บริษัท เรย์ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: -
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์	: รวม 3,425.25 ใน 46,186.02 ส่วน

(ดู สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด แนบท้ายรายงานประกอบ)

## ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ตามกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลบังคับใช้เมื่อ 16 พฤษภาคม 2556 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.10-7** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมืองและเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีที่กฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงาน คอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์ แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วย การสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทน ฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
  - (ก) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
  - (ข) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

**ภาคผนวก 5**

(ต่อ)

- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิน้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้าง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใด ที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ แต่อัตราส่วนของที่ว่าง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ และให้พื้นที่นั้นชำรุดผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

• **ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร**

ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) หากไม่มีการเปลี่ยนในรายละเอียดต่าง ๆ กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.15-6** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชย์กรรมศูนย์กลางเมืองและเขต การให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ **ห้าม** ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ประกอบกิจการในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตรจากแนวเขตโครงการก่อสร้าง และตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- (3) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานที่บริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานที่บริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (5) คลังก๊าซธรรมชาติ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (6) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- (7) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (9) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (10) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
  - (ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
  - (ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (12) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีพื้นที่ป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน แนวเขตทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ ชัยสมรภูมิไม่น้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ
- (13) คลังเก็บสินค้า
- (14) คลังขนส่งสินค้า เว้นแต่
  - (ก) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารคลังขนส่งสินค้าจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการขนส่งสินค้าไม่น้อยกว่า 12 เมตร
  - (ข) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารคลังขนส่งสินค้าจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการขนส่งสินค้าไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- (15) สถานีรับส่งสิ่งของ เว้นแต่
  - (ก) สถานีรับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานีรับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 8 เมตร

- (ข) สถานที่รับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานที่รับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (ค) สถานที่รับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานที่รับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- (16) สถานที่บริการตู้สินค้า
- (17) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (18) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (19) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (20) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (21) โซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (22) สถานที่ขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (23) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (24) สวนสัตว์
- (25) สนามแข่งรถ
- (26) สนามแข่งม้า
- (27) สนามยิงปืน
- (28) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (29) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

- (30) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (31) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (32) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (33) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้าง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 8 : 1 ทั้งนี้ หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะ ก็ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารแต่ละแปลงต้องไม่เกิน 8 : 1
- (2) มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้า และต้องมีที่ว่างไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของ ที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะ ก็ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่ว่างของที่ดินแปลงที่อาคารตั้งอยู่แต่ละแปลงต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้า โดยอัตราส่วนพื้นที่ว่างดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบ และให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบ ซึ่งจะเป็นพื้นที่เดียวกันหรือไม่ก็ได้ สำหรับกรณีอาคารขนาดใหญ่และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีพื้นที่ น้ำซึมผ่านได้และพื้นที่รับน้ำรวมกันไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติด้วย

พื้นที่ปลูกต้นไม้ตามวรรคสาม (2) สำหรับอาคารขนาดใหญ่และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ อย่างน้อยต้องจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดินไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ดังกล่าว และพื้นที่ส่วนที่เหลือต้องจัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวบนหลังคาหรือพื้นที่สีเขียวบนผนังภายนอกของอาคาร ทั้งนี้ ให้คำนวณขนาดพื้นที่สีเขียว บนหลังคาเป็นสองเท่าของกรณีการจัดให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดิน และพื้นที่สีเขียวบนผนังภายนอกของอาคารเป็นสามเท่าของกรณีการจัดให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดิน

### ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็น **บริเวณที่ 3** ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
- (2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร
- (3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (4) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
- (6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- (7) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
- (8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
- (9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- (10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

### ราคาประเมินทุนทรัพย์

จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ห้องชุดที่ประเมินมูลค่าจำนวน 93 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค 24 นิติบุคคลอาคารชุด 2 ตั้งอยู่ในแขวงคลองตัน เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ **678,406,532 บาท**<sup>(1)</sup>

#### หมายเหตุ

- (1) ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นการคำนวณตามพื้นที่ห้องชุดเฉพาะห้องชุดที่ประเมินมูลค่า
- (2) ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด กำหนดเป็นรายชั้น หน่วยเป็น บาทต่อตารางเมตร
- (3) ราคาประเมินทุนทรัพย์ข้างต้นประมาณโดยผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติราคาประเมินทุนทรัพย์จะสอบสวนและประเมินโดยเจ้าหน้าที่ของทางสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่

#### ตาราง: แสดงรายละเอียดราคาประเมินราชการห้องชุด

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)				ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ วางแอร์	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ห้องชุด รวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
1	6	13	70/892	28.72	0.58	1.36	30.66	183,000	5,610,780
2	6	14	70/895	51.06	0.57	3.70	55.33	184,400	10,202,852
3	6	14	70/898	26.98	0.00	1.64	28.62	184,400	5,277,528
4	6	14	70/899	26.81	0.00	1.64	28.45	184,400	5,246,180
5	6	14	70/900	26.81	0.00	1.64	28.45	184,400	5,246,180
6	6	14	70/901	26.79	0.60	1.64	29.03	184,400	5,353,132
7	6	14	70/902	51.06	0.57	3.70	55.33	184,400	10,202,852
8	6	14	70/904	28.72	0.58	1.36	30.66	184,400	5,653,704
9	6	15	70/905	26.40	0.60	1.72	28.72	185,900	5,339,048
10	6	15	70/907	51.06	0.57	3.70	55.33	185,900	10,285,847
11	6	15	70/914	51.06	0.57	3.70	55.33	185,900	10,285,847
12	6	16	70/919	51.06	0.57	3.70	55.33	187,300	10,363,309
13	6	16	70/922	26.98	0.00	1.64	28.62	187,300	5,360,526
14	6	16	70/923	26.81	0.00	1.64	28.45	187,300	5,328,685
15	6	16	70/924	26.81	0.00	1.64	28.45	187,300	5,328,685
16	6	16	70/925	26.79	0.60	1.64	29.03	187,300	5,437,319
17	6	16	70/926	51.06	0.57	3.70	55.33	187,300	10,363,309
18	6	16	70/928	28.72	0.58	1.36	30.66	187,300	5,742,618

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)				ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ วางแอร์	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ห้องชุด รวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
19	6	17	70/931	51.06	0.57	3.70	55.33	188,700	10,440,771
20	6	17	70/938	51.06	0.57	3.70	55.33	188,700	10,440,771
21	6	17	70/939	36.57	0.60	2.70	39.87	188,700	7,523,469
22	6	18	70/943	51.06	0.57	3.70	55.33	190,000	10,512,700
23	6	18	70/948	26.81	0.00	1.64	28.45	190,000	5,405,500
24	6	18	70/949	26.79	0.60	1.64	29.03	190,000	5,515,700
25	6	18	70/950	51.06	0.57	3.7	55.33	190,000	10,512,700
26	6	18	70/952	28.72	0.58	1.36	30.66	190,000	5,825,400
27	6	19	70/955	51.06	0.57	3.70	55.33	191,400	10,590,162
28	6	19	70/958	26.98	0.00	1.64	28.62	191,400	5,477,868
29	6	19	70/959	26.81	0.00	1.64	28.45	191,400	5,445,330
30	6	19	70/960	26.81	0.00	1.64	28.45	191,400	5,445,330
31	6	19	70/961	26.79	0.60	1.64	29.03	191,400	5,556,342
32	6	20	70/967	51.06	0.57	3.70	55.33	192,700	10,662,091
33	6	20	70/971	26.81	0.00	1.64	28.45	192,700	5,482,315
34	6	20	70/972	26.81	0.00	1.64	28.45	192,700	5,482,315
35	6	20	70/973	26.79	0.60	1.64	29.03	192,700	5,594,081
36	6	20	70/975	36.57	0.60	2.70	39.87	192,700	7,682,949
37	6	20	70/976	28.72	0.58	1.36	30.66	192,700	5,908,182
38	6	21	70/977	26.40	0.60	1.72	28.72	194,000	5,571,680
39	6	21	70/978	36.36	0.58	2.13	39.07	194,000	7,579,580
40	6	21	70/979	51.06	0.57	3.70	55.33	194,000	10,734,020
41	6	21	70/980	26.79	0.60	1.64	29.03	194,000	5,631,820
42	6	21	70/981	26.29	0.00	1.64	27.93	194,000	5,418,420
43	6	21	70/982	26.98	0.00	1.64	28.62	194,000	5,552,280
44	6	21	70/983	26.81	0.00	1.64	28.45	194,000	5,519,300
45	6	21	70/984	26.81	0.00	1.64	28.45	194,000	5,519,300
46	6	21	70/985	26.79	0.60	1.64	29.03	194,000	5,631,820
47	6	21	70/986	51.06	0.57	3.70	55.33	194,000	10,734,020
48	6	21	70/987	36.57	0.60	2.70	39.87	194,000	7,734,780
49	6	21	70/988	28.72	0.58	1.36	30.66	194,000	5,948,040
50	6	22	70/991	51.06	0.57	3.70	55.33	195,300	10,805,949
51	6	22	70/1000	28.72	0.58	1.36	30.66	195,300	5,987,898

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)				ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ วางแอร์	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ห้องชุด รวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
52	6	23	70/1006	26.98	0.00	1.64	28.62	196,600	5,626,692
53	6	23	70/1007	26.81	0.00	1.64	28.45	196,600	5,593,270
54	6	23	70/1008	26.81	0.00	1.64	28.45	196,600	5,593,270
55	6	23	70/1009	26.79	0.60	1.64	29.03	196,600	5,707,298
56	6	23	70/1010	51.06	0.57	3.70	55.33	196,600	10,877,878
57	6	23	70/1011	36.57	0.60	2.70	39.87	196,600	7,838,442
58	6	25	70/1030	26.98	0.00	1.64	28.62	199,100	5,698,242
59	6	25	70/1031	26.81	0.00	1.64	28.45	199,100	5,664,395
60	6	25	70/1034	51.06	0.57	3.70	55.33	199,100	11,016,203
61	6	25	70/1035	36.57	0.60	2.70	39.87	199,100	7,938,117
62	6	27	70/1058	51.06	0.57	3.70	55.33	201,600	11,154,528
63	6	27	70/1059	36.57	0.60	2.70	39.87	201,600	8,037,792
64	6	29	70/1083	36.57	0.60	2.70	39.87	204,000	8,133,480
65	6	29	70/1084	28.72	0.58	1.36	30.66	204,000	6,254,640
66	6	31	70/1097	26.40	0.60	1.72	28.72	206,400	5,927,808
67	6	31	70/1105	26.84	0.60	1.64	29.08	206,400	6,002,112
68	6	33	70/1129	26.84	0.60	1.64	29.08	208,800	6,071,904
69	6	33	70/1132	28.72	0.58	1.36	30.66	208,800	6,401,808
70	6	35	70/1146	36.36	0.58	2.13	39.07	211,100	8,247,677
71	6	35	70/1147	51.64	0.57	3.70	55.91	211,100	11,802,601
72	6	35	70/1152	27.20	0.00	1.64	28.84	211,100	6,088,124
73	6	36	70/1157	26.40	0.60	1.72	28.72	212,300	6,097,256
74	6	36	70/1159	51.64	0.57	3.70	55.91	212,300	11,869,693
75	6	36	70/1167	36.57	0.60	2.70	39.87	212,300	8,464,401
76	6	36	70/1168	28.72	0.58	1.36	30.66	212,300	6,509,118
77	6	37	70/1169	26.40	0.60	1.72	28.72	213,400	6,128,848
78	6	37	70/1175	27.20	0.00	1.64	28.84	213,400	6,154,456
79	6	37	70/1177	26.84	0.60	1.64	29.08	213,400	6,205,672
80	6	37	70/1179	36.57	0.60	2.70	39.87	213,400	8,508,258
81	6	37	70/1180	28.72	0.58	1.36	30.66	213,400	6,542,844
82	6	38	70/1181	26.40	0.60	1.72	28.72	214,600	6,163,312
83	6	38	70/1189	26.84	0.60	1.64	29.08	214,600	6,240,568
84	6	38	70/1190	51.64	0.57	3.70	55.91	214,600	11,998,286

**ภาคผนวก 7**

(ต่อ)

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)				ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ วางแอร์	พื้นที่ ระเบียง	พื้นที่ห้องชุด รวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
85	6	38	70/1191	36.57	0.60	2.70	39.87	214,600	8,556,102
86	6	38	70/1192	28.72	0.58	1.36	30.66	214,600	6,579,636
87	6	39	70/1203	36.57	0.60	2.70	39.87	215,700	8,599,959
88	6	39	70/1204	28.72	0.58	1.36	30.66	215,700	6,613,362
89	6	40	70/1205	26.40	0.60	1.72	28.72	216,800	6,226,496
90	6	40	70/1215	36.57	0.60	2.70	39.87	216,800	8,643,816
91	6	41	70/1228	28.72	0.58	1.36	30.66	217,900	6,680,814
92	6	42	70/1239	36.57	0.60	2.70	39.87	219,000	8,731,530
93	6	42	70/1240	29.00	0.58	1.36	30.66	219,000	6,714,540
<b>ราคาประเมินราชการของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ารวม</b>							<b>3,425.25</b>		<b>678,406,532</b>

## การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

### 8.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

บริษัทฯ เข้าใจว่าท่านมีความประสงค์จะให้ทางบริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

**มูลค่าตลาด** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

### 8.2 วิธีประเมินที่เลือกใช้

การประเมินในครั้งนี้ ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่เหมาะสม

### 8.3 การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (ห้องชุดพักอาศัย 93 ห้องชุด)

การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด อาศัยการเปรียบเทียบ ราคาซื้อขายและราคาเสนอขายห้องชุดพักอาศัย ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่เกิดขึ้นมา ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทำการเปรียบเทียบปรับค่าความแตกต่าง โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร ขนาดพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวก และปัจจัยอื่นๆที่ส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน รวมตลอดทั้งระยะเวลาซื้อขายที่อาจเกิดขึ้นมานาน และการต่อรองราคาในกรณีของการเสนอขาย

จากการสำรวจข้อมูลการซื้อขายและเสนอขายห้องชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน พบข้อมูลตลาด ดังนี้

#### ตารางสรุปข้อมูลซื้อขาย

- โครงการ พาร์ค 24

ข้อมูล ที่	ห้องชุดเลขที่	อาคาร	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาซื้อขาย	
						(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
1	805	6	8	1 ห้องนอน	27.93	8,043,840	288,000
2	1003	6	10	2 ห้องนอน (ห้องมุม)	55.33	13,500,000	243,990
3	1708	6	17	1 ห้องนอน	28.45	7,234,700	254,295

ข้อมูล ที่	ห้องชุดเลขที่	อาคาร	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาซื้อขาย	
						(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
4	2002	6	20	1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.07	12,000,000	307,141
5	2006	6	20	1 ห้องนอน	28.62	7,660,200	267,652
6	2206	6	22	1 ห้องนอน	28.62	7,734,700	270,255
7	2208	6	22	1 ห้องนอน	28.45	7,668,982	269,560
8	2302	6	23	1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.07	10,453,598	267,561
9	2303	6	23	2 ห้องนอน (ห้องมุม)	55.33	16,599,900	300,016
10	2403	6	24	2 ห้องนอน (ห้องมุม)	55.33	14,240,000	257,365
11	2803	6	28	2 ห้องนอน (ห้องมุม)	55.33	14,837,543	268,165
12	2902	6	29	1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.07	10,416,068	266,600
13	2904	6	29	1 ห้องนอน	29.03	7,536,313	259,604
14	2908	6	29	1 ห้องนอน	28.45	7,747,504	272,320
15	2909	6	29	1 ห้องนอน	29.03	7,905,450	272,320
16	2910	6	29	2 ห้องนอน (ห้องมุม)	55.33	15,169,273	274,160
17	3002	6	30	1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.07	11,027,501	282,250
18	3004	6	30	1 ห้องนอน	29.03	7,565,988	260,627
19	3005	6	30	1 ห้องนอน	27.93	7,657,289	274,160
20	3006	6	30	1 ห้องนอน	28.62	7,679,963	268,343
21	3007	6	30	1 ห้องนอน	28.45	7,629,425	268,170
22	3102	6	31	1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.07	9,301,712	238,078
23	3111	6	31	1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.87	10,930,759	274,160
24	3112	6	31	1 ห้องนอน	30.66	8,057,381	262,798
25	3211	6	32	1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.87	11,087,110	278,081
26	3511	6	35	1 ห้องนอน (ห้องมุม)	39.87	11,363,449	285,012
27	3903	6	39	2 ห้องนอน	55.91	16,996,640	304,000
28	4101	6	41	1 ห้องนอน	28.72	8,817,040	307,000
29	4203	6	42	2 ห้องนอน	55.90	16,996,640	304,000

จากการวิเคราะห์มูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ที่การพิจารณาปรับค่าความแตกต่างของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของห้องชุดพักอาศัย ในการคำนวณหามูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold value) ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ห้องชุดพักอาศัยรวม 93 ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวม 3,425.25 ตารางเมตร จะมีมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์รวมเท่ากับ 1,164,000,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 340,000 บาท (ดู ตารางที่ 1, 2, และ 3 ประกอบ)

#### **8.4 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด**

การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากจากกระแสเงินสดคิดลด อาศัยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง และอัตราคิดลด โดยถือว่าศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินนั้นๆ เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจว่าจะซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาใด ดังนั้นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้สุทธิได้สูงกว่าและมีเสถียรภาพในการสร้างรายได้มากกว่า ย่อมเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่พร้อมที่จะเสนอซื้อในราคาที่สูงกว่าทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่มีศักยภาพและเสถียรภาพในการสร้างรายได้ที่ต่ำกว่า

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

<b>พื้นที่เช่ารวม</b>		<b>3,425.25 ตารางเมตร</b>			
<b>การประมาณการรายได้</b>					
1) รายได้จากค่าเช่าห้องพัก					
1.1) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร 6					
จำนวนห้องพัก	72				
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)	35,000				
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	3%				
1.2) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร 6					
จำนวนห้องพัก	21				
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)	65,000				
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	3%				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	
อัตราการใช้พื้นที่ (%)	80%	85%	85%	85%	
2) รายได้อื่น ๆ					
รายได้อื่น ๆ	3% ของรายได้ห้องพัก				
<b>การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</b>					
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา</b>					
1) ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	65 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี				
2) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8% ของรายได้ทั้งหมด				
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1% ของรายได้ทั้งหมด				
<b>การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</b>					
<b>ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee</b>					
1) ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	5.0% ของรายได้ทั้งหมด				
<b>ค่าใช้จ่ายประจำ</b>					
1) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี				
2) ค่าประกันภัย	2,674 บาท/ห้อง/ปี ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี				
3) สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1 - 5	2.0% ของรายได้ทั้งหมด			
	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5.0% ของรายได้ทั้งหมด			
<b>อัตราคิดลด</b>	8%				

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุด ในปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร 6						
จำนวนห้องชุด	72					
ราคาขาย	10,800,000					
	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 2-Bedroom อาคาร 6						
จำนวนห้องชุด	21					
ราคาขาย	17,800,000					
	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตราการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	
การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ						
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา						
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด					
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด					
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด					

ดังนั้นจากการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลดข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ **993,000,000 บาท** (เก้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ดู ตาราง 4 และ 5 ประกอบ)

### 8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้นมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ **993,000,000 บาท** (เก้าร้อยเก้าสิบล้านบาท) หรือ ตารางเมตรละ **290,000 บาท** ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า

## เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมิน

รายงานการประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อจำกัดเบื้องต้นดังนี้

- 1) รายงานการประเมินทรัพย์สินจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะแก่ **บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด** เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น และหรือในกรณีที่รายงานนี้ถูกใช้ไปเพื่อวัตถุประสงค์อื่น
- 2) ผู้ประเมินเชื่อโดยสุจริตในข้อมูล และหลักฐานเอกสารสิทธิที่ได้รับจาก **บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด**
- 3) เอกสารสิทธิต่าง ๆ เป็นเอกสารที่ถูกต้องและสามารถเปลี่ยนมือได้ ภาระผูกพันนอกเหนือจากที่ได้จดทะเบียนไว้ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่อยู่ในฐานะที่จะทำการตรวจสอบและรับผิดชอบได้
- 4) ไม่มีความผิดปกติในทรัพย์สินหรือสถานะของดินและโครงสร้างอาคาร ไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดินและโครงสร้างอาคาร และผู้ประเมินไม่รับผิดชอบในกรณีที่มีการหลุดตัวของดิน ตลอดจนการปนเปื้อนถึงระดับที่อาจกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในอนาคต
- 5) มิได้มีการรังวัดหรือตรวจสอบแนวเขตที่ดิน การแนบรูปแผนที่หรือผังที่ดินในรายงานนี้ เพื่อช่วยให้ผู้อ่านรายงานมีความเข้าใจในทรัพย์สินมากขึ้นเท่านั้น ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนที่เกิดขึ้น
- 6) ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในสถานะที่อาจพิจารณารับรู้ได้จากข้อมูลตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันและแนวโน้มทั่วไปที่ปรากฏ ทั้งนี้ได้พิจารณาถึงผลกระทบร้ายแรงที่เกิดแก่ระบบเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น การไหลของเงินทุนจำนวนมากออกนอกประเทศอย่างฉับพลัน หรือการเกิดความไม่สงบทางการเมืองหรือจลาจล
- 7) ระหว่างวันที่ทำการสำรวจและวันที่ประเมินมูลค่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของตลาดอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน
- 8) ข้อมูล ข่าวสาร และความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้และเชื่อว่าเป็นความจริงถูกต้อง ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อข้อมูลที่อาจจะคลาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง
- 9) บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่จำเป็นต้องไปให้การ ในกรณีพิจารณาคดีของศาลหรือหน่วยงานใด ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทั้งนี้เว้น เสียแต่ว่าจะได้มีการทำความตกลงกันไว้ก่อน
- 10) รายงานฉบับนี้เป็นความลับและใช้เฉพาะลูกค้าตามวัตถุประสงค์ของการประเมินนี้เท่านั้น บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะรับผิดชอบเฉพาะต่อผู้ที่มอบหมายให้ทำการประเมินเท่านั้น การจัดพิมพ์ แจกจ่าย หรืออ้างอิงเนื้อหาทั้งหมดหรือบางส่วนของรายงานและการประเมินมูลค่า จะกระทำไม่ได้ เว้นเสียแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางที่ 1: การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอน อาคาร 6

	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 6		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 28	
			ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย	
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค 24		พาร์ค 24		พาร์ค 24		พาร์ค 24		พาร์ค 24	
ห้องชุดเลขที่	2912		2002		2006		2206		4101	
ชั้น	29		20		20		22		41	
ประเภทห้องชุด	1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน	
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตร.ม.)	30.66 ตร.ม.		39.07 ตร.ม.		28.62 ตร.ม.		28.62 ตร.ม.		28.72 ตร.ม.	
			(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)			307,141	12.00	267,715	7.66	270,255	7.73	307,000	8.82
ราคาเสนอขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)										
การปรับแก้ความแตกต่าง:										
		รายละเอียด		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้
1) ปรับแก้ความต่างเรื่องระยะเวลา				15.0%		15.0%		15.0%		15.0%
2) ปรับแก้ราคาเสนอขาย				0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-2) (บาท/ตร.ม.)			353,212	15.0%	307,872	15.0%	310,793	15.0%	353,050	15.0%
3) ลักษณะทางกายภาพ:		รายละเอียด		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้
3.1) ที่ตั้งของโครงการ	พาร์ค 24 อาคาร 6		พาร์ค 24 อาคาร 6	0.0%						
3.2) ชั้น	29		20	4.5%	20	4.5%	22	3.5%	41	-6.0%
3.3) พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	30.66		39.07	0.0%	28.62	0.0%	28.62	0.0%	28.72	0.0%
	รวม			4.5%		4.5%		3.5%		-6.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-3) (บาท/ตร.ม.)			369,107		321,726		321,671		331,867	
4) ปรับแก้ความต่างเรื่องค่าตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ (บาท/ตร.ม.)	เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครบชุด		เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000						
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-4) (บาท/ตร.ม.)			379,107		331,726		331,671		341,867	
ค่าถ่วงน้ำหนักความคล้ายคลึง		100%		25%		25%		25%		25%
ราคาหลังปรับแก้ความแตกต่าง		346,093 บาท/ตร.ม.	94,777		82,932		82,918		85,467	
ปิดเศษ		350,000 บาท/ตร.ม.								
มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด		10,731,000 บาท								
ปิดเศษ		10,700,000 บาท								

ตารางที่ 2: การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 2 ห้องนอน อาคาร 6

	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 9		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 16		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 27		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 29	
		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย	
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค 24	พาร์ค 24		พาร์ค 24		พาร์ค 24		พาร์ค 24	
ห้องชุดเลขที่	3603	2303		2910		3903		4203	
ชั้น	36	23		29		39		42	
ประเภทห้องชุด	2-ห้องนอน	2-ห้องนอน		2-ห้องนอน		2-ห้องนอน		2-ห้องนอน	
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตร.ม.)	55.33 ตร.ม.	55.33 ตร.ม.		55.33 ตร.ม.		55.91 ตร.ม.		55.91 ตร.ม.	
		(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)		300,016	16.60	274,160	15.17	304,000	17.00	304,000	17.00
ราคาเสนอขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)									
การปรับแก้ความแตกต่าง:									
	รายละเอียด		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้
1) ปรับแก้ความต่างเรื่องระยะเวลา			10.0%		5.0%		10.0%		10.0%
2) ปรับแก้ราคาเสนอขาย			0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-2) (บาท/ตร.ม.)		330,018	10.0%	287,868	5.0%	334,400	10.0%	334,400	10.0%
3) ลักษณะทางกายภาพ:		รายละเอียด	% ปรับแก้						
3.1) ที่ตั้งของโครงการ	พาร์ค 24 อาคาร 6	พาร์ค 24 อาคาร 6	0.0%						
3.2) ชั้น	36	23	6.5%	29	3.5%	39	-1.5%	42	-3.0%
3.3) พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	55.33	55.33	0.0%	55.33	0.0%	55.91	0.0%	55.91	0.0%
	รวม		6.5%		3.5%		-1.5%		-3.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-3) (บาท/ตร.ม.)		351,469		297,943		329,384		324,368	
4) ปรับแก้ความต่างเรื่องค่าตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ (บาท/ตร.ม.)	เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครบชุด	เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000						
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-4) (บาท/ตร.ม.)		361,469		307,943		339,384		334,368	
ค่าถ่วงน้ำหนักความคล้ายคลึง	100%	25%		25%		25%		25%	
ราคาหลังปรับแก้ความแตกต่าง	335,791 บาท/ตร.ม.	90,367		76,986		84,846		83,592	
พิเศษ	340,000 บาท/ตร.ม.								
มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	18,812,200 บาท								
พิเศษ	18,800,000 บาท								

ตารางที่ 3: ตารางแสดงมูลค่าตลาดรายยูนิต

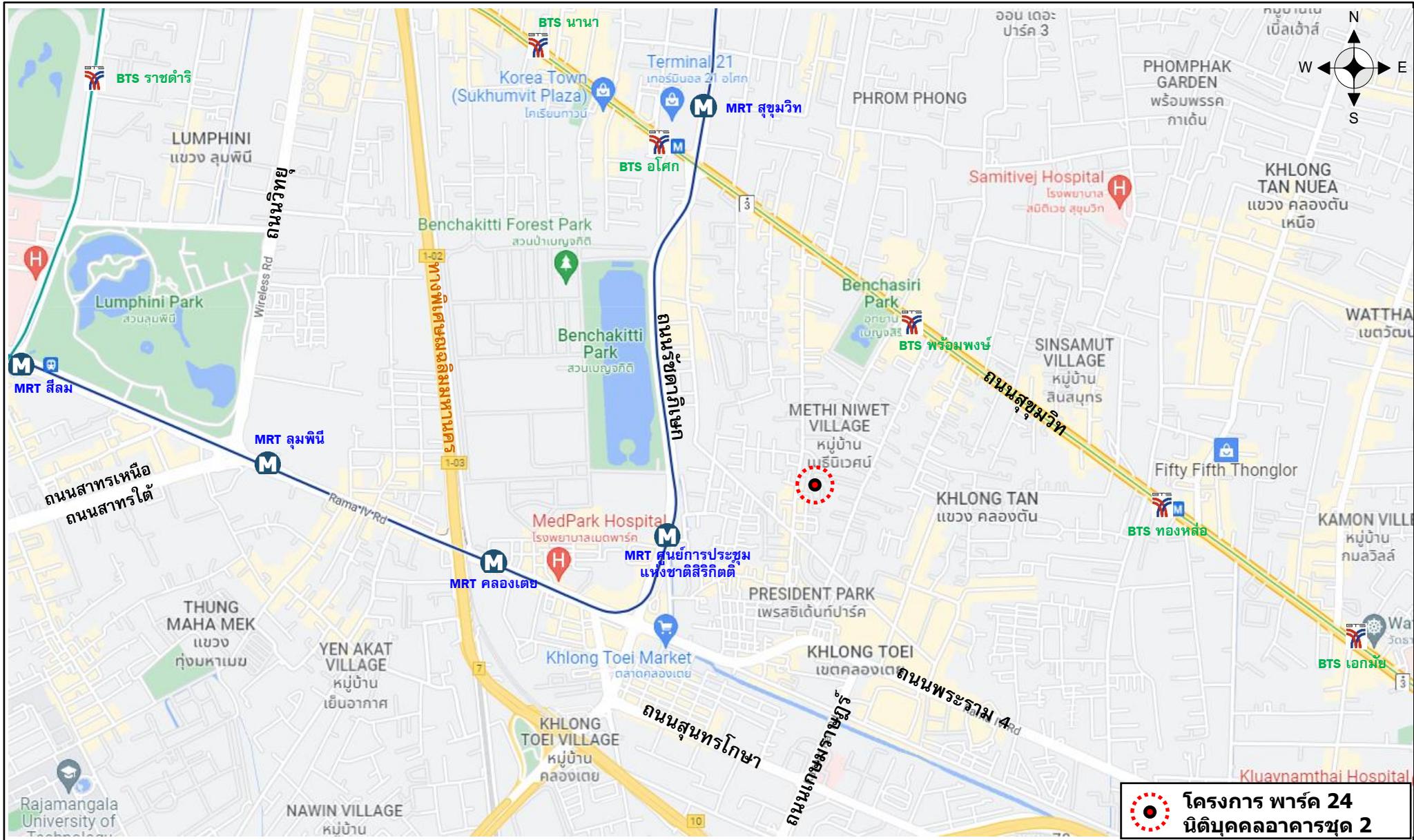
ลำดับ	ห้องชุดเลขที่ (อช.2)	อาคาร	ชั้น	เลขที่ห้อง	แบบห้อง	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	บาท/ตร.ม.	ขายสุทธิ (บาท)
1	70/892	6	13	61312	1BR	30.66	334,000	10,240,440
2	70/895	6	14	61403	2BR	55.33	318,000	17,594,940
3	70/898	6	14	61406	1BR	28.62	335,000	9,587,700
4	70/899	6	14	61407	1BR	28.45	335,000	9,530,750
5	70/900	6	14	61408	1BR	28.45	335,000	9,530,750
6	70/901	6	14	61409	1BR	29.03	335,000	9,725,050
7	70/902	6	14	61410	2BR	55.33	318,000	17,594,940
8	70/904	6	14	61412	1BR	30.66	335,000	10,271,100
9	70/905	6	15	61501	1BR	28.72	336,000	9,649,920
10	70/907	6	15	61503	2BR	55.33	319,000	17,650,270
11	70/914	6	15	61510	2BR	55.33	319,000	17,650,270
12	70/919	6	16	61603	2BR	55.33	320,000	17,705,600
13	70/922	6	16	61606	1BR	28.62	337,000	9,644,940
14	70/923	6	16	61607	1BR	28.45	337,000	9,587,650
15	70/924	6	16	61608	1BR	28.45	337,000	9,587,650
16	70/925	6	16	61609	1BR	29.03	337,000	9,783,110
17	70/926	6	16	61610	2BR	55.33	320,000	17,705,600
18	70/928	6	16	61612	1BR	30.66	337,000	10,332,420
19	70/931	6	17	61703	2BR	55.33	321,000	17,760,930
20	70/938	6	17	61710	2BR	55.33	321,000	17,760,930
21	70/939	6	17	61711	1BR	39.87	338,000	13,476,060
22	70/943	6	18	61803	2BR	55.33	322,000	17,816,260
23	70/948	6	18	61808	1BR	28.45	339,000	9,644,550
24	70/949	6	18	61809	1BR	29.03	339,000	9,841,170
25	70/950	6	18	61810	2BR	55.33	322,000	17,816,260
26	70/952	6	18	61812	1BR	30.66	339,000	10,393,740
27	70/955	6	19	61903	2BR	55.33	323,000	17,871,590
28	70/958	6	19	61906	1BR	28.62	340,000	9,730,800
29	70/959	6	19	61907	1BR	28.45	340,000	9,673,000
30	70/960	6	19	61908	1BR	28.45	340,000	9,673,000
31	70/961	6	19	61909	1BR	29.03	340,000	9,870,200
32	70/967	6	20	62003	2BR	55.33	324,000	17,926,920
33	70/971	6	20	62007	1BR	28.45	341,000	9,701,450
34	70/972	6	20	62008	1BR	28.45	341,000	9,701,450
35	70/973	6	20	62009	1BR	29.03	341,000	9,899,230
36	70/975	6	20	62011	1BR	39.87	341,000	13,595,670
37	70/976	6	20	62012	1BR	30.66	341,000	10,455,060
38	70/977	6	21	62101	1BR	28.72	342,000	9,822,240
39	70/978	6	21	62102	1BR	39.07	342,000	13,361,940
40	70/979	6	21	62103	2BR	55.33	325,000	17,982,250
41	70/980	6	21	62104	1BR	29.03	342,000	9,928,260
42	70/981	6	21	62105	1BR	27.93	342,000	9,552,060
43	70/982	6	21	62106	1BR	28.62	342,000	9,788,040
44	70/983	6	21	62107	1BR	28.45	342,000	9,729,900
45	70/984	6	21	62108	1BR	28.45	342,000	9,729,900
46	70/985	6	21	62109	1BR	29.03	342,000	9,928,260
47	70/986	6	21	62110	2BR	55.33	325,000	17,982,250
48	70/987	6	21	62111	1BR	39.87	342,000	13,635,540
49	70/988	6	21	62112	1BR	30.66	342,000	10,485,720
50	70/991	6	22	62203	2BR	55.33	326,000	18,037,580
51	70/1000	6	22	62212	1BR	30.66	343,000	10,516,380
52	70/1006	6	23	62306	1BR	28.62	344,000	9,845,280
53	70/1007	6	23	62307	1BR	28.45	344,000	9,786,800
54	70/1008	6	23	62308	1BR	28.45	344,000	9,786,800
55	70/1009	6	23	62309	1BR	29.03	344,000	9,986,320
56	70/1010	6	23	62310	2BR	55.33	327,000	18,092,910
57	70/1011	6	23	62311	1BR	39.87	344,000	13,715,280
58	70/1030	6	25	62506	1BR	28.62	346,000	9,902,520
59	70/1031	6	25	62507	1BR	28.45	346,000	9,843,700
60	70/1034	6	25	62510	2BR	55.33	329,000	18,203,570
61	70/1035	6	25	62511	1BR	39.87	346,000	13,795,020
62	70/1058	6	27	62710	2BR	55.33	331,000	18,314,230
63	70/1059	6	27	62711	1BR	39.87	348,000	13,874,760
64	70/1083	6	29	62911	1BR	39.87	350,000	13,954,500
65	70/1084	6	29	62912	1BR	30.66	350,000	10,731,000
66	70/1097	6	31	63101	1BR	28.72	352,000	10,109,440
67	70/1105	6	31	63109	1BR	29.08	352,000	10,236,160
68	70/1129	6	33	63309	1BR	29.08	354,000	10,294,320
69	70/1132	6	33	63312	1BR	30.66	354,000	10,853,640
70	70/1146	6	35	63502	1BR	39.07	356,000	13,908,920
71	70/1147	6	35	63503	2BR	55.91	339,000	18,953,490
72	70/1152	6	35	63508	1BR	28.84	356,000	10,267,040
73	70/1157	6	36	63601	1BR	28.72	357,000	10,253,040
74	70/1159	6	36	63603	2BR	55.91	340,000	19,009,400
75	70/1167	6	36	63611	1BR	39.87	357,000	14,233,590
76	70/1168	6	36	63612	1BR	30.66	357,000	10,945,620
77	70/1169	6	37	63701	1BR	28.72	358,000	10,281,760
78	70/1175	6	37	63707	1BR	28.84	358,000	10,324,720
79	70/1177	6	37	63709	1BR	29.08	358,000	10,410,640
80	70/1179	6	37	63711	1BR	39.87	358,000	14,273,460
81	70/1180	6	37	63712	1BR	30.66	358,000	10,976,280
82	70/1181	6	38	63801	1BR	28.72	359,000	10,310,480
83	70/1189	6	38	63809	1BR	29.08	359,000	10,439,720
84	70/1190	6	38	63810	2BR	55.91	342,000	19,121,220
85	70/1191	6	38	63811	1BR	39.87	359,000	14,313,330
86	70/1192	6	38	63812	1BR	30.66	359,000	11,006,940
87	70/1203	6	39	63911	1BR	39.87	360,000	14,353,200
88	70/1204	6	39	63912	1BR	30.66	360,000	11,037,600
89	70/1205	6	40	64001	1BR	28.72	361,000	10,367,920
90	70/1215	6	40	64011	1BR	39.87	361,000	14,393,070
91	70/1228	6	41	64112	1BR	30.66	362,000	11,098,920
92	70/1239	6	42	64211	1BR	39.87	363,000	14,472,810
93	70/1240	6	42	64212	1BR	30.66	363,000	11,129,580
<b>รวม</b>						<b>3,425.25</b>	<b>339,733</b>	<b>1,163,670,690</b>
<b>พิเศษ</b>							<b>340,000</b>	<b>1,164,000,000</b>

ตารางที่ 4: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
<b>รายได้</b>										
<b>1. รายได้จากค่าเช่าห้องพัก</b>										
<b>1.1 รายได้จากห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร 6</b>										
จำนวนห้องพัก	72	72	72	72	72	72	65	54	40	22
อัตราค่าเช่า	35,000 บาท/ห้อง/เดือน		ปรับเพิ่ม	3%	ทุกๆ ปี					
<b>รวมรายได้ค่าเช่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร 6</b>	<b>30,240,000</b>	<b>31,147,200</b>	<b>32,081,616</b>	<b>33,044,064</b>	<b>34,035,386</b>	<b>35,056,448</b>	<b>32,597,628</b>	<b>27,893,539</b>	<b>21,281,737</b>	<b>12,056,104</b>
<b>1.2 รายได้จากห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร 6</b>										
จำนวนห้องพัก	21	21	21	21	21	21	19	16	12	7
อัตราค่าเช่า	65,000 บาท/ห้อง/เดือน		ปรับเพิ่ม	3%	ทุกๆ ปี					
<b>รวมรายได้ค่าเช่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร 6</b>	<b>16,380,000</b>	<b>16,871,400</b>	<b>17,377,542</b>	<b>17,898,868</b>	<b>18,435,834</b>	<b>18,988,909</b>	<b>17,695,855</b>	<b>15,348,826</b>	<b>11,856,968</b>	<b>7,124,062</b>
<b>รวมรายได้ที่คาดว่าจะได้จากค่าเช่าห้องพัก อาคาร 5 และ อาคาร 6</b>	<b>46,620,000</b>	<b>48,018,600</b>	<b>49,459,158</b>	<b>50,942,933</b>	<b>52,471,221</b>	<b>54,045,357</b>	<b>50,293,483</b>	<b>43,242,365</b>	<b>33,138,705</b>	<b>19,180,166</b>
อัตราการเช่าพื้นที่	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
<b>รายได้จากห้องพัก</b>	<b>37,296,000</b>	<b>40,815,810</b>	<b>42,040,284</b>	<b>43,301,493</b>	<b>44,600,538</b>	<b>45,938,554</b>	<b>42,749,460</b>	<b>36,756,010</b>	<b>28,167,900</b>	<b>16,303,141</b>
<b>2. รายได้อื่นๆ</b>										
รายได้อื่นๆ	3.0%	ของรายได้ห้องพัก								
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>	<b>1,118,880</b>	<b>1,224,474</b>	<b>1,261,209</b>	<b>1,299,045</b>	<b>1,338,016</b>	<b>1,378,157</b>	<b>1,282,484</b>	<b>1,102,680</b>	<b>845,037</b>	<b>489,094</b>
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>	<b>38,414,880</b>	<b>42,040,284</b>	<b>43,301,493</b>	<b>44,600,538</b>	<b>45,938,554</b>	<b>47,316,710</b>	<b>44,031,944</b>	<b>37,858,691</b>	<b>29,012,937</b>	<b>16,792,235</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>										
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา</b>										
- ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	65 บาท/ตร.ม./เดือน		ปรับเพิ่ม	3.0%	ต่อปี					
- ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8.0%	ของรายได้ทั้งหมด								
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1.0%	ของรายได้ทั้งหมด								
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา</b>	<b>6,129,034</b>	<b>6,535,471</b>	<b>6,731,536</b>	<b>6,933,482</b>	<b>7,141,486</b>	<b>7,355,731</b>	<b>6,845,016</b>	<b>5,884,957</b>	<b>4,509,650</b>	<b>2,609,351</b>
<b>ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee</b>										
- ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	5.0%	ของรายได้ทั้งหมด								
<b>รวมค่าบริการอสังหาริมทรัพย์/PM Fee</b>	<b>1,920,744</b>	<b>2,102,014</b>	<b>2,165,075</b>	<b>2,230,027</b>	<b>2,296,928</b>	<b>2,365,836</b>	<b>2,201,597</b>	<b>1,892,935</b>	<b>1,450,647</b>	<b>839,612</b>
<b>ค่าใช้จ่ายประจำ:</b>										
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ		ปรับเพิ่ม	4.0%	ต่อปี					
- ค่าประกันภัย	2,674 บาท/ห้อง/ปี		ปรับเพิ่ม	3.0%	ต่อปี					
- สรรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5	2.00%	ของรายได้ทั้งหมด	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5.0%	ของรายได้ทั้งหมด				
<b>รวมค่าใช้จ่ายประจำ</b>	<b>1,152,690</b>	<b>1,238,087</b>	<b>1,276,640</b>	<b>1,316,407</b>	<b>1,357,426</b>	<b>2,819,237</b>	<b>2,624,937</b>	<b>2,257,802</b>	<b>1,730,971</b>	<b>1,001,634</b>
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นทุกรายการ</b>	<b>9,202,468</b>	<b>9,875,572</b>	<b>10,173,251</b>	<b>10,479,916</b>	<b>10,795,839</b>	<b>12,540,803</b>	<b>11,671,550</b>	<b>10,035,694</b>	<b>7,691,268</b>	<b>4,450,597</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>29,212,412</b>	<b>32,164,712</b>	<b>33,128,242</b>	<b>34,120,622</b>	<b>35,142,714</b>	<b>34,775,907</b>	<b>32,360,394</b>	<b>27,822,997</b>	<b>21,321,668</b>	<b>12,341,638</b>
รายได้จากการขายห้องพัก							130,142,941	211,611,018	286,965,186	383,957,870
อัตราคิดลด	8.00%									
<b>กระแสเงินสดคิดลด</b>	<b>0.926</b>	<b>0.857</b>	<b>0.794</b>	<b>0.735</b>	<b>0.681</b>	<b>0.630</b>	<b>0.583</b>	<b>0.540</b>	<b>0.500</b>	<b>0.463</b>
<b>มูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด</b>	<b>27,048,529</b>	<b>27,576,056</b>	<b>26,298,267</b>	<b>25,079,676</b>	<b>23,917,541</b>	<b>103,926,849</b>	<b>142,354,976</b>	<b>170,070,260</b>	<b>202,740,670</b>	<b>244,378,920</b>
หรือ บาท ต่อ ตารางเมตร	993,000,000									
หรือ บาท ต่อ ห้อง	290,000									
	10,700,000									

ตารางที่ 5: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด ทำการขายปีที่ 6-10

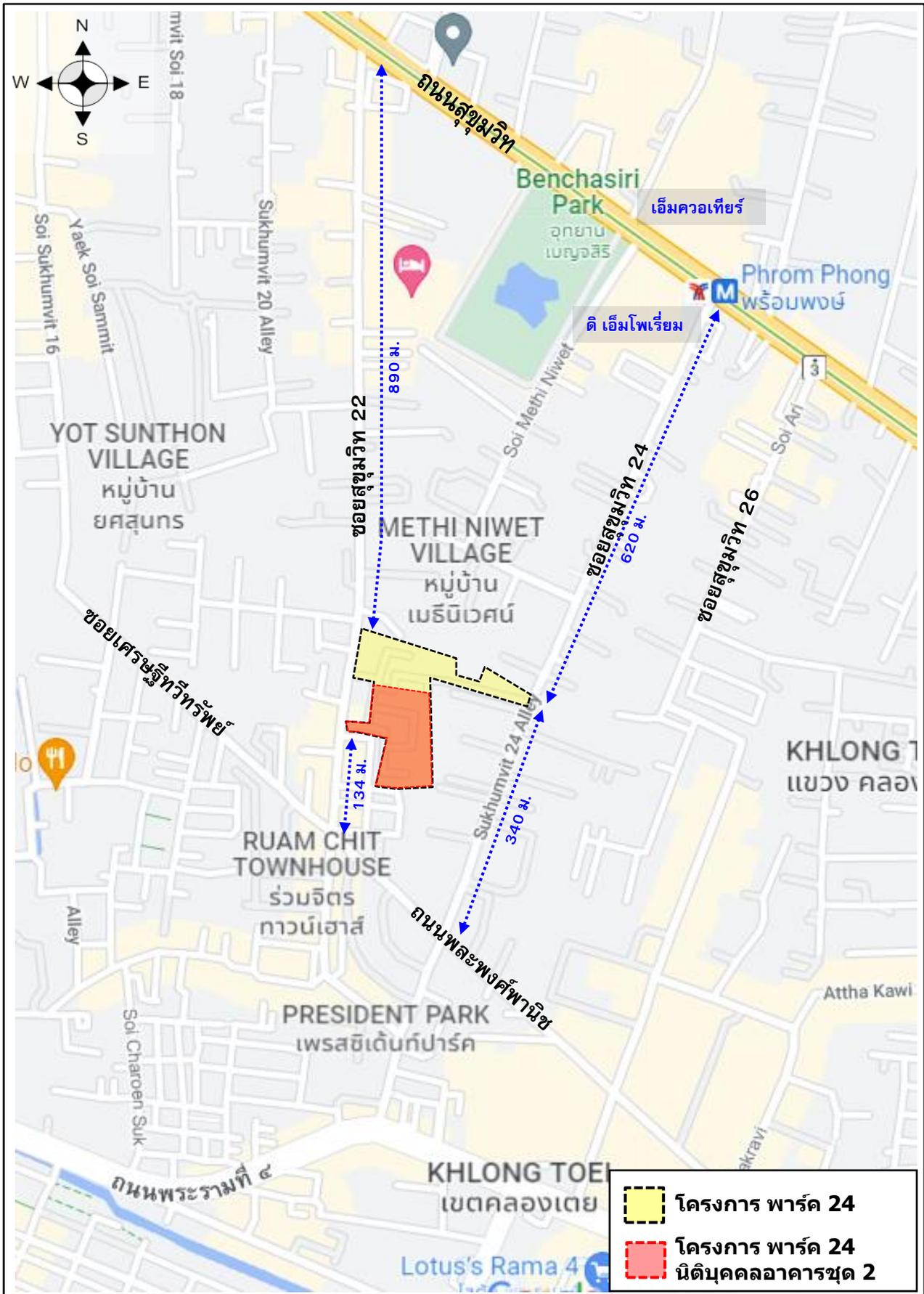
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
<b>รายได้จากการขาย</b>										
<b>1. รายได้จากการขายห้องชุด</b>										
<b>1.1 รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร 6</b>										
จำนวนห้องชุด	72 ห้อง									
ราคาขาย	10,800,000 บาท/ห้อง	ปรับเพิ่ม	5.00%	ทุกๆ ปี						
จำนวนห้องที่ขายได้										
<b>รวมรายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร 6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>96,486,886</b>	<b>159,203,362</b>	<b>212,753,584</b>	<b>287,217,338</b>	<b>368,595,584</b>
<b>1.2 รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 2-Bedroom อาคาร 6</b>										
จำนวนห้องชุด	21 ห้อง									
ราคาขาย	17,800,000 บาท/ห้อง	ปรับเพิ่ม	5.00%	ทุกๆ ปี						
จำนวนห้องที่ขายได้										
<b>รวมรายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 2-Bedroom อาคาร 6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45,435,624</b>	<b>71,561,107</b>	<b>100,185,550</b>	<b>131,493,534</b>	<b>193,295,496</b>
อัตราการขาย						10%	25%	45%	70%	100%
<b>รวมรายได้ที่ได้จากการขายห้องพัก</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>141,922,510</b>	<b>230,764,469</b>	<b>312,939,134</b>	<b>418,710,873</b>	<b>561,891,080</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>										
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>										
- ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3.0%	ของรายได้ทั้งหมด								
- ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3%	ของรายได้ทั้งหมด								
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด								
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11,779,568</b>	<b>19,153,451</b>	<b>25,973,948</b>	<b>34,753,002</b>	<b>46,636,960</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>130,142,941</b>	<b>211,611,018</b>	<b>286,965,186</b>	<b>383,957,870</b>	<b>515,254,120</b>



