

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม “โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพ”
ที่ตั้ง : เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 ถนนสุขุมวิท
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
เสนอ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสฟิรอลิตี้

รายงานเลขที่ PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

จัดทำโดย

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด นี้
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2564

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้

เลขที่ 173/27-30,32-33 ชั้น 23A,25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

รายงานบริษัทฯ เลขที่ PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

ตามที่บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้	
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม “โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ”	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	
ค่าพิกัด GPS	Lat 1 = 13.742065 Long 1 = 100.554221	Lat 2 = 13.741963 Long 2 = 100.554973
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 18 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 10023, 10038, 191276-191283 และ 192788-192795)	เนื้อที่ดินรวม : 2 ไร่ - งาน 57.9 ตารางวา (857.9 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	
ผู้ให้เช่า	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้	
ผู้เช่าช่วง	บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเทล จำกัด	
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2551 ถึงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2581)	
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ	ณ วันที่ทำการประเมินอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 16 ปี 3 เดือน 22 วัน (หรือเท่ากับ 16.31 ปี)	
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงแรมสูง 27 ชั้น เชื่อมอาคารสูง 14 ชั้น 1 หลัง และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมที่จอดรถ 178 คัน	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	
ภาระผูกพัน	1. มีภาระผูกพันการเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้ 2. มีภาระผูกพันการจ้างกับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ออสพิทอลลิตี้	
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณะประโยชน์	
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ	
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดยุติธรรม	
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมิน	26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดของผู้เช่า : 572,000,000 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน)	
แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม	มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง : 902,000,000 บาท (เก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน) 	
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดของผู้เช่า : 851,000,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)	
แบบปรับปรุงโรงแรม	มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง : 1,013,000,000 บาท (หนึ่งพันสิบสามล้านบาทถ้วน)	
หมายเหตุ	-	

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

898/10 อาคารสำนักงาน 2 เอสวี ซิตี้ ชั้น 7 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120 โทร. 0-2682-6545-8 แฟกซ์. 0-2682-6549

898/10 Office Building 2. SV City, 7th Fl., Rama III Rd., Bangpongpan, Yannawa, Bangkok 10120 Tel. 0-2682-6545-8 Fax. 0-2682-6549

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



(นายจิตดิษฐ์ นรินทร์พงศ์)

ผู้ประเมินหลัก

วต. 094

นายจิตดิษฐ์ นรินทร์พงศ์ - ผู้ประเมิน/ผู้สำรวจ นางสาวพัชราภรณ์ คงบุตร - ผู้พิมพ์



สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การมอบหมาย	4
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 ประเภททรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	4
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	5
2.2 ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน	5
2.3 สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน	5
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์	6
3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของราชการ	7
3.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน	7
3.4 ลักษณะที่ดิน	8
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	8
4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า	
4.1 สัญญาเช่าสรุปโดยย่อ	9
5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
5.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12
5.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12
5.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13
6. ข้อมูลที่มีผลกระทบ	
6.1 ข้อกำหนดผังเมือง	15
6.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	15
6.3 การเวนคืน	15
6.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	15
6.5 กฎหมายอื่นๆ	15
6.6 โครงการพัฒนาของรัฐ	15
7. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
7.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	15
7.2 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ	15
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	16
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	16
8.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	16
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	17
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	17
ภาคผนวก	
1 รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	18
2 ตารางประมาณการกระแสเงินสด	48
3 ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis	52
4 ข้อมูลตลาดโรงแรม	53
5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	59
6 แผนที่สังเขป , ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ, ผังรูปที่ดิน, ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ , ภาพถ่ายทางอากาศ, ผังเมือง, แปลนอาคาร	61
7 ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
8 ตำนานเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

รายงานการประเมินมูลค่า

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า

1.1 การมอบหมาย :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

1.2 วัตถุประสงค์ :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่ประเมิน :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2564 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564

1.4 ประเภททรัพย์สินที่ประเมิน :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม “โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ”

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
 [โดยตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดทางแยกของซอยสุขุมวิท 5 กับถนนสุขุมวิท ตามทิศเหนือ ประมาณ 40 เมตร หรือตั้งอยู่ห่างจากจุดตัด
 ทางแยกของถนนสุขุมวิท กับถนนอโศกมนตรี (แยกอโศก) ตามทิศตะวันตกเฉียงเหนือประมาณ 990 เมตร]

โดยทรัพย์สินมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ไปรษณีย์นานา	ประมาณ	120	เมตร
สถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีนานา	ประมาณ	200	เมตร
ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	ประมาณ	700	เมตร
อาคารไอทีสแควร์	ประมาณ	700	เมตร
เทอร์มินอล 21	ประมาณ	800	เมตร

2.2 ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน :

2.2.1 ซอยสุขุมวิท 5 เป็นทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สิน [รถเดินทางเดียว-one way (เข้าซอยสุขุมวิท 5 ออกซอยสุขุมวิท 7)]

มีลักษณะเป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร ผิวจราจรค.ส.ถ. กว้างประมาณ 5 เมตร

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2.2.2 ซอยสุขุมวิท 7 (ทิศตะวันออก) มีลักษณะเป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร

ผิวจราจรลาดยางกว้างประมาณ 5 เมตร

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2.2.2 ถนนสุขุมวิท เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร ผิวจราจรลาดยาง กว้างประมาณ 18 เมตร

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

ความเห็นเรื่องทางเข้าออก : ทรัพย์สินไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก

2.3 สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน :

☐ ย่านเกษตรกรรม ☐ ย่านที่อยู่อาศัย ☒ ย่านพาณิชยกรรม / การค้า ☐ ย่านอุตสาหกรรม
☐ ย่านสถานที่ราชการ ☐ อื่น ๆ

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินฉบับสำเนาซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 18 แปลง โดยมีสาระสำคัญดังรายละเอียดต่อไปนี้ –

ระวาง 5136 III 6818-5 ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร								
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	ภาระผูกพัน
				ไร่	งาน	ตารางวา		
1	10023*	1242	2369	1	0	28.9	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	จดจำนองกับกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
2	10038	1243	2348	0	1	23.0		
3	191276	1234	24977	0	0	17.5		
4	191277	1235	24978	0	0	17.5		
5	191278	1236	24979	0	0	35.0		
6	191279	1237	24980	0	0	16.3		
7	191280*	1238	24981	0	0	16.3		
8	191281	1239	24982	0	0	16.3		
9	191282	1240	24983	0	0	16.3		
10	191283	1241	24984	0	0	17.8		
11	192788	1246	25049	0	0	17.5		
12	192789	1245	25050	0	0	17.5		
13	192790	1244	25051	0	0	35.0		
14	192791	1247	25052	0	0	16.3		
15	192792	1248	25053	0	0	16.3		
16	192793	1249	25054	0	0	16.3		
17	192794	1250	25055	0	0	16.3		
18	192795	1251	25056	0	0	17.8		
รวมเนื้อที่ดิน				2	0	57.9		

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบพบว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 10023 และ 191280 ตามสำเนาโฉนดที่ดินระบุเลขที่ดิน 12442 และ 1234 ซึ่งเลขที่ดินที่ถูกต้องควรเป็น 1242 และ 1238 ตามลำดับ เห็นควรแก้ไขให้ถูกต้อง

- สิทธิตามกฎหมาย : ☒ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
☒ ผู้ครอบครอง คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ โดยการเช่า
 ระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึง 17 มีนาคม 2581
- ภาระผูกพัน : ที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน
☐ ปลดการจดจำนอง
☒ คิดจำนองกับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
☒ มีการเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่า
 อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (ต่อ)

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของราชการ :

3.2.1 ราคาประเมินที่ดินของราชการ

ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร								
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ราคาประเมินราชการ	
				ไร่	งาน	ตารางวา	บาท/ตารางวา	รวม (บาท)
1	10023	1242	2369	1	0	28.9	300,000	128,670,000
2	10038	1243	2348	0	1	23.0	300,000	36,900,000
3	191276	1234	24977	0	0	17.5	300,000	5,250,000
4	191277	1235	24978	0	0	17.5	300,000	5,250,000
5	191278	1236	24979	0	0	35.0	300,000	10,500,000
6	191279	1237	24980	0	0	16.3	300,000	4,890,000
7	191280	1238	24981	0	0	16.3	300,000	4,890,000
8	191281	1239	24982	0	0	16.3	300,000	4,890,000
9	191282	1240	24983	0	0	16.3	300,000	4,890,000
10	191283	1241	24984	0	0	17.8	300,000	5,340,000
11	192788	1246	25049	0	0	17.5	300,000	5,250,000
12	192789	1245	25050	0	0	17.5	300,000	5,250,000
13	192790	1244	25051	0	0	35.0	300,000	10,500,000
14	192791	1247	25052	0	0	16.3	300,000	4,890,000
15	192792	1248	25053	0	0	16.3	300,000	4,890,000
16	192793	1249	25054	0	0	16.3	300,000	4,890,000
17	192794	1250	25055	0	0	16.3	300,000	4,890,000
18	192795	1251	25056	0	0	17.8	300,000	5,340,000
รวมราคาประเมินราชการ								257,370,000

หมายเหตุ : ราคาประเมินราชการดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ใช้งานหรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องอีกครั้งก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน :

- ☒ ถูกต้อง ตรวจสอบจาก
 ☒ ระวังแผนที่
 ☒ รูปแปลงที่ดิน
☐ โฉนดที่ดินแปลงคง
 ☐ หมดหลักเขต / หลักเขตที่พบหมายเลข
☐ ที่ดินข้างเคียง
 ☒ ทิศที่ตั้ง
☐ ไม่ถูกต้อง / ความเห็นเพิ่มเติม

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (ต่อ)

3.4 ลักษณะที่ดิน :

ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 18 แปลง ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น 2 ไร่ - งาน 57.9 ตารางวา (857.9 ตารางวา) มีหน้ากว้างด้านทิศตะวันออกและทิศตะวันตก ติดกับซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 กว้างประมาณ 40 เมตร และ 40 เมตร ตามลำดับ ความลึกเฉลี่ยประมาณ 86 เมตร

3.4.1 รูปแปลงของที่ดิน :

☒ สี่เหลี่ยมผืนผ้า ☐ สี่เหลี่ยมคางหมู ☐ หลายเหลี่ยม ☐ อื่น ๆ

3.4.2 สภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดิน :

☐ ที่ดินว่างเปล่า ☐ ที่นา ที่สวน ☐ ที่ไร่ ☐ อื่น ๆ
☒ ได้รับการพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมในนาม “บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ” เลขที่ 2
☒ ถมแล้ว ☐ ยังไม่ถม ☒ ระดับเท่ากับถนนหน้าที่ดิน
☐ สูงกว่า ☐ โดยเฉลี่ยต่ำกว่า ระดับของถนนหน้าที่ดินประมาณ...-...เมตร

3.4.3 อาณาเขตติดต่อ :

ทิศ	ระยะ ประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	86 เมตร	เลขที่ดิน 1226-1233 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
ทิศใต้	86 เมตร	เลขที่ดิน 1252-1256 (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)
ทิศตะวันออก	40 เมตร	ซอยสุขุมวิท 7
ทิศตะวันตก	40 เมตร	ซอยสุขุมวิท 5

3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน : ☒ ไม่มี ☐ มี ได้แก่

3.5 ระบบสาธารณูปโภค :

☒ ไฟฟ้า ☒ น้ำประปา ☐ น้ำบาดาล ☒ ไฟฟ้าแสงสว่างถนน
☒ โทรศัพท์ ☐ สนามเด็กเล่น ☐ สโมสร ☒ ท่อระบายน้ำ

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า

4.1 สัญญาเช่า สรุปลงโดยย่อ (คู่สัญญาฉบับเต็ม ตามเอกสารแนบท้าย)

4.1.1 สัญญาเช่าระหว่าง กองทุนรวม กับ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ลงวันที่ 18 มีนาคม 2551

ผู้ให้เช่า	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดิน จำนวน 18 โฉนดได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 10023, 10038, 191276-191283, 192788-192795 เนื้อที่รวมประมาณ 2 ไร่ 57.9 ตารางวา และอาคารตึก 27 ชั้น เชื่อมอาคาร 14 ชั้น 1 หลัง และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง พร้อมที่จอดรถ 178 คัน เพื่อใช้เป็นโรงแรม รวมถึงส่วนสาธารณูปโภค งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึง วันที่ 17 มีนาคม 2581
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าด้วยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บูเลอวาร์ด โฮเต็ล เพื่อประกอบกิจการ โรงแรม ภายใต้ชื่อ *โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด หรือเพื่อประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม
ค่าเช่า	ชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวน 1,780,000,000 บาทในวันที่จะจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการจดทะเบียนจำนวนทรัพย์สินที่เช่า และรายการอื่นๆ เกิดครบถ้วน
การประกันภัย	ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันสำหรับการประกันภัยข้างต้น
ภาษีอากร และค่าใช้จ่าย	กองทุนรวมจะรับผิดชอบสำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่ามา

4.1.2 สัญญาเช่าช่วงระหว่าง กองทุนรวม กับ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ลงวันที่ 18 มีนาคม 2551

ผู้ให้เช่าช่วง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ผู้เช่าช่วง	บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ระยะเวลาการเช่า	3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 17 มีนาคม 2554 ทั้งนี้ เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไป ต่อสัญญาครั้งที่ 1 ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2554 ถึง 17 มีนาคม 2557 ต่อสัญญาครั้งที่ 2 ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2557 ถึง 17 มีนาคม 2560 ต่อสัญญาครั้งที่ 3 ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2560 ถึง 17 มีนาคม 2563
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในรูปแบบของโรงแรม จำนวน ไม่เกิน 315 ห้อง และเพื่อประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการ*โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า (ต่อ)

ค่าเช่า	(ก) ค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาท ต่อปีในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาท ต่อปีโดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท (ข) ค่าเช่าผันแปร ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าผันแปรเป็นรายเดือนโดยคำนวณได้ ดังนี้ ค่าเช่าแปรผัน = $[ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ช)] + ฉ$ โดยที่ ก = อัตราร้อยละ 85 ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (1) ของรายงานงบกำไร ขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่ เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (2) ของรายงานงบกำไร ขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่ เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (4) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น(ตามที่ปรากฏในข้อ (6) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่า ปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่ง คิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จาก การให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการ โรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น(ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ช = อัตราค่าเช่าคงที่ในเดือนนั้น ตามที่กำหนดในข้อ ก (ตามที่ปรากฏในข้อ (10) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่ จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้หากผลลัพธ์รวมของสมการ $(ข - ค - ง - จ - ฉ - ช)$ ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วง ชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่าย เพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ฉ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม หมายเหตุ : * ปัจจุบัน “โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด” ได้เปลี่ยนชื่อเป็น “โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ” ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2561
---------	--

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า (ต่อ)

สภาพของทรัพย์สินที่เช่า	กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินดังนี้ (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวกับ โครงสร้าง หรือ ส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารที่เช่า (Structural Repairs) (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมซึ่งมิได้เกิดขึ้น โดยปกติหรือที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนใหม่ตามคำแนะนำของ Building and Appurtenances ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานกับอมารี (ค) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และให้ถือว่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็น ทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็นเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	1. ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) 2. ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยมีวงเงินประกัน ไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว 3. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกัน ความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ 4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า หมายเหตุ : ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และหรือหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษร
ภาษีอากรค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบสำหรับค่าภาษี โรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และภาษีอื่นๆ ใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า
ค่าใช้จ่ายการต่ออายุสัญญา	ผู้เช่าให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม แต่จะต่อออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี

- 4.1.3 สัญญาการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วง ครั้งที่ 1 ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563 – ตามเอกสารแนบท้าย
- 4.1.4 บันทึกข้อตกลงการต่ออายุการเช่า ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563 – ตามเอกสารแนบท้าย
- 4.1.5 สัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินฯ ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563 – ตามเอกสารแนบท้าย

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามนที่ที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ตั้งบนโฉนดที่ดิน เลขที่
1.	2	อาคาร โรงแรมสูง 27 ชั้น เชื่อมต่อกับอาคาร โรงแรม สูง 14 ชั้น	29,730	10023, 10038, 191276-191283 และ 192788-192795
2.	-	ลานคอนกรีตและทางเข้าออกรถยนต์	585	

5.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตก่อสร้าง : ☒ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ☐ ไม่มี ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร :

- ☒ ตรวจสอบได้จาก : ☒ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 921/2535
☒ ใบรับรองการก่อสร้างอาคารเลขที่ 499/2535
 ผลการตรวจสอบ : ☒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดียวกันกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
☐ ต่างกรรมสิทธิ์กัน โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างคือ

☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้

แบบแปลนอาคาร : ☒ มี แบบแปลนคร่าวๆ ซึ่งได้รับจากลูกค้า และผู้ประเมินใช้ขนาดพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้าง
 อาคาร

☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะประมาณ

ร้อยละการก่อสร้าง : ☒ ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ☐ แล้วเสร็จบางส่วน
☐ ยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง ☐ อื่นๆ.....

การเข้าสำรวจอาคาร : ☒ สามารถเข้าสำรวจภายใน ☐ ไม่สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้ เนื่องจาก.....

เงื่อนไขและข้อจำกัด : -

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

5.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลักที่ 1 : ได้แก่ อาคารโรงแรม สูง 27 ชั้น (อาคารกรุงเทพวิง) และ สูง 14 ชั้น (อาคารสยามวิง)
 มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

อาคารสยามวิง

จำนวนชั้น 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 30 x 40 เมตร อายุอาคารประมาณ 32 ปี สภาพอาคารปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ชั้ดมัน, หินขัด, กระเบื้องเคลือบ, หินอ่อน และพรม ภายในห้องพัก พื้นปูพรม และหินอ่อน ส่วนห้องน้ำ พื้นและผนัง ปูกระเบื้องเคลือบ
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ บางส่วนยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่ บาร์
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, บางส่วนบุแกรนิต และกระจก
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, บวอลเปเปอร์, ไม้อัด, กระเบื้องเคลือบ และกระจก
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :	
ชั้นใต้ดิน	: ห้องซักรีด, ห้องอาหารพนักงาน
ชั้น 1	: ห้องอาหารเปปเปอร์มิลล์, ห้องครัว, ห้อง Business Center และห้องร้านค้า
ชั้น 2-3	: ที่จอดรถ และห้องพักพนักงาน
ชั้น 4	: ห้องประชุมสัมมนาและห้องทำงาน
ชั้น 6	: ห้องพัก, ห้อง Fitness, สระว่ายน้ำ และร้านอาหาร
ชั้น 7-12, 14-16	: ห้องพัก Superior
ชั้นดาดฟ้า	: ห้องเครื่องลิฟท์โดยสาร

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารกรุงเทพวิง

จำนวนชั้น 27 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 30 x 42 เมตร อายุอาคารประมาณ 29 ปี สภาพอาคารปานกลาง
 พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้ง 2 อาคารประมาณ 29,730 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ชัศมัน, แกรนิต, กระเบื้องเคลือบ, และพรม ภายในห้องพัก พื้นปูพรม ส่วนห้องน้ำ พื้นและผนัง ปูแกรนิต
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, บางส่วนปูแกรนิต และกระจก
ผนัง ภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, บวอลเปเปอร์, ไม้อัด, กระเบื้องเคลือบ และกระจก
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม, กระจกบานเปลือย
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม

การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :

ชั้นใต้ดิน	: ห้องควบคุมไฟฟ้าและงานระบบภายในอาคาร, ห้องทำงานช่าง
ชั้น 1	: ส่วนล็อบบี้และต้อนรับลูกค้า, ห้องทำงาน, ห้องน้ำ
ชั้น 2 – 5	: ที่จอดรถ, ห้องทำงาน และห้องพักพนักงาน
ชั้น 6	: ที่จอดรถ และห้องทำงาน
ชั้น 7-12,14-25	: ห้องพักจำนวน 186 ห้อง
ชั้น 26- ดาดฟ้า	: ห้องเครื่องลิฟท์โดยสาร, ห้องทำน้ำร้อน, Cooling Tower, ถังเก็บน้ำ

สิ่งอำนวยความสะดวกและงานระบบในอาคาร :

- อาคารสยามวิง : ลิฟท์โดยสาร 2 ชุด ลิฟท์ขนของ 1 ชุด และอาคารกรุงเทพวิง : ลิฟท์โดยสาร 3 ชุด ลิฟท์ขนของ 1 ชุด
- ระบบไฟฟ้า มีหม้อแปลงไฟฟ้า 1,600 KVA. 2 ชุด และระบบไฟฟ้าฉุกเฉิน 500 KVA.
- ระบบประปา ระบบสุขาภิบาล และระบบบำบัดน้ำเสีย
- ระบบปรับอากาศ ด้วย Central Condenser Cooling Water
- ระบบโทรศัพท์
- เครื่องตรวจจับควันและความร้อนพร้อมสัญญาณเตือนภัย, สปริงเกอร์, สายฉีดน้ำดับเพลิง,ถังเคมีดับเพลิง, CCTV และสัญญาณภาพโทรทัศน์

6. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

- 6.1 ข้อกำหนดผังเมือง : ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 พบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง 5-3) (ดูรายละเอียดตามภาคผนวก 3)
- 6.2 กฎหมายควบคุมอาคาร : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของ สำนักงานเขตวัฒนา และอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 6.3 การเวนคืน : ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืน
- 6.4 การอุทธรณ์สิทธิ : -
- 6.5 กฎหมายอื่น ๆ : -
- 6.6 โครงการพัฒนาของรัฐ : -

7. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

- 7.1 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด : ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
- 7.2 ความเห็นพิเศษ : -

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 8.1 หลักเกณฑ์การประเมิน : ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”
- 8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด : ในการบริหารโรงแรมที่ผ่านมาทางบุญเลอวาร์ดได้ว่าจ้าง บริษัท อมริ โสเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมซึ่งทางอมริจะบริหารโรงแรมถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ทางบุญเลอวาร์ดจะบริหารโรงแรมเอง โดยเมื่ออาคารปรับปรุงแล้วเสร็จ บุญเลอวาร์ดจะจัดหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินตามสัญญาต่อไป ในการประเมินครั้งนี้จากการสอบถามตัวแทนของกองทุนฯ แจ้งว่าการจัดหาผู้บริหารโรงแรมใหม่ อย่างน้อยก็เทียบเท่ากับผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ดังนั้น บริษัทฯ จึงตั้งสมมติฐานว่า การเปลี่ยนผู้บริหารโรงแรมใหม่ไม่มีนัยสำคัญส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรม
- 8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม : ในส่วนของการประเมินมูลค่าแบบมีการปรับปรุงโรงแรม มีสมมติฐานหรือรายละเอียดดังต่อไปนี้
1. ระยะเวลาในการปรับปรุง 24 เดือน นับจากวันที่บุญเลอวาร์ดได้รับเงินงบประมาณการปรับปรุงอาคารที่เข้าซึ่งจ่ายโดยกองทุนรวมครั้งแรก และวันที่ปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการ 100% คือวันที่ 1 มกราคม 2566
 2. ปัจจุบันโรงแรมได้หยุดดำเนินการมาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงนี้ทางโรงแรมจะดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน คาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์และเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบจำนวน 315 ห้อง ในวันที่ 1 มกราคม 2566 โดยช่วงแรกปรับปรุงอาคารกรุงเทพจำนวน 186 ห้อง แล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีแรกและเปิดดำเนินการวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ส่วนอาคารสยามวิงจำนวน 129 ห้อง จะปรับปรุงแล้วเสร็จช่วงครึ่งปีหลังและเปิดดำเนินการวันที่ 1 มกราคม 2566 ในการปรับปรุงใช้งบประมาณ 250 ล้านบาท (ดูเอกสารสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน โครงการ โรงแรมบุญเลอวาร์ด - ตามเอกสารแนบท้าย) โดยในการประเมินครั้งนี้นอกจากอ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2551 แล้วยังอ้างอิงตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน โครงการ โรงแรมบุญเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563 เพื่อประกอบการประเมินพิจารณาหามูลค่าของทรัพย์สิน

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

- 8.4 วิธีการประเมินที่ใช้ : จากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน พิจารณาลักษณะของทรัพย์สิน วัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์ของมูลค่า และลักษณะของสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินแล้ว ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม “โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด” ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (มูลค่าตลาดยุติธรรมของที่ดินและอาคารภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่า)
- 8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่า) ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564 แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม มูลค่าตลาดของผู้เช่า เท่ากับ 572,000,000 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) และ มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เท่ากับ 902,000,000 บาท (เก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)
- แบบปรับปรุงโรงแรม มูลค่าตลาดของผู้เช่า เท่ากับ 851,000,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน) และ มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เท่ากับ 1,013,000,000 บาท (หนึ่งพันสิบสามล้านบาทถ้วน)


(นายจิตติชัย นรินทรพงศ์)

ผู้ประเมินหลัก

วณ. 094

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างเฉพาะตัวอาคารและสิ่งยึดติดกับอาคาร โดยเท่ากับต้นทุนทดแทนใหม่สุทธิ (ต้นทุนทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพ) ของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งแสดงได้ดังนี้

สิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่* (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตารางเมตร)	ต้นทุนทดแทน ใหม่ (บาท)**	อายุ อาคาร(ปี)	ค่าเสื่อมราคา***		ต้นทุนทดแทน ใหม่สุทธิ (บาท)
					ปีละ (%)	รวม (%)	
1. อาคารโรงแรมสูง 27 ชั้น และ 14 ชั้น							
- พื้นที่ภายในอาคาร	29,730.00	38,000.00	1,129,740,000.00				
- พื้นที่ลานคอนกรีตและทางเข้าออกรถยนต์	585.00	1,200.00	702,000.00				
รวม	30,315.00	รวม	1,130,442,000.00	30.50	-	50%	565,221,000.00

* พื้นที่อาคารอ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 921/2535 และข้อมูลจากกองทุนรวมฯ

** ในการได้มาซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน บริษัทฯ ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาค่าก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุ

*** ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งยึดติดกับอาคารที่ดิน (สิ่งปลูกสร้างอายุประมาณ 32 ปีและ 29 ปี อายุเฉลี่ย 30.5 ปีพิจารณาตามค่าเสื่อมราคาเฉลี่ยรวม 50%)

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. วิธีพิจารณาจากรายได้

สำหรับวิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทฯทำการประเมินแยกเป็น 2 กรณี คือ

กรณี 1. หามูลค่าตลาดแบบผลประโยชน์ของผู้เช่า

กรณี 2. หามูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เข้าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (หาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม)

สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทย

(ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

ตลาดในประเทศ

คาดการณ์ท่องเที่ยวในประเทศตลอดทั้งเดือนตุลาคม 2564 จากผลกระทบการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกที่ 4

จากการปรับระดับพื้นที่สถานการณ์เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2564 และจำนวนผู้ได้รับวัคซีนครบโดสที่เพิ่มขึ้น ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2564 ส่งผลให้จังหวัดที่ยังไม่พร้อมเปิดรับนักท่องเที่ยวและคนในพื้นที่ยังไม่ควรออกเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ (หมายเลข 4) และจังหวัดที่คนในพื้นที่มีความพร้อมที่จะออกเดินทางท่องเที่ยวได้ (หมายเลข 3) มีโอกาสเพิ่มขึ้นทั้งในด้านความพร้อมเปิดรับนักท่องเที่ยวและการเดินทางออกไปเที่ยวของคนในพื้นที่ (โดยเทียบกับเดือนกันยายนที่ผ่านมา) ขณะที่จังหวัดเชียงใหม่ ตราด ระยอง และอุดรธานี เป็นพื้นที่น่าท่องเที่ยวระยะที่ 1 ของแผนการเปิดประเทศ แต่ด้วยสถานการณ์ล่าสุดของทั้ง 4 พื้นที่ยังคงพบการติดเชื้ออยู่ หากต้องดำเนินการเปิดพื้นที่รับนักท่องเที่ยวตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ ภาครัฐควรมีการยกระดับมาตรการควบคุมป้องกันการแพร่ระบาดและเฝ้าระวังให้เข้มข้นขึ้นตลอดจนเร่งการฉีดวัคซีนเข็มแรกให้ครอบคลุมประชาชนในพื้นที่อย่างน้อยร้อยละ 70 เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักท่องเที่ยวที่จะเดินทางเข้ามาในเดือนพฤศจิกายน 2564

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

เชียงใหม่ ขยับลงมาอยู่ในกลุ่มนี้แทน เนื่องจากพบการติดเชื้อในพื้นที่สูง และมีสัดส่วนประชากรที่ได้รับวัคซีนครบโดสต่ำกว่าค่าเฉลี่ยประเทศ ส่งผลให้โอกาสการเกิดภูมิคุ้มกันหมู่อยู่ในระดับต่ำ (หมายเลข 4)

สำหรับเดือนตุลาคม 2564 (วันที่ 1 – 31 ต.ค. 64) การเดินทางท่องเที่ยวในประเทศมีแนวโน้มดีขึ้นต่อเนื่องจากเดือนก่อนหน้า หลังมีอัตราผู้ติดเชื้อเฉลี่ยต่อวันลดลง และภาครัฐผ่อนคลายนโยบายมาตรการกิจการและกิจกรรมมากขึ้น เอื้อให้การเดินทางข้ามจังหวัดได้สะดวก ผนวกกับมีวันหยุดยาวต่อเนื่องในวันปิยมหาราช รวมถึงได้รับแรงหนุนจากโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3” และ “ทัวร์เที่ยวไทย” ที่ใช้สิทธิ์ได้ตั้งแต่กลางเดือนตุลาคมเป็นต้นไป ขณะเดียวกัน ททท. ร่วมกับพันธมิตรจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายหลังสถานการณ์การแพร่ระบาดคลี่คลายลง อาทิ งานทัวร์เที่ยวไทย (ภูเก็ต), งาน Centralworld Hotel Rendez-vous (กรุงเทพฯ), งาน Best Chiangmai Ep.2 และงานไทยเที่ยวเหนือ ครั้งที่ 2 (เชียงใหม่) ช่วยกระตุ้นให้คนไทยที่มีความพร้อมออกเดินทางท่องเที่ยว ส่วนใหญ่คือกลุ่ม Gen X และ Gen Y หรือ Millennial โดยเลือกจุดหมายปลายทางที่สร้างความเชื่อมั่นในความปลอดภัยและนักท่องเที่ยวไม่แออัด และเที่ยวตาม แหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ อาทิ อุทยานแห่งชาติภูชี้ฟ้า (เชียงราย) และอุทยานแห่งชาติภูกระดึง (เลย) ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมที่เพิ่งกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้ง ส่วนจังหวัดที่น่าจะได้รับความสนใจจากนักท่องเที่ยวในช่วงเดือนตุลาคม ได้แก่ ภูเก็ต พังงา และกระบี่ และจังหวัดท่องเที่ยวรองในภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อาทิ น่าน แพร่ แม่ฮ่องสอน ลำปาง นครพนม และ เลย เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อน้อย (สีส้ม) สอดคล้องกับผลสำรวจพฤติกรรมนักท่องเที่ยวของชาวไทย ปี 2564 ครั้งที่ 2 และแนวโน้มพฤติกรรมนักท่องเที่ยวชาวไทยจากสถานการณ์โควิด-19 ของกองวิจัยการตลาด ททท. พบว่า คนไทยยังคงมีความเชื่อมั่นต่อการท่องเที่ยวภายในประเทศอยู่ในระดับปานกลาง และมีความระมัดระวังในการเดินทางท่องเที่ยวในช่วงสถานการณ์โควิด-19 มากขึ้น ทั้งการหลีกเลี่ยงการท่องเที่ยวในเมืองใหญ่ที่มีผู้คนหนาแน่น (ร้อยละ 71.87) การเลือกไปจังหวัดที่มีการควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดได้ดี (ร้อยละ 67.52) การเดินทางท่องเที่ยวด้วยรถยนต์ส่วนตัวเท่านั้น (ร้อยละ 64.97) การเลือกทำกิจกรรมท่องเที่ยวที่มีระยะห่างทางสังคม (ร้อยละ 60.34) และเป็นโอกาสของการท่องเที่ยวราคาพิเศษ (ร้อยละ 59.93) โดยมีแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติที่สวยงาม อาหาร คาเฟ่แปลกและน่าสนใจ รวมถึงโปร โมชั่นที่พิก เป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวในช่วงเวลาดังกล่าว ขณะที่ระบบขนส่งสาธารณะกลับมาเปิดให้บริการ พร้อมทั้งเพิ่มการให้บริการระหว่างจังหวัด โดยสามารถรองรับผู้โดยสารได้เต็ม 100% ตั้งแต่กลางเดือนตุลาคมเป็นต้นไป แต่ยังคงให้บริการช่วงเวลาเคอร์ฟิว 23.00 - 03.00 น. สำหรับการเดินทางจากพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด (สีแดงเข้ม) ดังนี้

- ทางอากาศ สายการบินขยับกลับมาให้บริการเพิ่มขึ้นทั้งจากกรุงเทพฯ และเส้นทางข้ามภาค อาทิ เส้นทางเชียงราย - ภูเก็ต, เชียงราย - หาดใหญ่, เชียงใหม่ - หัวหิน และกรุงเทพฯ (สุวรรณภูมิ) - ตราด เอื้อให้เกิดการเดินทางภายในประเทศและสอดรับนโยบายเราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3 ส่งผลให้ปริมาณผู้โดยสารที่เดินทางเข้า – ออก ท่าอากาศยานภายในประเทศ (Domestic) ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องจากเดือนที่ผ่านมา สะท้อนได้จากการให้บริการเส้นทางบินข้ามภาคเที่ยวบินแรกจากหัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) ไปยังเชียงใหม่ มีจำนวนผู้โดยสาร 122 คน คิดเป็นร้อยละ 80 - 90 ของจำนวนที่นั่งที่ปรับลดเหลือ 70% ของความจุตามที่รัฐบาลกำหนดก่อนที่จะมีการผ่อนคลายให้ขนส่งผู้โดยสารได้ตามปกติ

- ทางรถโดยสาร บริษัท ขนส่ง จำกัด (บขส.) กลับมาเปิดให้บริการเดินรถสู่ภาคเหนือและภาคใต้เพิ่มอีก 4 เส้นทาง ได้แก่ กรุงเทพฯ - เขื่อนภูมิพล (ตาก), กรุงเทพฯ - ยะลา, กรุงเทพฯ - ภูเก็ต และกรุงเทพฯ - สงขลา ทำให้มีเส้นทางเปิดบริการแล้วทั้งสิ้น 30 เส้นทาง พร้อมทั้งได้ขยายเวลาเดินรถตามการปรับลดเวลาเคอร์ฟิว

จากที่กล่าวมา จึงคาดว่า การเดินทางท่องเที่ยวในประเทศเดือนตุลาคม 2564 จะมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4 แต่ไม่น่าจะเกินกว่าร้อยละ 16 ตามการคาดการณ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ได้ทำการสำรวจดัชนีความเชื่อมั่น

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ผู้ประกอบการที่พักแรมเมื่อเดือนกันยายนที่ผ่านมา (รายละเอียดตามรูป)

ประมาณการจำนวน-รายได้จากผู้เยี่ยมเยือนชาวไทย และอัตราการเข้าพักเฉลี่ย

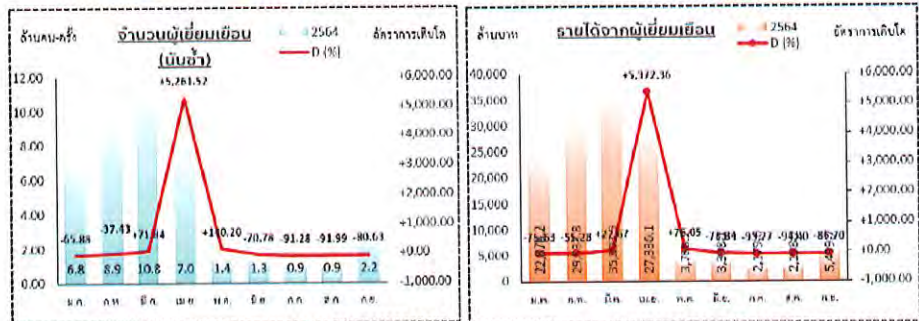
เดือนกันยายน 2564(P)

9.42%
(-10.47)

เข้าพัก : 2,198,337 คน-ครั้ง
(-80.63)

5,499.68 ล้านบาท
(-86.70)

ตัวก่อน : 1,701,781 คน-ครั้ง



ที่มา: ข้อมูลสถิติเบื้องต้น จากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2564

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในประเทศเดือนตุลาคม 2564 มีดังนี้

ปัจจัยสนับสนุน

- การผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์ในพื้นที่สีแดงเข้ม การปรับลดเวลาเคอร์ฟิว ทำให้ประชาชนเดินทางข้ามจังหวัดได้สะดวกขึ้น ผสมกับในเดือนนี้มีช่วงวันหยุดยาวเนื่องในวันปิยมหาราช มาช่วยกระตุ้นให้การเดินทางท่องเที่ยวระยะใกล้ฟื้นตัวต่อเนื่อง ขณะที่การเดินทางท่องเที่ยวระยะไกลเริ่มมีสัญญาณดีขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวกลุ่ม Gen Z, Gen Y และกลุ่มครอบครัว เนื่องจากคนกลุ่มนี้ได้รับการฉีดวัคซีนมากขึ้น และเป็นช่วงปิดภาคเรียน และเป็นกลุ่มที่สามารถปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ได้ดี สอดคล้องกับงานวิจัย NEO TOURISM ท่องเที่ยววิถีใหม่ เจาะอินไซด์นักเดินทางของวิทยาลัยการจัดการ มหาวิทยาลัยมหิดล พบว่า คนรุ่นใหม่ (Young Neo Traveler) อายุ 18 - 35 ปี และยังไม่มียุติ จะเป็กลุ่มแรกที่ออกเดินทางหลังได้รับวัคซีนทันที โดยจะเที่ยวเป็นกลุ่ม 3 - 4 คน ระยะเวลา 3 - 4 วัน ด้วยงบประมาณ 3,000 - 5,000 บาทต่อคน รองลงมาเป็กลุ่มครอบครัว (Family Neo Traveler) อายุ 27 - 45 ปีขึ้นไป มีบุตรแล้วและมีสมาชิกมากกว่า 2 Gen ขึ้นไป จะจัดทริปเฉพาะคนในครอบครัว 3 - 4 วัน และใช้งบประมาณเพียง 3,000 - 5,000 บาทต่อครอบครัว โดยจะนิยมไปท่องเที่ยวเชิงธรรมชาติมากที่สุดหลังจากอยู่บ้านมาเป็นเวลานาน ส่วนปัจจัยที่ทำให้กลับมาท่องเที่ยวอีกครั้ง ได้แก่ 1) จำนวนผู้ติดเชื้อลดลงน้อยกว่า 500 คนต่อวัน 2) สัดส่วนประชากรที่ได้รับวัคซีนมีมากกว่า 70% ทั่วประเทศ และ 3) ตนเองได้รับวัคซีนที่มั่นใจ mRNA
- แหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมของคนไทยทยอยกลับมาเปิดให้บริการ พร้อมทั้งเปิดพื้นที่และขยายเวลาให้ทำกิจกรรมท่องเที่ยวมากขึ้น ภายใต้มาตรการเว้นระยะห่างทางสังคม อาทิ เขาใหญ่ (นครราชสีมา), หุบเสด็จหลวง (ในเขตพื้นที่จ.เพชรบูรณ์), ถ้ำหลวง-ขุนน้ำนางนอน, ภูชี้ฟ้า (เชียงราย) และภูกระดึง (เลย) ทำให้นักท่องเที่ยวตัดสินใจและวางแผนเดินทางไปทำกิจกรรมในพื้นที่ได้ง่ายขึ้น สอดคล้องกับผลสำรวจแนวโน้มพฤติกรรมนักท่องเที่ยวชาวไทยจากสถานการณ์โควิด-19 ของกองวิจัยการตลาด ททท.

