

J20/66138

รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ

เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 ถนนสุขุมวิท

แขวงคลองตันเตยเหนือ เขตวัฒนา

กรุงเทพมหานคร



ประเมิน ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566

เสนอ :

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี

จัดทำโดย :

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์

เลขที่ 121 ถ.รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

www.fifteenbiz.com

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J20/66138

ห้องเลขที่ 39 ชั้น 9 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถนนรัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

วันที่ 28 พฤศจิกายน 2566

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

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

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

ตามที่ทางกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ได้มอบหมายให้ทาง บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินเนื้อที่ประมาณ 2-0-57.9 ไร่ (857.9 ตารางวา) พร้อมอาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น และอาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบ มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 มีมูลค่าดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน (มูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง)	965,000,000 บาท (เก้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
--	---

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนรู้แจ้งในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


(นายวัฒนา จำปาวลย์)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011) / กรรมการบริหาร

สารบัญ

	หน้า
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1. บทนำ	4
1.1 วัตถุประสงค์	4
1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด	5
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	7
2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม	7
2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	7
2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน	8
2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	9
3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	10
3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ	24
3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	26
3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน	26
4.ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	27
4.1 ผังเมือง	27
4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร	29
4.3 กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง	29
5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ	30
5.1 การตรวจสอบการเวนคืน	30
5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ	30
6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน	30

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)	31
7.1 ภาพรวมตลาดโรงแรม บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ	31
7.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ	37
8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	43
9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	44
10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน	63

เอกสารประกอบ

- ก. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน
 - ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบโรงแรม
- ข. แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
- ค. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ง. ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- จ. ผังอาคาร
- ฉ. แปลนอาคาร
- ช. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และใบรับรองอาคาร
- ซ. รายละเอียดเอกสารสิทธิ
- ฅ. รายละเอียดสัญญาเช่า
- ญ. ผังเมือง
- ฎ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- ฏ. ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ
ชื่อลูกค้า	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์ สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ประกอบด้วยสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร โรงแรม โดยมีรายละเอียด ดังนี้ • สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 18 ฉบับ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิเท่ากับ 2-0-57.9 ไร่ (857.9 ตารางวา) • อาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคาร สยามวิง สูง 16 ชั้น พื้นที่ประมาณ 11,747 ตารางเมตร และ อาคาร กรุงเทพฯ วิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ประมาณ 17,584 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด GPS	: LAT 13°44'31"N, LONG 100°33'16" E
ทางเข้า-ออก	: ซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	: ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 10023 10038 191276 - 191283 และ 192788 - 192795
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: จดทะเบียนเช่ามีกำหนด 30 ปี รวม 18 ฉบับ ให้กับทาง กองทุนรวมสิทธิการ เช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2551

สิทธิการครอบครอง (ผู้ให้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือกรรมสิทธิ์สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ผู้ให้เช่า : บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด

ผู้เช่า : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 18 มีนาคม 2551

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 17 มีนาคม 2581

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน

ค่าเช่าตามสัญญา : ชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่า เป็นจำนวนเงิน 1,780,000,000 บาท

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ : รวม 257,370,000 บาท
(ดูรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินราชการ หัวข้อ 3.3 ประกอบ)

ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ซึ่งกำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ. 5-3)

- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 10 : 1
- อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3

กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในพื้นที่การปกครองสำนักงานเขตวัฒนา การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม จำนวน 2 อาคาร ซึ่งมีจำนวนห้องพักประมาณ 315 ห้อง

วันที่ประเมินมูลค่า : 24 พฤศจิกายน 2566

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน :

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน (มูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง)	965,000,000 บาท (เก้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
--	---

เงื่อนไขการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาที่เกี่ยวข้องดังนี้

1. สัญญาเช่าช่วง ลงวันที่ 18 มีนาคม 2551 ระยะเวลา 3 ปี (สามารถต่ออายุการเช่าช่วงได้อีก 9 ครั้งๆ ละ 3 ปี รวมระยะเวลาการเช่าช่วง 30 ปี) ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (ผู้ให้เช่าช่วง) และบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด (ผู้เช่าช่วง) โดยที่บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด มีผู้ถือหุ้นหลายราย เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด และผู้ถือหุ้นบางรายมีชื่อเป็นกรรมการของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทฯ ผู้ถือกรรมสิทธิ์การให้เช่า (Lease Fee Estate) (ดูรายละเอียดสัญญาเช่าช่วงในเอกสารประกอบ)
2. ร่างสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูลเอวาร์ด กรุงเทพฯ ที่ได้รับจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (ดูรายละเอียดร่างสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมฯ ในเอกสารประกอบ)

1. บทนำ

1.1 วัตถุประสงค์

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้รับการมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าในครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของทางบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566

บริษัทฯ เข้าใจว่ารายงานการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ จะนำไปเพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

1.2 วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566

1.3 วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566

1.4 นิยามของมูลค่าทรัพย์สิน

- นิยามมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)

“มูลค่าสิทธิการเช่า” หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของของสิทธิในการครอบครอง และใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า อันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญา และในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือศูนย์

- นิยามของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

“ต้นทุนทดแทนใหม่” ในที่นี้มีคำจำกัดความว่าเป็นราคาของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะและคุณสมบัติที่คล้ายคลึงกันที่สามารถนำมาทดแทนใหม่ได้ในสถานะการณปัจจุบัน โดยคำนึงถึงราคาตลาดของวัสดุ ค่าแรงงาน ค่าเสียห่วย ผลกำไรและค่าธรรมเนียมต่างๆ ด้วย

1.5 เงื่อนไขและข้อจำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะตรวจสอบประเด็นต่าง ๆ ทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีข้อสมมติฐานว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีความถูกต้องตามเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินดังกล่าวสามารถเสนอซื้อและเสนอขายได้ในตลาด และปราศจากข้อผูกพันใดๆ ในทางกฎหมายทั้งในด้านสิทธิยึดเหนี่ยว ภาระจำยอม และสิทธิเรียกร้องต่างๆ
2. ข้อมูลต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานฉบับนี้เป็นข้อมูลที่ได้รับโดยตรงจากผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมายจึงถือเป็นข้อมูลที่เชื่อถือได้ อย่างไรก็ตามข้อมูลบางส่วนที่ใช้ประกอบการวิเคราะห์ในรายงานฉบับนี้ บริษัทฯ จะสอบทานกับข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินต่างๆ จากเอกสารหลักฐานของผู้ว่าจ้างรวมทั้งจะสอบทานจากหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
3. รายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้เป็นเอกสารปกปิดและใช้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงเท่านั้น
4. บริษัทฯ หรือบุคคลใดที่ลงลายมือชื่อในรายงานการประเมินมูลค่านี้ ไม่มีความผูกพันที่จะต้องให้คำปรึกษาเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายงานนี้แต่ประการใด เว้นแต่เป็นการให้การต่อศาล หรือที่เกี่ยวกับการดำเนินการทางศาลในกรณีที่บริษัทฯ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ถูกอ้างอิงเพื่อเป็นพยานต่อศาล บริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อได้รับการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทราบก่อนล่วงหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ จะขอคิดค่าใช้จ่ายสำหรับการให้คำปรึกษาและเป็นพยานศาลตามเวลาและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามจริง
5. บริษัทฯ ขอสงวนสิทธิ์ต่อความรับผิดชอบใดๆ อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ด้านตลาด บริษัทฯ ไม่มีภาระผูกพันที่จะต้องแก้ไขรายงานฉบับนี้ ต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ที่ได้ลงไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าดังกล่าว
6. วันที่ที่บริษัทฯ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะถูกระบุไว้ในหนังสือส่งในส่วนแรกของรายงานฉบับนี้
7. พื้นที่และขนาดของทรัพย์สินรวมทั้งเอกสารสิทธิต่างๆ บริษัทฯ ได้รับมาจากทางผู้ว่าจ้าง รวมทั้งบุคคลที่ผู้ว่าจ้างมอบหมาย โดยทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย ส่วนแผนที่ และภาพถ่ายต่างๆ ในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพียงเพื่อช่วยให้ผู้ใช้รายงานฉบับนี้ได้เห็นภาพของทรัพย์สินต่างๆ ชัดเจนขึ้น บริษัทฯ ไม่รับรองในความถูกต้องของมาตราส่วนในแผนที่ และภาพถ่ายนั้นๆ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้ใช้บุคคลภายนอกเข้ามาทำการสำรวจเป็นการเฉพาะ
8. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า สภาพการใช้งานของทรัพย์สินที่มีผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ เช่น ชั้นดิน โครงสร้าง เป็นต้น ได้รับการเปิดเผยอย่างไม่มี การปิดบัง ทางบริษัทฯ ไม่มีส่วนรับผิดชอบเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินดังกล่าวหรือการจัดให้มีการสำรวจทรัพย์สินเหล่านั้นในเชิงวิศวกรรม

