

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 6-2-70.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เฉพาะส่วนของ "โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ"

เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการ แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด

ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR048/2022

สำหรับ

บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)



รายงานเลขที่ VR048/2022

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 6-2-70.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะส่วนของ “โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ” เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อกำหนดราคาซื้อขายของ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 8

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(พรรณี ศรีรัญญลักษณา)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ



สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ.....	4
2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง.....	4
2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า.....	4
2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า.....	4
2.4. วันที่ทำการสำรวจ.....	4
2.5. วันที่ประเมินมูลค่า.....	4
2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน.....	4
2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ.....	6
3. ภาพรวมตลาดโรงแรม.....	7
4. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน.....	21
4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน.....	21
4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	21
4.3. ค่าพิกัด GPS.....	21
4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย.....	22
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง.....	22
4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	26
5. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	28
5.1. รายละเอียดที่ดิน.....	28
5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	36
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	42
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	42
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	42
7. การประเมินมูลค่า.....	44
8. มูลค่าทรัพย์สิน.....	53

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ค.	ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
เอกสารประกอบ ง.	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ จ.	ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ฉ.	ผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร และจุดถ่ายภาพ
เอกสารประกอบ ช.	แปลนพื้นอาคาร / แปลนพื้นแสดงแบบห้องพัก
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฅ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์ / สัญญาเช่า / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินราชการ
เอกสารประกอบ ญ.	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ใบรับรองอาคาร / ใบประกอบกิจการโรงแรม
เอกสารประกอบ ฎ.	เอกสารประกอบอื่นๆ

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันท์ พรหมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร : +66(0) 2257 0499

โทรสาร : +66(0) 2257 0501

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

- ชื่อลูกค้า : บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
- วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้ในการพิจารณาการจัดตั้ง กองทรัสต์ของ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่านั้น
- ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 และ 151/1 โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพมหานคร โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ อนุโล วาร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
- พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 13.742527 Lon 100.540120 (WGS-1984)
- รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย
- สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 2 โฉนด คือ เนื้อที่ดินที่เช่ารวม 6-2-70.0 ไร่ (2,670.0 ตารางวา) ระยะเวลาการเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมิน คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 22.25 ปี
 - พร้อมอาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม (ตามใบอนุญาต ปลูกสร้างอาคาร) ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร ประเมินเฉพาะส่วนของ “โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ” พื้นที่รวมประมาณ 55,929.40 ตารางเมตร
- รายละเอียดเอกสาร : - โฉนดเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 หน้าสำรวจ 381 เนื้อที่ดินที่เช่า (บางส่วน) 0-2-36.0 ไร่ (236.0 ตารางวา) ระยะเวลาการเช่า 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมิน คงเหลือประมาณ 22.25 ปี)
- สิทธิที่ดิน : - และ โฉนดเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 หน้าสำรวจ 762 เนื้อที่ดิน (ทั้งแปลง) 6-0-34.0 ไร่ (2,434.0 ตารางวา) ระยะเวลาการเช่า 30 ปี (ณ วันที่ทำการประเมิน คงเหลือประมาณ 23.33 ปี)
- รวมเนื้อที่ดินที่เช่า 6-2-70.0 ไร่ (2,670.0 ตารางวา) และในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมาย งานมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินในระยะเวลาเช่าคงเหลือประมาณ 22.25 ปี)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือโรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- สิทธิในทรัพย์สิน : สิทธิการเช่า (Leasehold)
- การตรวจสอบอายุ : ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามใดๆ
- ภาระผูกพันตาม : - โฉนดเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักพระราชวัง (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลียส์ โฟนเนสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 22.25 ปี
- สัญญาเช่า : - โฉนดเลขที่ 3112 ให้เช่าที่ดินทั้งแปลง มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลียส์ โฟนเนสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2589 ในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมายงานมี วัตถุประสงค์ให้ประเมินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 จึงคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 22.25 ปี

ภาระผูกพันการ จำนอง	:	- โฉนดเลขที่ 2220 ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ - โฉนดเลขที่ 3112 ไม่สามารถตรวจสอบได้ (ณ วันสำรวจ บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบสำเนาเอกสารสิทธิคู่มือสำนักงานที่ดินได้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินไม่อนุญาต)
การใช้ทางเข้า-ออก	:	ถนนราชดำริ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง
ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	<u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ “ พื้นที่สีแดง (พ.5-2) ” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 130 ตอนที่ 41 ก วันที่ 16 พฤษภาคม 2556
การเวนคืน	:	ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของ รัฐในบริเวณใกล้เคียง	:	1. โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน 2. โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีส้มช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	อาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 110,305.00 ตารางเมตร (ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประมาณ 88,437.03 ตารางเมตร)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ใบอนุญาตก่อสร้าง	:	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 925/2539 อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ก่อสร้างอาคารตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์พักอาศัย สำนักงาน และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 112,623.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถ จำนวน 867 คัน พื้นที่ 4,938.00 ตารางเมตร ท่อระบายน้ำ 564.00 เมตร เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2539 (เอกสารต้นฉบับวันที่ไม่ชัดเจน)
อาคาร ดัดแปลงอาคาร และแบบก่อสร้าง	:	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 300/2543 (แบบ อ.1) อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก่อสร้างอาคารตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ พักอาศัย สำนักงาน จอดรถยนต์ พื้นที่ 112,623.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถ จำนวน 867 คัน พื้นที่จอดรถ 4,938.00 ตารางเมตร ท่อระบายน้ำ 564.00 เมตร เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2543 - หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 331/2556 อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดัดแปลงอาคารตึก 57 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เพื่อใช้อาคารอยู่อาศัยรวม (316 ห้อง) โรงแรม 171 ห้อง พาณิชย (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 107,412.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถจำนวน 692 คัน พื้นที่ 3,565.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556

ใบอนุญาตก่อสร้าง
อาคาร ดัดแปลงอาคาร
และแบบก่อสร้าง (ต่อ)

- หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ก.ท.ม.6) เลขที่ 57/2558 อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดัดแปลงอาคารตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เพื่อใช้เป็นอาคารที่อยู่อาศัยรวม (316 ห้อง) โรงแรม 171 ห้อง พาณิชยกรรม (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร จอดรถยนต์ พื้นที่ 106,740.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถจำนวน 692 คัน พื้นที่ 3,565.00 ตารางเมตร พื้นที่ขอเปลี่ยนแปลง 7,434.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558
- ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 55/2559 (แบบ อ.6) ออกให้เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 รับรองว่าได้ดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาต เลขที่ 57/2558 ลว.19 มิ.ย. 58 (ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 1)
- ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 10/2560 (แบบ อ.6) ออกให้เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 รับรองว่าได้ดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาต เลขที่ 57/2558 ลว.19 มิ.ย. 58 (ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 2)

ใบประกอบกิจการ : ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเลขที่ 65/2560 อนุญาตให้บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม ชื่อ "โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ" เป็นโรงแรมประเภท 3 จำนวน 171 ห้องพัก ตั้งแต่วันที่ 26 มิถุนายน 2560 ถึง วันที่ 25 มิถุนายน 2565

หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้ : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการคิดมูลค่าประกันภัย

วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 5 สิงหาคม 2565

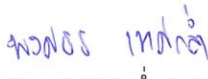
วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน : มูลค่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22.25 ปี
2,972,000,000.- บาท (-สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า


นายสิทธิพล คงวิจิตร (วส.2175)


นายพงศธร เทศกล้า (ว.62-2211)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กสท.

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กสท.


นางพัชชนันต์ พรมธนนันท์ (วฒ.092)


นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)



2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีลีส แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP094/2022 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2565

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้งกองทรัสต์ของ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีลีส แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 5 สิงหาคม 2565

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครบวงจรกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้



มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะเฉพาะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือถ้อยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัท และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรง หรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบในกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่สวนในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดโรงแรม

สถานการณ์การท่องเที่ยว

ธุรกิจโรงแรมปี 2564 มีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง แต่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565-2566 โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลายาวอย่างน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้ อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนจากภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว รวมถึงศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภายใต้ฐานวิถีชีวิตใหม่หลังวิกฤต COVID-19 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยว และโรงแรมควรเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืน อาทิ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้งานมากขึ้น เน้นการวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายเพื่อเสนอบริการที่ตอบโจทย์รายบุคคล และการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยมากขึ้น

ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจโรงแรม (โรงแรม รีสอร์ท และเกสต์เฮ้าส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวกับภาคการท่องเที่ยว ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรมและบริการด้านอาหาร (Accommodation and food service activities) ปี 2562 มีมูลค่า 1.03 ล้านล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 6.1% ของ GDP ทั้งประเทศ

ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จากการมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยกรุงเทพฯ เป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสูง สะท้อนจากรางวัลที่ได้รับจากหน่วยงานต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ส่วนภาคใต้และภาคตะวันออกมีแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีชื่อเสียง ขณะที่พื้นที่หลายจังหวัดในภาคเหนือเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ นอกจากนี้ ไทยยังมีความได้เปรียบด้านค่าครองชีพและราคาห้องพักที่ถูกกว่า ทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for money) รวมถึงการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่ทยอยพัฒนาเป็นลำดับ อีกทั้งสายการบินต้นทุนต่ำ (Low cost airlines) มีการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ดัชนีชี้วัดความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยว (Travel & Tourism Competitiveness Index) ของ World Economic Forum ล่าสุดปี 2562 จัดให้ไทยอยู่อันดับ 31 จากทั้งหมด 140 ประเทศทั่วโลก

ภาคการท่องเที่ยวสร้างรายได้ให้กับประเทศในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก โดยมาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นสัดส่วน 65% ของรายได้ทั้งหมด (ข้อมูลปี 2562) เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูงกว่าและจำนวนวันพักยาวกว่าเมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวชาวไทย โดยนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก เป็นตลาดใหญ่ (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ฮองกง และไต้หวัน) สัดส่วน ที่สูงที่สุดด้านรายได้ 41% ของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด และ สัดส่วน 42% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด สัดส่วน) รองลงมาด้านรายได้ คือ ตลาดยุโรป (24%) รองลงมาด้านจำนวน คือ ตลาดอาเซียน (สัดส่วน 27%) โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เป็นตลาดหลักของไทย ได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย และรัสเซีย

ด้านตลาดนักท่องเที่ยวในประเทศ (Thai inbound tourist market) ช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2553-2562) นักท่องเที่ยวคนไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 6.0% ต่อปี (จำนวนคน-ครั้ง) ผลจาก (1) การออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีจากภาครัฐ การจัดมหกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเอกชนที่มีมาอย่างต่อเนื่องทุกปี (2) การ

เติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมถึงการปรับปรุง/ขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ และ (3) การขยายเส้นทางคมนาคมทางถนน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยที่นิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกมากขึ้น

รายได้จากนักท่องเที่ยวไทยมีสัดส่วนประมาณ 35% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมด (ข้อมูลปี 2562) โดยนอกเหนือจากจังหวัดท่องเที่ยวหลักอย่าง กรุงเทพฯ ชลบุรี (พัทยา) และภูเก็ต นักท่องเที่ยวชาวไทยมีความสำคัญอย่างมากต่อธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวอื่นๆ อาทิ เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ระยอง กาญจนบุรี รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางของภูมิภาค เช่น นครราชสีมา พิษณุโลก ขอนแก่น ตลอดจนจังหวัดเมืองรองอื่นๆ ได้แก่ บุรีรัมย์ เชียงราย ตาก เพชรบูรณ์ นครสวรรค์ สุโขทัย ลำปาง แม่ฮ่องสอน น่าน

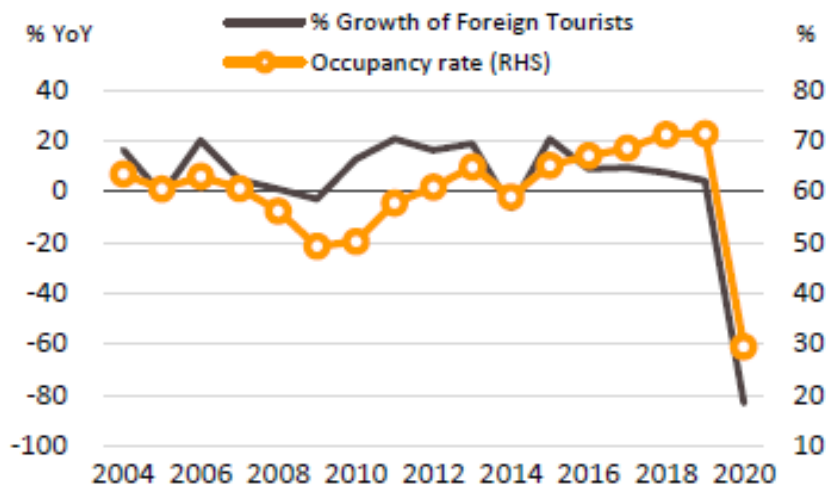
เมื่อพิจารณาด้านจำนวนโรงแรมและห้องพักพบว่าเติบโตต่อเนื่องตามภาคท่องเที่ยว ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวต่างชาติมักกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและการเดินทางของประเทศ รวมถึงภูเก็ต และพัทยา (จ.ชลบุรี) ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีชื่อเสียงหรือเป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญ (Tourist destination) และในระยะหลัง รัฐบาลผลักดันแผนส่งเสริมการท่องเที่ยวในพื้นที่ต่างๆ มากขึ้น อาทิ การท่องเที่ยวเมืองรอง ประกอบกับการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและสนามบินในภูมิภาคหลายพื้นที่ เหนี่ยวนำให้เกิดการลงทุนขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นตามมาในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวต่างๆ อาทิ เชียงใหม่ กระบี่ เกาะสมุย (จ.สุราษฎร์ธานี) ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 540,088 ห้อง ในปี 2556 เป็น 784,118 ห้องในปี 2562 เติบโตเฉลี่ย 6.5% ต่อปี โดยมีทั้งเครือข่ายโรงแรมไทยและโรงแรมต่างชาติ (International hotel chain)

ด้านรายได้ของธุรกิจโรงแรม ค่าห้องพักโรงแรมเป็นรายได้หลัก คิดเป็นสัดส่วน 65-70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรม 4-5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก และรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5-10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ช่วงปี 2544-2550 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวเฉลี่ย 7.4% และ 6.2% ต่อปี ตามลำดับ แต่อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) อยู่ในระดับต่ำเฉลี่ย 60.7% เนื่องจากธุรกิจโรงแรมและที่พักมีการขยายการลงทุนอย่างมาก จากนั้นในช่วงปี 2551-2557 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวเร่งขึ้นในอัตราเฉลี่ย 8.5% และ 7.5% ต่อปีตามลำดับ แต่อัตราเข้าพักลดลงอย่างมีนัยสำคัญเฉลี่ยอยู่ที่ 56.8% เนื่องจากในระยะเวลาเดียวกันจำนวนห้องพักของโรงแรมเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8.0% ต่อปี จากก่อนหน้า (2544-2550) ที่เพิ่มขึ้น 6.5% ต่อปี รวมถึงอุปทานจากนอกธุรกิจโรงแรม อาทิ อพาร์ทเมนต์ และ คอนโดมิเนียม ที่เปิดบริการให้เช่าเป็นรายวัน ทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น

