



Pornsiam

Consultant and Service Co.,Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

รายงานเลขที่ PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

จัดทำโดย

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด นี้
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2565

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควลิตี สอสหิพอลลิตี

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

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

รายงานบริษัทฯ เลขที่ PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

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

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควลิตี สอสหิพอลลิตี	
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม "โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพ"	
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)
ผู้ออกกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ควลิตี อินน์ จำกัด	
ผู้ให้เช่า	บริษัท ควลิตี อินน์ จำกัด	
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควลิตี สอสหิพอลลิตี	
ผู้เช่าช่วง	บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเทล จำกัด	
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2551 ถึงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2581)	
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ	ณ วันที่ทำการประเมินอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15 ปี 3 เดือน 23 วัน (หรือเท่ากับ 15.31 ปี)	
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงแรมสูง 27 ชั้น เชื่อมอาคารสูง 14 ชั้น 1 หลัง และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมที่จอดรถ 178 คัน	
ผู้ออกกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ควลิตี อินน์ จำกัด	
ภาระผูกพัน	1. มีภาระผูกพันการเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ควลิตี อินน์ จำกัด กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควลิตี สอสหิพอลลิตี 2. มีภาระผูกพันการจำนองกับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควลิตี สอสหิพอลลิตี	
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณะประโยชน์	
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ	
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดยุติธรรม	
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมิน	25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565	
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดของผู้เช่า : - บาท	
แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม	มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง : 855,000,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)	
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน	มูลค่าตลาดของผู้เช่า : 870,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)	
แบบปรับปรุงโรงแรม	มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง : 983,000,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านสามหมื่นบาทถ้วน)	
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

ขอแสดงความนับถือ



สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หน้า

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.1 การมอบหมาย	4
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 ประเภททรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	4
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	5
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	5
2.2 ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน	5
2.3 สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน	5
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	6
3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์	7
3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของราชการ	7
3.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน	8
3.4 ลักษณะที่ดิน	8
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	8
4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า	9
4.1 สัญญาเช่าสรุปโดยย่อ	9
5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12
5.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12
5.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13
5.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	13
6. ข้อมูลหายที่มีผลกระทบ	15
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	15
7.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	15
7.2 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ	15
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	16
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	16
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	16
8.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	17
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	17
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	18
ภาคผนวก	45
1 รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	45
2 ตารางประมาณการกระแสเงินสด	49
3 ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis	50
4 ข้อมูลตลาดโรงแรม	55
5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	57
6 แผนที่สังเขป , ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ, ผังรูปที่ดิน, ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ , ภาพถ่ายทางอากาศ, ผังเมือง, แปลนอาคาร	
7 ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
8 ส่วนเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

รายงานการประเมินมูลค่า

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า

1.1 การมอบหมาย :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

1.2 วัตถุประสงค์ :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์
เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่ประเมิน :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2565 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565

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 หรือตั้งอยู่ห่างจุดตัด
 ทางแยกของถนนสุขุมวิท กับถนนอโศกมนตรี (แยกอโศก) ตามทิศตะวันตกเฉียงเหนือประมาณ 990 เมตร]

โดยทรัพย์สินมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ไปรษณีย์นานา	ประมาณ	120	เมตร
สถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีนา	ประมาณ	200	เมตร
ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน	ประมาณ	700	เมตร
อาคารไนท์สแควร์	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

2.2.3 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 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 18 แปลง โดยมีสาระสำคัญดังรายละเอียดต่อไปนี้ –

ระวาง 5136 III 6818-5 ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร							
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	10023*	1242	2369	1	0	28.9	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
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 โดยการเช่าระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึง 17 มีนาคม 2581
- ภาระผูกพัน : ☐ ที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน
- ☐ ปลดภาระจดทะเบียน
- ☒ คิดจำนวนกับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
- ☒ มีการเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ 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
 ☒ ระวางแผนที่
 ☒ รูปแปลงที่ดิน
☐ โฉนดที่ดินแปลงคง
 ☐ หมุดหลักเขต / 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
☒ ได้รับการพัฒนาเป็นอาคาร โรงแรมโนนาม “บูเลอวาร์ด กรุงเทพ” 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 สรุปโดยย่อ (ดูสัญญาฉบับเต็ม 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 โฉนด ได้แก่ 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 พร้อมทั้งจอดรถ 178 คัน เพื่อใช้เป็นโรงแรม รวมถึงสวนสาธารณะปูพริก งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคาร
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึง วันที่ 17 มีนาคม 2581
วัตถุประสงค์การเช่า	เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าด้วยการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บูเลอวาร์ด โฮเต็ล เพื่อประกอบกิจการโรงแรม ภายใต้ชื่อ *โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด หรือเพื่อประกอบกิจการหรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม
ค่าเช่า	ชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวน 1,780,000,000 บาทในวันที่จดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า และการจดทะเบียนงานของทรัพย์สินที่เช่า และรายการอื่นๆ เกิดครบถ้วน
การประกันภัย	ผู้ให้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัย และวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยมีวงเงินประกัน ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 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 ต่อปีในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาท ต่อปีโดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท

(ข) ค่าเช่าผันแปร

ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือนโดยคำนวณได้ ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผัน} = [ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ข)] + ฉ$$

โดยที่

ก = อัตราร้อยละ 85

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (1) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (2) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (4) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)

จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น(ตามที่ปรากฏในข้อ (6) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)

ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น(ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)

ข = อัตราค่าเช่าคงที่ในเดือนนั้น ตามที่กำหนดในข้อ ก (ตามที่ปรากฏในข้อ (10) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)

ทั้งนี้หากผลลัพท์รวมของสมการ (ข - ค - ง - จ - ฉ - ข) ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (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 โดยปกติหรือที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนใหม่ตามค่านิยามของ Building and Appurtenances ภายใต้อำนาจการบริหารงานกับอมาวี (ค) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และให้ถือว่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็น ทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็นเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	1. ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) 2. ผู้เช่าตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว 3. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการเอาประกัน ความเสี่ยงบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้อำนาจทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ 4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสียสิทธิการเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิการเช่า หมายเหตุ : ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และหรือหน้าที่ภายใต้อำนาจฉบับนี้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษร
ภาษีอากรค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบสำหรับค่าภาษี โรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และภาษีอื่นๆ ใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า
ค่าใช้จ่าย	ผู้เช่าให้ค้ำประกันแก่กองทุนว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม แต่จะต้องออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี
การต่ออายุสัญญา	

- 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 รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามนที่ดินที่สำรวจได้ 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 ผู้ประเมิน ได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะประมาณ

ร้อยละการก่อสร้าง : ☒ ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ☐ แล้วเสร็จบางส่วน

☐ ยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง ☐ อื่นๆ.....

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

เงื่อนไขและข้อจำกัด : ปัจจุบันอาคารอยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่ทั้งในส่วนของห้องพักทั้งหมด และห้องต่างๆของโรงแรม
ประกอบกับงานระบบต่างๆที่มีสภาพเก่า ซึ่งจากการสอบถามตัวแทนของกองทุนฯ แจ้งว่า ณ วัน
สำรวจดำเนินการปรับปรุงไปแล้วประมาณ 20% โดยรายละเอียดการปรับปรุงในส่วนห้องพัก
วัสดุและการตกแต่งต่างๆ พิจารณาจากห้องตัวอย่างที่ปรับปรุงแล้วเสร็จ ดังนั้นเมื่ออาคารปรับปรุง
แล้วเสร็จ 100% เห็นควรทำการตรวจสอบใหม่อีกครั้ง

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

5.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

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

อาคารสยามวิง (เมื่ออาคารปรับปรุงแล้วเสร็จมี รายละเอียดดังนี้)

จำนวนชั้น 14 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 30 x 40 เมตร อายุอาคารประมาณ 33 ปี สภาพอาคารอยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงสร้างหลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา : คอนกรีตเสริมเหล็ก

เสา : คอนกรีตเสริมเหล็ก

คาน : คอนกรีตเสริมเหล็ก

พื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น : ชั้มนัน, หินขัด, กระเบื้องเคลือบ, หินอ่อน และพรม

ภายในห้องพัก พื้นปูพรม, หินอ่อน และไม้เทียม SPV ส่วนห้องน้ำ พื้นและผนัง ปูกระเบื้องเคลือบ

ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ บางส่วนยิปซัมบอร์ด โครงเคร่าที บาร์

ผนังภายนอก : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, บางส่วนบุแกรนิต และกระจก

ผนังภายใน : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และกรุยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ, ไม้ขัด, กระเบื้องเคลือบ และกระจก

ประตู : บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม

หน้าต่าง : กระจกกรอบอลูมิเนียม

การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :

ชั้น ใต้ดิน : ห้องซักรีด, ห้องอาหารพนักงาน

ชั้น 1 : ห้องอาหารเปปเปอร์มิลล์, ห้องครัว, ห้อง Business Center และห้องร้านค้า

ชั้น 2 - 3 : ที่จอดรถ และห้องพักพนักงาน

ชั้น 4 : ห้องประชุมสัมมนา และห้องทำงาน

ชั้น 6 : ห้องพัก, ห้อง Fitness, สระว่ายน้ำ และร้านอาหาร

ชั้น 7-12, 14-16 : ห้องพัก Superior

ชั้นคาเฟ่ : ห้องเครื่องลิฟท์โดยสาร

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารกรุงเทพวิง(เมื่ออาคารปรับปรุงแล้วเสร็จมี รายละเอียดดังนี้)

จำนวนชั้น 27 ชั้น มีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 30 x 42 เมตร อายุอาคารประมาณ 30 ปี สภาพอาคารอยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่

พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมทั้ง 2 อาคารประมาณ 29,730 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ขั้ดมัน, แกะนิต, กระเบื้องเคลือบ, และพรม ภายในห้องพักพื้นปูไม้เทียม SPV ส่วนห้องน้ำ พื้นและผนัง ปูแกรนิต, กระเบื้องเคลือบ
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, บางส่วนบุแกรนิต และกระจก
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีและกรุยิปซัมบอร์ดคิวอลเปเปอร์, ไม้อัด, กระเบื้องเคลือบ และกระจก
ประตู	: บาน ไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม, กระจกบานเปลือย
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม

การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ :

ชั้น ใต้ดิน	: 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- คาดฟ้า	: 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. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

- 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 การถูกรอนสิทธิ : -
- 6.5 กฎหมายอื่นๆ : -
- 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 : ในการบริหารโรงแรมที่ผ่านมาทางบลูเอวาร์ดได้ว่าจ้าง บริษัท อมรินทร์ โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมซึ่งทางอมรินทร์จะบริหารโรงแรมถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และเมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ทางบลูเอวาร์ดจะบริหารโรงแรมเอง โดยเมื่ออาคารปรับปรุงแล้วเสร็จ บลูเอวาร์ดจะจัดหาผู้บริหารโรงแรมรายใหม่เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินตามสัญญาต่อไป ในการประเมินครั้งนี้จากการสอบถามตัวแทนของกองทุนฯ แจ้งว่าการจัดหาผู้บริหารโรงแรมใหม่ อย่างน้อยก็เทียบเท่ากับผู้บริหารโรงแรมรายเดิม ดังนั้น บริษัทฯ จึงตั้งสมมติฐานว่า การเปลี่ยนผู้บริหารโรงแรมใหม่ไม่มีนัยสำคัญส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของโรงแรม
- 8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม : ในส่วนของการประเมินมูลค่าแบบมีการปรับปรุงโรงแรม มีสมมติฐานหรือรายละเอียดดังต่อไปนี้
1. การซ่อมแซมปรับปรุงอาคารใช้งบประมาณ 250 ล้านบาท โดยระยะเวลาที่ผ่านมาก่อนการทำประเมินมูลค่า มีการเบิกจ่ายไปแล้ว ประมาณ 66,650,000 บาท ส่วนที่เหลือเบิกจ่ายในปีที่ 1 ประมาณ 83,000,000 บาท และปีที่ 2 ประมาณ 100,350,000 บาท ซึ่งคาดว่าอาคารจะปรับปรุงแล้วเสร็จประมาณเดือนตุลาคม 2566
 2. โรงแรมได้หยุดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ปัจจุบัน ณ วันสำรวจโรงแรมอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ แจ้งว่าช่วงแรกจะปรับปรุงห้องพักในส่วนของโรงแรมกรุงเทพวัง จำนวน 186 ห้อง ให้แล้วเสร็จก่อนและเปิดดำเนินการได้ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ส่วนอาคารสยามวัง จำนวน 129 ห้อง จะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ดังนั้น โรงแรมจะปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบจำนวน 315 ห้อง ในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 ในการปรับปรุงใช้งบประมาณ 250 ล้านบาท (ดูเอกสารสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบลูเอวาร์ด- ตามเอกสารแนบท้าย) โดยในการประเมินครั้งนี้นอกจากอ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2551 แล้วยังอ้างอิงตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบลูเอวาร์ด 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 “โรงแรม นูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ” ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (มูลค่าตลาดยุติธรรมของที่ดินและอาคารภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่า)
- 8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่า) ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565 แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม มูลค่าตลาดของผู้เช่า เท่ากับ - บาท และ มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เท่ากับ 855,000,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
- แบบปรับปรุงโรงแรม มูลค่าตลาดของผู้เช่า เท่ากับ 870,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) และ มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เท่ากับ 983,000,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)


(นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์)
ผู้ประเมินหลัก
วต. 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	40,000.00	1,189,200,000.00				
- พื้นที่ลานคอนกรีตและทางเข้าออกรถยนต์	585.00	1,250.00	731,250.00				
รวม	30,315.00	รวม	1,189,931,250.00	31.50	-	31.50%	815,102,906.25

* พื้นที่อาคารอ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 921/2535 และข้อมูลจากกองทุนรวมฯ

** ในการให้ได้ว่าซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน บริษัทฯ ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2564 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาก่อสร้างตามคุณภาพวัสดุและระดับของโรงแรม

*** ค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งยึดติดกับที่ดิน (สิ่งปลูกสร้างอายุประมาณ 33 ปี และ 30 ปี อายุเฉลี่ย 31.5 ปี พิจารณาค่าเสื่อมราคาปีละ 1% เนื่องจากอาคารปรับปรุงใหม่)
หมายเหตุ : ราคา/หน่วย และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่สุทธิ เป็นมูลค่าที่อาคารปรับปรุงใหม่แล้วเสร็จ 100 %

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. วิธีพิจารณาจากรายได้

สำหรับวิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทฯทำการประเมินแยกเป็น 2 กรณี คือ

กรณี 1. หามูลค่าตลาดแบบผลประโยชน์ของผู้เช่า

กรณี 2. หามูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (หาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม)

สถานการณ์การท่องเที่ยวของไทย

(ที่มา : การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย)

ด้านตลาดในประเทศ

สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทย

ภาพรวมสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 เดือนตุลาคม 2565 มีแนวโน้มดีขึ้นต่อเนื่อง ทั้งจำนวนผู้ป่วยรายใหม่และอัตราการเสียชีวิต รวมถึงความรุนแรงของโควิด-19 ที่มีแนวโน้มลดลง (รายละเอียดตามรูป) และตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ได้มีการปรับให้โควิด-19 เป็นโรคติดต่อที่ต้องเฝ้าระวัง และยกเลิก พ.ร.ก.ฉุกเฉินทั่วราชอาณาจักร ซึ่งประชาชนสามารถใช้ชีวิตและทำกิจกรรมต่างๆ ได้ตามปกติรวมถึงออกเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศได้โดยขอความร่วมมือด้านมาตรการ DMHT ใส่หน้ากากอนามัยในพื้นที่สาธารณะ เพื่อให้ทุกคนอยู่ร่วมกับโควิดได้อย่างปลอดภัย และป้องกันมิให้เกิดการแพร่ระบาดระลอกใหม่



คาดการณ์ท่องเที่ยวในประเทศเดือนตุลาคม 2565 จากผลกระทบการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ระลอกที่ 6

การเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศเดือนตุลาคม 2565 พื้นตัวต่อเนื่อง โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนหน้า (ก.ย.2565 อยู่ที่ร้อยละ 48) และมีแนวโน้มที่จะเติบโตได้ดีกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา (รายละเอียดตามรูป) ขณะที่หลายพื้นที่ที่ประสบกับปัญหาน้ำท่วม แต่ไม่ได้ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยวในภาพรวม เพราะนักท่องเที่ยวที่ไม่ได้อยู่ในพื้นที่ประสบภัยยังคงออกเดินทางไปท่องเที่ยวในแหล่งท่องเที่ยวที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุดังกล่าว สำหรับปัจจัยที่ช่วยกระตุ้นให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยวมาจากรวันหยุดยาวหลายช่วง ได้แก่ วันคล้ายวันสวรรคตพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร และวันปิยมหาราช สมนอกกับเป็นช่วงปิดภาคเรียน และแรงหนุนจากโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน เฟส 4 ส่วนขยาย” ที่ช่วยกระตุ้นให้คนไทยออกไปใช้สิทธิ์เข้าพักในโรงแรมที่เข้าร่วมโครงการก่อนจะสิ้นสุดโครงการในวันที่ 31 ต.ค. 2565 นอกจากนี้ เป็นช่วงงานบุญทอดกฐิน ที่คนไทยจะใช้โอกาสนี้ทำบุญพร้อมกับท่องเที่ยวไปด้วย ทำให้เดือนตุลาคมนี้มีนักท่องเที่ยวกลุ่มครอบครัว กลุ่ม GenX และ GenY รวมถึงกลุ่มผู้สูงอายุ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ตัดสินใจเดินทางไปท่องเที่ยวทั้งในจังหวัดระยะใกล้และระยะไกลจากถิ่นที่อยู่อาศัย พร้อมกับครอบครัว/เพื่อน/คู่รัก เพื่อไปพักผ่อน ให้อาหารพระทำบุญ และรับประทานอาหารเช้าในจังหวัดต่างๆ อาทิ อ.สังขละบุรี (กาญจนบุรี) ชะอำ (เพชรบุรี) หัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) บางแสน พัทยา (ชลบุรี) เขาใหญ่ (นครราชสีมา) เชียงคาน (เลย) เชียงใหม่ น่าน เชียงราย กระบี่ พังงา และภูเก็ต โดยใช้รถยนต์ส่วนตัวเที่ยวตามแผนการเดินทางและงบประมาณที่วางไว้ขณะเดียวกันสภาพอากาศที่เย็นลงในช่วงปลายฝนต้นหนาว และการกลับมาเปิดให้ท่องเที่ยวและพักผ่อนในแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติยอดนิยม อาทิ คอยเสมอดาว (น่าน) อ่าวมาหยา (กระบี่) หมู่เกาะสิมิลัน และหมู่เกาะสุรินทร์ (พังงา) มาช่วยกระตุ้นให้นักท่องเที่ยวสายแคมป์ปิ้งและผู้ที่ต้องการเปิดประสบการณ์ท่องเที่ยวสไตล์แคมป์ปิ้ง ออกไปเที่ยวและนอนพักเต็มคืนตามแหล่งท่องเที่ยวที่ใกล้ชิดธรรมชาติรวมถึงสถานที่ที่มีพื้นที่ลานกางเต็นท์ไว้บริการมากขึ้น



ที่มา: ข้อมูลสถิติเบื้องต้น จากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
ณ วันที่ 27 ตุลาคม 2565

จากการเดินทางเก็บข้อมูลสถานการณ์ท่องเที่ยวเดือนตุลาคม พบว่า นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่นิยมขับรถเที่ยวเองโดยมีคนในครอบครัว เพื่อน หรือคู่รัก เป็นเพื่อนร่วมทาง และเลือกเข้าพักในโรงแรม/รีสอร์ท หรือกางเต็นท์นอนในแหล่งท่องเที่ยว อาทิ ยอดเขาพระยาเดินธง (ลพบุรี) เขื่อนลดาตะกอน และลานกางเต็นท์ใน อ.ปากช่อง (นครราชสีมา) บ้านขุนแปะ ม่อนแจ่ม และคอยอินทนนท์ (เชียงใหม่) เป็นไปในทิศทางเดียวกับ Sentiment ของคนไทยจากข้อมูล Social Listening ของกองพัฒนาระบบททท. พบว่าคนไทยกลับมาพูดถึงแหล่งท่องเที่ยวบนยอดคอย ยอดภูที่เป็นที่นิยมเพิ่มขึ้นมากในเดือนนี้ อาทิ อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ (นครราชสีมา) อุทยานแห่งชาติคอยอินทนนท์ (เชียงใหม่) คอยปุยหลวง (แม่ฮ่องสอน) อุทยานแห่งชาติภูกระดึง (เลย) คอยเสมอดาว (น่าน) เช่นเดียวกับ เขาค้อ ภูทับเบิก (เพชรบูรณ์) แม่กาบอง ม่อนแจ่ม (เชียงใหม่) ที่ยังคงความนิยมอยู่ในอันดับต้นของแหล่งท่องเที่ยวที่มีการพูดถึงมากที่สุดในทุกเดือน

สำหรับความต้องการเดินทางไปท่องเที่ยวในต่างประเทศของคนไทยยังเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง เป็นผลจากการเปิดรับนักท่องเที่ยวอย่างไม่มีเงื่อนไขของหลายประเทศในแถบเอเชียที่เป็นจุดหมายยอดนิยมของนักท่องเที่ยวชาวไทย ไม่ว่าจะเป็นญี่ปุ่น ไต้หวัน ฮองกง และเกาหลีใต้ ผสมกับมีแรงจูงใจจากการเปิดเส้นทางการบินพร้อมกับเพิ่มเที่ยวบินไปยังเส้นทางปลายทางอย่าง โตเกียว โอซากา ซัปโปโร ฟูกูโอกะ (ญี่ปุ่น) ไทยเป (ไต้หวัน) ฮองกง เกาหลีใต้และมาเลเซีย ทำให้คนไทยออกเดินทางและสามารถเลือกสถานที่ท่องเที่ยวได้มากยิ่งขึ้น อีกทั้งยังได้อานิสงส์จากเงินบาทที่แข็งค่ากว่าค่าเงินของประเทศปลายทาง แม้ว่าค่าใช้จ่ายในเที่ยวญี่ปุ่นจะปรับราคาขึ้นจากเดิม แต่นักท่องเที่ยวคนไทยยินดีที่จะจ่าย หลังเฝ้ารอการกลับมาของสถานที่ท่องเที่ยวที่ชื่นชอบและรู้สึกคุ้มค่าที่ได้มาเยือน ซึ่งสะท้อนจากจำนวนคนไทยที่เดินทางออกนอกประเทศในเดือนตุลาคม 2565 ของสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง (ตม.) มีทิศทางปรับตัวสูงขึ้นจากเดือนก่อนหน้า ดังนั้น เดือนตุลาคม 2565 จึงมีคนไทยเดินทางออกนอกประเทศเพิ่มขึ้นเฉลี่ยวันละ 29,154 คน จากเดิมที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวเฉลี่ยราว 2,000 – 22,000 คนต่อวัน (รายละเอียดตามรูป)

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)



ปัจจัยที่ส่งผลต่อการท่องเที่ยวในประเทศเดือนตุลาคม 2565 มีดังนี้

ปัจจัยสนับสนุน

- วันหยุดยาวหลายช่วง ได้แก่ วันคล้ายวันสวรรคตพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราชบรมนาถบพิตร (13-16 ต.ค. 65) และวันปิยมหาราช (22-24 ต.ค. 65) และเป็นช่วงปิดภาคเรียน ก่อปรกัมี สภาพอากาศเย็น ทำให้บรรยากาศการท่องเที่ยวภายในประเทศไม่เจียบเหงา ซึ่งนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม ครอบครัว/เพื่อน และคู่รัก ที่มีกำลังซื้อไม่สูงและกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงบางส่วน เน้นขับรถไปเที่ยวเอง และเลือกเข้าพักใน โรงแรม/รีสอร์ท หรือกางเต็นท์นอนที่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ อาทิอ.สังขละบุรี (กาญจนบุรี) ชะอ. (เพชรบุรี) หัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) บางแสน พัทยา เกาะสีชัง เกาะล้าน (ชลบุรี) อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ (นครราชสีมา) อุทยานแห่งชาติ ภูกระดึง เชียงคาน (เลย) ลานกางเต็นท์เสมอดาว ในเขตอุทยานแห่งชาติศรีน่าน (น่าน) และอุทยานแห่งชาติ ดอยอินทนนท์ (เชียงใหม่) สอดคล้องกับผลสำรวจความคิดเห็นของประชาชนเกี่ยวกับการวางแผนท่องเที่ยวของชาวไทย ไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ของสภาอุตสาหกรรมท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย พบว่า มีคนไทยร้อยละ 23 วางแผนที่จะ เดินทางไปต่างจังหวัดในช่วงไฮซีซั่น แต่มีงบประมาณใช้จ่ายลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนโควิด-19 โดยร้อยละ 9 วางแผน จะเดินทางในช่วงเดือนตุลาคม โดยเฉพาะในช่วงวันคล้ายวัน สวรรคตรัชกาลที่ 9 (ร้อยละ 21) เพื่อไปท่องเที่ยวพักผ่อน (ร้อยละ 18) และไปทำบุญ/งานบุญ (ร้อยละ 20) เป็นหลัก

- ความนิยมการท่องเที่ยวในรูปแบบการตั้งแคมป์ท่ามกลางธรรมชาติ ซึ่งจากบทสัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่าอุปกรณ์แคมป์ปิ้งในประเทศไทย พบว่า กระแสแคมป์ปิ้งเริ่มกลับมาคึกคักมากขึ้น หลังวิกฤตโควิด-19 คลี่คลาย โดยเฉพาะช่วงเดือนตุลาคม 2565 และ คาดว่าจะลากยาวไปจนถึงกุมภาพันธ์ปีหน้า เนื่องจากคนไทยอึดอั้น มานานจากการล็อกดาวน์ไม่ได้ออกเดินทางท่องเที่ยว และเมื่อ สถานการณ์กลับมาปกติทำให้บรรยากาศคึกคักมากกว่า ช่วงก่อนโควิด-19 โดยเฉพาะช่วงวันหยุดยาว ลานกางเต็นท์ถูกจองเต็มทุกพื้นที่ ขณะที่ปัจจุบันมีลานกางเต็นท์ของ ภาครัฐและเอกชนที่ให้บริการทั้งไฟฟ้า ห้องน้ำ อาหาร และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย กระจายอยู่ใน พื้นที่ท่องเที่ยว ทั่วประเทศ อาทิ เขาใหญ่ (นครราชสีมา) สระบุรี นครนายก กาญจนบุรี และราชบุรี ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 100 - 500 บาทต่อคืน ส่วนสินค้าและอุปกรณ์ที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ได้แก่ เต็นท์เฟอริเนเจอร์ โต๊ะ เก้าอี้ และอุปกรณ์ทำอาหาร โดยลูกค้า ส่วนใหญ่เป็น มือใหม่ที่ไม่เคยตั้งแคมป์มาก่อน และก็มีลูกค้าเก่าที่กลับมาซื้อสินค้าและอุปกรณ์ใหม่ๆ ด้วย (อ้างอิงจาก THE STANDARD WEALTH ณ วันที่ 26 ต.ค. 65)

- การกลับมาเปิดแหล่งท่องเที่ยวตามฤดูกาลและมีแหล่งท่องเที่ยวเปิดใหม่ โดยแหล่งท่องเที่ยวที่กลับมา เปิดให้บริการส่วนใหญ่จะเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติยอดนิยมของคนไทย อาทิ ดอยเสมอดาว อ่าวมาหยา หมู่เกาะสิมิลัน และหมู่เกาะสุรินทร์ขณะที่แหล่งท่องเที่ยวที่เปิดใหม่ส่วนใหญ่ตอบโจทย์การท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยว กลุ่มครอบครัวและคนรุ่นใหม่ตั้งแต่ Gen Z จนถึง Gen X เป็นหลัก

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ลำดับ	สถานที่ท่องเที่ยว	จังหวัด	เปิดให้บริการ
แหล่งท่องเที่ยวที่กลับมาเปิดให้บริการ			
1.	คอยเสมอดาว ในอุทยานแห่งชาติศรีน่าน	น่าน	เปิดให้พักแรม ตั้งแต่ 1 ต.ค. 65
2.	อ่าวมาหยา	กระบี่	เปิดให้เที่ยวชม ตั้งแต่ 1 ต.ค. 65
3.	อุทยานแห่งชาติถ้ำหลวง - ขุนน้ำนางนอน (เตรียมการ)	เชียงราย	เปิดให้เที่ยวชม ตั้งแต่ 16 ต.ค. 65
4.	หมู่เกาะสิมิลันและหมู่เกาะสุรินทร์	พังงา	เปิดให้เที่ยวและพักแรม 22 ต.ค.65 – 15 พ.ค. 66
แหล่งท่องเที่ยวใหม่			
1	คลองแม่ข่า เป็นคลองที่ไหลมาจากอุทยานแห่งชาติ ดอยสุเทพ - ปุย และเชื่อมสู่น้ำปิง บรรยากาศ คล้ายกับคลองโอตารุ ประเทศญี่ปุ่น	เชียงใหม่	1 ต.ค. 65
2	สวนน้ำโคลัมเบีย พิคเจอร์ส อควาเวิร์ลด์ (Columbia Pictures Aquaverse) เฟส 1 เป็นสวนน้ำและ สวนสนุกธีมภาพยนตร์ของบริษัท Sony Pictures แห่งแรกในโลก	ชลบุรี	12 ต.ค. 65
3	สกายวอล์กวัดพระธาตุผาเงา สามารถเห็นทิวทัศน์แม่น้ำโขง 3 ประเทศ (ไทย - ลาว - เวียดนาม)	เชียงราย	27 ต.ค. 65

• มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐอย่าง โครงการเราเที่ยวด้วยกัน เฟส 4 ส่วนขยาย ที่สิ้นสุดโครงการในวันที่ 31 ตุลาคมนี้มีส่วนช่วยกระตุ้นให้คนไทยออกเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ และมีเม็ดเงินเข้าสู่ ภาคอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ – 24 ตุลาคม 2565 แล้วกว่า 15,940 ล้านบาท จาก จำนวนคนใช้สิทธิ์จอง โรงแรม/ที่พักทั่วประเทศ 958,094 คน เป็นการจองโรงแรม 4,366 แห่ง จำนวน 3.5 ล้านห้องพัก เกิดมูลค่าการใช้จ่ายในโรงแรม 12,199 ล้านบาท สร้างรายได้ให้แก่ธุรกิจเกี่ยวเนื่องในพื้นที่จากการใช้จ่ายอุปโภค 2,822 ล้านบาท (รายละเอียดตามรูป) ซึ่งส่งผลดีต่อภาคธุรกิจท่องเที่ยวโดยตรง และภาคธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการท่องเที่ยว รวมถึงยังช่วยพยุงเศรษฐกิจไทยให้ดีขึ้นอีกด้วย ขณะที่สิทธิ์ที่พักที่เหลืออยู่ 2,319 สิทธิ์เกิดขึ้นภายหลังจากที่คนไทย ใช้สิทธิ์จอง โรงแรม/ที่พักครบทั้งหมด 1.5 ล้านสิทธิ์แล้วเมื่อวันที่ 23 ก.ย. 65 ที่ผ่านมา คาดว่าส่วนหนึ่งเป็นผลมาจาก สถานการณ์น้ำท่วมกระทบเส้นทางไปยังจังหวัดท่องเที่ยวและแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมในบางพื้นที่ อาทิ ตลาดน้ำอัมพวา (สมุทรสงคราม) ชะอำ (เพชรบุรี) และหัวหิน (ประจวบคีรีขันธ์) ผู้ที่ใช้สิทธิ์บางส่วนจึงยกเลิกการเข้าพักโรงแรมที่ได้จองห้องพักไว้ก่อนหน้านี้



ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

• การดำเนินงานและกิจกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของ ททท. ในช่วงเดือนตุลาคม 2565 ส่วนใหญ่เป็น การจัดกิจกรรม ส่งเสริมการขายผ่านแพลตฟอร์มออนไลน์ที่ดำเนินการต่อเนื่องจากช่วงก่อนหน้าและสิ้นสุดโครงการ ในวันที่ 31 ต.ค. นี้รวมถึงการสนับสนุนการจัดงานประเพณีออกพรรษาที่มีเอกลักษณ์เฉพาะท้องถิ่นทั้งในเมืองหลัก และเมืองรองคาดว่าจะเป็นแรงหนุนให้คนไทยออกเดินทางไปท่องเที่ยว ช่วยสร้างเม็ดเงินในพื้นที่ จัดงานและบริเวณใกล้เคียง อาทิ

- การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายต่อเนื่องจากช่วงก่อนหน้าและสิ้นสุด โครงการในเดือนตุลาคมนี้ อาทิ โครงการเที่ยวกับแกร็บ อะเมซิ่งยิ่งกว่า ที่มอบโค้ดส่วนลดพิเศษสำหรับการเดินทางทั่วไทยด้วย แกร็บ พร้อมกับชวนทุกคนร่วมแชร์เรื่องราวการเดินทางหรือสถานที่ท่องเที่ยวที่ตัวเองประทับใจกับ กิจกรรม #เที่ยวกับGrab Challenge รวมทั้งร่วมกันหาสถานที่ท่องเที่ยวที่ใช่ในสัปดาห์ของคุณในกิจกรรม GrabMoreAmazing เกมทายสถานที่ท่องเที่ยวจากนิสัย, การจัดกิจกรรม Amazing Thailand รถทัวร์ทั่วไทย ที่พาคนไทยออกไปเที่ยวเป็นหมู่คณะยังจังหวัดท่องเที่ยวหลักและ ท่องเที่ยวรองไม่น้อยกว่า 2 วัน 1 คืน และการจัดแคมเปญส่งเสริมการท่องเที่ยวช่วงกรีนซีซั่น ภายใต้กิจกรรม “Good Deals” ผ่าน Robinhood Travel ในพื้นที่จังหวัดเชียงใหม่ ด้วยการลด ราคาห้องพักกว่า 200 แห่ง เหลือเพียง 1 บาทต่อคืน พร้อมคูปองอาหารสำหรับใช้กับร้านอาหารที่เข้าร่วมโครงการอีก 300 บาท

- การจัดงานประเพณีออกพรรษาที่มีความแตกต่างกันในแต่ละภาค ช่วยดึงดูดให้คนไทยกลุ่มผู้สูงวัย และกลุ่มผู้ที่ศรัทธาในพุทธศาสนาออกเดินทางไปร่วมงานบุญพร้อมกับท่องเที่ยวในพื้นที่ อาทิ งานประเพณีไหลเรือไฟและงานกาชาดจังหวัดนครพนม (1-11 ต.ค. 65) งานประเพณีออกพรรษา และบั้งไฟพญานาคโลก ประจำปี 2565 จังหวัดหนองคาย (7-13 ต.ค. 65) งานประเพณีชักพระ ทอดผ้าป่า และแข่งขันเรือยาวจังหวัดสุราษฎร์ธานี ประจำปี 2565 (7-15 ต.ค. 65) และงานประเพณีเด็กบาตรเทโว บริเวณสถานวัดสังกัสรัตนคีรี จังหวัดอุทัยธานี (10-11 ต.ค. 65) สอดคล้องกับผลสำรวจผู้บริโภคในด้าน การท่องเที่ยวของ EIC ระหว่างวันที่ 8 - 22 ก.ค. 65 จำนวนผู้ตอบแบบสอบถาม 2,676 คน พบว่า สายบุญ สายมูเป็นหนึ่งในเทรนด์การท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทย และเป็นสายยอดนิยมของกลุ่มนักท่องเที่ยว Gen X และ Baby Boomer ซึ่งมักเดินทางเป็นกลุ่มครอบครัวและกลุ่มเพื่อน อีกทั้ง ชื่นชอบการท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรม การเลือกซื้อสินค้าท้องถิ่น และเที่ยวชมเมืองเป็นพิเศษ แต่ นักท่องเที่ยวกลุ่มนี้ยังมีความกังวลในความปลอดภัยและสุขอนามัยค่อนข้างสูง เนื่องจากนักท่องเที่ยว ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มผู้สูงอายุ (อ้างอิงจาก THE STANDARD เผยแพร่ณ วันที่ 26 ต.ค. 65)

• ระบบขนส่งสาธารณะกลับมาเปิดให้บริการและเพิ่มการให้บริการระหว่างจังหวัด ดังนี้

▪ ทางอากาศ : สายการบินนกแอร์ได้เปิดเส้นทางบินใหม่ นครศรีธรรมราช - เชียงใหม่ ให้บริการทุกวัน รวม 7 เที่ยวบินต่อสัปดาห์ เริ่ม 1 ต.ค. 65 และยังกลับมาเปิดให้บริการในเส้นทาง เชียงใหม่ - แม่ฮ่องสอน ในวันอังคาร วันพฤหัสบดี และวันเสาร์รวม 3 เที่ยวบินต่อสัปดาห์ พร้อมกับจัดโปรโมชั่น ดั้ราคา 1,000 บาท จำนวน 6 ที่นั่งในทุกเที่ยวบิน เริ่ม 13 ต.ค. 65 เอื้อให้เกิดการเดินทางท่องเที่ยว ระหว่างจังหวัดและข้ามภูมิภาคมากขึ้น

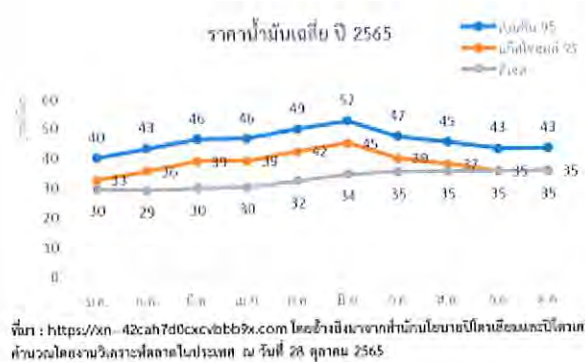
▪ ทางบก : บริษัทนครชัยแอร์ จำกัด ได้จัดโปรโมชั่นรถเช่าเหมา “Happy Weekday เที่ยววันธรรมดา... ราคาสุดคุ้ม” โดยให้บริการ เช่าเหมารถโดยสารขนาดตั้งแต่ 11 - 32 ที่นั่ง ในราคาสุดคุ้ม 6,900 - 14,500 บาทต่อวัน ขึ้นอยู่กับขนาดความจุของที่นั่ง สำหรับการเดินทางในวันจันทร์ – วันพฤหัสบดี ที่ไม่ตรงกับวันหยุดนักขัตฤกษ์และวันหยุดพิเศษ ผู้ที่สนใจสามารถจองรถได้ตั้งแต่วันที่ 15 ต.ค. 2565 – 15 เม.ย. 2566 และออกเดินทางได้ถึง 30 เม.ย. 2566 ทั้งนี้ คาดว่าจะได้รับความนิยมจาก นักท่องเที่ยวชาวไทย โดยเฉพาะช่วงเดือนตุลาคมพฤศจิกายน ซึ่งเป็นช่วงที่ประชาชนนิยมเดินทางเป็นหมู่คณะไปทำบุญทอดกฐินยังวัดต่างๆ ทั่วประเทศ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ปัจจัยที่เป็นอุปสรรค

• เศรษฐกิจไทยยังเผชิญกับภาวะเงินเฟ้อที่อยู่ใน ระดับสูง โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (สศค.) ประเมินว่า อัตราเงินเฟ้อทั่วไปทั้งปี 2565 จะอยู่ที่ร้อยละ 6.2 (ณ วันที่ 28 ต.ค. 65) จากแรงกดดันของราคาน้ำมันในประเทศและ ราคาสินค้าที่อยู่ในระดับสูงเป็นหลัก โดยในช่วงเดือนตุลาคมนี้ ราคาน้ำมันเบนซินและแก๊สโซฮอล์ 95 เหลืออยู่ที่ 35 – 43 บาทต่อลิตร ต่อเนื่องจากเดือนก่อนหน้า (รายละเอียดตามรูป) ผนวกกับต้นทุนการผลิตและการบริการมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น จากการปรับขึ้นอัตราค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำทั่วประเทศมาอยู่ที่ 328 - 354 บาทต่อวัน ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 เป็นต้นมา ส่งผลให้ครัวเรือนยังคงระมัดระวังในการใช้จ่ายและกระทบกำลังซื้อของประชาชนมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อวางแผนเดินทางไปต่างจังหวัดและมีงบประมาณใช้จ่ายลดลงเมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิด โควิด-19



• ปัญหาน้ำท่วมและดินสไลด์ซึ่งได้รับอิทธิพลจากพายุโซนร้อน “เชนกา” และ “เนสท” ทำให้เกิดฝนตกหนัก น้ำท่วมฉับพลัน และดินสไลด์บนเส้นทางสัญจรในหลายพื้นที่ ทั้งจังหวัดในภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคเหนือ และภาคใต้ อาทิ พระนครศรีอยุธยา กาญจนบุรี นนทบุรี ลพบุรี อุบลราชธานี ขอนแก่น อุทัยธานี เชียงใหม่ นครสวรรค์ เพชรบูรณ์ ภูเก็ต พังงา และสตูล ส่งผลกระทบต่อการเดินทางท่องเที่ยวของประชาชนที่อยู่ในพื้นที่ที่มีน้ำท่วมขัง ทำให้ นักท่องเที่ยวบางส่วนเลื่อนการเดินทางออกไป ก่อนหลังบ้านเรือนได้รับความเสียหาย นอกจากนี้ในช่วงวันหยุดยาวต่อเนื่อง ในวันคล้ายวันสวรรคตรัชกาลที่ 9 มีน้ำทะเลหนุนสูงและเขื่อนหลายแห่งเร่งระบายน้ำออก จนน้ำเอ่อล้นท่วมถนนหลายสาย รวมถึงแหล่งท่องเที่ยวที่อยูริมฝั่งแม่น้ำ อาทิ สมุทรสงคราม เพชรบุรี และประจวบคีรีขันธ์ ทำให้การเดินทางไม่สะดวก และใช้เวลานานขึ้น นักท่องเที่ยวบางส่วนจึงชะลอการเดินทางไปยังจุดหมายปลายทางที่ได้รับผลกระทบจากเหตุดังกล่าว

ประเด็นติดตาม

• โอกาสเกิดการระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ หลังจากในต่างประเทศพบ โอไมครอนกลายพันธุ์ BQ.1.1 และ XBB แพร่เชื้อได้เร็ว และคือภูมิคุ้มกันมากกว่าทุกสายพันธุ์แม้ว่าประเทศไทยจะยังไม่พบสายพันธุ์ดังกล่าว แต่ด้วย ประเทศไทยยกเลิกมาตรการเข้า – ออกประเทศทั้งหมด และยกเลิก พ.ร.ก. ฉุกเฉินทั่วราชอาณาจักร ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 เป็นต้นมา อาจทำให้เกิดการแพร่ระบาดระลอกใหม่ โดยเฉพาะพื้นที่ที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวหลักของนักท่องเที่ยวต่างชาติ อาทิ กรุงเทพมหานคร พัทยา (ชลบุรี) ภูเก็ต เกาะสมุย เกาะพะงัน เกาะเต่า (สุราษฎร์ธานี) และ เชียงใหม่ ดังนั้น ประชาชนจึงควรติดตามสถานการณ์การระบาด และระมัดระวังดูแลตนเองด้วยการปฏิบัติตามมาตรการป้องกัน โรคอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดโอกาสการติดเชื้อและไม่เป็นอุปสรรครุ้้งด้านการท่องเที่ยว

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

• การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 ยังคงเผชิญกับแรงกดดันด้านอัตราเงินเฟ้อ ที่อยู่ในระดับสูง จากราคาน้ำมันและราคาสินค้าที่มีแนวโน้มจะปรับเพิ่มขึ้น ซึ่งจะยิ่งทำให้กำลังซื้อในประเทศลดลง ประชาชนจะประหยัดและวางแผนที่จะท่องเที่ยวรัดกุมมากขึ้นกว่าเดิม

• การวางแผนเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศในแถบเอเชีย หลังจากเปิดประเทศ อย่างเต็มรูปแบบมากขึ้น อาทิ ญี่ปุ่น ไต้หวัน ฮองกง เกาหลีใต้ เวียดนาม มาเลเซีย และสิงคโปร์ ทำให้การเดินทางเข้าประเทศง่ายขึ้น ผนวกกับสายการบินต่างๆ เพิ่มเส้นทางบิน และเที่ยวบินไปยังประเทศยอดนิยมของคนไทย และเงินบาทในปัจจุบัน ที่ยังแข็งค่ากว่าประเทศปลายทางในเอเชีย อีกทั้งความอึดอั้นของคนไทยที่ไม่ได้ไปเที่ยวต่างประเทศมานาน การตัดสินใจอาจจะส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยกลุ่มที่มีกำลังซื้อกลางถึงสูง เดินทางไปเที่ยวต่างประเทศในช่วงปลายปีและต่อเนื่องถึงต้นปีหน้า

ด้านตลาดต่างประเทศ

• สถิติจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย เดือนมกราคม-กันยายน ปี 2565

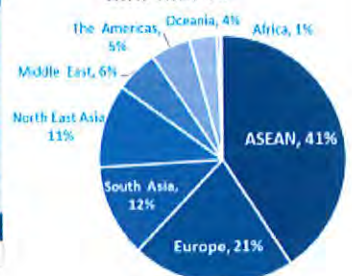
- ภาพรวมสถานการณ์นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยสะสมเดือนมกราคม-กันยายน ปี 2565 มีจำนวน นักท่องเที่ยวต่างชาติ (เบื้องต้น) รวมทั้งสิ้น 5,688,035 คน จะเห็นได้ว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยเพิ่มขึ้น แตะระดับ 1 ล้านคนมาตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2565 และขยายตัวต่อเนื่องจนถึงในเดือนกันยายน 2565 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติราว 1.3 ล้านคน โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการยกเลิกการลงทะเบียนผ่านระบบ Thailand Pass การเปิดด่านผ่านแดนถาวรทางบกทั่วประเทศ และการกลับมาทำการบินเข้าไทยของสายการบินทั้งไทยและต่างชาติ โดยภูมิภาคที่มีสัดส่วนเดินทางเข้าไทยสูงสุด 3 อันดับแรก คือ ภูมิภาคอาเซียน ภูมิภาคยุโรป และเอเชียใต้ ตามลำดับ

Region	Jan	Feb	Feb	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Jan-Sep
ASEAN	7,075	12,443	26,386	53,917	186,668	326,363	500,947	524,025	683,144	2,320,968
Europe	94,088	95,445	99,312	115,091	98,146	121,613	198,872	207,436	181,027	1,211,030
South Asia	3,445	5,930	19,118	31,831	91,837	128,734	128,897	134,983	138,779	683,554
North East Asia	10,151	12,067	17,571	32,353	48,723	70,821	127,935	152,789	146,213	618,623
Middle East	4,809	9,512	17,997	15,419	39,018	43,044	66,252	63,156	58,535	317,742
The Americas	9,755	11,195	18,979	23,281	32,355	42,854	55,240	49,087	52,207	294,963
Oceania	4,094	5,090	9,197	18,598	20,951	29,484	40,623	36,622	42,205	206,864
Africa	486	1,272	2,276	2,860	3,712	4,574	5,461	6,645	7,005	34,291
Total	133,903	152,954	210,836	293,350	521,410	767,497	1,124,227	1,174,743	1,309,115	5,688,035

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2565P)

สัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ม.ค.-ก.ย. 65



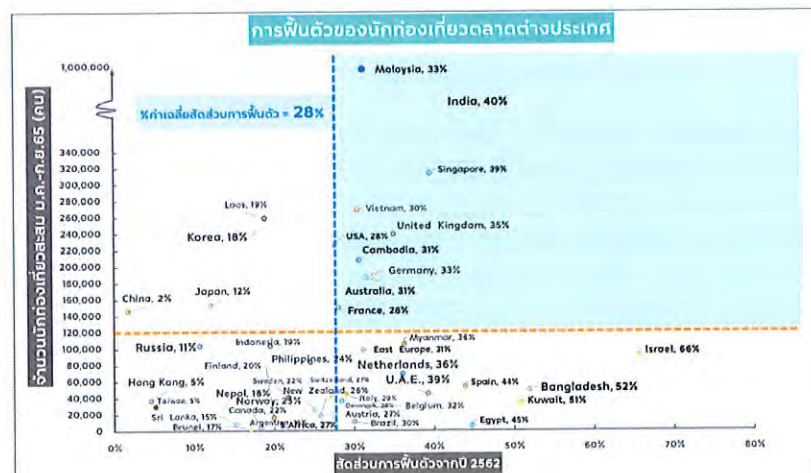
- TOP 10 ประเทศที่เดินทางเข้าไทยสูงสุด ในเดือนมกราคม - กันยายน 2565 : กลุ่มนักท่องเที่ยวจากภูมิภาค เอเชียครองสัดส่วนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าไทย มากที่สุด : 5 อันดับแรก คือ ตลาดมาเลเซีย อินเดีย สิงคโปร์ เวียดนาม และลาว ในขณะที่นักท่องเที่ยวจากตลาดระยะไกล ได้แก่ ตลาดสหราชอาณาจักร อเมริกา และ เยอรมนี ยังคงอยู่ในกลุ่มนักท่องเที่ยว Top 10 เนื่องจากเป็นกลุ่มที่เดินทางเข้าไทยสะสมสูงมาตั้งแต่ครั้งแรกของปี 2565

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)



-แนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยเดือนมกราคม-กันยายน 2565 เทียบกับ ช่วงเดียวกันของปี 2562 (ก่อนวิกฤติโควิด-19) : หลังเผชิญวิกฤติโควิดมานานกว่า 2 ปีการเดินทางระหว่างประเทศมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้น และนานาชาติประเทศปรับลดข้อจำกัดในการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้บรรยากาศการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศทั่วโลกปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง เมื่อพิจารณาตลาดลูกค้าศักยภาพของไทย พบว่า กลุ่มตลาดในพื้นที่สีฟ้า 10 ตลาด ได้แก่ มาเลเซีย อินเดีย สิงคโปร์ เวียดนาม ฝรั่งเศส สหราชอาณาจักร สหรัฐอเมริกา กัมพูชา เยอรมนี และออสเตรเลีย มีแนวโน้มเดินทางเข้าไทยฟื้นตัว ดีที่สุดช่วงเดือน ม.ค.-ก.ย. ของปี 2565 ทั้งด้านจำนวนนักท่องเที่ยวสะสมและสัดส่วนในการฟื้นตัวสูงกว่าค่าเฉลี่ยภาพรวม นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทย เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 รองลงมา คือ กลุ่มที่มีนักท่องเที่ยวจำนวนมาก เดินทางเข้าไทย ได้แก่ ลาว เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น และ จีน ในขณะที่ กลุ่มตลาดหลักที่มีสัดส่วนการฟื้นตัวจากปี 2562 สูง ได้แก่ อิสราเอล และ สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์คาดว่าจะมีโอกาสดึงเสริมการตลาดให้ฟื้นตัวดีขึ้นต่อไป ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี 2565 จากการเพิ่มเส้นทางบินและการท่องเที่ยวในช่วงเทศกาลวันหยุดช่วงปลายปี “ตลาดซาอุดีอาระเบีย” เป็นเพียงตลาดเดียวที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวสะสมเดือนมกราคม-กันยายน ปี 2565 (65,508 คน) สูงกว่า ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2562 (30,900 คน) อันเป็นผลมาจากช่วงต้นปี 2565 ไทย - ซาอุดีอาระเบีย ได้กลับมาฟื้นความสัมพันธ์ระหว่างประเทศอีกครั้ง และได้เปิดเส้นทางบินเส้นทางแรกหลังจากไม่ได้ทำการบินมายัง ประเทศไทยเป็นเวลา 32 ปี ในเส้นทางกรุงริยาด - กรุงเทพฯ โดยสายการบิน Saudi Arabian Airlines และมีการทยอย เปิดเส้นทางบินจากซาอุดีอาระเบียเข้าไทยอย่างต่อเนื่อง ซึ่งคาดว่าจะเป็ตลาดนักท่องเที่ยวศักยภาพของไทยในระยะถัดไป



ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

- แนวโน้มการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยในเดือนตุลาคม 2565



จากสถิตินักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย (เบื้องต้น) จากสำนักงานตรวจคนเข้าเมือง (ตม.) พบว่า จำนวนนักท่องเที่ยว ต่างชาติที่เดินทางเข้าไทยเดือนตุลาคม 2565 มีทิศทางปรับตัวสูงขึ้นจากเดือนกันยายน 2565 โดยมีจำนวน นักท่องเที่ยวรายวัน (วันที่ 1-25 ต.ค. 2565) เฉลี่ยราว 51,000 คนต่อวัน เพิ่มขึ้นจากวันละราว 46,000 คนในเดือน กันยายน 2565 โดยปัจจัยหลักที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าไทยในเดือนตุลาคม 2565 คือ ไทยผ่อนคลายมาตรการเข้าไทยเต็มรูปแบบ นักท่องเที่ยวไม่ต้องแสดงเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโควิด-19 ไม่ต้องแสดงผลฉีดวัคซีนและผลตรวจ ATK หรือ RT-PCR และไม่ต้องกักตัว ประกอบกับ การเพิ่มขึ้นของเส้นทางบินเข้าไทยเพื่อรองรับการเดินทางท่องเที่ยวช่วงปลายปี และการผ่อนคลายข้อจำกัดการเดินทางในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ต่อเนื่อง นักท่องเที่ยวต่างชาติคาดว่าจะมีแนวโน้มเดินทางเข้าไทยสูงสุด 10 อันดับแรกของเดือนตุลาคม 2565 (วันที่ 1-25 ต.ค. 2565) โดยตลาดที่เดินทางเข้าไทยสูงสุด 10 อันดับแรก คือ ได้แก่ มาเลเซีย ลาว อินเดีย กัมพูชา เกาหลีใต้ เวียดนาม สิงคโปร์ สหรัฐอเมริกา สหราชอาณาจักร และเยอรมนี จากการเปิดรับนักท่องเที่ยวประเทศเพื่อนบ้านของไทย ผ่านด่านชายแดนทางบกทั่วประเทศและไร้ข้อจำกัดด้านการควบคุมโรคโควิด-19 ที่เป็นอุปสรรคต่อการเดินทางของไทย

ภาพรวมสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 *** ทั่วโลก*** ในเดือนตุลาคม 2565:

จากข้อมูลของ WHO ณ วันที่ 29 ตุลาคม 2565 ทั่วโลกมีจำนวนผู้ติดเชื้อสะสมราว 626 ล้านราย (เพิ่มสูงขึ้นจากเดือน ก.ย. 2565 จำนวนผู้ติดเชื้อสะสม 612 ล้านราย) และมีจำนวนผู้เสียชีวิตแล้วไม่ต่ำกว่า 6.56 ล้านราย เพิ่มขึ้นหลักหมื่นราย จากเดือน ก.ย. 2565 โดยทั่วโลกมีแนวโน้มผู้ป่วยอาการรุนแรงและอัตราการเสียชีวิตลดลง

-ประเทศที่มีจำนวนผู้ติดเชื้อสะสมสูงสุด TOP 10 ของโลก คือ สหรัฐอเมริกา อินเดีย ฝรั่งเศส เยอรมนี บราซิล เกาหลีใต้ สหราชอาณาจักร อิตาลี ญี่ปุ่น และรัสเซีย ตามลำดับ ** โดย 8 ใน 10 ประเทศ คือ ตลาดลูกค้าหลักของไทย (ยกเว้น บราซิล อิตาลี) **

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ใน *** ตลาดหลักของไทย *** ในเดือนตุลาคม 2565

พิจารณาจากจำนวนผู้ติดเชื้อฯ เฉลี่ยรายวันเดือนตุลาคม 2565 เปรียบเทียบกับเดือนกันยายน 2565 รายละเอียดพบว่า

- ตลาดที่มีแนวโน้มสถานการณ์ฯ “ดีขึ้น”

- ภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิก: มาเลเซีย เวียดนาม ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ฮ่องกง ออสเตรเลีย และ อินเดีย
- ภูมิภาคยุโรปและอเมริกา: รัสเซีย และ สหรัฐอเมริกา
- ภูมิภาคตะวันออกกลางและแอฟริกา: สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ และ อิสราเอล

- ตลาดที่มีแนวโน้มสถานการณ์ฯ “แย่ลง”

- ภูมิภาคเอเชียและแปซิฟิก: จีน และ สิงคโปร์
- ภูมิภาคยุโรปและอเมริกา: ฝรั่งเศส เยอรมนี อิตาลี และ สหราชอาณาจักร
- ภูมิภาคตะวันออกกลางและแอฟริกา: แอฟริกาใต้

ปัจจัยที่ส่งผลต่อสถานการณ์การเดินทางของตลาดต่างประเทศเข้าไทยในเดือนตุลาคม 2565

1. ไทย เปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเต็มรูปแบบ ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 เพื่อกระตุ้นการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยช่วงปลายปี 2565 โดยมีมาตรการดังนี้

- ยกเลิกการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโรคโควิด-19 อาทิ เอกสารรับรองการได้รับวัคซีน และ ผลตรวจหาเชื้อโควิด-19 สำหรับผู้เดินทางเข้าประเทศไทย
- ไม่ต้องแสดงผลฉีดวัคซีน และผลตรวจ ATK RT-PCR (แต่แนะนำให้ตรวจหากมีอาการนำสงสัย)
- “ไม่ต้องกักตัว” หากมีอาการน้อยหรือไม่มีอาการ (ให้เว้นระยะห่าง ใส่หน้ากากอนามัย ล้างมือบ่อยๆ และตรวจ ATK เมื่อมีอาการ)

2. ไทยขยายเวลาพำนักในไทยสำหรับวีซ่านักท่องเที่ยวต่างชาติ 2 ประเภท ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2565 - 31 มีนาคม 2566 ซึ่งสอดคล้องกับฤดูกาลเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทย ดังนี้

- Visa on Arrival (VOA) สามารถพำนักในไทยได้ต่อเนื่อง 30 วัน (จากเดิม 15 วัน)
- Tourist Visa พำนักในไทยต่อเนื่องได้นาน 45 วัน (จากเดิม 30 วัน)

3. ตลาดลูกค้าสำคัญของไทย ญี่ปุ่น ฮ่องกง และ ไต้หวัน มีแนวโน้มเดินทางเข้าไทยเพิ่มขึ้นหลังผ่อนคลายข้อจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศครั้งล่าสุด รายละเอียดดังนี้

- ตลาดญี่ปุ่น: ตั้งแต่วันที่ 11 ตุลาคม 2565 ชาวญี่ปุ่นสามารถเดินทางเข้าออกได้ปกติไม่จำกัดจำนวน (จากเดิมจำกัดที่ 50,000 คน/วัน) และ ยกเลิกการตรวจโควิด-19 แต่ยังคงใบรับรองการฉีดวัคซีน (ตามมาตรฐานองค์การอนามัยโลก หรือ WHO) 3 เข็ม หรือ ใบรับรองการไม่ติดเชื้อโควิด-19 ภายใน 72 ชั่วโมงก่อนเดินทางเข้าญี่ปุ่น
- ตลาดฮ่องกง: ตั้งแต่วันที่ 26 กันยายน 2565 ยกเลิกการกักตัวฯ สำหรับชาวฮ่องกงที่ได้รับวัคซีนครบถ้วน แต่ต้องอยู่ภายใต้การสังเกตการณ์ด้านการแพทย์ (Medical Surveillance) เป็นเวลา 3 วันและช่วง 3 วันนั้น ไม่สามารถเข้าไปในสถานที่ที่ทางการฮ่องกงกำหนดให้สแกน Vaccine Pass อาทิ ร้านอาหาร สถานบันเทิง สถานที่ออกกำลังกาย เรือสำราญ และสถานที่ราชการ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

- ตลาดได้ฟื้นตัว ตั้งแต่วันที่ 29 กันยายน 2565 ยกเลิกการตรวจหาเชื้อ โควิดแบบ RT-PCR ขาเข้าได้ฟื้นตัว และตั้งแต่วันที่ 13 ตุลาคม 2565 รัฐบาลได้หย่อนมาตรการกักตัว

4. “การอ่อนค่าของเงินบาท” ดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทยมากขึ้น เนื่องจาก นักท่องเที่ยว มีอำนาจการใช้จ่ายสูงใช้เงินได้มากขึ้น และ อาจทำให้ตัดสินใจพำนักในไทยนานขึ้น: จากต้นปี 2565 เงิน 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ แลกเป็นเงินบาทไทยได้ราว 33-34 บาท แต่ ณ ปัจจุบัน (ต.ค. 65) สามารถแลกเงินบาท ได้ราว 37-38 บาทต่อ 1 ดอลลาร์สหรัฐฯ

5. นักท่องเที่ยวลาวเดินทางเข้าไทยได้สะดวกขึ้นหลังจากการเปิดให้บริการเส้นทางรถไฟระหว่างไทย-ลาว ในเดือนตุลาคม 2565: โดยรถไฟเส้นทาง ทานาแล้ง-เวียงจันทน์-หนองคาย เปิดให้บริการวันละ 2 เที่ยว โดยออกจากสถานีทานาแล้ง สปป.ลาว เที่ยวแรกตั้งแต่เวลา 10.00 น.และเที่ยวที่สอง เวลา 17.30 น.

6. แหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติและ สถานประกอบการด้านการท่องเที่ยวของไทยติดอันดับเป็นที่ชื่นชอบของ นักท่องเที่ยวต่างชาติ: Condé Nast Traveler นิตยสารท่องเที่ยวชั้นนำของสหรัฐอเมริกา ได้ประกาศผลรางวัล Condé Nast Traveler Readers' Choice Awards 2022 ในเดือนตุลาคม 2565 ที่ผ่านมา ดังนี้

- ไทย เป็นอันดับที่ 3 ในรางวัล Top Countries in the World จากทั้งหมด 48 ประเทศ ได้คะแนนสูงถึง 90.46 คะแนน (อันดับ 1 ได้แก่ โปรตุเกส 91.22 คะแนน และอันดับ 2 คือ ญี่ปุ่น 91.17 คะแนน)
- กรุงเทพฯ เมืองหลวงของไทยเป็นหนึ่งในภูมิภาคอาเซียนที่ติดอันดับ 10 เมืองที่ดีที่สุดในโลก ซึ่ง กรุงเทพมหานคร ติดอันดับที่ 4 ทำคะแนนได้ 89.36 คะแนน (อันดับ 1 ซานมิเกล เดอ เอเชนเคเย เม็กซิโก 92.94 คะแนน อันดับที่ 2 คือ สิงคโปร์ 89.49 คะแนน และอันดับ 3 เมืองวิกตอเรีย แคนาดา 89.46 คะแนน)
- รางวัล 10 เกาะที่ดีที่สุดในเอเชีย เกาะสมุย 92.13 คะแนน ได้อันดับ 3 ภูเก็ต 90.88 คะแนน อยู่อันดับที่ 5 และ หมู่เกาะพีพี 76.41 คะแนน อยู่อันดับที่ 10
- รางวัลรีสอร์ทที่ดีที่สุดในโลก พบว่า Rosewood Phuket ติดอันดับที่ 11 จากทั้งหมด 50 รีสอร์ท
- รางวัลโรงแรมที่ดีที่สุดในโลก มีโรงแรมไทย 2 แห่งที่ติดอันดับจากทั้งหมด 50 โรงแรม ได้แก่ The Athenee Hotel, a Luxury Collection Hotel, Bangkok ในอันดับที่ 20 และ Four Seasons Hotel Bangkok ริมน้ำเจ้าพระยา ในอันดับที่ 48
- รางวัล SPA ที่ดีที่สุดในโลก คือ ชิวาสมรในหัวหิน ได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในอันดับที่ 1 ด้วยคะแนน 99.57 และ Kamalaya Wellness Sanctuary & Holistic Spa เกาะสมุยได้รับการจัดอันดับให้อยู่ในอันดับที่ 4 คะแนน 99.01 7. ในเดือนตุลาคม 2565 ททท. และหน่วยงานพันธมิตร จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในงาน ITB Asia 2022 ระหว่างวันที่ 19 - 21 ตุลาคม 2565 ที่ประเทศสิงคโปร์เพื่อส่งเสริมการเดินทางเข้าไทยของนักท่องเที่ยว เอเชียและสิงคโปร์ภายใต้ 4 กิจกรรม ดังนี้
 - โครงการที่ 1 ประชาสัมพันธ์แคมเปญ “SG Goes High” เพื่อส่งเสริมนักท่องเที่ยวตลาดสิงคโปร์
 - โครงการที่ 2 ร่วมมือกับการบินไทยและแอร์เอเชียส่งเสริมนักท่องเที่ยวกลุ่มมิลเลนเนียล ด้วยการสนับสนุน ตัวโดยสารที่นั่งชั้นประหยัดราคาพิเศษให้นักท่องเที่ยวจากสิงคโปร์และฟิลิปปินส์
 - โครงการที่ 3 ส่งเสริมการขายร่วมกับ Online Travel Agency (OTAs) อาทิ KLOOK Expedia และTrip.com และร่วมมือกับพันธมิตรรายใหม่ Porsche Club และ Retro Classic Car Club ส่งเสริมกลุ่มนักท่องเที่ยวผู้ขับรถหรู เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวไทย
 - โครงการที่ 4 การส่งเสริมนักท่องเที่ยวที่มีศักยภาพกลุ่มใหม่ของตลาดสิงคโปร์ อาทิ ร่วมกับธนาคาร UOB นำเสนอ สินค้าท่องเที่ยวเชิงสุขภาพ รุกเจาะนักท่องเที่ยวกลุ่มผู้สูงวัยระดับบน และร่วมกับบริษัทนำเที่ยว นำเสนอสินค้า “Meaningful Journey” กลุ่มนักเรียนนักศึกษา

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ปัจจัยติดตาม/ปัจจัยทำลาย

1. การเฝ้าระวังการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 สายพันธุ์ BQ.1.1 และ XBB (พบในเดือนตุลาคม 2565) ซึ่งเป็นสายพันธุ์ย่อยของโอมิครอนที่ได้รับการประเมินจากทั่วโลกว่า “จะนำไปสู่การระบาดระลอกใหม่ในปลายปี 2565” นี้ เนื่องจาก เป็นสายพันธุ์ที่ติดต่อภูมิคุ้มกัน และความสามารถในการแพร่ระบาดสูงกว่าสายพันธุ์ที่ระบาดมาก่อน ทั้ง BA.2 และ BA.5 โดย XBB คือต่อภูมิคุ้มกันมากที่สุด และ BQ.1.1 ก็คือต่อภูมิคุ้มกันมากเช่นกัน

2. เดือนตุลาคม 2565 หลายประเทศทั่วโลกเปิดประเทศหลังวิกฤตโควิด-19 คลี่คลาย เพื่อดึงนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วงฤดูกาลท่องเที่ยวปลายปี 2565 รายละเอียดดังนี้

ตลาด	เริ่มมีผล	รายละเอียดมาตรการ
ฮ่องกง	26 ก.ย. 65	ก่อนเดินทาง - ได้รับวัคซีนอย่างน้อย 2 เข็ม - ตรวจ ATK ก่อนเดินทาง 24 ชม. - กรอก Health Declaration Form ภายใน 3 วัน (ได้รับ QR code สีเขียว อายุ 96 ชม.) เมื่อถึงฮ่องกง - นำ QR Code มาลงทะเบียนตรวจ RT-PCR ที่สนามบินฮ่องกง+ เข้าโรงแรมรอฟังผล - ยกเลิกกักตัวในโรงแรม แต่ต้องเฝ้าสังเกตตนเองเป็นเวลา 3 วัน - โหลดแอป Leave Home Safe เพื่อใช้แสดง QR Code ในการเข้าสถานที่ต่างๆ ในฮ่องกง
เกาหลีใต้	1 ต.ค. 65	- ลงทะเบียน K-ETA ก่อนเดินทาง - ยกเลิกตรวจ RT-PCR ภายใน 24 ชม.
สิงคโปร์	10 ต.ค. 65	ไม่ต้องโชว์ใบฉีดวัคซีนก่อนเข้าร้านอาหาร/สถานบันเทิงยามค่ำคืน/กิจกรรมที่มีผู้เข้าร่วมกว่า 500 คน
ญี่ปุ่น	11 ต.ค. 65	- Free Visa ให้ 68 ประเทศ - ฉีดวัคซีนให้ครบ 3 เข็ม - เดินทางท่องเที่ยวด้วยตนเองได้ (ไม่ต้องใช้บริษัททัวร์) - ไม่จำกัดจำนวนเข้าประเทศ - ลงทะเบียนในแอป My SOS
	14 ต.ค. 65	“ยกเลิก”ลงทะเบียนในแอป My SOS - กรอกข้อมูล Visit Japan Web ก่อนเดินทาง
ไต้หวัน	13 ต.ค. 65	- Free Visa - ยกเลิกมาตรการกักตัว - เพิ่มจำนวนคนเข้าประเทศเป็น 1.5 แสนคนต่อวัน (เดิม 6 หมื่นคน/วัน) - ไม่ต้องตรวจวัคซีน หรือ RT-PCR ก่อนบิน
สเปน	21 ต.ค. 65	- ยกเลิกมาตรการควบคุมโควิด-19 - ไม่ต้องแสดงใบรับรองการฉีดวัคซีน หรือ ผลตรวจโควิด-19
แคนาดา	1 ต.ค. 65	ยกเลิกข้อจำกัดโควิดทั้งหมด และ ยกเลิกข้อกำหนดในการฉีดวัคซีน และการสวมใส่หน้ากากอนามัยขณะโดยสารเครื่องบินและรถไฟ
กาตาร์	27 ต.ค. 65	- ยกเลิกมาตรการโชว์ผลตรวจโควิด-19 ก่อนเข้าประเทศโดยเครื่องบิน หรือก่อนข้ามชายแดนเข้าประเทศ - ยกเลิกการสวมหน้ากากในที่สาธารณะทั้งหมด - ยกเลิกมาตรการแสดงสถานะการฉีดวัคซีนโควิด-19 ผ่านแอปพลิเคชัน “Ehteraaz”

3. นักท่องเที่ยวจากยุโรปและตะวันออกกลางอาจจะลดการเดินทางมาไทยหลังราคาบัตรโดยสารเครื่องบิน ระหว่างประเทศปรับตัวสูงขึ้น อันเป็นผลพวงจากวิกฤตความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครน ที่ส่งผลให้ราคาน้ำมันพุ่งสูง รายละเอียดดังนี้

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ราคาบัตรโดยสารเครื่องบินเข้าไทยจากภูมิภาคยุโรปและตะวันออกกลาง		
ตลาด	ก่อนโควิด	ณ ปัจจุบัน
กลุ่มประเทศแอฟริกาเหนือ	30,000-45,000 บาท	120,000-130,000 บาท
สหราชอาณาจักร	25,000-30,000 บาท	35,000-50,000 บาท
ฝรั่งเศส	30,000-40,000 บาท	40,000-50,000 บาท
รัสเซีย	25,000-30,000 บาท	ปัจจุบันไม่มีบินตรง ต้องบินเชื่อมโยง ทำให้ราคาตั๋วโดยสารขึ้นไปที่ 100,000-120,000 บาท
กลุ่มประเทศตะวันออกกลาง	15,000-20,000 บาท	25,000-30,000 บาท

ที่มา: ททท.สำนักงานในพื้นที่ยุโรป รวบรวม โดยงานวิเคราะห์ตลาดต่างประเทศ กคต. ณ 29 ต.ค. 65

4. จนถึง ณ เดือนตุลาคม 2565 กลุ่มนักท่องเที่ยวจีน (Leisure traveler) ซึ่งเป็นลูกค้าหลักของไทยยังไม่ได้รับ อนุญาตให้เดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ : จากการกล่าวสุนทรพจน์เปิดการประชุมของพรรคคอมมิวนิสต์จีน ครั้งที่ 20 ในกรุงปักกิ่งเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2565 ที่ผ่านมา “จีนจะยังใช้กฎการป้องกันการแพร่ระบาดโควิดที่ เข้มข้นอย่าง Zero Covid ต่อไป ถึงแม้ว่ายอดผู้ติดเชื้อภายในประเทศจะมีแนวโน้มลดลงก็ตาม ส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวจีนยังไม่สามารถออกเดินทางมาท่องเที่ยวที่ประเทศไทยได้ รวมไปถึงนักท่องเที่ยวต่างชาติก็ยังไม่สามารถเข้าไปท่องเที่ยวที่จีนได้เช่นกัน” อย่างไรก็ตาม มีสัญญาณการผ่อนคลายมาตรการอย่างต่อเนื่อง โดยช่วงต้นเดือนตุลาคม 2565 รัฐบาลจีนประกาศให้ “บริษัท นกเที่ยว” สามารถทำ ธุรกิจโดยสามารถนำ นักลงทุน นักธุรกิจจีนออกเดินทางต่างประเทศได้แล้ว น ร่องจาก 2 เมืองหลัก ได้แก่ เซี่ยงไฮ้ กับ ฉงชิ่ง โดยมีวัตถุประสงค์หลักต้องการให้นักลงทุนและนักธุรกิจ จากสองเมืองนี้สามารถเดินทางได้สะดวกมากขึ้น

ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองปี 2566 นักท่องเที่ยวอาจมากถึง 20 ล้านคน ดันโรงแรมและที่พักฟื้น คาดรายได้แตะ 5-6 แสนล้านบาท

ปี 2566 เป็นปีแห่งความหวังสำหรับทุกธุรกิจ ไม่เว้นอุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย หลังจากต้องเผชิญกับวิกฤติโควิด-19 ปะทุมากกว่า 2 ปี จนทำรายได้ท่องเที่ยวสูญมหาศาล เพราะนักท่องเที่ยวต่างชาติแทบเป็นศูนย์ โดยครึ่งปีแรกของปี 2564 รายได้จากการท่องเที่ยวหดหายไปถึง 1.30 แสนล้านบาท แต่ในปี 2566 “ศูนย์วิจัยกสิกรไทย” มองว่า นักท่องเที่ยวอาจมากถึง 20 ล้านคน และจะก่อให้เกิดรายได้รวมราว 5-6 แสนล้านบาท ธุรกิจไหนจะฟื้นตัวได้เร็ว มาฟังบทวิเคราะห์เรื่องนี้กันแบบเต็มๆ จากศูนย์วิจัยกสิกรไทย พร้อมปัจจัยเสี่ยงที่ต้องระวัง เพื่อให้ผู้ประกอบการท่องเที่ยวไทยได้เตรียมกลยุทธ์รับมือนักท่องเที่ยวให้พร้อมมากขึ้นอีกครั้ง

คาดปี 2566 ต่างชาติเที่ยวไทยอาจแตะ 20 ล้านคน

หลังจากประเทศไทยเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบเมื่อ 1 กรกฎาคมที่ผ่านมา เพื่อรับนักท่องเที่ยวอีกครั้ง ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในไทยมากขึ้น ส่งผลให้ภาพรวมการท่องเที่ยวไตรมาส 4 ของปี 2565 มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย คาดการณ์ว่า ในปีนี้จะมียอดนักท่องเที่ยวต่างชาติราว 9.75 ล้านคน และจะเพิ่มเป็น 13-20 ล้านคนในปี 2566 ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมและที่พักจะทยอย “ฟื้นตัว” ต่อเนื่อง โดยกลุ่มธุรกิจที่มีโอกาสฟื้นตัวได้ดีขึ้นคือ กลุ่มที่อยู่ในจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวไทย , กลุ่มที่รองรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในภูมิภาคเอเชียและตะวันออกกลาง รวมถึงกลุ่มโรงแรมที่มีรายได้จากการจัดอีเวนต์และประชุมสัมมนา

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

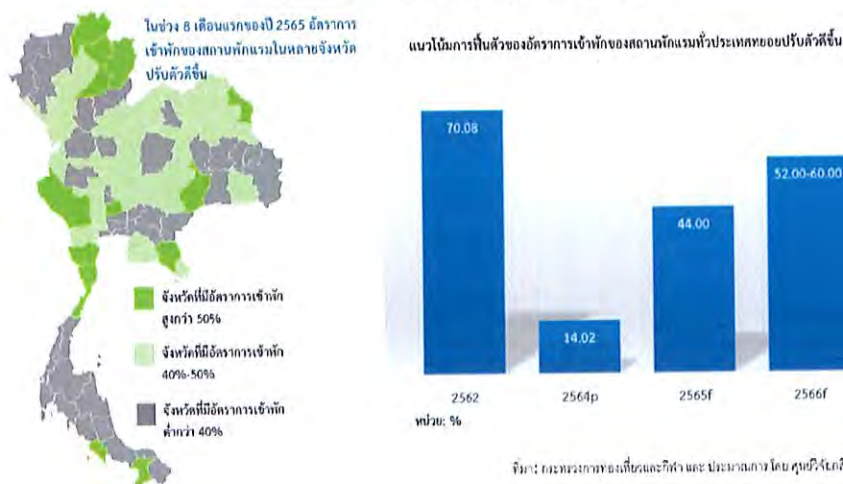
ประมาณการเครื่องใช้ติดรถยนต์และธุรกิจโรงแรมและที่พักปี 2565-2566

	ก่อนโควิด (ปี 2562)	ปี 2564p	ปี 2565f	ปี 2566f
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ (ล้านคน)	39.92	0.43	9.75	13.00-20.00
จำนวนคนไทยเที่ยวในประเทศ (ล้านคน-ครั้ง)	172.74	53.03	155.00	158.5-163.5
อัตราการเข้าพักของสถานพักแรมทั่วประเทศ	70.08%	14.02%	44.00%	52.00%-60.00%
รายได้โรงแรมและที่พัก (แสนล้านบาท)	8.35	0.93	3.80	5.00-6.00

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
และประมาณการ โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย

ส่วนอัตราการเข้าพักของสถานพักแรมทั่วประเทศ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า น่าจะปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่องมาอยู่ที่ประมาณ 52%-60% จาก 44% ในปี 2565 (ในช่วง 8 เดือนแรกของปี 2565 อัตราการเข้าพักสถานพักแรมทั่วประเทศเฉลี่ยอยู่ที่ 41.21%) แต่ยังต่ำกว่าปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 70.08% โดยพื้นที่ที่ฟื้นตัวยังเป็นกลุ่มที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวไทยจะมีอัตราการเข้าพักที่สูง เช่น ภาคตะวันตก (เช่น กาญจนบุรี ประจวบคีรีขันธ์ เพชรบุรี) และภาคเหนือ (เช่น เชียงใหม่ เชียงราย น่าน) เป็นต้น เช่นเดียวกันภาคใต้และกรุงเทพฯ อัตราการเข้าพักสถานพักแรมทยอยปรับตัวดีขึ้น แต่ยังต่ำกว่าปี 2562 โดยเป็นผลจากในพื้นที่มีจำนวนห้องพักที่ค่อนข้างสูง

อัตราการเข้าพักของสถานพักแรมปรับตัวขึ้น จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยว



ขณะที่รายได้ธุรกิจโรงแรมและที่พัก คาดว่า น่าจะอยู่ที่ประมาณ 5-6 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีมูลค่าประมาณ 3.8 แสนล้านบาท แต่การฟื้นตัวยังไม่ครอบคลุมทุกตลาด เนื่องจากนักท่องเที่ยวยังฟื้นตัวไม่ทั่วถึง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ยังไม่กลับเข้าสู่ระดับปี 2562 ขณะเดียวกันการแข่งขันในธุรกิจของโรงแรมและที่พักที่สูง ทำให้ผู้ประกอบการไม่สามารถปรับราคาห้องพักขึ้นได้มากนัก ประกอบกับต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาในการกระตุ้นตลาดต่อเนื่อง ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการสร้างรายได้ อย่างไรก็ดี จากทิศทางการจัดงานและการประชุมสัมมนาที่ปรับตัวดีขึ้น จะช่วยหนุนรายได้ของผู้ประกอบการ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

โรงแรม-ที่พัก ราคาไม่เกิน 3,000 บาท “ฟื้นตัว” เร็วสุด

สำหรับปัจจัยหนุนการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและที่พักในปี 2566 ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า มาจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในไทยเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นแรงบวกสำคัญของธุรกิจ แต่อย่างไรก็ตาม นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในไทยส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคเอเชีย อาทิ มาเลเซีย อินโดนีเซีย สิงคโปร์ และเกาหลีใต้ เป็นต้น สำหรับนักท่องเที่ยวจากจีนและยุโรปซึ่งเป็นตลาดหลักในช่วงก่อนโควิด แม้ในปี 2566 คาดว่าจะเพิ่มจากปี 2565 แต่ยังไม่มากนัก เนื่องจากทางจีนยังดำเนินนโยบายการควบคุมการระบาดของโรคที่เข้มงวด แม้จะยืดหยุ่นกว่าเดิม (Dynamic Zero-COVID Policy)

ส่วนการเดินทางแบบกรู๊ปทัวร์อาจต้องรอความชัดเจนอีกครั้งในการแถลงนโยบายเศรษฐกิจจีนในเดือนมีนาคม 2566 นอกจากนี้ ยังมีปัญหาเศรษฐกิจในยุโรปที่ส่งผลกระทบต่อการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ นอกจากนี้ แม้เงินบาทที่อ่อนค่าลงจะช่วยหนุนตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติบางกลุ่ม แต่เงินยูโรและเงินปอนด์ที่อ่อนค่าลงเช่นกัน ทำให้อัตราแลกเปลี่ยนอาจไม่เป็นปัจจัยหลักสำหรับการตัดสินใจของนักท่องเที่ยว

โดยโรงแรมและที่พักที่ฟื้นตัวได้ดีจะเป็นกลุ่มระดับราคาลดลงไม่เกิน 3,000 บาทต่อคืน เช่น กลุ่ม Economy และ Middle Scale เนื่องจากกำลังซื้อ และกลุ่มนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม Young Traveler และเดินทางมาคนเดียว ซึ่งมี Budget จำกัด เน้นที่พักตั้งอยู่ในแหล่งท่องเที่ยวธรรมชาติ เช่น ภูเขา อ่างเก็บน้ำ และชายทะเล โดยส่วนใหญ่เป็น 3 รูปแบบที่พัก ได้แก่ Resort/Villa ที่พักริมน้ำ หรือที่พักที่มีลานกางเต็นท์ การท่องเที่ยวแบบแคมป์ปิ้ง (Camping Tourism) และมีกิจกรรมให้นักท่องเที่ยวได้ทำในที่พักและถ่ายภาพ ซึ่งสอดคล้องไปกับพฤติกรรมนักท่องเที่ยว

5. โจทย์ท้าทายผู้ประกอบการ ที่ต้องระวังในปีหน้า

แม้แนวโน้มของธุรกิจโรงแรมและที่พักจะกลับมาฟื้นตัวได้ต่อเนื่อง แต่การฟื้นตัวยังประปรายและในระยะข้างหน้า ยังต้องเผชิญกับโจทย์ท้าทายมากขึ้น ทั้งจากตลาดนักท่องเที่ยวที่ยังมีความไม่แน่นอนและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจหลายอย่าง ได้แก่

1. ความเสี่ยงโรคโควิดยังคงอยู่ เป็นข้อจำกัดในการเดินทางท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวบางกลุ่ม เนื่องจากการที่โรคโควิดยังมีการกลายพันธุ์ และมีความเสี่ยงที่จะเกิดการระบาดเป็นระลอก ทั้งในและต่างประเทศ

2. ความเสี่ยงจากสถานะเศรษฐกิจโลกเข้าสู่ภาวะถดถอย และสถานการณ์รัสเซียและยูเครนที่ยังยืดเยื้อ สร้างความเสี่ยงต่อตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยในปี 2566 รวมถึงเศรษฐกิจในหลายประเทศทั่วโลกกำลังเผชิญกับหลากหลายปัจจัยลบทั้งปัญหาเงินเฟ้อที่สูง ราคาพลังงานที่ยังมีแนวโน้มผันผวนและปรับตัวขึ้นอีก ส่งผลกระทบต่อภาพรวมของภาคเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชน ขณะเดียวกันสถานการณ์ระหว่างรัสเซียและยูเครนมีความรุนแรงมากขึ้น ทำให้หลายประเทศในยุโรปยังเผชิญกับปัญหาวิกฤติพลังงานรุนแรงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฟื้นตัวของตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

3.การแข่งขันในภาคธุรกิจโรงแรมและที่พักที่สูง จากแหล่งท่องเที่ยวใหม่ที่เพิ่มขึ้นและจำนวนที่พักเปิดใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้น เป็นแรงกดดันต่อธุรกิจ โดยในปัจจุบันสถานที่ท่องเที่ยวทางธรรมชาติเกิดใหม่มากขึ้น ทำให้เกิดการกระจายตัวของนักท่องเที่ยว ขณะที่ธุรกิจยังต้องเผชิญกับสถานที่พักเปิดใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในเมืองท่องเที่ยวหลัก สร้างแรงกดดันในการแข่งขัน โดยเฉพาะกลุ่มโรงแรมและที่พักที่สร้างมานานและอยู่ไกลจากแหล่งท่องเที่ยวจะเสียเปรียบ

4.เทรนด์และพฤติกรรมนักท่องเที่ยวที่เน้นประสบการณ์ ส่งผลต่อการออกแบบที่พักและบริการในโรงแรมและที่พัก เช่น นักท่องเที่ยวแสวงหาแหล่งท่องเที่ยวพักผ่อนอยู่ใกล้ธรรมชาติ ซึ่งจะมีผลต่อรูปแบบและทำเลในการพัฒนาตกแต่งโรงแรมและที่พักที่เน้นความเป็นธรรมชาติ รวมไปถึงการสร้างกิจกรรมให้นักท่องเที่ยวได้ทำระหว่างการพักผ่อน

5.แนวโน้มต้นทุนทางธุรกิจของผู้ประกอบการปรับตัวสูงขึ้น เช่น ต้นทุนราคาสินค้า พลังงาน รวมถึงต้นทุนทางการเงินอย่างอัตราดอกเบี้ยยังมีทิศทางปรับตัวสูงขึ้น ทำให้การใช้กลยุทธ์ด้านราคามีข้อจำกัดมากขึ้น และอาจจะส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของผู้ประกอบการในระยะยาว

จากปัจจัยแวดล้อมดังกล่าว ทำให้ปี 2566 ธุรกิจโรงแรมและที่พักยังมีความไม่แน่นอนสูง ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวจึงต้องเตรียมความพร้อมต่อสถานการณ์ต่างๆ ตลอดเวลา โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย แนะนำ ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์การตลาดด้วยการพลิกวิกฤติเป็นโอกาส เช่น ในช่วงที่ภูมิภาคยุโรปกำลังเผชิญกับปัญหาวิกฤติพลังงานรุนแรงในฤดูหนาวที่จะถึงนี้ อาจปรับแพ็คเกจที่พักเป็นรูปแบบแพ็คเกจอยู่ยาวเจาะกลุ่มชาวยุโรปที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งสอดคล้องกับมาตรการกระตุ้นตลาดชาวต่างชาติเที่ยวไทย อย่างมาตรการขยายระยะเวลาพำนักในไทย (Long-Term Resident Visa) ควบคู่ไปกับการทำตลาดประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางต่างๆ ทั้งออนไลน์และออฟไลน์ นอกจากนี้ ผู้ประกอบการยังต้องระมัดระวังในการลงทุน รวมถึงการศึกษาตลาดมากขึ้น ทั้งในเรื่องเทรนด์และความต้องการของนักท่องเที่ยว โดยเฉพาะเทรนด์ใส่ใจสิ่งแวดล้อมและตอบแทนผู้สังคมของนักท่องเที่ยวยุคใหม่ โดยผู้ประกอบการควรหลีกเลี่ยงการลงทุนในพื้นที่ที่มี Supply ห้องพักราคาสูง และหากจะลงทุนในพื้นที่ใด ควรศึกษาพฤติกรรมกลุ่มนักท่องเที่ยวที่เดินทางไปท่องเที่ยวในพื้นที่ จำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าไปท่องเที่ยวในแต่ละปี ความหลากหลายของแหล่งท่องเที่ยว รวมถึงฤดูกาลท่องเที่ยวในพื้นที่ดังกล่าว และถ้าเป็นไปได้ ควรเลือกลงทุนในแหล่งท่องเที่ยวที่สามารถเดินทางท่องเที่ยวได้ตลอดทั้งปี เพื่อนำข้อมูลมากำหนดรูปแบบที่พัก ขนาดหรือจำนวนของห้องพัก เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการ รวมไปถึงการออกแบบกิจกรรมภายในที่พักที่จะให้บริการนักท่องเที่ยว

ภาคผนวก 1
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)
จำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ เดือนมกราคม - กันยายน 2565P

Country of Nationality	Number		%Change* 2022/21
	2022P	2021P	
East Asia	2,939,691	21,666	+13,537.63
ASEAN	2,320,968	8,084	+28,610.64
Brunei	2,359	6	+39,218.67
Cambodia	208,322	1,205	+17,188.13
Indonesia	103,520	790	+13,003.80
Laos	259,118	152	+170,372.37
Malaysia	974,844	1,474	+66,035.96
Myanmar	105,712	1,936	+5,360.33
Philippines	83,859	1,183	+6,988.67
Singapore	313,792	754	+41,516.98
Vietnam	269,442	584	+46,037.33
China	146,898	5,696	+2,478.97
Hong Kong	37,368	874	+4,175.51
Japan	153,376	3,261	+4,603.34
Korea	243,015	2,845	+8,441.83
Taiwan	29,984	662	+4,429.31
Others	7,982	133	+5,901.50
Europe	1,211,030	37,089	+3,165.20
Austria	21,486	682	+3,050.44
Belgium	28,541	1,047	+2,625.98
Denmark	36,337	866	+4,095.96
Finland	16,318	653	+2,398.93
France	150,093	5,114	+2,834.94
Germany	189,889	6,694	+2,736.70
Italy	45,276	1,227	+3,589.98
Netherlands	69,039	1,664	+4,048.98
Norway	25,190	673	+3,642.94
Russia	103,385	2,500	+4,035.40
Spain	53,746	685	+7,633.24
Sweden	40,375	1,269	+3,081.64
Switzerland	40,096	1,788	+2,142.51
United Kingdom	239,761	8,170	+2,834.65
East Europe	98,510	2,491	+3,854.64
Others	52,988	1,556	+3,305.40
The Americas	294,963	13,663	+2,058.85
Argentina	3,816	112	+3,307.14
Brazil	11,117	379	+2,833.25
Canada	39,950	1,632	+2,347.92
USA	225,909	11,212	+1,914.89
Others	14,171	328	+4,220.43
South Asia	683,554	1,616	+42,199.13
Bangladesh	49,798	229	+21,645.85
India	572,151	758	+75,381.66
Nepal	8,080	59	+13,594.92
Pakistan	30,123	270	+11,056.67
Sri Lanka	7,643	114	+6,604.39
Others	15,759	186	+8,372.58
Oceania	206,864	1,926	+10,640.60
Australia	186,927	1,505	+12,320.40
New Zealand	18,661	356	+5,141.85
Others	1,276	65	+1,863.08
Middle East	317,742	8,410	+3,678.15
Egypt	5,991	290	+1,965.86
Israel	91,462	4,275	+2,039.46
Kuwait	34,360	1,346	+2,452.75
Saudi Arabia	68,508	43	+159,220.93
U.A.E.	45,415	1,017	+4,365.59
Others	72,006	1,439	+4,903.89
Africa	34,291	1,586	+2,062.11
S.Africa	16,244	674	+2,310.09
Others	18,047	912	+1,878.84
Grand Total	5,688,035	85,846	+6,526.94

หมายเหตุ 1) P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ในภายหลัง

2) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ อยู่ในระหว่างการรวบรวมและประมวลผล

ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา (ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2565P)

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพรวมอาคารโรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ

โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 (เล็คซิน 1) ซึ่งเป็นจุดศูนย์กลางย่านธุรกิจ แหล่งบันเทิงและห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมสะดวก ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีนาanaและรถไฟฟ้าใต้ดิน มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่นห้องอาหาร ศูนย์ออกกำลังกาย (fitness) ห้องจัดเลี้ยง บริการซักรีด ตลอดจนศูนย์บริการข้อมูลธุรกิจ อินเทอร์เน็ต 24 ชม. และร้านค้า เป็นต้น

โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ 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 (ประเภทห้องพักก่อนที่จะมีการปรับปรุง)

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 : โรงแรมได้หยุดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส โควิด-19 ปัจจุบัน ณ วันสำรวจโรงแรมอยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ แจ้งว่าช่วงแรกจะปรับปรุงห้องพักในส่วนของอาคารกรุงเทพจำนวน 186 ห้อง ให้แล้วเสร็จก่อนและเปิดดำเนินการได้ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ส่วนอาคารสยามวิงจำนวน 129 ห้อง จะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ดังนั้นโรงแรมจะปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบจำนวน 315 ห้อง ในวันที่ 1 ตุลาคม 2566 ในการปรับปรุงใช้งบประมาณ 250 ล้านบาท (ดูเอกสารสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด- ตามเอกสารแนบท้าย) โดยในการประเมินครั้งนี้ นอกจากอ้างอิงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2551 แล้วยังอ้างอิงตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด ฉบับลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563 เพื่อประกอบการประเมินพิจารณาหามูลค่าของทรัพย์สิน

