

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง
ภายใต้ชื่อ "เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์
ราชดำริ บูเลอวาร์ด"
ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1
ภายในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด
ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ 67-10761 (1) GL

จัดทำโดย :

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5)

ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

Tel. 02-294-9099

www.grandasset.co.th

วันที่ 27 กันยายน 2567

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5)
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 02-294-9099
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 67-10761 (1) GL

วันที่ 27 กันยายน 2567

เรียน กรรมการผู้จัดการ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

<u>รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ภายในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</u>

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์**เพื่อสาธารณะ** บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิการถือครองภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

<u>มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567</u>

- **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : 861,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

<u>มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568</u>

- **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : 918,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

นายเลอสรรค์ ส่งทวน
กรรมการผู้จัดการ
ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

E 196116486

สารบัญ

สรุปผลการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....ii

1.0 บทนำ 1
1.1 การมอบหมายงาน....1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....1
1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)....2
1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน....2

2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน 3
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน....3
2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน....3
2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง....4
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ....5

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า 9
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน....9
3.2 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน....12
3.3 รายละเอียดสัญญาเช่า....14
3.4 รายละเอียดที่ดิน....20
3.5 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง....21
3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง....25

4.0 รายงานภาพรวมตลาดโรงแรม 28

5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 30
5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง....30
5.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ....34

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด 34

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า 35
7.1 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)....35
7.2 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)....35
7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า....35

8.0 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 36
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)....36
8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)....53

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า 55
9.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....55
9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน....55
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน....55

ภาคผนวก

- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ภาพถ่ายทางอากาศ
- ผังที่ดิน / ผังบริเวณ / สำเนาแบบแปลนอาคาร
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- สำเนาเอกสารเอกสารสิทธิ์ / สำเนาสัญญาเช่า / สำเนาระวางแผนที่ / สำเนาราคาประเมินราชการ / สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / สำเนาใบรับรองอาคาร / สำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	67-10761 (1) GL
ราย	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดดังนี้ ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งหมด 73 ไร่ 1 งาน 01.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 29,301.0 ตารางวา เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน) เนื้อที่ดินประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 70.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,670.0 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า สัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน) สิ่งปลูกสร้าง อาคารพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม (ตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร) ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร โดยพิจารณาพื้นที่บางส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนพื้นที่ประมาณ 88,442.00 ตารางเมตร แยกออกเป็นส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ พื้นที่ประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร และส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด พื้นที่ประมาณ 34,314.00 ตารางเมตร *ในการประมินมูลค่าตามเล่มรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด พื้นที่ประมาณ 34,314.00 ตารางเมตร*
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายใต้ชื่อ "เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ภายในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
พิกัด GPS	Lat : 13.742518, Long : 100.540286
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 และ 3112 จำนวน 2 ฉบับ
ลักษณะการถือครอง	สิทธิการเช่าระยะยาว
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	- โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย - โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาระผูกพัน	- โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่างสำนักงานพระราชวัง (พระคลังข้างที่) ผู้ให้เช่า กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 28 กันยายน 2587 ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน) - หมายเหตุ สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ์ บดินทรเทพยวรางกูร พระราชทานแก่ (ระหว่างภาระจำยอมระหว่างเช่า) โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561 - โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ให้เช่าที่ดินทั้งแปลง มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2589 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพีฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ทำการประเมินมูลค่าถึงแค่วันที่ 28 กันยายน 2587 ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน)
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	19 กันยายน 2567
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	28 กันยายน 2567
มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567	
➢ **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน**	: **861,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**
มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568	
➢ **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน**	: **918,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายอัษฎายุธ อำตระกูล

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายคมพัชญ์ โตสิริสิทธิโชติ

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวจิตราภรณ์ โปยขุนทด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใดได้ หรือไม่อาจนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้นความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- บริษัทฯและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมิได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่รับผิดชอบ ในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นได้ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินมูลค่าเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับ รายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใดโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯเสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

1.0 บทนำ

1.1 การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับมอบหมายจากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ให้เสนอความคิดเห็นที่เป็นมูลค่าของสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งหมด 73 ไร่ 1 งาน 01.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 29,301.0 ตารางวา เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน) 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 โดยพิจารณาพื้นที่บางส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนพื้นที่ประมาณ 88,442.00 ตารางเมตร แยกออกเป็นส่วนของโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ พื้นที่ประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร และส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด พื้นที่ประมาณ 34,314.00 ตารางเมตร *ในการประมินมูลค่าตามเล่มรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะส่วนของ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด พื้นที่ประมาณ 34,314.00 ตารางเมตร* ภายใต้ชื่อ "เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ภายในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ เพื่อหามูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ณ สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการสำรวจ ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์**เพื่อสาธารณะ**

รายงานการประเมินฯฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯเท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบ หรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่น นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสมสำหรับการซื้อ-ขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อ-ขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้นในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ-ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อ-ขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2567

2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ภายในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยทรัพย์สินฯ มีระยะห่างสถานที่สำคัญๆ ในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่	ระยะทาง		
โรงแรม แกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ	ประมาณ	100	เมตร
โรงแรมอนันตรา 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	ถนนเพลินจิต เป็นถนนคอนกรีต ผิวการจราจรขนาด 6 ช่องจราจร (ไป 3 ช่องจราจร และกลับ 3 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 30-35 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์
• ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ได้แก่	ถนนราชดำริ เป็นถนนคอนกรีต ผิวการจราจรขนาด 6 ช่องจราจร (ไป 3 ช่องจราจร และกลับ 3 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 35 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์
• การคมนาคมทางรถไฟฟ้า BTS	ได้แก่	สถานีรับส่งผู้โดยสารราชดำริ ไปทางด้านทิศใต้ โดยมีระยะทางห่างจากที่ตั้งทรัพย์สิน ประมาณ 300 เมตร

2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในรูปแบบผสมผสานของโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า ตลาดค้าปลีกค้าส่ง สำนักงาน ช็อปปิ้งเซ็นเตอร์ ร้านค้า สถาบันการเงิน ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนพระรามที่ 1 ถนนเพลินจิต และถนนราชดำริ ทั้งสองฝั่ง และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise ก่อสร้าง และพัฒนาเป็นจำนวนมาก โดยตั้งอยู่บริเวณโดยรอบทรัพย์สินฯ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์สูง

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอาราวัณ, โรงแรม อนันตรา สยาม กรุงเทพ, โรงแรมเดอะ เชนต์ รีจิส กรุงเทพ, โรงแรมหรรษา กรุงเทพ, ห้างเซ็นทรัลเวิล์ด พลาซ่า, ห้างเกสรพลาซ่า, สยาม เซ็นเตอร์, สยามพารากอน, เซ็นทรัล ชิดลม, มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์, โรงเรียนมาแตร์เดอี, โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา, โรงเรียนสาธิตจุฬาฯ, โรงเรียนนานาชาติร่วมฤดี, โรงพยาบาลจุฬาฯ, โรงพยาบาลตำรวจ, สถานทูตสหรัฐอเมริกา, สถานทูตเนเธอร์แลนด์ และ สถานทูตมาเลเซีย เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าที่ดินในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินได้แก่

1. โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน - มีนบุรี

รัฐบาลมีนโยบายที่จะขยายโครงข่ายรถไฟฟ้าให้ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เพื่อกระจายเส้นทางการเดินทางที่สะดวกรวดเร็ว และขนส่งผู้โดยสารได้ในปริมาณมาก ซึ่งจะช่วยลดปัญหาการจราจรที่ติดขัด และคับคั่งบนถนนที่มีพื้นที่จำกัด โดยมีเป้าหมายที่สำคัญ คือ ลดปริมาณการใช้รถยนต์ของประชาชน เพื่อช่วยประหยัดงบประมาณในการนำเข้าและสำรองน้ำมัน ที่มีผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของราคาน้ำมันในตลาดโลกที่นับวันมีแนวโน้มที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง คณะรัฐมนตรีในคราวประชุมเมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2553 ได้มีมติรับทราบผลการประชุมคณะกรรมการจัดระบบการจราจรทางบก (คจร.) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553 ที่ได้มีมติเห็นชอบ แผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โดยกำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปดำเนินการในระยะแรก 10 ปีแรก (เปิดบริการภายในปี 2562) จำนวน 7 สาย ระยะทางรวม 154 กิโลเมตร แสดงดังรูปที่ 1.1-1 โดยมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน - มีนบุรี เป็นโครงการที่ถูกบรรจุไว้ในแผนดังกล่าว ต่อมาคณะรัฐมนตรีในคราวประชุมเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2554 ได้มีมติอนุมัติให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ดำเนินการเพื่อโอนเปลี่ยนแปลงงบประมาณประจำปี พ.ศ. 2552 ของโครงการศึกษาและออกแบบโครงข่ายระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน สายวงแหวนรอบใน ตามแนวถนนรัชดาภิเษก จำนวน 400 ล้านบาท ส่วนที่เหลือจากค่าจ้างที่ปรึกษาดำเนินงานช่วงก่อนการก่อสร้าง โครงการรถไฟฟ้า สายสีชมพู ช่วงแคราย - มีนบุรี เพื่อนำไปใช้ในการจัดจ้างที่ปรึกษาดำเนินงานช่วงก่อนการก่อสร้าง โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง ช่วงเตาปูน - ราษฎร์บูรณะ และโครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงตลิ่งชัน-มีนบุรี

ลักษณะโครงการ

เป็นโครงสร้างรถไฟฟ้าแบบยกระดับระยะทาง 9 กิโลเมตร สถานียกระดับ 8 สถานี และโครงสร้างรถไฟฟ้าแบบใต้ดินระยะทาง 30.5 กิโลเมตร สถานีใต้ดิน 21 สถานี

แนวเส้นทาง





ตามแผนแม่บทระบบขนส่งมวลชนทางรางฯ ได้กำหนดให้โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน - มีนบุรี เป็นระบบขนส่งมวลชนสายหลักที่เชื่อมโยงฝั่งตะวันออก และตะวันตกของกรุงเทพมหานคร ระยะทางรวม 39.5 กิโลเมตร เป็นสถานีใต้ดิน 21 สถานี และสถานียกระดับ 8 สถานี โดยโครงการเริ่มต้นจากสถานีรถไฟตลิ่งชัน จากนั้นใช้แนวเขตรถไฟสายบางกอกน้อย ผ่านบางขุนนนท์ ผ่านศิริราช ลอดใต้แม่น้ำเจ้าพระยา บริเวณเชิงสะพานพระปิ่นเกล้า ผ่านใต้ถนนราชดำเนินแล้วเบี่ยง ใช้แนวถนนหลานหลวง ผ่านยมราชแล้วเข้าสู่แนวถนนเพชรบุรี เลี้ยวเข้าถนนราชปรารภถึงดินแดงแล้วเลี้ยว ไปตามถนนวิภาวดีรังสิต จากนั้นเลี้ยวขวาผ่านศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร 2 (ดินแดง) ตัดตรงไปเชื่อมกับรถไฟฟ้าใต้ดิน (รถไฟฟ้ามหานคร สายเฉลิมรัชมงคล) ที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย เข้าศูนย์ซ่อมบำรุง รฟม. ที่อยู่บริเวณที่ตั้งอาคารสำนักงาน รฟม. ในปัจจุบัน ไปสู่ถนนพระรามเก้า แล้วเลี้ยวซ้ายเข้าถนนรามคำแหง วิ่งไปตามถนนรามคำแหง ผ่านแยกลำสาลี แยกถนนกาญจนาภิเษก ไปสิ้นสุดที่สถานีสุวินทวงศ์ ซึ่งอยู่บริเวณใกล้จุดตัดระหว่างถนนรามคำแหงกับถนนสุวินทวงศ์

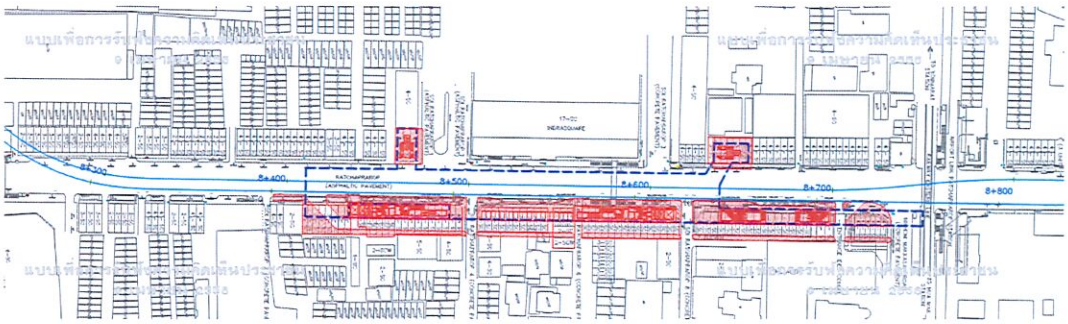
<u>รายชื่อสถานีทั้งหมด จำนวน 29 สถานี ได้แก่</u>

