



### รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและลิฟธิกาเรช่า  
ดีพีที ชอลพิทธอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน  
ลิฟธิกาเรช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง  
ภายใต้ชื่อ "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโตรเรีย กรุงเทพฯ"  
ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1  
ภายในโครงการ เมกโนแลร์ส ราชดำเนิน บูเลอوار์ด  
ถนนราชดำเนิน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 67-10594 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5)

ถนนราษฎร์వิภาคนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

Tel. 02-294-9099

[www.grandasset.co.th](http://www.grandasset.co.th)

วันที่ 27 กันยายน 2567

รายงานเลขที่ 67-10594 (1) GL

วันที่ 27 กันยายน 2567

### เรียน กรรมการผู้จัดการ

ท่านต่อไปนี้  
 ทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบและประเมินค่าทรัพย์สินที่ได้รับมอบหมาย  
 ดังนี้

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "โรงเรียนวัดอ้อฟฟ์  
 แอนด์ไฮเรย์ กรุงเทพฯ" ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ภายในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำเนิน บุเลอوار์ด ถนนราช  
 ดำเนิน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสริชของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดย  
 มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำเข้าสถานที่ตั้งจากตัวแทน  
 ของผู้ว่าจ้างฯ และแนะนำเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการ  
 ประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ได้รับแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสริชของทรัพย์สิน ซึ่งมีสิทธิการเช่า  
 คงอยู่ในวันที่ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567

มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาก่อน 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567

➤ มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : 3,243,000,000 บาท (สามพันสองร้อยล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาก่อน 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568

➤ มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : 3,567,000,000 บาท (สามพันห้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ใน  
 รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและ  
 เห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจาก  
 ที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ เอสเซช แอดไวซอรี่ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใด  
 ได้ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่  
 บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้  
 บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ เอสเซช แอดไวซอรี่ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



นายเลอสวรรค์ ส่งหวาน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ เอสเซช แอดไวซอรี่ จำกัด

199416332

## สารบัญ

สรุปผลการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	ii
<b>1.0 บทนำ .....</b>	<b>1</b>
1.1 การมอบหมายงาน.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	1
1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value) .....	2
1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน .....	2
<b>2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน .....</b>	<b>3</b>
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	3
2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน .....	3
2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง.....	4
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	5
<b>3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า .....</b>	<b>9</b>
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	9
3.2 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน.....	12
3.3 รายละเอียดลักษณะเช่า.....	14
3.4 รายละเอียดที่ดิน.....	20
3.5 รายละเอียดลิ่งปลูกสร้าง .....	21
3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์ลิ่งปลูกสร้าง .....	25
<b>4.0 รายงานภาพรวมตลาดโรงเรม.....</b>	<b>28</b>
<b>5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง .....</b>	<b>30</b>
5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง .....	30
4.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ .....	34
<b>6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด .....</b>	<b>34</b>
<b>7.0 วิธีการประเมินมูลค่า .....</b>	<b>35</b>
7.1 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach).....	35
7.2 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach).....	35
7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า .....	35
<b>8.0 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....</b>	<b>36</b>
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach) .....	36
8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) .....	54
<b>9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า .....</b>	<b>56</b>
9.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	56
9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน .....	56
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน .....	56

### ภาคผนวก

- ◆ แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ภาพถ่ายทางอากาศ
- ◆ ผังที่ดิน / ผังบริเวณ / สำเนาแบบแปลนอาคาร
- ◆ ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- ◆ สำเนาเอกสารเอกสารสิทธิ์ / สำเนาสัญญาเช่า / สำเนาระวางแพนที / สำเนาราคาประเมินราษฎร์ / สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / สำเนาใบรับรองอาคาร / สำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจ

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

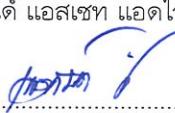
รายงานเลขที่	67-10594 (1) GL
ราย	ทรัพย์สินที่ได้รับการประเมินมูลค่าเพื่อธุรกิจโรงเรມและสิทธิ์การเช่า ดีพีที ชลพิทธอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ลักษณะการใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจกรรมการค้าสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้</p> <p>ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ (ดินต่อกัน) เนื้อที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งหมด 73 ไร่ 1 งาน 01.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 29,301.0 ตารางวา เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตามลักษณะแบ่งเช่าซึ่งที่ดิน) เนื้อที่ดินประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 70.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,670.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าลักษณะเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน)</p> <p>สิ่งปลูกสร้าง อาคารพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม (ตามใบอนุญาต ก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร) ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร โดยพิจารณาพื้นที่บังส่วนที่กองห้องรัตน์ เช้าลงทุนพื้นที่ประมาณ 88,442.00 ตารางเมตร และออกเป็นส่วนของโรงเรມ วอลดอร์ฟ เอสโตรี กรุงเทพฯ พื้นที่ประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร และส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เมกะโนเลียส์ ราชดำเนิน บูเลอวาร์ด พื้นที่ประมาณ 34,314.00 ตารางเมตร</p> <p>ในการประเมินมูลค่าตามเงื่อนไขของที่ดินนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากห้องรัตน์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงเรມและสิทธิ์การเช่า ดีพีที ชลพิทธอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะส่วนของโรงเรມ วอลดอร์ฟ เอสโตรี กรุงเทพฯ พื้นที่ประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร</p>
ที่ดังทรัพย์สิน	ภายในตัวชื่อ "โรงเรມวอลดอร์ฟ เอสโตรี กรุงเทพฯ" ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ภายในโครงการ เมกะโนเลียส์ ราชดำเนิน บูเลอวาร์ด ถนนราชดำเนิน เชิงลุมพินี เชตปatumวัน กรุงเทพมหานคร
พิกัด GPS	Lat : 13.742518, Long : 100.540286
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 และ 3112 จำนวน 2 ฉบับ
ลักษณะการถือครอง	ลักษณะการใช้ประโยชน์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โรงเรียนนาคราชวิทยาลัย</li> <li>- โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์</li> </ul>

## สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

<b>ภาระผูกพัน</b>	<p>- โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่างสำนักงานพระราชวัง (พระคลังข้างที่) ผู้ให้เช่า กับ บริษัท เมกโนเลิย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าลัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน)</p> <p>หมายเหตุ สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ์ บดินทรเทพยวรางกูร พระราชทานแก่ (ระหว่างภาระจำยอมระหว่างเช่า) โรงเรียนวิชาวดีวิทยาลัย วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561</p> <p>- โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ให้เช่าที่ดินทั้งแปลง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เมกโนเลิย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2589 ใน การประเมินมูลค่าครั้นนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก ทรัพศ์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงเรเมและลิฟธิกิการเช่า ดีพีที แอสเพิร์ท ลิตเติล ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ทำการประเมินมูลค่าถึงแค้วันที่ 31 ธันวาคม 2587 ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือของลัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าลัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน)</p>
<b>หลักเกณฑ์การประเมิน</b>	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
<b>วิธีการประเมินมูลค่า</b>	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ด้วยรายได้ลดกระقاءเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
<b>วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน</b>	19 กันยายน 2567
<b>วันที่ทำการประเมินมูลค่า</b>	28 กันยายน 2567
<b>มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567</b>	
<b>➤ มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน</b>	: 3,243,000,000 บาท (สามพันสองร้อยสี่สิบสามล้านบาทถ้วน)
<b>มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568</b>	
<b>➤ มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน</b>	: 3,567,000,000 บาท (สามพันห้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ เอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ)..... 

(นายเลอสวรรค์ ส่งวน)

ผู้ประเมินหลักทั้งนวนมี เลขที่ วม.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายสุทธิกร บุญคุ้ม

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายคอมพ์ชญ์ โตรสิริสิทธิโชค

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวจิตราภรณ์ โปษยุนทด

## เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อ ทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อนาจนำไปใช้ อ้างอิงกับข้อจำกัดของการประเมินอื่นได้ หรือไม่อนาจนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
- เมื่อทำการประเมินหากมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึง มูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้นความรับผิดชอบดังกล่าว จะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มำ ไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ ได้มำโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มำจาก การค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- บริษัทฯ และผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง ตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากการที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทฯ ไม่อนาจ ตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่ รับผิดชอบ ในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อนาจ รับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นได้ไม่อนาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้น จากปลาก และความผุกร่อนของส่วนที่มองໄวงเห็น เป็นต้น
- ไม่ว่าห้องหมวดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินมูลค่าเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ รายงานดังกล่าว ผู้ประเมินมีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ ในการอ้างอิงโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัทฯ แกรนต์ แอล เชค แอดไวซอรี่ จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึง บัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจาก บริษัทฯ เสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

## 1.0 บทนำ

### 1.1 การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอลเซชั่น แอดไวซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากทางทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีพีที ซอฟต์พิทโอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ให้เสนอความคิดเห็นที่เป็นมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ (ติดต่อกัน) เมื่อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งหมด 73 ไร่ 1 งาน 01.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 29,301.0 ตารางวา เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน) เมื่อที่ดินประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 70.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,670.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน) พร้อมอาคารพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร) ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร โดยพิจารณาพื้นที่บางส่วนที่กองทรัพย์ เข้าลงทุนพื้นที่ประมาณ 88,442.00 ตารางเมตร แยกออกเป็นส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ แอลโซโลเรีย กรุงเทพฯ พื้นที่ประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร และส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลียส์ ราชดำเนิน บูเลอوار์ด พื้นที่ประมาณ 34,314.00 ตารางเมตร ในการประเมินมูลค่าตามเงื่อนไขที่ระบุนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก ทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีพีที ซอฟต์พิทโอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ แอลโซโลเรีย กรุงเทพฯ พื้นที่ประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร ภายใต้ชื่อ "โรงแรมวอลดอร์ฟ แอลโซโลเรีย กรุงเทพฯ" ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ถนนในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำเนิน บูเลอوار์ด ถนนราชดำเนิน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ เพื่อหามูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ณ สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการสำรวจ ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

### 1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อสาขาวรณะ รายงานการประเมินฯฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯเท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในการนี้ที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำมาใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอลเซชั่น แอดไวซอรี่ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบ หรือตอบข้อซักถามใดได้ต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในการนี้ที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่น นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท แกรนด์ แอลเซชั่น แอดไวซอรี่ จำกัด

### 1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท แกรนด์ เอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเรียกเป็นราคาก็ต่อที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสมสำหรับการซื้อ-ขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาพะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อ-ขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้นในเวลา ก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ-ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อ-ขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการได้รับรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

### 1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2567

## 2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

### 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายในทำเล "โรงพยาบาลรพ. เอสโตเรีย กรุงเทพฯ" ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ภายในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำเนิน นูลอ华าร์ด ถนนราชดำเนิน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยทรัพย์สินฯ มีระยะห่างสถานที่สำคัญๆ ในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่	ระยะทาง
โรงพยาบาลรพ. เอสโตเรีย กรุงเทพฯ	ประมาณ 100 เมตร
โรงพยาบาลสหัสดิ์ สยาม กรุงเทพ	ประมาณ 120 เมตร
แยกราชประสงค์, เกสรพลาซ่า, ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์	ประมาณ 200 เมตร
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ, โรงพยาบาลตำรวจ	ประมาณ 350 เมตร
ย่านศูนย์การค้าสยาม, สยามพารากอน, มาบุญครอง	ประมาณ 1.00 กิโลเมตร
โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์, สวนลุมพินี	ประมาณ 1.20 กิโลเมตร

### 2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน

- ถนนสายหลัก

ได้แก่ ถนนเพชรบุรีตัด

เป็นถนนคอนกรีต ผิวการจราจรขนาด 6 ช่องจราจร (ไป 3 ช่องจราจร และกลับ 3 ช่องจราจร)

เขตทางกว้างประมาณ 30-35 เมตร

สีทึบการใช้ทาง เป็นทางสาธารณะประโยชน์

- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน

ได้แก่ ถนนราชดำเนิน

เป็นถนนคอนกรีต ผิวการจราจรขนาด 6 ช่องจราจร (ไป 3 ช่องจราจร และกลับ 3 ช่องจราจร)

เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร

สีทึบการใช้ทาง เป็นทางสาธารณะประโยชน์

- การคมนาคมทาง  
รถไฟฟ้า BTS

ได้แก่

สถานีรับส่งผู้โดยสารราชดำเนิน ไปทางด้านทิศใต้ โดยมีระยะทางห่างจากที่ตั้งทรัพย์สิน ประมาณ 300 เมตร

### 2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และท่ออยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในรูปแบบผสมผสานของโรงแรม เชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ตลาดค้าปลีกค้าส่ง สำนักงาน ห้องปั๊ง เช็นเตอร์ ร้านค้า สถานับการเงิน ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนพระรามที่ 1 ถนนเพลินจิต และถนนราชดำเนิน ทั้งสองฝั่ง และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปู掠สร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise ก่อสร้าง และพัฒนาเป็นจำนวนมาก โดยตั้งอยู่บริเวณโดยรอบทรัพย์สินฯ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์สูง

## 2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าที่ดินในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินได้แก่