Figure 8: Occupancy Rate



Source: Bank of Thailand (BOT), Krungsri Research

ช่วงปี 2558-2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวต่อเนื่องส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศปรับเพิ่มขึ้นโดยลำดับ มาเฉลี่ยอยู่ที่ 68.8% ซึ่งเป็นระดับที่ผู้ประกอบการพึงพอใจ สำหรับปี 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุดเป็นประวัติการณ์อยู่ที่ 39.9 ล้านคน ขยายตัว 4.6% ต่อเนื่องจากที่เติบโต 7.3% ในปี 2561 ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ในระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 71.4% ปัจจัยสนับสนุนได้แก่ 1) การเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินทั้งเที่ยวบินตรงและเช่าเหมาลำ รวมถึงการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ และ 2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว อาทิ ยกเว้นค่าธรรมเนียม VOA สำหรับนักท่องเที่ยวจาก 21 ประเทศ ด้านนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศปี 2562 มีจำนวน 166 ล้านทริป เท่ากับปี 2561 ตลาดนักท่องเที่ยวในประเทศไม่ขยายตัว มีสาเหตุหลักมาจากนักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางไปต่างประเทศ (Thai outbound tourists) มีจำนวนสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 10.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2561 อานิสงส์จากเงินบาทแข็งค่า และแผนส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลหลายประเทศ อาทิ ญี่ปุ่น เวียดนาม

ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกเผชิญกับภาวะวิกฤตอย่างไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้รัฐบาลในหลายประเทศทั่วโลกออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหดตัวรุนแรงเป็นประวัติการณ์ 74% จากปี 2562 โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (-84%) อาทิ สิงคโปร์ (-85.1%) ไทย (-83.2%) เกาหลีใต้ (-85.6%) และญี่ปุ่น หดตัวเกือบ 90%)

ปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดทั่วโลกยังอยู่ในภาวะคับขัน หลายประเทศรวมทั้งไทยเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ ส่งผลให้จำนวนผู้ป่วยใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาสู่ระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ในปี 2567 เนื่องจาก 1) การพัฒนาวัคซีน ซึ่งรวมถึงประสิทธิภาพของการป้องกันเชื้อ การผลิตและแจกจ่าย ยังมีความไม่แน่นอน 2) แม้จะเริ่มผลิตและแจกจ่ายวัคซีนไปในหลายประเทศแล้ว แต่องค์การอนามัยโลก (World Health Organization: WHO) แนะนำว่าการเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ (Herd immunity) จำเป็นต้องมีการฉีดให้ครอบคลุม 65-70% ของจำนวนประชากร ซึ่งต้องใช้เวลาและงบประมาณมหาศาล และ 3) ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจะไม่ฟื้นตัวเร็วเหมือนวิกฤตในอดีต โดย University of California ประเมินว่า หลังการแพร่ระบาดยุติลง ความกังวลของประชาชนที่มีต่อโรคระบาดจะยังคงดำรงอยู่ต่อไป

อีกอย่างน้อย 3-6 เดือน นอกจากนี้ รายได้และกำลังซื้อที่ลดลงรุนแรงทำให้ความต้องการเดินทางซึ่งถือว่าเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว

สำหรับไทย ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมประสบปัญหาขาดอย่างหนักตามภาวะการท่องเที่ยวโลก โดย GDP หมวดที่พักแรมและบริการด้านอาหารมีมูลค่า 6.35 แสนล้านบาท ลดลง 38.3% จากปี 2562 ทั้งนี้ สถานการณ์การท่องเที่ยวและเครื่องใช้ภาวะธุรกิจโรงแรมของไทยปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

- นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 6.7 ล้านคน หดตัว 83.2% จากปี 2562 ผลจากมาตรการ Lockdown ของประเทศต่างๆ ทั่วโลก เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้การเดินทางระหว่างประเทศหยุดชะงัก โดยไทยมีการประกาศใช้ พ.ร.ก. สถานการณ์ฉุกเฉิน (25 มีนาคม 2563) และมาตรการห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว (3 เมษายน 2563 - 30 กันยายน 2563) ทำให้ในช่วงเมษายน-กันยายน ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาไทย อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนตุลาคม นักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มกลับมาได้บ้าง ตามมาตรการ Special Tourist Visa (STV) ภายใต้ข้อจำกัดที่เข้มงวด อาทิ การกักตัว 14 วัน การตรวจสุขภาพก่อน/หลังเดินทาง การทำประกันชีวิต ส่งผลให้ไตรมาสสุดท้ายของปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 10,822 คน ซึ่งสูงกว่าเป้าหมายที่ภาครัฐคาดไว้ที่ 3,600 คน (1,200 คนต่อเดือน) ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวจากตลาดหลักหดตัวรุนแรงถ้วนหน้า ได้แก่ จีน (-88.6%) อินเดีย (-86.9%) เกาหลีใต้ (-86.2%) และมาเลเซีย (-85.5%)

รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 9 เดือนแรกปี 2563 อยู่ที่ 3.3 แสนล้านบาท หรือลดลง 76.8% YoY ซึ่งเป็นการหดตัวทุกตลาด โดยเฉพาะตลาดหลัก อาทิ จีน (-86.6% YoY) อินเดีย (-83.7%) เกาหลีใต้ (-81.5%) สหราชอาณาจักร (-65.6%) และรัสเซีย (-41.4%)

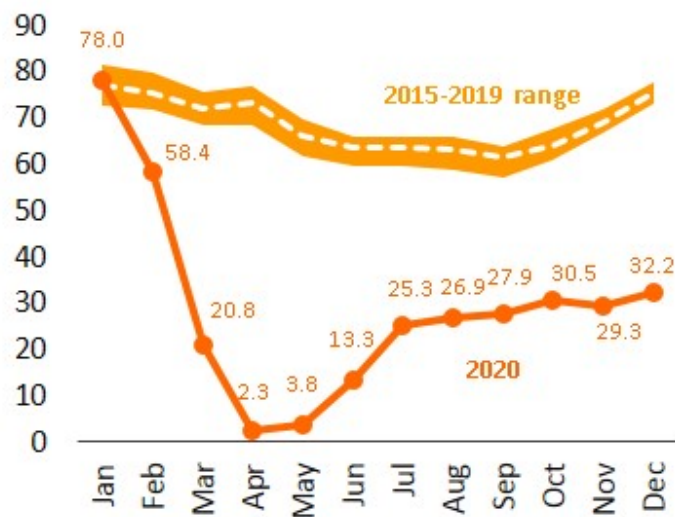
- นักท่องเที่ยวคนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศทั้งสิ้น 90.5 ล้านทริป ลดลง 47.6% จากปี 2562 โดยหดตัวเกือบ 100% ในช่วงเมษายน-พฤษภาคม ผลจากมาตรการ Lockdown ทั่วประเทศ และกำลังซื้อที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยซึ่งมีการปิดกิจการและเลิกจ้างงานอย่างต่อเนื่อง ก่อนสถานการณ์จะปรับตัวขึ้นตั้งแต่เดือนมิถุนายนเป็นต้นมา (เฉลี่ยหดตัว 41.4% ต่อเดือน ในช่วงมิถุนายนถึงธันวาคม) จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโดยลำดับ รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศผ่านแคมเปญ “เราเที่ยวด้วยกัน” (มีผลตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 เมษายน 2564)

รายได้จากนักท่องเที่ยวคนไทยอยู่ที่ 4.8 แสนล้านบาท หดตัว 55.4% จากปี 2562 โดยพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ 3 แห่ง ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต สร้างรายได้รวมกันมูลค่า 1.6 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 38% ของรายได้รวมจากนักท่องเที่ยวไทยปี 2563

- จำนวนห้องพักทั้งหมด ณ สิ้นปี 2562 (ข้อมูลล่าสุด) อยู่ที่ 7.84 แสนห้อง เพิ่มขึ้น 5.1% จากปี 2561 หากพิจารณาจากภูมิภาค พบว่า ภาคใต้มีจำนวนห้องพักสูงสุด 2.26 แสนห้อง (+6.7%) คิดเป็นสัดส่วน 29% ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ขณะที่กรุงเทพฯ มีจำนวน 1.60 แสนห้อง (+4.6%) คิดเป็นสัดส่วน 20%
- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยทั่วประเทศ ปี 2563 ปรับลดลงอยู่ที่ 29.5% จาก 71.4% ในปี 2562 โดยเฉพาะเดือนเมษายน อัตราการเข้าพักต่ำที่สุดเป็นประวัติการณ์อยู่ที่ 2.3% (ภาพที่ 16) ขณะที่ราคาห้องพักลดลง

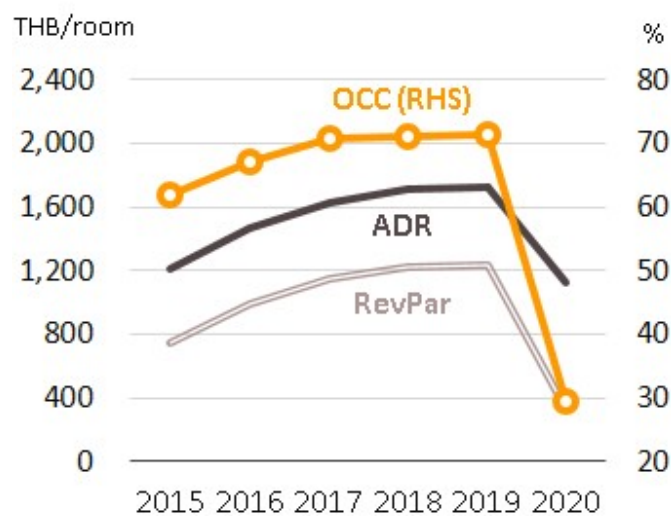
34.9% จากปี 2562 ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศปรับตัวลง 73.1% อยู่ที่ 331 บาท จาก 1,229 บาท ในปี 2562 (ภาพที่ 17) ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้รวมของธุรกิจโรงแรม

Figure 16: Occupancy Rate (%)



Source: BOT, Krungsri Research

Figure 17: Average Daily Rate, Occupancy Rate & RevPAR



Source: BOT, Krungsri Research

Note: RevPAR = OCC x ADR

ผลการดำเนินงานของผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ของประเทศไทย (พิจารณาเฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 5 ราย ตามการหดตัวรุนแรงของจำนวนนักท่องเที่ยว โดยในช่วง (9 เดือนแรกปี 2563) กำไรสุทธิรวมหดตัว 42.9% YoY จากที่เติบโต 6.9% ในปี 2562 โดยผลประกอบการของแต่ละรายแตกต่างกันขึ้นกับโครงสร้างรายได้จากการกระจายการดำเนินธุรกิจ (Diversified business) โดยบางรายมีรายได้จากธุรกิจอื่นเข้ามาเสริม เช่น บริการอาหาร จำหน่ายสินค้าแฟชั่น) ทำให้กำไรหดตัวน้อยกว่าภาพรวม ได้แก่ (เป็นต้น) Central Plaza Hotel (CENTEL) และ Minor International (MINT)

- ผู้ประกอบการเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ เช่น ลดราคาห้องพัก ปรับเปลี่ยนรูปแบบการบริการ เน้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ ลดค่าใช้จ่าย และหารรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น หลายโรงแรมเปิดให้บริการ Work From Hotel แทนการ Work From Home รวมถึงร่วมมือกับ Application ส่งอาหารออนไลน์จากร้านอาหารในโรงแรม (ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับ 4-5 ดาว) นอกจากนี้ หลายโรงแรม (บางแห่งร่วมมือกับสถานพยาบาล/โรงพยาบาล) ให้บริการใช้เป็นที่กักตัวในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Alternative State Quarantine: ASQ) และโรงแรมใน 10 จังหวัด (Alternative Local State Quarantine: ALSQ) ได้แก่ ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) ชลบุรี (พัทยา) ปราจีนบุรี บุรีรัมย์ มุกดาหาร เชียงใหม่ พังงา เชียงราย และนครนายก (ข้อมูล ณ 14 กุมภาพันธ์ 2564) เพื่อรองรับลูกค้าต่างชาติที่เข้ามาในไทยและต้องกักตัวตามนโยบายของภาครัฐ ขณะเดียวกันมีโรงแรมขนาดกลางและเล็กหลายแห่งต้องปิดกิจการ

แนวโน้มธุรกิจ

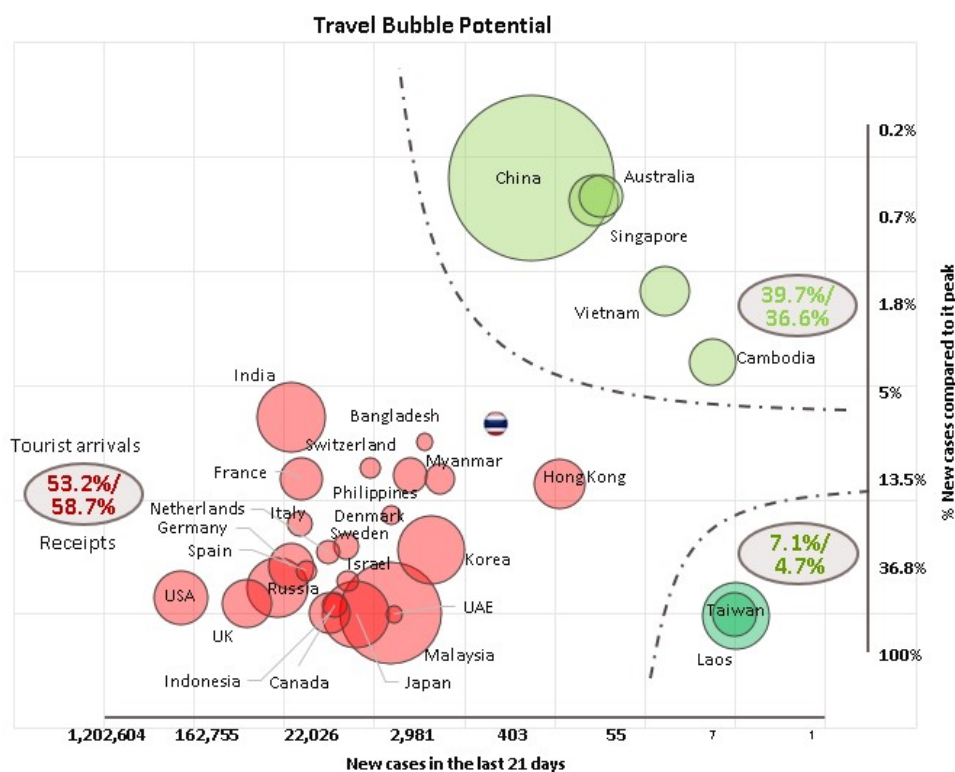
ธุรกิจโรงแรมปี 2564 มีแนวโน้มชะงักงันเนื่องจากปี 2563 แต่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565-2566 โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลาอย่างน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของจำนวนนักท่องเที่ยว ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง แต่อาจล่าช้ากว่าแผนเดิม ส่งผลให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 40% ในปี 2564 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 50-53% ในปี 2565 และ 60-63% ในปี 2566 ตามลำดับ