 **โครงการ พาร์ค 24**  
**ที่ดินคคลองอาคารชุด 2**



แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนที่แสดงทางเข้า-ออก ที่ตั้งทรัพย์สิน



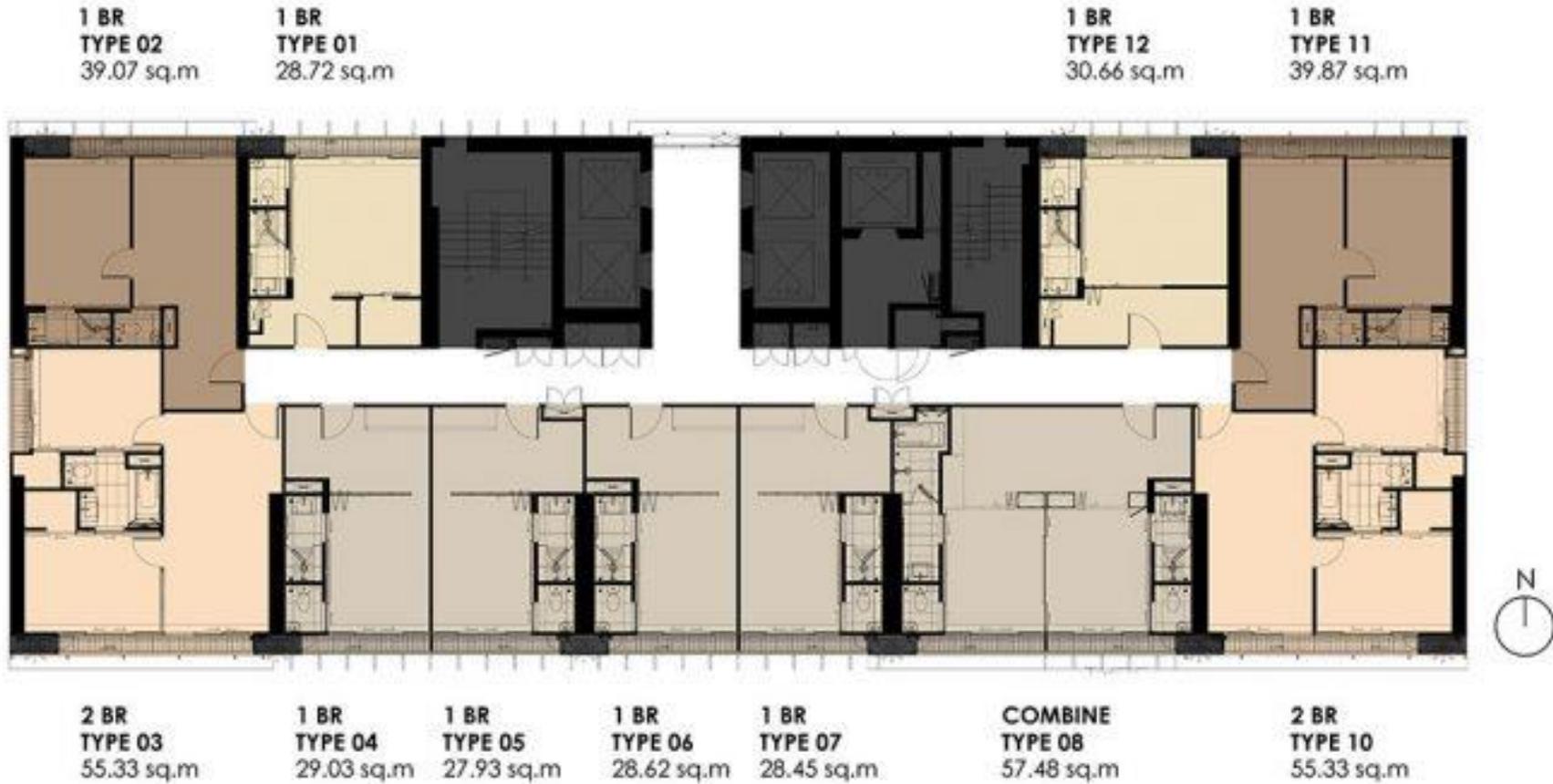
# TOWER 6 : 08<sup>TH</sup> - 13<sup>TH</sup> , 15<sup>TH</sup> , 17<sup>TH</sup> - 18<sup>TH</sup> , 20<sup>TH</sup> , 22<sup>ND</sup> - 26<sup>TH</sup> , 28<sup>TH</sup> , 29<sup>TH</sup> - 31<sup>ST</sup> , 33<sup>RD</sup> - 35<sup>TH</sup> , 37<sup>TH</sup> FLOOR



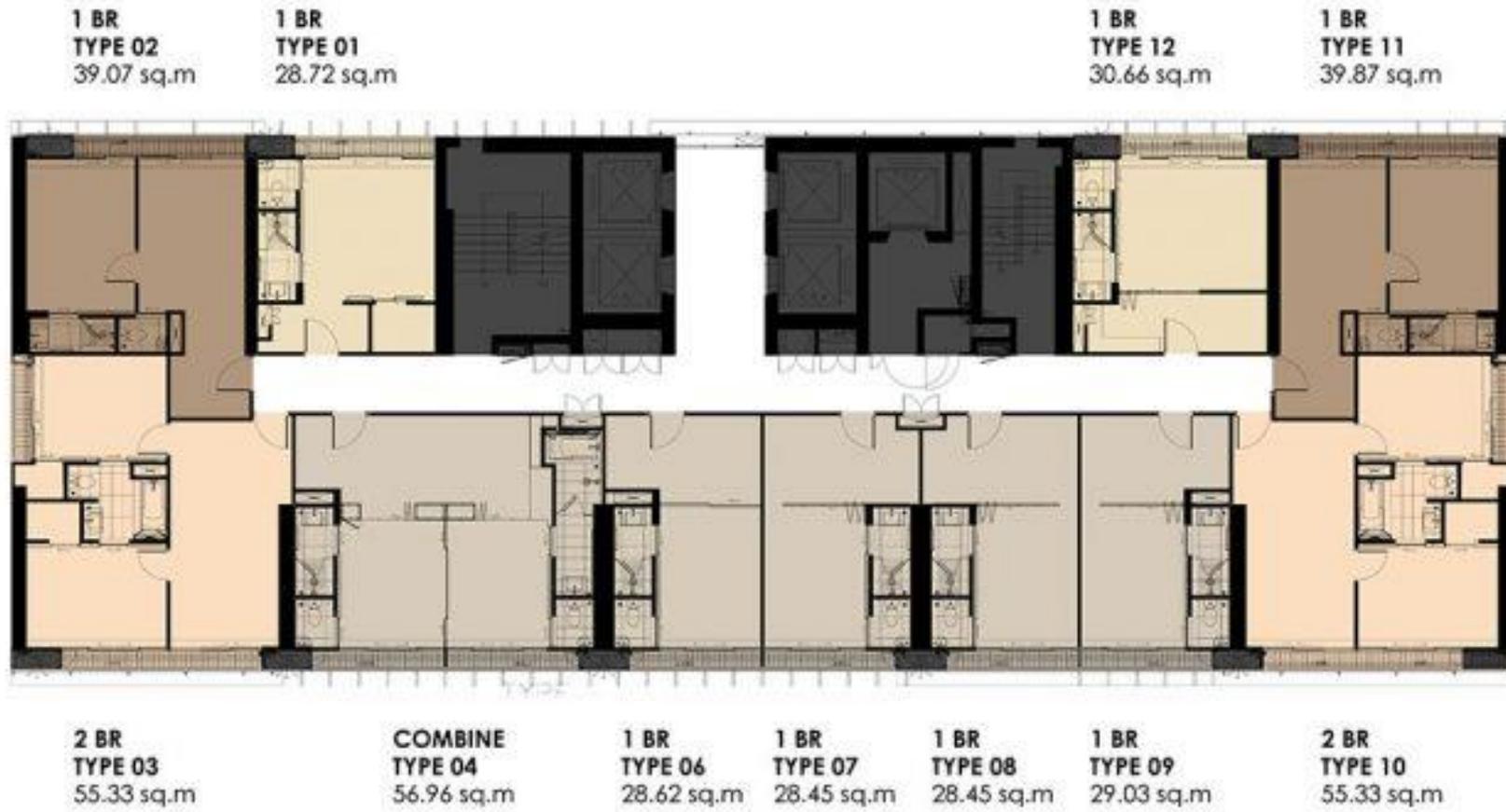
แบบแปลนชั้นและห้องชุด ของอาคาร 6

4.1

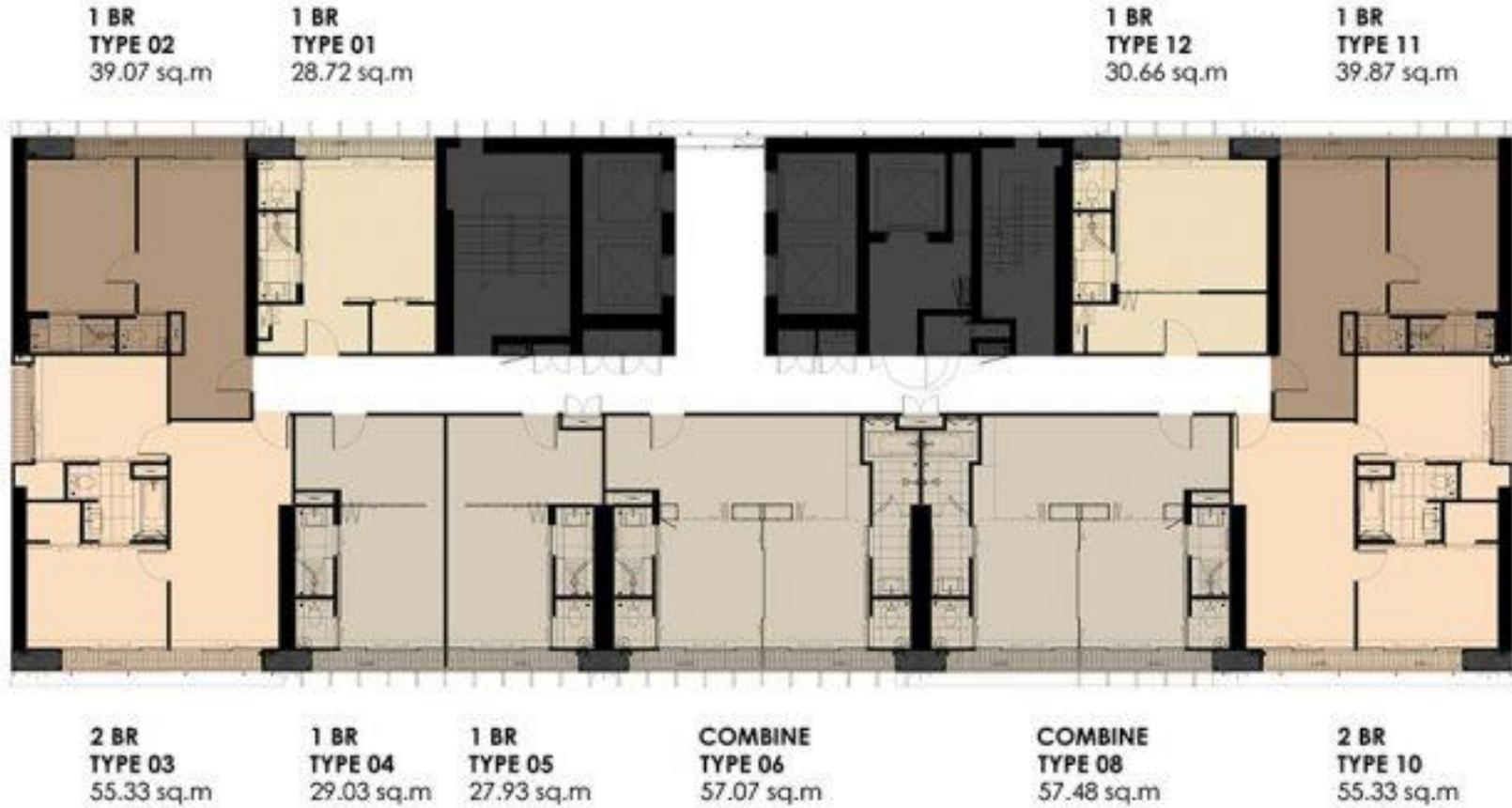
# TOWER 6 : 14<sup>TH</sup>, 16<sup>TH</sup>, 32<sup>ND</sup> FLOOR



# TOWER 6 : 19<sup>TH</sup>, 38<sup>TH</sup> FLOOR



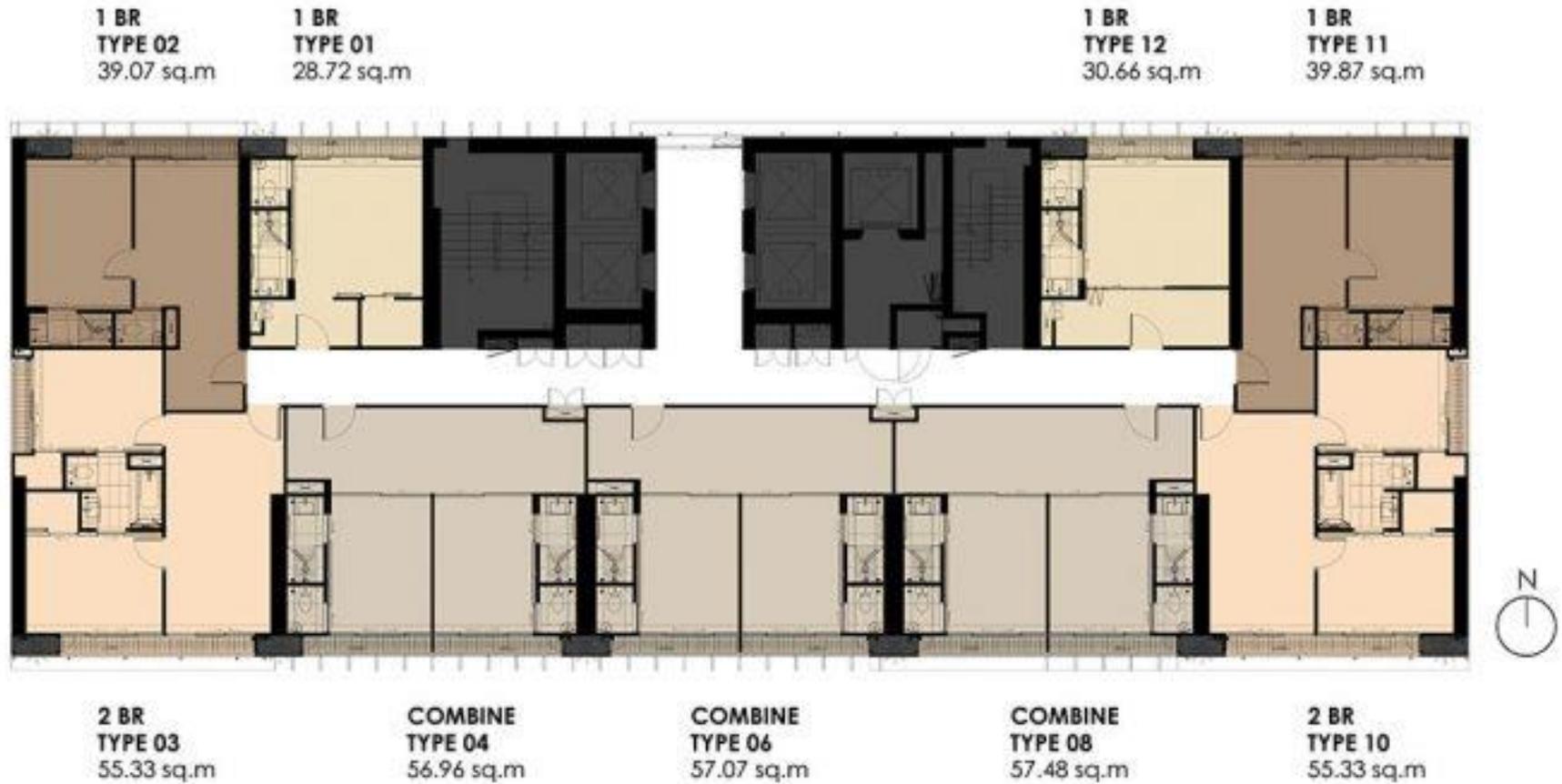
# TOWER 6 : 21<sup>ST</sup>, 39<sup>TH</sup>, 40<sup>TH</sup> FLOOR



แบบแปลนชั้นและห้องชุด ของอาคาร 6

4.4

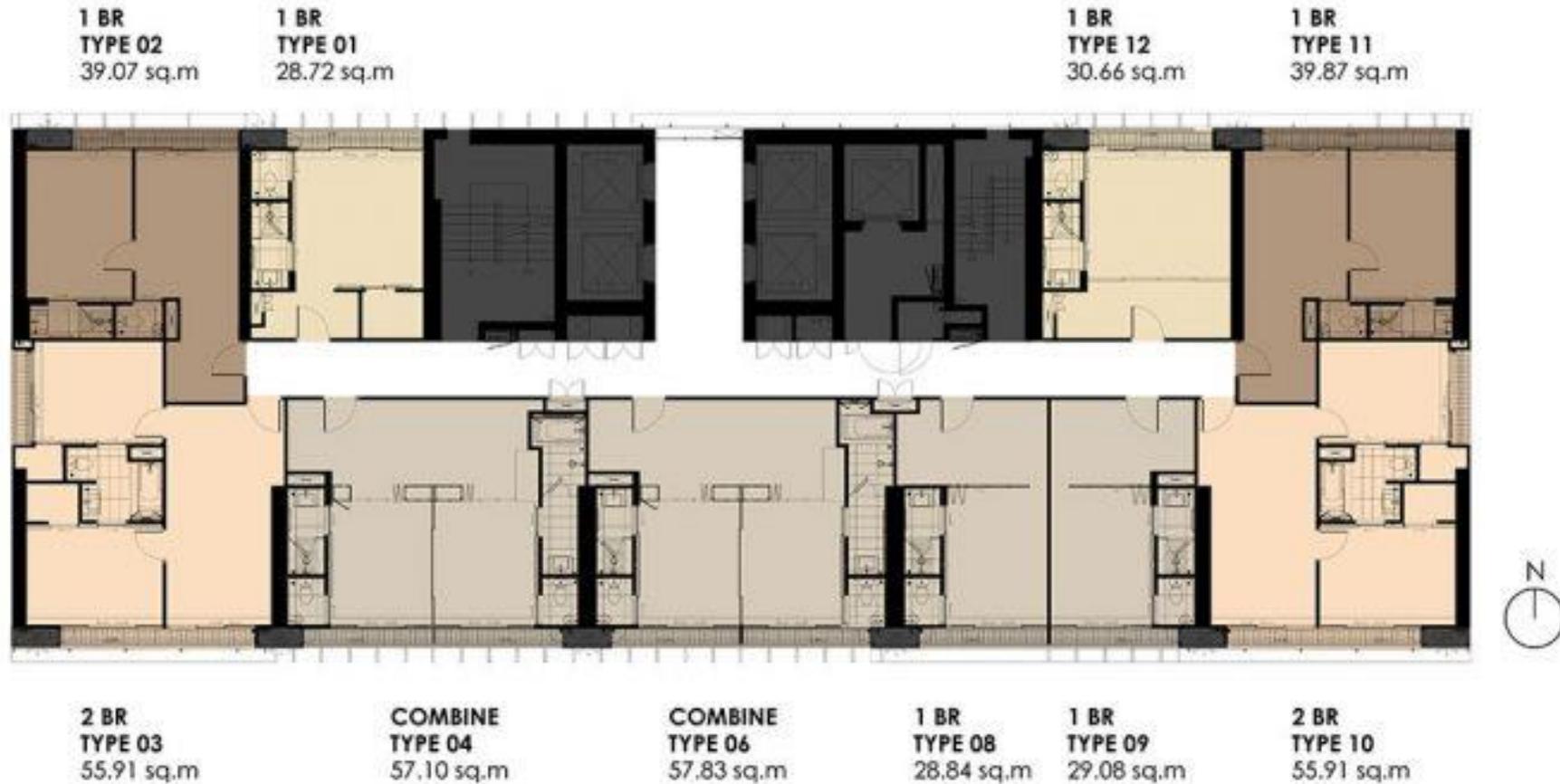
# TOWER 6 : 27<sup>TH</sup> FLOOR



แบบแปลนชั้นและห้องชุด ของอาคาร 6

4.5

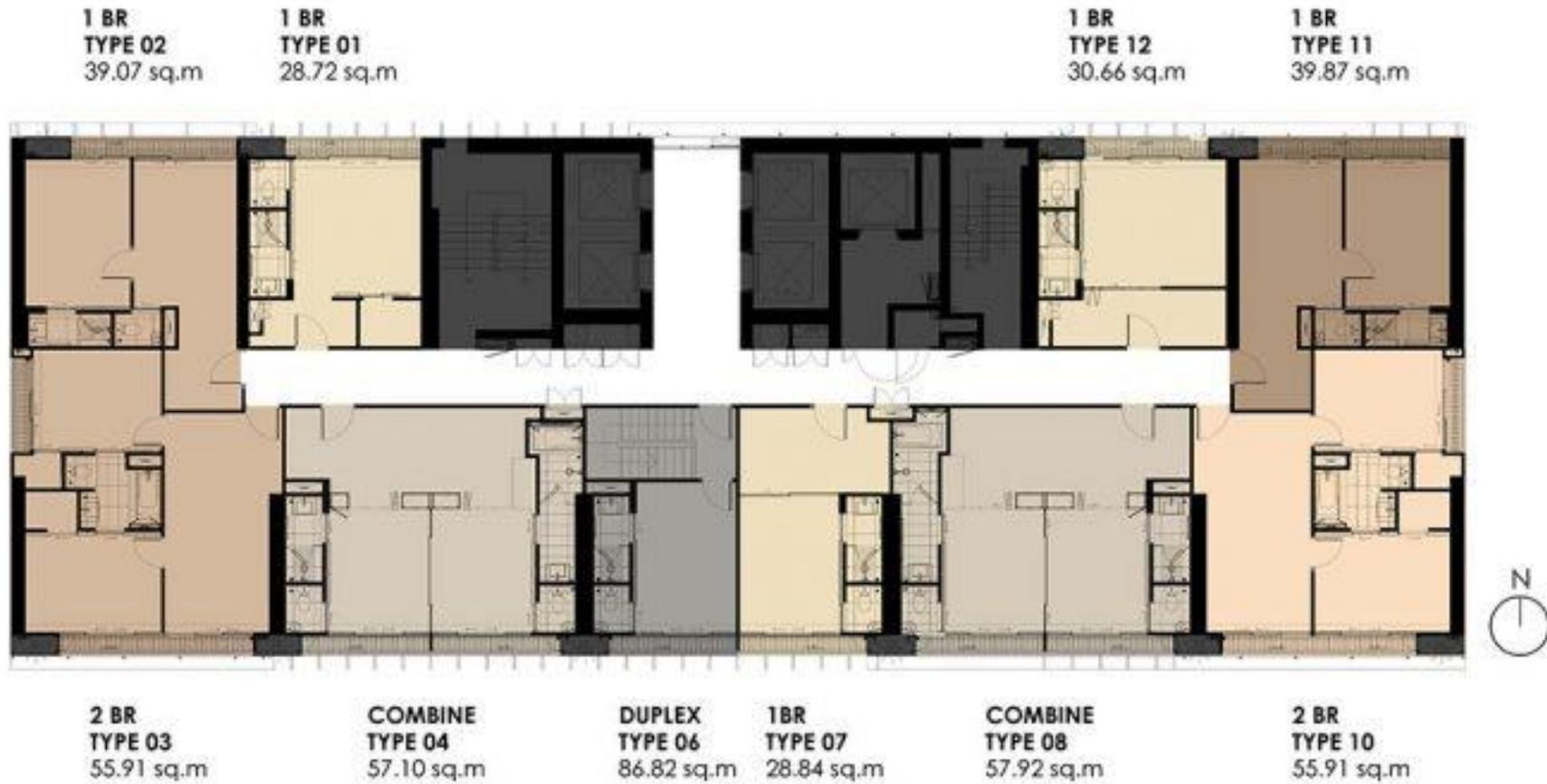
# TOWER 6 : 36<sup>TH</sup> FLOOR



# TOWER 6 : 41<sup>ST</sup> FLOOR

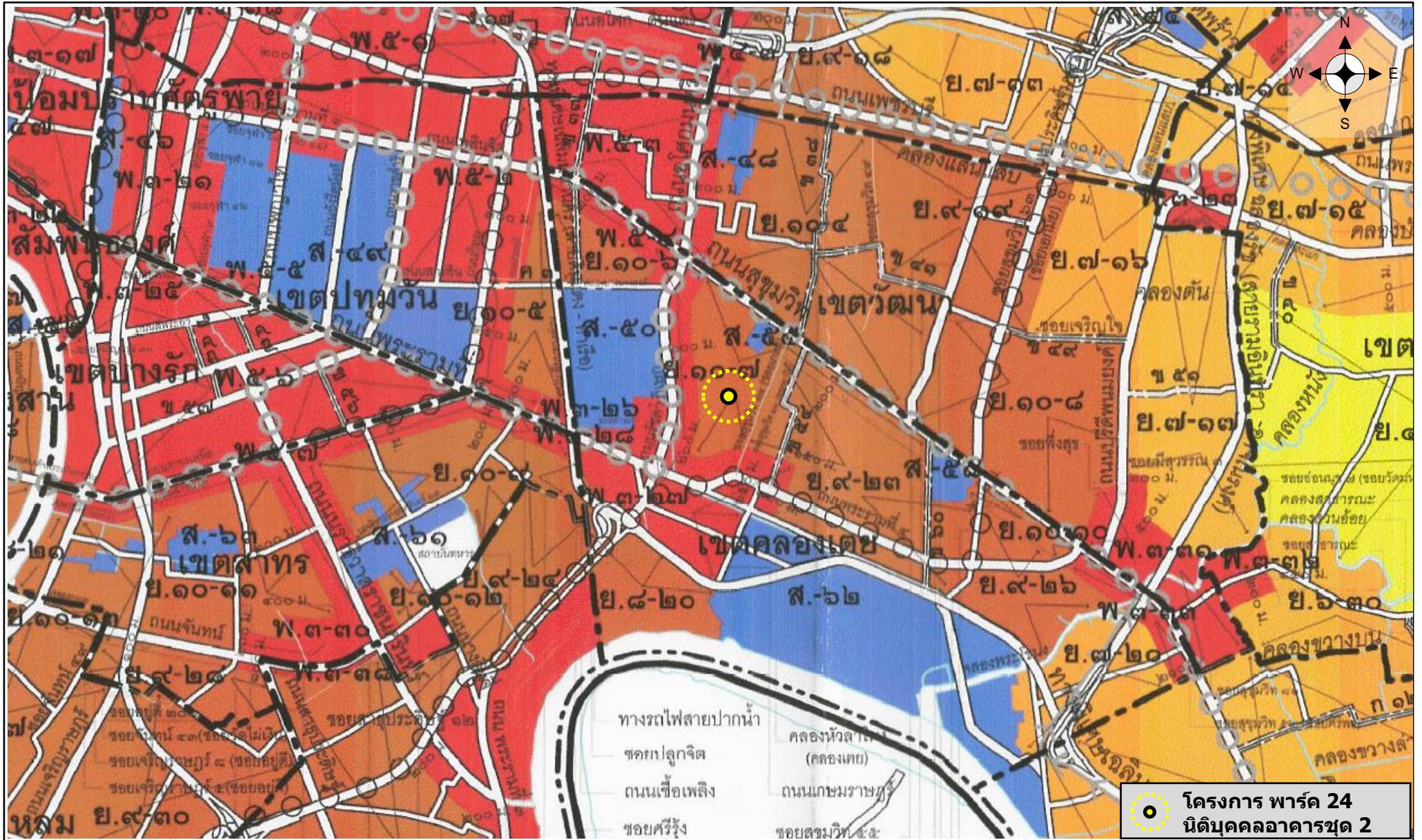


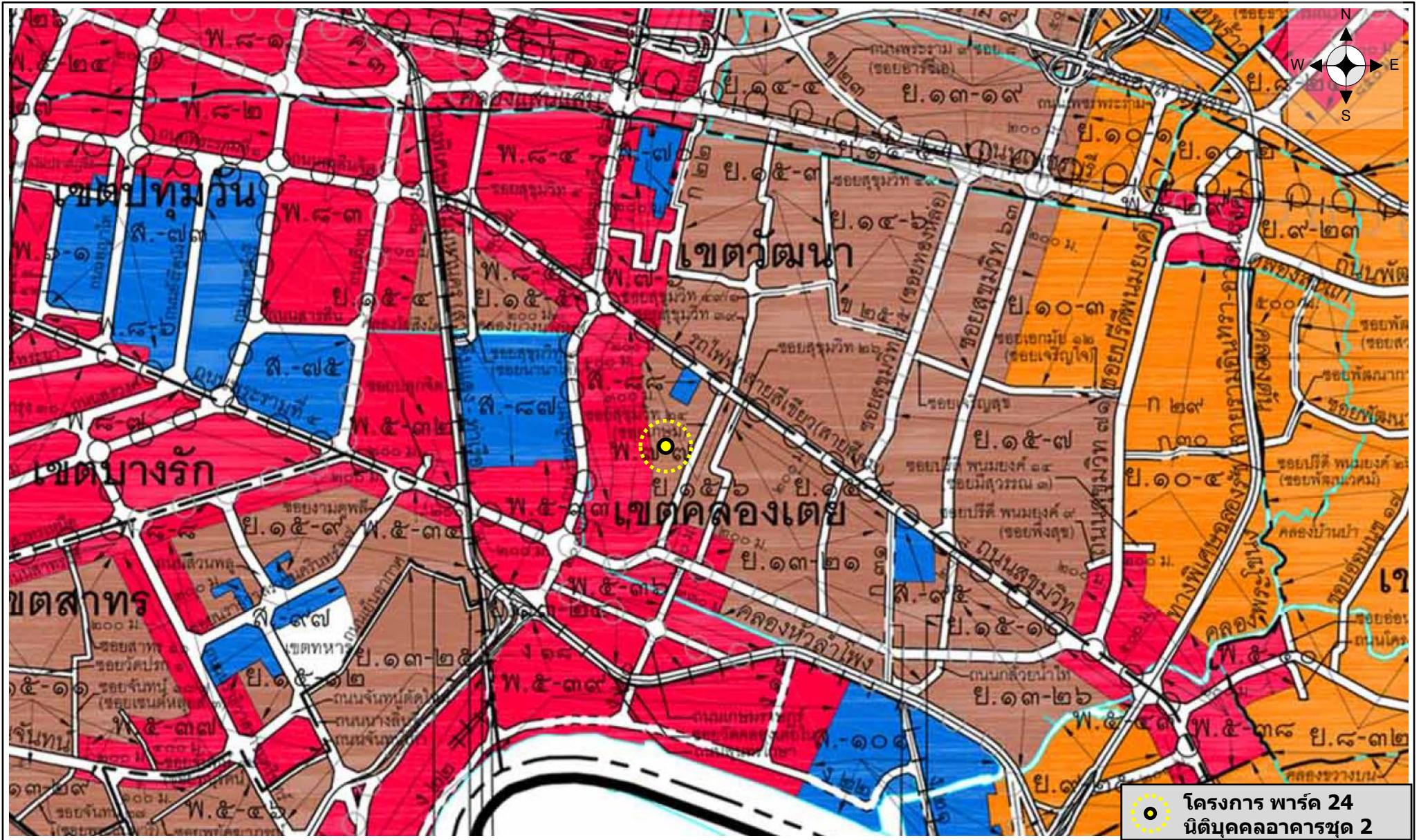
# TOWER 6 : 42<sup>ND</sup> FLOOR



แบบแปลนชั้นและห้องชุด ของอาคาร 6

4.8







 **โครงการ พาร์ค 24**  
**นิตยบุคคลอาคารชุด 2**



แผนที่แสดงข้อกำหนดบริเวณค้าปลีกค้าส่ง กรุงเทพมหานคร

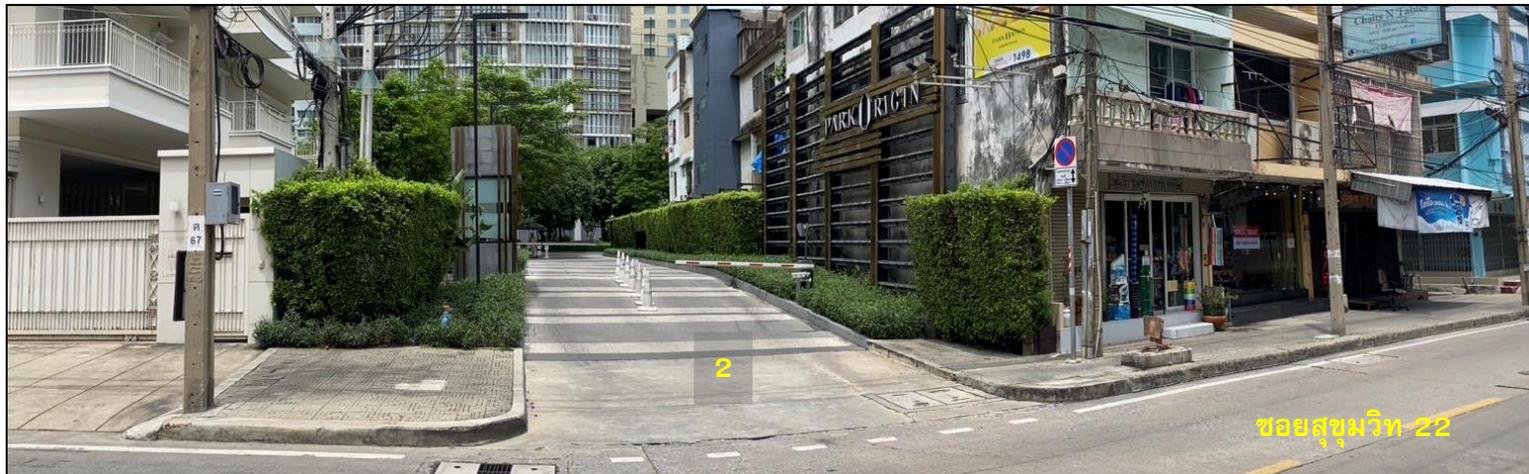


ทางเข้า-ออกของโครงการ บริเวณชอยสุขุมวิท 24





ทางเข้า-ออกที่ 1 และ 2 ของโครงการ บริเวณชอยส์ซูมวิท 22





สวนส่วนกลาง บริเวณด้านหน้าของอาคาร 4 อาคาร 5 และ อาคาร 6

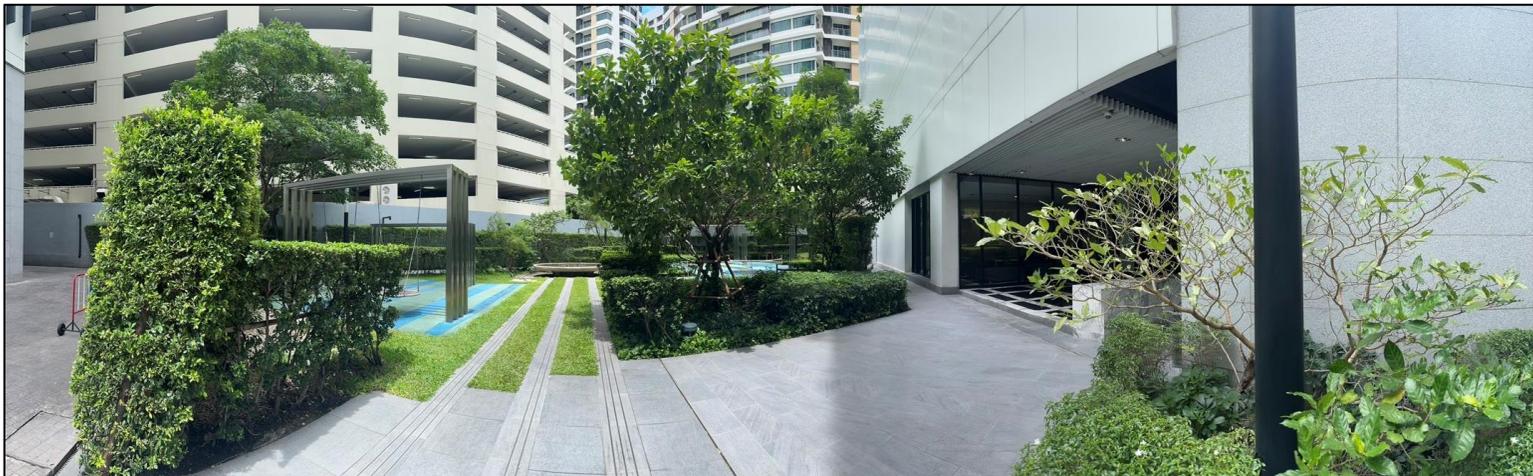


บริเวณล็อบบี้ และพื้นที่ส่วนกลางชั้น 1 ของอาคาร 6





บริเวณด้านหน้า และพื้นที่สวนด้านข้างของอาคาร 6



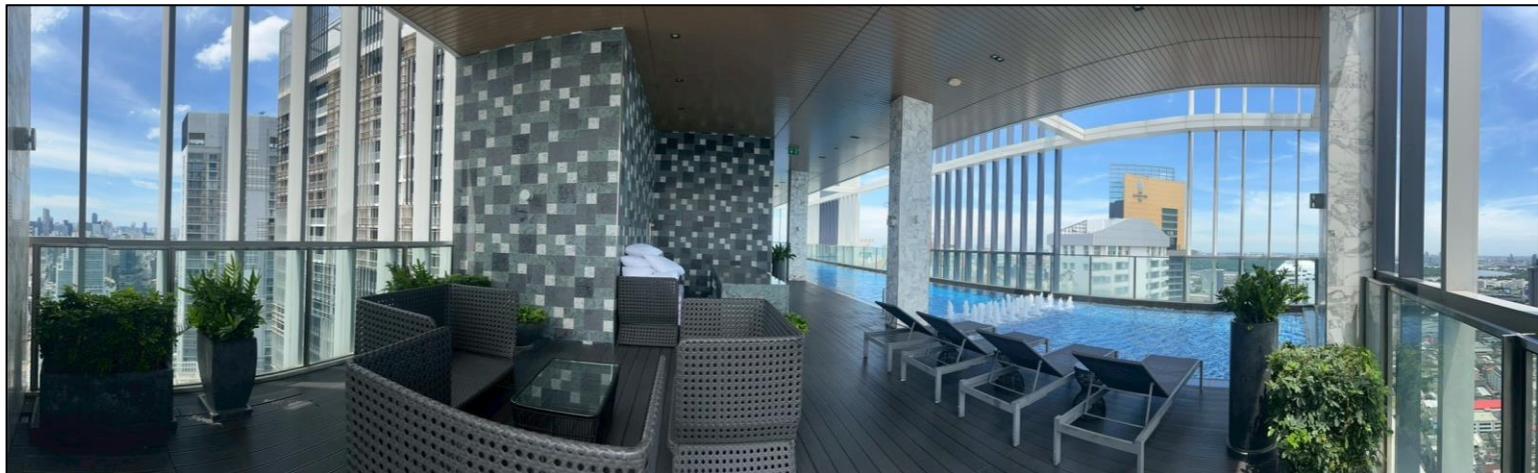


ห้องฟิตเนส และพื้นที่ส่วนกลาง ของอาคาร 6





สระว่ายน้ำส่วนกลาง ของอาคาร 6





ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 28.45 ตารางเมตร – อาคาร 6





ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 28.72 ตารางเมตร – อาคาร 6





ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 55 ตารางเมตร – อาคาร 6



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 84 ห้องชุด  
ภายในโครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท  
ตั้งอยู่ถนนพญาไท แขวงพญาไท  
เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ

บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพนเนนเชียล จำกัด

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3111-02

25 กรกฎาคม 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพรเนนเชียล จำกัด

989 อาคารสยามพิวรรณหาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนพระราม 1 ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยทรัพย์สินที่ประเมินประกอบไปด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 84 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 2,657.39 ตารางเมตร ภายในโครงการ “พาร์ค ออริจิน พญาไท” ตั้งอยู่บริเวณถนนพญาไท ในแขวงพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์รวมเท่ากับ **809,000,000 บาท (แปดร้อยเก้าล้านบาท)** ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในสรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมิน แนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

**บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด**

*Sirichai S.*

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

## สารบัญ

	หน้า
<b>สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า</b>	ก - ง
<b>ภาพถ่ายทรัพย์สิน</b>	
<b>ภาคผนวก</b>	
1. วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ และวันที่ประเมินมูลค่า.....	1
2. รายละเอียดทำเลที่ตั้ง .....	2
3. ทรัพย์สินที่ประเมิน.....	4
4. รายละเอียดเอกสารสิทธิ .....	9
5.ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร .....	11
6. ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง.....	17
7. ราคาประเมินทุนทรัพย์ .....	18
8. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า .....	22
9. เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมิน .....	27
<b>ตาราง</b>	
1. การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอน	
2. การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอนพิเศษ	
3. การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 2 ห้องนอน	
4. ตารางแสดงมูลค่าตลาดรายยูนิต	
5. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด	
6. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด ทำการขายปีที่ 6 - 10	
<b>แผนที่และแผนผัง</b>	
1. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
2. แผนที่แสดงทางเข้า-ออก	
3. ภาพถ่ายทางอากาศ	
4. แบบแปลนห้องชุด (6)	
5. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	
6. ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร	
7. แผนที่แสดงข้อกำหนดบริเวณค้าปลีกค้าส่ง กรุงเทพมหานคร	

**เอกสารแนบท้าย**

1. สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)

## สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- ประเภททรัพย์สิน** : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 84 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท
- วัตถุประสงค์การประเมิน** : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ดู *ภาคผนวก 1 ประกอบ*)
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพปัจจุบัน (ดู *ภาคผนวก 1 ประกอบ*)
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท ตั้งอยู่บริเวณถนนพญาไท โดยห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท (ทางออก 4) ประมาณ 250 เมตร ตั้งอยู่ในแขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร (ดู *ภาคผนวก 2 ประกอบ*)
- ทรัพย์สินที่ประเมิน** : ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 84 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 2,657.39 ตารางเมตร (ดู *ภาคผนวก 3 ประกอบ*)
- โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท** : โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท เป็นโครงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยแบบ High-rise จำนวน 1 อาคาร สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 550 ห้องชุด (คิดเป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 17,535.6 ตารางเมตร) และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้องชุด (คิดเป็นพื้นที่ 34.52 ตารางเมตร) ทำการพัฒนาโครงการโดยบริษัท ออริจิน พญาไท จำกัด ตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 36.3 ตารางวา ปัจจุบันทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ข้อมูล ณ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2565
- สิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ตัว และลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ตัว, ลิอบบี้ชั้น 1 โชนเอ และโชนบี, ห้อง Business Lounge ชั้น 2, สระว่ายน้ำ, สمارท์ล็อกเกอร์ ห้องออกกำลังกาย, ห้องซาวน่า, ห้องโยคะ, โต๊ะพูล, ห้องสัมมนา, ห้องชมภาพยนตร์, พื้นที่นั่งทำงาน (co-working area), ห้องประชุม, ห้องนั่งเล่นอเนกประสงค์, ห้องน้ำส่วนกลาง, ห้องตู้จดหมาย, สวน, บันไดและบันไดหนีไฟ, กล้องวงจรปิด CCTV, ระบบ Access Control ด้วย Key Card เข้า-ออกอาคาร, พื้นที่จอดรถ (ระบบช่องจอดรถอัตโนมัติ) จำนวน 281 คัน และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. (ดู *ภาคผนวก 3 ประกอบ*)

**ผลการตรวจสอบเอกสารสิทธิ**

: จากการตรวจสอบยืนยันรายละเอียดหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ปรากฏรายละเอียดดังนี้ (ดู สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประกอบ)

**ประกาศสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนอง (อ.ช.7)**

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท พาร์ค ออร์จิน พญาไท จำกัด
ผู้เป็นเจ้าของ	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วันที่ประกาศ	1 มิถุนายน พ.ศ. 2564
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออร์จิน พญาไท
โฉนดที่ดินเลขที่	1227, 1243, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน	ระหว่างเลขที่ 5136 III 6620-05 แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	1 หลัง

**ประกาศสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)**

ทะเบียนเลขที่	6/2564
วันที่จดทะเบียนอาคารชุด	18 สิงหาคม พ.ศ. 2564
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออร์จิน พญาไท
โฉนดที่ดินเลขที่	1227, 1243, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน	ระหว่างเลขที่ 5136 III 6620-05 แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	1 หลัง

**หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)**

ทะเบียนเลขที่	6/2564
วันที่จดทะเบียน	30 สิงหาคม พ.ศ. 2564
ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	พาร์ค ออร์จิน พญาไท
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 89 ถนนสุขุมวิท แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

**หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) มีรายละเอียดดังนี้**

รายละเอียดห้องชุด	(ดู รายละเอียดแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	บริษัท เร็ล เอสเตท อินทีเกรชั่น จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	-
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์	รวม 3,848.50 ใน 17,570.12 ส่วน

- การยืนยันตำแหน่งที่ตั้ง** : ไม่พบเหตุที่ทำให้เชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินนั้นอาจผิดไปจากที่ตั้งตามรายละเอียดสำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด แผนผังห้องชุดแนบท้ายหนังสือการจดทะเบียนอาคารชุด และเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร** : ตามกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลบังคับใช้เมื่อ 16 พฤษภาคม 2556 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทพาณิชยกรรม บริเวณ พ.4-2** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน
- กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จำนวน 29 ประเภท
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4 (ดู **ภาคผนวก 5 ประกอบ**)
- ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร** : ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดต่าง ๆ กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทพาณิชยกรรม บริเวณ พ.7-5** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน
- กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จำนวน 33 ประเภท
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 8:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 (ดู **ภาคผนวก 5 ประกอบ**)
- ข้อกำหนดอาคารค้าปลีกค้าส่ง** : ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับอาคารค้าปลีกค้าส่ง พ.ศ. 2548 กำหนดบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน เป็น บริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด (ดู **ภาคผนวก 6 ประกอบ**)

- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของรัฐ
- ราคาประเมินทุนทรัพย์** : จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า จำนวน 84 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท ตั้งอยู่ในแขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ **521,651,989 บาท (ดู ภาคผนวก 7 ประกอบ)**
- วิธีการประเมินที่เลือกใช้** : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
- มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์** : **809,000,000 บาท (แปดร้อยเก้าล้านบาท)** หรือ ตารางเมตรละ 300,000 บาท (ดู **ภาคผนวก 8** ประกอบ)
- วันที่ประเมินมูลค่า** : 1 กรกฎาคม 2568

## วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ และวันที่ประเมินมูลค่า

### 1.1 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เข้าใจว่าท่านมีความประสงค์จะให้ทางบริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

**มูลค่าตลาด** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ผู้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

### 1.3 ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



นางสาวปภัตสร ทัพแสง  
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.1012



นายฐานิศร รุจิราวินิจชัย  
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.931



นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา  
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

### 1.4 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 กรกฎาคม 2568

## รายละเอียดทำเลที่ตั้ง

### 2.1 ที่ตั้ง

โครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท ตั้งอยู่บริเวณถนนพญาไท โดยห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท (ทางออก 4) ประมาณ 250 เมตร ตั้งอยู่ในแขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ระยะทางระหว่างที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

- โรงพยาบาล สถาบันโรคไตภูมิราชนครินทร์	ตรงข้ามทรัพย์สิน	ทางทิศตะวันตก
- โนเบิล เฮาส์ พญาไท	50 เมตร	ทางทิศใต้
- สำนักงานเขตราชเทวี	100 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
- อาคารวรรณสรณ์	100 เมตร	ทางทิศใต้
- เอ็ม พญาไท คอนโดมิเนียม	140 เมตร	ทางทิศเหนือ
- กรมแพทยทหารบก	190 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
- เซ็นจูรี เดอะมูฟวี่พลาซ่า อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ	250 เมตร	ทางทิศเหนือ
- ริทิม รางน้ำ คอนโดมิเนียม	290 เมตร	ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ
- ไอดีโอ คิว วิกตอรี	350 เมตร	ทางทิศเหนือ
- คิงพาวเวอร์ รางน้ำ	450 เมตร	ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือ

ระยะทางจากที่ตั้งทรัพย์สินฯ ถึงโครงข่ายคมนาคมที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

- สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) - สถานีพญาไท (ทางออก 4)	250 เมตร	ทางทิศใต้
- สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) - สถานีอนุสาวรีย์ฯ (ทางออก 1)	330 เมตร	ทางทิศเหนือ

### 2.2 การใช้ประโยชน์ในบริเวณใกล้เคียง

การใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณริมถนนพญาไท พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม สถานที่ราชการ โรงพยาบาล ศูนย์การค้า และอาคารสำนักงานเป็นส่วนใหญ่

การใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยรอบทรัพย์สินที่ประเมิน มีดังนี้

ทิศเหนือ	: อาคารพาณิชย์ ขนาดความสูง 3 ชั้น จำนวน 4 คูหา, อาคารขนาดความสูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และบ้านพักอาศัยขนาดความสูง 2 ชั้น
ทิศตะวันออก	: ซอยศรีอยุธยา 12 (เลิกสัญญา)
ทิศตะวันตก	: ถนนพญาไท
ทิศใต้	: พื้นที่ก่อสร้าง (โครงการ วัน ออร์จิน พญาไท) และบ้านพักอาศัย ขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

**2.3 สภาพทางเข้า-ออกของโครงการ**

โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท สามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนพญาไท เป็นทางหลัก มีรายละเอียดดังนี้

- ถนนพญาไท เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง 7 ช่องจราจร กว้างประมาณ 21 เมตร พร้อมทางเท้า เกาะกลางถนน ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง เขตทางกว้างประมาณ 38 เมตร

**2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ**

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน ได้รับการบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างครบครัน เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และโครงข่ายรถไฟฟ้า เป็นต้น

**ทรัพย์สินที่ประเมิน**

**3.1 รายละเอียดของโครงการ**

โครงการ พาร์ค ออร์จิน พญาไท เป็นโครงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยแบบ High-rise จำนวน 1 อาคาร สูง 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น มีจำนวนห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 550 ห้องชุด (คิดเป็นพื้นที่ห้องชุดพักอาศัยรวม 17,535.6 ตารางเมตร) และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ จำนวน 1 ห้องชุด (คิดเป็นพื้นที่ 34.52 ตารางเมตร) ทำการพัฒนาโครงการโดยบริษัท ออร์จิน พญาไท จำกัด ตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ 2 ไร่ 1 งาน 36.3 ตารางวา ปัจจุบันทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%

**สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ**

สิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 4 ตัว และลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 1 ตัว, ลิอบบี้ชั้น 1 โชนเอ และโชนบี, ห้อง Business Lounge ชั้น 2, สระว่ายน้ำ, สمارทล็อกเกอร์ ห้องออกกำลังกาย, ห้องซาวน่า, ห้องโยคะ, โต้ะพูล, ห้องสันทนาการ, ห้องชมภาพยนตร์, พื้นที่นั่งทำงาน (co-working area), ห้องประชุม, ห้องนั่งเล่นอเนกประสงค์, ห้องน้ำส่วนกลาง, ห้องตู้จัดหม้าย, สวน, บันไดและบันไดหนีไฟ, กล้องวงจรปิด CCTV, ระบบ Access Control ด้วย Key Card เข้า-ออกอาคาร, พื้นที่จอดรถ (ระบบช่องจอดรถอัตโนมัติ) จำนวน 281 คัน และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. เป็นต้น

**ประเภทห้องชุดของโครงการ**

ประเภท	ลักษณะห้องชุด	ขนาดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ (ตร.ม.)
B1	1 ห้องนอน	23.80 - 24.50
B2	1 ห้องนอน	28.20 - 29.80
B3	1 ห้องนอน	34.30
BP1	1 ห้องนอนพิเศษ	33.00 - 35.80
C1	2 ห้องนอน	55.20
C2	2 ห้องนอน	48.40
C3	2 ห้องนอน	57.80

### 3.2 รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า

ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 84 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 2,657.39 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิ้น พญาไท มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ตาราง แสดงรายละเอียดห้องชุดที่ประเมินมูลค่า

รายการ	รายละเอียดห้องชุดที่ประเมินมูลค่า
จำนวนห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ห้องชุด)	84
พื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่ารวม (ตร.ม.)	2,657.39
ขนาดพื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ตร.ม./ห้องชุด)	24.14 - 55.68
พื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่าโดยเฉลี่ย (ตร.ม./ห้องชุด)	31.64
ชั้นที่ตั้งห้องชุดที่ประเมินมูลค่า	18 - 29

### 3.3 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/รับรองอาคาร

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ที่ได้รับจาก บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด มีรายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

#### ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร (แบบ ยผ.4)

- ประเภทใบอนุญาต : ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ยผ.4) โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ
- เลขที่ใบอนุญาต : เลขที่ 52/2562 ลงวันที่ 2 เมษายน 2562
- ผู้รับแจ้ง : สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร
- ผู้แจ้ง : บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำกัด
- เจ้าของที่ดิน : บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำกัด
- โฉนดที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3277, 1243, 1227, 3281, 3278, 3279 และ 3280
- เพื่อก่อสร้างอาคาร : 1) อาคารตึก 34 ชั้น และชั้นใต้ดิน 4 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (550 ห้อง) พาณิชยกรรม (ร้านค้า 1 ห้อง) จอดรถยนต์แบบอัตโนมัติ มีพื้นที่รวมกัน 31,658 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลับริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 281 คัน  
2) ท่อระบายน้ำ จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้ระบายน้ำโครงการ ความยาว 260 เมตร  
3) ร้ว ค.ส.ล. จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้กันแนวเขตโครงการ ความยาว 70 เมตร

**หนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคาร ที่ กท 0907/ก.634**

หนังสือเลขที่	: เลขที่ กท 0907/ก.634 ออกให้ ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2562
อ้างถึง	: ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคาร ยพ.4 เลขที่ 52/2562 ลงวันที่ 2 เมษายน 2562
ผู้ออกหนังสือ	: สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร
ผู้แจ้ง	: บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำกัด
เจ้าของที่ดิน	: บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำกัด
โฉนดที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3277, 1243, 1227, 3281, 3278, 3279 และ 3280
รายละเอียด	: กรุงเทพมหานคร ตรวจสอบข้อมูลและเอกสารที่ยื่นแจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิแล้ว ไม่มีส่วนใดขัดพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องและเป็นไปตามแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน ที่ได้แจ้งและส่งให้กรุงเทพมหานคร ตลอดจนถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเพิ่มเติมที่ได้รับไว้ในหนังสือฉบับนี้

**ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5)**

ใบรับรองเลขที่	: เลขที่ 109/2564 ออกให้ ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2564
ผู้ให้การรับรอง	: สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร
ผู้ได้รับการอนุญาต	: บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำกัด
เจ้าของที่ดิน	: บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พญาไท จำกัด
โฉนดที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3277, 1243, 1227, 3281, 3278, 3279 และ 3280
รายละเอียด	: เจ้าของอาคารได้ทำการก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ใบรับแจ้งฯ ยพ.4 เลขที่ 52/2562 ลงวันที่ 2 เมษายน 2562 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้

### 3.1 วัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง และเฟอร์นิเจอร์

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและการตกแต่ง ดังนี้

งานผิวพื้น	:	
พื้นที่ห้องนั่งเล่น, ห้องนอน	:	พื้นไม้เอ็นจิเนียร์ หรือเทียบเท่า พร้อมบัวเชิงผนังตัวจบสำเร็จรูป
พื้นที่ห้องครัว	:	ห้องประเภท B1, B2, B3, BP1, C1, C2, C3 : กระเบื้องแกรนิตโต้ขนาด 60 x 60 ซม. หรือเทียบเท่า
		ห้องประเภท B3 : พื้นไม้เอ็นจิเนียร์ หรือเทียบเท่า พร้อมบัวเชิงผนังตัวจบสำเร็จรูป
พื้นที่ห้องน้ำ	:	กระเบื้องเซรามิค ขนาด 60 x 60 ซม. หรือเทียบเท่า
พื้นที่ระเบียง	:	กระเบื้องเซรามิค ขนาด 30 x 30 ซม. หรือเทียบเท่า
งานผนัง	:	
ผนังทั่วไป	:	Texca wall, Eco block, อิฐมวลเบา, อิฐมอญ, ผนัง Precast, Infill wall, S wall หรือเทียบเท่า ฉาบเรียบทาสี
ผนังระหว่างยูนิต	:	Texca wall, Eco block, อิฐมวลเบา, อิฐมอญ, ผนัง Precast, Infill wall, S wall หรือเทียบเท่า ฉาบเรียบทาสี
ผนังห้องน้ำ	:	Texca wall, Eco block, อิฐมวลเบา, อิฐมอญ, ผนัง Precast, Infill wall, S wall หรือเทียบเท่า กรูกระเบื้องเซรามิค ขนาด 20 x 40 ซม., ผนังตกแต่งกรูกระเบื้องเซรามิค ขนาด 60 x 60 ซม.
งานฝ้าเพดาน	:	
ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ห้องนอน	:	ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
ห้องน้ำ	:	ยิปซัมบอร์ดชนิดทนความชื้น ฉาบเรียบทาสี
ระเบียงห้องพัก	:	ท้องพื้น แต่งผิวคอนกรีตเรียบทาสี
ประตู - หน้าต่าง	:	
ประตูหน้าห้อง	:	ประตู HDF ปิดผิวเมลามีน ขนาด 90 x 240 ซม. หรือเทียบเท่าพร้อมตาแมวและ Door Stopper
ประตูห้องนอน	:	ห้องประเภท B1, B2 : ประตูบานเลื่อน อลูมิเนียม anodized สีดำ หรือเทียบเท่า
		ห้องประเภท B3, BP1, C1, C2, C3 : ประตู HDF ทำสี ขนาด 80 x 240 ซม. หรือเทียบเท่า
ประตูห้องน้ำ	:	UPVC ขนาด 70 x 220 ซม. หรือเทียบเท่า

วงกบประตูทั่วไป	: วงกบไม้เนื้อแข็ง, วงกบลำไ้จรูป หรือเทียบเท่า
ประตู + หน้าต่าง อลูมิเนียม	: อลูมิเนียม anodized สีดำ หรือเทียบเท่า
สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ห้องน้ำ	: TOTO, KOHLER, KASCH หรือเทียบเท่า
ดวงโคมแสงสว่าง	: หลอดไฟ LED ตามแบบมาตรฐานโครงการ
ปลั๊กและสวิตช์ไฟฟ้า	: Sylvania, Bticino, Scheider หรือเทียบเท่า
ระบบโทรศัพท์	: จุดเชื่อมต่อสายนอก 1 จุด
ระบบโทรทัศน์	: ห้องประเภท B1, B2 : 1 จุด ห้องประเภท B3, BP1, C2 : 2 จุด ห้องประเภท C1, C3 : 3 จุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: Smoke Detector, Heat Detector, Sprinkler

**รายละเอียดเอกสารสิทธิ**

จากการตรวจสอบยืนยันรายละเอียดหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) กับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ปรากฏรายละเอียดดังนี้

**ประกาศสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนอง (อ.ช.7)**

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท พาร์ค ออร์จินัล พญาไท จำกัด  
ผู้เป็นเจ้าของจำนอง : บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)  
วันที่ประกาศ : 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564  
ชื่ออาคารชุด : พาร์ค ออร์จินัล พญาไท  
โฉนดที่ดินเลขที่ : 1227, 1243, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281  
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน : ระวังเลขที่ 5136 III 6620-05 แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จำนวนอาคาร : 1 หลัง

**ประกาศสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)**

ทะเบียนเลขที่ : 6/2564  
วันที่จดทะเบียนอาคารชุด : 18 สิงหาคม พ.ศ. 2564  
ชื่ออาคารชุด : พาร์ค ออร์จินัล พญาไท  
โฉนดที่ดินเลขที่ : 1227, 1243, 3277, 3278, 3279, 3280, 3281  
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน : ระวังเลขที่ 5136 III 6620-05 แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร  
จำนวนอาคาร : 1 หลัง  
จำนวนห้องชุด : 551 ห้องชุด

**หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)**

ทะเบียนเลขที่ : 6/2564  
วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด : 30 สิงหาคม พ.ศ. 2564  
ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด : พาร์ค ออร์จินัล พญาไท  
ที่ตั้งสำนักงาน : เลขที่ 89 ถนนสุขุมวิท แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

**หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)**

ตาราง แสดงรายละเอียดห้องชุด	:	(ดูรายละเอียดแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	:	บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	:	-
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์	:	รวม 3,848.50 ใน 17,570.12 ส่วน

(ดู สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด แนบท้ายรายงานประกอบ)

## ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

ตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลบังคับใช้เมื่อ 16 พฤษภาคม 2556 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทพาณิชยกรรม บริเวณ พ.4-2** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงาน คอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์ แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วย การสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทน ฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

**ภาคผนวก 5**

(ต่อ)

- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิน้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้าง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 8:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใด ที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมด รวมกันต้องไม่เกิน 8:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ แต่อัตราส่วนของที่ว่าง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่าง อันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่ และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของพื้นที่ว่าง

• **ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร**

ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดต่าง ๆ กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทพาณิชยกรรม บริเวณ พ.7-5** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ ในบริเวณโดยรอบเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ประกอบกิจการในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตรจากแนวเขตโครงการก่อสร้าง และตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- (3) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานที่บริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานที่บริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

- (4) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (5) คลังก๊าซธรรมชาติ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (6) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (7) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (9) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (10) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (12) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีพื้นที่ป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโบราณสถานที่ยื่นทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน แนวเขตทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชน้อยกว่า 200 เมตร หรือในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิไม่น้อยกว่า 300 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ
- (13) คลังเก็บสินค้า
- (14) คลังขนส่งสินค้า เว้นแต่
  - (ก) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารคลังขนส่งสินค้าจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการขนส่งสินค้าไม่น้อยกว่า 12 เมตร
  - (ข) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารคลังขนส่งสินค้าจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการขนส่งสินค้าไม่น้อยกว่า 20 เมตร

- (15) สถานที่รับส่งสิ่งของ เว้นแต่
- (ก) สถานที่รับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานที่รับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 8 เมตร
  - (ข) สถานที่รับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานที่รับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 12 เมตร
  - (ค) สถานที่รับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานที่รับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- (16) สถานที่บริการตู้สินค้า
- (17) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (18) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (19) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (20) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (21) ไซโลเก็บผลผลิตทางการเกษตร
- (22) สถานที่ขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (23) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (24) สวนสัตว์
- (25) สนามแข่งรถ
- (26) สนามแข่งม้า
- (27) สนามยิงปืน

- (28) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (29) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (30) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (31) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (32) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (33) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 8 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารแต่ละแปลงต้องไม่เกิน 8 : 1
- (2) มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และต้องมีที่ว่างไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของ ที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่ว่างของที่ดินแปลงที่อาคารตั้งอยู่แต่ละแปลงต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า โดยอัตราส่วนพื้นที่ว่างดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ และให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบ ซึ่งจะพื้นที่เดียวกันหรือไม่ก็ได้ สำหรับกรณีอาคารขนาดใหญ่และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้และพื้นที่รับน้ำรวมกันไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติด้วย

พื้นที่ปลูกต้นไม้ตามวรรคสาม (2) สำหรับอาคารขนาดใหญ่และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ อย่างน้อยต้องจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดินไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ดังกล่าว และพื้นที่ส่วนที่เหลือต้องจัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวบนหลังคาหรือพื้นที่สีเขียวบนผนังภายนอกของอาคาร ทั้งนี้ ให้คำนวณขนาดพื้นที่สีเขียว บนหลังคาเป็นสองเท่าของกรณีการจัดให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดิน และพื้นที่สีเขียวบนผนังภายนอกของอาคารเป็นสามเท่าของกรณีการจัดให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดิน

### ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็น **บริเวณที่ 3** ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
- (2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร
- (3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (4) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
- (6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- (7) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
- (8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีที่มีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
- (9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- (10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

## ราคาประเมินทุนทรัพย์

จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ห้องชุดที่ประเมินมูลค่าจำนวน 84 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท ตั้งอยู่ในแขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ **521,651,989 บาท**<sup>(1)</sup> (ดู รายละเอียดแนบท้าย ประกอบ)

### หมายเหตุ

- (1) ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นการคำนวณตามพื้นที่ห้องชุดเฉพาะห้องชุดที่ประเมินมูลค่า
- (2) ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด กำหนดเป็นรายชั้น หน่วยเป็น บาทต่อตารางเมตร
- (3) ราคาประเมินทุนทรัพย์ข้างต้นประมาณโดยผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติราคาประเมินทุนทรัพย์จะสอบสวนและประเมินโดยเจ้าหน้าที่ของทางสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่

ตาราง: แสดงรายละเอียดราคาประเมินราชการห้องชุด

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)			ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่ห้องชุดรวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
1	1	14	89/404	23.85	0.72	24.57	189,500	4,656,015
2	1	18	89/406	23.42	0.72	24.14	189,500	4,574,530
3	1	18	89/411	23.88	0.72	24.60	189,500	4,661,700
4	1	18	89/412	23.85	0.72	24.57	189,500	4,656,015
5	1	18	89/413	32.05	1.48	33.53	189,500	6,353,935
6	1	18	89/414	53.33	2.35	55.68	189,500	10,551,360
7	1	19	89/416	29.3	0.78	30.08	190,900	5,742,272
8	1	19	89/417	28.28	0.78	29.06	190,900	5,547,554
9	1	19	89/418	28.28	0.78	29.06	190,900	5,547,554
10	1	19	89/419	23.85	0.72	24.57	190,900	4,690,413
11	1	19	89/420	32.73	1.48	34.21	190,900	6,530,689
12	1	19	89/427	23.85	0.72	24.57	190,900	4,690,413
13	1	19	89/428	32.05	1.48	33.53	190,900	6,400,877
14	1	20	89/431	29.3	0.78	30.08	192,300	5,784,384
15	1	20	89/432	28.28	0.78	29.06	192,300	5,588,238
16	1	20	89/434	23.85	0.72	24.57	192,300	4,724,811
17	1	20	89/435	32.73	1.48	34.21	192,300	6,578,583
18	1	20	89/436	23.42	0.72	24.14	192,300	4,642,122
19	1	20	89/440	32.07	1.48	33.55	192,300	6,451,665
20	1	20	89/441	23.88	0.72	24.60	192,300	4,730,580
21	1	20	89/442	23.85	0.72	24.57	192,300	4,724,811
22	1	20	89/443	32.05	1.48	33.53	192,300	6,447,819
23	1	20	89/444	53.33	2.35	55.68	192,300	10,707,264
24	1	20	89/445	47.07	1.3	48.37	192,300	9,301,551
25	1	21	89/446	29.3	0.78	30.08	193,600	5,823,488
26	1	21	89/447	28.28	0.78	29.06	193,600	5,626,016
27	1	21	89/448	28.28	0.78	29.06	193,600	5,626,016
28	1	21	89/453	23.88	0.72	24.60	193,600	4,762,560
29	1	21	89/454	32.07	1.48	33.55	193,600	6,495,280
30	1	21	89/455	23.88	0.72	24.60	193,600	4,762,560
31	1	21	89/456	23.85	0.72	24.57	193,600	4,756,752
32	1	21	89/459	47.07	1.3	48.37	193,600	9,364,432
33	1	22	89/460	29.3	0.78	30.08	194,900	5,862,592

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)			ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่ห้องชุดรวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
34	1	22	89/461	28.28	0.78	29.06	194,900	5,663,794
35	1	22	89/462	28.28	0.78	29.06	194,900	5,663,794
36	1	22	89/463	23.85	0.72	24.57	194,900	4,788,693
37	1	22	89/464	32.69	1.48	34.17	194,900	6,659,733
38	1	22	89/466	23.88	0.72	24.60	194,900	4,794,540
39	1	22	89/468	23.88	0.72	24.60	194,900	4,794,540
40	1	22	89/469	23.85	0.72	24.57	194,900	4,788,693
41	1	22	89/470	32.05	1.48	33.53	194,900	6,534,997
42	1	23	89/473	29.3	0.78	30.08	196,200	5,901,696
43	1	23	89/474	28.28	0.78	29.06	196,200	5,701,572
44	1	23	89/476	32.66	1.48	34.14	196,200	6,698,268
45	1	23	89/479	23.88	0.72	24.60	196,200	4,826,520
46	1	23	89/480	23.85	0.72	24.57	196,200	4,820,634
47	1	23	89/481	32.05	1.48	33.53	196,200	6,578,586
48	1	23	89/483	47.07	1.3	48.37	196,200	9,490,194
49	1	24	89/484	29.3	0.78	30.08	197,500	5,940,800
50	1	24	89/485	28.28	0.78	29.06	197,500	5,739,350
51	1	24	89/486	28.98	0.78	29.76	197,500	5,877,600
52	1	24	89/488	23.88	0.72	24.60	197,500	4,858,500
53	1	24	89/490	23.88	0.72	24.60	197,500	4,858,500
54	1	24	89/491	23.85	0.72	24.57	197,500	4,852,575
55	1	24	89/492	32.05	1.48	33.53	197,500	6,622,175
56	1	24	89/494	47.07	1.3	48.37	197,500	9,553,075
57	1	25	89/495	29.3	0.78	30.08	198,800	5,979,904
58	1	25	89/496	28.28	0.78	29.06	198,800	5,777,128
59	1	25	89/499	23.88	0.72	24.60	198,800	4,890,480
60	1	25	89/500	23.85	0.72	24.57	198,800	4,884,516
61	1	26	89/504	29.3	0.78	30.08	200,000	6,016,000
62	1	26	89/505	28.28	0.78	29.06	200,000	5,812,000
63	1	26	89/506	28.93	0.78	29.71	200,000	5,942,000
64	1	26	89/507	32.73	1.48	34.21	200,000	6,842,000
65	1	26	89/508	23.88	0.72	24.60	200,000	4,920,000
66	1	26	89/509	23.85	0.72	24.57	200,000	4,914,000
67	1	26	89/510	32.05	1.48	33.53	200,000	6,706,000
68	1	26	89/511	53.33	2.35	55.68	200,000	11,136,000

ภาคผนวก 7

(ต่อ)

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)			ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่ห้องชุดรวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
69	1	26	89/512	47.07	1.3	48.37	200,000	9,674,000
70	1	27	89/513	29.3	0.78	30.08	201,300	6,055,104
71	1	27	89/514	28.28	0.78	29.06	201,300	5,849,778
72	1	27	89/515	28.93	0.78	29.71	201,300	5,980,623
73	1	27	89/517	23.88	0.72	24.60	201,300	4,951,980
74	1	27	89/518	23.85	0.72	24.57	201,300	4,945,941
75	1	27	89/519	32.05	1.48	33.53	201,300	6,749,589
76	1	27	89/520	53.33	2.35	55.68	201,300	11,208,384
77	1	27	89/521	47.07	1.3	48.37	201,300	9,736,881
78	1	28	89/525	23.85	0.72	24.57	202,500	4,975,425
79	1	29	89/529	29.99	0.78	30.77	203,800	6,270,926
80	1	29	89/531	23.88	0.72	24.60	203,800	5,013,480
81	1	29	89/532	23.85	0.72	24.57	203,800	5,007,366
82	1	29	89/533	32.05	1.48	33.53	203,800	6,833,414
83	1	29	89/534	53.33	2.35	55.68	203,800	11,347,584
84	1	29	89/535	47.07	1.3	48.37	203,800	9,857,806
<b>ราคาประเมินราชการรวม</b>						<b>2,657.39</b>		<b>521,651,989</b>

## การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

### 8.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

บริษัทฯ เข้าใจว่าท่านมีความประสงค์จะให้ทางบริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

**มูลค่าตลาด** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

### 8.2 วิธีประเมินที่เลือกใช้

การประเมินในครั้งนี้ ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่เหมาะสม

### 8.3 การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (ห้องชุดพักอาศัย 84 ห้องชุด)

การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด อาศัยการเปรียบเทียบ ราคาซื้อขายและราคาเสนอขายห้องชุดพักอาศัย ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่เกิดขึ้นมา ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทำการเปรียบเทียบปรับค่าความแตกต่าง โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร ขนาดพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวก และปัจจัยอื่นๆที่ส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน รวมถึงตลอดทั้งระยะเวลาซื้อขายที่อาจเกิดขึ้นมานาน และการต่อรองราคาในกรณีของการเสนอขาย

จากการสำรวจข้อมูลการซื้อขายและเสนอขายห้องชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน พบข้อมูลตลาด ดังนี้

#### ตารางสรุปข้อมูลซื้อขาย

- โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท

ข้อมูล ที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาซื้อขาย	
					(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
1	1624	16	1 ห้องนอน	24.14	8,190,000	339,271
2	1625	16	1 ห้องนอน	28.59	9,690,000	338,930
3	1626	16	1 ห้องนอนพิเศษ	33.55	11,390,000	339,493

ข้อมูล ที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาซื้อขาย	
					(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
4	1702	17	1 ห้องนอน	29.06	9,990,000	343,772
5	1707	17	1 ห้องนอนพิเศษ	34.21	11,690,000	341,713
6	1732	17	2 ห้องนอน	55.68	18,990,000	341,056
7	1827	18	1 ห้องนอน	24.6	8,390,000	341,057
8	1828	18	1 ห้องนอนพิเศษ	33.55	11,490,000	342,474
9	1924	19	1 ห้องนอน	24.14	8,470,000	350,870
10	1932	19	2 ห้องนอน	55.68	18,196,870	326,812
11	1933	19	2 ห้องนอน	48.37	15,100,000	312,177
12	2003	20	1 ห้องนอน	29.06	10,246,500	352,598
13	2025	20	1 ห้องนอน	28.59	9,327,000	326,233
14	2026	20	1 ห้องนอนพิเศษ	33.55	11,511,500	343,115
15	2027	20	1 ห้องนอน	24.60	9,196,000	373,821
16	2104	21	1 ห้องนอน	24.57	8,551,000	348,026
17	2113	21	2 ห้องนอน	55.68	17,790,000	319,504
18	2126	21	1 ห้องนอนพิเศษ	33.55	11,590,000	345,455
19	2226	22	1 ห้องนอนพิเศษ	34.21	11,206,000	327,565
20	2228	22	1 ห้องนอนพิเศษ	33.55	10,873,000	324,083
21	2432	24	2 ห้องนอน	55.68	17,248,686	309,782
22	2532	25	2 ห้องนอน	55.68	17,350,000	311,602
23	2533	25	2 ห้องนอน	48.37	15,900,000	328,716
24	3030	30	1 ห้องนอน	25.07	8,890,000	354,607
25	3333	33	2 ห้องนอน	48.37	17,290,000	357,453

ตารางสรุปข้อมูลเสนอขาย

- โครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท

ข้อมูล ที่	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอขาย	
				(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
1	11	1 ห้องนอน	33.33	9,200,000	276,028
2	12	1 ห้องนอน	29.00	7,900,000	272,414
3	15	1 ห้องนอนพิเศษ	34.00	10,520,000	309,412
4	16	2 ห้องนอน	34.00	10,710,000	315,000
5	20	2 ห้องนอน	48.00	15,520,000	323,333
6	28	2 ห้องนอน	48.40	16,200,000	334,711

จากการวิเคราะห์มูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ที่การพิจารณาปรับค่าความแตกต่างของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของห้องชุดพักอาศัย ในการคำนวณหามูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold value) ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ห้องชุดพักอาศัยรวม 84 ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวม 2,657.39 ตารางเมตร จะมีมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์รวมเท่ากับ 953,000,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 360,000 บาท (ดู ตารางที่ 1, 2, 3 และ 4 ประกอบ)

#### 8.4 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด

การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากจากกระแสเงินสดคิดลด อาศัยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง และอัตราคิดลด โดยถือว่าศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินนั้นๆ เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจว่าควรซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาใด ดังนั้นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้สุทธิได้สูงกว่าและมีเสถียรภาพในการสร้างรายได้มากกว่า ย่อมเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่พร้อมที่จะเสนอซื้อในราคาที่สูงกว่าทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่มีศักยภาพและเสถียรภาพในการสร้างรายได้ที่ต่ำกว่า

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

พื้นที่เช่ารวม 2,657.39 ตารางเมตร			
<b>การประมาณการรายได้</b>			
1) รายได้จากค่าเช่าห้องพัก			
1.1) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom			
จำนวนห้องพัก			56
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			23,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
1.2) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom Plus			
จำนวนห้องพัก			16
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			30,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
1.3) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom			
จำนวนห้องพัก			12
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)			50,000
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)			3%
		ปีที่ 1	ปีที่ 2
อัตราการใช้พื้นที่ (%)		80%	85%
			ปีที่ 3 เป็นต้นไป
			85%
2) รายได้อื่น ๆ			
รายได้อื่น ๆ		3% ของรายได้ห้องพัก	

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ		
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา</b>		
1) ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	95 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี	
2) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8% ของรายได้ทั้งหมด	
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1% ของรายได้ทั้งหมด	
<b>ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee</b>		
1) ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	5.0% ของรายได้ทั้งหมด	
<b>ค่าใช้จ่ายประจำ</b>		
1) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี	
2) ค่าประกันภัย	1,491 บาท/ห้อง/ปี ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี	
3) สรรงซ่อมบำรุง	ปีที่ 1 - 5	2.0% ของรายได้ทั้งหมด
	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5.0% ของรายได้ทั้งหมด
<b>อัตราคิดลด</b>	8%	

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุด ในปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	56					
ราคาขาย	11,000,000					
	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom Plus						
จำนวนห้องชุด	16					
ราคาขาย	11,700,000					
	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.3) รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 2-Bedroom						
จำนวนห้องชุด	12					
ราคาขาย	17,400,000					
	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตรากาการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	

การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา	
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด
2) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด

ดังนั้นจากการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลดข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ **809,000,000 บาท** (แปดร้อยเก้าสิบล้านบาท) (ดู ตาราง 5 และ 6 ประกอบ)

### 8.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้นมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ **809,000,000 บาท** (แปดร้อยเก้าสิบล้านบาท) หรือ ตารางเมตรละ **300,000 บาท** ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า

## เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมิน

รายงานการประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อจำกัดเบื้องต้นดังนี้

- 1) รายงานการประเมินทรัพย์สินจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะแก่ **บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด** เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น และหรือในกรณีที่ยานงานนี้ถูกใช้ไปเพื่อวัตถุประสงค์อื่น
- 2) ผู้ประเมินเชื่อโดยสุจริตในข้อมูล และหลักฐานเอกสารสิทธิที่ได้รับจาก **บริษัท เรียว เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด**
- 3) เอกสารสิทธิต่าง ๆ เป็นเอกสารที่ถูกต้องและสามารถเปลี่ยนมือได้ ภาระผูกพันนอกเหนือจากที่ได้จดทะเบียนไว้ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่อยู่ในฐานะที่จะทำการตรวจสอบและรับผิดชอบได้
- 4) ไม่มีความผิดปกติในทรัพย์สินหรือสถานะของดินและโครงสร้างอาคาร ไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดินและโครงสร้างอาคาร และผู้ประเมินไม่รับผิดชอบในกรณีที่มีการทรุดตัวของดิน ตลอดจนการปนเปื้อนถึงระดับที่อาจกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในอนาคต
- 5) มิได้มีการรังวัดหรือตรวจสอบแนวเขตที่ดิน การแนบรูปแผนที่หรือผังที่ดินในรายงานนี้ เพื่อช่วยให้ผู้อ่านรายงานมีความเข้าใจในทรัพย์สินมากขึ้นเท่านั้น ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนที่เกิดขึ้น
- 6) ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาวะที่อาจพิจารณารับรู้ได้จากข้อมูลตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันและแนวโน้มทั่วไปที่ปรากฏ ทั้งมิได้พิจารณาถึงผลกระทบร้ายแรงที่เกิดแก่ระบบเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น การไหลของเงินทุนจำนวนมากออกนอกประเทศอย่างฉับพลัน หรือการเกิดความไม่สงบทางการเมืองหรือจลาจล
- 7) ระหว่างวันที่ทำการสำรวจและวันที่ประเมินมูลค่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของตลาดอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน
- 8) ข้อมูล ข่าวสาร และความเห็นที่เห็นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้และเชื่อว่าเป็นความจริงถูกต้อง ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อข้อมูลที่อาจจะคลาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง
- 9) บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่จำเป็นต้องไปให้การ ในกรณีพิจารณาคดีของศาลหรือหน่วยงานใด ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทั้งนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้มีการทำความตกลงกันไว้ก่อน
- 10) รายงานฉบับนี้เป็นความลับและใช้เฉพาะลูกค้าตามวัตถุประสงค์ของการประเมินนี้เท่านั้น บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะรับผิดชอบเฉพาะต่อผู้ที่มอบหมายให้ทำการประเมินเท่านั้น การจัดพิมพ์ แจกจ่าย หรืออ้างอิงเนื้อหาทั้งหมดหรือบางส่วนของรายงานและการประเมินมูลค่า จะกระทำไม่ได้ เว้นเสียแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด



ตารางที่ 1: การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอน

	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 12		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 13		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 16	
		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย	
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออร์จิน พญาไท	พาร์ค ออร์จิน พญาไท									
ห้องชุดเลขที่	2130	1624		1702		2003		2025		2104	
ชั้น	21	16		17		20		20		21	
ประเภทห้องชุด	1-ห้องนอน	1-ห้องนอน									
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตร.ม.)	24.57 ตร.ม.	24.14 ตร.ม.		29.06 ตร.ม.		29.06 ตร.ม.		28.59 ตร.ม.		24.57 ตร.ม.	
		(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท								
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)		339,271	8.19	343,772	9.99	352,598	10.25	326,233	9.33	348,026	8.55
ราคาเสนอขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)											
การปรับแก้ความแตกต่าง:											
	รายละเอียด		% ปรับแก้								
1) ปรับแก้ความต่างเรื่องระยะเวลา			3.0%		3.0%		3.0%		3.0%		3.0%
2) ปรับแก้ราคาเสนอขาย			0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-2) (บาท/ตร.ม.)		349,449	3.0%	354,085	3.0%	363,176	3.0%	336,020	3.0%	358,467	3.0%
3) ลักษณะทางกายภาพ:		รายละเอียด	% ปรับแก้								
3.1) ที่ตั้งของโครงการ	พาร์ค ออร์จิน พญาไท	พาร์ค ออร์จิน พญาไท	0.0%								
3.2) ชั้น	21	16	2.5%	17	2.0%	20	0.5%	20	0.5%	21	0.0%
3.3) พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	24.57	24.14	0.0%	29.06	0.0%	29.06	0.0%	28.59	0.0%	24.57	0.0%
	รวม		2.5%		2.0%		0.5%		0.5%		0.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-3) (บาท/ตร.ม.)		358,185		361,166		364,992		337,700		358,467	
4) ปรับแก้ความต่างเรื่องค่าตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ (บาท/ตร.ม.)	เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครบชุด	เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000								
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-4) (บาท/ตร.ม.)		368,185		371,166		374,992		347,700		368,467	
ค่าถ่วงน้ำหนักความคล้ายคลึง	100%	20%		20%		20%		20%		20%	
ราคาหลังปรับแก้ความแตกต่าง	366,102 บาท/ตร.ม.	73,637		74,233		74,998		69,540		73,693	
ปิดเศษ	370,000 บาท/ตร.ม.										
มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	9,090,900 บาท										
ปิดเศษ	9,100,000 บาท										

ตารางที่ 2: การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอนพิเศษ

	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 14		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 18		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 19		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 20		
		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออร์จีน พญาไท	พาร์ค ออร์จีน พญาไท								
ห้องชุดเลขที่	2231	2026		2126		2226		2228		
ชั้น	22	20		21		22		22		
ประเภทห้องชุด	1-ห้องนอนพิเศษ	1-ห้องนอนพิเศษ		1-ห้องนอนพิเศษ		1-ห้องนอนพิเศษ		1-ห้องนอนพิเศษ		
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตร.ม.)	33.53 ตร.ม.	33.55 ตร.ม.		33.55 ตร.ม.		34.21 ตร.ม.		33.55 ตร.ม.		
		(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)		343,115	11.51	345,455	11.59	327,565	11.21	324,083	10.87	
ราคาเสนอขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)										
การปรับแก้ความแตกต่าง:										
รายละเอียด			% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้	
1) ปรับแก้ความต่างเรื่องระยะเวลา			0.0%		3.0%		3.0%		3.0%	
2) ปรับแก้ราคาเสนอขาย			0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-2) (บาท/ตร.ม.)		343,115	0.0%	355,818	3.0%	337,392	3.0%	333,806	3.0%	
3) ลักษณะทางกายภาพ:			รายละเอียด	% ปรับแก้	รายละเอียด	% ปรับแก้	รายละเอียด	% ปรับแก้	รายละเอียด	% ปรับแก้
3.1) ที่ตั้งของโครงการ	พาร์ค ออร์จีน พญาไท	พาร์ค ออร์จีน พญาไท	0.0%							
3.2) ชั้น	22	20	1.0%	21	0.5%	22	0.0%	22	0.0%	
3.3) พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	33.53	33.55	0.0%	33.55	0.0%	34.21	0.0%	33.55	0.0%	
รวม			1.0%		0.5%		0.0%		0.0%	
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-3) (บาท/ตร.ม.)		346,546		357,597		337,392		333,806		
4) ปรับแก้ความต่างเรื่องค่าตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ (บาท/ตร.ม.)	เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครบชุด	เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000							
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-4) (บาท/ตร.ม.)		356,546		367,597		347,392		343,806		
ค่าถ่วงน้ำหนักความคล้ายคลึง	100%	25%		25%		25%		25%		
ราคาหลังปรับแก้ความแตกต่าง	353,835 บาท/ตร.ม.	89,136		91,899		86,848		85,951		
พิเศษ	350,000 บาท/ตร.ม.									
มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	11,735,500 บาท									
พิเศษ	11,700,000 บาท									

ตารางที่ 3: การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 2 ห้องนอน

	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 17		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 21		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 22		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 23	
		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย	
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออร์จีน พญาไท	พาร์ค ออร์จีน พญาไท							
ห้องชุดเลขที่	2032	2113		2432		2532		2533	
ชั้น	20	21		24		25		25	
ประเภทห้องชุด	2-ห้องนอน	2-ห้องนอน		2-ห้องนอน		2-ห้องนอน		2-ห้องนอน	
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตร.ม.)	55.68 ตร.ม.	55.68 ตร.ม.		55.68 ตร.ม.		55.68 ตร.ม.		48.37 ตร.ม.	
		(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)		319,504	17.79	309,782	17.25	311,602	17.35	328,716	15.90
ราคาเสนอขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)									
การปรับแก้ความแตกต่าง:									
รายละเอียด			% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้
1) ปรับแก้ความต่างเรื่องระยะเวลา			3.0%		3.0%		3.0%		3.0%
2) ปรับแก้ราคาเสนอขาย			0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-2) (บาท/ตร.ม.)		329,089	3.0%	319,076	3.0%	320,950	3.0%	338,578	3.0%
3) ลักษณะทางกายภาพ:		รายละเอียด	% ปรับแก้						
3.1) ที่ตั้งของโครงการ	พาร์ค ออร์จีน พญาไท	พาร์ค ออร์จีน พญาไท	0.0%						
3.2) ชั้น	20	21	-0.5%	24	-2.0%	25	-2.5%	25	-2.5%
3.3) พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	55.68	55.68	0.0%	55.68	0.0%	55.68	0.0%	48.37	0.0%
รวม			4.5%		-2.0%		-2.5%		-2.5%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-3) (บาท/ตร.ม.)		343,898		312,694		312,926		330,113	
4) ปรับแก้ความต่างเรื่องค่าตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ (บาท/ตร.ม.)	เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครบชุด	เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000						
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-4) (บาท/ตร.ม.)		353,898		322,694		322,926		340,113	
ค่าถ่วงน้ำหนักความคล้ายคลึง	100%	25%		25%		25%		25%	
ราคาหลังปรับแก้ความแตกต่าง	334,908 บาท/ตร.ม.	88,475		80,674		80,732		85,028	
พิเศษ	330,000 บาท/ตร.ม.								
มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	18,374,400 บาท								
พิเศษ	18,400,000 บาท								

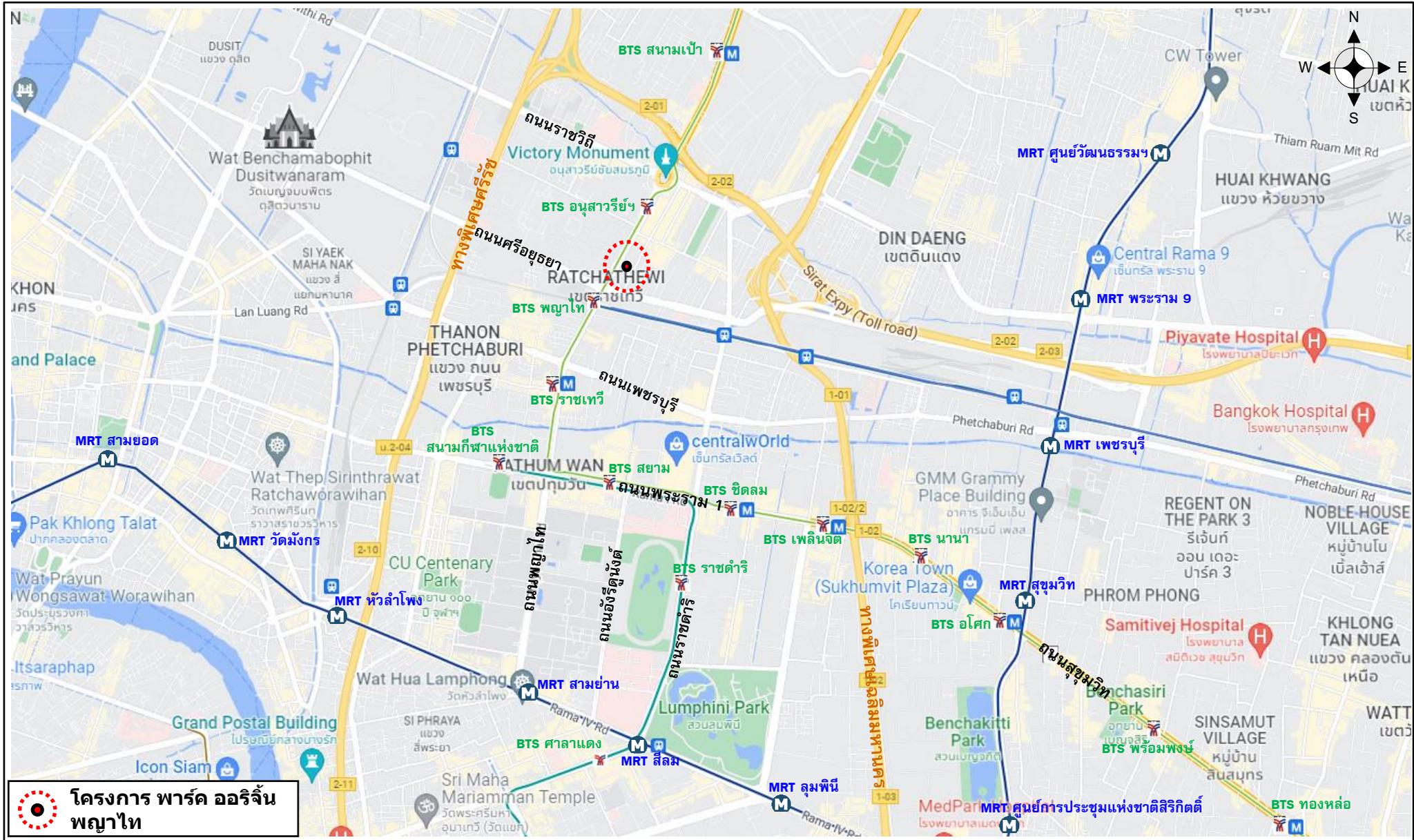
ตารางที่ 4: ตารางแสดงมูลค่าตลาดรายยูนิต

ลำดับ	ห้องชุดเลขที่ (อช.2)	อาคาร	ชั้น	เลขที่ห้อง	แบบห้อง	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	บาท/ตร.ม.	ขายสุทธิ (บาท)
1	89/404	1	18	1804	B1-01	24.57	367,000	9,017,190
2	89/406	1	18	1824	B1-03	24.14	367,000	8,859,380
3	89/411	1	18	1829	B1-01M	24.6	367,000	9,028,200
4	89/412	1	18	1830	B1-01	24.57	367,000	9,017,190
5	89/413	1	18	1831	BP1-01	33.53	346,000	11,601,380
6	89/414	1	18	1832	C1-01	55.68	328,000	18,263,040
7	89/416	1	19	1901	B2-04	30.08	368,000	11,069,440
8	89/417	1	19	1902	B2-01	29.06	368,000	10,694,080
9	89/418	1	19	1903	B2-01M	29.06	368,000	10,694,080
10	89/419	1	19	1904	B1-01	24.57	368,000	9,041,760
11	89/420	1	19	1905	BP1-04	34.21	347,000	11,870,870
12	89/427	1	19	1930	B1-01	24.57	368,000	9,041,760
13	89/428	1	19	1931	BP1-01	33.53	347,000	11,634,910
14	89/431	1	20	2001	B2-04	30.08	369,000	11,099,520
15	89/432	1	20	2002	B2-01	29.06	369,000	10,723,140
16	89/434	1	20	2004	B1-01	24.57	369,000	9,066,330
17	89/435	1	20	2005	BP1-04	34.21	348,000	11,905,080
18	89/436	1	20	2024	B1-04	24.14	369,000	8,907,660
19	89/440	1	20	2028	BP1-01M	33.55	348,000	11,675,400
20	89/441	1	20	2029	B1-01M	24.6	369,000	9,077,400
21	89/442	1	20	2030	B1-01	24.57	369,000	9,066,330
22	89/443	1	20	2031	BP1-01	33.53	348,000	11,668,440
23	89/444	1	20	2032	C1-01	55.68	330,000	18,374,400
24	89/445	1	20	2033	C2-01	48.37	330,000	15,962,100
25	89/446	1	21	2101	B2-04	30.08	370,000	11,129,600
26	89/447	1	21	2102	B2-01	29.06	370,000	10,752,200
27	89/448	1	21	2103	B2-01M	29.06	370,000	10,752,200
28	89/453	1	21	2127	B1-01M	24.6	370,000	9,102,000
29	89/454	1	21	2128	BP1-01M	33.55	349,000	11,708,950
30	89/455	1	21	2129	B1-01M	24.6	370,000	9,102,000
31	89/456	1	21	2130	B1-01	24.57	370,000	9,090,900
32	89/459	1	21	2133	C2-01	48.37	331,000	16,010,470
33	89/460	1	22	2201	B2-04	30.08	371,000	11,159,680
34	89/461	1	22	2202	B2-01	29.06	371,000	10,781,260
35	89/462	1	22	2203	B2-01M	29.06	371,000	10,781,260
36	89/463	1	22	2204	B1-01	24.57	371,000	9,115,470
37	89/464	1	22	2205	BP1-04	34.17	350,000	11,959,500
38	89/466	1	22	2227	B1-01M	24.6	371,000	9,126,600
39	89/468	1	22	2229	B1-01M	24.6	371,000	9,126,600
40	89/469	1	22	2230	B1-01	24.57	371,000	9,115,470
41	89/470	1	22	2231	BP1-01	33.53	350,000	11,735,500
42	89/473	1	23	2301	B2-04	30.08	372,000	11,189,760
43	89/474	1	23	2302	B2-01	29.06	372,000	10,810,320
44	89/476	1	23	2326	BP1-04	34.14	351,000	11,983,140
45	89/479	1	23	2329	B1-01M	24.6	372,000	9,151,200
46	89/480	1	23	2330	B1-01	24.57	372,000	9,140,040
47	89/481	1	23	2331	BP1-01	33.53	351,000	11,769,030
48	89/483	1	23	2333	C2-01	48.37	333,000	16,107,210
49	89/484	1	24	2401	B2-04	30.08	373,000	11,219,840
50	89/485	1	24	2402	B2-01	29.06	373,000	10,839,380
51	89/486	1	24	2403	B2-02	29.76	373,000	11,100,480
52	89/488	1	24	2427	B1-01M	24.6	373,000	9,175,800
53	89/490	1	24	2429	B1-01M	24.6	373,000	9,175,800
54	89/491	1	24	2430	B1-01	24.57	373,000	9,164,610
55	89/492	1	24	2431	BP1-01	33.53	352,000	11,802,560
56	89/494	1	24	2433	C2-01	48.37	334,000	16,155,580
57	89/495	1	25	2501	B2-04	30.08	374,000	11,249,920
58	89/496	1	25	2502	B2-01	29.06	374,000	10,868,440
59	89/499	1	25	2529	B1-01M	24.6	374,000	9,200,400
60	89/500	1	25	2530	B1-01	24.57	374,000	9,189,180
61	89/504	1	26	2601	B2-04	30.08	375,000	11,280,000
62	89/505	1	26	2602	B2-01	29.06	375,000	10,897,500
63	89/506	1	26	2603	B2-08	29.71	375,000	11,141,250
64	89/507	1	26	2628	BP1-04	34.21	354,000	12,110,340
65	89/508	1	26	2629	B1-01M	24.6	375,000	9,225,000
66	89/509	1	26	2630	B1-01	24.57	375,000	9,213,750
67	89/510	1	26	2631	BP1-01	33.53	354,000	11,869,620
68	89/511	1	26	2632	C1-01	55.68	336,000	18,708,480
69	89/512	1	26	2633	C2-01	48.37	336,000	16,252,320
70	89/513	1	27	2701	B2-04	30.08	376,000	11,310,080
71	89/514	1	27	2702	B2-01	29.06	376,000	10,926,560
72	89/515	1	27	2703	B2-08	29.71	376,000	11,170,960
73	89/517	1	27	2729	B1-01M	24.6	376,000	9,249,600
74	89/518	1	27	2730	B1-01	24.57	376,000	9,238,320
75	89/519	1	27	2731	BP1-01	33.53	355,000	11,903,150
76	89/520	1	27	2732	C1-01	55.68	337,000	18,764,160
77	89/521	1	27	2733	C2-01	48.37	337,000	16,300,690
78	89/525	1	28	2830	B1-01	24.57	377,000	9,262,890
79	89/529	1	29	2901	B2-07	30.77	378,000	11,631,060
80	89/531	1	29	2929	B1-01M	24.6	378,000	9,298,800
81	89/532	1	29	2930	B1-01	24.57	378,000	9,287,460
82	89/533	1	29	2931	BP1-01	33.53	357,000	11,970,210
83	89/534	1	29	2932	C1-01	55.68	339,000	18,875,520
84	89/535	1	29	2933	C2-01	48.37	339,000	16,397,430
<b>รวม</b>						<b>2,657.39</b>	<b>358,806</b>	<b>953,486,580</b>
<b>พิเศษ</b>							<b>360,000</b>	<b>953,000,000</b>