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

พบว่า แรงจูงใจที่ทำให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยวอีกครั้ง ได้แก่ 1) ท่องเที่ยวเพื่อการพักผ่อนท่ามกลางธรรมชาติ 2) ท่องเที่ยวสายชิล ใช้ชีวิตให้ช้าลง ผ่อนคลายความเครียด 3) ท่องเที่ยวเพื่อคลายความเหงา บรรเทาความเบื่อหน่าย และ 4) ท่องเที่ยวเพื่อความรู้สึกรักเป็นอิสระ ค้นพบด้านใหม่ๆ และเข้าใจตัวเองมากขึ้น

- มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐอย่างโครงการเราเที่ยวด้วยกัน เฟส 3 ตั้งแต่วันที่ 8 – 19 ตุลาคม 2564 มีการจองโรงแรม/ที่พักทั่วประเทศมูลค่า 1,569.33 ล้านบาท จังหวัดที่ได้รับความนิยม 10 อันดับแรก ได้แก่ ชลบุรี ประจวบคีรีขันธ์ กรุงเทพฯ ภูเก็ต กระบี่ เพชรบุรี นครราชสีมา ตรัง สุราษฎร์ธานี และเชียงใหม่ แสดงให้เห็นว่าคนไทยมีความเชื่อมั่นและเริ่มกลับมาวางแผนเดินทางท่องเที่ยวในประเทศอีกครั้ง หลังสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ดีขึ้น แม้ว่าการจองโรงแรม/ที่พักจะกระจุกตัวอยู่ในเมืองท่องเที่ยวหลัก แต่จังหวัดอื่นๆ ที่อยู่ใกล้เคียงหรืออยู่ระหว่างทางก็มีโอกาสที่จะเป็นจุดแวะกิน แวะเที่ยว และซื้อของ นักท่องเที่ยวได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความน่าสนใจของแหล่งท่องเที่ยวและการเชื่อมโยงเส้นทางท่องเที่ยวที่ทำให้นักท่องเที่ยวไม่รู้สึกว่าเสียเวลาจนเกินไปทั้งในแง่ของการเดินทางและการแวะเที่ยวตามสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆ

ปัจจัยที่เป็นอุปสรรค

- เศรษฐกิจไทยยังไม่ฟื้นตัว แม้ว่าสำนักวิจัยด้านเศรษฐกิจหลายแห่งจะมองว่าเริ่มมีสัญญาณที่ดีขึ้น โดยยังคงประมาณการเศรษฐกิจไทย ปี 2564 ไว้ที่ประมาณร้อยละ -0.5 – 1.0 (รายละเอียดตามรูป) แต่ด้วยกำลังซื้อของประชาชนที่มีอยู่จำกัด เนื่องจากรายได้ที่ลดลงและความไม่แน่นอนในหน้าที่การงาน ผสมกับภาระหนี้สินยังมีแนวโน้มสูงขึ้น ส่งผลให้คนไทยต้องวางแผนการใช้จ่ายเงิน อย่างรอบคอบและใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น สอดคล้องกับ ผลสำรวจความคิดเห็นของประชาชนชาวไทยด้านการท่องเที่ยวในไตรมาส 4 ปี 2564 ของสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่า สถานภาพทางการเงินมีผลต่อการตัดสินใจเดินทางท่องเที่ยวในไตรมาส 4 (ร้อยละ 36) รองลงมาจากความรุนแรงของการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 (ร้อยละ 83)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทย ปี 2564

สำนักวิจัยด้านเศรษฐกิจ	ประมาณการ GDP (ร้อยละ)	
	ใหม่ (ค.ย.64)	เดิม (ก.ย.64)
คณะกรรมการร่วมภาคเอกชน 3 สถาบัน (กกร.)	0-1.0	-0.5 ถึง 1.0
ศูนย์วิจัยกสิกรไทย	-0.5	-0.5
ศูนย์วิจัยกรุงไทย	0.5	0.5

ที่มา : ข่าวเศรษฐกิจจากเว็บไซต์ mgronline.com,

<https://www.facebook.com/thestandardwealth>

รวบรวมโดยงานวิเคราะห์ตลาดในประเทศ ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2564

- สถานการณ์น้ำท่วมและน้ำป่าไหลหลากในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะจังหวัดในภาคเหนือ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือตอนล่าง และภาคกลาง อาทิ ลำปาง ดาก สุโขทัย นครราชสีมา ชัยภูมิ ตพบุรี พระนครศรีอยุธยา กาญจนบุรี และราชบุรี ส่งผลให้นักท่องเที่ยวบางส่วนเลื่อนการเดินทางออกไปก่อน หลังบ้านเรือนได้รับความเสียหาย และถนนหลายสายมีน้ำท่วม/ดินสไลด์บนเส้นทาง ทำให้การเดินทางไม่สะดวกและใช้เวลามากขึ้น

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ประเด็นติดตาม

- ความเสี่ยงต่อการแพร่กระจายของเชื้อสายพันธุ์อัลฟาพลัสจากแรงงานต่างด้าวและผู้เดินทางมาจากต่างประเทศ หลังพบผู้ติดเชื้อสายพันธุ์ดังกล่าวในพื้นที่จังหวัดจันทบุรี ตราด พระนครศรีอยุธยา และเชียงใหม่ แต่ยังไม่มีการแพร่ระบาดเป็นวงกว้าง อย่างไรก็ตาม หากไม่สามารถควบคุมเชื้อสายพันธุ์อัลฟาพลัสให้อยู่ในวงจำกัด จนเกิดการระบาดระลอกใหม่ ซึ่งจะนำไปสู่ผลกระทบทางลบต่อการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ และอาจจะต้องใช้ระยะเวลาในการฟื้นตัวมากขึ้น
- ความพร้อมในการเปิดประเทศตามแผนระยะที่ 1 (วันที่ 1 - 30 พ.ย. 64) มีอยู่ 15 จังหวัด ซึ่งเป็นเมืองท่องเที่ยวหลักที่มีสัดส่วนรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมด โดยจังหวัดที่พร้อมเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งจังหวัดมีอยู่ 3 จังหวัด คือ 1) กระบี่ 2) พังงา และ 3) กรุงเทพมหานคร ส่วนอีก 12 จังหวัดจะเปิดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเข้ามาท่องเที่ยวได้เฉพาะในพื้นที่ที่กำหนด ได้แก่ 1) ประจวบคีรีขันธ์ 2) เพชรบุรี 3) ชลบุรี 4) ตราด 5) ระยอง 6) สมุทรปราการ 7) ระนอง 8) เชียงใหม่ 9) นุรีรัมย์ 10) เลย 11) หนองคาย และ 12) อุตรดิตถ์ ขณะที่ประชากรที่ได้รับฉีดวัคซีนโควิด-19 ครบโดสอย่างน้อยร้อยละ 70 ของประชากรมีเพียงจังหวัดเดียว คือ กรุงเทพมหานคร ส่วนจังหวัดที่คนในพื้นที่มีโอกาสจะได้รับวัคซีนครบโดสในระยะเวลาอันใกล้ ได้แก่ ชลบุรี และสมุทรปราการ หลังมีการฉีดวัคซีนเข็มแรกเกินร้อยละ 70 แล้ว ดังนั้น รัฐบาลควรเร่งจัดสรรการฉีดวัคซีนให้มากขึ้น เพื่อให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเกิดความมั่นใจและเดินทางเข้าพื้นที่มากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวมและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเดินทางต่อไปได้ เกิดจ้างงาน และสร้างรายได้ให้กับประชาชน (รายละเอียดตามตาราง)

พื้นที่พร้อมรองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ระยะที่ 1 ในวันที่ 1 - 30 พฤศจิกายน 2564

จังหวัด	พื้นที่พร้อมรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ	จำนวนประชากรไทย และประชากรแฝง (คน)	จำนวนผู้ได้รับ วัคซีนเข็ม 1 (คน)	สัดส่วนผู้ได้รับ วัคซีนเข็ม 1 (ร้อยละ)	จำนวนผู้ได้รับ วัคซีนเข็ม 2 (คน)	สัดส่วนผู้ได้รับ วัคซีนเข็ม 2 (ร้อยละ)
กรุงเทพมหานคร	ทั้งจังหวัด	7,699,174	8,207,857	106.60	5,629,102	73.10
ประจวบคีรีขันธ์	หัวหิน และหนองนก	578,093	316,209	54.70	252,996	43.80
เพชรบุรี	บ้านหินรี (ชะอำ)	502,826	290,503	57.80	220,522	43.90
ชลบุรี	พัทยา บางละมุง วิถีสุข บางเสร่ ศรีราชา เกาะสีชัง และจอมเทียน	2,047,621	1,604,698	78.40	1,231,493	60.10
ตราด	เกาะช้าง และเกาะบุโหล	249,457	129,481	51.90	92,760	37.20
ระยอง	เกาะเสม็ด	966,931	547,913	56.70	400,206	41.40
สมุทรปราการ	ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ	1,931,726	1,389,609	71.90	1,043,811	54.00
กระบี่	ทั้งจังหวัด	503,537	285,080	56.60	169,463	33.70
พังงา	ทั้งจังหวัด	286,338	180,677	63.10	149,785	52.30
ระนอง	เกาะลพบุรี	228,507	141,234	61.80	115,030	50.30
เชียงใหม่	อเมียง แมริม แม่น้ำ และดอยเต่า	1,729,353	945,976	54.70	646,130	37.50
บุรีรัมย์	อเมียง	1,587,359	856,192	53.90	606,134	38.20
เลย	เขื่อนกวน	640,282	282,979	44.20	186,133	29.10
หนองคาย	อเมียง ลับคม ศรีเชียงใหม่ และท่าบ่อ	519,027	232,020	44.70	159,057	30.60
อุตรดิตถ์	อเมียง บ้านกล้วย ภูเกศวิน นาคู หนองนา และปะจักษ์วังน้ำยม	1,565,739	682,424	43.60	454,765	29.00

ที่มา : แผนเปิดประเทศ ตามมติ แคมป์ ๖ ข้อมูล ณ วันที่ 14 กันยายน 2564

- จำนวนผู้ได้รับวัคซีนเข็มแรก ณ วันที่ 28 ก.พ. - 21 มี.ค. 64 ของกระทรวงสาธารณสุข ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2564

ทั้งนี้ จากผลสำรวจความคิดเห็นของประชาชนต่อกรณี “เปิดประเทศ 1 พ.ย. 2564” ของสวนดุสิตโพล พบว่า ประชาชนส่วนใหญ่ ร้อยละ 60.10 มองว่ายังไม่ถึงเวลาที่จะเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวโดยไม่ต้องกักตัว ซึ่งการฉีดวัคซีนที่มีประสิทธิภาพให้กับประชาชนได้เกิน 70% เป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่จะทำให้เปิดประเทศได้ตามกำหนด (ร้อยละ 74.78) รองลงมาได้แก่ การคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ได้ (ร้อยละ 69.04), ความพร้อมทางด้านสาธารณสุข โรงพยาบาล และบุคลากรทางการแพทย์ (ร้อยละ 68.31), มีการตรวจเชิงรุกอย่างสม่ำเสมอ/ตรวจคัดกรองก่อนเข้าสถานที่ต่างๆ (ร้อยละ 66.03) และสร้างความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยในพื้นที่ท่องเที่ยว เช่น สนามบิน รถสาธารณะ ร้านอาหาร โรงแรม (ร้อยละ 65) ขณะที่ประชาชนร้อยละ 40.14 เห็นด้วยกับการเปิดประเทศในช่วงเวลาดังกล่าว

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

โดยกลุ่มอาชีพประกอบธุรกิจเห็นด้วยกับการเปิดประเทศมากที่สุด รองลงมาคือ กลุ่มรับจ้าง/ลูกจ้าง แม้ว่าจะกังวลเรื่องการติดเชื้อใหม่ แต่ก็คาดว่าจะช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจและเกิดการจ้างงานมากขึ้น

-การกระจายฉีดวัคซีนให้ได้ตามเป้าหมายใหม่ในแต่ละเดือน เพื่อเพิ่มโอกาสให้เกิดภูมิคุ้มกันหมู่ในทุกจังหวัด รวมทั้งประสิทธิผลของวัคซีนที่มีอยู่ในปัจจุบันที่ฉีดให้กับทุกกลุ่มเป้าหมาย สามารถช่วยลดความรุนแรงของอาการได้ทั้งจากการติดเชื้อจากสายพันธุ์เดิมและสายพันธุ์ใหม่ ซึ่งจะช่วยสร้างความเชื่อมั่นในคุณภาพและความปลอดภัย ทำให้ประชาชนกลับมาใช้ชีวิตได้ตามปกติและกล้าที่จะออกเดินทางมากขึ้น

ตลาดต่างประเทศ

Region	JAN	FEB	MAR	APR	MAY	JUN	JUL	AUG	SEP	JAN-SEP
1. Europe	4,072	2,864	2,926	3,331	2,140	1,780	7,564	7,234	5,178	37,089
2. The Americas	1,044	836	919	1,463	1,346	995	2,915	2,312	1,833	13,663
3. North East Asia	1,236	981	1,414	1,537	1,164	1,001	2,282	2,022	1,834	13,471
4. Middle East	293	283	264	479	162	379	2,829	1,912	1,809	8,410
5. ASEAN	513	369	698	1,042	949	1,185	1,328	974	1,026	8,084
6. Oceania	250	140	159	239	96	59	429	294	234	1,926
7. South Asia	165	167	219	237	23	158	342	172	159	1,616
8. Africa	121	101	138	201	172	137	367	185	164	1,586
Grand Total	7,694	5,741	6,737	8,529	6,052	5,694	18,056	15,105	12,237	85,845

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2564)

ความเคลื่อนไหวของสถิติจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยช่วงเดือนมกราคม-กันยายน 2564

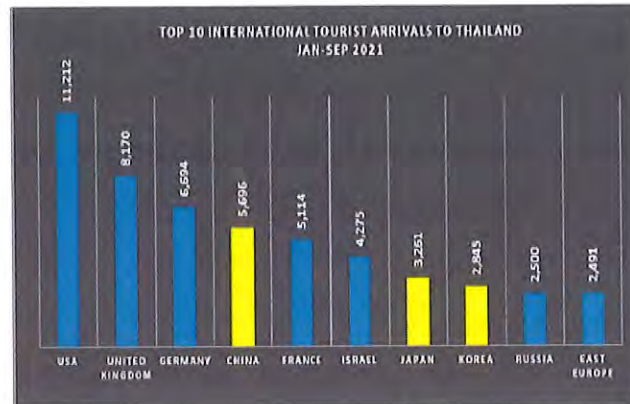
ภาพรวมสถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทย เดือนมกราคม-กันยายน 2564 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยรวมสะสม 85,845 คน โดยมีนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคยุโรป อเมริกา และเอเชียตะวันออกเฉียงเหนือเดินทางเข้าไทยมากที่สุดเป็น 3 ลำดับแรก ในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมา รวมถึงการส่งเสริมการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างประเทศเข้าไทยผ่านโครงการ Phuket Sandbox, Samui Plus และ 7+7 Phuket Sandbox Extension เอื้อหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาท่องเที่ยวไทยต่อเนื่อง ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวภาพรวมมีแนวโน้มเพิ่มระดับสูงขึ้นมากกว่า 10,000 คนนับตั้งแต่เดือนกรกฎาคมเป็นต้นมา

ตลาดนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าสู่ไทยสะสมมากที่สุด 10 อันดับแรกในช่วงเดือนมกราคม-กันยายนปี 2564 :

ส่วนใหญ่ยังคงเป็นกลุ่มตลาดนักท่องเที่ยวหลักของไทยและไม่มีเปลี่ยนแปลงอันดับไปจากช่วง 8 เดือนก่อนหน้านี้ ได้แก่ สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร เยอรมนี จีน ฝรั่งเศส อิสราเอล ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ รัสเซีย และยุโรปตะวันออก ตามลำดับ โดยประเทศนักท่องเที่ยวตลาดระยะกลาง-ไกลมีปัจจัยหนุนจากการผ่อนคลายข้อจำกัดในการเดินทางของประเทศ ต้นทางตั้งแต่ช่วงฤดูร้อนที่ผ่านมา และกระแสนิยมที่ดีจากการเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวไทยภายใต้โครงการ Phuket Sandbox ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมประเภทหาดทะเลของนักท่องเที่ยวดังกล่าว ในขณะที่ตลาดระยะใกล้ อาทิ จีน ญี่ปุ่น ยังคงคุมเข้มมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศ ส่วนใหญ่เดินทางเข้าไทยโดยกรณีเหตุจำเป็นหรือเฉพาะกลุ่มบุคคล เช่น การติดต่อธุรกิจ การทำงาน การศึกษา การรักษาทางการแพทย์ การแข่งขันกีฬา เป็นต้น ยกเว้น เกาหลีใต้ อนุญาตให้พลเมืองที่ได้รับวัคซีนครบโดสสามารถเดินทางเข้าประเทศได้โดยไม่ต้องกักตัว 14 วันในเดือนพฤษภาคมเป็นต้นมา

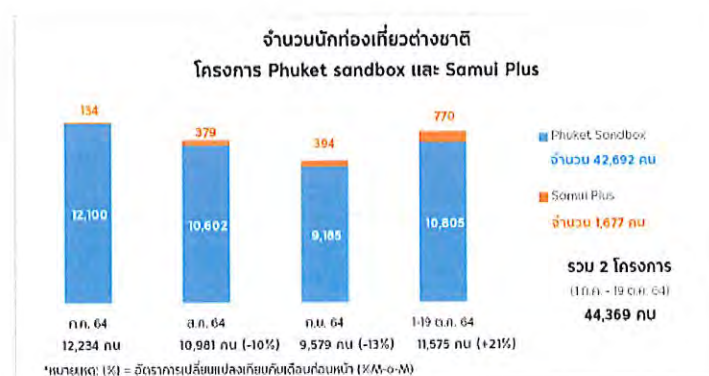
ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)



สถานการณ์การเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยภายใต้โครงการ Phuket Sandbox และ Samui Plus: จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมตั้งแต่เริ่มดำเนินการทั้ง 2 โครงการฯ (เดือนกรกฎาคม - วันที่ 19 ตุลาคม 2564) รวมทั้งสิ้น 44,369 คน โดยในเดือนตุลาคมมีสัญญาณปรับตัวดีขึ้นอีกครั้ง เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 21 จากเดือนก่อนหน้า แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้า Phuket Sandbox เฉลี่ยราว 350 คนต่อวัน และ Samui Plus เฉลี่ยราว 30 คนต่อวัน (ดังภาพ) จากปัจจัยสนับสนุนของการผ่อนคลายมาตรการการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติในโครงการ Phuket Sandbox เพื่ออำนวยความสะดวก ให้แก่นักท่องเที่ยว เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 เป็นต้นไป ได้แก่

- (1) การยกเลิกการใช้บัญชีรายชื่อประเทศความเสี่ยงสำหรับนักท่องเที่ยวแบบ "Sandbox"
- (2) การลดระยะเวลากักตัวนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฉีดวัคซีนครบสองโดสจาก 14 วัน เหลือ 7 วัน
- (3) การเปิดให้สามารถยื่นขอตรวจคัดกรองตรวจตราประเภท Visa On Arrival (VOA)



ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)



ที่มา : สำนักงานตรวจคนเข้าเมืองจังหวัดภูเก็ต ททท. สำนักงานภูเก็ต และ ศูนย์ปฏิบัติการ Command Center Samui Plus
ข้อมูลล่าสุด ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2564

ภาพรวมสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ทั่วโลก ในเดือนตุลาคม 2564 : หลายประเทศ ทั่วโลกยังคงรับมือกับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสกลายพันธุ์สายพันธุ์เดลต้าซึ่งกลายเป็นสายพันธุ์หลักในขณะนี้ รวมถึงการเฝ้าจับตาโควิดกลายพันธุ์สายพันธุ์ย่อยพันธุ์ใหม่ AY4.2 หรือเรียกอีกชื่อว่า “เดลต้าพลัส” เริ่มตรวจพบมากขึ้นในหลายประเทศยุโรป รัสเซีย รวมถึงสหราชอาณาจักร และสหรัฐอเมริกา ซึ่งมีแนวโน้มแพร่เชื้อได้เร็วกว่าสายพันธุ์เดิมร้อยละ 10-15 แต่ยังไม่มีความชัดเจนถึงความเสี่ยงแรง ทั้งนี้ ทั่วโลกมีผู้ติดเชื้อรายใหม่เฉลี่ยอยู่ที่ 4.5 แสนรายต่อวัน และอัตราการเสียชีวิตเฉลี่ย 7,500 รายต่อวัน ลดลงจากเดือนกันยายน 2564 เล็กน้อยที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อรายใหม่ราว 5 แสนรายต่อวัน และเสียชีวิตราว 9 พันรายต่อวัน

- ณ วันที่ 21 ตุลาคม 2564 จากข้อมูลของ WHO มีจำนวนผู้ติดเชื้อทั่วโลกสะสมราว 241 ล้านราย และมีจำนวนผู้เสียชีวิตไม่ต่ำกว่า 4.9 ล้านราย

- ประเทศที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อสะสมสูงสุด 10 อันดับแรก คือ สหรัฐอเมริกา อินเดีย บราซิล สหราชอาณาจักร รัสเซีย ตุรกี ฝรั่งเศส อิหร่าน อาร์เจนตินา และ สเปน ซึ่งครึ่งหนึ่งเป็นตลาดลูกค้าหลักของไทย (ยกเว้น บราซิล ตุรกี อิหร่าน อาร์เจนตินา และ โคลอมเบีย)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ใน “ตลาดหลักของไทย” โดยพิจารณาจากจำนวนผู้ติดเชื้อฯ เฉลี่ยรายวันเดือนตุลาคม 2564 เทียบกับเดือนกันยายน 2564

สถานการณ์ฯ มีแนวโน้มดีขึ้น

- ภูมิภาคเอเชีย : จีน ญี่ปุ่น ไต้หวัน อินโดนีเซีย มาเลเซีย เวียดนาม ฟิลิปปินส์ และ อินเดีย
- ภูมิภาคยุโรป : ฝรั่งเศส เยอรมนี สวีเดน อิตาลี และ สเปน
- ภูมิภาคตะวันออกกลางและแอฟริกา : สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ และ แอฟริกาใต้

สถานการณ์ฯ มีแนวโน้มแย่ลง

- ภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิก : เกาหลีใต้ สิงคโปร์ ออสเตรเลีย และ นิวซีแลนด์
- ภูมิภาคยุโรป : รัสเซีย และ สหราชอาณาจักร
- ภูมิภาคอเมริกา : สหรัฐอเมริกา และ แคนาดา
- ภูมิภาคตะวันออกกลาง : อิสราเอล

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อสถานการณ์การเดินทางของตลาดต่างประเทศเข้าไทยในเดือนตุลาคม 2564 ดังนี้

-ปัจจัยสนับสนุน

1. ความชัดเจนของนโยบายเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทย “โดยไม่กักตัว” อย่างเป็นทางการวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้นักท่องเที่ยวต่างชาติ เดินทางท่องเที่ยวประเทศไทย ตามแถลงการณ์นายกรัฐมนตรี ณ วันที่ 11 ตุลาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

- ไทยจะเริ่มเปิดรับการเดินทางเข้าประเทศโดยไม่ต้องกักตัว สำหรับผู้เดินทางโดยทางอากาศ ที่ฉีดวัคซีนครบโดสแล้ว มีผลตรวจด้วยวิธี RT-PCR จากประเทศต้นทาง และตรวจอีกครั้ง เมื่อเดินทางมาถึงไทย จากประเทศที่กำหนดว่าเป็นประเทศความเสี่ยงต่ำ
- รายชื่อประเทศความเสี่ยงต่ำที่จะสามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้ โดยไม่ต้องกักตัว เบื้องต้นมีอย่างน้อย 10 ประเทศ อาทิ สหราชอาณาจักร สิงคโปร์ เยอรมนี จีน และสหรัฐอเมริกา โดยตั้งเป้าจะเพิ่มจำนวนประเทศให้มากขึ้นอีก ภายในวันที่ 1 ธันวาคม 2564 และวันที่ 1 มกราคม 2565 ตามลำดับ
- ผู้ที่เดินทางจากประเทศที่ไม่ได้อยู่ในรายชื่อประเทศความเสี่ยงต่ำสามารถเดินทางเข้าประเทศไทยได้ แต่จำเป็นต้องมีการกักตัวตามเงื่อนไขและข้อกำหนด

ทั้งนี้เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2564 ที่ประชุม ศบค. ได้หารือและมีข้อสรุปแนวทางการเปิดประเทศ ข้อพิจารณาหลักในการเปิดประเทศ และเกณฑ์การรับผู้เดินทางเข้าราชอาณาจักร และกำหนดรายชื่อประเทศและพื้นที่ต้นทางที่อนุญาตให้เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร โดยไม่ต้องกักตัวกลุ่มแรก ตามหลักเกณฑ์ของกระทรวงสาธารณสุข และการเสนอของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา และการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย จำนวน 61 ประเทศ และ 2 เขตการปกครองพิเศษ ตามประกาศศูนย์ปฏิบัติการมาตรการเดินทางเข้าออกประเทศและการดูแลคนไทย ในต่างประเทศ (ศปก.กต.) ณ วันที่ 2 ตุลาคม 2564 โดยกำหนดแนวทางปฏิบัติตามมาตรการและเงื่อนไขของผู้โดยสาร หรือผู้เดินทางเข้ามาในราชอาณาจักร (ทางอากาศ) จำแนกเป็น 3 รูปแบบ คือ (1) การเดินทางเข้าไทยโดยไม่กักตัว (2) การเดินทางเข้าไทยภายใต้ Phuket Sandbox และ (3) การเดินทางเข้าไทยภายใต้มาตรการอื่นๆ เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 เป็นต้นไป

2. การเตรียมความพร้อมและกำหนดการเปิดพื้นที่นำร่องสี่ฟ้าเพื่อการท่องเที่ยว (ระยะที่ 1) รองรับ การเปิดประเทศวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ไทยจะเปิดเมืองท่องเที่ยวขอยอดนิยมนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มเติมตามแผนการเปิดประเทศอีก 17 จังหวัด และปลดล็อกมาตรการเคอร์ฟิวในพื้นที่นำร่องด้านการท่องเที่ยวซึ่งเคยกำหนดให้เป็นเขตพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด โดยเฉพาะ กรุงเทพมหานคร ชลบุรี (เฉพาะอำเภอ บางละมุง เมืองพัทยา อำเภอศรีราชา อำเภอเกาะสีชัง และอำเภอสัตหีบ เฉพาะตำบลนาจอมเทียน และตำบลบางเสร่) ระยอง (เฉพาะเกาะเสม็ด) และสมุทรปราการ (เฉพาะพื้นที่ท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ) คาดว่าจะช่วยเพิ่มแรงจูงใจและทางเลือกในการเดินทางท่องเที่ยวให้กับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กำลังวางแผนจะเดินทางมาท่องเที่ยวไทยมากขึ้นในช่วงสิ้นปี 2564 หลังจากสามารถดำเนินการเปิดเมือง 4 พื้นที่ตามแผนระยะนำร่องในเดือนกรกฎาคมเป็นต้นมา คือ ภูเก็ต สมุย กระบี่ พังงา

3. การผ่อนคลายเงื่อนไขข้อจำกัดและมาตรการการเดินทางเข้าไทยในเดือนตุลาคม เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจการท่องเที่ยว และอำนวยความสะดวกในการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงฤดูท่องเที่ยวไทย ดังนี้

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ปรับลดระยะเวลาการกักตัวสำหรับผู้เดินทางมาจากต่างประเทศทุกรูปแบบ จากเดิมไทยมีข้อกำหนดให้ผู้เดินทางเข้าประเทศไทยทุกคน ยกเว้นนักท่องเที่ยวที่เข้าร่วม โครงการ Phuket Sandbox จะต้องกักตัวเพื่อตรวจหาเชื้อโควิด และสังเกตอาการเป็นระยะเวลา สูงสุด 14 วัน แต่นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 เป็นต้นไป ผู้ที่เดินทางเข้ามาจากต่างประเทศ ทุกช่องทาง หากได้รับฉีดวัคซีนครบโดสแล้ว จะได้รับการกักตัวเหลือ 7 วัน ตามมติที่ประชุม ศบค. เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2564 ประกอบด้วย 3 กลุ่ม (ดังตาราง)

มาตรการการเดินทางเข้าไทยสำหรับผู้เดินทางมาจากต่างประเทศ (เริ่มวันที่ 1 ตุลาคม 2564)

มาตรการการเดินทางเข้าไทยสำหรับผู้เดินทางมาจากต่างประเทศ (เริ่มวันที่ 1 ตุลาคม 2564)			
เงื่อนไขการฉีดวัคซีนโควิด-19	ช่องทางการเดินทางเข้าไทย	จำนวนวันกักตัว	การตรวจเชื้อเมื่อเดินทางถึงไทย
ผู้ที่ได้รับวัคซีนครบโดส*	ทุกช่องทาง (ทางอากาศ ทางบก และ ทางน้ำ)	อย่างน้อย 7 วัน	RT – PCR Test 2 ครั้ง วันที่ 0-1 และ วันที่ 6-7
ผู้ที่ได้รับวัคซีนไปครบโดส/ ผู้ที่ยังไม่ได้รับวัคซีน**	ทางอากาศและทางน้ำ	อย่างน้อย 10 วัน	RT – PCR Test 2 ครั้ง วันที่ 0-1 และ วันที่ 8-9
ผู้ที่ได้รับวัคซีนไปครบโดส/ ผู้ที่ยังไม่ได้รับวัคซีน**	ทางบก	อย่างน้อย 14 วัน	RT – PCR Test 2 ครั้ง วันที่ 0-1 และ วันที่ 12-13

หมายเหตุ:

* คือ มีเอกสารรับรองการฉีดวัคซีนครบตามเกณฑ์อย่างน้อย 14 วัน

** คือ ไม่มีเอกสารรับรองการฉีดวัคซีนครบตามเกณฑ์

ที่มา: <https://www.bainews.org/>

- ผ่อนคลายมาตรการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติในโครงการ Phuket Sandbox จำนวน 3 มาตรการ เริ่มวันที่ 1 ตุลาคม 2564 ดังนี้
- อนุญาตให้นักท่องเที่ยวต่างชาติทุกประเทศเดินทางเข้าได้ โดยยกเลิกการใช้บัญชีรายชื่อประเทศตามระดับความเสี่ยงในการแพร่เชื้อ COVID-19 สำหรับนักท่องเที่ยวแบบ “Sandbox”
 - ลดระยะเวลากักตัวนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ฉีดวัคซีนครบสองโดส จาก 14 วัน เหลือ 7 วัน สามารถเดินทางท่องเที่ยวไปยังจังหวัดภูเก็ต สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย เกาะพะงัน และ เกาะเต่า) พังงา (เขาหลักและเกาะยาว) และกระบี่ (เกาะพีพี เกาะไหง และหาดไร่เลย์)
 - เปิดให้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ประสงค์ยื่นขอตรวจลงตราประเภท Visa On Arrival (VOA) สามารถพำนักในประเทศไทยได้ไม่เกิน 15 วัน จำนวน 17 ประเทศ 1 เขตเศรษฐกิจ ได้แก่ จอร์เจีย ใต้หวัน ปาปัวนิวกินี ซาอุดีอาระเบีย ภูฏาน โรมานี เอธิโอเปีย เม็กซิโก คาซัคสถาน ไชปรัส นาอูรู บัลแกเรีย จีน มอลตา วานูอาตู หมู่เกาะฟีจี อินเดีย และอุซเบกิสถาน