- นักท่องเที่ยวต่างชาติ: คาดว่าจะทยอยเพิ่มขึ้น ผลจากมาตรการ STV รวมถึงความเป็นไปได้ที่จะมีข้อตกลงเชื่อมต่อการเดินทางโดยไม่ต้องกักตัว หรือ Travel bubble (Box 1) โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง วิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 4.0 ล้านคนในปี 2564 และขยับเป็น 11.4 และ 26.4 ล้านคนในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ (จาก 40 ล้านคนปี 2562) ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่
 - 1) ภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว กองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือ IMF คาด GDP โลกปี 2564 และ 2565 จะขยายตัว 5.5% และ 4.2% ตามลำดับ โดยภาวะเศรษฐกิจของประเทศตลาดหลักนักท่องเที่ยวขยายตัวแข็งแกร่ง ถ้วนหน้า ได้แก่ จีน เติบโต 8.1% และ 5.6%) อินเดีย ขยายตัว 11.5% และ 6.8%) และ รัสเซีย เติบโต 3.0% และ 3.9%)
 - 2) มาตรการ Vaccination Passport นักท่องเที่ยวที่ได้รับการฉีดวัคซีนและถือวัคซีนพาสปอร์ตจะได้รับยกเว้นการกักตัวเมื่อเดินทางมาไทย ซึ่งจะเป็นการลดข้อจำกัดด้านการเดินทาง (ประเทศเซเชลส์เป็นประเทศแรกที่ใช้มาตรการ

ดังกล่าวเมื่อกลางเดือนมกราคม 2564) กอปรกับไทยเคยได้รับการชื่นชมจาก WHO ด้านการบริหารจัดการสถานการณ์ COVID-19 ได้เป็นอย่างดีมาแล้ว และมีโรงแรมหลายแห่งทั่วประเทศได้รับตราสัญลักษณ์ SHA ซึ่งเป็นมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยเพื่อนักท่องเที่ยว

- 3) ศักยภาพด้านการท่องเที่ยวในระยะยาว วิจัยกรุงศรีได้ศึกษาความชื่นชอบของนักท่องเที่ยวจาก 48 ประเทศ พบว่าไทยเป็นจุดหมายสำคัญของนักท่องเที่ยวหลายประเทศ โดยได้รับการจัดอันดับติด 10 อันดับแรกจุดหมายปลายทางของเกือบทุกประเทศที่ทำการการศึกษา (Box.2) โดยนักท่องเที่ยวจากอินเดีย รัสเซีย และกัมพูชามองไทยเป็นจุดหมายท่องเที่ยวอันดับ 2 ขณะที่จีนและมาเลเซียมองไทยเป็นจุดหมายปลายทางอันดับ 8 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสในการต้อนรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศหากวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย

Box 1: Travel Bubbles



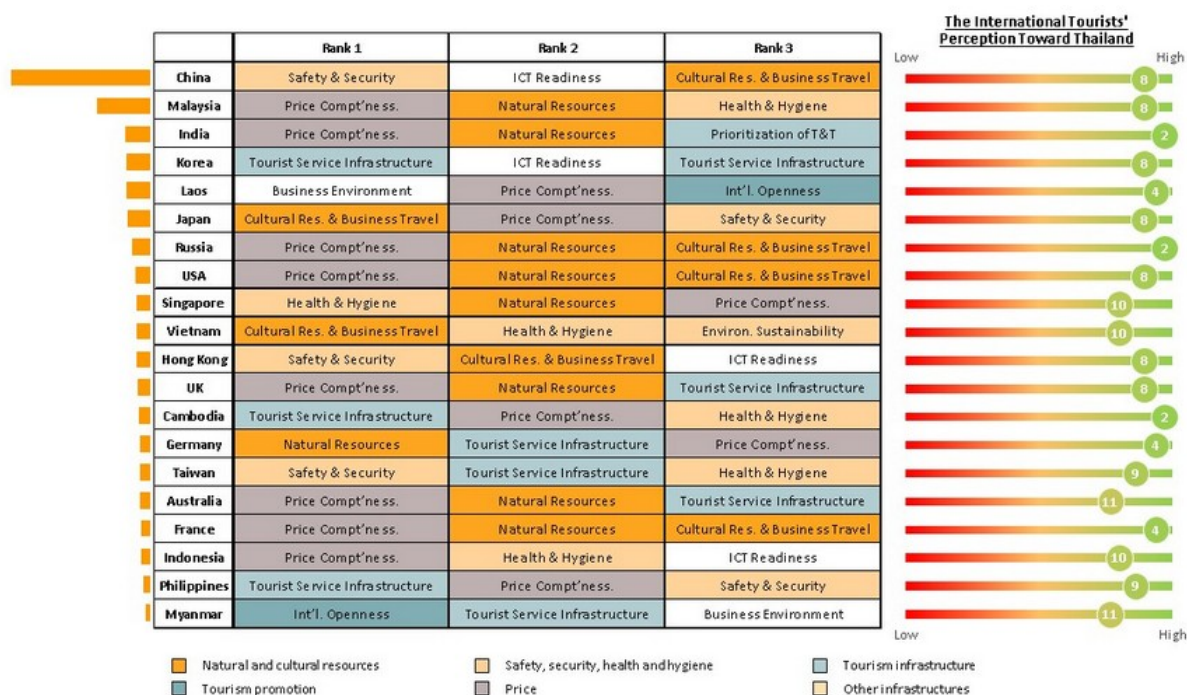
Note: A size of bubble denotes the number of tourist arrivals in 2019
Source: CEIC, WHO, Krungsri Research

การเดินทางลักษณะจับคู่ท่องเที่ยวระหว่างประเทศ (Travel bubble) ซึ่งจะเป็นการทำข้อตกลงของรัฐบาลร่วมกันในการเดินทางระหว่างประเทศที่จับคู่โดยไม่ต้องมีการกักตัว ไทยอาจเลือกทำข้อตกลงร่วมกับประเทศที่มีการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคได้เป็นอย่างดี และนักท่องเที่ยวมีความชื่นชอบการเดินทางมาไทย อาทิ จีน สิงคโปร์ เวียดนาม และออสเตรเลีย โดยภาครัฐให้ความสำคัญด้านความปลอดภัย ซึ่งอาจร่วมมือกับบริษัทประกันภัย หรือมีนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันโรคที่ชัดเจน

วิจัยกรุงศรีประเมินว่าการจับคู่อาจเกิดขึ้นในปี 2564 ในระยะแรกอาจเริ่มเปิดเป็นรายพื้นที่เพื่อควบคุมและคัดกรองโรคได้ง่าย อาทิ จังหวัดที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก เช่น ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) เป็นต้น แม้ว่าในช่วงแรกการจับคู่

นักท่องเที่ยวจะยังไม่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้กลับมาไทยมากเท่าที่ควร แต่น่าจะช่วยเพิ่มความพร้อมต่อการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในระยะต่อไป

Box 2: Tourist Preference by nationality

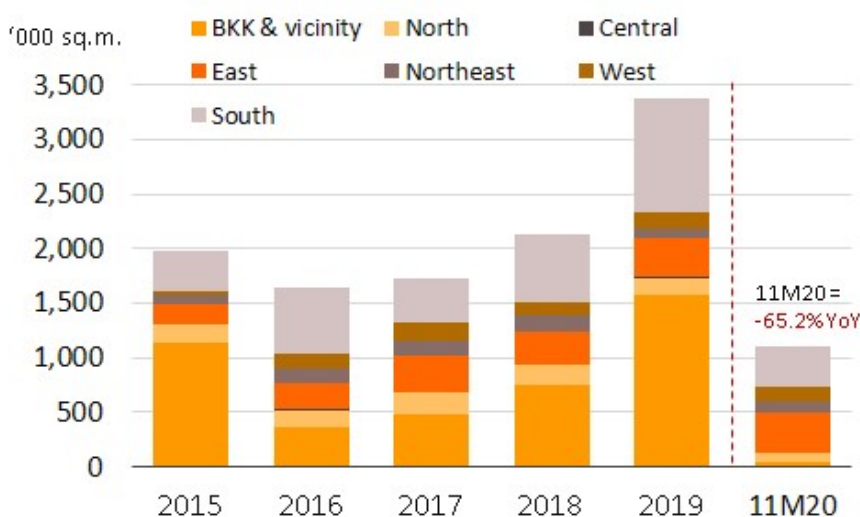


Source: CEIC, OECD, WEF, Krungsri Research estimates

- นักท่องเที่ยวไทย: คาดปี 2564 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมของไทยยังต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยในการขับเคลื่อนธุรกิจ เนื่องจากหลายประเทศยังมีมาตรการที่เข้มงวดทำให้การเดินทางไปต่างประเทศยังมีข้อจำกัด ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเดินทางในประเทศมากขึ้น วิจัยกรุงศรีคาดว่าปี 2564 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 110 ล้านทริป และเพิ่มเป็น 125 ล้านทริปในปี 2565 และ 145 ล้าน ทริปในปี 2566 อันสืบจาก
 - 1) มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ มาตรการ **"เราเที่ยวด้วยกัน"** ซึ่งนอกจากจะกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวแล้ว ยังจะช่วยพยุงสถานะทางการเงินของผู้ประกอบการในธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่อง**มาตรการวันหยุดยาว**เพื่อกระตุ้นให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ และ**มาตรการลดหย่อนภาษี**ด้านการท่องเที่ยว ซึ่งมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศยังคงเป็นมาตรการจำเป็นต่อผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยเฉพาะในช่วงที่นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้
 - 2) ราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับต่ำ จะช่วยหนุนความต้องการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว โดยเฉพาะในช่วงที่การฉีดวัคซีนยังไม่ทั่วถึงและสถานการณ์การแพร่ระบาดยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากผู้คนยังมีความกังวลโรคติดต่อนำให้นักท่องเที่ยวบางกลุ่มกลัวการเดินทางโดยระบบขนส่งสาธารณะ

- 3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดอื่นๆ ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางรถไฟและมอเตอร์เวย์ คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น
- ภาพรวมธุรกิจโรงแรม: คาดจำนวนห้องพักทั้งหมดทั่วประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอัตราชะลอลง สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม 11 เดือนแรกปี 2563 (ชี้ถึงจำนวนห้องพักใหม่จะเข้าตลาดในอีก 1-2 ปีข้างหน้า) อยู่ที่ 1.11 ล้าน ตร.ม. ลดลง 65.2% YoY (ภาพที่ 22) โดยภาคใต้มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมมากที่สุดคิดเป็นสัดส่วน 35% ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมทั่วประเทศ รองลงมา คือ ภาคตะวันออก (สัดส่วน 32%) หากพิจารณาเป็นรายจังหวัดพบว่า ชลบุรีเป็นจังหวัดอันดับ 1 ที่นักลงทุนสนใจ มีพื้นที่ขออนุญาตอยู่ที่ 2.8 แสน ตร.ม. (+18.6% YoY) (ภาพที่ 23) แรงหนุนจากโครงการลงทุน EEC เพื่อรองรับอุปสงค์จากภาคท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

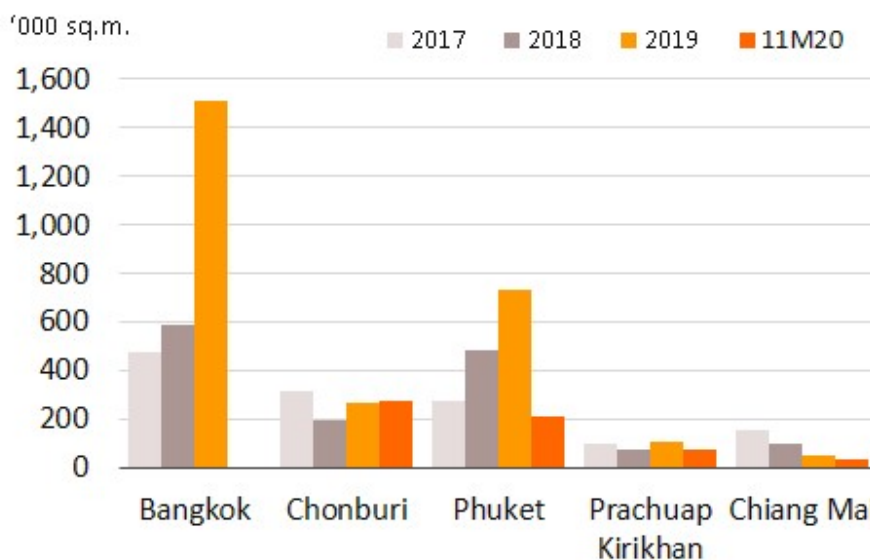
Figure 22: Construction Permits of New Hotels



Source: REIC, Krungsri Research

Note: The data includes only new construction permits for hotels (hotels, guest houses and dormitories) and excludes renovations and extensions. From May 12, 2005, serviced apartments have had to apply for a hotel construction permit.

Figure 23: Construction Permits of New Hotel by Area



Source: REIC, Krungsri Research

Note: In 11M20, there were no construction permits in Bangkok

รูปแบบการลงทุน ส่วนใหญ่จะเป็นการขยายจำนวนโรงแรมระดับกลาง (3-4 ดาว) และโรงแรมราคาประหยัด (Budget hotel) ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค แหล่งท่องเที่ยว และเมืองชายแดนซึ่งได้รับประโยชน์จากความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ แบรินด์ Hop Inn (บมจ แบรินด์ (เอราวัณ กรุ๊ป.Fortune D (บมจ และ แบรินด์ (แลนด์ .พี.ซี .COSI (บมจเป็นต้น ขณ (โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า .ะที่โรงแรมระดับ 5 ดาว ทั้งจากเครือโรงแรมไทยและต่างชาติ ทั้งร่วมทุนและรับบริหารโรงแรม ยังมีการลงทุนต่อเนื่องในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก แต่อาจเลื่อนกำหนดเปิดบริการออกไปตามสถานการณ์ ตารางที่)6) เนื่องจากมีความเชื่อมั่นในศักยภาพของการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว

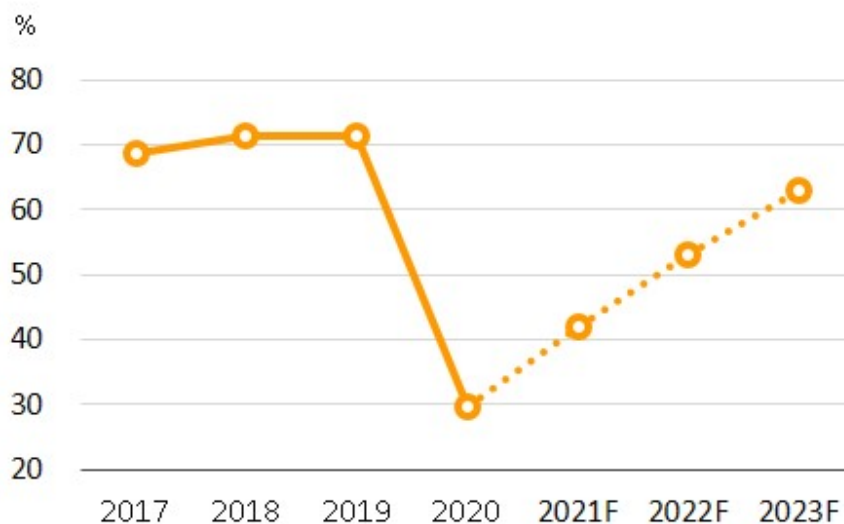
Table 6: Examples of Large Players Planning to Launch New Supply Since 2020

Name	Location	Year
Four Points by Sheraton Patong	Phuket	2020
Kempinski Resort & Spa Phuket, Siray Bay	Phuket	2020
Movenpick Hotel Kamala Beach Phuket	Phuket	2021
Melia Phuket Karon	Phuket	2021
Wyndham Garden Platinum Bay Phuket	Phuket	2021
COSI Phuket Central Foresta	Phuket	2022
COSI Chiang Mai Ta pae Gate	Chiang Mai	2021
InterContinental Yao Yai Resort	Krabi	2020
InterContinental Yao Yai Swan Lake Resort	Krabi	2021
Sindhorn Kempinski Hotel Bangkok	Bangkok	2020
Dusit Central Park	Bangkok	2021
Courtyard by Marriott Pattaya	Pattaya	2020
Centara Grand Resort & Spa Jomtien	Pattaya	2022
Novotel Rayong Star Convention Centre	Rayong	2022
dusitD2 Hua Hin Hotel & Residences	Hua Hin	2020
Avani Khao Lak	Khao Lak	2021
Sheraton Khao Lak	Khao Lak	2023

