

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)”

และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เลขที่ 151 และ 151/1 ถนนราชดำริ

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

เลขที่อ้างอิง : R0261/2022

วันที่กำหนดมูลค่า : 1 ตุลาคม 2565



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม
และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เลขที่ 695 ซอยสุขุมวิท 50

ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

www.knightfrank.co.th

ที่ VL/mk/R0261/2022

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม
และสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ**

เลขที่ 695 ซอยสุขุมวิท 50

ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

เรียน ท่านผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อโรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

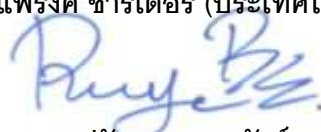
รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้น โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายปรัชญา บุษยพันธ์



Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้อำนวยการอาวุโส - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0261/2022
วัตถุประสงค์ของรายงาน	เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า (Leasehold Interest) ระยะ เวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 92 วัน นับจากวันที่กำหนดมูลค่าตามสภาพการ ใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (For the remaining period of Lease Agreement and the Existing Use) สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์
ที่ดิน	ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 มีเนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ 6 ไร่ 34 ตารางวา (2,434 ตารางวา หรือ 9,736 ตารางเมตร) มีความกว้าง ด้านหน้าติดถนนราชดำริ ประมาณ 42.0 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วทั้งแปลง มีระดับ ที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2220 มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 2 งาน 36 ตารางวา (236 ตารางวา หรือ 944 ตารางเมตร) สภาพที่ดินถมแล้วทั้งแปลง มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร
อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่ภายในอาคารหลังเดียวกัน ภายใต้โครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (Magnolias Ratchadamri Boulevard Project) ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง สูง 57 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ชั้นห้องเครื่อง 2 ชั้น และชั้นหลังคา จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม พื้นที่ สำนักงานให้เช่า และส่วนสนับสนุน มีพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 110,305.00 ตาราง เมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่ส่วนโรงแรมพร้อมส่วนสนับสนุน ประมาณ 43,116.00 ตาราง เมตร จำนวน 171 ห้องพัก พื้นที่ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (อยู่อาศัยรวม) ประมาณ 40,417.00 ตารางเมตร จำนวน 316 ห้องพัก พื้นที่ส่วนสำนักงาน ประมาณ 3,682 ตารางเมตร ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ประมาณ 3,682.00 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วน จอดรถ และทางเดินรถ ประมาณ 23,090.00 ตารางเมตร ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ สมบูรณ์ โดยมีอายุอาคาร ประมาณ 5 ปี สภาพอาคาร และการดูแลรักษาดี
	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาในส่วนของ โรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (อยู่อาศัยรวม) เท่านั้น สำหรับพื้นที่อาคารรวม มีรายละเอียดสรุปดังนี้:-

สรุปพื้นที่อาคารรวมทั้งโครงการ

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
1) พื้นที่ส่วนโรงแรม		
1.1	พื้นที่ภายในห้องพัก	11,293.00
1.2	พื้นที่โถงทางเดินห้องพัก	2,803.00
1.3	พื้นที่ภัตตาคาร และสปา	2,236.00
1.4	พื้นที่ลิโอบ และทางเดินภายในอาคาร	1,814.00
1.5	พื้นที่ห้องประชุม	2,005.00
1.6	พื้นที่โถงหน้าห้องประชุม	2,080.00
1.7	พื้นที่สระว่ายน้ำ	246.00
1.8	พื้นที่ลานรอบสระว่ายน้ำ	305.00
1.9	พื้นที่ทางเดินส่วนต้อนรับ, อื่นๆ	2,937.00
1.1	พื้นที่บันได, ลิฟต์, ห้องเครื่อง, เก็บของ, ทางเดิน, อื่นๆ (ตร.ม.)	17,397.00
2) พื้นที่ส่วนพักอาศัย		
2.1	พื้นที่ภายในห้องพัก	27,252.00
2.2	พื้นที่ทางเดินส่วนห้องพัก	5,007.00
2.3	พื้นที่สระว่ายน้ำ	335.00
2.4	พื้นที่ลานรอบสระว่ายน้ำ	206.00
2.5	พื้นที่บันได, ลิฟต์, ห้องเครื่อง, เก็บของ, ทางเดิน, อื่นๆ (ตร.ม.)	7,617.00
3) พื้นที่ส่วนสำนักงาน		
3.1	พื้นที่สำนักงาน	2,357.00
3.2	พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน	1,325.00
4) พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถ		
4.1	พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนโรงแรม	10,992.00
4.2	พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนพักอาศัย	12,098.00
รวมพื้นที่		110,305.00

รายละเอียดทรัพย์สิน

● ส่วนโรงแรมภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)”

โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” เป็นอาคารโรงแรมพักอาศัย ตั้งอยู่บริเวณชั้น G ชั้น 6-17 ชั้น 55-57 และชั้น P1-P8 มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น ประมาณ 43,116.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนห้องพัก ประมาณ 11,293.00 ตารางเมตร พื้นที่โถงทางเดินห้องพัก, พื้นที่ภัตตาคาร, สปา, พื้นที่ห้องประชุม, พื้นที่บริการอื่นๆ พร้อมส่วนสนับสนุนโรงแรม มีพื้นที่รวม ประมาณ 31,823.00 ตารางเมตร โดยมีห้องพักไว้ให้บริการ จำนวน 171 ห้อง พร้อมส่วนบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ห้องประชุม/สัมมนา ห้องจัดเลี้ยง ร้านอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ

	ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (อยู่อาศัยรวม) ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (อยู่อาศัยรวม) ตั้งอยู่บริเวณชั้น G และชั้น 18-54 พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น ประมาณ 40,417.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนห้องพัก ประมาณ 27,252.00 ตารางเมตร พื้นที่โถงทางเดินห้องพักและ พื้นที่บริการอื่นๆ ประมาณ 16,836 ตารางเมตร พื้นที่ทางเดิน (ภายใน) ประมาณ 2,276 ตารางเมตร พร้อมพื้นที่บริการ รวม ประมาณ 13,165.00 ตารางเมตร โดยมีห้องพักไว้ให้บริการ จำนวน 316 ห้อง โดยพิจารณาประเมินมูลค่าที่ 99 ห้องพร้อมส่วนบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย KID CLUB ห้องประชุม สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ ส่วนจอดรถ และทางเดินรถ ส่วนจอดรถ และทางเดินรถ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนโรงแรม พื้นที่รวม ประมาณ 10,992.00 ตารางเมตร และ พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนพักอาศัย พื้นที่รวม ประมาณ 12,098.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน B1-B2 ชั้นที่ 1 และ ชั้น P1-P8
สิทธิในทรัพย์สิน	สิทธิการเช่า (Leasehold)
ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง	ข้อกำหนดผังเมือง ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีแดง” (บริเวณ พ. 5-2) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินประเภท “พาณิชยกรรม” ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณะประโยชน์ รถไฟฟ้า BTS (สถานีราชดำริ) และระบบโทรศัพท์
โครงการพัฒนา ของรัฐ	ไม่มี
เอกสารสิทธิ	เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด (ดูรายละเอียดในรายงาน)
การใช้ประโยชน์สูงสุด ของที่ดิน	เพื่อการพาณิชยกรรม (โรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ตามสภาพปัจจุบัน)

วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) และ วิธีต้นทุน (Cost Method) เพื่อใช้พิจารณามูลค่าประกันภัย
วันที่กำหนดมูลค่า	1 ตุลาคม 2565
มูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการเช่า ในฐานะผู้เช่า (Leasehold Interest) ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 92 วัน	- มูลค่าตลาดส่วนโรงแรม : 2,962,000,000.- บาท ภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” (สองพันเก้าร้อยหกสิบสองล้าน บาทถ้วน) - มูลค่าตลาดส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ : 829,000,000.- บาท (แปดร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน) - มูลค่าตลาดรวม : 3,791,000,000.- (สามพันเจ็ดร้อยเก้าสิบเอ็ดล้าน บาทถ้วน)

สารบัญ

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร	1
1 บทนำ	7
การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์	7
ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล และการตรวจสอบ	9
เกณฑ์การประเมินมูลค่า	10
2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
ที่ตั้งทรัพย์สิน	11
รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	14
อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	15
ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ	45
3 เอกสารสิทธิ์	49
4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	53
5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ	57
6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม	57
7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	58
ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย	58
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	59
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	60
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม	61
8 วิธีการประเมินมูลค่า	63
9 ข้อพิจารณา และสมมติฐานในการประเมินมูลค่า	64
10 การประเมินมูลค่า	69
มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้	69
มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน ใช้สำหรับการกำหนดมูลค่าประกันภัยเท่านั้น	81
11 รับรองผลการประเมินมูลค่า	84
12 ความคิดเห็นเพิ่มเติม	85

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก

- ก - แผนที่ประเทศไทย และแผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ
- ค - ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- ง - ผังบริเวณ และแบบแปลนอาคาร
- จ - สำเนาเอกสารสิทธิ์ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1 บทนำ

การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ

การมอบหมาย	1.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างโรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 6 ไร่ 34 ตารางวา (2,434 ตารางวา หรือ 9,736 ตารางเมตร) ตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า (Leasehold Interest) ระยะ เวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 92 วัน นับจากวันที่กำหนดมูลค่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (For the remaining period of Lease Agreement and the Existing Use)
ชื่อลูกค้า	1.2 ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าที่ดิน สอสปิทออลลิต์ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
มาตรฐานของการประเมินมูลค่า	1.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards- IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
วัตถุประสงค์ของรายงาน	1.4 สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1.5 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้เสนอความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ

ขอบเขตความ รับผิดชอบต่อบุคคลอื่น	1.6 รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะ และถือเป็นความลับของท่าน และลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควร จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
การเปิดเผยข้อมูล และตีพิมพ์	1.7 การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับซึ่งอาจถูกใช้ใน เอกสารเผยแพร่หนังสือเวียนหรืองบการเงินหรือประกาศเผยแพร่อื่นใดต้อง ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบ และรายละเอียดของบริษัท ไนท์แฟรงค์ เท่านั้น
ข้อจำกัดเกี่ยวกับ ความรับผิด	1.8 ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ้นส่วน กรรมการ หรือที่ปรึกษา ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ บุคคลดังกล่าวไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลในการดูแล ให้กับบุคคลใดๆ และการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จะต้องดำเนินการกับ บริษัท ไนท์แฟรงค์ 1.9 บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่ มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการ คำสั่ง จ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะ รับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการ ว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบต่อ ค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร) 1.10 ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือ การเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ใน ขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตาม กฎหมาย

ความเป็นมืออาชีพ 1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนทักษะ และความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า

การตรวจสอบรายงาน 1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิก และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์

ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล และการตรวจสอบ

การทำการสำรวจ 1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 5 สิงหาคม 2565 โดยผู้ประเมินชื่อ นางสาวพิชญภา พัทฒนศิริ และ นายนาวา สอนเครือ

การทำการตรวจสอบข้อมูล 1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถามโดยวาจา หรือสอบถามจากอินเทอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว

ข้อมูลที่ได้รับ 1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆ ส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้:-

- สำเนาเอกสารสิทธิ์
- แบบแปลนอาคาร (เฉพาะแปลนพื้น)
- ผังบริเวณ และผังโครงการ
- ใบอนุญาตก่อสร้าง

1.16 ในกรณีที่ไม่ได้รับเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

เกณฑ์การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (MV)

1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า (Leasehold Interest) ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 92 วัน นับจากวันที่กำหนดมูลค่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (For the remaining period of Lease Agreement and the Existing Use)

วันที่กำหนดมูลค่า

1.18 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565

นิยาม และคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

1.19 **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึงมูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่กำหนดมูลค่าภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกันโดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะ เวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบ และปราศจากภาวะกดดันทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าในฐานะของผู้เช่า (Market Value of Leasehold Interest) หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครอง และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา และมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา ทั้งนี้ให้อยู่ภายใต้สมมติฐานว่า สามารถโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวได้โดยทั่วไป

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์

2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

- 2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าของ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของถนนราชดำริห่างจากสี่แยกราชประสงค์มาทางทิศใต้ระยะทางประมาณ 190 เมตร ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าราชดำริไปทางทิศเหนือระยะทางประมาณ 300 เมตร และห่างจากถนนพระราม 4 บริเวณสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT (สถานีสีลม) ไปทางทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 2.6 กิโลเมตร (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในภาคผนวก ก และ ข ประกอบ) ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในแขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร



Source: Google Earth

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพิกัด (GPS) ที่

Longitude : 100.540771

Latitude : 13.742365

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณใกล้เคียง

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน ภัตตาคาร ร้านอาหาร ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนพระราม 1, ถนนเพลินจิต ถนนราชดำริ และถนนสุขุมวิททั้งสองฝั่ง และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise ก่อสร้าง และพัฒนาเป็นจำนวนมาก โดยตั้งอยู่ทั้งริมถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 ถนนราชดำริ และถนนวิฑูรย์ทั้งสองฝั่ง ตลอดจนถนนเมน และซอยแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป อย่างไรก็ตามในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินบริเวณริมถนนราชดำริมีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์สูง

ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน

2.3 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้โดยตรงจากถนนราชดำริ ซึ่งมีสภาพผิวจราจรเป็นลาดยางบนพื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาด 6 ช่องจราจร กว้าง ประมาณ 16 เมตร



ถนนราชดำริ

การตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน	2.4 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากกระบวนการที่ ผังอาคาร หนังสือสัญญาแบ่งเช่าช่วง ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครแล้ว มีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง
สาธารณูปโภคของรัฐ	2.5 สาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย : - ● ระบบไฟฟ้า ● ระบบประปา ● ระบบระบายน้ำ ● ระบบโทรศัพท์ ● ถนนสาธารณะประโยชน์ ● รถไฟฟ้า BTS (สถานีราชดำริ)
สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการใกล้เคียง	2.6 ● โรงแรมชั้นนำ ประกอบด้วย โรงแรมแกรนด์ ไฮแอท เอราวัณ, โรงแรมอนันตรา สยาม กรุงเทพฯ, โรงแรมเดอะ เซนต์ รีจิส กรุงเทพฯ, โรงแรมहरखा กรุงเทพฯ และอื่นๆ ● ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้า ประกอบด้วย ห้างเซ็นทรัลเวิลด์ พลาซ่า, ห้างเกษรพลาซ่า, สยาม เซ็นเตอร์, สยามพารากอน, เซ็นทรัล ซิตี้ และอื่นๆ ● สถานศึกษา ประกอบด้วย มหาวิทยาลัยจุฬาลงกรณ์, โรงเรียนมาแตร์เดอี, โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษา, โรงเรียนสาธิตจุฬาฯ, โรงเรียนนานาชาติร่วมฤดี และอื่นๆ ● โรงพยาบาล ประกอบด้วย โรงพยาบาลจุฬาฯ, โรงพยาบาลตำรวจ และโรงพยาบาล BNH ● สถานทูต ประกอบด้วย สถานทูตสหรัฐอเมริกา, สถานทูตเนเธอร์แลนด์ และสถานทูตมาเลเซีย ฯลฯ ● สถานีรถไฟฟ้า BTS ได้แก่ สถานีราชดำริ

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดทรัพย์สิน 2.7 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

ที่ดิน

2.8 ประกอบด้วย ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 มีเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 6 ไร่ 34 ตารางวา (2,434 ตารางวา หรือ 9,736 ตารางเมตร) มีความกว้างด้านหน้าติดถนนราชดำริ ประมาณ 42.0 เมตร สภาพที่ดินถมแล้วทั้งแปลง มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2220 มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 2 งาน 36 ตารางวา (236 ตารางวา หรือ 944 ตารางเมตร) สภาพที่ดินถมแล้วทั้งแปลง มีระดับที่ดินสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.20 เมตร โดยมีผังแสดงรูปแปลงที่ดินดังนี้:- (ดูผังแสดงรูปแปลงที่ดินในภาคผนวก ค ประกอบ)



ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ลักษณะทรัพย์สิน

- 2.9 โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเซอวิส อพาร์ทเมนต์ ตั้งอยู่ภายในอาคารหลังเดียวกัน ภายใต้โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด (Magnolias Ratchadamri Boulevard Project) ประกอบด้วย อาคารสิ่งปลูกสร้าง สูง 57 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ชั้นห้องเครื่อง 2 ชั้น และชั้นหลังคา จำนวน 1 อาคาร ประกอบด้วย โรงแรม เซอวิส อพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม พื้นที่สำนักงานให้เช่า และส่วนสนับสนุน มีพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น พื้นที่ส่วนโรงแรมพร้อมส่วนสนับสนุน ประมาณ 43,116.00 ตารางเมตร จำนวน 171 ห้องพัก พื้นที่ส่วนเซอวิส อพาร์ทเมนต์ (อยู่อาศัยรวม) ประมาณ 40,417.00 ตารางเมตร จำนวน 316 ห้องพัก พื้นที่ส่วนสำนักงาน ประมาณ 3,682 ตารางเมตร ส่วนเซอวิส อพาร์ทเมนต์ ประมาณ 3,682.00 ตารางเมตร และพื้นที่ส่วนจอดรถ และทางเดินรถ ประมาณ 23,090.00 ตารางเมตร ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จสมบูรณ์ โดยมีอายุอาคาร ประมาณ 4 ปี สภาพอาคาร และการดูแลรักษาดี
- ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาในส่วนของ โรงแรม และ เซอวิส อพาร์ทเมนต์ (อยู่อาศัยรวม) เท่านั้น สำหรับพื้นที่อาคารรวม มีรายละเอียดสรุปดังนี้:-