9. บริษัท ขอจำกัดความรับผิดชอบต่อค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเป็นผลจากการปฏิบัติงาน ตามหนังสือเสนอ
บริการ ไม่ว่าจะด้วยความประมาทเลินเล่อหรือด้วยสาเหตุอื่นก็ตาม โดยยินดีจะชดเชยค่าเสียหายให้ผู้ว่าจ้าง
ไม่เกินจำนวนค่าธรรมเนียมบริการที่บริษัท ได้รับเนื่องจากการให้บริการนั้น
10. ข้อสมมติฐานทางการเงินเพื่อประมาณการในงบกระแสเงินสดและการคิดส่วนลดตามวิธีส่วนลดกระแส
เงินสด (Discounted Cash Flow) ทางผู้ประเมินได้เก็บข้อมูลจากตลาดและข้อมูลบางส่วนจากผู้ว่าจ้าง
ดังนั้นการประมาณการนี้ไม่ใช่การคาดการณ์ในอนาคต แต่เป็นการคาดคะเนสภาพตลาดปัจจุบันที่มี
ผลกระทบต่อยุทธศาสตร์และรายจ่ายของทรัพย์สินที่น่าจะเป็นไปได้ โดยอาศัยข้อสมมติฐานที่สมเหตุสมผล
อย่างไรก็ดีเนื่องจากการวิเคราะห์ดังกล่าวตั้งอยู่บนสมมติฐานหรือสภาวะต่างๆ ที่ยังไม่เกิดขึ้น ซึ่งในทาง
ปฏิบัติผลของการดำเนินการอาจคลาดเคลื่อนไปจากที่ประมาณการไว้ ถ้าหากข้อสมมติฐานหรือสภาวะ
เปลี่ยนแปลงไป

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 โดยห่างจากถนนสุขุมวิทไปทางทิศเหนือ ประมาณ 30 เมตร หรือห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีนาana) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 170 เมตร และห่างจากจุดขึ้น-ลงทางพิเศษเฉลิมมหานคร ประมาณ 450 เมตร ในแขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในเอกสารประกอบ)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 900 เมตร หรือตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 1.8 กิโลเมตร หรือตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 2.5 กิโลเมตร

ค่าพิกัด GPS

LAT 13°44'31" N, LONG 100°33'16" E

2.2 การใช้ประโยชน์ที่ดินและสภาพแวดล้อม

การใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะอยู่ในรูปแบบของโรงแรม อพาร์ทเมนต์ ศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท และตามแยกซอยต่างๆ ส่วนการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย จะอยู่ในรูปแบบของอาคารชุดเพื่อการพักอาศัย บ้านพักอาศัยก่อสร้างเอง และทาวน์เฮาส์ โดยทั่วไปจะตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท และตามแยกซอยต่างๆ อย่างไรก็ตามบริเวณใกล้เคียงจะมีสถานที่สำคัญได้แก่ ธนาคารกรุงไทย สำนักงานใหญ่นานา สถานเอกอัครราชทูตปากีสถาน โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ โรงเรียนวัฒนาวิทยาลัย ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 โรงแรมโซฟิเทล กรุงเทพ สุขุมวิท โรงแรมเชอราตัน แกรนด์สุขุมวิท โรงแรม รอยัลเบญจา และอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นต้น

2.3 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

2.4 สภาพทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า สามารถเข้า-ออกได้โดยซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งแยกจากถนนสุขุมวิท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ซอยสุขุมวิท 5 เป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศตะวันตก มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร (เดินรถทางเดียว) กว้างประมาณ 6 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำใต้ดิน โดยมีเขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร

ซอยสุขุมวิท 7 เป็นถนนผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทางด้านทิศตะวันออก มีสภาพปัจจุบันเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร (เดินรถทางเดียว) กว้างประมาณ 6 เมตร พร้อมทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำใต้ดิน โดยมีเขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร

ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน ทางเดินเท้า และท่อระบายน้ำใต้ดิน โดยมีเขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร

การเดินทางเข้า-ออกทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า ซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง ส่วนถนนสุขุมวิท สามารถเดินทางเข้า-ออก ได้โดยรถโดยสารประจำทาง รถส่วนบุคคล และรถรับจ้าง

ระบบรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณใกล้กับระบบขนส่งมวลชนระบบรถไฟฟ้าบีทีเอส โดยทรัพย์สินตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีนานา) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 170 เมตร

2.5 สถานที่สำคัญบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่ราชการ/รัฐวิสาหกิจ สถานศึกษา และศาสนสถาน

- โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ	ประมาณ 600 เมตร
- สถานเอกอัครราชทูตสวีเดน ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ	ประมาณ 1.1 กิโลเมตร
- โรงพยาบาลตำรวจ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 1.6 กิโลเมตร
- การยาสูบแห่งประเทศไทย สำนักงานใหญ่ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 1.6 กิโลเมตร
- สำนักงานตำรวจแห่งชาติ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 1.7 กิโลเมตร
- จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 3.0 กิโลเมตร

หน่วยงานบริการ ศูนย์การค้า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ

- รถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีนานา) ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 170 เมตร
- ศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 900 เมตร
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล เอ็มบาสซี ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ซิตี้ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 1.3 กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 1.7 กิโลเมตร

อาคารโรงแรม/อาคารสำนักงาน

- โรงแรมเดอะแลนด์มาร์ค กรุงเทพฯ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศใต้	ประมาณ 70 เมตร
- โรงแรมแกรนด์ไฮเทล บาเยอ กรุงเทพฯ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 260 เมตร
- โรงแรมรอยัลเบญจา ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศเหนือ	ประมาณ 300 เมตร
- โรงแรมเจดับบลิวแมริออท กรุงเทพฯ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 360 เมตร
- อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้	ประมาณ 400 เมตร
- โรงแรมซีนิท สุขุมวิท กรุงเทพฯ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือ	ประมาณ 500 เมตร
- โรงแรมโซฟิเทล กรุงเทพ สุขุมวิท ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 500 เมตร
- โรงแรมเซ็นเตอร์เซอราตัน แกรนด์ สุขุมวิท ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 800 เมตร
- อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- อาคารเอ็กซ์เซนจ์ ทาวเวอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันออกเฉียงใต้	ประมาณ 1.0 กิโลเมตร
- อาคารต้นสน ทาวเวอร์ ห่างจากทรัพย์สินไปทางทิศตะวันตก	ประมาณ 1.2 กิโลเมตร

3. รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

3.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 2-0-57.9 ไร่ (857.9 ตารางวา) พร้อมอาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น พื้นที่ 11,747 ตารางเมตร และ อาคารกรุงเทพ วิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ 17,584 ตารางเมตร โดยมีรายละเอียดของที่ดินและอาคารดังต่อไปนี้

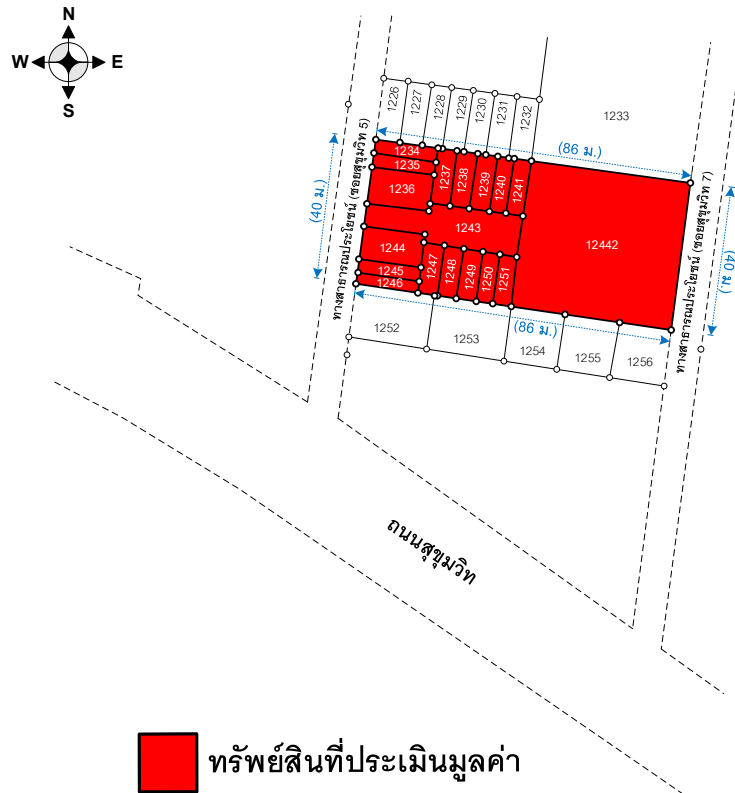
- รายละเอียดภาพรวมโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ



โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 และซอยสุขุมวิท 7 แยกจากถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยถนนสุขุมวิทบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าถือเป็นแหล่งธุรกิจที่สำคัญแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร เป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า ร้านอาหาร ธนาคาร สถานบันเทิง รวมถึงร้านค้าต่างๆ มากมาย เพื่อรองรับนักท่องเที่ยว และนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทย อีกทั้งยังมีระบบการคมนาคมที่สะดวก โดยตั้งอยู่ในบริเวณโครงข่ายสถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีนาana) ประมาณ 170 เมตร และสถานีรถไฟใต้ดิน MRT (สถานีสุขุมวิท) ประมาณ 1.2 กิโลเมตร รวมไปถึงทางพิเศษเฉลิมมหานคร สำหรับโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมที่รองรับนักท่องเที่ยว และนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติเป็นหลัก

โรงแรมประกอบด้วยอาคารจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น และอาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,330 ตารางเมตร มีจำนวนห้องพักประมาณ 315 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ห้องอาหาร ห้องประชุม – สัมมนา สระว่ายน้ำน้ำ ห้องฟิตเนส ห้องสปา ห้องสควอช และที่จอดรถ เป็นต้น โดยโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ชื่อเดิมคือโรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด ดำเนินการบริหารโดยบริษัท อมารี โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ภายใต้สัญญาบริหารจัดการซึ่งทำขึ้นระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท อมารี โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ได้เข้ามาบริหารจัดการโรงแรมตั้งแต่วันที่ 2532 และต่ออายุสัญญาการบริหารเรื่อยมา จากนั้นในปี 2551 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ โฮสพิทอลลิตี้ ได้ทำการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโรงแรม บูเลอวาร์ด เป็นระยะเวลา 30 ปี และปล่อยเช่าช่วงให้กับ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ส่วนการบริหารจัดการโรงแรมยังคงเป็นบริษัท อมารี โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด มาจนถึงปี 2560 จากนั้นในปี 2561 ถึงปัจจุบัน การบริหารจัดการโรงแรมทางบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมเอง โดยใช้ชื่อโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ

● ที่ดิน



สิทธิการเช่าที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 18 ฉบับ มีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 2-0-57.9 ไร่ (857.9 ตารางวา) โดยมีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีความกว้างด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) ติดซอยสุขุมวิท 5 กว้างประมาณ 40 เมตร มีความกว้างด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันออก) ติดซอยสุขุมวิท 7 กว้างประมาณ 40 เมตร และมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินจากด้านหน้าที่ดิน (ทิศตะวันตก) จนสุดเขตด้านหลังที่ดิน (ทิศตะวันออก) ยาวประมาณ 86 เมตร (ดูรายละเอียดผังแสดงรูปแปลงที่ดินในเอกสารประกอบ) สภาพที่ดินเสื่อมระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน โดยมีอาคารโรงแรม จำนวน 2 อาคาร (อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น และอาคารกรุงวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น) ปลูกสร้างอยู่บนที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินมูลค่ามีอาณาเขตที่ดินติดต่อดังนี้

- ทิศเหนือ : ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล (โรงแรมกัลลิเวอร์ ทาเวอร์น และคริสตัล คอร์ท คอนโดมิเนียม)
- ทิศใต้ : ติดทรัพย์สินส่วนบุคคล (แกรนด์ 5 ซุปเปอร์ มอลล์ และร้านเบียร์ การ์เดน สุขุมวิท ซอย 7)
- ทิศตะวันออก : ติดซอยสุขุมวิท 7 (ทางสาธารณประโยชน์)
- ทิศตะวันตก : ติดซอยสุขุมวิท 5 (ทางสาธารณประโยชน์)

● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ประกอบด้วยอาคารจำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น และอาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีรายละเอียดของอาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังต่อไปนี้

1. อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น



รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 16 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 32 x 34 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 11,747 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 34 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	:	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม สูง 16 ชั้น

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ลาดฟ้า)
ฝ้าเพดาน	:	พื้นที่ห้องพัก : ยิปซัมบอร์ดทำหลุมตกแต่งลวดลาย พร้อมทาสี พื้นที่ส่วนกลาง : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบพร้อมทาสี พื้นที่ห้องประชุม-สัมมนา : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบพร้อมทาสี พื้นที่ส่วนกลาง : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบพร้อมทาสี พื้นที่จอดรถ : ไม่มี พื้นที่ห้องระบบ : ไม่มี

พื้น	:	พื้นที่ห้องพัก	:	พื้นคอนกรีตปูไม้พื้นเอสพีซี
		พื้นที่ส่วนกลาง	:	พื้นคอนกรีตปูพรม
		พื้นที่ห้องประชุม-สัมมนา	:	พื้นคอนกรีตปูหินอ่อน
		พื้นที่ส่วนกลาง	:	พื้นคอนกรีตปูหินอ่อน ปูกระเบื้องเคลือบ ปูกระเบื้องยาง และปูกระเบื้องหินขัด
		พื้นที่จอดรถ	:	พื้นคอนกรีตขัดมัน
		พื้นที่ห้องระบบ	:	พื้นคอนกรีตขัดมัน
ผนัง	:	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ตกแต่งกระจกใสติดตาย - ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ตกแต่งกระจกใสติดตาย กรูหินอ่อนหรือไม้สัก - ก่ออิฐฉาบปูนเรียบตกแต่งวอลเปเปอร์ - ก่ออิฐฉาบปูนกรุกระจกเงา และกรุไม้อัด - ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ตกแต่งวอลเปเปอร์ และกรุไม้อัดสัก		
หน้าต่าง	:	- บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม - บานกระทุงกระจก - บานเกร็ดกระจก		
ประตู	:	- บานเปิดและบานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม - บานกระจก - บานเปิดไม้, บาน PVC และบานเหล็ก		
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	- วัสดุพื้นปู กระเบื้องเคลือบ หินอ่อน - สุขภัณฑ์ประกอบด้วย ชักโครก อ่างล้างหน้า โถปัสสาวะ อ่างอาบน้ำ จากุซซี่ และฝักบัว		

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

ชั้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ชั้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1	1,155	9	580
2	1,155	10	580
3	1,155	11	580
4	1,155	12	580
5	1,147	14	580
6	593	15	580
7	588	16	580
8	588	17	152
รวมพื้นที่		11,747	

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นห้องพักจำนวน 129 ห้อง ส่วนสำนักงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

- ชั้นที่ 1 : สำนักงาน โถงทางเดิน ห้องอาหาร ห้องครัว ห้องน้ำ ห้องระบบอาคารและทางเชื่อม
อาคารกรุงเทพวิง
- ชั้นที่ 2 - ชั้นที่ 3 : ที่จอดรถยนต์ ทางเดินรถยนต์และทางเชื่อมอาคารกรุงเทพวิง
- ชั้นที่ 4 : ห้องประชุม-สัมมนา ห้องน้ำ ที่จอดรถยนต์ ทางเดินรถยนต์และทางเชื่อมอาคาร
กรุงเทพวิง
- ชั้นที่ 5 : ห้องระบบสระว่ายน้ำ
- ชั้นที่ 6 : ห้องพัก สวนหย่อม ห้องน้ำ ห้องสปา ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำกลางแจ้งที่จอดรถยนต์
ทางเดินรถยนต์และทางเชื่อมอาคารกรุงเทพวิง
- ชั้นที่ 7 - ชั้นที่ 12 : ห้องพัก
- ชั้นที่ 14 - ชั้นที่ 16 : ห้องพัก
- ชั้นที่ 17 : ห้องควบคุมระบบลิฟต์

หมายเหตุ :

- จากการสำรวจพื้นที่ พบว่า อาคารดังกล่าวไม่มีชั้นที่ 13 ตามธรรมเนียมสากล
- ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน พบว่า อาคารสยามวิงเพิ่งมีการปรับปรุงพื้นที่ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง และ
งานระบบทั้งอาคารแล้วเสร็จ ซึ่งจากการทราบบทสัมภาษณ์ผู้นำสำรวจทราบว่าอาคารสยามวิงจะสามารถเปิด
ดำเนินการได้ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

จำนวนห้องพักอาศัยต่อชั้นภายในอาคาร

ชั้นที่	แบบห้องพัก					รวม
	Superior (28 ตารางเมตร)	Deluxe (32 ตารางเมตร)	Deluxe Terrace (36 ตารางเมตร)	Deluxe Corner (49 ตารางเมตร)	Suite (66 ตารางเมตร)	
1-5	-	-	-	-	-	-
6	9	-	-	-	-	9
7	14	-	-	-	-	14
8	14	-	-	-	-	14
9	14	-	-	-	-	14
10	14	-	-	-	-	14
11	14	-	-	-	-	14
12	14	-	-	-	-	14
14	14	-	-	-	-	14
15	14	-	-	-	-	14
16	8	-	-	-	-	8
17	-	-	-	-	-	-
รวม	129	-	-	-	-	129

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคาร มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด
2. ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด
3. บันไดขึ้น-ลงอาคาร จำนวน 1 ชุด

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ : 354/2532
อนุญาตให้ : บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เจ้าของอาคาร
ทำการ : ก่อสร้างอาคาร ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 10023 เป็นที่ดินของนายกิจ จงวัฒนา
เป็นอาคาร : ชนิด ตึก 14 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพักอาศัย-สำนักงาน
พื้นที่ 10,608 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ
พื้นที่ 304 ตารางเมตร และที่ระบายน้ำยาว 126 เมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 12 เมษายน 2532

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ : 439/2532
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครอง
ได้ทำการ : ก่อสร้างอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ 354/2532 ลงวันที่ 12 เมษายน 2532
เป็นอาคาร : ชนิดตึก 14 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักอาศัย-สำนักงาน
โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน 69 คันเพื่อใช้
เป็นอาคารพักอาศัย-สำนักงาน โดยมีที่จอดรถ ที่กัลบริด และ
ทางเข้าออกของรถ จำนวน 69 คัน
อยู่ในที่ดิน : ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 10023 เป็นที่ดินของนายกิจ จงวัฒนา
ออกให้ ณ วันที่ : 3 สิงหาคม 2532

2. อาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น



รายละเอียดทั่วไปของอาคาร

รายละเอียดอาคาร	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 32 x 36 เมตร รวมพื้นที่อาคาร ประมาณ 17,584 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	:	ประมาณ 31 ปี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน	:	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
สภาพอาคาร	:	ได้รับการดูแลรักษาดี
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 ชั้น

ลักษณะโครงสร้างและวัสดุตกแต่งอาคาร

โครงสร้างทั่วไป	:	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า)
ฝ้าเพดาน	:	พื้นที่ห้องพัก : ยิปซัมบอร์ดทำหลุมตกแต่งลวดลายพร้อมทาสี พื้นที่ส่วนกลาง : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบพร้อมทาสี พื้นที่ส่วนกลาง : ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบพร้อมทาสี พื้นที่จอดรถ : ไม่มี พื้นที่ห้องระบบ : ไม่มี
พื้น	:	พื้นที่ห้องพัก : พื้นคอนกรีตปูไม้พื้นเอสพีซี พื้นที่ส่วนกลาง : พื้นคอนกรีตปูพรม พื้นที่ส่วนกลาง : พื้นคอนกรีตปูหินอ่อน ปูกระเบื้องเคลือบปูกระเบื้องยาง และปูกระเบื้องหินขัด พื้นที่จอดรถ : พื้นคอนกรีตขัดมัน พื้นที่ห้องระบบ : พื้นคอนกรีตขัดมัน
ผนัง	:	- ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ตกแต่งกระจกใสติดตาย - ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ตกแต่งกระจกใสติดตาย กรูหินอ่อนหรือไม้สัก - ก่ออิฐฉาบปูนเรียบตกแต่งวอลเปเปอร์ - ก่ออิฐฉาบปูนกรุกระจกเงา และกรุไม้ขัด - ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ตกแต่งวอลเปเปอร์ และกรุไม้ขัดสัก