รหัส	ชื่อสถานี
OR1	บางขุนนนท์ (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	รางน้ำ (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	ราชมังคลา (Ratcha Mangkhla)
OR19	หัวหมาก (Hua Mak)
OR20	ลำสาลี (Lam Sali)
OR21	ศรีบูรพา (Si Burapha)
OR22	คลองบ้านม้า (Khlong Ban Ma)
OR23	สัมมากร (Sammakon)
OR24	น้อมเกล้า (Nom Klao)
OR25	ราษฎร์พัฒนา (Rat Phatthana)
OR26	มีนพัฒนา (Min Phatthana)
OR27	เคหะรามคำแหง (Kheha Ramkhamhaeng)
OR28	มีนบุรี (Min Buri)
OR29	สุวินทวงศ์ (Suwinthawong)

ความคืบหน้าโครงการ

รถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงศูนย์วัฒนธรรมฯ-มีนบุรี (สุวินทวงศ์) ซึ่งเป็นโครงการส่วนตะวันออก โดยตามแผนงานคาดจะเปิดใช้บริการในปี 2568 ซึ่งการดำเนินงานล่าสุดของโครงการก่อสร้างของรถไฟฟ้าสายสีส้มได้สร้างเกือบเสร็จประมาณ 98.65% แล้ว เรียกได้ว่าหากเสร็จสิ้นและพร้อมใช้งานจะช่วยลดปัญหารถติดของชานเมืองในกรุงเทพฯ ได้ ซึ่งก่อนจะได้ใช้งานเต็มรูปแบบลองมาทำความรู้จักข้อมูลพื้นฐานกันสักหน่อยดีกว่า เริ่มจาก รถไฟฟ้าสายสีส้ม เป็นระบบรถไฟฟ้าขนาดใหญ่ (Heavy Rail Transit System) เหมือนกับ BTS ที่เปิดใช้บริการอยู่ในปัจจุบัน รองรับผู้โดยสารได้มากกว่า 50,000 คน/ชั่วโมง/ทิศทาง และใช้ความเร็วได้สูงสุด 80 กิโลเมตรต่อชั่วโมง

สถานีราชปรารภ (ใต้ดิน)



3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการทรัพย์สินฯ มีลักษณะการใช้ประโยชน์ภายในอาคาร รูปแบบโครงการผสมผสาน (Mixed-Use) ตั้งอยู่ภายในโครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 2 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์รวมทั้งหมด 73 ไร่ 1 งาน 01.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 29,301.0 ตารางวา เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า (ตามสัญญาแบ่งเช่าช่วงที่ดิน) 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 โดยพิจารณาพื้นที่บางส่วนที่กองทรัสต์ เข้าลงทุนพื้นที่ประมาณ 88,442.00 ตารางเมตร แยกออกเป็นส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ พื้นที่ประมาณ 54,108.00 ตารางเมตร และส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด พื้นที่ประมาณ 34,314.00 ตารางเมตร

<u>โดยมีการแบ่งพื้นที่ใช้สอยและการใช้ประโยชน์ภายในอาคารดังนี้</u>

- ชั้นใต้ดิน 1-3 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ
- ชั้นที่ 1 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่ห้องอาหารโรงแรม พื้นที่ประชาสัมพันธ์ของโรงแรม ห้องประชุมจัดเลี้ยงของโรงแรม และพื้นที่ประชาสัมพันธ์ของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์
- ชั้นที่ 2,P1-P3 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่ห้องประชุมจัดเลี้ยงของโรงแรม
- ชั้นที่ 3,P4 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่สำนักงาน
- ชั้นที่ 4,P5 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์
- ชั้นที่ 5,P7 แบ่งเป็น พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ พื้นที่สำนักงาน พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ได้แก่ สระว่ายน้ำ และฟิตเนส
- 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 และพื้นที่ประสัมพันธ์ของโรงแรม
- ชั้นที่ 16 แบ่งเป็น พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกของโรงแรม ได้แก่ สปา สระว่ายน้ำ และฟิตเนส
- ชั้นที่ 17-54 แบ่งเป็น พื้นที่เซอร์วิส 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 แอสโทเรีย กรุงเทพฯ" พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนโรงแรมประมาณ 43,116.00 ตารางเมตร มีห้องพักรวมทั้งหมด 171 ห้อง (มีพื้นที่ใช้สอยภายในห้องพักประมาณ 11,293.00 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บริเณชั้นที่ 6 ถึงชั้นที่ 14 และพื้นที่บริการอื่นๆ พร้อมส่วนสนับสนุนโรงแรม พื้นที่ประมาณ 31,823.00 ตารางเมตร (อาทิเช่น พื้นโถงทางเดิน ห้องพัก, พื้นที่ภัตตาคาร, สปา, ห้องประชุม, ห้องฟิตเนส และสระว่ายน้ำ เป็นต้น) ตั้งอยู่บริเวณชั้น G ชั้นที่ 2, 9, 10, 15, 16 และชั้นที่ 55-57

  2) พื้นที่ส่วนของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายใต้ชื่อ "โครงการ แมกโนเลียร์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด" พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ประมาณ 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 พร้อมส่วนสนับสนุนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ พื้นที่ประมาณ 16,836.00 ตารางเมตร (อาทิเช่น พื้นที่โถงทางเดิน ห้องพัก, ห้องฟิตเนส, ห้อง KID CLUB, ห้องประชุม, ห้องเอนกประสงค์ และสระว่ายน้ำ เป็นต้น) ตั้งอยู่บริเวณชั้น G, 4, 5 และชั้นที่ 17 ถึงชั้นที่ 54

  3) พื้นที่ส่วนที่จอดรถ และทางเดินรถ พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วน พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนของโรงแรม พื้นที่รวม ประมาณ 10,992.00 ตารางเมตร และ พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ พื้นที่รวม ประมาณ 12,098.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณ ชั้นใต้ดิน B1-B3, ชั้น G และชั้น P1-P8 (ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประมาณ 23,090 ตารางเมตร)

  4) พื้นที่ส่วนสำนักงาน พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารส่วนสำนักงานประมาณ 3,682.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณ ชั้น 3-5 ชั้น P4-P5 และ ชั้น P7 (ส่วนที่กองทรัสต์ไม่เข้าลงทุน)

ตารางสรุปพื้นที่เช่าช่วงส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ ดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียดพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1	พื้นที่ห้องพักในส่วนของโรงแรม จำนวน 171 ห้อง	11,293.00
2	พื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวก และพื้นที่บริการ อาทิ ห้องประชุม ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยง สระว่ายน้ำ สปา ฟิตเนส ซาวน่า บริการซักรีด เป็นต้น	4,792.00
3	พื้นที่สนับสนุน อาทิ พื้นที่บันได ลิฟท์ ทางเดิน และห้องเครื่อง	27,031.00
4	พื้นที่จอดรถ และทางเดินส่วนโรงแรม	10,992.00
รวมพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินส่วนของโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ		**54,108.00**

ตารางสรุปพื้นที่เช่าช่วงส่วนของ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ดังนี้

ลำดับที่	รายละเอียดพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1	พื้นที่ห้องพักในส่วนของห้องพัก จำนวน 99 ห้อง	9,051.00
2	พื้นที่บริการ อาทิ ห้องประชุม สระว่ายน้ำ	541.00
3	พื้นที่สนับสนุน อาทิ พื้นที่บันได ลิฟท์ ทางเดิน ห้องเครื่อง และห้องเก็บของ	12,624.00
4	พื้นที่จอดรถ และทางเดินส่วน เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	12,098.00
รวมพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินส่วนของ เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด		**34,314.00**
รวมพื้นที่เช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินทั้งหมดทั้งสองส่วน		**88,422.00**

ในการประมินมูลค่าตามเล่มรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ประเมินมูลค่าเฉพาะส่วนของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด พื้นที่ประมาณ 31,314.00 ตารางเมตร

- ***เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีห้องพักจำนวน 99 ห้อง ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดห้องพักโดยสรุปดังนี้***

แบบห้อง	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)
One Bedroom Residences	49.00-51.00	7
One Bedroom Executive Residences	55.00-58.00	5
Two Bedroom Residences	75.00-88.00	53
Two Bedroom Executive Residences	89.00-105.00	31
Duplex Penthouse	323.00-360.00	3
	รวมห้องพัก	**99**

3.2 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

3.2.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2567 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน ระวางแผนที่ 5136 III 6618-6 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร							
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่ (เลขเดิม)	เลขที่ดิน (เลขเดิม)	หน้าสำรวจ (เลขเดิม)	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ ไร่	งาน	ตร.ว.	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1	2220	3	381	67	0	67.0	โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย
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)**
รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า				**6**	**2**	**70.0**	**(หรือเท่ากับ 2,670.0 ตารางวา)**

ลักษณะการถือครอง	:	สิทธิการเช่า
ภาระผูกพัน	:	- โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ระหว่างสำนักงานพระราชวัง (พระคลังข้างที่) ผู้ให้เช่า กับ บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 28 กันยายน 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 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีพีที ฮอสพิเทลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ให้ทำการประเมินมูลค่าถึงแค่วันที่ 28 กันยายน 2587 ดังนั้นระยะเวลาคงเหลือของสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 วัน)

หมายเหตุ	:	*1) โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 สมเด็จพระเจ้าอยู่หัวมหาวชิราลงกรณ์ บดินทรเทพยวรางกูร พระราชทานแก่ (ระหว่างภาระจำยอม ระหว่างเช่า) โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561* *2) โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 และ เลขที่ 3112 เป็นพื้นที่ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ได้มีการแบ่งเช่าช่วงโดยมีกำหนดระยะเวลา 30 ปี (ดูตามผังที่ดิน แนบท้ายรายงานประกอบ)*

"ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น"

3.3 รายละเอียดสัญญาเช่า

ทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประกอบด้วยสัญญาเช่า จำนวน 2 ฉบับ มีรายละเอียดสัญญาเช่าโดยสรุปดังนี้

ฉบับที่ 1 : สัญญาเช่าช่วงและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2554

ผู้ให้เช่าช่วง	:	สำนักงานพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่)
ผู้เช่าช่วง	:	บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	:	ที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 ตำบลปทุมวัน อำเภอสามเพ็ง กรุงเทพมหานคร แปลงที่ 3 ถนนราชดำริ เนื้อที่ 236 ตารางวา
วันที่จดทะเบียน	:	6 มีนาคม 2558
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	:	26 มกราคม 2558
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	:	1 มกราคมคม 2588
ระยะเวลาสัญญาเช่า	:	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป
กำหนดชำระค่าเช่า	:	

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

ฉบับที่ 1 : สัญญาเช่าช่วงและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2554 (ต่อ)				
กำหนดชำระค่าเช่า (ต่อ)		ปีที่	บาท/เดือน	บาท/ปี
		29	202,714.12	2,432,569.44
		30	212,849.82	2,554,197.82
เงื่อนไขอื่นๆ	:	เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ (อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับนี้ แนบท้ายรายงาน)		
หมายเหตุ	:	-		

ฉบับที่ 2 : สัญญาเช่าช่วงและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (แก้ไขเพิ่มเติมทั้งฉบับสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2553)	
ผู้ให้เช่าช่วง	: สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่าช่วง	: บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	: - ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 เนื้อที่ 6 ไร่ 34 ตารางวา หรือ 9,736 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร - อาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอย 85,000 ตารางเมตร
วันที่จดทะเบียน	: 23 สิงหาคม 2556
วันที่สัญญาเช่าเริ่มต้น	: 30 กรกฎาคม 2556
วันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด	: 31 มกราคม 2589
ระยะเวลาสัญญาเช่า	: 30 ปี นับถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาก่อสร้าง (สัญญาเพิ่มเติม ฉบับที่ 1 ระบุเป็นวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2589)

การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าและหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาการก่อสร้าง			
ปีที่เช่า	ค่าเช่า		หนังสือค้ำประกัน	
	จำนวนเงิน (บาท)	วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า (บาท)	วันครบกำหนดเปลี่ยนหนังสือค้ำประกัน
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 : ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง ตามสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติม ฉบับที่ 1 ลงวันที่ - เดือนมิถุนายน 2559 ไปอีก 1 ปี นับตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 – 31 มกราคม 2560 รวมระยะเวลาการก่อสร้าง 6.5 ปี โดยการขยายระยะเวลาการก่อสร้างนี้ไม่ทำให้อายุการเช่าขยายออกไปแต่อย่างใด โดยระยะเวลาการเช่ายังคงครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2589 เหมือนเดิม และผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าในอัตรา “ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า” ข้อ 6 (1) (ข) ของสัญญานี้

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

การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าและหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาการก่อสร้าง				
	ปีที่เช่า	ค่าเช่า		หนังสือค้ำประกัน	
		จำนวนเงิน (บาท)	วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า (บาท)	วันครบกำหนดเปลี่ยนหนังสือค้ำประกัน
	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 : สัญญาเช่าช่วงและเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 (แก้ไขเพิ่มเติมทั้งฉบับสัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2553) ต่อ

การชำระค่าเช่า	ค่าเช่าและหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาการก่อสร้าง				
	ปีที่เช่า	ค่าเช่า		หนังสือค้ำประกัน	
		จำนวนเงิน (บาท)	วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า (บาท)	วันครบกำหนดเปลี่ยนหนังสือค้ำประกัน
	24	57,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2582	123,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2582
	25	57,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2583	132,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2583
	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**			
เงื่อนไขอื่นๆ	: เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ (อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับนี้ แนบท้ายรายงาน)				
หมายเหตุ	: -				

3.2.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก รูประวางแผนที่ทางเว็บไซต์ของสำนักงานที่ดิน ขนาดรูปร่าง และทิศทางตามแนวเขตที่ดิน และผู้นำชี้ มีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

3.2.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ (รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569) มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท) ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	3112	2,434.00	470,000	1,143,980,000
2	2220	236.0	405,000	95,580,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการรวม		**2,670.0**	**(เฉลี่ย 437,500)**	**1,239,560,000**

ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ลำดับที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท) ตารางเมตรละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	อาคารโรงแรม ความสูงเกิน 5 ชั้นขึ้นไป	34,314.00	10,500	360,297,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการ		**34,314.00**	**ราคารวม**	**360,297,000**
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				**360,297,000**

(สำเนาบัญชีราคาประเมินที่ดินของทางราชการ แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

3.4 รายละเอียดที่ดิน

3.4.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพของที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงกว่าถนนผ่านด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร ทรัพย์สินฯ มีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันตก ติดถนนราชดำริ เป็นระยะประมาณ 42.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินลึกเข้าไปจากทางด้านทิศตะวันตกไปจรดทิศตะวันออก เป็นระยะประมาณ 234.00 เมตร

3.4.2 อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ	โรงแรมแกรนด์ไฮแอทเอราวัณ	ประมาณ	234.00	เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ประมาณ	236.00	เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ	โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย	ประมาณ	42.00	เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ	ถนนราชดำริ	ประมาณ	42.00	เมตร

3.4.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ ปัจจุบันมีการพัฒนาใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ประเภทอาคารโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ภายใต้ชื่อ "เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด"

3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่ทำการสำรวจ พบรายละเอียดดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล และอุทกภัย
ปัญหาเรื่องมลพิษ : ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง
การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.4.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.5 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	/	***อาคารโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ สูง 57 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ชั้นห้องเครื่อง 2 ชั้น และชั้นหลังคา***
ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2220

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	:	อาคารคอนกรีต สูง 57 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น *ชั้นห้องเครื่อง 2 ชั้น และชั้นหลังคา*
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)	:	ประมาณ 27.90 x 222.50 เมตร
พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด	:	***ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร***
		โดยสามารถแยกพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารดังนี้
		- พื้นที่ห้องพัก (ส่วนโรงแรม) 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
โครงหลังคา/หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	:	กระเบื้องเซรามิค, ทรายล้าง, กระเบื้องเซรามิคแบบกันลื่น, หินแกรนนิต, กระเบื้องแกรนิตโต้, ขัดหยาบ/ขัดมัน
ผนังภายนอก	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีน้ำพลาสติก
ผนังภายใน	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีน้ำพลาสติก, หินแกรนนิต, หินเทียม, ทรายล้าง, บางส่วนกรุกระเบื้องเซรามิค
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซั่มบอร์ดชนิดธรรมดา และกันชื้น ฉาบเรียบทาสี โครงเคร่าอลูมิเนียม และท้องพื้นคอนกรีตผิวฉาบเรียบทาสี

ประตู	:	บานเปิดกระจกสวิงคู่ วงกบอลูมิเนียมสีขาว กรอบบานอลูมิเนียมสีขาว บานเปิดเดี่ยว+บานเกร็ดหนา 4 มม. วงกบไม้เต็ง กรอบบานพีวีซี บานเปิดเดี่ยว วงกบพีวีซี กรอบพีวีซี บานเลื่อนคู่+บานติดตาย วงกบอลูมิเนียม กรอบบานอลูมิเนียมสีขาว
หน้าต่าง	:	บานเลื่อนกระจก, บานเลื่อนคู่+ติดตาย, วงกบกรอบอลูมิเนียมสีขาว กรอบบานอลูมิเนียมสีขาว, กรอบบานอลูมิเนียมสีขาว, บานหน้าต่างบานกระทุ้ง, กรอบบานไม้เต็ง
ห้องน้ำ	:	พื้น/ผนัง แกรนิโต, กระเบื้องเซรามิค
สุขภัณฑ์	:	อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์, ฝักบัวอาบน้ำ, โถส้วมแบบชักโครก, ราวแขวนผ้า, ที่ใส่สบู่, ที่ใส่กระดาษชำระ, สายฉีดชำระ, กระจกเงา

<u>สิ่งอำนวยความสะดวก</u>

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร	:	ส่วนโรงแรม - บริเวณชั้นที่ 2 พื้นที่ห้องประชุมจัดเลี้ยง - บริเวณชั้นที่ 3-5 พื้นที่สำนักงาน ชั้นที่ - บริเวณชั้นที่ 9-10 พื้นที่ห้องประชุมจัดเลี้ยง - บริเวณชั้นที่ 15 พื้นที่ห้องอาหาร และพื้นที่ประชาสัมพันธ์ - บริเวณชั้นที่ 16 สปา สระว่าน้ำ และฟิตเนส - บริเวณชั้นที่ 55-57 พื้นที่บาร์ และห้องอาหารของโรงแรม ส่วนพักอาศัย - บริเวณชั้นที่ 4 ห้องประชุม ห้องอเนกประสงค์ และ Kid Club - บริเวณชั้นที่ 5 สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และ สวนกลางแจ้ง ที่จอดรถรวม จำนวน 692 คัน (รวมจอดซ้อนคันแล้ว)

งานระบบภายในอาคาร

1) งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ประกอบด้วย	
	: งานระบบไฟฟ้าหลัก ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อจ่ายไปยังตู้ควบคุมไฟและอุปกรณ์
	: ระบบสำรองไฟฟ้า ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง พร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน เป็นต้น
	: ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) ประกอบด้วย ตู้รับสายโทรศัพท์ (Main Distribution Frame) พร้อมที่จะทำการแจกจ่ายสัญญาณโทรศัพท์ไปยังพื้นที่ใช้งานโดยการควบคุมของ PABX และเทคโนโลยีในปัจจุบัน
	: ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร เช่น บริเวณโถงทางเดินภายในอาคารแต่ละชั้น เป็นต้น
	: ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computor Network System) ประกอบด้วย ระบบ LAN และ WIRELESS สำหรับจัดการฐานข้อมูล และให้บริการกับผู้ใช้บริการ เช่น การให้บริการ Internet เป็นต้น
2) ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ ประกอบด้วย	
	: ส่วนพักอาศัยรวมเป็นระบบปรับอากาศแยกส่วนชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำ (Split Type Water-Cooled) โดยเครื่องจ่ายลมเย็น (Fan Coil Unit) ติดตั้งในแต่ละห้อง
	: ส่วนโรงแรม-สำนักงาน-พาณิชย์ เป็นระบบปรับอากาศโดยใช้เครื่องผลิตน้ำเย็น ชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled Chiller) โดยเครื่องจ่ายลมเย็น (Fan Coil Unit / Air Handing Unit) ติดตั้งในแต่ละห้องพัก และพื้นที่ใช้งาน ซึ่งในส่วนของระบบปรับอากาศที่เป็นศูนย์รวมที่ผลิตน้ำเย็นและระบบท่อระบายความร้อนซึ่งประกอบด้วยหอระบายความร้อน (Cooling Tower)
3) ระบบป้องกันอัคคีภัย และระบบดับเพลิง ประกอบด้วย	
	: ระบบป้องกันอัคคีภัย ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ (Heat and Smoke detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Manual Station) ชุดแผลควบคุมย่อย และติดตั้งแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) และระบบส่งสัญญาณแบบกระดิ่ง (Alarm Bell) ลำโพงฉุกเฉิน
	: ระบบดับเพลิง ได้แก่ เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ท่อเมนส่งน้ำดับเพลง (standpipe) สายส่งดับเพลิง (Fire Hose) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Automatic Auto Spprinkler) พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง (Portable Fire Extinguisher) จัดให้มีน้ำสำรองเพื่อใช้ในการดับเพลิงเก็บไว้ในถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดินของอาคาร และถังเก็บน้ำชั้นที่ 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) ชุดแผลควบคุมย่อย และติดตั้งแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel : FCP) และระบบส่งสัญญาณแบบกระดิ่ง (Alarm Bell) ลำโพงฉุกเฉิน
5) ระบบลิฟต์โดยสาร ลิฟต์ดับเพลิง และบันไดเลื่อน ประกอบด้วย	
	: ส่วนโรงแรม - ลิฟต์โดยสาร จำนวน 12 ชุด - ลิฟต์พนักงาน จำนวน 7 ชุด : ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ - ลิฟต์โดยสาร จำนวน 10 ชุด - บันไดเลื่อน จำนวน 4 เครื่อง : ลิฟต์ดับเพลิง จำนวน 3 ชุดได้แก่ - ชุดที่ 1 สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 2 - ชั้นที่ 58 - ชุดที่ 2 สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 3 - ชั้นที่ 4 - ชุดที่ 3 สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 2 - ชั้นที่ 8
6) หนีไฟทางอากาศ จำนวน 4 จุด ประกอบด้วย	
	: ส่วนโรงแรม - บริเวณชั้นที่ 16 บริเวณเหลือหลังคาสระว่ายน้ำ - บริเวณชั้นที่ 60 (ดาดฟ้า) : ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ - บริเวณชั้นที่ 5 สระว่ายน้ำส่วนพักอาศัย - บริเวณชั้นที่ 10 หลังคาห้องจัดเลี้ยง

3.6 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีเอกสารการก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จำนวน 6 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

1. หนังสืออนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร เลขที่ 925/2539 ลว. 30 พฤษภาคม 2539 (เอกสารต้นฉบับวันที่ไม่ชัดเจน)			
อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายชาญ ตันรุ่งเรือง		
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 ลว. 21 เมษายน 2543			
อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายสมชาย เปรมแสง		
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 ทวิ (แบบ กทม.6) เลขที่ 331/2556 ลว.18 ธันวาคม 2556			
อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา		
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 ลว.19 มิถุนายน 2558			
อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศรางกูร 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 และสำนักงานพระคลังข้างที่		

5. ใบการรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 55/2559 ลว. 5 กรกฎาคม 2559			
อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร		
ดำเนินการ	ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 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 และสำนักงานพระคลังข้างที่		

6. ใบการรับรองการก่อสร้างอาคาร (อ.6) เลขที่ 10/2560 ลว. 10 กุมภาพันธ์ 2560			
อนุญาตให้	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา เจ้าของอาคาร		
ดำเนินการ	ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 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 และสำนักงานพระคลังข้างที่		

- ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

ประเภทใบอนุญาต	:	ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ (แบบ อภ.2)
เล่มที่	:	071101
เลขที่	:	037 ปี 2562
ออกให้ ณ วันที่	:	1 มิถุนายน 2565
อนุญาตให้	:	บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบกิจการอาคารชุดให้เช่า ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพประเภท การประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า หรือห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน โดยใช้ชื่อสถานประกอบการว่า Magnolias Ratchadamri Boulevard
ห้องพัก	:	จำนวน 316 ห้อง
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึง	:	วันที่ 18 กันยายน 2566
หมายเหตุ	:	ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน จำนวน 99 ห้อง

