

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 6-2-70.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เฉพาะส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ จำนวน 99 ห้อง

เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการ แมกโนเลียส์ ราชดารี บูเลอวาร์ด

ถนนราชดารี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR049/2022

สำหรับ

บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเมนต์ จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)



รายงานเลขที่ VR049/2022

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 6-2-70.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนของเซอรวิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 99 ห้อง เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการแมกโนเลียส์ ราชดารี บูเลอวาร์ด ถนนราชดารี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อการจัดตั้งกองทรัสต์ของ 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 ไซ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(พรวณี ศรีัญญลักษณ์)

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. ภาพรวมตลาดเซอวิสอพาร์ทเมนท์	7
4. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน.....	9
4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน.....	9
4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	9
4.3. ค่าพิกัด GPS.....	9
4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย	10
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง	10
4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	14
5. ข้อมูลทรัพย์สิน	16
5.1. รายละเอียดที่ดิน	16
5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	24
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า	28
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	28
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	28
7. การประเมินมูลค่า	30
8. มูลค่าทรัพย์สิน.....	38

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (เซอวิสอพาร์ทเม้นท์)
	- 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 ฌ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์ / สัญญาเช่า / ระวังแผนที่ / ราคาประเมินราชการ
เอกสารประกอบ ญ.	ใบอนุญาตก่อสร้าง / ใบรับรองอาคาร
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 ไท 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 เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ “แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูลอวาร์ด” (MRB) 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 ประเมินเฉพาะส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ จำนวน 99 ห้องพื้นที่รวมประมาณ 9,051.29 ตารางเมตร
- รายละเอียดเอกสาร : - โฉนดเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 หน้าสำรวจ 381 เนื้อที่ดินที่เช่า (บางส่วน) 0-2-36.0 ไร่ (236.0 ตารางวา)
- สิทธิที่ดิน : - และ โฉนดเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 หน้าสำรวจ 762 เนื้อที่ดิน (ทั้งแปลง) 6-0-34.0 ไร่ (2,434.0 ตารางวา)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : - รวมเนื้อที่ดินที่เช่า 6-2-70.0 ไร่ (2,670.0 ตารางวา)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือโรงเรียนชิราวุธวิทยาลัย
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- สิทธิในทรัพย์สิน : สิทธิการเช่า (Leasehold)
- การตรวจสอบอายุ : ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
- 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 ระหว่างสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลียส์ โฟนเนสส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2589 ในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมายงานมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 จึงคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 22.25 ปี

ภาระผูกพันการ จำนอง	- โฉนดเลขที่ 2220 ไม่มีการผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ - โฉนดเลขที่ 3112 ไม่สามารถตรวจสอบได้ (ณ วันสำรวจ บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบสำเนาเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินได้ 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. โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน 2. โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงตลิ่งชัน – 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 อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ก่อสร้างอาคารตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์พักอาศัย สำนักงาน และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 112,623.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถ จำนวน 867 คันพื้นที่ 4,938.00 ตารางเมตร ท่อระบายน้ำ 564.00 เมตร เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2539 (เอกสารต้นฉบับวันที่ไม่ชัดเจน)
อาคารดัดแปลงอาคาร และแบบก่อสร้าง	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 300/2543 (แบบ อ.1) อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์ก่อสร้างอาคารตึก 50 ชั้น ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น เพื่อใช้เป็นพาณิชย์ พักอาศัย สำนักงาน จอดรถยนต์ พื้นที่ 112,623.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถ จำนวน 867 คัน พื้นที่ จอดรถ 4,938.00 ตารางเมตร ท่อระบายน้ำ 564.00 เมตร เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2543 - หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 331/2556 อนุญาตให้ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 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 ทางเข้าออกของรถ จำนวน 692 คัน พื้นที่ 3,565.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2556

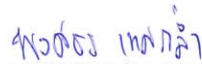
- ใบอนุญาตก่อสร้าง : - หนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง เคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ ก.ท.ม.6) เลขที่ 57/2558
อาคารดัดแปลงอาคาร : อนุญาตให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ดัดแปลงอาคารตึก 57 ชั้น ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น
และแบบก่อสร้าง(ต่อ) เพื่อใช้เป็นอาคารที่อยู่อาศัยรวม (316 ห้อง) โรงแรม 171 ห้อง พาณิชย (ร้านค้า) สำนักงาน
ภคตาคาร จอดรถยนต์ พื้นที่ 106,740.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถจำนวน 692 คัน พื้นที่
3,565.00 ตารางเมตร พื้นที่ขอตัดแปลง 7,434.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558
- ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 55/2559 (แบบ อ.6) ออกให้เมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 รับรองว่าได้
ดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาต เลขที่ 57/2558 ลว.19 มิ.ย. 58 (ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 1)
- ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 10/2560 (แบบ อ.6) ออกให้เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2560 รับรองว่า
ได้ดัดแปลงอาคารตามใบอนุญาต เลขที่ 57/2558 ลว.19 มิ.ย. 58 (ขอเปิดใช้อาคารส่วนที่ 2)
- หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
- วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแส
ที่เลือกใช้ เงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost
Approach) ในการคิดมูลค่าประกันภัย
- วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 5 สิงหาคม 2565
- วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)
- มูลค่าสิทธิการเช่า : มูลค่าทรัพย์สิน ณ เวลาเข้าคงเหลือ 22.25 ปี
ทรัพย์สิน 821,000,000.- บาท (-แปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า



นายสิทธิพล คงวิจิตร (วส.2175)



นายพงศธร เทศกล้า (ว.62-2211)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลด.

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลด.



นางพัชชนันต์ พรหมณันท์ (วฒ.092)




นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP095/2022 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2565

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้งกองทรัสต์ของ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

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

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

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

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

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

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

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



มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์

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. ภาพรวมตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์

ตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพมหานครนั้นพึ่งพาลูกค้าที่มาพักทั้งระยะสั้นและระยะยาว นับตั้งแต่มีมาตรการจำกัดการเดินทางซึ่งเป็นผลจากโควิด-19 ความต้องการเข้าพักอาศัยระยะสั้นลดลงอย่างรวดเร็ว เนื่องจากการท่องเที่ยวทั่วโลกหยุดชะงัก และภายใต้สถานการณ์ดังกล่าว เชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ให้เข้าจึงมีแนวโน้มที่จะมุ่งเน้นไปที่ชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศซึ่งพักอาศัยระยะยาวเพื่อปรับตัวให้เข้ากับสภาวะตลาดใหม่ที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ไม่ใช่ครั้งแรกที่ตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ต้องปรับตัวให้เข้ากับความต้องการของตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป

ที่ผ่านมาการเติบโตแบบทวีคูณของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยจากจำนวนนักท่องเที่ยว 10 ล้านคนในปี 2546 เป็นเกือบ 40 ล้านคนในปี 2562 ทำให้ผู้ประกอบการเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ค่อยๆ ปรับเปลี่ยนไปให้ความสำคัญกับตลาดพักอาศัยรายวันมากขึ้นเพื่อเพิ่มรายได้ให้มากที่สุด ผู้เข้าพักระยะยาวทำให้มีอัตราการเข้าพักที่สม่ำเสมอแต่มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อคืนที่ต่ำกว่า ขณะที่ผู้เข้าพักระยะสั้นอาจจะมีอัตราการเข้าพักที่ผันผวนกว่าแต่ให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อคืนสูงกว่า ดังนั้นเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ใหม่ส่วนใหญ่จึงขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้สามารถเข้าถึงลูกค้าทั้งสองกลุ่มได้และเพื่อกระจายความเสี่ยง

ตลาดเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในกรุงเทพฯ ส่วนใหญ่จะอยู่ในบริเวณถนนสุขุมวิท รองลงมาเป็นบริเวณสีลม-สาทร และบริเวณลุมพินี ส่วนใหญ่จะได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจึงสามารถให้บริการห้องพักได้ทั้งรูปแบบโรงแรมและเชอร์วิสอพาร์ทเมนท์รายเดือน ในช่วงปี พ.ศ.2563 - 2564 เป็นช่วงที่มีอัตราการเข้าพักลดลงมาก ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ปรับตัวนำห้องพักรายวันมาเปลี่ยนเป็นรายเดือนเพื่อตอบสนองตามความต้องการของลูกค้า มีการปิดพื้นที่ชั่วคราวทั้งหมดหรือบางส่วนเพื่อลดต้นทุนค่าบริหารจัดการ หรือการปรับรูปแบบห้องพักเพื่อรองรับผู้เช่าในรูปแบบ Staycation (การพักผ่อนภายในประเทศหรือย่านใกล้บ้าน) สถานักกักตัวทางเลือก หรือจัดโปรโมชันราคาพิเศษให้กับลูกค้าที่ต้องการเช่าแบบรายเดือน (Long Stay) ด้วยลักษณะของตลาดให้เช่าระยะยาวนั้น ทำให้สามารถรับมือกับผลกระทบจากโควิด-19 ได้ดีกว่า เพราะบริษัทส่วนใหญ่ทำสัญญาเช่ารายปีให้กับพนักงานชาวต่างชาติของตนเอง ทั้งนี้การผสมผสานระหว่างผู้ที่เข้าพักระยะยาวและระยะสั้นมีแนวโน้มที่จะกลายเป็นเทรนด์ในอนาคต โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อโควิด-19 ทำให้เห็นถึงความสำคัญของการปรับตัวด้วยการเจาะตลาดที่หลากหลายมากขึ้น นอกจากนี้เชอร์วิสอพาร์ทเมนท์บางแห่งยังยืดหยุ่นให้ต่อรองราคาเช่าและสิทธิประโยชน์ต่างๆ ได้ค่อนข้างสูง นับว่าเป็นช่วงที่ผู้เช่ามีอำนาจต่อรองสูง อย่างไรก็ตามจากการที่ภาครัฐได้จัดให้ประชาชนได้รับวัคซีนเพื่อเพิ่มภูมิคุ้มกันไวรัสกระจายครอบคลุมพื้นที่ในประเทศเพิ่มขึ้น บางโครงการจึงเริ่มมีแผนปรับราคาเช่าขึ้นประมาณ 10% ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 นี้

ด้านราคาเช่าพบว่าในโครงการหลายแห่งมีการปรับแพ็คเกจสัญญาเช่าห้องโปรโมชันให้มีราคาลดลงเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเก่าที่สิ้นสุดสัญญาลงทยอยต่อสัญญาใหม่ โดยมีความยืดหยุ่นในการเจรจาต่อรองสูง เช่น สามารถแยกส่วนเชอร์วิสต่างๆ ออกมาคิดค่าบริการต่างหาก เช่น ค่าไฟฟ้า ประปา หรือค่าอาหาร เป็นต้น ราคาเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนเฉลี่ยของห้องแบบสตูดิโอ ขนาด 32-40 ตารางเมตร อยู่ที่ประมาณ 1,130 บาท แบบหนึ่งห้องนอน ขนาด 40-82 ตารางเมตร และแบบสองห้องนอน ขนาด 95-156 ตารางเมตร อยู่ที่ประมาณ 1,100 บาท แบบสามห้องนอน ขนาด 131-175 ตารางเมตร อยู่ที่ประมาณ 900 บาท และแบบเพนท์เฮาส์ ขนาด 270 ตารางเมตร อยู่ที่ประมาณ 800 บาท

แม้ว่าตลาดเซอวิสอพาร์ทเมนท์ระดับบนในกรุงเทพฯ จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากเหตุการณ์โควิด-19 จากการหายไปของนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะชาวต่างชาติ แต่เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของผู้ใช้บริการเซอวิสอพาร์ทเมนท์ระดับบนในกรุงเทพฯ โดยเฉพาะบริเวณถนนราชดำริและถนนราชประสงค์พบว่ากลุ่มลูกค้าเป็นผู้บริหารระดับสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ (Expat) ของบริษัทขนาดใหญ่ซึ่งมีที่ตั้งอยู่ใจกลางศูนย์กลางธุรกิจ ทั้งนี้รวมถึงข้าราชการระดับสูงและนักการทูตที่มีสถานที่ทำงานอยู่ในบริเวณดังกล่าวเช่นกัน ซึ่งลูกค้ากลุ่มนี้มีความต้องการความเป็นส่วนตัวในระดับสูง (Privacy) โดยลักษณะการเช่าเป็นการอยู่อาศัยในระยะยาว (ประมาณ 1-3 ปี เป็นอย่างน้อย) ส่งผลให้อัตราการเช่าเฉลี่ยของผู้ให้บริการเซอวิสอพาร์ทเมนท์ระดับบนได้รับผลกระทบค่อนข้างจำกัดและมีแนวโน้มในการกลับสู่ภาวะปกติได้เร็วกว่าผู้ให้บริการทั่วไป ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงตัวเลขการลงทุนจากต่างชาติ (FDI) จะสังเกตได้ว่ายังมีการลงทุนเข้ามาในประเทศไทยอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2564 มีการอนุมัติให้การส่งเสริมการลงทุน 452 โครงการ เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 14 และมีมูลค่าเงินลงทุน 100,110 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 12 การเข้ามาลงทุนของธุรกิจต่างชาติซึ่งส่วนใหญ่จะลงทุนในอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าสูง เป็นสัญญาณที่สะท้อนให้เห็นถึงโอกาสของอุปสงค์ระดับบนที่จะเข้าพักอาศัยระยะยาวในอนาคต โดยลักษณะการเข้ามาทำธุรกิจข้ามชาติผู้บริหารระดับสูงจำเป็นต้องเข้ามาในไทยเพื่อเตรียมความพร้อมในการจัดองค์กรก่อนที่จะเปิดตัว การเข้ามาในประเทศไทยเพื่อพำนักระยะยาวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นเร็วกว่าการเข้ามาในรูปแบบการท่องเที่ยว นอกจากนี้เรื่องความปลอดภัยและความสะดวกของที่อยู่อาศัยถือเป็นสิ่งที่องค์กรต้องให้ความสำคัญ ในระดับสูงสุด เพราะบุคลากรระดับ C-Level ถือเป็นบุคคลสำคัญที่มีผลกระทบต่อการขับเคลื่อนขององค์กรสูง ดังนั้นที่อยู่อาศัยระดับ Luxury ที่อยู่ในทำเลใกล้สถานทูต และรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก จึงเป็นเป้าหมายที่องค์กรเหล่านี้ให้ความสำคัญ และตลาดเซอวิสอพาร์ทเมนท์ระดับบนใจกลางกรุงเทพฯ ที่ตอบโจทย์ได้ครบจึงเป็นตัวเลือกอันดับต้นๆ ขององค์กรข้ามชาติเหล่านี้

