

รายงานการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

โดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม (Desktop Valuation)

สิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 6-2-70.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เฉพาะส่วนของเซอรวิสอพาร์ทเมนต์ จำนวน 99 ห้อง

เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการ แมกโนเลียส์ ราชดารี บูเลอวาร์ด

ถนนราชดารี แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR071/2023

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่า 28 กันยายน 2566



รายงานเลขที่ VR071/2023

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่
ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
อ้างถึง รายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินเนื้อที่ 6-2-70.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จำนวน 99 ห้อง เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ ภูเก็ตวอร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด



(พรณี ศรีบุญลักษณ์)

กรรมการฝ่ายปฏิบัติการ

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.	รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน.....	7
4.	ข้อมูลทรัพย์สิน	7
4.1.	รายละเอียดที่ดิน.....	7
4.2.	יעדอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
5.	การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	10
5.1.	การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	10
5.2.	วิธีการประเมินมูลค่า	10
5.3.	การประเมินมูลค่า.....	10
5.4.	มูลค่าทรัพย์สิน	11

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (เซอวิสอพาร์ทเม้นท์)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)
เอกสารประกอบ ข.- ช.ฎ, ฏ	อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565
เอกสารประกอบ ฉ.	ราคาประเมินทุนทรัพย์
เอกสารประกอบ ญ.	ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ (แบบ อภ.2)

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันต์ พรหมถนันทน์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
2 อาคารสีลมเอส ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076
ถนนสีลม แขวงสุริยวงส์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทร : +66(0) 2114-3827

www.etcthailand.co

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	: ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ฟิฮอสฟิโวลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วัตถุประสงค์	: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ฟิฮอสฟิโวลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 151 และ 151/1 เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ “แมกโนเลียส์ ราชดำริ บูลเอดวาร์ด” (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) ระยะเวลาเช่า 30 ปี ณ วันที่ทำการประเมิน คงเหลือระยะเวลาเช่าประมาณ 21.26 ปี - พร้อมอาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม (ตามใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร) ประมาณ 110,977.00 ตารางเมตร ประเมินเฉพาะส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ จำนวน 99 พื้นที่ใช้สอยรวม 34,314.00 ตารางเมตร
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	: โฉนดเลขที่ 2220 เลขที่ดิน 3 หน้าสำรวจ 381 เนื้อที่ดินที่เช่า (บางส่วน) 0-2-36.0 ไร่ (236.0 ตารางวา) และ โฉนดเลขที่ 3112 เลขที่ดิน 2 หน้าสำรวจ 762 เนื้อที่ดิน (ทั้งแปลง) 6-0-34.0 ไร่ (2,434.0 ตารางวา) รวมเนื้อที่ดินที่เช่า 6-2-70.0 ไร่ (2,670.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ที่ดินโฉนดเลขที่ 2220 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือโรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย ที่ดินโฉนดเลขที่ 3112 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
สิทธิในทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่า (Leasehold)
การตรวจสอบอายุ	: ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

ภาระผูกพันตาม สัญญาเช่า	- โฉนดเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักพระราชวัง (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 21.26 ปี - โฉนดเลขที่ 3112 ให้เช่าที่ดินทั้งแปลง มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2589 ในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมายงานมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ณ วันที่ทำการประเมินจึงคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 21.26 ปี - โฉนดเลขที่ 2220 และ 3112 ให้เช่าช่วงมีกำหนด 3 ปี ระหว่างบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฟิวส์ฟิตทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2565 ณ วันที่ทำการประเมินคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 2 ปี
ภาระผูกพันการ จำนอง การใช้ทางเข้า-ออก สาธารณูปโภค ข้อกำหนดและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	- โฉนดเลขที่ 2220 และ 3112 มีภาระผูกพันจำนองกับบริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) การใช้ทางเข้า-ออก : ถนนราชดำริ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์ สาธารณูปโภค : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ “พื้นที่สีแดง (พ.5-2)” ซึ่งกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 130 ตอนที่ 41 ก วันที่ 16 พฤษภาคม 2556
การเวนคืน โครงการพัฒนาของ รัฐในบริเวณใกล้เคียง การใช้ประโยชน์สูงสุด อาคารสิ่งปลูกสร้าง	การเวนคืน : ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง : 1. โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน 2. โครงการรถไฟฟ้าสายสีส้มช่วงตลิ่งชัน – ศูนย์วัฒนธรรม การใช้ประโยชน์สูงสุด : ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารพักอาศัยรวม สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยรวม 110,977.00 ตารางเมตร ประเมินเฉพาะส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ จำนวน 99 พื้นที่ใช้สอยรวม 34,314.00 ตารางเมตร (ส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ประมาณ 88,437.03 ตารางเมตร)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร ใบอนุญาตก่อสร้าง อาคารดัดแปลงอาคาร และใบรับรองอาคาร	ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ใบอนุญาตก่อสร้าง : อ้างอิงตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

ใบประกอบกิจการที่ เป็นอันตรายต่อ สุขภาพ (อก.2)	:	เลขที่ 034 ปี 2562 อนุญาตให้บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ประกอบกิจการ "อาคารชุดให้เช่า" โดยใช้ชื่อ "Magnolias Ratchadamri Boulevard" พื้นที่ประกอบการ 55,340.00 ตารางเมตร จำนวน 316 ห้อง ออกให้ ณ วันที่ 7 กันยายน 2566 อนุญาตให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 18 กันยายน 2567
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า ที่เลือกใช้	:	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแส เงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการคิดมูลค่าประกันภัย
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	5 สิงหาคม 2565 (อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	28 กันยายน 2566 (ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์)
มูลค่าสิทธิการเช่า ทรัพย์สิน	:	มูลค่าทรัพย์สินสำหรับระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี 844,000,000.- บาท (-แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR049/2022 ลง
วันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย
กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

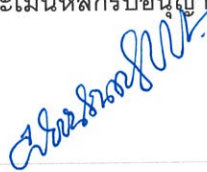
ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า



นายสิทธิพล คงวิจิตร (วส.2175)



ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กสท.



นางพัชชนันต์ พรมธนนันท์ (วฒ.092)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP069/2023 ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2566

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 5 สิงหาคม 2565 (อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ วันที่ 28 กันยายน 2566 (ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์)

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

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

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือด้วยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัทฯ และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายกระทรวงผังเมืองรวม 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. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

4. ข้อมูลทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดที่ดิน

4.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินและสัญญาเช่า

ทรัพย์สินเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน ซึ่งทางบริษัท ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์และสัญญาเช่าจาก ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฮอสพิทอลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน และอ้างอิงการตรวจสอบตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 โดยที่ดินตั้งอยู่ที่ แขวงลุมพินี 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	1	34.0	2,434.0	
รวมเนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา					6	2	70.0	2,670.0	

หมายเหตุ : ณ วันสำรวจ บริษัทไม่สามารถตรวจสอบคู่มือสำนักงานที่ดินของเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 3112 ได้เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินไม่อนุญาต รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ข้างต้นบริษัท อ้างอิงจากโฉนดที่ดินที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน

- ลักษณะกรรมสิทธิ์ : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
- การตรวจสอบอายุ : ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : ก. โรงเรียนวชิราวุธวิทยาลัย
ข. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ภาระผูกพัน : โฉนดเลขที่ 2220 และ 3112 มีภาระผูกพันจำนองกับบริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- การตรวจสอบอายุ : ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
- ภาระผูกพันการเช่า : - โฉนดเลขที่ 2220 แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วน มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักพระราชวัง (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 คงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 21.26 ปี
- โฉนดเลขที่ 3112 ให้เช่าที่ดินทั้งแปลง มีกำหนด 30 ปี ระหว่างสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ผู้ให้เช่า) กับบริษัท แมกโนเลีย ไฟแนนซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้เช่า) ตั้งแต่วันที่

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2559 ถึง วันที่ 31 มกราคม 2589 ในการประเมินครั้งนี้ผู้มอบหมายงานมีวัตถุประสงค์ให้ประเมินถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 จึงคงเหลือระยะเวลาการเช่าประมาณ 21.26 ปี

- โฉนดเลขที่ 2220 และ 3112 ให้เช่าช่วงมีกำหนด 3 ปี ระหว่างบริษัท แมกโนเลีย ไฟน์เนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ให้เช่าช่วง) กับ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ฟิฮอลฟิฮอลดีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอวิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูลเอด์วาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