รายละเอียดอาคาร

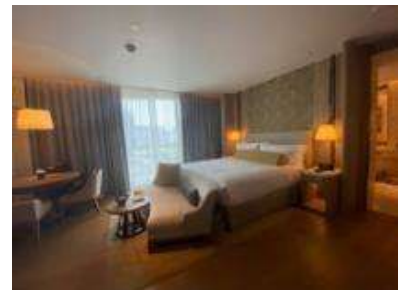
- 2.10 ● ส่วนโรงแรมภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)”
- โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” เป็นอาคารโรงแรมพักอาศัย ตั้งอยู่บริเวณชั้น G ชั้น 6-17 ชั้น 55-57 และชั้น P1-P8 มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น ประมาณ 43,116.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนห้องพัก ประมาณ 11,293.00 ตารางเมตร พื้นที่โถงทางเดินห้องพัก, พื้นที่ภัตตาคาร, สปา, พื้นที่ห้องประชุม, พื้นที่บริการอื่นๆ พร้อมส่วนสนับสนุนโรงแรม มีพื้นที่รวม ประมาณ 31,823.00 ตารางเมตร โดยมีห้องพักไว้ให้บริการ จำนวน 171 ห้องพร้อมส่วนบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ห้องประชุม/สัมมนา ห้องจัดเลี้ยง ร้านอาหาร ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ

- **ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (อยู่อาศัยรวม)**

ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ (อยู่อาศัยรวม) ตั้งอยู่บริเวณชั้น G และชั้น 18-54 พื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้น ประมาณ 40,417.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ส่วนห้องพัก ประมาณ 27,252.00 ตารางเมตร พื้นที่โถงทางเดินห้องพัก และ พื้นที่บริการอื่นๆ ประมาณ 16,836 ตารางเมตร พื้นที่ทางเดิน (ภายใน) ประมาณ 2,276 ตารางเมตร พร้อมพื้นที่บริการ รวม ประมาณ 13,165.00 ตารางเมตร โดยมีห้องพักไว้ให้บริการ จำนวน 316 ห้อง โดยพิจารณาประเมินมูลค่าที่ 99 ห้อง พร้อมส่วนบริการ และสิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ ห้องออกกำลังกาย KID CLUB ห้องประชุม สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ

- **ส่วนจอดรถ และทางเดินรถ**

ส่วนจอดรถ และทางเดินรถ แบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนโรงแรม พื้นที่รวม ประมาณ 10,992.00 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนพักอาศัย พื้นที่รวม ประมาณ 12,098.00 ตารางเมตร ตั้งอยู่บริเวณ ชั้นใต้ดิน B1-B2 ชั้นที่ 1 และ ชั้น P1-P8



การวัดขนาดอาคาร 2.11 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับ และทำการสุ่มตรวจอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้รับจากลูกค้า

พื้นที่อาคาร 2.12 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากแบบแปลนพื้นที่อาคารที่ได้รับจากลูกค้า โดยสรุปดังนี้:-

ตารางแสดงรายละเอียดพื้นที่ และประเภทการใช้สอยภายในอาคารโรงแรม

(อ้างอิงตามเอกสารรายการคำนวณพื้นที่ ที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน)

สรุปพื้นที่อาคารรวมทั้งโครงการ

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
1) พื้นที่ส่วนโรงแรม		
1.1	พื้นที่ภายในห้องพัก	11,293.00
1.2	พื้นที่โถงทางเดินห้องพัก	2,803.00
1.3	พื้นที่ภัตตาคาร และสปา	2,236.00
1.4	พื้นที่ลิโอบ และทางเดินภายในอาคาร	1,814.00
1.5	พื้นที่ห้องประชุม	2,005.00
1.6	พื้นที่โถงหน้าห้องประชุม	2,080.00
1.7	พื้นที่สระว่ายน้ำ	246.00
1.8	พื้นที่ลานรอบสระว่ายน้ำ	305.00
1.9	พื้นที่ทางเดินส่วนต้อนรับ, อื่นๆ	2,937.00
1.1	พื้นที่บันได, ลิฟต์, ห้องเครื่อง, เก็บของ, ทางเดิน, อื่นๆ (ตร.ม.)	17,397.00
2) พื้นที่ส่วนพักอาศัย		
2.1	พื้นที่ภายในห้องพัก	27,252.00
2.2	พื้นที่ทางเดินส่วนห้องพัก	5,007.00
2.3	พื้นที่สระว่ายน้ำ	335.00
2.4	พื้นที่ลานรอบสระว่ายน้ำ	206.00

สรุปพื้นที่อาคารรวมทั้งโครงการ

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)
2.5	พื้นที่บันได, ลิฟต์, ห้องเครื่อง, เก็บของ, ทางเดิน, อื่นๆ (ตร.ม.)	7,617.00
3) พื้นที่ส่วนสำนักงาน		
3.1	พื้นที่สำนักงาน	2,357.00
3.2	พื้นที่ทางเดินส่วนสำนักงาน	1,325.00
4) พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถ		
4.1	พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนโรงแรม	10,992.00
4.2	พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถส่วนพักอาศัย	12,098.00
รวมพื้นที่		110,305.00

แบบห้องพัก และจำนวนห้องพักตามสภาพการเปิดใช้งานจริง

ลำดับ	แบบห้องพัก	ตามสภาพการเปิดบริการ	
		พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวนห้อง
1	ห้องแบบ Deluxe	50	136
2	ห้องแบบ Deluxe Suite	75-90	22
3	ห้องแบบ Astoria Suite	140	10
4	ห้องแบบ Waldorf Suite	200	2
5	ห้องแบบ Royal Suite	355	1
รวม			171

(ดูแบบแปลนอาคาร ในภาคผนวก ประกอบ)

ตารางแสดงรายละเอียดพื้นที่ และประเภทการใช้สอยภายในอาคารโรงแรม

(อ้างอิงตามเอกสารรายการคำนวณพื้นที่ ที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ประเภทการใช้พื้นที่ชั้น	พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ (ตร.ม.)	พื้นที่โรงแรมหอสห (ตร.ม.)	พื้นที่โรงแรม (ตร.ม.)		พื้นที่พิกอาศัย (ตร.ม.)	พื้นที่ภัตตาคาร (ตร.ม.)		พื้นที่สรรพสินค้า (ตร.ม.)	พื้นที่สำนักงานพาณิชย์ (ตร.ม.)	พื้นที่ห้องโถงห้องประชุม (ตร.ม.)		พื้นที่สระว่ายน้ำ (ตร.ม.)		พื้นที่ทางเดินส่วนต้อนรับ, อื่น ๆ (ตร.ม.)	พื้นที่บันได, ลิฟต์, ห้องเครื่อง, เก็บของ, ทางเดิน, อื่น ๆ (ตร.ม.)	รวมพื้นที่อาคารไม่รวมส่วนจอดรถและทางเดินรถ (ตร.ม.)	รวมพื้นที่อาคาร (ตร.ม.)
			ภายในห้อง	โถงทางเดิน		ลิโอบปี/ทางเดิน	ภัตตาคาร/สปา			ลิโอบปี	ห้องประชุม	สระว่ายน้ำ	ลานรอบสระว่ายน้ำ				
ชั้นใต้ดิน 3	3,097.00														596.00	596.00	3,693.00
ชั้นใต้ดิน 2	2,908.00														3,442.00	3,442.00	6,350.00
ชั้นใต้ดิน 1	4,987.00														1,363.00	1,363.00	6,350.00
ชั้นที่ 1	648.00					977.00	192.00			306.00	276.00			1,283.00	1,661.00	4,695.00	5,342.00
ชั้นที่ 2,P1	950.00									602.00	524.00				593.00	1,719.00	2,669.00
ชั้นที่ 2,P2	1,500.00														185.00	185.00	1,685.00
ชั้นที่ 2,P3	1,500.00														295.00	295.00	1,795.00
ชั้นที่ 3,P4	1,500.00								420.00					385.00	986.00	1,791.00	3,291.00
ชั้นที่ 4,P5	1,500.00								1,051.00					1,308.00	426.00	2,785.00	4,285.00
ชั้นจอดรถ P6	1,500.00														195.00	195.00	1,695.00
ชั้นที่ 5,P7	1,500.00								886.00			335.00	206.00	925.00	862.00	3,214.00	4,714.00
ชั้นที่ 6,P8	1,500.00		1,250.00	318.00											395.00	1,963.00	3,463.00
ชั้นที่ 7			1,250.00	318.00						661.00	420.00				1,081.00	3,730.00	3,730.00
ชั้นที่ 8			1,250.00	318.00						511.00	785.00				779.00	3,642.00	3,642.00
ชั้นที่ 9			1,250.00	318.00											728.00	2,296.00	2,296.00
ชั้นที่ 10			1,273.00	295.00											267.00	1,835.00	1,835.00
ชั้นที่ 11			1,250.00	318.00											267.00	1,835.00	1,835.00
ชั้นที่ 12			1,250.00	318.00											267.00	1,835.00	1,835.00
ชั้นที่ 13			1,250.00	318.00											267.00	1,835.00	1,835.00
ชั้นที่ 14			1,270.00	282.00											285.00	1,837.00	1,837.00
ชั้นที่ 15						472.00	832.00								548.00	1,852.00	1,852.00
ชั้นที่ 15M															310.00	310.00	310.00
ชั้นที่ 16							564.00					246.00	305.00	361.00	226.00	1,702.00	1,702.00
ชั้นที่ 17					800.00									140.00	207.00	1,147.00	1,147.00
ชั้นที่ 18					800.00									140.00	207.00	1,147.00	1,147.00
ชั้นที่ 19					800.00									140.00	207.00	1,147.00	1,147.00
ชั้นที่ 20					800.00									140.00	207.00	1,147.00	1,147.00
ชั้นที่ 21					800.00									140.00	207.00	1,147.00	1,147.00
ชั้นที่ 22					784.00									140.00	207.00	1,131.00	1,131.00
ชั้นที่ 23					784.00									140.00	207.00	1,131.00	1,131.00
ชั้นที่ 24					784.00									140.00	207.00	1,131.00	1,131.00
ชั้นที่ 25					784.00									140.00	207.00	1,131.00	1,131.00
ชั้นที่ 26					768.00									140.00	207.00	1,115.00	1,115.00
ชั้นที่ 27					768.00									140.00	207.00	1,115.00	1,115.00

ประเภท การใช้พื้นที่ชั้น	พื้นที่จอดรถ และทางเดินรถ (ตร.ม.)	พื้นที่ โรงมหรสพ (ตร.ม.)	พื้นที่โรงแรม (ตร.ม.)		พื้นที่ที่พักอาศัย (ตร.ม.)	พื้นที่ภัตตาคาร (ตร.ม.)		พื้นที่ สรรพสินค้า (ตร.ม.)	พื้นที่ สำนักงานพาณิชย์ (ตร.ม.)	พื้นที่ห้องโถงห้องประชุม (ตร.ม.)		พื้นที่สระว่ายน้ำ (ตร.ม.)		พื้นที่ทางเดิน ส่วนต้อนรับ, อื่น ๆ (ตร.ม.)	พื้นที่บันได, ลิฟต์, ห้องเครื่อง, เก็บของ, ทางเดิน, อื่น ๆ (ตร.ม.)	รวมพื้นที่อาคาร ไม่รวมส่วนจอดรถ และทางเดินรถ (ตร.ม.)	รวมพื้นที่ อาคาร (ตร.ม.)
			ภายในห้อง	โถงทางเดิน		ลิโอบบี้/ทางเดิน	ภัตตาคาร/สปา			ลิโอบบี้	ห้องประชุม	สระว่ายน้ำ	ลานรอบ สระว่ายน้ำ				
ชั้นที่ 28					768.00									140.00	207.00	1,115.00	1,115.00
ชั้นที่ 29					768.00									140.00	207.00	1,115.00	1,115.00
ชั้นที่ 30					753.00									140.00	207.00	1,100.00	1,100.00
ชั้นที่ 31					753.00									140.00	207.00	1,100.00	1,100.00
ชั้นที่ 32					753.00									140.00	207.00	1,100.00	1,100.00
ชั้นที่ 33					753.00									140.00	207.00	1,100.00	1,100.00
ชั้นที่ 34					738.00									140.00	207.00	1,085.00	1,085.00
ชั้นที่ 35					738.00									140.00	207.00	1,085.00	1,085.00
ชั้นที่ 36					738.00									140.00	207.00	1,085.00	1,085.00
ชั้นที่ 37					738.00									140.00	207.00	1,085.00	1,085.00
ชั้นที่ 38					723.00									140.00	207.00	1,070.00	1,070.00
ชั้นที่ 39					723.00									140.00	207.00	1,070.00	1,070.00
ชั้นที่ 40					723.00									140.00	207.00	1,070.00	1,070.00
ชั้นที่ 41					723.00									140.00	207.00	1,070.00	1,070.00
ชั้นที่ 42					709.00									140.00	207.00	1,056.00	1,056.00
ชั้นที่ 43					709.00									140.00	207.00	1,056.00	1,056.00
ชั้นที่ 44					709.00									140.00	207.00	1,056.00	1,056.00
ชั้นที่ 45					709.00									140.00	207.00	1,056.00	1,056.00
ชั้นที่ 46					681.00									140.00	207.00	1,028.00	1,028.00
ชั้นที่ 47					681.00									140.00	207.00	1,028.00	1,028.00
ชั้นที่ 48					681.00									140.00	207.00	1,028.00	1,028.00
ชั้นที่ 49					681.00									140.00	207.00	1,028.00	1,028.00
ชั้นที่ 50					645.00									84.00	168.00	897.00	897.00
ชั้นที่ 51					542.00									107.00	165.00	814.00	814.00
ชั้นที่ 52					488.00									56.00	175.00	719.00	719.00
ชั้นที่ 53					504.00									72.00	141.00	717.00	717.00
ชั้นที่ 54					449.00									68.00	137.00	654.00	654.00
ชั้นที่ 55						120.00	217.00								265.00	602.00	602.00
ชั้นที่ 56						140.00	214.00								191.00	545.00	545.00
ชั้นที่ 57						105.00	217.00								187.00	509.00	509.00
ชั้นห้องเครื่อง															400.00	400.00	400.00
ชั้นห้องเครื่อง															200.00	200.00	200.00
ชั้นหลังคา															130.00	130.00	130.00
พื้นที่รวม	23,090.00	0.00	11,293.00	2,803.00	27,252.00	1,814.00	2,236.00	0.00	2,357.00	2,080.00	2,005.00	581.00	511.00	9,269.00	25,014.00	87,215.00	110,305.00

รายละเอียดโครงสร้าง
และวัสดุตกแต่งอาคาร

2.13 อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียด
ดังนี้:-



รายละเอียดขนาด พื้นที่ และสภาพอาคาร

ความสูงอาคาร	:	57 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 3 ชั้น ชั้นห้องเครื่อง 2 ชั้น และชั้นหลังคา
พื้นที่รวม	:	ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร
พื้นที่ห้องพัก (โรงแรม)	:	ประมาณ 11,293.00 ตารางเมตร
พื้นที่ห้องพัก (ส่วนพักอาศัย)	:	ประมาณ 27,252.00 ตารางเมตร
พื้นที่ทางเดิน, ส่วนต้อนรับ และอื่นๆ	:	ประมาณ 9,369.00 ตารางเมตร
พื้นที่อื่นๆ	:	ประมาณ 62,391.00 ตารางเมตร
สภาพอาคาร	:	ดี
การใช้ประโยชน์ภายใน	:	ภายในอาคาร ประกอบด้วย ห้องพัก เซอร์วิส อพาร์ทเม้น, ห้องพักโรงแรม, พื้นที่ล็อบบี้, บิซิเนส เซ็นเตอร์, ฟิตเนส, ครัว, ห้องประชุม และสัมมนา, บาร์ และ ร้านอาหาร, พื้นที่สำนักงาน, พื้นที่พาณิช ยกรรม และห้องเครื่องระบบอาคาร

รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง และการตกแต่งอาคาร

เสาเข็ม	:	เสาเข็มตอกคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างอาคาร	:	ฐานราก และโครงสร้างอาคารคอนกรีต เสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	หลังคาโครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก

ผ้าเพดาน	: ภายใน ผ้ายิบซั่มบอร์ด หนา 9 มม. ชนิด ธรรมดา และกันชื้น ฉาบเรียบทาสี โครม เคล้าอลูมิเนียม และท้องพื้นคอนกรีตผิว ฉาบปูนเรียบทาสี
พื้น	: พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ผิวพื้นปูด้วยวัสดุปู พื้น แต่ละส่วนดังนี้:- - พื้นกระเบื้องเซรามิค - พื้นทรายล้าง - พื้นกระเบื้องเซรามิคแบบกันลื่น - พื้นหินแกรนิต - พื้นกระเบื้องแกรนิตโต้ - พื้นขัดหยาบ/ขัดมัน
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีน้ำพลาสติก บางส่วนกรุกระเบื้องเซรามิค หินแกรนิต หินเทียม และทรายล้าง
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐ ฉาบปูนเรียบทาสีน้ำพลาสติก
ประตู	: บานเปิดกระจกสวิงคู่ วงกบอลูมิเนียมสีขาว กรอบบานอลูมิเนียมสีขาว บานเปิดเดี่ยว+ บานเกล็ดหนา 4 มม. วงกบไม้เต็ง กรอบ บาน พิวซี บานเปิดเดี่ยว วงกบพิวซี กรอบ บานพิวซี บานเลื่อนคู่+บานติดตาย วงกบ อลูมิเนียม กรอบบานอลูมิเนียมสีขาว
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจก และบานเลื่อนคู่+ติดตาย วงกบอลูมิเนียมสีขาว กรอบบานอลูมิเนียม สีขาว บานหน้าต่างบานกระทุ้ง วงกบไม้เต็ง กรอบบานไม้เต็ง
สุขภัณฑ์	: ประกอบด้วย อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ ฝักบัวอาบน้ำ โถส้วมแบบชักโครก ราว แขวนผ้า ที่ใส่สบู่ ที่ใส่กระดาษชำระ สาย ฉีดชำระ และกระจกเงา ฯลฯ

เฟอร์นิเจอร์ห้องพัก : ประกอบด้วย เครื่องปรับอากาศ,เฟอร์นิเจอร์
ห้องนอน เติียงพร้อมชุดเครื่องนอน,
ตู้เสื้อผ้า, โต๊ะแป้ง, ทีวี, ตู้เย็น และเครื่องทำ
น้ำอุ่น (พิจารณาตามมาตรฐานของการ
ตกแต่งทั่วไปในโครงการโรงแรม และเซอร์วิส
อพาร์ทเมนต์ มาตรฐานระดับ 5 ดาว ใน
ลักษณะเดียวกันบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน)

งานระบบ ประกอบอาคาร

- 2.14 ณ วันที่เข้าสำรวจทรัพย์สิน บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงงานระบบประกอบอาคาร
และสิ่งอำนวยความสะดวกจากสภาพจริงที่มีการติดตั้งไว้ ซึ่งพบว่า เครื่องจักร
อุปกรณ์ในระบบประกอบอาคาร ส่วนใหญ่ออกแบบวางแผนไว้ตามมาตรฐาน
อาคารโรงแรมทั่วไป ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องกำเนิด
ไฟฟ้าสำรอง (Generator Set) ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB) ท่อน้ำดับเพลิง (หัว
พ่นน้ำดับเพลิง และตู้บรรจุสายน้ำดับเพลิง) ระบบประปา และสุขาภิบาล
ระบบปรับอากาศ ระบบระบายอากาศ ระบบลิฟต์ และส้วมระบายน้ำ เป็นต้น
จากการสังเกตจากภายนอก และลักษณะการทำงาน พบว่า เครื่องจักร
อุปกรณ์ในระบบประกอบอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวก ยังสามารถใช้
งานได้ดี และได้รับการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง มีรายละเอียดโดยสรุปได้ดังนี้

ส่วนโรงแรม

1) ระบบไฟฟ้า



ระบบสายไฟฟ้าแรงดัน 24 KV

สวิตช์เกียร์แรงสูง 2 ชุด

ยี่ห้อ : Scheider

รุ่น : RM6

S/N : N/A

Capacity : 24 KVA

หม้อแปลงไฟฟ้า 4 ชุด

ยี่ห้อ : Starktorm

แบบ : Dry Type Cast Resin

Capacity : 1600 KVA. / 416 / 240VAC., 50Hz.

เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (GEN. Set) 1 ชุด

GEN.

ยี่ห้อ : Cummins

รุ่น : C2250 D5

S/N : N/A

Capacity : 2250 KVA

ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board, MDB.) 2 ชุด

Automatic Transfer Switch (ATS) 3 ชุด

Capacitor Bank Cabinet 4ชุด

สายส่งกระแสไฟฟ้าจาก ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (Distribution Board, DB.) จ่ายตามชั้นต่างๆ

รางรับสายไฟฟ้า

ท่อร้อยสายไฟฟ้า

ตู้จ่ายไฟฟ้าย่อยติดตั้งประจำชั้น

ชุดไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ติดตั้งประจำชั้น

ชุดไฟฟ้าแสงสว่างติดตั้งประจำชั้น

ป้ายแสดงทางออกฉุกเฉิน (Exit Sign)

ระบบล่อฟ้า (Lightning System)

2) ระบบสื่อสาร



ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)

ตู้จ่ายสัญญาณโทรศัพท์ (MDF)

ตู้สาขาโทรศัพท์ (PABX)

ยี่ห้อ : N/A

แบบ : 42U

Capacity : N/A

ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Television System-CCTV)

ระบบโทรทัศน์วงจรปิดแบบจับภาพตลอดเวลา 365 ชุด

ระบบบันทึกแบบ Digital Video Record (DVR) 8ชุด

บันทึกต่อเนื่อง30วัน

ระบบรับจานสัญญาณดาวเทียม (Satellite Master Antenna Television System-SMATV)

ระบบสัญญาณ TV ภายในโรงแรม ใช้ระบบ IP TV

อุปกรณ์ประกอบด้วย

Satellite Set 3 ชุด

Modulator 1 ชุด

Receiver 1 ชุด

Booster 1 ชุด

ระบบคอมพิวเตอร์ (Computer Networks System)

ประกอบด้วย ระบบ LAN และ WIRELESS

3) ระบบสุขาภิบาล และบำบัดน้ำเสีย (Sanitary System)



ระบบน้ำดี (Cold Water System)

ท่อน้ำดี (Dia ประมาณ 1/2"-2" นิ้ว)

เครื่องสูบน้ำน้ำดี (Transfer Pump) 2 ชุด

ยี่ห้อ : Goulds
รุ่น : 66SV7/2A
S/N : N/A
Capacity : 37 KW 65M3/HR

เครื่องสูบน้ำน้ำดี (Transfer Pump) 2 ชุด

ยี่ห้อ : Goulds
รุ่น : TOS80B21.5
S/N : N/A
Capacity : 1.5 KW 380/3/50

ถังเก็บน้ำใต้ดิน ค.ส.ล. 3 ชุด

ระบบน้ำเสีย (Waste Treatment System)

ระบบน้ำเสีย (Waste Treatment System) 1 ชุด

ท่อน้ำเสีย (Dia. ประมาณ 1"-4" นิ้ว)

บ่อบำบัดน้ำเสียพร้อมระบบบำบัดน้ำเสีย 1 ชุด

ระบบระบายน้ำ (Drainage System) เพื่อระบายน้ำทิ้งออกสู่ ภายนอกอาคาร 1 ชุด

อุปกรณ์ต่างๆ ตามมาตรฐาน

ระบบน้ำร้อน (Hot Water System)

ระบบน้ำร้อน (Hot Water System) 3 สถานี

1. เครื่องผลิตน้ำร้อน (Heat Pump) 3 ชุด
ยี่ห้อ : Energy master
รุ่น : HHPM60
S/N : N/A
Capacity : 60KW 380/3/50
ถังพักน้ำร้อนพร้อมถังปรับแรงดัน 2 ชุด
Circulate Pump 4 ชุด
ยี่ห้อ : Goulds
รุ่น : CEA120/3
S/N : N/A
Capacity : 5M3/HR 35HEAD 0.55KW 380/3/50
2. เครื่องผลิตน้ำร้อน (Heat Pump) 5 ชุด
ยี่ห้อ : Energy master
รุ่น : HHPM55
S/N : N/A
Capacity : 55KW 380/3/50
3. ถังพักน้ำร้อนพร้อมถังปรับแรงดัน 3 ชุด
Circulate Pump 4 ชุด
ยี่ห้อ : Goulds
รุ่น : 3SV102 ชุด
Capacity : 2M3/HR 65HEAD 1.1KW 380/3/50
รุ่น : 15HM02 2 ชุด
Capacity : 12M3/HR 10HEAD 2.2KW 380/3/50
4. เครื่องผลิตน้ำร้อน (Heat Pump) 3 ชุด
ยี่ห้อ : Energy master
รุ่น : HHPM45
S/N : N/A
Capacity : 45KW 380/3/50

5. ถังพักน้ำร้อนพร้อมถังปรับแรงดัน 1 ชุด

Circulate Pump 4 ชุด

ยี่ห้อ : Goulds

รุ่น : 1HM02S

S/N : N/A

Capacity : 1M3/HR 0.37KW 380/3/50

เครื่องสูบน้ำร้อนหมุนเวียนในระบบน้ำร้อน 3 ชุด

Booster Pump 2 ชุด

Softener Tank 2 ชุด

ระบบท่อน้ำร้อน พร้อมอุปกรณ์ประกอบระบบ

4) ระบบดับเพลิง และแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System and Fire Protection System)



Engine fire pump 1 ชุด

ยี่ห้อ : Aurora

รุ่น : 6-485-16

S/N : N/A

Capacity : 1500GPM 240PSI 340HP

Electrical fire pump 1 ชุด

ยี่ห้อ : Aurora

รุ่น : 6-481-14HH

S/N : N/A

Capacity : 1500GPM 240PSI 340HP 380/3/50

Jockey pumps 1 ชุด

ยี่ห้อ : Aurora
รุ่น : PVM 10-20
S/N : N/A
Capacity : 30GPM 340PSI. 10HP 380/3/50

ท่อน้ำดับเพลิง (Steel riser pipe ขนาด ประมาณ 4-6 นิ้ว)

ตู้จ่ายน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงตามชั้น (Fire Hose Cabinet, FHC) 179 ชุด

ตู้ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ 1 ชุด

ตู้ควบคุมระบบท่อน้ำดับเพลิงไหม้ 1 ชุด

อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ Heat detector, smoke detector, สวิตช์กุญแจเตือนเพลิงไหม้ และกระดิ่งเตือนเพลิงไหม้

ระบบสายสัญญาณ และอุปกรณ์ประกอบระบบ 1 ชุด

5) ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ (Air Condition System and Ventilation System)



Chiller Machine & Starter 2 ชุด

ยี่ห้อ : Daikin
รุ่น : HTS087MAU49F
S/N : W15110630, W15110631
Capacity : 500 RT

Chiller Machine & Starter 2 ชุด

ยี่ห้อ	:	Daikin
รุ่น	:	ZUW265CW
S/N	:	W15420672, W15420673
Capacity	:	250 RT

หอผึ่งน้ำ (Cooling Tower) 6 ชุด

ยี่ห้อ	:	Marley
รุ่น	:	NC8403NAS2
S/N	:	N/A
Capacity	:	WATER FLOW RATE 1277 m3/h. Moter Fan 7.5 Kw. 1450 RPM 380/3/50

เครื่องสูบน้ำระบบหล่อเย็น (PCHP) 4 ชุด

ยี่ห้อ	:	PACO
รุ่น	:	KP6012-3 2 ชุด
Capacity	:	1200US.GPM. (273M3/H.)
รุ่น	:	KP4012-7 2 ชุด
Capacity	:	600US.GPM. (137M3/H.)

เครื่องสูบน้ำระบบหล่อเย็น (CDWP) 4 ชุด

ยี่ห้อ	:	PACO
รุ่น	:	KP6015-1 2 ชุด
Capacity	:	1500US.GPM. (341M3/H.)
รุ่น	:	KP5015-9 2 ชุด
Capacity	:	750US.GPM. (171M3/H.)

เครื่องสูบน้ำระบบหล่อเย็น (SCHP) 5 ชุด

ยี่ห้อ	:	PACO
รุ่น	:	KP5015-9 3 ชุด
Capacity	:	900US.GPM. (205M3/H.)
รุ่น	:	KP4012-7 2 ชุด
Capacity	:	720US.GPM. (164M3/H.)

ชุดปั๊มเติมเคมีปรับสภาพน้ำ Chemical Feed Pump

เครื่องปรับอากาศแบบ AHU, OAU, MAU 47 ชุด

เครื่องปรับอากาศแบบ FCU 395 ชุด

เครื่องปรับอากาศแบบ VRV 40 ชุด

เครื่องปรับอากาศแบบ Split Type 21 ชุด

Ventilation

Stair Pressurized 13 ชุด

Smoke Exhaust Fan 5ชุด

Exhaust Fan, Fresh Air 17 ชุด

Kitchen Exhaust Fan 9 ชุด

Electrostatic Air Cleaner 8 ชุด

6) ระบบลิฟต์



ลิฟต์โดยสาร (สำหรับลูกค้า) 12 ชุด

HPL 1-3

ผลิตภัณฑ์ : Schindler

S/N : N/A

แบบ : N/A

น้ำหนักบรรทุก : 1150 KG

ความเร็ว : 2.5 M/S

HPL 4-5

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	1150 KG
ความเร็ว	:	1.75 M/S

SKL 1-2

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	1000 KG
ความเร็ว	:	4 M/S

PPL 1-3

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	1150 KG
ความเร็ว	:	1.75 M/S

PPL 4-5

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	1000 KG
ความเร็ว	:	1.75 M/S

ลิฟต์โดยสาร (สำหรับพนักงาน) 7 ชุด

HSL 1

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	1000 KG
ความเร็ว	:	1.75 M/S

HSL 2-3

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	1000 KG
ความเร็ว	:	1.75 M/S

PSL 1-2

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	1600 KG
ความเร็ว	:	1.75 M/S

PSL 3

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	1000 KG
ความเร็ว	:	1.0 M/S

VHL 1

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	N/A
น้ำหนักบรรทุก	:	4000 KG
ความเร็ว	:	0.63 M/S

7) ระบบสระว่ายน้ำ



สระว่ายน้ำ ค.ส.ล.

ถังเก็บน้ำสำรองความจุ 18 ลบ.ม.

ถังกรองชนิด กรองผ้า 2 ชุด

ปั๊มน้ำหมุนเวียนสระว่ายน้ำ 3 ชุด

ยี่ห้อ : DOLL

รุ่น : 08003

S/N : N/A

Capacity : 3.5 HP. Flowrate 32 m³ / hr.x14m.

ชุดปั๊มเคมี ตู้ควบคุมระบบ และระบบท่อน้ำ 2 ชุด

8) งานระบบแก๊ส



ถังแก๊สแบบแยกเดี่ยว ขนาดถัง 48 กิโลกรัม จำนวน 20 ถัง

ถังเพิ่มแรงดัน

ระบบวาล์วควบคุมแรงดัน 6 ชุด

ท่อส่งแก๊ส 2 ชุด

ส่วนพักอาศัย (เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์)

1) ระบบไฟฟ้า



ระบบสายไฟฟ้าแรงดัน 24 KV

สวิตช์เกียร์แรงสูง 2 ชุด

ยี่ห้อ	: Scheider
รุ่น	: RM6
S/N	: N/A
Capacity	: 24 KVA

หม้อแปลงไฟฟ้า 2 ชุด

ยี่ห้อ	: Starktorm
แบบ	: Dry Type Cast Resin
Capacity	: 2,800 KVA. / 416 / 240VAC., 50Hz.

เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (GEN. Set) 1 ชุด

GEN.

ยี่ห้อ	: Cummins
รุ่น	: C690D5
S/N	: C15H003458
Capacity	: 625 KVA

ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (Main Distribution Board, MDB.) 2 ชุด

Automatic Transfer Switch (ATS) 2ชุด

Capacitor Bank Cabinet 2 ชุด

สายส่งกระแสไฟฟ้าจาก ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (Distribution Board, DB.)

จ่ายตามชั้นต่างๆ

วางรับสายไฟฟ้า

ท่อร้อยสายไฟฟ้า

ตู้จ่ายไฟฟ้าย่อยติดตั้งประจำชั้น

ชุดไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน (Emergency Light) ติดตั้งประจำชั้น

ชุดไฟฟ้าแสงสว่างติดตั้งประจำชั้น

ป้ายแสดงทางออกฉุกเฉิน (Exit Sign)

ระบบล่อฟ้า (Lightning System)

2) ระบบสื่อสาร



ระบบโทรศัพท์ (Telephone System)

ตู้จ่ายสัญญาณโทรศัพท์ (MDF)

ตู้สาขาโทรศัพท์ (PABX)

ยี่ห้อ : N/A

แบบ : 42U

Capacity : N/A

ระบบโทรทัศน์ วงจรปิด (Closed Circuit Television System-CCTV)

ระบบโทรทัศน์วงจรปิดแบบจับภาพตลอดเวลา 178ชุด

ระบบบันทึกแบบ Digital Video Record (DVR) 5 ชุด

บันทึกต่อเนื่อง30วัน

ระบบรับจานสัญญาณดาวเทียม (Satellite Master Antenna Television System-SMATV)

ระบบสัญญาณ TV ภายใน ใช้ระบบ Digital TV

อุปกรณ์ประกอบด้วย

Satellite Set 1 ชุด

Line Amplifier 1 ชุด

Receiver 3ชุด

Booster 1 ชุด

Power Supply 4 ชุด

ระบบคอมพิวเตอร์ (Computer Networks System)

ประกอบด้วย ระบบ LAN และ WIRELESS มี

3) ระบบสุขาภิบาล และบำบัดน้ำเสีย (Sanitary System)



ระบบน้ำดี (Cold Water System)

ท่อน้ำดี (Dia ประมาณ 1/2"-2" นิ้ว)

เครื่องสูบน้ำน้ำดี (Transfer Pump) 2ชุด (ชั้น B1)

ยี่ห้อ : CENTRIPRO

รุ่น : CP-37KW-2P

S/N : P7134020047

Capacity : 37 KW 49HP 380/3/50

เครื่องสูบน้ำน้ำดี (Transfer Pump) 2 ชุด (ชั้น 21)

ยี่ห้อ : CENTRIPRO

รุ่น : CP-45KW-2P

S/N : N/A

Capacity : 45 KW, 60HP, 380/3/50

เครื่องสูบน้ำเพิ่มแรงดัน (Booster Pump) 3 ชุด (ชั้น 58)

ยี่ห้อ : CENTRIPRO

รุ่น : CP-45KW-2P

S/N : 14120170063

Capacity : 20 KG, 3 KW, 4HP, 380/3/50

ถังเก็บน้ำใต้ดิน ค.ส.ล. 3 ชุด

ระบบน้ำเสีย (Waste Treatment System)

ใช้งานร่วมกับส่วนโรงแรมฯ

ระบบน้ำเสีย (Waste Treatment System) 1 ชุด

ท่อน้ำเสีย (Dia. ประมาณ 1"-4" นิ้ว)

บ่อบำบัดน้ำเสียพร้อมระบบบำบัดน้ำเสีย 1 ชุด

ระบบระบายน้ำ (Drainage System) เพื่อระบายน้ำทิ้งออกสู่ ภายนอกอาคาร 1 ชุด

อุปกรณ์ต่างๆ ตามมาตรฐาน

4) ระบบดับเพลิง และแจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Fire Alarm System and Fire Protection System)



Electrical fire pump 2 ชุด

High Zone

ยี่ห้อ	:	Pump : Aurora, Motor : Factory Choice, Control : Firetrol
รุ่น	:	Pump : 14FGM-9STAGES, Motor : WP-1, Control : FTA1300-AM200FZ
S/N	:	Pump : 2442205-0 Motor : 00400922883N, Control : 1165364-01RE
Capacity	:	750 GPM, 260PSI, 200HP, 380/3/50

Electrical fire pump 1 ชุด

LOW Zone

ยี่ห้อ	:	Pump : Aurora, Motor : Factory Choice, Control : Firetrol
รุ่น	:	Pump : 14FGM-6STAGES, Motor : WP-1, Control : FTA1300-AM125FZ