ที่มา : www.cbre.co.th , www.knightfrank.co.th , www.etcthailand.co.th

4. รายละเอียดที่ดินและที่ตั้งทรัพย์สิน

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 เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ “แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูลเอวอร์ด” (MRB) ถนนราชดำริ ห่างจากถนนเพลินจิต ประมาณ 200 เมตร ห่างจากถนนพระราม 4 ประมาณ 1.47 กิโลเมตร ห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ ประมาณ 300 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้า BTS สถานีชิดลม ประมาณ 400 เมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ที่แขวง ลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาที่ดินเป็น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ 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

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า-ตั้งอยู่พิกัด 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

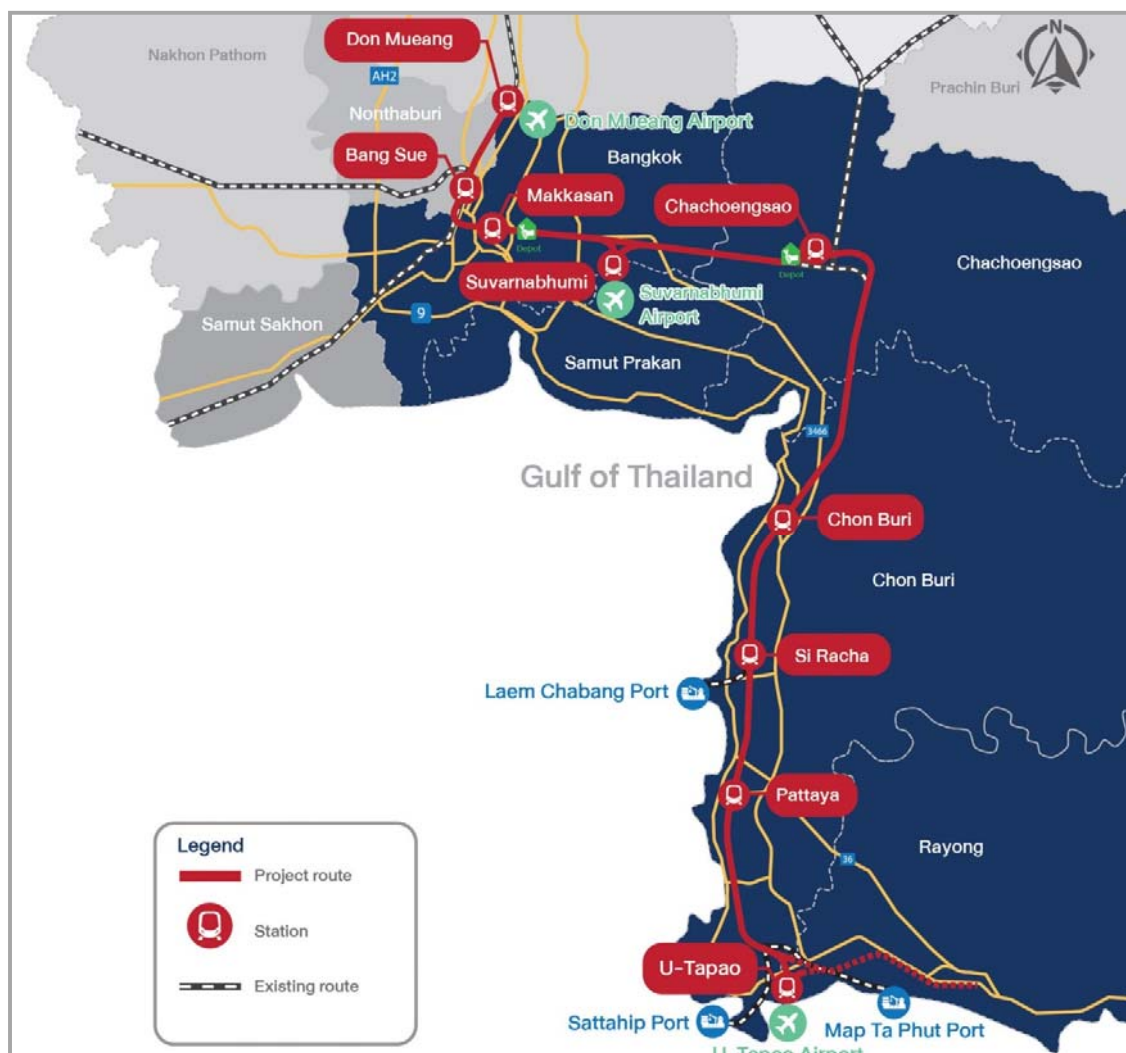
โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน

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

แนวเส้นทางโครงการผ่านพื้นที่ 5 จังหวัดได้แก่กรุงเทพมหานครสมุทรปราการชลบุรีระยองและฉะเชิงเทรามีจำนวนสถานีให้บริการทั้งหมด 9 สถานี ได้แก่ สถานีดอนเมือง สถานีบางซื่อ สถานีมีนกะสัน สถานีสุวรรณภูมิ สถานีฉะเชิงเทรา สถานีชลบุรี สถานีศรีราชา สถานีพัทยา และสถานีอู่ตะเภา