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

4.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์รอบบัญชีพ.ศ. 2566-2569 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายแปลงดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (เนื้อที่ดินเช่าตามสัญญา)

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์	
				(ตร.ว.)	บาทต่อตร.ว.	บาท
1	2220	3	381	236.0	405,000	95,580,000
2	3112	2	762	2,434.0	470,000	1,143,980,000
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				2,670.0	464,254	1,239,560,000

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง (พื้นที่ส่วนเซอวิสอพาร์ทเมนต์)

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้สอย	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
				(ตร.ม.)	(บาทต่อ ตร.ม.)	(บาท)
506/2	โรงแรม ความสูงเกิน 5 ชั้น ขึ้น	6	6%	34,314	10,500	338,679,180
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						338,679,180
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						1,578,239,180

4.1.3. - 5.1.7 อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

4.2. เียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

5.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5.2. วิธีการประเมินมูลค่า

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5.3. การประเมินมูลค่า

5.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

เนื่องจากการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามรายงานนี้ เป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประกันภัย จึงพิจารณาประเมินในกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ซึ่งเป็นการคิดต้นทุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยอ้างอิงราคาก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2566-2567 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้างและอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตามสภาพปัจจุบันควรมีมูลค่าดังนี้

การประเมินมูลค่าเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง (กรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ – เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าประกันภัย (บาท) มูลค่าประกันภัย (RCN)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) ตามสภาพ (DRC)
- มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ตามสภาพปัจจุบัน (ประเมินเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)	4,459,013,480	4,168,389,471
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพปัจจุบัน) (พิเศษ)	4,459,000,000	4,168,400,000

การประเมินมูลค่าการลงทุน (กรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ – เพื่อคำนวณมูลค่าประกันภัย)

รายละเอียดการตกแต่ง	มูลค่าการลงทุน	
	มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN)	ตามสภาพ (DRC)
ประมาณการมูลค่างานตกแต่งอาคารและอุปกรณ์		
- พื้นที่ส่วนโรงแรม	342,000,000	239,400,000
- พื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	79,200,000	55,400,000
รวมมูลค่าการลงทุนทั้งหมด (พิเศษ)	421,200,000	294,800,000

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

5.3.2. การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

- สมมติฐานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารประกอบ ก.

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Discount Cash Flow)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 ระยะเช่าคงเหลือ 21.26 ปี	มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี
- สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เซอรวิสอพาร์ทเม้นท์ จำนวน 99 ห้อง	844,270,763	866,886,148
หรือประมาณ (พิเศษ)	844,000,000	867,000,000

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ

5.4. มูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน และมูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ดังนี้		
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2566 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี	:	844,000,000.-บาท (-แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2568 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี	:	867,000,000.-บาท (-แปดร้อยหกสิบล้านเจ็ดพันบาทถ้วน-)
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN) (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) สำหรับคิดมูลค่าประกันภัย	:	มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมมูลค่าการลงทุน) 4,459,000,000.-บาท (-สี่พันสี่ร้อยห้าสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรจะมีมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 ตุลาคม 2566 ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี	:	844,000,000.-บาท (-แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน-)
---	---	--

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำมาระบุการเข้าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอรวิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (เชอริวิสอพาร์ทเมนท์)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอว์วาร์ด
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี สอสหพอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566
รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

โดยที่บริษัท แมกโนเลีย โฟนเ็นสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("MFC" หรือ "เจ้าของทรัพย์สิน") เป็นผู้เช่าที่ดินของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่) แล้วได้ให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี สอสหพอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์") เช่าช่วงทรัพย์สินตาม "สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอว์วาร์ด ระยะยาว" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลาการเช่า 22 ปี 3 เดือน 3 วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยกองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันจดทะเบียนการเช่า และภายในวันเดียวกันนี้ MFC ได้เช่าช่วงทรัพย์สินกลับคืนและชำระค่าเช่าช่วงให้กับกองทรัสต์ในจำนวนที่ระบุใน "สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอว์วาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลาการเช่า 3 ปี เมื่อครบกำหนด 3 ปีได้มีข้อตกลงซื้อทรัพย์สินคืนตาม "สัญญาซื้อทรัพย์สินคืน โครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอว์วาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ดังนั้นหากอ้างอิงตามสัญญา MFC จะต้องซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่ 27 กันยายน 2568

ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR048/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอว์วาร์ด ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามงบการเงินปี 2561 ถึงปี 2566 (มกราคม - มิถุนายน) สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัย หนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง Hotel Management Agreement และอื่นๆ ที่ได้รับจากกองทรัสต์ รายละเอียดดังนี้

1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก

รายละเอียด	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	อัตราการเติบโต	หมายเหตุ
	(Covid -19)	(Covid -19)		(ม.ค.-มิ.ย.)	ค่าห้องพักเฉลี่ย	
จำนวนวันดำเนินงาน	335	365	366	181.00		
จำนวนเดือนต่อปี	11	12	12	6		
จำนวนห้องพัก	97	99	99	99		
พื้นที่ห้องพักรวม (ตร.ม.)	N/A	9,051.29	9,051.29	9,051.29		
พื้นที่ห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง (ตร.ม.)	N/A	91.43	91.43	91.43		
จำนวนห้องที่สามารถขายได้	1,067	1,188	1,188	594		
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก	250	674	1,082	520		
อัตราการเข้าพัก	23.47%	56.74%	91.06%	87.48%		
อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	3,100	3,064	3,108	3,410		
อัตราค่าห้องพัก (บาท/ตร.ม./คืน)	N/A	1,019	1,035	1,125		
อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	94,300	93,200	94,593	102,840		
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพัก (%)		-1.16%	1.44%	9.70%	3.33%	เฉลี่ยรวมปีที่เกิดสถานการณ์ Covid-19

ประมาณการค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ปี 2566 - ถึงสิ้นสุดประมาณการ

รายละเอียด	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570 เป็นต้นไป	หมายเหตุ
จำนวนห้องพักรวม (ห้อง/ปี)	301	1,188	1,188	1,188	1,188	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
จำนวนห้องพักที่ขายได้ (ห้อง/ปี)	269	948	832	921	1,010	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	89.55%	79.77%	70.00%	77.50%	85.00%	ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุท้ายตาราง
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)	102,840	133,420	164,000	168,920	173,988	ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุท้ายตาราง
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย (%)		29.74%	22.92%	3.00%	3.00%	ถึงสิ้นสุดประมาณการ

หมายเหตุ : จากการสอบถามผู้บริหารทรัพย์สินทราบว่าในปีที่ไม่มีสถานการณ์ Covid-19 ได้มีการปรับลดค่าเช่าในอัตราพิเศษ และประมาณการว่าจะค่อย ๆ ปรับเพิ่มขึ้นในปีต่อไป ในอัตราที่สูงกว่าตลาด เมื่อค่าเช่าใกล้เคียงกับตลาดจะปรับเพิ่ม

ในอัตราปกติ โดยค่าเช่าห้องพักตามประมาณการที่ได้รับจากผู้บริหารทรัพย์สินจะปรับเพิ่มไปจนถึงเดือนละ 255,000.- บาท/ห้อง ในปี 2568 ต่อจากนั้นจะปรับเพิ่มในอัตรา 3% ต่อปี อย่างไรก็ตามบริษัทฯ พิจารณาว่าปัจจุบันสถานการณ์นี้กำลัง

เข้าสู่ภาวะปกติจึงปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น แต่การปรับค่าเช่าในอัตราที่สูงมากเกินไปจะมีผลกระทบกับอัตราการเช่า จึงสมมติฐานว่าในปี 2568 ค่าเช่าจะใกล้เคียงกับประมาณการปี 2565 คือ 164,000.-บาท/ห้อง/เดือน ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าลดลง

มาอยู่ที่ 79.77% สำหรับปี 2567 อัตราการเช่าลดลงตามส่วน และค่าห้องพักเฉลี่ยก็เพิ่มขึ้นตามส่วนเช่นกัน

1.2 รายได้แผนกอื่นๆ 4.40% ของรายได้ค่าห้องพัก

2 สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

2.1 ต้นทุนขาย (Cost of Sales) (ไม่รวมเงินเดือน)