ตารางที่ 5: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
<b>รายได้</b>										
<b>1. รายได้จากค่าเช่าห้องพัก</b>										
<b>1.1 รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom</b>										
จำนวนห้องพัก	56 ห้อง									
อัตราค่าเช่า	23,000 บาท/ห้อง/เดือน	ปรับเพิ่ม	3.0%	ทุกๆ ปี						
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom</b>										
	56	56	56	56	56	56	51	42	31	17
	23,000	23,690	24,401	25,133	25,887	26,663	27,463	28,287	29,136	30,010
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom</b>	<b>15,456,000</b>	<b>15,919,680</b>	<b>16,397,270</b>	<b>16,889,189</b>	<b>17,395,864</b>	<b>17,917,740</b>	<b>16,807,480</b>	<b>14,256,698</b>	<b>10,838,485</b>	<b>6,121,996</b>
<b>1.2 รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom Plus</b>										
จำนวนห้องพัก	16 ห้อง									
อัตราค่าเช่า	30,000 บาท/ห้อง/เดือน	ปรับเพิ่ม	3.0%	ทุกๆ ปี						
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom Plus</b>										
	16	16	16	16	16	16	15	12	9	5
	30,000	30,900	31,827	32,782	33,765	34,778	35,822	36,896	38,003	39,143
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom Plus</b>	<b>5,760,000</b>	<b>5,932,800</b>	<b>6,110,784</b>	<b>6,294,108</b>	<b>6,482,931</b>	<b>6,677,419</b>	<b>6,447,882</b>	<b>5,313,055</b>	<b>4,104,335</b>	<b>2,348,592</b>
<b>1.3 รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom</b>										
จำนวนห้องพัก	12 ห้อง									
อัตราค่าเช่า	50,000 บาท/ห้อง/เดือน	ปรับเพิ่ม	3.0%	ทุกๆ ปี						
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom</b>										
	12	12	12	12	12	12	11	9	7	4
	50,000	51,500	53,045	54,636	56,275	57,964	59,703	61,494	63,339	65,239
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom</b>	<b>7,200,000</b>	<b>7,416,000</b>	<b>7,638,480</b>	<b>7,867,634</b>	<b>8,103,663</b>	<b>8,346,773</b>	<b>7,880,745</b>	<b>6,641,319</b>	<b>5,320,434</b>	<b>3,131,456</b>
<b>รวมรายได้ที่คาดว่าจะได้จากค่าเช่าห้องพัก</b>	<b>28,416,000</b>	<b>29,268,480</b>	<b>30,146,534</b>	<b>31,050,930</b>	<b>31,982,458</b>	<b>32,941,932</b>	<b>31,136,108</b>	<b>26,211,072</b>	<b>20,263,254</b>	<b>11,602,043</b>
อัตราการเข้าพื้นที่	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
<b>รายได้จากห้องพัก</b>	<b>22,732,800</b>	<b>24,878,208</b>	<b>25,624,554</b>	<b>26,393,291</b>	<b>27,185,090</b>	<b>28,000,642</b>	<b>26,465,692</b>	<b>22,279,411</b>	<b>17,223,766</b>	<b>9,861,737</b>
<b>2. รายได้อื่นๆ</b>										
รายได้อื่นๆ	3.0% ของรายได้ห้องพัก									
	681,984	746,346	768,737	791,799	815,553	840,019	793,971	668,382	516,713	295,852
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>	<b>23,414,784</b>	<b>25,624,554</b>	<b>26,393,291</b>	<b>27,185,090</b>	<b>28,000,642</b>	<b>28,840,662</b>	<b>27,259,662</b>	<b>22,947,793</b>	<b>17,740,479</b>	<b>10,157,589</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>										
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา:</b>										
- ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	95 บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเพิ่ม	3.0%	ต่อปี						
	3,029,425	3,120,307	3,213,917	3,310,334	3,409,644	3,511,933	3,319,000	2,794,358	2,099,810	1,142,740
- ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8.0% ของรายได้ทั้งหมด									
	1,873,183	2,049,964	2,111,463	2,174,807	2,240,051	2,307,253	2,180,773	1,835,823	1,419,238	812,607
- ค่าใช้จ่ายเปิดเตลิด	1.0% ของรายได้ทั้งหมด									
	234,148	256,246	263,933	271,851	280,006	288,407	272,597	229,478	177,405	101,576
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา</b>	<b>5,136,755</b>	<b>5,426,517</b>	<b>5,589,313</b>	<b>5,756,992</b>	<b>5,929,702</b>	<b>6,107,593</b>	<b>5,772,370</b>	<b>4,859,659</b>	<b>3,696,453</b>	<b>2,056,923</b>
<b>ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee</b>										
- ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	5.0% ของรายได้ทั้งหมด									
	1,170,739	1,281,228	1,319,665	1,359,254	1,400,032	1,442,033	1,362,983	1,147,390	887,024	507,879
<b>รวมค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee</b>	<b>1,170,739</b>	<b>1,281,228</b>	<b>1,319,665</b>	<b>1,359,254</b>	<b>1,400,032</b>	<b>1,442,033</b>	<b>1,362,983</b>	<b>1,147,390</b>	<b>887,024</b>	<b>507,879</b>
<b>ค่าใช้จ่ายประจำ:</b>										
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ	ปรับเพิ่ม	4.0%	ต่อปี						
	104,330	108,504	112,844	117,358	122,052	126,934	121,125	102,969	78,127	42,930
- ค่าประกันภัย	1,491 บาท/ห้อง/ปี	ปรับเพิ่ม	3.0%	ต่อปี						
	125,266	129,024	132,895	136,881	140,988	145,217	137,109	115,546	88,787	50,590
- สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5.0%	ของรายได้ทั้งหมด						
	468,296	512,491	527,866	543,702	560,013	1,442,033	1,362,983	1,147,390	887,024	507,879
<b>รวมค่าใช้จ่ายประจำ</b>	<b>697,892</b>	<b>750,019</b>	<b>773,604</b>	<b>797,941</b>	<b>823,052</b>	<b>1,714,184</b>	<b>1,621,218</b>	<b>1,365,904</b>	<b>1,053,938</b>	<b>601,399</b>
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นทุกรายการ</b>	<b>7,005,386</b>	<b>7,457,763</b>	<b>7,682,581</b>	<b>7,914,187</b>	<b>8,152,786</b>	<b>9,263,810</b>	<b>8,756,571</b>	<b>7,372,953</b>	<b>5,637,415</b>	<b>3,166,202</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>16,409,398</b>	<b>18,166,791</b>	<b>18,710,709</b>	<b>19,270,902</b>	<b>19,847,856</b>	<b>19,576,851</b>	<b>18,503,091</b>	<b>15,574,840</b>	<b>12,103,064</b>	<b>6,991,387</b>
รายได้จากการขายห้องพัก										
อัตราคิดลด	8.00%									
	0.926	0.857	0.794	0.735	0.681	0.630	0.583	0.540	0.500	0.463
<b>กระแสเงินสดคิดลด</b>	<b>15,193,887</b>	<b>15,575,095</b>	<b>14,853,164</b>	<b>14,164,689</b>	<b>13,508,117</b>	<b>12,743,297</b>	<b>12,103,166</b>	<b>11,493,842</b>	<b>10,725,454</b>	<b>10,157,589</b>
<b>มูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด</b>	<b>809,000,000</b>									
หรือ บาท ต่อ ตารางเมตร	300,000									
หรือ บาท ต่อ ห้อง	9,600,000									

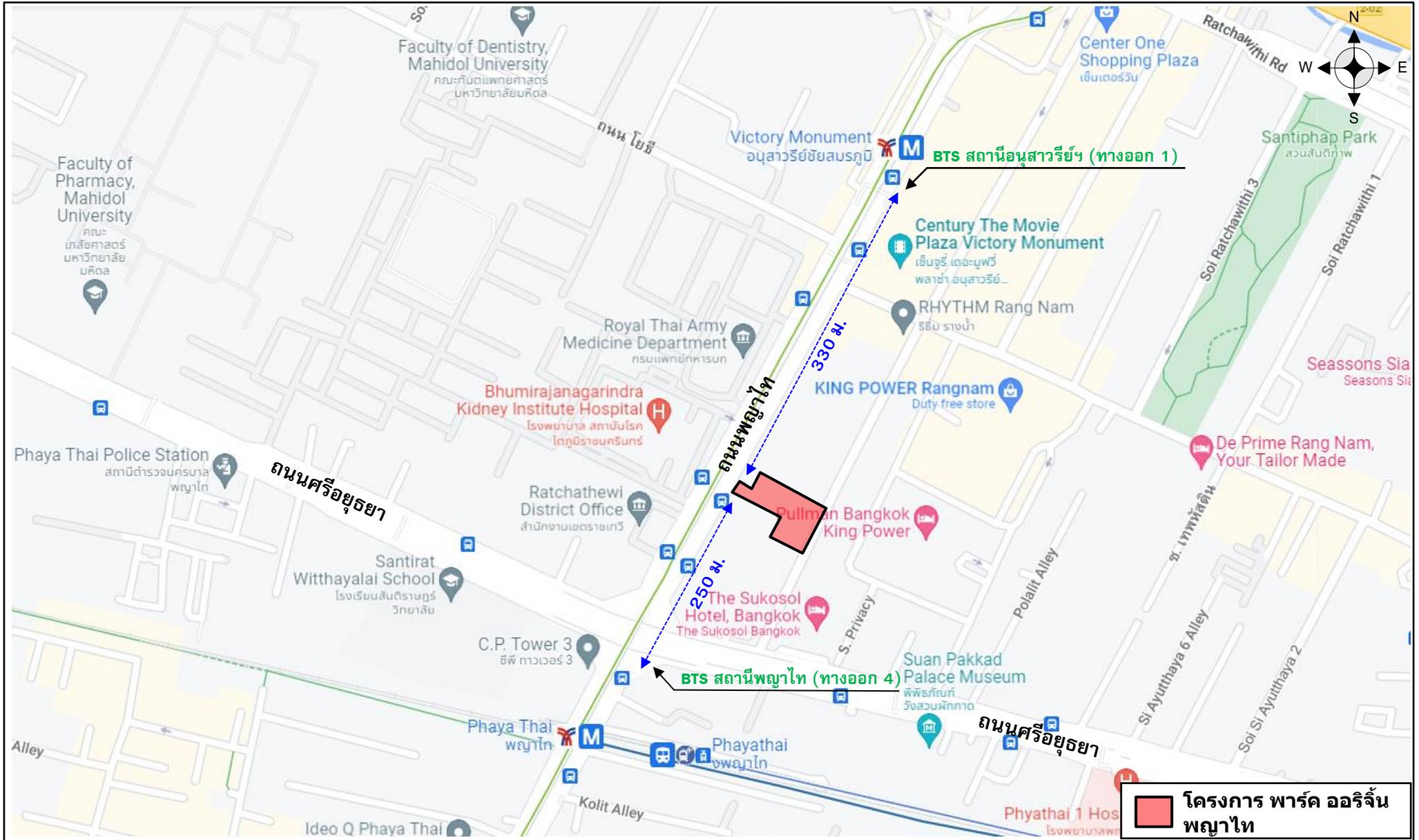




 โครงการ พาร์ค ออริจัน พญาไท

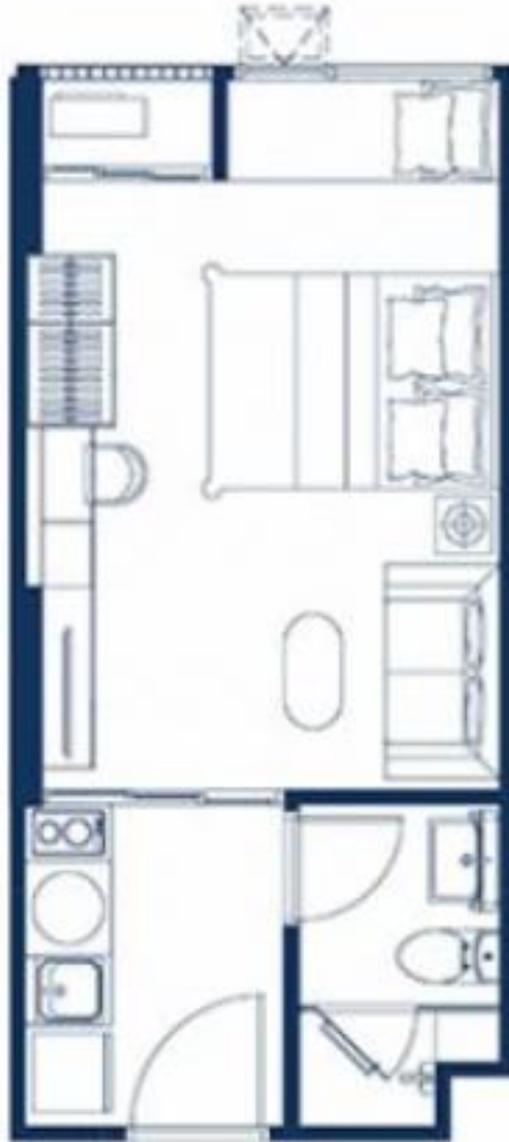
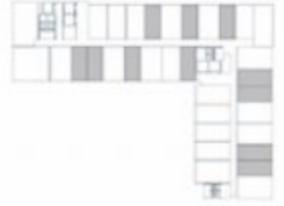
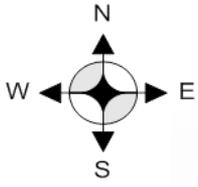


แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนที่แสดงทางเข้า-ออก ที่ตั้งทรัพย์สิน



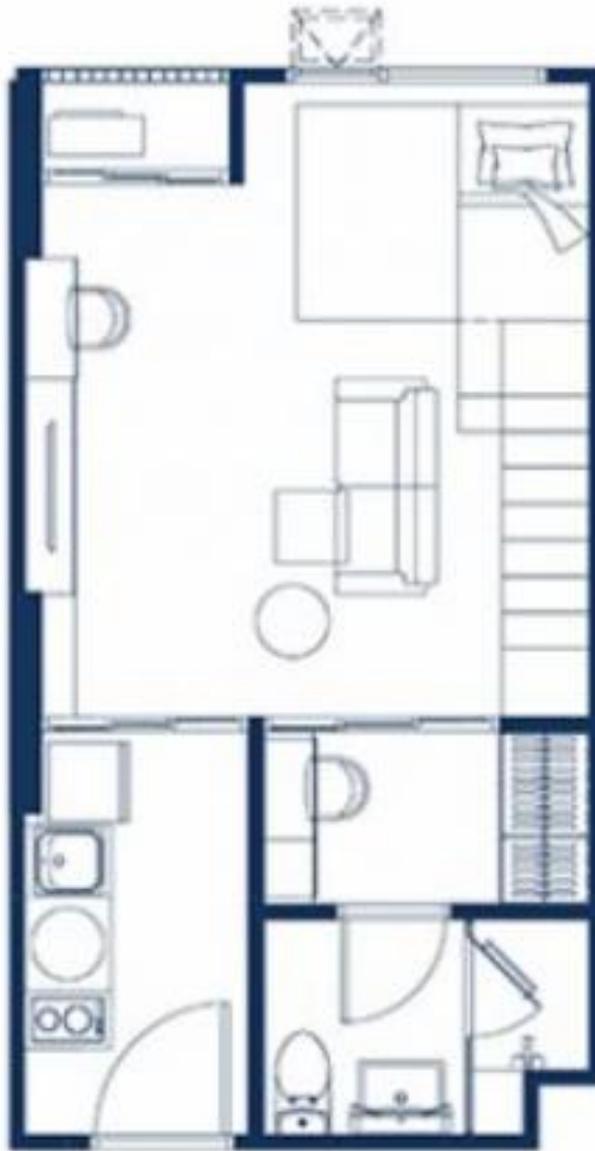
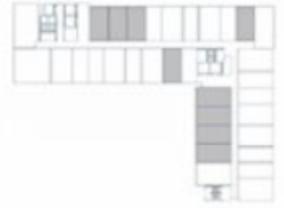
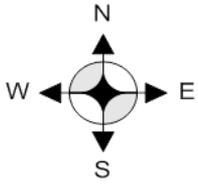


1 BED  
24.20 Sq.m.



แบบแปลนห้องชุด - 1 ห้องนอน

4.1

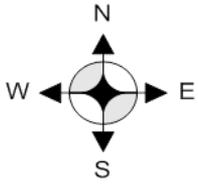


1 BED  
28.70 Sq.m.



แบบแปลนห้องชุด - 1 ห้องนอน

4.2

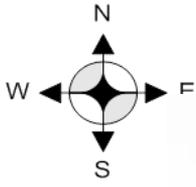


1 BED  
34.30 Sq.m.



แบบแปลนห้องชุด - 1 ห้องนอน

4.3

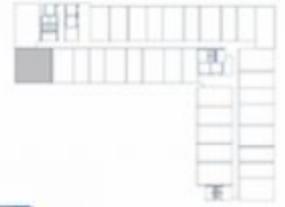
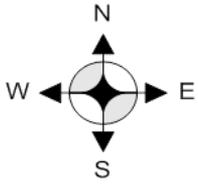


1 BED Plus  
33.00 Sq.m.



แบบแปลนห้องชุด - 1 ห้องนอนพิเศษ

4.4

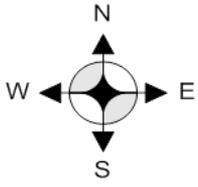


2 BED  
48.40 Sq.m.



แบบแปลนห้องชุด - 2 ห้องนอน

4.5

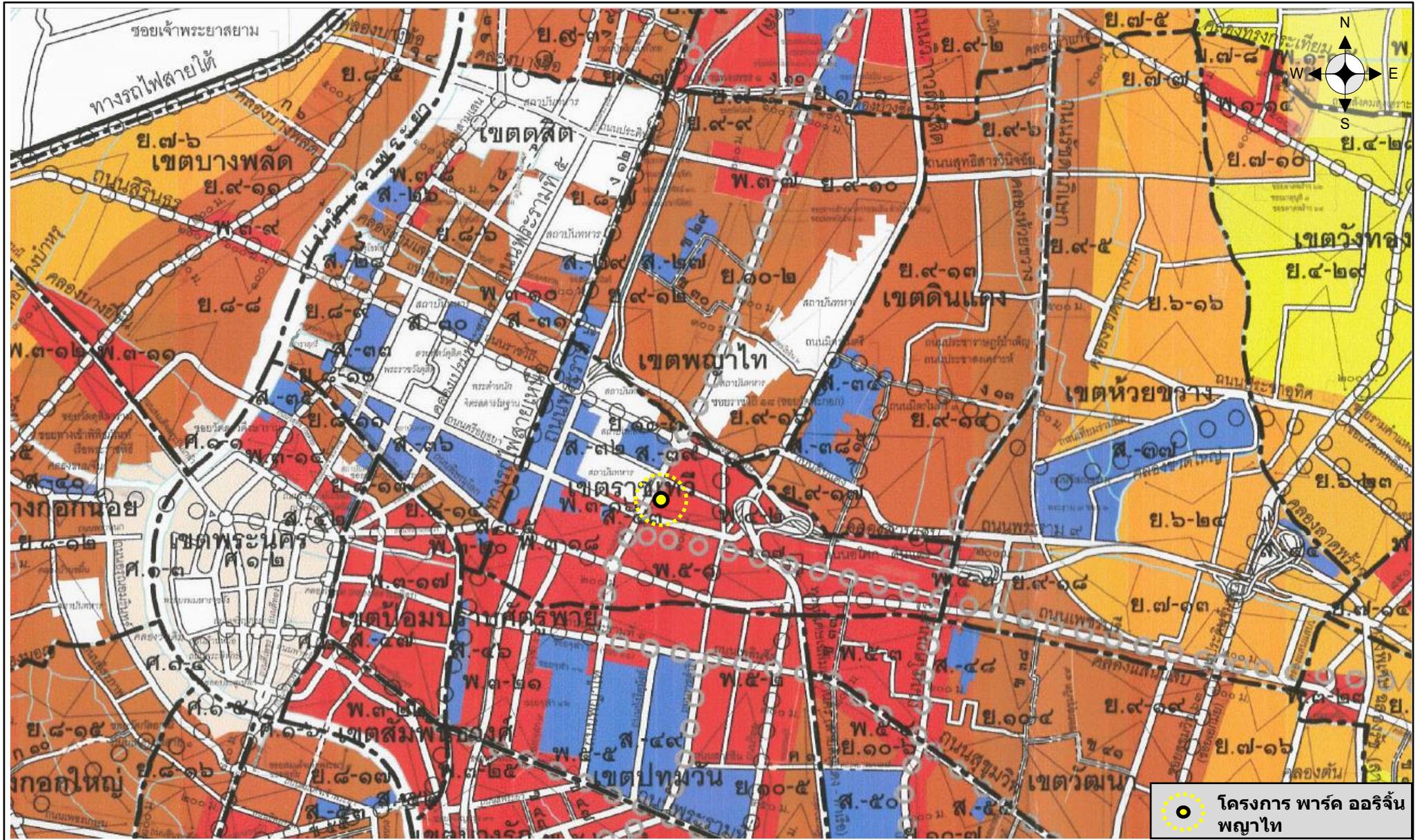


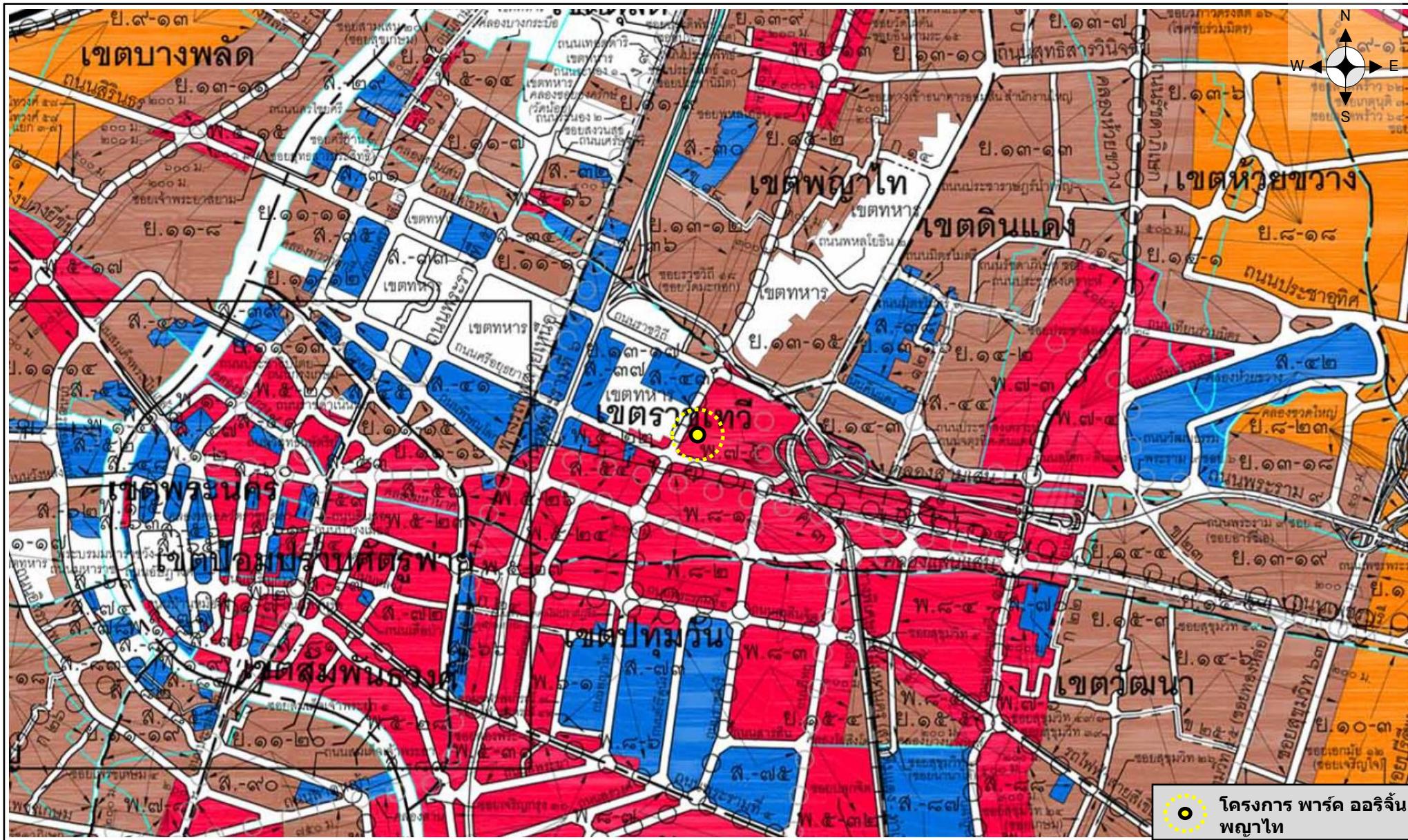
2 BED  
55.20 Sq.m.

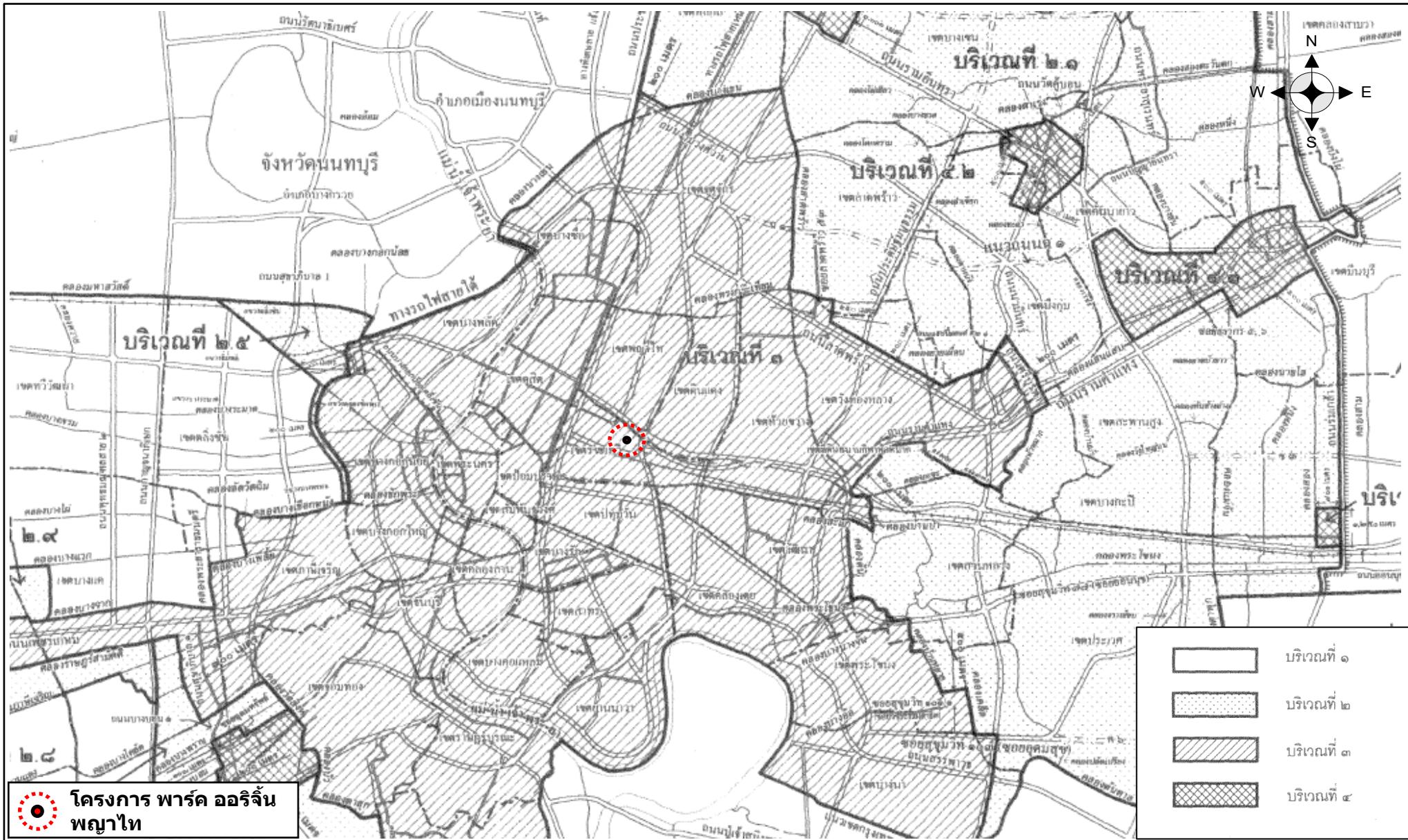


แบบแปลนห้องชุด - 2 ห้องนอน

4.6







แผนที่แสดงข้อกำหนดบริเวณค้าปลีกค้าส่ง กรุงเทพมหานคร

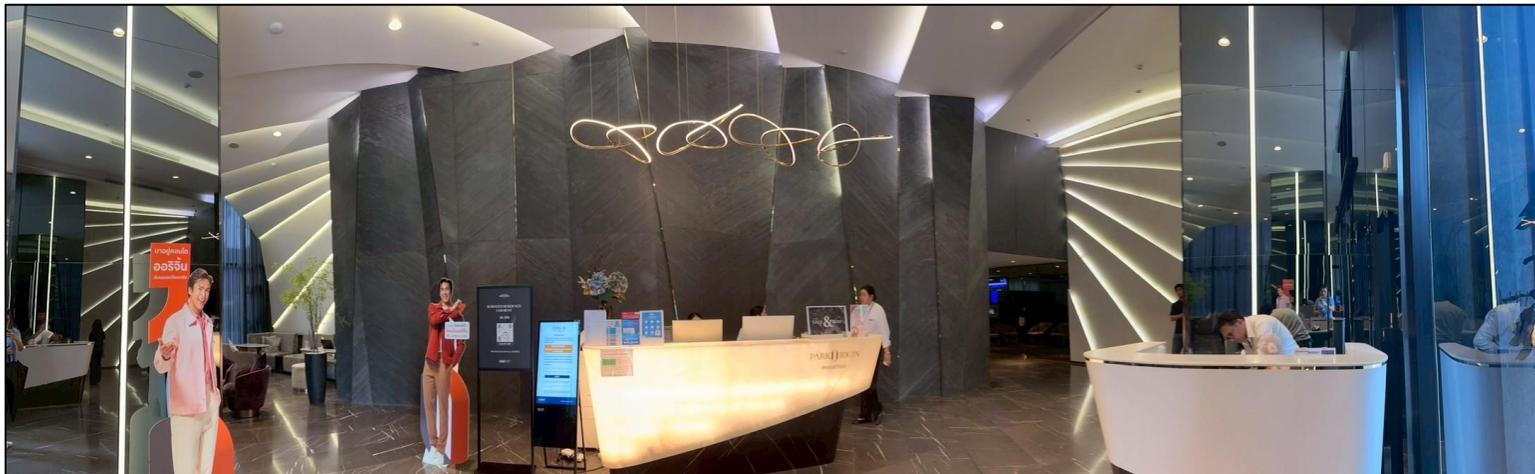


ทางเข้า-ออกของโครงการ พาร์ค อริจิน พญาไท บริเวณถนนพญาไท



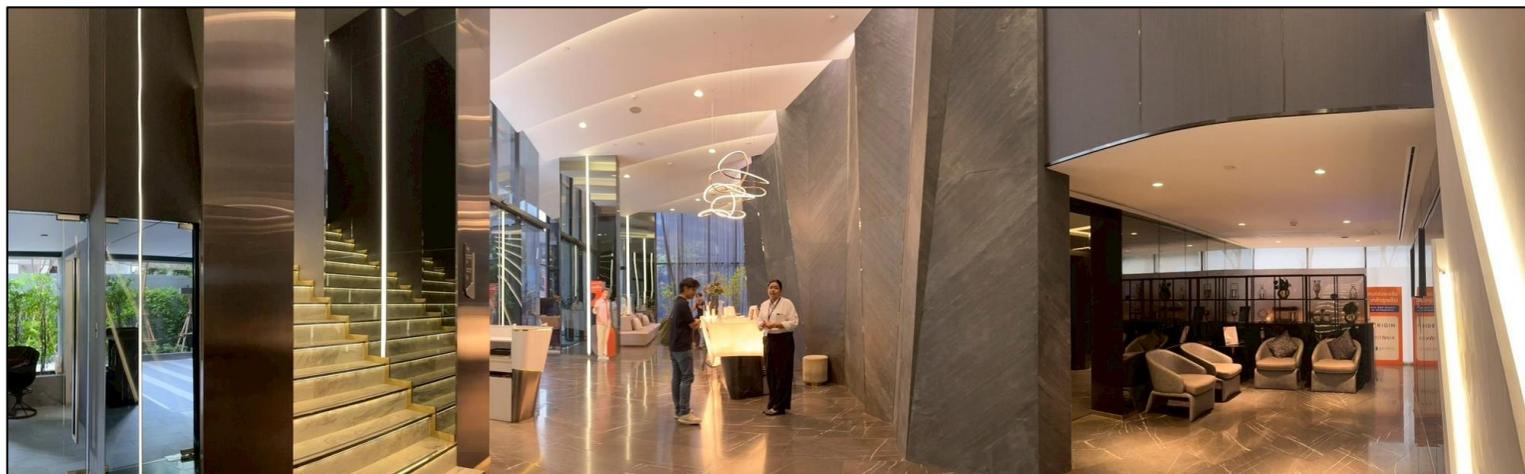


บริเวณแกรนด์ล็อบบี้ของโครงการ พาร์ค ออร์คิด อยุธยา



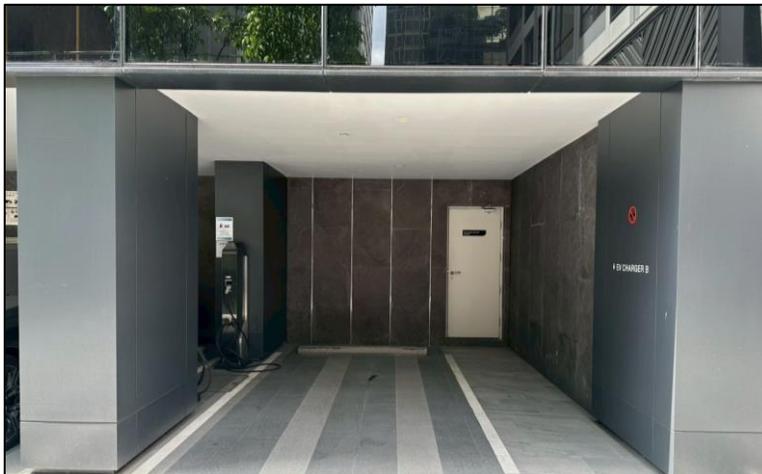


บริเวณแกรนด์ล็อบบี้ของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท





บริเวณพื้นที่จอดรถระบบอัตโนมัติ และช่องชาร์จสำหรับรถยนต์ไฟฟ้าของโครงการ พาร์ค ออริจิ้น พญาไท





พื้นที่สวนแนวราบ บริเวณด้านข้างของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท





ห้อง Business Lounge ของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท





บริเวณล็อบบี้ โซน B ของโครงการ พาร์ค ออริจิ้น พญาไท

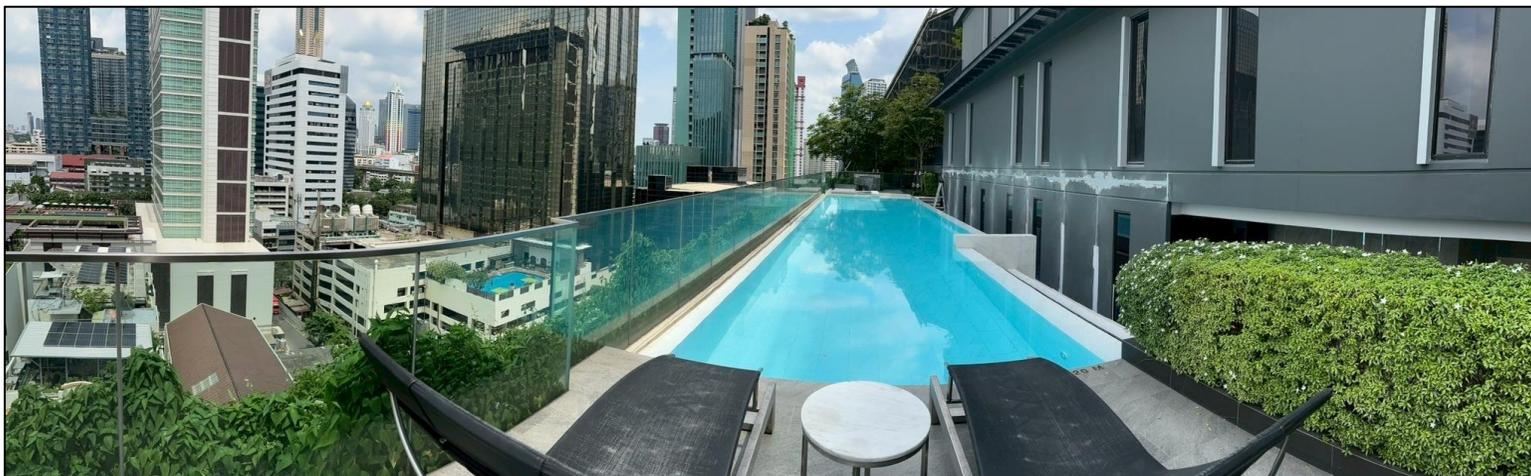


ห้องฟิตเนส ของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท





ห้องเกมส์ และสระว่ายน้ำ ของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท





บริเวณด้านหน้าห้องชาลอน และห้องสปาส่วนตัว ของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท



โถงลิฟต์และบริเวณทางเข้าห้อง Sky Lounge ของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท





ห้อง Sky Lounge ของโครงการ พาร์ค ออริจิ้น พญาไท





บริเวณรอบนอกห้อง Sky Lounge และห้องอาหารส่วนตัว ของโครงการ พาร์ค ออริจิน พญาไท





ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 24 ตารางเมตร





ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 29 ตารางเมตร





ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 29 ตารางเมตร



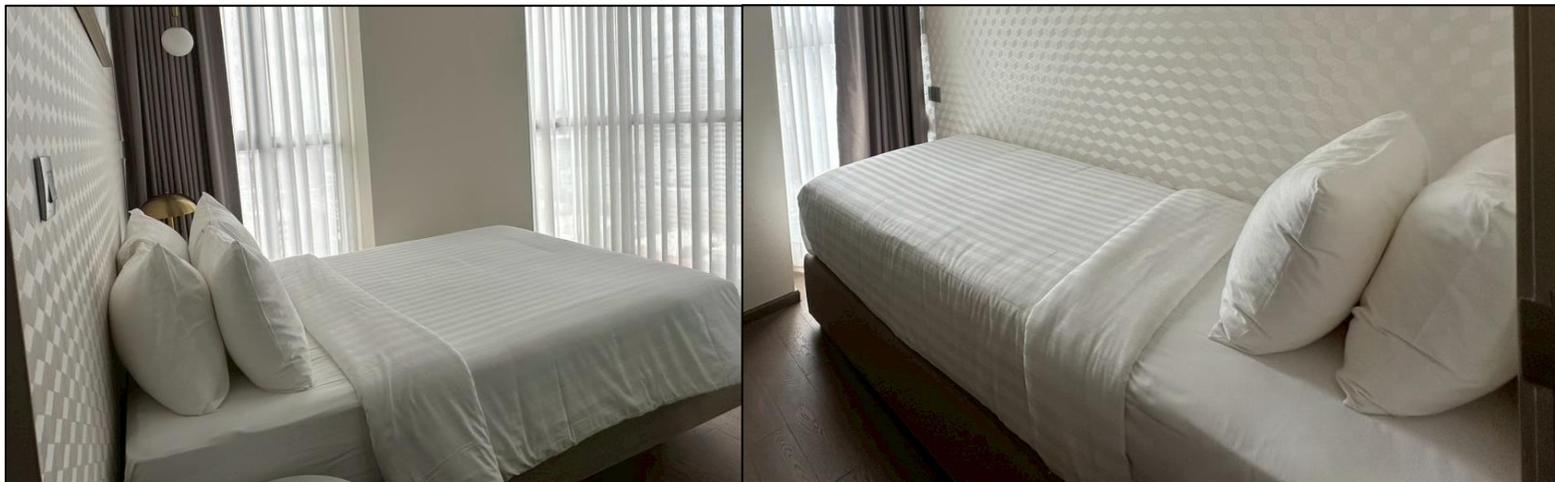


ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 1 ห้องนอนพิเศษ ขนาดพื้นที่ใช้สอย 33 ตารางเมตร





ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 48 ตารางเมตร





ห้องตัวอย่าง แบบห้องชุดประเภท 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ใช้สอย 55 ตารางเมตร



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน  
ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 67 ห้องชุด  
ภายในโครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ  
ตั้งอยู่ถนนซอยทองหล่อ 10 ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ)  
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา  
กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ

บริษัท เร็ล เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด

ศส/จท

เลขที่อ้างอิง V3111-03

25 กรกฎาคม 2568

เรื่อง ขอนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพรเนนเชียล จำกัด

989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 12เอ ถนนพระราม 1 ปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ทาง บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยทรัพย์สินที่ประเมินประกอบไปด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 67 ห้องชุด (แบ่งเป็นอาคาร B จำนวน 24 ห้องชุด และอาคาร C จำนวน 43 ห้องชุด) คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 2,470.17 ตารางเมตร ภายในโครงการ “พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ” ตั้งอยู่บริเวณซอยทองหล่อ 10 ในแขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร บัดนี้ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์รวมเท่ากับ **632,000,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านบาท)** ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า

อนึ่ง ความเห็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินข้างต้น ดำเนินการภายใต้ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับทรัพย์สิน ข้อมูลเกี่ยวกับข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์และประเมิน เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในสรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมิน แนบท้ายหนังสือฉบับนี้

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายามอย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวไว้อย่างครบถ้วนแล้ว

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมิน

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

**บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด**

*Sirichai S.*

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

ผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

## สารบัญ

	หน้า
สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า	ก - ง
ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
ภาคผนวก	
1. วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ และวันที่ประเมินมูลค่า.....	1
2. รายละเอียดทำเลที่ตั้ง .....	2
3. ทรัพย์สินที่ประเมิน.....	4
4. รายละเอียดเอกสารสิทธิ .....	9
5.ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร .....	10
6. ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง.....	16
7. ราคาประเมินทุนทรัพย์ .....	17
8. โครงการพัฒนาของรัฐ.....	20
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า .....	22
10. เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมิน .....	28
ตาราง	
1. การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอน อาคาร B	
2. การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอน อาคาร C	
3. การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 2 ห้องนอน อาคาร C	
4. ตารางแสดงมูลค่าตลาดรายยูนิต	
5. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด	
6. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด ทำการขายปีที่ 6 - 10	

## **แผนที่และแผนผัง**

1. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
2. แผนที่แสดงทางเข้า-ออก
3. ภาพถ่ายทางอากาศ
4. ผังโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ
5. แบบแปลนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ (9)
6. แบบแปลนชั้น (8)
7. แบบแปลนห้องชุด (20)
8. ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
9. ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
10. แผนที่แสดงข้อกำหนดบริเวณค่าปลีการค้าส่ง กรุงเทพมหานคร
11. แผนที่แสดงโครงการพัฒนาของรัฐ

## **เอกสารแนบท้าย**

1. สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)

## สรุปข้อเท็จจริงและผลการประเมินมูลค่า

- ประเภททรัพย์สิน** : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 67 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ
- วัตถุประสงค์การประเมิน** : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (ดู *ภาคผนวก 1 ประกอบ*)
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพปัจจุบัน (ดู *ภาคผนวก 1 ประกอบ*)
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ตั้งอยู่บริเวณถนนซอยทองหล่อ 10 ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) โดยห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ (ทางออก 3) ประมาณ 1.3 กิโลเมตร ตั้งอยู่ในแขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ดู *ภาคผนวก 2 ประกอบ*)
- ทรัพย์สินที่ประเมิน** : ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 67 ห้องชุด (แบ่งเป็นอาคาร B จำนวน 24 ห้องชุด และอาคาร C จำนวน 43 ห้องชุด) คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 2,470.17 ตารางเมตร ภายในโครงการ “พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ” (ดู *ภาคผนวก 3 ประกอบ*)
- โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ** : โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ เป็นโครงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยแบบ High-rise จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A, B และ C สูง 39 53 และ 59 ชั้น ตามลำดับ และแต่ละอาคารมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) อาคาร D ขนาดความสูงชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,103 ห้องชุด (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 1,098 ห้องชุด และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 5 ห้องชุด) ทำการพัฒนาโครงการโดยบริษัท ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด (ดู *ภาคผนวก 3 ประกอบ*)
- ผลการตรวจสอบเอกสารสิทธิ** : จากการตรวจสอบยืนยันรายละเอียดหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ปรากฏรายละเอียดดังนี้

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)	
ทะเบียนเลขที่	4/2565
วันที่จดทะเบียนอาคารชุด	25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ
โฉนดที่ดินเลขที่	2959, 4023, 4024, 4028, 4031, 5916

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)	
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน	ระหว่างเลขที่ 5136 III 7018-16 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	4 หลัง
จำนวนห้องชุด	1,103 ห้องชุด

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)	
ทะเบียนเลขที่	3/2565
วันที่จดทะเบียนอาคารชุด	2 มิถุนายน พ.ศ. 2565
ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ
ที่ตั้งสำนักงาน	เลขที่ 99 อาคารบี ซอยทองหล่อ 10 ถนนสุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)	
รายละเอียดห้องชุด	(ดู รายละเอียดแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	ห้องชุดที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด จำนวนรวมหกโหนด (ครอบจำนอง) กับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 31 กรกฎาคม 2561
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์	รวม 3,597.93 ใน 45,097.29 ส่วน

(ดู สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประกอบ)

**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร**

: ตามกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลบังคับใช้เมื่อ 16 พฤษภาคม 2556 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.9-19** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จำนวน 29 ประเภท

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5 (ดู **ภาคผนวก 5** ประกอบ)

- ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร** : ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) หากไม่มีการเปลี่ยนแปลงในรายละเอียดต่าง ๆ กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.14-6** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน
- กำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการ จำนวน 33 ประเภท
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7.5:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7.5:1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 5.5 (ดู **ภาคผนวก 5 ประกอบ**)
- ข้อกำหนดอาคารค่าปลีกค่าส่ง** : ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เกี่ยวกับอาคารค่าปลีกค่าส่ง พ.ศ. 2548 กำหนดบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน เป็น บริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค่าปลีกค่าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมค่าปลีกค่าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด (ดู **ภาคผนวก 6 ประกอบ**)
- การตรวจสอบการเวนคืน** : ทรัพย์สินที่ประเมินไม่ตั้งอยู่ในแนวโครงการเวนคืนของรัฐ
- ราคาประเมินทุนทรัพย์** : จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า จำนวน 67 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ตั้งอยู่ในแขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ **516,287,497 บาท** (ดู **ภาคผนวก 7 ประกอบ**)
- โครงการพัฒนาของรัฐ** : โครงการรถไฟฟ้าสายสีเทา (โครงการในอนาคต)
- วิธีการประเมินที่เลือกใช้** : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ : 632,000,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านบาท) หรือ ตารางเมตรละ 250,000 บาท  
(ดู ภาคผนวก 9 ประกอบ)

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กรกฎาคม 2568

## วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ และวันที่ประเมินมูลค่า

### 1.1 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

### 1.2 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เข้าใจว่าท่านมีความประสงค์จะให้ทางบริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

**มูลค่าตลาด** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

### 1.3 ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



นางสาวปภัตสร ทัพแสง  
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.1012



นายฐานิศร รุจิราวินิจชัย  
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.931



นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา  
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

### 1.4 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 กรกฎาคม 2568

## รายละเอียดทำเลที่ตั้ง

### 2.1 ที่ตั้ง

โครงการ พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ ตั้งอยู่บริเวณถนนซอยทองหล่อ 10 ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) โดยห่างจากรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ (ทางออก 3) ประมาณ 1.3 กิโลเมตร ตั้งอยู่ในแขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