### 1. โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตั้งชั้น - มีนบุรี

รัฐบาลมีนโยบายที่จะขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าให้ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เพื่อกระจายเส้นทางการเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว และขนส่งผู้โดยสารได้ในปริมาณมาก ซึ่งจะช่วยลดปัญหาการจราจรที่ติดขัด และคับคั่งบนถนนที่มีพื้นที่จำกัด โดยมีเป้าหมายที่สำคัญ คือ ลดปริมาณการใช้รถยนต์ ของประชาชน เพื่อช่วยประหยัดงบประมาณในการนำเข้าและสำรองนำ้มัน ที่มีผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของราคาห้ามันในตลาดโลกที่นับวันมีแนวโน้มที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (จจ.) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553 ได้มีมติรับทราบผลการประชุมคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (จจ.) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2554 ได้มีมติอนุมัติให้การรถไฟฟ้าขันส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ดำเนินการเพื่อโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณประจำปี พ.ศ. 2552 ของโครงการศึกษาและออกแบบโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขันส่งมวลชน สายวงแหวนรอบใน ตามแนวทางนี้ จำนวน 400 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจากค่าจ้างที่ปรึกษาดำเนินงานช่วงก่อนการก่อสร้าง โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มพุชวงเคราย - มีนบุรี เพื่อนำไปใช้ในการจัดจ้างที่ปรึกษาดำเนินงานช่วงก่อนการก่อสร้าง โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราชภัฏรัตนโกสินทร์ และโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงตั้งชั้น-มีนบุรี

### ลักษณะโครงการ

เป็นโครงการสร้างรถไฟฟ้าแบบยกระดับระดับทาง 9 กิโลเมตร สถานียกระดับ 8 สถานี และโครงสร้างรถไฟฟ้าแบบใต้ดินระดับทาง 30.5 กิโลเมตร สถานีใต้ดิน 21 สถานี

### แนวเส้นทาง





ตามแผนแม่บ众ระบบขนส่งมวลชนทางรางฯ ได้กำหนดให้โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตั้งชั้น - มีนบุรี เป็นระบบขนส่งมวลชนสายหลักที่เชื่อมโยงผ่านตัวเมือง และตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ระยะทางรวม 39.5 กิโลเมตร เป็นสถานีเต็ม 21 สถานี และสถานียกระดับ 8 สถานี โดยโครงการเริ่มต้นจากสถานีร่องไฟ ตั้งแต่ชั้น จากนั้นใช้แนวเขตรถไฟฟ้าบางกอกน้อย ผ่านบางขุนนนท์ ผ่านศิริราช ลดใต้แม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณเชิงสะพานพระปิ่นเกล้า ผ่านได้ดันราชดำเนินแล้วเบี่ยง ใช้แนวถนนหลานหลวง ผ่านยมราชแล้วเข้า สู่แนวถนนเพชรบุรี เลี้ยวเข้าถนนราชปรารภถึงดินแดงแล้วเลี้ยว ไปตามถนนวิภาวดีรังสิต จากนั้นเลี้ยวขวา ผ่านศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 ( din daeng ) ตัดตรงไปเชื่อมกับรถไฟฟ้าใต้ดิน ( รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล ) ที่สถานีคูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย เช้าคูนย์ชื่อมบำรุง รฟม. ที่อยู่บริเวณที่ตั้งอาคาร สำนักงาน รฟม. ในปัจจุบัน ไปสู่ถนนพระรามเก้า แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหง วิ่งไปตามถนน รามคำแหง ผ่านแยกกล้าสานติ แยกถนนกาญจนากิษก ไปสิ้นสุดที่สถานีสุวินทวงศ์ ซึ่งอยู่บริเวณใกล้จุดตัด ระหว่างถนนรามคำแหงกับถนนสุวินทวงศ์

รายชื่อสถานีทั้งหมด จำนวน 29 สถานี ได้แก่

รหัส ชื่อสถานี

OR1 บางขุนนท์ (Bang Khun Non)

OR2 ศิริราช (Siriraj)

OR3 สนามหลวง (Sanam Luang)

OR4 อนุสาวรีย์ประชาธิปไตย (Democracy Monument)

OR5 หลานหลวง (Lan Luang)

OR6 ยมราช (Yommarat)

OR7 ราชเทวี (Ratchathewi)

OR8 ประตูน้ำ (Pratu Nam)

OR9 ราชปรารภ (Ratchaprarop)

OR10 รังน้ำ (Rang Nam)

OR11 ดินแดง (Din Daeng)

OR12 ประชาสงเคราะห์ (Pracha Songkhro)

OR13 ศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย (Thailand Cultural Centre)

OR14 รฟม. (MRTA)

OR15 ประดิษฐ์มนูธรรม (Pradit Manutham)

OR16 รามคำแหง 12 (Ramkhamhaeng 12)

OR17 รามคำแหง (Ramkhamhaeng)

OR18 ราชਮังคลา (Ratcha Mangkhla)

OR19 หัวหมาก (Hua Mak)

OR20 ลำสาลี (Lam Sali)

OR21 ศรีบูรพา (Si Burapha)

OR22 คลองบ้านมา (Khlong Ban Ma)

OR23 ส้มมาการ (Sammakon)

OR24 น้อมเกล้า (Nom Kiao)

OR25 ราชภูรพัฒนา (Rat Phatthana)

OR26 มีนพัฒนา (Min Phatthana)

OR27 เคหะรามคำแหง (Kheha Ramkhamhaeng)

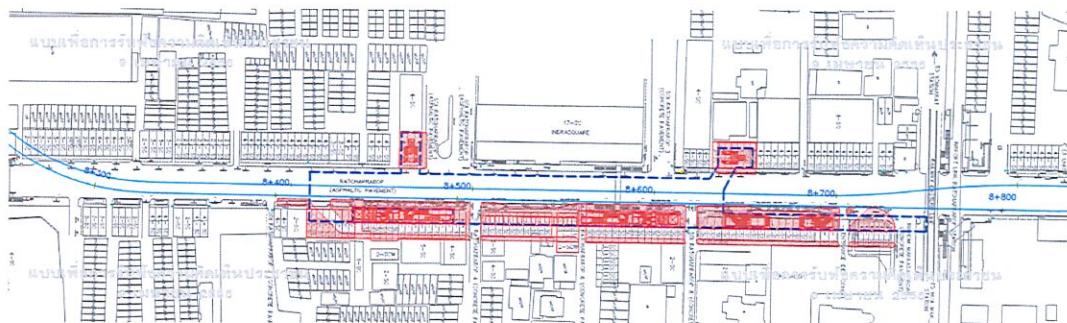
OR28 มีนบุรี (Min Buri)

OR29 สุวินทวงศ์ (Suwinthawong)

### ความคืบหน้าโครงการ

รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงคูนย์วัฒนา-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ซึ่งเป็นโครงการส่วนตัวของ ก.โดยสาร แผนงานคาดจะเปิดให้บริการในปี 2568 ซึ่งการดำเนินงานล่าสุดของโครงการก่อสร้างของรถไฟฟ้าสายสีส้ม ได้สร้างเกือบเสร็จประมาณ 98.65% และ เรียกได้ว่าหากเสร็จลิ้นและพร้อมใช้งานจะช่วยลดปัญหารถติด ของชานเมืองในกรุงเทพฯ ได้ ซึ่งก่อนจะได้ใช้งานเต็มรูปแบบลงมาทำความรู้จักข้อมูลพื้นฐานกันสัก หน่อยดีกว่า เริ่มจาก รถไฟฟ้าสายสีส้ม เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit System) เหมือนกับ BTS ที่เปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน รองรับผู้โดยสารได้มากกว่า 50,000 คน/ชั่วโมง/ทิศทาง และใช้ความเร็วได้สูงสุด 80 กิโลเมตรต่อชั่วโมง

### **สถานีราชปรารภ (ใต้ดิน)**



### 3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

#### 3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการทรัพย์สินฯ มีลักษณะการใช้ประโยชน์ภายใต้อาคาร รูปแบบโครงการผสมผสาน (Mixed-Use) ตั้งอยู่ภายในโครงการ เมกโนเลิฟ ราชดำเนิน บูเลอوار์ด ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งหมด 73 ไร่ 1 งาน 01.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 29,301.0 ตารางวา เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตามสัญญาแบ่งเช่าซึ่งที่ดิน) เนื้อที่ดินประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 70.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,670.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน) พร้อมอาคารพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร) ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร โดยพิจารณา พื้นที่บางส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนพื้นที่ประมาณ 88,442.00 ตารางเมตร และส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เมกโนเลิฟ ราชดำเนิน บูเลอوار์ด พื้นที่ประมาณ 34,314.00 ตารางเมตร

โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ภายใต้อาคารดังนี้

- ชั้นใต้ดิน 1-3 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ
- ชั้นที่ 1 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่ห้องอาหารโรงแรม พื้นที่ประชาสัมพันธ์ของโรงแรม ห้องประชุมจัดเลี้ยงของโรงแรม และพื้นที่ประชาสัมพันธ์ของเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์
- ชั้นที่ 2, P1-P3 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่ห้องประชุมจัดเลี้ยงของโรงแรม
- ชั้นที่ 3, P4 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่สำนักงาน
- ชั้นที่ 4, P5 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกของ เชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์
- ชั้นที่ 5, P7 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกของ เชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ได้แก่ สรวយน้ำ และพิตเนส
- ชั้นที่ 6, P8 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่ห้องพักโรงแรม
- ชั้นที่ 7-8 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่ห้องพักโรงแรม
- ชั้นที่ 9-10 แบ่งเป็น พื้นที่ห้องประชุมจัดเลี้ยงของโรงแรม และพื้นที่ห้องพักโรงแรม
- ชั้นที่ 11-14 แบ่งเป็น พื้นที่ห้องพักโรงแรม
- ชั้นที่ 15 แบ่งเป็น พื้นที่ห้องอาหารของโรงแรม และพื้นที่ประชาสัมพันธ์ของโรงแรม
- ชั้นที่ 16 แบ่งเป็น พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม ได้แก่ สปา สรวយน้ำ และพิตเนส
- ชั้นที่ 17-54 แบ่งเป็น พื้นที่เชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์
- ชั้นที่ 55-57 แบ่งเป็น พื้นที่บาร์และห้องอาหารโรงแรม
- ชั้นห้องเครื่องและชั้นหลังคา

- โครงการทรัพย์สินฯ เป็นอาคารพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร) ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร มีลักษณะการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร รูปแบบโครงการผสมผสาน (Mixed-Use) มีการแบ่งการใช้ประโยชน์ดังนี้
  - 1) พื้นที่ส่วนโรงแรม ภายใต้ชื่อ “วอลดอร์ฟ แอนด์ เทอร์ม กรุงเทพฯ” พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนโรงแรมประมาณ 43,116.00 ตารางเมตร มีห้องพักรวมทั้งหมด 171 ห้อง (มีพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักประมาณ 11,293.00 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 14 และพื้นที่บริการอื่นๆ พร้อมส่วนสนับสนุนโรงแรม พื้นที่ประมาณ 31,823.00 ตารางเมตร (อาทิเช่น พื้นโถงทางเดินห้องพัก, พื้นที่ภัตตาคาร, สปา, ห้องประชุม, ห้องพิตเนส และสระว่ายน้ำ เป็นต้น) ตั้งอยู่บริเวณชั้น G ชั้นที่ 2, 9, 10, 15, 16 และชั้นที่ 55-57
  - 2) พื้นที่ส่วนของเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ภายใต้ชื่อ “โครงการ เมกะโนลีเยอร์ ราชดำเนิน บูเลอوار์ด” พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ประมาณ 40,417.00 ตารางเมตร มีห้องพักรวมทั้งหมดจำนวน 316 ห้อง มีพื้นที่ส่วนห้องพักประมาณ 27,252.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นที่ 17 ถึงชั้นที่ 54 โดยส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนมีพื้นที่ประมาณ 22,216 ตารางเมตร มีจำนวนห้องที่ประเมินมูลค่า จำนวน 99 ห้อง ตั้งอยู่บริเวณบางส่วนชั้นที่ 17 ถึงชั้น 54 และพื้นที่บริการอื่นๆ พร้อมส่วนสนับสนุนเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ พื้นที่ประมาณ 16,836.00 ตารางเมตร (อาทิเช่น พื้นที่โถงทางเดินห้องพัก, ห้องพิตเนส, ห้อง KID CLUB, ห้องประชุม, ห้องอาหารประจำศูนย์ และสระว่ายน้ำ เป็นต้น) ตั้งอยู่บริเวณชั้น G, 4, 5 และชั้นที่ 17 ถึงชั้นที่ 54
  - 3) พื้นที่ส่วนที่จอดรถ และทางเดินรถ พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วน พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนของโรงแรม พื้นที่รวม ประมาณ 10,992.00 ตารางเมตร และ พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ พื้นที่รวม ประมาณ 12,098.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน B1-B3, ชั้น G และชั้น P1-P8 (ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประมาณ 23,090 ตารางเมตร)
  - 4) พื้นที่ส่วนสำนักงาน พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนสำนักงานประมาณ 3,682.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้น 3-5 ชั้น P4-P5 และ ชั้น P7 (ส่วนที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน)

## ตารางสรุปพื้นที่เช่าช่วงส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ ออสโตรี กรุงเทพฯ ดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียดพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
	พื้นที่	
1	พื้นที่ห้องพักในส่วนของโรงแรม จำนวน 171 ห้อง	11,293.00
2	พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก 例如 พื้นที่บริการ อาทิ ห้องประชุม ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง สร่าว่ายน้ำ สปา พิตเนส ชาน่านา บริการซักรีด เป็นต้น	4,792.00
3	พื้นที่สันปะสันุน อาทิ พื้นที่บันได ลิฟท์ ทางเดิน และห้องเครื่อง	27,031.00
4	พื้นที่จอดรถ และทางเดินส่วนโรงแรม	10,992.00
รวมพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ ออสโตรี กรุงเทพฯ		54,108.00