S/N : Pump : 2442217-0 Motor :
00400922881A, Control : 1174289-01RE

Capacity : Pump : 2442217-0
Motor : 00400922881A,
Control : 1174289-01RE

Jockey Pump 2 ชุด

High Zone

ยี่ห้อ : Pump : Aurora, Motor : Aurora, Control :
Firetrol

รุ่น : Pump : 5L20P4JH, Motor : TEFC,
Control : FTA550F- AG005F

S/N : Pump : 5341898 Motor : -, Control : -

Capacity : 15 GPM, 260PSI, 380/3/50

LOW Zone

ยี่ห้อ : Pump : Aurora, Motor : Aurora, Control :
Firetrol

รุ่น : Pump : 5L30P4JH, Motor : TEFC,
Control : FTA550F- AG005F

S/N : Pump : 5339667 Motor : -, Control : -

Capacity : 15 GPM, 160PSI, 380/3/50

ท่อน้ำดับเพลิง (Steel riser pipe ขนาด ประมาณ 4-6 นิ้ว)
ตู้จ่ายน้ำดับเพลิง และอุปกรณ์ดับเพลิงตามชั้น (Fire Hose Cabinet,
FHC)

ตู้ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ 1 ชุด

ตู้ควบคุมระบบท่อน้ำดับเพลิงไหม้ 1 ชุด

อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ Heat detector, smoke detector, สวิตช์สัญญาณ
เตือนเพลิงไหม้ และกระดิ่งเตือนเพลิงไหม้
ระบบสายสัญญาณ และอุปกรณ์ประกอบระบบ

5) ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ (Air Condition System and Ventilation System)



Air Condition System VRV 9 ชุด

ยี่ห้อ	: Daikin
รุ่น	: RXQ14TY1S
S/N	: E000831
Capacity	: 37,192 BTU/h

หอผึ่งน้ำ (Cooling Tower) 4 ชุด

ยี่ห้อ	: Marley
รุ่น	: NC8407RAS4FPK
S/N	: 10110314
Capacity	: 1,532 m ³ /h. Motor Fan 18.5 Kw. 1,470 RPM 380/3/50

เครื่องสูบน้ำระบบหล่อเย็น (SCDWP) 3 ชุด (ชั้น 18)

ยี่ห้อ	: SIEMENS
รุ่น	: N/A
Capacity	: 45 KW : 60 HP

เครื่องสูบน้ำระบบหล่อเย็น (PCDWP) 3 ชุด (ชั้น 20)

ยี่ห้อ	: SIEMENS
รุ่น	: KPV5012-7
Capacity	: 37 KW : 49 HP

เครื่องสูบน้ำระบบหล่อเย็น (SCDWP) 3 ชุด (ชั้น 58)

ยี่ห้อ : SIEMENS

รุ่น : KPV5012-7

Capacity : 30 KW : 40 HP

เครื่องสูบน้ำระบบหล่อเย็น (PCDWP) 3 ชุด (ชั้น 58)

ยี่ห้อ : SIEMENS

รุ่น : KPV6019-7

Capacity : 75 KW : 100 HP

อุปกรณ์แลกเปลี่ยนความร้อน Plate Heat Exchanger 4 ชุด

ชั้น 58 : 2 ชุด

ยี่ห้อ : Hisaka

รุ่น : SX-395A-TNSP-427

Capacity : 234 m3/h

ชั้น 19 : 2 ชุด

ยี่ห้อ : Hisaka

รุ่น : SX-395A-TNSP-427

Capacity : 234 m3/h

ชุดปั๊มเติมเคมีปรับสภาพน้ำ Chemical Feed Pump 2 ชุด

เครื่องปรับอากาศแบบ FCU 16 ชุด

เครื่องปรับอากาศแบบ VRV 9 ชุด

เครื่องปรับอากาศแบบ Split Type 8 ชุด

Ventilation

Exhaust Fan 15 ชุด

Fresh Air 9 ชุด

Jet Fan 31 ชุด

6) ระบบลิฟต์



ลิฟต์โดยสาร 10 เครื่อง และ บันไดเลื่อน 4 เครื่อง

CPL 1-4

ผลิตภัณฑ์	: Schindler
S/N	: N/A
แบบ	: LD, MXPTG, VFD, SEMATIC 2000B-HR
น้ำหนักบรรทุก	: 1,150 KG : 14 Persons
ความเร็ว	: N/A

HSL 5-6

ผลิตภัณฑ์	: Schindler
S/N	: N/A
แบบ	: LD, MX-GC, VFD, VARIDOR 35
น้ำหนักบรรทุก	: 1,000 KG : 14 Persons
ความเร็ว	: N/A

OPL 1-2

ผลิตภัณฑ์	: Schindler
S/N	: N/A
แบบ	: LD, MX-GC, VFD, VARIDOR 35
น้ำหนักบรรทุก	: 1,000 KG : 14 Persons
ความเร็ว	: N/A

CSL 1

ผลิตภัณฑ์	: Schindler
S/N	: N/A
แบบ	: LD, MXPTG, VFD, SEMATIC 2000B-HR
น้ำหนักบรรทุก	: 1,600 KG : 21 Persons
ความเร็ว	: N/A

CSL 2

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	N/A
แบบ	:	LD, MXPTG, VFD, SEMATIC 2000B-HR
น้ำหนักบรรทุก	:	1,600 KG : 21 Persons
ความเร็ว	:	N/A

ESC 1-4 (บันไดเลื่อน)

ผลิตภัณฑ์	:	Schindler
S/N	:	EP13634
แบบ	:	9300AE-10-EN-35-80-K-R
น้ำหนักบรรทุก	:	1,000 KG
ความเร็ว	:	SO-THA

9) ระบบสระว่ายน้ำ



สระว่ายน้ำ ค.ส.ล. ความจุ 343 ลบ.ม.

ถังเก็บน้ำสำรอง ความจุ 50 ลบ.ม.

ถังกรองชนิด กรองผ้า 3 ชุด

ปั๊มน้ำหมุนเวียนสระว่ายน้ำ 3 ชุด

ยี่ห้อ : ASTRAL

รุ่น : 08003

S/N : 0115746594

Capacity : 3.5 HP. Flowrate 50 m3 / hr.

เครื่องผลิตน้ำร้อน (Heat Pump) 2 ชุด

ยี่ห้อ : PAC

รุ่น : PPT-130SVS

S/N : N/A

Capacity : 58 KW, 20m³ / hr, 197, 904 BTU / hr.

ปั๊มน้ำหมุนเวียนสระว่ายน้ำ 2 ชุด (Heat Pump)

ยี่ห้อ : CRYSTAL

รุ่น : N.4.1943

S/N : 60189914

Capacity : 2.5 HP. Flowrate 32 m³ / hr.x14m

ปั๊มน้ำพุ 2 ชุด

ยี่ห้อ : CALPEDA

รุ่น : NM 65/12C/A

S/N : 2014387273

Capacity : 5.5 KW (7, 5 HP), 380-400 VAC

ปั๊ม Jacuzzi 2 ชุด

ยี่ห้อ : HAYWARD

รุ่น : SP0160Z1EM

S/N : 7-P56AA38A04-20

Capacity : 3.0 HP.

ปั๊ม Air Bubber2 ชุด

ยี่ห้อ : SANCO

รุ่น : SC 50-622

S/N : L15501185

Capacity : 2.20 KW : LOW 200-240 / High 380-400 VAC

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบ 2.15 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแบบแปลนอาคาร ในลักษณะที่เป็นแบบแปลนพื้นแสดงการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ในอาคารเท่านั้น ซึ่งเพียงพอต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และจะพิจารณาบนสมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวมีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรม และสถาปัตยกรรมรวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

ใบอนุญาตก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร 2.16 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้:- (ดูสำเนาใบรับรองการก่อสร้าง ในภาคผนวกประกอบ)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

- เลขที่ : 925/2539
- อนุญาตให้ : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย นายชาญ ตันรุ่งเรือง
- ทำการ : ก่อสร้างอาคาร
- ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 และ 2220
- เป็นที่ดินของ : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และ สำนักงานพระคลังข้างที่
- รายละเอียด : เป็นอาคารตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็น ที่พักอาศัย พาณิชย์ สำนักงาน และจอดรถยนต์ พื้นที่ 112,623 ตารางเมตร ที่จอดรถจำนวน 867 คันพื้นที่นอกอาคาร 4,938 ตารางเมตร ท่อระบายน้ำ ความยาว 564 เมตร
- วันที่ออกใบอนุญาต : 31 พฤษภาคม 2538
- ใช้ได้จนถึงวันที่ : 31 พฤษภาคม 2541
- หมายเหตุ : เอกสารวันที่ออกใบอนุญาตไม่ชัดเจน

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

- เลขที่ : 300/2543
- อนุญาตให้ : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย
นายสมชาย เปรมแสง
- ทำการ : ก่อสร้างอาคาร
- ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 และ 2220
- เป็นที่ดินของ : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และ
สำนักงานพระคลังข้างที่
- รายละเอียด : เป็นอาคารตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้
เป็น ที่พักอาศัย พาณิชยกรรม สำนักงาน จอด
รถยนต์ พื้นที่ 112,623 ตารางเมตร ที่จอดรถ
จำนวน 867 คัน พื้นที่นอกอาคาร 4,938
ตารางเมตร ท่อระบายน้ำ ความยาว 564 เมตร
- วันที่ออกใบอนุญาต : 21 เมษายน 2543
- ใช้ได้จนถึงวันที่ : 21 เมษายน 2544

**ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือ
เคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับ
ใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ**

- เลขที่ : 331/2556
- ได้รับแจ้งจาก : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดย
นายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา
- ขอแจ้งความประสงค์ : ดัดแปลงอาคาร
- ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 และ 2220
- เป็นที่ดินของ : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และ
สำนักงานพระคลังข้างที่
- รายละเอียด : เป็นอาคารตึก 57 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น ชั้นใต้ดิน
3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัย
รวม 316 ห้อง โรงแรม 171 ห้อง พาณิชยกรรม
(ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร จอดรถยนต์
พื้นที่ 107,412 ตารางเมตร ที่จอดรถจำนวน
692 คันพื้นที่ 3,565 ตารางเมตร (พื้นที่
ดัดแปลง 107,412.10 ตารางเมตร)
- วันที่ออกใบอนุญาต : 18 ธันวาคม 2556

ใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 39 ทวิ

- เลขที่ : 57/2558
- ได้รับแจ้งจาก : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา
- ขอแจ้งความประสงค์ : ดัดแปลงอาคาร (เปิดการใช้เป็นส่วนๆ)
- ในที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 และ 2220
- เป็นที่ดินของ : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
และสำนักงานพระคลังข้างที่
- รายละเอียด : เป็นอาคารตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัยรวม 316 ห้อง
โรงแรม 171 ห้อง พาณิชยกรรม (ร้านค้า)
สำนักงาน ภัตตาคาร จอดรถยนต์ พื้นที่ 106,740 ตารางเมตร ที่จอดรถจำนวน 692 คันพื้นที่ 3,565 ตารางเมตร (พื้นที่ดัดแปลง 7,434 ตารางเมตร)
- วันที่ออกใบอนุญาต : 19 มิถุนายน 2558

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.6)

- เลขที่ : 55/2559
- เจ้าของอาคาร : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา
- ได้ทำการ : ดัดแปลง
- ตามแบบ กทม.6 : เลขที่ 57/2558 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2558
- เป็นอาคาร : ตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น ที่อยู่อาศัยรวม 316 ห้อง โรงแรม 171 ห้อง พาณิชยกรรม (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร จอดรถยนต์ ที่จอดรถจำนวน 692 คัน โดยเปิดใช้ในส่วนที่ 1 รายละเอียดตามเอกสารแนบ
- วันที่ออกใบรับรอง : 5 กรกฎาคม 2559

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.6)

- เลขที่ : 10/2560
- เจ้าของอาคาร : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
โดยนายจิรายุ อิศรางกูร ณ อยุธยา
- ได้ทำการ : ดัดแปลง
- ตามแบบ กทม.6 : เลขที่ 57/2558 ลงวันที่ 19 มิถุนายน 2558
- เป็นอาคาร : ตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อ
ใช้เป็น ที่อยู่อาศัยรวม 316 ห้อง โรงแรม 171
ห้อง พาณิชยกรรม (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร
จอดรถยนต์ ที่จอดรถจำนวน 692 คัน โดย
เปิดใช้ในส่วนที่ 2 ส่วนที่เหลือทั้งหมด
รายละเอียดตามเอกสารแนบ
- วันที่ออกใบรับรอง : 10 กุมภาพันธ์ 2560

**ใบอนุญาตประกอบ
กิจการโรงแรม**

2.17 ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

- ใบอนุญาตเลขที่ : 98/2565
- ผู้ยื่นขออนุญาต : บริษัท แมกโนเลีย โฟนเนสท์ คอร์ปอเรชั่น
จำกัด
- ธุรกิจโรงแรมชื่อ : โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ
- ชื่อภาษาต่างประเทศ : WALDORF ASTORIA BANGKOK HOTEL
- จำนวนห้องพัก : 171 ห้อง
- ตั้งอยู่ : เลขที่ 151 ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
- ตั้งแต่วันที่ : 26 มิถุนายน พ.ศ. 2565
- หมดอายุวันที่ : 25 มิถุนายน พ.ศ. 2570

(ดูสำเนาในภาคผนวก จ ประกอบ)

3 เอกสารสิทธิ์

รายละเอียด เอกสารสิทธิ์

- 3.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จากทรสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน และได้ดำเนินการตรวจสอบกับฉบับสำนักงานที่ดินแล้ว ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร พบว่า ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้:- (ดูสำเนาเอกสารสิทธิ์ในภาคผนวก จ ประกอบ)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า		
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา
1	3112	2	762	6	-	34.00	6	-	34.00
2	2220	3	381	67	-	67.00	-	2	36.00
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				73	1	1.00	6	2	70.00
รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า				6	2	70.00			

ระวางที่ดินเลขที่ 5136 III 6618-6 ตำบลปทุมวัน อำเภอสามเพ็ง จังหวัดกรุงเทพมหานคร

สิทธิในที่ดิน : ถิ่นกรรมสิทธิ์ (Freehold)
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : ลำดับที่ 1 สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
 ลำดับที่ 2 โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย
 ภาระผูกพัน : แบ่งเช่ามีกำหนด 30 ปี

หมายเหตุ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับเอกสาร Credit Facilities Agreement ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 เกี่ยวกับการให้สินเชื่อ ระหว่าง Kasikornbank Public Company Limited (ผู้ให้กู้) กับ Magnolia Finest Corporation Limited (ผู้กู้) ซึ่งเป็นสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการฯ โดยมี สัญญาสิทธิการเช่าที่ดิน เป็นหลักประกัน (ดูรายละเอียดในภาคผนวก จ ในเอกสารแนบท้ายรายงาน)

**ราคาประเมิน
ทางราชการ**

- 3.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้:-

ที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ราคาประเมินที่ดินราชการ (บาท/ตารางวา)
1	3112	465,000
2	2220	ตกสำรวจ

หมายเหตุ: ราคาประเมินทางราชการดังกล่าวข้างต้น เป็นการอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์เท่านั้น ควรมีการตรวจสอบหรือได้รับการยืนยันจากสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

**รายละเอียด
สัญญาเช่าที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง**

3.3 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ และอสังหาริมทรัพย์ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ดังนั้นรายละเอียดต่างๆ ได้จากการสรุปจากสำเนาสัญญาเช่าดังกล่าวดังต่อไปนี้:-
(ดูสำเนาสัญญาเช่าในภาคผนวก จ ประกอบ)

สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3112

สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (มีเงื่อนไข) มีกำหนด 30 ปี

ผู้ให้เช่า : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่า : บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ที่ดิน : โฉนดเลขที่ 3112
วัตถุประสงค์ของการเช่า : เพื่อใช้เป็นโรงแรม ร้านค้าพาณิชย์ สำนักงาน และที่พักอาศัย และ / หรือใช้ประโยชน์อื่นใด
ระยะเวลาการเช่า : กำหนดระยะเวลา 30 ปี
นับตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2589
ผลตอบแทนการเช่า : รวมทั้งสิ้น 1,450,500,000.- บาท

สัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220

สรุปรายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (มีเงื่อนไข) มีกำหนด 30 ปี

ผู้ให้เช่า : สำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่)
ผู้เช่า : บริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ที่ดิน : โฉนดเลขที่ 2220
ระยะเวลาการเช่า : กำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587
ผลตอบแทนการเช่า :

ปีที่	ค่าเช่า	ปีที่	ค่าเช่า
1	620,533.08	16	1,290,043.56
2	651,559.68	17	1,354,545.72
3	684,137.64	18	1,422,273.00
4	718,344.48	19	1,493,386.68
5	754,261.68	20	1,568,055.96

ปีที่	ค่าเช่า	ปีที่	ค่าเช่า
6	791,974.80	21	1,646,458.80
7	831,573.60	22	1,728,781.80
8	873,152.28	23	1,815,220.92
9	916,809.84	24	1,905,981.96
10	962,650.32	25	2,001,281.04
11	1,010,782.80	26	2,101,345.08
12	1,061,322.00	27	2,206,412.28
13	1,114,388.16	28	2,316,732.84
14	1,170,107.52	29	2,432,569.44
15	1,228,612.92	30	2,554,197.84

(ดูรายละเอียดสัญญาเช่า และบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าในภาคผนวกท้ายรายงานประกอบ)

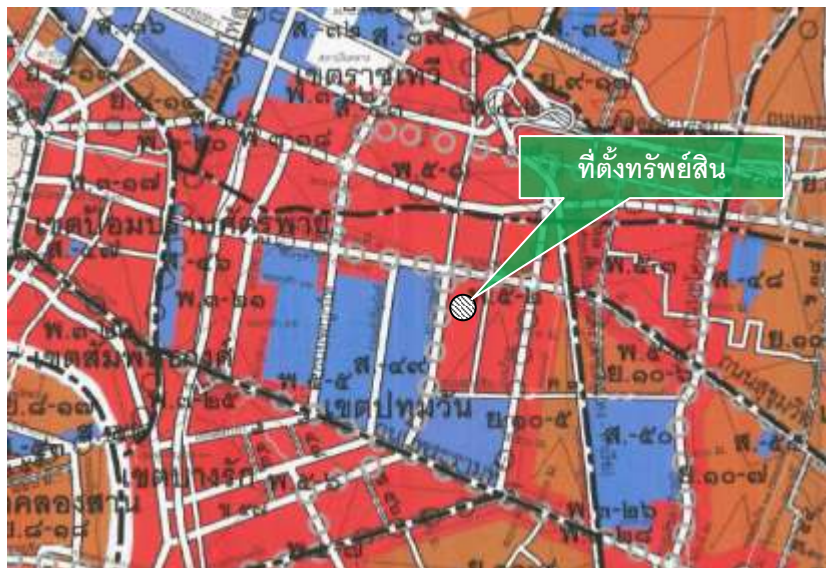
- 3.4 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่า เอกสารสิทธิดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาด และสามารถโอนสิทธิได้อย่างสมบูรณ์
- 3.5 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิจากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างอิงว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ
- 3.6 หากมีประเด็นปัญหาใดๆ เกิดขึ้นหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีบทวนต่อไป