ระยะทางระหว่างที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

โครงการ	ติดกับทรัพย์สิน	ทางทิศตะวันออก
- โครงการอารีน่า 10	100 เมตร	ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้
- ดองกิ มอลล์ ทองหล่อ	110 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
- แฮมปตัน ทองหล่อ 10	150 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
- อาคารเมเจอร์ ทาวเวอร์ ทองหล่อ	250 เมตร	ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้
- เอ็ม ทองหล่อ คอนโดมิเนียม	310 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
- แกรนด์ เซ็นเตอร์พอยต์ สุขุมวิท 55	400 เมตร	ทางทิศตะวันตก
- หมู่บ้านบ้านกลางกรุง ทองหล่อ	450 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
- เทลล่า ทองหล่อ คอนโดมิเนียม	500 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
- เจ อเวนิว ทองหล่อ	500 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
- ซีนัสเปซ ทองหล่อ	500 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
- เอท ทองหล่อ	550 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
- โครงการ 72 คอร์ทยาร์ด	700 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
- เดอะ คอมมอนส์ ทองหล่อ	750 เมตร	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
- เมส ทองหล่อ	1.0 กม.	ทางทิศตะวันออก
- โรงเรียนนานาชาติเอ็กมัย	1.1 กม.	ทางทิศตะวันตก
- โรงพยาบาลสมิติเวช สุขุมวิท	1.2 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
- โรงพยาบาลคามิลเลียน		

ระยะทางจากที่ตั้งทรัพย์สินฯ ถึงโครงข่ายคมนาคมที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่

- สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (BTS) - สถานีทองหล่อ (ทางออก 3)	1.3 กม.	ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้
---	---------	-----------------------

### 2.2 การใช้ประโยชน์ในบริเวณใกล้เคียง

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงโครงการ พาร์ค ออริจิ้น ทองหล่อ พบว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม สถานบันเทิง ร้านอาหาร ศูนย์การค้าชุมชน และอาคารสำนักงานเป็นส่วนใหญ่

การใช้ประโยชน์ของที่ดินโดยรอบโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ มีดังนี้

- ทิศเหนือ : บ้านพักอาศัยสูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และถนนซอยเอกมัย 7 เขตทางกว้างประมาณ 7.11 - 8.20 เมตร ถัดไปเป็นอาคาร The Crucible ความสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
- ทิศตะวันออก : พื้นที่กลุ่มอาคาร/สถานบันเทิงของอารีน่า 10 ความสูง 1-4 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และพื้นที่ลานจอดรถยนต์
- ทิศตะวันตก : คลองเปิ้ง ความกว้างประมาณ 6.50-10.07 เมตร ถัดไปเป็นกลุ่มหมู่บ้านกลางกรุง ทองหล่อ ความสูง 4 ชั้น จำนวน 99 หลัง และอาคารชุดพักอาศัย (แสมบ๊อตัน ทองหล่อ 10) ความสูง 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
- ทิศใต้ : ถนนซอยทองหล่อ 10 เขตทางกว้างประมาณ 12.70 - 16.70 เมตร อาคารสำนักงาน (บริษัท เลส อีส มอร์ จำกัด) ความสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร อาคารอยู่อาศัยรวม (เบอร์กันดี เฟลส) ความสูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร และอาคารร้านอาหารขนาดความสูง 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

### 2.3 สภาพทางเข้า-ออกของโครงการ

โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ สามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) ถนนซอยทองหล่อ 10 ถนนซอยเอกมัย 5 และถนนซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) เป็นทางหลัก มีรายละเอียดดังนี้

- ถนนซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร พร้อมทางเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง บริเวณปากซอยทองหล่อ 10 เขตทางกว้างประมาณ 21.35 - 24.08 เมตร
- ถนนซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร พร้อมทางเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง เขตทางกว้างประมาณ 17.62 - 17.88 เมตร
- ถนนซอยทองหล่อ 10 และถนนซอยเอกมัย 5 เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร พร้อมทางเท้า ท่อระบายน้ำ และไฟฟ้าส่องสว่าง เขตทางกว้างประมาณ 12.7 - 16.17 เมตร

### 2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน ได้รับบริการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการอย่างครบครัน เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และโครงข่ายรถไฟฟ้า เป็นต้น

## ทรัพย์สินที่ประเมิน

### 3.1 รายละเอียดของโครงการ

โครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ เป็นโครงการพัฒนาอาคารชุดพักอาศัยแบบ High-rise จำนวน 3 อาคาร ได้แก่ อาคาร A, B และ C สูง 39 53 และ 59 ชั้น ตามลำดับ และแต่ละอาคารมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และมีอาคารชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) อาคาร D ขนาดความสูงชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร มีจำนวนห้องชุดรวมทั้งสิ้น 1,103 ห้องชุด (แบ่งเป็นห้องชุดเพื่อการพักอาศัย 1,098 ห้องชุด และห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ (ร้านค้า) 5 ห้องชุด) ทำการพัฒนาโครงการโดยบริษัท ออร์จิน พาร์ค ที 1 จำกัด

### สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

#### อาคาร A

- ลิฟต์
- ลู่วิ่งจ็อกกิ้ง
- บาร์
- ร้านอาหาร
- ห้องรับรอง
- ยิม, ห้องโยคะ
- ห้องสปาส่วนตัว
- สระว่ายน้ำ และอ่างจากุซซี่
- ออนเซนกลางแจ้ง
- ห้องเกมส์
- ห้องภาพยนตร์ส่วนตัว
- สนามกอล์ฟจำลอง
- มุมดูฟุตบอล
- จุดชมวิวบริเวณสระว่ายน้ำ

#### อาคาร B

- ลิฟต์
- พื้นที่สวน
- บาร์
- ร้านค้า
- ห้องนั่งเล่นส่วนกลาง
- ห้องนั่งเล่น, ห้องฟังเพลง
- ห้องเก็บไวน์
- โต๊ะพูล และโต๊ะเกมส์
- พื้นที่จัดปาร์ตี้กลางแจ้ง
- สระว่ายน้ำ และบาร์ริมสระ
- สะพานลอยฟ้าเชื่อมระหว่างอาคาร
- ห้องครัวส่วนกลาง
- ห้องอาหารส่วนตัว
- โรงภาพยนตร์
- ห้องพักผ่อน
- เตียงพักผ่อน (Sleep pods)

#### อาคาร C

- ลิฟต์
- สะพานลอยฟ้าเชื่อมระหว่างอาคาร
- อควา เลนจ์
- วารีบำบัด
- ความเย็นบำบัด
- สระว่ายน้ำ และจากุซซี่
- ออนเซนสำหรับสุขภาพบุรุษ
- ออนเซนสำหรับสุขภาพสตรี
- มวยและยิม
- ห้องดูดาว

**ประเภทห้องชุดของโครงการ**

ประเภท	ลักษณะห้องชุด	ขนาดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ (ตร.ม.)
B1 - B7	1 ห้องนอน	30.00 - 36.00
C1 - C5	2 ห้องนอน	40.50 - 67.50
D1 - D4, D7	1 ห้องนอน	32.50 - 46.00
D5 - D6	1 ห้องนอนพิเศษ	47.50 - 51.50
P1 - P3	2 ห้องนอน	55.00 - 66.50
P4 - P5	3 ห้องนอน	97.00

**3.2 รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า**

ประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 67 ห้องชุด คิดเป็นพื้นที่ภายในห้องชุดพักอาศัยรวม 2,470.17 ตารางเมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการ “พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ” อาคาร B และอาคาร C มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ตาราง แสดงรายละเอียดห้องชุดที่ประเมินมูลค่า

รายการ	อาคาร B	อาคาร C
จำนวนห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ห้องชุด)	24	43
พื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่ารวม (ตร.ม.)	788.51	1,681.66
ขนาดพื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ตร.ม./ห้องชุด)	30.54 - 36.14	32.82 - 51.66
พื้นที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่าโดยเฉลี่ย (ตร.ม./ห้องชุด)	32.85	39.11
ชั้นที่ตั้งห้องชุดที่ประเมินมูลค่า	40 - 48, 50	16 - 26

**3.3 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/รับรองอาคาร**

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ที่ได้รับจาก บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด มีรายละเอียดโดยสังเขปดังนี้

**ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร (แบบ ยผ.4)**

- ประเภทใบอนุญาต : ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา 39 ตรี (แบบ ยผ.4) โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ
- เลขที่ใบอนุญาต : เลขที่ 129/2564 ลงวันที่ 15 กันยายน 2564
- ผู้รับแจ้ง : สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
- ผู้แจ้ง : บริษัท ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด
- เจ้าของที่ดิน : บริษัท ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด

- โฉนดที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 4023, 4024, 4028, 4031, 2959 และ 5214
- เพื่อตัดแปลงอาคาร :
- 1) อาคารตึก 39 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (375 ห้อง) ชุดพาณิชย์ (ร้านค้า 1 ห้อง) จอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกัน 23,940 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนที่ดัดแปลง 23,904 ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั๊บลั้รรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 160 คัน มีพื้นที่ 7,664 ตารางเมตร
  - 2) อาคารตึก 53 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (394 ห้อง) ชุดพาณิชย์ (ร้านค้า 1 ห้อง) จอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกัน 29,960 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนที่ดัดแปลง 29,960 ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั๊บลั้รรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 227 คัน
  - 3) อาคารตึก 59 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคาร C) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (329 ห้อง) ชุดพาณิชย์ (ร้านค้า 1 ห้อง) จอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกัน 27,013 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนที่ดัดแปลง 27,013 ตารางเมตร ที่จอดรถที่กั๊บลั้รรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 259 คัน (คันที่ 1-23 เป็นของอาคาร A คันที่ 24 เป็นของอาคาร B)
  - 4) อาคารตึก 1 ชั้น (อาคาร D) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพาณิชย์ (ร้านค้า 2 ห้อง) มีพื้นที่รวมกัน 65 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนที่ดัดแปลง 65 ตารางเมตร
  - 5) ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นทางเดินระหว่างอาคาร A-B ที่ชั้น 38 อาคาร A กับชั้น 39 อาคาร B มีพื้นที่รวมกัน 75 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนดัดแปลง 75 ตารางเมตร
  - 6) ทางเดินเชื่อมระหว่างอาคาร จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้เป็นทางเดินระหว่างอาคาร B-C ที่ชั้น 52 อาคาร B กับชั้น 47 อาคาร C มีพื้นที่รวมกัน 75 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนดัดแปลง 75 ตารางเมตร
  - 7) รั้ว ค.ส.ล. จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้กั้นแนวเขตที่ดิน มีความยาว 168 เมตร
  - 8) ท่อระบายน้ำ จำนวน 1 แห่ง เพื่อใช้ระบายน้ำโครงการ มีความยาว 539 เมตร

**หนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคาร ที่ กท 0907/ก.1011**

- หนังสือเลขที่ : เลขที่ กท 0907/ก.1011 ออกให้ ณ วันที่ 2 ธันวาคม 2562
- อ้างอิง : ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้างอาคาร ยพ.4 เลขที่ 66/2562 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2562
- ผู้ออกหนังสือ : สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร
- ผู้แจ้ง : บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที 1 จำกัด
- เจ้าของที่ดิน : บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที 1 จำกัด
- โฉนดที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 4023, 4024, 4028, 4031, 2959 และ 5214

รายละเอียด : กรุงเทพมหานคร ตรวจสอบข้อมูลและเอกสารที่ยื่นแจ้งไว้ตามมาตรา 39 ทวิแล้ว ไม่มีส่วนใดขัดพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยจะต้องดำเนินการให้ถูกต้องและเป็นไปตามแผนผังบริเวณ แบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลน ที่ได้แจ้งและส่งให้กรุงเทพมหานคร ตลอดจนถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเพิ่มเติมที่ได้รับไว้ในหนังสือฉบับนี้

**ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ (แบบ อ.5)**

ใบรับรองเลขที่ : เลขที่ 88/2565 ออกให้ ณ วันที่ 24 พฤษภาคม 2565  
ผู้ให้การรับรอง : สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร  
ผู้ได้รับการอนุญาต : บริษัท พาร์ค ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด  
เจ้าของที่ดิน : บริษัท พาร์ค ออริจิน พาร์ค ที่ 1 จำกัด  
โฉนดที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 4023, 4024, 4028, 4031, 2959 และ 5214  
รายละเอียด : เจ้าของอาคารได้ทำการก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ใบรับแจ้งฯ ยพ.4 เลขที่ 129/2564 ลงวันที่ 15 กันยายน 2564 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้

**3.4 วัสดุก่อสร้าง ตกแต่ง และเฟอร์นิเจอร์**

รายละเอียดวัสดุก่อสร้างและการตกแต่ง ดังนี้

งานผิวพื้น :  
พื้นห้องนั่งเล่น, ห้องนอน : พื้นไม้เอ็นจิเนียร์วูดหนา 12 มม. พร้อมบัวเชิงผนังตัวจบสำเร็จรูป และบัวเชิงผนัง  
โถงทางเข้า (Type P, B7) : กระเบื้องแกรนิตโต้ ขนาด 60 x 60 ซม. หรือเทียบเท่า  
ส่วนครัว : พื้นไม้เอ็นจิเนียร์วูดหนา 12 มม. พร้อมบัวเชิงผนังตัวจบสำเร็จรูป และบัวเชิงผนัง  
กระเบื้องแกรนิตโต้ ขนาด 60 x 60 ซม. หรือเทียบเท่า (Type P1)  
ห้องน้ำ : กระเบื้องแกรนิตโต้ ขนาด 60 x 60 ซม. หรือเทียบเท่า  
พื้นระเบียง : กระเบื้องเซรามิค ขนาด 30 x 30 ซม. หรือเทียบเท่า  
งานผนัง :  
ผนังทั่วไป : Texca wall, Eco block, อิฐมวลเบา, อิฐมอญ, ผนัง Precast, Infill wall, S wall หรือเทียบเท่า ฉาบเรียบทาสี  
ผนังระหว่างยูนิต : Texca wall, Eco block, อิฐมวลเบา, อิฐมอญ, ผนัง Precast, Infill wall, S wall หรือเทียบเท่า ฉาบเรียบทาสี

**ภาคผนวก 3**

(ต่อ)

ผนังห้องน้ำ	:	Texca wall, Eco block, อิฐมวลเบา, อิฐมอญ, ผนัง Precast, Infill wall, S wall หรือเทียบเท่า กรงกระเบื้องแกรนิตโต้ ขนาด 60 x 60 ซม. หรือเทียบเท่า
งานฝ้าเพดาน	:	
ห้องนั่งเล่น, ห้องครัว, ห้องนอน	:	ยิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี
ห้องน้ำ	:	ยิปซัมบอร์ดชนิดทนความชื้น ฉาบเรียบทาสี
ระเบียงห้องพัก	:	ท้องพื้น แต่งผิวคอนกรีตเรียบทาสี
ประตู - หน้าต่าง	:	
ประตูหน้าห้อง	:	ห้องชุดประเภท B, C, P : ประตู HDF ปิดผิวเมลามีน ขนาด 90 x 240 ซม. หรือเทียบเท่าพร้อมตาแมวและ Door Stopper ห้องชุดประเภท D : ประตู HDF ปิดผิวเมลามีน ขนาด 90 x 200 ซม. หรือเทียบเท่าพร้อมตาแมวและ Door Stopper
ประตูห้องนอน	:	ห้องชุดประเภท B, C, P : ประตู HDF ปิดผิวเมลามีน ขนาด 80 x 240 ซม. หรือเทียบเท่า ห้องชุดประเภท D : ประตู HDF ปิดผิวเมลามีน ขนาด 80 x 200 ซม. หรือเทียบเท่า
ประตูห้องน้ำ	:	ห้องชุดประเภท B, C, P : ประตู UPVC ขนาด 70 x 240 ซม. หรือเทียบเท่า ห้องชุดประเภท D : ประตู UPVC ขนาด 70 x 200 ซม. หรือเทียบเท่า
วงกบประตูทั่วไป	:	วงกบไม้เนื้อแข็ง, วงกบสำเร็จรูป, วงกบไม้สังเคราะห์ หรือเทียบเท่า
ประตู + หน้าต่าง อลูมิเนียม	:	อลูมิเนียม anodized สีดำ หรือเทียบเท่า
สุขภัณฑ์และอุปกรณ์ห้องน้ำ	:	TOTO, KOHLER, KASCH หรือเทียบเท่า
ดวงโคมแสงสว่าง	:	หลอดไฟ LED ตามแบบมาตรฐานโครงการ
ปลั๊กและสวิตช์ไฟฟ้า	:	Siemens, Bticino, Scheider หรือเทียบเท่า
ระบบโทรศัพท์	:	จุดเชื่อมต่อสายนอก 1 จุด
ระบบโทรทัศน์	:	ห้องประเภท B (ยกเว้น B7), D : 2 จุด ห้องประเภท C, P1-P3, B7(combine) : 3 จุด ห้องประเภท P4, P5(combine) : 4 จุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	Smoke Detector, Heat Detector, Sprinkler

**รายละเอียดเอกสารสิทธิ**

จากการตรวจสอบยืนยันรายละเอียดหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2) กับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ปรากฏรายละเอียดดังนี้

**หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.10)**

ทะเบียนเลขที่	: 4/2565
วันที่จดทะเบียนอาคารชุด	: 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2565
ชื่ออาคารชุด	: พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ
โฉนดที่ดินเลขที่	: 2959, 4023, 4024, 4028, 4031, 5916
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน	: ระวังเลขที่ 5136 III 7018-16 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
จำนวนอาคาร	: 4 หลัง
จำนวนห้องชุด	: 1,103 ห้องชุด

**หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.13)**

ทะเบียนเลขที่	: 3/2565
วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	: 2 มิถุนายน พ.ศ. 2565
ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	: พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ
ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 99 อาคารบี ซอยทองหล่อ 10 ถนนสุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร

**หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.2)**

ตาราง แสดงรายละเอียดห้องชุด	: (ดูรายละเอียดแนบท้าย)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	: บริษัท เร็ล เอสเตท อินทิเกรชั่น จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: -
อัตราส่วนกรรมสิทธิ์	: รวม 3,597.93 ใน 45,097.29 ส่วน

(ดู สำเนาหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด แนบท้ายรายงานประกอบ)

**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร**

ตามกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 มีผลบังคับใช้เมื่อ 16 พฤษภาคม 2556 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.9-19** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีที่กฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงาน คอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วย การสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
  - (ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
  - (ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

**ภาคผนวก 5**

(ต่อ)

- (11) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้าง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใด ที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมด รวมกันต้องไม่เกิน 7:1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่าง ต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของ ที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

• **ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร**

ตามร่างกฎกระทรวงให้ใช้ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 4) หากไม่มีการเปลี่ยนในรายละเอียดต่าง ๆ กำหนดให้ บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็นที่ดิน **ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก บริเวณ ย.14-6** ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตาม บัญชีท้ายข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่เข้าขายโรงงาน เว้นแต่การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ประกอบกิจการในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือในระยะไม่เกิน 5 กิโลเมตรจากแนวเขตโครงการก่อสร้าง และตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดช่องทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- (3) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานที่บริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานที่บริการน้ำมัน ประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภท ห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ลักษณะที่สอง ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง
- (5) คลังก๊าซธรรมชาติ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (6) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

- (7) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (8) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (9) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (10) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร เว้นแต่
  - (ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 5,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
  - (ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (11) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (12) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีพื้นที่ป้ายเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโบราณสถานที่ขึ้นทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน แนวเขตทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมัน สถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว หรือสถานีบริการก๊าซธรรมชาติ
- (13) คลังเก็บสินค้า
- (14) คลังขนส่งสินค้า เว้นแต่
  - (ก) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารคลังขนส่งสินค้าจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการขนส่งสินค้าไม่น้อยกว่า 12 เมตร
  - (ข) คลังขนส่งสินค้าที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารคลังขนส่งสินค้าจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการขนส่งสินค้าไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- (15) สถานีรับส่งสิ่งของ เว้นแต่
  - (ก) สถานีรับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานีรับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 8 เมตร

- (ข) สถานที่รับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 500 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานที่รับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (ค) สถานที่รับส่งสิ่งของที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 5,000 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร โดยต้องมีระยะถอยร่นของอาคารสถานที่รับส่งสิ่งของจากแนวเขตที่ดินด้านที่ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกเพื่อการรับส่งสิ่งของไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- (16) สถานที่บริการตู้สินค้า
- (17) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (18) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (19) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (20) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (21) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (22) สถานที่ขนส่งผู้โดยสารตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (23) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อเป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (24) สวนสัตว์
- (25) สนามแข่งรถ
- (26) สนามแข่งม้า
- (27) สนามยิงปืน
- (28) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 650 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 800 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีร่วม
- (29) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (30) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

- (31) การซื้อขายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (32) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (33) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้าง เพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 7.5:1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใด ที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน ของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 7.5:1
- (2) มีอัตราส่วนพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละห้าจุดห้า และต้องมีที่ว่างไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของ ที่ว่างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตามอัตราส่วนพื้นที่ว่างของที่ดินแปลงที่อาคารตั้งอยู่ แต่แปลงต้องไม่น้อยกว่าร้อยละห้าจุดห้า โดยอัตราส่วน พื้นที่ว่างดังกล่าวต้องเป็นพื้นที่น้ำซึมผ่านได้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ และให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละสามสิบ ซึ่งจะพื้นที่เดียวกันหรือไม่ก็ได้ สำหรับกรณีอาคารขนาดใหญ่และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ ต้องมีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้และพื้นที่รับน้ำรวมกันไม่ต่ำกว่าที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติด้วย

พื้นที่ปลูกต้นไม้ตามวรรคสาม (2) สำหรับอาคารขนาดใหญ่และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ อย่างน้อยต้องจัดให้เป็นพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดินไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ดังกล่าว และพื้นที่ส่วนที่เหลือต้องจัดให้เป็นพื้นที่สีเขียวบนหลังคาหรือพื้นที่สีเขียวบนผนังภายนอกของอาคาร ทั้งนี้ ให้คำนวณขนาดพื้นที่สีเขียว บนหลังคาเป็นสองเท่าของกรณีการจัดให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดิน และพื้นที่สีเขียวบนผนังภายนอกของอาคารเป็นสามเท่าของกรณีการจัดให้มีพื้นที่ปลูกต้นไม้บนพื้นดิน

### ข้อกำหนดอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง

ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548 กำหนดให้บริเวณที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่เป็น **บริเวณที่ 3** ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่งที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
- (2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร
- (3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (4) มีที่ว่างด้านข้างและด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่นหรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- (5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
- (6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว
- (7) ต้องมีการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ
- (8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจรและแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจรที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีที่มีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
- (9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- (10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวง ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

## ราคาประเมินทุนทรัพย์

จากการตรวจสอบบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ของทางราชการ ที่ใช้สำหรับการคำนวณเพื่อเรียกเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลบังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน ห้องชุดที่ประเมินมูลค่าจำนวน 67 ห้องชุด ภายในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ ตั้งอยู่ในแขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีราคาประเมินทุนทรัพย์ เท่ากับ **516,287,497 บาท**<sup>(1)</sup> (ดู รายละเอียดแนบท้าย ประกอบ)

### หมายเหตุ

- (1) ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เป็นการคำนวณตามพื้นที่ห้องชุดเฉพาะห้องชุดที่ประเมินมูลค่า
- (2) ราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด กำหนดเป็นรายชั้น หน่วยเป็น บาทต่อตารางเมตร
- (3) ราคาประเมินทุนทรัพย์ข้างต้นประมาณโดยผู้ประเมิน อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติราคาประเมินทุนทรัพย์จะสอบสวนและประเมินโดยเจ้าหน้าที่ของทางสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่

ตาราง: แสดงรายละเอียดราคาประเมินราชการห้องชุด

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)			ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่ห้องชุดรวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
1	B	40	99/660	34.14	2.00	36.14	226,600	8,189,324
2	B	41	99/661	29.07	1.47	30.54	227,900	6,960,066
3	B	41	99/665	33.15	1.24	34.39	227,900	7,837,481
4	B	42	99/671	29.07	1.47	30.54	229,100	6,996,714
5	B	42	99/675	33.15	1.24	34.39	229,100	7,878,749
6	B	42	99/680	30.77	1.75	32.52	229,100	7,450,332
7	B	42	99/681	34.14	2.00	36.14	229,100	8,279,674
8	B	43	99/682	29.07	1.47	30.54	230,400	7,036,416
9	B	43	99/685	31.12	1.82	32.94	230,400	7,589,376
10	B	43	99/686	33.15	1.24	34.39	230,400	7,923,456
11	B	43	99/691	34.14	2.00	36.14	230,400	8,326,656
12	B	44	99/695	31.12	1.82	32.94	231,600	7,628,904
13	B	44	99/696	33.15	1.24	34.39	231,600	7,964,724
14	B	45	99/702	29.07	1.47	30.54	232,900	7,112,766
15	B	45	99/705	31.12	1.82	32.94	232,900	7,671,726
16	B	45	99/706	33.15	1.24	34.39	232,900	8,009,431
17	B	46	99/713	29.07	1.47	30.54	234,100	7,149,414
18	B	46	99/721	30.77	1.75	32.52	234,100	7,612,932
19	B	47	99/723	29.07	1.47	30.54	235,400	7,189,116
20	B	47	99/731	30.77	1.75	32.52	235,400	7,655,208
21	B	48	99/733	29.07	1.47	30.54	236,600	7,225,764
22	B	48	99/741	30.77	1.75	32.52	236,600	7,694,232
23	B	50	99/756	31.12	1.82	32.94	239,000	7,872,660
24	B	50	99/761	30.77	1.75	32.52	239,000	7,772,280
25	C	16	99/774	31.83	1.64	33.47	191,200	6,399,464
26	C	16	99/775	32.82	0.76	33.58	191,200	6,420,496
27	C	16	99/777	47.75	2.17	49.92	191,200	9,544,704
28	C	16	99/778	31.25	1.57	32.82	191,200	6,275,184
29	C	16	99/779	31.25	1.57	32.82	191,200	6,275,184
30	C	16	99/780	31.25	1.57	32.82	191,200	6,275,184
31	C	16	99/782	48.86	2.80	51.66	191,200	9,877,392
32	C	17	99/783	31.83	1.64	33.47	193,000	6,459,710
33	C	17	99/784	32.82	0.76	33.58	193,000	6,480,940

ลำดับ	อาคาร	ชั้น	อ.ช.2 เลขที่	พื้นที่ห้องชุดตามเอกสารสิทธิ (ตร.ม.)			ราคาประเมินราชการ	
				พื้นที่ส่วนพักอาศัย	พื้นที่ระเบียง	พื้นที่ห้องชุดรวม	(บาท/ตร.ม.)	(บาท)
34	C	17	99/786	47.75	2.17	49.92	193,000	9,634,560
35	C	17	99/787	31.25	1.57	32.82	193,000	6,334,260
36	C	17	99/788	31.25	1.57	32.82	193,000	6,334,260
37	C	17	99/789	31.25	1.57	32.82	193,000	6,334,260
38	C	17	99/791	48.86	2.80	51.66	193,000	9,970,380
39	C	18	99/795	47.75	2.17	49.92	194,700	9,719,424
40	C	18	99/800	48.86	2.80	51.66	194,700	10,058,202
41	C	19	99/802	32.82	0.76	33.58	196,400	6,595,112
42	C	19	99/804	47.75	2.17	49.92	196,400	9,804,288
43	C	19	99/805	31.25	1.57	32.82	196,400	6,445,848
44	C	20	99/810	31.83	1.64	33.47	198,100	6,630,407
45	C	20	99/813	47.75	2.17	49.92	198,100	9,889,152
46	C	20	99/815	31.25	1.57	32.82	198,100	6,501,642
47	C	20	99/818	48.86	2.80	51.66	198,100	10,233,846
48	C	21	99/820	32.82	0.76	33.58	199,700	6,705,926
49	C	21	99/822	47.75	2.17	49.92	199,700	9,969,024
50	C	21	99/824	31.25	1.57	32.82	199,700	6,554,154
51	C	22	99/828	31.83	1.64	33.47	201,300	6,737,511
52	C	22	99/831	47.75	2.17	49.92	201,300	10,048,896
53	C	22	99/833	31.25	1.57	32.82	201,300	6,606,666
54	C	22	99/834	31.25	1.57	32.82	201,300	6,606,666
55	C	23	99/837	31.83	1.64	33.47	202,800	6,787,716
56	C	23	99/840	47.75	2.17	49.92	202,800	10,123,776
57	C	23	99/841	31.25	1.57	32.82	202,800	6,655,896
58	C	23	99/842	31.25	1.57	32.82	202,800	6,655,896
59	C	23	99/843	31.25	1.57	32.82	202,800	6,655,896
60	C	24	99/846	31.83	1.64	33.47	204,400	6,841,268
61	C	24	99/849	47.75	2.17	49.92	204,400	10,203,648
62	C	24	99/851	31.25	1.57	32.82	204,400	6,708,408
63	C	24	99/852	31.25	1.57	32.82	204,400	6,708,408
64	C	25	99/858	47.75	2.17	49.92	205,900	10,278,528
65	C	25	99/859	31.25	1.57	32.82	205,900	6,757,638
66	C	26	99/867	47.75	2.17	49.92	207,400	10,353,408
67	C	26	99/868	31.25	1.57	32.82	207,400	6,806,868
<b>ราคาประเมินราชการของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ารวม</b>						<b>2,470.17</b>		<b>516,287,497</b>

## โครงการพัฒนาของรัฐ

### o โครงการรถไฟฟ้าสายสีเทา (โครงการในอนาคต)

ชื่อโครงการ : โครงการรถไฟฟ้าสายสีเทา (โครงการในอนาคต)

เจ้าของโครงการ : กระทรวงคมนาคม

รายละเอียดโครงการ : รถไฟฟ้าสายสีเทาเป็นโครงการโมโนเรลลอยฟ้า (รถไฟฟ้ารางเดี่ยวขนาดเบา) ระยะทางรวมทั้งสิ้น 39.91 กิโลเมตร แบ่งออกเป็น 3 ช่วง ดังนี้

#### ช่วงที่ 1: วัชรพล - ทองหล่อ

เริ่มต้นที่ วัชรพลตรงจุดตัดกับถนนรามอินทรา มุ่งหน้าลงใต้ตามแนวถนนประดิษฐ์มนูธรรม ผ่านซอยนวลจันทร์ ข้ามสะพานเกษตรนวมินทร์ ไปสิ้นสุดที่จุดกับถนนลาดพร้าว จากนั้นมุ่งหน้าสู่ถนนพระราม 9 แล้วเชื่อมต่อกับโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มที่ถนนประชาอุทิศ ออกสู่ถนนเพชรบุรี เข้าสู่ถนนสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) เพื่อมาตัดกับรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีทองหล่อ รวมระยะทางช่วง วัชรพล - ทองหล่อ ประมาณ 16.25 กิโลเมตร ประกอบด้วยโครงการในอนาคต 15 สถานี ได้แก่

- |  |  |
|--|--|
| 1) สถานีวัชรพล   | 9) สถานีศรีวรา 10  |
| 2) สถานีนวลจันทร์  | 10) สถานีประชาอุทิศ  |
| 3) สถานีเกษตรนวมินทร์  | 11) สถานีพระราม 9  |
| 4) สถานีคลองลำเจียก  | 12) สถานีเพชรบุรี - ทองหล่อ  |
| 5) สถานีโยธินพัฒนา   | 13) สถานีแจ่มจันทร์  |
| 6) สถานีลาดพร้าว 87  | 14) สถานีทองหล่อ 10  |
| 7) สถานีสังคมสงเคราะห์   | 15) สถานีทองหล่อ (เชื่อมต่อกับสถานีทองหล่อ รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสุขุมวิท) |
| 8) สถานีคลองรัช (เชื่อมต่อกับสถานีลาดพร้าว รถไฟฟ้าบีทีเอส สายสีเหลือง) |  |

#### ช่วงที่ 2: พระโขนง - พระราม 3

เริ่มต้นจากสถานีพระโขนง มุ่งหน้าสู่ถนนพระราม 4 ผ่านตลาดคลองเตย เลี้ยวซ้ายเข้าถนนสาทรเพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าใต้ดินที่สถานีลุมพินี จากนั้นวิ่งสู่แยกสาทร - นราธิวาสราชนครินทร์ เพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนนราธิวาสราชนครินทร์ มุ่งหน้าสู่ถนนพระราม 3 ไปสิ้นสุดที่สถานีพระราม 3 รวมระยะทางช่วง พระโขนง - พระราม 3 ประมาณ 12.17 กิโลเมตร ประกอบด้วยโครงการในอนาคต 15 สถานี ได้แก่

- |                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| 1) สถานีพระโขนง      | 9) สถานีสวนพลู            |
| 2) สถานีบ้านกล้วยใต้ | 10) สถานีช่องนนทรี        |
| 3) สถานีมี.กรุงเทพฯ  | 11) สถานีนครราชสีมา       |
| 4) สถานีเกษมราษฎร์   | 12) สถานีนางลิ้นจี่       |
| 5) สถานีพระราม 4     | 13) สถานีรัชดา-นครราชสีมา |
| 6) สถานีคลองเตย      | 14) สถานีคลองช่องนนทรี    |
| 7) สถานีงามดูพลี     | 15) สถานีพระราม 3         |
| 8) สถานีลุมพินี      |                           |

ช่วงที่ 3: พระราม 3 - ท่าพระ

เริ่มต้นที่สถานีพระราม 3 วิ่งตามแนวเส้นทางถนนพระราม 3 ผ่านสะพานพระราม 9 ข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระราม 3 ผ่านแยกมไหสวรรย์ เข้าสู่ถนนรัชดาภิเษกเพื่อเชื่อมต่อรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีตลาดพลู ไปสิ้นสุดที่แยกท่าพระ เพื่อเชื่อมต่อรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินที่สถานีท่าพระรวมระยะทางช่วง พระราม 3 - ท่าพระ ประมาณ 11.49 กิโลเมตร ประกอบด้วยโครงการในอนาคต 9 สถานี ได้แก่

- 1) สถานีคลองภูมิ
- 2) สถานีคลองด่าน
- 3) สถานีสาทรประดิษฐ์
- 4) สถานีสะพานพระราม 9
- 5) สถานีเจริญราษฎร์
- 6) สถานีเจริญกรุง
- 7) สถานีมีไหสวรรย์
- 8) สถานีตลาดพลู
- 9) สถานีท่าพระ

## การวิเคราะห์และประเมินมูลค่า

### 9.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

บริษัทฯ เข้าใจว่าท่านมีความประสงค์จะให้ทางบริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้หลักเกณฑ์ มูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์ (market value of the freehold interest) ของทรัพย์สินที่ประเมิน ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

**มูลค่าตลาด** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป

### 9.2 วิธีประเมินที่เลือกใช้

การประเมินในครั้งนี้ ผู้ประเมินเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (market comparison approach) และวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นแนวทางในการวิเคราะห์ เพื่อกำหนดมูลค่าตลาดที่เหมาะสม

### 9.3 การประเมินมูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (ห้องชุดพักอาศัย 67 ห้องชุด)

การประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด อาศัยการเปรียบเทียบ ราคาซื้อขายและราคาเสนอขายห้องชุดพักอาศัย ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่เกิดขึ้นมา ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทำการเปรียบเทียบปรับค่าความแตกต่าง โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร ขนาดพื้นที่ และสิ่งอำนวยความสะดวก และปัจจัยอื่นๆที่ส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน รวมถึงตลอดทั้งระยะเวลาซื้อขายที่อาจเกิดขึ้นมานาน และการต่อรองราคาในกรณีของการเสนอขาย

จากการสำรวจข้อมูลการซื้อขายและเสนอขายห้องชุดพักอาศัยที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน พบข้อมูลตลาด ดังนี้

#### ตารางสรุปข้อมูลซื้อขาย

- โครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ

ข้อมูล ที่	ห้องชุดเลขที่	อาคาร	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาซื้อขาย	
						(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
1	3003	B	30	2 ห้องนอน	40.5	10,700,000	264,198
2	3010	B	30	2 ห้องนอน	45.0	12,050,000	267,778
3	3103	B	31	2 ห้องนอน	40.5	10,790,000	266,420

ข้อมูล ที่	ห้องชุดเลขที่	อาคาร	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาซื้อขาย	
						(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
4	3110	B	31	2 ห้องนอน	45.00	12,590,000	279,778
5	4003	B	40	2 ห้องนอน	40.97	14,300,000	349,036
6	4104	B	41	1 ห้องนอน	32.50	8,710,000	268,000
7	4108	B	41	1 ห้องนอน	32.50	8,760,000	269,538
8	4108	B	41	1 ห้องนอน	32.50	8,760,000	269,538
9	4109	B	41	1 ห้องนอน	33.00	8,900,000	269,697
10	4204	B	42	1 ห้องนอน	32.50	8,730,000	268,615
11	4208	B	42	1 ห้องนอน	32.50	8,840,000	272,000
12	4211	B	43	1 ห้องนอน	32.00	8,880,000	277,500
13	4604	B	46	1 ห้องนอน	32.94	10,097,700	306,548
14	4711	B	47	1 ห้องนอน	32.66	9,350,000	286,282
15	4713	B	47	1 ห้องนอน	36.14	8,900,000	246,265
16	4802	B	48	1 ห้องนอน	30.95	8,900,000	287,560
17	4803	B	48	2 ห้องนอน	40.50	11,490,000	283,704
18	4804	B	48	1 ห้องนอน	32.94	9,200,000	279,291
19	4811	B	48	1 ห้องนอน	32.66	9,380,000	287,201
20	4903	B	49	2 ห้องนอน	40.50	11,480,000	283,457
21	4910	B	49	2 ห้องนอน	45.00	13,070,000	290,444
22	4912	B	49	1 ห้องนอน	32.52	9,300,000	285,978
23	5003	B	50	2 ห้องนอน	40.50	12,733,620	314,410
24	5010	B	50	2 ห้องนอน	45.00	14,577,114	323,936
25	5013	B	50	1 ห้องนอน	32.52	9,000,000	276,753
26	5103	B	51	2 ห้องนอน	40.50	12,781,000	315,580
27	5110	B	51	2 ห้องนอน	45.00	14,624,082	324,980
28	5112	B	51	1 ห้องนอน	32.52	9,000,000	276,753
29	1608	C	16	1 ห้องนอน	33.76	8,700,000	257,701
30	1801	C	18	1 ห้องนอน	33.47	8,800,000	262,922
31	1901	C	19	1 ห้องนอน	33.47	9,380,000	280,251
32	1909	C	19	2 ห้องนอน	51.50	12,960,000	251,650
33	2002	C	20	1 ห้องนอน	33.50	8,290,000	247,463
34	2005	C	20	1 ห้องนอน	32.50	7,750,000	238,462
35	2007	C	20	1 ห้องนอน	32.50	7,690,000	236,615
36	2008	C	20	1 ห้องนอน	33.00	8,210,000	248,788
37	2101	C	21	1 ห้องนอน	33.50	8,600,000	256,716
38	2107	C	21	1 ห้องนอน	32.50	7,770,000	239,077
39	2108	C	21	1 ห้องนอน	33.00	8,290,000	251,212

ข้อมูล ที่	ห้องชุดเลขที่	อาคาร	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาซื้อขาย	
						(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
40	2109	C	21	2 ห้องนอน	51.50	13,050,000	253,398
41	2209	C	22	2 ห้องนอน	51.50	12,760,000	247,767
42	2309	C	23	2 ห้องนอน	51.50	13,180,000	255,922
43	2403	C	24	2 ห้องนอน	45.50	12,770,000	280,659
44	2408	C	24	1 ห้องนอน	33.76	9,020,000	267,181
45	2409	C	24	2 ห้องนอน	51.50	13,180,000	255,922
46	2501	C	25	1 ห้องนอน	33.47	9,339,800	279,050
47	2503	C	25	2 ห้องนอน	45.50	13,190,000	289,890
48	2509	C	25	2 ห้องนอน	51.50	12,150,000	235,922
49	2601	C	26	1 ห้องนอน	33.47	9,100,000	271,885
50	2603	C	26	2 ห้องนอน	45.50	11,000,000	241,758
51	2705	C	27	1 ห้องนอน	32.50	10,340,000	318,154
52	2706	C	27	1 ห้องนอน	32.66	11,000,000	336,803
53	2808	C	28	1 ห้องนอน	33.61	9,750,000	290,092
54	2908	C	29	1 ห้องนอน	33.61	11,900,000	354,061
55	3002	C	30	1 ห้องนอน	33.46	10,317,666	308,358
56	3006	C	30	1 ห้องนอน	32.50	10,240,000	315,077
57	3107	C	31	1 ห้องนอน	32.66	12,000,000	367,422
58	3205	C	32	1 ห้องนอน	32.50	10,510,000	323,385
59	3307	C	33	1 ห้องนอน	32.66	11,090,000	339,559
60	3501	C	35	1 ห้องนอน	33.65	10,536,971	313,134

ตารางสรุปข้อมูลเสนอขาย

- โครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ

ข้อมูล ที่	อาคาร	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอขาย	
					(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
1	B	28	1 ห้องนอน	36.0	8,780,000	243,889
2	B	33	1 ห้องนอน	36.0	8,970,000	249,167
3	B	41	1 ห้องนอน	36.0	9,290,000	258,056
4	B	45	2 ห้องนอน	41.0	11,000,000	268,293
5	B	48	2 ห้องนอน	45.0	13,030,000	289,556
6	B	51	1 ห้องนอน	30.5	9,200,000	301,639
7	C	16	1 ห้องนอน	30.5	6,959,000	228,164
8	C	18	1 ห้องนอน	33.0	8,680,000	263,030

9	C	19	2 ห้องนอน	51.5	15,590,000	302,718
10	C	20	1 ห้องนอน	33.5	8,495,000	253,582
11	C	22	1 ห้องนอน	33.0	8,540,000	258,788
12	C	51	3 ห้องนอน	97.0	33,890,000	349,381

• โครงการ เดอะ สเตรนด์ ทองหล่อ

ข้อมูล ที่	อาคาร	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอขาย	
					(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
13	-	9	2 ห้องนอน	110.4	40,980,000	371,196
14	-	11 - 20	2 ห้องนอน	90.6	33,340,000	367,910

• โครงการ เทลล่า ทองหล่อ

ข้อมูล ที่	อาคาร	ชั้น	ประเภทห้องชุด	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาเสนอขาย	
					(บาท)	(บาท/ตร.ม.)
15	-	13	2 ห้องนอน	111.0	37,500,000	337,838
16	-	15	2 ห้องนอน	111.0	38,000,000	342,342
17	-	23	2 ห้องนอน	110.0	40,500,000	368,182

จากการวิเคราะห์มูลค่าโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ที่การพิจารณาปรับค่าความแตกต่างของปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าของห้องชุดพักอาศัย ในการคำนวณหามูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (freehold value) ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ห้องชุดพักอาศัยรวม 67 ห้องชุด ขนาดพื้นที่รวม 2,470.17 ตารางเมตร จะมีมูลค่าตลาดกรรมสิทธิ์รวมเท่ากับ 726,000,000 บาท หรือเฉลี่ยตารางเมตรละ 290,000 บาท (ดู ตารางที่ 1, 2, 3 และ 4 ประกอบ)

9.4 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด

การประเมินโดยวิธีพิจารณาจากจากกระแสเงินสดคิดลด อาศัยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง และอัตราคิดลด โดยถือว่าศักยภาพในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินนั้นๆ เป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจว่าควรซื้อทรัพย์สินนั้นในราคาใด ดังนั้นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้สุทธิได้สูงกว่าและมีเสถียรภาพในการสร้างรายได้มากกว่า ย่อมเป็นที่สนใจของนักลงทุนที่พร้อมที่จะเสนอซื้อในราคาที่สูงกว่าทรัพย์สินประเภทเดียวกันที่มีศักยภาพและเสถียรภาพในการสร้างรายได้ที่ต่ำกว่า

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้

<b>พื้นที่เช่ารวม</b>		<b>2,470.17 ตารางเมตร</b>			
<b>การประมาณการรายได้</b>					
1) รายได้จากค่าเช่าห้องพัก					
1.1) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร B					
จำนวนห้องพัก	24				
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)	58,000				
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	3%				
1.2) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร C					
จำนวนห้องพัก	28				
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)	56,000				
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	3%				
1.3) รายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร C					
จำนวนห้องพัก	15				
อัตราค่าเช่า (บาท/ห้อง/เดือน)	67,000				
การปรับเพิ่มค่าเช่าทุกปี (%)	3%				
	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 เป็นต้นไป	
อัตราการเข้าพัก (%)	50%	55%	55%	60%	
2) รายได้อื่น ๆ					
รายได้อื่น ๆ	3% ของรายได้ห้องพัก				

<b>การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ</b>		
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา</b>		
1) ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	95 บาท/ตร.ม./เดือน ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี	
2) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8% ของรายได้ทั้งหมด	
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1% ของรายได้ทั้งหมด	
<b>ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee</b>		
1) ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์	5% ของรายได้ทั้งหมด	
<b>ค่าใช้จ่ายประจำ</b>		
1) ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี	
2) ค่าประกันภัย	4,362 บาท/ห้อง/ปี ปรับเพิ่ม 3% ต่อปี	
3) สำรองซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5	2.0% ของรายได้ทั้งหมด
	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5.0% ของรายได้ทั้งหมด
<b>อัตราคิดลด</b>	8%	

สมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่า ตามวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด มีดังนี้ (ทำการทยอยขายห้องชุด ในปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10)

การประมาณการรายได้						
1) รายได้จากการขายห้องชุด						
1.1) รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร B						
จำนวนห้องชุด	24					
ราคาขาย	9,900,000					
	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.2) รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร C						
จำนวนห้องชุด	28					
ราคาขาย	11,100,000					
	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
1.3) รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 2-Bedroom อาคาร C						
จำนวนห้องชุด	15					
ราคาขาย	14,100,000					
	ปีที่ 1 - 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
การปรับเพิ่มราคาขายทุกปี (%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	
อัตราการขาย (%)	10%	25%	45%	70%	100%	
การประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ						
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา						
1) ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3% ของรายได้ทั้งหมด					
2) ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3% ของรายได้ทั้งหมด					
3) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2% ของรายได้ทั้งหมด					

ดังนั้นจากการประเมินโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลดข้างต้น มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ **632,000,000 บาท** (หกร้อยสามสิบล้านบาท) (ดู ตาราง 5 และ 6 ประกอบ)

### 9.5 สรุปผลการประเมินมูลค่า

จากการวิเคราะห์และประเมินมูลค่าข้างต้น โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด ผู้ประเมินมีความเห็นว่าวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด สามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ดีกว่า ดังนั้นมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เท่ากับ **632,000,000 บาท** (หกร้อยสามสิบล้านบาท) หรือ ตารางเมตรละ **250,000 บาท** ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัดของการประเมินมูลค่าที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่า

## เงื่อนไขและข้อจำกัดของการประเมิน

รายงานการประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานและข้อจำกัดเบื้องต้นดังนี้

- 1) รายงานการประเมินทรัพย์สินจัดทำขึ้นเป็นการเฉพาะแก่ **บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด** เพื่อใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น และหรือในกรณีที่รายงานนี้ถูกใช้ไปเพื่อวัตถุประสงค์อื่น
- 2) ผู้ประเมินเชื่อโดยสุจริตในข้อมูล และหลักฐานเอกสารสิทธิที่ได้รับจาก **บริษัท เรียด เอสเตท เอกซ์โพเนนเชียล จำกัด**
- 3) เอกสารสิทธิต่าง ๆ เป็นเอกสารที่ถูกต้องและสามารถเปลี่ยนมือได้ ภาระผูกพันนอกเหนือจากที่ได้จดทะเบียนไว้ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่อยู่ในฐานะที่จะทำการตรวจสอบและรับผิดชอบได้
- 4) ไม่มีความผิดปกติในทรัพย์สินหรือสถานะของดินและโครงสร้างอาคาร ไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดินและโครงสร้างอาคาร และผู้ประเมินไม่รับผิดชอบในกรณีที่มีการหลุดตัวของดิน ตลอดจนการปนเปื้อนถึงระดับที่อาจกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในอนาคต
- 5) มิได้มีการรังวัดหรือตรวจสอบแนวเขตที่ดิน การแนบรูปแผนที่หรือผังที่ดินในรายงานนี้ เพื่อช่วยให้ผู้อ่านรายงานมีความเข้าใจในทรัพย์สินมากขึ้นเท่านั้น ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนที่เกิดขึ้น
- 6) ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในสถานะที่อาจพิจารณารับรู้ได้จากข้อมูลตลาดที่มีอยู่ในปัจจุบันและแนวโน้มทั่วไปที่ปรากฏ ทั้งนี้ได้พิจารณาถึงผลกระทบร้ายแรงที่เกิดแก่ระบบเศรษฐกิจ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น การไหลของเงินทุนจำนวนมากออกนอกประเทศอย่างฉับพลัน หรือการเกิดความไม่สงบทางการเมืองหรือจลาจล
- 7) ระหว่างวันที่ทำการสำรวจและวันที่ประเมินมูลค่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของตลาดอย่างมีนัยสำคัญ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน
- 8) ข้อมูล ข่าวสาร และความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้และเชื่อว่าเป็นความจริงถูกต้อง ผู้ประเมินไม่รับผิดชอบต่อข้อมูลที่อาจจะคลาดเคลื่อนต่อความเป็นจริง
- 9) บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ไม่จำเป็นต้องไปให้การ ในกรณีพิจารณาคดีของศาลหรือหน่วยงานใด ๆ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทั้งนี้เว้น เสียแต่ว่าจะได้มีการทำความตกลงกันไว้ก่อน
- 10) รายงานฉบับนี้เป็นความลับและใช้เฉพาะลูกค้าตามวัตถุประสงค์ของการประเมินนี้เท่านั้น บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด จะรับผิดชอบเฉพาะต่อผู้ที่มอบหมายให้ทำการประเมินเท่านั้น การจัดพิมพ์ แจกจ่าย หรืออ้างอิงเนื้อหาทั้งหมดหรือบางส่วนของรายงานและการประเมินมูลค่า จะกระทำไม่ได้ เว้นเสียแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางที่ 1: การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1-ห้องนอน อาคาร B