ขยายระยะเวลาโครงการเปิดรับนักท่องเที่ยวประเภทพิเศษ Special Tourist VISA (STV) ออกไปอีก 1 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2564 - วันที่ 30 กันยายน 2565 จากเดิมมีกำหนดสิ้นสุดโครงการในวันที่ 30 กันยายน 2564 โดยรัฐบาลไทยมีจุดมุ่งหมายส่งเสริมการเดินทางเข้าไทยให้นักท่องเที่ยวต่างชาติที่ประสงค์พำนักระยะยาวในไทยทุกประเภท ตั้งแต่ นักท่องเที่ยวทั่วไป นักธุรกิจ นักลงทุนและอื่นๆ นักท่องเที่ยวและลูกเรือของเรือสำราญและเรือยอร์ชจากต่างประเทศ รวมถึงดึงดูดกลุ่มครอบครัวชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงให้มาเยือนไทยมากขึ้น ทั้งนี้โครงการ STV เป็นวีซ่าพำนักระยะยาวแบบฟรีวีซ่า 90 วัน สามารถขยายวีซ่าได้สองครั้งสูงสุด 90 วันในแต่ละครั้ง รวมเป็นระยะเวลาตั้งแต่ 90-270 วัน เปิดตัวโครงการครั้งแรกโดยกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาและ ททท. ในเดือนตุลาคมปี 2563

นาระบบ “Thailand Pass” ใช้ทดแทนการออกหนังสือรับรองการเดินทางเข้าไทย (Certificate of Entry : COE) กรมการกงสุล กระทรวงการต่างประเทศจะยกเลิกระบบการลงทะเบียนเพื่อขอรับหนังสือรับรองการเดินทางเข้าประเทศไทย (COE) โดยนาระบบใหม่ที่เรียกว่า Thailand Pass ซึ่งเป็นระบบ Web-based มาใช้แทน สำหรับผู้ที่ประสงค์เดินทางเข้าไทยทั้งคนต่างชาติและคนไทย โดยกรอกข้อมูลและอัปโหลดเอกสารต่างๆ อาทิ หลักฐานการฉีดวัคซีน การตรวจหาเชื้อโควิด-19 เพื่อเป็นการลดขั้นตอนการกรอกและอัปโหลดเอกสารของผู้เดินทางก่อนเข้าประเทศไทย (Ease of Traveling) ทั้งนี้ ในช่วงแรกระบบ COE จะยังคงใช้อยู่สำหรับบางกลุ่ม อาทิ กลุ่มผู้เดินทางมารักษาพยาบาลที่ต้องได้รับการอนุมัติล่วงหน้าเพื่อเตรียมการในการรักษาพยาบาล ผู้เดินทางผ่านชายแดนทางบก และผู้เดินทาง

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ทางเข้ามาเป็นหมู่คณะ เช่น ผู้เดินทางเข้ามาด้วยเรือสำราญ เป็นต้น กำหนดเริ่มวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

4. การดำเนินงานและกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของ ททท. ในเดือนตุลาคม 2564: เพื่อสร้างการรับรู้ สร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางท่องเที่ยวไทย รวมถึงเสริมสร้างทักษะ และเทคนิคความรู้ด้านดิจิทัลให้ผู้ประกอบการพันธมิตรในอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เพื่อเตรียมความพร้อม ในการรองรับนักท่องเที่ยวเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

5. ตลาดหลักของไทยหลายประเทศมีแนวโน้มผ่อนคลายมาตรการการเดินทางระหว่างประเทศมากขึ้น โดยเฉพาะประเทศในแถบภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกและยุโรป ทำให้นักท่องเที่ยวที่กำลังวางแผนจะเดินทางมาเที่ยวไทยมีอุปสรรคและขั้นตอนในการเดินทางเข้าประเทศลดน้อยลง จึงนับเป็นสัญญาณที่ดีต่อแนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างประเทศของไทยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 เป็นต้นไป

6. สหราชอาณาจักรถอนไทยออกจากกลุ่มรายชื่อประเทศที่มีความเสี่ยงสูงสุดในการเดินทางไปท่องเที่ยว (Red List) ที่มีผลตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2564 นักท่องเที่ยวชาวอังกฤษที่เดินทางกลับจากไทยไม่ต้อง กักตัวในโรงแรมของรัฐ 10 วัน เมื่อเดินทางถึงสหราชอาณาจักร อาจส่งผลดีต่อโอกาสในการฟื้นตัวและ การส่งเสริมตลาดนักท่องเที่ยวสหราชอาณาจักรในฤดูท่องเที่ยว เนื่องจากเป็นตลาดที่มีการเดินทางเที่ยวไทยเป็นจำนวนมากสูงเป็นอันดับ 2 หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด ที่เดินทางเข้าไทยในช่วง 9 เดือนของปี 2564

7. กระแสตอบรับที่ดีจากต่างชาติในการแสดงศักยภาพความเป็นไทยผ่านงานนิทรรศการระดับโลก “World Expo 2020 Dubai” งานมหกรรมใหญ่ติด 1 ใน 3 ของโลก ณ เมืองดูไบ สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ ซึ่งจัดขึ้นระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม 2564 - 31 มีนาคม 2565 โดยปีนี้ไทยเข้าร่วมนำเสนอและจัดแสดงศิลปวัฒนธรรมความเป็นไทยผ่าน “อาคารศาลาไทย” (Thailand Pavilion) ภายใต้แนวคิด “การขับเคลื่อนสู่อนาคต” (Mobility for the Future) โดยมีนักท่องเที่ยวสนใจเข้าชมวันละไม่ต่ำกว่า 8 พันคน คาดว่า จะช่วยต่อยอดการประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการท่องเที่ยวของไทยให้เป็นที่รู้จักในเวทีโลกและดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาเยือนประเทศมากขึ้นหลังสถานการณ์โควิดคลี่คลาย

8. การเปิดเที่ยวบินใหม่ในเส้นทางระหว่างประเทศเข้าไทยในเดือนตุลาคม: สายการบินของไทยและ สายการบินต่างชาติให้บริการเที่ยวบินระหว่างประเทศเข้าสู่ไทยอย่างต่อเนื่อง โดยมีการเปลี่ยนแปลงการบินเข้าสู่ตารางการบินฤดูหนาวปี 2564-2565 เริ่มตั้งแต่ปลายเดือนตุลาคม เป็นต้นไป เพื่อรองรับการเดินทางในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวของไทย และเริ่มมีสัญญาณการทยอยเปิดเที่ยวบินจากประเทศต้นทางในเอเชียและยุโรป สู่กรุงเทพฯ และภูเก็ตเพิ่มมากขึ้น อาทิ เกาหลีใต้ สวีเดน เดนมาร์ก จากเดิมที่มีเที่ยวบินตรงรองรับการเดินทางจากยุโรปและตะวันออกกลางเป็นหลัก ผ่านโครงการ Phuket Sandbox และ Samui Plus ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 (กรกฎาคม-กันยายน) ที่ผ่านมา

9. แนวโน้มการค้นหาข้อมูลเกี่ยวกับไทยของนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงฤดูท่องเที่ยวไทยชี้สัญญาณบวก: จากการติดตามข้อมูลเชิงลึกด้านการเดินทางเกี่ยวกับการค้นหาข้อมูลเปรียบเทียบราคา ข้อเสนอของ โรงแรมที่พักในไทย ระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม - 11 ตุลาคม 2564 โดย Destination Insights with Google พบว่า “นักท่องเที่ยวมีความสนใจและต้องการเดินทางเที่ยวไทยสูงขึ้น หลังมีการคลายล็อกดาวน์ จากสถานการณ์ระบาดโควิด-19 ระลอกเดือนเมษายนและความชัดเจนในการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวโดยไม่ต้องกักตัว โดยเมืองปลายทางท่องเที่ยวของไทยที่อยากมาเยือนมากที่สุด ได้แก่ กรุงเทพฯ เชียงใหม่ พัทยา และ หัวหิน”

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ปัจจัยที่เป็นอุปสรรค/ประเด็นติดตาม

1. หลายประเทศเผชิญสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 รอบใหม่ที่ทวีความรุนแรงอีกครั้ง อาจส่งผลกระทบต่อฟื้นตัวของการเดินทางระหว่างประเทศ จนทำให้ทางการต้องอาจมีการทบทวนยกระดับมาตรการเพื่อควบคุมสถานการณ์ฯ ภายในประเทศมากขึ้น โดยต้องติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิดต่อไป เนื่องจากอาจส่งผลต่อการตัดสินใจวางแผนการเดินทางของนักท่องเที่ยวได้
2. ความเคลื่อนไหวของคู่แข่งชั้นในการส่งเสริมตลาดท่องเที่ยวในเดือนตุลาคม 2564: จุดหมายปลายทางท่องเที่ยวสำคัญทั่วโลกทยอยประกาศแผนเปิดการท่องเที่ยวต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ มากขึ้นในช่วงปลายปีนี้ ท่ามกลางการปรับตัวตามแนวทางการอยู่ร่วมกับโควิด โดยเฉพาะคู่แข่งชั้น ในทวีปเอเชียเริ่มเดินหน้านำร่องนักท่องเที่ยวช่วงชิงส่วนแบ่งนักท่องเที่ยวในรูปแบบของ City Marketing หรือการเปิดเมืองท่องเที่ยวที่มีความพร้อมในการรองรับนักท่องเที่ยวอย่างปลอดภัย คล้ายกันกับการเปิดเมืองภูเก็ตของไทยที่เริ่มต้นดำเนินการเป็นชาติแรกในเอเชียไปแล้วเมื่อเดือนกรกฎาคมที่ผ่านมา โดยจะมีการเปิดรับนักท่องเที่ยวที่ได้รับวัคซีนครบโดสแล้วสามารถเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวได้ รวมถึงการดำเนินโครงการเปิดการท่องเที่ยวแบบจับคู่ประเทศ (Travel Bubble) เพื่อเร่งเครื่องฟื้นฟู การท่องเที่ยวของประเทศให้กลับมาฟื้นตัวในปี 2565
3. คำแนะนำการเดินทางเข้าไทย Travel Advisory ในเดือนตุลาคม 2564: ต่างประเทศยังคงประกาศคำแนะนำหรือเตือนการเดินทางมาไทยจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 อยู่ที่จำนวนทั้งหมด 46 ประเทศ โดยส่วนใหญ่ให้สถานะระดับการเตือนของประเทศไทยอยู่ที่ระดับ 3 คือ หลีกเลี่ยงการเดินทางและ ระดับ 4 ห้ามการเดินทางรวม 30 ประเทศ

โดยสรุป

ไทยและหลายประเทศในเอเชียกำลังเปลี่ยนผ่านไปสู่การรับมือสถานการณ์โควิด-19 ด้วยยุทธศาสตร์ การอยู่ร่วมกับโควิด หลังจากขีดความสามารถในการฉีดวัคซีนให้แก่ประชากรเพิ่มสูงขึ้น พร้อมกับการบริหารจัดการ ด้านสาธารณสุขอย่างเต็มประสิทธิภาพ โดยมีเตรียมความพร้อมเพื่อก้าวข้ามไปสู่การเร่งเครื่องขับเคลื่อนเศรษฐกิจ และเปิดการเดินทางระหว่างประเทศในเร็ววันนี้

แนวโน้มการเดินทางของตลาดต่างประเทศในช่วง 3 เดือนสุดท้ายของปี 2564 คาดว่า จะมีสัญญาณการฟื้นตัว จากความชัดเจนของนโยบายเปิดประเทศเพื่อสร้างความเชื่อมั่นในการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติ การปลดล็อกข้อจำกัดของประเทศต้นทางสำคัญ อาทิ สหราชอาณาจักร ญี่ปุ่น ออสเตรเลีย และการผ่อนคลายเงื่อนไขในการเดินทางเข้าไทย ที่มีความยืดหยุ่นและเอื้อให้นักท่องเที่ยวเดินทางเที่ยวไทยได้สะดวกยิ่งขึ้น การสนับสนุนด้านแผนการบินระหว่างประเทศ โดยสายการบินทั้งไทยและต่างชาติทยอยเปิดเส้นทางจากประเทศในเอเชียและยุโรปสู่กรุงเทพฯ และภูเก็ตเพิ่มมากขึ้นในช่วงปลายปีนี้เป็นต้นไป อาทิ เกาหลีใต้ สวีเดน เดนมาร์ก รัสเซีย อิตาลี ฯลฯ รวมถึงการดำเนินการส่งเสริมตลาดนักท่องเที่ยวต่างประเทศของททท. อย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นการสร้างการรับรู้ของไทยให้เป็น Top of Mind การสื่อสารสร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางท่องเที่ยวไทย รวมถึงการเสริมสร้างทักษะ และเทคนิคความรู้ด้านดิจิทัลให้แก่ผู้ประกอบการพันธมิตรที่เกี่ยวข้องในอุตสาหกรรมท่องเที่ยวเพื่อพร้อมรองรับนักท่องเที่ยวหลังการเปิดประเทศอย่างสดใสต่อไป

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)



แนวโน้มสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ ปีงบประมาณ 2564

สถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศปีงบประมาณ 2564 มีทิศทางการเติบโตดีขึ้นเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยส่วนใหญ่คือจังหวัดยอดนิยมของคนไทยทั้งที่เป็นจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดรองที่มีศักยภาพ และเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัว เช่น นครราชสีมา กาญจนบุรี ชลบุรี ประจวบคีรีขันธ์ ระยอง จันทบุรี และราชบุรี สำหรับจังหวัดที่นักท่องเที่ยวส่วนหนึ่งเดินทางด้วยเครื่องบิน และพึ่งพิงจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวคนไทยเป็นหลัก เช่น เชียงใหม่ เชียงราย อุตรดิตถ์ และนครศรีธรรมราช ก็เติบโตเพิ่มขึ้นเช่นกัน ขณะที่จังหวัดที่พึ่งพิงรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติกว่าร้อยละ 50 และนักท่องเที่ยวจำนวนมากต้องเดินทางด้วยเครื่องบิน เช่น ภูเก็ต กระบี่ พังงาและกรุงเทพฯ จะมีการเติบโตน้อยกว่า อย่างไรก็ตามการเติบโตในปีงบประมาณ 2564 จะเป็นการเติบโตด้านจำนวนการเดินทางท่องเที่ยวอย่างชัดเจน ส่วนรายได้ทางการท่องเที่ยวจะฟื้นตัวกลับมามีรายได้ต้องใช้เวลานานหลายเดือน เพราะเศรษฐกิจยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับมาได้เร็ว ดังนั้นสถานการณ์ท่องเที่ยวในประเทศปีงบประมาณ 2564 คาดว่าจะมีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนชาวไทย ประมาณ 110.50 ล้านคน-ครั้ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 และมีรายได้ทางการท่องเที่ยว 6.20 แสนล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 1

ปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยอุปสรรคต่อแนวโน้มสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดในประเทศ ปีงบประมาณ ๒๕๖๔

ปัจจัยสนับสนุน	ปัจจัยอุปสรรค
๑. มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศ อาทิ "เราเที่ยวด้วยกัน" "คนละครึ่ง" ๒. กิจกรรมส่งเสริมตลาดของ ททท. เช่น - การจัดกิจกรรม งานประเพณี เทศกาลท่องเที่ยวต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นให้คนเดินทางเข้าพื้นที่มากขึ้น - กิจกรรมส่งเสริมการขาย เช่น จัดทำโปรโมชั่นราคาแพ็คเกจท่องเที่ยว แจก Voucher ๓. การฉีดวัคซีนให้กับคนไทย สามารถช่วยลดจำนวนผู้ป่วยและป้องกันการระบาดได้ในระดับที่ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยของสุขภาพ และกล้าที่จะออกเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้น	๑. การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ระลอกใหม่ในประเทศไทย ที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่น และสร้างความกังวลและหลีกเลี่ยงที่จะออกเดินทางท่องเที่ยว ๒. เศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว ทำให้ประชาชนระมัดระวังในการใช้จ่ายมากขึ้น

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

แนวโน้มสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดต่างประเทศปีงบประมาณ 2564

สถานการณ์การเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างประเทศในปีงบประมาณ 2564 (ตุลาคม พ.ศ. 2563 - กันยายน พ.ศ. 2564) คาดว่าภาพรวมการเติบโตของตลาดต่างประเทศจะยังไม่ฟื้นตัวเนื่องจากต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนของปัจจัยต่าง ๆ โดยตัวแปรหลักที่จะกำหนดทิศทางสถานการณ์ท่องเที่ยวในปี พ.ศ. 2564 ได้แก่ การแพร่ระบาดของโรคใหม่ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ กำลังการผลิตและการกระจายวัคซีนรวมถึงประสิทธิภาพของวัคซีนในการป้องกันโรค กุญแจในการเดินทางระหว่างประเทศเมื่อมีการฉีดวัคซีนในประเทศต่าง ๆ มากขึ้นการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจของแต่ละประเทศ จากวิกฤตโควิด-19 ทั้งนี้ องค์การการท่องเที่ยวโลก (World Tourism Organization: UNWTO) คาดการณ์ว่าสถานการณ์ท่องเที่ยวโลกอาจต้องใช้เวลา 2.5 - 4 ปี จึงจะกลับเข้าสู่ภาวะปกติระดับเดียวกับ ปี พ.ศ. 2562 ดังนั้น การสนับสนุนของภาครัฐและการบูรณาการทำงานร่วมกันระหว่าง ททท. กับพันธมิตรอย่างเข้มแข็ง จะเป็นกลไกสำคัญในการขับเคลื่อนให้สถานการณ์ท่องเที่ยวของไทยเริ่มพลิกฟื้นตัวกลับมาภายในปี พ.ศ. 2564 - 2565

ปัจจัยสนับสนุนและปัจจัยอุปสรรคต่อแนวโน้มสถานการณ์ท่องเที่ยวตลาดต่างประเทศ ปีงบประมาณ ๒๕๖๔

ปัจจัยสนับสนุน	ปัจจัยอุปสรรค
๑. ความสำเร็จในการผลิตวัคซีนป้องกันไวรัสโควิด-19 และประเทศต่าง ๆ เริ่มกระจายฉีดให้ประชาชนตั้งแต่ต้นปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ๒. รัฐบาลไทยจะนำ Vaccine Passport มาใช้สำหรับการเดินทางระหว่างประเทศ จะสร้างโอกาสให้การท่องเที่ยวระหว่างเริ่มฟื้นกลับมา ๓. นโยบายสนับสนุนจากภาครัฐ เช่น - อนุญาตให้ชาวต่างชาติเข้าไทยได้ภายใต้วีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวพิเศษ (Special Tourist Visa: STV) - ผ่อนคลายให้สามารถทำการบินเข้าประเทศไทยได้ในรูปแบบ Semi Commercial Flight - สามารถบินร่วมกับบริษัทการบินเข้าประเทศไทยโดยเส้นทางบินมาจากประเทศต่าง ๆ เช่น จีน ญี่ปุ่น เกาหลี ลอนดอน สิงคโปร์ ฝรั่งเศส เยอรมนี สหราชอาณาจักร รัสเซีย สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ - การกระตุ้นการเดินทางของนักท่องเที่ยวโดย ททท. - ผลักดันให้รีสอร์ตที่กักตัวรูปแบบใหม่ ๆ ตลอดจนส่งเสริมตามไลฟ์สไตล์ของนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น Golf Quarantine, Wellness Quarantine - ร่วมกับภาคเอกชนจัดทำแพลตฟอร์ม "ASQ Paradise" ศูนย์รวมข้อมูลสถานที่กักตัวในประเทศไทยเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่นักท่องเที่ยวต่างชาติ - ร่วมกับพันธมิตรเน้นกิจกรรมส่งเสริมการขายในรูปแบบ Book Now, Travel Later เพื่อกระตุ้นการจองล่วงหน้า เตรียมพร้อมการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ	๑. การแพร่ระบาดของโรคใหม่ทั่วโลกและในประเทศไทย ตั้งแต่เดือนธันวาคมปี พ.ศ. ๒๕๖๓ ๒. การปรับระดับค่าเดินทางมายังประเทศไทยของหลายประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา อิสราเอล ภายหลังเกิดการระบาดโรคใหม่ในไทย ๓. มาตรการป้องกันการแพร่ระบาดฯ ของไทย โดยการกักตัว ๑๔ วันผู้ที่เดินทางจากต่างประเทศของไทย เป็นข้อจำกัดสำคัญสำหรับนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะตลาดระยะใกล้ ๔. ความต้องการวัคซีนมีมากกว่ากำลังการผลิตปัญหาการผลิตและฉีดวัคซีนที่ล่าช้ากว่าที่คาดการณ์ รวมถึงการแย่งชิงวัคซีนระหว่างประเทศ ๕. ประสิทธิภาพของวัคซีนไวรัสโควิด-19 ในการป้องกันไวรัสกลายพันธุ์ ๖. นโยบายจำกัดการเดินทางของต่างประเทศของแต่ละประเทศเพื่อป้องกันการนำเชื้อกลับมาในประเทศ ๗. จำนวนผู้ประกอบการธุรกิจการท่องเที่ยวที่ขาดทุนขาดสภาพคล่องทางการเงินที่เหลือน้อยจากวิกฤต ๘. กำลังซื้อของนักท่องเที่ยวต่างชาติยังได้รับผลกระทบจากวิกฤตโควิด-19 ๙. จำนวนเส้นทางบินและเที่ยวบินเข้าประเทศไทยยังอยู่จำกัดเนื่องจากสายการบินส่วนใหญ่เลือกที่จะเริ่มทำการบินระยะสั้น (Short Haul) เป็นหลัก ขณะที่เส้นทางบินระยะไกลยังมีคือน้อย ๑๐. การแข่งขันที่รุนแรงจากแรงกระตุ้นท่องเที่ยว Domestic ของแต่ละประเทศ และเร่งผ่อนคลายมาตรการต่าง ๆ เพื่อเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ เช่น การลดจำนวนวันกักตัว/ไม่กักตัว นักท่องเที่ยวที่มีผลตรวจโควิดเป็นลบ จับคู่ประเทศสำหรับ Travel Bubble

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

แผนฟื้นฟูอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย ภายหลังจากวิกฤตโควิด-19

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ส่งผลทั้งทางตรงและทางอ้อมกับทุกภาคส่วน รวมถึงอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่อยู่ในภาวะหดตัวอย่างรุนแรงทั้งด้านอุปทานและอุปสงค์ไม่สามารถขับเคลื่อนได้อย่างเต็มขีดความสามารถจนกระทั่งบางธุรกิจต้องปิดกิจการ ดังนั้นหลังจากสถานการณ์โควิด-19 การส่งเสริมและผลักดันให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวสามารถดำรงอยู่และขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจได้ ททท. จึงมุ่งเน้นการดำเนินงานด้านการตลาด การท่องเที่ยว ที่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและเป็นไปตามแนวทางการกำกับของกระทรวงสาธารณสุขควบคู่กับการปรับวิถีชีวิตใหม่ (New Normal) โดยเริ่มจากการให้ข้อมูลข่าวสารที่ชัดเจน จับใจ และสื่อสารกับกลุ่มเป้าหมายให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด รวมถึงการสร้างเชื่อมั่นในการเดินทางเพื่อท่องเที่ยว ตลอดจนการกำหนดแนวทางและรูปแบบการท่องเที่ยวในแต่ละพื้นที่ที่เหมาะสมและปลอดภัย เพื่อไม่ให้เกิดการแพร่ระบาดซ้ำได้ การกำหนดแนวทางการดำเนินงาน เพื่อให้การท่องเที่ยวของไทยกลับมาอย่างแข็งแกร่งและยั่งยืน ททท. กำหนดชุดชุด 3 ประการ ดังนี้

- 1.ความปลอดภัย ระบบสาธารณสุข และการจัดการที่มีประสิทธิภาพและเป็นที่ยอมรับ
- 2.ความคุ้นเคย อาหารและวัฒนธรรมที่โดดเด่นมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว
- 3.ความสวยงาม ธรรมชาติ และผู้คน เป็นจุดขายที่ต้องรักษาไว้เพื่อความยั่งยืนเพื่อให้การฟื้นฟูอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทยสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันให้มากที่สุด และแนวทางของกระทรวงสาธารณสุข ททท. ได้กำหนดแนวคิด 5R (Rebuild, Refresh, Rebalance, Rebound และ Reboot) และแนวทางการดำเนินงานเป็น 3 ระยะ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระยะที่ 1 (Lockdown Exit) เป็นการดำเนินงานด้วยแนวคิด Rebuild, Refresh และ Rebalance ในช่วงระยะเวลาที่รัฐบาลผ่อนคลายมาตรการควบคุมให้สามารถดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ได้บ้างโดยมีการกำกับและแนวปฏิบัติจากกระทรวงสาธารณสุขที่เกี่ยวกับการเดินทาง การปฏิบัติตัวในสถานที่ชุมนุมชน ซึ่ง ททท.จะได้เตรียมความพร้อมของบุคลากร ซ่อมสร้างอุปทานเพื่อปรับตัวสู่การท่องเที่ยววิถีใหม่ (New Normal) ในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว การยกระดับคุณภาพสินค้าและบริการ ด้วยมาตรฐาน Amazing Thailand Safety & Health Administration หรือ SHA ตลอดจนการใช้เครื่องมืออุปกรณ์ในการจัดเก็บข้อมูลของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในการเดินทางท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยร่วมกับทุกภาคส่วนที่มีความพร้อมและความเต็มใจในการให้ความร่วมมือซึ่งเป็น Key Success Factor เพื่อให้ประเทศไทยยังคงเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่คนไทยและชาวต่างชาติยังนึกถึงเสมอ (Top of Mind)

ระยะที่ 2 (Selective Open) เป็นการขยายผลจากระยะที่ 1 ด้วยแนวคิด Rebound ในช่วงการเริ่มเปิดเมืองเปิดประเทศเพื่อการท่องเที่ยวอย่างจำกัด ไม่เกินร้อยละ 60 ของพื้นที่ที่อนุญาตให้เดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศเป็นอันดับแรก ซึ่ง ททท.จะได้กำหนดกิจกรรมการตลาดให้คนไทยที่คิดถึงการท่องเที่ยวจะได้เที่ยวอย่างปลอดภัย โดย ททท. จะคัดเลือกพื้นที่ดำเนินการกลุ่มเป้าหมาย และกิจกรรมท่องเที่ยวให้เหมาะสมที่สุดพร้อมก็นำเสนอธุรกิจที่ได้รับผ่านการรับรองมาตรฐาน SHA มาขยายผลในการส่งเสริมตลาดการท่องเที่ยวให้กับคนไทยเดินทางท่องเที่ยวได้อย่างมั่นใจและช่วยเศรษฐกิจของพื้นที่และประเทศไทย

ระยะที่ 3 (Extensive Open) เป็นช่วงของการควบคุมสถานการณ์โควิด-19 ได้อย่างมั่นใจ รัฐบาลประกาศเปิดเมือง เปิดประเทศสู่ความยั่งยืนภายใต้ New Normal กระตุ้นไทยเที่ยวไทย ด้วยรูปแบบการเดินทางท่องเที่ยวที่ปลอดภัยต่อสุขภาพและบริการที่มีคุณภาพ ชาวต่างชาติสามารถเข้า-ออกประเทศไทย ททท. จะดำเนินการตลาดด้วยแนวคิด Reboot โดยมุ่งส่งเสริมนักท่องเที่ยวต่างชาติระดับบน ด้วยภาพลักษณ์ประเทศไทยในฐานะจุดหมายปลายทางของการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพระดับโลก ขยายฐานกลุ่มท่องเที่ยวซ้ำ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพรวมอาคารโรงแรม นูเลอวาร์ด กรุงเทพ

โรงแรม นูเลอวาร์ด กรุงเทพ เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 (เล็คสทิน 1) ซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางย่านธุรกิจ แหล่งบันเทิงและห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมสะดวก ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีนาฬิกาและรถไฟฟ้าใต้ดิน มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่นห้องอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย (fitness) ห้องจัดเลี้ยง บริการซักรีด ตลอดจนศูนย์บริการข้อมูลธุรกิจ อินเทอร์เน็ต 24 ชม. และร้านค้า เป็นต้น

โรงแรม นูเลอวาร์ด กรุงเทพ ประกอบด้วยอาคาร 2 อาคาร ที่ต่อเชื่อมกัน ได้แก่

(1) อาคาร Siam Wing เป็นอาคารสูง 14 ชั้น และ

(2) อาคาร Krungthep Wing เป็นอาคารสูง 27 ชั้น ประกอบด้วยที่จอดรถจำนวน 178 คัน

ระบบสาธารณูปโภคของโรงแรม ประกอบด้วย ลิฟท์จำนวน 7 ชุด เป็นลิฟท์โดยสาร จำนวน 5 ชุด และลิฟท์ขนของจำนวน 2 ชุด ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน และระบบป้องกันอัคคีภัยและสปริงเกอร์ในอาคาร

ภายในอาคารโรงแรมประกอบด้วยห้องพักรวม 315 ห้อง ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 5 ประเภท ซึ่งสามารถแบ่งตามประเภทห้องต่างๆ ตามรายละเอียด ดังนี้

ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่ / ห้อง (ตารางเมตร)
1. Superior rooms	127	28
2. Deluxe rooms	138	32
3. Deluxe Terrace rooms	16	40
4. Deluxe Corner rooms	20	49
5. Suites	14	66

หมายเหตุ : ปัจจุบันโรงแรมได้หยุดดำเนินการธุรกิจมาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงนี้ทางโรงแรมจะดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินคาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์และเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบจำนวน 315 ห้อง ในวันที่ 1 มกราคม 2566 โดยช่วงแรกปรับปรุงอาคารกรุงเทพวิง จำนวน 186 ห้อง แล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีแรกและเปิดดำเนินการวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ส่วนอาคารสยามวิงจำนวน 129 ห้อง จะปรับปรุงแล้วเสร็จช่วงครึ่งปีหลังและเปิดดำเนินการวันที่ 1 มกราคม 2566 ในการปรับปรุงใช้งบประมาณ 250 ล้านบาท (ดูเอกสารสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมนูเลอวาร์ด- ตามเอกสารแนบท้าย) โดยในการประเมินครั้งนี้นอกจากอ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2551 แล้วยังอ้างอิงตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมนูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563 เพื่อประกอบการประเมินพิจารณาหามูลค่าของทรัพย์สิน

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ตามวัตถุประสงค์ของลูกคำให้ทำการประเมินโรงแรมครั้งนี้ 2 แบบ คือ แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม และ แบบปรับปรุงโรงแรม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม

กรณี 1. หามูลค่าตลาดแบบผลประโยชน์ของผู้เช่า

โดยวิธีพิจารณาจากรายได้นี้ บริษัทฯ ใช้วิธีแบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งมีขั้นตอนในการประเมิน ดังนี้ :

- การประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่อปี (โดยพิจารณาจากข้อมูลตามสภาพตลาดในปัจจุบัน ข้อมูลจากผลการดำเนินการในอดีต และฐานข้อมูลธุรกิจโรงแรม ประกอบกัน)
- การคำนวณรายได้สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษี และปราศจากภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สิน (EBITDA)
- กำหนดอัตราคิดลด (discount rate) ที่เหมาะสม
- แปลงค่ากระแสเงินสดเป็นมูลค่า ณ ปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลด
- ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันดังกล่าวก็คือ มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

ข้อมูลที่บริษัทฯ ใช้ในการประมาณการสำหรับประเมินมูลค่าประกอบด้วย สัญญาเช่าที่ดินและอาคารเพื่อกิจการโรงแรม ข้อมูลรายรับและรายจ่ายในอดีต อัตราค่าห้องพัก พื้นที่อาคาร รวมถึงข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยข้อมูลเหล่านี้ได้ผ่านการพิจารณาและได้ตรงจากตัวแทนของกองทุนรวม โดยบริษัทฯ ถือว่าข้อมูลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับนี้มีความถูกต้องและเชื่อถือได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มิได้ยึดถือข้อมูลตามที่ได้รับสำหรับนำมาใช้อ้างอิงในการประมาณการเพียงอย่างเดียว หากแต่บริษัทฯ ยังคงพิจารณาถึงความเหมาะสม และความเป็นไปได้ตามสภาพของธุรกิจในปัจจุบัน โดยสืบค้นจากข้อมูลตลาด และฐานข้อมูลธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ นำมาร่วมพิจารณาในการประมาณการ

สำหรับสมมติฐานของรายการในประมาณการกระแสเงินสดเป็นดังนี้

1) ระยะเวลาในการประมาณการกระแสเงินสด

เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าเป็นที่ดินและอาคารที่เช่า ดังนั้นระยะเวลาในการประมาณการกระแสเงินสดนี้ บริษัทฯ ใช้ระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซึ่ง ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า อายุของสัญญาเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร มีระยะเวลาการเช่าคงเหลือรวมเท่ากับ 16 ปี 3 เดือน 22 วัน (หรือเท่ากับ 16.31 ปี)

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2) สมมติฐานในการประมาณการรายได้

2.1 รายได้จากแผนกห้องพัก

รายได้จากห้องพักแปรผันตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพัก ซึ่งในที่นี้ บริษัทฯประมาณการดังนี้

2.1.1. ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR)

จากข้อมูลโรงแรม ที่บริษัทฯ ได้รวบรวมเพื่อใช้เปรียบเทียบในการกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ซึ่งได้แสดงรายละเอียดไว้ในภาคผนวก 4 ซึ่งจากข้อมูลพบว่าอัตราห้องพัก โรงแรมระดับ 4 ดาว ขนาดห้องพักประมาณ 28-65 ตารางเมตร อยู่ในช่วงประมาณ 1,801 - 5,695 บาท/คืน ส่วนระดับ 5 ดาว ประมาณ 1,907 - 8,662 บาท/คืน อย่างไรก็ตามอัตราค่าห้องพักดังกล่าวเป็น Internet Rate (IR) ซึ่งโดยทั่วไป อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate, ARR) จะต่ำกว่า IR

ดังนั้นจากการเปรียบเทียบข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแล้วประกอบกับข้อมูลของตัวทรัพย์สินเอง บริษัทฯมีความเห็นว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) ของทรัพย์สินที่เหมาะสม ในปีที่ 1 มีอัตราเท่ากับ 2,000 บาท/คืน และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2.50% จนสิ้นสุดสัญญาเช่า

2.1.2. ประมาณการอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

จากข้อมูลที่ได้รับ พบว่าในปี พ.ศ. 2556-2562 มีอัตราการเข้าพักประมาณ 83.1%, 71.6%, 77.8%, 80.7%, 77.3%, 69.06% และ 68.86% ตามลำดับ โดยเป็นอัตราการพักก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ดังนั้นบริษัทฯจึงประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทรัพย์สินในปีที่ 1 ซึ่งจะเปิดโรงแรมในวันที่ 1 มกราคม 2565 หลังจากปิดโรงแรม เท่ากับ 20% ปีที่ 2-3 เท่ากับ 50%, 60% และตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไปจะคงที่ เท่ากับ 75%