## ตารางสรุปพื้นที่เช่าช่วงส่วนของ เชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เมกโนเลียส์ ราชดำเนิน บูเลอوار์ด ดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียดพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
	พื้นที่	
1	พื้นที่ห้องพักในส่วนของห้องพัก จำนวน 99 ห้อง	9,051.00
2	พื้นที่บริการ อาทิ ห้องประชุม สร่าว่ายน้ำ	541.00
3	พื้นที่สันปะสันุน อาทิ พื้นที่บันได ลิฟท์ ทางเดิน ห้องเครื่อง และห้องเก็บของ	12,624.00
4	พื้นที่จอดรถ และทางเดินส่วน เชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	12,098.00
รวมพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินส่วนของ เชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เมกโนเลียส์ ราชดำเนิน บูเลอوار์ด		34,314.00
รวมพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งสองส่วน		88,422.00

ในการประเมินมูลค่าตามแหล่งรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก ทรัตน์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อธุรกิจโรงแรมและธุรกิจเช่า ดีพีที ซอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ประเมิน มูลค่าเฉพาะส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ ออสโตรี กรุงเทพฯ พื้นที่ประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร

- โรงแรม วอลดอร์ฟ ออสโตรี กรุงเทพฯ มีห้องพักจำนวน 171 ห้อง ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดห้องพักโดยสรุปดังนี้

แบบห้อง	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)
ห้องพักประเภท Deluxe	50.00	136
ห้องพักประเภท Deluxe Suite	75.00-90.00	22
ห้องพักประเภท Astoria Suite	140.00	10
ห้องพักประเภท Waldorf Suite	200.00	2
ห้องพักประเภท Royal Suite	355.00	1
รวมห้องพัก		171

### 3.2 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

#### 3.2.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัท แกรนด์ แอลเซชั่น แอดไวซอรี่ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2567 ว่ารายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน							
ระหว่างแผนที่ 5136 III 6618-6 แขวงลุมพินี เขตบปทุมวัน กรุงเทพมหานคร							
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	2220	3	381	67	0	67.0	โรงพยาบาลชราภูมิ
2	3112	2	762	6	0	34.0	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์				73	1	01.0	(หรือเท่ากับ 29,301.0 ตารางวา)
- โฉนดเลขที่ 3112 เนื้อที่เช่าตามสัญญา				6	0	34.0	(หรือเท่ากับ 2,434.0 ตารางวา)
- โฉนดเลขที่ 2220 เนื้อที่เช่าตามสัญญา				0	2	36.0	(หรือเท่ากับ 236.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าตามสัญญาเช่า				6	2	70.0	(หรือเท่ากับ 2,670.0 ตารางวา)

#### ลักษณะการถือครอง ภาระผูกพัน

#### หมายเหตุ

- : สิทธิการใช้ประโยชน์
  - โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่างสำนักงานพระราชนครินทร์ (พระคลังข้าวที่) ผู้ให้เช่า กับ บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน)
  - โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ให้เช่าที่ดินทั้งแปลง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2589 ในกรณี ประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก ทวัลต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีพีที (ผู้ว่าจ้าง) ให้ทำการประเมินมูลค่าถึงแค่วันที่ 31 ธันวาคม 2587 ดังนั้น ระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน)
  - 1) โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ์ บดินทรเทพยวรางกูร พระราชทานแก่ (ระหว่างการจะยอมระหว่างเช่า) โรงพยาบาลชราภูมิ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561
  - 2) โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 และ เลขที่ 3112 เป็นพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ได้มีการแบ่งเช่าซึ่งโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี (ดูตามผังที่ดิน แนบท้ายรายงานประกอบ)

“ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ ออสเซท แอดวานซ์ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบลิขิตและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าลิขิตและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น”

## 3.3 รายละเอียดสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยสัญญาเช่า จำนวน 2 ฉบับ มีรายละเอียดสัญญาเช่าโดยสรุปดังนี้  
**ฉบับที่ 1 : สัญญาเช่าช่วงและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2554**

ผู้ให้เช่าช่วง	:	สำนักงานพระราชนิพัทธ์ (สำนักพระคลังข้างต้น)																																																																																							
ผู้เช่าช่วง	:	บริษัท เมกโนเลิฟ ไฟน์เนิร์ส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด																																																																																							
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	:	ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 ตำบลปทุมวัน อำเภอสามเพ็ง กรุงเทพมหานคร แปลงที่ 3 ถนนราชดำเนิน เนื้อที่ 236 ตารางวา																																																																																							
วันที่จดทะเบียน	:	6 มีนาคม 2558																																																																																							
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	:	26 มกราคม 2558																																																																																							
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	:	1 มกราคม 2588																																																																																							
ระยะเวลาสัญญาเช่า	:	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป																																																																																							
กำหนดชำระค่าเช่า	:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>บาท/เดือน</th> <th>บาท/ปี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>51,711.09</td><td>620,533.08</td></tr> <tr><td>2</td><td>54,296.64</td><td>651,559.68</td></tr> <tr><td>3</td><td>57,011.47</td><td>684,137.61</td></tr> <tr><td>4</td><td>59,862.04</td><td>718,344.43</td></tr> <tr><td>5</td><td>62,855.14</td><td>754,261.71</td></tr> <tr><td>6</td><td>65,997.90</td><td>791,974.85</td></tr> <tr><td>7</td><td>69,297.80</td><td>831,573.64</td></tr> <tr><td>8</td><td>72,762.69</td><td>873,152.25</td></tr> <tr><td>9</td><td>76,400.82</td><td>916,809.79</td></tr> <tr><td>10</td><td>80,220.86</td><td>962,650.32</td></tr> <tr><td>11</td><td>84,231.90</td><td>1,010,782.75</td></tr> <tr><td>12</td><td>88,443.50</td><td>1,061,322.17</td></tr> <tr><td>13</td><td>92,865.68</td><td>1,114,388.17</td></tr> <tr><td>14</td><td>97,508.96</td><td>1,170,107.48</td></tr> <tr><td>15</td><td>102,384.41</td><td>1,228,612.87</td></tr> <tr><td>16</td><td>107,503.63</td><td>1,290,043.53</td></tr> <tr><td>17</td><td>112,878.81</td><td>1,354,545.71</td></tr> <tr><td>18</td><td>118,522.75</td><td>1,422,273.00</td></tr> <tr><td>19</td><td>124,448.89</td><td>1,493,386.64</td></tr> <tr><td>20</td><td>130,671.33</td><td>1,568,055.97</td></tr> <tr><td>21</td><td>137,204.90</td><td>1,646,458.75</td></tr> <tr><td>22</td><td>144,065.15</td><td>1,728,781.78</td></tr> <tr><td>23</td><td>151,268.41</td><td>1,815,220.96</td></tr> <tr><td>24</td><td>158,831.83</td><td>1,905,981.97</td></tr> <tr><td>25</td><td>166,773.42</td><td>2,001,281.02</td></tr> <tr><td>26</td><td>175,112.09</td><td>2,101,345.02</td></tr> <tr><td>27</td><td>183,867.69</td><td>2,206,412.33</td></tr> <tr><td>28</td><td>193,061.07</td><td>2,316,732.87</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	บาท/เดือน	บาท/ปี	1	51,711.09	620,533.08	2	54,296.64	651,559.68	3	57,011.47	684,137.61	4	59,862.04	718,344.43	5	62,855.14	754,261.71	6	65,997.90	791,974.85	7	69,297.80	831,573.64	8	72,762.69	873,152.25	9	76,400.82	916,809.79	10	80,220.86	962,650.32	11	84,231.90	1,010,782.75	12	88,443.50	1,061,322.17	13	92,865.68	1,114,388.17	14	97,508.96	1,170,107.48	15	102,384.41	1,228,612.87	16	107,503.63	1,290,043.53	17	112,878.81	1,354,545.71	18	118,522.75	1,422,273.00	19	124,448.89	1,493,386.64	20	130,671.33	1,568,055.97	21	137,204.90	1,646,458.75	22	144,065.15	1,728,781.78	23	151,268.41	1,815,220.96	24	158,831.83	1,905,981.97	25	166,773.42	2,001,281.02	26	175,112.09	2,101,345.02	27	183,867.69	2,206,412.33	28	193,061.07	2,316,732.87
ปีที่	บาท/เดือน	บาท/ปี																																																																																							
1	51,711.09	620,533.08																																																																																							
2	54,296.64	651,559.68																																																																																							
3	57,011.47	684,137.61																																																																																							
4	59,862.04	718,344.43																																																																																							
5	62,855.14	754,261.71																																																																																							
6	65,997.90	791,974.85																																																																																							
7	69,297.80	831,573.64																																																																																							
8	72,762.69	873,152.25																																																																																							
9	76,400.82	916,809.79																																																																																							
10	80,220.86	962,650.32																																																																																							
11	84,231.90	1,010,782.75																																																																																							
12	88,443.50	1,061,322.17																																																																																							
13	92,865.68	1,114,388.17																																																																																							
14	97,508.96	1,170,107.48																																																																																							
15	102,384.41	1,228,612.87																																																																																							
16	107,503.63	1,290,043.53																																																																																							
17	112,878.81	1,354,545.71																																																																																							
18	118,522.75	1,422,273.00																																																																																							
19	124,448.89	1,493,386.64																																																																																							
20	130,671.33	1,568,055.97																																																																																							
21	137,204.90	1,646,458.75																																																																																							
22	144,065.15	1,728,781.78																																																																																							
23	151,268.41	1,815,220.96																																																																																							
24	158,831.83	1,905,981.97																																																																																							
25	166,773.42	2,001,281.02																																																																																							
26	175,112.09	2,101,345.02																																																																																							
27	183,867.69	2,206,412.33																																																																																							
28	193,061.07	2,316,732.87																																																																																							

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานเลขที่ : 67-10594 (1) GL



ฉบับที่ 1 : สัญญาเช่าซื้อและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2554 (ต่อ)

กำหนดชำระค่าเช่า (ต่อ)	ปีที่	บาท/เดือน	บาท/ปี
	29	202,714.12	2,432,569.44
เงื่อนไขอื่นๆ	30	212,849.82	2,554,197.82
	: เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ (อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับนี้ แนบท้ายรายงาน)		
หมายเหตุ	:	-	

## ฉบับที่ 2 : สัญญาเช่าซ่อมและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556

(แก้ไขเพิ่มเติมทั้งฉบับสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2553)

ผู้ให้เช่าซ่อม	: สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่าซ่อม	: บริษัท เมกโนเล็ย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่าซ่อม	: - ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 เนื้อที่ 6 ไร่ 34 ตารางวา หรือ 9,736 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ถนนราชดำเนิน แขวงลุมพินี เขตปทุม วัน กรุงเทพมหานคร - อาคารลังปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอย 85,000 ตารางเมตร
วันที่จดทะเบียน	: 23 สิงหาคม 2556
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 30 กรกฎาคม 2556
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 31 มกราคม 2589
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี นับตั้งจากวันครบกำหนดระยะเวลาภารก่อสร้าง (สัญญาเพิ่มเติม ฉบับที่ 1 ระบุเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2589)

การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าและหักส่วนต้นที่ชำระแล้ว				
	วันที่เช่า	ค่าเช่า		หนี้สือค้าประกัน	วันครบกำหนดเปลี่ยน หนี้สือค้าประกัน
		จำนวนเงิน (บาท)	วันครบกำหนดชำระ		
1	16,600,000	30 กรกฎาคม 2553	58,600,000	30 กรกฎาคม 2553	
2	29,300,000	30 กรกฎาคม 2554	58,600,000		
3	29,300,000	30 กรกฎาคม 2555	62,900,000	30 กรกฎาคม 2554	
4	29,300,000	30 กรกฎาคม 2556	62,900,000		
5	33,600,000	30 กรกฎาคม 2557	62,900,000		
5.5	16,800,000	30 กรกฎาคม 2558	62,900,000		
รวม		154,900,000			

หมายเหตุ : ขยายระยะเวลาภารก่อสร้าง ตามสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติม ฉบับที่ 1 ลงวันที่ - เดือนมิถุนายน 2559 ไปอีก 1 ปี นับตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 – 31 มกราคม 2560 รวมระยะเวลาภารก่อสร้าง 6.5 ปี โดยการขยายระยะเวลาภารก่อสร้างนี้ไม่ทำให้อายุการเช่าขยายออกไปแต่อีกไงได้ โดยระยะเวลาเช่า ยังคงครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2589 เมื่อหมด แล้วผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าในอัตรา “ค่าเช่า สำหรับระยะเวลาเช่า” ข้อ 6 (1) (ข) ของสัญญานี้

ฉบับที่ 2 : สัญญาเช่าซึ่งและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556  
 (แก้ไขเพิ่มเติมทั้งฉบับสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2553) ต่อ

การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าและหนี้สือคำประกันสำหรับระยะเวลากรอกสร้าง				
	ปีที่เช่า	ค่าเช่า	หนี้สือคำประกัน		
		จำนวนเงิน (บาท)	วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า (บาท)	วันครบกำหนดเบลี่ยนหนี้สือคำประกัน
	1	33,600,000	1 กุมภาพันธ์ 2559	67,200,000	1 กุมภาพันธ์ 2559
	2	33,600,000	1 กุมภาพันธ์ 2560	67,200,000	
	3	33,600,000	1 กุมภาพันธ์ 2561	67,200,000	
	4	33,600,000	1 กุมภาพันธ์ 2562	72,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2562
	5	33,600,000	1 กุมภาพันธ์ 2563	76,800,000	1 กุมภาพันธ์ 2563
	6	38,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2564	76,800,000	
	7	38,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2565	76,800,000	
	8	38,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2566	76,800,000	
	9	38,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2567	82,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2567
	10	38,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2568	88,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2568
	11	44,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2569	88,000,000	
	12	44,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2570	88,000,000	
	13	44,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2571	88,000,000	
	14	44,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2572	94,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2572
	15	44,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2573	100,800,000	1 กุมภาพันธ์ 2573
	16	44,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2574	100,800,000	
	17	50,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2575	100,800,000	
	18	50,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2576	100,800,000	
	19	50,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2577	108,100,000	1 กุมภาพันธ์ 2577
	20	50,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2578	115,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2578
	21	57,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2579	115,400,000	
	22	57,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2580	115,400,000	
	23	57,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2581	115,400,000	