แนวเส้นทางโครงการประกอบด้วย 3 โครงการคือ

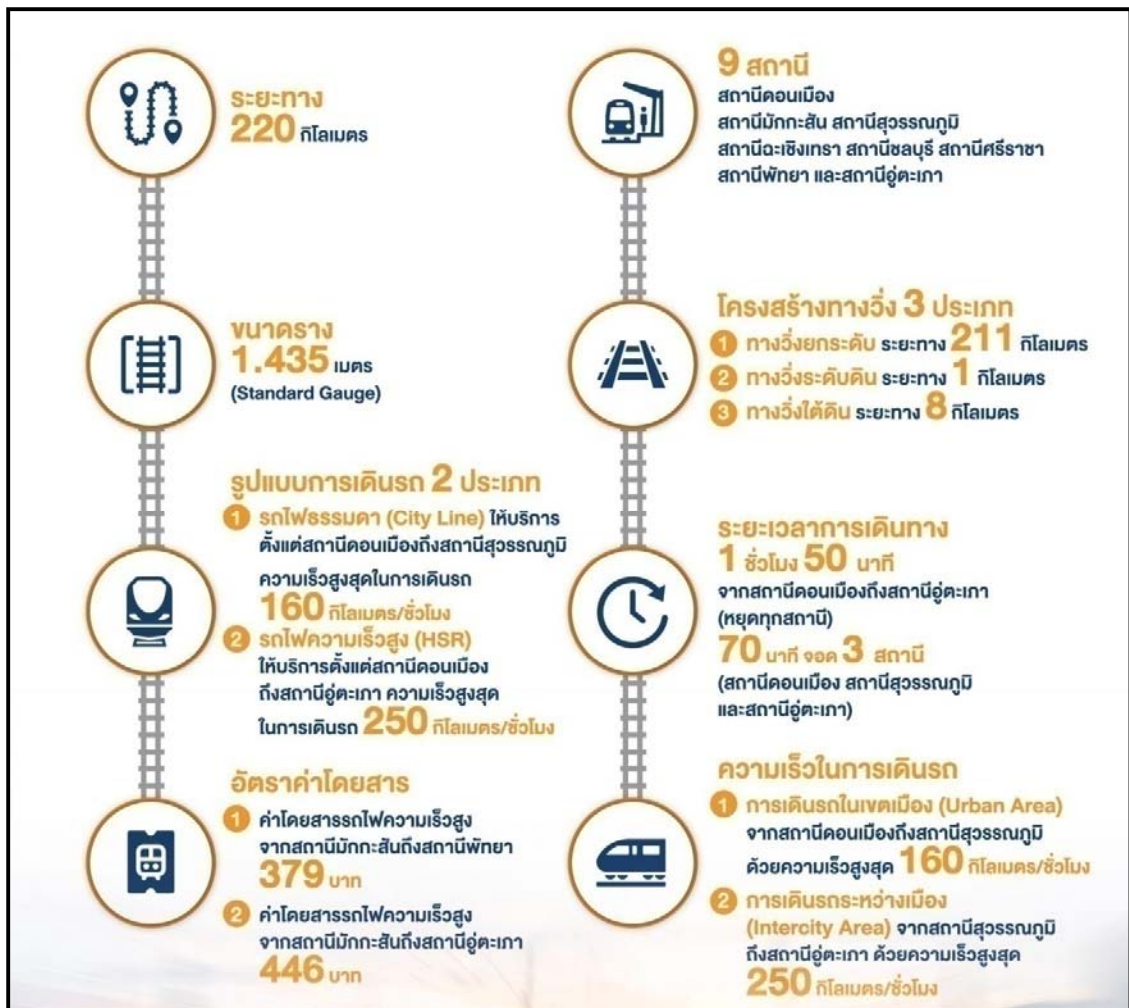
- โครงการระบบขนส่งทางรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีรับส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (Suvarnabhumi Airport and City Air Terminal: ARL)
- โครงการระบบรถไฟเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิส่วนต่อขยายช่วงดอนเมือง-บางซื่อ-พญาไท (ARL Extension)
- โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงสายกรุงเทพฯ-ระยอง



ที่มา: www.hsr3airports.or.th

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

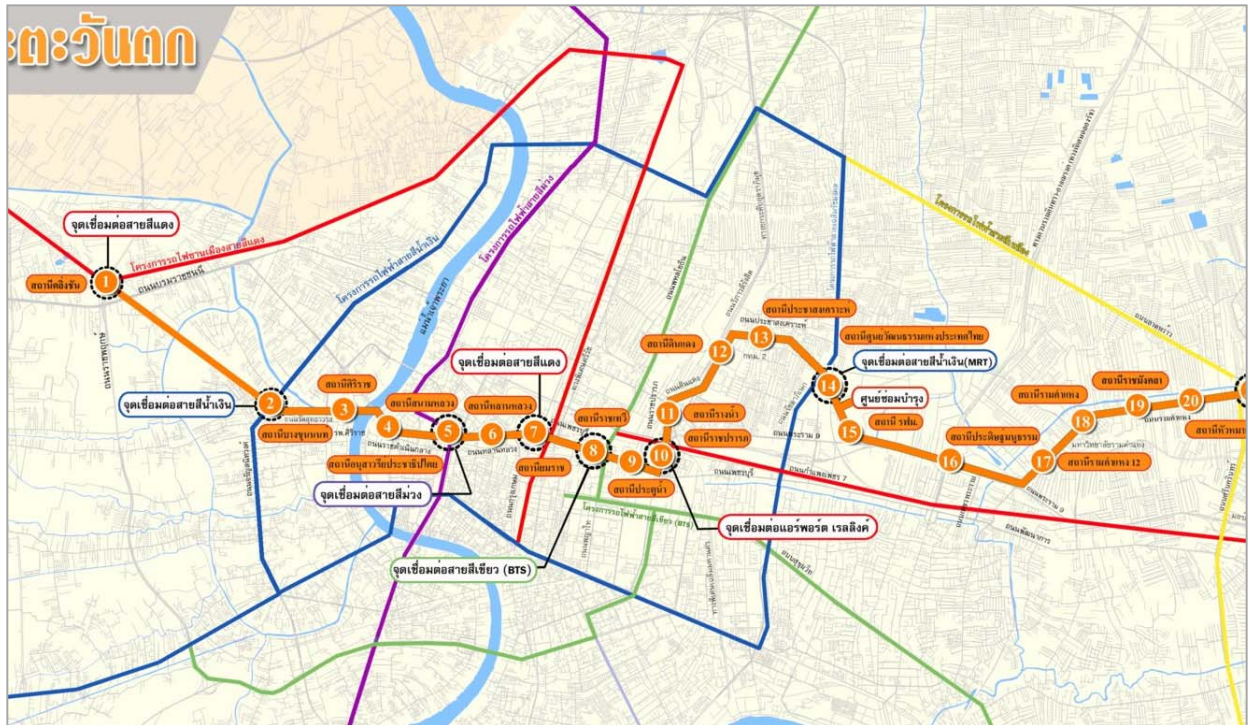
- ทางวิ่งยกระดับ ระยะทางประมาณ 211 กิโลเมตร
- ทางวิ่งระดับดิน ระยะทางประมาณ 1 กิโลเมตร
- ทางวิ่งใต้ดิน ระยะทางประมาณ 8 กิโลเมตร



ที่มา: www.hsr3airports.or.th

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

โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม ช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม



โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้ม (MRT Orange Line) มีระยะทางรวมทั้งหมดประมาณ 39.6 กิโลเมตร เป็นโครงสร้างทางวิ่งใต้ดินประมาณ 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)” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลักเพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจการค้าการบริการนันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครพ.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 หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 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 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อจำกัดทางกฎหมายเนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสามารถให้ประโยชน์ได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

4.6.2. กฎหมายควบคุมอาคาร

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

4.6.3. การถูกรอนสิทธิต่างๆ

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

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินและ/หรือพื้นที่ใช้สอยอาคารที่ถูกรอนสิทธินั้นผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจสมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในเอกสารประกอบ ก.