2.2 รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ประมาณการรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับประมาณ 24% ของรายได้จากค่าห้องพัก

2.3 รายได้อื่น ๆ

ในส่วนนี้ประกอบด้วยรายได้จากค่าซักกรีด, ค่าเช่าที่จอดรถ, ค่าเช่าพื้นที่, ค่าบริการรถรับ-ส่ง, business center และค่าบริการอื่น ๆ บริษัทฯ ประมาณการรายได้อื่นๆ เท่ากับประมาณ 4% ของรายได้จากห้องพัก

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

3) สมมติฐานในการประมาณการรายจ่าย

3.1 ค่าเช่าที่ดินและอาคาร

ค่าเช่าตามสัญญาได้ชำระครบถ้วนแล้ว จึง ไม่มีค่าใช้จ่ายนี้เป็นรายปี

3.2 ต้นทุนจากการขายและบริการ

ต้นทุนจากการขายและบริการประกอบด้วย :

3.2.1 ต้นทุนของแผนกห้องพักร

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 21% ของรายได้จากแผนกห้องพักร

3.2.2 ต้นทุนของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 70% ของรายได้จากแผนกห้องอาหารและเครื่องดื่ม

3.2.3 ต้นทุนจากรายได้อื่น ๆ

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 21% ของรายได้อื่น ๆ

3.3 เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน

ประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการอื่นๆ ของแผนกต่างๆ ได้แก่ ฝ่ายบริหาร บัญชี การเงิน บุคคล ไอที และแผนกช่าง ซึ่งบริษัท ฯ ประมาณการเท่ากับ 30,000,000 บาท ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3 %

3.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนี้ประกอบด้วย ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าดำเนินงาน ค่าเช่ารถ ค่าระบบคอมพิวเตอร์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งจากข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้า ประกอบกับพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาพธุรกิจ ดังนั้น บริษัท ฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้ เท่ากับ 3 % ของรายได้รวม

ภาคผนวก 1**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)****3.5 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด**

โดยทั่วไปของธุรกิจโรงแรม ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดนี้จะเท่ากับประมาณ 2% - 7% ของรายได้รวม ดังนั้น บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้เฉลี่ยเท่ากับ 2% ของรายได้รวม

3.6 POMECH

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา โทรศัพท์และเชื้อเพลิง ดังนั้น บริษัทฯ ประมาณการเท่ากับ 9.50% ของรายได้รวม

3.7 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 0.5% ของรายได้รวม

3.8 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ Base Management Fee และ Incentive Fee ซึ่งตามข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับจากตัวแทนฝ่ายบริหารของโรงแรม พบว่าในกรณีที่ไม่นำปรับปรุงโรงแรมค่าใช้จ่ายส่วนนี้จะมี

3.9 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1-4 เท่ากับ 1,960,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี ครั้งละ 10%

3.10 ค่าใช้จ่ายด้านการประกันภัย

บริษัทฯ ประมาณการค่าเบี้ยประกันภัยในปีที่ 1 เท่ากับ 1,250,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%

3.11 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนเปิดโรงแรม

เนื่องจากโรงแรมได้หยุดประกอบธุรกิจตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ซึ่งต้องมีค่าใช้จ่ายบางส่วนในการซ่อมแซมปรับปรุงเพื่อเปิดดำเนินการใหม่ จากข้อมูลที่ได้รับจากกองทุน คาดว่ามีค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประมาณ 15 ล้านบาท

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

3.12 ค่าใช้จ่ายสำรองในการปรับปรุงในอนาคต

บริษัทฯ ประเมินการเท่ากับประมาณ 2.50% ของรายได้รวม

4) สมมติฐานในการกำหนดอัตราคิดลด

โดยปกติอัตราคิดลดสำหรับธุรกิจโรงแรมอยู่ในระดับประมาณ 10% - 13% ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความสามารถในการสร้างรายได้ ภาวะตลาด คู่แข่ง และเศรษฐกิจ ในที่นี้บริษัทฯ ใช้อัตราคิดลดเท่ากับ 12% ซึ่งพิจารณาจากการคำนวณโดยใช้เทคนิค Build-up Method แสดงได้ดังนี้ :

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราคิดลด (Discount Rate)} &= \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium} \\
 &= \text{อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง} + \text{ค่าชดเชยความเสี่ยง} \\
 &= 2.61 \% + 9.00 \% \\
 &= 11.61 \% (\text{ประมาณ } 12\%)
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ - อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงนี้ บริษัทฯอ้างอิงจากผลตอบแทน (Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลไทยระยะเวลา 16 ปี เท่ากับ 2.61 % (ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า)

สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีที่ 1

จากการสมมติฐานข้างต้น บริษัทฯได้ทำการประเมินโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ได้ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร -

ในนาม “โรงแรม นูเลอวาร์ด กรุงเทพ”

572,000,000 บาท

ภาคผนวก 1**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)**

กรณี 2. hamูลค่าตลาดของผู้เข้าแบบให้เข้าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (หาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม)

ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนฯ ซึ่งมีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งบริษัทฯ ทำการประเมินโดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาเช่า (ตามเอกสารแนบท้าย)

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีการต่อสัญญาเช่าตลอดไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซึ่งขั้นตอนที่สำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย :

- การประมาณการรายได้จากค่าเช่าที่ได้รับ
- กำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม
- แปลงค่ากระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลด
- ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันดังกล่าวคือ มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีที่ 2

จากการสมมติฐานข้างต้น ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินเท่ากับ 902,000,000 บาท

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

แบบปรับปรุงโรงแรม

กรณี 1. หาราคาตลาดแบบผลประโยชน์ของผู้เช่า

สำหรับสมมติฐานของรายการในประมาณการกระแสเงินสดเป็นดังนี้

1) สมมติฐานในการประมาณการรายได้

1.1 รายได้จากแผนกห้องพัก

รายได้จากห้องพักแปรผันตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพัก ซึ่งในที่นี้ บริษัทฯประมาณการดังนี้

1.1.1. ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR)

จากข้อมูลโรงแรม ที่บริษัทฯ ได้รวบรวมเพื่อไปเปรียบเทียบในการกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ซึ่งได้แสดงรายละเอียดไว้ในภาคผนวก 4 ซึ่งจากข้อมูลพบว่าอัตราห้องพัก โรงแรมระดับ 4 ดาว ขนาดห้องพักประมาณ 28 -65 ตารางเมตร อยู่ในช่วงประมาณ 1,801 - 5,695 บาท/คืน ส่วนระดับ 5 ดาว ประมาณ 1,907 - 8,662 บาท/คืน อย่างไรก็ตามอัตราค่าห้องพักดังกล่าวเป็น Internet Rate (IR) ซึ่งโดยทั่วไป อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate, ARR) จะต่ำกว่า IR

ดังนั้นจากการเปรียบเทียบข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแล้วประกอบกับข้อมูลของตัวทรัพย์สินเอง โดยทางโรงแรมจะดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินคาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์และเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบจำนวน 315 ห้อง ในวันที่ 1 มกราคม 2566 โดยช่วงแรกปรับปรุงอาคารกรุงเทพวัง จำนวน 186 ห้อง แล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีแรก และเปิดดำเนินการวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ส่วนอาคารสยามวิงจำนวน 129 ห้อง จะปรับปรุงแล้วเสร็จช่วงครึ่งปีหลังและเปิดดำเนินการวันที่ 1 มกราคม 2566 บริษัทฯมีความเห็นว่าเมื่ออาคารปรับปรุงแล้วเสร็จ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) ของทรัพย์สินที่เหมาะสม ในปีที่ 2 มีอัตราเท่ากับ 2,300 บาท/คืน ในปีที่ 3 - 5 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 14%, 20% และ 7% ตามลำดับ เนื่องจากอัตราค่าห้องพักช่วงแรกยังต่ำอยู่ ประกอบกับโรงแรมมีการปรับปรุงใหม่ และตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปปรับเพิ่มขึ้นปีละ 4% จนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า

1.1.2. ประมาณการอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

จากข้อมูลที่ได้รับ พบว่าในปี พ.ศ. 2556 - 2562 มีอัตราการเข้าพักประมาณ 83.1%, 71.6%, 77.8%, 80.7%, 77.3%, 69.06% และ 68.86% ตามลำดับ โดยเป็นอัตราการพักก่อนสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ดังนั้น บริษัทฯจึงประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทรัพย์สินในปีที่ 2 - 5 เท่ากับ 30%, 50%, 75% และ 80% และตั้งแต่ปีที่ 6 เป็นต้นไปจะคงที่เท่ากับ 85%

ภาคผนวก 1**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)****1.2 รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม**

บริษัทฯ ประเมินการรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับประมาณ 24% ของรายได้จากค่าห้องพัก

1.3 รายได้อื่นๆ

ในส่วนนี้ประกอบด้วยรายได้จากค่าซักกรีด, ค่าเช่าที่จอดรถ, ค่าเช่าพื้นที่, ค่าบริการรถรับ-ส่ง, business center และค่าบริการอื่น ๆ บริษัทฯ ประเมินการรายได้อื่น ๆ เท่ากับประมาณ 4% ของรายได้จากห้องพัก

2) สมมติฐานในการประมาณการรายจ่าย**2.1 ค่าเช่าที่ดินและอาคาร**

ค่าเช่าตามสัญญาได้ชำระครบถ้วนแล้ว จึงไม่มีค่าใช้จ่ายนี้เป็นรายปี

2.2 ต้นทุนจากการขายและบริการ

ต้นทุนจากการขายและบริการประกอบด้วย :

2.2.1 ต้นทุนของแผนกห้องพัก

บริษัทฯ ประเมินการ 18% ของรายได้จากแผนกห้องพัก

2.2.2 ต้นทุนของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ประเมินการ เท่ากับ 70% ของรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

2.2.3 ต้นทุนจากรายได้อื่น ๆ

บริษัทฯ ประเมินการ เท่ากับ 21% ของรายได้อื่นๆ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.3 เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน

ประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการอื่นๆ ของแผนกต่างๆ ได้แก่ ฝ่ายบริหาร บัญชี การเงิน บุคคล ไอที และแผนกช่าง ซึ่งบริษัท ฯ ประมาณการเท่ากับ 2,500,000 บาท และ 20,000,000 บาทในปีที่ 1 และ 2 เนื่องจากในปีที่ 1 อยู่ในช่วงโรงแรมปิด แต่ก็ยังมีค่าใช้จ่ายบางส่วนในการจ้างพนักงาน ส่วนปีที่ 2 โรงแรมเริ่มเปิดตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ค.ศ. 2565 ทำให้ต้องจ้างพนักงานเพิ่มขึ้น และปีที่ 3 โรงแรมเปิดดำเนินการทั้งหมดแล้ว จึงประมาณการเท่ากับ 30,000,000 บาท/ปี และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3

2.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการนี้ประกอบด้วย ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าดำเนินงาน ค่าเช่ารถ ค่าระบบคอมพิวเตอร์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ซึ่งจากข้อมูลที่ได้รับจากลูกค้า ประกอบกับพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาพธุรกิจ ดังนั้น บริษัท ฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้ เท่ากับ 3 % ของรายได้รวม

2.5 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

โดยทั่วไปของธุรกิจโรงแรม ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดนี้จะเท่ากับประมาณ 2% - 7% ของรายได้รวม ดังนั้น บริษัท ฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้เฉลี่ย เท่ากับ 2% ของรายได้รวม

2.6 POMECH

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา โทรศัพท์และเชื้อเพลิง ดังนั้น บริษัท ฯ ประมาณการ เท่ากับ 8.50 % ของรายได้รวม เนื่องจากอาคารมีการปรับปรุงใหม่ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารน้อยลง

2.7 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัท ฯ ประมาณการ เท่ากับ 0.5% ของรายได้รวม

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.8 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ Base Management Fee และ Incentive Fee ซึ่งตามข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับจากตัวแทนฝ่ายบริหารของโรงแรม ค่าบริหารดังกล่าวพิจารณาดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	อัตราค่าบริหาร
- ค่า Base Management Fee	3% ของรายได้รวม
- ค่า Incentive Fee	6% ของ GOP (กำไรจากการดำเนินงาน)

2.9 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ประเมินการค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1-4 เท่ากับ 1,960,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี ครั้งละ 10%

2.10 ค่าใช้จ่ายด้านการประกันภัย

บริษัทฯ ประเมินการค่าเบี้ยประกันภัยในปีที่ 1 เท่ากับ 1,250,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%

2.11 ค่าใช้จ่ายสำรองในการปรับปรุงในอนาคต

บริษัทฯ ประเมินการเท่ากับประมาณ 2.50% ของรายได้รวม

2.12 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร

ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ พบว่าโรงแรม จะมีการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารเป็นระยะเวลา ประมาณ 24 เดือน นับจากวันที่บุเลอวาร์ดได้รับเงินงบประมาณการปรับปรุงอาคารที่เช่าซึ่งจ่ายโดยกองทุนรวมครั้งแรก โดยจะดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน คาดว่าจะแล้วเสร็จสมบูรณ์และเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบจำนวน 315 ห้อง ในวันที่ 1 มกราคม 2566 โดยช่วงแรกปรับปรุงอาคารกรุงเทพมหานคร จำนวน 186 ห้อง แล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีแรก และเปิดดำเนินการวันที่ 1 กรกฎาคม 2565 ส่วนอาคารสยามวิงจำนวน 129 ห้อง จะปรับปรุงแล้วเสร็จช่วงครึ่งปีหลัง และเปิดดำเนินการวันที่ 1 มกราคม 2566 ในการปรับปรุงใช้งบประมาณ 250 ล้านบาท

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

3) สมมติฐานในการกำหนดอัตราคิดลด

โดยปกติอัตราคิดลดสำหรับธุรกิจโรงแรม อยู่ในระดับประมาณ 10% - 13% ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความสามารถในการสร้างรายได้ ภาวะตลาด คู่แข่ง และเศรษฐกิจ ในที่นี้บริษัทฯ ใช้อัตราคิดลดเท่ากับ 12% ซึ่งพิจารณาจากการคำนวณโดยใช้เทคนิค Build-up Method แสดงได้ดังนี้ :

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราคิดลด (Discount Rate)} &= \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium} \\
 &= \text{อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง} + \text{ค่าชดเชยความเสี่ยง} \\
 &= 2.61 \% + 9.00 \% \\
 &= 11.61 \% (\text{ประมาณ } 12\%)
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ - อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงนี้ บริษัทฯอ้างอิงจากผลตอบแทน (Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลไทย
ระยะเวลา 16 ปี เท่ากับ 2.61 %

สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีที่ 1

จากการสมมติฐานข้างต้น บริษัทฯได้ทำการประเมินโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ได้ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร -

ในนาม “โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ”

851,000,000 บาท

กรณี 2. หามูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เข้าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (หาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม)

ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนฯ ซึ่งมีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งบริษัทฯ ทำการประเมินโดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาเช่า (ตามเอกสารแนบท้าย)

หมายเหตุ : 1. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีการต่อสัญญาเช่าตลอดไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน และอาคาร

2. ภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จจะมีการปรับค่าเช่าคงที่จากเดิม ปีละ 124,345,008 บาท เป็น 127,000,000 บาท

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ซึ่งขั้นตอนที่สำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย :

- การประมาณการรายได้จากค่าเช่าที่ได้รับ
- กำหนดอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่เหมาะสม
- แปลงค่ากระแสเงินสดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลด
- ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันดังกล่าวคือ มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีที่ 2

จากการสมมติฐานข้างต้น ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินเท่ากับ 1,013,000,000 บาท

ผลสรุป

จากผลลัพธ์จากการประเมินวิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งได้สรุปข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์การประเมิน และลักษณะของทรัพย์สินแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ ขอสรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานในรายงานฉบับนี้ ดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่า) ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564

<u>แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม</u>	มูลค่าตลาดของผู้เช่า เท่ากับ 572,000,000 บาท (ห้าร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน) และ มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เท่ากับ 902,000,000 บาท (เก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)
<u>แบบปรับปรุงโรงแรม</u>	มูลค่าตลาดของผู้เช่า เท่ากับ 851,000,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) และ มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เท่ากับ 1,013,000,000 บาท (หนึ่งพันสิบสามล้านบาทถ้วน)

ภาคผนวก 2 กรณีที่ 1 : มูลค่าตลาดของผู้เช่า (กรณีไม่ปรับปรุงโรงแรม)

รายการ		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17
		26 พ.ค. 64	18 มี.ค. 65	18 มี.ค. 66	18 มี.ค. 67	18 มี.ค. 68	18 มี.ค. 69	18 มี.ค. 70	18 มี.ค. 71	18 มี.ค. 72	18 มี.ค. 73	18 มี.ค. 74	18 มี.ค. 75	18 มี.ค. 76	18 มี.ค. 77	18 มี.ค. 78	18 มี.ค. 79	18 มี.ค. 80
		17 มี.ค. 65	17 มี.ค. 66	17 มี.ค. 67	17 มี.ค. 68	17 มี.ค. 69	17 มี.ค. 70	17 มี.ค. 71	17 มี.ค. 72	17 มี.ค. 73	17 มี.ค. 74	17 มี.ค. 75	17 มี.ค. 76	17 มี.ค. 77	17 มี.ค. 78	17 มี.ค. 79	17 มี.ค. 80	17 มี.ค. 81
โรงแรม/บูตอวอร์ด กรุงเทพฯ																		
สมมติฐานรายได้																		
1. รายได้จากห้องพัก																		
- จำนวนห้องพักที่เปิดบริการ	(วัน)	76	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
- จำนวนห้องพัก	(ห้อง)	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
- จำนวนเตียงพัก (ต่อปี)	(ห้อง)	23,940	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975
- อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	%	20.0%	50.0%	60.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%	75.0%
- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	(บาท/คืน)	2,000	2,050	2,101	2,154	2,208	2,263	2,319	2,377	2,437	2,498	2,560	2,624	2,690	2,757	2,826	2,897	2,969
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย		0.0%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
2. รายได้จากอาหารเช้าและเครื่องดื่ม	% ของรายได้จากห้องพัก	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%
3. รายได้อื่นๆ	% ของรายได้จากห้องพัก	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
สมมติฐานรายจ่าย																		
1. ต้นทุนขาย																		
- ต้นทุนแผนกห้องพัก	% ของรายได้จากห้องพัก	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%
- ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม	% ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%
- ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ	% ของรายได้ได้อื่นๆ	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%
2. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	30,000,000 บาท/ปี ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน	% ของรายได้รวม	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
4. ค่าใช้จ่ายการตลาด	% ของรายได้รวม	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
5. POMEI	% ของรายได้รวม	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%	9.5%
6. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	% ของรายได้รวม	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
รายได้:																		
- รายได้จากห้องพัก		9,576,000	117,849,375	145,351,868	185,723,249	190,366,331	195,125,489	200,551,581	205,003,717	210,128,810	215,382,030	221,371,421	226,285,745	231,942,889	237,741,461	244,352,628	249,777,123	256,021,551
- รายได้จากอาหารเช้าและเครื่องดื่ม		2,298,240	28,283,850	34,884,448	44,573,580	45,687,919	46,830,117	48,132,380	49,200,892	50,430,914	51,691,687	53,129,141	54,308,579	55,666,293	57,057,951	58,644,631	59,946,509	61,445,172
- รายได้อื่นๆ		383,040	4,713,975	5,814,075	7,428,930	7,614,653	7,805,020	8,022,063	8,200,149	8,405,152	8,615,281	8,854,857	9,051,430	9,277,716	9,509,658	9,774,105	9,991,085	10,240,862
รายได้รวม		12,257,280	150,847,200	186,050,390	237,725,759	243,668,903	249,760,626	256,706,024	262,404,757	268,964,076	275,608,998	283,355,418	289,645,754	296,886,898	304,309,070	312,771,363	319,714,717	327,707,585
รายจ่าย:																		
1. ต้นทุนขายและบริการ -																		
1.1 ต้นทุนแผนกห้องพัก		2,010,960	24,748,369	30,523,892	39,001,882	39,976,929	40,976,353	42,115,832	43,050,781	44,127,050	45,230,226	46,487,998	47,520,006	48,708,007	49,925,707	51,314,052	52,453,196	53,764,526
1.2 ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		1,608,768	19,798,695	24,419,114	31,201,506	31,981,544	32,781,082	33,692,666	34,440,624	35,301,640	36,184,181	37,190,399	38,016,005	38,966,405	39,940,565	41,051,241	41,962,557	43,011,621
1.3 ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ		80,438	989,935	1,220,956	1,560,075	1,599,077	1,639,054	1,684,633	1,722,031	1,765,082	1,809,209	1,859,520	1,900,800	1,948,320	1,997,028	2,052,562	2,098,128	2,150,581
2. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน		9,205,479	30,900,000	31,827,000	32,781,810	33,765,264	34,778,222	35,821,569	36,896,216	38,003,102	39,143,196	40,317,491	41,527,016	42,772,827	44,056,011	45,377,692	46,739,022	48,141,193
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน		367,718	4,525,416	5,581,512	7,131,773	7,310,067	7,492,819	7,701,181	7,872,143	8,068,946	8,270,670	8,500,663	8,689,373	8,906,607	9,129,272	9,383,141	9,591,442	9,831,228
4. ค่าใช้จ่ายการตลาด		245,146	3,016,944	3,721,008	4,754,515	4,873,378	4,995,213	5,134,120	5,248,095	5,379,298	5,513,780	5,667,108	5,792,915	5,937,738	6,086,181	6,255,427	6,394,294	6,554,152
5. POMEI		1,164,442	14,330,484	17,674,787	22,583,947	23,148,546	23,727,259	24,387,072	24,928,452	25,551,663	26,190,455	26,918,765	27,516,347	28,204,255	28,909,362	29,713,280	30,372,898	31,132,221
6. Base Management Fees	- ของรายได้รวม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายจ่ายรวม		14,682,951	98,309,843	114,968,268	139,015,509	142,654,805	146,390,002	150,537,073	154,158,342	158,196,782	162,341,717	166,941,944	170,962,462	175,444,159	180,044,127	185,147,395	189,611,537	194,585,520
กำไรจากการดำเนินงาน (GOP)		(2,425,671)	52,537,358	71,082,122	98,710,251	101,014,098	103,370,624	106,168,951	108,246,416	110,768,095	113,347,282	116,413,474	118,683,291	121,442,739	124,264,943	127,623,969	130,403,180	133,122,065
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้คิดจากราคาค่าดำเนินงาน :																		
- Incentive Management Fees	- ของ GOP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- กำยี่สิบและสิ่งปลูกสร้าง	1,960,000 บาท ในปีที่ 1- 4 และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปีครั้งละ 10%	601,425	1,960,000	1,960,000	1,960,000	2,156,000	2,156,000	2,156,000	2,156,000	2,371,600	2,371,600	2,371,600	2,371,600	2,608,760	2,608,760	2,608,760	2,608,760	2,869,636
- ค่าเบี้ยประกันภัย	1,250,000 บาท/ปี ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	383,562	1,287,500	1,326,125	1,365,909	1,406,886	1,449,093	1,492,565	1,537,342	1,583,463	1,630,966	1,679,895	1,730,292	1,782,201	1,835,667	1,890,737	1,947,459	2,005,883
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		61,286	754,236	930,252	1,188,629	1,218,345	1,248,803	1,283,530	1,312,024	1,344,824	1,378,445	1,416,777	1,448,229	1,484,434	1,521,545	1,563,857	1,598,574	1,638,538
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (NOI)		(3,471,944)	48,535,622	66,865,745	94,195,713	96,232,867	98,516,728	101,236,855	103,241,049	105,468,208	107,966,270	110,945,202	113,133,170	115,567,343	118,298,971	121,560,615	123,948,387	126,608,008
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต	2.5% ของรายได้รวม	306,432	3,771,180	4,651,260	5,943,144	6,091,723	6,244,016	6,417,651	6,560,119	6,724,122	6,892,225	7,083,885	7,241,144	7,422,172	7,607,727	7,819,284	7,992,868	8,192,690
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน		(3,778,376)	44,764,442	62,214,485	88,252,569	90,141,145	92,272,713	94,819,205	96,680,930	98,744,086	101,074,045	103,861,316	105,892,027	108,145,171	110,691,244	113,741,331	115,955,519	118,415,318
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนเปิดโรงแรม		15,000,000																
กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)		(18,778,376)	44,764,442	62,214,485	88,252,569	90,141,145	92,272,713	94,819,205	96,680,930	98,744,086	101,074,045	103,861,316	105,892,027	108,145,171	110,691,244	113,741,331	115,955,519	118,415,318
ระยะเวลาเกิดผล		0.31	1.31	2.31	3.31	4.31	5.31	6.31	7.31	8.31	9.31	10.31	11.31	12.31	13.31	14.31	15.31	16.31
ค่าจุดตัดเกิดผล	12.0%	0.9658	0.8623	0.7699	0.6875	0.6138	0.5480	0.4893	0.4369	0.3901	0.3483	0.3110	0.2777	0.2479	0.2213	0.1976	0.1765	0.1575
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ		(18,136,585)	38,602,251	47,901,923	60,669,550	55,328,445	50,568,568	46,396,546	42,238,856	38,518,059	35,202,615	32,297,662	29,401,027	26,809,477	24,500,585	22,478,300	20,460,610	18,655,934
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน						571,893,823												
มูลค่าตลาดสุทธิรวมของทรัพย์สิน(ยอดรวม)																		

ภาคผนวก 2 กรณีที่ 2 : มูลค่าตลาดของผู้เข้าแบบให้เข้าช่วงตามสัญญาเข้าช่วง (กรณีไม่ปรับปรุงโรงแรม)

รายการ		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17
		26 พ.ย. 64	18 มี.ค. 65	18 มี.ค. 66	18 มี.ค. 67	18 มี.ค. 68	18 มี.ค. 69	18 มี.ค. 70	18 มี.ค. 71	18 มี.ค. 72	18 มี.ค. 73	18 มี.ค. 74	18 มี.ค. 75	18 มี.ค. 76	18 มี.ค. 77	18 มี.ค. 78	18 มี.ค. 79	18 มี.ค. 80
		17 มี.ค. 65	17 มี.ค. 66	17 มี.ค. 67	17 มี.ค. 68	17 มี.ค. 69	17 มี.ค. 70	17 มี.ค. 71	17 มี.ค. 72	17 มี.ค. 73	17 มี.ค. 74	17 มี.ค. 75	17 มี.ค. 76	17 มี.ค. 77	17 มี.ค. 78	17 มี.ค. 79	17 มี.ค. 80	17 มี.ค. 81
โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพ																		
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน		(3,778,376)	44,764,442	62,214,485	88,252,569	90,141,145	92,272,713	94,819,205	96,680,930	98,744,086	101,074,045	103,861,316	105,892,027	108,145,171	110,691,244	113,741,331	115,955,519	118,415,318
ค่าเช่าคงที่	124,345,008 บาท/ปี	38,685,114	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008	124,345,008
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักค่าเช่าคงที่ (คิดค่าเช่าแปรผัน)		(42,463,490)	(79,580,567)	(62,130,523)	(36,092,439)	(34,203,863)	(32,072,295)	(29,525,803)	(27,664,078)	(25,600,922)	(23,270,963)	(20,483,692)	(18,452,981)	(16,199,837)	(13,653,764)	(10,603,677)	(8,389,489)	(5,929,690)
รายได้ของบูเลอวาร์ด	15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ของกองทุน	85%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต		306,432	3,771,180	4,651,260	5,943,144	6,091,723	6,244,016	6,417,651	6,560,119	6,724,122	6,892,225	7,083,885	7,241,144	7,422,172	7,607,727	7,819,284	7,992,868	8,192,690
ค่าเช่าแปรผัน		306,432	3,771,180	4,651,260	5,943,144	6,091,723	6,244,016	6,417,651	6,560,119	6,724,122	6,892,225	7,083,885	7,241,144	7,422,172	7,607,727	7,819,284	7,992,868	8,192,690
รวมค่าเช่าที่ได้รับ (ค่าเช่าคงที่+ค่าเช่าแปรผัน)		38,991,546	128,116,188	128,996,268	130,288,152	130,436,731	130,589,024	130,762,659	130,905,127	131,069,130	131,237,233	131,428,893	131,586,152	131,767,180	131,952,735	132,164,292	132,337,876	132,537,698
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนเปิดโรงแรม		15,000,000																
กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)		23,991,546	128,116,188	128,996,268	130,288,152	130,436,731	130,589,024	130,762,659	130,905,127	131,069,130	131,237,233	131,428,893	131,586,152	131,767,180	131,952,735	132,164,292	132,337,876	132,537,698
ระยะเวลาคิดลด		0.31	1.31	2.31	3.31	4.31	5.31	6.31	7.31	8.31	9.31	10.31	11.31	12.31	13.31	14.31	15.31	16.31
ตัวคูณอัตราคิดลด	12.0%	0.9658	0.8623	0.7699	0.6875	0.6138	0.5480	0.4893	0.4369	0.3901	0.3483	0.3110	0.2777	0.2479	0.2213	0.1976	0.1765	0.1575
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ		23,171,583	110,479,950	99,320,428	89,567,064	80,061,790	71,567,203	63,984,251	57,191,038	51,127,401	45,708,013	40,870,327	36,535,026	32,665,436	29,206,639	26,119,166	23,351,313	20,880,868
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน	901,807,497																	
มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน(ยอดถัววัน)	902,000,000																	

ภาคผนวก 2 กรณีที่ 1 : มูลค่าตลาดของผู้เช่า (กรณีปรับปรุงโรงแรม)

รายการ		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17
		26 พ.ค. 64	18 มี.ค. 65	18 มี.ค. 66	18 มี.ค. 67	18 มี.ค. 68	18 มี.ค. 69	18 มี.ค. 70	18 มี.ค. 71	18 มี.ค. 72	18 มี.ค. 73	18 มี.ค. 74	18 มี.ค. 75	18 มี.ค. 76	18 มี.ค. 77	18 มี.ค. 78	18 มี.ค. 79	18 มี.ค. 80
		17 มี.ค. 65	17 มี.ค. 66	17 มี.ค. 67	17 มี.ค. 68	17 มี.ค. 69	17 มี.ค. 70	17 มี.ค. 71	17 มี.ค. 72	17 มี.ค. 73	17 มี.ค. 74	17 มี.ค. 75	17 มี.ค. 76	17 มี.ค. 77	17 มี.ค. 78	17 มี.ค. 79	17 มี.ค. 80	17 มี.ค. 81
โรงแรม นูเดอวาร์ค กรุงเทพฯ																		
ตามเงื่อนไขรายได้																		
1. รายได้จากค่าห้องพัก																		
- จำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการ	(วัน)	-	260	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
- จำนวนห้องพักที่ปิดให้บริการ	(ห้อง)	-	224	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
- จำนวนห้องพัก (ต่อปี)	(ห้อง)	-	58,240	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975
- อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	%	-	30.0%	50.0%	75.0%	80.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%	85.0%
- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	(บาท/คืน)	-	2,300	2,622	3,146	3,367	3,501	3,641	3,787	3,939	4,096	4,260	4,430	4,607	4,792	4,983	5,183	5,390
- อัตราการเติบโตค่าห้องพักเฉลี่ย		-	-	14.0%	20.0%	7.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
2. รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม	% ของรายได้จากห้องพัก	-	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%
3. รายได้อื่นๆ	% ของรายได้จากห้องพัก	-	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
ตามเงื่อนไขรายจ่าย																		
1. ต้นทุนขาย																		
- ต้นทุนแยกห้องพัก	% ของรายได้จากห้องพัก	-	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%
- ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม	% ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	-	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%	70.0%
- ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ	% ของรายได้รายอื่น	-	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%	21.0%
2. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	30,000,000 บาท/ปี ในปีที่ 3 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	-	0.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน	% ของรายได้รวม	-	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
4. ค่าใช้จ่ายการตลาด	% ของรายได้รวม	-	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
5. POMECH	% ของรายได้รวม	-	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%
6. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	% ของรายได้รวม	-	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
รายได้ :																		
- รายได้จากค่าห้องพัก		-	40,185,600	151,145,190	271,318,005	309,664,283	342,179,033	356,841,170	370,100,842	384,904,876	400,301,071	417,453,697	432,965,638	450,284,263	468,295,634	488,361,781	506,508,558	526,768,900
- รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		-	9,644,544	36,274,846	65,116,321	74,319,428	82,122,968	85,641,881	88,824,202	92,377,170	96,072,257	100,188,887	103,911,753	108,068,223	112,390,952	117,206,827	121,562,054	126,424,536
- รายได้อื่นๆ		-	1,607,424	6,045,808	10,852,720	12,386,571	13,687,161	14,273,647	14,804,034	15,396,195	16,012,043	16,698,148	17,318,626	18,011,371	18,731,825	19,534,471	20,260,342	21,070,756
รายได้รวม		-	51,437,568	193,465,843	347,287,046	396,370,282	437,989,162	456,756,698	473,729,078	492,678,241	512,385,370	534,340,732	554,196,016	576,363,857	599,418,411	625,103,080	648,330,954	674,264,192
รายจ่าย :																		
1. ต้นทุนขายและบริการ -																		
1.1 ต้นทุนแยกห้องพัก		-	7,233,408	27,206,134	48,837,241	55,739,571	61,592,226	64,231,411	66,618,152	69,282,878	72,054,193	75,141,665	77,933,815	81,051,167	84,293,214	87,905,121	91,171,540	94,818,402
1.2 ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		-	6,751,181	25,392,392	45,581,425	52,023,600	57,486,078	59,949,317	62,176,941	64,664,019	67,250,580	70,132,221	72,738,227	75,647,756	78,673,667	82,044,779	85,093,438	88,497,175
1.3 ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ		-	337,559	1,269,620	2,279,071	2,601,180	2,874,304	2,997,466	3,108,847	3,233,201	3,362,529	3,506,611	3,636,911	3,782,388	3,933,683	4,102,239	4,254,672	4,424,859
2. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน		2,500,000	20,000,000	30,000,000	30,900,000	31,827,000	32,781,810	33,765,264	34,778,222	35,821,569	36,896,216	38,003,102	39,143,196	40,317,491	41,527,016	42,772,827	44,056,011	45,377,692
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน		-	1,543,127	5,803,975	10,418,611	11,891,108	13,139,675	13,702,701	14,211,872	14,780,347	15,371,561	16,030,222	16,625,880	17,290,916	17,982,552	18,753,092	19,449,929	20,227,926
4. ค่าใช้จ่ายการตลาด		-	1,028,751	3,869,317	6,945,741	7,927,406	8,759,783	9,135,134	9,474,582	9,853,565	10,247,707	10,686,815	11,083,920	11,527,277	11,988,368	12,502,062	12,966,619	13,485,284
5. POMECH		-	4,372,193	16,444,597	29,519,399	33,691,474	37,229,079	38,824,319	40,266,972	41,877,650	43,552,756	45,418,962	47,106,661	48,990,928	50,950,565	53,133,762	55,108,131	57,312,456
6. Base Management Fees	3.0% ของรายได้รวม	-	1,543,127	5,803,975	10,418,611	11,891,108	13,139,675	13,702,701	14,211,872	14,780,347	15,371,561	16,030,222	16,625,880	17,290,916	17,982,552	18,753,092	19,449,929	20,227,926
รายจ่ายรวม		2,500,000	42,809,347	115,790,010	184,900,100	207,592,447	227,002,629	236,308,312	244,847,460	254,293,576	264,107,104	274,949,821	284,894,492	295,898,839	307,331,618	319,966,974	331,550,269	344,371,719
กำไรจากการดำเนินงาน (GOP)		(2,500,000)	8,628,221	77,675,833	162,386,947	188,777,835	210,986,533	220,448,385	228,881,617	238,384,654	248,278,267	259,390,911	269,501,525	280,465,018	292,086,793	305,136,106	316,780,685	329,892,473
กำไรก่อนภาษีได้คิดจากงบกำไรและขาดทุน :																		
- Incentive Management Fees	6.0% ของ GOP	-	517,693	4,660,550	9,743,217	11,326,670	12,659,192	13,226,903	13,732,897	14,303,080	14,896,696	15,563,455	16,158,091	16,827,901	17,525,208	18,308,166	19,006,841	19,793,548
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,960,000 บาท ในปีที่ 1-4 และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปีครั้งละ 10%	601,425	1,960,000	1,960,000	1,960,000	2,156,000	2,156,000	2,156,000	2,156,000	2,371,600	2,371,600	2,371,600	2,371,600	2,608,760	2,608,760	2,608,760	2,608,760	2,869,636
- ค่าเบี้ยประกันภัย	1,250,000 บาท/ปี ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	383,562	1,287,500	1,326,125	1,365,909	1,406,886	1,449,093	1,492,565	1,537,342	1,583,463	1,630,966	1,679,895	1,730,292	1,782,201	1,835,667	1,890,737	1,947,459	2,005,883
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		-	257,188	967,329	1,736,435	1,981,851	2,189,946	2,283,783	2,368,645	2,463,391	2,561,927	2,671,704	2,770,980	2,881,819	2,997,092	3,125,515	3,241,655	3,371,321
กำไรสุทธิก่อนภาษี (NOI)		(3,484,986)	4,605,840	68,761,829	147,581,386	171,906,428	192,532,303	201,289,133	209,086,733	217,663,131	226,817,077	237,104,258	246,270,561	256,364,336	267,120,067	279,202,927	289,975,970	301,852,084
กำไรสุทธิหลังการปรับปรุงในอนาคต																		
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต	2.5% ของรายได้รวม	-	1,285,939	4,836,646	8,682,176	9,909,257	10,949,729	11,418,917	11,843,227	12,316,956	12,809,634	13,358,518	13,854,900	14,409,096	14,985,460	15,627,577	16,208,274	16,856,605
รายได้สุทธิจากการปรับปรุง		(3,484,986)	3,319,901	63,925,183	138,899,210	161,997,171	181,582,574	189,870,216	197,243,506	205,346,175	214,007,443	223,745,739	232,415,661	241,955,240	252,134,606	263,575,350	273,767,696	284,995,479
งบประมาณการปรับปรุง																		
- งบประมาณการปรับปรุง	250,000,000 บาท	52,000,000	198,000,000															
- กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)		(55,484,986)	(194,680,899)	63,925,183	138,899,210	161,997,171	181,582,574	189,870,216	197,243,506	205,346,175	214,007,443	223,745,739	232,415,661	241,955,240	252,134,606	263,575,350	273,767,696	284,995,479
- ระยะเวลาคิดลด		0.31	1.31	2.31	3.31	4.31	5.31	6.31	7.31	8.31	9.31	10.31	11.31	12.31	13.31	14.31	15.31	16.31
- ทั่วช่วงชีวิตคิดลด	12.0%	0.9658	0.8623	0.7699	0.6875	0.6138	0.5480	0.4893	0.4369	0.3901	0.3483	0.3110	0.2777	0.2479	0.2213	0.1976	0.1765	0.1575
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ		(53,588,669)	(167,880,796)	49,219,072	95,486,767	99,433,522	99,513,394	92,906,520	86,173,561	80,101,365	74,535,670	69,578,014	64,530,439	59,981,351	55,807,896	51,089,472	48,306,920	44,900,078
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน																		
มูลค่าตลาดสุทธิของทรัพย์สิน(ยกเว้น)																		
851,094,576																		
851,000,000																		