ภาคผนวก 1**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)**

ตามวัตถุประสงค์ของลูกค้าให้ทำการประเมินโรงแรมครั้งนี้ 2 แบบ คือ แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม และ แบบปรับปรุงโรงแรม ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม**กรณี 1. หามูลค่าตลาดแบบผลประโยชน์ของผู้เช่า**

โดยวิธีพิจารณาจากรายได้นี้ บริษัทฯ ใช้วิธีแบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งมีขั้นตอนในการประเมิน ดังนี้ :

- การประมาณการรายได้และรายจ่ายต่อปี (โดยพิจารณาจากข้อมูลตามสภาพตลาดในปัจจุบัน ข้อมูลจากผลการดำเนินการในอดีต และฐานข้อมูลธุรกิจ โรงแรม ประกอบกัน)
- การคำนวณรายได้สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษี และปราศจากภาระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้น (EBITDA)
- กำหนดอัตราคิดลด (discount rate) ที่เหมาะสม
- แปลงค่ากระแสเงินสดเป็นมูลค่า ณ ปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลด
- ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันดังกล่าวก็คือ มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน

ในกรณีนี้มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินจะไม่มีมูลค่า เนื่องจาก ปัจจุบันโรงแรมอยู่ระหว่างการปรับปรุงใหม่ทั้งหมด โดยเมื่อพิจารณาจากสภาพอาคาร ห้องพักแล้วไม่สามารถเปิดดำเนินการธุรกิจได้

สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีที่ 1**มูลค่าตลาดยุติธรรม**

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร -

ในนาม “โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ”

- บาท

ภาคผนวก 1**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)**

กรณี 2. ราคาลดจากผู้เข้าแบบให้เข้าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (หาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม)

ตามวัตถุประสงค์ของกองทุนฯ ซึ่งมีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ภายใต้เงื่อนไขในสัญญาจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งบริษัทฯ ทำการประเมินโดยอ้างอิงตามหนังสือสัญญาเช่า (ตามเอกสารแนบท้าย)

หมายเหตุ : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีการต่อสัญญาเช่าตลอดไปจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ซึ่งขั้นตอนที่สำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วย :

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

สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีที่ 2

จากการสมมติฐานข้างต้น ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินเท่ากับ 855,000,000 บาท

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

แบบปรับปรุงโรงแรม

กรณี 1. ราคาค่าตลาดแบบผลประโยชน์ของผู้เช่า

สำหรับสมมติฐานของรายการในประมาณการกระแสเงินสดเป็นดังนี้

1) สมมติฐานในการประมาณการรายได้

1.1 รายได้จากแผนกห้องพัก

รายได้จากห้องพักแปรผันตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพัก ซึ่งในที่นี้ บริษัทฯประมาณการดังนี้

1.1.1. ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR)

จากข้อมูล โรงแรม ที่บริษัทฯ ได้รวบรวมเพื่อใช้เปรียบเทียบในการกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ซึ่งได้แสดงรายละเอียดไว้ในภาคผนวก 4 ซึ่งจากข้อมูลพบว่าอัตราห้องพัก โรงแรมระดับ 4 ดาว ขนาดห้องพักประมาณ 28 -62 ตารางเมตร อยู่ในช่วงประมาณ 2,552 - 6,210 บาท/คืน ส่วนระดับ 5 ดาว ประมาณ 2,701 - 8,550 บาท/คืน อย่างไรก็ตามอัตราค่าห้องพักดังกล่าวเป็น Internet Rate (IR) ซึ่งโดยทั่วไป อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate, ARR) จะต่ำกว่า IR

ดังนั้นจากการเปรียบเทียบข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแล้วประกอบกับข้อมูลของตัวทรัพย์สินเอง โดยปัจจุบัน ณ วันสำรวจโรงแรม อยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ แจ้งว่าช่วงแรกจะปรับปรุงห้องพักในส่วนของโรงแรม กรุงเทพมหานคร จำนวน 186 ห้อง ให้แล้วเสร็จก่อนและเปิดดำเนินการได้ วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 ส่วนอาคารสยามวิง จำนวน 129 ห้อง จะแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ วันที่ 1 ตุลาคม 2566 ดังนั้น โรงแรมจะปรับปรุงแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเต็มรูปแบบจำนวน 315 ห้อง ใน วันที่ 1 ตุลาคม 2566 บริษัทฯมีความเห็นว่าเมื่ออาคารปรับปรุงแล้วเสร็จ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) ของทรัพย์สินที่เหมาะสม ในปี ที่ 2 มีอัตราเท่ากับ 2,600 บาท/คืน ในปี ที่ 3 - 4 ปรับเพิ่มขึ้นปีละ 7% และ 9% ตามลำดับ เนื่องจากอัตราค่าห้องพักช่วงแรกยังต่ำอยู่ ประกอบกับโรงแรมมีการปรับปรุงใหม่ และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไปปรับเพิ่มขึ้นปีละ 4% จนสิ้นสุดสัญญาเช่า

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 ประกอบกับศูนย์วิจัยกสิกรไทย ได้ประมาณการอัตราการเข้าพักปี 2566 ไว้ที่ 52% - 60% ดังนั้น บริษัทฯจึงประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทรัพย์สินในปีที่ 2 - 4 เท่ากับ 50%, 75% และ 80% และตั้งแต่ปีที่ 5 เป็นต้นไปจะคงที่ เท่ากับ 85%

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

1.2 รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ประเมินการรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับประมาณ 24% ของรายได้จากค่าห้องพัก

1.3 รายได้อื่นๆ

ในส่วนนี้ประกอบด้วยรายได้จากค่าซักรีด, 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 942,000 บาท ในปีที่ 1 เนื่องจากโรงแรมอยู่ระหว่างปรับปรุง แต่ก็ยังมีพนักงานบางส่วนปฏิบัติงานอยู่ และ ปีที่ 2 เท่ากับ 19,500,000 บาท เนื่องจากช่วงเวลาดังกล่าวโรงแรมอยู่ระหว่างปรับปรุง และเดือนกรกฎาคม 2566 โรงแรมเริ่มเปิดดำเนินการบางส่วนแล้ว 186 ห้อง และตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 17 มีนาคม 2567 โรงแรมเปิดดำเนินการเต็มจำนวนห้องพัก 315 ห้อง และตั้งแต่ปีที่ 3 โรงแรมเปิดดำเนินการทั้งหมดแล้ว จึงประมาณการเท่ากับ 30,000,000 บาท/ปี และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3

2.4 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดำเนินงาน

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

2.5 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

โดยทั่วไปของธุรกิจโรงแรม ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดนี้จะเท่ากับประมาณ 2% - 7% ของรายได้รวม ดังนั้น ในปีที่ 2 และ 3 บริษัทฯ ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้เฉลี่ย เท่ากับ 7% และ 4% เนื่องจากโรงแรมเพิ่งปรับปรุงใหม่แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการธุรกิจตามปกติ จึงควรมีค่าใช้จ่ายด้านนี้มากขึ้น เพื่อโปร โมทโรงแรม ส่วนตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป เท่ากับ 2% ของรายได้รวม

2.6 POMECH

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

2.7 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัทฯ ประมาณการ เท่ากับ 0.5% ของรายได้รวม

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.8 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประกอบด้วย 2 ส่วน คือ Base Management Fee และ Incentive Fee ซึ่งตามข้อมูลที่ได้รับจากตัวแทนฝ่ายบริหารของโรงแรม ค่าบริหารดังกล่าวพิจารณา ดังนี้

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

2.9 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ประเมินการค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 เท่ากับ 1,722,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี ครึ่งละ 10%

2.10 ค่าใช้จ่ายด้านการประกันภัย

บริษัทฯ ประเมินการค่าเบี้ยประกันภัยในปีที่ 1 เท่ากับ 1,300,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%

2.11 ค่าใช้จ่ายสำรองในการปรับปรุงในอนาคต

บริษัทฯ ประเมินการเท่ากับประมาณ 2.50% ของรายได้รวม

2.12 ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร

ตามข้อมูลที่ได้รับจากกองทุนฯ พบว่าโรงแรม จะมีการซ่อมแซมปรับปรุงอาคารในช่วงประมาณ 250 ล้านบาท โดยระยะเวลาที่ผ่านมา ก่อนการทำประเมินมูลค่า มีการเบิกจ่ายไปแล้ว ประมาณ 66,650,000 บาท ส่วนที่เหลือเบิกจ่ายในปีที่ 1 ประมาณ 83,000,000 บาท และปีที่ 2 ประมาณ 100,350,000 บาท ซึ่งคาดว่าอาคารจะปรับปรุงแล้วเสร็จประมาณเดือนตุลาคม 2566

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

3) สมมติฐานในการกำหนดอัตราคิดลด

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

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราคิดลด (Discount Rate)} &= \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium} \\
 &= \text{อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง} + \text{ค่าชดเชยความเสี่ยง} \\
 &= 3.40 \% + 8.50 \% \\
 &= 11.90 \% (\text{ประมาณ } 12\%)
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ - อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงนี้ บริษัทฯ อ้างอิงจากผลตอบแทน (Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลไทย
ระยะเวลา 15 ปี เท่ากับ 3.40 %

สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีที่ 1

จากการสมมติฐานข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ได้ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร -

ในนาม “โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ”

870,000,000 บาท

กรณี 2. หมายเหตุตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (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 983,000,000 บาท

ผลสรุป

จากผลลัพธ์จากการประเมินวิธีพิจารณาจากรายได้ ซึ่งได้สรุปข้างต้น บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์การประเมิน และลักษณะของทรัพย์สินแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ ขอสรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานในรายงานฉบับนี้ ดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่า) ณ วันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565

แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม

มูลค่าตลาดของผู้เช่า เท่ากับ - บาท และ

มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เท่ากับ 855,000,000 บาท (แปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

แบบปรับปรุงโรงแรม

มูลค่าตลาดของผู้เช่า เท่ากับ 870,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) และ

มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง เท่ากับ 983,000,000 บาท (เก้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

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
		25 พ.ย. 65	18 มี.ก. 66	18 มี.ก. 67	18 มี.ก. 68	18 มี.ก. 69	18 มี.ก. 70	18 มี.ก. 71	18 มี.ก. 72	18 มี.ก. 73	18 มี.ก. 74	18 มี.ก. 75	18 มี.ก. 76	18 มี.ก. 77	18 มี.ก. 78	18 มี.ก. 79	18 มี.ก. 80
		17 มี.ก. 66	17 มี.ก. 67	17 มี.ก. 68	17 มี.ก. 69	17 มี.ก. 70	17 มี.ก. 71	17 มี.ก. 72	17 มี.ก. 73	17 มี.ก. 74	17 มี.ก. 75	17 มี.ก. 76	17 มี.ก. 77	17 มี.ก. 78	17 มี.ก. 79	17 มี.ก. 80	17 มี.ก. 81
โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพ																	
สมมติฐานรายได้																	
1. รายได้จากห้องพัก																	
- จำนวนวันที่เปิดห้องพัก	(วัน)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- จำนวนห้องพัก	(ห้อง)	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
- จำนวนห้องพัก (ต่อปี)	(ห้อง)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	(บาท/คืน)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
อัตราการเติบโตค่าห้องพักเฉลี่ย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2. รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม	% ของรายได้จากห้องพัก	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
3. รายได้อื่นๆ	% ของรายได้จากห้องพัก	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สมมติฐานรายจ่าย																	
1. ต้นทุนขาย																	
- ต้นทุนแผนกห้องพัก	% ของรายได้จากห้องพัก	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม	% ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
- ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ	% ของรายได้อื่นๆ	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
2. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	บาท/ปี ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าดำเนินงาน	% ของรายได้รวม	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
4. ค่าใช้จ่ายการตลาด	% ของรายได้รวม	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
5. POMEC	% ของรายได้รวม	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
6. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	% ของรายได้รวม	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
รายได้ :																	
- รายได้จากห้องพัก		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- รายได้อื่นๆ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้รวม		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายจ่าย :																	
1. ต้นทุนขายและบริการ -																	
1.1 ต้นทุนแผนกห้องพัก		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและค่าดำเนินงาน		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. ค่าใช้จ่ายการตลาด		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. POMEC		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Base Management Fees	- ของรายได้รวม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายจ่ายรวม		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการดำเนินงาน (GOP)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน :																	
- Incentive Management Fees	- ของ 4 GOP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,722,000 บาท ในปีที่ 2 และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี ตั้งแต่วันที่ 3 ครั้งละ 10%	-	1,722,000	1,894,200	1,894,200	1,894,200	1,894,200	2,083,620	2,083,620	2,083,620	2,083,620	2,291,982	2,291,982	2,291,982	2,291,982	2,521,180	2,521,180
- ค่าเบี้ยประกันภัย	บาท/ปี ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	402,466	1,339,000	1,379,170	1,420,545	1,463,161	1,507,056	1,552,268	1,598,836	1,646,801	1,696,205	1,747,091	1,799,504	1,853,489	1,909,094	1,966,367	2,025,358
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (NOI)		(402,466)	(3,061,000)	(3,273,370)	(3,314,745)	(3,357,361)	(3,401,256)	(3,635,888)	(3,682,456)	(3,730,421)	(3,779,825)	(4,039,073)	(4,091,486)	(4,145,471)	(4,201,076)	(4,487,547)	(4,546,538)
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต	2.5% ของรายได้รวม	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน		(402,466)	(3,061,000)	(3,273,370)	(3,314,745)	(3,357,361)	(3,401,256)	(3,635,888)	(3,682,456)	(3,730,421)	(3,779,825)	(4,039,073)	(4,091,486)	(4,145,471)	(4,201,076)	(4,487,547)	(4,546,538)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนเปิดโรงแรม																	
กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)		(402,466)	(3,061,000)	(3,273,370)	(3,314,745)	(3,357,361)	(3,401,256)	(3,635,888)	(3,682,456)	(3,730,421)	(3,779,825)	(4,039,073)	(4,091,486)	(4,145,471)	(4,201,076)	(4,487,547)	(4,546,538)
ระยะเวลาคืนผล		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
ตัวคูณอัตราผลตอบแทน	12.0%	0.9655	0.8621	0.7697	0.6872	0.6136	0.5479	0.4892	0.4368	0.3900	0.3482	0.3109	0.2776	0.2478	0.2213	0.1976	0.1764
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ		(388,590)	(2,638,809)	(2,519,543)	(2,278,026)	(2,060,102)	(1,863,425)	(1,778,546)	(1,608,326)	(1,454,710)	(1,316,049)	(1,255,637)	(1,135,653)	(1,027,354)	(929,584)	(886,583)	(801,998)
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน	(23,942,933)																
มูลค่าตลาดสุทธิรวมของทรัพย์สิน(แยกตัว)	(24,000,000)																

กรณีที่ 2 : มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (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
		25 พ.ย. 65	18 มี.ก. 66	18 มี.ก. 67	18 มี.ก. 68	18 มี.ก. 69	18 มี.ก. 70	18 มี.ก. 71	18 มี.ก. 72	18 มี.ก. 73	18 มี.ก. 74	18 มี.ก. 75	18 มี.ก. 76	18 มี.ก. 77	18 มี.ก. 78	18 มี.ก. 79	18 มี.ก. 80
		17 มี.ก. 66	17 มี.ก. 67	17 มี.ก. 68	17 มี.ก. 69	17 มี.ก. 70	17 มี.ก. 71	17 มี.ก. 72	17 มี.ก. 73	17 มี.ก. 74	17 มี.ก. 75	17 มี.ก. 76	17 มี.ก. 77	17 มี.ก. 78	17 มี.ก. 79	17 มี.ก. 80	17 มี.ก. 81
โรงแรม บุณยวารัต อรุณทพ																	
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน		(402,466)	(3,061,000)	(3,273,370)	(3,314,745)	(3,357,361)	(3,401,256)	(3,635,888)	(3,682,456)	(3,730,421)	(3,779,825)	(4,039,073)	(4,091,486)	(4,145,471)	(4,201,076)	(4,487,547)	(4,546,538)
ค่าเช่าคงที่	124,345,008 บาท/ปี	39,030,516	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)		(39,432,982)	(127,406,008)	(127,618,378)	(127,659,753)	(127,702,369)	(127,746,264)	(127,980,896)	(128,027,464)	(128,075,429)	(128,124,833)	(128,384,081)	(128,436,494)	(128,490,479)	(128,546,084)	(128,832,555)	(128,891,546)
รายได้ของบุณยวารัต	15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ของกองทุน	85%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าแปรผัน		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าเช่าที่ได้รับ (ค่าเช่าคงที่+ค่าเช่าแปรผัน)		39,030,516	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
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมก่อนเปิด โรงแรม		-															
กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)		39,030,516	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
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
ตัวคูณอัตราคิดลด	12.0%	0.9655	0.8621	0.7697	0.6872	0.6136	0.5479	0.4892	0.4368	0.3900	0.3482	0.3109	0.2776	0.2478	0.2213	0.1976	0.1764
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ		37,684,863	107,194,616	95,709,478	85,454,891	76,299,010	68,124,116	60,825,104	54,308,128	48,489,400	43,294,107	38,655,453	34,513,797	30,815,890	27,514,188	24,566,239	21,934,142
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน		855,383,424															
มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน(ยอดถัว)		855,000,000															

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
		25 พ.ย. 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. 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 กรุงเทพฯ																	
สมมติฐานรายได้																	
1. รายได้จากค่าห้องพัก																	
- จำนวนวันพักที่เปิดบริการ	(วัน)	-	261	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
- จำนวนห้องพัก (ต่อปี)	(ห้อง)	-	70,347	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	%	-	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)	-	2,600	2,782	3,032	3,154	3,280	3,411	3,547	3,689	3,837	3,990	4,150	4,316	4,489	4,668	4,855
- อัตราการเติบโตค่าห้องพักเฉลี่ย	-	-	-	7.0%	9.0%	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%
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%
สมมติฐานรายจ่าย																	
1. ต้นทุนขาย																	
- ต้นทุนแผนกห้องพัก	% 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%
- 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%
- ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ	% ของรายได้อื่นๆ	-	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. 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%
4. ค่าใช้จ่ายการตลาด	% ของรายได้รวม	-	7.0%	4.0%	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%
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%
รายได้ให้ :																	
- รายได้จากค่าห้องพัก		-	91,451,100	239,895,338	278,918,312	308,204,735	321,411,097	333,354,242	346,688,411	360,555,948	376,005,523	389,977,313	405,576,406	421,799,462	439,873,280	456,218,298	474,467,030
- รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		-	21,948,264	57,574,881	66,940,395	73,969,136	77,138,663	80,005,018	83,205,219	86,533,427	90,241,326	93,594,555	97,338,337	101,231,871	105,569,587	109,492,391	113,872,087
- รายได้อื่นๆ		-	3,658,044	9,595,814	11,156,732	12,328,189	12,856,444	13,334,170	13,867,536	14,422,238	15,040,221	15,599,093	16,223,056	16,871,978	17,594,931	18,248,732	18,978,681
รายได้รวม		-	117,057,408	307,066,032	357,015,440	394,502,061	411,406,204	426,693,429	443,761,166	461,511,613	481,287,070	499,170,961	519,137,799	539,903,311	563,037,798	583,959,421	607,317,798
รายจ่าย :																	
1. ต้นทุนขายและบริการ -																	
1.1 ต้นทุนแผนกห้องพัก		-	16,461,198	43,181,161	50,205,296	55,476,852	57,853,997	60,003,763	62,403,914	64,900,071	67,680,994	70,195,916	73,003,753	75,923,903	79,177,190	82,119,294	85,404,065
1.2 ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		-	15,363,785	40,302,417	46,858,276	51,778,396	53,997,064	56,003,513	58,243,653	60,573,399	63,168,928	65,516,189	68,136,836	70,862,310	73,898,711	76,644,674	79,710,461
1.3 ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ		-	768,189	2,015,121	2,342,914	2,588,920	2,699,853	2,800,176	2,912,183	3,028,670	3,158,446	3,275,809	3,406,842	3,543,115	3,694,936	3,832,234	3,985,523
2. เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน		942,000	19,500,000	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
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน		-	3,511,722	9,211,981	10,710,463	11,835,062	12,342,186	12,800,803	13,312,835	13,845,348	14,438,612	14,975,129	15,574,134	16,197,099	16,891,134	17,518,783	18,219,534
4. ค่าใช้จ่ายการตลาด		-	8,194,019	12,282,641	7,140,309	7,890,041	8,228,124	8,533,869	8,875,223	9,230,232	9,625,741	9,983,419	10,382,756	10,798,066	11,260,756	11,679,188	12,146,356
5. POMECH		-	9,949,880	26,100,613	30,346,312	33,532,675	34,969,527	36,268,941	37,719,699	39,228,487	40,909,401	42,429,532	44,126,713	45,891,781	47,858,213	49,636,551	51,622,013
6. Base Management Fees	3.0% ของรายได้รวม	-	3,511,722	9,211,981	10,710,463	11,835,062	12,342,186	12,800,803	13,312,835	13,845,348	14,438,612	14,975,129	15,574,134	16,197,099	16,891,134	17,518,783	18,219,534
รายจ่ายรวม		942,000	77,240,515	172,305,914	189,214,034	206,764,008	215,214,749	222,977,132	231,558,564	240,473,125	250,316,951	259,354,225	269,348,363	279,730,866	291,199,090	301,722,331	313,363,498
กำไรจากการดำเนินงาน (GOP)		(942,000)	39,796,893	134,760,118	167,801,406	187,738,053	196,191,456	203,716,297	212,202,602	221,038,488	230,970,119	239,816,735	249,789,436	260,172,445	271,838,708	282,237,089	293,954,301
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน :																	
- Incentive Management Fees	6.0% ของ GOP	-	2,387,814	8,085,607	10,068,084	11,264,283	11,771,487	12,222,978	12,732,156	13,262,309	13,858,207	14,389,004	14,987,366	15,610,347	16,310,323	16,934,225	17,637,258
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	1,722,000 บาท ในปีที่ 2 และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี ตั้งแตปีที่ 3 ครั้งละ 10%	-	1,722,000	1,894,200	1,894,200	1,894,200	1,894,200	2,083,620	2,083,620	2,083,620	2,083,620	2,291,982	2,291,982	2,291,982	2,291,982	2,521,180	2,521,180
- ค่าเบี้ยประกันภัย	1,300,000 บาท/ปี ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	402,466	1,339,000	1,379,170	1,420,545	1,463,161	1,507,056	1,552,268	1,598,836	1,646,801	1,696,205	1,747,091	1,799,504	1,853,489	1,909,094	1,966,367	2,025,358
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		-	585,287	1,535,330	1,785,077	1,972,510	2,057,031	2,133,467	2,218,806	2,307,558	2,406,435	2,495,855	2,595,689	2,699,517	2,815,189	2,919,797	3,036,589
กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน (NOI)		(1,344,466)	33,762,793	124,865,811	152,633,499	171,143,898	178,961,681	185,723,964	193,569,184	201,738,200	210,925,651	218,892,803	228,114,895	237,717,111	248,512,121	257,895,520	268,733,916
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต	2.5% ของรายได้รวม	-	2,926,435	7,676,651	8,925,386	9,862,552	10,285,155	10,667,336	11,094,029	11,537,790	12,032,177	12,479,274	12,978,445	13,497,583	14,075,945	14,598,986	15,182,945
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน		(1,344,466)	30,836,357	114,189,160	143,708,113	161,281,347	168,676,526	175,056,629	182,475,155	190,200,409	198,893,474	206,413,529	215,136,450	224,219,528	234,436,176	243,296,534	253,550,971
- ขยะประมาณค่าปรับปรุง	250,000,000 บาท เบิกจ่ายไปแล้ว ประมาณ 66,650,000 บาท	83,000,000	100,350,000														
กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)		(84,344,466)	(69,513,643)	114,189,160	143,708,113	161,281,347	168,676,526	175,056,629	182,475,155	190,200,409	198,893,474	206,413,529	215,136,450	224,219,528	234,436,176	243,296,534	253,550,971
ระยะเวลาปลอด	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
ตัวคูณอัตราคิดลด	12.0%		0.9655	0.8621	0.7697	0.6872	0.6136	0.5479	0.4892	0.4368	0.3900	0.3482	0.3109	0.2776	0.2478	0.2213	0.1764
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ		(81,436,525)	(59,925,914)	87,892,430	98,761,996	98,963,419	92,411,746	85,631,404	79,696,678	74,170,278	69,250,190	64,168,306	59,714,306	55,567,365	51,874,387	48,066,914	44,725,744
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน						869,532,724											
มูลค่าตลาดสุทธิรวมของทรัพย์สิน(ยอดถ้วน)						870,000,000											

กรณีที่ 2 : มูลค่าตลาดของผู้เช่าแบบให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วง (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
		25 พ.ย. 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. 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		(1,344,466)	30,836,357	114,189,160	143,708,113	161,281,347	168,676,526	175,056,629	182,475,155	190,200,409	198,893,474	206,413,529	215,136,450	224,219,528	234,436,176	243,296,534	253,550,971
ค่าเช่าที่		124,345,008 บาท/ปี หลังปรับปรุงเสร็จเป็น 127,000,000 บาท	39,030,516	125,383,171	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
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักกับเช่าที่ (คิดค่าเช่าแปรผัน)		(40,374,982)	(94,546,813)	(12,810,840)	16,708,113	34,281,347	41,676,526	48,056,629	55,475,155	63,200,409	71,893,474	79,413,529	88,136,450	97,219,528	107,436,176	116,296,534	126,550,971
รายได้ของบูเลอวาร์ด		15%	-	-	-	2,506,217	5,142,202	6,251,479	7,208,494	8,321,273	9,480,061	10,784,021	11,912,029	13,220,467	14,582,929	16,115,426	17,444,480
รายได้ของกองทุน		85%	-	-	-	14,201,896	29,139,145	35,425,047	40,848,134	47,153,882	53,720,348	61,109,453	67,501,500	74,915,982	82,636,599	91,320,750	98,852,054
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต			-	2,926,435	7,676,651	8,925,386	9,862,552	10,285,155	10,667,336	11,094,029	11,537,790	12,032,177	12,479,274	12,978,445	13,497,583	14,075,945	14,598,986
ค่าเช่าแปรผัน			-	2,926,435	7,676,651	23,127,282	39,001,696	45,710,202	51,515,470	58,247,911	65,258,138	73,141,630	79,980,774	87,894,427	96,134,182	105,396,695	113,451,039
รวมค่าเช่าที่ได้รับตามสัญญา (ค่าเช่าคงที่+ค่าเช่าแปรผัน)			39,030,516	128,309,606	134,676,651	150,127,282	166,001,696	172,710,202	178,515,470	185,247,911	192,258,138	200,141,630	206,980,774	214,894,427	223,134,182	232,396,695	240,451,039
ค่าเช่าที่ได้รับก่อนปรับปรุงเสร็จ																	
ค่าเช่าคงที่ที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วง			(39,030,516)	30,836,357													
ค่าเช่าแปรผันที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วง				2,926,435													
รวมค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วง			(39,030,516)	33,762,793													
ค่าเช่าที่ได้รับหลังปรับปรุงเสร็จ																	
ค่าเช่าคงที่ที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่			-	-	114,189,160	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			-	-	7,676,651	23,127,282	39,001,696	45,710,202	51,515,470	58,247,911	65,258,138	73,141,630	79,980,774	87,894,427	96,134,182	105,396,695	113,451,039
รวมค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่ได้รับ ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่			-	-	121,865,811	150,127,282	166,001,696	172,710,202	178,515,470	185,247,911	192,258,138	200,141,630	206,980,774	214,894,427	223,134,182	232,396,695	240,451,039
หนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด			-	39,030,516	135,778,651	143,436,567	149,020,172	152,282,708	154,619,973	156,132,046	156,616,620						
ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด		5.64%	-	2,201,321	7,657,916	8,089,822	8,404,738	8,588,745	8,720,567	8,805,847	8,833,177						
หนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด ยกมา			39,030,516	94,546,813													
รวมหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด			39,030,516	135,778,651	143,436,567	151,526,389	157,424,910	160,871,452	163,340,540	164,937,893	165,449,797						
หนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด			-	-	-	12,810,840	14,732,466	16,942,336	19,483,687	22,406,240	25,767,176						
ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด		15.00%	-	-	-	1,921,626	2,209,870	2,541,350	2,922,553	3,360,936	3,865,076						
หนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด ยกมา			-	-	12,810,840	-	-	-	-	-	-						
รวมหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด			-	-	12,810,840	14,732,466	16,942,336	19,483,687	22,406,240	25,767,176	29,632,252						
ความสามารถในการชำระหนี้																	
รายได้ของบูเลอวาร์ด			-	-	-	2,506,217	5,142,202	6,251,479	7,208,494	8,321,273	9,480,061						
รวมเงินที่สามารถชำระหนี้			-	-	-	2,506,217	5,142,202	6,251,479	7,208,494	8,321,273	9,480,061						
เงินที่ชำระหนี้																	
เงินชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วง			-	-	-	2,506,217	5,142,202	6,251,479	7,208,494	8,321,273	8,833,177						
เงินชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่			-	-	-	-	-	-	-	-	646,884						
เงินชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วง			-	-	-	-	-	-	-	-	156,616,620						
เงินชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่			-	-	-	-	-	-	-	-	28,985,368						
รวมเงินชำระหนี้			-	-	-	2,506,217	5,142,202	6,251,479	7,208,494	8,321,273	195,082,049						
รายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง			-	33,762,793	121,865,811	152,633,499	171,143,898	178,961,681	185,723,964	193,569,184	387,340,187	200,141,630	206,980,774	214,894,427	223,134,182	232,396,695	240,451,039
ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร		250,000,000 บาท เบิกจ่ายไปแล้ว ประมาณ 66,650,000 บาท	83,000,000	100,350,000													
กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)			(83,000,000)	(66,587,207)	121,865,811	152,633,499	171,143,898	178,961,681	185,723,964	193,569,184	387,340,187	200,141,630	206,980,774	214,894,427	223,134,182	232,396,695	240,451,039
ระยะเวลาคัดลด			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
ตัวคูณอัตราคิดลด		12.0%	0.9655	0.8621	0.7697	0.6872	0.6136	0.5479	0.4892	0.4368	0.3900	0.3482	0.3109	0.2776	0.2478	0.2213	0.1976
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ			(80,138,412)	(57,403,109)	93,801,218	104,895,880	105,015,153	98,046,609	90,849,481	84,542,036	151,046,622	69,684,770	64,344,646	59,647,129	55,298,388	51,423,104	47,504,744
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน							982,613,744										
มูลค่าตลาดสุทธิรวมของทรัพย์สิน(ยอดรวม)							983,000,000										

ภาคผนวก 3

ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis

แบบไม่ปรับปรุงโรงแรม

	ผลสรุป	Capitalization Rate		Discount Rate	
		-0.50%	+0.5%	-0.50%	+0.5%
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท)	855,000,000				
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง (บาท)		-	-	879,000,000	833,000,000
% การเปลี่ยนแปลง		-	-	2.81%	-2.57%