2.1.1 ต้นทุนค่าห้องพัก 9.00% ของรายได้ค่าห้องพัก
2.1.2 ต้นทุนของแผนกอื่นๆ 42.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2.2.1 ค่าใช้จ่ายเงินเดือน 9,603,000 บาท / ปี ปรับเพิ่ม 4.00% ต่อปี
2.2.2 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป 6.00% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2571 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00% จากปีก่อนหน้า
2.2.3 ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด 3.00% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2571 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00% จากปีก่อนหน้า
2.2.4 ค่าสาธารณูปโภค ปีที่ 2566 - 2570 3.00% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2571 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 1.00% จากปีก่อนหน้า
2.2.5 ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา ปีที่ 2566 - 2570 4.30% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2571 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00% จากปีก่อนหน้า
2.2.6 Base Management fees 2.00% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน
ที่ สอสหทออลดีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566

รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

2.3 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)

2.3.1 Incentive fees	5%	ของกำไรเบื้องต้น		
2.3.2 ค่าบำรุงทรัพย์สินสาธารณะ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	100.00	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	10%	(เริ่มปรับปี 2568)
2.3.3 ค่าเช่าที่ดิน (ชำระ 28 กันยายน 2568-31 ธันวาคม 2587)				

รอบระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่า (บาท/ปี)		รอบระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่า (บาท/ปี)
28 กันยายน 2566 - 31 ธันวาคม 2566	846,111.65		1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2577	25,617,987.81
1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	3,258,069.82		1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2578	25,656,636.97
1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	7,469,576.53		1 มกราคม 2579 - 31 ธันวาคม 2579	28,995,918.81
1 มกราคม 2569 - 31 ธันวาคม 2569	21,983,222.51		1 มกราคม 2580 - 31 ธันวาคม 2580	29,338,411.39
1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2570	22,239,428.14		1 มกราคม 2581 - 31 ธันวาคม 2581	29,383,152.61
1 มกราคม 2571 - 31 ธันวาคม 2571	22,266,895.33		1 มกราคม 2582 - 31 ธันวาคม 2582	29,430,130.90
1 มกราคม 2572 - 31 ธันวาคม 2572	22,295,735.94		1 มกราคม 2583 - 31 ธันวาคม 2583	29,479,458.09
1 มกราคม 2573 - 31 ธันวาคม 2573	22,326,018.58		1 มกราคม 2584 - 31 ธันวาคม 2584	33,281,828.60
1 มกราคม 2574 - 31 ธันวาคม 2574	25,249,826.45		1 มกราคม 2585 - 31 ธันวาคม 2585	33,677,173.36
1 มกราคม 2575 - 31 ธันวาคม 2575	25,546,123.16		1 มกราคม 2586 - 31 ธันวาคม 2586	33,734,275.74
1 มกราคม 2576 - 31 ธันวาคม 2576	25,581,179.09		1 มกราคม 2587 - 31 ธันวาคม 2587	33,794,233.23
รวมค่าเช่าที่ดิน				531,451,394.68

หมายเหตุ : ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2568 เป็นต้นไป ทรัพย์สินรับภาระค่าเช่าของสวนพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางด้วย โดยในรอบปี 2568 รับภาระตั้งแต่ 28 กันยายน - 31 ธันวาคม 2568

2.3.4 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2566 (ได้ส่วนลด15%)	478,748.64	บาท / ปี	
	ปี 2566 (ไม่มีส่วนลด)	563,233.70	บาท / ปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.60%
2.3.5 ประกันภัย	(อ้างอิงงบการเงินปี 2566)	902,455	บาท / ปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.50%
2.3.6 ค่าซ่อมค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์		3.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	

3 ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		28 กันยายน 2566
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี		1 มกราคม - 31 ธันวาคม
จำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ	3.1	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2566)
จำนวนวันต่อปี	365	วัน
จำนวนวันที่รับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2568	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2568)
ระยะเวลาประมาณการ	21.26	ปี

4 สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2566 ระยะเวลา 21 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม ภัยพิบัติ และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	3.12%
Risk premium	6.40%
Discount Rate (r)	9.52%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	9.50%

5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566	844,000,000.00	บาท
--	----------------	-----

หมายเหตุ :



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บเลอร์วาร์ด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566

รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเข้าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูลเดอร์วาร์ด - (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี)

พ.ศ.							2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577
วันที่เริ่มต้น							28 กันยายน 2566	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577
วันที่สิ้นสุด							31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577
รวมปีที่							0.26	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26	9.26	10.26	11.26
จำนวนวัน / ปี						วัน	95	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือน / ปี						เดือน	3.1	12	12.0	12	12	12	12	12	12	12	12	12
จำนวนห้องพัก						ห้อง	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
พื้นที่จอดรถ						ตารางเมตร	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29
จำนวนห้องพักที่สามารถขายได้ทั้งหมด						ห้อง / ปี	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188
จำนวนห้องพักที่ขายแล้ว						ห้อง / ปี	275	948	832	921	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย						%	89.55%	79.77%	70.00%	77.50%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย						บาท / ห้อง / คืน	102,840	133,420	164,000	168,920	173,988	179,207	184,583	190,121	195,825	201,699	207,750	213,963
อัตราการปรับปรุงห้องพักเฉลี่ย						%			3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Rev Par							92,091	106,434	114,800	130,913	147,889	152,326	156,896	161,603	166,451	171,444	176,588	181,885
ประเภทการขายได้																		
รายได้ค่าห้องพัก						บาท / ปี	28,262,761	126,444,005	136,382,400	155,524,644	175,692,678	180,963,459	186,392,363	191,984,133	197,743,657	203,675,967	209,786,246	216,079,834
รายได้จากแผนอื่นๆ	4.40%						1,243,561	5,563,536	6,000,826	6,843,084	7,730,478	7,962,392	8,201,264	8,447,302	8,700,721	8,961,743	9,230,595	9,507,513
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	100.00%						29,506,322	132,007,541	142,383,226	162,367,728	183,423,156	188,925,851	194,593,627	200,431,435	206,444,378	212,637,710	219,016,841	225,587,346
ต้นทุนขาย (Cost of Good Sold)																		
ต้นทุนค่าห้องพัก	9.00%						2,543,648	11,379,960	12,274,416	13,997,218	15,812,341	16,286,711	16,775,313	17,278,572	17,796,929	18,330,837	18,880,762	19,447,185
ต้นทุนของแผนอื่นๆ	42.00%						522,296	2,336,685	2,520,347	2,874,095	3,246,801	3,444,205	3,444,531	3,547,867	3,654,303	3,763,932	3,876,850	3,993,155
รวมต้นทุนขาย	10.39%						3,065,944	13,716,646	14,794,763	16,871,313	19,059,142	19,630,916	20,219,843	20,826,439	21,451,232	22,094,769	22,757,612	23,440,340
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																		
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าจ้างของพนักงาน	9,603,000					4.00%	2,499,411	9,987,120	10,386,605	10,802,069	11,234,152	11,683,518	12,150,859	12,636,893	13,142,369	13,668,063	14,214,786	14,783,377
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในนามทั่วไป	6.00%					2.00%	1,770,379	7,920,452	8,542,994	9,742,064	11,005,389	11,225,497	11,450,007	11,679,007	12,150,839	12,393,856	12,641,733	12,893,856
ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด	3.00%					2.00%	885,190	3,960,226	4,271,497	4,871,032	5,502,695	5,612,749	5,725,004	5,839,504	5,956,294	6,075,420	6,196,928	6,320,867
ค่าสาธารณูปโภค	3.00%					1.00%	885,190	3,960,226	4,271,497	4,871,032	5,502,695	5,557,722	5,613,299	5,669,432	5,726,126	5,783,387	5,841,221	5,899,634
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	4.30%					2.00%	1,268,772	5,676,324	6,122,479	6,981,812	7,887,196	8,044,940	8,369,955	8,708,101	8,882,263	9,059,909	9,239,909	9,419,909
Base Management fees	2.00%						590,126	2,640,151	2,847,665	3,247,355	3,668,463	3,778,517	3,891,873	4,008,629	4,128,888	4,252,754	4,380,337	4,511,747
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	25.87%						7,899,068	34,144,500	36,442,735	40,515,363	44,000,589	45,902,942	47,036,879	48,203,420	49,403,618	50,638,565	51,909,391	53,217,266
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit)	63.74%						18,541,310	84,148,395	91,145,728	104,981,062	119,563,425	123,391,993	127,336,904	131,401,577	135,589,529	139,994,376	144,349,838	148,929,740
							62.84%	64%	64%	65%	65%	65%	65%	66%	66%	66%	66%	66%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)																		
Incentive fees	5%						927,066	4,207,320	4,557,286	5,249,053	5,878,171	6,169,600	6,366,845	6,570,079	6,779,476	6,995,219	7,217,492	7,446,487
ค่าบำรุงทรัพย์สินและอาคารและ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	100.00					10%	233,825	905,129	995,642	995,642	1,095,206	1,095,206	1,095,206	1,204,727	1,204,727	1,204,727	1,325,199	1,325,199
ค่าเช่าที่ดิน							846,112	3,258,070	7,469,577	21,983,223	22,239,428	22,266,895	22,296,736	22,326,019	25,249,826	25,546,123	25,581,179	25,617,988
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	563,233.70					0.60%	124,606	566,613	570,013	573,433	576,873	580,335	583,817	587,320	590,844	594,389	597,955	601,543
ประกันภัย	902,455					0.50%	234,885	906,967	911,502	916,059	920,640	925,243	929,869	934,518	939,191	943,887	948,606	953,349
สำหรับค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	3.00%						885,190	3,960,226	4,271,497	4,871,032	5,502,695	5,667,776	5,837,809	6,012,943	6,193,331	6,379,131	6,570,505	6,767,620
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	10.46%						3,251,683	13,804,325	18,775,516	34,588,441	36,213,449	36,705,054	37,109,282	37,526,085	40,957,395	41,663,475	42,120,464	42,712,187
กำไรสุทธิหลังจากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)	53.29%						15,289,627	70,342,071	72,370,212	70,362,611	83,349,976	86,686,939	90,227,622	93,875,493	94,632,133	98,240,900	102,228,374	106,217,553
NOI Growth	4.22%										18.41%	4.00%	4.08%	4.04%	0.81%	3.81%	4.06%	3.90%
อัตราคิดลด	9.50%					PV Factors	0.976656	0.891923	0.814542	0.743874	0.679337	0.620399	0.566574	0.517419	0.472529	0.431533	0.394094	0.359904
มูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการเข้าซื้อ (Net Present Value หรือ NPV)	844,270,763						14,932,708	62,739,711	58,948,577	52,363,233	56,622,723	53,780,490	51,120,625	48,572,963	44,716,427	42,394,190	40,287,983	38,228,122
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ปีแรก)	844,000,000																	
มูลค่าสิทธิการร่วมลงทุน	8,525,253																	