Source: Krungsri Research

- อัตราเข้าพัก: คาดปี 2564 จะยังอยู่ในระดับต่ำที่ 40% และจะทยอยปรับขึ้นในช่วงปี 2565-2566 (ภาพที่ 24) โดยอัตราการเข้าพักในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักยังไม่สามารถปรับขึ้นสู่ระดับปกติได้ (70-80%) เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ อีกทั้งประเทศต่างๆ มีแนวโน้มจะส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศเป็นลำดับแรก

Figure 24: Occupancy Rate



Sources: BOT, MOTS, Krungsri Research

ภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจาก (1) คู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งการลงทุนเองและการบริหารจัดการ (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) (2) การแข่งขันจากสินค้า/บริการทดแทน อาทิ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาเช่าเฉลี่ยต่ำกว่า ส่งผลให้อัตราเข้าพักของธุรกิจโรงแรมในภาพรวมอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ อีกทั้งสร้างแรงกดดันต่อรายได้ของธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะกลุ่ม SMEs เนื่องจากต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาดึงดูดลูกค้า

สำหรับมุมมองในด้านบวก วิกฤต COVID-19 ได้ส่งผลกระทบรุนแรงต่อธุรกิจให้บริการที่พักอื่นๆ ไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าธุรกิจโรงแรมทั่วไป อาทิ Airbnb โดยก่อนหน้านี้การแพร่ระบาดของ Covid-19 มีอัตราการเติบโตสูงและถือเป็นปัจจัยคุกคามธุรกิจโรงแรมอย่างแท้จริง เนื่องจากมีราคาต่ำกว่าและมีรูปแบบที่พักหลากหลายให้เลือกสรร ทว่าในปัจจุบัน นักท่องเที่ยวจะให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้านสุขอนามัยและความสะอาดมาเป็นอันดับแรก ซึ่งธุรกิจแบบแบ่งปัน หรือ Sharing economy ไม่สามารถสร้างความเชื่อมั่นได้เทียบเท่าโรงแรม (โรงแรมหลายแห่งทั่วประเทศได้รับตราสัญลักษณ์ SHA) นอกจากนี้ โรงแรมที่ไม่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายซึ่งมีอยู่จำนวนมาก มีแนวโน้มประสพภาวะขาดทุนและขาดสภาพคล่องกระทั่งปิดกิจการในที่สุด (ธนาคารพาณิชย์มักไม่ปล่อยสินเชื่อให้ธุรกิจประเภทนี้) ประเด็นดังกล่าวจะช่วยบรรเทาปัญหาอุปทานล้นตลาด (จากธุรกิจโรงแรมและนอกธุรกิจโรงแรม) ได้ระดับหนึ่ง

วิจัยกรุงศรีมองว่าธุรกิจท่องเที่ยวจะยังซบเซาในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า ก่อนจะทยอยฟื้นตัวภายใต้ฐานวิถีชีวิตใหม่ (New normal) หลังวิกฤต COVID-19 เช่น การรักษาระยะห่าง การลดการสัมผัสโดยตรง ด้วยเหตุนี้ การดำเนินธุรกิจแบบเดิมอาจไม่เพียงพอที่จะตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมจึงควรเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืน อาทิ

1) ควรนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้งานมากขึ้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักท่องเที่ยวและรักษาความสามารถในการแข่งขัน นอกจากนี้ เทคโนโลยีสมัยใหม่ยังช่วยยกระดับห่วงโซ่มูลค่าการท่องเที่ยว (Tourism value chain) ซึ่งมีความซับซ้อน เนื่องจากธุรกิจท่องเที่ยวเป็นภาคเศรษฐกิจที่เชื่อมโยงกับกลุ่มธุรกิจจำนวนมาก อาทิ โรงแรม บริษัทนำเที่ยว การขนส่ง ธุรกิจอาหาร ค้าปลีก ผู้จัดส่งวัตถุดิบ ผู้ประกอบการธุรกิจท้องถิ่น ฯลฯ ช่วยให้ผู้ประกอบการในห่วงโซ่มูลค่าเชื่อมโยงกันผ่าน Platform ต่างๆ รวมถึงพัฒนาต่อยอดธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลาย

2) ควรเน้นการวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มีความแตกต่างและหลากหลาย เพื่อเสนอบริการที่ตอบโจทย์รายบุคคล ไม่ว่าจะเป็นแบบแผนการเดินทาง กิจกรรมที่สนใจ และงบประมาณที่เหมาะสม โดยใช้ประโยชน์จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีที่ทำให้กระบวนการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูลมีประสิทธิภาพตรงตามความต้องการของนักท่องเที่ยวแต่ละรายมากขึ้น เช่น การประชาสัมพันธ์และการทำการตลาดเจาะนักท่องเที่ยวตามกลุ่มวัย เน้นดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ใช้ประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ เป็นต้น

3) ควรให้ความสำคัญกับความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยมากขึ้น ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา ผู้คนหันมาสนใจดูแลสุขภาพ เห็นได้จากกระแสการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและกีฬา เช่น การปั่นจักรยาน วิ่งมาราธอน รวมถึงความนิยมการออกกำลังกาย หลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 นักท่องเที่ยวจะให้ความสำคัญมากยิ่งขึ้นกับนโยบายด้านสาธารณสุขของจุดหมายปลายทางและสุขภาพอนามัยของสถานที่ท่องเที่ยว ขณะที่กิจกรรมกลางแจ้งจะได้รับความนิยมมากขึ้น (เพื่อหลีกเลี่ยงการเข้าไปในพื้นที่ที่มีคนหนาแน่น แออัด หรือพื้นที่ปิด) ผู้ประกอบการจึงควรร่วมมือกับชุมชนรอบข้าง เพื่อพัฒนาท้องถิ่นให้มีความปลอดภัย สะอาด ปราศจากความเสี่ยงต่อโรค

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ธุรกิจโรงแรมเผชิญภาวะซบเซาต่อเนื่องในปี 2564 ผลจากวิกฤต COVID-19 ทำให้มีการเลิกจ้างแรงงานภาคท่องเที่ยวสูงเป็นประวัติการณ์ ผลจากการปิดกิจการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมจะทยอยฟื้นตัวได้ในปี 2565-2566 หลังวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย วิจัยกรุงศรีคาดว่าจะมีการใช้วัคซีนอย่างแพร่หลายช่วงครึ่งหลังปี 2564 ซึ่งจะหนุนความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวก่อน ปัจจัยหนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติค่อยๆ ฟื้นตัวเนื่องจากประเทศต่างๆ มีแนวโน้มจะส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศเป็นลำดับแรก ด้านผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีศักยภาพในการลงทุนต่อเนื่อง แต่อาจล่าช้ากว่าแผนเดิม ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEs ยังเผชิญกับการแข่งขันรุนแรงและมีโอกาสสูงที่จะปิดกิจการ

- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต) ยังคงซบเซาจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2564 แม้จะกระเตื้องขึ้นในปี 2565-2566: คาดรายได้ทยอยฟื้นตัวตามทิศทางการท่องเที่ยวในอีก 2-3 ปีข้างหน้า แต่โดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อน COVID-19 โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยจะอยู่ที่ 50-55%
- โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ มีแนวโน้มฟื้นตัวไม่เต็มที่: ส่วนใหญ่เน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทย จึงได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม

ในระยะ 3 ปีข้างหน้า จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศจะยังไม่กลับไปสู่ระดับก่อนวิกฤต ส่งผลให้รายได้มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างจำกัด

- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป: รายได้มีแนวโน้มลดลงแม้จะได้รับแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศ เนื่องจากจังหวัด/พื้นที่ส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านเพื่อไปจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ทำให้อัตราการเข้าพักมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่าเมื่อเทียบกับ 2 พื้นที่ดังกล่าวข้างต้น

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น และเมื่อผนวกกับอุปสงค์ที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ทำให้การปรับราคาห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวหลักที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติ

4. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดทรัพย์สิน มีดังนี้

- ที่ดิน : จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 73-1-01.0 ไร่ (29,301.0 ตารางวา) ให้เช่าที่ดินบางส่วนและทั้งแปลง เนื้อที่รวม 6-2-70.0 ไร่ (2,670.0 ตารางวา)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 1 อาคาร คืออาคารพักอาศัยรวมสูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม (อ้างอิงตามใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร) ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร (ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประมาณ 88,437.03 ตารางเมตร) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ข้อ 5.2)

4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 151 และ 151/1 โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำรินูเลอวาร์ด ถนนราชดำริ ห่างจากถนนเพลินจิต ประมาณ 200 เมตร ห่างจากถนนพระราม 4 ประมาณ 1.47 กิโลเมตร ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ ประมาณ 300 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีชิดลม ประมาณ 400 เมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ที่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาที่ดินเป็นโรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โครงการอาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล มหาวิทยาลัย สนามกีฬา สถาบันการเงิน สถานที่ราชการ วัด และอื่นๆ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์	ประมาณ	250	เมตร
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	ประมาณ	390	เมตร
โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย	ประมาณ	450	เมตร
ห้างสรรพสินค้าสยามพารากอน	ประมาณ	750	เมตร
โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์	ประมาณ	1,140	เมตร
สวนลุมพินี	ประมาณ	1,300	เมตร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ประมาณ	1,470	เมตร
ราชกรีฑาสโมสร	ประมาณ	1,490	เมตร

4.3. ค่าพิกัด GPS

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่พิกัด Lat 13.742527 Lon 100.540120 (WGS-1984)

4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า-ออกได้โดยผ่านถนนราชดำริ เป็นทางสาธารณประโยชน์ สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12.00 เมตร เขตทางประมาณ 37.00 เมตร

4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

4.5.1. การเวนคืน

ณ วันสำรวจทรัพย์สิน และได้ทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่า มีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4.5.2. โครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

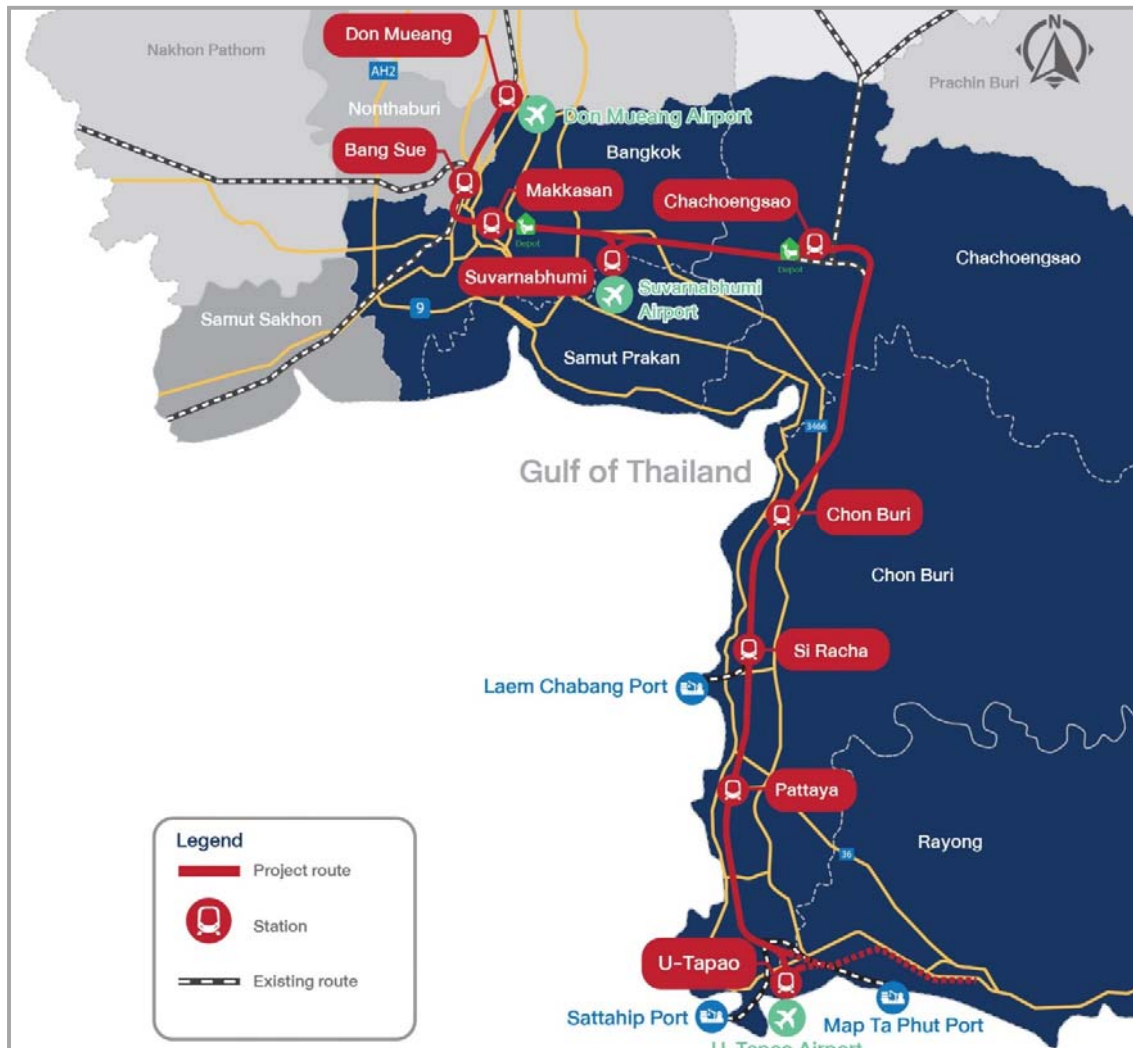
โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน

โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อมสามสนามบินเป็นโครงการที่ใช้โครงสร้างและแนวเส้นทางเดิมของระบบไฟฟ้าขนส่งมวลชนแอร์พอร์ตเรลลิงก์ (Airport Rail Link) ที่เปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน โดยจะก่อสร้างทางรถไฟขนาด 1.435 เมตร (Standard Gauge) ส่วนต่อขยาย 2 ช่วงจากสถานีพญาไทไปยังสนามบินดอนเมืองและจากสถานีลาดกระบังไปยังสนามบินอู่ตะเภาพร้อมเชื่อมเข้าออกสนามบินโดยใช้เขตทางเดิมของการรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) เป็นส่วนใหญ่รวมระยะทาง 220 กิโลเมตร มีผู้เดินรถรายเดียวกันซึ่งรถไฟความเร็วสูงมีความเร็วสูงสุด 250 กิโลเมตร/ชั่วโมง (สำหรับช่วงการเดินรถระหว่างเมือง คือ สถานีสุวรรณภูมิ ถึง สถานีอู่ตะเภา) และความเร็วสูงสุด 160 กิโลเมตร/ชั่วโมง (สำหรับช่วงการเดินทางในเมือง คือ สถานีดอนเมือง ถึง สถานีสุวรรณภูมิ)

แนวเส้นทางโครงการผ่านพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ กรุงเทพฯ สมุทรปราการ ชลบุรี ระยองและฉะเชิงเทรา มีจำนวนสถานีให้บริการทั้งหมด 9 สถานี ได้แก่ สถานีดอนเมือง สถานีบางซื่อ สถานีมีนกะสัน สถานีสุวรรณภูมิ สถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพัทยา และ สถานีอู่ตะเภา