ฉบับที่ 2 : สัญญาเช่าซ่อมและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556  
 (แก้ไขเพิ่มเติมทั้งฉบับสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2553) ต่อ

การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าและหนี้สือค้าประกันสำหรับระยะเวลาการก่อสร้าง			
	ปีที่เช่า	ค่าเช่า		หนี้สือค้าประกัน
		จำนวนเงิน (บาท)	วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า (บาท)
24	57,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2582	123,700,000	
25	57,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2583	132,000,000	
26	66,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2584	132,000,000	
27	66,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2585	132,000,000	
28	66,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2586	132,000,000	
29	66,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2587	132,000,000	
30	66,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2588	132,000,000	
รวม		1,450,500,000		

ผู้อนุมัติ	: ผู้อนุมัติและข้อตกลงอื่นๆ (อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับนี้ แนบท้ายรายงาน)
หมายเหตุ	: -

### 3.3.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก รูประหว่างแผนที่ทางเว็บไซต์ ของสำนักงานที่ดิน ขนาดฐานรากกว้าง และทิศทางตามแนวเขตที่ดิน และผู้นำชี้ มีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

### 3.3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาระบบที่ดินที่ประเมินทุนทรัพย์ในการจัดทำเบียนลิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดทำเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ (รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569) มีรายละเอียดดังนี้

#### ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวา	ราคารวม
1	2220	236.0	405,000	95,580,000
2	3112	2,434.0	470,000	1,143,980,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการรวม		2,670.0	(เฉลี่ย 437,500)	1,239,560,000

#### ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ลำดับ ที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)	
			ตารางเมตรละ	ราคารวม
1	อาคารโรงเรม ความสูงเกิน 5 ชั้นขึ้นไป	54,108.00	10,500	568,134,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการ		54,108.00	ราคารวม	568,134,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				568,134,000

(จำนวนบัญชีราคาประเมินที่ดินของทางราชการ แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

### 3.4 รายละเอียดที่ดิน

#### 3.4.1 ลักษณะรูปทรง และสภาพของที่ดิน

ลักษณะรูปทรงของที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับแต่งดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงกว่าถนนผ่านด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร ทรัพย์สินฯ มีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ติดถนนราชดำเนิน เป็นระยะประมาณ 42.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินลึกเข้าไปจากทางด้านทิศตะวันตกไปจุดตัดทิศตะวันออก เป็นระยะประมาณ 234.00 เมตร

#### 3.4.2 อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ	โรงเรมแกรนด์ไฮแอทเอราวัณ	ประมาณ	234.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ	236.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ	โรงเรียนมาเตอร์เดอวิทยาลัย	ประมาณ	42.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ	ถนนราชดำเนิน	ประมาณ	42.00	เมตร

#### 3.4.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ ปัจจุบันมีการพัฒนาใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ประเภทอาคารโรงเรม และเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ภายใต้ชื่อ “โรงเรียมวอลดอร์ฟ แอลฟ์เวีย กรุงเทพฯ และ เชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ เมกโนเลี่ยน ราชดำเนิน บูเลوار์ด”

#### 3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่ทำการสำรวจ พบรายละเอียดดังนี้

ปัญหาร่องน้ำท่วมขัง	: ไม่มีปัญหาร่องน้ำท่วมขัง  นอกจากฝนตกตามฤดูกาล และอุทกภัย
ปัญหาร่องมลพิษ	: ไม่มีปัญหากลั่นถังสถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิน เสียง
การตรวจสอบอื่นๆ	: ไม่มี

#### 3.4.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ และรถไฟฟ้า BTS. (ราชดำเนิน)

### 3.5 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

#### ลิสต์ปลูกสร้างรายการที่ 1

#### ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน

##### รายละเอียดของอาคาร

###### ลักษณะอาคาร

- / อาคารโรงเรם และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ สูง 57 ชั้น พื้นที่ห้องชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ชั้นห้องเครื่อง 2 ชั้น และชั้นหลังคา
- : โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2220

###### ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)

: อาคารคอนกรีต สูง 57 ชั้น พื้นที่ห้องชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ชั้นห้องเครื่อง 2 ชั้น และชั้นหลังคา

###### พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด

: ประมาณ 27.90 x 222.50 เมตร

###### พื้นที่ที่ห้องพัก (ส่วนโรงเรม)

: ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร  
โดยสามารถแยกพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารดังนี้

- พื้นที่ห้องพัก (ส่วนโรงเรม) ประมาณ 11,293.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ห้องพัก (ส่วนพักอาศัย) ประมาณ 27,252.00 ตารางเมตร
- พื้นที่ทางเดิน ส่วนต้อนรับ และอื่นๆ ประมาณ 9,369.00 ตารางเมตร
- พื้นที่อื่น ประมาณ 62,391.00 ตารางเมตร

###### รูปแบบอาคาร

: ดี

###### มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง

: ดี

###### อายุอาคาร

: ประมาณ 7 ปี

###### สภาพอาคาร/การดูแลรักษา

: สภาพอาคารดี / การดูแลรักษาดี

##### ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

###### โครงสร้างหลัก

: คอนกรีตเสริมเหล็ก

###### โครงสร้าง/หลังคา

: คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)

###### พื้น

: คอนกรีตเสริมเหล็ก

###### วัสดุผิวพื้น

: กระเบื้องเซรามิก, ทรายล้าง, กระเบื้องเซรามิกแบบกันลื่น,  
หินแกรนิต, กระเบื้องแกรนิตโต้, ขัดหยาบ/ขัดมัน

###### ผนังภายนอก

: ก่ออิฐ混凝土เรียบทาสีน้ำพลาสติก

###### ผนังภายใน

: ก่ออิฐ混凝ตเรียบทาสีน้ำพลาสติก, หินแกรนิต, หินเทียม, ทราย  
ล้าง, บางส่วนก่อกระเบื้องเซรามิก

###### ฝ้าเพดาน

: ยิปซัมบอร์ดชนิดธรรมชาติ และกันเรื้ืน คาดเรียบทาสี โครงเครื่า  
อลูมิเนียม และห้องพื้นคอนกรีตผิวขาวเรียบทาสี

## ประดุจ

: บ้านเปิดกระจกสวิงคู่ วงกบอลูมิเนียมลีขิava กรอบบานอลูมิเนียมลีขิava บานเปิดเดี่ยว+บานเกร็ดหนา 4 มม. วงกบไม้เต็ง กรอบบานพีวีซี บานเปิดเดี่ยว วงกบพีวีซี กรอบพีวีซี บานเลื่อนคู่+บานติดตาย วงกบอลูมิเนียม กรอบบานอลูมิเนียมลีขิava

## หน้าต่าง

: บานเลื่อนกระจก, บานเลื่อนคู่+ติดตาย, วงกบกรอบอลูมิเนียมลีขิava กรอบบานอลูมิเนียมลีขิava, กรอบบานอลูมิเนียมลีขิava, บานหน้าต่างบานกระหุ้ง, กรอบบานไม้เต็ง

## ห้องน้ำ

: พื้น/ผนัง แกรนิต, กระเบื้องเซรามิก

## ลูกบันได

: อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์, ฝักบัวอาบน้ำ, โถส้วมแบบซักโครก, ราวแขวนผ้า, ที่สีสัน, ที่สีกระดาษชำระ, สายฉีดชำระ, กระจากเงา

## สิ่งอำนวยความสะดวก

ลิฟต์อำนวยความสะดวก  
ภายในอาคาร

: ส่วนโรงแรม

- บริเวณชั้นที่ 2 พื้นที่ห้องประชุมจัดเลี้ยง
- บริเวณชั้นที่ 3-5 พื้นที่สำนักงาน ชั้นที่
- บริเวณชั้นที่ 9-10 พื้นที่ห้องประชุมจัดเลี้ยง
- บริเวณชั้นที่ 15 พื้นที่ห้องอาหาร และพื้นที่ประชาสัมพันธ์
- บริเวณชั้นที่ 16 สปา สร้างน้ำ และฟิตเนส
- บริเวณชั้นที่ 55-57 พื้นที่บาร์ และห้องอาหารของโรงแรม

## ส่วนพักอาศัย

- บริเวณชั้นที่ 4 ห้องประชุม ห้องอเนกประสงค์ และ Kid Club
- บริเวณชั้นที่ 5 สร้างน้ำ ฟิตเนส และ สวนกลางแจ้ง ที่จอดรถรวม จำนวน 692 คัน (รวมจอดชั่วโมงคันแล้ว)

**งานระบบภายในอาคาร****1) งานระบบไฟฟ้าและลื่อสาร ประกอบด้วย**

- : งานระบบไฟฟ้าหลัก ผ่านหมวดแปลงไฟฟ้า เพื่อจ่ายไปยังตู้ควบคุมไฟ และอุปกรณ์
- : ระบบสำรองไฟฟ้า ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง พร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน เป็นต้น
- : ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) ประกอบด้วย ตู้รับสายโทรศัพท์ (Main Distribution Frame) พร้อมที่จะทำการแยกจ่ายสัญญาณโทรศัพท์ไปยังพื้นที่ใช้งานโดยการควบคุมของ PABX และเทคโนโลยีในปัจจุบัน
- : ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร เช่น บริเวณทางเดินภายในอาคารและชั้น เป็นต้น
- : ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System) ประกอบด้วย ระบบ LAN และ WIRELESS สำหรับจัดการฐานข้อมูล และให้บริการกับผู้ใช้บริการ เช่น การให้บริการ Internet เป็นต้น

**2) ระบบปรับอากาศ และระบบภายในอาคาร ประกอบด้วย**

- : ส่วนพักอาศัยรวมเป็นระบบปรับอากาศแยกส่วนชนิดระบบความร้อนด้วยน้ำ (Split Type Water-Cooled) โดยเครื่องจ่ายลมเย็น (Fan Coil Unit) ติดตั้งในแต่ละห้อง
- : ส่วนโรงเรม-สำนักงาน-พาณิชย์ เป็นระบบปรับอากาศโดยใช้เครื่องผลิตน้ำเย็น ชนิดระบบความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled Chiller) โดยเครื่องจ่ายลมเย็น (Fan Coil Unit / Air Handling Unit) ติดตั้งในแต่ละห้องพัก และพื้นที่ใช้งาน ซึ่งในส่วนของระบบปรับอากาศที่เป็นศูนย์รวมที่ผลิตน้ำเย็นและระบบท่อระบายน้ำที่ต่อไปยังตัวห้องน้ำ (Cooling Tower)

**3) ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบดับเพลิง ประกอบด้วย**

- : ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไฟฟ้า (Heat and Smoke detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไฟฟ้า (Manual Station) ชุดแพลคิวบ์คุณย่อย และติดตั้งแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) และระบบส่งสัญญาณแบบกระดิ่ง (Alarm Bell) สำหรับฉุกเฉิน
- : ระบบดับเพลิง ได้แก่ เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ห้องเมนส์ น้ำดับเพลิง (standpipe) สายส่งดับเพลิง (Fire Hose) และระบบหัวกระเจาณ้ำดับเพลิง (Automatic Auto Sprinkler) พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง (Portable Fire Extinguisher) จัดให้มีน้ำสำรองเพียงพอในการดับเพลิงเก็บไว้ในถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดินของอาคารและถังเก็บน้ำชั้นที่ 26-28 (ห้องเครื่องอยู่ชั้นที่ 29) ซึ่งสามารถสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงได้
- : ระบบควบคุมควันไฟ ใช้ระบบอัดอากาศ (Pressurizing System) พร้อมระบบระบายควันออก (Smoke Exhaust System)

4) ระบบสุขาภิบาล ประกอบด้วย

: ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้  
ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ (Heat and Smoke detector)  
อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Manual Station) ชุดแปลงควบคุมย่อย  
และติดตั้งແงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) และ  
ระบบส่งสัญญาณแบบกระดิng (Alarm Bell) ลำโพงฉุกเฉิน

5) ระบบลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และบันไดเลื่อน ประกอบด้วย

: ส่วนโรงเรม

- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 12 ชุด
- ลิฟต์พนักงาน จำนวน 7 ชุด

: ส่วนเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

- ลิฟต์โดยสาร จำนวน 10 ชุด
- บันไดเลื่อน จำนวน 4 เครื่อง

: ลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 3 ชุดได้แก่

- ชุดที่ 1 สามารถขึ้นลงจากชั้นใต้ดิน 2 - ชั้นที่ 58
- ชุดที่ 2 สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 3 - ชั้นที่ 4
- ชุดที่ 3 สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 2 - ชั้นที่ 8

6) หนีไฟทางอากาศ จำนวน 4 จุด ประกอบด้วย

: ส่วนโรงเรม

- บริเวณชั้นที่ 16 บริเวณเหลือหลังคาสร้างว่าไน
- บริเวณชั้นที่ 60 (ดาดฟ้า)

: ส่วนเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

- บริเวณชั้นที่ 5 สร้างว่าไนส่วนพักอาศัย
- บริเวณชั้นที่ 10 หลังคาห้องจัดเลี้ยง

### 3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจังหวัด มีเอกสารการก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จำนวน 6 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

1. หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 925/2539 ลา. 30 พฤษภาคม 2539  
(เอกสารต้นฉบับวันที่เมชัดเจน)

อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายชาญ ตันสุ่งเรือง		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคาร ตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 112,623 ตารางเมตร		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิดตึก 50 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	ทั้งหลัง 112,623 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	พาณิชย์พักอาศัย-สำนักงาน-ที่จอดรถ		
ในโฉนดเลขที่	2220, 3112 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานพระคลังข้างที่		

2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 300/2543 ลา. 21 เมษายน 2543

อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายสมชาย เพรมแสง		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคาร ตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 112,623 ตารางเมตร		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิดตึก 50 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	ทั้งหลัง 112,623 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	พาณิชย์พักอาศัย-สำนักงาน-ที่จอดรถ		
ในโฉนดเลขที่	2220, 3112 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานพระคลังข้างที่		

3. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทว. (แบบ กทม.6) เลขที่ 331/2556 ลา.18 ชันวานม 2556

อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิราภูรณ์ อิศรัตน์		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคาร ตึก 57 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 107,412 ตารางเมตร		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิดตึก 57 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	ทั้งหลัง 107,412 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	พาณิชย์พักอาศัย-สำนักงาน-ที่จอดรถ		
ในโฉนดเลขที่	2220, 3112 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานพระคลังข้างที่		

## 4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารตามมาตรา 39 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 57/2558 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2558

อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศร่างกูร ณ อยุธยา		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคาร ตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 106,740 ตารางเมตร		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิดตึก 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	ทั้งหลัง 106,740 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	พาณิชย์พักอาศัย-สำนักงาน-ที่จอดรถ		
ในโฉนดเลขที่	2220, 3112 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานพระคลังข้าวที่		

## 5. ใบการรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 55/2559 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2559

อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศร่างกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร		
ดำเนินการ	ขอเบ็ดใช้อาคารส่วนที่ 1 ตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 106,740 ตารางเมตร		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิดตึก 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	ทั้งหลัง 106,740 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	พาณิชย์พักอาศัย-สำนักงาน-ที่จอดรถ		
ในโฉนดเลขที่	2220, 3112 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานพระคลังข้าวที่		

## 6. ใบการรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 10/2560 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560

อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศร่างกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร		
ดำเนินการ	ขอเบ็ดใช้อาคารส่วนที่ 2 ตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่ 106,740 ตารางเมตร		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิดตึก 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	ทั้งหลัง 106,740 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	พาณิชย์พักอาศัย-สำนักงาน-ที่จอดรถ		
ในโฉนดเลขที่	2220, 3112 เป็นที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และสำนักงานพระคลังข้าวที่		

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ประเภทใบอนุญาต : ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร. 2)  
 ทะเบียนเลขที่ : 612  
 ใบอนุญาตเลขที่ : 98/2565  
 ออกให้ ณ วันที่ : 2 กันยายน 2565  
 เพื่อแสดงว่า : บริษัท เมกโนเลิ耶 ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามมาตรา 15 แห่งราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า โรงแรมวอลดอร์ฟ ออสโตรีเย กรุงเทพ  
 ชื่อภาษาไทยว่า : เมกโนเลิ耶ส์ ราชดำเนิน บูเลอوار์ด  
 ชื่อภาษาต่างประเทศ : WALDORF ASTORIA BANGKOK HOTEL  
 โรงแรมประเภท : 3  
 ห้องพัก : จำนวน 171 ห้อง  
 นับตั้งแต่ : วันที่ 26 มิถุนายน 2565  
 ถึง : วันที่ 25 มิถุนายน 2570

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบนำ้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจ หรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ทางบริษัทฯ ไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้อง สอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เนื่องแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น ในรายงาน

## 4.0 รายงานภาพรวมตลาดโโรงเรม

แม้ภาพรวมการห้องเที่ยวไทย จะยังไม่ฟื้นตัวกลับไปสู่ระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 ดังแสดงรายละเอียดในตาราง

ปี พ.ศ.	นักท่องเที่ยวตปท. (คน)	ระยะเวลา ค้างคืน (วัน)	รายได้ นักท่องเที่ยว ต่างชาติ (บาท/คน)	รายได้ นักท่องเที่ยว ต่างชาติ (บาท/คน/วัน)	รายได้ค่าที่พัก (บาท/คน/วัน)	รายได้อาหาร/ เครื่องดื่ม (บาท/คน/วัน)
2561	38,178,194	9.29	49,142	5,290	1,506	1,118
2562	39,916,251	9.26	47,895	5,172	1,473	1,095
2562 (ม.ค. - ก.ย.)	29,508,449	9.26	47,011	5,077	1,446	1,075
2563	6,702,396 17% ของ 2562	12.54	46,879	3,738	1,414	967
2564	510,767 1% ของ 2562	43.32	192,037	4,433	1,814	1,733
2565	11,065,226 28% ของ 2562	12.4	43,530	3,510	1,230	840
2566	28,150,016 71% ของ 2562	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล
2566 (ม.ค. - ก.ย.)	20,054,665 68% ของ 2562 (ม.ค.-ก.ย.)	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล
2567 (ม.ค. - ก.ย.)	26,088,855 88% ของ 2562 (ม.ค.-ก.ย.)	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล

ที่มา : กรมการห้องเที่ยว

หมายเหตุ : กรมการห้องเที่ยวแสดงข้อมูลระยะเวลาค้างคืน และรายได้เฉลี่ยค่าที่พัก และอาหาร/เครื่องดื่ม ล่าสุดถึงปี 2565 เท่านั้น

<sup>(1)</sup> กรมการห้องเที่ยวคาดว่า

ศูนย์วิจัยกรุงศรี (3 กันยายน 2567) คาดว่าโน้ตบุ๊กพรีเซชัน 93 ประเทศ และช่วงไฮซีซั่น (ฤดูกาลห้องเที่ยว) ในไตรมาส 4 ปี 2567 จะช่วยกระตุ้นการห้องเที่ยวได้ โดยมีปัจจัยที่ควรระมัดระวังจากภาวะหนี้ภาคครัวเรือนซึ่งอยู่ในระดับสูง โดยมุ่งมองดังกล่าวสอดคล้องกับ ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน ตามจำนวนนักท่องเที่ยวในเกือบทุกสัญชาติ โดยมีปัจจัยที่อื้อต่อการห้องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างชาติตั้งนี้ เกาะหลีใต้ และอินเดีย ที่มีวันหยุดต่อเนื่องหลายวัน ตะวันออกกลางและยุโรป ที่กลับมาขยายตัวหลังจากที่ชะลอไปในช่วงก่อนหน้า จีน ที่ส่วนหนึ่งได้รับผลดีจากการยกเว้นการยืนวีซ่าในช่วงปลายเดือน สหรัฐฯรับรายรับภาคราชห้องเที่ยวยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราการเข้าพักรวมที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเมื่อเทียบกับดอลลาร์ เฉลี่ยอ่อนค่าลงในเดือนกันยายน ส่งผลต่อการห้องเที่ยวจากมุมมองของชาวต่างชาติ

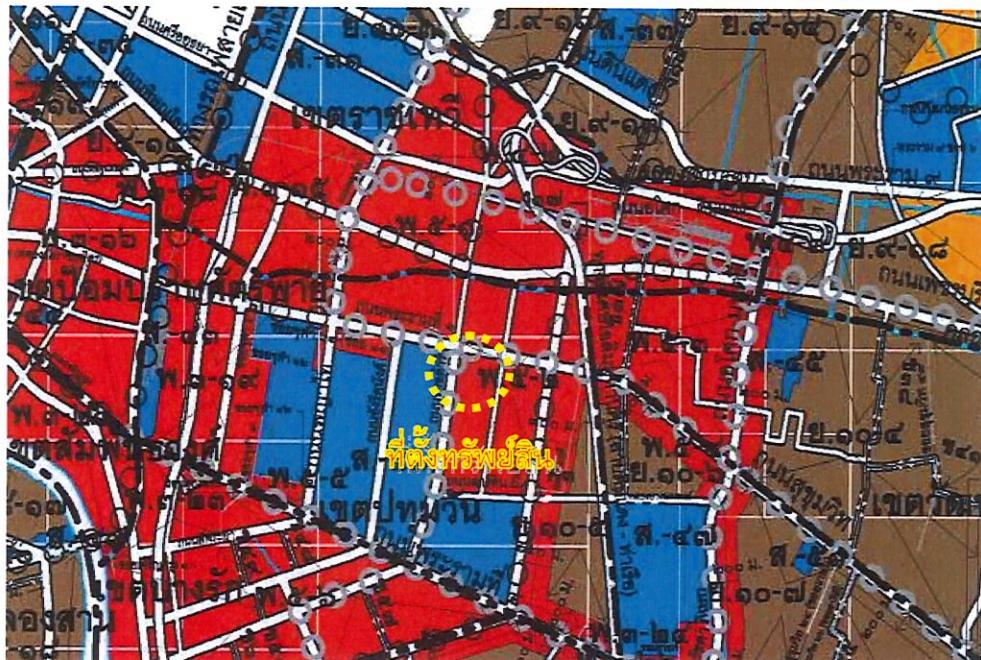
### แนวโน้มในอนาคต

จากผลสำรวจ และข้อมูลอ้างอิงข้างต้น บริษัท แกรนด์ฯ มีความคิดเห็นว่า การพัฒนาโรงแรมในย่านศูนย์กลางธุรกิจในปัจจุบันถูกขับเคลื่อนโดยผู้เล่นรายใหญ่ในลักษณะ มิกซ์ยูส และกำหนดตำแหน่งทางการตลาดระดับบน (Luxury position) โดยกำหนดจำนวนห้องพักไม่เกิน 300 ห้องอาทิโครงการ วัน แบงคอก (มีห้องพักรวมกันไม่น้อยกว่า 774 ห้องพัก ได้แก่ เฟรเซอร์สวีท เชอราตัน พาร์คเมเนอร์ 261 ห้อง แอนดาช 244 ห้อง ริชล คาร์ลตัน 259 ห้อง และโรงแรมระดับชูเปอร์ลักชัวรีในเฟส 2) โรงแรมดุสิต โครงการดุสิตเซ็นทรัลพาร์ค 257 ห้อง กันยายน 2567 (เดิม 517 ห้อง) โรงแรมนานาภิเษก 250 ห้อง และพื้นที่พาณิชยกรรม เปิดบริการปี 2570 โดย 2 โครงการหลังเป็นการสร้างใหม่บนแนวคิดใหม่ และลดจำนวนห้องพัก ปรับตำแหน่งทางการตลาดให้สอดคล้องกับภาวะตลาดโรงแรมในปัจจุบัน การพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส จะช่วยเกือบหนุนแต่ละธุรกิจเพื่อเพิ่มความน่าสนใจ และรักษาความสามารถในการแข่งขัน

## 5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

### 5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตบังคับการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมือง รวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 กำหนดเป็นพื้นที่สีแดง (พ.5-1) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.5) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคอาเซียนตะวันออกเฉียงใต้ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจกรรมตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรุ่มร้าวตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นผลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช้ก๊าซบีโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซบีโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

- (5) การเลี้ยงลัตต์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงลัตต์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงเรเมตามากกฎหมายว่าด้วยโรงเรเมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอกระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร แต่เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอกระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอกระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงการสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายซึ่งอาคารหรือสถานประกอบการ แลงป้ายสถานีบริการมีน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอกระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานลงเคราะห์หรือรับเลี้ยงลัตต์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร และไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอกระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงไฟลัตต์หรือโรงพักลัตต์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการผลิตลัตต์และจำหน่ายเนื้อลัตต์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขันส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอกระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายนอกระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่วางโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อป้องกันไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชยกรรม
- (20) สวนลัตต์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามบินปีน

(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(25) การกำจัดลิงป่ากุลและมูลฝอย

(26) การกำจัดต้นไม้ตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษส่วนที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

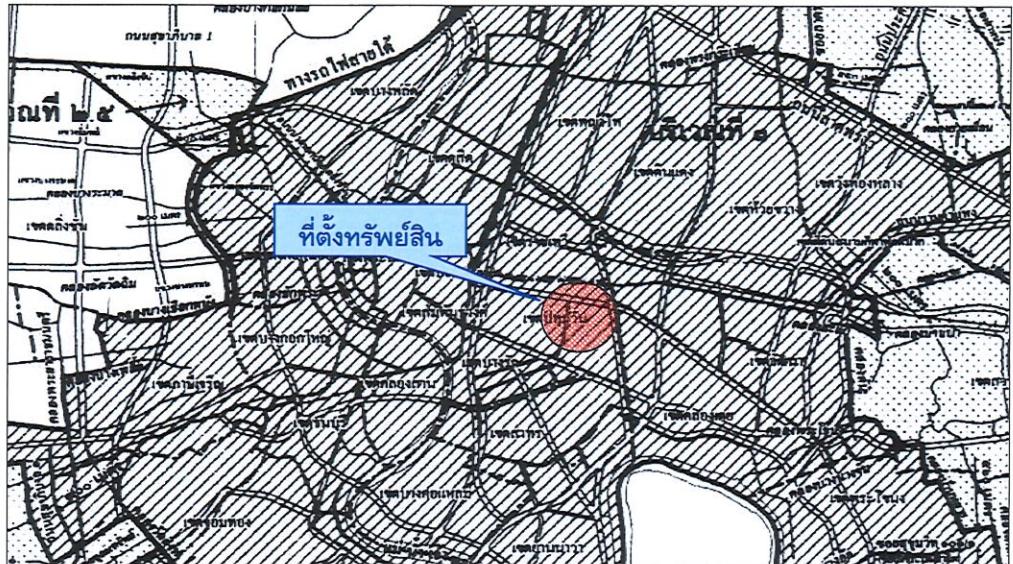
(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนหั้งหมอดรามกันต้องไม่เกิน 10 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนหั้งหมอดรามกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม และใหม่พื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อป้องกันไม่เนื้อยกเว้นที่อยู่ห้าสิบของพื้นที่ว่าง

### ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2548

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร



ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด บางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรม ประเพณีค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งลินค้า อุปโภค และบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ห้องน้ำจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจุบ้านเดี่ยวติดกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า
- 2) แนวคูนยักษ์กลางปากทางเข้าออกของถนนต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร
- 3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- 4) มีที่ว่างด้านข้าง และด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร
- 5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวน หรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง
- 6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งสถานี โบราณสถาน สวนศิริกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

- 7) ต้องมีการจัดทำรายงานผลการทดสอบลิ้งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลการทดสอบลิ้งแวดล้อม สำนักงานโยธาฯ และแผนกวิศวกรรมช่างซ่อมและลิ้งแวดล้อม กระทรวงที่ปรึกษาด้านการจราจร ให้ต้องจัดทำ
- 8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจร และแนวทางแก้ไขผลการทดสอบด้านการจราจร ที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป
- 9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
- 10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทางถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวงในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

**■ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544**

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544

**4.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ**

- ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตปทุมวัน การขออนุญาตปลูกสร้าง / ตัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตกับทางหน่วยงานข้างต้น
- พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
- อัญญาภัยใต้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
- แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน
- เขตป่าสงวน/ป่าแห่งชาติ/ป่าราชการหรือเขตทางท้ามของหน่วยงานรัฐ
- ประกาศกระทรวงคมนาคม
- ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติ และลิ้งแวดล้อม
- อื่นๆ.....