5. ข้อมูลทรัพย์สิน

5.1. รายละเอียดที่ดิน

5.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดินและสัญญาเช่า

ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิและสัญญาเช่าจาก บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิและสัญญาเช่าฉบับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร พบว่าที่ดินตั้งอยู่ที่แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวางหมายเลข	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			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
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ					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	1	34.0	2,434.0	
รวมเนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา					6	2	70.0	2,670.0	

หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบคู่ฉบับสำนักงานที่ดินของเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ได้เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินไม่อนุญาต รายละเอียดเอกสารสิทธิข้างต้นบริษัทฯ อ้างอิงจากโฉนดที่ดินที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน

ลักษณะกรรมสิทธิ์	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
การตรวจสอบอายัด	: ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ก. โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย ข. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ภาระผูกพัน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 2220 ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ - โฉนดเลขที่ 3112 ไม่สามารถตรวจสอบได้ (ณ วันสำรวจ บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบสำเนาเอกสารสิทธิคู่ฉบับสำนักงานที่ดินได้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินไม่อนุญาต)
การตรวจสอบอายัด	: ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
ภาระผูกพันการเช่า	: ที่ดินทั้ง 2 โฉนด มีภาระผูกพันการเช่า ระยะเวลา 30 ปี รายละเอียดตามระบุในตารางต่อไปนี้

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

โฉนดเลขที่ 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 รายละเอียดต่าง 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 ไฟน์เนสต์ 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 ร้านค้า 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	ค่าเช่า		หนังสือค้ำประกัน	
		จำนวนเงิน (บาท)	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 โดยระยะเวลาการเช่ายังคงครบกำหนดในวันที่ 31 มกราคม 2589 เหมือนเดิม และผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าในอัตรา " ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า " ข้อ 6 (1) (ข) ของสัญญานี้

การชำระค่าเช่า :		ค่าเช่าและหนังสือค้ำประกันสำหรับระยะเวลาการก่อสร้าง (เอกสารแนบท้าย 4.2)			
	ปีการเช่าที่	ค่าเช่า		หนังสือค้ำประกัน	
		จำนวนเงิน (บาท)	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) / 2 |
| 4 | ค่าเช่ารายปีสำหรับปีที่ 31 - ปีที่ 35 | = | [(A+B) / 2] x 5% = C |
| 5 | ค่าเช่ารายปีสำหรับปีที่ 36 - ปีที่ 40 | = | C x (1.03) ⁵ |
| 6 | ค่าเช่ารายปีสำหรับปีที่ 41 - ปีที่ 45 | = | C x (1.03) ¹⁰ |
| 7 | ค่าเช่ารายปีสำหรับปีที่ 46 - ปีที่ 50 | = | C x (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 (เนื้อที่ดินเข้าตามสัญญา)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์	
				(ตร.ว.)	บาทต่อตร.ว.	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 (พื้นที่ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
				(ตร.ม.)	(บาทต่อ ตร.ม.)	(บาท)
506/2	โรงแรม ความสูงเกิน 5 ชั้น ขึ้นไป*	5	5%	9,051.29	9,050	77,818,466
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						77,818,466
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						1,319,368,466

หมายเหตุ : *บริษัท อ้างอิงตามแบบการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. 7) ของสำนักงานเขตปทุมวัน ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยราคาทุนทรัพย์ของส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เทียบเคียงกับอาคารโรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น

5.1.3. การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามี รูปร่าง ขนาด ทิศทาง และสภาพแวดล้อม ถูกต้องตรงตามระวางแผนที่ และหลักฐานของสำนักงานที่ดิน

5.1.4. ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 2 แปลง ตั้งอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 73-1-01.0 ไร่ (73.2525 ไร่ หรือ 29,301.0 ตารางวา) เนื้อที่ดินเข้าตามสัญญา 6-2-70.0 ไร่ หรือ 2,670.0 ตารางวา ลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยม มีความกว้างทางด้านทิศตะวันตกติดถนนราชดำริ ประมาณ 42.70 เมตร ด้านที่ลึกที่สุดวัดจากด้านทิศตะวันตกไปยังทิศตะวันออก ประมาณ 239.90 เมตร สภาพที่ดินได้รับการพัฒนาถมดินแล้วระดับเสมอดินที่ผ่านด้านหน้า ปัจจุบันมีการพัฒนาเป็นโครงการมิกซ์ยูส ภายใต้ชื่อโครงการ “แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด” ประกอบด้วยส่วนที่ใช้ประโยชน์เพื่อประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อ “โรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพฯ” จำนวน 171 ห้องพัก ส่วนพักอาศัย จำนวน 217 ห้อง

เซอร์วิสพาร์ทเมนต์ จำนวน 99 ห้อง ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ประเมินเฉพาะส่วนของเซอร์วิสพาร์ทเมนต์ “แมกโนเลียส์ ราชดารี บูเลอวาร์ด”

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	ถนนราชดารี

5.1.6. สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจและตรวจสอบสภาพแวดล้อมพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า สามารถสรุปโดยสังเขปดังนี้

1. ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและชุมชน	:	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ อันที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ด้อยลง
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
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ อ.1)	:	- 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)
		- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 300/2543 (ฉบับต่ออายุ) 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 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 พาณิชย (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 107,412.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถ จำนวน 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 พาณิชย (ร้านค้า) สำนักงาน ภัตตาคาร และ จอดรถยนต์ พื้นที่ 106,740.00 ตารางเมตร ทางเข้าออกของรถ จำนวน 692 คัน พื้นที่ 3,565.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2558
ใบรับรองอาคาร (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) พาณิชย (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) (ส่วนที่กองทุนเข้าลงทุน ประมาณ 88,437.03 ตารางเมตร)
- พื้นที่ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	:	ประมาณ 9,051.29 ตารางเมตร
- จำนวนห้องพัก	:	99 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	:	ยิบซัมบอร์ดฉาบเรียบ ฝ้าหลุม
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	ระบบไฟฟ้าหลัก ผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า เพื่อจ่ายไปยังตู้ควบคุม และอุปกรณ์
ประตูหน้าต่าง	:	ประตูบานไม้วงกบไม้ ประตูบานกระจกกรอบไม้วงกบไม้ และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม 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 ชนิด ระบายความร้อนด้วยน้ำ (Water Cooled Chiller) โดยเครื่องจ่ายลมเย็น (Fan Coil Unit / Air Handling Unit) ติดตั้งในแต่ละห้องพักและพื้นที่ใช้งาน ซึ่งในส่วนของระบบปรับอากาศ ที่เป็นระบบรวมศูนย์ที่ผลิตน้ำเย็น
ระบบลิฟต์โดยสาร	:	ลิฟต์โดยสาร จำนวน 16 ชุด และบันไดเลื่อน
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ (Heat and Smoke detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Manual Station) ชุดแผงควบคุมย่อย และ ติดตั้งแผงควบคุม (Fire Alarm Control Panel :FCP) และระบบส่งสัญญาณแบบกระดิ่ง (Alarm Bell) ลำโพงฉุกเฉิน

ระบบดับเพลิง	:	ประกอบด้วยระบบส่งน้ำดับเพลิง ได้แก่ เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ท่อเมนส่งน้ำดับเพลิง (Standpipe) สายส่งน้ำดับเพลิง (Fire Hose) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Automatic Auto Sprinkler) พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง (Portable Fire Extinguisher)
ระบบดับเพลิง (ต่อ)	:	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	:	จากการประปานครหลวงโดยจะต่อท่อจากการประปานครหลวงผ่านมิเตอร์เพื่อนำน้ำมาเก็บไว้ในถังเก็บน้ำใต้ดินจากนั้นจะสูบน้ำไปยังถังเก็บน้ำชั้นที่ 22 - 23 (ห้องเครื่องอยู่ที่ชั้น 21) ชั้นที่ 58 และ ชั้นที่ 59 แล้วจึงจ่ายลงมายังส่วนต่างๆของอาคาร
ระบบอื่นๆ	:	ประกอบด้วยระบบโทรศัพท์และระบบกระจายเสียงภายในอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัย โทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
ที่จอดรถ	:	ประมาณ 692 ช่องจอด

หมายเหตุ : จากการคำนวณพื้นที่ตามแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน มีพื้นที่รวมประมาณ 109,964.42 ตารางเมตร ใกล้เคียงกับพื้นที่ตามหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง 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

รายละเอียดแบบและจำนวนห้องพัก

ลำดับ	แบบห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
1	One Bedroom Residences	49 - 51	7
2	One Bedroom Executive Residences	55-58	5
3	Two Bedroom Residences	75-88	53
4	Two Bedroom Executive Residences	89 - 105	31
5	Duplex Penthouse	323 - 360	3
รวมพื้นที่และจำนวนห้องพัก		9,051.29	99
พื้นที่เฉลี่ยห้องละ		91.43	99

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว 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 สภาพะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง 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 การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อเป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

6.2.5. วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

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

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 โดยอ้างอิงราคาก่อสร้างต่อตารางเมตรจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2564 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้างและอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตามสภาพปัจจุบันควรมีมูลค่าดังนี้

การประเมินมูลค่าเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (กรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ – เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าประกันภัย (บาท) มูลค่าประกันภัย (RCN)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) 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
- พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์	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 “แมกโนเลียส์ ราชดารี บูเลอวาร์ด” (MRB) จำนวน 99 ห้องพัก สำหรับอัตราค่าห้องพักประกอบการประเมินมูลค่า บริษัท พิจารณาอัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) มีรายละเอียดดังนี้ อัตราค่าห้องพัก

การวิเคราะห์อัตราค่าเช่าห้องพักและอัตราการใช้

รายละเอียดตามงบการเงินตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 ถึง มิถุนายน 2565 และสรุปรายละเอียดห้องพักที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน รวมถึงประมาณการปี 2565 มีดังนี้

ปี พ.ศ.	งบการเงิน			ประมาณการ
	ปี 2563	ปี 2564	ม.ค.-มิ.ย.65 (Actual) ก.ค.-ธ.ค.65 (Forecast)	ต.ค.-ธ.ค.65
จำนวนวันดำเนินการ	335	365	365	92
จำนวนห้องพัก	97	99	99	99
พื้นที่รวม (ตร.ม.)	N/A	9,051.29	9,051.29	9,051.29
พื้นที่ห้องพักเฉลี่ย (ตร.ม./ห้อง)	N/A	91.43	91.43	91.43
จำนวนห้องที่สามารถขายได้ (Room Night)	32,524	36,260	36,260	9,108
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก (Room Night)	7,635	20,573	31,126	8,925
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก (ห้อง)	37	56.36	85	97
พื้นที่ที่มีการเข้าพัก (ตร.ม.)	N/A	5,135.47	7,770	8,868
อัตราการใช้ (%)	23.47%	56.74%	85.84%	97.99%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	3,100	3,064	3,039	3,309
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)	94,300	93,200	92,423	101,484
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)	N/A	1,019	1,011	1,110

จากตารางข้างต้น อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยตามงบการเงินปี 2564 ประมาณ 92,423 บาท/ห้อง/เดือน หรือเฉลี่ยประมาณ 3,039 บาท/ห้อง/คืน อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) โดยประมาณ 85.84% อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาตามรายการสรุปห้องพัก ณ 31 กรกฎาคม 2565 พบว่า อัตราการใช้เพิ่มขึ้นเป็น 97.99% ทั้งนี้เป็นผลจากโครงการได้เปิดดำเนินการในปี 2563 ซึ่งอยู่ระหว่างการแพร่ระบาดของไวรัส Covid – 19 จึงเสนอให้เช่าในอัตราพิเศษต่ำกว่าปี 2562 (ก่อนการระบาดของไวรัส Covid – 19) โดยในปี 2562 ห้องขนาดประมาณ 45.00 ตารางเมตร อัตราค่าห้องพักของเซอวิสอพาร์ทเม้นท์ระดับ Ultra Luxury เฉลี่ยประมาณ 3,042 – 3,312 บาท/ตารางเมตร/เดือน และอัตราเข้าพักเฉลี่ยประมาณ 84% - 88% โดยโครงการทรัพย์สินจะพิจารณาปรับเพิ่มค่าเช่าห้องพักในปี 2566 และปี 2567 จะปรับเป็นอัตราปกติคือ 1,800 บาท/ตารางเมตร/เดือน หลังจากนั้นพิจารณาปรับเพิ่มในอัตรา 3% ทุกปี ดังนั้นบริษัทฯ จึงสมมติฐานว่าในเดือนตุลาคม - ธันวาคม 2565 จะยังไม่มีผู้