แนวเส้นทางโครงการประกอบด้วย 3 โครงการคือ

- โครงการระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (Suvarnabhumi Airport and City Air Terminal: ARL)
- โครงการระบบรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิส่วนต่อขยายช่วงดอนเมือง-บางซื่อ-พญาไท (ARL Extension)
- โครงการรถไฟความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-ระยอง



ที่มา: www.hsr3airports.or.th

โครงสร้างทางวิ่งของโครงการประกอบด้วยทางวิ่งโครงการรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงก์ปัจจุบัน (ARL) ระยะทางประมาณ 29 กิโลเมตร และทางวิ่งที่ต้องก่อสร้างใหม่ประมาณ 191 กิโลเมตร โดยเบื้องต้นจำแนกลักษณะรูปแบบโครงสร้างทางวิ่งทั้งโครงการเป็น 3 ประเภท ได้แก่

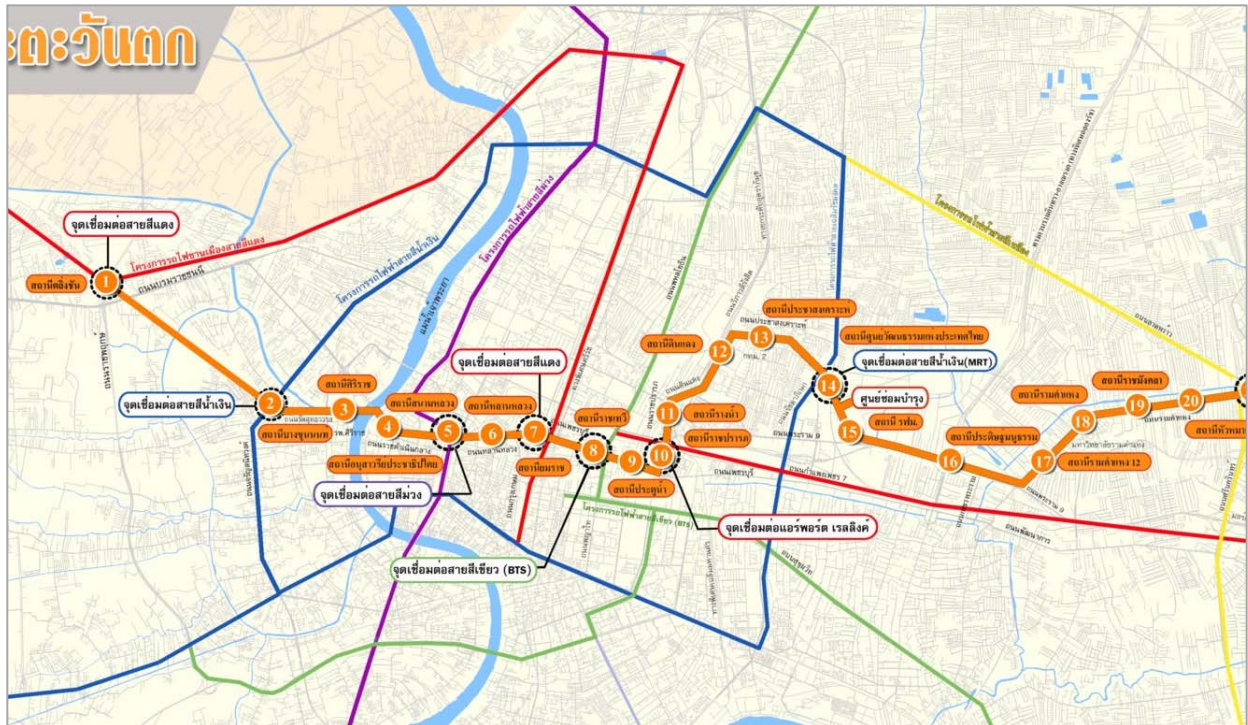
- ทางวิ่งยกระดับ ระยะทางประมาณ 211 กิโลเมตร
- ทางวิ่งระดับดิน ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร
- ทางวิ่งใต้ดิน ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร



ที่มา: www.hsr3airports.or.th

สำหรับความก้าวหน้าของโครงการล่าสุด (เดือนมิถุนายน 2565) ตามที่ระบุไว้ใน www.hsr3airports.or.th แบ่งเป็นส่วน
ของงานส่งมอบพื้นที่ช่วงนอกเมืองสุวรรณภูมิ - อุตะเถา 100% และส่วนเตรียมพื้นที่ช่วงในเมือง ดอนเมือง - พญาไท ประมาณ
72.72%

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม



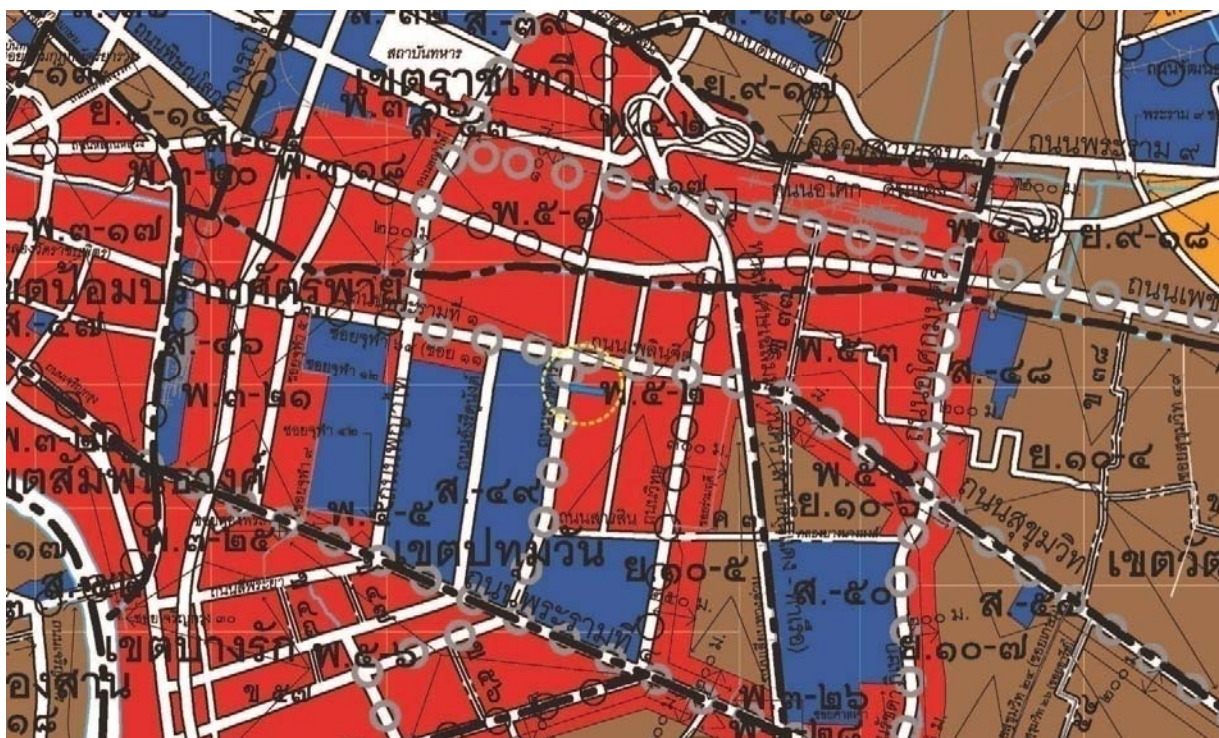
โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (MRT Orange Line) มีระยะทางรวมทั้งหมดประมาณ 39.6 กิโลเมตรเป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินประมาณ 30.6 กิโลเมตร และเป็นโครงสร้างทางวิ่งแบบยกระดับประมาณ 9 กิโลเมตร มีสถานีทั้งสิ้น 30 สถานี แบ่งเป็น สถานีใต้ดิน 23 สถานี และสถานียกระดับ 7 สถานี โดยเริ่มต้นจากสถานีบางขุนนนท์ ของโครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีน้ำเงิน จากนั้นวิ่งผ่านสถานีรถไฟธนบุรี โรงพยาบาลศิริราช ลอดแม่น้ำเจ้าพระยา เข้าสู่แนวถนนราชดำเนินกลาง ผ่านสนามหลวง เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานครสายสีม่วงที่สถานีอนุสาวรีย์ประชาธิปไตย ผ่านสะพานผ่านฟ้าลีลาศ เข้าสู่แนวถนนหลานหลวง เข้าสู่ถนนเพชรบุรีที่แยกยมราช ผ่านแยกอุรุพงษ์ มาเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอสที่สถานีราชเทวี เลี้ยวซ้ายเข้าแยกประตูน้ำตามแนวถนนราชปรวกร เชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิที่สถานีราชปรวกร เบี่ยงขวาที่แยกสามเหลี่ยมดินแดง เข้าสู่ถนนดินแดง และทะลุออกสู่ถนนรัชดาภิเษก เพื่อเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้ามหานครสายเฉลิมรัชมงคลที่สถานีศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างช่วงศูนย์วัฒนธรรม – มินบุรี ความก้าวหน้าของงานก่อสร้าง ประมาณ 95.31%

ที่มา : https://www.mrta-orangelineeast.com/th/home_progress

4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย

4.6.1. ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ “พื้นที่สีแดง (พ.5-2)” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลักเพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 130 ตอนที่ 41 ก วันที่ 16 พฤษภาคม 2556



ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พ.5-2) มีข้อกำหนดห้ามกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ตามสภาพปัจจุบัน) ได้แก่

- 8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือ ตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- 10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

โดยมีข้อกำหนดอัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) ไม่เกิน 10 : 1 และมีอัตราส่วนที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 โดยบริษัท เชื่อว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อจำกัดทางกฎหมาย เนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสามารถให้ประโยชน์ได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

4.6.2. กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร การก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้ข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

4.6.3. การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม	:	ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	:	ไม่มี
การรอนสิทธิอื่น ๆ	:	ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินและ/หรือพื้นที่ใช้สอยอาคารที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในเอกสารประกอบ ก.

5. ข้อมูลทรัพย์สิน

5.1. รายละเอียดที่ดิน

5.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินและสัญญาเช่า

ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์และสัญญาเช่าจาก บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์และสัญญาเช่าฉบับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร พบว่าที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวางหมายเลข	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	2220	5136 III 6618-6	3	381	67	0	67.0	26,867.0	ก
2	3112	5136 III 6618-6	2	762	6	0	34.0	2,434.0	ข
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์					73	1	01.0	29,301.0	
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 หน้าสำรวจ 381 เนื้อที่เช่าตามสัญญา					0	2	36.0	236.0	
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 หน้าสำรวจ 762 เนื้อที่เช่าตามสัญญา					6	0	34.0	2,434.0	
รวมเนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา					6	2	70.0	2,670.0	

หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลฉบับสำนักงานที่ดินของเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ได้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินไม่อนุญาต รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ข้างต้นบริษัทฯ อ้างอิงจากโฉนดที่ดินที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน

ลักษณะกรรมสิทธิ์	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
การตรวจสอบอายัด	: ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ก. โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย ข. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ภาระผูกพัน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 ไม่มีภาระผูกพันจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ - โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ไม่สามารถตรวจสอบภาระผูกพันการจำนองได้
การตรวจสอบอายัด	: ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
ภาระผูกพันการเช่า	: ที่ดินทั้ง 2 โฉนด มีภาระผูกพันการเช่า ระยะเวลา 30 ปี รายละเอียดตามระบุในตารางต่อไปนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมอนด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการ เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้นและต่อจากนี้

ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220

สัญญาฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2554

สัญญาเช่า	:	ที่ดิน			
วันที่ทำสัญญาเช่า	:	26 มกราคม 2554			
วันที่จดทะเบียนการเช่า	:	6 มีนาคม 2558			
ผู้ให้เช่า	:	สำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่)			
ผู้เช่า	:	บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด			
ทรัพย์สินที่เช่า	:	ที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 ตำบลปทุมวัน อำเภอสามเพ็ง กรุงเทพมหานคร แปลงที่ 3 ถนนราชดำริ เนื้อที่ 236 ตารางวา			
ระยะเวลาการเช่า	:	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นต้นไป			
หน้าที่ของผู้เช่า	:	ชำระภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน			
การให้เช่าช่วง	:	ไม่มีสิทธินำที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไปโอนสิทธิการเช่า หรือให้เช่าช่วง หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า			
เงื่อนไขการเช่า	:	ห้ามสร้างสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินที่เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน รายละเอียดต่างๆ รวมถึงเงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ อ้างอิงตามสัญญาเช่าฉบับนี้ (แนบท้ายรายงาน)			
การชำระค่าเช่า	:	ปีที่	บาท/เดือน	บาท/ปี	หมายเหตุ
		1	51,711.09	620,533.08	
		2	54,296.64	651,559.68	
		3	57,011.47	684,137.61	
		4	59,862.04	718,344.43	
		5	62,855.14	754,261.71	
		6	65,997.90	791,974.85	
		7	69,297.80	831,573.64	
		8	72,762.69	873,152.25	
		9	76,400.82	916,809.79	
		10	80,220.86	962,650.32	
		11	84,231.90	1,010,782.75	
		12	88,443.50	1,061,322.04	
		13	92,865.68	1,114,388.17	
		14	97,508.96	1,170,107.48	
		15	102,384.41	1,228,612.87	

ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220

สัญญาฉบับลงวันที่ 26 มกราคม 2554 (ต่อสัญญาครั้งที่ 2)

การชำระค่าเช่า (ต่อ) :	ปีที่	บาท/เดือน	บาท/ปี	หมายเหตุ
	16	107,503.63	1,290,043.53	
	17	112,878.81	1,354,545.71	
	18	118,522.75	1,422,273.00	
	19	124,448.89	1,493,386.64	
	20	130,671.33	1,568,055.97	
	21	137,204.90	1,646,458.75	
	22	144,065.15	1,728,781.78	
	23	151,268.41	1,815,220.96	
	24	158,831.83	1,905,981.97	
	25	166,773.42	2,001,281.02	
	26	175,112.09	2,101,345.02	
	27	183,867.69	2,206,412.33	
	28	193,061.07	2,316,732.87	
	29	202,714.12	2,432,569.44	
	30	212,849.82	2,554,197.82	
	รวมค่าเช่า		41,227,497.46	

ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112

สัญญาฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556

สัญญาเช่า	:	ที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมทั้งฉบับ) (สัญญาเช่าเดิมฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2553)
วันที่ทำสัญญาเช่า	:	30 กรกฎาคม 2556
วันที่จดทะเบียนการเช่า	:	23 สิงหาคม 2556
ผู้ให้เช่า	:	สำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่า	:	บริษัท แมกโนเลีย โฟนโนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	:	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 เนื้อที่ 6 ไร่ 34 ตารางวา หรือ 9,736 ตารางเมตร ตั้งอยู่ที่ ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร - อาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่ใช้สอย 85,000 ตารางเมตร
ระยะเวลาการเช่า	:	30 ปี นับถัดจากวันครบกำหนดระยะเวลาการก่อสร้าง (สัญญาเพิ่มเติมฉบับที่ 1 ระบุเป็น 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2589)
	:	เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ผู้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าไปได้อีก 20 ปี (สัญญาเพิ่มเติมฉบับที่ 3 เปลี่ยนเป็น 30 ปี โดยอัตราค่าเช่าปีที่ 31 - 35 คิดในอัตราร้อยละ 5 ของราคาประเมินเฉลี่ยที่คำนวณได้ และปรับค่าเช่าทุก 5 ปี ในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีทบต้นทุกปี)
วัตถุประสงค์การเช่า	:	อาคารที่ใช้ประโยชน์แบบผสมผสานเพื่อการพาณิชย์ โดยใช้เป็นโรงแรม ร้านอาหาร สำนักงาน และที่พักอาศัย หรือใช้ประโยชน์อื่นใดตามแต่จะตกลงร่วมกันโดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย
กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง	:	เป็นของผู้เช่าเป็นระยะเวลา 4 ปี นับตั้งแต่วันก่อสร้างแล้วเสร็จ เมื่อครบกำหนด 4 ปี กรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างจะโอนเป็นของผู้ให้เช่าทันทีโดยอัตโนมัติ โดยค่าใช้จ่ายในการโอนเป็นของผู้เช่า
หน้าที่ของผู้เช่า	:	ชำระค่าบำรุงรักษาซ่อมแซมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือนและที่ดิน
การให้เช่าช่วง	:	เว้นแต่เป็นการให้เช่าช่วงที่เป็นการประกอบธุรกิจตามปกติตามลักษณะทรัพย์สินที่เช่า ตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร
เงื่อนไขการเช่า	:	ผู้เช่าตกลงจะให้เช่าช่วงพื้นที่ไม่เกิน 3,000 ตารางเมตร กับสมาคมนักเรียนเก่าเทพศิรินทร์ ในพระบรมราชูปถัมภ์ โดยสมาคมฯ ไม่ต้องชำระค่าเช่าช่วง และมีสิทธิได้รับพื้นที่จอดรถตามกฎหมาย โดยระยะเวลาการเช่าช่วงเท่ากับระยะเวลาการเช่าของผู้เช่า (แต่น้อยกว่า 1 วัน ซึ่งผู้ให้เช่าสงวนสิทธิที่จะเป็นผู้พิจารณาอนุญาตต่อระยะเวลาการเช่าช่วงได้โดยลำพัง โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิโต้แย้งการต่ออายุสัญญาดังกล่าว
เงื่อนไขเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า	:	ผู้เช่าต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่ผู้เช่าในสภาพดีโดยทันที

การชำระค่าเช่า :		ค่าเช่าและหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาการก่อสร้าง (เอกสารแนบท้าย 4.1)			
ปีการเช่าที่	จำนวนเงิน (บาท)	ค่าเช่า		หนังสือค้ำประกัน	
		วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า (บาท)	วันครบกำหนดเปลี่ยน หนังสือค้ำประกัน	
1	16,600,000	30 กรกฎาคม 2553	58,600,000	30 กรกฎาคม 2553	
2	29,300,000	30 กรกฎาคม 2554	58,600,000		
3	29,300,000	30 กรกฎาคม 2555	62,900,000	30 กรกฎาคม 2554	
4	29,300,000	30 กรกฎาคม 2556	62,900,000		
5	33,600,000	30 กรกฎาคม 2557	62,900,000		
5.5	16,800,000	30 กรกฎาคม 2558	62,900,000		
รวม	154,900,000				

หมายเหตุ : ขยายระยะเวลาการก่อสร้าง ตามสัญญาเช่าที่ดินเพิ่มเติม ฉบับที่ 1 ลงวันที่ - เดือนมิถุนายน 2559 ไปอีก 1 ปี นับตั้งแต่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 - 31 มกราคม 2560 รวมระยะเวลาการก่อสร้าง 6.5 ปี โดยการขยายระยะเวลาการก่อสร้างนี้ไม่ทำให้อายุการเช่าขยายออกไปแต่อย่างใด โดยระยะเวลาเช่ายังคงครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2589 เหมือนเดิม และผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าในอัตรา "ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาเช่า" ข้อ 6 (1) (ข) ของสัญญานี้

การชำระค่าเช่า :		ค่าเช่าและหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาการก่อสร้าง (เอกสารแนบท้าย 4.2)			
ปีการเช่าที่	จำนวนเงิน (บาท)	ค่าเช่า		หนังสือค้ำประกัน	
		วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า (บาท)	วันครบกำหนดเปลี่ยน หนังสือค้ำประกัน	
1	33,600,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2559	67,200,000	1 กุมภาพันธ์ 2559	
2	33,600,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2560	67,200,000		
3	33,600,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2561	67,200,000		
4	33,600,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2562	72,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2562	
5	33,600,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2563	76,800,000	1 กุมภาพันธ์ 2563	
6	38,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2564	76,800,000		
7	38,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2565	76,800,000		
8	38,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2566	76,800,000		
9	38,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2567	82,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2567	
10	38,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2568	88,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2568	
11	44,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2569	88,000,000		
12	44,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2570	88,000,000		
13	44,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2571	88,000,000		
14	44,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2572	94,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2572	

การชำระค่าเช่า :	ค่าเช่าและหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาการก่อสร้าง (เอกสารแนบท้าย 4.2)				
	ปีการ เช่าที่	ค่าเช่า		หนังสือค้ำประกัน	
		จำนวนเงิน (บาท)	วันครบกำหนดชำระ	ค่าเช่า (บาท)	วันครบกำหนดเปลี่ยน หนังสือค้ำประกัน
	15	44,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2573	100,800,000	1 กุมภาพันธ์ 2573
	16	50,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2574	100,800,000	
	17	50,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2575	100,800,000	
	18	50,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2576	100,800,000	
	19	50,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2577	108,100,000	1 กุมภาพันธ์ 2577
	20	50,400,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2578	115,400,000	1 กุมภาพันธ์ 2578
	21	57,700,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2579	115,400,000	
	22	57,700,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2580	115,400,000	
	23	57,700,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2581	115,400,000	
	24	57,700,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2582	123,700,000	1 กุมภาพันธ์ 2582
	25	57,700,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2583	132,000,000	1 กุมภาพันธ์ 2583
	26	66,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2584	132,000,000	
	27	66,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2585	132,000,000	
	28	66,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2586	132,000,000	
	29	66,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2587	132,000,000	
	30	66,000,000.00	1 กุมภาพันธ์ 2588	132,000,000	
	รวม	1,450,500,000.00			

หมายเหตุ : หนังสือค้ำประกันค่าเช่าเป็นการค้ำประกันกรณีผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญา (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมในสัญญาเช่าฉบับนี้ ข้อที่ 6 (8))

การคำนวณค่าเช่าในการต่ออายุสัญญาเช่า

- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------------|
| 1 | มูลค่าโครงการโดยผู้ประเมินราคาอิสระฝ่ายผู้ให้เช่า | = | A |
| 2 | มูลค่าโครงการโดยผู้ประเมินราคาอิสระฝ่ายผู้เช่า | = | B |
| 3 | มูลค่าเฉลี่ยของโครงการ | = | $(A+B) \div 2$ |
| 4 | ค่าเช่ารายปีสำหรับปีที่ 31 - ปีที่ 35 | = | $[(A+B) \div 2] \times 5\% = C$ |
| 5 | ค่าเช่ารายปีสำหรับปีที่ 36 - ปีที่ 40 | = | $C \times (1.03)^5$ |
| 6 | ค่าเช่ารายปีสำหรับปีที่ 41 - ปีที่ 45 | = | $C \times (1.03)^{10}$ |
| 7 | ค่าเช่ารายปีสำหรับปีที่ 46 - ปีที่ 50 | = | $C \times (1.03)^{15}$ |

5.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์

เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์ มีแผนประกาศใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 ต้องเลื่อนออกไป 1 ปี จากเดิมประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ทุก 4 ปี เนื่องจากต้องนำราคาประเมินปรับปรุงใหม่เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ซึ่งกฎหมายจะมีผลบังคับใช้ในเดือนพฤศจิกายน 2562 ซึ่งไม่สามารถนำราคาประเมินฉบับใหม่เสนอเข้าสู่กระบวนการตามกฎหมายประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งตามบทเฉพาะกาลตามกฎหมาย สามารถใช้ราคาประเมินเดิมหลังกฎหมายมีผลไม่เกิน 2 ปี

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์รอบบัญชีพ.ศ. 2559-2562 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายแปลงดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (เนื้อที่ดินที่เข้าตามสัญญา)

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์	
				(ตร.วา)	บาทต่อตร.วา	บาท
1	2220	3	381	236.0	465,000	109,740,000
2	3112	2	762	2,434.0	465,000	1,131,810,000
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				2,670.0	465,000	1,241,550,000

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง (พื้นที่ส่วนโรงแรม)

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
				(ตร.ม.)	RCN (บาทต่อ ตร.ม.)	DRC (บาท)
506/2	โรงแรม ความสูงเกิน 5 ชั้น ขึ้นไป	5	5%	55,929.44	9,050	480,853,360
526	พื้นที่ถนนและทางเดินรอบอาคาร	5	5%	1,960.00	500	931,000
529	รั้วรอบแปลงที่ดิน (เมตร)	5	5%	525.00	1,950	972,563
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						482,756,923
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						1,724,306,923

5.1.3. การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามี รูปวาง ขนาด ทิศทาง และสภาพแวดล้อม ถูกต้องตรงตามระวางแผนที่ และหลักฐานของสำนักงานที่ดิน

5.1.4. ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลงตั้งอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 73-1-01.0 ไร่ (73.2525 ไร่ หรือ 29,301.0 ตารางวา) เนื้อที่ดินที่เข้าตามสัญญา 6-2-70.0 ไร่ หรือ 2,670.0 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม มีความกว้างทางด้านทิศตะวันตกติดถนนราชดำริ ประมาณ 42.70 เมตร ด้านที่ลึกที่สุดวัดจากด้านทิศตะวันตกไปยังทิศตะวันออก ประมาณ 239.90 เมตร สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาถมดินแล้วระดับเสมอนถนนที่ผ่านด้านหน้า ปัจจุบันมีการพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส ภายใต้ชื่อโครงการ “แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด” ประกอบด้วยส่วนที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อ “โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ” จำนวน 171 ห้องพัก ส่วนพักอาศัย จำนวน 217 ห้อง

เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จำนวน 99 ห้อง ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ประเมินเฉพาะส่วนของ “โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ”

5.1.5. อาณาเขตติดต่อของที่ดิน

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	239.45 เมตร	โรงแรมแกรนด์ไฮแอทเอราวัณ
ทิศใต้	239.90 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทิศตะวันออก	39.90 เมตร	โรงเรียนมาแตร์เดอีวิทยาลัย
ทิศตะวันตก	42.70 เมตร	ถนนราชดำริ

5.1.6. สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจและตรวจสอบสภาพแวดล้อมพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า สามารถสรุปโดยสังเขปดังนี้

1. ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและชุมชน	:	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ อันที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ลดลง
2. ปัญหาน้ำท่วมขัง	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาน้ำท่วมขัง
3. ปัญหามลพิษ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาที่ตั้งของโรงงานที่มีมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
4. การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหามลพิษทางอากาศ กลิ่น และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะ กองขยะหรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ

5.1.7. ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณใกล้เคียงประกอบด้วย ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และ ไฟส่องทาง

5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.2.1. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ฉบับลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 ระบุว่ากรรมสิทธิ์จะโอนเป็นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไป)
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ อ.1)		- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 925/2539 อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก่อสร้างอาคารตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรมค้าขาย สำนักงาน และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 112,623.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถ จำนวน 867 คัน พื้นที่ 4,938.00 ตารางเมตร ท่อระบายน้ำ 564.00 เมตร เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2539 (เอกสารต้นฉบับวันที่ไม่ชัดเจน)
	:	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 300/2543 (ฉบับต่ออายุ) อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก่อสร้างอาคารตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชยกรรมค้าขาย สำนักงาน และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 112,623.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถ จำนวน 867 คัน พื้นที่ 4,938.00 ตารางเมตร ท่อระบายน้ำ 564.00 เมตร เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2543
ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร (แบบ ก.ท.ม.6)		- หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 331/2556 อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดัดแปลงอาคารตึก 57 ชั้น ชั้นลอย 2 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เพื่อใช้อาคารอยู่อาศัยรวม (316 ห้อง) โรงแรม 171 ห้อง พาณิชยกรรม (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 107,412.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถจำนวน 692 คัน พื้นที่ 3,565.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556
		- หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 57/2558 อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดัดแปลงอาคารตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น เพื่อใช้อาคารอยู่อาศัยรวม (316 ห้อง) โรงแรม 171 ห้อง พาณิชยกรรม (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 106,740.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถจำนวน 692 คัน พื้นที่ 3,565.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558
ใบรับรองอาคาร (แบบ อ.6)		<u>ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 1</u> - ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 55/2559 ออกให้เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 <u>ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 2</u> - ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 10/2560 ออกให้เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้ดัดแปลงอาคารเป็นไปอย่างถูกต้องตามใบอนุญาต (แบบ ก.ท.ม. 6) เลขที่ 57/2558 เพื่อใช้เป็นตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอยู่อาศัยรวม (316 ห้อง) โรงแรม (171 ห้อง) พาณิชยกรรม (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร จอดรถยนต์
การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ	:	ณ วันสำรวจ สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารส่วนกลางได้เป็นส่วนใหญ่ สำหรับพื้นที่สำนักงานสามารถเข้าสำรวจได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้ใช้พื้นที่

5.2.2. รายละเอียดโครงสร้าง/วัสดุ และงานระบบประกอบอาคาร

รายละเอียด	:	อาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	2220 และ 3112
ความสูงอาคาร	:	57 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 27.90 X 222.50 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 110,305.00 ตารางเมตร (ดูหมายเหตุเพิ่มเติมท้ายตารางนี้) (ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประมาณ 88,437.03 ตารางเมตร)
- พื้นที่ส่วนโรงแรม	:	ประมาณ 55,929.44 ตารางเมตร
- จำนวนห้องพัก	:	171 ห้อง
อายุอาคาร	:	ประมาณ 5 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ผนัง	:	ผนังกระจก (Curtain Wall) ผนังเบาฉาบเรียบทาสีหินอ่อน ไม่เทียม วอลเปเปอร์ ผนังห้องน้ำกรู หินอ่อน กระเบื้องเคลือบ
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูกระเบื้องเคลือบ ไม่เข้าลิ้น หินอ่อน กระเบื้องแกรนิตโต้ พรหม
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ฝ้าหลุม
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	ระบบไฟฟ้าหลัก ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อจ่ายไปยังตู้ควบคุม และอุปกรณ์
ประตูหน้าต่าง	:	ประตูบานไม้วงกบไม้ ประตูบานกระจกกรอบไม้วงกบไม้ และ บานกระจกกรอบอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้น - ผนังปูกระเบื้อง กระจกเงา อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ Hand dryer สายชำระ อ่างอาบน้ำ ฉากกั้นอาบน้ำ และโถแบบชักโครก
ระบบไฟฟ้าสำรอง	:	ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง พร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน
ระบบปรับอากาศ	:	- ส่วนพักอาศัยรวมเป็นระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำ (Split Type Water-Cooled) โดยเครื่องจ่ายลมเย็น (Fan Coil Unit) ติดตั้งในแต่ละห้อง - ส่วนโรงแรม - สำนักงาน - พาณิชยกรรมเป็นระบบปรับอากาศโดยใช้เครื่องผลิตน้ำเย็น ชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled Chiller) โดยเครื่องจ่ายลมเย็น (Fan Coil Unit / Air Handling Unit) ติดตั้งในแต่ละห้องพักและพื้นที่ใช้งานซึ่งในส่วนนี้ของระบบปรับอากาศที่เป็นระบบรวมศูนย์ที่ผลิตน้ำเย็นจากส่วนกลางชนิดระบายความร้อนด้วยน้ำ ประกอบด้วยระบบท่อน้ำเย็นและระบบท่อน้ำระบายความร้อนซึ่งประกอบด้วยหอระบายความร้อน (Cooling Tower)
ระบบลิฟต์โดยสาร	:	ลิฟต์โดยสาร จำนวน 16 ชุด และ บันไดเลื่อน
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ (Heat and Smoke detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Manual Station) ชุดแผงควบคุมย่อย และติดตั้งแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel :FCP) และระบบส่งสัญญาณแบบกระดิ่ง (Alarm Bell) ลำโพงฉุกเฉิน