## 6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปว่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงินภาย ในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสูงที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด”

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักษณ์ สภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท แกรนด์ เอสเซอรี่ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินด้านพาณิชยกรรม เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดของทรัพย์สินฯ

## 7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

### 7.1 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักการของวิธีนี้คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จาก ผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคากลางและมูลค่า ต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลง นั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการ ก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณา จากองค์ประกอบนับเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและค่าเสื่อมด้าน เศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหา ข้อมูลเชื่อخيayของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบ สำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย ทั้งนี้วิธีการนี้สามารถนำไปใช้ในการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม, โกดัง หรือคลังสินค้า, อาคารสถานที่ราชการ และโรงพยาบาล เป็นต้น

### 7.2 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินนายได้ลิทธิการเช่า โดยใช้การวิเคราะห์คิดลด กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดย อาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายใต้ช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสดที่ในแต่ละงวด/ปี และคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตรา คิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้าง กระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารคุณย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ฟ, อาคาร สำนักงานให้เช่า, อาคารพักอาศัยให้เช่า, คลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

### 7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนด มูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์เร็ว และ พื้นที่เชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ สามารถปล่อยเช่าช่วง ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

## 8.0 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

### 8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

บริษัท แกรนด์ เอสเซท แอดไวซอรี่ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

#### หลักการและสมมติฐานในการประเมิน

เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตามระยะเวลาลัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ โดยแยกออกเป็น 2 กรณีดังนี้

- กรณีที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ซึ่งมีระยะเวลาลัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 เดือน)
- กรณีที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 โดยที่บริษัท เมกโนแล็บ ไฟน์เนิร์ส คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("MFC" หรือ "เจ้าของทรัพย์สิน") เป็นผู้เช่า ที่ดินของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่) และได้ให้ ทรัพย์สินเพื่อลองทุนในสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงเรມและสิทธิการเช่าเดียวกับ ห้องห้อง ("ห้อง") ที่มีชื่อตกลง ในการซื้อคืน ("กองทรัพย์สิน") เช่าช่วงทรัพย์สินตาม "ลัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินของโครงการ โรงเรມวอลดอร์ฟ เอสโตร์วิส กรุงเทพ และเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ เมกโนแล็บ ราชดำเนิน บูเลอว์วาร์ด ระยะยาว" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลาการเช่า 22 ปี 3 เดือน 3 วัน นับตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยกองทรัพย์สินได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่า และภายใต้วันเดียวกันนี้ MFC ได้เช่าช่วงทรัพย์สินกลับคืนและชำระค่าเช่าช่วงให้กับกองทรัพย์สินจำนวนที่ระบุใน "ลัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน" ของโครงการโรงเรມวอลดอร์ฟ เอสโตร์วิส กรุงเทพ และเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ เมกโนแล็บ ราชดำเนิน บูเลอว์วาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลาการเช่า 3 ปี เมื่อครบกำหนด 3 ปี ได้มีชื่อตกลงซื้อทรัพย์สินคืนตาม "ลัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินคืน โครงการโรงเรມวอลดอร์ฟ เอสโตร์วิส กรุงเทพ และเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ราชดำเนิน บูเลอว์วาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ดังนั้น หากอ้างอิงตามลัญญา MFC จะต้องซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่ 27 กันยายน 2568 ใน การประเมินมูลค่า ครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พิจารณานำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามลัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงเรມวอลดอร์ฟ เอสโตร์วิส กรุงเทพ และเชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ เมกโนแล็บ ราชดำเนิน บูเลอว์วาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการ ประเมินครั้งนี้

โดยทั้ง 2 กรณี ใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระเสสเงินสด ในการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สิน ที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น รายได้ห้องพัก รายได้จากการเชื่อมต่อ และรายได้อื่นๆ หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ต้นทุนขาย ท่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ โดยอ้างอิงตามงบการเงินปี 2563 ถึงปี 2566 สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัย หนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจ้าง บริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) และอื่นๆ ที่ได้รับจากกองทรัสต์ และนำผลลัพธ์ของการประมาณการตลอดอายุสัญญาเช่า และนำมารวบเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้เป็นมูลค่าสุทธิของ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณา และวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยว สภาพการณ์แข่งขัน การ วิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งใน ปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

#### บริษัทฯ ได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติม และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าดังนี้

- 1) มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567
- 2) มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568
- 3) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าต้องไม่มีการหยุดดำเนินกิจการ และเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด
- 4) ตัวอาคารต้องได้รับอนุญาตก่อสร้าง และต่อเติมถูกต้องตามกฎหมาย และต้องได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดอายุของอาคาร

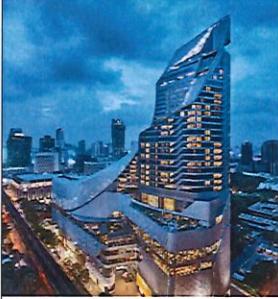
## ข้อมูลตลาดโรงแรมบริเวณใกล้เคียง

จากการสำรวจข้อมูลตลาดโรงแรม ในบริเวณใกล้เคียง สามารถสรุปรายละเอียดข้อมูลได้ดังต่อไปนี้

## ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 1

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
	380	7,200-20,000	-
แกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ถนนเพลินจิต อาคารสูง 22 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 40-129 ตารางเมตร			
ลิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi, ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สรรว่ายน้ำ สปา อ่างแช่น้ำร้อน ห้องออกกำลังกาย			
			

## ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 2

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
	222	11,920-19,370	-
พาร์ค ไฮแอท แบงค็อก ตั้งอยู่ถนนเพลินจิต อาคารสูง 27 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 48-68 ตารางเมตร			
ลิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi, ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สรรว่ายน้ำ สปา อ่างแช่น้ำร้อน ห้องออกกำลังกาย			
			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 3

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
	158	14,400-27,900	-
<b>โรสวูด กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ถนนเพลินจิต</b> อาคารสูง 33 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 2 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 42-88 ตารางเมตร ลิ้งอำนวยความสะดวกความสะดวกสบายในโครงการได้แก่ WiFi, ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สรรว่ายน้ำ สปา อ่างแช่น้ำร้อน ห้องออกกำลัง กาย			
   			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 4

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
	240	6,957-20,430	-
<b>ดุสิตดับเบิลยูดี กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ถนนเพลินจิต</b> อาคารสูง 34 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 43-97 ตารางเมตร ลิ้งอำนวยความสะดวกความสะดวกสบายในโครงการได้แก่ WiFi, ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สรรว่ายน้ำ สปา อ่างแช่น้ำร้อน ห้องออกกำลัง กาย			
   			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 5

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
	228	10,800-18,700	-
<b>เดออะ เซ็นเตอร์ รีจิส กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ถนนเพลินจิต</b> อาคารสูง 47 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 2 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 44-90 ตารางเมตร ลิ้งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi, ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สรรว่ายน้ำ สปา อ่างแช่น้ำร้อน ห้องออกกำลัง กาย			
			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 6

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
	274	13,000-20,000	-
<b>สินธร เคเมปินสกี้ เมงค็อก ตั้งอยู่ถนนเพลินจิต</b> อาคารสูง 33 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 66-95 ตารางเมตร ลิ้งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi, ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สรรว่ายน้ำ สปา อ่างแช่น้ำร้อน ห้องออกกำลัง กาย			
			

## การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

## การประมาณการรายได้

ในวันที่ทำการสำรวจและจัดทำรายงาน บริษัทฯ ได้รับรายการทางบัญชีย้อนหลัง 4 ปี (ปี 2563-2566) จากลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ ได้วิเคราะห์จากงบกำไร-ขาดทุนของลูกค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	หน่วย	ปี 2563 (12 เดือน)	ปี 2564 (12 เดือน)	ปี 2565 (12 เดือน)	ปี 2566 (12 เดือน)
จำนวนวันดำเนินงาน	(วัน)	366	365	365	365
จำนวนห้องพัก	(ห้อง)	171	171	171	171
จำนวนห้องทั้งหมดต่อปี	(ห้อง)	62,586.00	62,415.00	62,415.00	62,415.00
จำนวนห้องทั้งหมดที่มีการเข้าพัก	(ห้อง)	8,482.00	5,817.00	29,474.00	39,463.00
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี	(Occ.%)	13.55%	9.32%	47.22%	63.23%
อัตราค่าเข้าพัก ADR	(บาท/คืน/ห้อง)	10,900.05	9,159.46	11,406.22	12,018.11
RevPAR	(บาท/คืน/ห้อง)	1,461.73	845.73	5,355.80	7,564.77
รายได้รวม	(บาท)	267,153,037	147,577,065	653,433,699	819,842,621
สัดส่วนรายได้ห้องพักต่อรายได้รวม	(%)	34.24%	35.77%	51.16%	57.59%
ต้นทุนการลงทุน	(บาท)	170,741,292	129,836,710	305,404,454	349,976,640
กำไรสุทธิ (Gross Profit)	(บาท)	- 23,263,826.43 -	98,817,178.48	129,685,612.51	204,701,440.70
สัดส่วนรายได้ (GOP) / รายได้รวม	(%)	-8.7%	-67.0%	19.8%	25.0%
อัตราการเติบโตของราคากำไรห้องพักโดยเฉลี่ย (อัตราการเติบโตต่อปีแบบ年均 (CAGR)) เท่ากับ					3.30%

ในการประมาณการสัดส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานแต่ละแผนก บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารงบการเงินที่ได้รับจากห้องสัตต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อรักษาโครงสร้างและสิทธิ์การเช่า ดีพีที ชอลพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ประกอบกับทำการวิเคราะห์จากโครงสร้างระดับเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลภายนอกในบริษัทฯ ที่ได้ทำการประเมินโครงสร้างในระดับเดียวกัน โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

## รายได้จากการเช่าห้องพัก และอัตราการเข้าพัก

ทรัพย์สินฯ มีห้องพักที่เปิดดำเนินการ ณ ปัจจุบันทั้งหมดเท่ากับ 171 ห้อง ภายใต้ห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่มีมาตรฐาน ประกอบด้วย เตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า ชุดโต๊ะรับแขก ชุดโต๊ะทานอาหาร ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้เซฟ โทรทัศน์ เครื่องเล่นเพลง โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น เครื่องไมโครเวฟ เตาไฟฟ้า เครื่องครัว เป็นต้น

จากตารางดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่าอัตราค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปีย้อนหลังไปจนถึงปีในปี 2563 มีอัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 10,900 บาท/ห้อง/คืน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 13.55 เปอร์เซ็นต์ ในปี 2564 มีอัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 9,159 บาท/ห้อง/คืน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 9.32 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งช่วงปี พ.ศ. 2563 และ 2564 โรงเรมประลับจากบัญชาโรคระบาด (COVID 19) และนโยบายป้องกันการแพร่ระบาด ของเชื้อไวรัส (COVID 19) ซึ่งส่งผลโดยตรงของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ส่วนในปี 2565 อัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 11,406 บาท/ห้อง/คืน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 47.22 เปอร์เซ็นต์ และในปี 2566 มีอัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 12,018 บาท/ห้อง/คืน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 63.23 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งช่วงปี พ.ศ. 2565 และ 2566 บัญชาโรคระบาด (COVID 19) คลี่คลาย และกลับเข้าสู่ภาวะปกติ

- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย

จากการพิจารณาค่าห้องพักของโรงแรมตามงบการเงินย้อนหลังของปี 2566 และค่าห้องพักของโรงแรมในระดับเดียวกัน บริเวณพื้นที่ใกล้เคียงปรากฏว่าค่าเช่าประมาณ 6,957-27,900 บาทต่อห้องต่อคืน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินห้องนี้ บริษัทฯ กำหนดค่าห้องพักเฉลี่ยไว้ตามดังนี้  
**กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี**  
 อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยปีแรก (ปี 2567) ที่ 12,500 บาทต่อคืน ในปีที่ 2 ตลอดจนถึงสุดการคาดการณ์ มีการปรับค่าห้องพักเพิ่มขึ้น 3.3% ต่อปี ประมาณการรายได้ในส่วนนี้ จะอยู่ที่ประมาณ 58.0% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปในรูปแบบของตารางดังนี้

ปี	ปีที่ 1 (2567)	ปีที่ 2 (2568)	ปีที่ 3 (2569)	ปีที่ 4 (2570) ถึงสิ้นสุดปีที่ คาดการณ์ (2587)
ค่าห้องพักเฉลี่ย/บาท/คืน	12,500	12,913	13,339	ปรับขึ้น 3.3% ต่อปี