เช่าใหม่อัตราเช่าจึงยังคงเท่ากันกับเดือนกรกฎาคม 2565 และเนื่องจากมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นนี้ ในปี 2566 - 2567 จึงพิจารณาปรับอัตราเช่าลดลงเป็น 84.30% และ 70.71% ตามลำดับ หลังจากนั้นจะปรับเพิ่มในอัตราคงที่ (3% ต่อปี) จึงสมมติฐานว่าอัตราเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นในปี 2568 – 2569 เป็น 79.80% และ 88.89% ตามลำดับ แล้วคงที่ในอัตรา 88.89% ไปตลอดประมาณการ

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ อ้างอิงตามงบการเงินปี 2563 – 2565 ประกอบด้วยรายได้จากแผนกซักรีด และการให้บริการ Business Centre โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าห้องพัก คิดรวมเป็น 3.30% ของรายได้ค่าห้องพัก

❖ สมมติฐานด้านต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายของแผนกรายได้ (Cost of Good Sold)

ประกอบด้วยต้นทุนทางตรง เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก และต้นทุนของรายได้อื่น ๆ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้ของแต่ละแผนก ยกเว้นเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานของแผนกรายได้ อ้างอิงตามที่ได้เกิดขึ้นแล้วจริงตามระบุในงบการเงิน ซึ่งปี 2564 และ 2565 อ้างอิงจากเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งมีจำนวนพนักงานรวม 13 คน อัตราเงินเดือนเฉลี่ยประมาณ 50,000 บาท/คน/เดือน และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 3% จนสิ้นสุดประมาณการ

ทั้งนี้ต้นทุนขายของแผนกรายได้รวมทุกแผนกคิดเป็น 18.57% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน ประกอบด้วย เงินเดือน ค่าจ้างและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง และค่า Base Management Fee บริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินโดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน ยกเว้นเงินเดือนและสวัสดิการพนักงานของแผนกดำเนินงานทั่วไป อ้างอิงตามที่ได้เกิดขึ้นแล้วจริงตามระบุในงบการเงิน ซึ่งปี 2564 และ 2565 อ้างอิงจากเดือนมิถุนายน 2565 ซึ่งมีจำนวนพนักงานรวม 11 คน อัตราเงินเดือนเฉลี่ยประมาณ 80,000 บาท/คน/เดือน และตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 3% จนสิ้นสุดประมาณการ

สำหรับค่า Base Management Fee อ้างอิงตามสัญญา Management Services Agreement ซึ่งบริหารโดย Compass Hospitality Bangkok, Thailand ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2562 ระบุไว้เป็น 2% ของรายได้รวม

โดยค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานรวมทั้งหมด คิดเป็น 22.84% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)

ค่าใช้จ่ายคงที่ ประกอบด้วย ค่า Incentive Fee ค่าบำรุงทรัพย์สินสาธารณะ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) ค่าเช่าที่ดินและอาคาร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ประกันภัย และสำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF & E) รายละเอียดดังนี้

ค่า Incentive fee อ้างอิงตาม Management Service Agreement ซึ่งกำหนดเป็น 5% ของกำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit หรือ GOP)

ค่าบำรุงทรัพย์สินสาธารณะ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง) อ้างอิงตามบันทึกภายในของบริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2563 เรื่องปรับค่าส่วนกลางจาก 90 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็น 100 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยการปรับเพิ่มค่าส่วนกลางตามบันทึกภายในดังกล่าวเป็นการปรับครั้งแรกในรอบ 3 ปี นับตั้งแต่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการ คิดเป็น 11% บริษัทฯ พิจารณาแล้วจึงประมาณการค่าบำรุงทรัพย์สินส่วนกลาง ในอัตรา 100 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับเพิ่มขึ้น 10% ทุก 3 ปี

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงตามหลักเกณฑ์การคำนวณตามหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. 6) และแบบการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. 7) ของสำนักงานเขตปทุมวัน โดยในปี 2563 และ 2564 ได้รับส่วนลดภาษี (ตามมาตรา 55) 90% ดังนี้

ทรัพย์สิน	ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2563		ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปี 2564	
	ก่อนหักส่วนลด	หลังหักส่วนลด 90%	ก่อนหักส่วนลด	หลังหักส่วนลด 90%
ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220	388,960.00	38,896.00	388,960.00	38,896.00
ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112	3,107,120.68	285,522.04	3,107,317.89	310,731.79
สิ่งปลูกสร้าง	2,855,220.40	310,712.07	2,822,486.13	282,248.61
รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	6,351,301.08	635,130.11	6,318,764.02	631,876.40
พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)	110,305.00	110,305.00	110,305.00	110,305.00
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)		5.76	57.30	5.73
พื้นที่เฉพาะสวนเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (MRB) (ตร.ม.)		9,130.01	9,051.29	9,051.29
รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะสวน MRB (บาท)		52,588.86	518,498.40	51,849.81

สำหรับในปี 2565 เป็นต้นไป บริษัทฯ ประมาณการอัตราการปรับเพิ่มค่าที่ดินของราคาทุนทรัพย์สินที่ดิน กรมธนารักษ์ ในอัตรา 10% ทุก 4 ปี สำหรับอัตราการปรับเพิ่มมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามดัชนีค่าก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์ (ดัชนีรวม) โดยในระยะเวลา 10 ปี ที่ผ่านมา ค่าก่อสร้างมีทั้งเพิ่มขึ้นและลดลง แต่โดยเฉลี่ยแล้วเพิ่มขึ้นปีละ 0.5% แล้วทำการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ คำนวณแล้วได้อัตราการปรับเพิ่มภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 1% ของอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2564 (อัตราก่อนหักส่วนลด)

ค่าเช่าที่ดิน อ้างอิงตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ลงวันที่ 26 มกราคม 2554 และโฉนดเลขที่ 3112 ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2556 โดยแบ่งค่าเช่าเฉพาะส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ “แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด” (MRB) พื้นที่ 9,051.29 ตารางเมตร และนับรอบระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ซึ่งมีระยะเวลาดังเหลือ 22.25 ปี

ทั้งนี้ทรัพย์สินจะต้องรับภาระค่าเช่าในส่วนที่พักอาศัยที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น และพื้นที่ส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางตั้งแต่เดือนตุลาคม 2568 จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า รายละเอียดดังนี้