- หน้าต่าง : - บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
- บานกระทุงกระจก
- บานเกร็ดกระจก
- ประตู : - บานเปิดและบานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
- บานกระจก
- บานเปิดไม้, บาน PVC และบานเหล็ก
- ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : - วัสดุพื้นปู กระเบื้องเคลือบ หินอ่อน
- สุขภัณฑ์ประกอบด้วย ชักโครก อ่างล้างหน้า
- โถปัสสาวะ อ่างอาบน้ำ จากูซี่และฝักบัว

รายละเอียดพื้นที่อาคาร

ชั้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ชั้นที่	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
ใต้ดิน	1,225	15	549
1	1,173	16	525
2	1,125	17	500
3	1,125	18	476
4	1,172	19	454
5	1,082	20	428
6	1,110	21	404
7	690	22	382
8	690	23	357
9	660	24	333
10	644	25	294
11	620	26	266
12	599	27	128
14	573	28	-
รวมพื้นที่			17,584

การใช้ประโยชน์ของอาคาร

อาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น มีรูปแบบการแบ่งพื้นที่ภายในอาคารเป็นห้องพักจำนวน 186 ห้อง ส่วนสำนักงาน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยมีการใช้ประโยชน์พื้นที่ดังต่อไปนี้

ชั้นใต้ดิน	: สำนักงาน ห้องแต่งตัวพนักงาน ห้องระบบปรับอากาศ (CHILLER) ห้องระบบไฟฟ้า ห้องระบบไฟฟ้าสำรอง ห้องระบบน้ำประปา ห้องระบบทำความร้อน ห้องซักریด ห้องระบบกล้องวงจรปิด (CCTV) และห้องระบบอัคคีภัย (Fire Pump System)
ชั้นที่ 1	: โถงต้อนรับ (Lobby) พื้นที่ร้านค้า และทางเชื่อมอาคารสยามวิง
ชั้นที่ 2 - ชั้นที่ 3	: ที่จอดรถยนต์ ทางเดินรถยนต์ และทางเชื่อมอาคารสยามวิง
ชั้นที่ 4	: ที่จอดรถยนต์ ทางเดินรถยนต์ และทางเชื่อมอาคารสยามวิง
ชั้นที่ 5	: ที่จอดรถยนต์ และทางเดินรถยนต์
ชั้นที่ 6	: ที่จอดรถยนต์ ทางเดินรถยนต์ และทางเชื่อมอาคารสยามวิง
ชั้นที่ 7 - ชั้นที่ 12	: ห้องพัก
ชั้นที่ 14 - ชั้นที่ 25	: ห้องพัก
ชั้นที่ 26	: พื้นที่งานระบบปรับอากาศ (Cooling Tower)
ชั้นที่ 27	: ห้องควบคุมระบบลิฟต์
ชั้นที่ 28	: จุดวางแทงค์น้ำ และระบบเสาล่อฟ้า

หมายเหตุ :

- จากการสำรวจพื้นที่ พบว่า อาคารดังกล่าวไม่มีชั้นที่ 13 ตามธรรมเนียมสากล
- ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน พบว่า อาคารสยามวิงเพิ่งมีการปรับปรุงพื้นที่ห้องพัก พื้นที่ส่วนกลาง และงานระบบทั้งอาคารแล้วเสร็จ ซึ่งจากการทราบบทถามผู้นำสำรวจทราบว่าอาคารกรุงเทพวิงจะสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567

รายละเอียดห้องพักอาศัยภายในอาคาร

ชั้นที่	แบบห้องพัก					รวม
	Superior (28 ตารางเมตร)	Deluxe (32 ตารางเมตร)	Deluxe Terrace (36 ตารางเมตร)	Deluxe Corner (49 ตารางเมตร)	Suite (66 ตารางเมตร)	
ใต้ดิน	-	-	-	-	-	-
1-6	-	-	-	-	-	-
7	-	-	16	-	-	16
8	-	16	-	-	-	16
9	-	12	-	-	2	14
10	-	12	-	2	-	14
11	-	12	-	2	-	14
12	-	10	-	-	2	12
14	-	10	-	2	-	12
15	-	10	-	2	-	12
16	-	8	-	-	2	10
17	-	8	-	2	-	10
18	-	8	-	2	-	10
19	-	6	-	-	2	8
20	-	6	-	2	-	8
21	-	6	-	2	-	8
22	-	4	-	-	2	6
23	-	4	-	2	-	6
24	-	4	-	2	-	6
25	-	2	-	-	2	4
26	-	-	-	-	-	-
27	-	-	-	-	-	-
28	-	-	-	-	-	-
รวม	-	138	16	20	12	186

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ภายในอาคาร มีสิ่งอำนวยความสะดวก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ลิฟต์โดยสาร จำนวน 5 ชุด
2. ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด
3. บันไดขึ้น-ลงอาคาร จำนวน 2 ชุด
4. พื้นที่จอดรถ จำนวน 178 คัน

รายละเอียดใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ : ทางบริษัทฯ ไม่ได้รับ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร จากกองทุนรวมสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี

รายละเอียดใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร

ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ : 921/2535
อนุญาตให้ : บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เจ้าของอาคาร
ได้ทำการ : ดัดแปลงอาคาร โดยขอก่อสร้างอาคาร 27 ชั้น เชื่อมอาคารเดิม 14 ชั้น
1 หลัง และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 10038
191276-191283 192788-192795 เป็นที่ดินของบริษัท ควอลิตี้ อินน์
จำกัด
เป็นอาคาร : ชนิดตึก 27 ชั้น เชื่อมอาคารเดิม 14 ชั้น 1 หลัง และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง
เพื่อใช้เป็นโรงแรม-จอดรถยนต์ พื้นที่ 29,730 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์
และทางเข้า-ออกของรถ จำนวน 178 คัน พื้นที่จอดรถอาคาร 985 ตารางเมตร
วางระบายนํ้ายาว 170 เมตร
ออกให้ ณ วันที่ : 10 สิงหาคม 2535

รายละเอียดใบรับรองการก่อสร้างอาคาร

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ : 499/2535
ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า : บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด เจ้าของอาคาร / ผู้ครอบครอง
ได้ทำการ : ดัดแปลงอาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตในใบอนุญาต
เลขที่ 921/2535 ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2535
เป็นอาคาร : ชนิดตึก 27 ชั้น เชื่อมอาคารเดิม 14 ชั้น 1 หลัง และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง
เพื่อใช้เป็นโรงแรม-จอดรถยนต์ โดยมีที่จอดรถ ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออก
ของรถ จำนวน 178 คัน
อยู่ในที่ดิน : ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 10038 191276-191283 192788-192795 เป็น
ที่ดินของบริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ออกให้ ณ วันที่ : 27 พฤศจิกายน 2535

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพักอาศัย ภายในโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ

การตกแต่งภายในห้องพักอาศัยมีรูปแบบการตกแต่งเป็นเฟอร์นิเจอร์แบบ Built - In พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ดังนี้

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก :

- | | |
|--|---|
| 1. ปลั๊กไฟ 220V/240V | 2. เพลเด็ก |
| 3. ระเบียง
(เฉพาะห้องห้องซูพีเรียและห้องดีลักซ์ เทอร์เรซ) | 4. เครื่องเล่นดีวีดี (ยกเว้นห้องซูพีเรีย) |
| 5. มินิบาร์ | 6. ประตูลิฟต์ด้วยระบบอิเล็กทรอนิกส์ |
| 7. โทรศัพท์ | 8. อินเทอร์เน็ต Wi-Fi |
| 9. โทรทัศน์ | 10. เครื่องปรับอากาศ |
| 11. ระเบียง | 12. ตู้นิรภัย |
| 13. เครื่องชงชา/กาแฟ | 14. ช่องเคเบิลทีวีดาวเทียม |
| 15. เตียงนอน | 16. โต๊ะทำงาน |
| 17. ตู้เย็น | 18. ตู้เสื้อผ้า |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องน้ำ :

- | | |
|--|---|
| 1. เสื้อคลุมอาบน้ำและรองเท้าแตะ | 2. อ่างอาบน้ำ |
| 3. ไม้แขวนเสื้อ | 4. ฝักบัวอาบน้ำ |
| 5. แยกอ่างอาบน้ำและห้องน้ำฝักบัว
(เฉพาะห้องดีลักซ์และห้องสูท) | 6. ฝักบัวอาบน้ำแบบใช้มือจับ
(เฉพาะห้องดีลักซ์และห้องสูท) |
| 7. ไดรเป้าผม | 8. ปลั๊กเสียบที่โคนหลอดไฟฟ้า |
| 9. โทรศัพท์ในห้องน้ำ
(เฉพาะห้องดีลักซ์และห้องสูท) | 10. ระบบน้ำอุ่น |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ :

- | | |
|---|--|
| 1. ห้องประชุม - สัมมนา จำนวน 3 ห้อง | 2. ห้องอาหาร (Peppermill) |
| 3. ร้านกาแฟ (The Coffee Club) | 4. คอฟฟี่ช็อป |
| 5. บาร์ | 6. ห้องอาหาร (Season Thai) |
| 7. ห้องฟิตเนส | 8. รूमเซอร์วิส 24 ชั่วโมง |
| 9. แผนกต้อนรับ (24 ชั่วโมง) | 10. สระว่ายน้ำน้ำกลางแจ้ง |
| 11. บริการซัก-รีด | 12. บริการอินเทอร์เน็ตในห้องพัก (ฟรี WiFi) |
| 13. บริการฟรีอินเทอร์เน็ตในพื้นที่สาธารณะ | 14. ที่จอดรถ ประมาณ 178 คัน |

งานระบบอาคารภายในโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ

งานระบบที่สำคัญภายในอาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ระบบไฟฟ้า : ระบบไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง โดยผ่านหม้อแปลงไฟฟ้า จำนวน 2 ชุด เข้าสู่ระบบควบคุมไฟฟ้า (MDB) จำนวน 4 ตู้
- ระบบสำรองไฟฟ้า : เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator) จำนวน 1 ชุด ยี่ห้อ CATTERPILLAR ขนาด 500 KVA
- ระบบปรับอากาศ : แอร์ชนิดทำความเย็นด้วยน้ำ (Chilled Water Cool) ประกอบด้วย Cooling Tower จำนวน 3 ชุด และ Chiller จำนวน 2 ชุด ขนาด 475 ตัน/ชุด
- ระบบสุขาภิบาล : น้ำจากการประปานครหลวงผ่านปั้มน้ำ จำนวน 3 ชุด
- ระบบทำความร้อน : แบบรวมศูนย์ (ฮีทปั้ม) จำนวน 1 ชุด
- ระบบป้องกันภัย : มีการติดตั้งระบบเตือนภัย (Fire Alarm System) อุปกรณ์ดับเพลิง ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
- อุปกรณ์ปั้มน้ำดับเพลิง (Fire Pump) จำนวน 2 ชุด
 - ตู้สายนํ้าดับเพลิงติดตั้งในทุกชั้น
 - หัวรับนํ้าดับเพลิงด้านหน้าอาคาร
 - ติดตั้ง Smoke detector และ Heat Detector
 - ติดตั้ง Sprinkler ทุกชั้น
 - ติดตั้งกล่องวงจรปิด และตู้ควบคุมระบบวงจรปิดภายในอาคาร
 - ไฟฉุกเฉินและบันไดหนีไฟ

รายละเอียดใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 186 ใบอนุญาตเลขที่ 119/2564 ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า โรงแรม บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ โรงแรมประเภท 3 จำนวนห้องพัก 315 ห้อง ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568

3.2 รายละเอียดเอกสารสิทธิ

จากการตรวจสอบรายละเอียดเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ณ วันที่ 1 พฤศจิกายน 2566 ปรากฏว่าเอกสารสิทธิประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 18 ฉบับ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันจดทะเบียน
				ไร่	งาน	ตร.ว		
1	10023	12442	2369	1	0	28.9	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	จำนอง (ระหว่างเช่า) กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
2	10038	1243	2384	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	1234	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		

ตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ระวาง : 5136 III 6818 - 5, 6816

ตำบล : คลองตัน (ที่ 11 พระโขนงฝั่งเหนือ)

อำเภอ : พระโขนง

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร

สิทธิการครอบครอง (ผู้ให้เช่า) : กรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : จดทะเบียนเช่ามีกำหนด 30 ปี รวม 18 ฉบับ ให้กับทาง กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2551

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ผู้ให้เช่า	: บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
ผู้เช่า	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ทรัพย์สินที่เช่า	: ที่ดิน เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 2-0-57.9 ไร่ (857.9 ตารางวา) และอาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วย อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น และอาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมสาธารณูปโภค งานระบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ
อายุสัญญาเช่า	: 30 ปี
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 18 มีนาคม 2551
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	: 17 มีนาคม 2581
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา	: ประมาณ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน
ค่าเช่าตามสัญญา	: ชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าทั้งจำนวนให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 1,780,000,000 บาท

หมายเหตุ :

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมอมารีบูเลอวาร์ด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็นโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ) ระยะเวลา 30 ปี โดยมีเงินลงทุนของโครงการตามรายละเอียด ดังนี้

1. ค่าสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงแรม บูเลอวาร์ด ระยะเวลา 30 ปี	จำนวน	1,780,000,000 บาท
2. ค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในการประกอบกิจการโรงแรม	จำนวน	50,000,000 บาท
3. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการได้มาซึ่งสิทธิการเช่า	จำนวน	83,000,000 บาท
รวม		1,913,000,000 บาท

3.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ที่ใช้ในการเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ปรากฏว่าที่ดินที่ประเมินมูลคามีราคาประเมินที่ดินราชการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินราชการ	
			(บาทต่อตารางวา)	รวม (บาท)
1	10023	428.9	300,000	128,670,000
2	10038	123.0	300,000	36,900,000
3	191276	17.5	300,000	5,250,000
4	191277	17.5	300,000	5,250,000
5	191278	35.0	300,000	10,500,000
6	191279	16.3	300,000	4,890,000
7	191280	16.3	300,000	4,890,000
8	191281	16.3	300,000	4,890,000
9	191282	16.3	300,000	4,890,000
10	191283	17.8	300,000	5,340,000
11	192788	17.5	300,000	5,250,000
12	192789	17.5	300,000	5,250,000
13	192790	35.0	300,000	10,500,000
14	192791	16.3	300,000	4,890,000
15	192792	16.3	300,000	4,890,000
16	192793	16.3	300,000	4,890,000
17	192794	16.3	300,000	4,890,000
18	192795	17.8	300,000	5,340,000
รวมราคาประเมินที่ดินราชการ				257,370,000

ราคาประเมินดังกล่าวข้างต้นทางบริษัท ได้รับข้อมูลจากทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตามทางบริษัทขอแนะนำให้ผู้ที่ใช้รายงาน หรือผู้เกี่ยวข้อง ตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดินสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องในส่วนของราคาประเมินที่ดินก่อนการดำเนินการใดๆ

3.4 การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดิน และสภาพโดยรวมทางกายภาพ รวมทั้งการตรวจสอบจากระวางที่ดินสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ทางบริษัท มีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าง่ายมีความถูกต้อง

4. ผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 ผังเมือง

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556)



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ. 5 - 3) โดยจะมีข้อกำหนดดังต่อไปนี้

ที่ดินประเภท พ. 5 เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขหรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ซึ่งไม่ใช่โรงงานประเภทห้องแถวหรือตึกแถว และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน 500 ตารางเมตร
- (2) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น
- (3) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร

- (4) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานที่บริการก๊าซธรรมชาติที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่าย อาหารที่ใช้ก๊าซ
- (5) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
- (6) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย
- (7) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแผน ฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม
- (8) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรมที่มีจำนวนห้องพักเกิน 80 ห้อง เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มี ขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบสถานี รถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (9) การประกอบพาณิชยกรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตรจากบริเวณโดยรอบ สถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (10) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 10,000 ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขต ทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่ง มวลชน
- (11) การติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ตั้งแต่ 40 เมตร ถึงจุดติดตั้งหรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า 50 เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานที่ ประกอบการ และป้ายสถานที่บริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานที่บริการก๊าซ
- (12) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนน สาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร
- (13) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือไนท์คลับ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่ น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (14) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์
- (15) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร เว้นแต่ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,500 ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (16) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์
- (17) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร
- (18) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตรหรือตั้งอยู่ ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

- (19) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 12 เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม
- (20) สวนสัตว์
- (21) สนามแข่งรถ
- (22) สนามแข่งม้า
- (23) สนามยิงปืน
- (24) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ 500 เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
- (25) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย
- (26) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย
- (27) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
- (28) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน 100 ตารางเมตร
- (29) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ 200 เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

- (1) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน 10 : 1 ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้วหากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน 10 : 1
- (2) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในพื้นที่การปกครองของสำนักงานเขตวัฒนา การขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงหรือถอนอาคาร จะต้องขออนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายควบคุมอาคาร

4.3 กฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีข้อกำหนดและกฎหมายอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5. การตรวจสอบการเวนคืนและโครงการพัฒนาของรัฐ

5.1 การตรวจสอบการเวนคืน

จากการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และตรวจสอบส่วนงานราชการที่เกี่ยวข้องปรากฏว่า ไม่มีแนวเวนคืนบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่จะส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

6. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้ว อย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้มีการใช้ประโยชน์ในการประกอบธุรกิจโรงแรม จากการสำรวจและวิเคราะห์การใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน เพื่อการพาณิชย์กรรมประเภทโรงแรม จะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด สำหรับทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

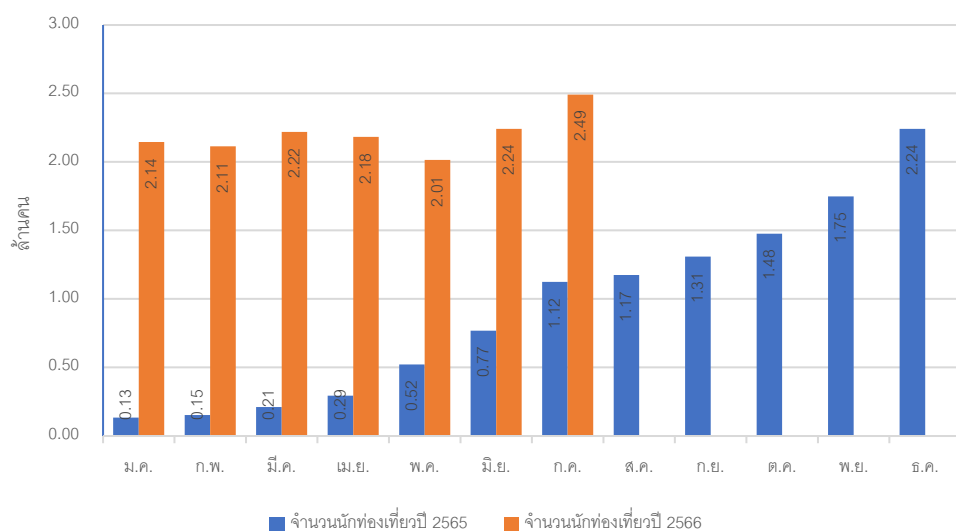
7. ภาพรวมตลาด (Market Overview)