	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 12		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 15		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 18		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 19	
		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย	
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ	พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ							
ห้องชุดเลขที่	4212	4211		4713		4804		4811	
ชั้น	42	42		47		48		48	
ประเภทห้องชุด	1-ห้องนอน	1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน	
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตร.ม.)	32.52 ตร.ม.	32.00 ตร.ม.		36.14 ตร.ม.		32.94 ตร.ม.		32.66 ตร.ม.	
		(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)		277,500	8.88	246,265	8.90	279,296	9.20	287,201	9.38
ราคาเสนอขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)									
การปรับแก้ความแตกต่าง:									
	รายละเอียด		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้
1) ปรับแก้ความต่างเรื่องระยะเวลา			5.0%		5.0%		5.0%		5.0%
2) ปรับแก้ราคาเสนอขาย			0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-2) (บาท/ตร.ม.)		291,375	5.0%	258,578	5.0%	293,260	5.0%	301,562	5.0%
3) ลักษณะทางกายภาพ:		รายละเอียด	% ปรับแก้						
3.1) ที่ตั้งของโครงการ	พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ อาคาร B	พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ อาคาร B	0.0%						
3.2) ชั้น	42	42	0.0%	47	-2.5%	48	-3.0%	48	-3.0%
3.3) พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	32.52	32	0.0%	36.14	0.0%	32.94	0.0%	32.66	0.0%
รวม			0.0%		-2.5%		-3.0%		-3.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-3) (บาท/ตร.ม.)		291,375		252,113		284,463		292,515	
4) ปรับแก้ความต่างเรื่องค่าตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ (บาท/ตร.ม.)	เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครบชุด	เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000						
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-4) (บาท/ตร.ม.)		301,375		262,113		294,463		302,515	
ค่าถ่วงน้ำหนักความคล้ายคลึง	100%	25%		25%		25%		25%	
ราคาหลังปรับแก้ความแตกต่าง	290,116 บาท/ตร.ม.	75,344		65,528		73,616		75,629	
พิเศษ	290,000 บาท/ตร.ม.								
มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	9,430,800 บาท								
พิเศษ	9,400,000 บาท								

ตารางที่ 2: การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 1 ห้องนอน อาคาร C

	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 46		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 49		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 51		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 56		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 58		
			ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		
ห้องชุดเลขที่	2605		2501		2601		2705		3006		3205		
ชั้น	26		20		26		27		30		32		
ประเภทห้องชุด	1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		1-ห้องนอน		
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตร.ม.)	32.82 ตร.ม.		33.47 ตร.ม.		33.47 ตร.ม.		32.50 ตร.ม.		32.50 ตร.ม.		32.50 ตร.ม.		
			(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท									
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)			279,050	9.34	271,885	9.10	318,154	10.34	315,077	10.24	323,385	10.51	
ราคาเสนอขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)													
การปรับแก้ความแตกต่าง:													
		รายละเอียด		% ปรับแก้									
1) ปรับแก้ความต่างเรื่องระยะเวลา				0.0%		0.0%		5.0%		5.0%		5.0%	
2) ปรับแก้ราคาเสนอขาย				0.0%		0.0%		0.0%		0.0%		0.0%	
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-2) (บาท/ตร.ม.)			279,050	0.0%	271,885	0.0%	334,062	5.0%	330,831	5.0%	339,554	5.0%	
3) ลักษณะทางกายภาพ:		รายละเอียด		% ปรับแก้									
3.1) ที่ตั้งของโครงการ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ อาคาร C		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ อาคาร ซี		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ อาคาร C							
3.2) ชั้น		26		20		26		27		30		32	
3.3) พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)		32.82		33.47		33.47		32.5		32.5		32.5	
รวม				3.0%		0.0%		-0.5%		-2.0%		-3.0%	
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-3) (บาท/ตร.ม.)			287,421		271,885		332,391		324,214		329,367		
4) ปรับแก้ความต่างเรื่องติดตั้งภายในและเฟอร์นิเจอร์ (บาท/ตร.ม.)		เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครบชุด		เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000	เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000						
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-4) (บาท/ตร.ม.)			297,421		281,885		342,391		334,214		339,367		
ค่าถ่วงน้ำหนักความคล้ายคลึง		100%		20%		20%		20%		20%		20%	
ราคาหลังปรับแก้ความแตกต่าง		319,056 บาท/ตร.ม.		59,484		56,377		68,478		66,843		67,873	
พิเศษ		320,000 บาท/ตร.ม.											
มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด		10,502,400 บาท											
พิเศษ		10,500,000 บาท											

ตารางที่ 3: การประเมินมูลค่าห้องชุด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ประเภท 2 ห้องนอน อาคาร C

	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 32		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 40		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 41		ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 42	
			ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย		ข้อมูลซื้อขาย	
ชื่ออาคารชุด	พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ	
ห้องชุดเลขที่	2009		1909		2109		2209		2309	
ชั้น	20		19		21		22		23	
ประเภทห้องชุด	2-ห้องนอน		2-ห้องนอน		2-ห้องนอน		2-ห้องนอน		2-ห้องนอน	
พื้นที่ใช้สอยภายในห้องชุด (ตร.ม.)	51.66 ตร.ม.		51.50 ตร.ม.		51.50 ตร.ม.		51.50 ตร.ม.		51.50 ตร.ม.	
			(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท	(บาท/ตร.ม.)	ล้านบาท
ราคาขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)			251,650	12.96	253,398	13.05	247,767	12.76	255,922	13.18
ราคาเสนอขายปัจจุบัน (บาท/ตร.ม.) (ล้าน)										
การปรับแก้ความแตกต่าง:										
รายละเอียด				% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้
1) ปรับแก้ความต่างเรื่องระยะเวลา				5.0%		5.0%		0.0%		5.0%
2) ปรับแก้ราคาเสนอขาย				0.0%		0.0%		0.0%		0.0%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-2) (บาท/ตร.ม.)			264,233	5.0%	266,068	5.0%	247,767	0.0%	268,718	5.0%
3) ลักษณะทางกายภาพ:				% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้		% ปรับแก้
3.1) ที่ตั้งของโครงการ	พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ อาคาร C		พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ อาคาร C	0.0%						
3.2) ชั้น	20		19	0.5%	21	-0.5%	22	-1.0%	23	-1.5%
3.3) พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	51.66		51.5	0.0%	51.5	0.0%	51.5	0.0%	51.5	0.0%
รวม				0.5%		-0.5%		4.0%		-1.5%
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-3) (บาท/ตร.ม.)			265,554		264,738		257,678		264,688	
4) ปรับแก้ความต่างเรื่องค่าตกแต่งภายในและเฟอร์นิเจอร์ (บาท/ตร.ม.)	เฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในครบชุด		เฟอร์นิเจอร์ตามมาตรฐานโครงการ (Built-in)	10,000						
ราคาหลังปรับแก้ปัจจัย 1)-4) (บาท/ตร.ม.)			275,554		274,738		267,678		274,688	
ค่าถ่วงน้ำหนักความคล้ายคลึง		100%		25%		25%		25%		25%
ราคาหลังปรับแก้ความแตกต่าง		273,164 บาท/ตร.ม.		68,889		68,684		66,919		68,672
พิเศษ		270,000 บาท/ตร.ม.								
มูลค่าตลาด โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด		13,948,200 บาท								
พิเศษ		13,900,000 บาท								

ตารางที่ 4: ตารางแสดงมูลค่าตลาดรายยูนิต

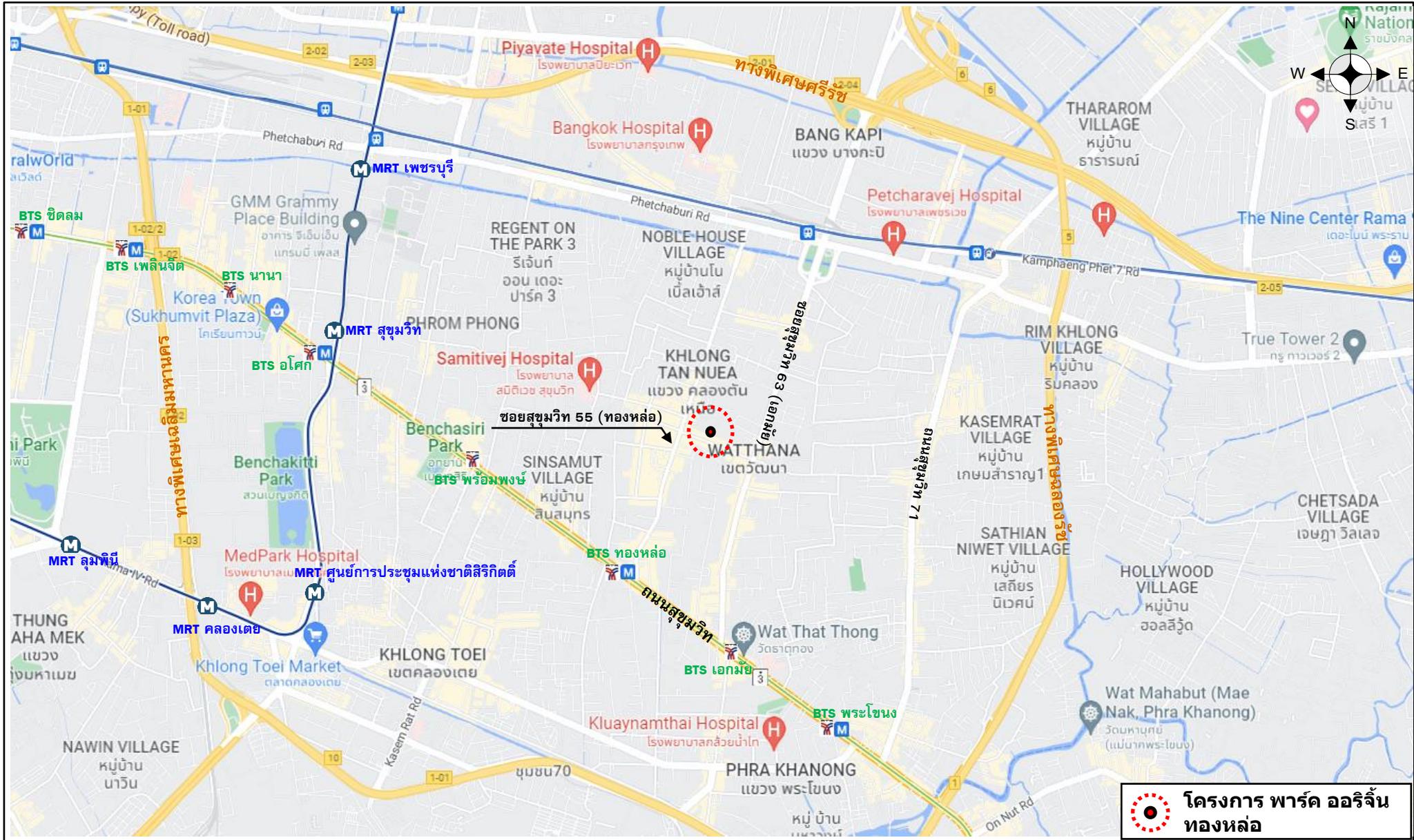
ลำดับ	ห้องชุดเลขที่ (อช.2)	อาคาร	ชั้น	เลขที่ห้อง	แบบห้อง	พื้นที่ห้องชุด (ตร.ม.)	บาท/ตร.ม.	ขายสุทธิ (บาท)
1	99/660	B	40	B4013	B5-01	36.14	288,000	10,408,320
2	99/661	B	41	B4101	B2-04	30.54	289,000	8,826,060
3	99/665	B	41	B4105	B4-01	34.39	289,000	9,938,710
4	99/671	B	42	B4201	B2-04	30.54	290,000	8,856,600
5	99/675	B	42	B4205	B4-01	34.39	290,000	9,973,100
6	99/680	B	42	B4212	B1-07	32.52	290,000	9,430,800
7	99/681	B	42	B4213	B5-01	36.14	290,000	10,480,600
8	99/682	B	43	B4301	B2-04	30.54	291,000	8,887,140
9	99/685	B	43	B4304	B1-05	32.94	291,000	9,585,540
10	99/686	B	43	B4305	B4-01	34.39	291,000	10,007,490
11	99/691	B	43	B4313	B5-01	36.14	291,000	10,516,740
12	99/695	B	44	B4404	B1-05	32.94	292,000	9,618,480
13	99/696	B	44	B4405	B4-01	34.39	292,000	10,041,880
14	99/702	B	45	B4501	B2-04	30.54	293,000	8,948,220
15	99/705	B	45	B4504	B1-05	32.94	293,000	9,651,420
16	99/706	B	45	B4505	B4-01	34.39	293,000	10,076,270
17	99/713	B	46	B4601	B2-04	30.54	294,000	8,978,760
18	99/721	B	46	B4612	B1-07	32.52	294,000	9,560,880
19	99/723	B	47	B4701	B2-04	30.54	295,000	9,009,300
20	99/731	B	47	B4712	B1-07	32.52	295,000	9,593,400
21	99/733	B	48	B4801	B2-04	30.54	296,000	9,039,840
22	99/741	B	48	B4812	B1-07	32.52	296,000	9,625,920
23	99/756	B	50	B5004	B1-05	32.94	298,000	9,816,120
24	99/761	B	50	B5012	B1-07	32.52	298,000	9,690,960
25	99/774	C	16	C1601	B2-06	33.47	310,000	10,375,700
26	99/775	C	16	C1602	B6-01	33.58	310,000	10,409,800
27	99/777	C	16	C1604	C4-01	49.92	266,000	13,278,720
28	99/778	C	16	C1605	B1-09	32.82	310,000	10,174,200
29	99/779	C	16	C1606	B1-09M	32.82	310,000	10,174,200
30	99/780	C	16	C1607	B1-09	32.82	310,000	10,174,200
31	99/782	C	16	C1609	C5-01	51.66	266,000	13,741,560
32	99/783	C	17	C1701	B2-06	33.47	311,000	10,409,170
33	99/784	C	17	C1702	B6-01	33.58	311,000	10,443,380
34	99/786	C	17	C1704	C4-01	49.92	267,000	13,328,640
35	99/787	C	17	C1705	B1-09	32.82	311,000	10,207,020
36	99/788	C	17	C1706	B1-09M	32.82	311,000	10,207,020
37	99/789	C	17	C1707	B1-09	32.82	311,000	10,207,020
38	99/791	C	17	C1709	C5-01	51.66	267,000	13,793,220
39	99/795	C	18	C1804	C4-01	49.92	268,000	13,378,560
40	99/800	C	18	C1809	C5-01	51.66	268,000	13,844,880
41	99/802	C	19	C1902	B6-01	33.58	313,000	10,510,540
42	99/804	C	19	C1904	C4-01	49.92	269,000	13,428,480
43	99/805	C	19	C1905	B1-09	32.82	313,000	10,272,660
44	99/810	C	20	C2001	B2-06	33.47	314,000	10,509,580
45	99/813	C	20	C2004	C4-01	49.92	270,000	13,478,400
46	99/815	C	20	C2006	B1-09M	32.82	314,000	10,305,480
47	99/818	C	20	C2009	C5-01	51.66	270,000	13,948,200
48	99/820	C	21	C2102	B6-01	33.58	315,000	10,577,700
49	99/822	C	21	C2104	C4-01	49.92	271,000	13,528,320
50	99/824	C	21	C2106	B1-09M	32.82	315,000	10,338,300
51	99/828	C	22	C2201	B2-06	33.47	316,000	10,576,520
52	99/831	C	22	C2204	C4-01	49.92	272,000	13,578,240
53	99/833	C	22	C2206	B1-09M	32.82	316,000	10,371,120
54	99/834	C	22	C2207	B1-09	32.82	316,000	10,371,120
55	99/837	C	23	C2301	B2-06	33.47	317,000	10,609,990
56	99/840	C	23	C2304	C4-01	49.92	273,000	13,628,160
57	99/841	C	23	C2305	B1-09	32.82	317,000	10,403,940
58	99/842	C	23	C2306	B1-09M	32.82	317,000	10,403,940
59	99/843	C	23	C2307	B1-09	32.82	317,000	10,403,940
60	99/846	C	24	C2401	B2-06	33.47	318,000	10,643,460
61	99/849	C	24	C2404	C4-01	49.92	274,000	13,678,080
62	99/851	C	24	C2406	B1-09M	32.82	318,000	10,436,760
63	99/852	C	24	C2407	B1-09	32.82	318,000	10,436,760
64	99/858	C	25	C2504	C4-01	49.92	275,000	13,728,000
65	99/859	C	25	C2505	B1-09	32.82	319,000	10,469,580
66	99/867	C	26	C2604	C4-01	49.92	276,000	13,777,920
67	99/868	C	26	C2605	B1-09	32.82	320,000	10,502,400
รวม						2470.2	293,756	725,627,430
พิเศษ							290,000	726,000,000

ตารางที่ 5: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด

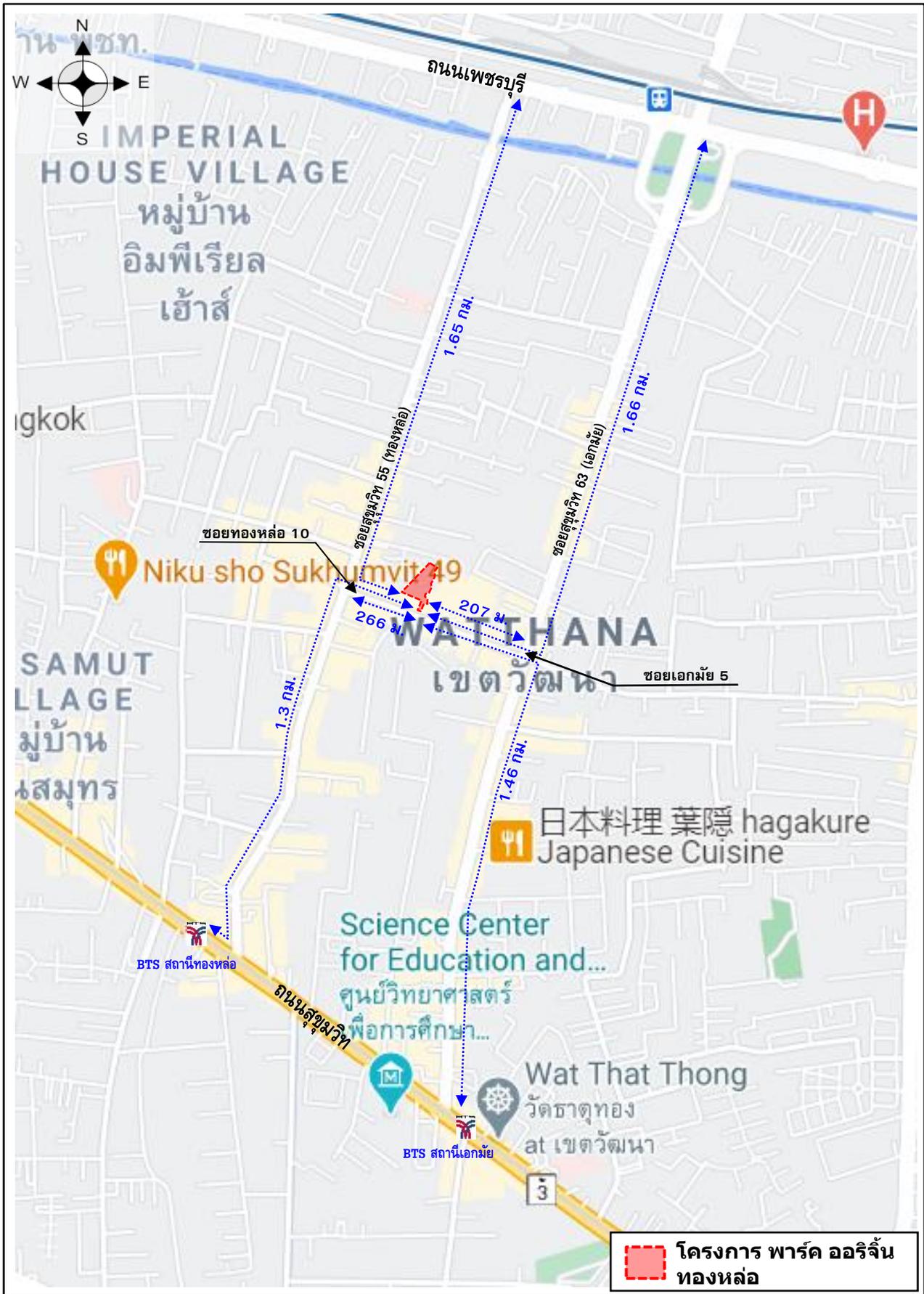
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
<b>รายได้</b>										
<b>1. รายได้จากค่าเช่าห้องพัก</b>										
<b>1.1 รายได้จากห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร B</b>										
จำนวนห้องพัก	24	24	24	24	24	24	22	18	14	8
อัตราค่าเช่า	58,000	บาท/ห้อง/เดือน	ปรับเพิ่ม	3%	ทุกๆ ปี					
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร B</b>	<b>16,704,000</b>	<b>17,205,120</b>	<b>17,721,274</b>	<b>18,252,912</b>	<b>18,800,499</b>	<b>19,364,514</b>	<b>18,283,329</b>	<b>15,407,860</b>	<b>12,343,408</b>	<b>7,264,977</b>
<b>1.2 รายได้จากห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร C</b>										
จำนวนห้องพัก	28	28	28	28	28	28	26	21	16	9
อัตราค่าเช่า	56,000	บาท/ห้อง/เดือน	ปรับเพิ่ม	3%	ทุกๆ ปี					
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 1-Bedroom อาคาร C</b>	<b>18,816,000</b>	<b>19,380,480</b>	<b>19,961,894</b>	<b>20,560,751</b>	<b>21,177,574</b>	<b>21,812,901</b>	<b>20,862,482</b>	<b>17,355,980</b>	<b>13,620,312</b>	<b>7,891,268</b>
<b>1.3 รายได้จากห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร C</b>										
จำนวนห้องพัก	15	15	15	15	15	15	14	12	9	5
อัตราค่าเช่า	67,000	บาท/ห้อง/เดือน	ปรับเพิ่ม	3%	ทุกๆ ปี					
<b>รวมรายได้ค่าห้องพัก ประเภท 2-Bedroom อาคาร C</b>	<b>12,060,000</b>	<b>12,421,800</b>	<b>12,794,454</b>	<b>13,178,288</b>	<b>13,573,636</b>	<b>13,980,845</b>	<b>13,440,253</b>	<b>11,865,823</b>	<b>9,166,348</b>	<b>5,245,188</b>
<b>รวมรายได้ที่คาดว่าจะได้จากค่าเช่าห้องพัก อาคาร B และ อาคาร C</b>	<b>47,580,000</b>	<b>49,007,400</b>	<b>50,477,622</b>	<b>51,991,951</b>	<b>53,551,709</b>	<b>55,158,260</b>	<b>52,586,063</b>	<b>44,629,663</b>	<b>35,130,068</b>	<b>20,401,434</b>
อัตราค่าเช่าพื้นที่	50%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
<b>รายได้จากห้องพัก</b>	<b>23,790,000</b>	<b>26,954,070</b>	<b>27,762,692</b>	<b>31,195,170</b>	<b>32,131,026</b>	<b>33,094,956</b>	<b>31,551,638</b>	<b>26,777,798</b>	<b>21,078,041</b>	<b>12,240,860</b>
<b>2. รายได้อื่นๆ</b>										
รายได้อื่นๆ	3.0%	ของรายได้ห้องพัก								
<b>รวมรายได้ทั้งหมด</b>	<b>24,503,700</b>	<b>27,762,692</b>	<b>28,595,573</b>	<b>32,131,026</b>	<b>33,094,956</b>	<b>34,087,805</b>	<b>32,498,187</b>	<b>27,581,132</b>	<b>21,710,382</b>	<b>12,608,086</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>										
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา:</b>										
- ค่าบริหารจัดการส่วนกลาง	95	บาท/ตร.ม./เดือน	ปรับเพิ่ม	3.0%	ต่อปี					
- ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	8.0%	ของรายได้ทั้งหมด								
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	1.0%	ของรายได้ทั้งหมด								
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษา</b>	<b>5,021,327</b>	<b>5,399,116</b>	<b>5,561,089</b>	<b>5,968,905</b>	<b>6,147,972</b>	<b>6,332,411</b>	<b>6,039,227</b>	<b>5,132,771</b>	<b>3,965,914</b>	<b>2,230,677</b>
<b>ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์ PM Fee</b>										
- ค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์	5.0%	ของรายได้ทั้งหมด								
<b>รวมค่าบริการอสังหาริมทรัพย์/PM Fee</b>	<b>1,225,185</b>	<b>1,388,135</b>	<b>1,429,779</b>	<b>1,606,551</b>	<b>1,654,748</b>	<b>1,704,390</b>	<b>1,624,909</b>	<b>1,379,057</b>	<b>1,085,519</b>	<b>630,404</b>
<b>ค่าใช้จ่ายประจำ:</b>										
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ตามราคาประเมินราชการ		ปรับเพิ่ม	4.0%	ต่อปี					
- ค่าประกันภัย	4,362	บาท/ห้อง/ปี	ปรับเพิ่ม	3.0%	ต่อปี					
- ค่าซ่อมบำรุง	ปีที่ 1-5	2.00%	ของรายได้ทั้งหมด	ปีที่ 6 เป็นต้นไป	5.0%	ของรายได้ทั้งหมด				
<b>รวมค่าใช้จ่ายประจำ</b>	<b>885,602</b>	<b>963,680</b>	<b>993,664</b>	<b>1,078,143</b>	<b>1,111,648</b>	<b>2,168,840</b>	<b>2,068,867</b>	<b>1,756,660</b>	<b>1,380,736</b>	<b>799,460</b>
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นทุกรายการ</b>	<b>7,132,113</b>	<b>7,750,930</b>	<b>7,984,532</b>	<b>8,653,599</b>	<b>8,914,368</b>	<b>10,205,641</b>	<b>9,733,003</b>	<b>8,268,488</b>	<b>6,432,169</b>	<b>3,660,542</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>17,371,587</b>	<b>20,011,762</b>	<b>20,611,041</b>	<b>23,477,427</b>	<b>24,180,588</b>	<b>23,882,164</b>	<b>22,765,184</b>	<b>19,312,644</b>	<b>15,278,213</b>	<b>8,947,544</b>
รายได้จากการขายห้องพัก						62,730,770	144,514,842	169,288,815	250,371,963	339,140,205
อัตราคิดลด	8.00%					0.926	0.857	0.794	0.735	0.681
<b>กระแสเงินสดคิดลด</b>	<b>16,084,802</b>	<b>17,156,860</b>	<b>16,361,709</b>	<b>17,256,610</b>	<b>16,456,902</b>	<b>54,580,840</b>	<b>97,606,288</b>	<b>101,895,500</b>	<b>132,891,226</b>	<b>161,231,979</b>
<b>มูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด</b>										
หรือ บาท ต่อ ตารางเมตร	632,000,000									
หรือ บาท ต่อ ห้อง	250,000									
	9,400,000									

ตารางที่ 6: การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากกระแสเงินสดคิดลด ทำการขายปีที่ 6 - 10

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	
<b>รายได้จากการขาย</b>											
<b>1. รายได้จากการขายห้องชุด</b>											
<b>1.1 รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร B</b>											
จำนวนห้องชุด	24	24	24	24	24	24	22	18	14	8	
ราคาขาย	9,600,000	10,080,000	10,584,000	11,113,200	11,668,860	12,252,303	12,864,918	13,508,164	14,183,572	14,892,751	
จำนวนห้องที่ขายได้						2	4	4	6	8	
<b>รวมรายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร B</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24,504,606</b>	<b>51,459,673</b>	<b>54,032,656</b>	<b>85,101,434</b>	<b>119,142,007</b>	
<b>1.2 รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร C</b>											
จำนวนห้องชุด	28	28	28	28	28	28	26	21	16	9	
ราคาขาย	10,400,000	10,920,000	11,466,000	12,039,300	12,641,265	13,273,328	13,936,995	14,633,844	15,365,537	16,133,813	
จำนวนห้องที่ขายได้						2	5	5	7	9	
<b>รวมรายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 1-Bedroom อาคาร C</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26,546,657</b>	<b>69,684,973</b>	<b>73,169,222</b>	<b>107,558,756</b>	<b>145,204,321</b>	
<b>1.3 รายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 2-Bedroom อาคาร C</b>											
จำนวนห้องชุด	15	15	15	15	15	15	14	12	9	5	
ราคาขาย	13,600,000	14,280,000	14,994,000	15,743,700	16,530,885	17,357,429	18,225,301	19,136,566	20,093,394	21,098,064	
จำนวนห้องที่ขายได้						1	2	3	4	5	
<b>รวมรายได้จากการขายห้องชุด ประเภท 2-Bedroom อาคาร C</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17,357,429</b>	<b>36,450,601</b>	<b>57,409,697</b>	<b>80,373,576</b>	<b>105,490,319</b>	
อัตราการขาย						10%	25%	45%	70%	100%	
<b>รวมรายได้จากการขายห้องชุด</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68,408,692</b>	<b>157,595,247</b>	<b>184,611,575</b>	<b>273,033,766</b>	<b>369,836,647</b>	
<b>ค่าใช้จ่าย</b>											
<b>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>											
- ค่าการตลาดและส่งเสริมการขาย	3.0%						2,052,261	4,727,857	5,538,347	8,191,013	11,095,099
- ค่าธรรมเนียมในการขาย	3.3%						2,257,487	5,200,643	6,092,182	9,010,114	12,204,609
- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด	2.0%						1,368,174	3,151,905	3,692,232	5,460,675	7,396,733
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,677,921</b>	<b>13,080,406</b>	<b>15,322,761</b>	<b>22,661,803</b>	<b>30,696,442</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62,730,770</b>	<b>144,514,842</b>	<b>169,288,815</b>	<b>250,371,963</b>	<b>339,140,205</b>	



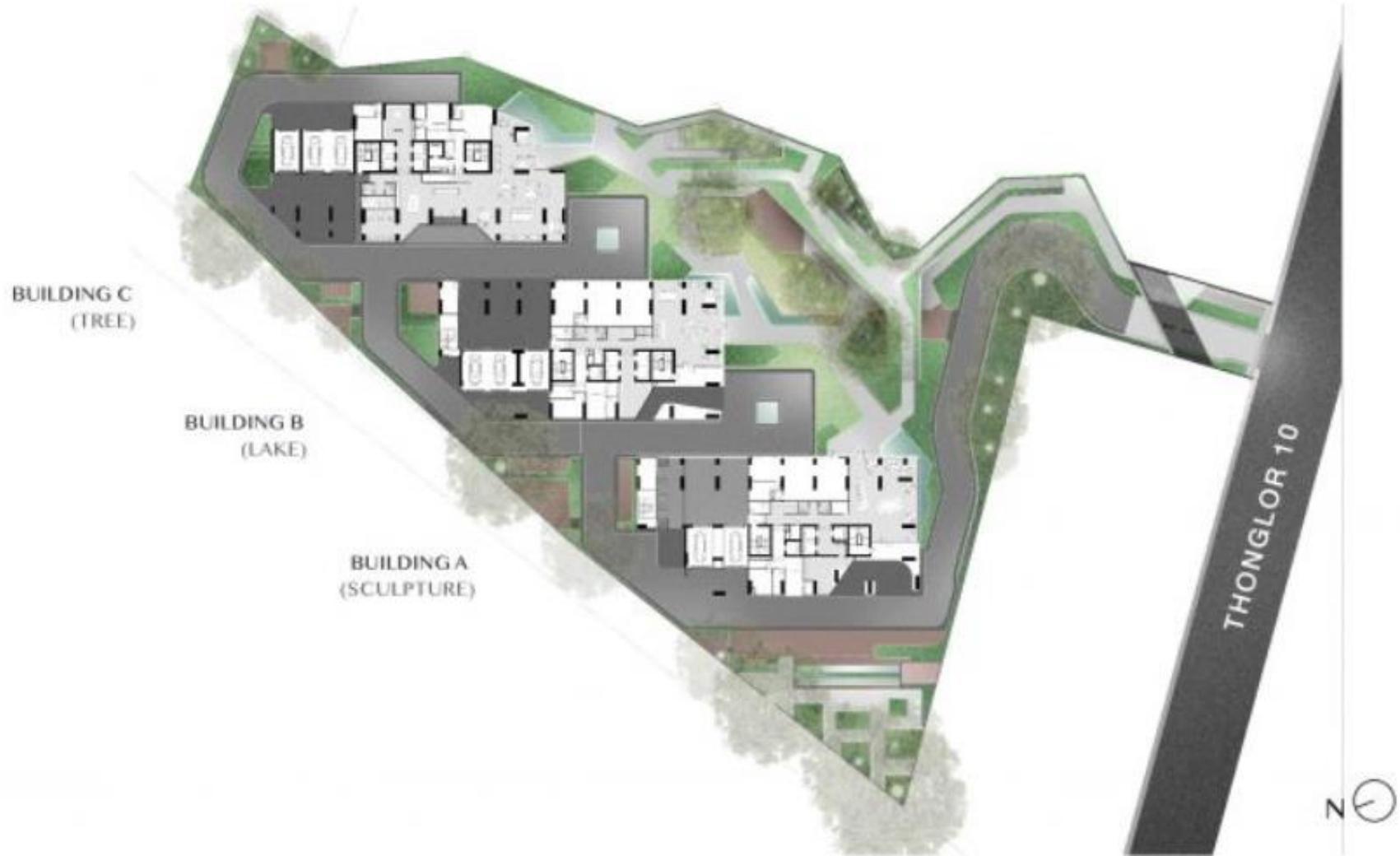
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



แผนที่แสดงทางเข้า-ออก ที่ตั้งทรัพย์สิน

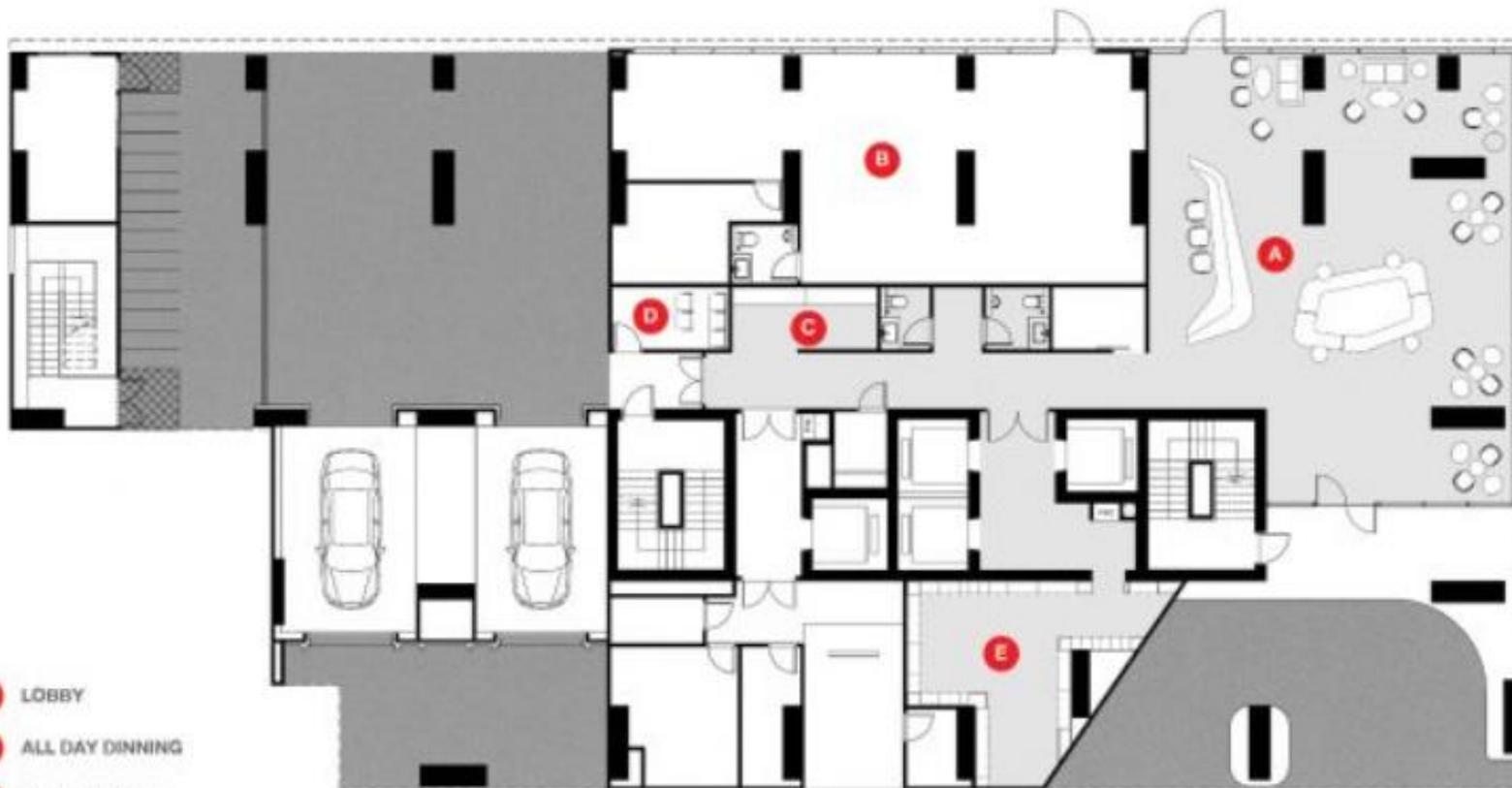


# MASTER PLAN



# FACILITY PLAN

# LOBBY A



- A** LOBBY
- B** ALL DAY DINING
- C** SMART LOCKER
- D** WAITING ROOM
- E** MAIL BOX



แบบแปลนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

5.1

# FACILITY PLAN

A | 2<sup>ND</sup>



แบบแปลนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

5.2

# FACILITY PLAN



แบบแปลนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

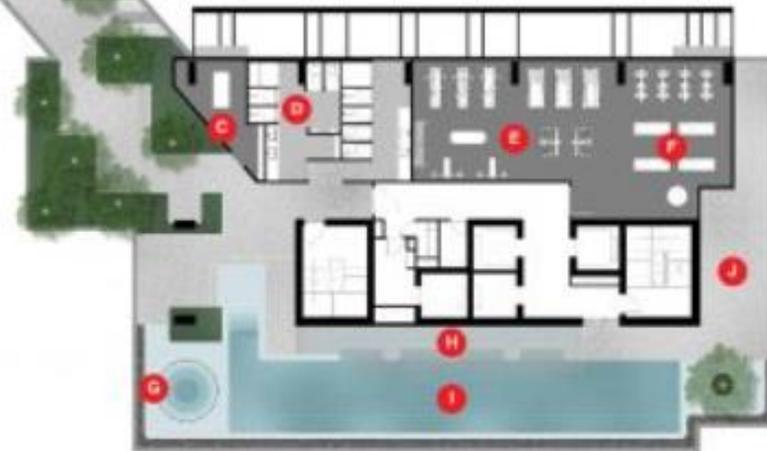
5.3

# FACILITY PLAN

B | 39



A | 38



- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>A</b> CONNECTING ROOM | <b>F</b> YOGA FLY       |
| <b>B</b> SKY BRIDGE      | <b>G</b> OUTDOOR ONSEN  |
| <b>C</b> PRIVATE SPA     | <b>H</b> JACUZZI        |
| <b>D</b> STEAM ROOM      | <b>I</b> SCULPTURE POOL |
| <b>E</b> GYM             | <b>J</b> POOL TERRACE   |

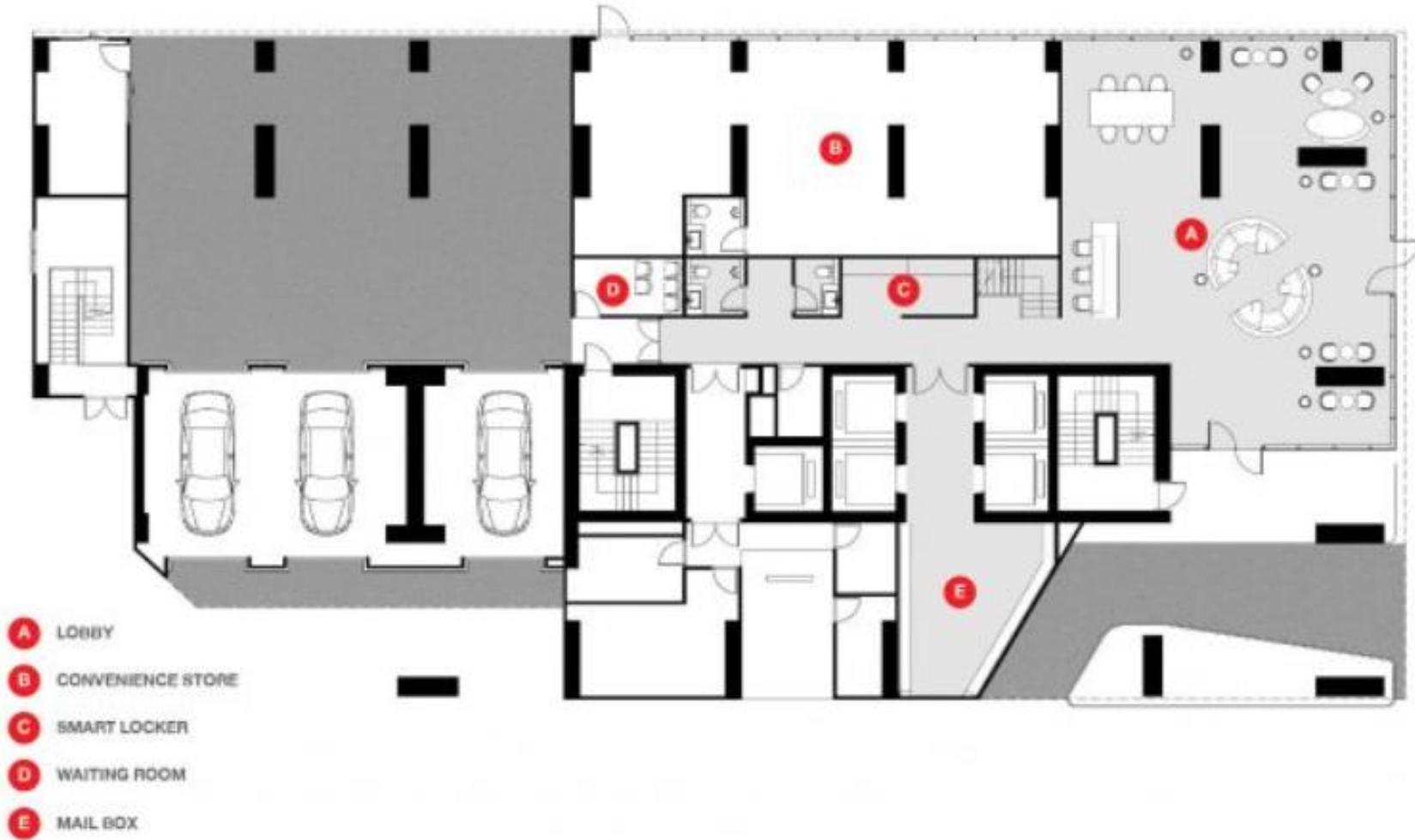


แบบแปลนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

5.4

# FACILITY PLAN

# LOBBY B



แบบแปลนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

5.5

# FACILITY PLAN

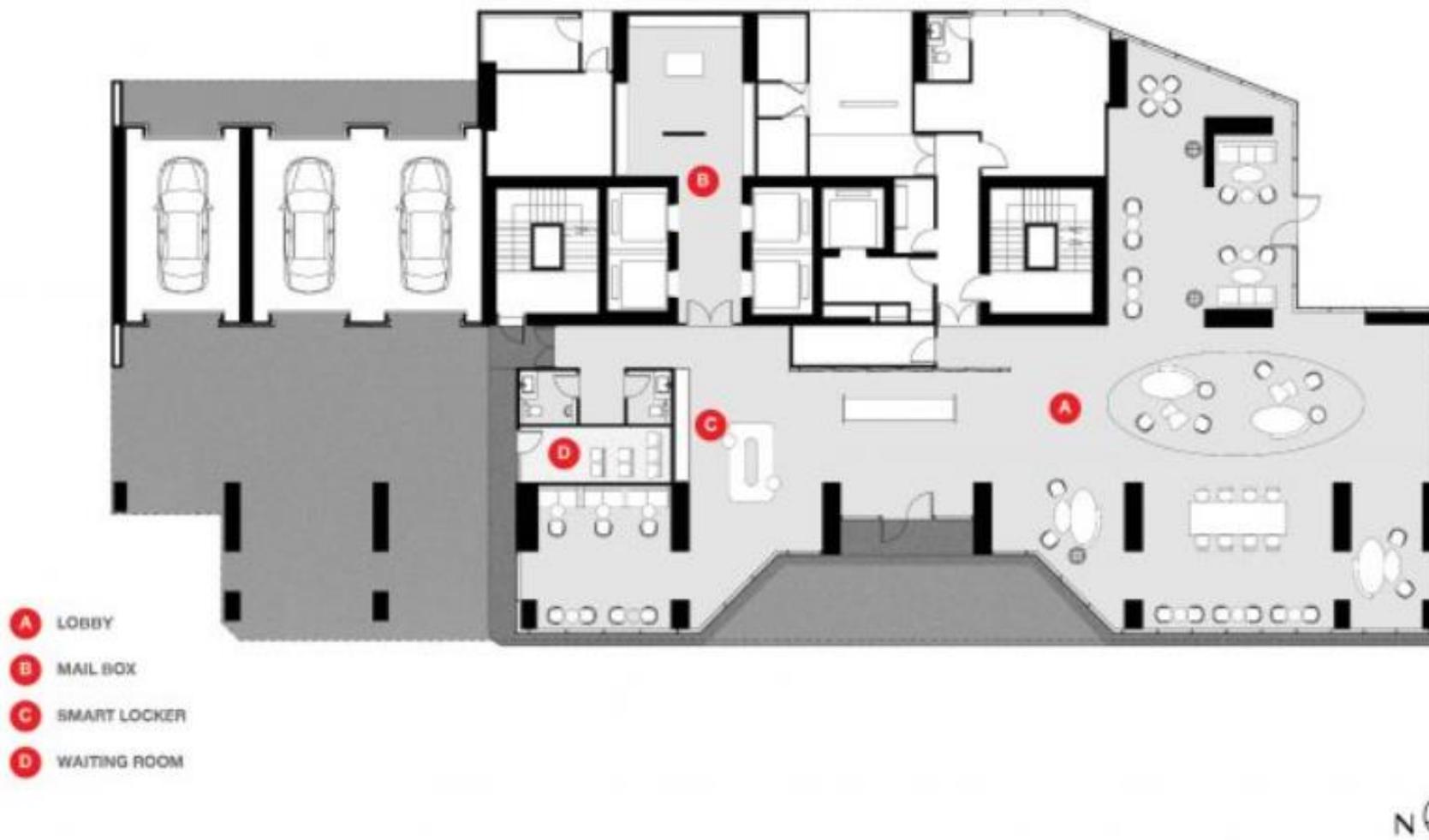


# FACILITY PLAN



# FACILITY PLAN

# LOBBY C



แบบแปลนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

5.8

# FACILITY PLAN

C | 59



แบบแปลนพื้นที่ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ

5.9

# FLOOR PLAN

B | 15<sup>TH</sup>



แบบแปลนชั้น ของอาคาร B

6.1

# FLOOR PLAN

B | 16<sup>TH</sup>, 18<sup>TH</sup> - 31<sup>ST</sup>, 49<sup>TH</sup> - 51<sup>ST</sup>



แบบแปลนชั้น ของอาคาร B

6.2

# FLOOR PLAN

B | 17<sup>TH</sup>, 32<sup>ND</sup>- 38<sup>TH</sup>, 40<sup>TH</sup>- 41<sup>ST</sup>, 46<sup>TH</sup>- 48<sup>TH</sup>



แบบแปลนชั้น ของอาคาร B

6.3

# FLOOR PLAN

B | 39<sup>TH</sup>

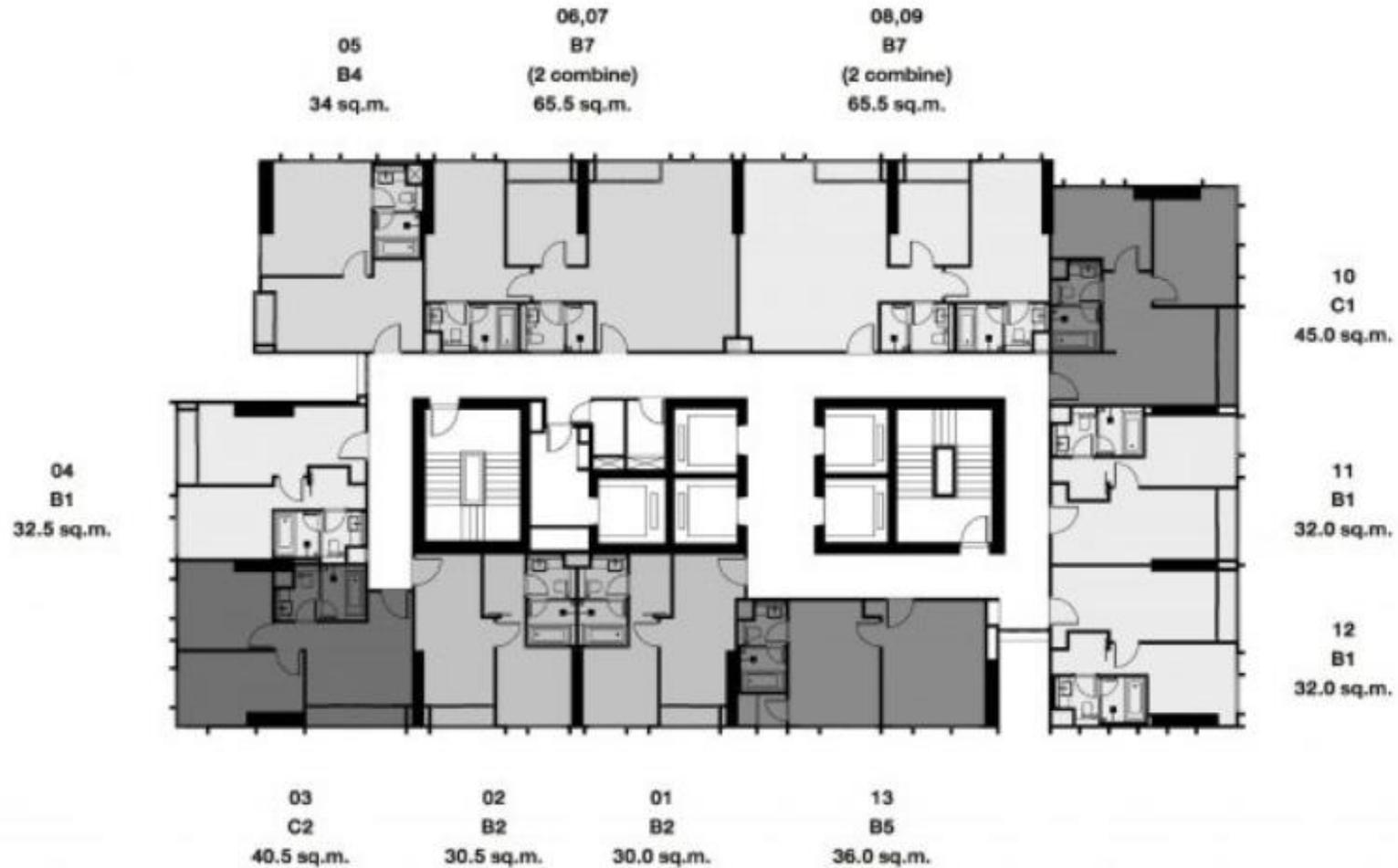


แบบแปลนชั้น ของอาคาร B

6.4

# FLOOR PLAN

B | 42<sup>ND</sup> - 45<sup>TH</sup>



แบบแปลนชั้น ของอาคาร B

6.5

# FLOOR PLAN

C | 16<sup>TH</sup> - 26<sup>TH</sup>  
SIMPLEX



แบบแปลนชั้น ของอาคาร C

6.6

# FLOOR PLAN

C | 27<sup>TH</sup> - 46<sup>TH</sup>

DUO



แบบแปลนชั้น ของอาคาร C

6.7

# FLOOR PLAN

C | 49<sup>TH</sup> - 58<sup>TH</sup>  
PENTHOUSE



แบบแปลนชั้น ของอาคาร C

6.8

# UNIT PLAN

B1 | 31.50 - 33.00 SQ.M.