แบบปรับปรุงโรงแรม

	ผลสรุป	Capitalization Rate		Discount Rate	
		-0.50%	+0.5%	-0.50%	+0.5%
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท)	983,000,000				
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง (บาท)		-	-	1,022,000,000	945,000,000
% การเปลี่ยนแปลง		-	-	3.97%	-3.87%

ภาคผนวก 4
ข้อมูลตลาดโรงแรม

ข้อมูล 1)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ สุขุมวิท
ระดับโรงแรม : 4 ดาว
ที่ตั้ง : 27 ซอยสุขุมวิท 4 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเซอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, ห้องอบไอน้ำ และฟิตเนส
- อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Deluxe 1 King Bed	28	3,223 - 3,542	ไม่มี
		3,861 - 4,108	มี
Deluxe 2 Twin Beds	28	3,223 - 3,542	ไม่มี
		3,861 - 4,108	มี
Deluxe 1 King Bed Grand	33	3,812 - 4,132	ไม่มี
		4,450 - 4,698	มี
Deluxe 1 King Bed Grand Bathtub	36	4,402 - 4,721	ไม่มี
		5,039 - 5,287	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาพผนวก 4
 ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 2)



ชื่อโรงแรม : โรงแรมแกรนด์ แสงตะวัน บางกอก บางกอก
 ระดับโรงแรม : 4 ดาว
 ที่ตั้ง : 35 ซอยสุขุมวิท 5 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
 สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ลิฟท์, รมเซอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไลฟ์, ซักรีด/ซักแห้ง, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า และฟิตเนส
 อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้องพัก/คืน	อาหารเช้า
Superior Twin	30	2,552	ไม่มี
Deluxe Twin	30	2,754	ไม่มี
Superior Queen	30	2,552	ไม่มี
Honeymoon Suite	46	4,410	ไม่มี
Executive Suite	62	6,210	ไม่มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge
 แหล่งที่มาข้อมูล - www.traveloka.com

ภาคผนวก 4
ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 3)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมเรดิสัน สวีท กรุงเทพ สุขุมวิท
 ระดับโรงแรม : 5 ดาว
 ที่ตั้ง : 23/2-3 ซอยสุขุมวิท 13 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
 สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ลิฟต์, รมเซอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไลฟ์, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องชานา, สปา, ห้องอบไอน้ำและฟิตเนส
- อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้องพัก/คืน	อาหารเช้า
Superior	32	2,701	ไม่มี
Studio Deluxe	41	3,231	ไม่มี
		4,296	มี
Junior Suite	55	4,178	ไม่มี
		4,885	มี
One Bedroom	55	5,138	ไม่มี
		6,415	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 4

ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 4)



- ชื่อ โรงแรม : โรงแรมอลอฟท์ กรุงเทพ สุขุมวิท 11
- ระดับ โรงแรม : 4 ดาว
- ที่ตั้ง : 35 ซอยสุขุมวิท 11 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
- สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ตู้อบปิ้ง, รมเซอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ชักโครด/ชัก
 แห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา,
 และฟิตเนส
- อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
1 King Bed	32	4,002	ไม่มี
		4,355	มี
1 King Bed City View	32	4,335 และ 4,944	ไม่มี
		4,708 และ 6,003	มี
2 Queen Beds	32	4,002	ไม่มี
		4,355	มี
2 Queen Beds City View	32	4,335 และ 4,944	ไม่มี
		4,708 และ 6,003	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักรวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 4
 ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล 5)



ชื่อโรงแรม : โรงแรมเดอะแลนคัมมาร์ค กรุงเทพฯ
 ระดับโรงแรม : 5 ดาว
 ที่ตั้ง : 138 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพฯ
 สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเชอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, ห้องอบไอน้ำและฟิตเนส

อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Premium Room	30	3,395 - 4,500	มี
Premium Corner Room	30	4,597 - 4,999	มี
Premium Club Room	40	4,833 - 6,030	มี
Deluxe Suite Room	50	6,716 - 8,550	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักไม่รวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล – www.agoda.com

ภาคผนวก 5

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ที่ดินประเภท พ. ๕ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร
- (๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (๓) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร
- (๔) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
- (๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำค้ำหรือน้ำกร่อย
- (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 และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ
- (๑๒) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า 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 แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ภาคผนวก 6

แผนที่สังเขป

ที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ

ผังรูปที่ดิน

ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ

ภาพถ่ายทางอากาศ

ผังเมือง

แปลนอาคาร



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

แสดง
Show

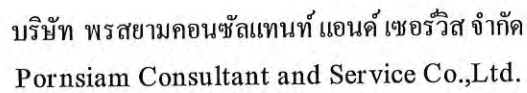
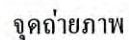
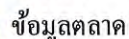
แผนที่สังเขป

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

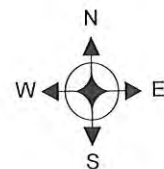
PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



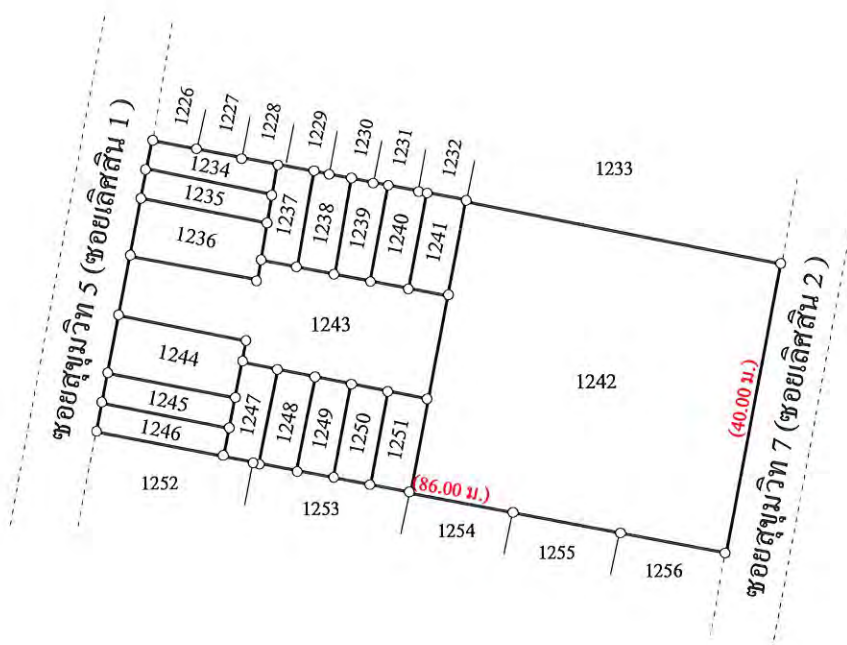
ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อมูลตลาด และลูกค้าภาพ

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

PS-GL-1291-65(R31022-64)



ไม่เข้ามาตราส่วน



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

แสดง
Show

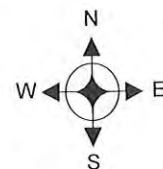
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

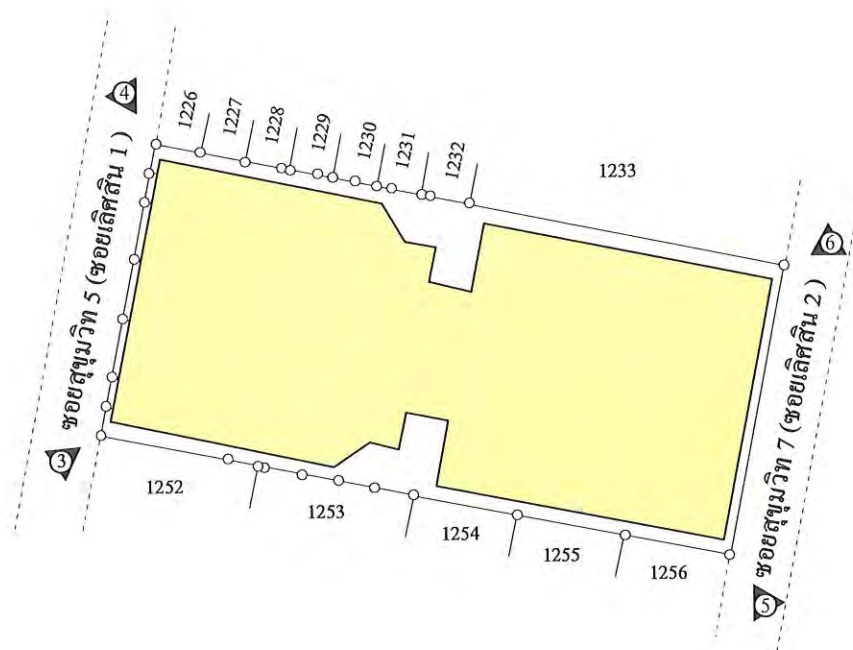
ผังรูปที่ดิน

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



ไม่เข้ามাত্রาส่วน



อาคาร โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพ

จุดถ่ายภาพ



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

แสดง
Show

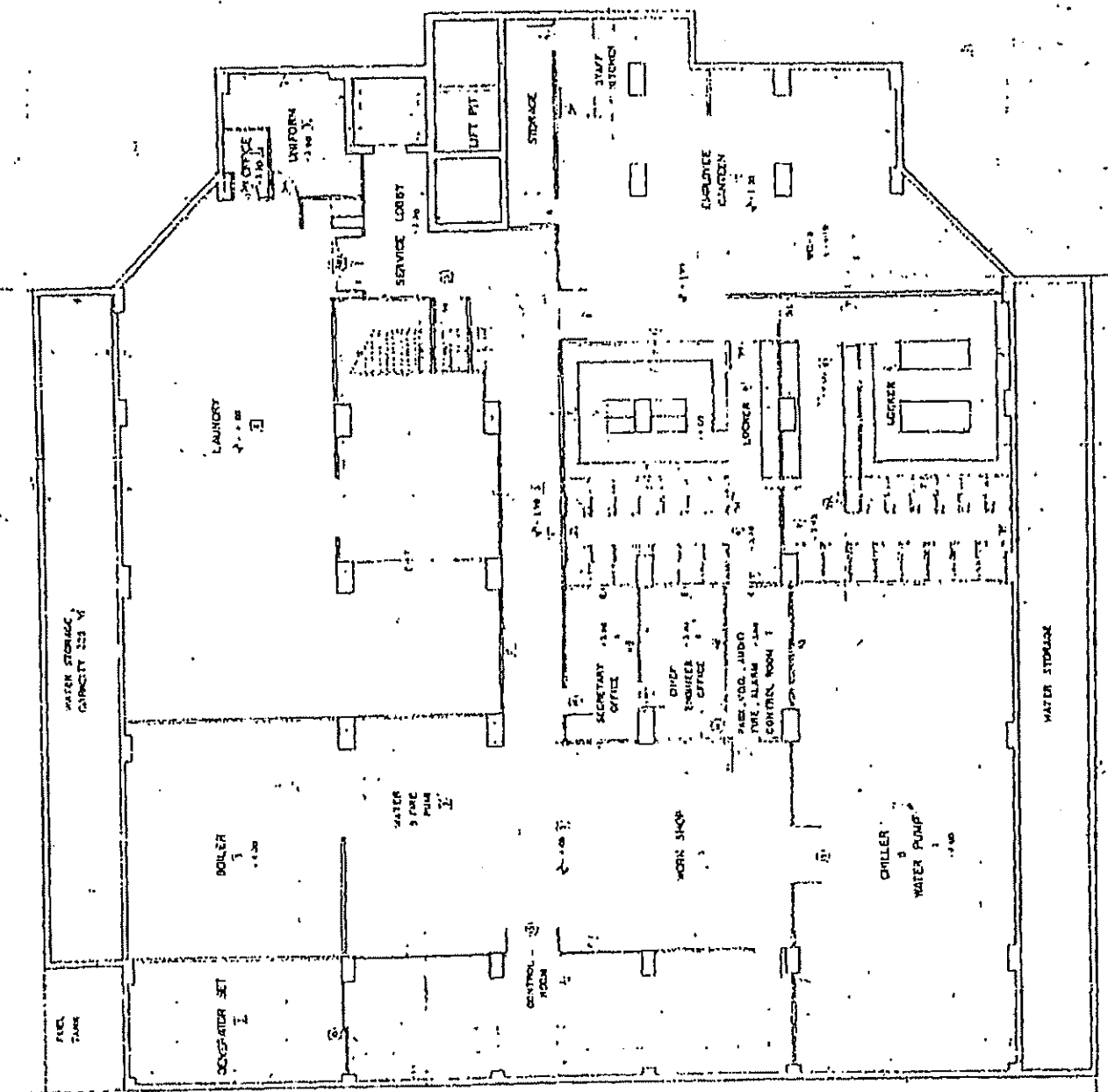
ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ

ผู้จัดทำ
Prepared By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



Basement



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

แสดง
Show

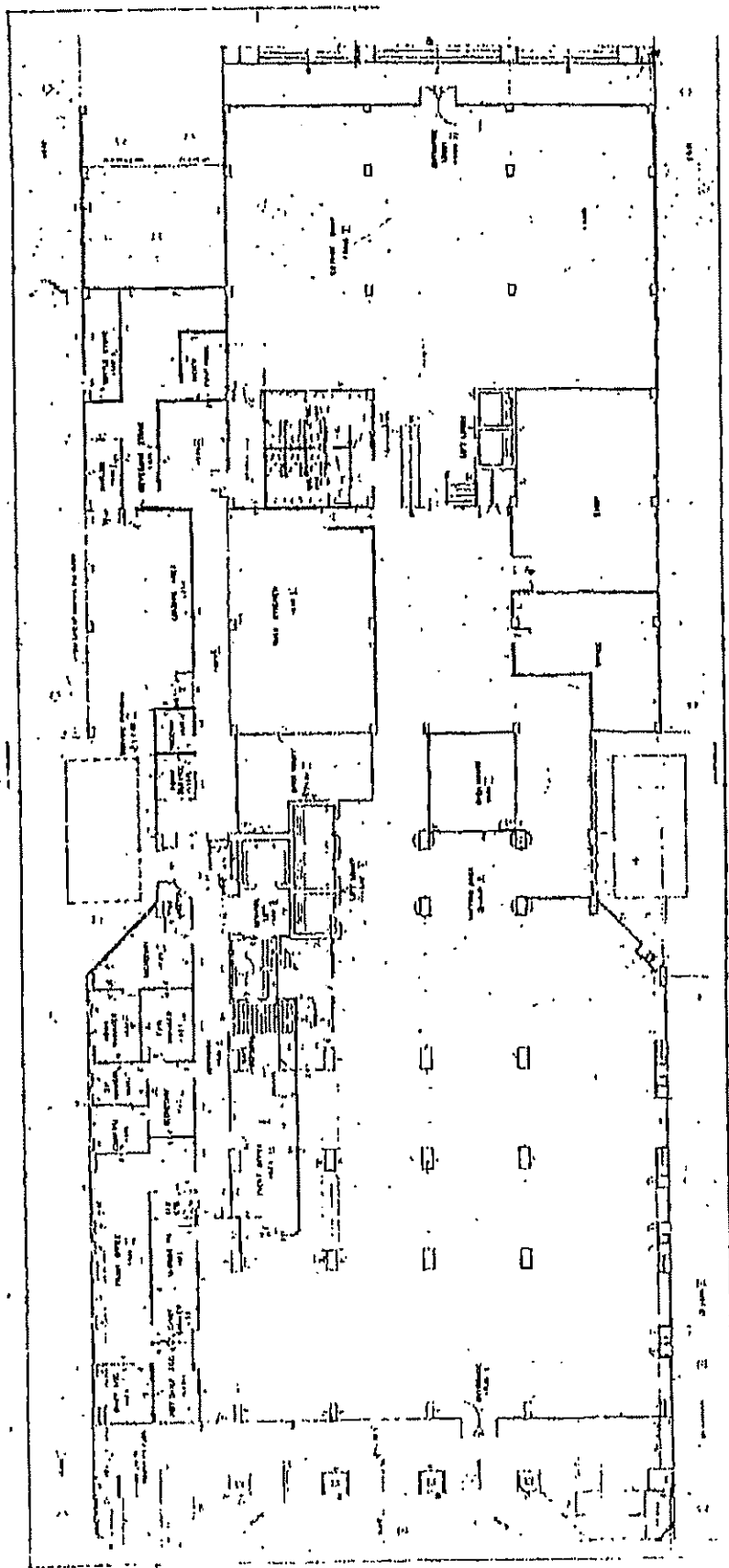
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



1st Floor



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

แสดง
Show

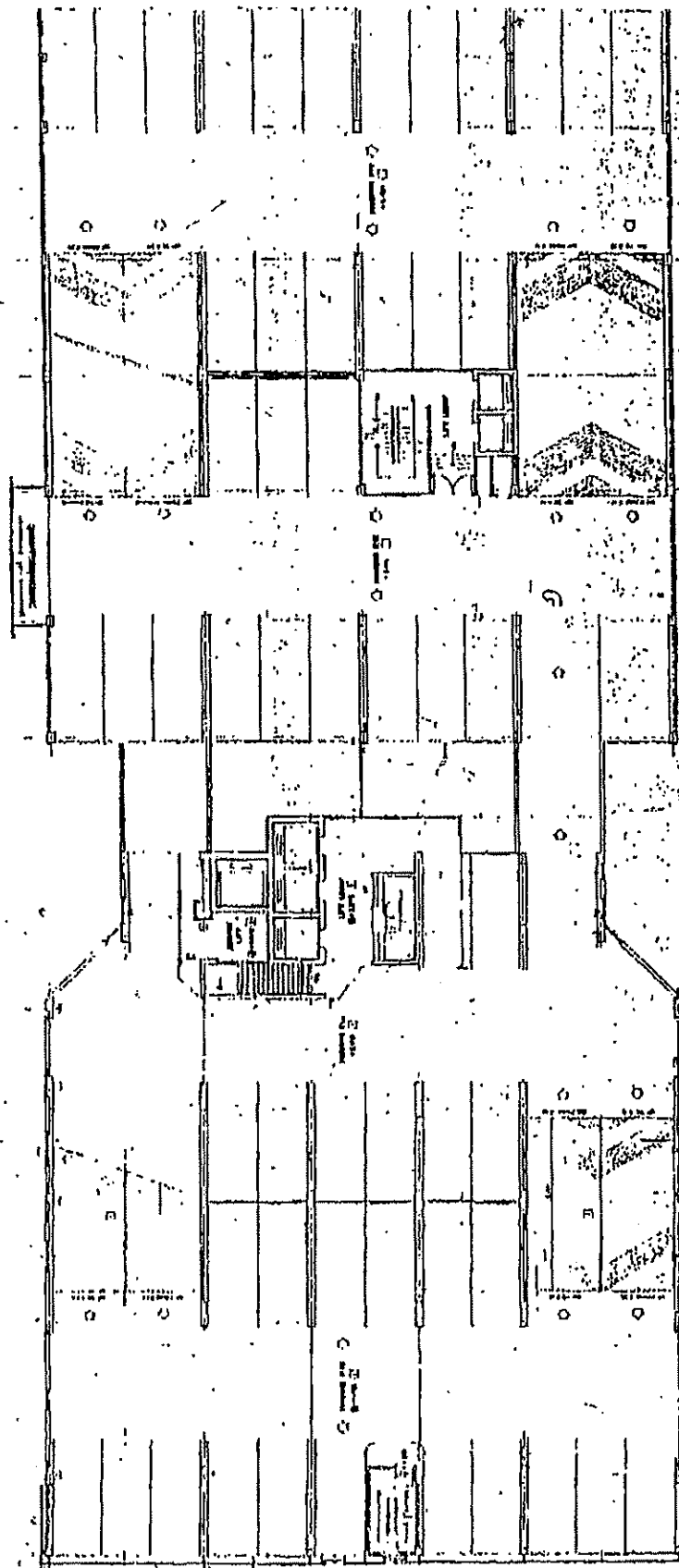
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



2nd Floor



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

แสดง
Show

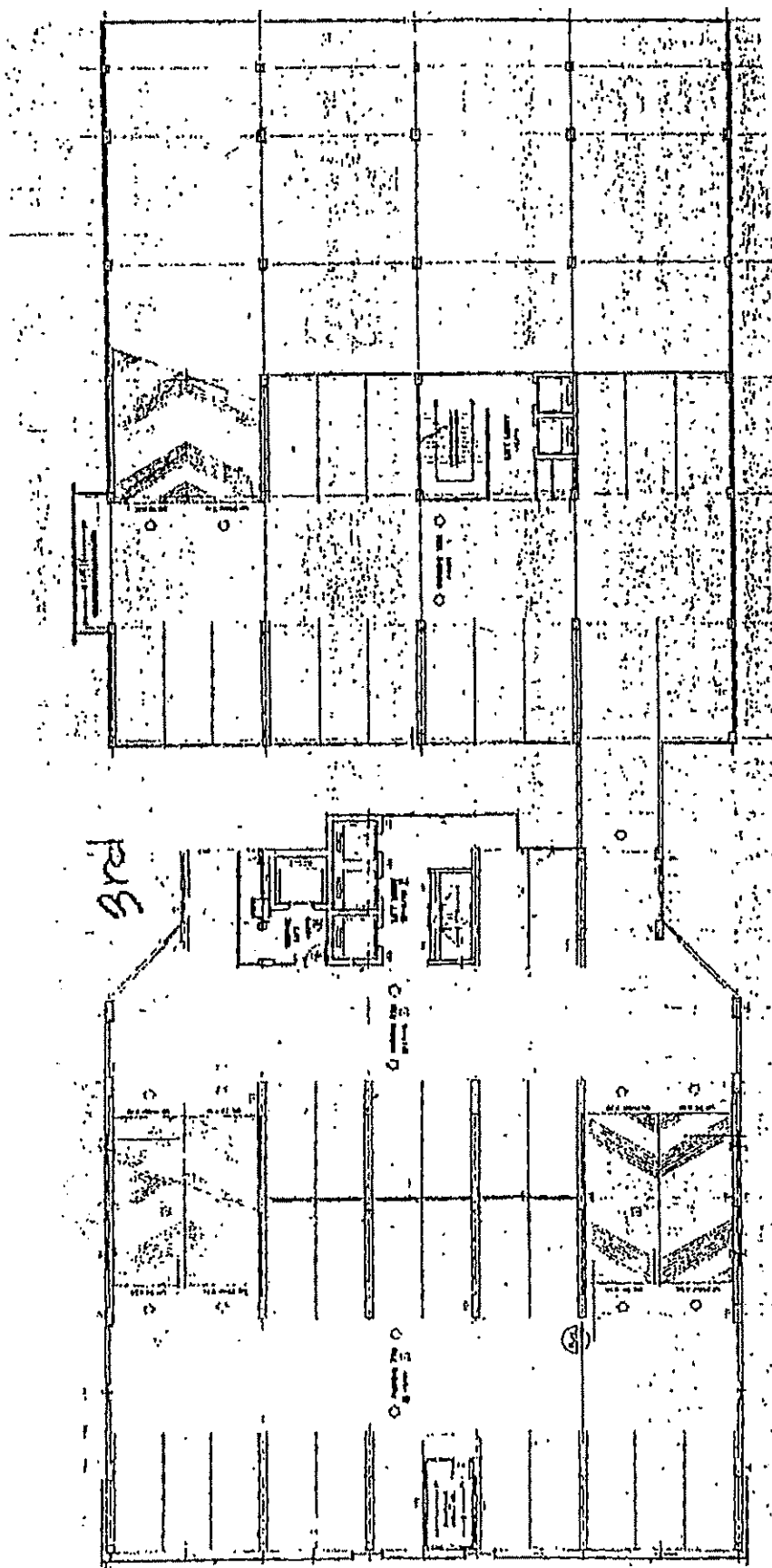
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



3rd Floor



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

แสดง
Show

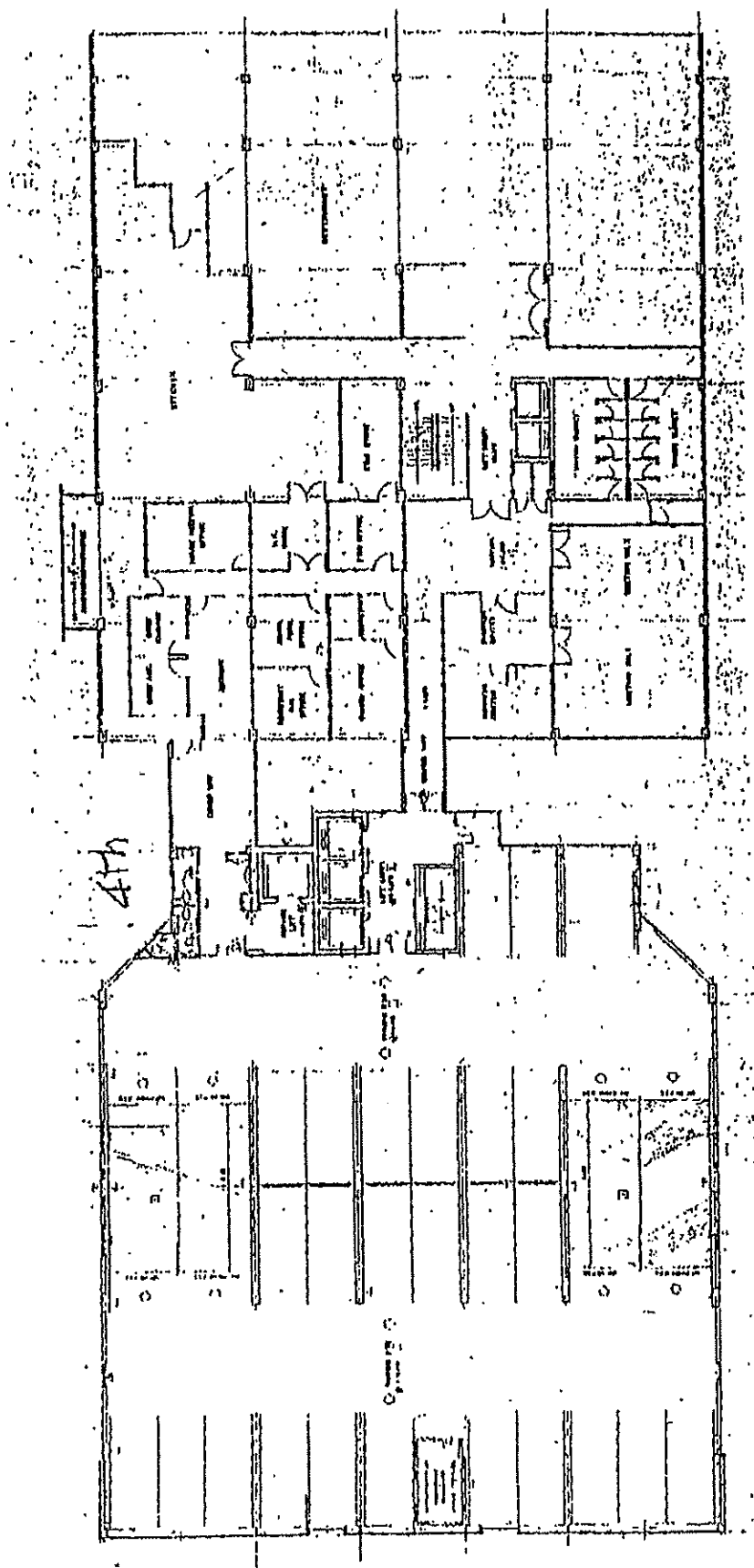
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



4th Floor



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

แสดง
Show

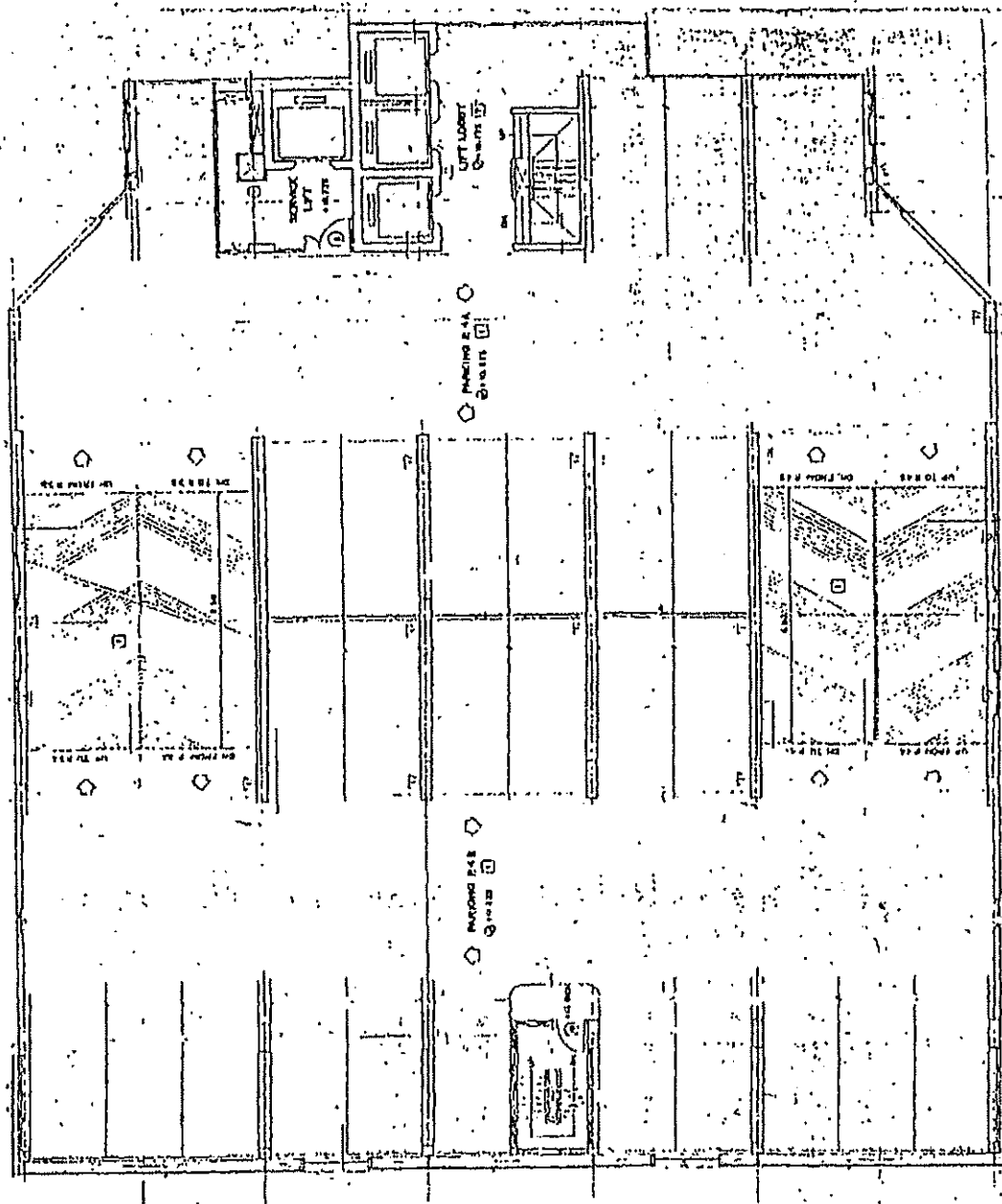
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