ภาคผนวก 2 กรณีที่ 2 : มูลค่าตลาดของผู้เข้าแบบให้เข้าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (กรณีปรับปรุงโรงแรม)

รายการ		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17
		26 พ.ย. 64	18 มี.ค. 65	18 มี.ค. 66	18 มี.ค. 67	18 มี.ค. 68	18 มี.ค. 69	18 มี.ค. 70	18 มี.ค. 71	18 มี.ค. 72	18 มี.ค. 73	18 มี.ค. 74	18 มี.ค. 75	18 มี.ค. 76	18 มี.ค. 77	18 มี.ค. 78	18 มี.ค. 79	18 มี.ค. 80
		17 มี.ค. 65	17 มี.ค. 66	17 มี.ค. 67	17 มี.ค. 68	17 มี.ค. 69	17 มี.ค. 70	17 มี.ค. 71	17 มี.ค. 72	17 มี.ค. 73	17 มี.ค. 74	17 มี.ค. 75	17 มี.ค. 76	17 มี.ค. 77	17 มี.ค. 78	17 มี.ค. 79	17 มี.ค. 80	17 มี.ค. 81
โรงแรม บุเลฮิลล์ กรุงเทพฯ																		
รายได้สุทธิจากการค้าดำเนินงาน		(3,484,986)	3,319,901	63,925,183	138,899,210	161,997,171	181,582,574	189,870,216	197,243,506	205,346,175	214,007,443	223,745,739	232,415,661	241,955,240	252,134,606	263,575,350	273,767,696	284,995,479
ค่าเช่าคงที่	124,345,008 บาท/ปี หลังปรับปรุงเสร็จเป็น 127,000,000 บาท	38,685,114	124,908,837	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000
รายได้จากกรรมสิทธิ์ที่ดินตั้งกักเช่าคงที่ (คิดค่าเช่าแปรผัน)		(42,170,100)	(121,588,936)	(63,074,817)	11,899,210	34,997,171	54,582,574	62,870,216	70,243,506	78,346,175	87,007,443	96,745,739	105,415,661	114,955,240	125,134,606	136,575,350	146,767,696	157,995,479
รายได้ของบุเลฮิลล์	15%	-	-	-	1,784,881	5,249,576	8,187,386	9,430,532	10,536,526	11,751,926	13,051,116	14,511,861	15,812,349	17,243,286	18,770,191	20,486,303	22,015,154	23,699,322
รายได้ของกองทุน	85%	-	-	-	10,114,328	29,747,595	46,395,187	53,439,683	59,706,980	66,594,249	73,956,327	82,233,878	89,603,311	97,711,954	106,364,415	116,089,048	124,752,542	134,296,158
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต		-	1,285,939	4,836,646	8,682,176	9,909,257	10,949,729	11,418,917	11,843,227	12,316,956	12,809,634	13,358,518	13,854,900	14,409,096	14,985,460	15,627,577	16,208,274	16,856,605
ค่าเช่าแปรผัน		-	1,285,939	4,836,646	18,796,505	39,656,852	57,344,917	64,858,601	71,550,207	78,911,205	86,765,961	95,592,397	103,458,212	112,121,050	121,349,876	131,716,625	140,960,816	151,152,762
รวมค่าเช่าที่ได้รับตามสัญญา (ค่าเช่าคงที่+ค่าเช่าแปรผัน)		38,685,114	126,194,776	131,836,646	145,796,505	166,656,852	184,344,917	191,858,601	198,550,207	205,911,205	213,765,961	222,592,397	230,458,212	239,121,050	248,349,876	258,716,625	267,960,816	278,152,762
ค่าเช่าที่ได้รับก่อนปรับปรุงเสร็จ																		
ค่าเช่าคงที่ที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วง		(38,685,114)	3,319,901															
ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วง			1,285,939															
รวมค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วง		(38,685,114)	4,605,840															
ค่าเช่าที่ได้รับหลังปรับปรุงเสร็จ																		
ค่าเช่าคงที่ที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่		-	-	63,925,183	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000
ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่		-	-	4,836,646	18,796,505	39,656,852	57,344,917	64,858,601	71,550,207	78,911,205	86,765,961	95,592,397	103,458,212	112,121,050	121,349,876	131,716,625	140,960,816	151,152,762
รวมค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่		-	-	68,761,829	145,796,505	166,656,852	184,344,917	191,858,601	198,550,207	205,911,205	213,765,961	222,592,397	230,458,212	239,121,050	248,349,876	258,716,625	267,960,816	278,152,762
หนี้ถ่วงตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด		-	38,685,114	162,347,572	171,049,401	178,432,768	182,747,189	184,355,052	184,805,950	184,175,023	182,294,878							
ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด	5.36%	-	2,073,522	8,701,830	9,168,248	9,563,996	9,795,249	9,881,431	9,905,599	9,871,781	9,771,005							
หนี้ถ่วงตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด ยกมา		38,685,114	121,588,936															
รวมหนี้ถ่วงตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด		38,685,114	162,347,572	171,049,401	180,217,649	187,996,764	192,542,438	194,236,483	194,711,549	194,046,805	192,065,884							
หนี้ถ่วงตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด		-	-	-	63,074,817	72,536,039	83,416,445	95,928,912	110,318,249	126,865,986	145,895,884							
ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด	15.00%	-	-	-	9,461,223	10,880,406	12,512,467	14,389,337	16,547,737	19,029,898	21,884,383							
หนี้ถ่วงตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด ยกมา		-	-	63,074,817	-	-	-	-	-	-	-							
รวมหนี้ถ่วงตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด		-	-	63,074,817	72,536,039	83,416,445	95,928,912	110,318,249	126,865,986	145,895,884	167,780,267							
ความสามารถในการชำระหนี้																		
รายได้ของบุเลฮิลล์		-	-	-	1,784,881	5,249,576	8,187,386	9,430,532	10,536,526	11,751,926	13,051,116							
รวมเงินที่ชำระหนี้		-	-	-	1,784,881	5,249,576	8,187,386	9,430,532	10,536,526	11,751,926	13,051,116							
เงินที่ชำระหนี้																		
เงินชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วง		-	-	-	1,784,881	5,249,576	8,187,386	9,430,532	9,905,599	9,871,781	9,771,005							
เงินชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่		-	-	-	-	-	-	-	630,927	1,880,145	3,280,111							
เงินชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วง		-	-	-	-	-	-	-	-	-	182,294,878							
เงินชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่		-	-	-	-	-	-	-	-	-	164,500,156							
รวมเงินชำระหนี้		-	-	-	1,784,881	5,249,576	8,187,386	9,430,532	10,536,526	11,751,926	359,846,151							
รายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง		-	4,605,840	68,761,829	147,581,386	171,906,428	192,532,303	201,289,133	209,086,733	217,663,131	573,612,112	222,592,397	230,458,212	239,121,050	248,349,876	258,716,625	267,960,816	278,152,762
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร		52,000,000	198,000,000															
กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)		(52,000,000)	(193,394,160)	68,761,829	147,581,386	171,906,428	192,532,303	201,289,133	209,086,733	217,663,131	573,612,112	222,592,397	230,458,212	239,121,050	248,349,876	258,716,625	267,960,816	278,152,762
ระยะเวลาคิดลด		0.31	1.31	2.31	3.31	4.31	5.31	6.31	7.31	8.31	9.31	10.31	11.31	12.31	13.31	14.31	15.31	16.31
ตัวคูณอัตราคิดลด	12.0%	0.9658	0.8623	0.7699	0.6875	0.6138	0.5480	0.4893	0.4369	0.3901	0.3483	0.3110	0.2777	0.2479	0.2213	0.1976	0.1765	0.1575
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ		(50,222,789)	(166,771,877)	52,943,038	101,455,361	105,515,803	105,514,216	98,493,978	91,347,739	84,905,959	199,780,728	69,219,360	63,986,952	59,278,748	54,970,177	51,129,259	47,282,283	43,822,031
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน						1,012,650,966												
มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน(ยอดถัว)						1,013,000,000												

ภาคผนวก 3

ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis

แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม

	ผลสรุป	Capitalization Rate		Discount Rate	
		-0.50%	+0.5%	-0.50%	+0.5%
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท)	902,000,000				
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง (บาท)		-	-	928,000,000	877,000,000
% การเปลี่ยนแปลง		-	-	2.88%	-2.77%

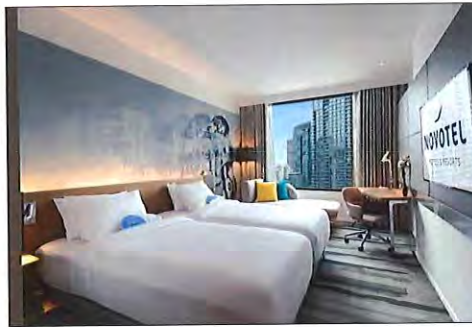
แบบปรับปรุงโรงแรม

	ผลสรุป	Capitalization Rate		Discount Rate	
		-0.50%	+0.5%	-0.50%	+0.5%
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท)	1,013,000,000				
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง (บาท)		-	-	1,059,000,000	968,000,000
% การเปลี่ยนแปลง		-	-	4.54%	-4.44%

ภาคผนวก 4

ข้อมูลตลาดโรงแรม

ข้อมูล 1)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ สุขุมวิท
- ระดับโรงแรม : 4 ดาว
- ที่ตั้ง : 27 ซอยสุขุมวิท 4 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
- สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ลิฟต์, รมเซอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไลฟ์, ชกักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องชานา, สปา, ห้องอบไอน้ำและฟิตเนส
- อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Deluxe 1 King Bed	28	1,801	ไม่มี
		2,102	มี
Deluxe 2 Twin Beds	28	1,801	ไม่มี
		2,102	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล - www.traveloka.com

ภาคผนวก 4

ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 2)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมโลสต์ เรสซิเดนซ์ สุขุมวิท
ระดับโรงแรม : 4 ดาว
ที่ตั้ง : 75 ซอยสุขุมวิท 2 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเชอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไลฟ์, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, ห้องอบไอน้ำ และฟิตเนส
- อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Suite 1 Bedroom Balcony	65	3,639	ไม่มี
		3,991	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 4

ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 3)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมแกรนด์ บางกอก บาเยอแกรนด์
- ระดับโรงแรม : 4 ดาว
- ที่ตั้ง : 35 ซอยสุขุมวิท 5 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
- สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเชอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ชักโครก/ชัก
 แห้ง, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า และฟิตเนส
- อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Superior Twin	31	4,250	ไม่มี
Deluxe Twin	31	4,930	ไม่มี
Superior Queen	31	5,015	ไม่มี
Deluxe King	31	5,695	ไม่มี

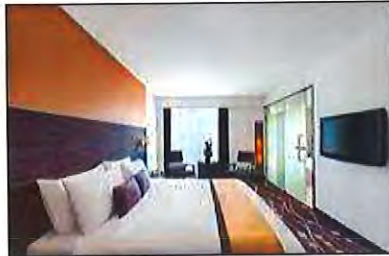
หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 4

ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 4)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมเรดิสัน สวีท กรุงเทพ สุขุมวิท
- ระดับโรงแรม : 5 ดาว
- ที่ตั้ง : 23/2-3 ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
- สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเชอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไลฟ์, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, ห้องอบไอน้ำ และฟิตเนส
- อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Superior	32	1,907	ไม่มี
Studio Deluxe	41	2,225	ไม่มี
		2,765	มี
One Bedroom	55	3,284	ไม่มี
		3,824	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 4

ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 5)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมเคพี สวีท
ระดับโรงแรม : 4 ดาว
ที่ตั้ง : 6 ซอยสุขุมวิท 8 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเชอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ชักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, และฟิตเนส
อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
One Bedroom Premium	54	2,826	ไม่มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 4
ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 6)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมแลนด์มาร์ค กรุงเทพฯ
ระดับโรงแรม : 5 ดาว
ที่ตั้ง : 138 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ลิฟต์, รมเซอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไลฟ์, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, ห้องอบไอน้ำ และฟิตเนส
- อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Premium Room	30	2,542	ไม่มี
Premium Corner Room	40	3,623	ไม่มี
Premium Club Room	30	5,838	มี
Deluxe Suite Room	50	8,662	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 5

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ที่ดินประเภท พ. ๕ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อ เหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่าย โรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(๓) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อกำหนดที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

(๔) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๘) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน ๘๐ ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๙) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๐) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๑๑) การติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดติดตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานบริการก๊าซ

(๑๒) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

(๑๓) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

ภาคผนวก 5

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ต่อ)

(๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๕) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๖) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๗) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๘) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๙) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

(๒๐) สวนสัตว์

(๒๑) สนามแข่งรถ

(๒๒) สนามแข่งม้า

(๒๓) สนามยิงปืน

(๒๔) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๒๕) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(๒๖) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๗) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๘) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๒๙) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๑๐ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๑๐ : ๑

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอื่นปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ภาคผนวก 6

แผนที่สังเขป

ที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ

ผังรูปที่ดิน

ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ

ภาพถ่ายทางอากาศ

ผังเมือง

แปลนอาคาร



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co., Ltd.

แสดง
Show

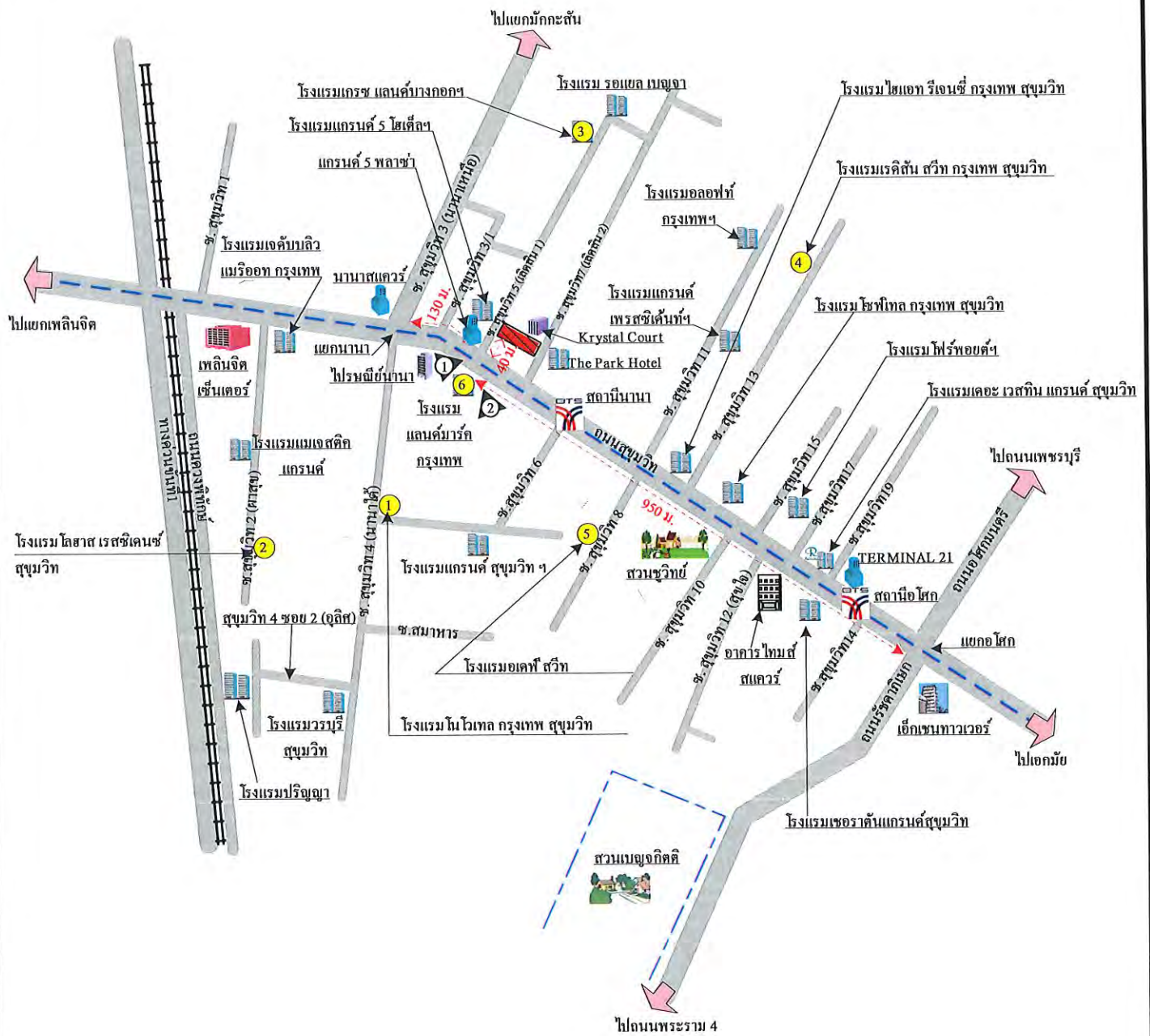
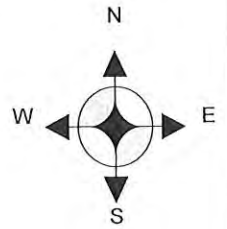
แผนที่สังเขป

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลตลาด
- ▲ จุดถ่ายภาพ



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

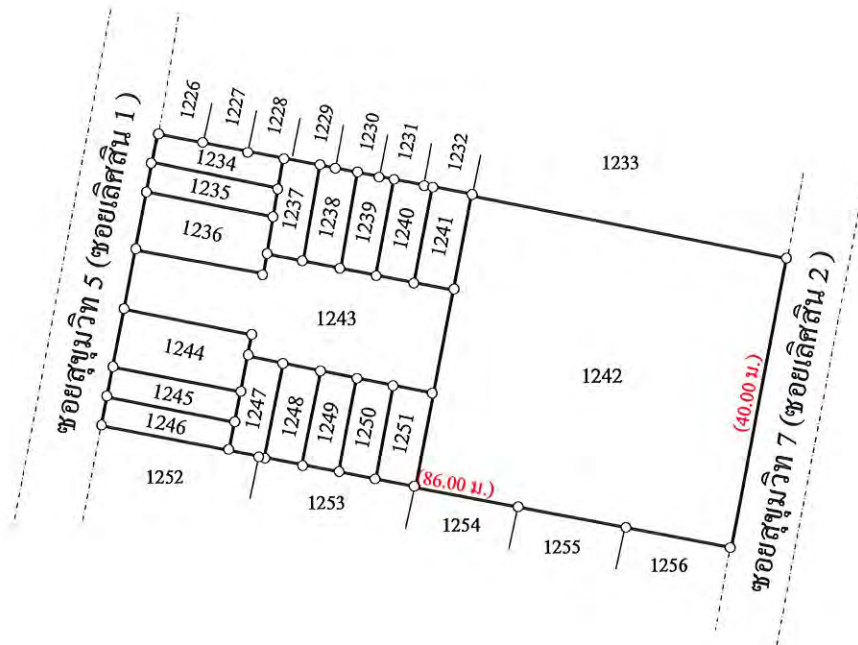
ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

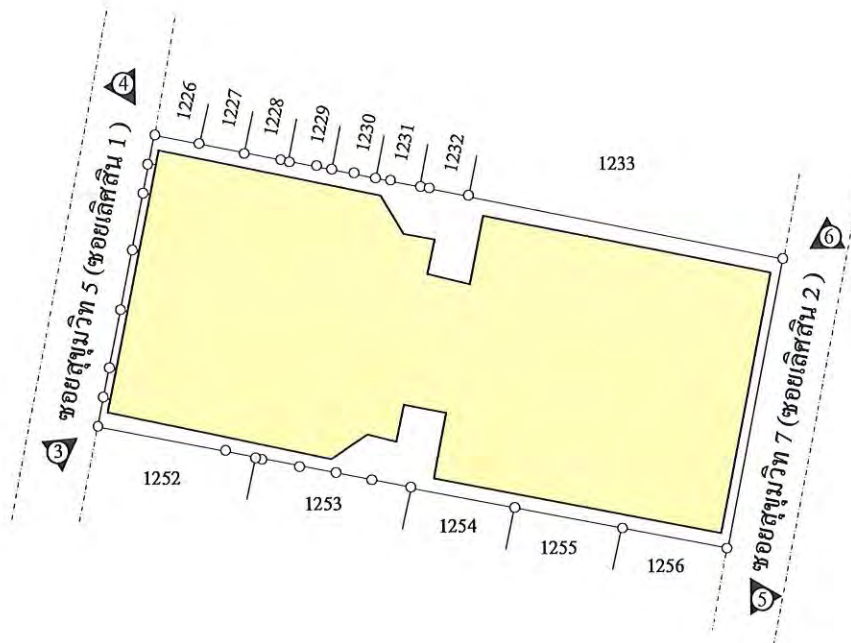
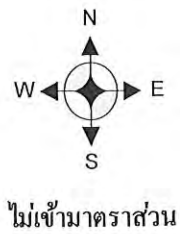


ไม่เข้ามตราส่วน



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	ผังรูปที่ดิน
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



อาคาร โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพ

จุดถ่ายภาพ



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

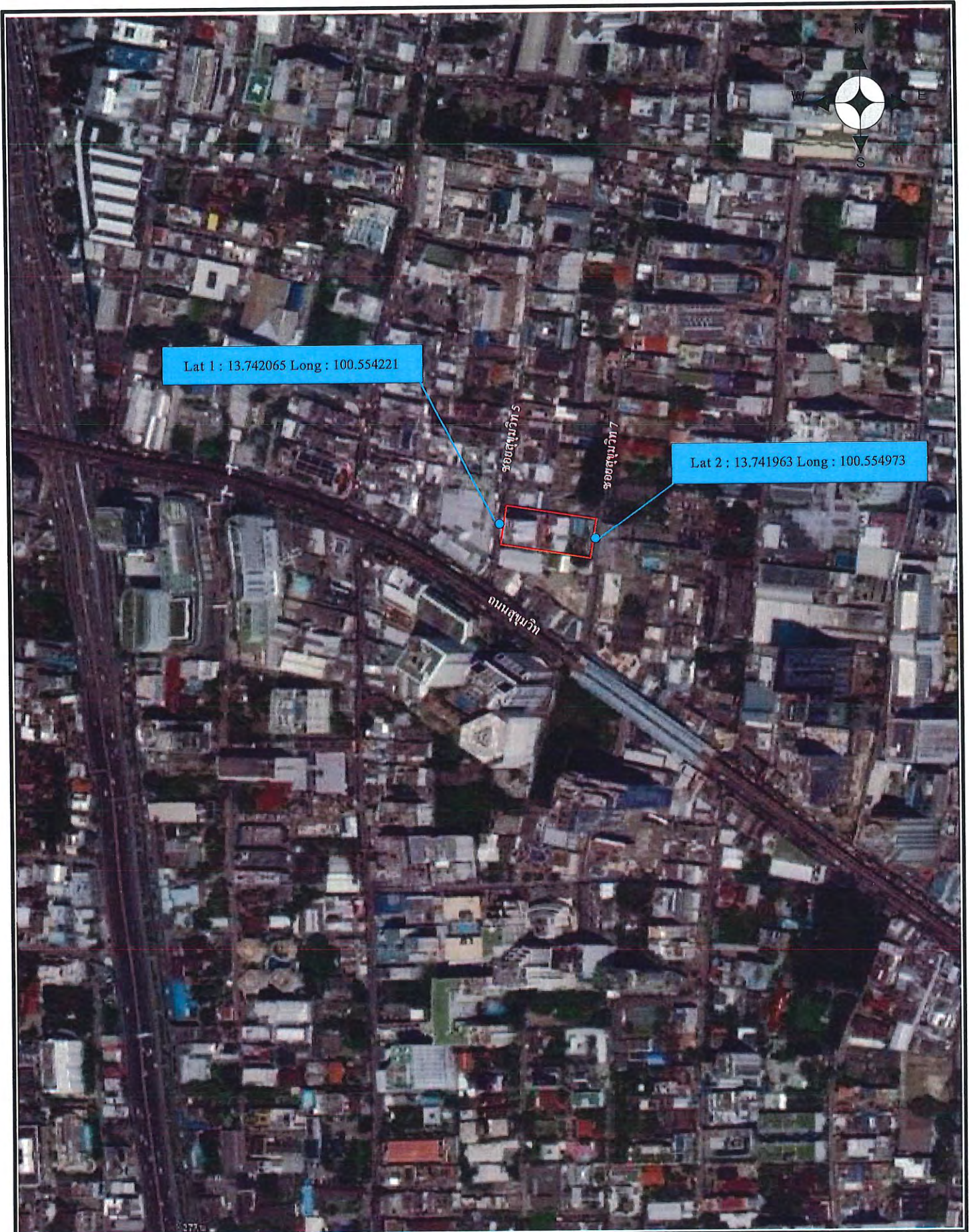
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

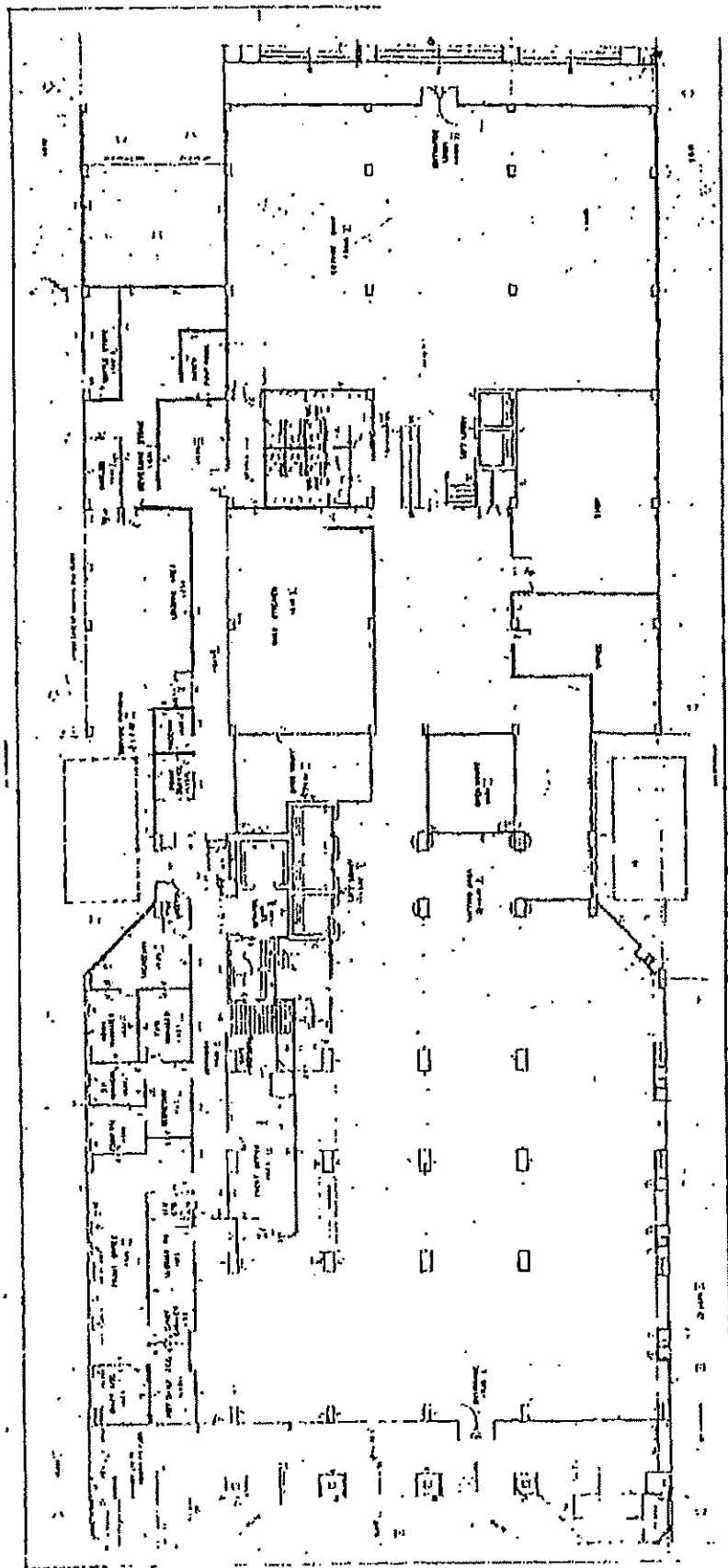
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ภาพถ่ายทางอากาศ