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอรวิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บเลอว์

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ หอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566

รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเข้าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด - (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 21.26 ปี)

พ.ศ.						2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
วันที่เริ่มต้น						1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579	1 มกราคม 2580	1 มกราคม 2581	1 มกราคม 2582	1 มกราคม 2583	1 มกราคม 2584	1 มกราคม 2585	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587
วันที่สิ้นสุด						31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579	31 ธันวาคม 2580	31 ธันวาคม 2581	31 ธันวาคม 2582	31 ธันวาคม 2583	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2585	31 ธันวาคม 2586	31 ธันวาคม 2587
รวมปีที่						12.26	13.26	14.26	15.26	16.26	17.26	18.26	19.26	20.26	21.26
จำนวนวัน / ปี						365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือน / ปี						12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
จำนวนสัปดาห์						99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
พื้นที่ของหลัก						9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29
จำนวนห้องที่สามารถขายได้ทั้งหมด						1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188
จำนวนห้องพักขายแล้ว						1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย						% 85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย						บาท / ห้อง / คืน	220,402	227,014	233,825	240,840	248,065	255,507	263,172	271,067	287,575
อัตราการปรับปรุงพื้นที่ค่าห้องพักเฉลี่ย						%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Rev Par							187,342	192,962	198,751	204,714	210,855	217,181	223,696	230,407	244,439
ประเภทของการรายได้															
รายได้ค่าห้องพัก						บาท / ปี	222,562,229	229,239,095	236,116,268	243,199,756	250,495,749	258,010,622	265,750,940	273,723,468	281,935,172
รายได้จากแผนกอื่นๆ					4.40%	ของรายได้ค่าห้องพัก	9,792,738	10,086,520	10,389,116	10,700,789	11,021,813	11,352,467	11,693,041	12,043,833	12,405,148
					100.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	232,354,967	239,325,616	246,505,384	253,900,546	261,517,562	269,363,089	277,443,982	285,767,301	294,340,320
ต้นทุนขาย (Cost of Good Sold)															
ต้นทุนค่าห้องพัก					9.00%	ของรายได้ค่าห้องพัก	20,030,601	20,631,519	21,250,464	21,887,978	22,544,617	23,220,956	23,917,585	24,635,112	25,374,166
ต้นทุนของแผนกอื่นๆ					42.00%	ของรายได้จากสว่า	4,112,950	4,236,338	4,363,429	4,494,331	4,629,161	4,768,036	4,911,077	5,058,410	5,210,162
					10.39%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	24,143,551	24,867,857	25,613,893	26,382,310	27,173,779	27,988,992	28,828,662	29,693,522	30,584,328
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน															
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าจ้างของพนักงาน					9,603,000	บาทปี ปีติดไม่เพิ่มขึ้น	15,374,712	15,989,701	16,629,289	17,294,460	17,986,239	18,705,688	19,453,916	20,232,073	21,041,356
ค่าใช้จ่ายด้านยานพาหนะทั่วไป					6.00%	ของรายได้รวม และปรับเพิ่มปีละ	12,894,568	13,152,459	13,415,508	13,683,818	13,957,495	14,236,645	14,521,378	14,811,805	15,108,041
ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด					3.00%	ของรายได้รวม และปรับเพิ่มปีละ	6,447,284	6,576,230	6,707,754	6,841,909	6,978,747	7,118,322	7,260,689	7,405,903	7,554,021
ค่าสาธารณูปโภค					3.00%	ของรายได้รวม และปรับเพิ่มปีละ	5,958,630	6,018,216	6,078,398	6,139,182	6,200,574	6,262,580	6,325,206	6,388,458	6,452,342
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา					4.30%	ของรายได้รวม และปรับเพิ่มปีละ	9,241,107	9,425,929	9,614,448	9,806,737	10,002,871	10,202,929	10,406,987	10,615,127	10,827,430
Base Management fees					2.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	4,647,099	4,786,512	4,930,108	5,076,011	5,230,351	5,387,262	5,548,880	5,715,346	5,886,806
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน					25.87%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	54,563,400	55,949,047	57,375,505	58,844,118	60,356,278	61,913,426	63,517,055	65,168,711	66,869,996
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit)					63.74%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	153,648,016	158,508,712	163,515,987	168,674,118	173,987,506	179,400,671	185,098,285	190,905,068	196,855,997
							66%	66%	66%	66%	67%	67%	67%	67%	67%
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)															
Incentive fees					5%	ของกำไรเบื้องต้น	7,682,401	7,925,436	8,175,799	8,433,706	8,699,375	8,973,034	9,254,913	9,545,253	9,844,300
ค่าบำรุงทรัพย์สินและอาคารอะ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)					100.00	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	1,325,199	1,325,199	1,457,719	1,457,719	1,457,719	1,603,491	1,603,491	1,603,491	1,763,840
ค่าเช่าที่ดิน						บาทปี	25,656,637	28,995,919	29,338,411	29,383,153	29,430,131	29,479,458	33,281,829	33,677,173	33,794,233
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง					563,233.70	บาท / ปี ปีต่อไม่ปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	605,152	608,783	612,436	616,110	619,807	623,526	627,267	631,030	634,817
ประกันภัย					902,455	บาท / ปี ปีต่อไม่ปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	958,116	962,907	967,721	972,560	977,423	982,310	987,221	992,157	997,118
สำหรับค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์					3.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	6,970,649	7,179,768	7,395,162	7,617,016	7,845,527	8,080,893	8,323,319	8,573,019	8,830,210
					10.46%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	43,198,154	46,998,012	47,947,248	48,480,264	49,029,982	49,742,711	50,478,041	51,220,224	52,000,125
กำไรสุทธิหลังจากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)					53.29%		110,449,862	111,510,700	115,568,738	120,193,854	124,957,424	129,717,960	135,882,943	141,081,437	146,599,881
NOI Growth					4.22%		3.98%	0.98%	3.4%	4.00%	3.96%	3.81%	3.71%	3.63%	3.91%
อัตราคิดลด					9.50%	PV Factors	0.328679	0.300164	0.274122	0.25034	0.228621	0.208786	0.190672	0.17413	0.159023
มูลค่าปัจจุบันสุทธิจากการเข้าสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV)						บาท	844,270,763	36,302,550	33,471,498	31,679,934	30,089,329	28,567,914	27,063,294	24,981,888	22,435,193
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ปีแรก)						บาท	844,000,000								
มูลค่าสิทธิการว่างเฉลี่ย							8,525,253	บาท/ห้อง							