7.1 ภาพรวมตลาดโรงแรม บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

- จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย (International Tourist Arrivals to Thailand)

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ที่ประเทศจีน ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 โดยได้มีการแพร่ระบาดอย่างรุนแรงไปยังประเทศต่างๆ ทั่วโลก รวมถึงประเทศไทย ยังสร้างผลกระทบกับธุรกิจต่างๆ จนถึงต้นปี 2565 และถึงจะค่อยๆ กลับสู่สถานการณ์ปกติในปัจจุบัน ซึ่งผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ยังไม่สามารถทำให้ธุรกิจต่างๆ อาทิเช่น ธุรกิจโรงแรม กลับสู่สภาวะปกติได้เต็ม 100% ให้เหมือนก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 โดยจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยล่าสุด ณ เดือนกรกฎาคม ปี 2566 มีจำนวน 2,490,000 คน เพิ่มขึ้น 11.1% จากเดือนมิถุนายนที่ผ่านมา และยังเพิ่มขึ้น 121.5% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565

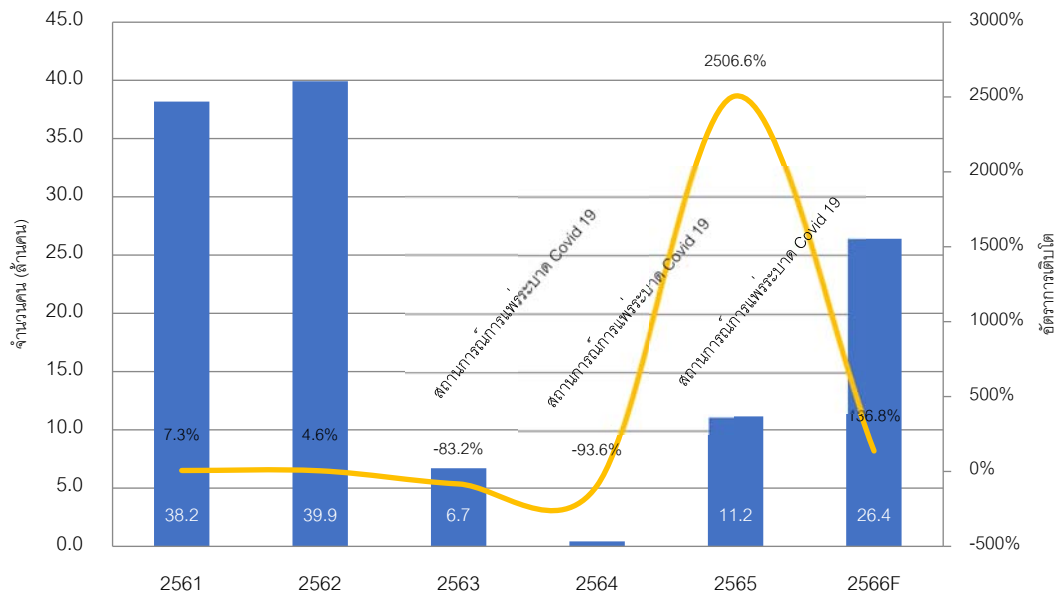
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยรายเดือน ณ ปัจจุบัน



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หากพิจารณาจำนวนนักท่องเที่ยวช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 พบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยสิ้นปี 2562 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยจำนวน 39,900,000 คน เป็นสถิติสูงสุดของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย คิดเป็นอัตราการเติบโต 4.6% จากปีก่อนหน้า ถึงแม้ว่าจะเป็นการเติบโตในอัตราที่ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า อันเนื่องมาจากสภาพเศรษฐกิจโลกที่ชะลอตัว จากตัวเลขล่าสุดย้อนหลังแสดงให้เห็นว่าอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยยังสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่องก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19

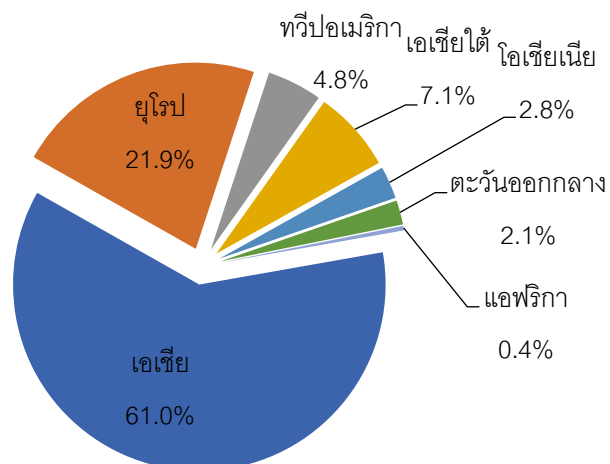
จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย ณ สิ้นปี 2566F



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากตัวเลขนักท่องเที่ยวโดยคาดการณ์ ณ สิ้นปี 2566 พบว่านักท่องเที่ยวชาวเอเชียมีสัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทยสูงสุด คิดเป็น 61% ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เดินทางเข้าประเทศไทย ซึ่งส่วนใหญ่ยังคงเป็นนักท่องเที่ยวชาวจีนที่ยังคงเติบโตต่อเนื่องในทุกปี รองลงมาได้แก่นักท่องเที่ยวชาวยุโรป และเอเชียใต้ตามลำดับ

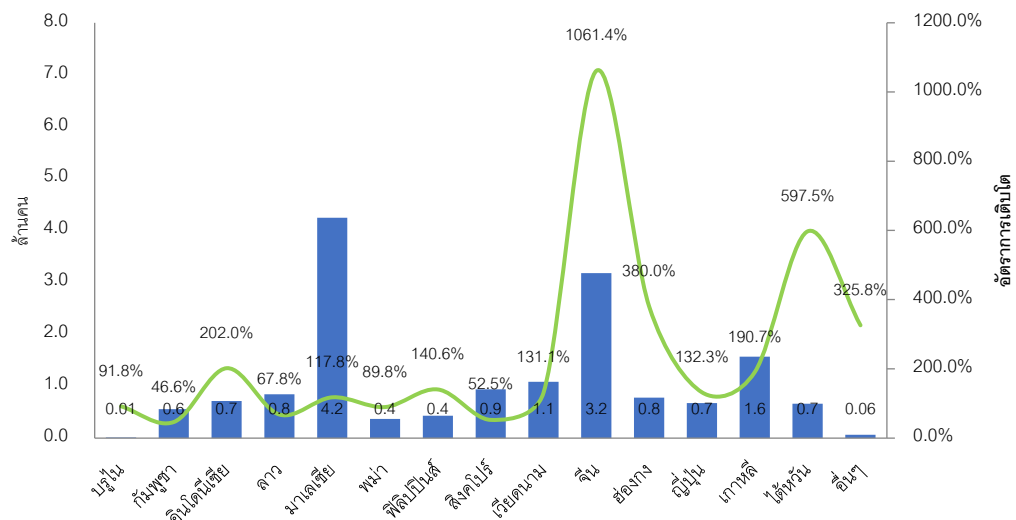
สัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติแยกตามสัญชาติ ปี 2566F



ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

หากพิจารณาด้านการเติบโตของกลุ่มนักท่องเที่ยวโดยคาดการณ์ สิ้นปี 2566 เทียบกับสิ้นปี 2565 พบว่า นักท่องเที่ยวชาวจีนมีอัตราการเติบโตสูงสุด ที่ประมาณ 1,061.4% รองลงมาได้แก่นักท่องเที่ยวชาวไต้หวันที่มีอัตราการเติบโต 597.5% และตามด้วยนักท่องเที่ยวจากอินโดนีเซียมีการเติบโต 2.2% เมื่อเทียบกับปี 2561 หากพิจารณาการเติบโตของนักท่องเที่ยวรายประเทศสูงสุด 3 อันดับแรก พบว่านักท่องเที่ยวชาวอินเดียเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นการเติบโต ประมาณ 202.0% เป็นต้น

สัดส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวชาวเอเชียตะวันออก/เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ปี 2566F