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

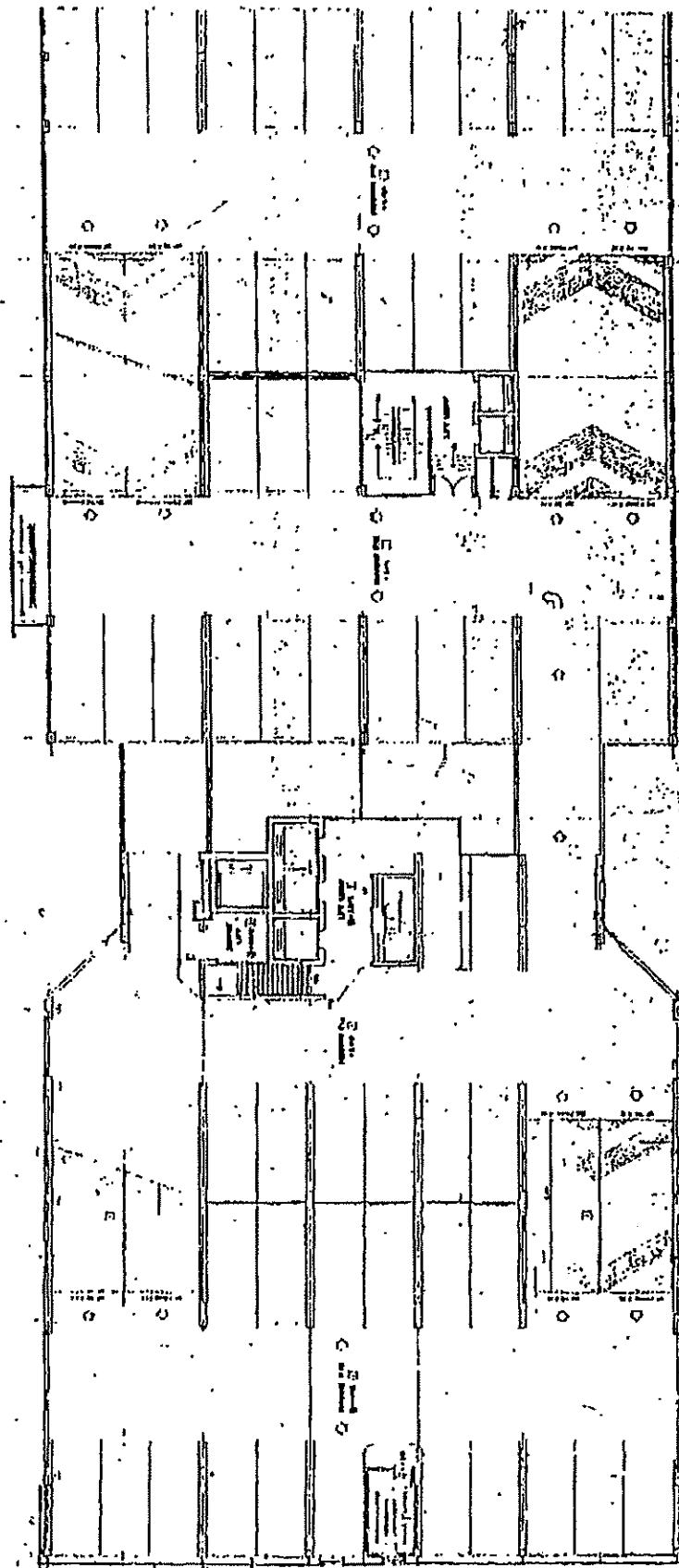


1st Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

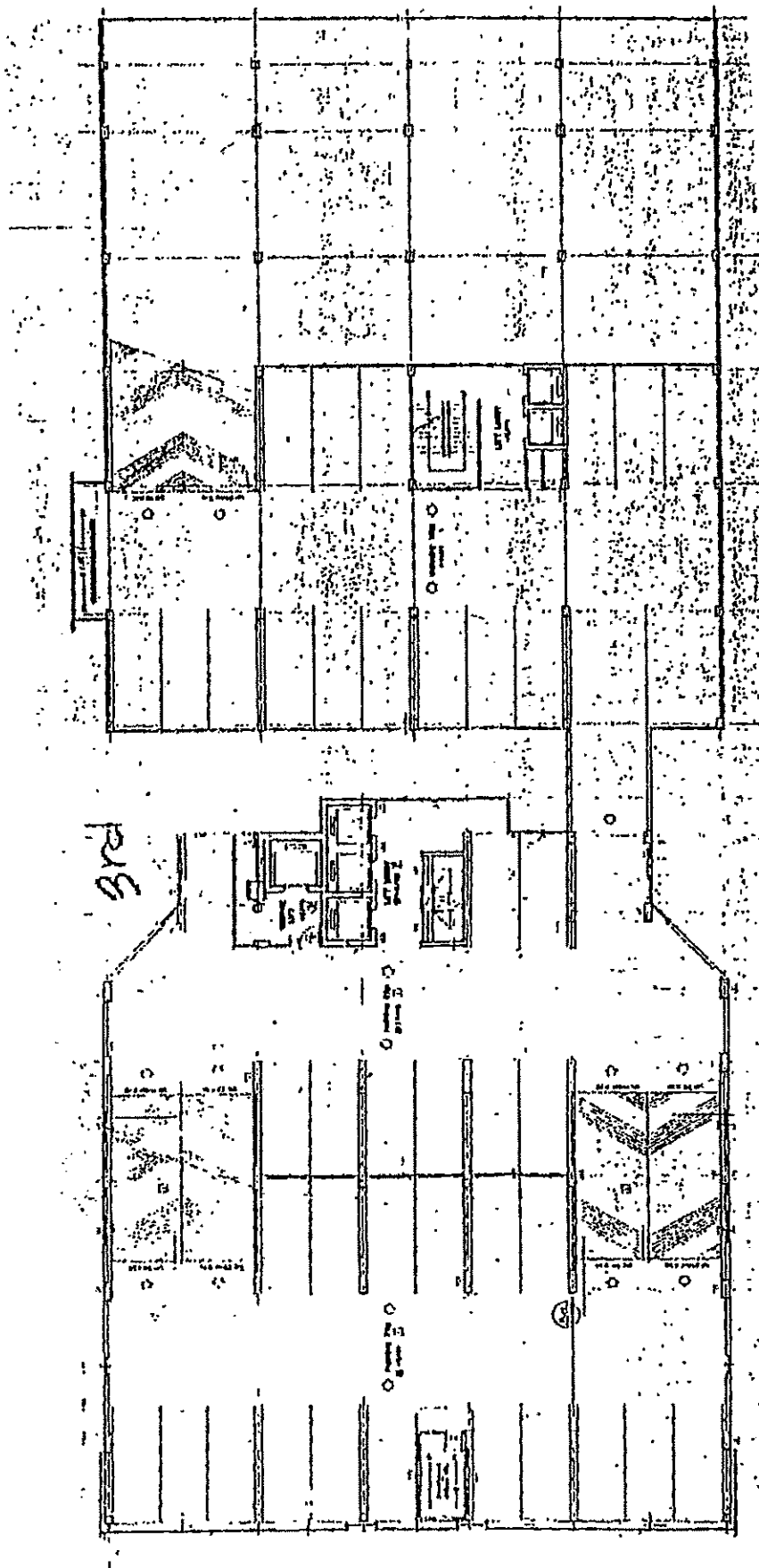


2nd Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



3rd Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

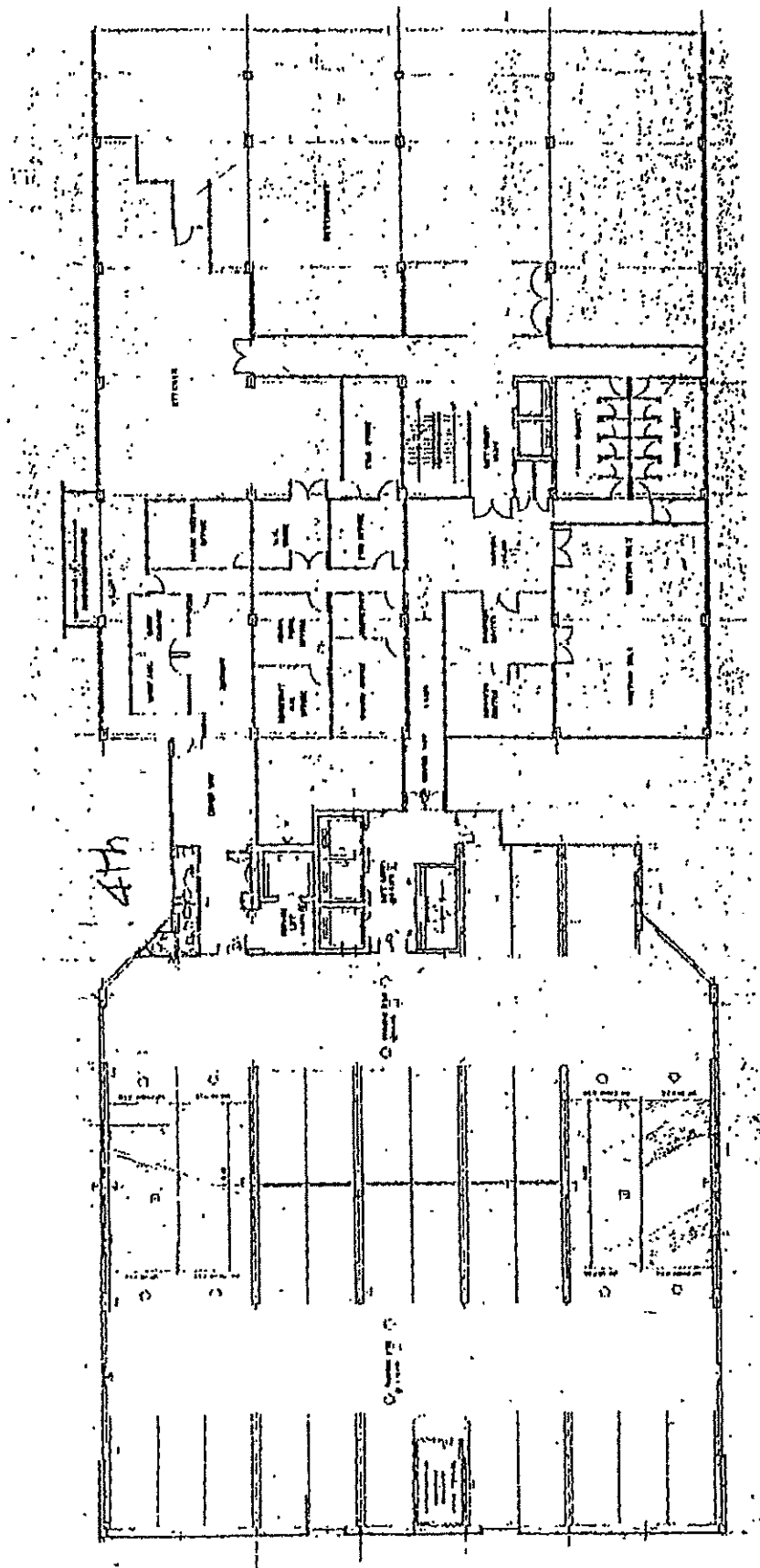
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



4th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

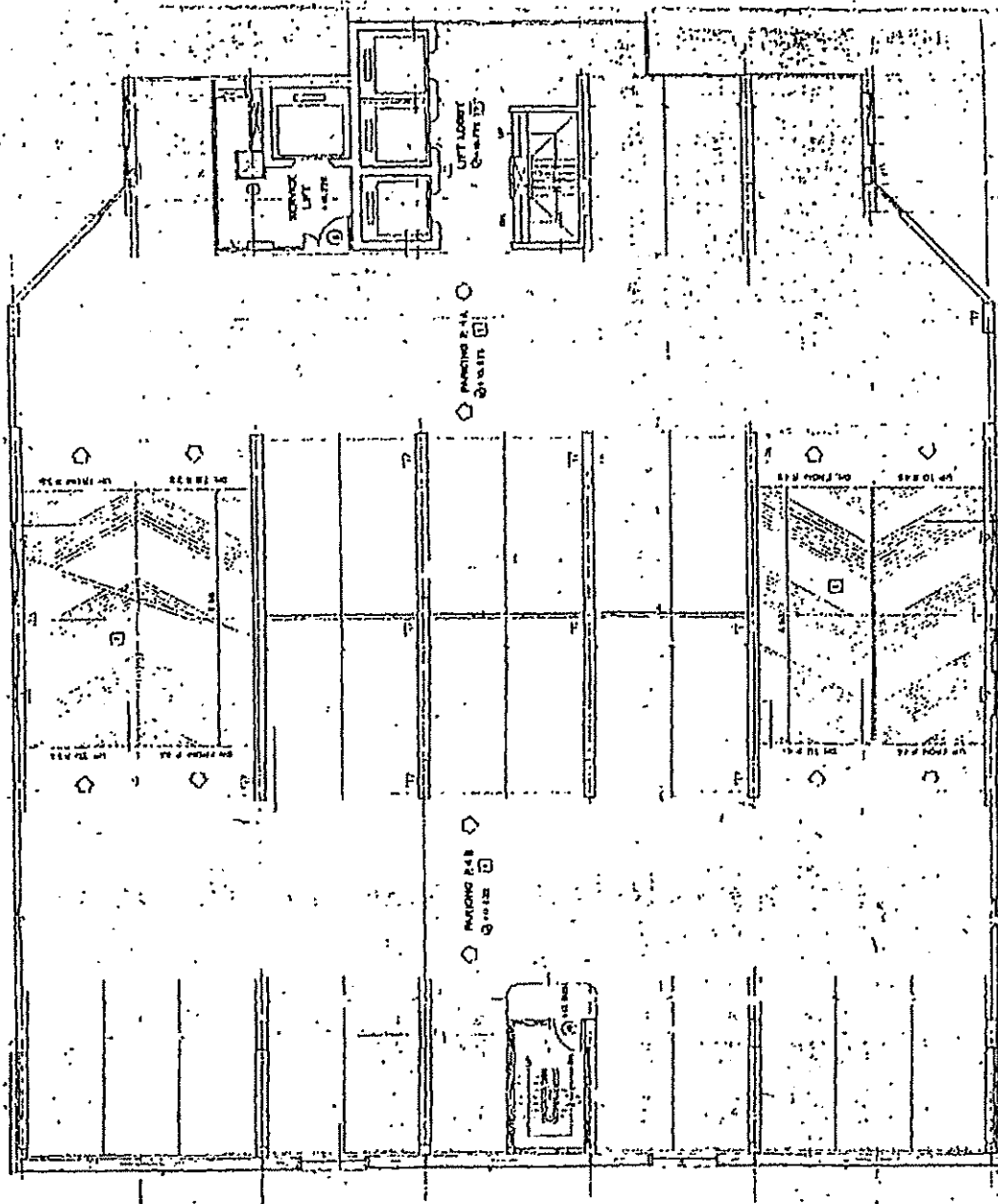
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



5th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

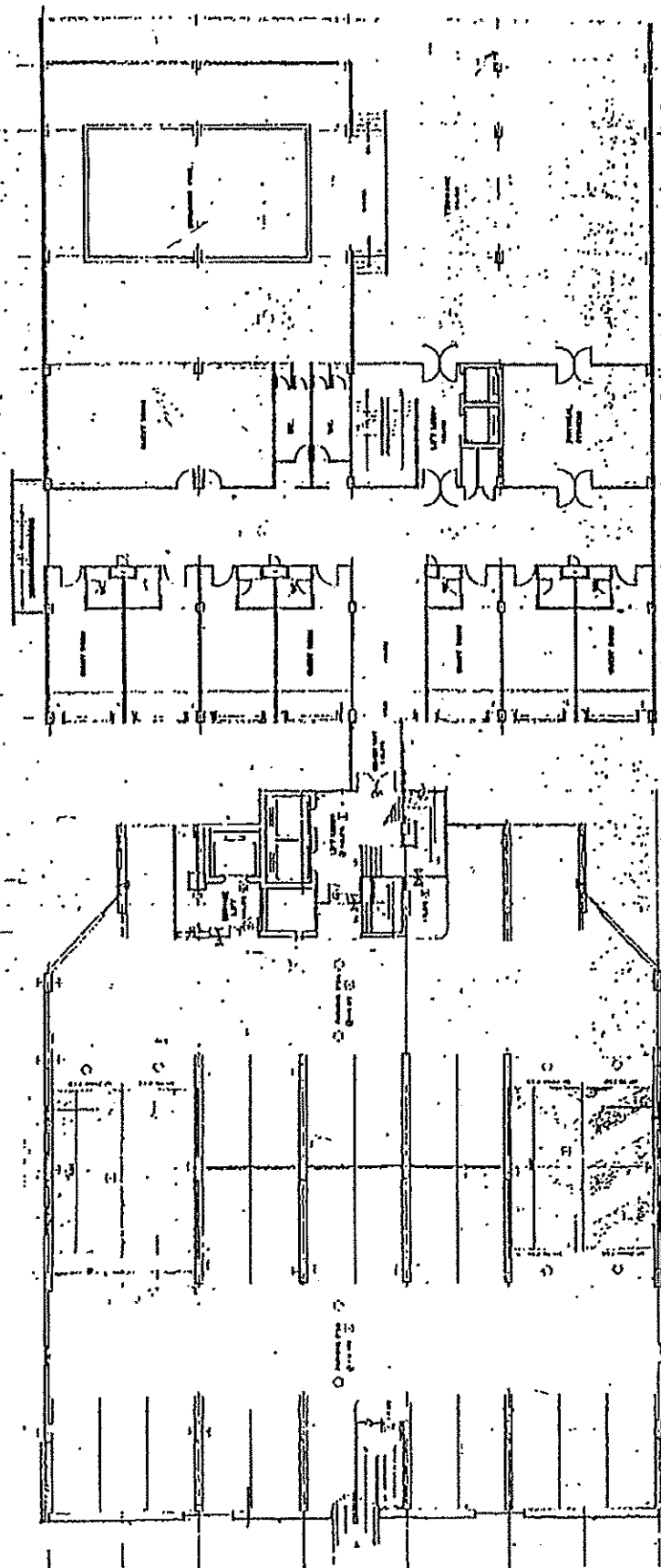
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

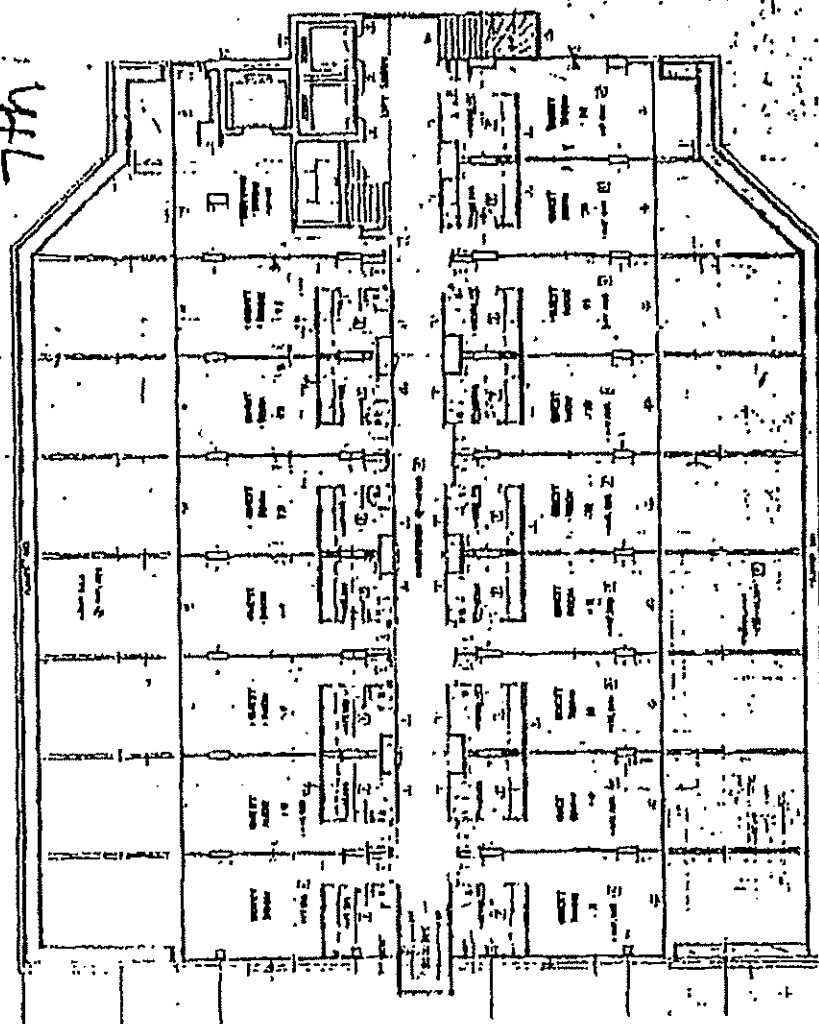


6th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



7th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

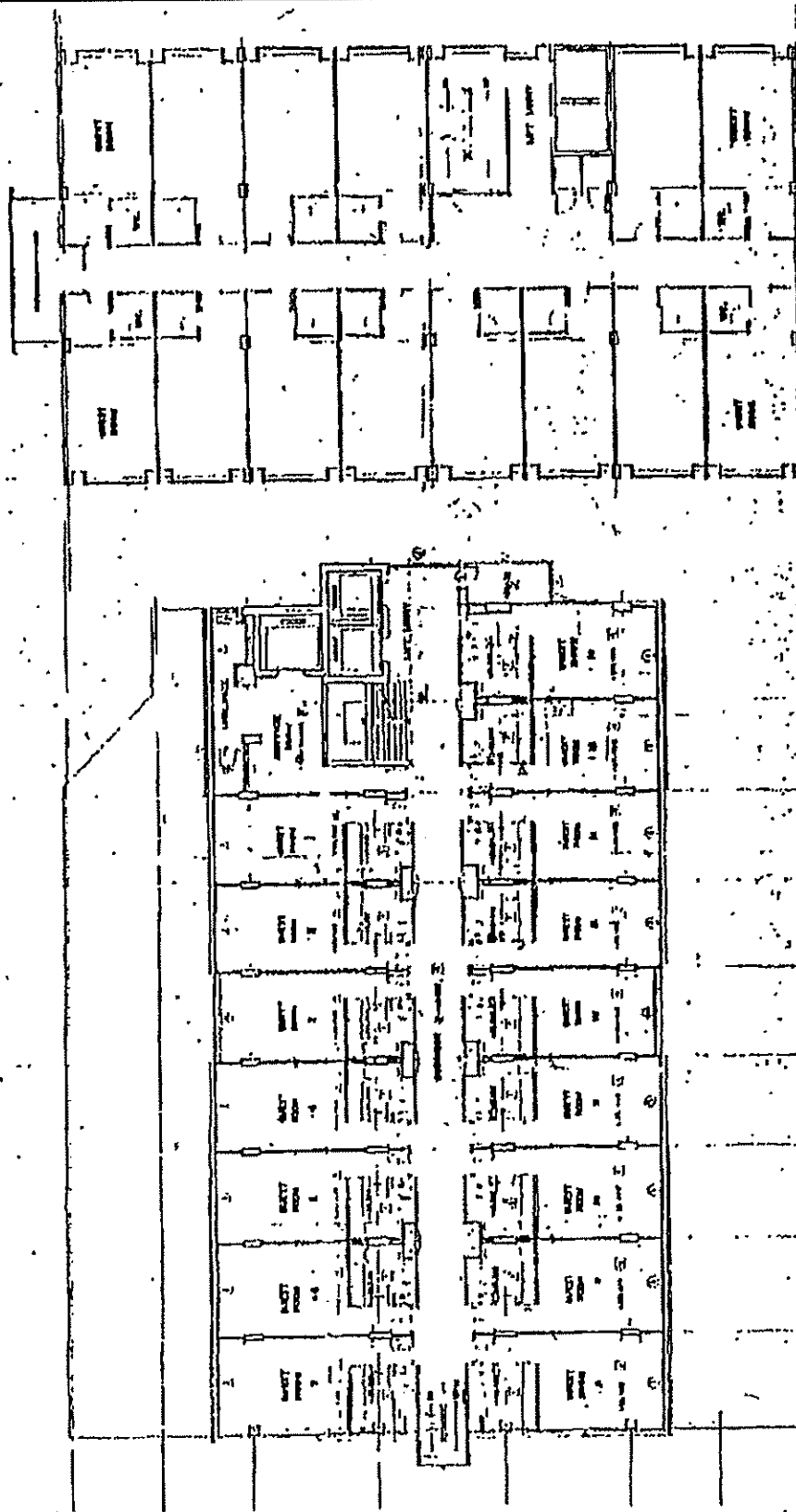
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



8th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

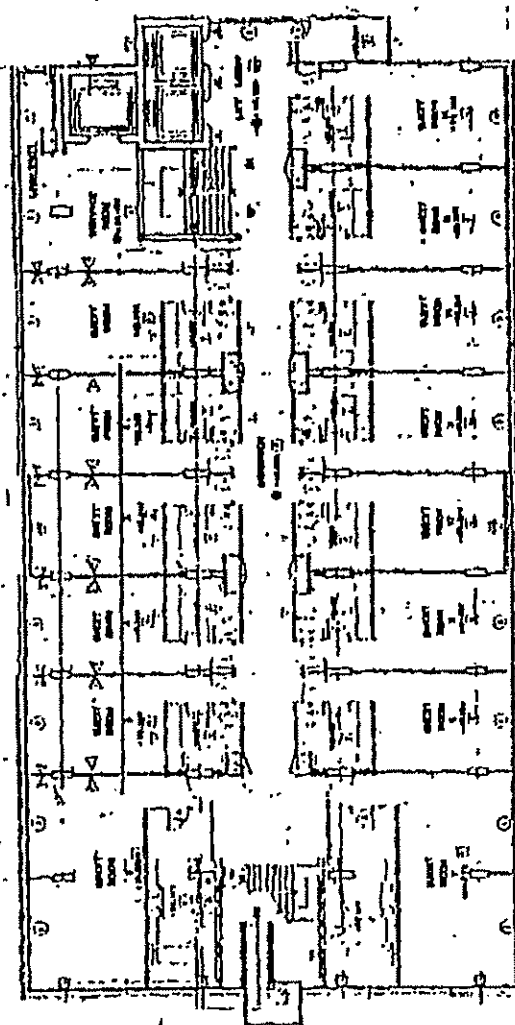
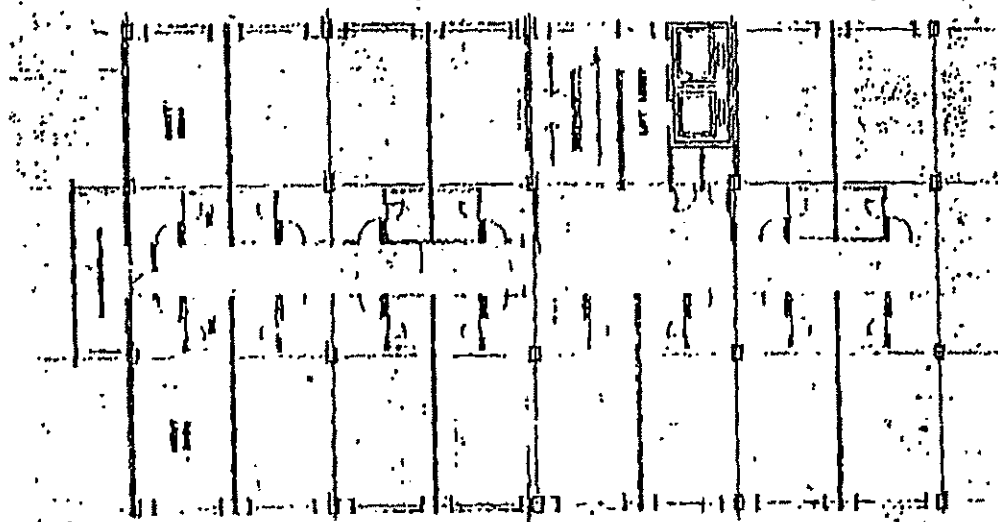
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



9th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

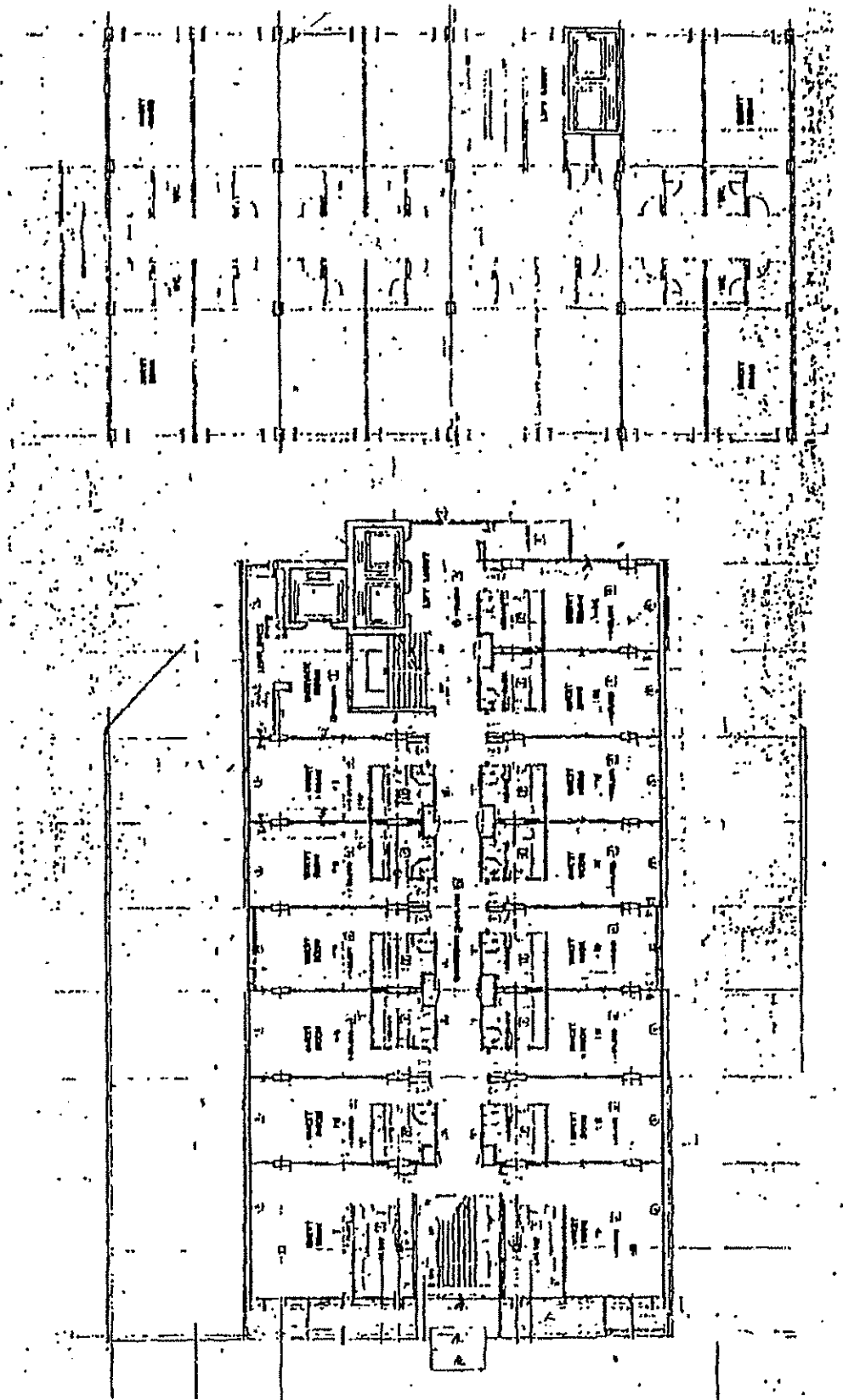
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

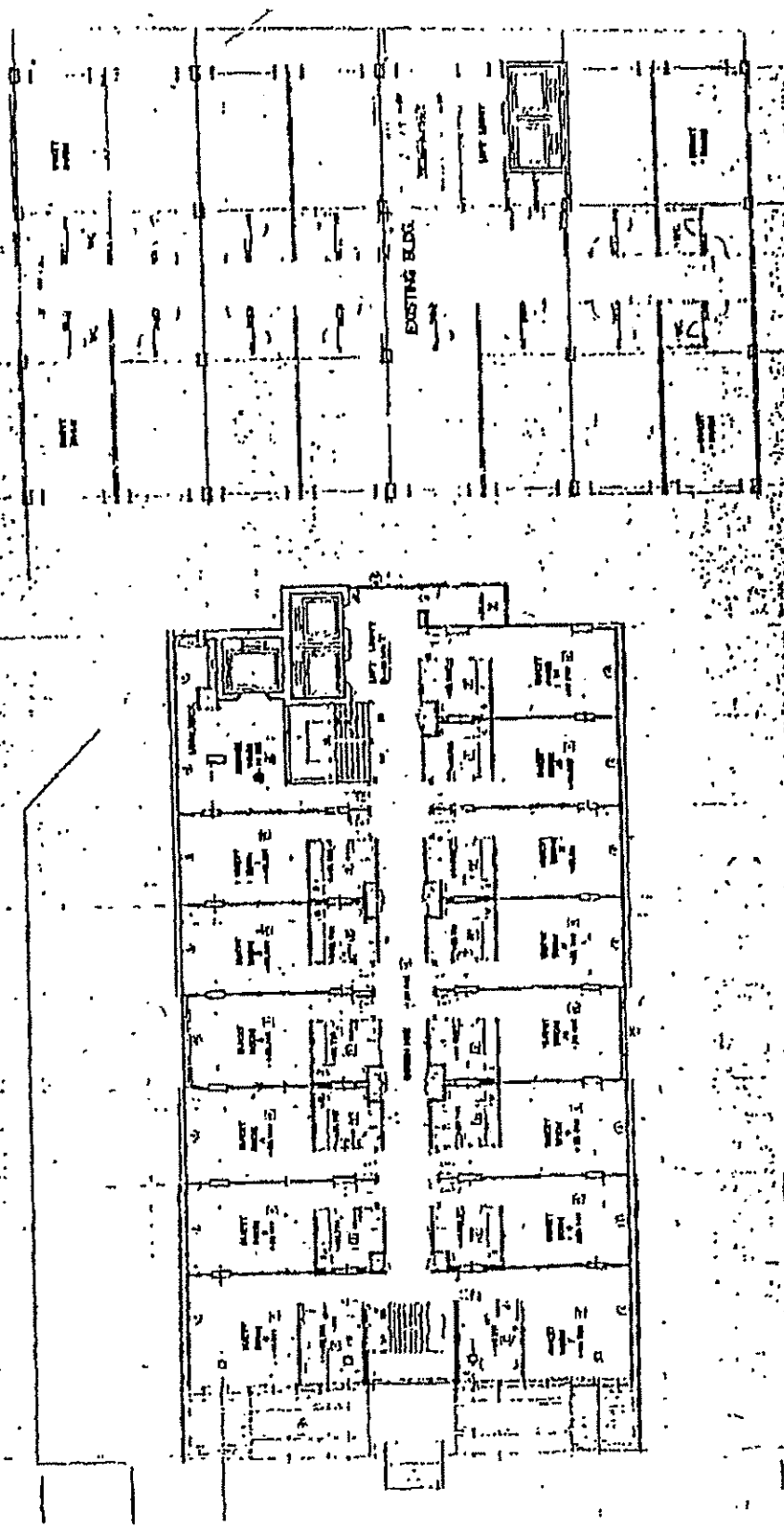


10th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



11th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

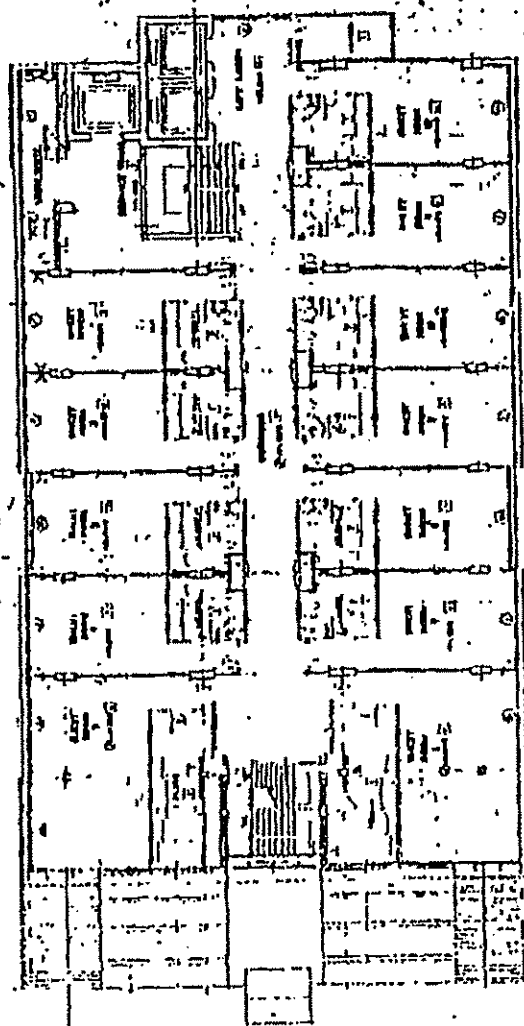
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



12th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

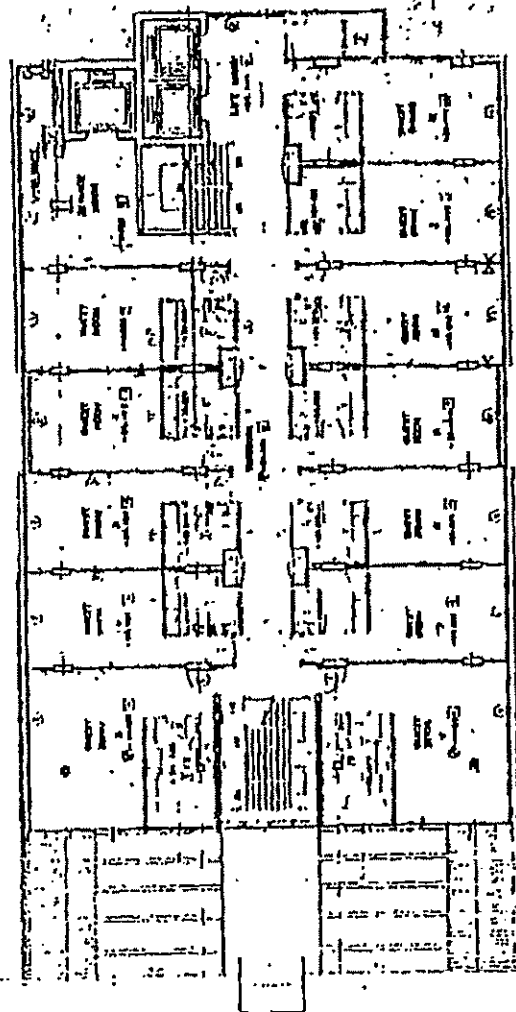
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