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568

รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

โดยที่บริษัท แมกโนเลีย โฟโนสท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ("MFC" หรือ "เจ้าของทรัพย์สิน") เป็นผู้เช่าที่ดินของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่) แล้วได้ให้ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์") เช่าช่วงทรัพย์สินตาม "สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินของโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด ระยะยาว" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลาเช่า 22 ปี 3 เดือน 3 วัน นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยกองทรัสต์ได้ชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่จดทะเบียนการเช่า และภายในวันเดียวกันนี้ MFC ได้เช่าช่วงทรัพย์สินกลับคืนและชำระค่าเช่าช่วงให้กับกองทรัสต์ในจำนวนที่ระบุใน "สัญญาเช่าช่วงทรัพย์สินโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ระยะเวลาเช่า 3 ปี เมื่อครบกำหนด 3 ปีได้มีข้อตกลงซื้อทรัพย์สินคืนตาม "สัญญาซื้อทรัพย์สินคืนโครงการโรงแรมวอลดอร์ฟ แอสโทเรีย กรุงเทพ และเซอร์วิส อพาร์ทเมนท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด" ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ดังนั้นหากอ้างอิงตามสัญญา MFC จะต้องซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่ 27 กันยายน 2568

ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินกรณีที่มีภาระผูกพันกับสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่) โดยไม่คำนึงถึงสัญญาสัญญาอื่น ๆ ที่ผูกพันกันต่อจากนั้น ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ทำการประเมินไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินของสำนักทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสำนักพระราชวัง (สำนักพระคลังข้างที่)

สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามงบการเงินปี 2561 ถึงปี 2566 (มกราคม - มิถุนายน) สัญญาเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัย หนังสือแจ้งประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง Hotel Management Agreement และอื่นๆ ที่ได้รับจากกองทรัสต์ รายละเอียดดังนี้

1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก

รายละเอียด	พ.ศ. 2563	พ.ศ. 2564	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566	อัตราการเติบโต	หมายเหตุ
	(Covid -19)	(Covid -19)		(ม.ค.-มิ.ย.)	ค่าห้องพักเฉลี่ย	
จำนวนวันดำเนินงาน	335	365	366	181.00		
จำนวนเดือนต่อปี	11	12	12	6		
จำนวนห้องพัก	97	99	99	99		
พื้นที่ห้องพักรวม (ตร.ม.)	N/A	9,051.29	9,051.29	9,051.29		
พื้นที่ห้องพักเฉลี่ยต่อห้อง (ตร.ม.)	N/A	91.43	91.43	91.43		
จำนวนห้องพักที่สามารถขายได้	1,067	1,188	1,188	594		
จำนวนห้องพักที่มีการเข้าพัก	250	674	1,082	520		
อัตราการเข้าพัก	23.47%	56.74%	91.06%	87.48%		
อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	3,100	3,064	3,108	3,410		
อัตราค่าห้องพัก (บาท/ตร.ม./คืน)	N/A	1,019	1,035	1,125		
อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/เดือน)	94,300	93,200	94,593	102,840		
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพัก (%)		-1.16%	1.44%	9.70%	3.33%	เฉลี่ยรวมปีที่เกิดสถานการณ์ Covid-19

ประมาณการค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ปี 2566 - ถึงสิ้นสุดประมาณการ

รายละเอียด	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	พ.ศ. 2570 เป็นต้นไป	หมายเหตุ
จำนวนห้องพักรวม (ห้อง/ปี)	301	1,188	1,188	1,188	1,188	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
จำนวนห้องพักที่ขายได้ (ห้อง/ปี)	269	948	832	921	1,010	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	89.55%	79.77%	70.00%	77.50%	85.00%	ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุท้ายตาราง
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/เดือน)	102,840	133,420	164,000	168,920	173,988	ดูเพิ่มเติมที่หมายเหตุท้ายตาราง
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย (%)		29.74%	22.92%	3.00%	3.00%	ถึงสิ้นสุดประมาณการ

หมายเหตุ : จากการสอบถามผู้บริหารทรัพย์สินทราบว่าในปีที่มีสถานการณ์ Covid-19 ได้มีการปรับลดค่าเช่าในอัตราพิเศษ และประมาณการว่าจะค่อย ๆ ปรับเพิ่มขึ้นในปีต่อไป ในอัตราที่สูงกว่าตลาด เมื่อค่าเช่าใกล้เคียงกับตลาดจะปรับเพิ่ม

ในอดีตปกติ โดยค่าเช่าห้องพักตามประมาณการที่ได้รับจากผู้บริหารทรัพย์สินจะปรับเพิ่มไปจนถึงเดือนละ 255,000.- บาท/ห้อง ในปี 2568 ต่อจากนั้นจะปรับเพิ่มในอัตรา 3% ต่อปี อย่างไรก็ตามบริษัทฯ พิจารณาว่าปัจจุบันสถานการณ์กำลัง

เข้าสู่ภาวะปกติจึงปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น แต่การปรับค่าเช่าในอัตราที่สูงมากเกินไปจะมีผลกระทบกับอัตราการเช่า ซึ่งสมมติฐานว่าในปี 2568 ค่าเช่าจะใกล้เคียงกับประมาณการปี 2565 คือ 164,000.-บาท/ห้อง/เดือน ซึ่งจะส่งผลให้อัตราการเช่าลดลง

มาอยู่ที่ 75% สำหรับปี 2567 อัตราการเช่าลดลงตามส่วน และค่าห้องพักเฉลี่ยก็เพิ่มขึ้นตามส่วนเช่นกัน

1.2 รายได้แผนกอื่น ๆ 4.40% ของรายได้ค่าห้องพัก

2 สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

2.1 ต้นทุนขาย (Cost of Sales) (ไม่รวมเงินเดือน)

2.1.1 ต้นทุนค่าห้องพัก 9.00% ของรายได้ค่าห้องพัก

2.1.2 ต้นทุนของแผนกอื่นๆ 42.00% ของรายได้แผนกอื่นๆ

2.2 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

2.2.1 ค่าใช้จ่ายเงินเดือน 9,603,000 บาท / ปี ปรับเพิ่ม 4.00% ต่อปี

2.2.2 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป 6.00% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2571 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00% จากปีก่อนหน้า

2.2.3 ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด 3.00% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2571 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00% จากปีก่อนหน้า

2.2.4 ค่าสาธารณูปโภค ปีที่ 2566 - 2570 3.00% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2571 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 1.00% จากปีก่อนหน้า

2.2.5 ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา ปีที่ 2566 - 2570 4.30% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2571 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00% จากปีก่อนหน้า

2.2.6 Base Management fees 2.00% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน
ที่ สอสหทออลดีตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568

รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

2.3 ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)

2.3.1 Incentive fees	5%	ของกำไรเบื้องต้น		
2.3.2 ค่าบำรุงทรัพย์สินสาธารณะ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	100.00	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	10%	เริ่มปรับปี 2568
2.3.3 ค่าเช่าที่ดิน (ชำระ 28 กันยายน 2568-31 ธันวาคม 2587)				

รอบระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่า (บาท/ปี)		รอบระยะเวลาการเช่า	ค่าเช่า (บาท/ปี)
28 กันยายน 2566 - 31 ธันวาคม 2566	846,111.65		1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2577	25,617,987.81
1 มกราคม 2567 - 31 ธันวาคม 2567	3,258,069.82		1 มกราคม 2577 - 31 ธันวาคม 2578	25,656,636.97
1 มกราคม 2568 - 31 ธันวาคม 2568	7,469,576.53		1 มกราคม 2579 - 31 ธันวาคม 2579	28,995,918.81
1 มกราคม 2569 - 31 ธันวาคม 2569	21,983,222.51		1 มกราคม 2580 - 31 ธันวาคม 2580	29,338,411.39
1 มกราคม 2570 - 31 ธันวาคม 2570	22,239,428.14		1 มกราคม 2581 - 31 ธันวาคม 2581	29,383,152.61
1 มกราคม 2571 - 31 ธันวาคม 2571	22,266,895.33		1 มกราคม 2582 - 31 ธันวาคม 2582	29,430,130.90
1 มกราคม 2572 - 31 ธันวาคม 2572	22,295,735.94		1 มกราคม 2583 - 31 ธันวาคม 2583	29,479,458.09
1 มกราคม 2573 - 31 ธันวาคม 2573	22,326,018.58		1 มกราคม 2584 - 31 ธันวาคม 2584	33,281,828.60
1 มกราคม 2574 - 31 ธันวาคม 2574	25,249,826.45		1 มกราคม 2585 - 31 ธันวาคม 2585	33,677,173.36
1 มกราคม 2575 - 31 ธันวาคม 2575	25,546,123.16		1 มกราคม 2586 - 31 ธันวาคม 2586	33,734,275.74
1 มกราคม 2576 - 31 ธันวาคม 2576	25,581,179.09		1 มกราคม 2587 - 31 ธันวาคม 2587	33,794,233.23
รวมค่าเช่าที่ดิน				531,451,394.68