รอบระยะเวลา เวลา 1 ปี	ระยะเวลา เช่าคองเหลือ (ปี)	ค่าเช่า คองเหลือ (บาท/ปี)	ค่าเช่าแบ่งส่วนตามพื้นที่ (บาท/ปี)			
			MRB 9,130.01 ตร.ม.	ส่วนพักอาศัย 15,466.72 ตร.ม.	ทรัพย์สินส่วนกลาง 29,857.55 ตร.ม.	โรงแรม WA 55,929.44 ตร.ม.
1 ต.ค.-31 ธ.ค.65	0.25	9,818,288	805,659	1,376,698	2,657,631	4,978,300
1 ม.ค.-31 ธ.ค.66	1.25	39,316,810	3,226,217	5,512,915	10,642,343	19,935,335
1 ม.ค.-31 ธ.ค.67	2.25	39,362,650	3,229,978	5,519,343	10,654,751	19,958,578
1 ม.ค.-31 ธ.ค.68	3.25	39,410,783	7,282,396	4,144,569	8,000,835	19,982,984
1 ม.ค.-31 ธ.ค.69	4.25	44,594,655	21,983,223			22,611,433
1 ม.ค.-31 ธ.ค.70	5.25	45,114,388	22,239,428			22,874,960
1 ม.ค.-31 ธ.ค.71	6.25	45,170,107	22,266,895			22,903,212
1 ม.ค.-31 ธ.ค.72	7.25	45,228,613	22,295,736			22,932,877
1 ม.ค.-31 ธ.ค.73	8.25	45,290,044	22,326,019			22,964,025
1 ม.ค.-31 ธ.ค.74	9.25	51,221,212	25,249,826			25,971,386
1 ม.ค.-31 ธ.ค.75	10.25	51,822,273	25,546,123			26,276,150
1 ม.ค.-31 ธ.ค.76	11.25	51,893,387	25,581,179			26,312,208
1 ม.ค.-31 ธ.ค.77	12.25	51,968,056	25,617,988			26,350,068
1 ม.ค.-31 ธ.ค.78	13.25	52,046,459	25,656,637			26,389,822
1 ม.ค.-31 ธ.ค.79	14.25	58,820,448	28,995,919			29,824,530
1 ม.ค.-31 ธ.ค.80	15.25	59,515,221	29,338,411			30,176,810
1 ม.ค.-31 ธ.ค.81	16.25	59,605,982	29,383,153			30,222,829
1 ม.ค.-31 ธ.ค.82	17.25	59,701,281	29,430,131			30,271,150
1 ม.ค.-31 ธ.ค.83	18.25	59,801,345	29,479,458			30,321,887
1 ม.ค.-31 ธ.ค.84	19.25	67,514,746	33,281,829			34,232,917
1 ม.ค.-31 ธ.ค.85	20.25	68,316,733	33,677,173			34,639,560
1 ม.ค.-31 ธ.ค.86	21.25	68,432,569	33,734,276			34,698,294
1 ม.ค.-31 ธ.ค.87	22.25	68,554,198	33,794,233			34,759,965
รวม	22.25	1,182,520,248	534,421,886	16,553,525	31,955,560	599,589,278

ค่าประกันภัย อ้างอิงตามงบการเงินปี 2564 ที่ได้รับจากผู้อบหมายงาน เบี้ยประกันภัยรวม 803,859.- บาท ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.03%

สำรวจปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF&E) อ้างอิงตาม Management Agreement ระบุไว้ดังนี้

ปีที่ 1	ปีละ	1%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
ปีที่ 2	ปีละ	2%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
ปีที่ 3 เป็นต้นไป	ปีละ	3%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ซึ่งในการประเมินครั้งนี้เป็นปีที่ 5 ของการดำเนินงาน สำรวจปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF&E) จึงเป็นอัตราปีละ 3%

❖ 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
- การประเมินมูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน 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% แต่เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ในทำเลที่ดีกว่าเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์อื่นๆ สภาพอาคารใหม่กว่า ขนาดห้องใหญ่กว่า แต่ อัตราค่าห้องพักใกล้เคียงกับเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกัน บริษัทฯ จึงพิจารณาใช้อัตราส่วนลด 9.50% เพื่อ วิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)

ทั้งนี้หากพิจารณาอัตราผลตอบแทนตลาดของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ในตลาดหลักทรัพ์เมื่อปี 2560 - 2562 (ก่อนเกิดสถานการณ์แพร่ระบาดของไวรัส Covid - 19) ประมาณ 6% - 7.9% แต่เนื่องจากทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ดังนั้นอาจมีความเสี่ยงจากสถานการณ์ที่ไม่สามารถควบคุมได้และการกระทบการดำเนินงาน จึงควรปรับเพิ่มความเสี่ยงดังกล่าวใน อัตราใกล้เคียงกับอัตราการเติบโตของกำไรสุทธิจากการถือครองทรัพย์สินระยะยาว (NOI Growth) ซึ่งเฉลี่ยประมาณ 3.26% รวม เป็นอัตราคิดลดประมาณ 9.26% - 11.16% ดังนั้นอัตราคิดลด 9.50% สำหรับการประเมินนี้ จึงเป็นอัตราที่ทำให้มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV) สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว

❖ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืน (REIT buy-back)

หลักเกณฑ์ REIT buy-back ที่ลงทุนใน Leasehold

สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกหลักเกณฑ์เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องอันเนื่องมาจาก สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ของกิจการมาระดมทุน ผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่มีข้อตกลงที่จะซื้อทรัพย์สินคืนเพื่อ รักษาความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินเมื่อสถานการณ์ดีขึ้นได้ หรือที่เรียกว่า REIT buy-back มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

ทั้งนี้สำนักงาน ก.ล.ต. ได้เพิ่มความยืดหยุ่นในการระดมทุนผ่าน REIT buy-back โดยได้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้ ครอบคลุมถึงการลงทุนในสิทธิการเช่า (Leasehold) ด้วย โดยคู่สัญญาระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แบบถือครองสิทธิการ เช่า (ในฐานะผู้ให้เช่า) กับ REIT (ในฐานะผู้เช่า) สามารถทำข้อตกลงให้สิทธิฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาภายในวัน เวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ล่วงหน้า และให้ REIT มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเมื่อมีการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามเงื่อนไข โดย หลักเกณฑ์ 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.ด.) (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 สิ้นปี 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 เซอวิสอพาร์ทเม้น จำนวน 99 ห้อง	821,047,324	862,148,313
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	821,000,000	862,000,000

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	821,000,000.-บาท : (-แปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.00 ปี	862,000,000.-บาท : (-แปดร้อยหกสิบสองล้านบาทถ้วน-)
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) สำหรับคิดมูลค่าประกันภัย	มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมมูลค่าการลงทุน) : 4,388,000,000.-บาท (-สี่พันสามร้อยแปดสิบแปดล้านบาทถ้วน-)

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	821,000,000.-บาท : (-แปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน-)
---	---