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยปีแรก (ปี 2568) ที่ 12,913 บาทต่อคืน ในปีที่ 2 ตลอดจนถึงสุดการคาดการณ์ มีการปรับค่าห้องพักเพิ่มขึ้น 3.3% ต่อปี ประมาณการรายได้ในส่วนนี้ จะอยู่ที่ประมาณ 58.0% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปในรูปแบบของตารางดังนี้

ปี	ปีที่ 1 (2568)	ปีที่ 2 (2569)	ปีที่ 3 (2570)	ปีที่ 4 (2571) ถึงสิ้นสุดปีที่ คาดการณ์ (2587)
ค่าห้องพักเฉลี่ย/บาท/คืน	12,913	13,339	13,779	ปรับขึ้น 3.3% ต่อปี

- อัตราการเข้าพัก

จากการพิจารณาอัตราการเข้าพักของโรงแรมตามงบการเงินย้อนหลังของปี 2566 พบว่ามีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 63.23 เปอร์เซ็นต์ และจากการสำรวจอัตราการเข้าพักของโรงแรม ที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบร้า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 70%-90% โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มนักธุรกิจต่างชาติ และนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ดังนั้นทางบริษัทฯ พิจารณาประมาณอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ดังนี้

กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ระยะเวลาตามลัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี

ปี	ปีที่ 1 (2567)	ปีที่ 2 (2568)	ปีที่ 3 (2569)	ปีที่ 4 (2570) ถึงสิ้นสุดปีที่ คาดการณ์ (2587)
ประมาณการณ์	70%	75%	80%	85%

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาตามลัญญาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี

ปี	ปีที่ 1 (2568)	ปีที่ 2 (2569)	ปีที่ 3 (2570)	ปีที่ 4 (2571) ถึงสิ้นสุดปีที่ คาดการณ์ (2587)
ประมาณการณ์	75%	80%	85%	85%

- รายได้แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม ประมาณ 39.0% ของรายได้รวม ห้อง 2 กรณี

- รายได้อื่นๆ

รายได้ส่วนนี้ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้องประชุมล้มเหลว ห้องจัดเลี้ยง ค่าโทรศัพท์ ค่าซักรีด ค่าบริการต่างๆ ที่นอกเหนือจากรายได้ค่าห้องพัก และรายได้แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม บริษัทฯ ได้ประมาณการเฉลี่ยรายได้อื่นๆ ประมาณ 3.0% ของรายได้รวม ห้อง 2 กรณี

ต้นทุน

ต้นทุนของโรงแรมประกอบด้วย ต้นทุนห้องพัก ต้นทุนแผนกอื่นๆ โดยจะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุน ต่างๆ วัสดุสิ่งปลีก และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละแผนก โดยประมาณการต้นทุน มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

แผนก	ประมาณการ
แผนกห้องพัก	15.0% ของรายได้ห้องพัก ห้อง 2 กรณี
แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม	70.0% ของรายได้อาหาร และเครื่องดื่ม ห้อง 2 กรณี
แผนกอื่นๆ	35.0% ของรายได้อื่นๆ ห้อง 2 กรณี

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าดูแลรักษา ค่าการตลาด และการขาย เงินสำรองสำหรับอุปกรณ์ และเฟอร์นิเจอร์ ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบริหารจัดการโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี

รายการ	ประมาณการ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	12.00% ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค	5.30% ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 1% ทุกปี
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.00% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร	1.60% ของรายได้รวม
ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์	4.00% ของรายได้รวม
ค่าลิขสิทธิ์ (License Fee )	2.25% ของรายได้รวม
ค่าตอบแทนแรงจูงใจ (Incentive Fee) (อ้างอิงสัญญาจ้างบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement))	7.00% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และ ค่าธรรมเนียมน้อยกว่า 30%
	8.00% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และ ค่าธรรมเนียมมากกว่าหรือเท่ากับ 30% แต่ ไม่เกิน 40%
	9.00% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และ ค่าธรรมเนียมเท่ากับ 40% หรือมากกว่า

รายการ		ประมาณการ		
ค่าเช่าตามลัญญาเช่าที่ดิน (อ้างอิงตามลัญญาเช่าที่ดิน)				
ปีที่	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า		จำนวนค่าเช่า (บาท)	
	วันเริ่มระยะเวลาเช่า	วันที่สิ้นสุดตามลัญญา	ค่าเช่าตามลัญญา (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าตามลัญญา (บาท/ปี)
1	28 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2567	1,663,214.87	5,180,505.32
2	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	1,665,248.64	19,982,983.63
3	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	1,884,286.07	22,611,432.86
4	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	1,906,246.67	22,874,960.03
5	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	1,908,601.01	22,903,212.15
6	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	1,911,073.08	22,932,876.93
7	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	1,913,668.75	22,964,024.95
8	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	2,164,282.16	25,971,385.92
9	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	2,189,679.15	26,276,149.84
10	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	2,192,683.96	26,312,207.56
11	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	2,195,839.01	26,350,068.16
12	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	2,199,151.82	26,389,821.78
13	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	2,485,377.47	29,824,529.64
14	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	2,514,734.13	30,176,809.57
15	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	2,518,569.11	30,222,829.36
16	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	2,522,595.84	30,271,150.13
17	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	2,526,823.91	30,321,886.93
18	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	2,852,743.09	34,232,917.06
19	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	2,886,629.96	34,639,559.51
20	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	2,891,524.48	34,698,293.70
21	1 มกราคม 2587	31 ธันวาคม 2587	2,896,663.72	34,759,964.58
รวมระยะเวลาเช่าตามลัญญาทั้งหมด 20.26 ปี และค่าเช่าช่วงตามลัญญาทั้งหมด เท่ากับ				559,897,569.61
เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E) ค่าเบี้ยประภัน (พื้นที่ส่วนโถงแรม)		5.0% 4,712,141	ของรายได้จากการเช่าท้องพัก บาท/ปี และปรับขึ้น 2% ทุกปี (อ้างอิงตามงบการเงิน)	
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		3,387,175	บาท/ปี อัตราภาษี 0.60% ของราคากำไรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมความ ทุกๆปี	

## ตารางคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(โดยอ้างอิงแบบแสดงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากหน่วยงานราชการ ประจำปีภาษี พ.ศ.2566)

รายละเอียด	ที่ดิน (ตารางเมตร)	สัดส่วนที่ดิน	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 2220	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 3112	รวมภาษีที่ดินและ สิ่งปลูกสร้าง ปี 2566	รวมภาษีที่ดินและสิ่ง ปลูกสร้าง ปี 2567
ที่ดินที่อาคารห้องน้ำ	110,305.00	100.00%	332,320.00	6,531,617.92	6,863,937.92	6,905,121.55
ที่ดินที่อาคาร (ตามลัญญาเข้าช่วง)	88,422.00	80.16%	266,392.27	5,235,834.46	5,502,226.72	5,535,240.08
ที่ดินที่ส่วนโรงเรม (ตามลัญญาเข้าช่วง)	54,108.00	61.19%	163,013.20	3,203,959.77	3,366,972.97	3,387,174.80
ที่ดินที่ส่วนเชอร์วอลหาร์เน็ต (ตามลัญญาเข้าช่วง)	34,314.00	38.81%	103,379.07	2,031,874.69	2,135,253.76	2,148,065.28

(โดยพิจารณาปัจจัยเพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อัตรา 0.60% จากปีก่อนหน้า (ปี 2566))

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี

รายการ	ประมาณการ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	12.00% ของรายได้รวมปีที่ 1-2 และตั้งแต่ปีที่ 3 ปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค	5.30% ของรายได้รวมปีที่ 1-2 และตั้งแต่ปีที่ 3 ปรับขึ้น 1% ทุกปี
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.00% ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร	1.60% ของรายได้รวม
ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์	4.00% ของรายได้รวม
ค่าลิขสิทธิ์ (License Fee )	2.25% ของรายได้รวม
ค่าตอบแทนแรงจูงใจ (Incentive Fee) (อ้างอิงสัญญาจ้างบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement))	7.00% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมน้อยกว่า 30% 8.00% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมมากกว่าหรือเท่ากับ 30% แต่ไม่เกิน 40%
	9.00% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมเท่ากับ 40% หรือ มากกว่า

รายการ		ประมาณการ		
ลำดับ	วันเริ่มระยะเวลาเช่า	ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน (อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดิน)		จำนวนค่าเช่า (บาท)
		วันที่สิ้นสุดตามสัญญา	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/เดือน)	
1	28 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2568	433,420.88	5,201,050.53
2	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	1,884,286.07	22,611,432.86
3	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	1,906,246.67	22,874,960.03
4	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	1,908,601.01	22,903,212.15
5	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	1,911,073.08	22,932,876.93
6	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	1,913,668.75	22,964,024.95
7	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	2,164,282.16	25,971,385.92
8	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	2,189,679.15	26,276,149.84
9	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	2,192,683.96	26,312,207.56
10	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	2,195,839.01	26,350,068.16
11	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	2,199,151.82	26,389,821.78
12	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	2,485,377.47	29,824,529.64
13	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	2,514,734.13	30,176,809.57
14	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	2,518,569.11	30,222,829.36
15	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	2,522,595.84	30,271,150.13
16	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	2,526,823.91	30,321,886.93
17	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	2,852,743.09	34,232,917.06
18	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	2,886,629.96	34,639,559.51
19	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	2,891,524.48	34,698,293.70
20	1 มกราคม 2587	31 ธันวาคม 2587	2,896,663.72	34,759,964.58
รวมระยะเวลาเช่าตามสัญญาทั้งหมด 19.26 ปี และค่าเช่าช่วงตามสัญญาทั้งหมด เท่ากับ				539,935,131.19
เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E) ค่าเบี้ยประกัน (พื้นที่ส่วนโงะแรม)		5.0% 4,712,141	ของรายได้จากการห้องพัก บาท/ปี และปรับขึ้น 2% ทุกปี (อ้างอิงตามงบการเงิน) โดยพิจารณา ปรับเพิ่มขึ้นตามรอบปีก่อนหน้าที่ทำ การประเมินของกรณีที่ 1	
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		3,387,175	บาท/ปี อัตราภาษี 0.60% ของราคารา ประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลัง หักค่า เสื่อมอาคาร ทุกๆปี โดย พิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามรอบปี ก่อนหน้าที่ทำการประเมินของกรณี ที่ 1	

ตารางคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(โดยอ้างอิงแบบแสดงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากหน่วยงานราชการ ประจำปีภาษี พ.ศ.2566)

รายละเอียด	ที่ดิน (ตารางเมตร)	สัดส่วนที่ดิน	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 2220	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 3112	รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2566	รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2567
ที่ดินที่อาคารทั้งหมด	110,305.00	100.00%	332,320.00	6,531,617.92	6,863,937.92	6,905,121.55
ที่ดินที่อาคาร (ตามสัญญาเช่าช่วง)	88,422.00	80.16%	266,392.27	5,235,834.46	5,502,226.72	5,535,240.08
ที่ดินที่ส่วนโรมเรม (ตามสัญญาเช่าช่วง)	54,108.00	61.19%	163,013.20	3,203,959.77	3,366,972.97	3,387,174.80
ที่ดินที่ส่วนเชอร์วิลล์อพาร์ตเม้นท์ (ตามสัญญาเช่าช่วง)	34,314.00	38.81%	103,379.07	2,031,874.69	2,135,253.76	2,148,065.28

โดยพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นของภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่อัตรา 0.60% จากปีก่อนหน้า (ปี 2566) และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามรอบปีก่อนหน้าที่ทำการประเมินของกรณีที่ 1

### การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประมาณ 10% ทั้ง 2 กรณี

### ข้อมูลอัตราคิดลดกระแสเงินสด ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมอัตราคิดลดกระแสเงินสดตลาด และได้ได้ทำการเปรียบเทียบความเสี่ยงจาก การลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินกิจกรรมตามตารางข้างล่างนี้

ทรัพย์สิน	ประเภท	กรรมสิทธิ์	Discount Rate	วันที่ประเมิน
สามย่าน มิติหวาน	ศูนย์การค้า / สำนักงาน / โรงแรม	LH 30 Year	10.00%	31/7/2562
ป่าตอง เขอเจด (ภูเก็ต)	โรงแรม	FH	10.00%	1/9/2566
เชอร์ตัน หัวหิน รีสอร์ฟ แอนด์ สปา	โรงแรม	FH	9.50%	21/2/2567
ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	โรงแรม	LH 17 years	9.20%	31/3/2567
โรงแรมเครปันนา (ภูเก็ต)	โรงแรม	FH	8.00%	1/6/2567
บูเลอوار์ด กรุงเทพ	โรงแรม	LH 13 years	12.00%	24/11/2566
เช็นเตอร์พอยต์ โอบล็อก ราชดำเนิน	โรงแรม	LH 14 years	10.50%	17/7/2567
เช็นเตอร์พอยต์ โอบล็อก สุขุมวิท 55	โรงแรม	LH 23 years	10.50%	17/7/2567
เช็นเตอร์พอยต์ โอบล็อก ประดุจด้น	โรงแรม	FH	9.50%	30/4/2567
เช็นเตอร์พอยต์ โอบล็อก สุขุมวิท 10	โรงแรม	FH	9.50%	30/4/2567
เช็นเตอร์พอยต์ โอบล็อก ชิดลม	โรงแรม	LH 1 year 11 M	10.50%	30/6/2567
เช็นเตอร์พอยต์ โอบล็อก สีลม	โรงแรม	LH 29 years	10.50%	4/6/2567
รอยัลอดุค เชอร์ตัน โอบล็อก ทาวน์โฮม	โรงแรม	FH	7.50%	1/2/2567