4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- แหล่งที่มาของข้อมูล**
- 4.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผ่านข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือ เว็บไซต์
- 4.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่า จะเป็นประวัติของการออกข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่านั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูล เจริญดังกล่าวได้ ดังนั้น จะพิจารณาอ้างอิงรายละเอียดจากข้อมูลที่เปิดเผย และได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเท่านั้น

ผังเมือง

4.3



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในพื้นที่ "สีแดง" (บริเวณ พ.5-2) ซึ่งถูก กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน "ประเภทพาณิชยกรรม" ตามประกาศกฎกระทรวง ว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

“ที่ดินประเภทพ. 5” เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลักเพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้าการบริการนั้นหนาแน่น และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชีย ตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภทชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมาย ว่าด้วยการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิง และสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิงที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- (4) สถานที่บรรจุก๊าซสถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซสำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลว และก๊าซธรรมชาติตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมาย ว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด
- (7) สุสาน และฌาปนสถานตามกฎหมาย ว่าด้วยสุสาน และฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมาย ว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (11) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะ ห่างจากวัดโบราณสถานทางพิเศษหรือถนนสาธารณะ ที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้าสถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุมอาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตรแต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์ และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ซาโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตรเพื่อปลูกต้นไม้หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษา และอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูล และมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมาย ว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่า ร้อยละสามแต่ อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมาย ว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่า ร้อยละสาม และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่า ร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ข้อจำกัด ทางด้านอื่นๆ

- 4.4 ปัจจุบันยังไม่มีข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องใดๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ

- การเวนคืนในทรัพย์สิน** 5.1 ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- โครงการพัฒนาของรัฐ** 5.2 ปัจจุบันยังไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่สำคัญที่คาดว่าจะมีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

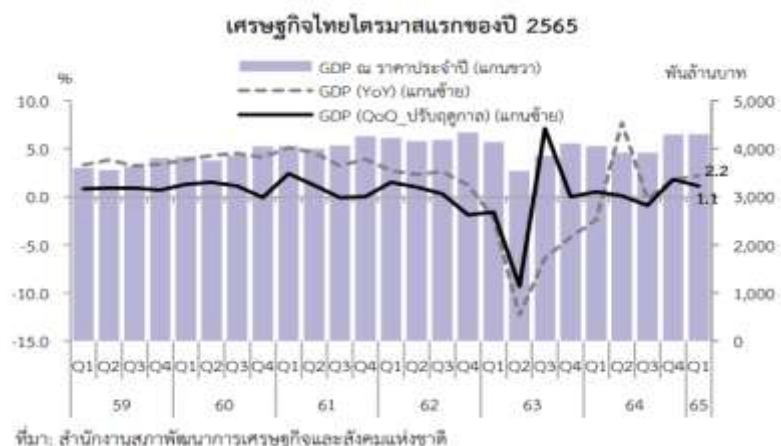
6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม

- ภาชนะน้ำท่วม** 6.1 จากการสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ให้ข้อมูลว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะประสบปัญหาน้ำท่วม อันเกิดจากฝนที่ตกหนัก และการระบายน้ำที่ไม่ดีพอ ซึ่งสามารถเกิดขึ้นได้ และจะสามารถระบายน้ำออกได้ในเวลาไม่นาน
- มลพิษ / การปนเปื้อน** 6.2 ตามขอบเขตของงาน ในการตรวจสอบทางด้านมลพิษ หรือการปนเปื้อนที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม โดยปกติต้องให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมทำการตรวจสอบประเด็นต่างๆ ซึ่งบริษัท ไนท์แฟรงค์ ไม่มีคุณสมบัติที่จะทำการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ตั้งทรัพย์สิน หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างว่ามีมลพิษ หรือสิ่งปนเปื้อนหรือไม่ แม้กระทั่งการค้นหาข้อมูลสาธารณะที่เป็นหลักฐานในอดีตก็ตาม ก็ไม่สามารถใช้เป็นข้อบ่งชี้ได้ว่ามีโอกาสเป็นสิ่งแวดล้อมหรือสิ่งปนเปื้อน

7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

- 7.1 เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.2 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.8 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวเพิ่มขึ้น การลงทุนภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัว และการลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร และสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงกลับมาขยายตัว สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัว เพิ่มขึ้น ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่ง ขยายปลีก และการซ่อมแซม และสาขาการไฟฟ้าและก๊าซฯ ชะลอตัว และสาขาการก่อสร้างลดลง ต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2565 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ร้อยละ 1.1 (QoQ_SA)



แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 7.3 การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว ร้อยละ 3.9 และ ร้อยละ 3.5 ตามลำดับ ขณะที่การลงทุนภาครัฐขยายตัว ร้อยละ 3.4 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 4.2 - 5.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มขาดดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2565

(%YoY)	2563	2564			2565	
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี (f)
GDP (CVM)	-6.2	1.5	-0.2	1.8	2.2	2.5 - 3.5
การลงทุนรวม ^{1/}	-4.8	3.4	-0.4	-0.2	0.8	3.5
ภาคเอกชน	-8.2	3.3	2.6	-0.8	2.9	3.5
ภาครัฐ	5.1	3.8	-6.2	1.7	-4.7	3.4
การบริโภคภาคเอกชน	-1.0	0.3	-3.2	0.4	3.9	3.9
การอุปโภคบริโภค	1.4	3.2	1.5	8.1	4.6	-0.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	-6.5	18.8	15.7	21.3	14.6	7.3
ปริมาณ ^{2/}	-5.8	15.1	12.2	16.9	10.2	3.5
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	-13.8	23.4	31.8	20.6	16.5	10.9
ปริมาณ ^{2/}	-10.5	18.3	27.8	14.1	4.6	3.4
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	4.2	-2.1	-4.4	-1.3	-1.2	-1.5
เงินเพื่อ	-0.8	1.2	0.7	2.4	4.7	4.2 - 5.2

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลการชำระหนี้ของธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- 7.2 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.0 จากที่ขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 เป็นผลจากกิจกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ชะลอตัว ขณะที่กิจกรรมตัวแทนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง (ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 มีปัจจัยบวกที่สำคัญ คือรัฐบาลได้ขยายมาตรการให้มีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แต่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 ยังแสดงผลไม่ชัดเจนเนื่องจากมีภาวะการแพร่ระบาดของโรคโควิด19 อย่างไรก็ตามปัจจัยเสี่ยงสำคัญในปี 2565 ที่กดดันต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์คือ ภาวะเงินเฟ้อที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ที่ทำให้มีแนวโน้มที่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยในระยะเวลาอันใกล้นี้ ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นที่ส่งผลต่อการปรับราคาเพิ่มของที่อยู่อาศัย ได้ผลกระทบการตัดสินใจซื้อเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและการลงทุน (ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

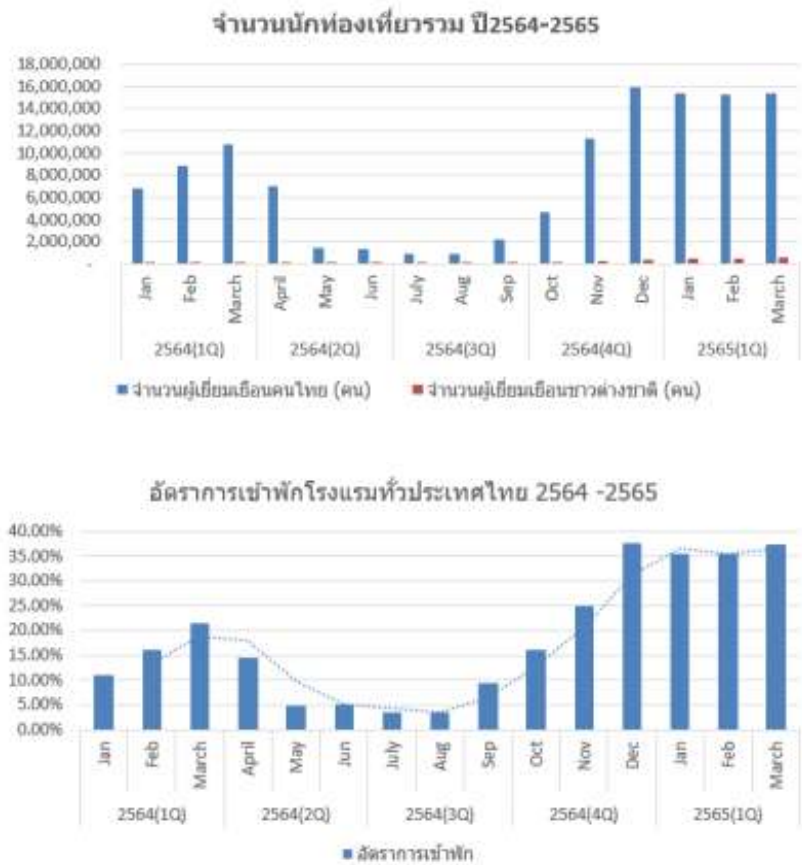
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

- 7.3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทรงตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนและไตรมาสก่อน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กลุ่มแนวราบ โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวราคาสูงตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไปในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลยังขยายตัวได้ดี ตามกระแสความต้องการพื้นที่ส่วนตัวขนาดใหญ่ของกลุ่มผู้บริหารระดับบนขณะที่ยอดขายของคอนโดมิเนียมยังคงชะลอตัว โดยเฉพาะกลุ่มที่ซื้อเพื่อเก็งกำไรและกลุ่มนักลงทุนต่างชาติ สำหรับอัตราการปฏิเสธสินเชื่อยังคงอยู่ในระดับสูง ทั้งนี้ การผ่อนคลายมาตรการ LTV ทำให้ภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ดีขึ้นบ้าง แต่ไม่มากนัก เนื่องจากกำลังซื้อโดยรวมยังไม่ฟื้นตัว และ สถาบันการเงินยังระมัดระวังการพิจารณาสินเชื่อ (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลัก การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมจะอยู่ในลักษณะของอาคารพาณิชย์ อาคารสำนักงาน โรงแรม ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ซุปเปอร์เซ็นเตอร์ สถาบันการเงิน โชว์รูมรถยนต์ ร้านอาหาร ฯลฯ โดยจะตั้งอยู่ริมถนนพระราม 1, ถนนเพลินจิต ถนนราชดำริห์ และถนนสุขุมวิททั้งสองฝั่ง และถนนเม้นแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในลักษณะของบ้านพักอาศัยแบบปลูกสร้างเอง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ และอาคารอยู่อาศัยเชิงพาณิชย์ สำหรับในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินมีโครงการพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมทั้งแบบ High-rise และแบบ Low-rise ก่อสร้าง และพัฒนาเป็นจำนวนมาก โดยตั้งอยู่ทั้งริมถนนสุขุมวิท ถนนพระราม 4 ถนนราชดำริห์ และถนนวิฑูรย์ทั้งสองฝั่ง ตลอดจนถนนเม้น และซอยแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป อย่างไรก็ตามในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินบริเวณริมถนนราชดำริห์มีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์สูง

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม

7.4



อ้างอิง: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

- ภายใต้นโยบายการผ่อนคลายมาตรการขาเข้าประเทศโดยการลงทะเบียนผ่านไทยแลนด์พาส (Thailand Pass) ในรูปแบบ 'Test & Go' และตรวจหาเชื้อแบบ RT-PCR จำนวน 2 ครั้ง หลังจากทำการระงับไปในช่วงเดือนธันวาคม พ.ศ.2564 ถึง มกราคม ปี พ.ศ.2565 ได้รับการตอบสนองที่ดี โดยจำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย ขยายตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 หลังจากที่ปรับนโยบายการผ่อนคลายมาตรการเนื่องจากความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของโรคโควิด19 สายพันธุ์ โอไมครอน ในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2565 ทำให้ทั้งปีมีผู้มาเยือนรวม 1,357,586 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.72 จากไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2565

- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ ได้รับแรงหนุนจากอุปสงค์ในประเทศที่เพิ่มขึ้นและการผ่อนปรนข้อกำหนดในการเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 ปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 37.43 โดยตลอดช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2565 นี้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังอยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 35 ซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยที่สูงที่สุดในรอบ 5 ไตรมาสตั้งแต่ปี พ.ศ.2564
- อัตราการเข้าพักของสถานพักแรมที่ขยายตัวร้อยละ 118.0 เติบโตขึ้นจากที่ลดลง ร้อยละ 18.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ปัจจัยหลักมาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศภายใต้ระบบ Thailand Pass ในไตรมาสนี้ รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ อาทิ โครงการเราเที่ยวด้วยกัน ที่ช่วยสนับสนุนให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนบางส่วนมาจากการให้บริการที่พักแบบ Hospitel ที่ยังคงให้บริการต่อเนื่อง

8 วิธีการประเมินมูลค่า

วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า	8.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้
วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)	8.2 แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) พิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการ ประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในปีสุดท้าย (Terminal Value) ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)	8.3 เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพ พื้นที่ใช้สอย และความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่กำหนดมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพ และอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง มูลค่าที่ได้จะเป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC) สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัท ทั้งที่ได้รับความข้อมูลจากงานที่ทำประเมิน และจากผู้รับเหมาที่รู้จัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้อ้างอิงอัตราค่าก่อสร้างมาตรฐานที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยด้วย

9 ข้อพิจารณา และสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน (Highest & Best Use) 9.1 จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็นว่า **การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม (ประเภทโรงแรม และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์)** เป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

“การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน” หมายถึง ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมาย และสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

สภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์โควิด-19 9.2 การระบาดใหญ่ของโควิด-19 และมาตรการในการแก้ไขปัญหา ยังคงส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ณ วันที่กำหนดมูลค่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงเคลื่อนไหวได้ โดยมีปริมาณธุรกรรมและหลักฐานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ในระดับที่มีหลักฐานทางการตลาดเพียงพอสำหรับใช้เป็นฐานของความคิดเห็นด้านมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นเพื่อให้ชัดเจนปราศจากข้อสงสัย การประเมินมูลค่าของเราจะไม่ถูกรายงานว่าอยู่ภายใต้ ‘ความไม่แน่นอนในสาระสำคัญของการประเมินมูลค่า’ ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บันทึกคำอธิบายนี้ได้รวมไว้เพื่อให้แน่ใจว่ามีความโปร่งใสและเพื่อให้ข้อมูลเชิงลึกเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริบทของตลาดที่ถูกแสดงความคิดเห็นในการประเมินมูลค่าไว้ ในการรับรู้ถึงศักยภาพสำหรับสภาวะตลาดที่จะเคลื่อนไหวอย่างรวดเร็วเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในการควบคุมหรือการแพร่กระจายของโควิด-19 ในอนาคต ที่เน้นถึงความสำคัญของวันที่กำหนดมูลค่า

สมมติฐาน
และข้อกำหนดเบื้องต้น
ในการประเมินมูลค่า

- 9.3 1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอนหรืออายัด การขออนุญาตต่างๆ การเข้าใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่อาจมีข้อผูกพันในปัจจุบัน และสัญญาต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน
- 2) ขนาดเนื้อที่อาคาร และรายละเอียดวัสดุก่อสร้างอาคารที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ คำนวณจากแบบผังอาคาร และรายละเอียดที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
- 3) บริษัทฯ จะตั้งสมมติฐานว่าแบบแปลนพื้น และรายละเอียดอาคารที่ได้รับมีความถูกต้องมีความชอบธรรมในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรม และสถาปัตยกรรมรวมทั้งในส่วนของงานระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ก่อสร้างได้ตามแบบแปลน
- 4) อาคารที่ทำการประเมินมูลค่า ได้พิจารณารวมส่วนของงานโครงสร้างงานสถาปัตยกรรม และงานระบบอาคารที่สำคัญๆ ไว้แล้ว เช่น ระบบไฟฟ้าภายในอาคาร (ไฟฟ้าส่องสว่าง และไฟฟ้าใช้งาน) ระบบสุขาภิบาลประเภทท่อน้ำดี ท่อน้ำทิ้งต่างๆ
- 5) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) สำหรับกำหนดทุนประภัยของทรัพย์สิน บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าอาคารเฉพาะที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากแบบแปลน และวัสดุอุปกรณ์ตามมาตรฐานในการก่อสร้างอาคารที่ได้รับเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และจะกำหนดทุนประกันภัยเฉพาะส่วนโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel) และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้
- 6) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งโดยปกติแล้วต้องเผชิญกับปัจจัยต่างๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายในที่เกิดจากการบริหารจัดการ และความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอก ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของผู้ประกอบการ ซึ่งทั้งสองปัจจัยนี้ อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งในส่วนของรายรับ ผลกำไร สภาพคล่อง ผลประกอบการ

อย่างไรก็ตามนอกจากปัจจัยดังที่กล่าวมาข้างต้นนี้ ก็อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ที่บริษัทไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือบริษัทเห็นว่าอาจจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อผลประกอบการหรือผลการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในขณะนี้ ดังนั้นผู้ลงทุนควรพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับการดำเนินกิจการของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารดังต่อไปนี้ด้วย

- **ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ การเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจโดยรวม หรือปัจจัยทางด้านมหภาคอื่นๆ อาจมีผลต่อรายได้ในการดำเนินธุรกิจ**

การดำเนินธุรกิจโรงแรมประเภทนี้ มีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจในประเทศ รวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ นโยบายทางการเงิน มีผลต่อความต้องการท่องเที่ยวของกลุ่มท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศเป็นสำคัญ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการในการใช้บริการในโรงแรม และส่งผลให้จำนวนผู้ให้บริการโรงแรม มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินของธุรกิจ

- **ความเสี่ยงทางการเมืองในอนาคต**

การเมืองเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่มีผลกระทบกับอุตสาหกรรมโรงแรม การเปลี่ยนแปลงรัฐบาลอาจจะทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางด้านนโยบายที่เกี่ยวกับการสนับสนุนอุตสาหกรรมท่องเที่ยว ดังนั้นจึงไม่สามารถที่จะรับรองได้ว่าการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโรงแรม

- **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรม**

อาคารจะต้องซ่อมแซม และ/หรือปรับปรุงให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) ของผู้ให้บริการอยู่เสมอ เพื่อส่งเสริมให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการมากขึ้น และดำเนินการเพื่อให้มีความต้องการในการใช้บริการต่างๆ ภายในโครงการอย่างต่อเนื่อง

สำหรับกรณีที่ต้องมีการปรับปรุงหรือบำรุงรักษาประจำปี หรือตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อ การดำเนินงานของโรงแรม หากแต่การตรวจสอบและซ่อมบำรุงใหญ่ การซ่อมแซมในกรณีที่โรงแรมเกิดความเสียหาย หรือปรับปรุงโครงสร้าง หรือเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโรงแรม รวมถึงงานระบบ สาธารณูปโภคภายในโรงแรม อาจมีค่าใช้จ่ายที่สูง อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ และรายได้จากการดำเนินงานที่อาจหายไปในช่วงเวลาปรับปรุงและซ่อมแซม

- **ความเสี่ยงจากอัคคีภัย**

ในการดำเนินธุรกิจของโรงแรม อัคคีภัยส่งผลกระทบต่อรายได้ของการดำเนินธุรกิจ

- **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของการดำเนินธุรกิจอาจได้รับผลกระทบ จากสภาวะตลาดของโรงแรม ในแบบเดียวกันหรือมีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ที่มีการเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการโรงแรม การเพิ่มขึ้นหรือลดลงของความอุปสงค์ การเพิ่มขึ้นของอุปทาน จะส่งผล ทำให้การแข่งขันในตลาดสูงขึ้น

- **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

ถึงแม้ว่า โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเชอร์วิส อพาร์ทเมนต์ จะมีการก่อสร้าง ดำเนินการและการบำรุงรักษาเพื่อให้สามารถรองรับกับเหตุการณ์บางอย่างที่อาจทำให้โรงแรมเกิดความเสียหายได้ หากแต่โรงแรมไม่สามารถรองรับต่อภัยอันตรายที่อาจเกิดขึ้นได้ทุกกรณี อาทิเช่น ภัยร้ายแรงตามธรรมชาติ เหตุการณ์ร้ายแรงอื่นๆ อุบัติเหตุร้ายแรง อัคคีภัย การก่อการร้ายหรือเหตุการณ์ในทำนองเดียวกันที่ไม่สามารถควบคุมได้

- **ความเห็นเกี่ยวกับศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ของทรัพย์สิน**

จากการสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในปัจจุบันเป็นโรงแรมภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเชอร์วิส อพาร์ทเมนท์ ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี และเอื้อต่อผู้มาใช้บริการ ซึ่งถือว่ามีความศักยภาพที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยสามารถสรุปปัจจัยที่สำคัญได้ดังนี้

- ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งดี การคมนาคมสะดวก โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลเข้า-ออก ถนนราชดำริ
- เป็นโรงแรมที่รู้จักกันดีในตลาดโรงแรม

อย่างไรก็ตามศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ ควรคำนึงถึงการบริหารจัดการ การให้บริการ การทำการตลาด คู่แข่งทางธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานกิจการไม่ทางตรงหรือทางอ้อมของทรัพย์สิน

10 การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

- ส่วนโรงแรมภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)”
อาคารโรงแรม 10.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
โดยวิธีคิดจากรายได้

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 22 ปี 92 วัน บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะ เวลาลงทุนบริษัทเชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสมเนื่องจากการ ประมาณการทั้งหมดมีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงซึ่งดำเนินการอยู่จริงผนวกกับการ ประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบวิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงานเพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สินการ ประมาณการกระแสเงินสดนั้น ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้สรุปผล ประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

อัตราคิดลด

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทต้องมีการ ประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 2.48 (ณ สิงหาคม 2565) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงแรม ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 7 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 9.48 ถึงร้อยละ 11.48

จากการ ประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราคิดลดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 9.48 ถึง 11.48 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายธุรกิจโรงแรม อื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราร้อยละ 10 เหมาะสม และสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- **สมมติฐานเบื้องต้น**

- 1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ โดยพิจารณารายได้จากการให้เช่าห้องพัก
- 2) บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าได้
- 3) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงรายละเอียดของพื้นที่อาคาร ลักษณะการพัฒนา และปริมาณงานสาธารณูปโภคต่างๆ ตามผังบริเวณอาคาร แบบแปลนอาคาร และข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
- 4) ประมาณการรายได้ของโรงแรม อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากทางลูกค้าแล้วทำการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของโรงแรมทั่วไปที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันพร้อมกับ ประมาณการในอนาคตสำหรับอัตราเพิ่มขึ้นของค่าห้องพักที่คาดว่าจะได้รับใช้ ประมาณการตามสถานการณ์ทางการตลาดอุปสงค์อุปทาน และชื่อเสียงของกลุ่มผู้บริหารงานในปัจจุบัน โดยกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ในปี 1 ที่ 10,000 บาทต่อห้องต่อคืน
- 5) พิจารณาอัตราการเข้าพักของห้องพักโดยพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับสภาพตลาดโรงแรม ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโรงแรมเอง โดยปีที่ 1 กำหนดที่ 50% ปีที่ 2 กำหนดที่ 65% ปีที่ 3 - 21 กำหนดที่ 75% และพิจารณาในช่วงใกล้เคียงสัญญาเช่าดังนี้ ปีที่ 22 กำหนดที่ 70% และปีที่ 23 กำหนดที่ 65%
- 6) จำนวนห้องพักของอาคารโรงแรมทั้งหมด 171 ห้องพัก (ตามใบอนุญาต) หรือ 62,415 ห้องพักต่อปี
- 7) การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) สำหรับกำหนดทุนประยก์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าอาคารเฉพาะที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาจากแบบแปลน และวัสดุอุปกรณ์ตามมาตรฐานในการก่อสร้างอาคารที่ได้รับเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า และจะกำหนดทุนประกันภัยเฉพาะส่วนโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel) และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้
- 8) นอกเหนือจากสมมติฐานเบื้องต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด		อัตราการเติบโต	กำหนดสำหรับปีที่ 1
รายได้			
ค่าอาหาร		4.00%	7,000.00 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
ค่าเครื่องดื่ม		4.00%	3,250.00 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
รายได้อื่นๆ		4.00%	600.00 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก			
แผนกห้องพัก	เงินเดือน	3.00%	1250 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
	อื่นๆ	3.00%	1100 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
รวม			2350 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม			
ต้นทุนทางตรงของอาหาร			35.00% ของรายได้ค่าอาหาร
ต้นทุนทางตรงของเครื่องดื่ม			35.00% ของรายได้ค่าเครื่องดื่ม
เงินเดือน			15.00% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
อื่นๆ			10.00% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
Total			60.00% ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
แผนกอื่นๆ			
ต้นทุนทางตรง			30.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ
เงินเดือน			10.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ
อื่นๆ			10.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ
รวม			50.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินการ			
แผนกธุรการ/ทั่วไป			
เงินเดือน		3.00%	700 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
อื่นๆ		3.00%	670 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
รวม			1370 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด			
เงินเดือน		3.00%	460 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
อื่นๆ		3.00%	430 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
รวม			890 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
ต้นทุนพลังงาน		2.00%	700 บาท คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง			
เงินเดือน		3.00%	230 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
อื่นๆ		3.00%	220 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
รวม			450 บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
โซห่วยและค่าใช้จ่ายอื่นๆ			
ค่าประกัน			0.12% ของต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร

สรุปผล ประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้:-

วิธีคิดลดกระแสเงินสด				
ช่วงระยะเวลา	วัน	กระแสเงินสด	ค่าเช่า	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	365	96,285,894	-19,280,708	77,005,186
ปีที่ 2	365	216,346,970	-19,302,925	197,044,045
ปีที่ 3	365	301,588,839	-19,326,252	282,262,587
ปีที่ 4	365	315,329,349	-21,172,026	294,157,323
ปีที่ 5	365	329,150,534	-22,123,436	307,027,098
ปีที่ 6	365	343,912,518	-22,150,440	321,762,079
ปีที่ 7	365	359,460,718	-22,178,794	337,281,924
ปีที่ 8	365	375,645,850	-22,208,566	353,437,284
ปีที่ 9	365	391,980,527	-24,321,290	367,659,238
ปีที่ 10	365	409,348,336	-25,412,047	383,936,289
ปีที่ 11	365	427,606,581	-25,446,512	402,160,069
ปีที่ 12	365	446,609,453	-25,482,700	421,126,753
ปีที่ 13	365	465,845,326	-25,520,697	440,324,629
ปีที่ 14	365	486,249,833	-27,934,764	458,315,069
ปีที่ 15	365	507,675,313	-29,183,362	478,491,952
ปีที่ 16	365	529,970,973	-29,227,348	500,743,624
ปีที่ 17	365	552,600,234	-29,273,534	523,326,700
ปีที่ 18	365	576,553,857	-29,322,030	547,231,827
ปีที่ 19	365	601,679,484	-32,072,348	569,607,136
ปีที่ 20	365	627,821,626	-33,497,822	594,323,805
ปีที่ 21	365	654,418,103	-33,553,961	620,864,142
ปีที่ 22	365	612,884,550	-33,612,907	579,271,642
ปีที่ 23	92	143,032,183	-8,476,085	134,556,098
อัตราคิดลด				10.00%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ตามสัญญาเช่าคงเหลือที่ 22 ปี 92 วัน				2,961,539,070
หรือประมาณ				2,962,000,000
(บาท/ห้อง)				17,321,637

SENSITIVITY ANALYSIS			
อัตราคิดลด	9.50%	10.00%	10.50%
NPV	3,102,643,543	2,961,539,070	2,829,512,328
(บาท/ห้อง)	18,144,114.29	17,318,941.93	16,546,855.72

ประมาณการทางการเงินโรงแรม

โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)”

จำนวนห้อง 171 ห้อง

ช่วงระยะเวลา	ปีที่ 1		ปีที่ 2		ปีที่ 3		ปีที่ 4		ปีที่ 5		ปีที่ 6		ปีที่ 7		ปีที่ 8		ปีที่ 9		ปีที่ 10		ปีที่ 11	
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ																					
จำนวนห้องพักต่อปี	62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415	
จำนวนห้องที่เข้าพัก	31,208		40,570		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811	
อัตรา稼การครอบครองห้องพัก(%)	50%		65%		75%		75%		75%		75%		75%		75%		75%		75%		75%	
ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน	10,000		11,000		11,550		11,954		12,373		12,806		13,254		13,718		14,198		14,695		15,209	
อัตรา稼การเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก	10.00%		5.00%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%	
รายได้	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %
	ค่าห้องพัก																					
	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม																					
	อื่นๆ																					
รวมรายได้	650,676,375	100.00%	904,056,309	100.00%	1,090,016,808	100.00%	1,130,914,131	100.00%	1,173,352,729	100.00%	1,217,390,943	100.00%	1,263,089,328	100.00%	1,310,510,745	100.00%	1,359,720,444	100.00%	1,410,786,155	100.00%	1,463,778,185	100.00%
ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก																						
	แผนกห้องพัก																					
	แผนกอาหารและเครื่องดื่ม																					
	อื่นๆ																					
รวมต้นทุนขาย	274,626,000	42.21%	370,340,963	40.96%	443,276,089	40.67%	459,840,074	40.66%	477,031,607	40.66%	494,874,739	40.65%	513,394,453	40.65%	532,616,697	40.64%	552,568,424	40.64%	573,277,632	40.64%	594,773,403	40.63%
รายได้จากการ稼ขาย (กำไรขั้นต้น)	376,050,375	57.79%	533,715,346	59.04%	646,740,719	59.33%	671,074,057	59.34%	696,321,122	59.34%	722,516,203	59.35%	749,694,875	59.35%	777,894,049	59.36%	807,152,020	59.36%	837,508,522	59.36%	869,004,782	59.37%
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการ																						
	แผนกธุรการทั่วไป																					
	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด																					
	ต้นทุนพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟ)																					
ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง	28,086,750	4.32%	28,929,353	3.20%	29,797,233	2.73%	30,691,150	2.71%	31,611,885	2.69%	32,560,241	2.67%	33,537,048	2.66%	34,543,160	2.64%	35,579,455	2.62%	36,646,838	2.60%	37,746,243	2.58%
รวมค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการ	212,835,150	32.71%	218,783,300	24.20%	224,901,155	20.63%	231,193,634	20.44%	237,665,796	20.26%	244,322,850	20.07%	251,170,157	19.89%	258,213,236	19.70%	265,457,766	19.52%	272,909,595	19.34%	280,574,741	19.17%
รายได้จากการ稼ดำเนินการ	163,215,225	25.08%	314,932,047	34.84%	421,839,564	38.70%	439,880,422	38.90%	458,655,326	39.09%	478,193,353	39.28%	498,524,718	39.47%	519,680,813	39.65%	541,694,253	39.84%	564,598,927	40.02%	588,430,040	40.20%
ค่าธรรมเนียม稼การบริหาร (Basic Management Fee)	14,640,218	2.25%	20,341,267	2.25%	24,525,378	2.25%	25,445,568	2.25%	26,400,436	2.25%	27,391,296	2.25%	28,419,510	2.25%	29,486,492	2.25%	30,593,710	2.25%	31,742,688	2.25%	32,935,009	2.25%
รายได้จากการ稼ดำเนินการหลังหักค่าธรรมเนียม稼การบริหาร	148,575,007	22.83%	294,590,780	32.59%	397,314,186	36.45%	414,434,854	36.65%	432,254,889	36.84%	450,802,057	37.03%	470,105,208	37.22%	490,194,321	37.40%	511,100,543	37.59%	532,856,238	37.77%	555,495,031	37.95%
โบนัสและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ																						
	ค่าประกัน																					
	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง																					
	ค่าแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)																					
	เงินสำรองเพื่อ稼การซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)																					
รายได้สุทธิจากการ稼ดำเนินการ	96,285,894	14.80%	216,346,970	23.93%	301,588,839	27.67%	315,329,349	27.88%	329,150,534	28.05%	343,912,518	28.25%	359,460,718	28.46%	375,645,850	28.66%	391,980,527	28.83%	409,348,336	29.02%	427,606,581	29.21%