5th Floor



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

แสดง
Show

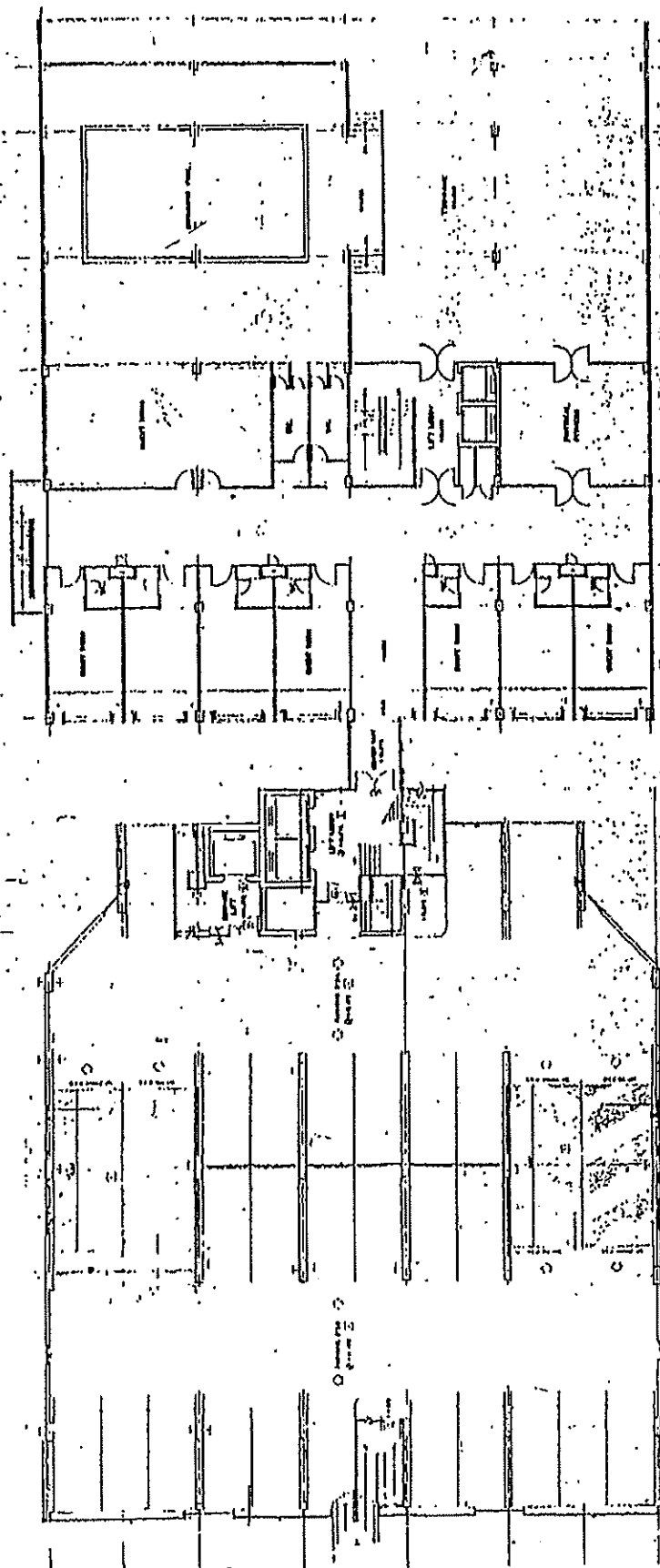
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



6th Floor



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

แสดง
Show

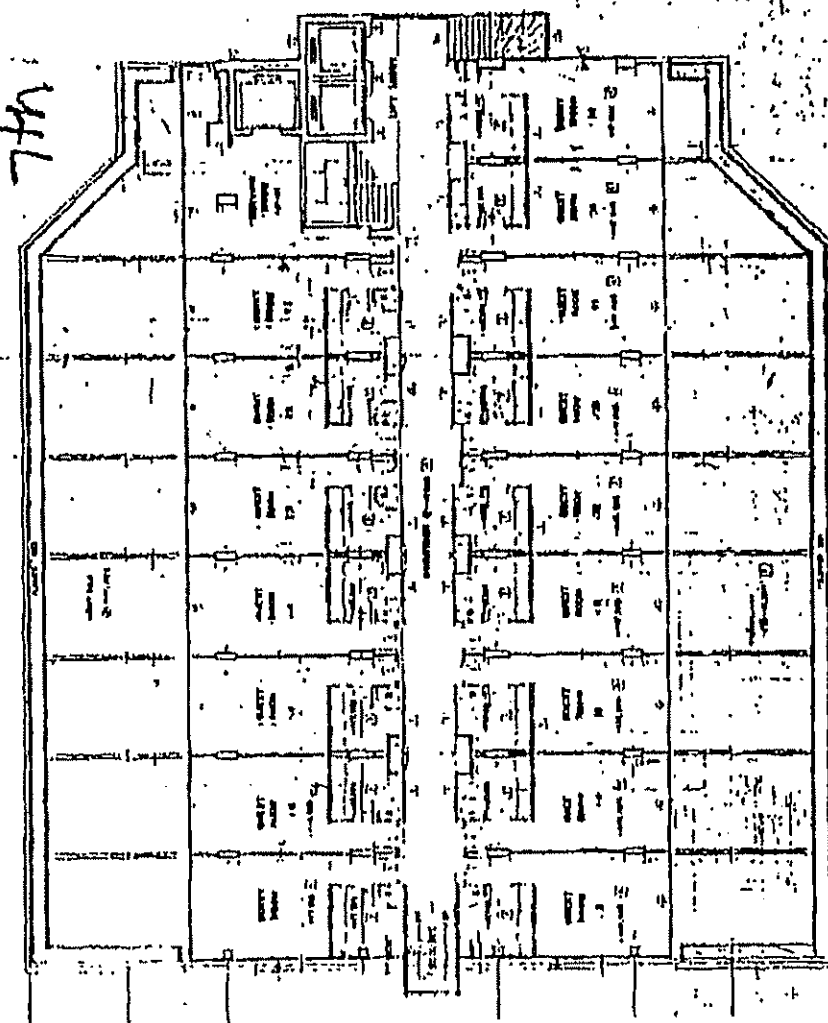
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



7th Floor



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

แสดง
Show

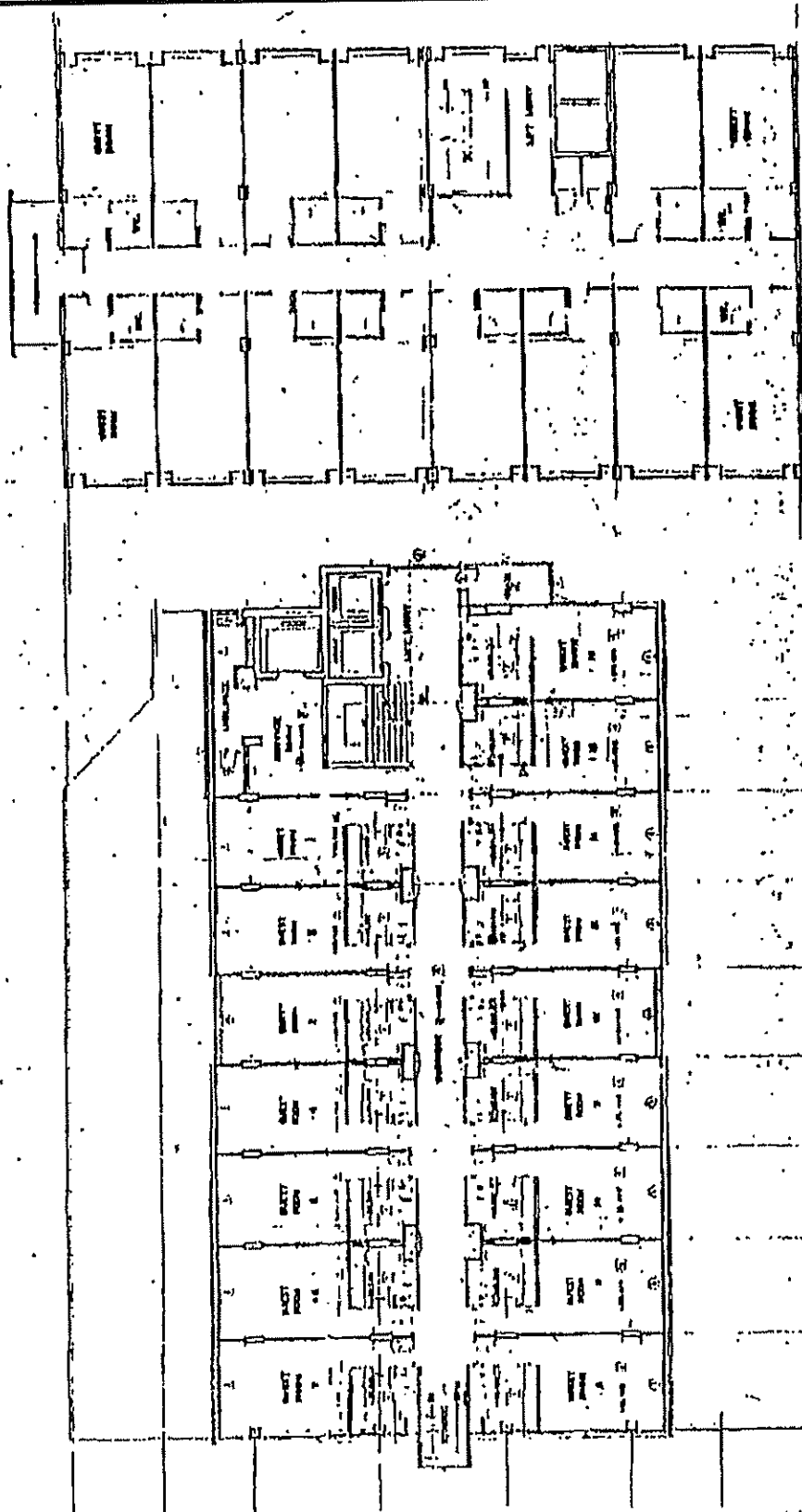
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

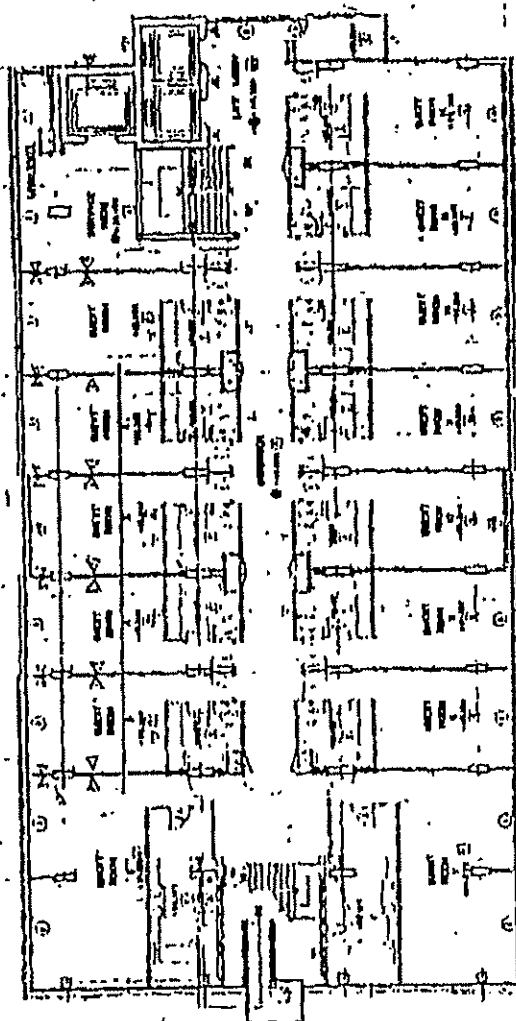


8th Floor



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

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นิรันตรพงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



9th Floor



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

แสดง
Show

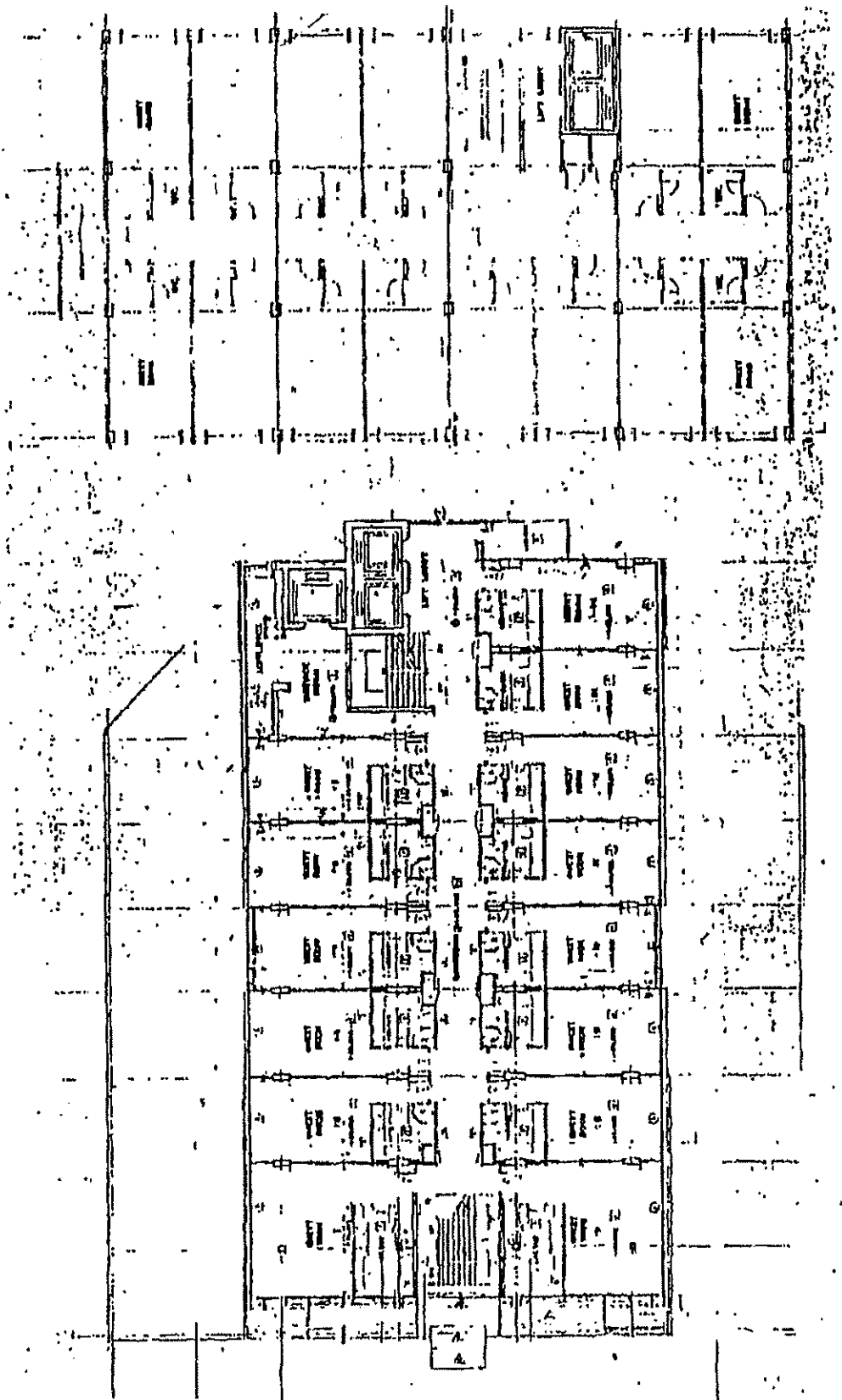
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



10th Floor



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

แสดง
Show

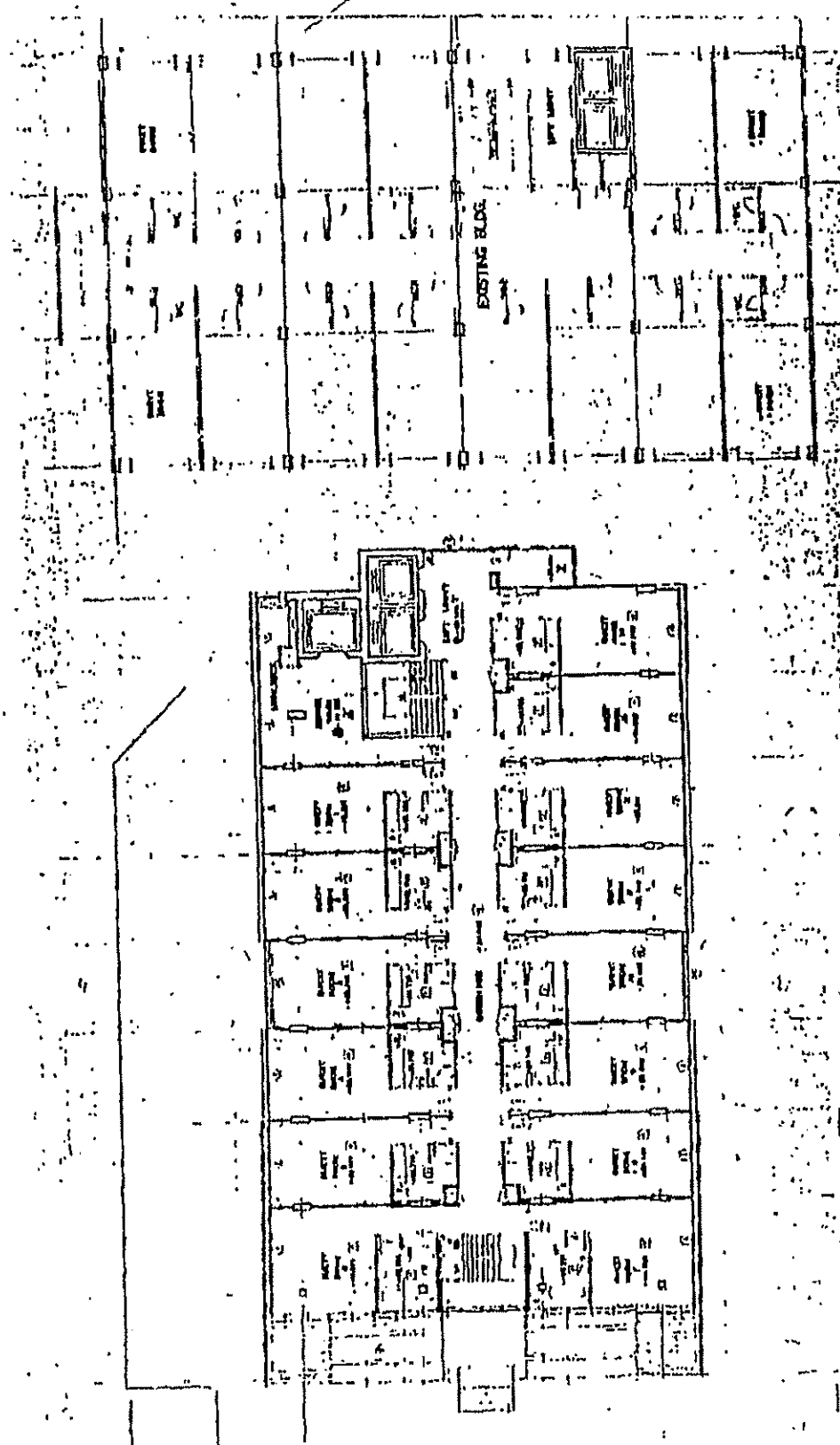
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นิรันตรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



11th Floor



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

แสดง
Show

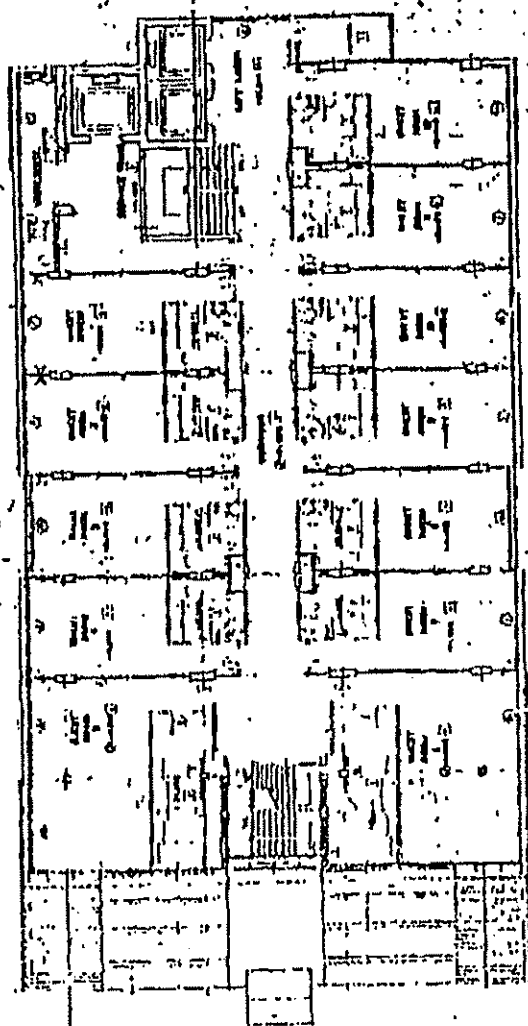
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



12th Floor



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

แสดง
Show

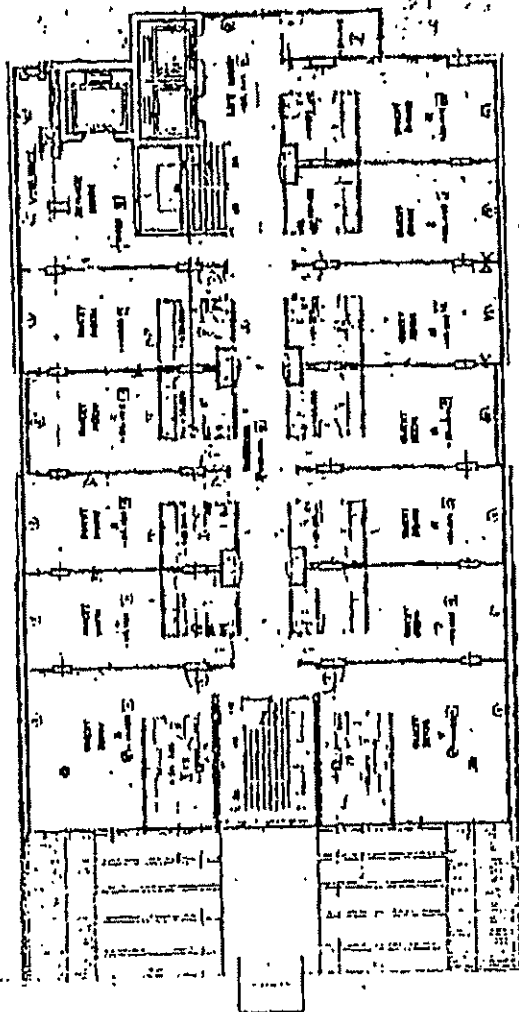
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

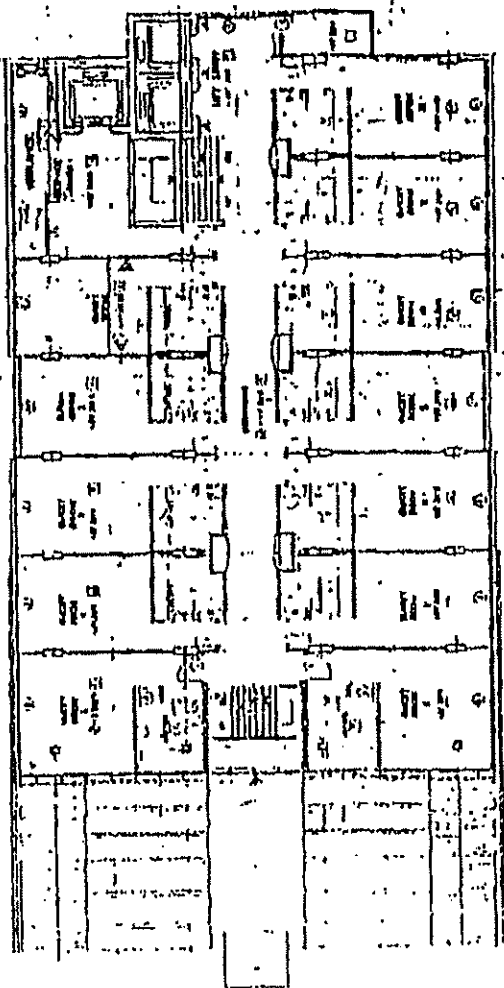


13th Floor



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

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



14th Floor



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

แสดง
Show

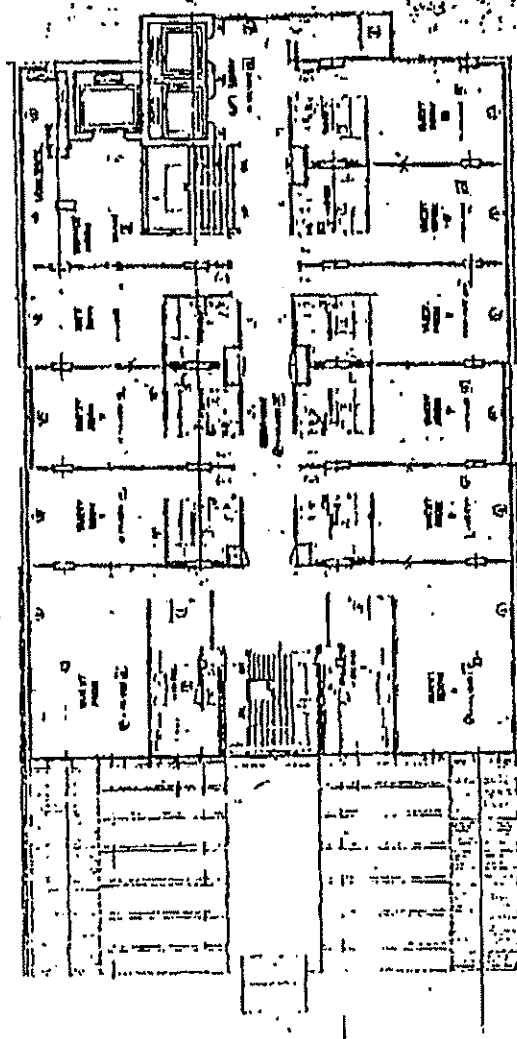
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



15th Floor



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

แสดง
Show

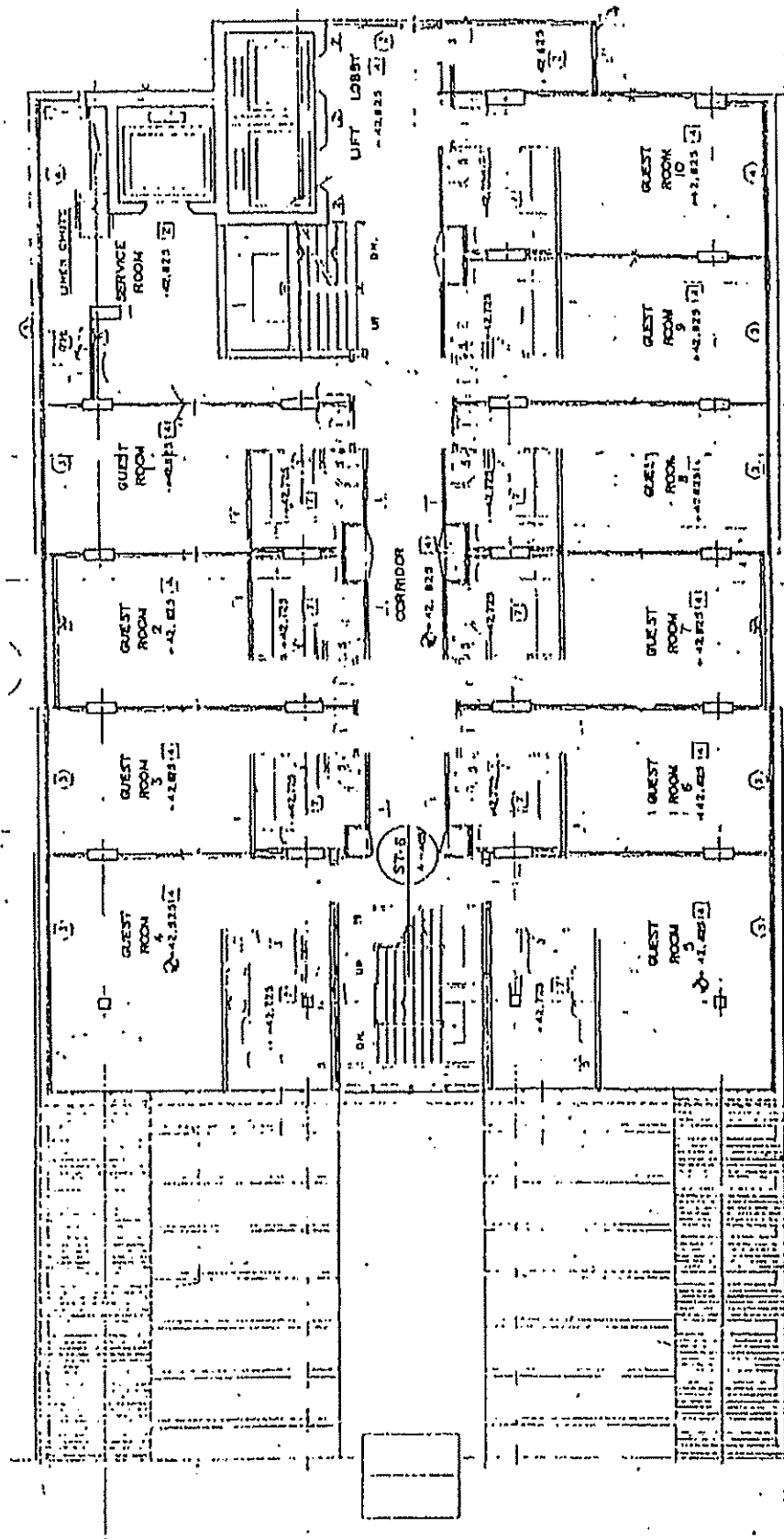
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