<u>เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ</u>

- ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจ หรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ทางบริษัทฯ ไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายงานภาพรวมตลาดโรงแรม

แม้ภาพรวมการท่องเที่ยวไทย จะยังไม่ฟื้นตัวกลับไปสู่ระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 ดังแสดงรายละเอียดในตาราง

ปี พ.ศ.	นักท่องเที่ยวตปท. (คน)	ระยะเวลาค้างคืน (วัน)	รายได้นักท่องเที่ยวต่างชาติ (บาท/คน)	รายได้นักท่องเที่ยวต่างชาติ (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 : กรมการท่องเที่ยว

หมายเหตุ : กรมการท่องเที่ยวแสดงข้อมูลระยะเวลาค้างคืน และรายได้เฉลี่ยค่าที่พัก และอาหาร/เครื่องดื่มล่าสุดถึงปี 2565 เท่านั้น

[1] กรมการท่องเที่ยวคาดว่า

ศูนย์วิจัยกรุงศรี (3 กันยายน 2567) คาดว่านโยบายฟรีวีซ่า 93 ประเทศ และช่วงไฮซีซั่น (ฤดูกาลท่องเที่ยว) ในไตรมาส 4 ปี 2567 จะช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวได้ โดยมีปัจจัยที่ควรระมัดระวังจากภาวะหนี้ภาคครัวเรือนซึ่งอยู่ในระดับสูง โดยมุมมองดังกล่าวสอดคล้องกับ ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน ตามจำนวนนักท่องเที่ยวในเกือบทุกสัญชาติ โดยมีปัจจัยที่เอื้อต่อการท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างชาติดังนี้ เกาหลีใต้ และอินเดีย ที่มีวันหยุดต่อเนื่องหลายวัน ตะวันออกกลาง และยุโรป ที่กลับมาขยายตัวหลังจากที่ชะลอไปในช่วงก่อนหน้า จีน ที่ส่วนหนึ่งได้รับผลดีจากมาตรการยกเว้นการยื่นวีซ่าในช่วงปลายเดือน สำหรับรายรับภาคการท่องเที่ยวยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราการเข้าพักแรมที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเมื่อเทียบกับดอลลาร์ เฉลี่ยอ่อนค่าลง ในเดือนกันยายน ส่งผลดีต่อการท่องเที่ยวจากมุมมองของชาวต่างชาติ

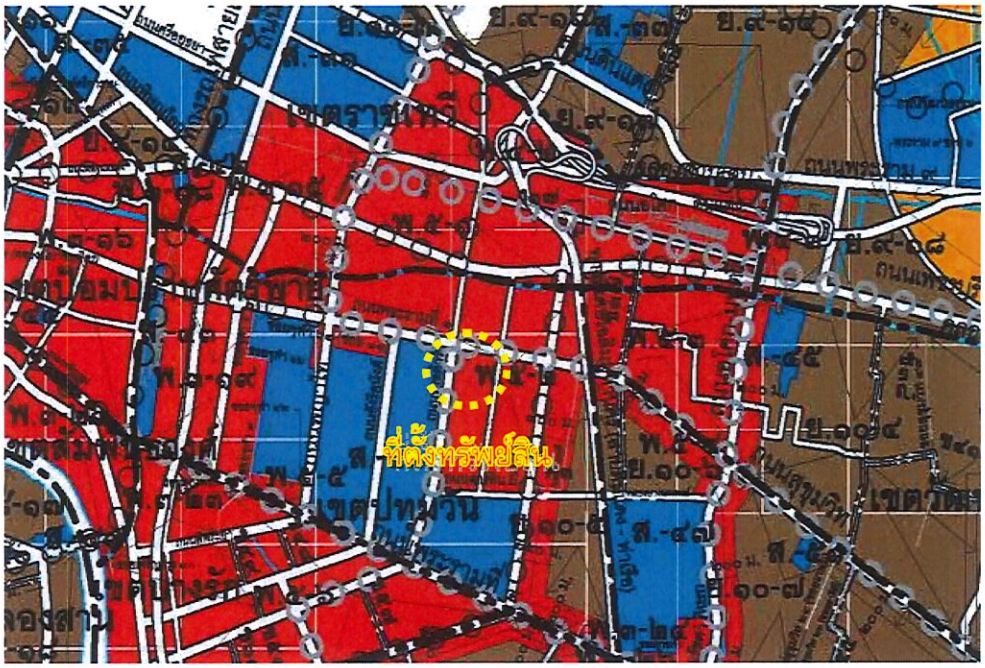
แนวโน้มในอนาคต

จากผลสำรวจ และข้อมูลอ้างอิงข้างต้น บริษัท แกรนด์ฯ มีความคิดเห็นว่า การพัฒนาโรงแรมในย่านศูนย์กลางธุรกิจในปัจจุบันถูกขับเคลื่อนโดยผู้เล่นรายใหญ่ในลักษณะ มิกซ์ยูส และกำหนดตำแหน่งทางการตลาดระดับบน (Luxury position) โดยกำหนดจำนวนห้องพักไม่เกิน 300 ห้องอาทิ โครงการ วัน แบงคอก (มีห้องพักรวมกันไม่น้อยกว่า 774 ห้องพัก ได้แก่ เฟรเซอร์สวีท เซอร์วิสอพาร์ตเม้นท์ 261 ห้อง แอนดาซ 244 ห้อง ริซส์ คาร์ลตัน 259 ห้อง และโรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์ชัวรีในเฟส 2) โรงแรมดุสิต โครงการดุสิตเซ็นทรัลพาร์ค 257 ห้อง กันยายน 2567 (เดิม 517 ห้อง) โรงแรมนารายณ์ 250 ห้อง และพื้นที่พาณิชยกรรม เปิดบริการปี 2570 โดย 2 โครงการหลังเป็นการสร้างใหม่บนแนวคิดใหม่ และลดจำนวนห้องพัก ปรับตำแหน่งทางการตลาดให้สอดคล้องกับภาวะตลาดโรงแรมในปัจจุบัน การพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส จะช่วยเกื้อหนุนแต่ละธุรกิจเพื่อเพิ่มความน่าสนใจ และรักษาความสามารถในการแข่งขัน

5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

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



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.5) เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และนันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร

(2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

(4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
(6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
(7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
(8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
(9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร แต่เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
(10) สำนักงานที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
(11) การติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงการสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
(12) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
(13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
(14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
(15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
(16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
(17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
(18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
(19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย กรรม
(20) สวนสัตว์
(21) สนามแข่งรถ
(22) สนามแข่งม้า
(23) สนามยิงปืน

(24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร

(29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

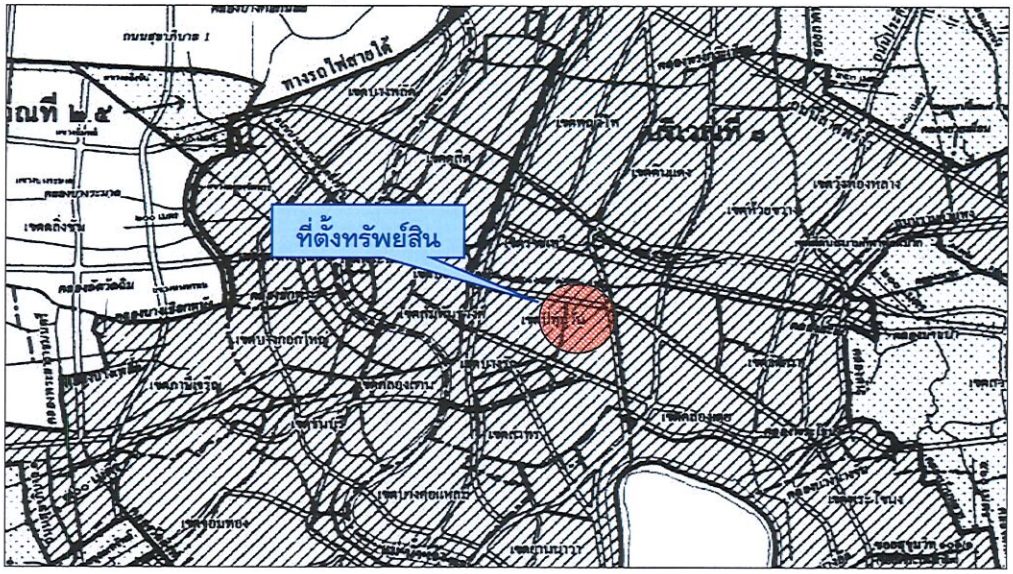
(1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนอาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1

(2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสาม และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ

- ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2548

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 3 ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร



ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท (บริเวณที่ 3) ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548

ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง เว้นแต่อาคารพาณิชยกรรมค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภค และบริโภคหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนด ดังต่อไปนี้

1) ที่ดินแปลงที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารจะต้องอยู่ติดถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร และจะต้องบรรจบกับถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางที่เท่ากันหรือมากกว่า

2) แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมทางแยกที่เป็นทางบรรจบกันของถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 12 เมตรขึ้นไป ไม่น้อยกว่า 200 เมตร

3) มีที่ว่างด้านหน้าอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่นหรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

4) มีที่ว่างด้านข้าง และด้านหลังของอาคารห่างจากเขตที่ดินของผู้อื่น หรือเขตทางของถนนสาธารณะไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของอาคารถึงเขตที่ดินของผู้อื่น หรือริมเขตทางด้านที่ติดกับแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร

5) มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคาร โดยมีพื้นที่ที่จัดเป็นสวนหรือปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่าง

6) ต้องมีระยะห่างจากแนวเขตที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถาน โบราณสถาน สถานศึกษา หรือโรงพยาบาล ไม่น้อยกว่า 500 เมตร โดยวัดระยะจากขอบนอกสุดของแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารถึงแนวเขตที่ดินของสถานที่ดังกล่าว

7) ต้องมีการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบาย และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องจัดทำ

8) ต้องมีแผนผังการจัดการจราจร และแนวทางแก้ไขผลกระทบด้านการจราจร ที่ได้รับความเห็นชอบจากกรุงเทพมหานคร กรณีมีที่จอดรถยนต์ตั้งแต่ 100 คันขึ้นไป

9) ต้องมีหนังสือเห็นชอบในหลักการให้ลดระดับคันหินทางเท้า และทำทางเชื่อมในที่สาธารณะจากผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

10) ต้องมีใบอนุญาตให้สร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวง เพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวงในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานอื่น

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

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

5.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ

- ☒ ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเขตราชเทวี การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตกับทางหน่วยงานข้างต้น
- ☐ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
- ☒ อยู่ภายใต้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
- ☐ แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน
- ☐ เขตป่าสงวน/ป่าแห่งชาติ/ป่าถาวรหรือเขตหวงห้ามของหน่วยงานรัฐ
- ☐ ประกาศกระทรวงคมนาคม
- ☐ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม
- ☐ อื่นๆ.....