13th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

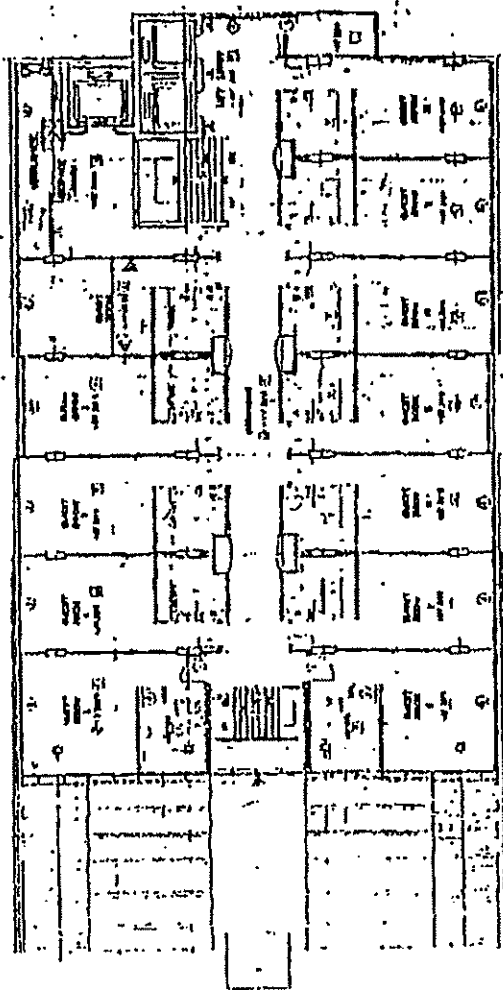
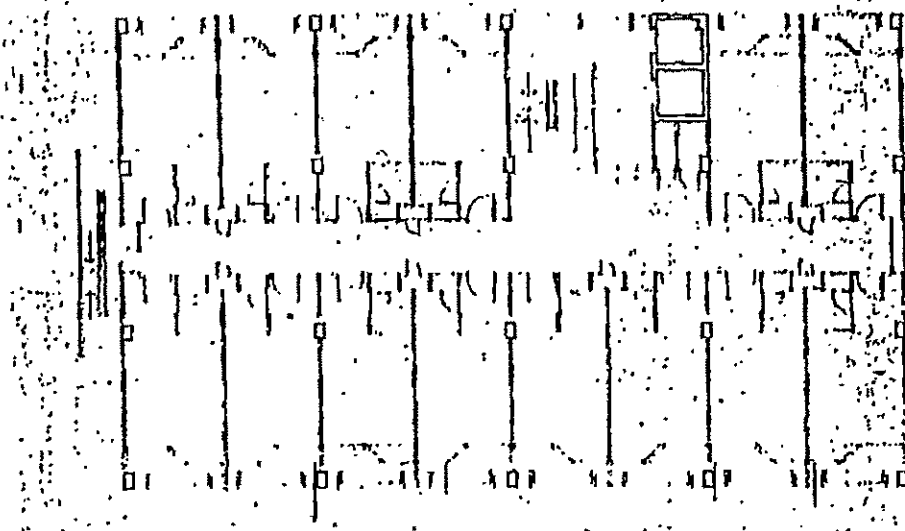
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

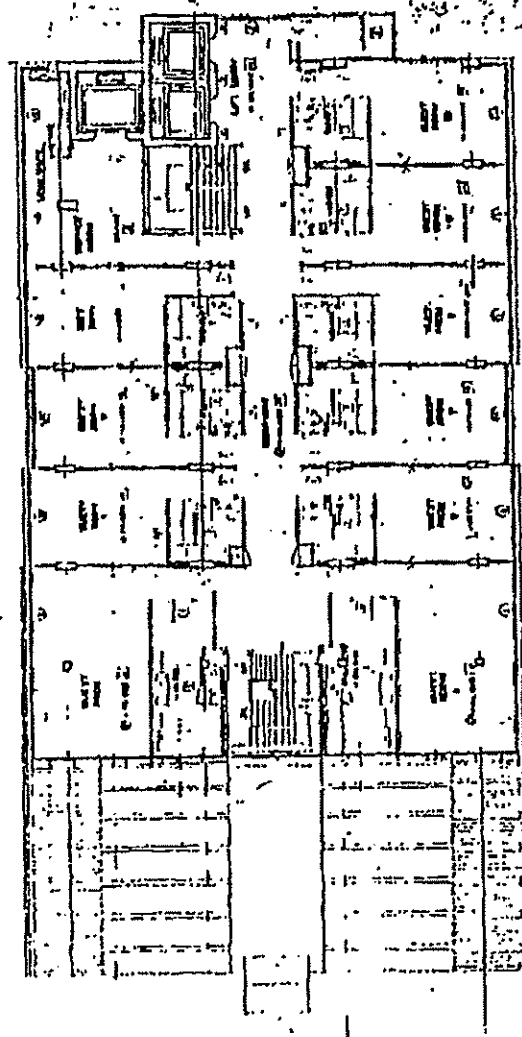


14th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



15th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

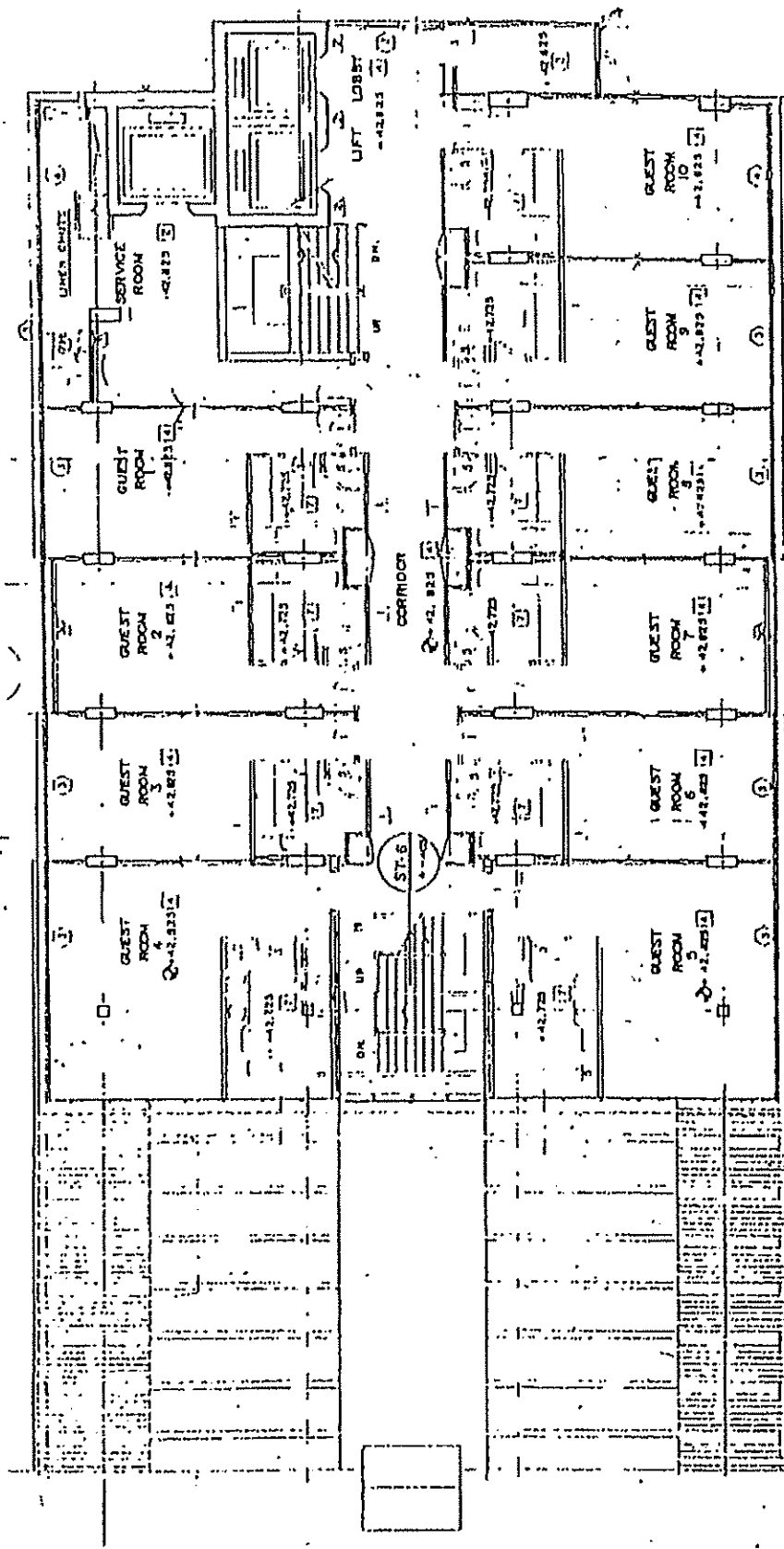
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

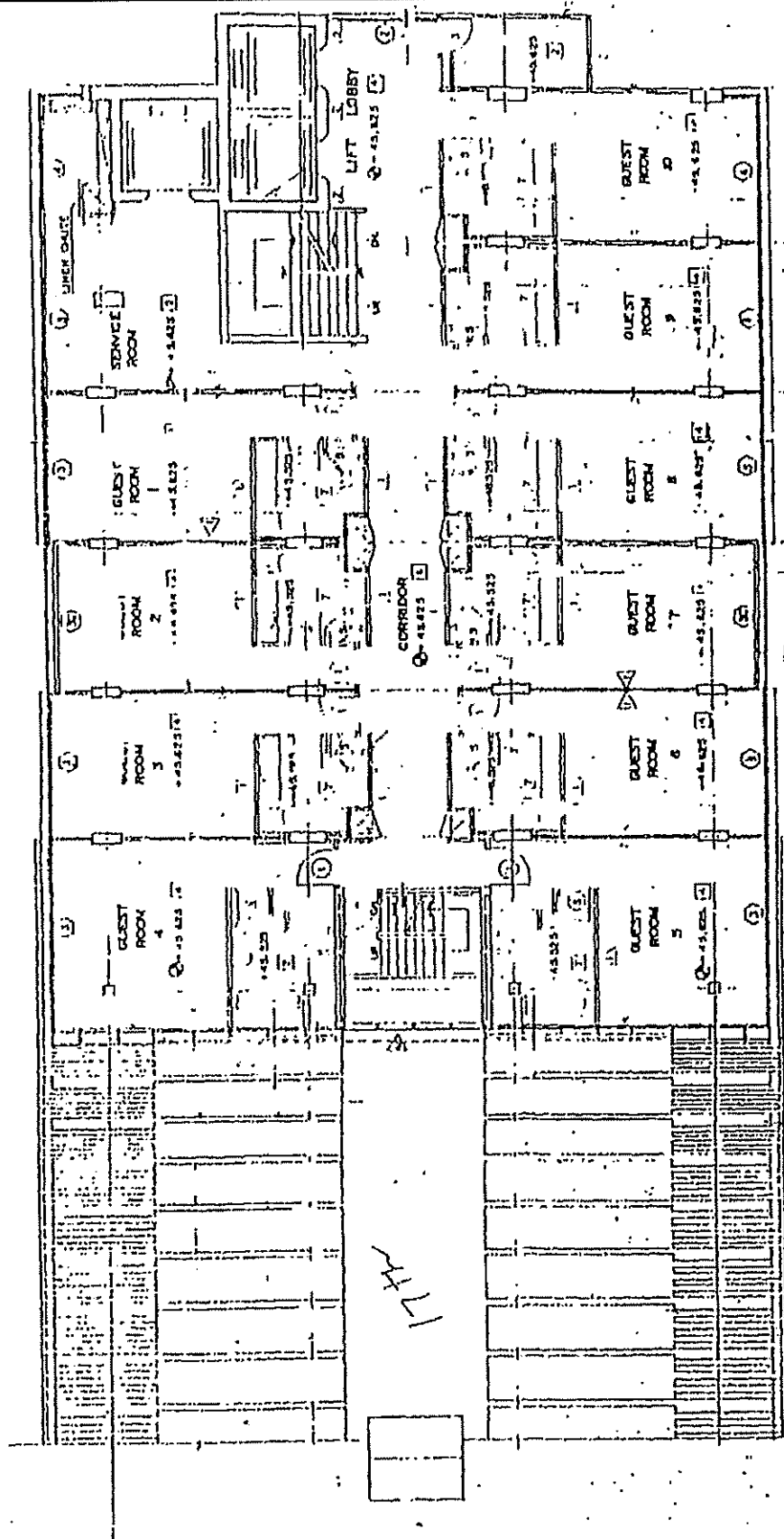


16th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทรพงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



17th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

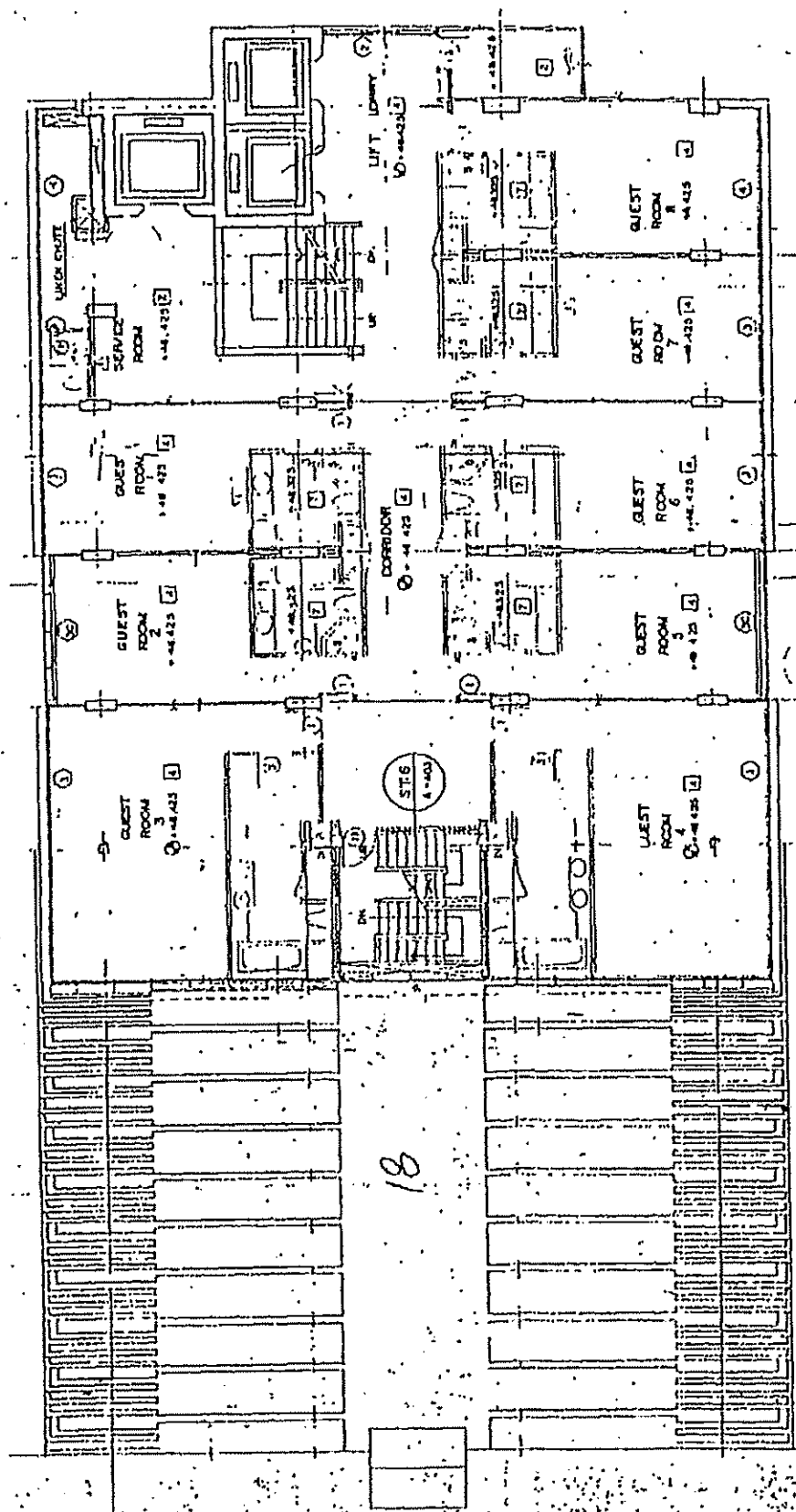
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



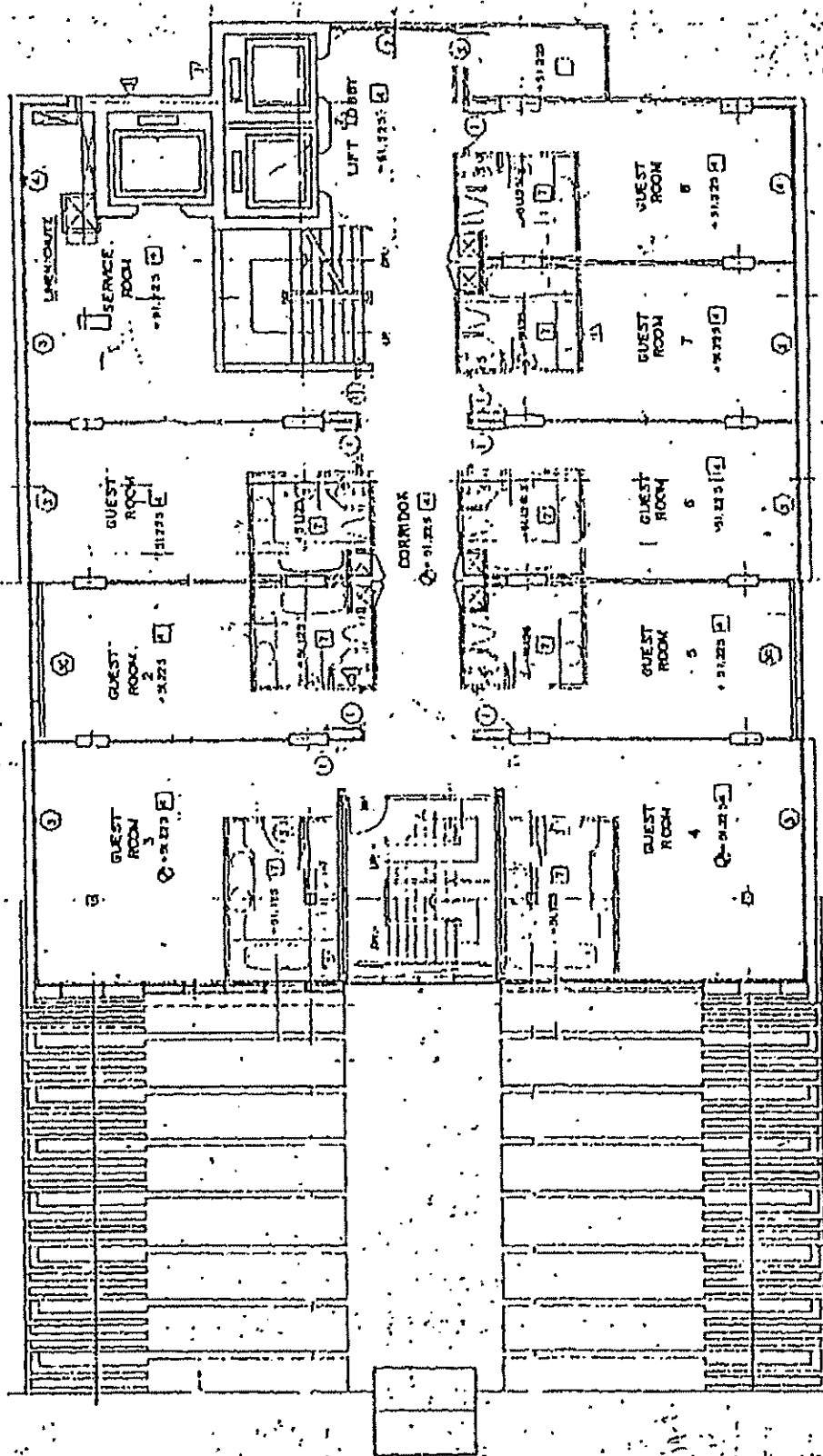
18th Floor

18/11



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



19th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

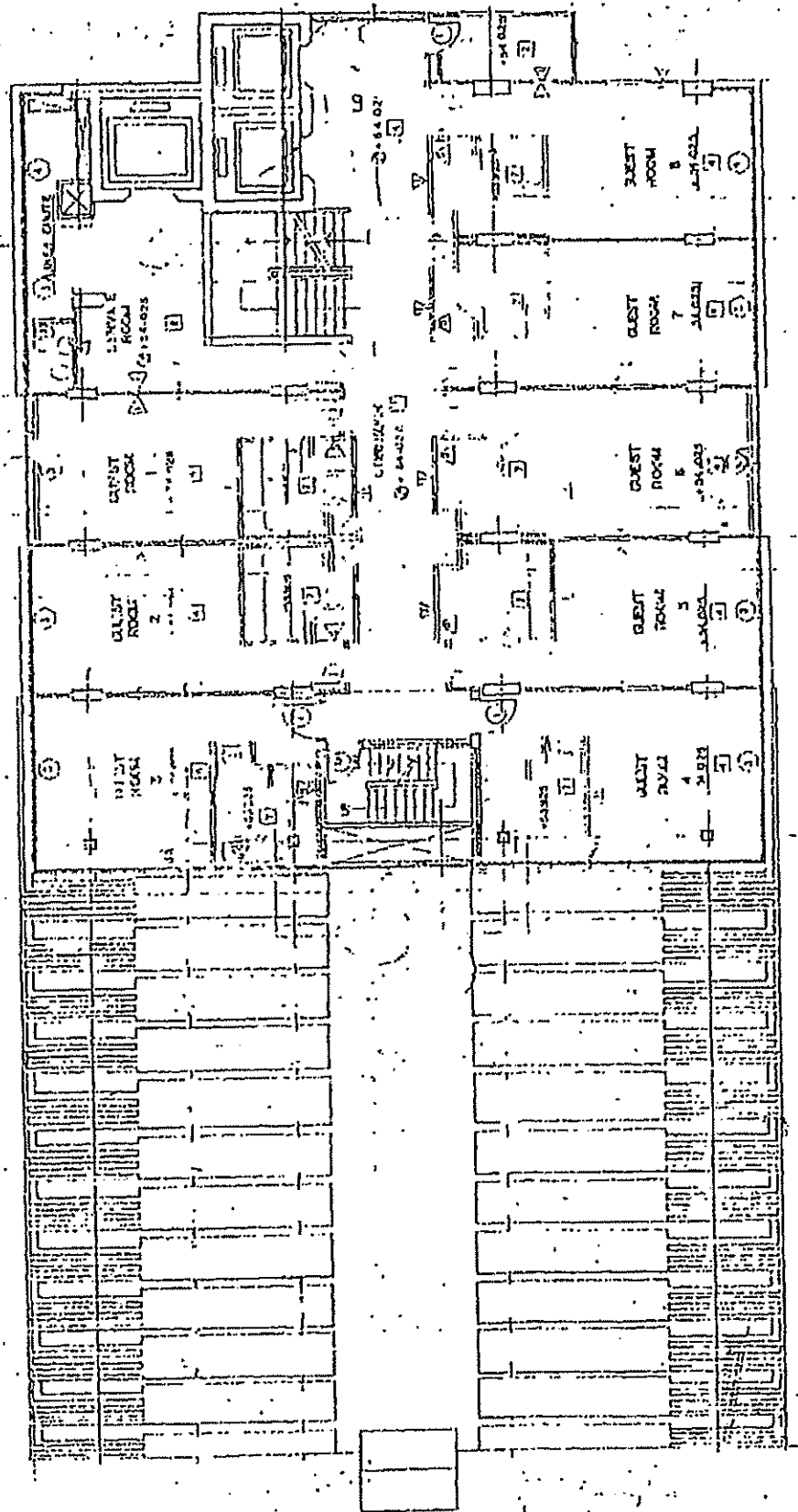
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



20th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

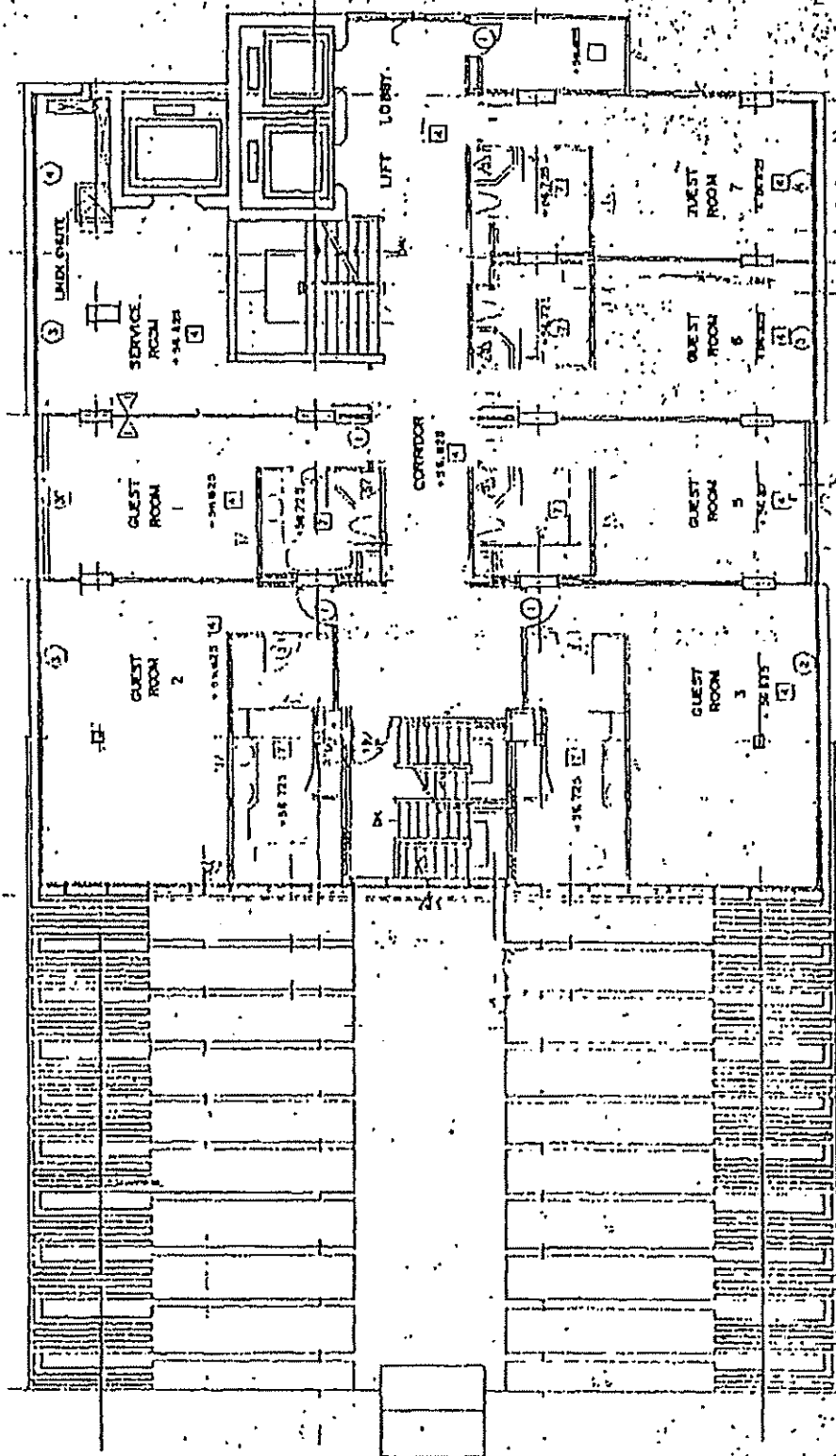
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



21st Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

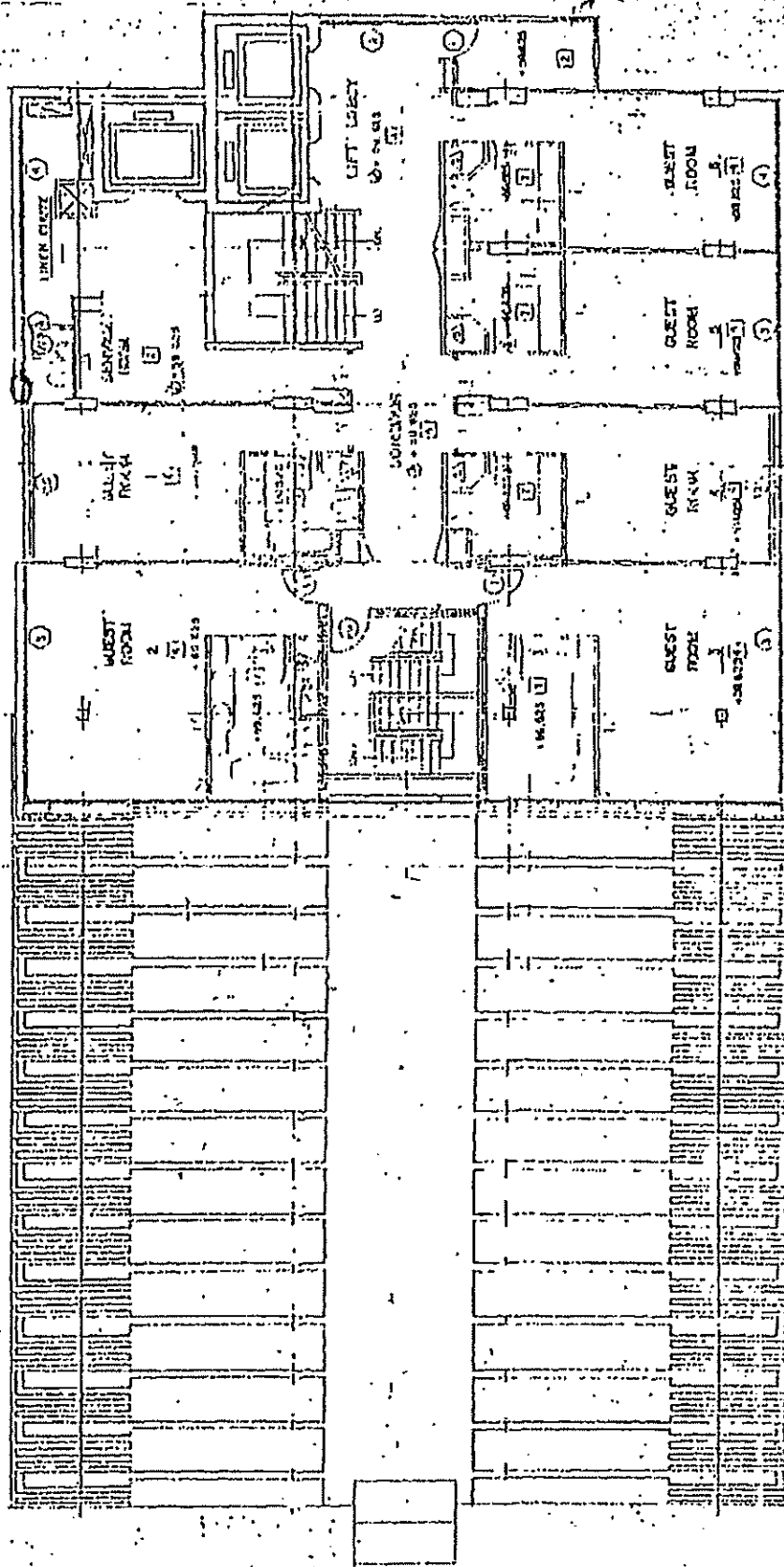
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

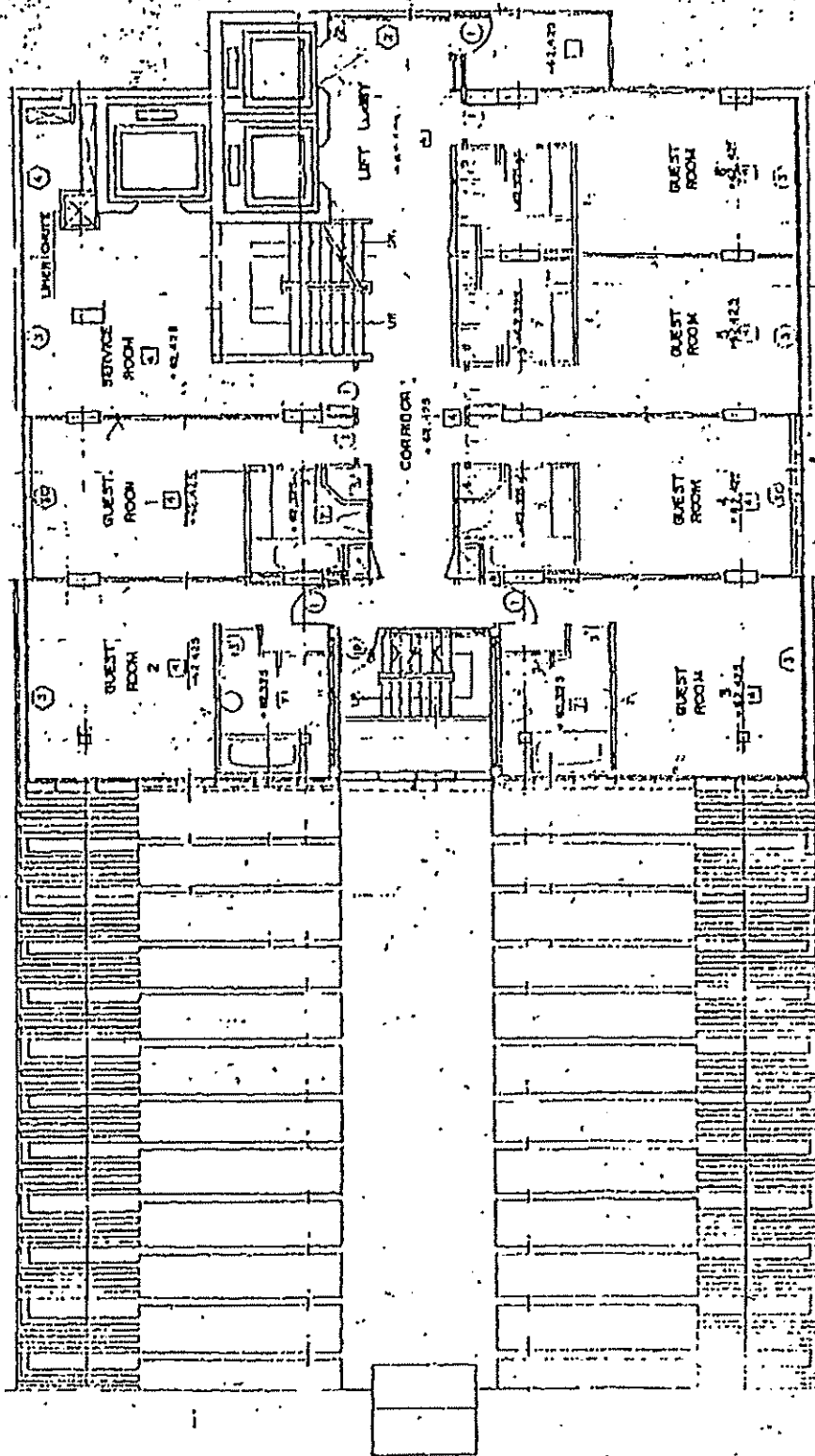


22nd Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



23rd Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

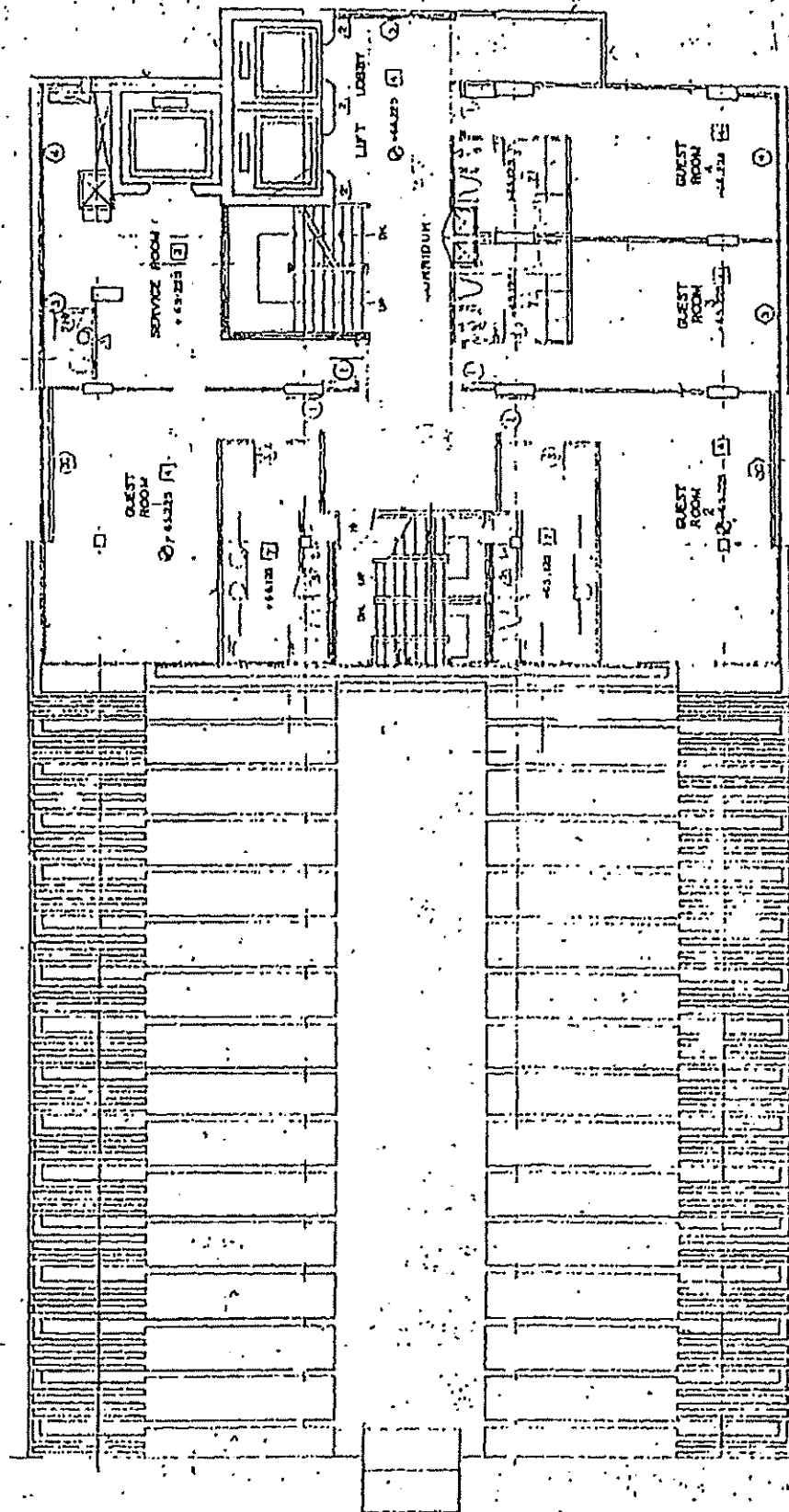
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