รายละเอียด	:	อาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (ต่อ)
ระบบดับเพลิง	:	ประกอบด้วยระบบส่งน้ำดับเพลิง ได้แก่ เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ท่อเมนส่งน้ำดับเพลิง (Standpipe) สายส่งน้ำดับเพลิง (Fire Hose) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Automatic Auto Sprinkler) พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง (Portable Fire Extinguisher) จัดให้มีน้ำสำรองเพื่อใช้ในการดับเพลิงเก็บไว้ในถังเก็บน้ำดับเพลิงชั้นใต้ดินของอาคารและถังเก็บน้ำชั้นที่ 26 - 28 (ห้องเครื่องอยู่ที่ชั้น 29) ซึ่งสามารถสำรองน้ำเพื่อการดับเพลิงได้
ระบบควบคุมควันไฟ	:	ใช้ระบบอัดอากาศ (Pressurizing System) พร้อมระบบระบายควันออก (Smoke Exhaust System)
หนีไฟทางอากาศ	:	จัดให้มีพื้นที่หนีไฟทางอากาศจำนวน 4 จุด ได้แก่ 1. บริเวณชั้นที่ 5 – สระว่ายน้ำส่วนพักอาศัย 2. บริเวณชั้นที่ 10 - หลังคาห้องจัดเลี้ยง 3. บริเวณชั้นที่ 16 - บริเวณเหนือหลังคาสระว่ายน้ำ 4. บริเวณชั้นที่ 60
ลิฟต์ดับเพลิง	:	ลิฟต์ดับเพลิงจำนวน 3 ชุด ได้แก่ - ชุดที่ 1 สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 2 – ชั้นที่ 58 - ชุดที่ 2 สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 3 – ชั้นที่ 4 - ชุดที่ 3 สามารถขึ้น-ลงจากชั้นใต้ดิน 2 – ชั้นที่ 8
ระบบสุขาภิบาล	:	จากการประปานครหลวงโดยจะต่อท่อจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์ เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดิน จากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 22 - 23 (ห้องเครื่องอยู่ชั้น 21) ชั้นที่ 58 และ ชั้นที่ 59 แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆ ของอาคาร
ระบบอื่นๆ	:	ประกอบด้วยระบบโทรศัพท์และระบบกระจายเสียงภายในอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย โทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
ที่จอดรถ	:	ประมาณ 692 ช่องจอด

หมายเหตุ : จากการคำนวณพื้นที่ตามแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน มีพื้นที่รวมประมาณ 109,964.42 ตารางเมตร ไกล่เคียงกับพื้นที่ตามหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 57/2558 ซึ่งมีพื้นที่อาคารประมาณ 106,740.00 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถ 3,565.00 ตารางเมตร รวม 110,305.00 ตารางเมตร ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้พื้นที่ตามหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร คือพื้นที่รวม 110,305.00 ตารางเมตร

5.2.3. รายละเอียดห้องพัก ห้องอาหาร และห้องประชุมสัมมนา

รายละเอียดห้องพัก

ลำดับที่	ประเภทห้องพัก	รายละเอียดห้องพัก		
		พื้นที่ (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ (ตร.ม.)
	ห้องพักประเภท Deluxe			
1	King Deluxe Room	50	75	3,750
2	King Deluxe Room City View	50	19	950
3	King Deluxe Room Park View	50	30	1,500
4	Twin Deluxe Room City View	50	8	400
5	Twin Deluxe Room Park View	50	4	200
รวมจำนวน		เฉลี่ย 50	136	6,800
	ห้องพักประเภท Deluxe Suite			
6	King Deluxe Suite	75	18	1,350
7	King Corner Suite	90	4	360
รวมจำนวน		เฉลี่ย 77.73	22	1,710
	ห้องพักประเภท Astoria Suite			
8	King One Bedroom Astoria Suite	140	10	1,400
9	King Two Bedroom Waldorf Suite	200	2	400
รวมจำนวน		เฉลี่ย 150	12	1,800
	ห้องพักประเภท Royal Suite			
10	King Two Bedroom Royal Suite	355	1	355
รวมจำนวนทั้งหมด		เฉลี่ย 62.37	171	10,665

รายละเอียดห้องอาหาร

ชื่อห้องอาหาร / ประเภทพื้นที่	ก่อนเกิดสถานการณ์ Covid-19 (จัดแบบปกติ)	ระหว่างสถานการณ์ Covid – 19 (จัดแบบ Social Distancing)
Front Room		
• Main Dining:	60 seats	34 seats
• Private Room:	1 x 10 seats / 1 x 6 seats	1 x10 seats / 1 x 6 seats
• Terrace:	20 seats	20 seats
The Brasserie		
• Main Dining:	86 seats	86 seats
• Private Room:	1 x 10 seats	1 x 10 seats
• Bar:	14 seats	14 seats
Peacock	78 seats	60 seats
Bull & Bear		
• Main Dining:	50 seats	35 seats
• Private Room:	1 x 10 seats	1 x 10 seats
• Bar:	20 seats	12 seats
The Loft & Champagne Bar		
• The Loft:	71 seats	71 seats
• Champagne Bar:	34 seat	34 seat

รายละเอียดห้องประชุมสัมมนา

ชื่อห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ขนาด (กว้าง x ยาว x สูง)	รูปแบบการจัดห้องประชุม (จำนวนที่นั่งพร้อมเวที)						
			Classroom	Theater	Banquet	Reception	Conference	U-Shape	H-Square
									
Magnolia Ballroom	730	2350x28.90x8.00	330	640	330	700	42	72	102
Magnolia I	332	11.50x28.90x8.00	165	320	160	300	42	60	66
Magnolia II	332	11.50x28.90x8.00	165	320	160	300	42	60	66
Yulania I	20	4.00x5.20x3.50	6	15	10	20	6	N/A	N/A
Yulania II	20	4.00x5.20x3.50	6	15	10	20	6	N/A	N/A
Yulania I+II	42	8.20x5.20x3.50	15	22	20	40	12	N/A	N/A
Yulania III	56	5.20x10.60x3.50	N/A	N/A	N/A	N/A	15	N/A	N/A
Yulania IV	36	5.00x7.40x3.50	18	35	20	30	12	9	18
Yulania V	36	5.00x7.40x3.50	18	35	20	30	12	9	18
Yulania VI	157	14.92x10.00x3.50	54	132	70	150	18	33	48
Yulania IV+V+VI	234	14.92x10.00x3.50	126	220	120	200	24	48	60
Camellia Ballroom	490	22.30x27.30x4.90	195	352	250	300	36	54	84
Calla Suit	260	22.80x16.80x2.80	54	110	80	200	18	24	36
รวม	2,745		1,152	2,216	1,250	2,290	285	369	498

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสภาวะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ท่าเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

6.2.2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีคิดจากต้นทุน คือ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด นอกจากนี้กรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

6.2.3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง(Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้ สภาพวะตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราการเติบโตของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสถานภาพทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

6.2.4. วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสถานะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

6.2.5. วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อคิดมูลค่าประกันภัยอาคารสิ่งปลูกสร้าง

7. การประเมินมูลค่า

7.1.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

เนื่องจากทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่า ซึ่งค่าเช่าที่ดินของทรัพย์สินใกล้เคียงกับค่าเช่าตลาดของที่ดินในทำเลใกล้เคียงกัน การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าโดยวิธี Profit Rent (ค่าเช่าตลาด – ค่าเช่าตามสัญญาและค่าใช้จ่ายที่ระบุในสัญญา) จึงไม่สะท้อนมูลค่าสิทธิการเช่าที่แท้จริง ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงพิจารณาไม่ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน โดยจะประเมินมูลค่าเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง เพื่อนำไปใช้ในการคิดมูลค่าประกันภัย

ทั้งนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เป็นการประมาณการมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประมาณการมูลค่าทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (Replacement) หรือที่เหมือนกัน (Reproduction) หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคา ซึ่งสะท้อนถึงการเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เช่น การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เป็นต้น

□ การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

เนื่องจากการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามรายงานนี้ เป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประกันภัย จึงพิจารณาประเมินในกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ซึ่งเป็นการคิดต้นทุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2564 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้างและอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตามสภาพปัจจุบันควรมีมูลค่าดังนี้

การประเมินมูลค่าเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (กรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ – เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)	
	มูลค่าประกันภัย (RCN)	ตามสภาพ (DRC)
- มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามสภาพปัจจุบัน (ประเมินเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)	4,388,004,103	4,146,553,291
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพปัจจุบัน) (พิเศษ)	4,388,000,000	4,146,600,000

การประเมินมูลค่าการลงทุน (กรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ – เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดการตกแต่ง	มูลค่าการลงทุน	
	มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN)	ตามสภาพ (DRC)
ประมาณการมูลค่างานตกแต่งอาคารและอุปกรณ์		
- พื้นที่ส่วนโรงแรม	342,000,000	256,500,000
- พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์	79,200,000	59,400,000
รวมมูลค่าการลงทุนทั้งหมด (พิเศษ)	421,200,000	315,900,000

หมายเหตุ – ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ตามเอกสารประกอบ ก.

7.1.2. การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

❖ สมมติฐานด้านรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อ “โรงแรม วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ” จำนวน 171 ห้องพัก สำหรับอัตราค่าห้องพักประกอบการประเมินมูลค่า บริษัทฯ พิจารณาอัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) มีรายละเอียดดังนี้

อัตราค่าห้องพัก

การวิเคราะห์อัตราค่าเช่าห้องพักและอัตราการใช้

รายละเอียดจากงบการเงินปี 2561 (สิงหาคม – ธันวาคม) ถึงมิถุนายน 2565 ดังนี้

รายละเอียด / ปี พ.ศ.	2561 (ส.ค.-ธ.ค.)	2562	2563	2564	มิถุนายน 2565
	153	365	366	365	181
จำนวนห้องพัก	171	171	171	171	171
จำนวนห้องที่สามารถขายได้	26,163	62,415	62,586	62,415	30,951
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก	10,860	34,293	8,393	5,760	9,768
อัตราการใช้ (%)	41.5%	55.0%	13.4%	9.23%	31.56%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	9,410	9,967	10,900	9,159	9,095

จากตารางข้างต้นอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate – ADR) ประมาณ 9,159 – 10,900 บาท/ห้อง/คืน อัตราการใช้ (%) 9.23% - 55% ซึ่งในปี 2563 และ 2564 อัตราเข้าพักลดลงเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ไวรัส Covid – 19 ระบาดทั่วโลก ไม่มีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ แต่ในปี 2563 รัฐบาลมีการผ่อนคลายมาตรการควบคุมได้จัดให้มีโครงการต่างๆ เพื่อสนับสนุนให้มีการท่องเที่ยวและประชุมสัมมนาภายในประเทศ ซึ่งผู้บริหารโรงแรมมีนโยบายรักษาราคาห้องพักในอัตราเดิม ในปี 2563 อัตราค่าห้องพักจึงเพิ่มขึ้นเล็กน้อยแต่ปี 2564 อัตราเข้าพักลดลงเนื่องจากมีการแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ระลอกใหม่ ทำให้อัตราการใช้ห้องพักและอัตราค่าห้องพักลดลงมากกว่าปี 2563 สำหรับในปี 2565 รัฐบาลประกาศผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์และเปิดประเทศทำให้อัตราการใช้ห้องพักเพิ่มขึ้น แต่ค่าห้องพักเฉลี่ยได้ลดลงเล็กน้อย อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ประเมินการว่าอัตราการใช้ห้องพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในปีต่อไปเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid – 19 จะค่อยๆ ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจนเป็นปกติในที่สุด

ดังนั้น ในการประเมินครั้งนี้ จึงพิจารณาใช้อัตราการใช้ห้องพักปี 2564 ถึงสิ้นสุดประมาณการดังนี้

รายละเอียด / ปี พ.ศ.	2565	2566	2567	2568 เป็นต้นไป
อัตราการใช้ (%)	32.00%	56.00%	80.00%	80.00%
ค่าห้องพักเฉลี่ย-ADR (บาท/ห้อง/คืน)	9,100	9,737	10,058	10,390
อัตราการใช้ปรับเพิ่มค่าห้องพัก (%)	-	7.00%	3.30%	3.30%
หมายเหตุ	อ้างอิง มิ.ย. 2565	อ้างอิงประมาณการจากผู้มอบหมายงาน		

รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัท อ้างอิงตามงบการเงินปี 2561 – 2565 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าห้องพัก โดยรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม คิดรวมเป็น 137.00% ของรายได้ค่าห้องพัก เนื่องจากโรงแรมทรัพย์สินมีจำนวนห้องอาหารและห้องประชุมสัมมนามาก (ดูรายละเอียดในข้อ 5.3.2) ทำให้รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่มจึงเป็นรายได้หลักอีกแผนกหนึ่ง นอกเหนือจากรายได้จากค่าห้องพัก

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วย รายได้จากแผนกอื่น ๆ เช่น แผนกซักรีด แผนกสปา และ รายได้อื่น ๆ บริษัท อ้างอิงตามงบการเงินปี 2561 – 2565 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าห้องพัก โดยรายได้จากการดำเนินงานจากแผนกอื่น ๆ และรายได้อื่น ๆ คิดรวมเป็น 6.20% ของรายได้ค่าห้องพัก

❖ สมมติฐานด้านต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายของแผนกรายได้ (Cost of Good Sold)

ประกอบด้วยต้นทุนทางตรง เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก (เงินเดือน ค่าแรง และสวัสดิการพนักงาน) ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองภายในห้องพัก ต้นทุนของแผนกอื่น ๆ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้ของแต่ละแผนก ยกเว้นเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานของแต่ละแผนก อ้างอิงตามที่ได้เกิดขึ้นแล้วจริงตามระบุในงบการเงิน โดยทรัพย์สินได้ดำเนินกิจการตั้งแต่ปี 2561 ผลการดำเนินงานเติบโตเป็นปกติถึงปี 2562 แต่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ในปี 2563-2564 ทำให้มีการปรับเปลี่ยนนโยบายการจ้างงานโดยมีการลดจำนวนพนักงาน อัตราเงินเดือนและค่าจ้าง ทำให้อัตราราคาเงินเดือนเฉลี่ยลดลง อย่างไรก็ตามในปี 2565 สถานการณ์การแพร่ระบาดลดน้อยลงจึงมีนโยบายปรับอัตราเงินเดือนและเพิ่มจำนวนพนักงานอยู่ในอัตราใกล้เคียงในปีปกติ(ก่อนเกิดการแพร่ระบาด) บริษัทฯ จึงประมาณการเป็นจำนวนเงินตามอัตราเงินเดือนปัจจุบัน แล้วปรับเพิ่มทุกปีโดยพิจารณาปรับเพิ่มจากอัตราเงินเดือนปีก่อนหน้าในอัตราการปรับเพิ่มตามตลาดทั่วไป (ดูรายละเอียดจากตารางประมาณการเงินเดือนและค่าจ้าง , จำนวนพนักงาน)