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่า "เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพที่เกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงินภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด"

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน**ด้านพาณิชยกรรม** เป็นการใช้ประโยชน์ที่ให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สินฯ

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักการของวิธีนี้คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดและมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและค่าเสื่อมด้านเศรษฐศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังอาจใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย ทั้งนี้วิธีการนี้สามารถนำไปใช้ในการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม, โกดัง หรือคลังสินค้า, อาคารสถานที่ราชการ และโรงพยาบาล เป็นต้น

7.2 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ท, อาคารสำนักงานให้เช่า, อาคารพักอาศัยให้เช่า, คลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์โรงแรม และพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ สามารถปล่อยเช่าช่วง ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

8.0 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

<u>หลักการและสมมติฐานในการประเมิน</u>

เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดตามระยะเวลาสัญญาเช่าที่ดินคงเหลือ โดยแยกออกเป็น 2 กรณีดังนี้

- กรณีที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ซึ่งมีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี (หรือเท่ากับ 20 ปี 3 เดือน 3 เดือน)
- กรณีที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568
  โดยที่บริษัท แมกโนเลียส์ ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเร่ชั่น จำกัด ("MFC"หรือ"เจ้าของทรัพย์สิน") เป็นผู้เช่าที่ดินของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่) แล้วได้ให้ทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์") เช่าช่วงทรัพย์สินตาม "สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอร์วาร์ด ระยะยาว" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลาการเช่า 22 ปี 3 เดือน 3 วัน นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2587 โดยกองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่า และภายในวันเดียวกันนี้ MFC ได้เช่าช่วงทรัพย์สินกลับคืนและชำระค่าเช่าช่วงให้กับกองทรัสต์ในจำนวนที่ระบุใน "สัญญาเช่าช่วงทรัพย์โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอร์วาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลาการเช่า 3 ปี เมื่อครบกำหนด 3 ปี ได้มีข้อตกลงซื้อทรัพย์สินคืนตาม "สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินคืน โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ราชดำริ บูเลอร์วาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ดังนั้นหากอ้างอิงตามสัญญา MFC จะต้องซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่ 27 กันยายน 2568 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่พิจารณานำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอร์วาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการประเมินครั้งนี้

โดยทั้ง 2 กรณี ใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ในการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น รายได้ห้องพัก รายได้จากอาหารเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ โดยอ้างอิงตามงบการเงินปี 2563 ถึงปี 2566 สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัย หนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง สัญญาจ้างบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement) และอื่นๆ ที่ได้รับจากกองทรัสต์ และนำผลลัพธ์ของการประมาณการตลอดอายุสัญญาเช่า และนำมาปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้เป็นมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของกิจการโรงแรม อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยว สภาวการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งในปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

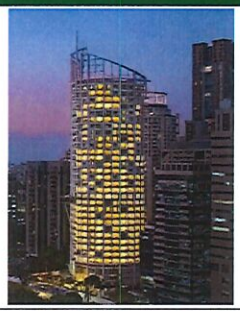
<u>บริษัทฯ ได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติม และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าดังนี้</u>

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

ข้อมูลตลาดพื้นที่เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์บริเวณใกล้เคียง

จากการสำรวจข้อมูลตลาดในบริเวณใกล้เคียง สามารถสรุปรายละเอียดข้อมูลได้ดังต่อไปนี้

ข้อมูลอพาร์ทเม้นท์เปรียบเทียบที่ 1

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	อัตราการเข้าพัก
	97	90,000-180,000	-
	ดุสิต สวีทส์ ราชดำริ แบงค็อก ตั้งอยู่ถนนเพลินจิต อาคารสูง 14 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 2 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 77-156 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ ห้องอเนกประสงค์ ห้องซาวน่า/ห้องอบไอน้ำ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย		
			

ข้อมูลอพาร์ทเม้นท์เปรียบเทียบที่ 2

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	อัตราการเข้าพัก
	23	70,000-150,000	-
	รองรัตนา เอ็กเซ็กคิวทีฟ เรสซิเดนซ์ ตั้งอยู่ถนนเพลินจิต อาคารสูง 7 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 55-150 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ได้แก่ ห้องอเนกประสงค์ ห้องประชุม สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย		
			

ข้อมูลอพาร์ทเม้นท์เปรียบเทียบที่ 3

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	อัตราการเข้าพัก
	117	87,000-120,000	-
	แกรนด์เซ็นเตอร์พอยท์โฮเต็ล ราชดำริ ตั้งอยู่ถนนราชดำริ อาคารสูง 20 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 42-87 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ ห้องประชุม ห้องซาวน่า สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ห้องออกกำลังกาย		
			

ข้อมูลอพาร์ทเม้นท์เปรียบเทียบที่ 4

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	อัตราการเข้าพัก
	131	150,000-250,000	-
	คิมป์ตัน มาลัย กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ที่ 78 ซอยต้นสน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร อาคารสูง 40 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 2 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 48-101 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ สระว่ายน้ำ ร้านอาหารและคาเฟ่ ห้องรับรอง ห้องประชุม ห้องซาวน่า / ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย		
			

ข้อมูลอพาร์ทเม้นท์เปรียบเทียบที่ 5

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	อัตราการเข้าพัก
	128	20,000-70,000	-
	เออร์บานา หลังสวน กรุงเทพฯ ตั้งอยู่ถนนหลังสวน อาคารสูง 36 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 65-90 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องรับรอง สนามเทนนิส ห้องซาวน่า / ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย		
			

ข้อมูลอพาร์ทเม้นท์เปรียบเทียบที่ 6

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	อัตราการเข้าพัก
	38	45,000-135,000	-
	พาร์ควิว แมนชั่น ตั้งอยู่ที่ซอยสารสิน 2 ถนนราชดำริ อาคารสูง 12 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 84-226 ตารางเมตร สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ สระว่ายน้ำ ห้องหนังสือ ห้องออกกำลังกาย ปาร์ตี้โซน		
			

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

<u>การประมาณการรายได้</u>

ในวันที่ทำการสำรวจและจัดทำรายงาน บริษัทฯ ได้รับรายการทางบัญชีย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2564-2566) จากลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ ได้วิเคราะห์จากงบกำไร-ขาดทุนของลูกค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	*หน่วย*	*ปี 2564 (12 เดือน)*	*ปี 2565 (12 เดือน)*	*ปี 2566 (12 เดือน)*
จำนวนวันดำเนินงาน	(เดือน)	12	12	12
จำนวนห้องพัก	(ห้อง)	99	99	99
จำนวนห้องทั้งหมดต่อปี	(ห้อง)	1,188.00	1,188.00	1,188.00
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก	(ห้อง)	670.32	1,081.78	1,054.68
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี	(Occ.%)	56.42%	91.06%	88.78%
อัตราค่าเข้าพัก ADR	(บาท/ห้อง/เดือน)	93,496.70	94,540.75	101,607.10
RevPAR	(บาท/ห้อง/เดือน)	52,755.06	86,087.42	90,204.95
รายได้รวม	(บาท)	64,630,177	106,490,085	112,627,983
สัดส่วนรายได้ห้องพักต่อรายได้รวม	(%)	96.97%	96.04%	95.15%
ต้นทุนทางตรง	(บาท)	13,619,200	20,078,738	19,364,880
กำไรเบื้องต้น (Gross Profit)	(บาท)	30,495,202	58,742,490.01	65,397,181.41
สัดส่วนรายได้ (GOP) /รายได้รวม	(%)	47.2%	55.2%	58.1%
อัตราการเติบโตของราคาค่าห้องพักโดยเฉลี่ย (อัตราการเติบโตต่อปีแบบทบต้น (CAGR)) เท่ากับ				*3.00%*

ในการประมาณการสัดส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานแต่ละแผนก บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารงบการเงินที่ได้รับจากลูกค้า ประกอบกับทำการวิเคราะห์จากเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ระดับเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลภายในบริษัทฯ ที่ได้ทำการประเมินเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ในระดับเดียวกัน โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพัก ทรัพย์สินฯ มีห้องพักที่เปิดดำเนินการ ณ ปัจจุบันทั้งหมดเท่ากับ 99 ห้อง ภายในห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์ และสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย เตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า ชุดโต๊ะรับแขก ชุดโต๊ะทานอาหาร ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้เซฟ โทรทัศน์ เครื่องเสียง โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น เครื่องไมโครเวฟ เตาไฟฟ้า เครื่องครัว เป็นต้น

จากตารางดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่าอัตราค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปีย้อนหลังไปจะเห็นว่าในปี 2564 มีอัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 93,496 บาท/ห้อง/เดือน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 56.42 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งช่วงปี 2564 เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ประสบจากปัญหาโรคระบาด (COVID 19) และนโยบายป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส (COVID 19) ซึ่งส่งผลโดยตรงของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ส่วนในปี 2565 อัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 94,540 บาท/ห้อง/เดือน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 91.06 เปอร์เซ็นต์ และในปี 2566 มีอัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 101,670 บาท/ห้อง/เดือน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 88.78 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งช่วงปี พ.ศ.2565 และ 2566 ปัญหาโรคระบาด (COVID 19) คลี่คลาย และกลับเข้าสู่สภาวะปกติ

- **อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย** จากการพิจารณาค่าห้องพักของเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ในระดับเดียวกัน บริเวณพื้นที่ใกล้เคียงปรากฏว่า ค่าเช่าประมาณ 20,000-250,000 บาทต่อห้องต่อเดือน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯครั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดค่าห้องพักเฉลี่ยเริ่มต้นปีแรกที่ (ปี 2567) 130,000 บาทต่อเดือน ในปีที่ปีที่ 2 ตลอดสิ้นสุดการคาดการณ์ ปรับขึ้น 3% ต่อปี ได้ประมาณการรายได้ส่วนนี้ประมาณ 96.0% ของรายได้ทั้งหมด และมีการปรับค่าห้องพักดังนี้

กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยปีแรก (ปี 2567) ที่ 130,000 บาทต่อเดือน ปีที่ 2 (ปี 2568) ที่ 163,000 บาทต่อเดือน ในปีที่ 3 ตลอดจนสิ้นสุดการคาดการณ์ มีการปรับค่าห้องพักเพิ่มขึ้น 3.0% ต่อปี ประมาณการรายได้ในส่วนนี้ จะอยู่ที่ประมาณ 96.0% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปในรูปแบบของตารางดังนี้

ปี	ปีที่ 1 (2567)	ปีที่ 2 (2568)	ปีที่ 3-ถึงสิ้นสุดการคาดการณ์
ค่าห้องพักเฉลี่ย/เดือน	130,000 บาท	163,000 บาท	ปรับขึ้น 3% ทุกๆปี

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยปีแรก (ปี 2568) ที่ 163,000 บาทต่อเดือน ในปีที่ 2 ตลอดจนสิ้นสุดการคาดการณ์ มีการปรับค่าห้องพักเพิ่มขึ้น 3.0% ต่อปี ประมาณการรายได้ในส่วนนี้ จะอยู่ที่ประมาณ 96.0% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปในรูปแบบของตารางดังนี้

ปี	ปีที่ 1 (2568)	ปีที่ 2-ถึงสิ้นสุดการคาดการณ์
ค่าห้องพักเฉลี่ย/เดือน	163,000 บาท	ปรับขึ้น 3% ทุกๆปี

- **อัตราการเข้าพัก**

จากการพิจารณาอัตราการเข้าพักของโรงแรมตามงบการเงินย้อนหลังของปี 2566 พบว่ามีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 88.78 เปอร์เซ็นต์ และจากการสำรวจอัตราการเข้าพักของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ ที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 75%-90% โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มนักธุรกิจต่างชาติ และนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ดังนั้นทางบริษัทฯ พิจารณาประมาณอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ดังนี้

กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี

ปี	ปีที่ 1 (2567)	ปีที่ 2 (2568)	ปีที่ 3 (2569)	ปีที่ 4 (2570) ถึงสิ้นสุดปีที่คาดการณ์ (2587)
ประมาณการณ์	90%	90%	90%	90%

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี

ปี	ปีที่ 1 (2568)	ปีที่ 2 (2569)	ปีที่ 3 (2570)	ปีที่ 4 (2571) ถึงสิ้นสุดปีที่คาดการณ์ (2587)
ประมาณการณ์	75%	75%	85%	90%

- **รายได้อื่นๆ**

บริษัทฯ ได้ประมาณการเฉลี่ยรายได้อื่นๆ ประมาณ 4.0% ของรายได้รวม ทั้ง 2 กรณี

ต้นทุน

ต้นทุนของเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ประกอบด้วย ต้นทุนห้องพัก ต้นทุนแผนกอื่นๆ โดยจะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนต่างๆ วัสดุสิ้นเปลือง และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละแผนก โดยประมาณการต้นทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แผนก	ประมาณการ
แผนกห้องพัก	16% ของรายได้ห้องพัก ทั้ง 2 กรณี
แผนกอื่นๆ	42% ของรายได้อื่นๆ ทั้ง 2 กรณี

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าดูแลรักษา ค่าการตลาด และการขาย เงินสำรองสำหรับอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบริหารจัดการโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 20.26 ปี

รายการ	ประมาณการ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	6.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง	6.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 2% ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค	3.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	4.0% ของรายได้รวม
ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์	2.5% ของรายได้รวม
Base Management Fees	2.0% ของรายได้รวม
Incentive Fee	5.75% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ

รายการ	ประมาณการ

ตารางแสดงอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่าสัญญาเช่าที่ดิน

ปีที่	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า		จำนวนค่าเช่า (บาท)	
	วันเริ่มระยะเวลาการเช่า	วันที่สิ้นสุดตามสัญญา	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/เดือน)	รวมค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)
1	28 กันยายน 2567	31 ธันวาคม 2567	271,505.82	845,673.86
2	1 มกราคม 2568	31 ธันวาคม 2568	622,464.71	7,469,576.53
3	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	1,831,935.21	21,983,222.51
4	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	1,853,285.68	22,239,428.14
5	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	1,855,574.61	22,266,895.33
6	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	1,857,978.00	22,295,735.94
7	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	1,860,501.55	22,326,018.58
8	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	2,104,152.20	25,249,826.45
9	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	2,128,843.60	25,546,123.16
10	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	2,131,764.92	25,581,179.09
11	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	2,134,832.32	25,617,987.81
12	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	2,138,053.08	25,656,636.97
13	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	2,416,326.57	28,995,918.81
14	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	2,444,867.62	29,338,411.39
15	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	2,448,596.05	29,383,152.61
16	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	2,452,510.91	29,430,130.90
17	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	2,456,621.51	29,479,458.09
18	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	2,773,485.72	33,281,828.60
19	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	2,806,431.11	33,677,173.36
20	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	2,811,189.65	33,734,275.74
21	1 มกราคม 2587	31 ธันวาคม 2587	2,816,186.10	33,794,233.23
รวมระยะเวลาเช่าตามสัญญาทั้งหมด 20.26 ปี และค่าเช่าช่วงตามสัญญาทั้งหมด เท่ากับ				*528,192,887.10*

เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E)	3.0% ของรายได้จากค่าห้องพัก
ค่าเบี้ยประกัน (พื้นที่ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์)	885,306 บาท/ปี และปรับขึ้น 2% ทุกปี (อ้างอิงตามงบการเงิน)
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	2,148,065 บาท/ปี และปรับขึ้น 0.60% ของราคาประเมินที่ดินปละสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมอาคารทุกๆปี

ตารางคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(โดยอ้างอิงแบบแสดงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากหน่วยงานราชการ ประจำปีภาษี พ.ศ.2566)

รายละเอียด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 2220	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 3112	รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2566	รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2567
พื้นที่อาคารทั้งหมด	110,305.00	100.00%	332,320.00	6,531,617.92	6,863,937.92	6,905,121.55
พื้นที่อาคาร (ตามสัญญาเช่าช่วง)	88,422.00	80.16%	266,392.27	5,235,834.46	5,502,226.72	5,535,240.08
พื้นที่ส่วนโรงแรม (ตามสัญญาเช่าช่วง)	54,108.00	61.19%	163,013.20	3,203,959.77	3,366,972.97	3,387,174.80
พื้นที่ส่วนเซอร์วิสอพาร์เม้นท์ (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)

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาตามสัญญาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี

รายการ	ประมาณการ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	6.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง	6.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 2% ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค	3.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	4.0% ของรายได้รวม
ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์	2.5% ของรายได้รวม
Base Management Fees	2.0% ของรายได้รวม
Incentive Fee	5.75% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน	(ตามสัญญาเช่า) บาท/ปี

ปีที่	ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า		จำนวนค่าเช่า (บาท)	
	วันเริ่มระยะเวลาการเช่า	วันที่สิ้นสุดตามสัญญา	ค่าเช่าตามสัญญา (บาท/เดือน)	*รวมค่าเช่าตามสัญญา (บาท/ปี)*
1	28 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2568	622,464.71	1,929,640.60
2	1 มกราคม 2569	31 ธันวาคม 2569	1,831,935.21	21,983,222.51
3	1 มกราคม 2570	31 ธันวาคม 2570	1,853,285.68	22,239,428.14
4	1 มกราคม 2571	31 ธันวาคม 2571	1,855,574.61	22,266,895.33
5	1 มกราคม 2572	31 ธันวาคม 2572	1,857,978.00	22,295,735.94
6	1 มกราคม 2573	31 ธันวาคม 2573	1,860,501.55	22,326,018.58
7	1 มกราคม 2574	31 ธันวาคม 2574	2,104,152.20	25,249,826.45
8	1 มกราคม 2575	31 ธันวาคม 2575	2,128,843.60	25,546,123.16
9	1 มกราคม 2576	31 ธันวาคม 2576	2,131,764.92	25,581,179.09
10	1 มกราคม 2577	31 ธันวาคม 2577	2,134,832.32	25,617,987.81
11	1 มกราคม 2578	31 ธันวาคม 2578	2,138,053.08	25,656,636.97
12	1 มกราคม 2579	31 ธันวาคม 2579	2,416,326.57	28,995,918.81
13	1 มกราคม 2580	31 ธันวาคม 2580	2,444,867.62	29,338,411.39
14	1 มกราคม 2581	31 ธันวาคม 2581	2,448,596.05	29,383,152.61
15	1 มกราคม 2582	31 ธันวาคม 2582	2,452,510.91	29,430,130.90
16	1 มกราคม 2583	31 ธันวาคม 2583	2,456,621.51	29,479,458.09
17	1 มกราคม 2584	31 ธันวาคม 2584	2,773,485.72	33,281,828.60
18	1 มกราคม 2585	31 ธันวาคม 2585	2,806,431.11	33,677,173.36
19	1 มกราคม 2586	31 ธันวาคม 2586	2,811,189.65	33,734,275.74
20	1 มกราคม 2587	31 ธันวาคม 2587	2,816,186.10	33,794,233.23
รวมระยะเวลาเช่าตามสัญญาทั้งหมด 19.26 ปี และค่าเช่าช่วงตามสัญญาทั้งหมด เท่ากับ				***521,807,277.31***

รายการ	ประมาณการ
เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E)	3.0% ของรายได้จากค่าห้องพัก
ค่าเบี้ยประกัน (พื้นที่ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์)	885,306 บาท/ปี และปรับขึ้น 2% ทุกปี (อ้างอิงตามงบการเงิน) โดยพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามรอบปีก่อนหน้าที่ทำการประเมินของกรณีที่ 1
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	2,148,065 บาท/ปี อัตราภาษี 0.60% ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่า เสื่อมอาคารทุกๆปี โดยพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามรอบปีก่อนหน้าที่ทำการประเมินของกรณีที่ 1

ตารางคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

(โดยอ้างอิงแบบแสดงการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จากหน่วยงานราชการ ประจำปีภาษี พ.ศ.2566)

รายละเอียด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 2220	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินเลขที่ 3112	รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2566	รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2567
พื้นที่อาคารทั้งหมด	110,305.00	100.00%	332,320.00	6,531,617.92	6,863,937.92	6,905,121.55
พื้นที่อาคาร (ตามสัญญาเช่าช่วง)	88,422.00	80.16%	266,392.27	5,235,834.46	5,502,226.72	5,535,240.08
พื้นที่ส่วนโรงแรม (ตามสัญญาเช่าช่วง)	54,108.00	61.19%	163,013.20	3,203,959.77	3,366,972.97	3,387,174.80
พื้นที่ส่วนเซอร์วิสอพาร์เม้นท์ (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 และเนื่องด้วยธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ เป็นการทำสัญญาระยะยาว และมีความเสี่ยงต่ำ ทางบริษัทจึงพิจารณาปรับลดอัตราคิดลดกระแสเงินสดลง ซึ่งในที่นี้ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ประมาณ 9.5% ทั้ง 2 กรณี

ข้อมูลอัตราคิดลดกระแสเงินสดในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมอัตราคิดลดกระแสเงินสดตลาด และได้ได้ทำการเปรียบเทียบความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินกิจการตามตารางข้างล่างนี้

ทรัพย์สิน	ประเภท	กรรมสิทธิ์	Discount Rate	วันที่ประเมิน
สามย่าน มิตรทาวน์	ศูนย์การค้า / สำนักงาน / โรงแรม	LH 30 Year	10.00%	31/7/2562
ป่าตอง เฮอริเทจ (ภูเก็ต)	โรงแรม	FH	10.00%	1/9/2566
เซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	โรงแรม	FH	9.50%	21/2/2567
ดุสิตธานี ลากูน่า ภูเก็ต	โรงแรม	LH 17 years	9.20%	31/3/2567
โรงแรมศรีพันวา (ภูเก็ต)	โรงแรม	FH	8.00%	1/6/2567
บูเลอวาร์ด กรุงเทพ	โรงแรม	LH 13 years	12.00%	24/11/2566
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล ราชดำริ	โรงแรม	LH 14 years	10.50%	17/7/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 55	โรงแรม	LH 23 years	10.50%	17/7/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล ประตูน้ำ	โรงแรม	FH	9.50%	30/4/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10	โรงแรม	FH	9.50%	30/4/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล ชิดลม	โรงแรม	LH 1 year 11 M	10.50%	30/6/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล สีลม	โรงแรม	LH 29 years	10.50%	4/6/2567
รอยัลออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส	โรงแรม	FH	7.50%	1/2/2567

จากตารางดังกล่าวข้างต้น อัตราคิดลดของทรัพย์สินแต่ละประเภท ซึ่งเป็นข้อมูลที่ทาง บริษัทฯ ได้รวบรวมจากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่จัดทำให้กับ บริษัทฯ ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จะพบว่าปัจจุบันอัตราคิดลดของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น สูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับระดับความเสี่ยงของการดำเนินธุรกิจในการปล่อยเช่ากิจการ หรือสัญญาเช่าที่ทำกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการ และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินจากตารางดังกล่าวข้างต้น

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินลด

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูล เปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567

- **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : 861,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568

- **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : 918,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567 (ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์)