จากตารางดังกล่าวข้างต้น อัตราคิดลดของทรัพย์สินแต่ละประเภท ซึ่งเป็นข้อมูลที่ทาง บริษัทฯ ได้ รวบรวมจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่จัดทำให้กับ บริษัทฯ ที่จะดัดแปลงในตลาด หลักทรัพย์ จะพบว่าปัจจุบันอัตราคิดลดของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น สูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับระดับความเสี่ยง ของการดำเนินธุรกิจในการปล่อยเช่ากิจการ หรือสัญญาเช่าที่ทำกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการ และ ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินจากตารางดังกล่าวข้างต้น

**ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงิน流ด**

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดวานซ์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบ ที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการわりรายได้แล้ว สามารถนำมาระบุมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

**มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567**

➤ **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน :** 3,243,000,000 บาท (สามพันสองร้อยล้านบาทถ้วน)

**มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568**

➤ **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน :** 3,567,000,000 บาท (สามพันห้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)  
(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลางวดหรือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567 (ส่วนโรงเรือน)

### ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินภายใน ได้แก่ การเช่าระยะเวลากองเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 (สรุปโรงเรือน)

รายการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20			
	ปี พ.ศ.	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586		
โครงการโรงเรือนหลังที่ ๑ แห่งที่ ๔ หมู่ที่ ๑๖ ถนนท่าแพ หมู่ที่ ๑๖ ถนนท่าแพ	จำนวนที่ดินที่ออกขาย	28 ห้องนอน 2567	1 ห้องนอน 2568	28 ห้องนอน 2569	1 ห้องนอน 2570	1 ห้องนอน 2571	1 ห้องนอน 2572	1 ห้องนอน 2573	1 ห้องนอน 2574	1 ห้องนอน 2575	1 ห้องนอน 2576	1 ห้องนอน 2577	1 ห้องนอน 2578	1 ห้องนอน 2579	1 ห้องนอน 2580	1 ห้องนอน 2581	1 ห้องนอน 2582	1 ห้องนอน 2583	1 ห้องนอน 2584	1 ห้องนอน 2585	1 ห้องนอน 2586		
จำนวนที่ดินที่ออกขาย	31 ห้องนอน 2567	27 ห้องนอน 2568	31 ห้องนอน 2569	31 ห้องนอน 2570	31 ห้องนอน 2571	31 ห้องนอน 2572	31 ห้องนอน 2573	31 ห้องนอน 2574	31 ห้องนอน 2575	31 ห้องนอน 2576	31 ห้องนอน 2577	31 ห้องนอน 2578	31 ห้องนอน 2579	31 ห้องนอน 2580	31 ห้องนอน 2581	31 ห้องนอน 2582	31 ห้องนอน 2583	31 ห้องนอน 2584	31 ห้องนอน 2585	31 ห้องนอน 2586	31 ห้องนอน 2587		
จำนวนที่ดินที่ออกขาย	-	-	0.26	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26	9.26	10.26	11.26	12.26	13.26	14.26	15.26	16.26	17.26	18.26		
จำนวนที่ดินที่ออกขาย	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171		
จำนวนที่ดินที่ออกขาย	95	270	95	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365		
จำนวนที่ดินที่ออกขาย	16,245	48,170	16,245	62,415	62,415	62,595	62,415	62,415	62,595	62,415	62,415	62,595	62,415	62,415	62,595	62,415	62,595	62,415	62,595	62,415	62,595		
จำนวนที่ดินที่ออกขาย	12,500	12,913	12,913	13,339	13,779	14,233	14,703	15,168	15,690	16,207	16,742	17,295	17,665	18,455	19,064	19,693	20,343	21,014	21,703	22,424	23,929		
จำนวนที่ดินที่ออกขาย	0%	3.3%	0.0%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%		
จำนวนที่ดินที่ออกขาย	70%	75%	75%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%		
รายได้																							
- รายได้เช่าที่ดิน	58.00% ของรายได้รวม	142,143,750	447,127,594	157,322,672	666,023,599	731,002,527	757,194,447	760,446,755	605,763,232	832,377,178	662,201,366	888,220,530	917,531,603	947,810,358	991,770,532	1,011,399,007	1,044,774,141	1,079,551,687	1,117,921,423	1,151,657,604	1,189,662,305	1,228,921,161	1,272,953,574
- รายได้เช่าที่ดินและที่ดิน	39.00% ของรายได้รวม	95,579,418	300,654,761	105,765,935	447,643,455	491,536,191	509,147,991	524,512,053	541,821,777	559,701,695	578,756,091	597,251,736	616,961,043	637,320,758	660,156,048	680,077,970	702,520,543	725,703,721	751,705,785	774,390,458	799,945,343	826,343,539	855,951,541
- รายได้เช่าที่ดิน	3.00% ของรายได้รวม	7,352,263	23,127,269	8,137,330	34,449,497	37,810,476	39,165,230	40,347,143	41,678,569	43,053,992	44,559,622	45,942,441	47,458,542	49,024,674	50,781,234	52,133,690	54,040,042	55,823,363	57,823,522	59,568,497	61,534,257	63,564,888	65,842,426
รายได้รวม		245,075,431	770,909,644	271,245,996	1,148,316,551	1,260,349,184	1,305,507,668	1,344,904,750	1,389,286,607	1,435,133,065	1,466,654,000	1,531,414,708	1,581,951,393	1,634,155,769	1,692,707,815	1,743,789,667	1,801,334,726	1,860,778,771	1,927,450,730	1,985,616,558	2,051,141,905	2,118,829,588	2,194,747,542
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
- ค่าใช้จ่ายทางเดินและภายนอกที่ดิน	15.0% ของรายได้รวมที่ดิน	21,321,563	67,069,139	23,568,401	99,903,540	109,650,379	113,579,167	117,006,713	120,867,935	124,656,577	129,330,205	133,233,050	137,629,771	142,171,554	147,265,550	151,709,701	156,716,121	161,887,753	167,688,213	172,748,641	178,449,346	184,338,174	190,943,036
- ค่าใช้จ่ายทางเดินและภายนอกที่ดินและที่ดิน	70.0% ของรายได้รวมที่ดินและที่ดิน	66,905,593	210,458,333	74,650,154	313,490,418	344,075,327	356,403,593	367,158,997	379,275,244	391,791,327	405,829,264	418,076,215	431,872,730	446,124,530	462,109,233	476,054,579	491,764,300	507,992,005	526,194,049	542,073,320	559,961,740	578,440,477	599,166,079
- ค่าใช้จ่ายทางเดินและที่ดิน	35.0% ของรายได้รวมที่ดิน	2,573,292	8,094,551	2,648,083	12,057,324	13,233,666	13,707,831	14,121,500	14,587,509	15,068,697	15,600,818	16,079,654	16,610,490	17,158,636	17,773,432	18,309,791	18,914,015	19,538,177	20,233,233	20,848,974	21,536,990	22,247,711	23,044,849
รวมค่าใช้จ่ายทางเดินและที่ดิน		90,800,447	285,622,023	100,496,638	425,451,282	466,959,373	493,690,591	514,730,688	531,716,801	550,768,286	567,389,149	586,112,991	605,454,720	627,148,245	646,074,071	667,394,516	689,418,835	714,120,495	735,670,935	759,948,076	785,026,362	813,153,964	
กำไรขั้นต้นและต้นทุน																							
- กำไรขั้นต้นของที่ดินที่ออกให้เช่า	65.0% ของรายได้รวมที่ดิน	120,822,168	380,058,455	133,724,271	566,120,059	621,352,148	643,615,280	663,038,042	684,918,297	707,520,601	732,871,161	754,987,451	779,902,037	805,638,804	834,504,953	859,688,306	888,058,020	917,363,934	950,233,210	978,908,963	1,011,212,959	1,044,582,987	1,082,010,538
- กำไรขั้นต้นของที่ดินและที่ดิน	30.0% ของรายได้รวมที่ดินและที่ดิน	28,673,825	90,196,428	31,735,760	134,353,036	147,460,655	152,744,397	157,353,656	162,546,533	167,810,569	173,926,827	179,175,521	185,088,313	191,195,227	198,048,814	204,023,391	210,756,163	217,111,116	225,511,735	239,933,603	247,903,062	256,785,462	
- กำไรขั้นต้น	65.0% ของรายได้รวมที่ดิน	4,778,971	15,032,738	5,269,297	22,392,173																		

## 8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสูญเสีย (Depreciated Replacement Cost Method) ตามรายงานฉบับนี้ เป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประมาณภัย จึงพิจารณาประเมินมูลค่าอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงงานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยพิจารณามูลค่า ตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งทางบริษัทฯ ได้ลังเกตฐานะแบบอาคาร และ วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทาง ในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำให้การประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงาน โครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม รวมถึงงานระบบต่างๆ โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2566-2567 ใช้ในการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่ง ปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของ สิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

### ตารางคำนวณมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)		ค่าเสื่อมราคาทางภาษีภาพ			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (FB)
			หน่วยละ	มูลค่าทดแทนใหม่	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อมรวม	
1	อาคารโถงแรม และห้องอาชัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (เฉพาะส่วนที่กองห้องทุน) 1.1) พื้นที่ส่วนโถงแรม <ol style="list-style-type: none"><li>- พื้นที่ภายในอาคาร (ส่วนโถงแรม)</li><li>- พื้นที่จอดรถและทางเดินระหว่างชั้น (ส่วนโถงแรม)</li></ol>							
		43,116.00	60,000	2,586,960,000	7	7%	181,087,200	2,405,872,800
		10,992.00	35,000	384,720,000	7	14%	53,860,800	330,859,200
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ส่วนของโถงแรม)	54,108.00	(- 54,921 )	2,971,680,000	-	-	234,948,000	2,736,732,000
1.2	ห้องที่ส่วนพักอาศัย (เชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์) <ol style="list-style-type: none"><li>- พื้นที่ภายในอาคาร (ส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์)</li><li>- พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ (ส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์)</li><li>- พื้นที่จอดรถและทางเดินระหว่างชั้น (ส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์)</li></ol>							
		9,051.29	55,000	497,820,950	7	7%	34,847,467	462,973,484
		13,164.71	43,000	566,082,530	7	7%	39,625,777	526,456,753
		12,098.00	35,000	423,430,000	7	14%	59,280,200	364,149,800
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์)	34,314.00	(- 43,345 )	1,487,333,480	-	-	133,753,444	1,353,580,036
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (เฉพาะส่วนที่กองห้องที่เข้าลงทุน) ห้องหมด	88,422.00		4,459,013,480			เท่ากับ	4,090,312,036
							มูลค่า (บาทเศษ)	4,090,310,000

### ตารางประมาณการมูลค่าเงินลงทุน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ลำดับ ที่	รายละเอียดงานตกแต่งภายในห้องพัก	ห้องพัก (ห้อง)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)		ค่าเสื่อมราคาทางภาษีภาพ			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (FB)
			หน่วยละ	มูลค่าทดแทนใหม่	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อมรวม	
2	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนโถงแรม) - งานตกแต่งภายในห้องพัก (ส่วนโถงแรม)	171.00	2,000,000	342,000,000	7	35%	119,700,000	222,300,000
	รวมมูลค่างานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์ (ส่วนของโถงแรม)	171.00	(- 2,000,000 )	342,000,000	-	-	119,700,000	222,300,000
3	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์ (ส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์) - งานตกแต่งภายในห้องพัก (ส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์)	99.00	800,000	79,200,000	7	35%	27,720,000	51,480,000
	รวมมูลค่างานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์ (ส่วนเชอร์วิสอพาร์ทเม้นท์)	99.00	(- 800,000 )	79,200,000	-	-	27,720,000	51,480,000
	รวมมูลค่างานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์ที่กองห้องที่เข้าลงทุนห้องหมด			421,200,000			เท่ากับ	273,780,000
							มูลค่า (บาทเศษ)	273,780,000

สรุปมูลค่าอาคารลิ่งปลูกสร้างรวมถึงงานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย

ลำดับ ที่	รายละเอียดอาคารลิ่งปลูกสร้าง / งานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์	มูลค่าหดแทนใหม่ (RCN) (บาท)	มูลค่าตามสภาพปัจจุบัน (DRC) (บาท)
1	อาคารโรงแรม และพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (เฉพาะส่วนที่ก่อขึ้นใหม่) - มูลค่าลิ่งปลูกสร้าง (ส่วนโรงแรม)	2,971,680,000	2,736,732,000
2	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนโรงแรม) - มูลค่างานตกแต่งภายในห้องพัก (ส่วนโรงแรม)	342,000,000	222,300,000

หมายเหตุ : การประเมินครั้งนี้เป็นการประเมินเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้นพื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนจึงไม่ระบุพื้นที่ และไม่ได้กำหนดมูลค่าลิ่งปลูกสร้าง

## 9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

### 9.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ นี้ คือ วันที่ 28 กันยายน 2567

### 9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มีได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ดังนี้

1) มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567

2) มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568

3) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าต้องไม่มีการหยุดดำเนินกิจการ และเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด

4) ตัวอาคารต้องได้รับอนุญาตก่อสร้าง และต่อเติมถูกต้องตามกฎหมาย และต้องได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดอายุของอาคาร

### 9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นโรงเรม ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมิน มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567

➤ **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน :** 3,243,000,000 บาท (สามพันสองร้อยล้านบาทถ้วน)

**มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568**

➤ **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน :** 3,567,000,000 บาท (สามพันห้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้น เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า i

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยาบาล อย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ ใน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาระมูลของทรัพย์สินดังกล่าวอย่างครบถ้วน และขอรับรองว่า ข้าพเจ้าไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ในนามของ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท เอดิวิซอร์ จำกัด

(นายเลอสาร์ ส่งหวาน)

ผู้ประเมินหลัก

จัดทำโดย

(นายคมพัชญ์ โตสิริสิทธิโชค)

ผู้ตรวจสอบรายงาน