แบบแปลนห้องชุด ประเภท B1

7.1

# UNIT PLAN

B2 | 30.00 - 33.50 SQ.M.



แบบแปลนห้องชุด ประเภท B2

7.2

# UNIT PLAN

B4 | 34.00 SQ.M.

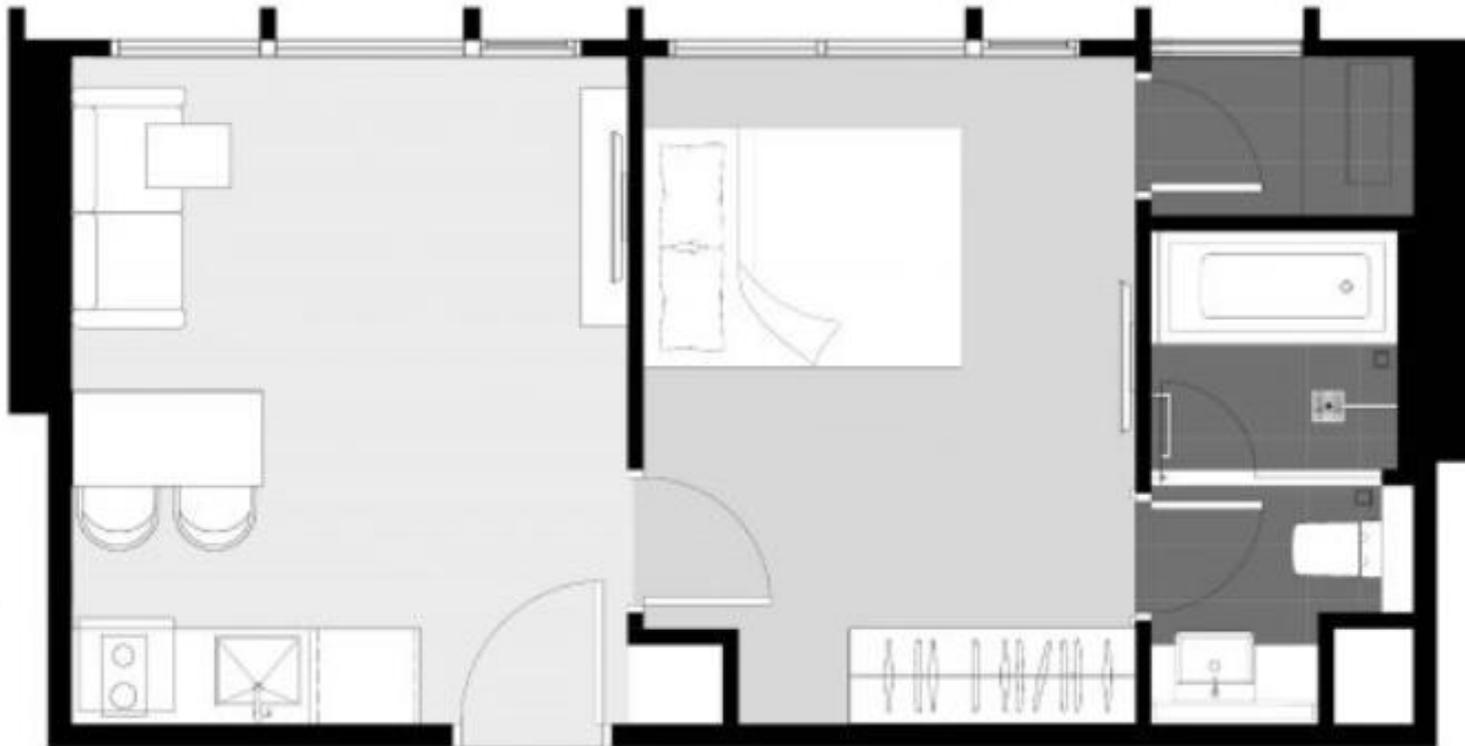


แบบแปลนห้องชุด ประเภท B4

7.3

# UNIT PLAN

B5 | 36.00 SQ.M.



แบบแปลนห้องชุด ประเภท B5

7.4

# UNIT PLAN

B6 | 33.50 SQ.M.

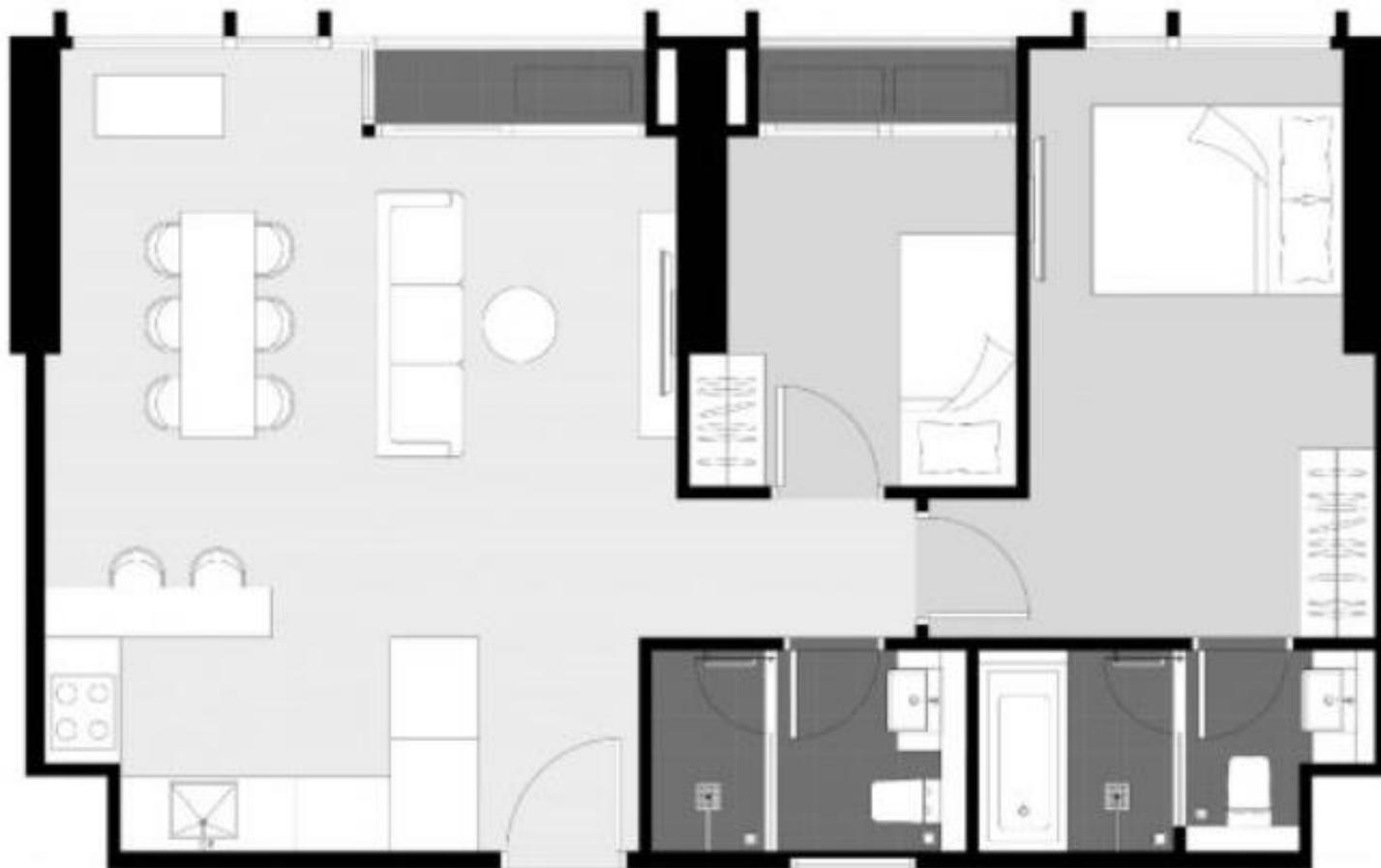


แบบแปลนห้องชุด ประเภท B6

7.5

# UNIT PLAN

B7 - 01M, B7 - 02M  
65.50 SQ.M.

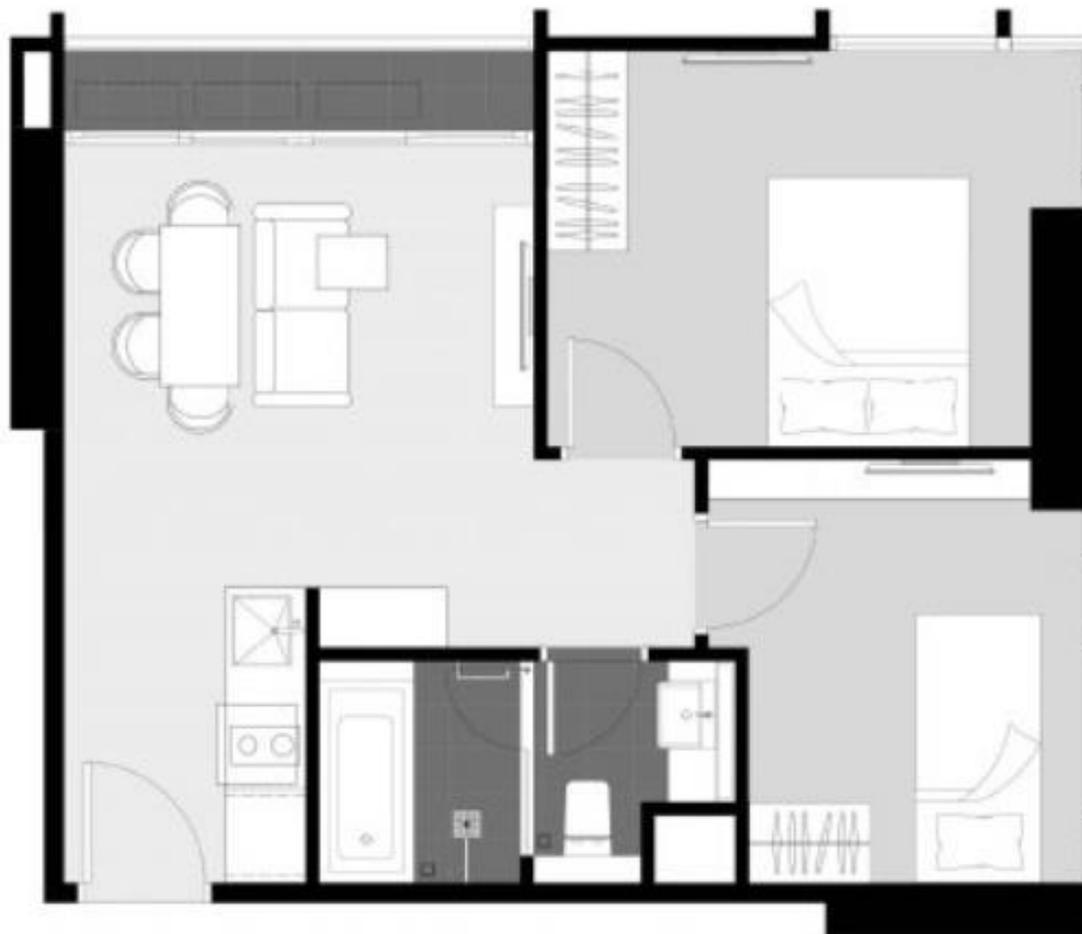


แบบแปลนห้องชุด ประเภท B7-01M, B7-02M

7.6

# UNIT PLAN

C1 | 45.00 - 46.00 SQ.M.

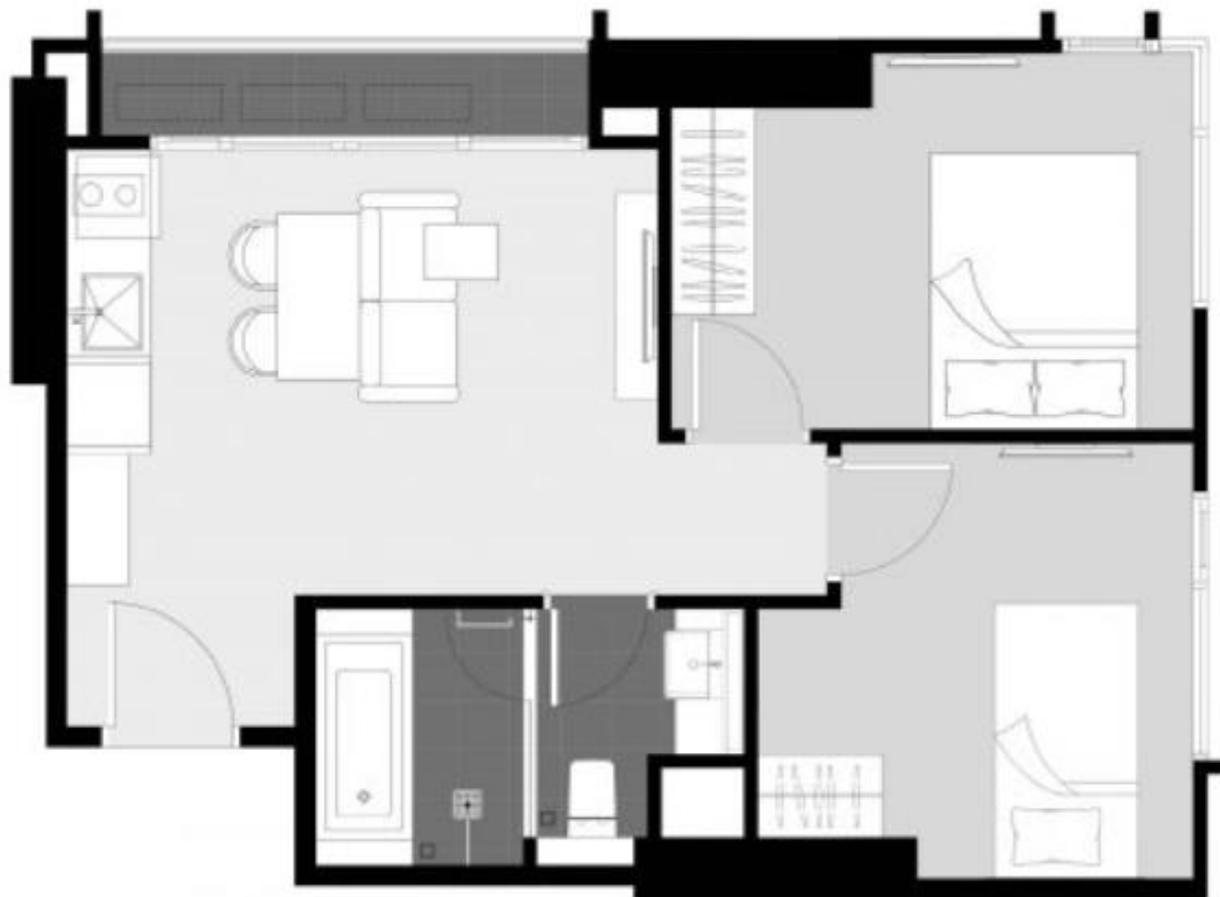


แบบแปลนห้องชุด ประเภท C1

7.7

# UNIT PLAN

C2 | 40.50 - 44.50 SQ.M.



แบบแปลนห้องชุด ประเภท C2

7.8

# UNIT PLAN

C4 | 49.00 SQ.M.



แบบแปลนห้องชุด ประเภท C4

7.9

# UNIT PLAN

D1 | LOWER 32.50 - 33.00 SQ.M.  
UPPER 10.00 SQ.M.



LOWER



UPPER



แบบแปลนห้องชุด ประเภท D1

7.10

# UNIT PLAN

D2 | LOWER 33.50 SQ.M.  
UPPER 12.00 SQ.M.



LOWER



UPPER



แบบแปลนห้องชุด ประเภท D2

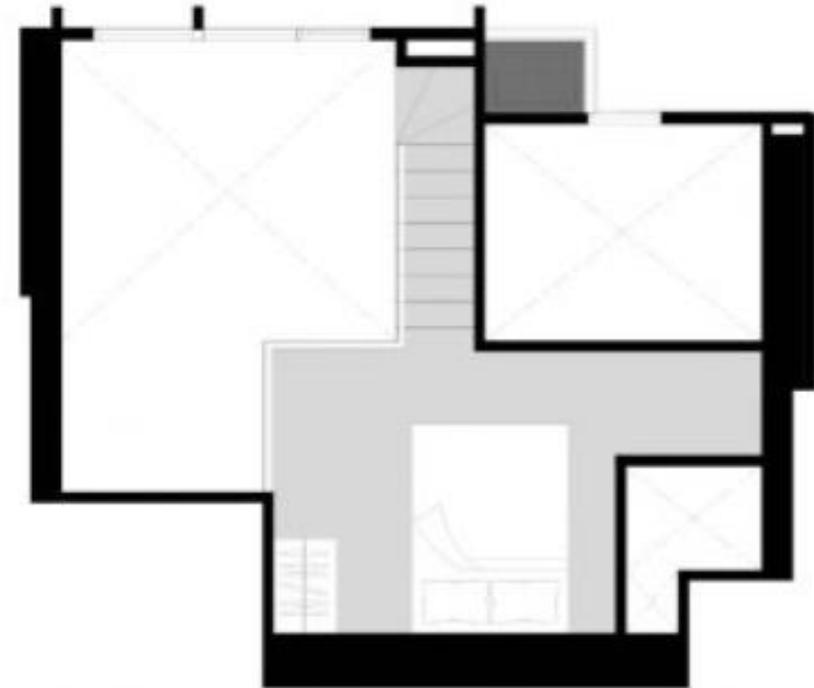
7.11

# UNIT PLAN

D3 | LOWER 33.50 SQ.M.  
UPPER 10.00 SQ.M.



LOWER



UPPER



แบบแปลนห้องชุด ประเภท D3

7.12

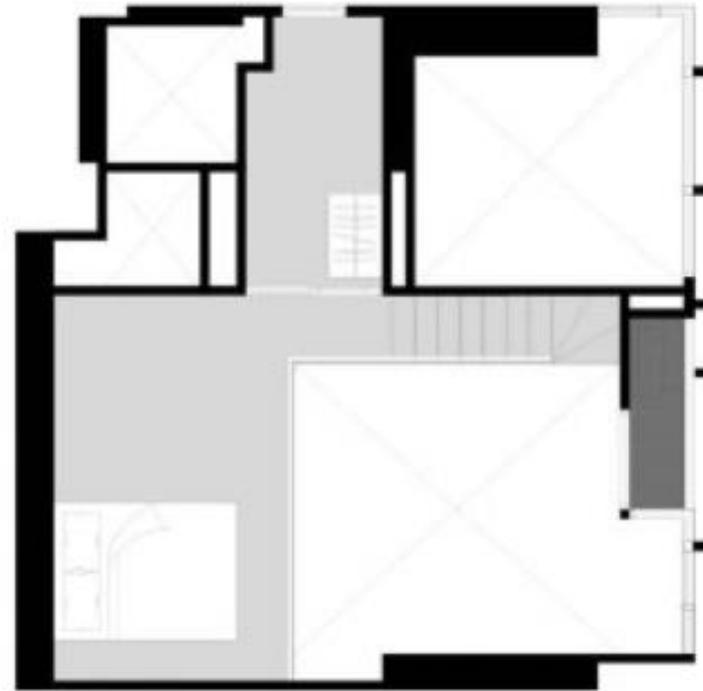
# UNIT PLAN

\_\_\_\_\_

D4 | LOWER 46.00 SQ.M.  
UPPER 16.00 SQ.M.



LOWER



UPPER



แบบแปลนห้องชุด ประเภท D4

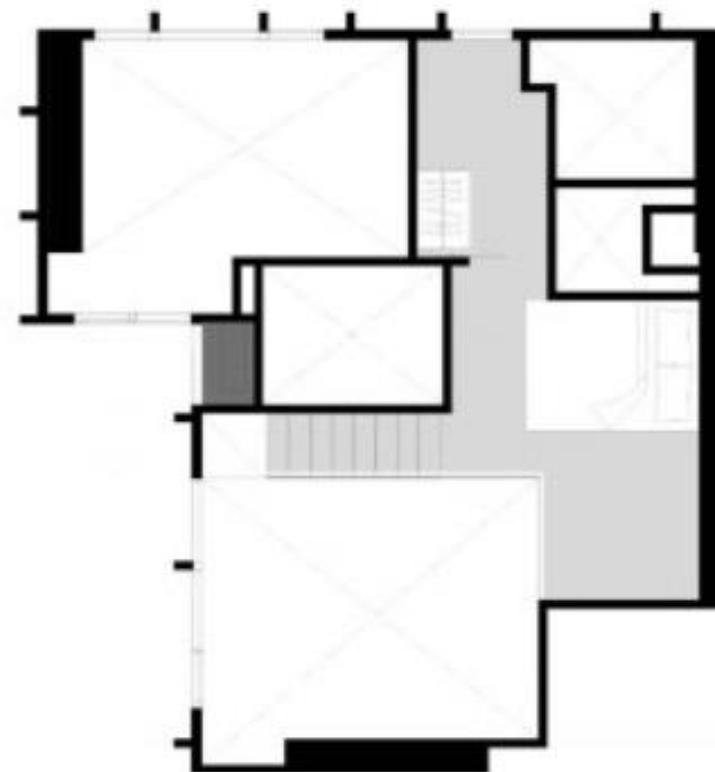
7.13

# UNIT PLAN

D5 | LOWER 47.50 SQ.M.  
UPPER 13.50 SQ.M.



LOWER



UPPER



แบบแปลนห้องชุด ประเภท D5

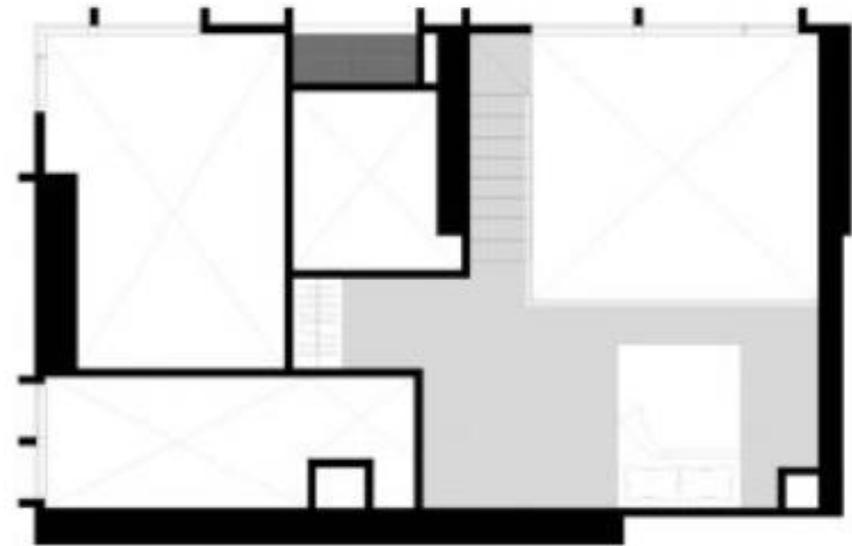
7.14

# UNIT PLAN

D6 | LOWER 51.50 SQ.M.  
UPPER 14.00 SQ.M.



LOWER



UPPER



แบบแปลนห้องชุด ประเภท D6

7.15

# UNIT PLAN

P1 | 55.00 SQ.M.

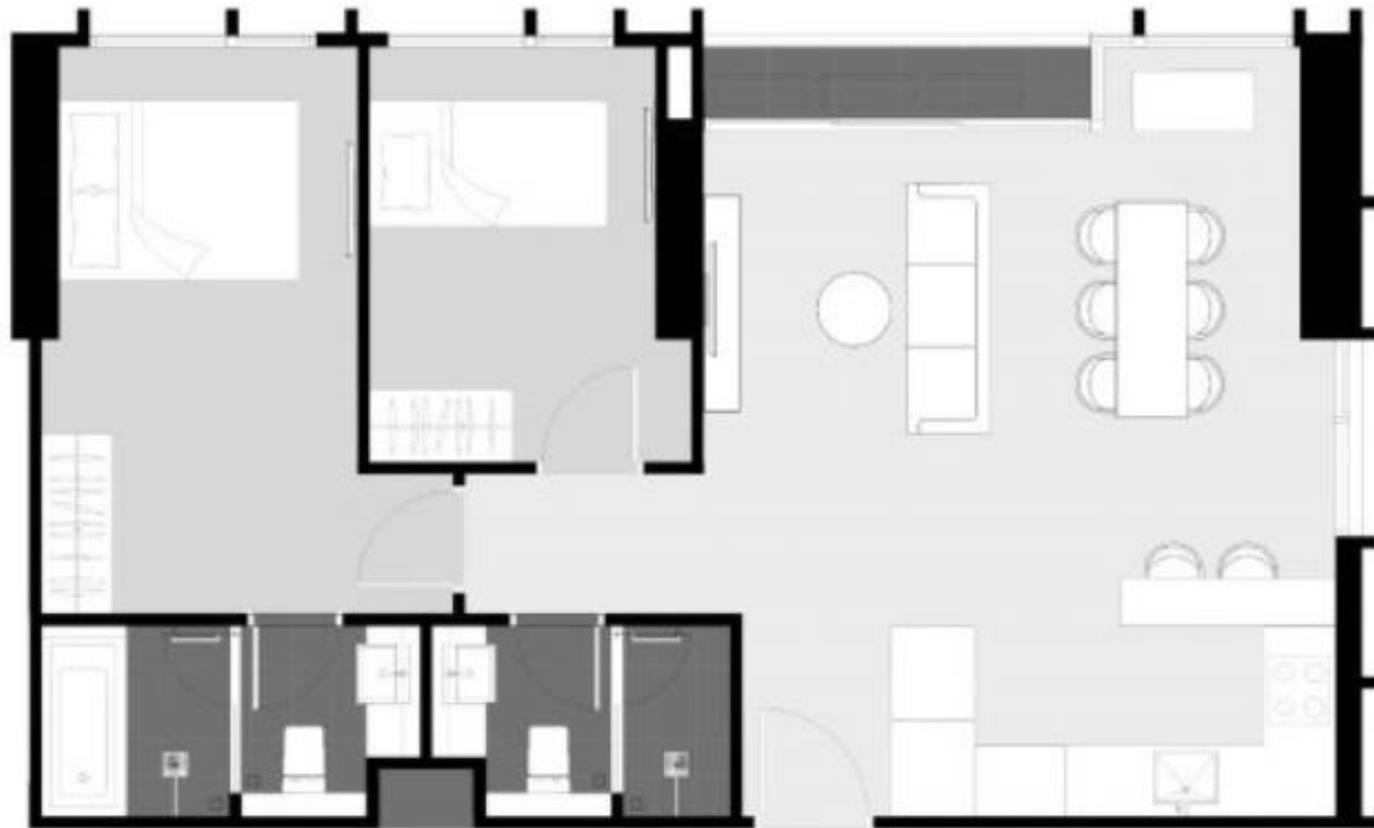


แบบแปลนห้องชุด ประเภท P1

7.16

# UNIT PLAN

P2 | 66.00 - 66.50 SQ.M.



แบบแปลนห้องชุด ประเภท P2

7.17

# UNIT PLAN

P3 | 66.50 SQ.M.

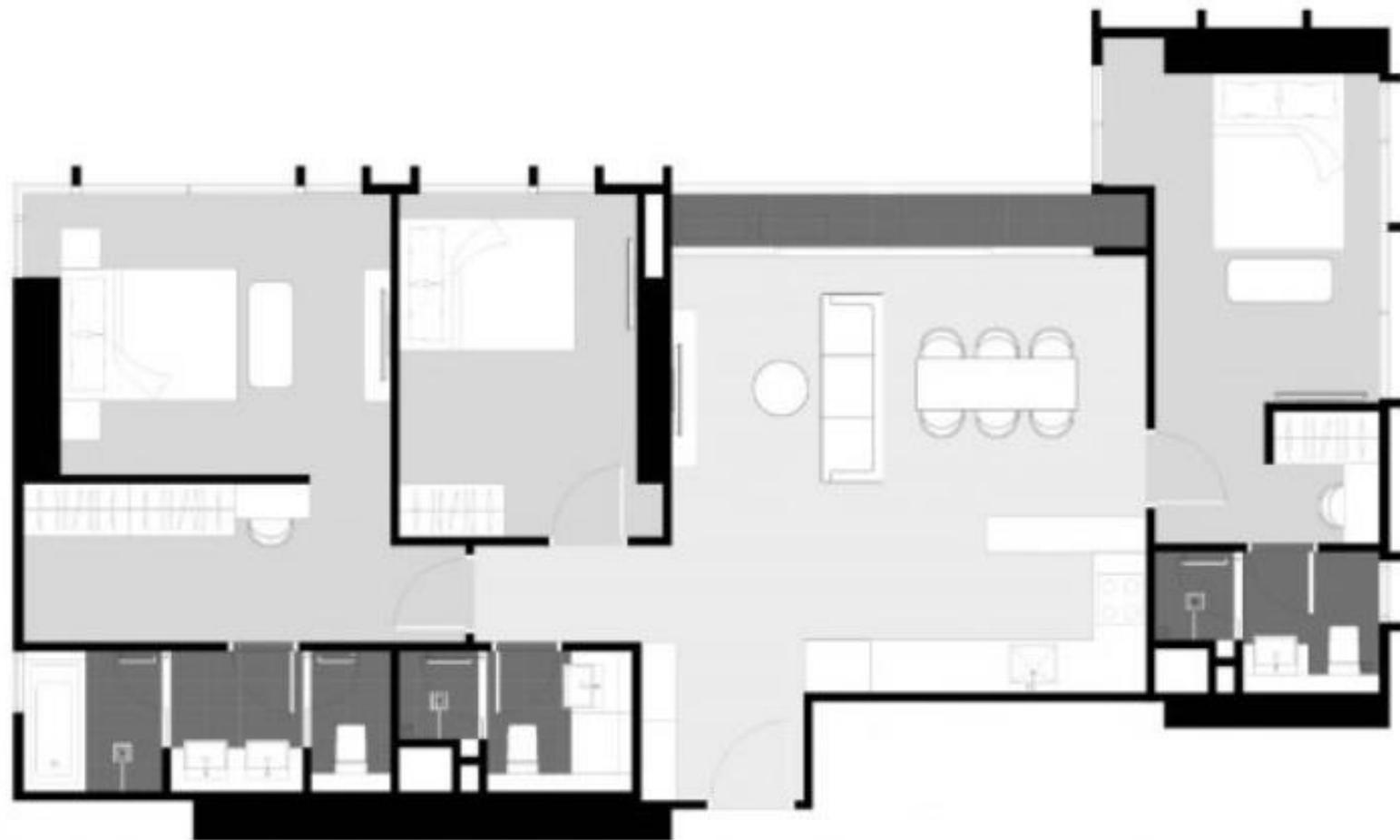


แบบแปลนห้องชุด ประเภท P3

7.18

# UNIT PLAN

P4 | 97.00 SQ.M.



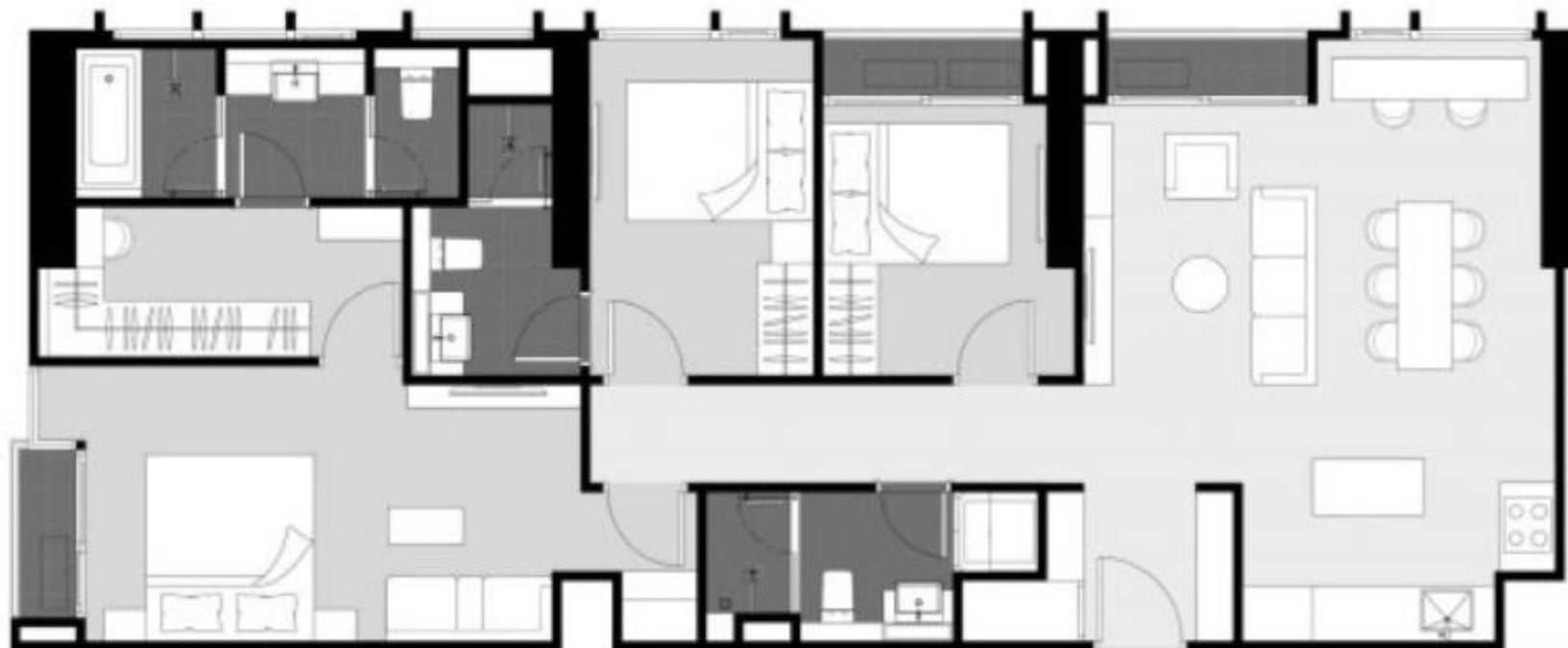
แบบแปลนห้องชุด ประเภท P4

7.19

# UNIT PLAN

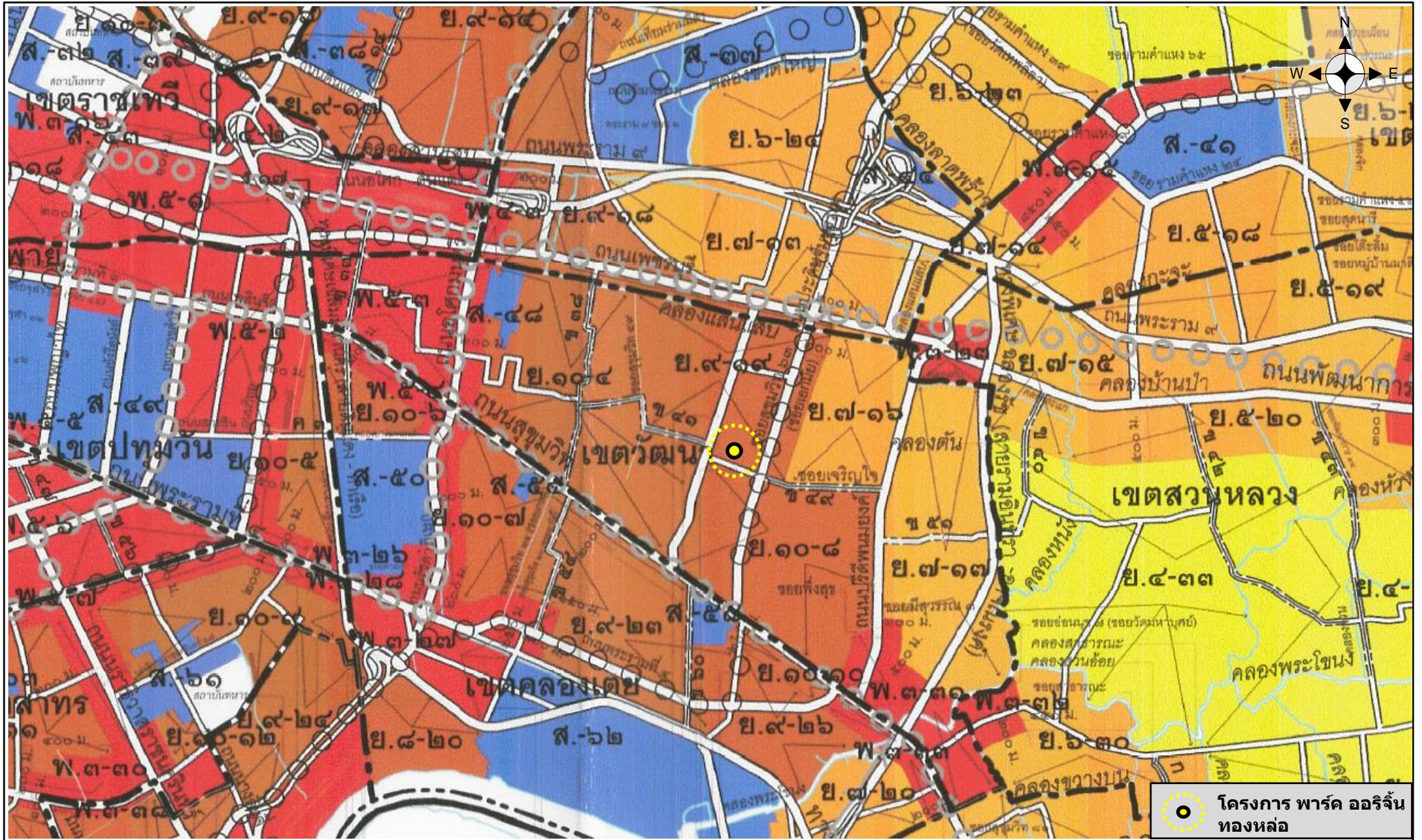
B7- 04, B7- 05, B7- 06

99.5 SQ.M.

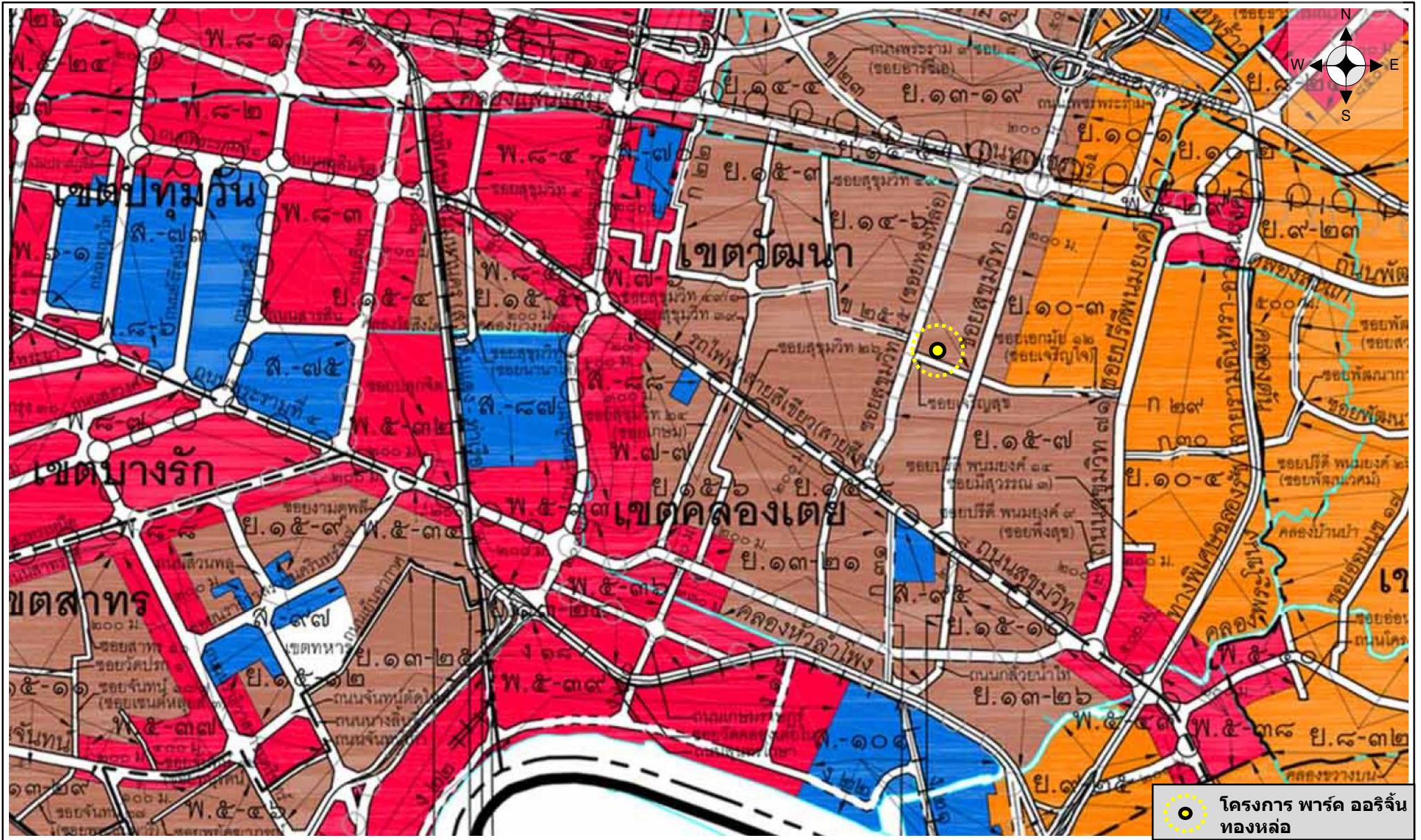


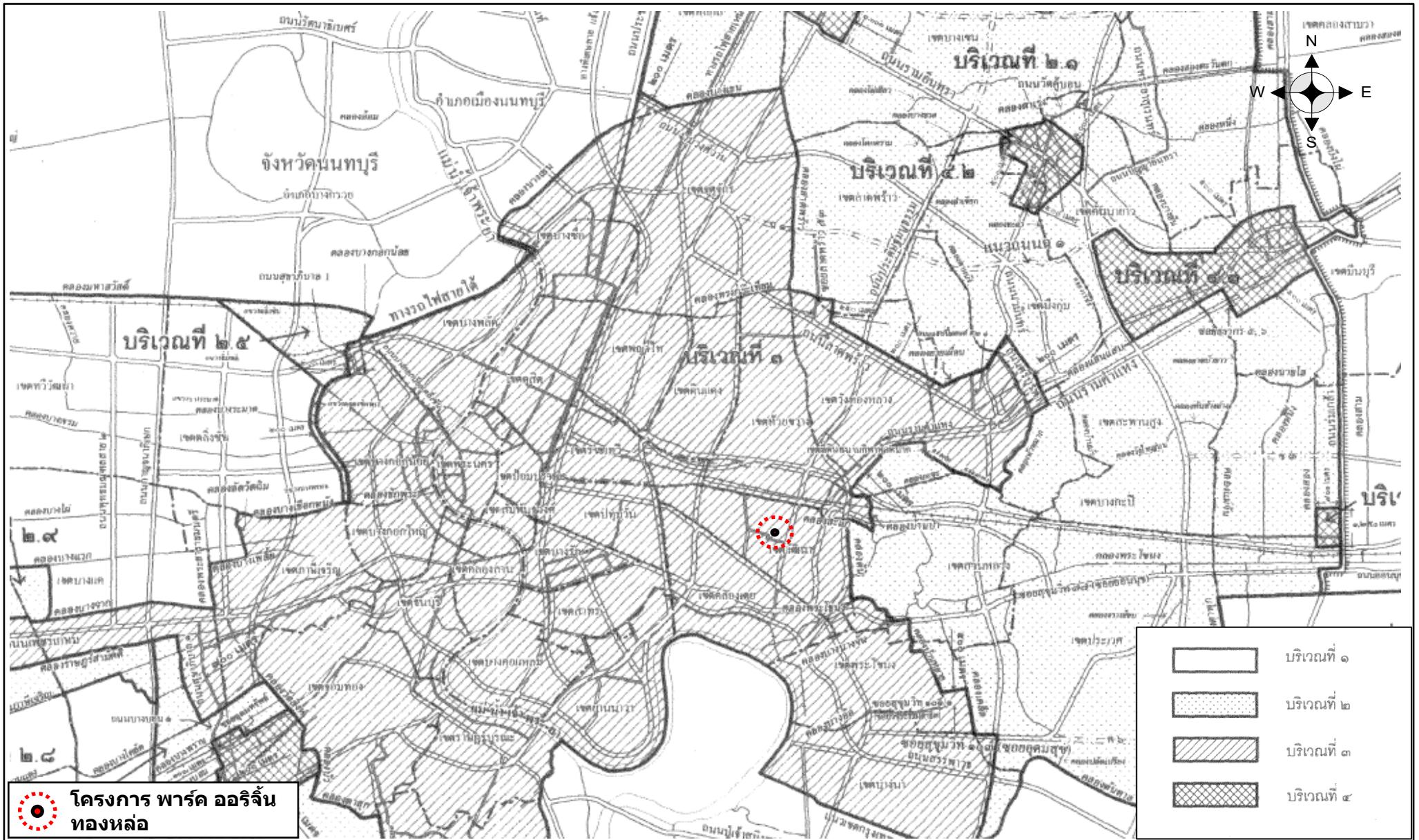
แบบแปลนห้องชุด ประเภท B7-04, B7-05, B7-06