รายละเอียด		ปีที่	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	ปีที่ 21
เซอร์วิส อพาร์เมนท์ แมกโนเลียส์ รัชดาริ บูเลอวาร์ด		ปี พ.ศ.	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
เลขที่ 151 ถนนแพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร		วันที่เริ่มต้นสัญญา	28 กันยายน 2567	1 มกราคม 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579	1 มกราคม 2580	1 มกราคม 2581	1 มกราคม 2582	1 มกราคม 2583	1 มกราคม 2584	1 มกราคม 2585	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587
		วันที่สิ้นสุดสัญญา	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579	31 ธันวาคม 2580	31 ธันวาคม 2581	31 ธันวาคม 2582	31 ธันวาคม 2583	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2585	31 ธันวาคม 2586	31 ธันวาคม 2587
		รอบปีที่	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	19.26	20.26
จำนวนห้องพักทั้งหมด			99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
จำนวนพื้นที่ทั้งหมด	9,051.00 อเท่ากับ	(ตารางเมตร/ปี)	28,058	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612
จำนวนเดือน		(เดือน)	3.10	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
จำนวนห้องขาย		(ห้อง/ปี)	307	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188
ราคาขายห้องพักเฉลี่ย		(บาท/ห้อง/เดือน)	130,000	163,000	167,890	172,927	178,115	183,458	188,962	194,631	200,469	206,484	212,678	219,058	225,630	232,399	239,371	246,552	253,949	261,567	269,414	277,497	285,821
หรือเฉลี่ยราคาขายห้องพักเฉลี่ย		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,422	1,783	1,836	1,891	1,948	2,007	2,067	2,129	2,193	2,259	2,326	2,396	2,468	2,542	2,618	2,697	2,778	2,861	2,947	3,035	3,126
อัตราเติบโตเฉลี่ยของราคาขาย			0%	*(ตามสมมติฐาน)*	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการอัตราการเข้าพัก			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
รายได้																							
- รายได้ห้องพัก	96.00% ของรายได้รวม		35,907,300	174,279,600	179,507,988	184,893,228	190,440,024	196,153,225	202,037,822	208,098,957	214,341,925	220,772,183	227,395,349	234,217,209	241,243,725	248,481,037	255,935,468	263,613,532	271,521,938	279,667,596	288,057,624	296,699,353	305,600,334
- รายได้อื่นๆ	4.00% ของรายได้รวม		1,496,138	7,261,650	7,479,500	7,703,884	7,935,001	8,173,051	8,418,243	8,670,790	8,930,914	9,198,841	9,474,806	9,759,050	10,051,822	10,353,377	10,663,978	10,983,897	11,313,414	11,652,817	12,002,401	12,362,473	12,733,347
รายได้รวม			37,403,438	181,541,250	186,987,488	192,597,112	198,375,025	204,326,276	210,456,065	216,769,746	223,272,839	229,971,024	236,870,155	243,976,259	251,295,547	258,834,414	266,599,446	274,597,429	282,835,352	291,320,413	300,060,025	309,061,826	318,333,681
อัตราค่าใช้จ่ายทางตรง																							
- ค่าใช้จ่ายทางตรงของแผนกห้องพัก	16.0% ของรายได้ค่าห้องพัก		5,745,168	27,884,736	28,721,278	29,582,916	30,470,404	31,384,516	32,326,052	33,295,833	34,294,708	35,323,549	36,383,256	37,474,753	38,598,996	39,756,966	40,949,675	42,178,165	43,443,510	44,746,815	46,089,220	47,471,896	48,896,053
- ค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ	42.0% ของรายได้อื่นๆ		628,378	3,049,893	3,141,390	3,235,631	3,332,700	3,432,681	3,535,662	3,641,732	3,750,984	3,863,513	3,979,419	4,098,801	4,221,765	4,348,418	4,478,871	4,613,237	4,751,634	4,894,183	5,041,008	5,192,239	5,348,006
รวมค่าใช้จ่ายทางตรง			*6,373,546*	*30,934,629*	*31,862,668*	*32,818,548*	*33,803,104*	*34,817,197*	*35,861,713*	*36,937,565*	*38,045,692*	*39,187,062*	*40,362,674*	*41,573,555*	*42,820,761*	*44,105,384*	*45,428,546*	*46,791,402*	*48,195,144*	*49,640,998*	*51,130,228*	*52,664,135*	*54,244,059*
กำไรขั้นต้นแต่ละแผนก																							
- กำไรจากค่าเช่าห้องพัก	84.0% ของรายได้ค่าห้องพัก		30,162,132	146,394,864	150,786,710	155,310,311	159,969,621	164,768,709	169,711,770	174,803,124	180,047,217	185,448,634	191,012,093	196,742,456	202,644,729	208,724,071	214,985,793	221,435,367	228,078,428	234,920,781	241,968,404	249,227,456	256,704,280
- กำไรอื่นๆ	58.0% ของรายได้อื่นๆ		867,760	4,211,757	4,338,110	4,468,253	4,602,301	4,740,370	4,882,581	5,029,058	5,179,930	5,335,328	5,495,388	5,660,249	5,830,057	6,004,958	6,185,107	6,370,660	6,561,780	6,758,634	6,961,393	7,170,234	7,385,341
กำไรขั้นต้น			*31,029,892*	*150,606,621*	*155,124,820*	*159,778,564*	*164,571,921*	*169,509,079*	*174,594,351*	*179,832,182*	*185,227,147*	*190,783,962*	*196,507,480*	*202,402,705*	*208,474,786*	*214,729,030*	*221,170,900*	*227,806,027*	*234,640,208*	*241,679,414*	*248,929,797*	*256,397,691*	*264,089,622*
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																							
- เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	6.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 3%		2,244,206	8,947,868	9,216,304	9,492,793	9,777,576	10,070,904	10,373,031	10,684,222	11,004,748	11,334,891	11,674,938	12,025,186	12,385,941	12,757,520	13,140,245	13,534,452	13,940,486	14,358,701	14,789,462	15,233,145	15,690,140
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง	6.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 2%		2,244,206	8,860,995	9,038,215	9,218,979	9,403,359	9,591,426	9,783,254	9,978,920	10,178,498	10,382,068	10,589,709	10,801,503	11,017,534	11,237,884	11,462,642	11,691,895	11,925,733	12,164,247	12,407,532	12,655,683	12,908,797
- ค่าสาธารณูปโภค	3.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 1%		1,122,103	4,387,061	5,609,625	5,665,721	5,722,378	5,779,602	5,837,398	5,895,772	5,954,730	6,014,277	6,074,420	6,135,164	6,196,515	6,258,481	6,321,065	6,384,276	6,448,119	6,512,600	6,577,726	6,643,503	6,709,938
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	4.0% ของรายได้รวม		1,496,138	7,261,650	7,479,500	7,703,884	7,935,001	8,173,051	8,418,243	8,670,790	8,930,914	9,198,841	9,474,806	9,759,050	10,051,822	10,353,377	10,663,978	10,983,897	11,313,414	11,652,817	12,002,401	12,362,473	12,733,347
- ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์	2.5% ของรายได้รวม		935,086	4,538,531	4,674,687	4,814,928	4,959,376	5,108,157	5,261,402	5,419,244	5,581,821	5,749,276	5,921,754	6,099,406	6,282,389	6,470,860	6,664,986	6,864,936	7,070,884	7,283,010	7,501,501	7,726,546	7,958,342
- Base Management Fees	2.00% ของรายได้รวม		748,069	3,630,825	3,739,750	3,851,942	3,967,501	4,086,526	4,209,121	4,335,395	4,465,457	4,599,420	4,737,403	4,879,525	5,025,911	5,176,688	5,331,989	5,491,949	5,656,707	5,826,408	6,001,201	6,181,237	6,366,674
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน			*8,789,808*	*37,626,930*	*39,758,079*	*40,748,247*	*41,765,190*	*42,809,665*	*43,882,449*	*44,984,342*	*46,116,167*	*47,278,773*	*48,473,030*	*49,699,835*	*50,960,112*	*52,254,809*	*53,584,905*	*54,951,405*	*56,355,342*	*57,797,783*	*59,279,822*	*60,802,587*	*62,367,238*
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน			*22,240,084*	*112,979,691*	*115,366,740*	*119,030,317*	*122,806,731*	*126,699,414*	*130,711,902*	*134,847,840*	*139,110,980*	*143,505,189*	*148,034,451*	*152,702,870*	*157,514,674*	*162,474,220*	*167,585,995*	*172,854,623*	*178,284,866*	*183,881,631*	*189,649,975*	*195,595,104*	*201,722,384*
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit) %			*59.46%*	*62.23%*	*61.70%*	*61.80%*	*61.91%*	*62.01%*	*62.11%*	*62.21%*	*62.31%*	*62.40%*	*62.50%*	*62.59%*	*62.68%*	*62.77%*	*62.86%*	*62.95%*	*63.03%*	*63.12%*	*63.20%*	*63.29%*	*63.37%*
ค่าตอบแทนแรงจูงใจ (Incentive Fee)	5.75% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ		1,278,805	6,496,332	6,633,588	6,844,243	7,061,387	7,285,216	7,515,934	7,753,751	7,998,881	8,251,548	8,511,981	8,780,415	9,057,094	9,342,268	9,636,195	9,939,141	10,251,380	10,573,194	10,904,874	11,246,718	11,599,037
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน	(ตามสัญญาเช่า) บาท/ปี		845,674	7,469,577	21,983,223	22,239,428	22,266,895	22,295,736	22,326,019	25,249,826	25,546,123	25,581,179	25,617,988	25,656,637	28,995,919	29,338,411	29,383,153	29,430,131	29,479,458	33,281,829	33,677,173	33,734,276	33,794,233
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ส่วนโรงแรม)	2,148,065 บาท/ปี และปรับขึ้น 0.60% ทุก ๆ ปี		557,558	2,160,954	2,173,919	2,186,963	2,200,085	2,213,285	2,226,565	2,239,924	2,253,364	2,266,884	2,280,485	2,294,168	2,307,933	2,321,781	2,335,712	2,349,726	2,363,824	2,378,007	2,392,275	2,406,629	2,421,069
ค่าเบี้ยประกันภัย	885,306 บาท/ปี และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 2%		229,793	903,012	921,072	939,494	958,284	977,449	996,998	1,016,938	1,037,277	1,058,023	1,079,183	1,100,767	1,122,782	1,145,238	1,168,142	1,191,505	1,215,335	1,239,642	1,264,435	1,289,724	1,315,518
เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E)	3.0% ของรายได้รวม		1,122,103	5,446,238	5,609,625	5,777,913	5,951,251	6,129,788	6,313,682	6,503,092	6,698,185	6,899,131	7,106,105	7,319,288	7,538,866	7,765,032	7,997,983	8,237,923	8,485,061	8,739,612	9,001,801	9,271,855	9,550,010
รายได้สุทธิของโครงการ			18,206,152	90,503,579	78,045,314	81,042,276	84,368,829	87,797,939	91,332,704	92,084,308	95,577,149	99,448,424	103,438,709	107,551,595	108,492,080	112,561,490	117,064,810	121,706,197	126,489,808	127,669,347	132,409,417	137,645,903	143,042,517
ช่วงระยะเวลา (ปี)			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	19.26	20.26
ตัวคูณเพื่อปรับให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน			0.977	0.892	0.815	0.744	0.679	0.620	0.567	0.517	0.473	0.432	0.394	0.360	0.329	0.300	0.274	0.250	0.229	0.209	0.191	0.174	0.159
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.5% ต่อปี			17,781,586	80,724,240	63,572,739	60,286,712	57,316,264	54,471,088	51,748,043	47,647,391	45,164,109	42,916,388	40,765,637	38,709,171	35,659,967	33,787,699	32,090,836	30,468,651	28,918,912	26,656,243	25,247,423	23,968,859	22,747,574
มูลค่าทรัพย์สิน	(บาท)	860,649,531																					
(ปัดเศษ)	(บาท)	861,000,000																					

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 (ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์)