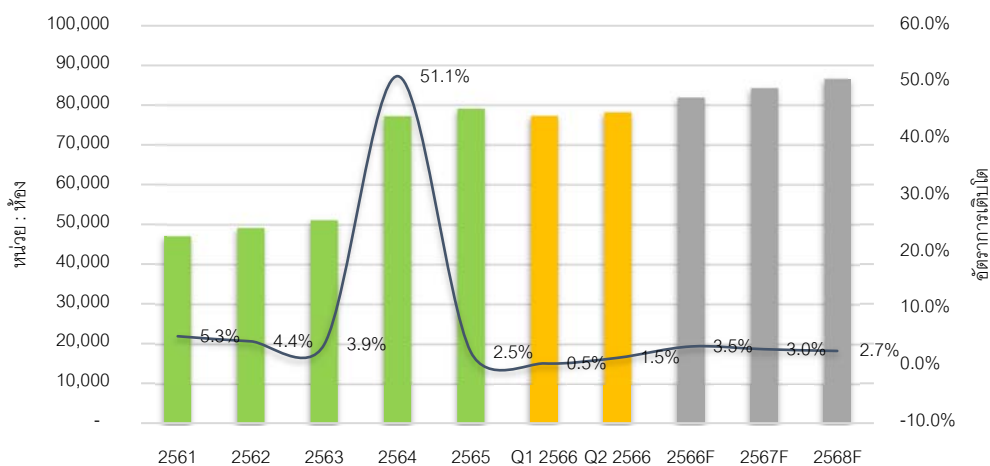


ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

- อุปทานของตลาด (Market Supply) ห้องพักริเวณศูนย์กลางความเจริญ กรุงเทพมหานคร

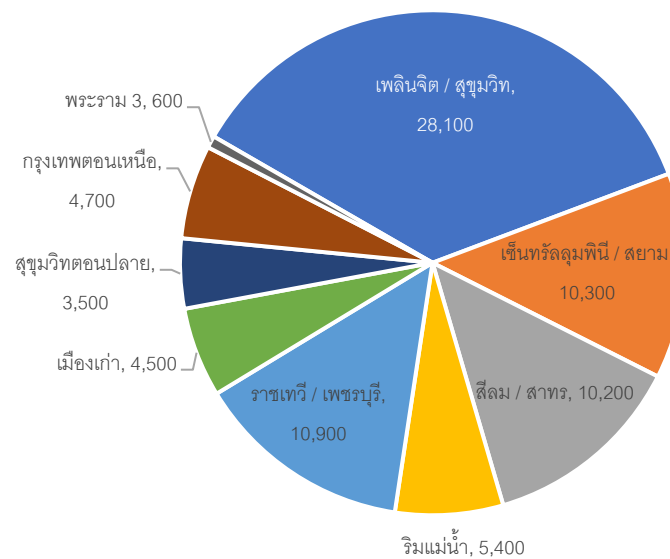
จากข้อมูลในไตรมาส 2 ปี 2566 ห้องพักริเวณศูนย์กลางความเจริญกรุงเทพมหานคร มีอุปทานเพิ่มขึ้น ประมาณ 900 ห้อง เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันกับปีก่อนหน้า โดยไตรมาส 2 ปี 2566 จะเติบโตอยู่ที่ 1.5% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยในไตรมาส 2 ปี 2566 จะมีจำนวนห้องอยู่ ประมาณ 78,200 ห้อง

อุปทานห้องพักริเวณกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 และในอนาคต



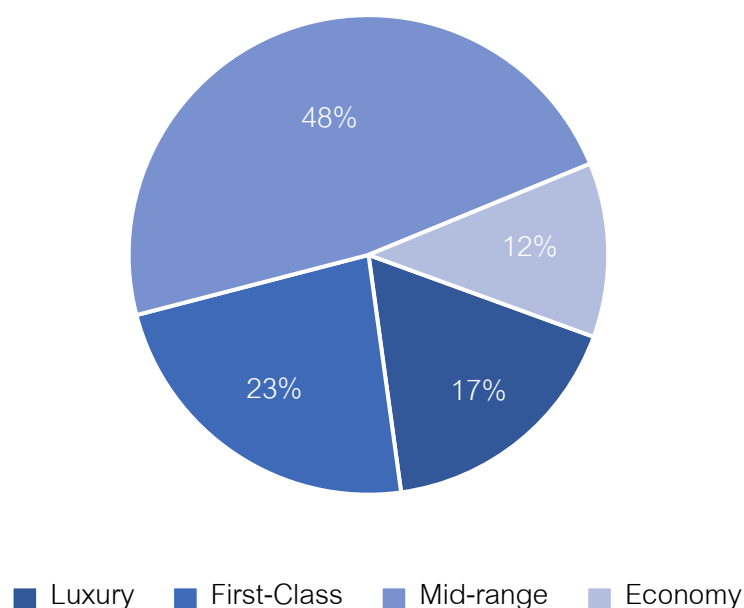
สำหรับทำเลที่ตั้งที่ได้รับความนิยมสูงสุดของริเวณกรุงเทพมหานครจะตั้งอยู่บริเวณทำเลถนนเพลินจิต/ทำเลสุขุมวิท ประมาณ 28,100 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 36.93% ของริเวณกรุงเทพมหานคร รองลงมาได้แก่ ทำเลราชเทวี/เพชรบุรี ประมาณ 10,900 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 13.94% ทำเลเซ็นทรัลลุมพินี/สยาม ประมาณ 10,300 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 13.17% ทำเลสีลม/สาทร ประมาณ 10,200 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 13.04% ทำเลริมแม่น้ำ ประมาณ 5,400 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 6.91% ทำเลกรุงเทพตอนเหนือ ประมาณ 4,700 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 6.01% ทำเลบริเวณเมืองเก่า ประมาณ 4,500 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 5.75% ทำเลสุขุมวิทตอนปลาย ประมาณ 3,500 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 4.48%และทำเลพระราม 3 ประมาณ 600 ห้อง คิดเป็น ประมาณ 0.77%

อุปทานห้องพักโรงแรมบริเวณกรุงเทพมหานคร แบ่งตามทำเลที่ตั้ง ณ ไตรมาส 2 ปี 2566



ในส่วนองระดับของโรงแรมพบว่าอุปทานห้องพักของโรงแรมระดับ Mid-range มีสัดส่วนสูงสุดของโรงแรมทั้งหมดในบริเวณกรุงเทพมหานคร โดยมีห้องพักรวม ประมาณ 37,400 ห้อง คิดเป็น 48% รองลงมา ได้แก่ โรงแรมในระดับ First-Class มีห้องพักรวม ประมาณ 18,100 ห้อง คิดเป็น 23% โรงแรมในระดับ Luxury มีห้องพักรวม ประมาณ 13,500 ห้อง คิดเป็น 17% และโรงแรมในระดับ Economy มีห้องพักรวม ประมาณ 9,200 ห้อง คิดเป็น 12% ตามลำดับ

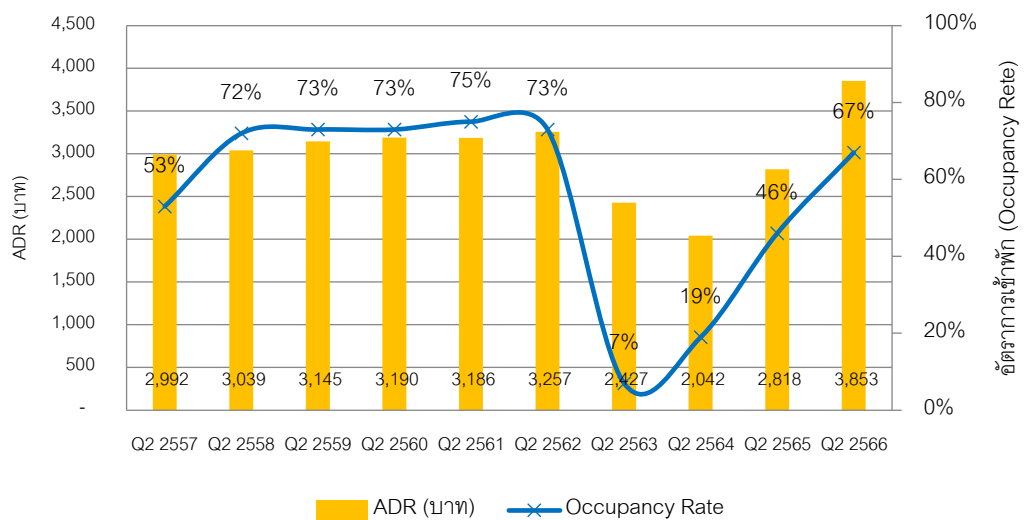
อุปทานห้องพักโรงแรมบริเวณกรุงเทพมหานคร แบ่งตามระดับห้องพัก ณ ไตรมาส 2 ปี 2566



- อุปสงค์ของตลาด (Market Demand) ห้องพักรวมบริเวณกรุงเทพมหานคร

ในไตรมาส 2 ปี 2566 อัตราการเข้าพักโรงแรม (Occupancy Rate) บริเวณศูนย์กลางความเจริญ กรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้นประมาณ 67% จากช่วงเดียวกันของปี 2565 จากอัตราการเข้าพักที่ 46% มาอยู่ที่ 67% ซึ่งหากพิจารณาในปี 2564 ที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 อย่างหนักถึงปี 2566 จะพบว่าอัตราการเข้าพักโรงแรม (Occupancy Rate) มีการปรับขึ้นใกล้เคียงกับปีก่อนเกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19

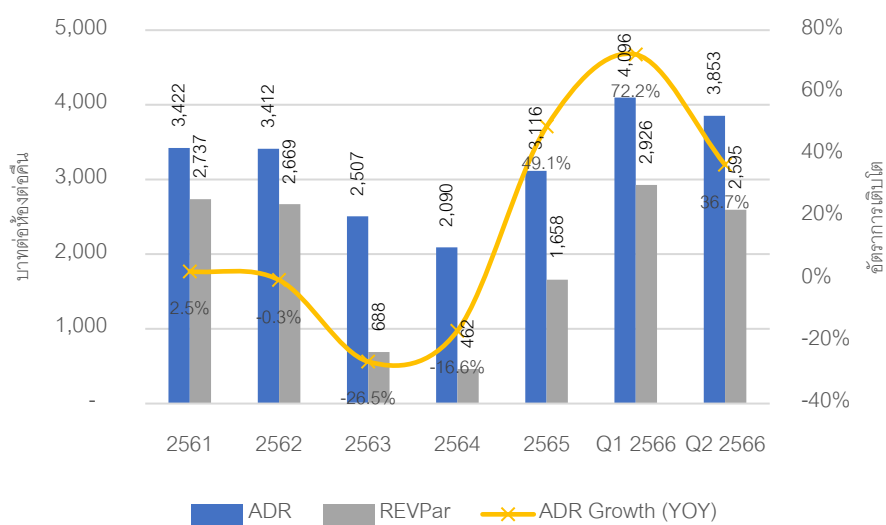
อัตราการเข้าพักโรงแรมบริเวณกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2566



- ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (Average Daily Rate) และค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องทั้งหมด (Revenue per Available Room : RevPAR)