7.20



 โครงการ พาร์ค ออร์จีน ทองหล่อ





แผนที่แสดงข้อกำหนดบริเวณค้าปลีกค้าส่ง กรุงเทพมหานคร

# แผนที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีเทา (โครงการในอนาคต)





สภาพทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออก และด้านหน้าโครงการ พาร์ค ออร์จิน ทองหล่อ บริเวณถนนซอยทองหล่อ 10

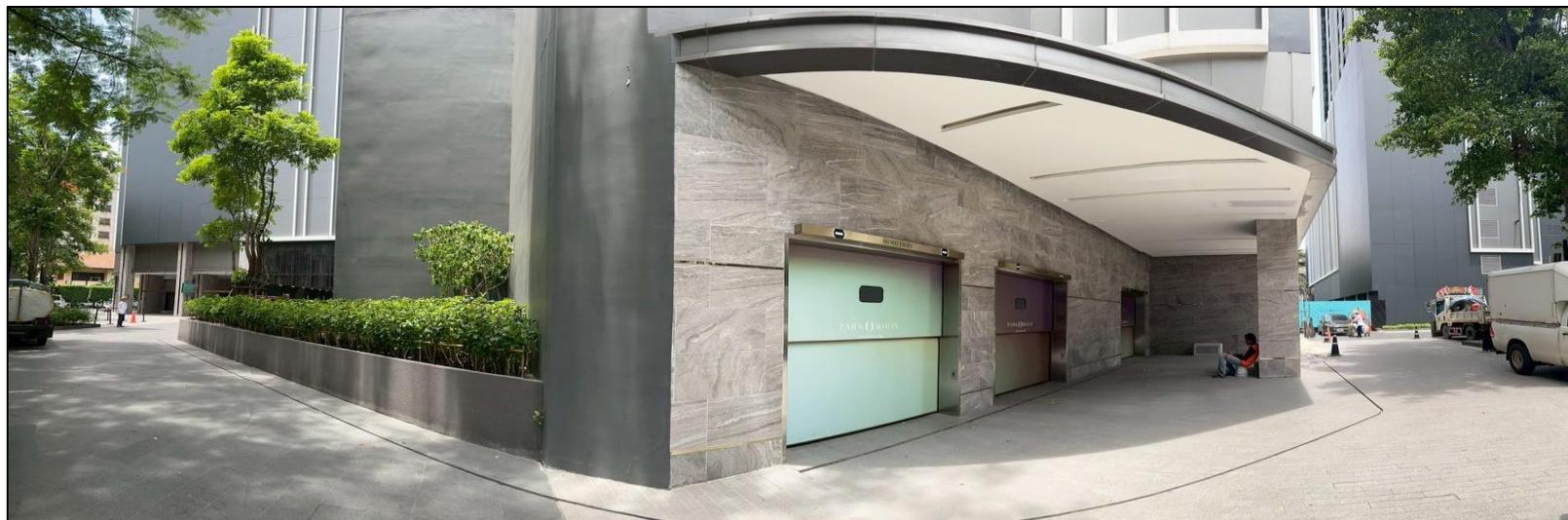


สภาพทั่วไปบริเวณทางเข้า-ออกด้านหน้าบริเวณถนนซอยทองหล่อ 10 และด้านในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ



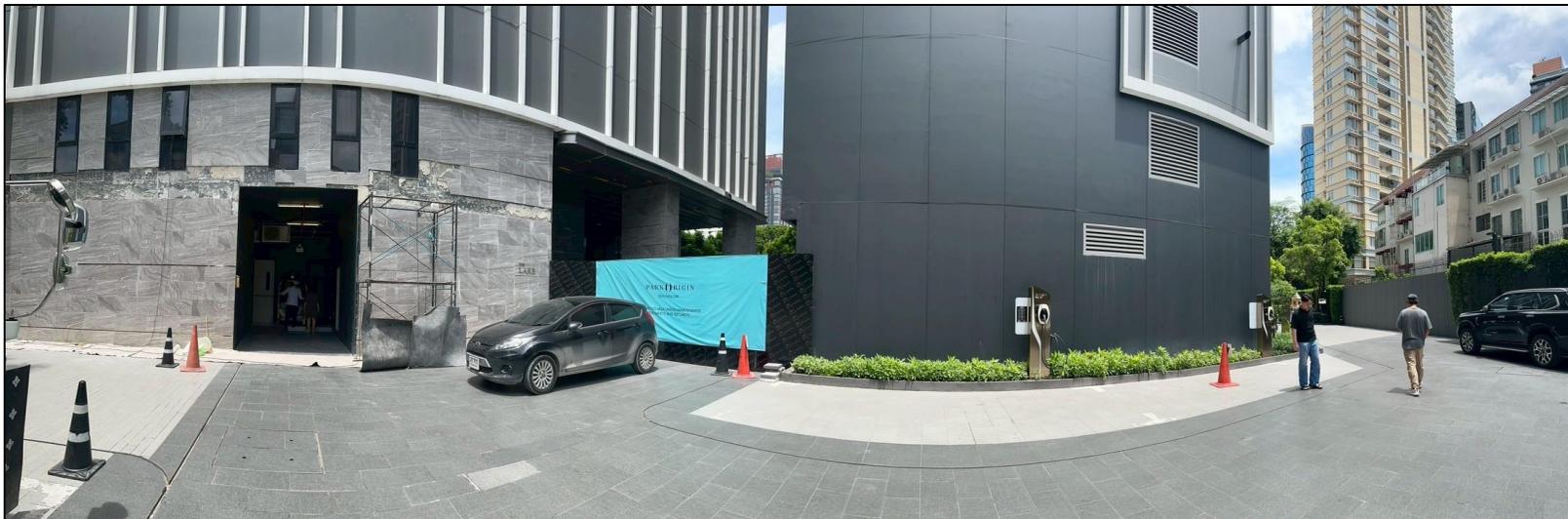


สภาพทั่วไปของถนนและบริเวณรอบด้านอาคารด้านในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ





สภาพทั่วไปของถนนและบริเวณรอบด้านอาคารด้านในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ



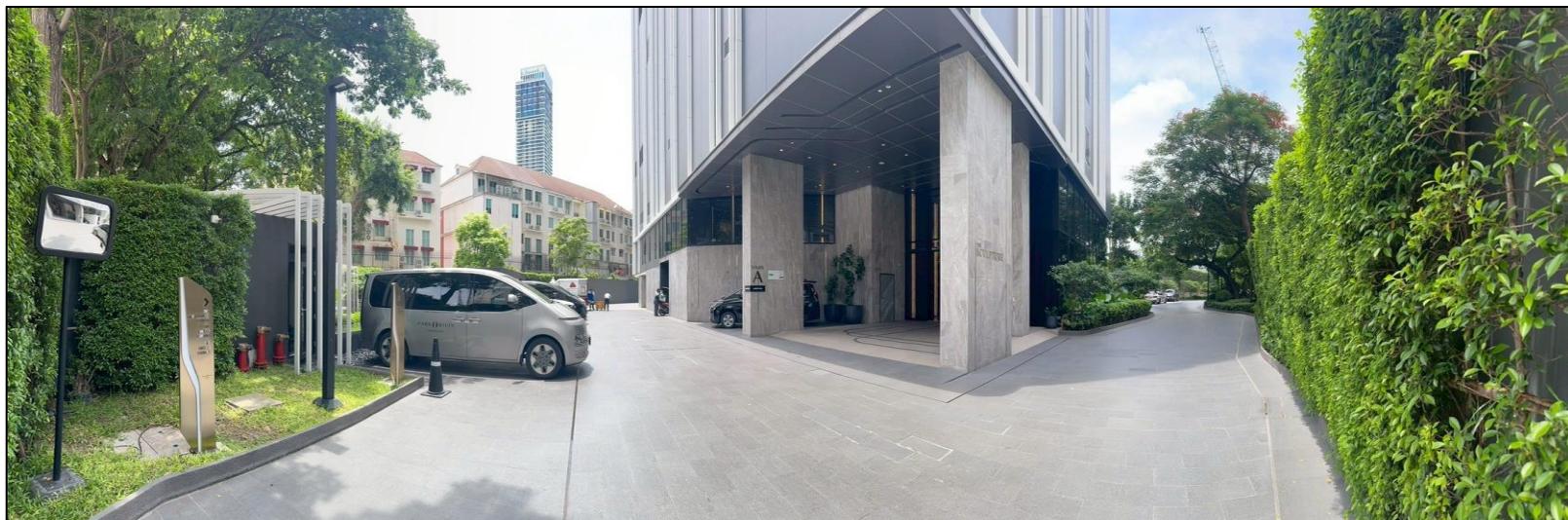


สภาพทั่วไปของถนนและบริเวณรอบด้านอาคารด้านในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ





สภาพทั่วไปของถนนและบริเวณรอบด้านอาคารด้านในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ





สภาพทั่วไปของถนนและบริเวณรอบด้านอาคารด้านในโครงการ พาร์ค ออริจิน ทองหล่อ



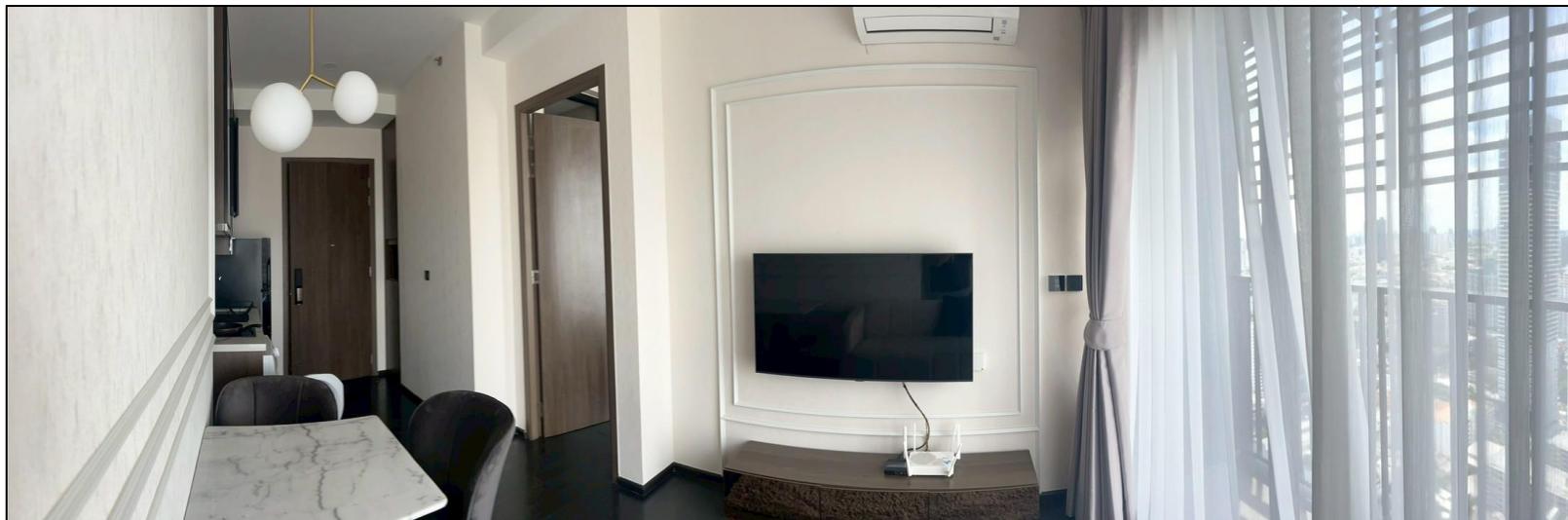


สภาพทั่วไปของสวน ภายในโครงการ





สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B1 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31.50 – 33.00 ตารางเมตร





สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B1 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 31.50 – 33.00 ตารางเมตร





สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B2 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 30.00 – 33.50 ตารางเมตร



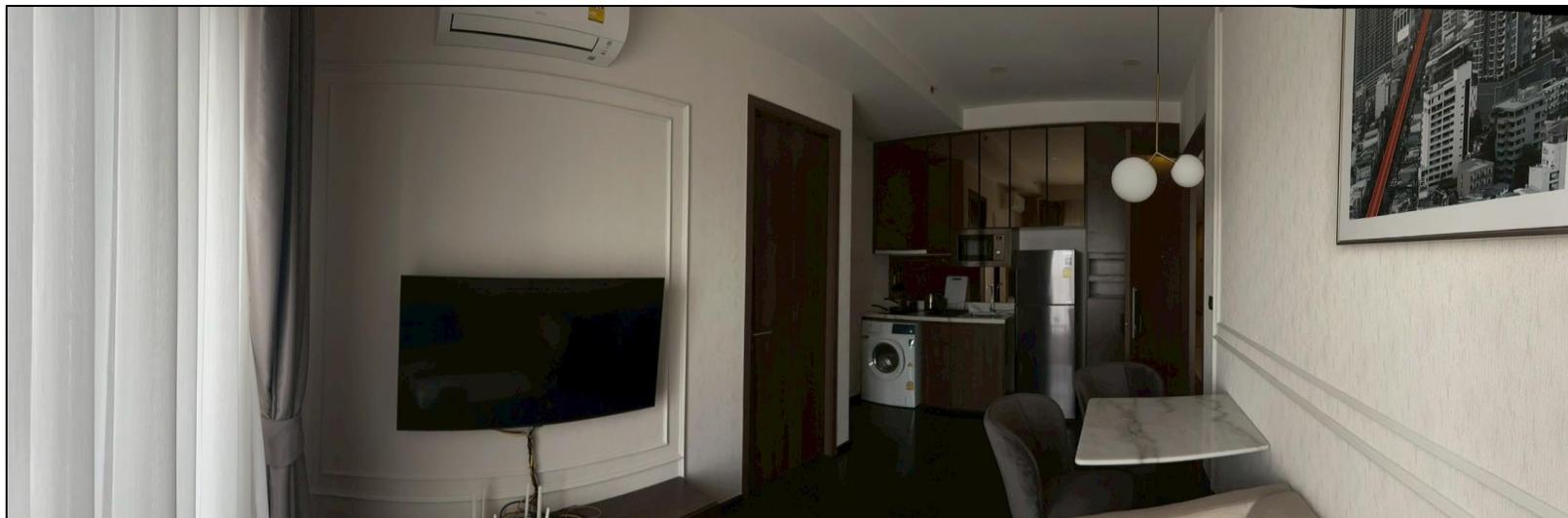


สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B2 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 30.00 – 33.50 ตารางเมตร



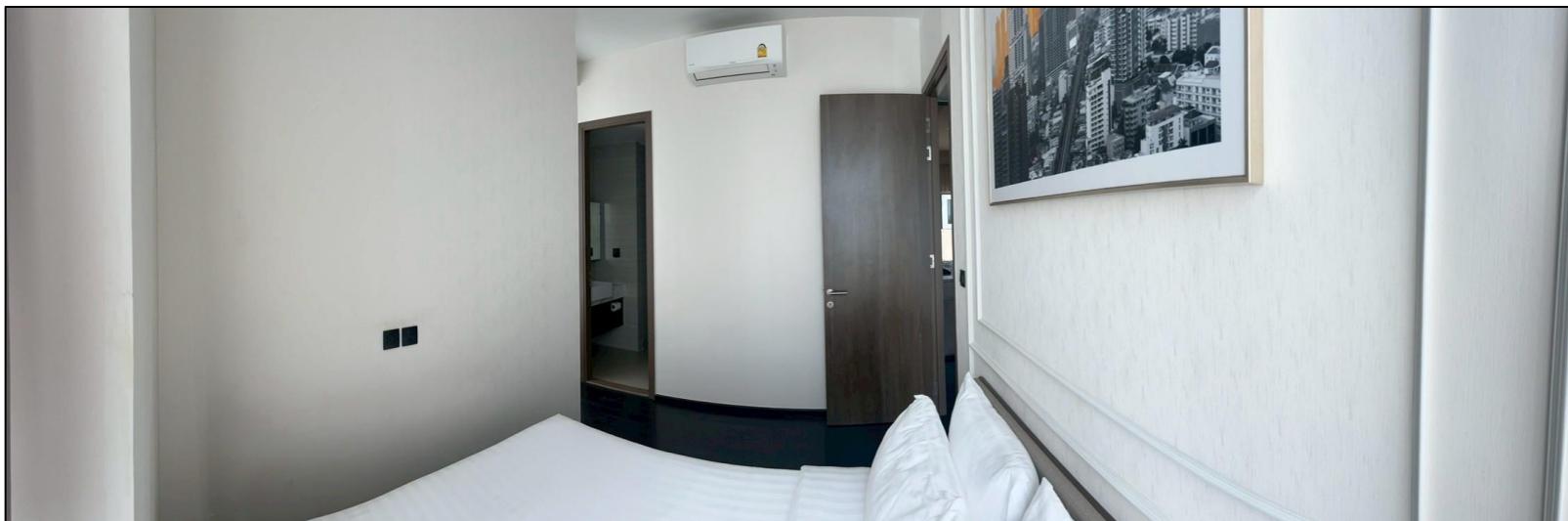


สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B4 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 34 ตารางเมตร





สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B4 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 34 ตารางเมตร





สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B5 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 36 ตารางเมตร





สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B6 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 33.50 ตารางเมตร



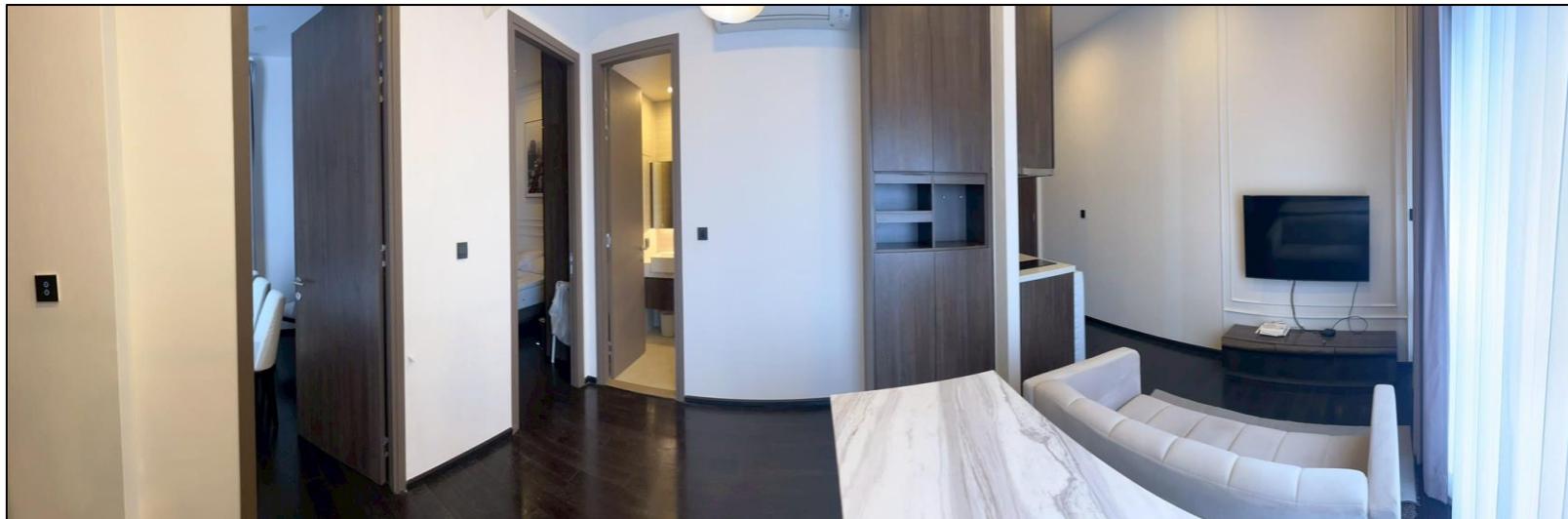


สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท B6 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 33.50 ตารางเมตร



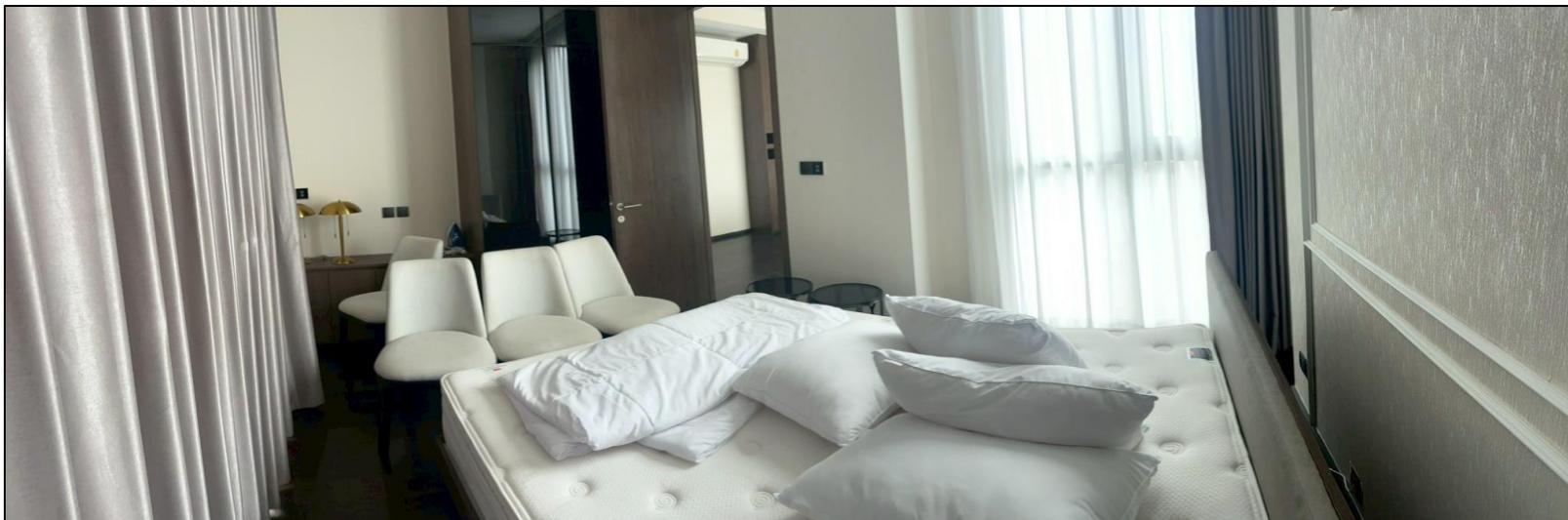


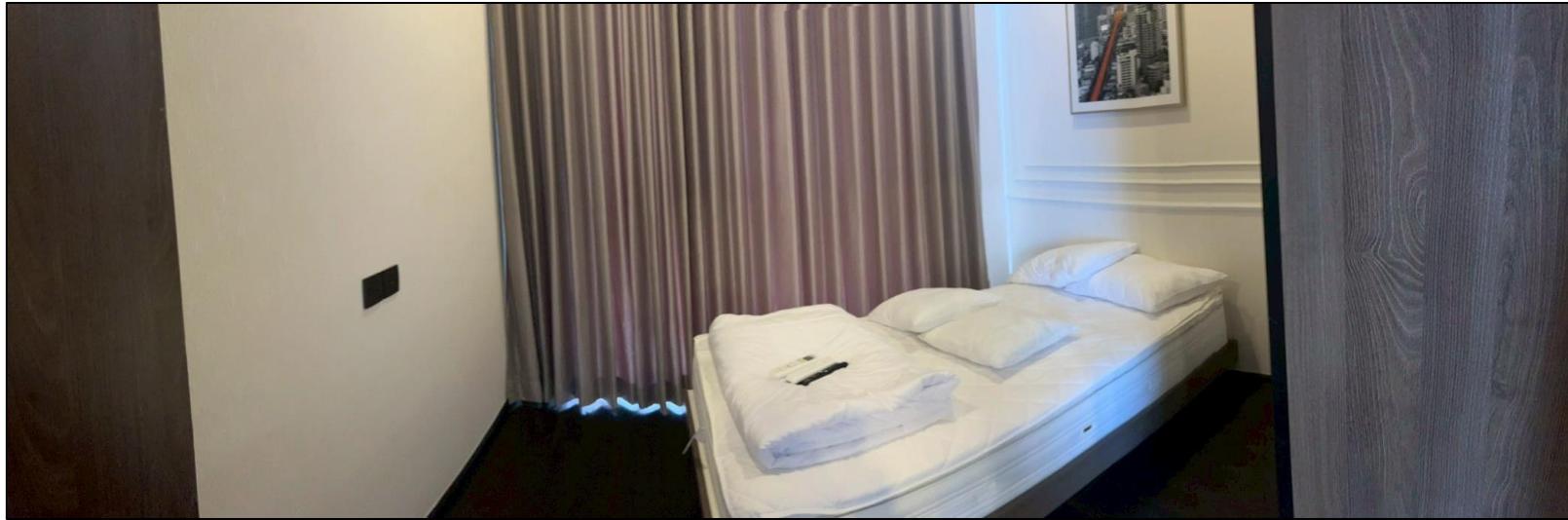
สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท C4 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 49 ตารางเมตร



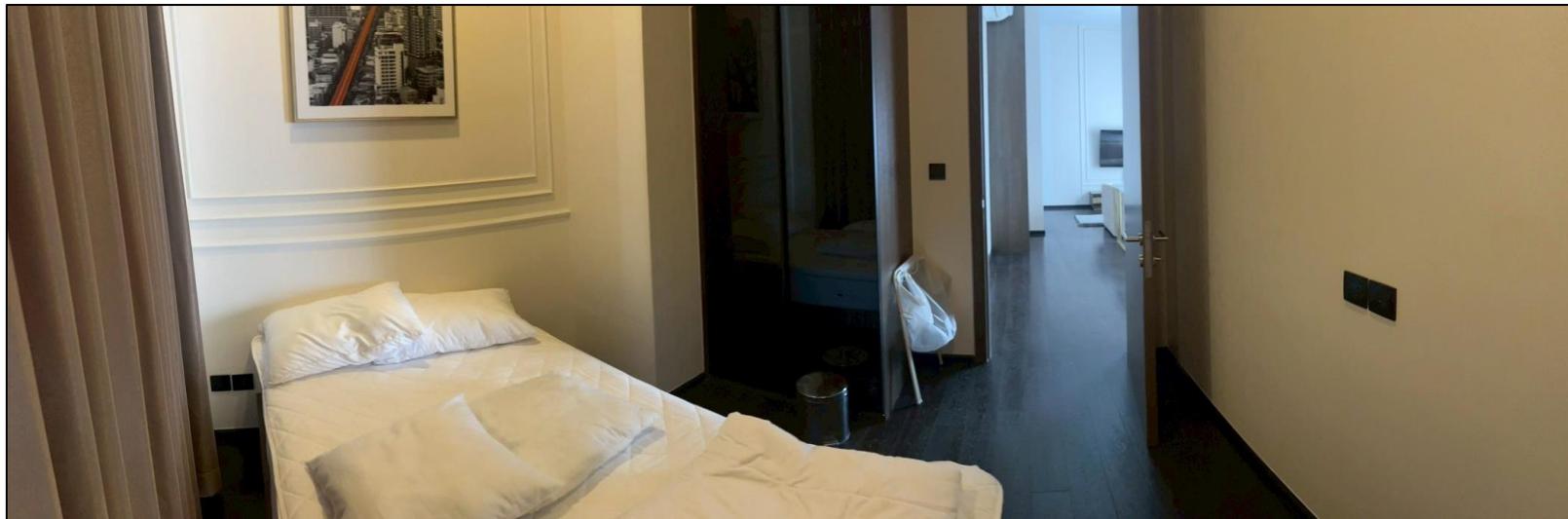


สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท C4 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 49 ตารางเมตร





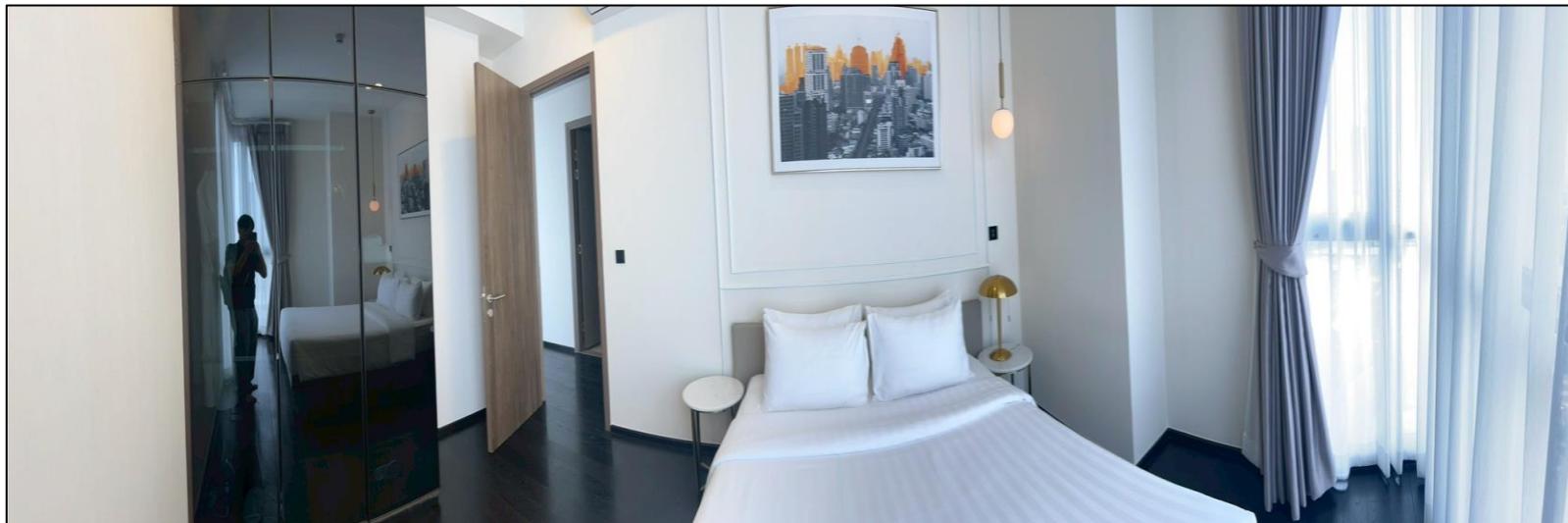
สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท C4 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 49 ตารางเมตร





สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท C5 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 51.50 ตารางเมตร



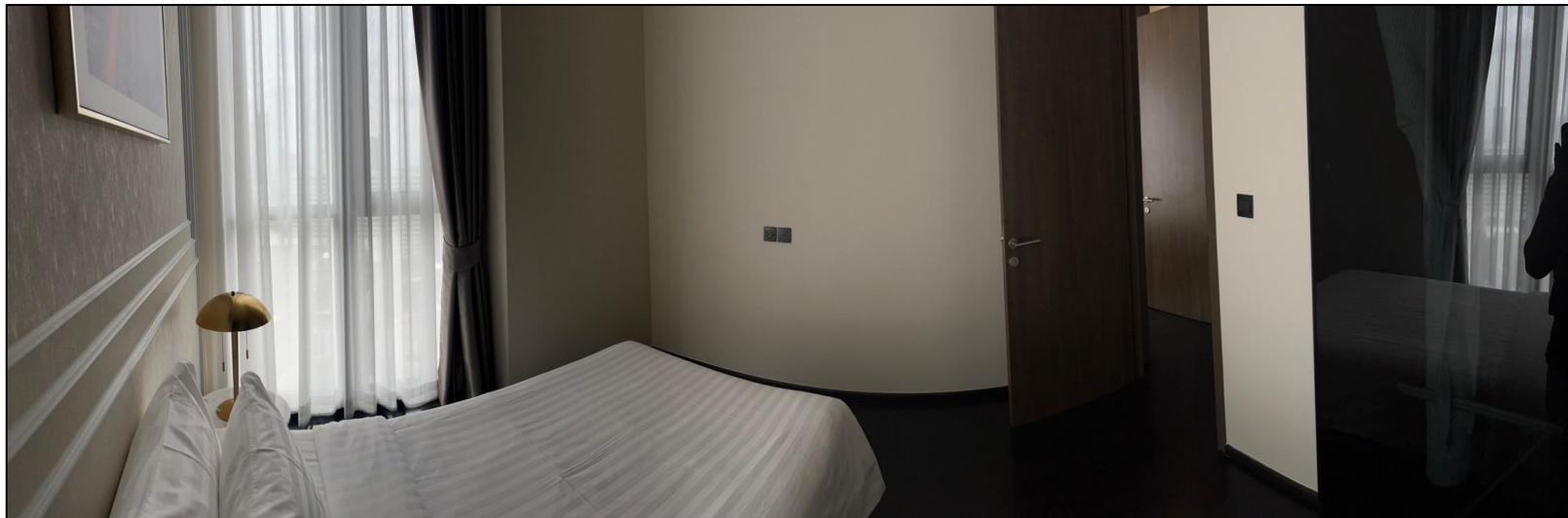


สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท C5 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 51.50 ตารางเมตร



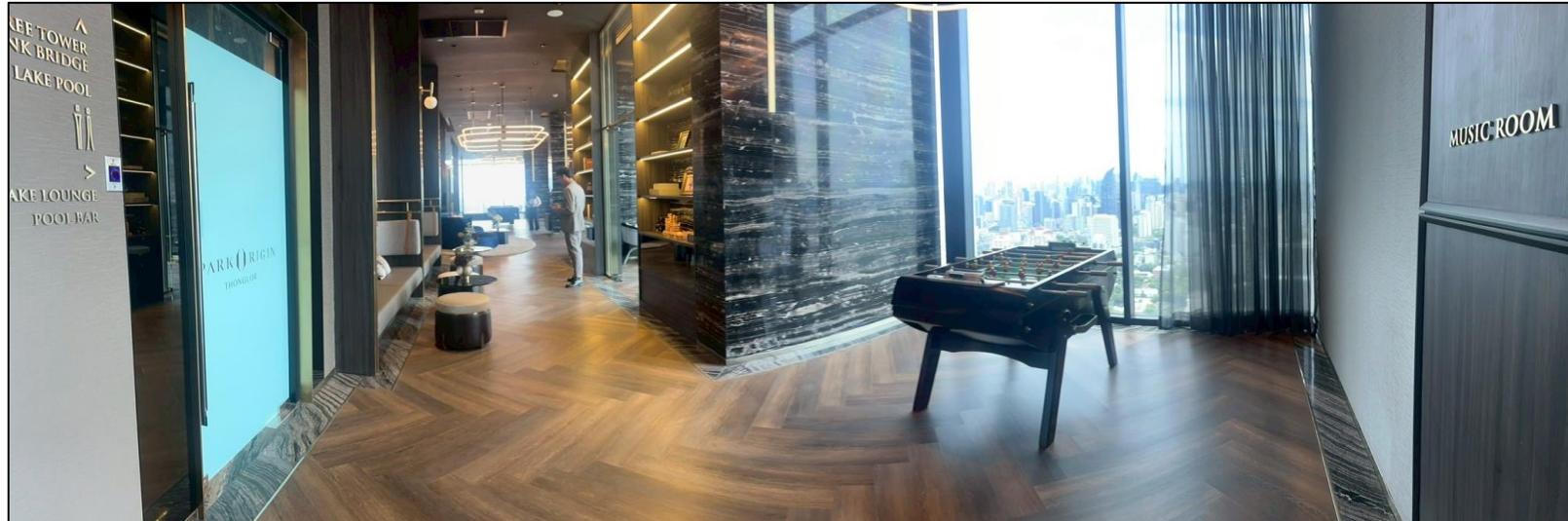


สภาพทั่วไปของห้องชุดประเภท C5 ขนาดพื้นที่ใช้สอย 51.50 ตารางเมตร





สภาพทั่วไปบริเวณ Lobby อาคาร B



สภาพทั่วไปของ Lake Lounge และ Pool Bar ชั้น 52 อาคาร B





สภาพทั่วไปของ Lake Lounge และ Lake Pool ชั้น 52 อาคาร B



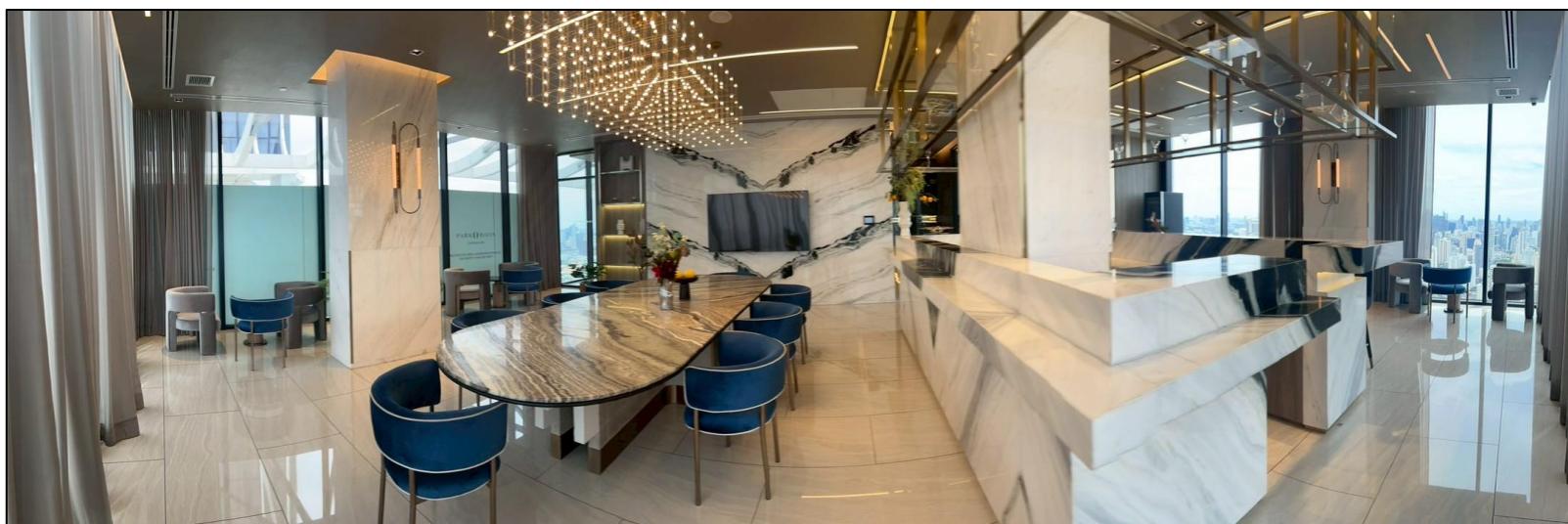


สภาพทั่วไปของ Music Room ชั้น 52 อาคาร B



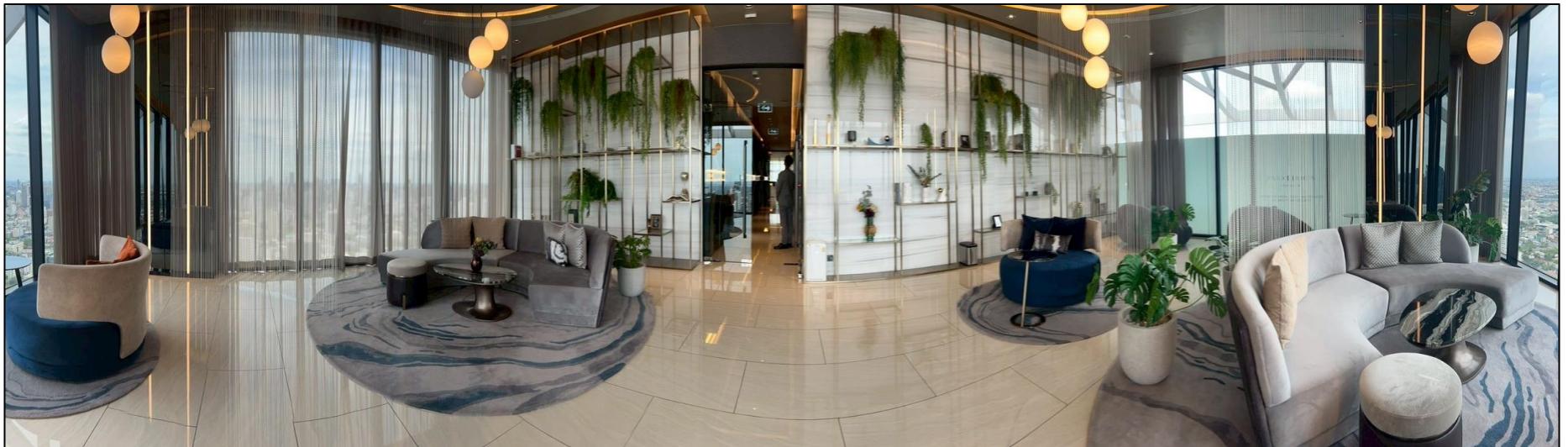


สภาพทั่วไปของ Private Dining Room ชั้น 53 อาคาร B





สภาพทั่วไปของ Sky Theatre และ Essence Room ชั้น 53 อาคาร B





สภาพทั่วไปของห้อง Onsen ชั้น 47 อาคาร C





สภาพทั่วไปของ Ice Room และ Aqua Lounge ชั้น 47 อาคาร C





สภาพทั่วไปของ Gym ชั้น 48 อาคาร C





สภาพทั่วไปบริเวณ Lobby อาคาร C

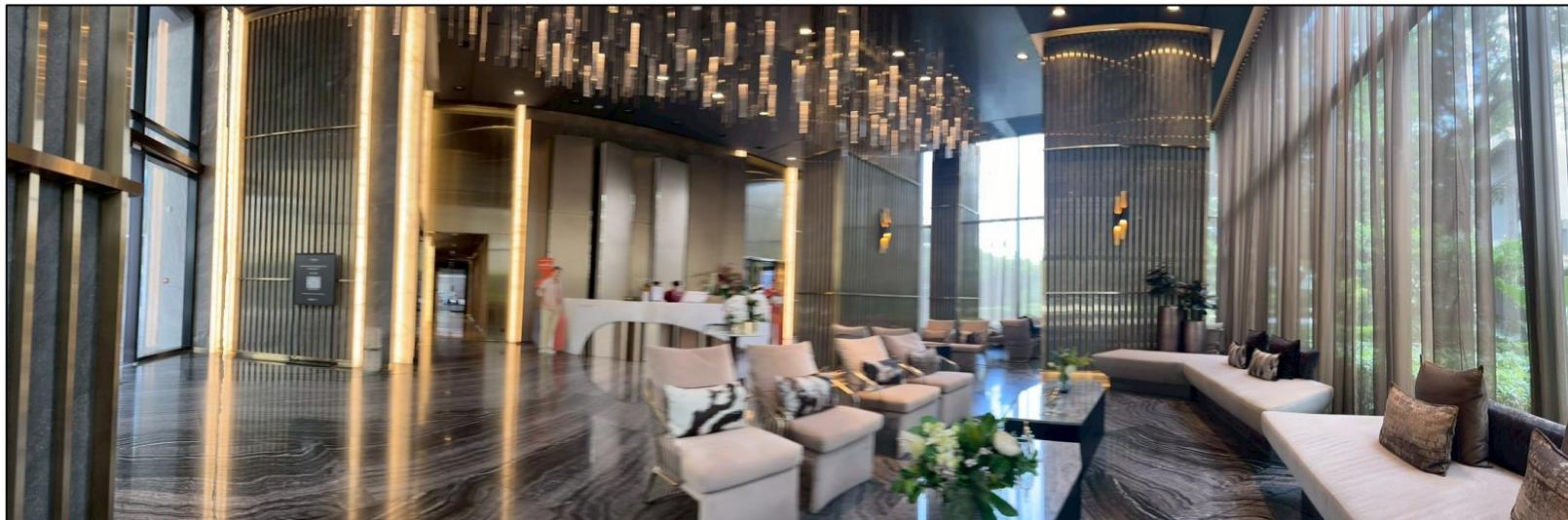




สภาพทั่วไปของห้อง Private Meeting และ Business Lounge อาคาร C

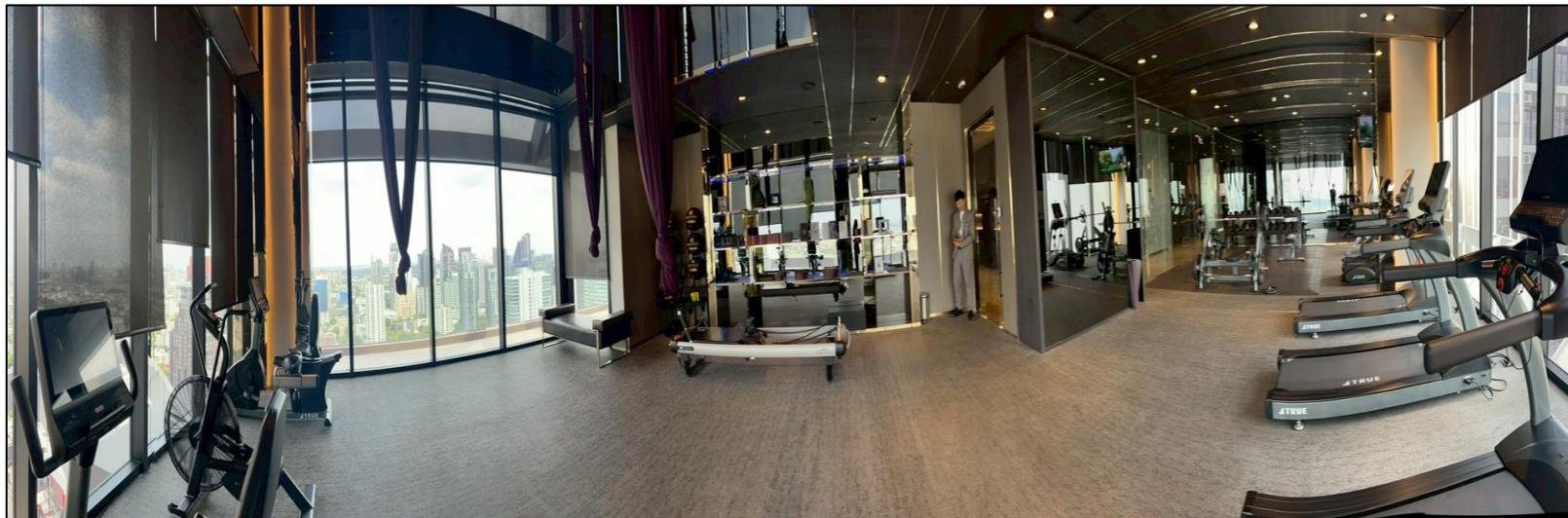


สภาพทั่วไปบริเวณ Lobby อาคาร A



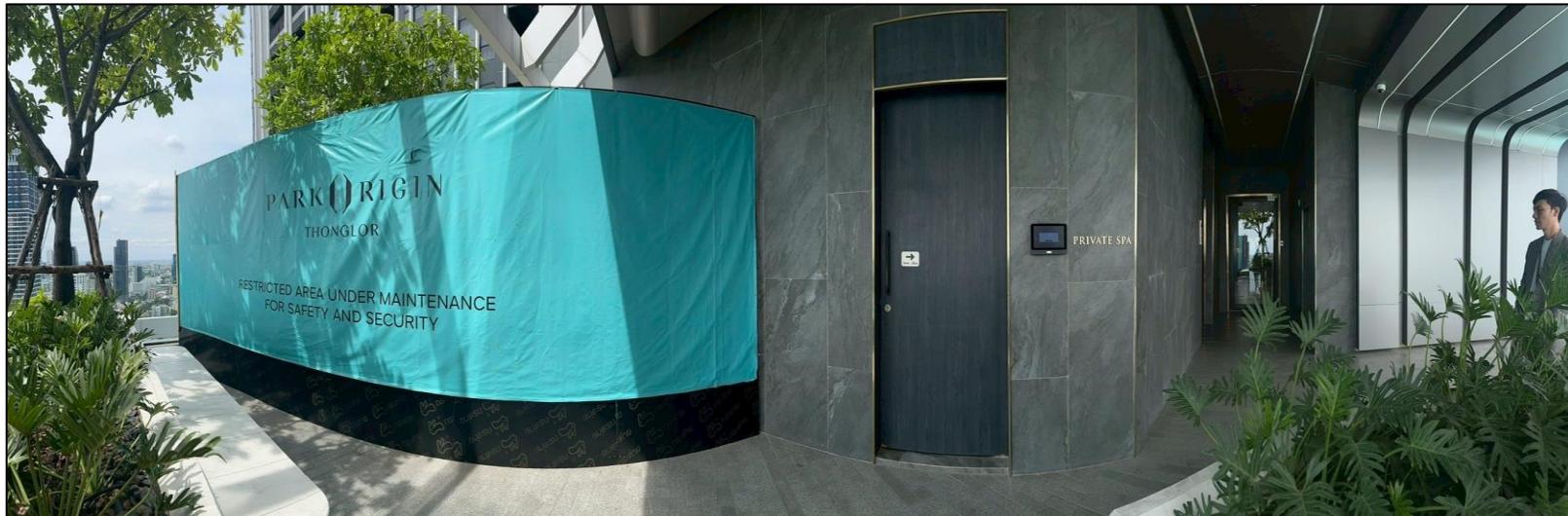


สภาพทั่วไปของ Gym ชั้น 38 อาคาร A





สภาพทั่วไปของ Sculpture Pool และ บริเวณน้ำห้อง Private Spa ชั้น 38 อาคาร A





สภาพทั่วไปของห้อง Golf Simulator และ บริเวณหน้าห้อง Game Room และ Private Theatre ชั้น 39 อาคาร A