รายละเอียด		ปีที่			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
เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด		ปี พ.ศ.	2567	2568	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
เลขที่ 151 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร		วันที่เริ่มต้นสัญญา	28 กันยายน 2567	1 มกราคม 2568	28 กันยายน 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579	1 มกราคม 2580	1 มกราคม 2581	1 มกราคม 2582	1 มกราคม 2583	1 มกราคม 2584	1 มกราคม 2585	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587
		วันที่สิ้นสุดสัญญา	31 ธันวาคม 2567	27 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579	31 ธันวาคม 2580	31 ธันวาคม 2581	31 ธันวาคม 2582	31 ธันวาคม 2583	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2585	31 ธันวาคม 2586	31 ธันวาคม 2587
		รอบปีที่	-	-	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	19.26
จำนวนห้องพักทั้งหมด			99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
จำนวนพื้นที่ทั้งหมด	9,051.00 อท่ากับ	(ตารางเมตร/ปี)	28,058	80,554	28,058	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612	108,612
จำนวนเดือน		(เดือน)	3.10	8.90	3.10	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
จำนวนห้องขาย		(ห้อง/ปี)	307	881	307	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188
ราคาขายห้องพักเฉลี่ย		(บาท/ห้อง/เดือน)	130,000	163,000	163,000	167,890	172,927	178,115	183,458	188,962	194,631	200,469	206,484	212,678	219,058	225,630	232,399	239,371	246,552	253,949	261,567	269,414	277,497	285,821
หรือเฉลี่ยราคาขายห้องพักเฉลี่ย		(บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,422	1,783	1,783	1,836	1,891	1,948	2,007	2,067	2,129	2,193	2,259	2,326	2,396	2,468	2,542	2,618	2,697	2,778	2,861	2,947	3,035	3,126
อัตราเติบโตเฉลี่ยของราคาขาย			0%	*(ตามสมมติฐาน)*	*(ตามสมมติฐาน)*	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการอัตราการเข้าพัก			90%	90%	75%	75%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
<u>รายได้</u>																								
- รายได้ห้องพัก	96.00% ของรายได้รวม		35,907,300	129,257,370	37,518,525	149,589,990	174,621,382	190,440,024	196,153,225	202,037,822	208,098,957	214,341,925	220,772,183	227,395,349	234,217,209	241,243,725	248,481,037	255,935,468	263,613,532	271,521,938	279,667,596	288,057,624	296,699,353	305,600,334
- รายได้อื่นๆ	4.00% ของรายได้รวม		1,496,138	5,385,724	1,563,272	6,232,916	7,275,891	7,935,001	8,173,051	8,418,243	8,670,790	8,930,914	9,198,841	9,474,806	9,759,050	10,051,822	10,353,377	10,663,978	10,983,897	11,313,414	11,652,817	12,002,401	12,362,473	12,733,347
รายได้รวม			37,403,438	134,643,094	39,081,797	155,822,906	181,897,273	198,375,025	204,326,276	210,456,065	216,769,746	223,272,839	229,971,024	236,870,155	243,976,259	251,295,547	258,834,414	266,599,446	274,597,429	282,835,352	291,320,413	300,060,025	309,061,826	318,333,681
<u>อัตราค่าใช้จ่ายทางตรง</u>																								
- ค่าใช้จ่ายทางตรงของแผนกห้องพัก	16.0% ของรายได้ค่าห้องพัก		5,745,168	20,681,179	6,002,964	23,934,398	27,939,421	30,470,404	31,384,516	32,326,052	33,295,833	34,294,708	35,323,549	36,383,256	37,474,753	38,598,996	39,756,966	40,949,675	42,178,165	43,443,510	44,746,815	46,089,220	47,471,896	48,896,053
- ค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ	42.0% ของรายได้อื่นๆ		628,378	2,262,004	656,574	2,617,825	3,055,874	3,332,700	3,432,681	3,535,662	3,641,732	3,750,984	3,863,513	3,979,419	4,098,801	4,221,765	4,348,418	4,478,871	4,613,237	4,751,634	4,894,183	5,041,008	5,192,239	5,348,006
รวมค่าใช้จ่ายทางตรง			*6,373,546*	*22,943,183*	*6,659,538*	*26,552,223*	*30,995,295*	*33,803,104*	*34,817,197*	*35,861,713*	*36,937,565*	*38,045,692*	*39,187,062*	*40,362,674*	*41,573,555*	*42,820,761*	*44,105,384*	*45,428,546*	*46,791,402*	*48,195,144*	*49,640,998*	*51,130,228*	*52,664,135*	*54,244,059*
<u>กำไรขั้นต้นแต่ละแผนก</u>																								
- กำไรจากค่าเช่าห้องพัก	84.0% ของรายได้ค่าห้องพัก		30,162,132	108,576,191	31,515,561	125,655,592	146,681,961	159,969,621	164,768,709	169,711,770	174,803,124	180,047,217	185,448,634	191,012,093	196,742,456	202,644,729	208,724,071	214,985,793	221,435,367	228,078,428	234,920,781	241,968,404	249,227,456	256,704,280
- กำไรอื่นๆ	58.0% ของรายได้อื่นๆ		867,760	3,123,720	906,698	3,615,091	4,220,017	4,602,301	4,740,370	4,882,581	5,029,058	5,179,930	5,335,328	5,495,388	5,660,249	5,830,057	6,004,958	6,185,107	6,370,660	6,561,780	6,758,634	6,961,393	7,170,234	7,385,341
กำไรขั้นต้น			*31,029,892*	*111,699,911*	*32,422,259*	*129,270,683*	*150,901,977*	*164,571,921*	*169,509,079*	*174,594,351*	*179,832,182*	*185,227,147*	*190,783,962*	*196,507,480*	*202,402,705*	*208,474,786*	*214,729,030*	*221,170,900*	*227,806,027*	*234,640,208*	*241,679,414*	*248,929,797*	*256,397,691*	*264,089,622*
<u>ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน</u>																								
- เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	6.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 3%		2,244,206	6,636,335	2,380,878	9,492,793	9,777,576	10,070,904	10,373,031	10,684,222	11,004,748	11,334,891	11,674,938	12,025,186	12,385,941	12,757,520	13,140,245	13,534,452	13,940,486	14,358,701	14,789,462	15,233,145	15,690,140	16,160,844
- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาพื้นที่ส่วนกลาง	6.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 2%		2,244,206	6,571,905	2,334,872	9,218,979	9,403,359	9,591,426	9,783,254	9,978,920	10,178,498	10,382,068	10,589,709	10,801,503	11,017,534	11,237,884	11,462,642	11,691,895	11,925,733	12,164,247	12,407,532	12,655,683	12,908,797	13,166,972
- ค่าสาธารณูปโภค	3.0% ของรายได้รวมปีที่ 1 และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 1%		1,122,103	3,253,737	1,144,657	4,475,241	4,519,994	4,565,194	4,610,845	4,656,954	4,703,523	4,750,559	4,798,064	4,846,045	4,894,505	4,943,450	4,992,885	5,042,814	5,093,242	5,144,174	5,195,616	5,247,572	5,300,048	5,353,048
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	4.0% ของรายได้รวม		1,496,138	5,385,724	1,563,272	6,232,916	7,275,891	7,935,001	8,173,051	8,418,243	8,670,790	8,930,914	9,198,841	9,474,806	9,759,050	10,051,822	10,353,377	10,663,978	10,983,897	11,313,414	11,652,817	12,002,401	12,362,473	12,733,347
- ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์	2.5% ของรายได้รวม		935,086	3,366,077	977,045	3,895,573	4,547,432	4,959,376	5,108,157	5,261,402	5,419,244	5,581,821	5,749,276	5,921,754	6,099,406	6,282,389	6,470,860	6,664,986	6,864,936	7,070,884	7,283,010	7,501,501	7,726,546	7,958,342
- Base Management Fees	2.0% ของรายได้รวม		748,069	2,692,862	781,636	3,116,458	3,637,945	3,967,501	4,086,526	4,209,121	4,335,395	4,465,457	4,599,420	4,737,403	4,879,525	5,025,911	5,176,688	5,331,989	5,491,949	5,656,707	5,826,408	6,001,201	6,181,237	6,366,674
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน			*8,789,808*	*27,906,640*	*9,182,361*	*36,431,960*	*39,162,197*	*41,089,400*	*42,134,864*	*43,208,851*	*44,312,198*	*45,445,709*	*46,610,248*	*47,806,697*	*49,035,962*	*50,298,976*	*51,596,697*	*52,930,114*	*54,300,242*	*55,708,127*	*57,154,845*	*58,641,503*	*60,169,240*	*61,739,228*
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน			*22,240,084*	*83,793,271*	*23,239,898*	*92,838,723*	*111,739,780*	*123,482,521*	*127,374,215*	*131,385,490*	*135,519,983*	*139,781,438*	*144,173,713*	*148,700,783*	*153,366,743*	*158,175,810*	*163,132,332*	*168,240,787*	*173,505,785*	*178,932,081*	*184,524,569*	*190,288,294*	*196,228,451*	*202,350,394*
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit) %			*59.46%*	*62.23%*	*59.46%*	*59.58%*	*61.43%*	*62.25%*	*62.34%*	*62.43%*	*62.52%*	*62.61%*	*62.69%*	*62.78%*	*62.86%*	*62.94%*	*63.03%*	*63.11%*	*63.19%*	*63.26%*	*63.34%*	*63.42%*	*63.49%*	*63.57%*
ค่าตอบแทนแรงจูงใจ (Incentive Fee)	5.75% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ		1,278,805	4,818,113	1,336,294	5,338,227	6,425,037	7,100,245	7,324,017	7,554,666	7,792,399	8,037,433	8,289,989	8,550,295	8,818,588	9,095,109	9,380,109	9,673,845	9,976,583	10,288,595	10,610,163	10,941,577	11,283,136	11,635,148
ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดิน	(ตามสัญญาเช่า) บาท/ปี		845,674	5,539,936	1,929,641	21,983,223	22,239,428	22,266,895	22,295,736	22,326,019	25,249,826	25,546,123	25,581,179	25,617,988	25,656,637	28,995,919	29,338,411	29,383,153	29,430,131	29,479,458	33,281,829	33,677,173	33,734,276	33,794,233
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ตเมนท์)	2,148,065 บาท/ปี และปรับขึ้น 0.60% ทุก ๆ ปี		557,558	1,610,335	564,269	2,197,372	2,210,556	2,223,819	2,237,162	2,250,585	2,264,088	2,277,673	2,291,339	2,305,087	2,318,918	2,332,831	2,346,828	2,360,909	2,375,075	2,389,325	2,403,661	2,418,083	2,432,591	2,447,187
ค่าเบี้ยประกันภัย	885,306 บาท/ปี และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 2%		229,793	672,922	239,076	943,965	962,845	982,101	1,001,743	1,021,778	1,042,214	1,063,058	1,084,319	1,106,006	1,128,126	1,150,688	1,173,702	1,197,176	1,221,120	1,245,542	1,270,453	1,295,862	1,321,779	1,348,215
เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E)	3.0% ของรายได้รวม		1,122,103	4,039,293	1,172,454	4,674,687	5,456,918	5,951,251	6,129,788	6,313,682	6,503,092	6,698,185	6,899,131	7,106,105	7,319,288	7,538,866	7,765,032	7,997,983	8,237,923	8,485,061	8,739,612	9,001,801	9,271,855	9,550,010
รายได้สุทธิของโครงการ			18,206,152	67,112,672	17,998,164	57,701,250	74,444,996	84,958,209	88,385,768	91,918,761	92,668,363	96,158,966	100,027,757	104,015,303	108,125,187	109,062,397	113,128,249	117,627,720	122,264,955	127,044,101	128,218,852	132,953,798	138,184,814	143,575,601
ช่วงระยะเวลา (ปี)			-	-	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	19.26
ตัวคูณเพื่อปรับให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน			1.000	1.000	0.977	0.892	0.815	0.744	0.679	0.620	0.567	0.517	0.473	0.432	0.394	0.360	0.329	0.300	0.274	0.250	0.229	0.209	0.191	0.174
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลด 9.5% ต่อปี			18,206,152	67,112,672	17,578,449	51,466,357	60,640,057	63,199,744	60,045,185	57,027,705	52,504,812	49,755,750	47,267,203	44,887,198	42,612,597	39,252,928	37,183,817	35,308,434	33,516,345	31,804,974	29,314,218	27,759,590	26,348,658	25,001,422

มูลค่าทรัพย์สิน	(บาท)	917,794,268
(ปัดเศษ)	(บาท)	918,000,000

8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ตามรายงานฉบับนี้ เป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประกันภัย จึงพิจารณาประเมินมูลค่าอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงงานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยพิจารณามูลค่าตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งทางบริษัทฯ ได้สังเกตรูปแบบอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้างรวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม รวมถึงงานระบบต่างๆ โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2566-2567 ใช้ในการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ตารางคำนวณมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ลำดับที่	รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)		ค่าเสื่อมราคาอาคารทางกายภาพ			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
		(ตารางเมตร)	หน่วยละ	มูลค่าทดแทนใหม่	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อมรวม	ตามสภาพปัจจุบัน (FH)
1	อาคารโรงแรม และพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (เฉพาะส่วนที่กองเข้าลงทุน)							
	1.1) พื้นที่ส่วนโรงแรม							
	- พื้นที่ภายในอาคาร (ส่วนโรงแรม)	43,116.00	60,000	2,586,960,000	7	7%	181,087,200	2,405,872,800
	- พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ (ส่วนโรงแรม)	10,992.00	35,000	384,720,000	7	14%	53,860,800	330,859,200
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ส่วนของโรงแรม)	54,108.00	(~ 54,921)	2,971,680,000	-	-	234,948,000	2,736,732,000
	1.2) พื้นที่ส่วนพักอาศัย (เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)							
	- พื้นที่ภายในอาคาร (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)	9,051.29	55,000	497,820,950	7	7%	34,847,467	462,973,484
	- พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)	13,164.71	43,000	566,082,530	7	7%	39,625,777	526,456,753
	- พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)	12,098.00	35,000	423,430,000	7	14%	59,280,200	364,149,800
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)	34,314.00	(~ 43,345)	1,487,333,480	-	-	133,753,444	1,353,580,036
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ทั้งหมด	88,422.00		4,459,013,480			เท่ากับ	4,090,312,036
							มูลค่า (ปัดเศษ)	4,090,310,000

ตารางประมาณการมูลค่าเงินลงทุน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ลำดับที่	รายละเอียดงานตกแต่งภายในห้องพัก	ห้องพัก	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)		ค่าเสื่อมราคาอาคารทางกายภาพ			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง
		(ห้อง)	หน่วยละ	มูลค่าทดแทนใหม่	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อมรวม	ตามสภาพปัจจุบัน (FH)
2	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนโรงแรม)							
	- งานตกแต่งภายในห้องพัก (ส่วนโรงแรม)	171.00	2,000,000	342,000,000	7	35%	119,700,000	222,300,000
	รวมมูลค่างานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์ (ส่วนของโรงแรม)	171.00	(~ 2,000,000)	342,000,000	-	-	119,700,000	222,300,000
3	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)							
	- งานตกแต่งภายในห้องพัก (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)	99.00	800,000	79,200,000	7	35%	27,720,000	51,480,000
	รวมมูลค่างานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)	99.00	(~ 800,000)	79,200,000	-	-	27,720,000	51,480,000
	รวมมูลค่างานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนทั้งหมด			421,200,000			เท่ากับ	273,780,000
							มูลค่า (ปัดเศษ)	273,780,000

สรุปมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างรวมถึงงานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย

ลำดับที่	รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง / งานตกแต่งภายในห้องพักและอุปกรณ์	มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN) (บาท)	มูลค่าตามสภาพปัจจุบัน (DRC) (บาท)
1	อาคารโรงแรม และพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (เฉพาะส่วนที่กองเข้าลงทุน)		
1.2	- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)	1,487,333,480	1,353,580,036
3	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)		
	- มูลค่างานตกแต่งภายในห้องพัก (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)	79,200,000	51,480,000

หมายเหตุ : การประเมินครั้งนี้เป็นการประเมินเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้นพื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนจึงไม่ระบุพื้นที่ และไม่ได้กำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ นี้ คือ วันที่ 28 กันยายน 2567

9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ 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 มีลักษณะเป็นโรงแรมก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ เท่ากับ

<u>มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 20.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2567</u>

- **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : 861,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)**

<u>มูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 19.26 ปี ณ วันที่ 28 กันยายน 2568</u>

- **มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : 918,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้น เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า i

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายาม อย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวอย่างครบถ้วน และขอรับรองว่า ข้าพเจ้าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ในนามของ
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

.....

(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)
ผู้ประเมินหลัก

จัดทำโดย

.....

(นายคมพัชญ์ โตสิริสิทธิโชติ)
ผู้ตรวจสอบรายงาน