ทั้งนี้ต้นทุนขายของแผนกรายได้รวมทุกแผนกคิดเป็น 61.03% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ประมาณการเงินเดือนและค่าจ้าง (Salary and wages)

รายละเอียดการจ้างงาน และจำนวนพนักงาน	อัตราเงินเดือนและค่าจ้างเฉลี่ย (บาท/คน/เดือน)						
	2561	2562	2563	2564	มิถุนายน 2565	2566 (ประมาณการ)	2567 เป็นต้นไป
แผนกห้องพัก	32,590	38,127	24,035	21,657	32,000	32,960	33,949
จำนวนพนักงาน (คน)	78	85	78	67	71	76	81
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	25,457	30,570	19,213	31,180	48,000	49,440	50,923
จำนวนพนักงาน (คน)	182	191	168	153	167	177	186
แผนกอื่น ๆ	43,024	46,167	30,870	25,737	42,000	43,260	44,558
จำนวนพนักงาน (คน)	9	10	8	8	8	8	8
แผนกดำเนินงานทั่วไป	74,164	81,061	59,911	53,277	73,000	75,190	77,446
จำนวนพนักงาน (คน)	98	102	93	91	83	83	83
อัตราเงินเดือนเฉลี่ย	40,410	45,901	31,473	35,347	50,708	51,868	53,089
จำนวนพนักงานรวม (คน)	367	388	347	319	329	344	358
อัตราการปรับเพิ่ม		13.59%	-31.43%	12.31%	43.46%	3.00%	3.00%

อัตราเงินเดือนและค่าจ้างข้างต้นได้รวมสวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานแล้ว และเนื่องจากอัตราการปรับเพิ่มเงินเดือนและค่าจ้างข้างต้นยังไม่คงที่และอยู่ภายใต้สถานการณ์ไม่ปกติบริษัทฯ จึงอ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มเงินเดือนตามอัตราตลาดทั่วไป

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงาน หมายถึง เงินเดือน ค่าแรงและสวัสดิการพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง ค่าสาธารณูปโภค และ ค่า License Fee ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานข้างต้น (ยกเว้นค่า License Fee) บริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินปี 2561 – 2563 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน

สำหรับค่า License fee อ้างอิงตาม Management Agreement ฉบับลงวันที่ 1 มีนาคม 2555 ระหว่างบริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Owner) กับ บริษัท เอชแอลที วอลดอร์ฟ แอสโทเรีย อินเตอร์เนชั่นแนล แมเนจเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (Hilton) ระบุไว้ว่า ปีที่ 1-3 ปีละ 2% ปีที่ 4 เป็นต้นไป ปีละ 2.25% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ซึ่งในการประเมินครั้งนี้ เป็นปีที่ 4 ของการดำเนินงาน ค่า License fee จึงเป็นอัตรา 2.25%

ในส่วนของค่าสาธารณูปโภค ในปี 2564 – 2567 อ้างอิงตามงบการเงินโดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน และตั้งแต่ปี 2568 เป็นต้นไป อัตราการเข้าหักคงที่ จะมีปริมาณการใช้สาธารณูปโภคก่อนหักคงที่ด้วยเช่นกัน ดังนั้นจึงอ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มค่าสาธารณูปโภคตามงบการเงินซึ่งมีอัตราเฉลี่ยปีละประมาณ 1% จากปีก่อนหน้า

ในส่วนของเงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน อ้างอิงตามที่ได้เกิดขึ้นแล้วจริงตามระบุในงบการเงิน (ดูรายละเอียดในหัวข้อ ต้นทุนขายแผนกรายได้) ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานรวมทั้งหมด คิดเป็น 26.78% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)

ค่าใช้จ่ายคงที่ หมายถึง ค่า Management fee ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเช่าที่ดิน ค่าประกันภัย และ สำรองปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF & E) รวมค่าใช้จ่ายคงที่ทั้งหมด ประมาณ 9.83% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน รายละเอียดดังนี้

ค่า Management fee อ้างอิงตาม Management Agreement ซึ่งกำหนดไว้เป็นสัดส่วนต่อกำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit หรือ GOP) ดังนี้

- 7% สำหรับกรณีที่ GOP น้อยกว่า 30% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 8% สำหรับกรณีที่ GOP มากกว่าหรือเท่ากับ 30% แต่น้อยกว่า 40% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- 9% สำหรับกรณีที่ GOP มากกว่าหรือเท่ากับ 40% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงตามหลักเกณฑ์การคำนวณตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. 6) และแบบการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. 7) ของสำนักงานเขตปทุมวัน โดยในปี 2564 ได้รับส่วนลดภาษี (ตามมาตรา 55) 90% สำหรับการคำนวณภาษีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างปี 2565 มีดังนี้

ทรัพย์สิน	ปี 2564 (บาท)		ปี 2565	ปี 2566
	ก่อนหักส่วนลด	หลังหักส่วนลด 90%	บาท	เป็นต้นไป
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220	388,960.00	38,896.00	388,960.00	
ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112	3,107,317.89	310,731.79	3,107,317.89	
สิ่งปลูกสร้าง	2,822,486.13	282,248.61	2,789,751.90	
รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	6,318,764.02	631,876.40	6,286,029.79	
พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	110,305.00	110,305.00	110,305.00	
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)		5.76	56.99	
พื้นที่เฉพาะส่วนโรงแรม (ตร.ม.)		55,929.44	55,929.44	
รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนโรงแรม (บาท)		322,153.57	3,187,290.93	ปรับเพิ่ม 1%

สำหรับในปี 2565 บริษัทฯ ไม่ได้รับสำเนาหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงประมาณการอัตราการปรับเพิ่มค่าที่ดินของราคาทุนทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ในอัตรา 10% ทุก 4 ปี สำหรับอัตราการปรับเพิ่มมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามดัชนีค่าก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์ (ดัชนีรวม) โดยในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา ค่าก่อสร้างมีทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง แต่โดยเฉลี่ยแล้วเพิ่มขึ้นปีละ 0.5% แล้วทำการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ คำนวณแล้วได้อัตราการปรับเพิ่มภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1% ของอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2565 เป็นต้นไป

ค่าประกันภัย อ้างอิงตามงบการเงินปี 2564 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน เบี้ยประกันภัยรวม 4,529,939.- บาท ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.03%

สำรวจปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF&E) อ้างอิงตาม Management Agreement ระบุไว้ดังนี้

ปีที่ 1, 2 และ 3 ปีละ 2% , 3% และ 4% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ปีที่ 4 เป็นต้นไป ปีละ 5% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ซึ่งในการประเมินครั้งนี้เป็นปีที่ 5 ของการดำเนินงาน สำรวจปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF&E) จึงเป็นอัตราปีละ 5%

ค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ลงวันที่ 26 มกราคม 2554 และโฉนดเลขที่ 3112 ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 โดยแบ่งค่าเช่าเฉพาะส่วนของโรงแรม เนื้อที่ 55,929.44 ตารางเมตร และนับรอบระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ซึ่งมีระยะเวลาคงเหลือ 22.25 ปี

รอบระยะเวลา เวลา 1 ปี	ระยะเวลา เช่าคงเหลือ (ปี)	ค่าเช่า คงเหลือ (บาท/ปี)	ค่าเช่าแบ่งส่วนตามพื้นที่ (บาท/ปี)			
			MRB 9,130.01 ตร.ม.	Residential 15,466.72 ตร.ม.	Public Area 29,778.83 ตร.ม.	โรงแรม WA 55,929.44 ตร.ม.
1 ต.ค.-31 ธ.ค.65	0.25	9,818,288	812,666	1,376,698	2,650,624	4,978,300
1 ม.ค.-31 ธ.ค.66	1.25	39,316,810	3,254,276	5,512,915	10,614,284	19,935,335
1 ม.ค.-31 ธ.ค.67	2.25	39,362,650	3,258,070	5,519,343	10,626,659	19,958,578
1 ม.ค.-31 ธ.ค.68	3.25	39,410,783	3,262,054	5,526,092	10,639,654	19,982,984
1 ม.ค.-31 ธ.ค.69	4.25	44,594,655	3,691,126	6,252,963	12,039,134	22,611,433
1 ม.ค.-31 ธ.ค.70	5.25	45,114,388	3,734,145	6,325,838	12,179,445	22,874,960
1 ม.ค.-31 ธ.ค.71	6.25	45,170,107	3,738,756	6,333,651	12,194,488	22,903,212
1 ม.ค.-31 ธ.ค.72	7.25	45,228,613	3,743,599	6,341,855	12,210,282	22,932,877
1 ม.ค.-31 ธ.ค.73	8.25	45,290,044	3,748,684	6,350,468	12,226,866	22,964,025
1 ม.ค.-31 ธ.ค.74	9.25	51,221,212	4,239,610	7,182,124	13,828,093	25,971,386
1 ม.ค.-31 ธ.ค.75	10.25	51,822,273	4,289,360	7,266,403	13,990,360	26,276,150
1 ม.ค.-31 ธ.ค.76	11.25	51,893,387	4,295,246	7,276,374	14,009,558	26,312,208
1 ม.ค.-31 ธ.ค.77	12.25	51,968,056	4,301,427	7,286,844	14,029,717	26,350,068
1 ม.ค.-31 ธ.ค.78	13.25	52,046,459	4,307,916	7,297,838	14,050,883	26,389,822
1 ม.ค.-31 ธ.ค.79	14.25	58,820,448	4,868,603	8,247,672	15,879,644	29,824,530
1 ม.ค.-31 ธ.ค.80	15.25	59,515,221	4,926,110	8,345,091	16,067,210	30,176,810
1 ม.ค.-31 ธ.ค.81	16.25	59,605,982	4,933,622	8,357,817	16,091,713	30,222,829
1 ม.ค.-31 ธ.ค.82	17.25	59,701,281	4,941,510	8,371,180	16,117,441	30,271,150
1 ม.ค.-31 ธ.ค.83	18.25	59,801,345	4,949,793	8,385,211	16,144,455	30,321,887
1 ม.ค.-31 ธ.ค.84	19.25	67,514,746	5,588,235	9,466,766	18,226,827	34,232,917
1 ม.ค.-31 ธ.ค.85	20.25	68,316,733	5,654,616	9,579,219	18,443,338	34,639,560
1 ม.ค.-31 ธ.ค.86	21.25	68,432,569	5,664,204	9,595,462	18,474,610	34,698,294
1 ม.ค.-31 ธ.ค.87	22.25	68,554,198	5,674,271	9,612,516	18,507,446	34,759,965
รวม	22.25	1,182,520,248	97,877,899	165,810,340	319,242,731	599,589,278

❖ ระยะเวลาประมาณการ

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ประมาณการตามระยะเวลาเช่าเฉลี่ย 22.25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยปี 2565 มีระยะเวลาคงเหลือ 0.25 ปี
- การประเมินมูลค่าซื้อคืน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาคงเหลือ 19 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2569 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587

❖ อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราส่วนลดในการวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด ที่ได้รับถึงต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงแล้ว กระแสเงินสดสุทธิ เป็นการเทียบกับอัตราส่วนลดจากหลักฐานทางตลาดของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ทั่วไป (สิทธิการเช่า) อยู่ระหว่างประมาณ 11%-13% แต่เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดีกว่าโรงแรมอื่นๆ สภาพโรงแรมใหม่กว่า แต่อัตราค่าห้องพักใกล้เคียงกับโรงแรมอื่นที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้อัตราส่วนลด 10% เพื่อวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

ทั้งนี้หากพิจารณาอัตราผลตอบแทนตลาดของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในตลาดหลักทรัพ์เมื่อปี 2560 - 2562 (ก่อนเกิดสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัส Covid - 19) ประมาณ 6% - 7.9% แต่เนื่องจากทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ดังนั้นอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์ที่ไม่สามารถควบคุมได้และการกระทบการดำเนินงาน จึงควรปรับเพิ่มความเสี่ยงดังกล่าวในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยของกำไรสุทธิจากการถือครองทรัพย์สินระยะยาว (NOI Growth) ซึ่งเฉลี่ยประมาณ 4.09% รวมเป็นอัตราคิดลดประมาณ 10.09% - 11.99% ดังนั้นอัตราคิดลด 10% สำหรับการประเมินนี้ จึงเป็นอัตราที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว

❖ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืน (REIT buy-back)

หลักเกณฑ์ REIT buy-back ที่ลงทุนใน Leasehold

สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกหลักเกณฑ์เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องอันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ของกิจการมาระดมทุนผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่มีข้อตกลงที่จะซื้อทรัพย์สินคืนเพื่อรักษาความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินเมื่อสถานการณ์ดีขึ้นได้ หรือที่เรียกว่า REIT buy-back มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

ทั้งนี้สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เพิ่มความยืดหยุ่นในการระดมทุนผ่าน REIT buy-back โดยได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้ครอบคลุมถึงการลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ด้วย โดยคู่สัญญาระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แบบถือครองสิทธิการเช่า (ในฐานะผู้ให้เช่า) กับ REIT (ในฐานะผู้เช่า) สามารถทำข้อตกลงให้สิทธิฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาภายในวันเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้า และให้ REIT มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเมื่อมีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไข โดยหลักเกณฑ์ REIT buy-back ที่ลงทุนใน Leasehold จะเป็นไปในแนวทางเดียวกับการลงทุนใน Freehold ได้แก่ การจัดตั้ง REIT buy-back รูปแบบของข้อตกลงต่าง ๆ ข้อกำหนดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์ และการเปิดเผยข้อมูล โดยหลักเกณฑ์ที่ปรับปรุงแล้วจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 เป็นต้นไป (รูปแบบการระดมทุนผ่าน REIT buy-back โดยสังเขปแสดงตามภาพหน้าถัดไป)

ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) (https://www.sec.or.th/TH/Pages/News_Detail.aspx?SECID=9047)

รูปแบบการระดมทุนผ่าน REIT buy-back โดยสังเขป



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) (https://www.sec.or.th/TH/Pages/News_Detail.aspx?SECID=9047)

การประเมินมูลค่าการซื้อคืน

เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อการจัดตั้งกองทรัสต์ของ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้มอบหมายงาน) ซึ่งเป็นกองทรัสต์แบบที่มีข้อกำหนดขายคืนทรัพย์สิน (REIT buy-back) โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถทำข้อตกลงที่จะซื้อคืนจาก REIT ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ตกลงไว้ล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้มอบหมายงานกำหนดวันที่คาดว่าจะซื้อคืนทรัพย์สิน ณ สิ้นปีที่ 3 (ปี พ.ศ. 2568) บริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 โดยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) สมมติฐานในการประเมินอ้างอิงจากข้อมูลตลาดของทรัพย์สินจากอดีตจนถึงปัจจุบัน (วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) และประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ตามที่ระบุไว้แล้วข้างต้น

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Discount Cash Flow)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ระยะเช่าคงเหลือ 22.25 ปี	มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.00 ปี
- สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม วอลดอล์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ"	2,971,544,344	3,314,503,210
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	2,972,000,000	3,315,000,000

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ

8. มูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน และมูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ดังนี้	
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22.25 ปี	2,972,000,000.-บาท : (-สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2568 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.00 ปี	3,315,000,000.-บาท : (-สามพันสามร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน-)
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) สำหรับคิดมูลค่าประกันภัย	มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมมูลค่าการลงทุน) : 4,388,000,000.- บาท (-สี่พันสามร้อยแปดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ตามสภาพปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 22.25 ปี	2,972,000,000.-บาท : (-สองพันเก้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน-)
---	---