หมายเหตุ : ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2568 เป็นต้นไป ทรัพย์สินรับภาระค่าเช่าของสวนพักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางด้วย โดยในรอบปี 2568 รับภาระตั้งแต่ 28 กันยายน - 31 ธันวาคม 2568

2.3.4 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2566 (ได้ส่วนลด15%)	478,748.64	บาท / ปี	
	ปี 2566 (ไม่มีส่วนลด)	563,233.70	บาท / ปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.60%
2.3.5 ประกันภัย	(อ้างอิงงบการเงินปี 2566)	902,455	บาท / ปี	ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.50%
2.3.6 ค่าซ่อมค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์		3.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	

3 ระยะเวลาประมาณการ

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		28 กันยายน 2568
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี		1 มกราคม - 31 ธันวาคม
จำนวนเดือนต่อปี	12	เดือน
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ	3.1	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2566)
จำนวนวันต่อปี	365	วัน
จำนวนวันที่รับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2568	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2568)
ระยะเวลาประมาณการ	21.26	ปี

4 สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน (Capitalization rate) และ อัตราคิดลด (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2566 ระยะเวลา 21 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม ภัยพิบัติ และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	3.12%
Risk premium	6.40%
Discount Rate (r)	9.52%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	9.50%

5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568	867,000,000.00	บาท
--	----------------	-----

หมายเหตุ :



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568

รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด - (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี)

พ.ศ.						2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	
วันที่เริ่มต้น						28 กันยายน 2568	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	28 กันยายน 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576
วันที่สิ้นสุด						31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	
รอบปี																	
จำนวนวัน / ปี						95	365	270	95	365	365	365	365	365	365	365	
จำนวนเดือน / ปี						3.1	12	8.9	3.1	12	12	12	12	12	12	12	
จำนวนห้องพัก						99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99	
พื้นที่ห้องพัก						9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	
จำนวนห้องที่สามารถขายได้ทั้งหมด						307	1,188	879	309	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	
จำนวนห้องที่ขายแล้ว						ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	ห้อง / ปี	
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย						%	89.55%	79.77%	70.00%	70.00%	77.50%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย						บาท / ห้อง / คืน	102,840	133,420	164,000	164,000	168,920	173,988	179,207	184,583	190,121	195,825	
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย						%				3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	
Rev Par							92,091	106,434	114,800	114,800	130,913	147,889	152,326	156,896	161,603	166,451	
ประมาณการรายได้																	
รายได้ค่าห้องพัก						บาท / ปี	28,262,761	126,444,005	100,885,611	35,496,789	155,524,644	175,692,678	180,963,459	186,392,363	191,984,133	197,743,657	
รายได้จากแผนอื่นๆ	4.40%						1,243,561	5,563,536	4,438,967	1,561,859	6,843,084	7,730,478	7,962,392	8,201,264	8,447,302	8,700,721	
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	100.00%						29,506,322	132,007,541	105,324,578	37,058,648	162,367,728	183,423,156	188,925,851	194,593,627	200,431,435	206,444,378	
ต้นทุนขาย (Cost of Good Sold)																	
ต้นทุนค่าห้องพัก	9.00%						2,543,648	11,379,960	9,079,705	3,194,711	13,997,218	15,812,341	16,286,711	16,775,313	17,278,572	17,796,929	
ต้นทุนของแผนอื่นๆ	42.00%						522,296	2,336,685	1,864,366	655,981	2,874,095	3,246,801	3,344,205	3,444,531	3,547,867	3,654,303	
รวมต้นทุนขาย	10.39%						3,065,944	13,716,646	10,944,071	3,850,692	16,871,313	19,059,142	19,630,916	20,219,843	20,826,439	21,451,232	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																	
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนและค่าจ้างของทุกแผนก	9.603.000				4.00%		บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	บาทปี ปีต่อไปปรับเพิ่ม	
ค่าใช้จ่ายค่าเดินทาง	6.00%				2.00%		ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	
ค่าใช้จ่ายค่าเช่าและค่าเช่าที่ดิน	3.00%				2.00%		ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	
ค่าสาธารณูปโภค	3.00%				1.00%		ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	4.30%				2.00%		ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	ตรงจ่ายให้รวม	
Base Management fees	2.00%						ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	25.87%						7,899,068	34,144,500	26,957,640	9,485,095	40,515,363	44,800,589	45,902,942	47,036,879	48,203,420	49,403,618	
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit)	63.74%						18,541,310	84,146,395	67,422,867	23,722,861	104,981,052	119,563,425	123,391,993	131,401,577	135,589,529	139,904,378	
							62.84%	64%	64%	64%	65%	65%	65%	65%	66%	66%	
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)																	
Incentive fees	5%						ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	ของกำไรเบื้องต้น	
ค่าบำรุงทรัพย์สินสาธารณะ (ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง)	100.00						บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	บาท / ตร.ม. / เดือน ปรับเพิ่มทุก 3 ปี ครั้งละ	
ค่าเช่าที่ดิน							233,826	905,129	736,502	259,140	995,642	995,642	1,095,206	1,095,206	1,204,727	1,204,727	
ค่าเช่าที่ดิน							846,112	3,258,070	5,525,440	1,944,136	21,983,223	22,239,428	22,266,895	22,295,736	22,326,019	25,249,836	
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	563,233.70				0.60%		บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	
ประกันภัย	902,465				0.50%		บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	
ค่าธรรมเนียมบำรุงอาคารและอุปกรณ์	3.00%						ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	10.46%						ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	ตรงจ่ายให้รวมจากการดำเนินงาน	
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Income)	53.29%						3,251,683	13,804,325	13,888,738	4,886,778	34,588,441	36,213,449	36,705,054	37,109,282	37,526,085	40,957,395	
NOI Growth	4.22%						15,289,627	70,342,071	53,534,129	18,836,082	70,392,611	83,349,976	86,686,939	90,227,622	93,875,493	98,240,900	
อัตราคิดลด	9.50%						PV Factors	PV Factors	PV Factors	PV Factors	PV Factors	PV Factors	PV Factors	PV Factors	PV Factors	PV Factors	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิการจ่ายภาษี (Net Present Value หรือ NPV)							1	1		0.976656	0.891923	0.814542	0.743874	0.679337	0.620399	0.566574	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ปีแรก)							866,886,148	บาท		18,396,373	62,784,789	67,892,056	64,484,160	61,294,962	58,240,262	53,616,106	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (ปีแรก)							867,000,000	บาท									
มูลค่าสิทธิการจ่ายเฉลี่ย							8,757,576	บาท/ห้อง									



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอรวิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บเลอว์

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ หอสพิทอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568

รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สิทธิการเข้าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด - (ระยะเวลาเช่าคงเหลือ 19.26 ปี)

พ.ศ.						2577	2578	2579	2580	2581	2582	2583	2584	2585	2586	2587
วันที่เริ่มต้น						1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579	1 มกราคม 2580	1 มกราคม 2581	1 มกราคม 2582	1 มกราคม 2583	1 มกราคม 2584	1 มกราคม 2585	1 มกราคม 2586	1 มกราคม 2587
วันที่สิ้นสุด						31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579	31 ธันวาคม 2580	31 ธันวาคม 2581	31 ธันวาคม 2582	31 ธันวาคม 2583	31 ธันวาคม 2584	31 ธันวาคม 2585	31 ธันวาคม 2586	31 ธันวาคม 2587
รวมปีที่						9.26	10.26	11.26	12.26	13.26	14.26	15.26	16.26	17.26	18.26	19.26
จำนวนวัน / ปี						วัน	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนเดือน / ปี						เดือน	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
จำนวนสัปดาห์						ห้อง	99	99	99	99	99	99	99	99	99	99
พื้นที่ต่อหลัก						ตารางเมตร	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29	9,051.29
จำนวนห้องที่สามารถขายได้ทั้งหมด						ห้อง / ปี	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188	1,188
จำนวนห้องที่ขายแล้ว						ห้อง / ปี	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010	1,010
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย						%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย						บาท / ห้อง / คืน	213,983	220,402	227,014	233,825	240,840	248,065	255,507	263,172	271,067	279,199
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย						%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Rev Par							181,885	187,342	192,962	198,751	204,714	210,855	217,181	223,696	230,407	237,319
ประมาณการรายได้																
รายได้ค่าห้องพัก						บาท / ปี	216,079,834	222,562,229	229,239,095	236,116,268	243,199,756	250,495,749	258,010,622	265,750,940	273,723,468	281,935,172
รายได้จากแผนอื่นๆ							4.40%	ของรายได้ค่าห้องพัก	9,507,513	9,792,738	10,066,520	10,389,116	10,700,789	11,021,813	11,352,467	11,693,041
																</