24th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

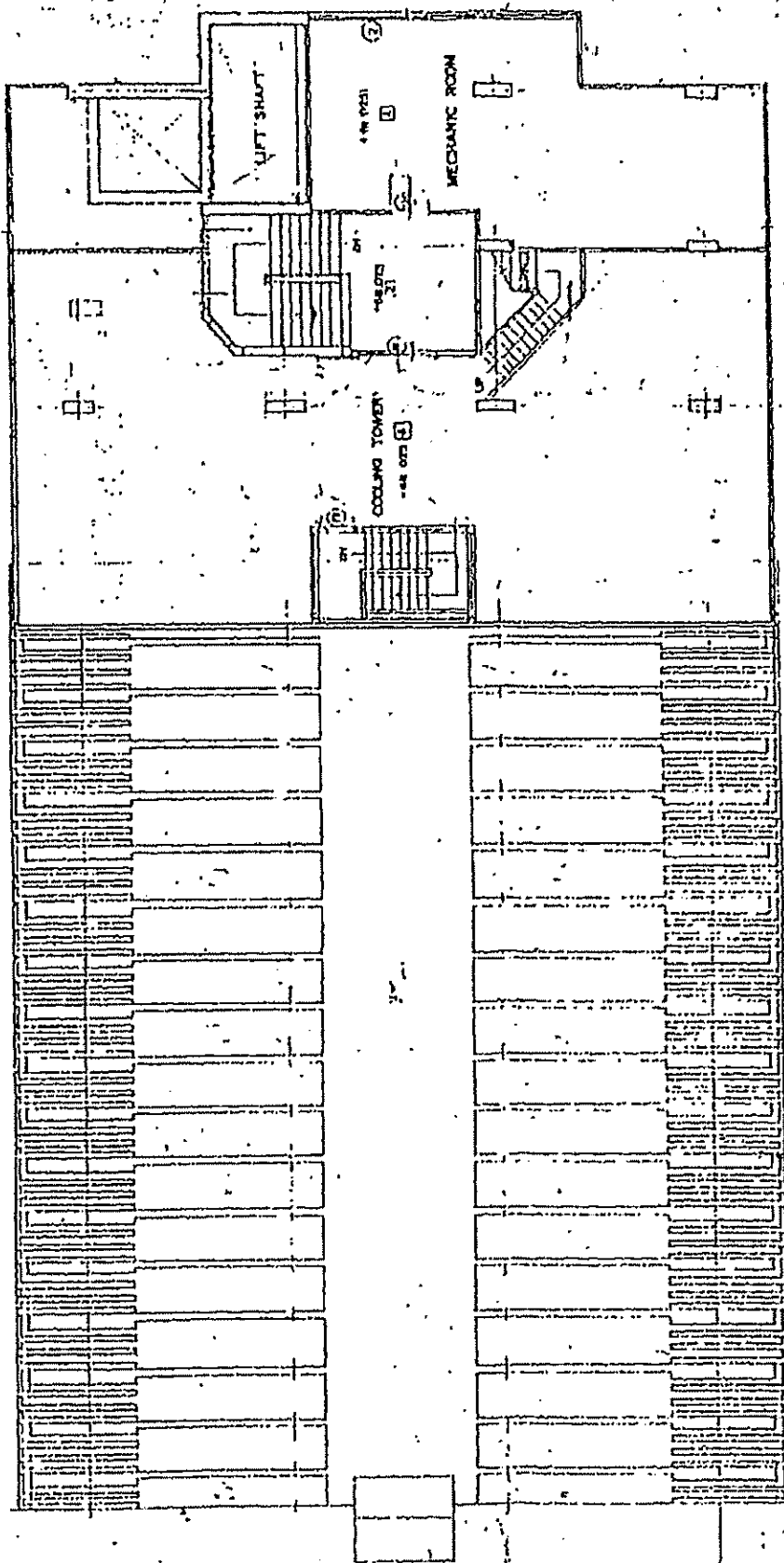
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

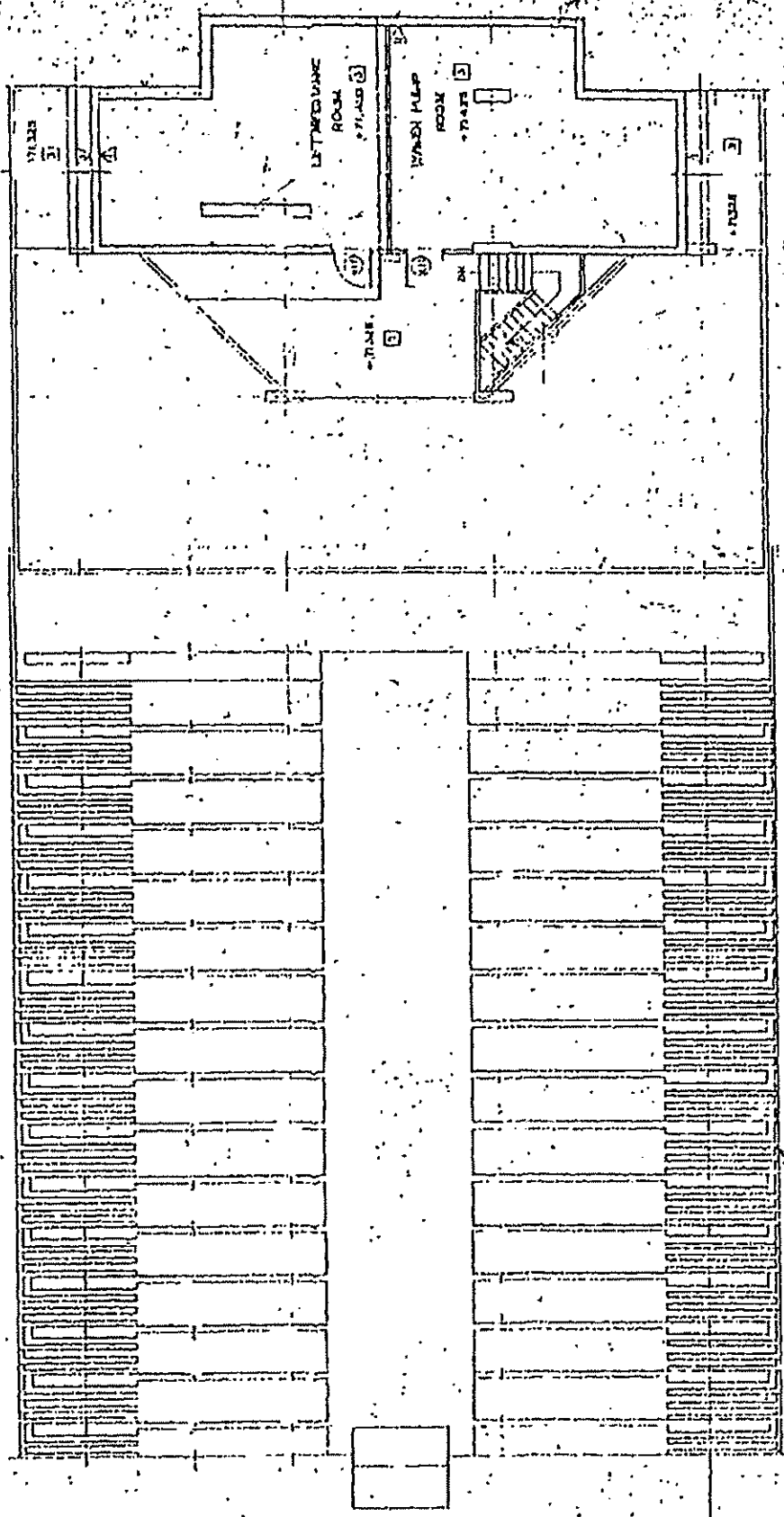


25th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



26th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

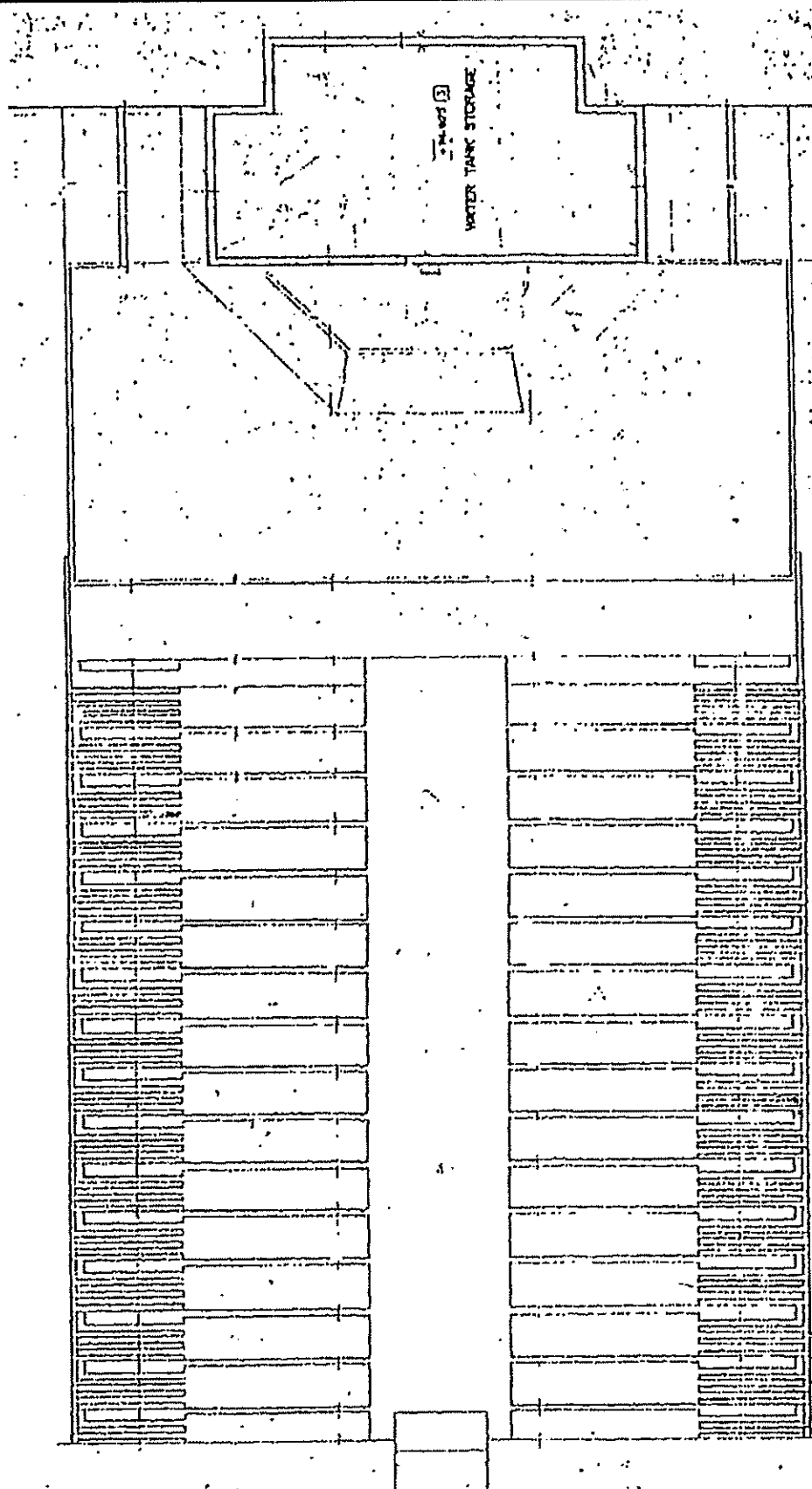
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

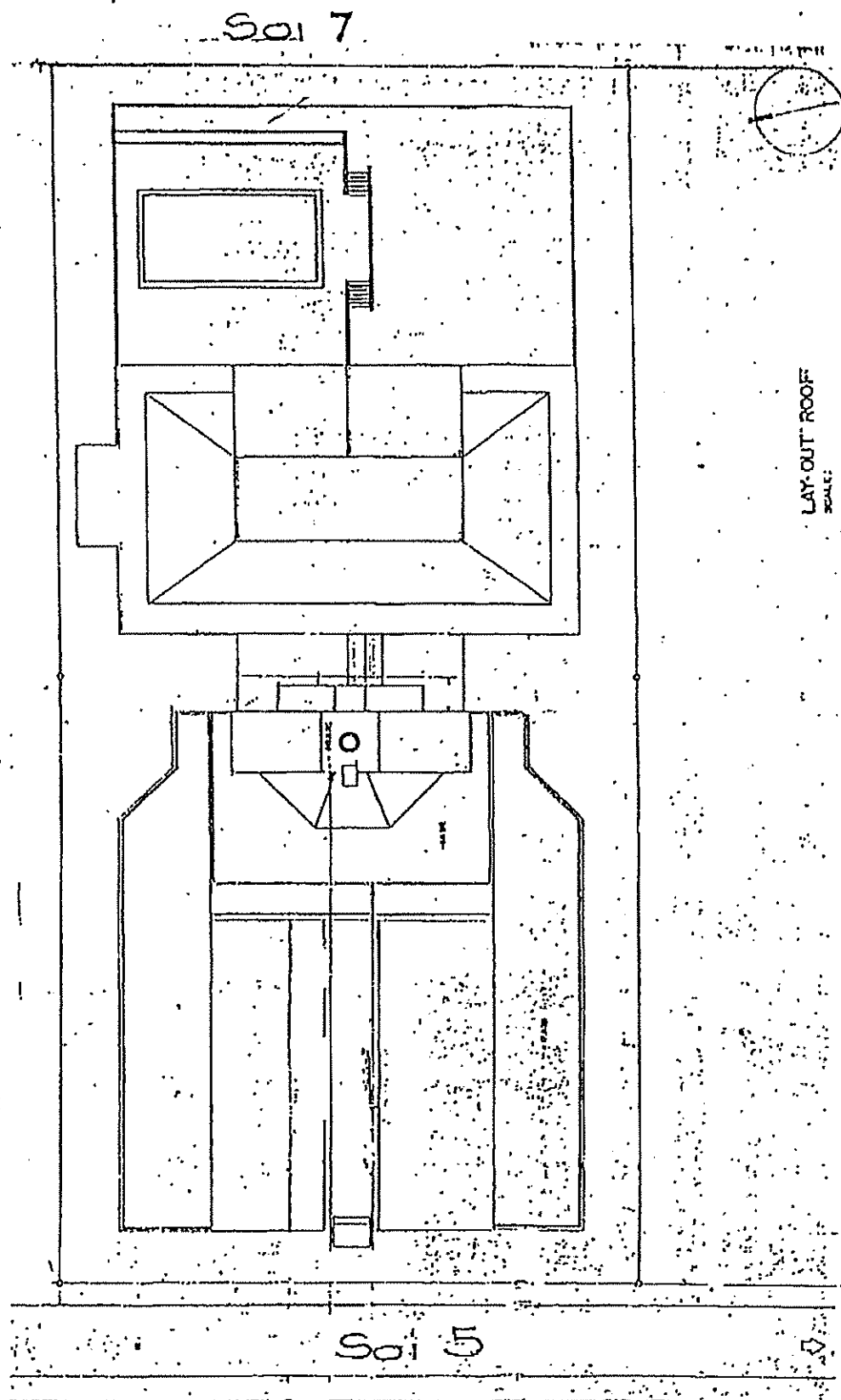


27th Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

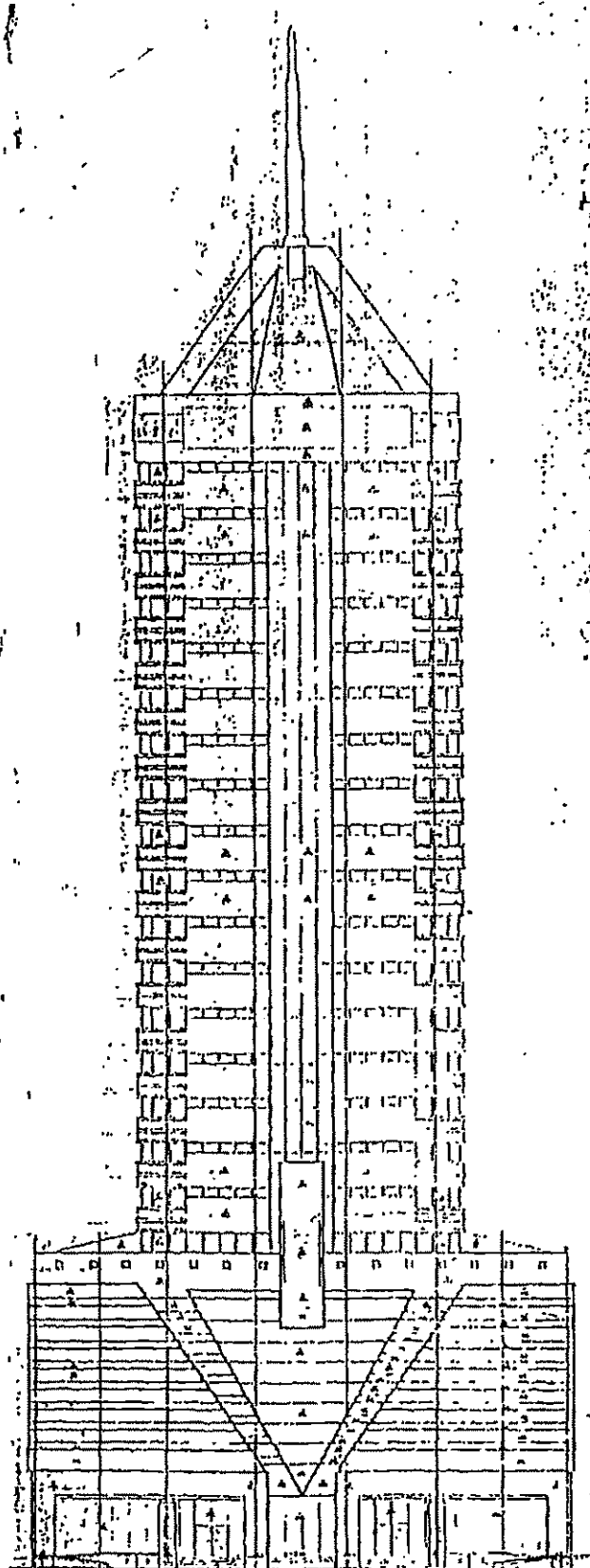


Deck Floor



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



Section



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

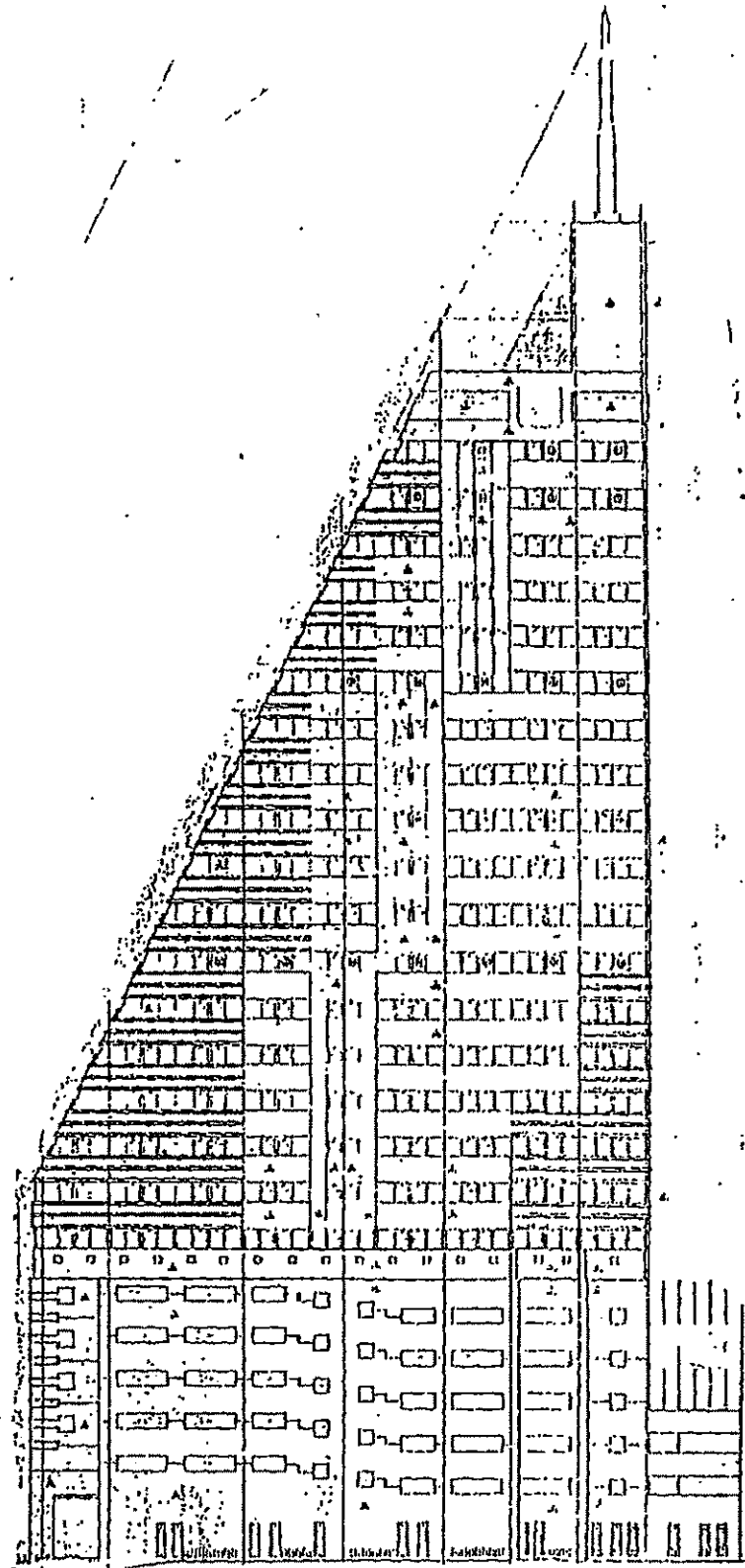
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)



Section



บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Pornsiam Consultant and Service Co.,Ltd.

แสดง
Show

ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1022-64(R2-1716-61)

ภาคผนวก 7

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



(จุดถ่ายภาพที่ 1)



(จุดถ่ายภาพที่ 2)

1. สภาพถนนสุขุมวิท / บริเวณแยกเข้าซอยสุขุมวิท 5 (ซอยเลิศจีน 1) / ทางไปทรัพย์สิน

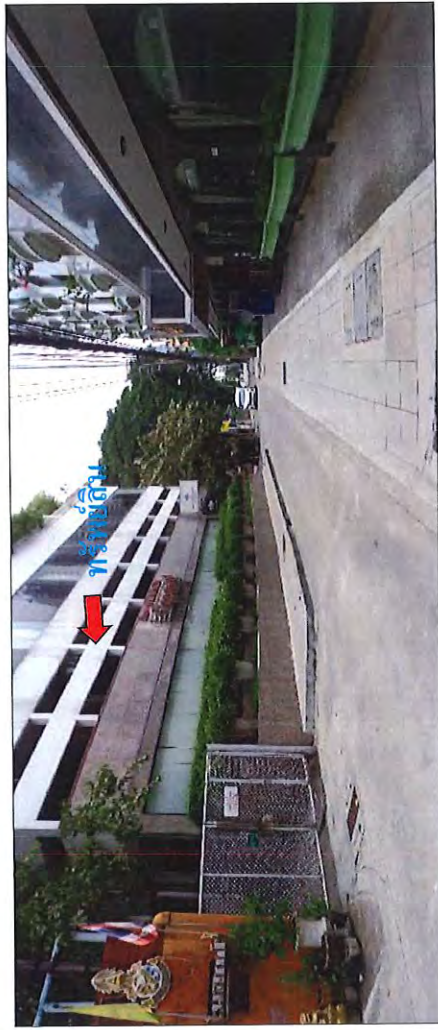


(จุดถ่ายภาพที่ 3)



(จุดถ่ายภาพที่ 4)

2. สภาพซอยสุขุมวิท 5 (ซอยเลิศจีน 1) / บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน



(จุดถ่ายภาพที่ ๕)

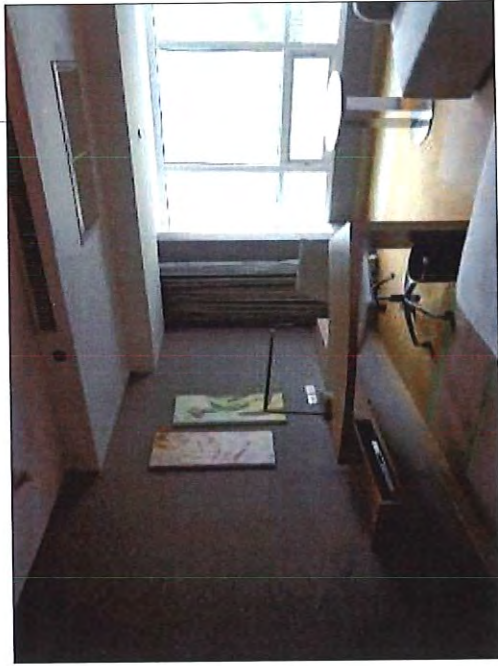


(จุดถ่ายภาพที่ ๖)

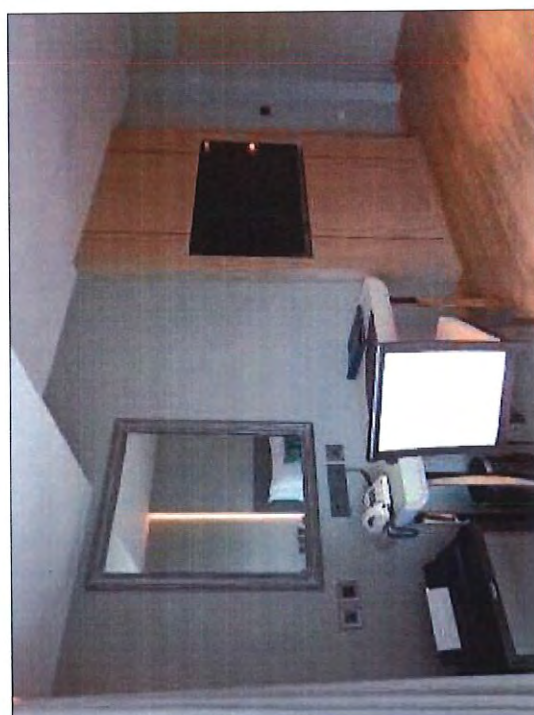
3. สภาพซอยสุขุมวิท 7 (ซอยเลิศจิติน 2) / บริเวณด้านหลัง (ทิศตะวันออก) ของทรัพย์สิน



4. สภาพภายนอกอาคารโรงแรมเลอวาร์ด กรุงเทพฯ สูง 27 ชั้น และ 14 ชั้น



5. สภาพภายในห้องพักแบบ Superior แบบเดิม



6. สภาพภายในห้องพักแบบ Superior แบบปรับปรุงใหม่





7. สภาพภายในห้องพักแบบ Deluxe



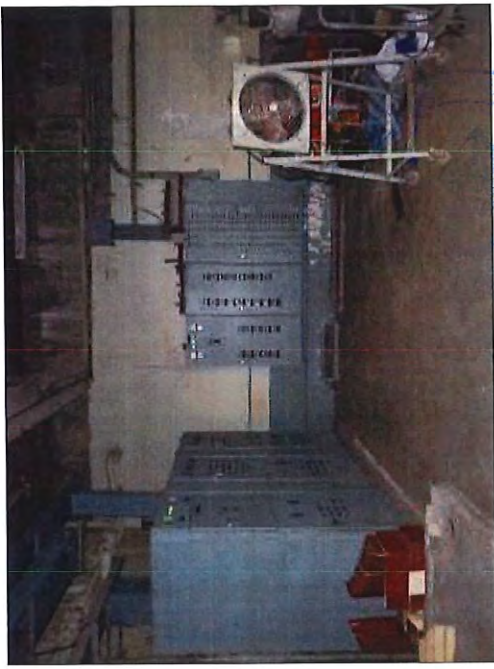
8. สภาพภายในห้องพักแบบ Deluxe Terrace



9. สภาพภายในห้องพักแบบ Deluxe Corner



10. สภาพภายในห้องพักแบบ Suites



11. สภาพภายในอาคาร / ชั้นใต้ดิน / งานระบบภายในอาคาร



ห้องอาหารพนักงาน



ห้องซักรีด



ห้องโถงซ่อม



โถงทางเดิน

12. สภาพภายในอาคาร / ชั้นใต้ดิน





13. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1 / บริเวณลิโอบบี้ / โถงลิฟท์



14. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1 / ห้องทำงาน



ห้อง Saver

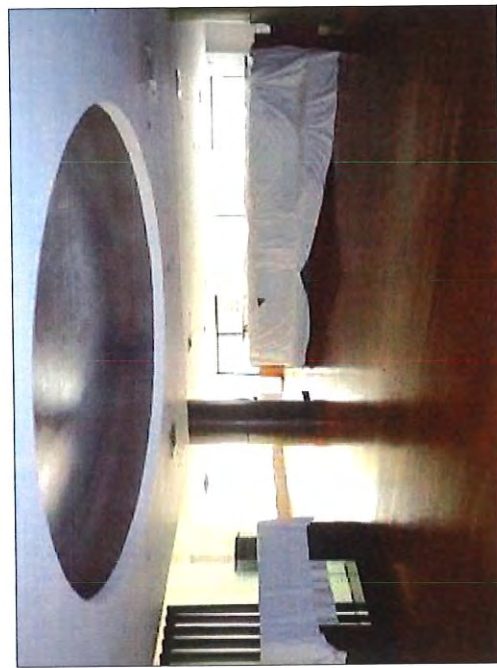


ห้อง Business Center

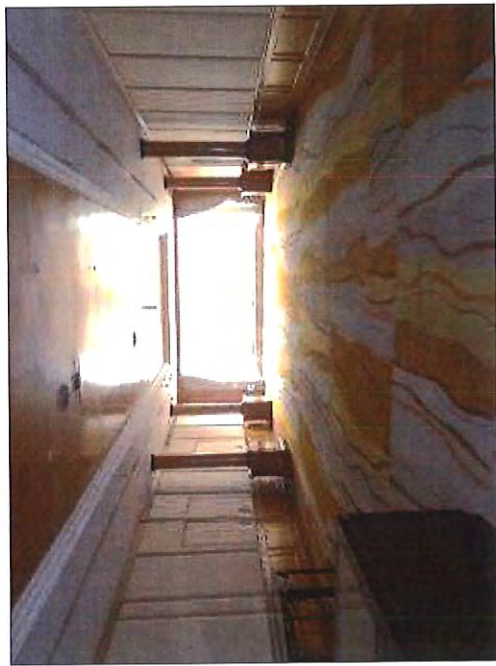


ห้องสปปา

15. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1



16. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1 / ห้องครัว และห้องอาหาร Peppermill



17. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 4 / ห้องจัดเลี้ยง / ห้องประชุม-สัมมนา



ห้อง Generation



ที่จอดรถ



18. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 5



สรวายน้ำ



ร้านอาหาร "season thai-cuisine"



ห้องฟิตเนส





20. สภาพภายในอาคาร / ขั้นตอนไฟฟ้า / อาคารสยามวิง



ห้องเครื่องลิฟท์โดยสาร



Cooling Tower

21. สภาพภายในอาคาร / ขั้นตอนไฟฟ้า / อาคารกรุงเทพวิง



ห้องทำน้ำร้อน



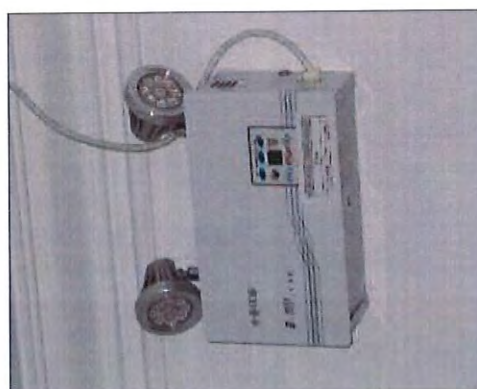


ลิฟท์โดยสาร



โถงทางเดินหน้าห้องพักร

22. สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบอุปกรณ์ภายในอาคาร



23. สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบอุปกรณ์ภายในอาคาร