ช่วงระยะเวลา	ปีที่ 12		ปีที่ 13		ปีที่ 14		ปีที่ 15		ปีที่ 16		ปีที่ 17		ปีที่ 18		ปีที่ 19		ปีที่ 20		ปีที่ 21		ปีที่ 22		ปีที่ 23		
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ																									
จำนวนห้องพักต่อปี	62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		62,415		
จำนวนห้องพักที่เข้าพัก	46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		46,811		43,691		40,570		
อัตราการครอบครองห้องพัก(%)	75%		75%		75%		75%		75%		75%		75%		75%		75%		75%		70%		65%		
ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน	15,741		16,292		16,863		17,453		18,064		18,696		19,350		20,028		20,729		21,454		22,205		22,982		
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก	3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		
รายได้	จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		จำนวนเงินอัตราส่วน %		
	ค่าห้องพัก	736,877,627	48.52%	762,668,344	48.40%	789,361,736	48.28%	816,989,397	48.16%	845,584,025	48.04%	875,179,466	47.92%	905,810,748	47.80%	937,514,124	47.68%	970,327,118	47.56%	1,004,288,567	47.44%	970,142,756	47.32%	932,376,484	47.20%
	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	738,653,629	48.64%	768,199,774	48.75%	798,927,765	48.86%	830,884,876	48.98%	864,120,271	49.09%	898,685,082	49.20%	934,632,485	49.32%	972,017,784	49.43%	1,010,898,496	49.54%	1,051,334,436	49.66%	1,020,495,292	49.77%	985,506,882	49.88%
	อื่นๆ	43,238,261	2.85%	44,967,792	2.85%	46,766,503	2.86%	48,637,163	2.87%	50,582,650	2.87%	52,605,956	2.88%	54,710,194	2.89%	56,898,602	2.89%	59,174,546	2.90%	61,541,528	2.91%	59,736,310	2.91%	57,688,208	2.92%
รวมรายได้	1,518,769,517	100.00%	1,575,835,910	100.00%	1,635,056,004	100.00%	1,696,511,436	100.00%	1,760,286,946	100.00%	1,826,470,504	100.00%	1,895,153,427	100.00%	1,966,430,510	100.00%	2,040,400,160	100.00%	2,117,164,531	100.00%	2,050,374,358	100.00%	1,975,571,574	100.00%	
ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก																									
	แผนกห้องพัก	152,274,637	20.66%	156,842,876	20.57%	161,548,162	20.47%	166,394,607	20.37%	171,386,445	20.27%	176,528,039	20.17%	181,823,880	20.07%	187,278,596	19.98%	192,896,954	19.88%	198,683,863	19.78%	191,001,420	19.69%	182,679,215	19.59%
	แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	443,192,177	60.00%	460,919,865	60.00%	479,356,659	60.00%	498,530,926	60.00%	518,472,163	60.00%	539,211,049	60.00%	560,779,491	60.00%	583,210,671	60.00%	606,539,097	60.00%	630,800,661	60.00%	612,297,175	60.00%	591,304,129	60.00%
	อื่นๆ	21,619,131	50.00%	22,483,896	50.00%	23,383,252	50.00%	24,318,582	50.00%	25,291,325	50.00%	26,302,978	50.00%	27,355,097	50.00%	28,449,301	50.00%	29,587,273	50.00%	30,770,764	50.00%	29,868,155	50.00%	28,844,104	50.00%
รวมต้นทุนขาย	617,085,945	40.63%	640,246,636	40.63%	664,288,073	40.63%	689,244,114	40.63%	715,149,933	40.63%	742,042,066	40.63%	769,958,468	40.63%	798,938,568	40.63%	829,023,325	40.63%	860,255,288	40.63%	833,166,750	40.63%	802,827,448	40.64%	
รายได้จากการขาย (กำไรขั้นต้น)	901,683,572	59.37%	935,589,273	59.37%	970,767,931	59.37%	1,007,267,322	59.37%	1,045,137,014	59.37%	1,084,428,438	59.37%	1,125,194,959	59.37%	1,167,491,942	59.37%	1,211,376,835	59.37%	1,256,909,243	59.37%	1,217,207,608	59.37%	1,172,744,126	59.36%	
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการ																									
	แผนกธุรการ/ทั่วไป	118,363,831	7.79%	121,914,746	7.74%	125,572,188	7.68%	129,339,354	7.62%	133,219,535	7.57%	137,216,121	7.51%	141,332,604	7.46%	145,572,583	7.40%	149,939,760	7.35%	154,437,953	7.29%	159,071,091	7.76%	163,843,224	8.29%
	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด	76,893,292	5.06%	79,200,091	5.03%	81,576,093	4.99%	84,023,376	4.95%	86,544,077	4.92%	89,140,400	4.88%	91,814,612	4.84%	94,569,050	4.81%	97,406,121	4.77%	100,328,305	4.74%	103,338,154	5.04%	106,438,299	5.39%
	ต้นทุนพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟ)	54,323,645	3.58%	55,410,118	3.52%	56,518,320	3.46%	57,648,687	3.40%	58,801,661	3.34%	59,977,694	3.28%	61,177,248	3.23%	62,400,793	3.17%	63,648,809	3.12%	64,921,785	3.07%	66,220,220	3.23%	67,544,625	3.42%
ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง	38,878,631	2.56%	40,044,990	2.54%	41,246,339	2.52%	42,483,729	2.50%	43,758,241	2.49%	45,070,989	2.47%	46,423,118	2.45%	47,815,812	2.43%	49,250,286	2.41%	50,727,795	2.40%	52,249,629	2.55%	53,817,117	2.72%	
รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ	288,459,399	18.99%	296,569,944	18.82%	304,912,941	18.65%	313,495,147	18.48%	322,323,514	18.31%	331,405,203	18.14%	340,747,582	17.98%	350,358,237	17.82%	360,244,976	17.66%	370,415,837	17.50%	380,879,095	18.58%	391,643,265	19.82%	
รายได้จากการดำเนินการ	613,224,173	40.38%	639,019,329	40.55%	665,854,990	40.72%	693,772,175	40.89%	722,813,499	41.06%	753,023,236	41.23%	784,447,377	41.39%	817,133,705	41.55%	851,131,859	41.71%	886,493,405	41.87%	836,328,513	40.79%	781,100,861	39.54%	
ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Basic Management Fee)	34,172,314	2.25%	35,456,308	2.25%	36,788,760	2.25%	38,171,507	2.25%	39,606,456	2.25%	41,095,586	2.25%	42,640,952	2.25%	44,244,686	2.25%	45,909,004	2.25%	47,636,202	2.25%	46,133,423	2.25%	44,450,360	2.25%	
รายได้จากการดำเนินการหลังหักค่าธรรมเนียมการบริหาร	579,051,859	38.13%	603,563,021	38.30%	629,066,230	38.47%	655,600,668	38.64%	683,207,043	38.81%	711,927,649	38.98%	741,806,425	39.14%	772,889,019	39.30%	805,222,856	39.46%	838,857,204	39.62%	790,195,090	38.54%	736,650,500	37.29%	
สินทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ																									
	ค่าประกัน	3,500,000	0.23%	3,500,000	0.22%	3,500,000	0.21%	3,500,000	0.21%	3,500,000	0.20%	3,500,000	0.19%	3,500,000	0.18%	3,500,000	0.18%	3,500,000	0.17%	3,500,000	0.17%	3,500,000	0.17%	3,500,000	0.18%
	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	6,679,782	0.44%	7,140,858	0.45%	7,238,298	0.44%	7,151,729	0.42%	7,065,160	0.40%	7,549,678	0.41%	7,650,383	0.40%	7,556,888	0.38%	7,463,393	0.37%	7,972,298	0.38%	8,076,215	0.39%	7,975,241	0.40%
	ค่าแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)	46,324,149	8.00%	48,285,042	8.00%	50,325,298	8.00%	52,448,053	8.00%	54,656,563	8.00%	56,954,212	8.00%	59,344,514	8.00%	61,831,122	8.00%	64,417,828	8.00%	67,108,576	8.00%	63,215,607	8.00%	58,932,040	8.00%
เงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)	75,938,476	5.00%	78,791,795	5.00%	81,752,800	5.00%	84,825,572	5.00%	88,014,347	5.00%	91,323,525	5.00%	94,757,671	5.00%	98,321,526	5.00%	102,020,008	5.00%	105,858,227	5.00%	102,518,718	5.00%	98,778,579	5.00%	
รายได้สุทธิจากการดำเนินการ	446,609,453	29.41%	465,845,326	29.56%	486,249,833	29.74%	507,675,313	29.92%	529,970,973	30.11%	552,600,234	30.26%	576,553,857	30.42%	601,679,484	30.60%	627,821,626	30.77%	654,418,103	30.91%	612,884,550	29.89%	567,464,641	28.72%	

- ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

อาคารโรงแรม
โดยวิธีคิดจากรายได้

10.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสดได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 22 ปี 92 วันบนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุนบริษัทเชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสมเนื่องจากการประมาณการทั้งหมดมีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียงซึ่งดำเนินการอยู่จริงผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบวิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงานเพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สินการประมาณการกระแสเงินสดนั้น ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้สรุปผล ประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

อัตราคิดลด

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 2.48 (ณ สิงหาคม 2565) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 8 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 8.48 ถึงร้อยละ 10.48

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราคิดลดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 8.48 ถึง 10.48 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์อื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราร้อยละ 9 เหมาะสม และสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- **สมมติฐานเบื้องต้น**

- 1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้เลือกใช้วิธีคิดจากรายได้เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบ โดยพิจารณารายได้จากการให้เช่าห้องพัก
- 2) บริษัทฯ จะพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าได้
- 3) บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงรายละเอียดของพื้นที่อาคาร ลักษณะการพัฒนา และปริมาณงานสาธารณูปโภคต่างๆ ตามผังบริเวณอาคาร แบบแปลนอาคาร และข้อมูลที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
- 4) ประมาณการรายได้ของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากทางลูกค้าแล้วทำการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ทั่วไปที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันพร้อมกับประมาณการในอนาคตสำหรับอัตราเพิ่มขึ้นของค่าห้องพักที่คาดว่าจะได้รับใช้ ประมาณการตามสถานการณ์ทางการตลาดอุปสงค์อุปทาน และชื่อเสียงของกลุ่มผู้บริหางานในปัจจุบัน โดยกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ในปี 1 ที่ 110,000 บาทต่อห้องพักต่อเดือน
- 5) พิจารณาอัตราการเข้าพักของห้องพักโดยพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับสภาพตลาดเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ในบริเวณใกล้เคียง ทรัพย์สินเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์เอง โดยปีที่ 1 - 21 กำหนดที่ 85% และพิจารณาในช่วงใกล้เคียงสัญญาเช่าดังนี้ ปีที่ 22 กำหนดที่ 80% และปีที่ 23 กำหนดที่ 75%
- 6) จำนวนห้องพักของอาคารเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ทั้งหมด 99 ห้องพัก หรือ 1,188 ห้องพักต่อปี
- 7) ในการพิจารณาส่วนมูลค่าประกันภัย ทางบริษัทฯ พิจารณาที่ 0.12% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่แบบรวมมูลค่าทั้งอาคาร
- 8) นอกเหนือจากสมมติฐานเบื้องต้น สามารถสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	อัตราดอกเบี้ย	กำหนดสำหรับปี 1
รายได้		
รายได้อื่นๆ	4.00%	110.00 บาท/ห้อง/คืน
ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก		
แผนกห้องพัก		
เงินเดือน	3.00%	375 บาท/ห้อง/คืน
อื่นๆ	3.00%	350 บาท/ห้อง/คืน
รวม		725 บาท/ห้อง/คืน
แผนกอื่นๆ		
ต้นทุนทางตรง		25.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ ของรายได้แผนกอื่นๆ
เงินเดือน		15.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ ของรายได้แผนกอื่นๆ
อื่นๆ		10.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ ของรายได้แผนกอื่นๆ
รวม		50.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ ของรายได้แผนกอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินการ		
แผนกธุรการ/ทั่วไป		
เงินเดือน	3.00%	95 บาท/ห้อง/คืน
อื่นๆ	3.00%	85 บาท/ห้อง/คืน
รวม		180 บาท/ห้อง/คืน
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด		
เงินเดือน	3.00%	50 บาท/ห้อง/คืน
อื่นๆ	3.00%	45 บาท/ห้อง/คืน
รวม		95 บาท/ห้อง/คืน
ต้นทุนพลังงาน	2.00%	85 บาท
ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง		
เงินเดือน	3.00%	65 บาท/ห้อง/คืน
อื่นๆ	3.00%	55 บาท/ห้อง/คืน
รวม		120 บาท/ห้อง/คืน
สินทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ		
ค่าประกัน		0.12% ของต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร

สรุปผล ประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้:-

วิธีคิดลดกระแสเงินสด				
ช่วงระยะเวลา	วัน	กระแสเงินสด	ค่าเช่า	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	365	61,099,607	-6,215,227	54,884,380
ปีที่ 2	365	75,037,696	-6,222,388	68,815,308
ปีที่ 3	365	85,483,946	-6,229,908	79,254,039
ปีที่ 4	365	93,252,071	-21,989,434	71,262,637
ปีที่ 5	365	96,736,938	-22,977,577	73,759,361
ปีที่ 6	365	100,449,470	-23,005,623	77,443,846
ปีที่ 7	365	104,346,686	-23,035,072	81,311,614
ปีที่ 8	365	108,386,960	-23,065,994	85,320,967
ปีที่ 9	365	112,437,767	-25,260,285	87,177,481
ปีที่ 10	365	116,734,783	-26,393,155	90,341,628
ปีที่ 11	365	121,237,919	-26,428,950	94,808,969
ปีที่ 12	365	125,906,160	-26,466,535	99,439,625
ปีที่ 13	365	130,600,137	-26,506,000	104,094,138
ปีที่ 14	365	135,569,161	-29,013,268	106,555,893
ปีที่ 15	365	140,771,443	-30,310,072	110,461,371
ปีที่ 16	365	146,164,248	-30,355,757	115,808,491
ปีที่ 17	365	151,601,108	-30,403,726	121,197,382
ปีที่ 18	365	157,345,725	-30,454,094	126,891,631
ปีที่ 19	365	163,354,615	-33,310,596	130,044,019
ปีที่ 20	365	169,583,331	-34,791,104	134,792,226
ปีที่ 21	365	175,878,048	-34,849,411	141,028,637
ปีที่ 22	365	169,838,229	-34,910,633	134,927,596
ปีที่ 23	92	41,131,690	-8,803,329	32,328,361
อัตราคิดลด				9.00%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ตามสัญญาเช่าคงเหลือที่ 22 ปี 92 วัน				829,451,627
หรือประมาณ				829,000,000
(บาท/ห้อง)				8,373,737

SENSITIVITY ANALYSIS			
อัตราคิดลด	8.50%	9.00%	9.50%
NPV	867,708,882	829,451,627	793,684,500
(บาท/ห้อง)	8,764,736.18	8,378,299.26	8,017,015.15

ประมาณการทางการเงินเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์

เชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

จำนวนห้องพักต่อเดือน 99 ห้อง

ช่วงระยะเวลา	ปีที่ 1		ปีที่ 2		ปีที่ 3		ปีที่ 4		ปีที่ 5		ปีที่ 6		ปีที่ 7		ปีที่ 8		ปีที่ 9		ปีที่ 10		ปีที่ 11	
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ																					
จำนวนห้องพักต่อปี	1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188	
จำนวนห้องพักที่เข้าพัก	1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010	
อัตราการครอบครองห้องพัก(%)	85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%	
ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน	110,000		126,500		139,150		148,891		154,102		159,495		165,078		170,855		176,835		183,024		189,430	
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก	15.00%		10.00%		7.00%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%	
รายได้	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %	จำนวนเงิน	อัตราส่วน %
	ค่าห้องพัก																					
	อื่นๆ																					
รวมรายได้	114,456,623	100.00%	131,253,467	100.00%	144,167,988	100.00%	154,150,118	100.00%	159,564,374	100.00%	165,168,890	100.00%	170,970,354	100.00%	176,975,692	100.00%	183,192,071	100.00%	189,626,913	100.00%	196,287,899	100.00%
ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก	แผนกห้องพัก																					
	อื่นๆ																					
	รวมต้นทุนขาย																					
รายได้จากการขาย (กำไรขั้นต้น)	90,499,118	79.07%	106,560,344	81.19%	118,716,502	82.35%	127,916,816	82.98%	132,525,071	83.05%	137,298,645	83.13%	142,243,449	83.20%	147,365,604	83.27%	152,671,450	83.34%	158,167,554	83.41%	163,860,715	83.48%
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการ	แผนกธุรการทั่วไป																					
	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด																					
	ต้นทุนพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟ)																					
ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง																						
รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ	17,344,800	15.15%	17,834,429	13.59%	18,338,133	12.72%	18,856,321	12.23%	19,389,416	12.15%	19,937,852	12.07%	20,502,076	11.99%	21,082,549	11.91%	21,679,744	11.83%	22,294,149	11.76%	22,926,266	11.68%
รายได้จากการดำเนินการ	73,154,318	63.91%	88,725,915	67.60%	100,378,369	69.63%	109,060,494	70.75%	113,135,654	70.90%	117,360,793	71.06%	121,741,372	71.21%	126,283,055	71.36%	130,991,707	71.51%	135,873,406	71.65%	140,934,449	71.80%
ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Basic Management Fee)	2,289,132	2.00%	2,625,069	2.00%	2,883,360	2.00%	3,083,002	2.00%	3,191,287	2.00%	3,303,378	2.00%	3,419,407	2.00%	3,539,514	2.00%	3,663,841	2.00%	3,792,538	2.00%	3,925,758	2.00%
รายได้จากการดำเนินการหลังหักค่าธรรมเนียมการบริหาร	70,865,185	61.91%	86,100,846	65.60%	97,495,009	67.63%	105,977,492	68.75%	109,944,367	68.90%	114,057,415	69.06%	118,321,965	69.21%	122,743,541	69.36%	127,327,865	69.51%	132,080,867	69.65%	137,008,691	69.80%
สินหุ้ยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ค่าประกัน																					
	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง																					
	ค่าแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)																					
เงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)																						
รายได้สุทธิจากการดำเนินการ	61,099,607	53.38%	75,037,696	57.17%	85,483,946	59.29%	93,252,071	60.49%	96,736,938	60.63%	100,449,470	60.82%	104,346,686	61.03%	108,386,960	61.24%	112,437,767	61.38%	116,734,783	61.56%	121,237,919	61.77%