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างระยะเวลาคงเหลือ 21.26 ปี
รายละเอียดทรัพย์สิน : ห้องพักอาศัย จำนวน 99 ห้อง ตั้งอยู่ชั้นที่ 17-37, 39-47, 49 และ 51
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151 และ 151/1 โครงการแมกโนเลียส์ ราชดำริ บูเลอวาร์ด ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลูกค้าราย : บริษัทเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ สอสพทอลลิค ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)
รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

ข้อมูลเปรียบเทียบ (ประเภทโรงแรม)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1			ข้อมูลเปรียบเทียบ 2			ข้อมูลเปรียบเทียบ 3			ข้อมูลเปรียบเทียบ 4			ข้อมูลเปรียบเทียบ 5		
รูปถ่ายภายนอก															
ประเภททรัพย์สิน	เซอวิสอพาร์ทเม้นท์			เซอวิสอพาร์ทเม้นท์			เซอวิสอพาร์ทเม้นท์			เซอวิสอพาร์ทเม้นท์			เซอวิสอพาร์ทเม้นท์		
ชื่อโรงแรม	โอเรียนเต็ล เรสซิเดนซ์ กรุงเทพฯ			Conrad Bangkok Residences			Sathorn Vista, Bangkok - Marriott Executive			Ascott Sathorn Bangkok			Marriott Executive Apartments Bangkok, Sukhumvit		
ที่ตั้งโครงการ	ติดถนนเพลินจิต			ติดถนนไม่มีชื่อ			ติดถนนสวนพลู			ติดถนนเพลินจิต			ติดถนนสุขุมวิท		
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ติดถนนสายหลัก			ประมาณ 190 เมตร			ประมาณ 60 เมตร			ติดถนนสายหลัก			ติดถนนสายหลัก		
ระยะทางจากสถานีรถไฟฟ้า BTS/MRT	ประมาณ 180 เมตร			ประมาณ 190 เมตร			ประมาณ 850 เมตร			ประมาณ 80 เมตร			ประมาณ 150 เมตร		
มาตรฐานโครงการ	มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 4.5 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว		
สภาพอาคารและการดูแลรักษา	สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี			สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี			สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี			สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี			สภาพใหม่ / ดูแลรักษาดี		
จำนวนห้องพักทั้งหมด	ประมาณ 145 ห้อง			ประมาณ 391 ห้อง			ประมาณ 186 ห้อง			ประมาณ 177 ห้อง			ประมาณ 74 ห้อง		
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)	N/A			N/A			N/A			N/A			N/A		
รูปแบบห้องพัก/การออกแบบ	ปานกลาง			ค่อนข้างดี			ปานกลาง			ปานกลาง			ค่อนข้างดี		
การดูแลรักษาห้องพัก	ปานกลาง			ค่อนข้างดี			ปานกลาง			ปานกลาง			ค่อนข้างดี		
การตกแต่งภายในห้องพัก	ปานกลาง			ค่อนข้างดี			ปานกลาง			ปานกลาง			ค่อนข้างดี		
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก	ปานกลาง			ค่อนข้างดี			ปานกลาง			ปานกลาง			ค่อนข้างดี		
- แผนกต้อนรับ (Front)	มี			มี			มี			มี			มี		
- Room Service	มี			มี			มี			มี			มี		
- ห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม	ไม่มี			มี			ไม่มี			ไม่มี			มี		
- อาหารและเครื่องดื่ม	มี			มี			มี			มี			มี		
- อินเทอร์เน็ต/ wi fi	มี			มี			มี			มี			มี		
- ที่จอดรถ	มี			มี			มี			มี			มี		
- รักษาความปลอดภัย	มี			มี			มี			มี			มี		
- สระว่ายน้ำ	มี			มี			มี			มี			มี		
- เคาเบิลทีวี	มี			มี			มี			มี			มี		
อัตราค่าใช้บริการ	แบบห้องพัก	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าห้องพัก (บาท/คืน)	แบบห้องพัก	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าห้องพัก (บาท/คืน)	แบบห้องพัก	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าห้องพัก (บาท/คืน)	แบบห้องพัก	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าห้องพัก (บาท/คืน)	แบบห้องพัก	พื้นที่ (ตรม.)	ค่าห้องพัก (บาท/คืน)
	Junior Suite Twin	45.00	4,904	King Studio	36.00	4,675	Bedroom Deluxe Suite,	65.00	4,099	Studio Premier	58.00	4,590	1 Bedroom Apartment	55.00	4,950
	City View Suite King	70.00	6,000	One Bedroom Suite	54.00	5,313	1 Bedroom Premium Suite	65.00	4,399	1 Bedroom Executive	75.00	5,440	2 Bedroom Apartme	102.00	16,450
	Park View King Suite	70.00	6,375	One Bedroom Deluxe Suite	64.00	5,780	1 Bedroom Executive Suite	75.00	4,899	1 Bedroom Premier	97.00	6,375	3 Bedroom Larger Apartment	162.00	19,950
	Corner Suite with King Bed	70.00	6,750	Two Bedroom Suite	91.00	9,350	2 Bedroom Suite	100.00	6,899	2 Bedroom Deluxe	106.00	8,160	-	-	-
	Two Bedroom Suite	120.00	12,375	Two Bedroom Deluxe Suite	108.00	10,625	3 Bedroom Suite, City view	130.00	10,599	2 Bedroom Executive	123.00	8,500	-	-	-
แหล่งข้อมูล	www.agoda.com			www.agoda.com			www.agoda.com			www.agoda.com			www.agoda.com		
วันที่	28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566		
หมายเหตุ	ราคาห้องพักไม่รวมอาหารเช้า ภาษี/เซอร์วิสชาร์จ์			ราคาห้องพักไม่รวมอาหารเช้า ภาษี/เซอร์วิสชาร์จ์			ราคาห้องพักไม่รวมอาหารเช้า ภาษี/เซอร์วิสชาร์จ์			ราคาห้องพักไม่รวมอาหารเช้า ภาษี/เซอร์วิสชาร์จ์			ราคาห้องพักไม่รวมอาหารเช้า ภาษี/เซอร์วิสชาร์จ์		

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน

- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากวิธีการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)



รายละเอียด : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าช่วงและเช่าทรัพย์สินของโครงการเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ แมกโนเลีย ราชดำริ บูเลอวาร์ด
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 151, 151/1 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดินที่ สอสฟิเทลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566
รายงานการประเมินเลขที่ : VR071/2023

รายละเอียดการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

(ประเมินกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ - สำหรับใช้ในการคิดมูลค่าประเมิน)

รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท)	มูลค่าทดแทนใหม่ (RCN-บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคาสะสม		มูลค่าอาคารตามสภาพ ปัจจุบัน (DRC-บาท)
						1.00% ต่อปี	ค่าเสื่อมสะสม (บาท)	
			(ไม่รวมค่าตกแต่ง)	(ไม่รวมค่าตกแต่ง)				(ไม่รวมค่าตกแต่ง)
อาคารโรงแรม และพักอาศัย สูง 57 ชั้น และชั้นใต้ดิน 3 ชั้น (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)								
1	พื้นที่ส่วนโรงแรม							
	1.1 พื้นที่ภายในอาคาร	43,116.00	60,000	2,586,960,000	6.00	6.00%	155,217,600	2,431,742,400
	1.2 พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ - ส่วนโรงแรม	10,992.00	35,000	384,720,000	6.00	12.00%	46,166,400	338,553,600
รวมพื้นที่ส่วนโรงแรม		54,108.00	54,921	2,971,680,000	-	-	201,384,000	2,770,296,000
2	พื้นที่ส่วนพักอาศัย							
	2.1 พื้นที่ภายในอาคาร-ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	9,051.29	55,000	497,820,950	6.00	6.00%	29,869,257	467,951,693
	2.2 พื้นที่ภายในห้องพัก-ส่วนพักอาศัย (กรรมสิทธิ์บุคคลอื่น)	0.00	0	0	6.00	6.00%	-	-
	2.3 พื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ - ส่วนพักอาศัย	13,164.71	43,000	566,082,530	6.00	6.00%	33,964,952	532,117,578
	2.4 พื้นที่จอดรถและทางเดินรถ - ส่วนพักอาศัย	12,098.00	35,000	423,430,000	6.00	6.00%	25,405,800	398,024,200
รวมพื้นที่ส่วนพักอาศัย		34,314.00	43,345	1,487,333,480	-	-	89,240,009	1,398,093,471
รวมมูลค่าอาคารโรงแรมและพักอาศัย		88,422.00	50,429	4,459,013,480				4,168,389,471
มูลค่าประกันอัคคีภัย				4,459,000,000			(พิเศษ)	4,168,400,000