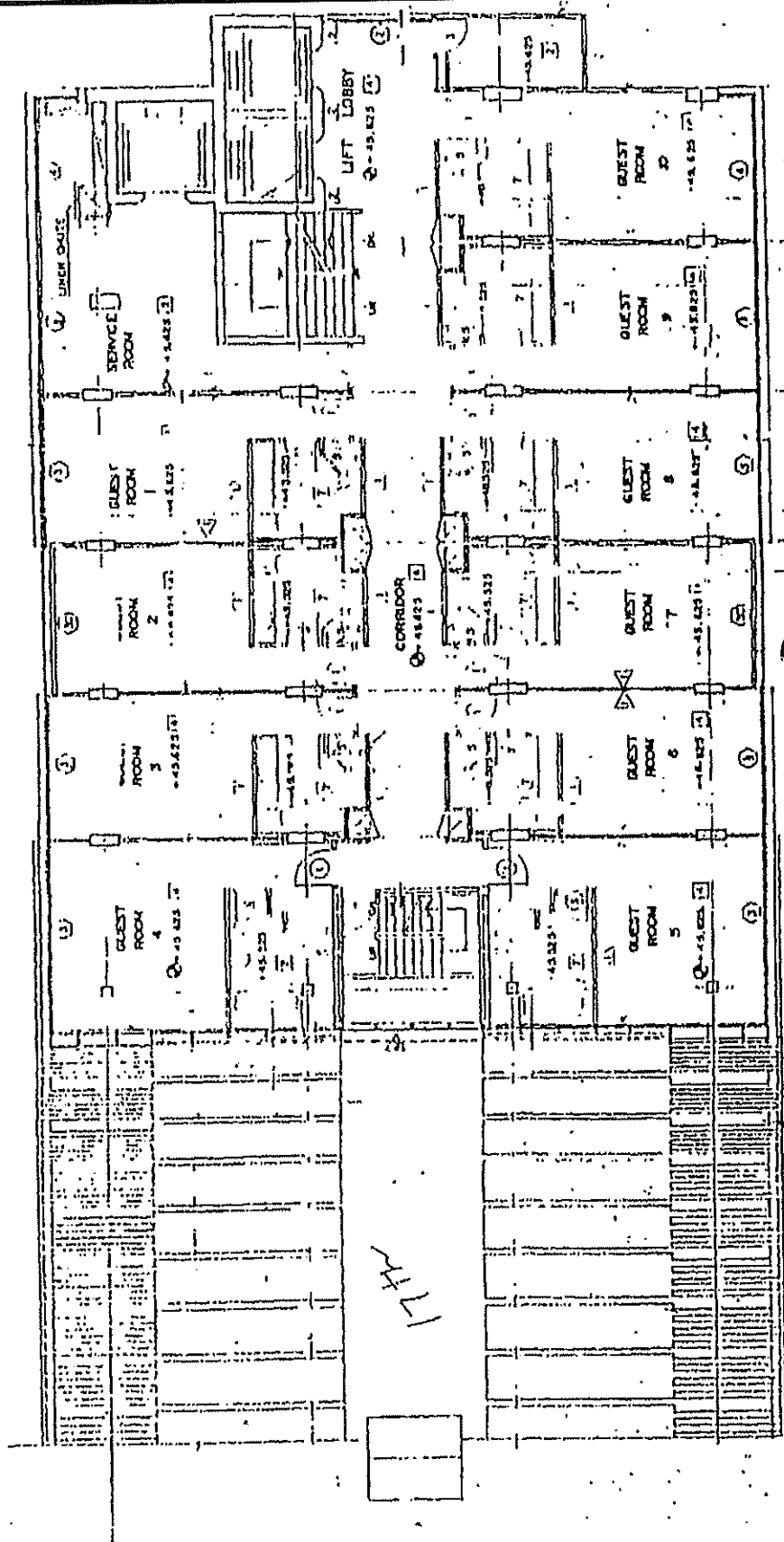


16th Floor



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

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นีรันตรพงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



17th Floor



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

แสดง
Show

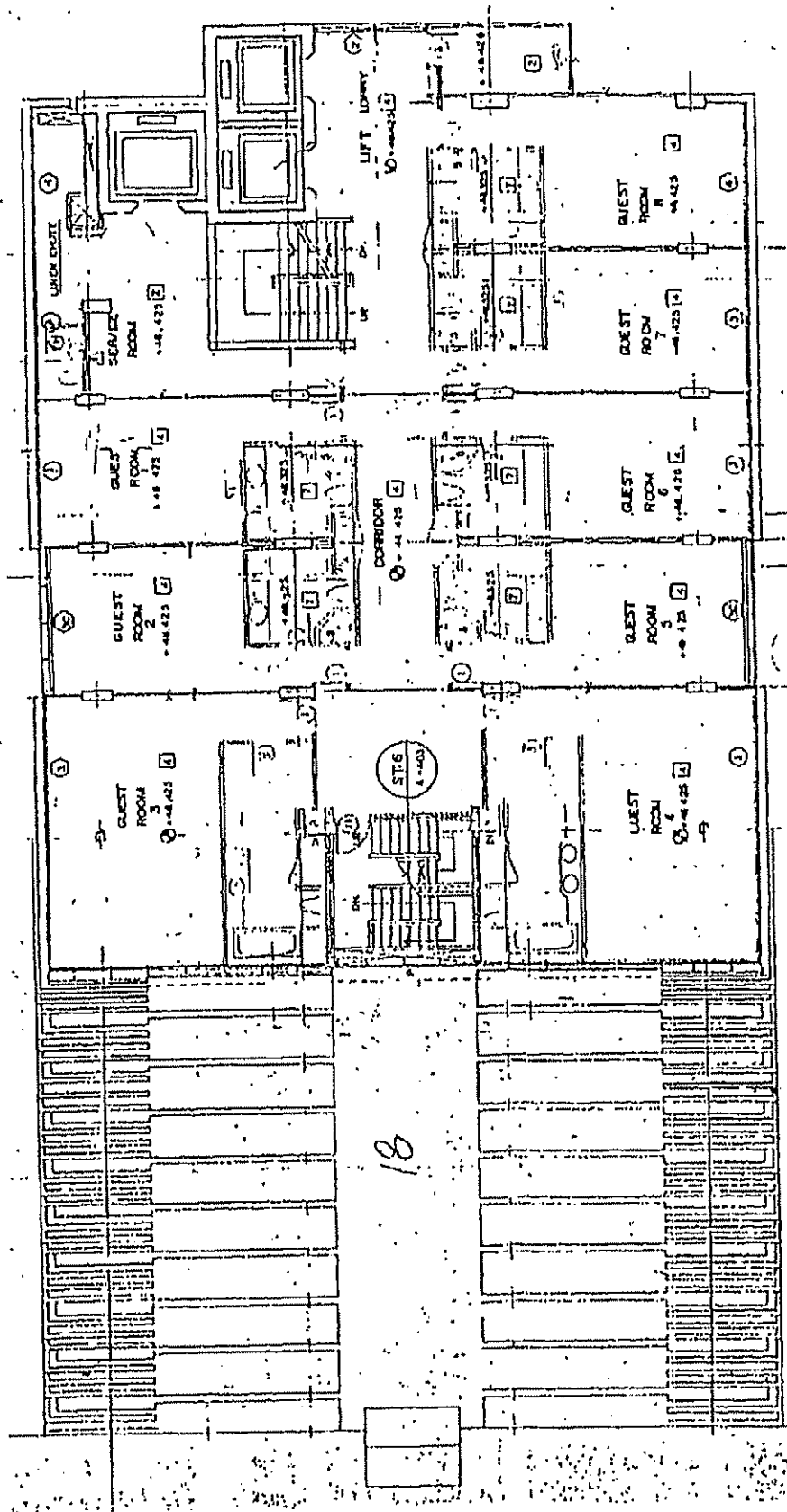
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



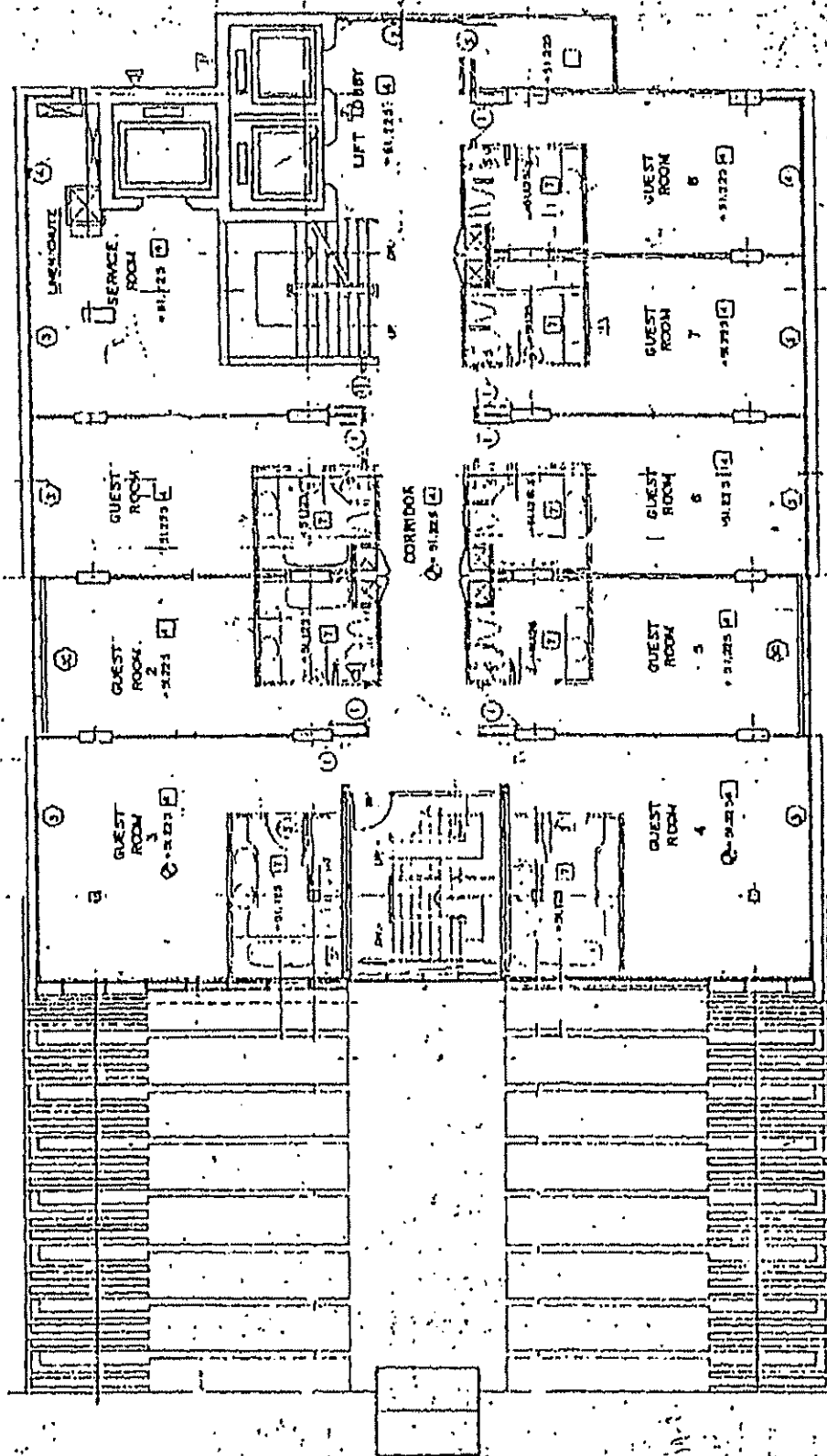
18th Floor

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-1291-65(R3-1022-64)

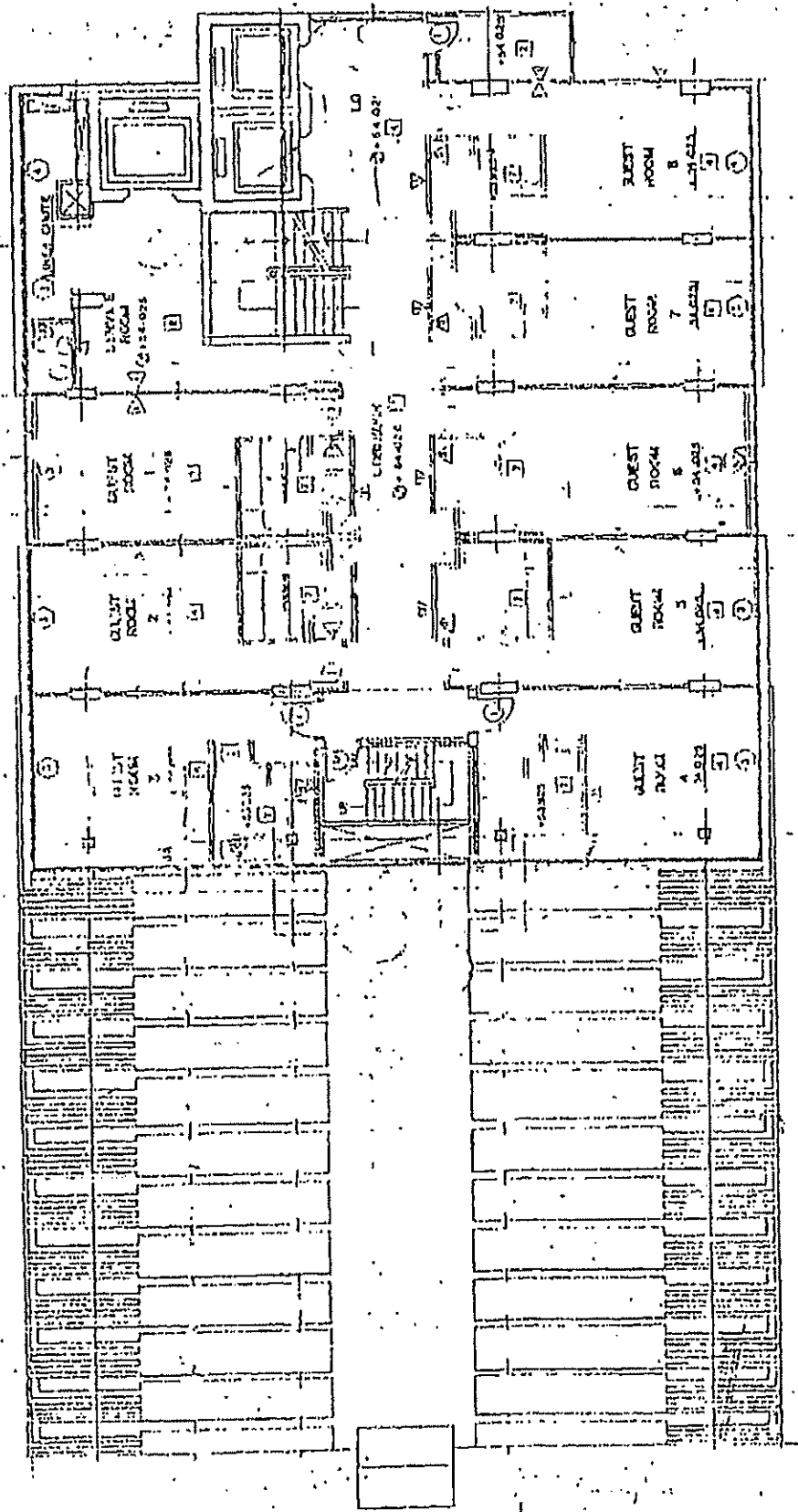


19th Floor



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

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

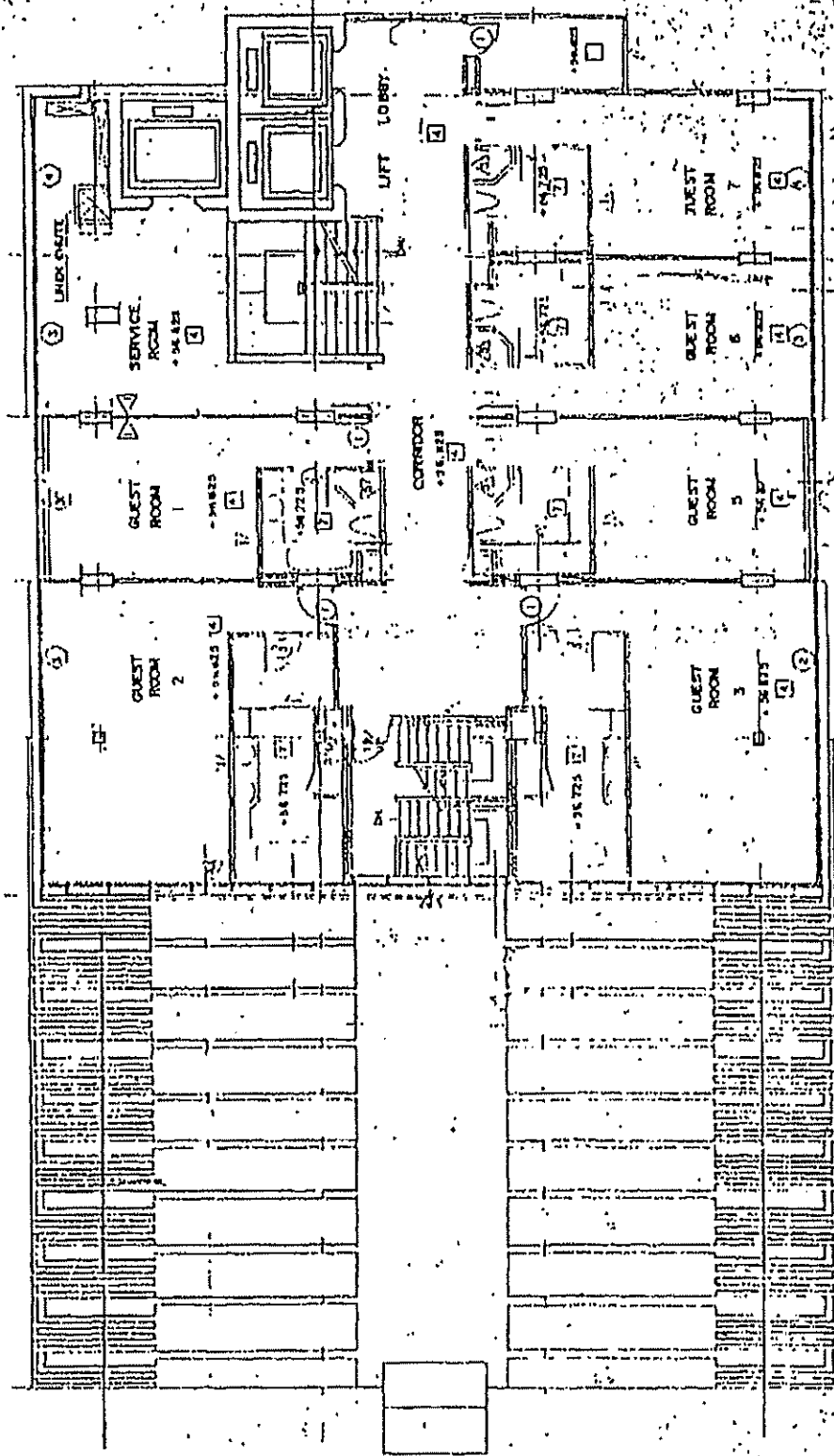


20th Floor



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

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



21st Floor



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

แสดง
Show

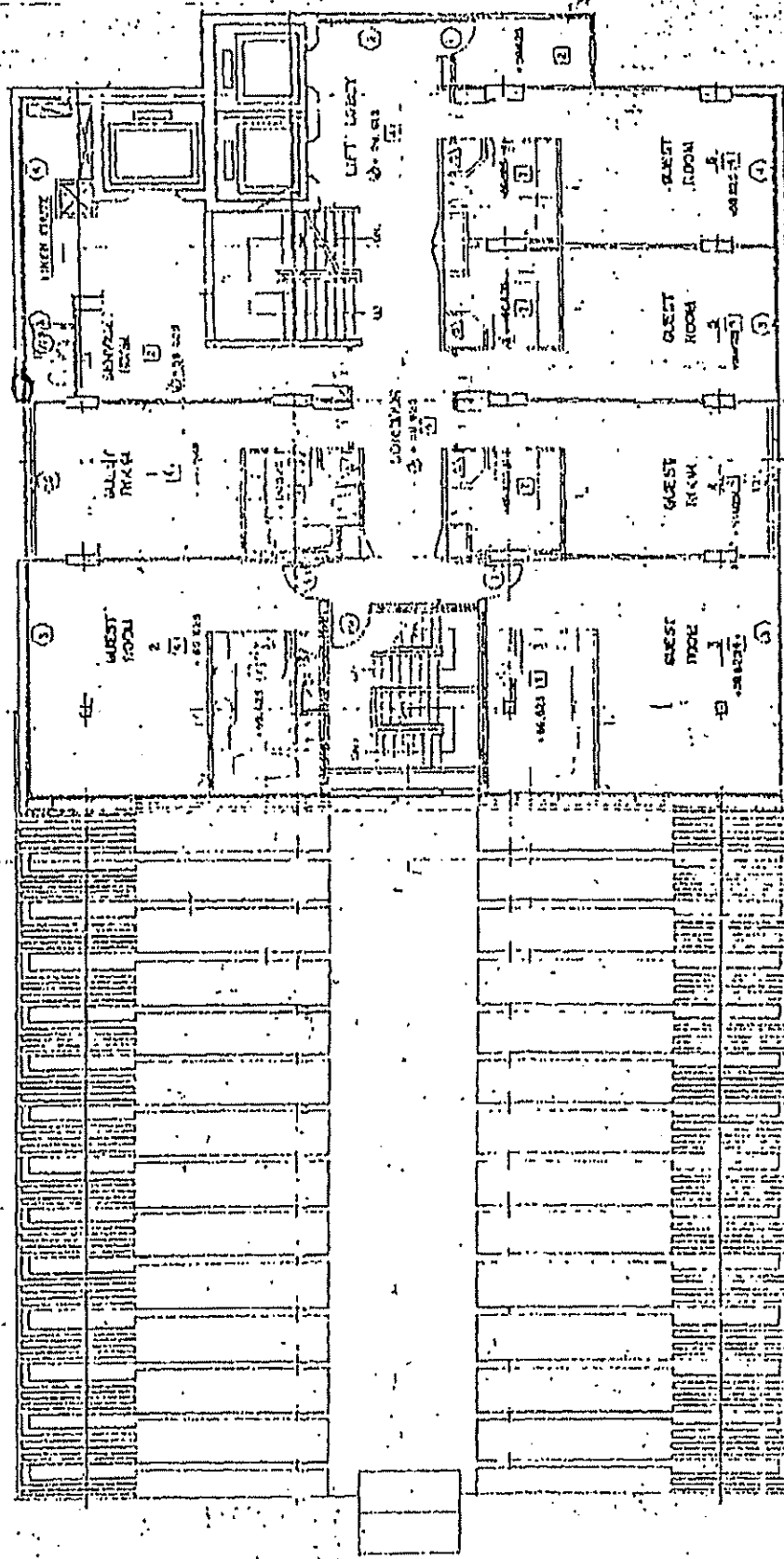
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

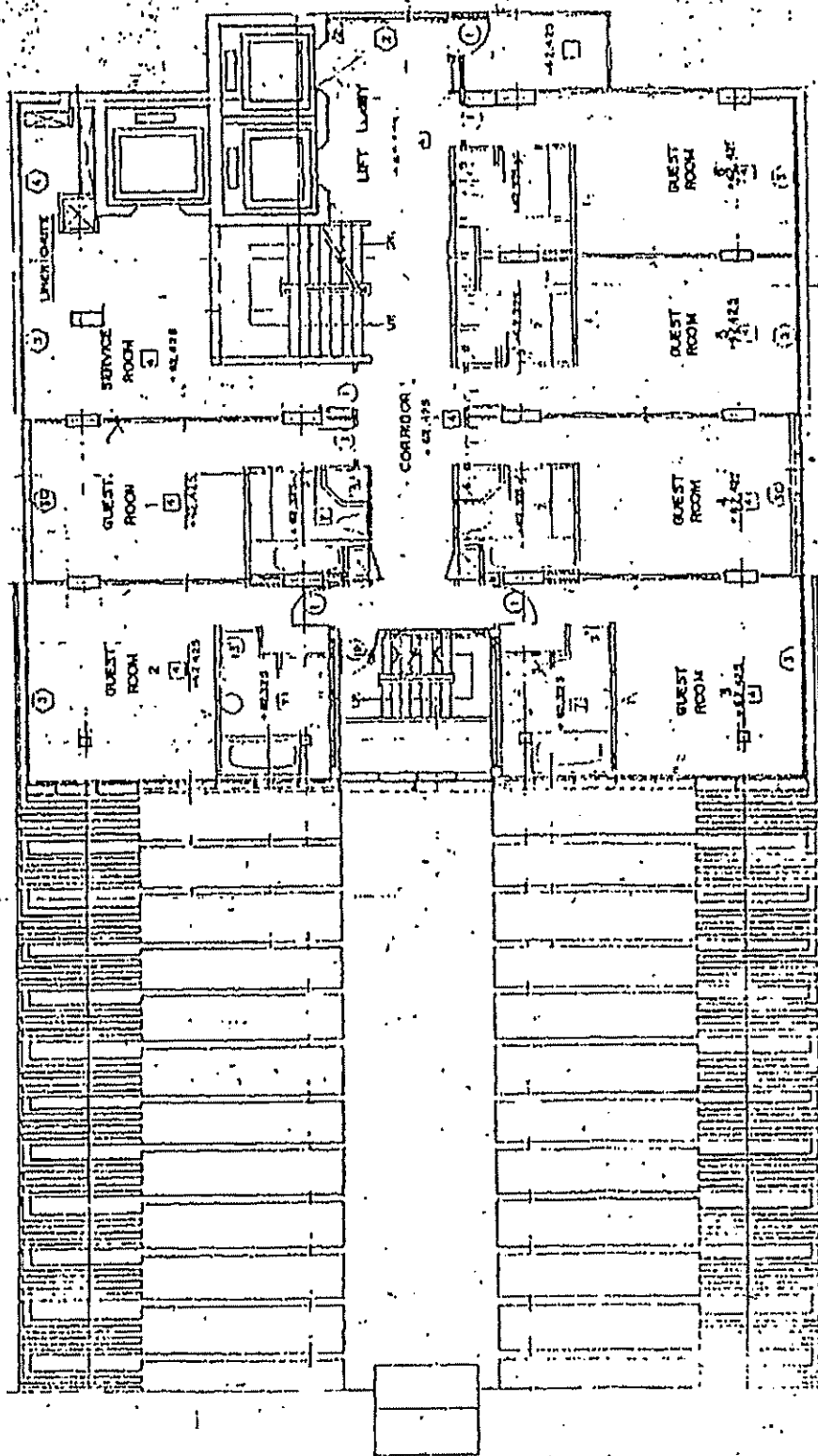


22nd Floor



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

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



23rd Floor



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

แสดง
Show

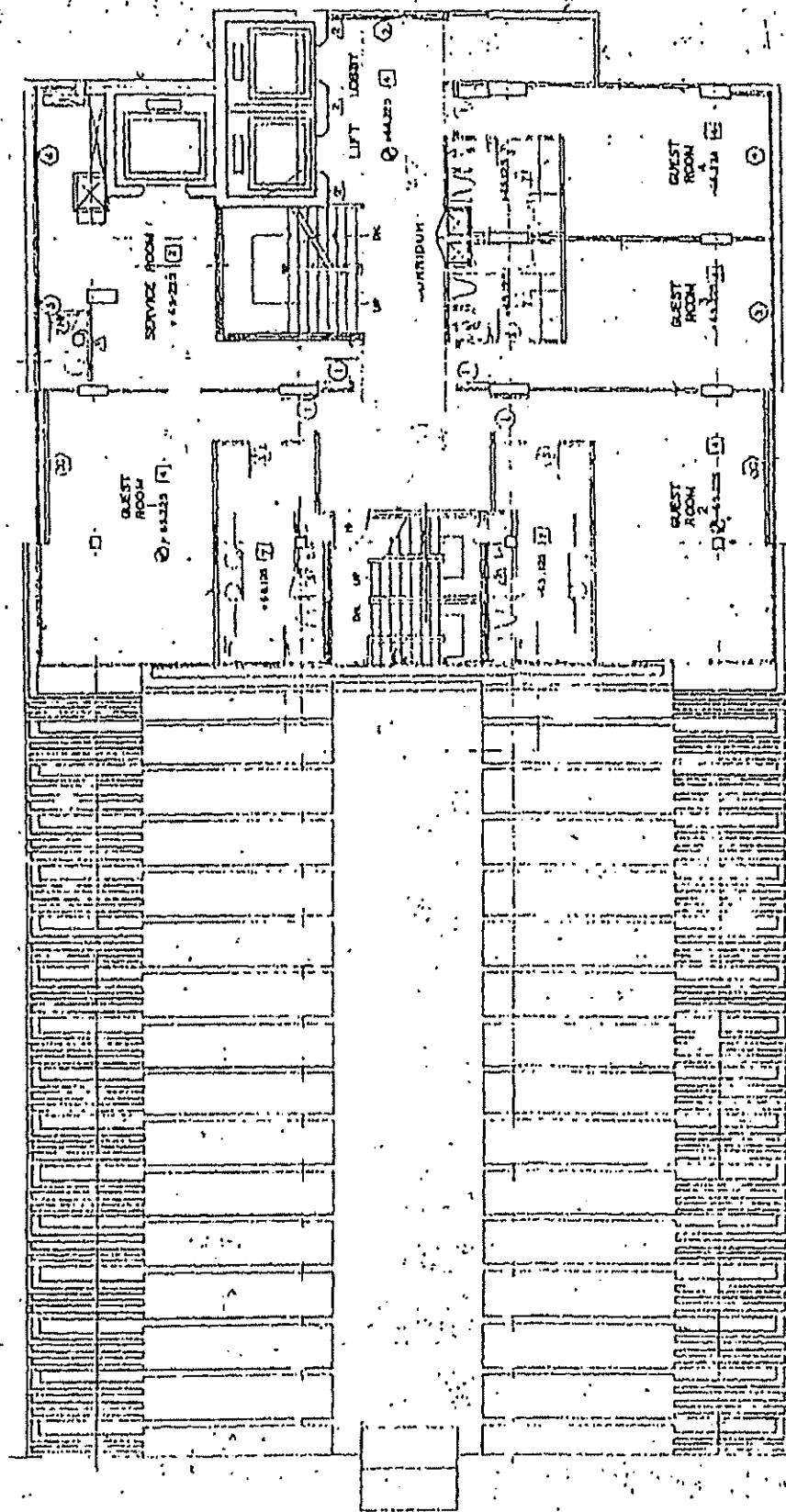
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