ช่วงระยะเวลา	ปีที่ 12		ปีที่ 13		ปีที่ 14		ปีที่ 15		ปีที่ 16		ปีที่ 17		ปีที่ 18		ปีที่ 19		ปีที่ 20		ปีที่ 21		ปีที่ 22		ปีที่ 23														
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ																																					
จำนวนห้องพักต่อปี	1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188		1,188														
จำนวนห้องที่เข้าพัก	1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		1,010		950		891														
อัตราการครอบครองห้องพัก(%)	85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%		85%		80%		75%														
ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน	196,060		202,922		210,025		217,376		224,984		232,858		241,008		249,444		258,174		267,210		276,562		286,242														
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก	3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%		3.50%														
รายได้																																					
	จำนวนเงิน		อัตราส่วน %		จำนวนเงิน		อัตราส่วน %		จำนวนเงิน		อัตราส่วน %		จำนวนเงิน		อัตราส่วน %		จำนวนเงิน		อัตราส่วน %		จำนวนเงิน		อัตราส่วน %														
	ค่าห้องพัก		197,981,747	97.44%	204,911,109		97.43%	212,082,997		97.42%	219,505,902		97.40%	227,188,609		97.39%	235,140,210		97.38%	243,370,118		97.37%	251,888,072		97.35%	260,704,154		97.34%	269,828,800		97.33%	262,844,995		97.32%	255,041,785		97.30%
อื่นๆ	5,201,234		2.56%	5,409,283		2.57%	5,625,655		2.58%	5,850,681		2.60%	6,084,708		2.61%	6,328,097		2.62%	6,581,220		2.63%	6,844,469		2.65%	7,118,248		2.66%	7,402,978		2.67%	7,246,209		2.68%	7,065,054		2.70%	
รวมรายได้	203,182,982	100.00%	210,320,392	100.00%	217,708,652	100.00%	225,356,583	100.00%	233,273,317	100.00%	241,468,307	100.00%	249,951,338	100.00%	258,732,541	100.00%	267,822,402	100.00%	277,231,777	100.00%	270,091,204	100.00%	262,106,838	100.00%													
ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก																																					
	แผนกห้องพัก		30,824,388	15.57%	31,749,120		15.49%	32,701,593		15.42%	33,682,641		15.34%	34,693,120		15.27%	35,733,914		15.20%	36,805,931		15.12%	37,910,109		15.05%	39,047,413		14.98%	40,218,835		14.91%	38,988,612		14.83%	37,648,378		14.76%
	อื่นๆ		2,600,617	50.00%	2,704,642		50.00%	2,812,827		50.00%	2,925,341		50.00%	3,042,354		50.00%	3,164,048		50.00%	3,290,610		50.00%	3,422,235		50.00%	3,559,124		50.00%	3,701,489		50.00%	3,623,105		50.00%	3,532,527		50.00%
รวมต้นทุนขาย	33,425,005	16.45%	34,453,761	16.38%	35,514,421	16.31%	36,607,982	16.24%	37,735,474	16.18%	38,897,962	16.11%	40,096,542	16.04%	41,332,344	15.97%	42,606,537	15.91%	43,920,324	15.84%	42,611,716	15.78%	41,180,905	15.71%													
รายได้จากการขาย (กำไรขั้นต้น)	169,757,976	83.55%	175,866,631	83.62%	182,194,232	83.69%	188,748,602	83.76%	195,537,843	83.82%	202,570,345	83.89%	209,854,796	83.96%	217,400,197	84.03%	225,215,866	84.09%	233,311,454	84.16%	227,479,488	84.22%	220,925,933	84.29%													
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการ																																					
	แผนกธุรการทั่วไป		9,003,472	4.43%	9,273,577		4.41%	9,551,784		4.39%	9,838,337		4.37%	10,133,487		4.34%	10,437,492		4.32%	10,750,617		4.30%	11,073,135		4.28%	11,405,329		4.26%	11,747,489		4.24%	12,099,914		4.48%	12,462,911		4.75%
	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด		4,751,833	2.34%	4,894,388		2.33%	5,041,219		2.32%	5,192,456		2.30%	5,348,229		2.29%	5,508,676		2.28%	5,673,937		2.27%	5,844,155		2.26%	6,019,479		2.25%	6,200,064		2.24%	6,386,066		2.36%	6,577,648		2.51%
ต้นทุนพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟ)	3,818,993		1.88%	3,895,373		1.85%	3,973,280		1.83%	4,052,746		1.80%	4,133,801		1.77%	4,216,477		1.75%	4,300,807		1.72%	4,386,823		1.70%	4,474,559		1.67%	4,564,050		1.65%	4,655,331		1.72%	4,748,438		1.81%	
ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง	6,002,315		2.95%	6,182,384		2.94%	6,367,856		2.92%	6,558,892		2.91%	6,755,658		2.90%	6,958,328		2.88%	7,167,078		2.87%	7,382,090		2.85%	7,603,553		2.84%	7,831,660		2.82%	8,066,609		2.99%	8,308,608		3.17%	
รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ	23,576,613	11.60%	24,245,721	11.53%	24,934,139	11.45%	25,642,431	11.38%	26,371,176	11.30%	27,120,974	11.23%	27,892,438	11.16%	28,686,203	11.09%	29,502,921	11.02%	30,343,263	10.95%	31,207,920	11.55%	32,097,605	12.25%													
รายได้จากการการค้าดำเนินการ	146,181,363	71.95%	151,620,909	72.09%	157,260,092	72.23%	163,106,171	72.38%	169,166,666	72.52%	175,449,371	72.66%	181,962,358	72.80%	188,713,994	72.94%	195,712,945	73.08%	202,968,191	73.21%	196,271,568	72.67%	188,828,329	72.04%													
ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Basic Management Fee)	4,063,660	2.00%	4,206,408	2.00%	4,354,173	2.00%	4,507,132	2.00%	4,665,466	2.00%	4,829,366	2.00%	4,999,027	2.00%	5,174,651	2.00%	5,356,448	2.00%	5,544,636	2.00%	5,401,824	2.00%	5,242,137	2.00%													
รายได้จากการการค้าดำเนินการหลังหักค่าธรรมเนียมการบริหาร	142,117,704	69.95%	147,414,501	70.09%	152,905,919	70.23%	158,599,039	70.38%	164,501,200	70.52%	170,620,005	70.66%	176,963,332	70.80%	183,539,343	70.94%	190,356,497	71.08%	197,423,555	71.21%	190,869,744	70.67%	183,586,192	70.04%													
สินหนี้และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ																																					
	ค่าประกัน		1,130,000	0.56%	1,130,000		0.54%	1,130,000		0.52%	1,130,000		0.50%	1,130,000		0.48%	1,130,000		0.47%	1,130,000		0.45%	1,130,000		0.44%	1,130,000		0.42%	1,130,000		0.41%	1,130,000		0.42%	1,130,000		0.43%
	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,880,169	0.93%	2,004,027		0.95%	2,030,202		0.93%	2,006,947		0.89%	1,983,692		0.85%	2,113,848		0.88%	2,140,900		0.86%	2,115,785		0.82%	2,090,669		0.78%	2,227,376		0.80%	2,255,291		0.84%	2,228,166		0.85%
ค่าแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)	7,105,885		5.00%	7,370,725		5.00%	7,645,296		5.00%	7,929,952		5.00%	8,225,060		5.00%	8,531,000		5.00%	8,848,167		5.00%	9,176,967		5.00%	9,517,825		5.00%	9,871,178		5.00%	9,543,487		5.00%	9,179,310		5.00%	
เงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)	6,095,489		3.00%	6,309,612		3.00%	6,531,260		3.00%	6,760,697		3.00%	6,998,200		3.00%	7,244,049		3.00%	7,498,540		3.00%	7,761,976		3.00%	8,034,672		3.00%	8,316,953		3.00%	8,102,736		3.00%	7,863,205		3.00%	
รายได้สุทธิจากการการค้าดำเนินการ	125,906,160	61.97%	130,600,137	62.10%	135,569,161	62.27%	140,771,443	62.47%	146,164,248	62.66%	151,601,108	62.78%	157,345,725	62.95%	163,354,615	63.14%	169,583,331	63.32%	175,878,048	63.44%	169,838,229	62.88%	163,185,511	62.26%													

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน ใช้สำหรับการกำหนดมูลค่าประกันภัยเท่านั้น

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) 10.3 ลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยอาคารหลักที่ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็น โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel) และเชอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งสามารถ ประมาณการ ต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบันได้ดังนี้

การประเมินมูลค่า กรณีพิจารณาเฉพาะส่วนโรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel) และเชอร์วิส อพาร์ทเมนต์

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "Stellar Residence"	จำนวน (ตร.ม./ม./ ห้อง/เหมา)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาทต่อตร.ม.)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	หักค่า เสื่อมราคา (%)	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ (บาท)
1) อาคารโรงแรม สูง 15 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า และชั้นใต้ดิน งานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก					
1) พื้นที่ส่วนโรงแรม					
- พื้นที่ภายในห้องพัก	11,293	42,000	474,306,000		
- พื้นที่โถงทางเดินห้องพัก	2,803	34,000	95,302,000		
- พื้นที่ภัตตาคาร และสเปา	2,236	37,000	82,732,000		
- พื้นที่ล็อบ และทางเดินภายในอาคาร	1,814	36,000	65,304,000		
- พื้นที่ห้องประชุม	2,005	38,000	76,190,000		
- พื้นที่โถงหน้าห้องประชุม	2,080	36,000	74,880,000		
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	246	29,000	7,134,000		
- พื้นที่ลานรอบสระว่ายน้ำ	305	21,000	6,405,000		
- พื้นที่ทางเดินส่วนต้อนรับ, อื่นๆ	2,937	37,000	108,669,000		
- พื้นที่บันได, ลิฟต์, ห้องเครื่อง, เก็บของ, ทางเดิน, อื่นๆ (ตร.ม.)	17,397	26,000	452,322,000		
รวมพื้นที่ส่วนโรงแรม	43,116	33,473.51	1,443,244,000		
2) พื้นที่ส่วนพักอาศัย					
- พื้นที่ภายในห้องพัก	9,051	37,000	334,887,000		
- พื้นที่ทางเดินส่วนห้องพัก	5,007	32,000	160,224,000		
- พื้นที่สระว่ายน้ำ	335	29,000	9,715,000		
- พื้นที่ลานรอบสระว่ายน้ำ	206	21,000	4,326,000		
- พื้นที่บันได, ลิฟต์, ห้องเครื่อง, เก็บของ, ทางเดิน, อื่นๆ (ตร.ม.)	7,617	26,000	198,042,000		
รวมพื้นที่ส่วนพักอาศัย	22,216	31,833	707,194,000		
3) พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ					
- พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ	23,090	34,000	785,060,000		
รวมพื้นที่จอดรถและทางเดินรถ	23,090	34,000	785,060,000		
รวมงานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมหลัก	88,422	33,199	2,935,498,000	5%	2,788,723,100

1.2 งานตกแต่งภายในอาคาร

1) พื้นที่ส่วนโรงแรม

- พื้นที่ภายในห้องพัก	11,293	19,000	214,567,000
- พื้นที่โถงทางเดินห้องพัก	2,803	13,000	36,439,000
- พื้นที่ภัตตาคาร และสเปา	2,236	16,000	35,776,000
- พื้นที่ล็อบ และทางเดินภายในอาคาร	1,814	13,000	23,582,000
- พื้นที่ห้องประชุม	2,005	17,000	34,085,000
- พื้นที่โถงหน้าห้องประชุม	2,080	15,000	31,200,000

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "Stellar Residence"	จำนวน (ตร.ม./ม./ ห้อง/เหมา)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาทต่อตร.ม.)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	หักค่า เสื่อมราคา (%)	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ (บาท)
2) พื้นที่ส่วนพักอาศัย					
- พื้นที่ภายในห้องพัก	9,051	16,000	144,816,000		
- พื้นที่ทางเดินส่วนห้องพัก	5,007	13,000	65,091,000		
รวมงานตกแต่งภายในอาคาร	36,289	16,136	585,556,000	15%	497,722,600
รวมต้นทุน อาคารโรงแรม สูง 7 ชั้น พร้อมชั้นลาดฟ้า และชั้นใต้ดิน	88,422	39,821	3,521,054,000		3,286,445,700
2) งานระบบประกอบอาคาร					
งานระบบไฟฟ้า และงานระบบสื่อสาร		(เหมารวม)	338,625,000		
งานระบบประปา และสุขาภิบาล		(เหมารวม)	259,560,000		
งานระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ		(เหมารวม)	225,750,000		
งานระบบดับเพลิง และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้		(เหมารวม)	225,750,000		
งานระบบลิฟต์		(เหมารวม)	56,385,000		
งานระบบสระว่ายน้ำ และอื่นๆ		(เหมารวม)	22,575,000		
รวมต้นทุนงานระบบประกอบอาคาร	88,422	12,764	1,128,645,000	10%	1,015,780,500
รวมต้นทุนลำดับที่ 1-2	88,422	52,585	4,649,699,000	7%	4,302,226,200
3) งานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้					
- งานเฟอร์นิเจอร์ ภายในห้องพัก ส่วนโรงแรม	171				
ห้องพักแบบ Deluxe	136	368,000	50,048,000		
ห้องพักแบบ Deluxe Suite	22	609,000	13,398,000		
ห้องพักแบบ Astoria Suite	10	1,029,000	10,290,000		
ห้องพักแบบ Waldorf Suite	2	1,470,000	2,940,000		
ห้องพักแบบ Royal Suite	1	2,615,000	2,615,000		
- งานเฟอร์นิเจอร์ ภายในห้องพัก ส่วนพักอาศัย	79				
ห้องพักแบบ 1 bedroom	12	557,000	6,684,000		
ห้องพักแบบ 2 bedroom (ยังไม่ตกแต่ง 20 ห้อง)	67	714,000	47,838,000		
- งานเฟอร์นิเจอร์ ส่วนกลาง และเครื่องใช้สำนักงาน ส่วนโรงแรม	1	10,500,000	10,500,000		
- งานเฟอร์นิเจอร์ ส่วนกลาง และเครื่องใช้สำนักงาน ส่วนพักอาศัย	1	2,625,000	2,625,000		
- งานเฟอร์นิเจอร์ ส่วนกลาง และเครื่องใช้สำนักงาน	1	1,575,000	1,575,000		
- งานเครื่องครัวและอุปกรณ์ F&B	1	52,500,000	52,500,000		
รวมต้นทุน งานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้			201,013,000	20%	160,810,400
4) สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ					
- พื้นที่ถนนและเท้า รอบอาคาร	1,655	1,000	1,655,000		
- รั้วรอบโครงการ	525	3,000	1,575,000		
- งานภูมิทัศน์	1	5,000,000	5,000,000		
รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์เครื่องใช้			8,230,000	15%	6,995,500
รวมต้นทุนอาคาร งานเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์เครื่องใช้ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	88,422	54,952	4,858,942,000	8%	4,470,032,100
หรือประมาณ			4,859,000,000		4,470,000,000
หรือ บาท/ห้อง			19,436,000.00		26,140,351
รวมมูลค่าที่ดิน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์เครื่องใช้			4,858,942,000		4,470,032,100
หรือประมาณ			4,859,000,000		4,470,000,000
หรือ บาท/ห้อง			28,415,205		26,140,351

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

10.4 จากการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมา สามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้

1) มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

- มูลค่าตลาดส่วนโรงแรมภายใต้ชื่อ : 2,962,000,000.- บาท
โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ
(Waldorf Astoria Bangkok Hotel)”
-
- มูลค่าตลาดส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ : 829,000,000.- บาท

2) มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน ใช้สำหรับการ
กำหนดมูลค่าประกันภัยเท่านั้น เท่ากับ 4,859,000,000.- บาท

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้

11 รับรองผลการประเมินมูลค่า

มูลค่าสิทธิการเช่า 11.1 จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และ (Leasehold Value) รายละเอียดของทรัพย์สิน ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า (Leasehold Interest) ระยะ เวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 92 วัน ตามสภาพการให้ประโยชน์ปัจจุบัน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ดังรายละเอียดของเงื่อนไข และข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้:-

มูลค่าตลาด (Market Value) ของสิทธิ การเช่าในฐานะผู้เช่า
(Leasehold Interest) ระยะ เวลาเช่าคงเหลือ 22 ปี 92 วัน

- มูลค่าตลาดส่วนโรงแรม : 2,962,000,000.- บาท
ภายใต้ชื่อ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย
กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” (สองพันเก้าร้อยหกสิบ
สองล้านบาทถ้วน)
- มูลค่าตลาดส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ : 829,000,000.- บาท
(แปดร้อยยี่สิบเก้าล้าน
บาทถ้วน)
- มูลค่าตลาดรวม : 3,791,000,000.-
(สามพันเจ็ดร้อยเก้าสิบ
เอ็ดล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนามบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นางสาวกนกแก้ว เจริญสุข

ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษา และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.440

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : นายนาวา สอนเครือ

นางสาวพิชญภา พิพัฒน์ศิริ

12 ความคิดเห็นเพิ่มเติม

ตามที่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)” และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ทั้งนี้บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแจ้งเพิ่มเติมจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ให้กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้:-

โรงแรม “วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ (Waldorf Astoria Bangkok Hotel)”

วิธีคิดลดกระแสเงินสด				
ช่วงระยะเวลา	วัน	กระแสเงินสด	ค่าเข้า	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	365	315,329,349	-21,172,026	294,157,323
ปีที่ 2	365	329,150,534	-22,123,436	307,027,098
ปีที่ 3	365	343,912,518	-22,150,440	321,762,079
ปีที่ 4	365	359,460,718	-22,178,794	337,281,924
ปีที่ 5	365	375,645,850	-22,208,566	353,437,284
ปีที่ 6	365	391,980,527	-24,321,290	367,659,238
ปีที่ 7	365	409,348,336	-25,412,047	383,936,289
ปีที่ 8	365	427,606,581	-25,446,512	402,160,069
ปีที่ 9	365	446,609,453	-25,482,700	421,126,753
ปีที่ 10	365	465,845,326	-25,520,697	440,324,629
ปีที่ 11	365	486,249,833	-27,934,764	458,315,069
ปีที่ 12	365	507,675,313	-29,183,362	478,491,952
ปีที่ 13	365	529,970,973	-29,227,348	500,743,624
ปีที่ 14	365	552,600,234	-29,273,534	523,326,700
ปีที่ 15	365	576,553,857	-29,322,030	547,231,827
ปีที่ 16	365	601,679,484	-32,072,348	569,607,136
ปีที่ 17	365	627,821,626	-33,497,822	594,323,805
ปีที่ 18	365	654,418,103	-33,553,961	620,864,142
ปีที่ 19	365	612,884,550	-33,612,907	579,271,642
ปีที่ 20	92	143,032,183	-8,476,085	134,556,098
อัตราคิดลด				10.00%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ตามสัญญาเช่าคงเหลือที่ 19 ปี 92 วัน หรือประมาณ (บาท/ห้อง)				3,349,621,190 3,350,000,000 19,590,643

SENSITIVITY ANALYSIS			
อัตราคิดลด	9.50%	10.00%	10.50%
NPV	3,483,204,196	3,349,621,190	3,223,648,832
(บาท/ห้อง)	20,369,615.18	19,588,428.01	18,851,747.56

เชอร์วิส อพาร์ทเม้นท์

วิธีคิดลดกระแสเงินสด				
ช่วงระยะเวลา	วัน	กระแสเงินสด	ค่าเช่า	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	365	93,252,071	-21,989,434	71,262,637
ปีที่ 2	365	96,736,938	-22,977,577	73,759,361
ปีที่ 3	365	100,449,470	-23,005,623	77,443,846
ปีที่ 4	365	104,346,686	-23,035,072	81,311,614
ปีที่ 5	365	108,386,960	-23,065,994	85,320,967
ปีที่ 6	365	112,437,767	-25,260,285	87,177,481
ปีที่ 7	365	116,734,783	-26,393,155	90,341,628
ปีที่ 8	365	121,237,919	-26,428,950	94,808,969
ปีที่ 9	365	125,906,160	-26,466,535	99,439,625
ปีที่ 10	365	130,600,137	-26,506,000	104,094,138
ปีที่ 11	365	135,569,161	-29,013,268	106,555,893
ปีที่ 12	365	140,771,443	-30,310,072	110,461,371
ปีที่ 13	365	146,164,248	-30,355,757	115,808,491
ปีที่ 14	365	151,601,108	-30,403,726	121,197,382
ปีที่ 15	365	157,345,725	-30,454,094	126,891,631
ปีที่ 16	365	163,354,615	-33,310,596	130,044,019
ปีที่ 17	365	169,583,331	-34,791,104	134,792,226
ปีที่ 18	365	175,878,048	-34,849,411	141,028,637
ปีที่ 19	365	169,838,229	-34,910,633	134,927,596
ปีที่ 20	92	41,131,690	-8,803,329	32,328,361
อัตราคิดลด				9.00%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด ตามสัญญาเช่าคงเหลือที่ 19 ปี/ 92 วัน				854,693,055
หรือประมาณ				855,000,000
(บาท/ห้อง)				8,636,364

SENSITIVITY ANALYSIS				
อัตราคิดลด		8.50%	9.00%	9.50%
NPV		889,785,206	854,693,055	821,639,530
	(บาท/ห้อง)	8,987,729.35	8,633,263.18	8,299,389.19