ประมาณการมูลค่าเงินลงทุน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

(ประเมินกรณีกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ - สำหรับใช้ในการคิดมูลค่าประเมิน)

รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท/ห้อง)	มูลค่าตกแต่งรวม (RCN-บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคาสะสม		มูลค่าอาคารตามสภาพ ปัจจุบัน (DRC-บาท)
						5.00% ต่อปี	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	
3	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนโรงแรม)							
	5.1 งานตกแต่งภายในและภายนอกห้องพัก	171	2,000,000	342,000,000	6.00	30.00%	102,600,000	239,400,000
รวมประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนโรงแรม)		171	2,000,000	342,000,000	-	-	102,600,000	239,400,000
หรือประมาณ (พิเศษ)				342,000,000				239,400,000
4	ประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)							
	6.1 งานตกแต่งภายในและภายนอกห้องพัก	99	800,000	79,200,000	6.00	30.00%	23,760,000	55,440,000
รวมประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ (ส่วนเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์)		99	800,000	79,200,000	-	-	23,760,000	55,440,000
หรือประมาณ (พิเศษ)				79,200,000				55,400,000
รวมประมาณการมูลค่างานตกแต่งภายในอาคารทั้งหมด (พิเศษ)				421,200,000				294,800,000

หมายเหตุ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้หลักการและเหตุผลดังต่อไปนี้

- บริษัทฯ มีมูลค่าอาคารโรงแรมและพักอาศัย (เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) โดยอ้างอิงบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วยโครงสร้างสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566 - 2567 และปรับเป็นมูลค่าปัจจุบันตามดัชนีค่าก่อสร้าง
- การประเมินมูลค่าเงินลงทุนอ้างอิงตามคู่มือการก่อสร้างของ Langdon & Seah (Thailand) Ltd ร่วมกับ LECE (Thailand) Co., Ltd. และ Arcadis Company ปี 2559 แล้วทำการปรับค่าก่อสร้างเป็นปัจจุบันตามดัชนีค่าก่อสร้าง โดยค่าก่อสร้างอาคารโรงแรมได้รวมค่าตกแต่งภายในต่าง ๆ เฟอร์นิเจอร์ ทั้งแบบติดตั้งและลอยตัว งานตกแต่งพิเศษของโคมไฟแสงสว่าง (chandeliers) เป็นต้น สำหรับค่าก่อสร้างอาคารพักอาศัย (เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์) ได้รวมค่าตกแต่งภายในต่าง ๆ เช่น เควีและเครื่องครัว เครื่องใช้ภายในบ้าน แต่ไม่รวมรายการตกแต่งพิเศษของอุปกรณ์ห้องส้วม และไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว เมื่อนำมูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารมาหักออกจึงได้เป็นมูลค่าการลงทุนในส่วนตกแต่งภายในอาคาร (ทั้งภายในและภายนอกห้องพัก) แล้วเฉลี่ยมูลค่าการลงทุนเป็นบาทต่อห้อง และเนื่องจากเป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประเมิน บริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินในกรณีตกแต่งแล้วเสร็จ 100% ซึ่งเป็นห้องที่พร้อมสำหรับให้พักอาศัยเพื่อสร้างรายได้ตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน
- การประเมินเงินต้นนี้เป็นการประเมินเฉพาะส่วนที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ดังนั้นพื้นที่ส่วนที่กองทรัสต์ไม่ได้เข้าลงทุนจึงไม่ระบุพื้นที่ และไม่กำหนดมูลค่าก่อสร้าง

เอกสารประกอบ ข - ซ, ฎ, ฏ

อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

เอกสารประกอบ ณ

ราคาประเมินทรัพย์สิน



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 2220 หน้าสำรวจ : 381

อำเภอ/เขต : สามเพ็ง

ตำบล/แขวง : ปทุมวัน

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6618 แผ่นที่ : 06

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 3

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 67-0-67.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 405,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 10,881,135,000

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 22/08/2566



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

สาขา -

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : - หน้าสำรวจ : -

อำเภอ/เขต : -

ตำบล/แขวง : -

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136 III 6618 แผ่นที่ : 06

มาตราส่วน : 1:1000 เลขที่ดิน : 2

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : -

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 470,000

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) :



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	10,500	-

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

22/08/2566

เอกสารประกอบ ญ

ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ (แบบ อภ.2)



แบบ อภ.2

ใบอนุญาตประกอบกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

☐ รายใหม่ ☒ ต่ออายุ ☐ โอนกิจการ

เล่มที่ ...071101... เลขที่ ...034... ปี 2562

0566112-287

อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย ไฟน์สท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

☒ เป็นนิติบุคคล ประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียนเมื่อ 14 มิถุนายน 2553

สำนักงานอยู่เลขที่ ...695... หมู่ที่ ...-... ตระก/ชอย สุขุมวิท 50

ถนน สุขุมวิท

ตำบล/แขวง พระโขนง

อำเภอ/เขต คลองเตย

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02 7429 441

โทรสาร -

โดยผู้มีอำนาจลงชื่อแทนนิติบุคคลผู้ขออนุญาต ดังนี้

1. นางสาววันยา ภูวนกุล 368/2 ซ.สะพานขาว แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02 7429 141

2. นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์ 108 ซ.หมู่บ้านฉัตรแก้ว แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ 02 7429 141

ประกอบกิจการ อาคารชุดให้เช่า

ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นอันตรายต่อสุขภาพ

ประเภท การประกอบกิจการหอพัก อาคารชุดให้เช่า ห้องเช่า หรือห้องแบ่งเช่า หรือกิจการอื่นในทำนองเดียวกัน

ลำดับที่ ...9.6(ข)... ค่าธรรมเนียม ...8,800... บาท ใบเสร็จรับเงินเล่มที่ ...0922/0220... เลขที่ ...14291/66...

วันที่ ...7... เดือน ...กันยายน... พ.ศ. 2566 โดยขอซื้อสถานประกอบการว่า Magnolias Ratchadamri Boulevard

พื้นที่ประกอบการ ...55,340.00... ตารางเมตร จำนวนเครื่องจักร ...-... เครื่อง กำลังเครื่องจักรโดยรวม ...-... แรงม้า

(กรณีที่เป็นการที่เกี่ยวข้องกับการบริการให้ระบุน้ำจำนวนห้อง ...316... ห้อง หรือจำนวนที่นั่ง ...-... ที่นั่ง

กรณีที่เป็นการที่เกี่ยวข้องกับการเลี้ยงสัตว์ให้ระบุน้ำจำนวนตัว ...-... ตัว) จำนวนคนงาน ...-... คน

ตั้งอยู่ ณ เลขที่ ...151/1... ตระก/ชอย - ถนน รัชดาภิเษก

แขวง ลุมพินี เขต ปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02 1166 111

โทรสาร -

ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเฉพาะดังต่อไปนี้

1. ให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขท้ายใบอนุญาต(กิจการค้า) ฉบับนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ 18 เดือน ...กันยายน... พ.ศ. 2567

ออกให้ ณ วันที่ 7 เดือน ...กันยายน... พ.ศ. 2566

(นายไพโรจน์ ทาสีลี)

เจ้าพนักงานสาธารณสุขอาวุโส

รักษาการในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายสิ่งแวดล้อมและสุขาภิบาล

สำนักงานเขตปทุมวัน

กำหนด แสดงใบอนุญาตไว้ในที่เปิดเผย ณ สถานที่ที่ได้รับอนุญาต

(นายประจักษ์ น้อยอานาคย์)

ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตปทุมวัน

(ลงชื่อ)

(นางสาวสุวิภาดา นวมทรง)

ผู้อำนวยการเขตปทุมวัน
เจ้าพนักงานสาธารณสุข
ปฏิบัติราชการแทนรักษาการในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายสิ่งแวดล้อมและสุขาภิบาล