24th Floor



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

แสดง
Show

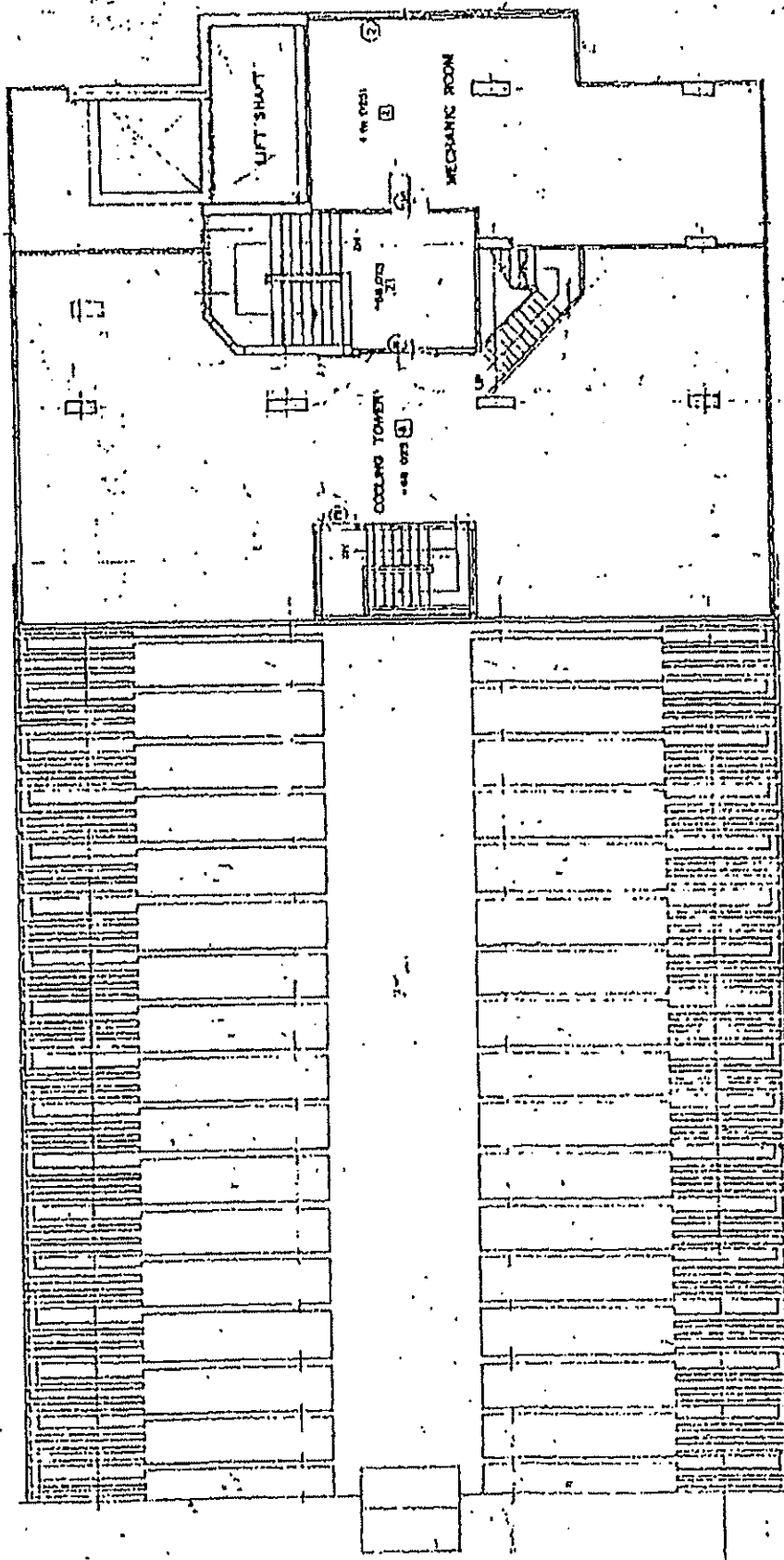
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

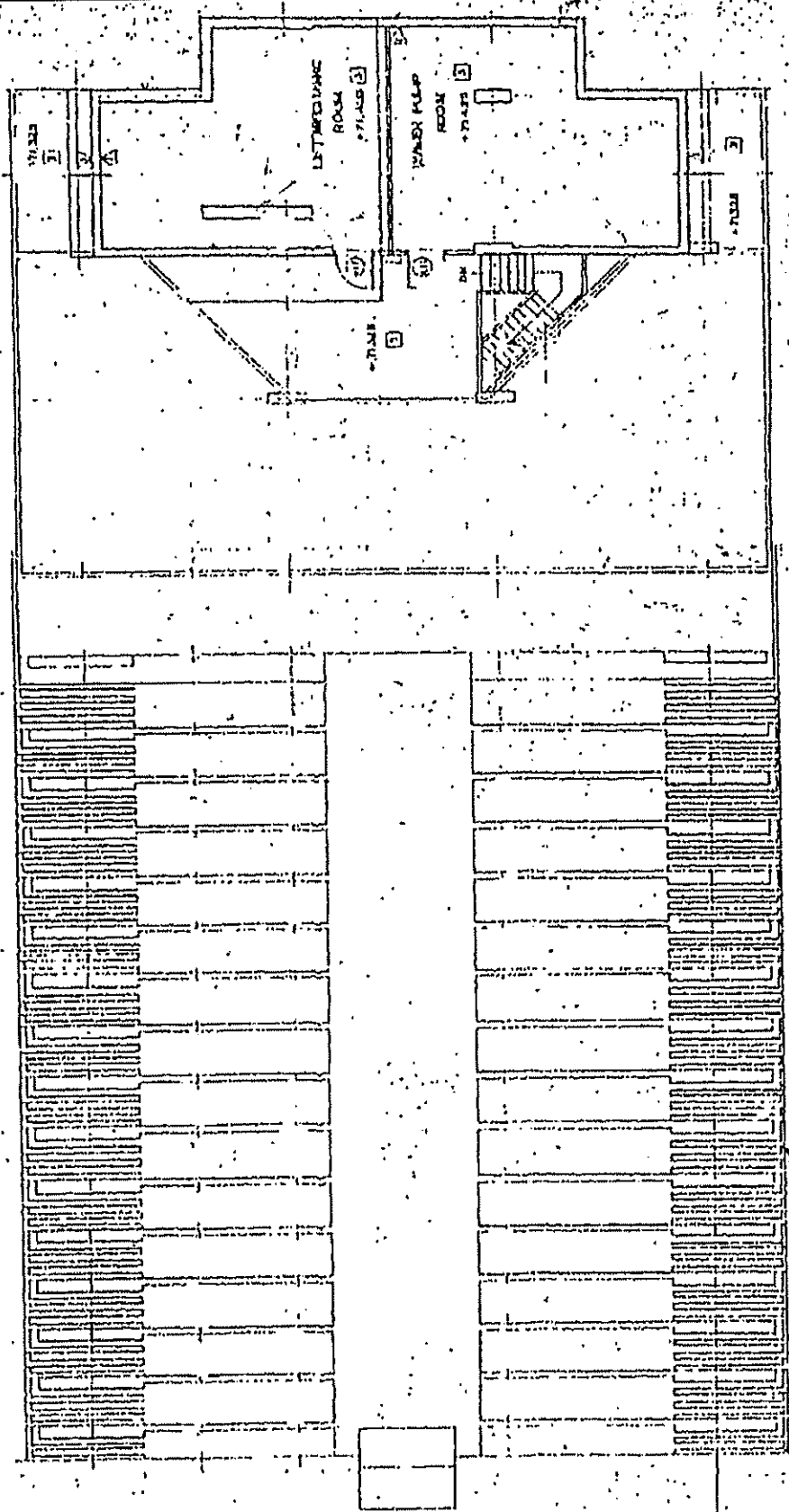


25th Floor



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

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

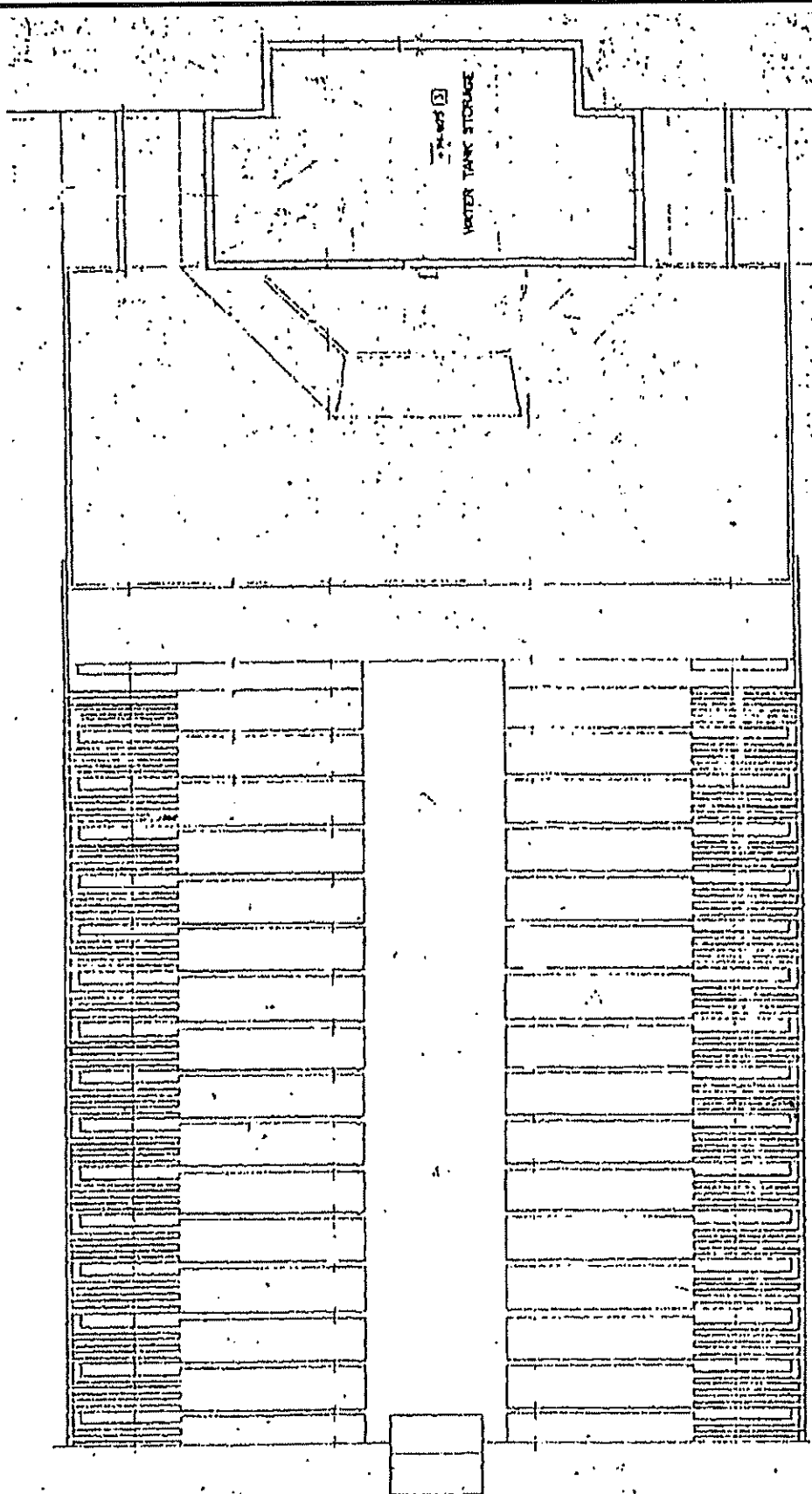


26th Floor



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

แสดง Show	แปลนอาคาร
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



27th Floor



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

แสดง
Show

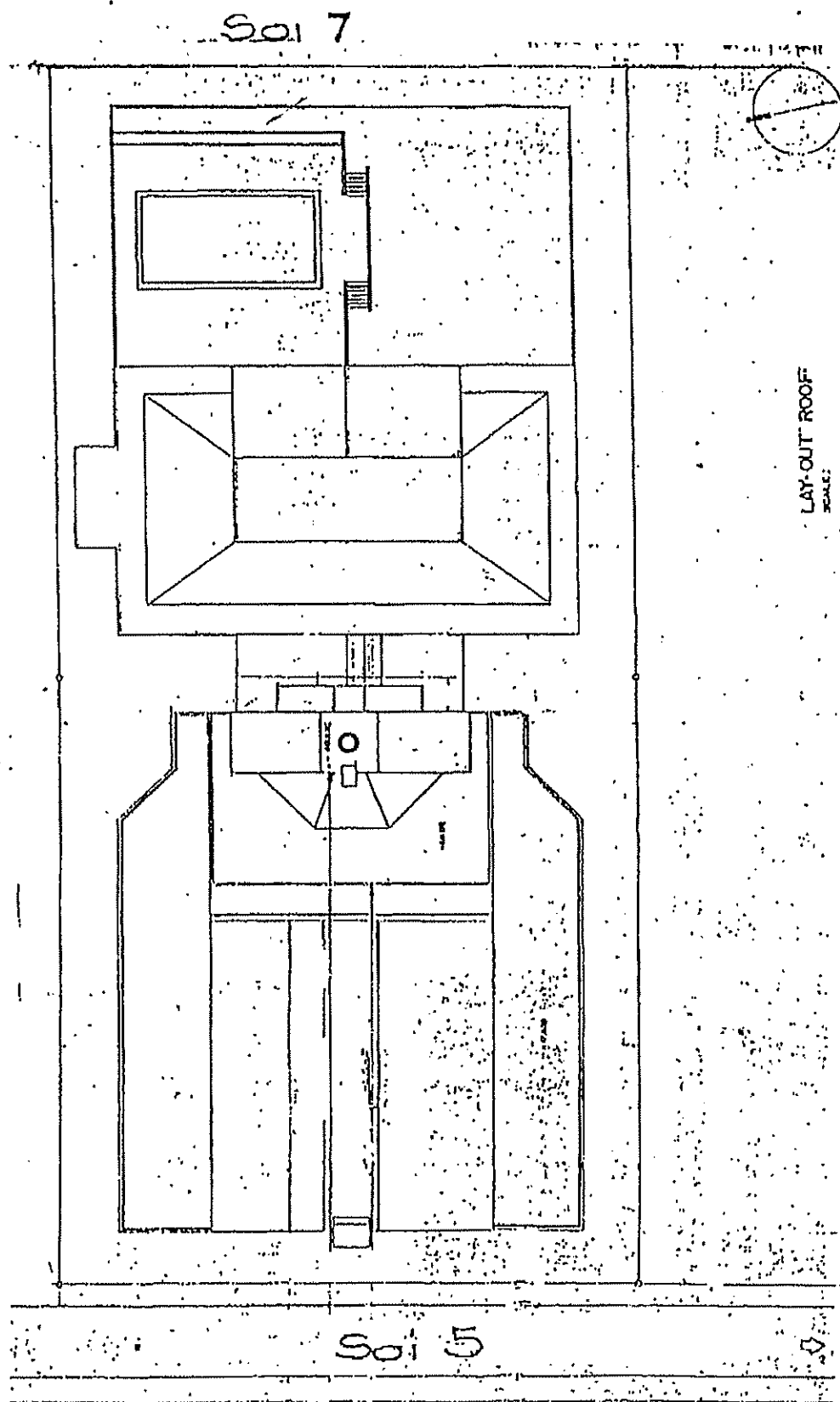
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



Deck Floor



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

แสดง
Show

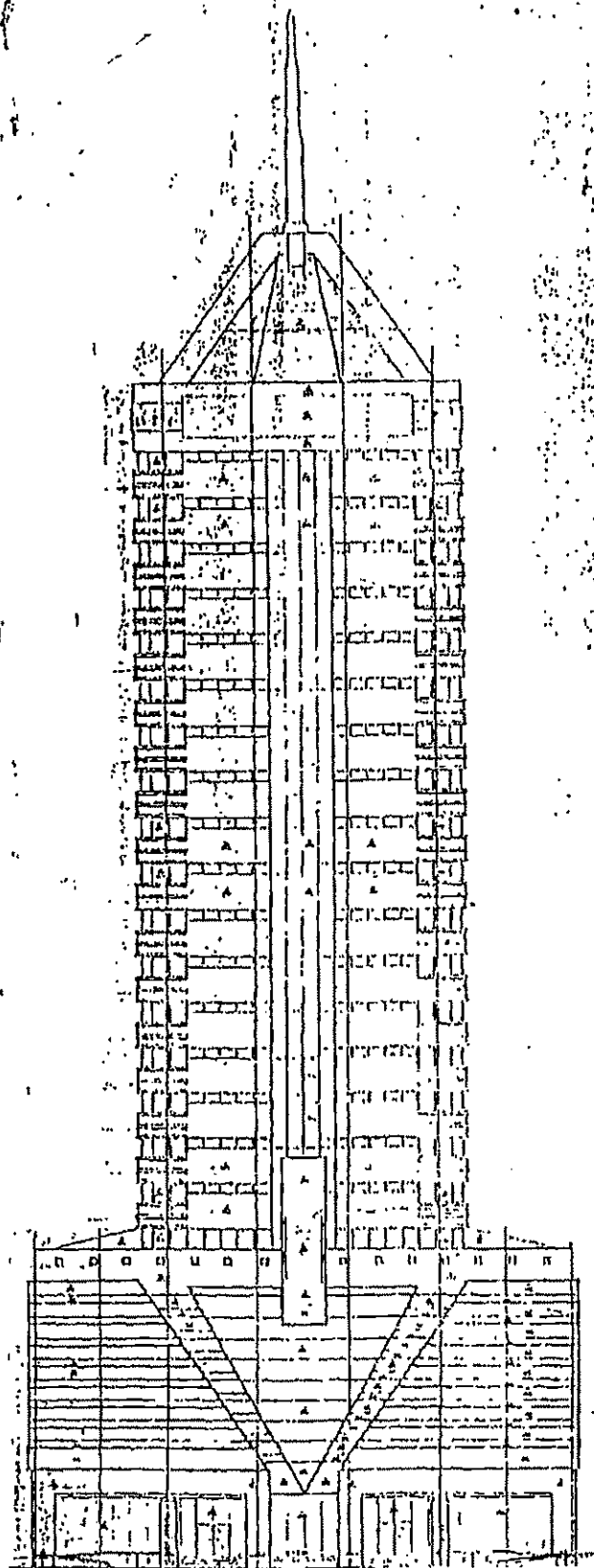
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

แปลนอาคาร

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



Section



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

แสดง
Show

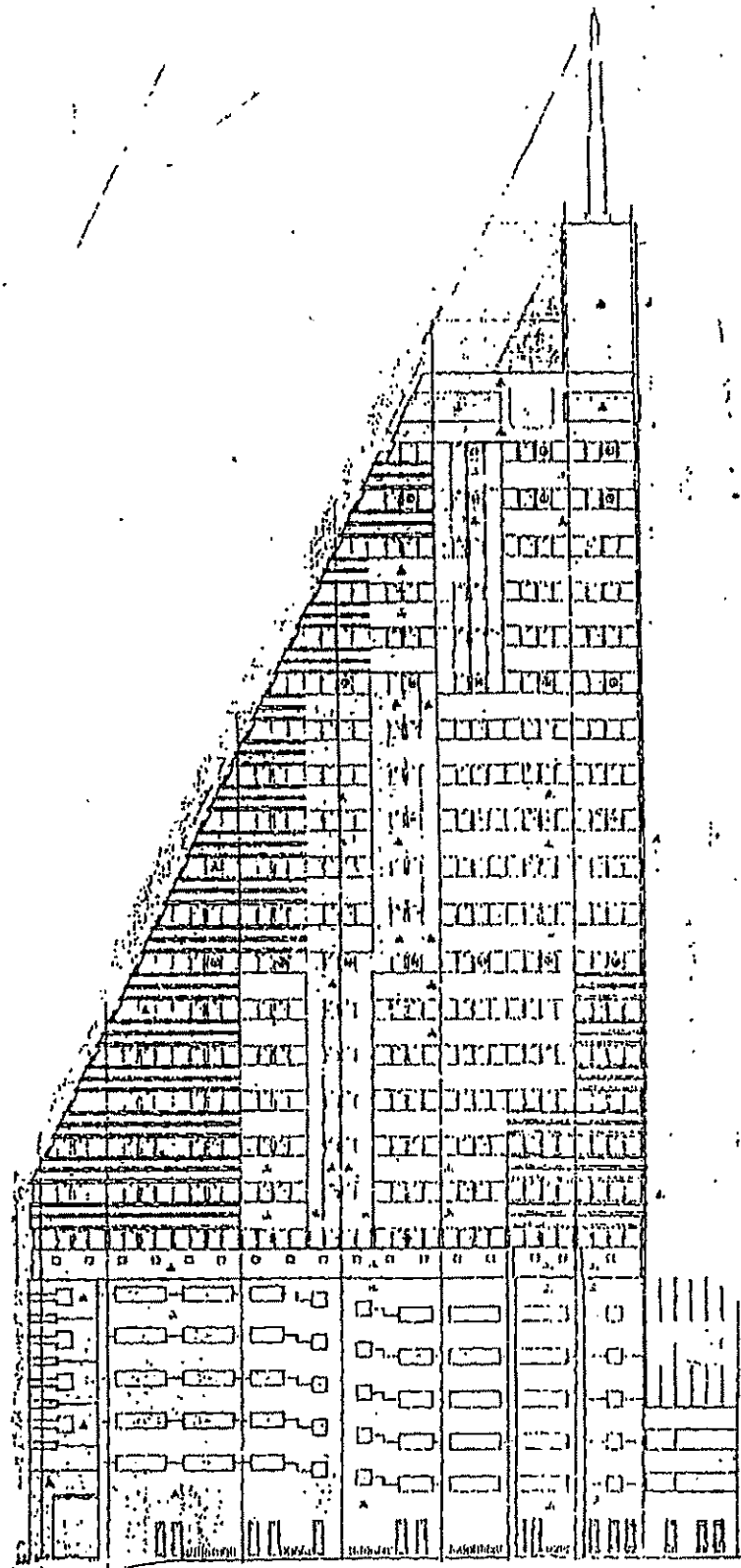
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



Section



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

แสดง
Show

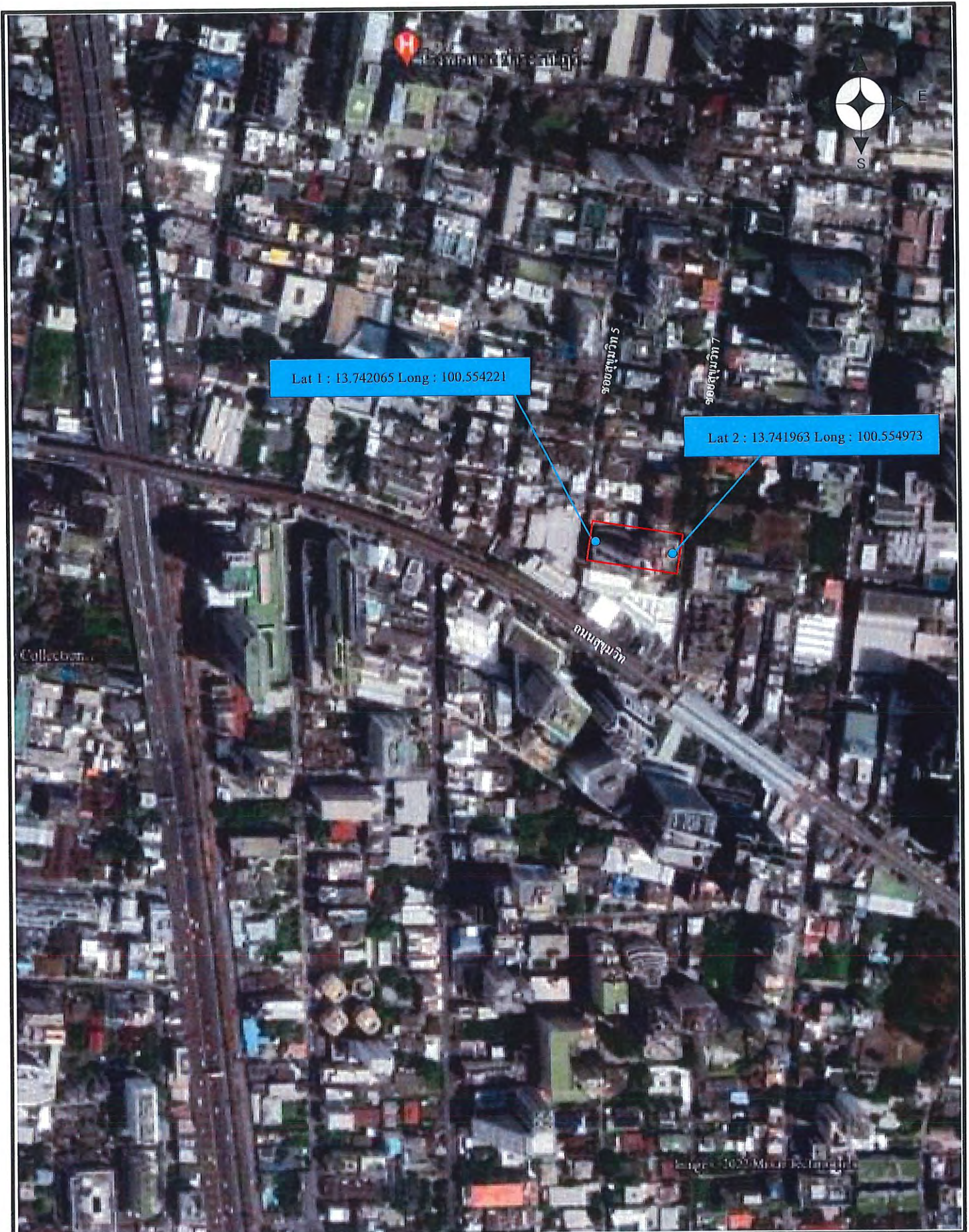
แปลนอาคาร

ผู้จัดทำ
Prepare By

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

รายงานเลขที่
Report No.

PS-GL-1291-65(R3-1022-64)



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

แสดง
Show

ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ภาพถ่ายทางอากาศ

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

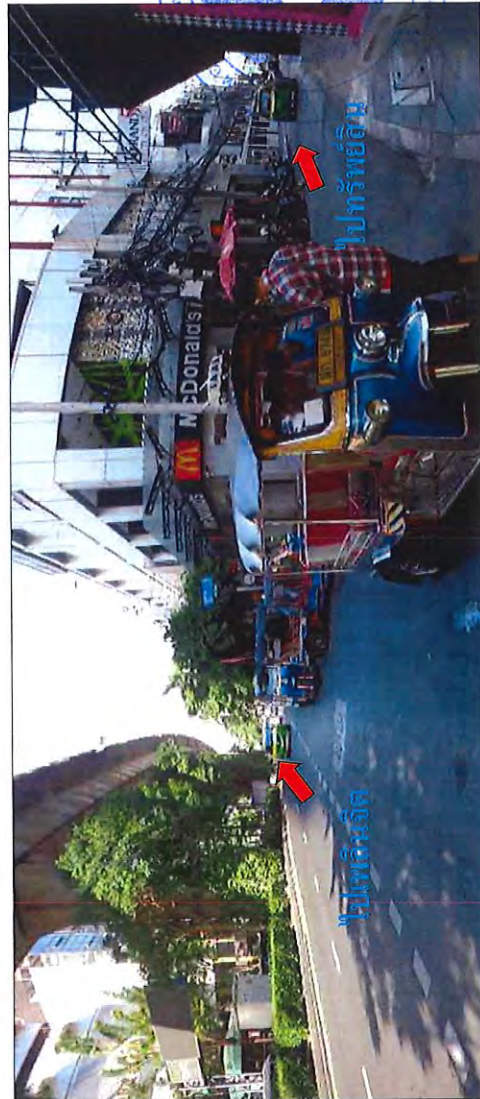
PS-GL-1291-65(R3-1022-64)

ภาคผนวก 7

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



(จุดถ่ายภาพที่ 1)



(จุดถ่ายภาพที่ 2)

1. ภาพถนนสุขุมวิท / บริเวณแยกเข้าซอยสุขุมวิท 5 (ซอยเลติติน 1) / ทางไปรษณีย์



(จุดถ่ายภาพที่ 3)



(จุดถ่ายภาพที่ 4)

2. สภาพซอยสุขุมวิท 5 (ซอยเลิศจีน 1) / บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน



(จุดถ่ายภาพที่ 5)



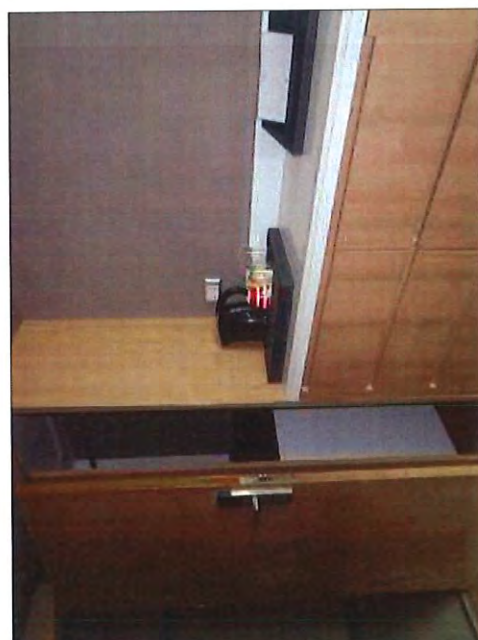
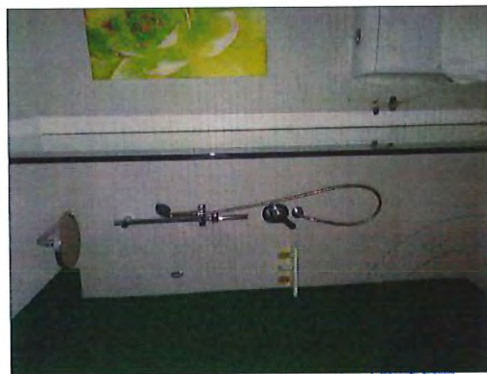
(จุดถ่ายภาพที่ 6)

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





4. สภาพภายนอกอาคารโรงแรมเดอะวาร์ด กรุงเทพมหานคร สูง 27 ชั้น และ 14 ชั้น



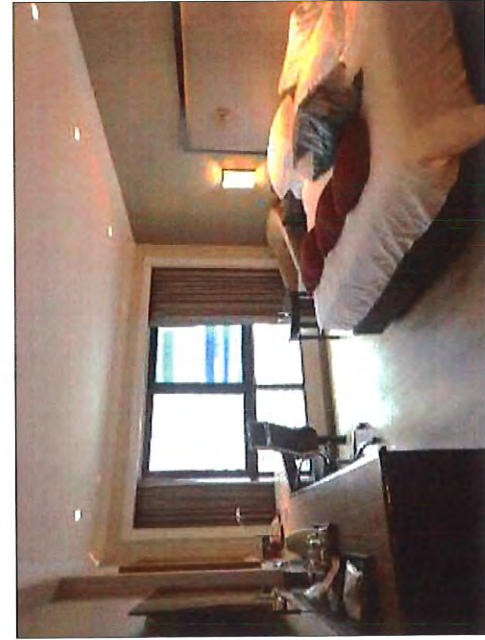
5. สภาพภายในห้องพักแบบ Superior แบบเดิม



6. สภาพภายในห้องพักแบบ Superior แบบปรับปรุงใหม่



7. สภาพภายในห้องพักแบบ Superior ที่ปรับปรุงใหม่ในปัจจุบัน (Renovate) / (ห้องตัวอย่าง)



8. สภาพภายในห้องพักแบบ Deluxe ที่ปรับปรุงใหม่ในปัจจุบัน (Renovate) / (ห้องตัวอย่าง)



9. สภาพภายในห้องพักแบบ Deluxe Terrace / อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่



10. สภาพภายในห้องพักแบบ Deluxe Corner / อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่



11. สภาพภายในห้องพักแบบ Suites / อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่



12. สภาพภายในห้องพักแบบ Superior /อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่



13. สภาพภายในห้องพัก /อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่



14. สภาพภายในห้องพัก /อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่



15. สภาพภายในห้องพัก /อยู่ระหว่างปรับปรุงใหม่



16. สภาพภายในอาคาร / ชั้นใต้ดิน / งานระบบภายในอาคาร



ห้องอาหาร / ห้องล็อกเกอร์ / ห้องน้ำ ของพนักงาน



ห้องโถงซ่อม



ห้องซักรีด



17. สภาพภายในอาคาร / พื้นใต้ดิน





18. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1 / บริเวณล็อบบี้ / โถงลิฟท์





19. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1 / บริเวณ The Coffee Club



20. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1



21. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1 / ห้องอาหาร Peppermill



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



ห้อง Generator



ที่จอดรถ

23. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 5



สรวายหน้า



ห้องฟิตเนส



ร้านอาหาร “season thai-cuisine

24. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 6



25. สภาพภายในอาคาร / งานระบบภายในอาคารที่ติดตั้งใหม่



26. สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบอุปกรณ์ภายในอาคาร