ในส่วนของคุณค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวันเมื่อสิ้นสุดไตรมาส 2 ปี 2566 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปี 2565 ประมาณ 36.7% จากเดิมอยู่ที่ 2,820 บาท/ห้อง/คืน เป็น 3,850 บาท/ห้อง/คืน ด้านอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องทั้งหมด (Revenue per Available Room : RevPAR) ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 อยู่ที่ 2,600 บาท/ห้อง/คืน ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ประมาณ 99.9% จากเดิมอยู่ 1,300 บาท/ห้อง/คืน

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อวัน (ADR) และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยต่อจำนวนห้องพัก (RevPAR) บริเวณกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาส 2 ปี 2566



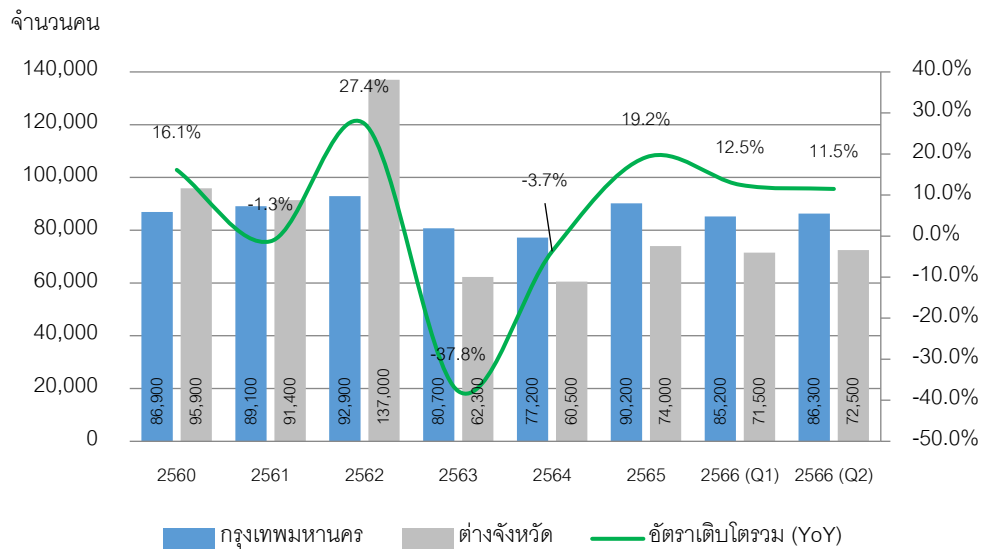
วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

7.2 ภาพรวมตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ

- จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด

จากข้อมูลล่าสุด ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 ในภาพรวมพบว่าจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด มีจำนวนรวม 158,800 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2,000 คน คิดเป็นประมาณ 1.3% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2565 ประมาณ 11.5% สำหรับจำนวนชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานครที่ได้รับอนุญาต ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนประมาณ 86,300 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 1,100 คน คิดเป็นประมาณ 1.3% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2565 ประมาณ 8.9% ส่วนจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในต่างจังหวัด ณ สิ้นไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนประมาณ 72,500 คน เพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ผ่านมาที่มีชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตประมาณ 71,500 คน คิดเป็นประมาณ 1.4% และเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวของปี 2565 ประมาณ 14.8%

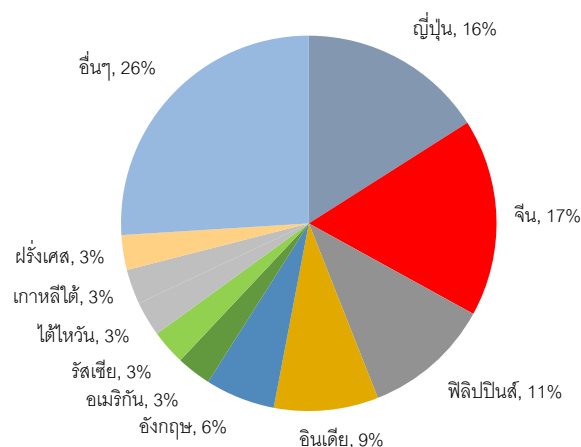
จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ปี 2560 – 2566



วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

หากพิจารณาจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 แยกตามสัญชาติ ใน 3 อันดับแรกพบว่าชาวจีนมีจำนวนสูงสุด คิดเป็นประมาณ 17% ของจำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทย รองลงมาได้แก่ ชาวญี่ปุ่น คิดเป็นประมาณ 16% ตามด้วยชาวฟิลิปปินส์ คิดเป็นประมาณ 11% อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาแนวโน้มของชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยพบว่าชาวจีนมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ โดยตัวเลข ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 พบว่ามีจำนวนชาวจีนที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในประเทศไทยจำนวน 29,000 คน เพิ่มขึ้น 2.6% จากไตรมาสก่อนหน้า และเพิ่มขึ้น 9.6% จากไตรมาสเดียวกันของปี 2565

จำนวนชาวต่างชาติที่ได้รับอนุญาตเข้ามาทำงานในกรุงเทพมหานคร และต่างจังหวัด ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 แยกตามสัญชาติ

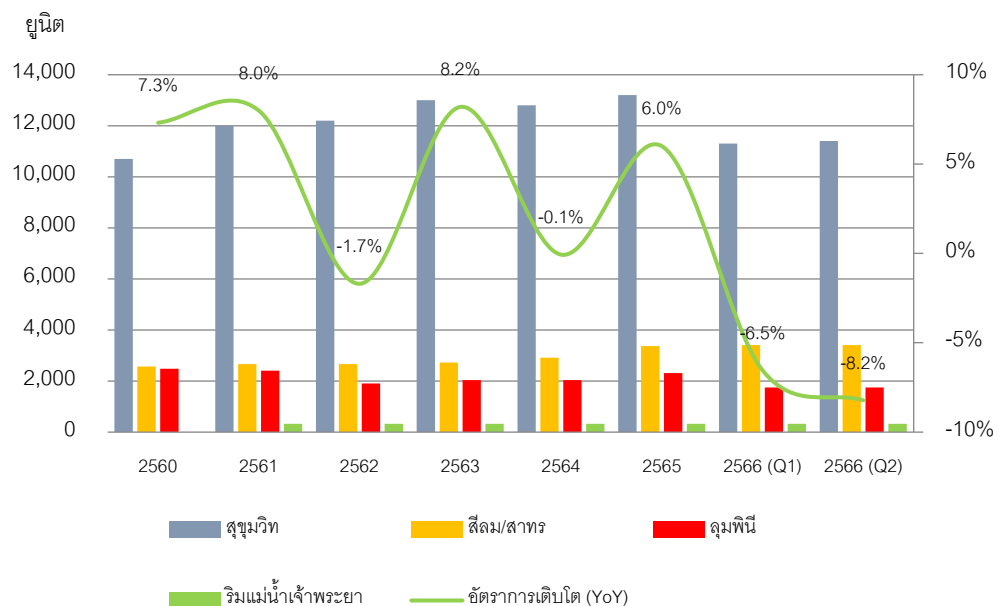


วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

● อุปทานของตลาด (Market Supply)

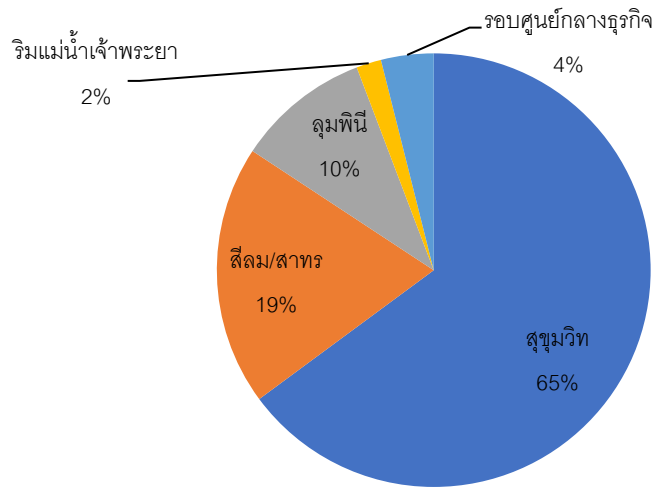
ตลาดเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในกรุงเทพมหานครสำหรับชาวต่างชาติ ณ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 0.6% จาก 17,473 หน่วย มาอยู่ที่ 17,573 หน่วย และปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ประมาณ 8.2% จากเดิมอยู่ที่ 19,146 หน่วย โดย ณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2566 มีโครงการเปิดตัวใหม่จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ ดี อัลเบอร์ตี ซึ่งอุปทานเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ส่วนใหญ่ยังคงอยู่ในพื้นที่สุขุมวิท เนื่องจากเป็นทำเลที่มีชื่อเสียงและมีการจัดตั้งชุมชนชาวต่างชาติในพื้นที่เป็นประมาณ 64.8% ของอุปทานทั้งหมดในกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ หากพิจารณาอุปทานพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เป็นรายทำเลที่ตั้งพบว่า ทำเลพื้นที่บริเวณสุขุมวิท เป็นย่านพื้นที่ที่มีสัดส่วนของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์มากที่สุดประมาณ 65% เนื่องจากเป็นพื้นที่ยอดนิยมสำหรับชาวต่างชาติทั้งผู้ที่ทำงาน และนักท่องเที่ยว รองลงมา ได้แก่ ทำเลสีลม / สาทร มีสัดส่วนประมาณ 19% ทำเลเมืองเก่า / ลุมพินี / สยาม มีสัดส่วนประมาณ 10% ทำเลรอบศูนย์กลางธุรกิจ มีสัดส่วนประมาณ 4% และ ทำเลริมแม่น้ำ มีสัดส่วนประมาณ 2%

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2560 – 2566



วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

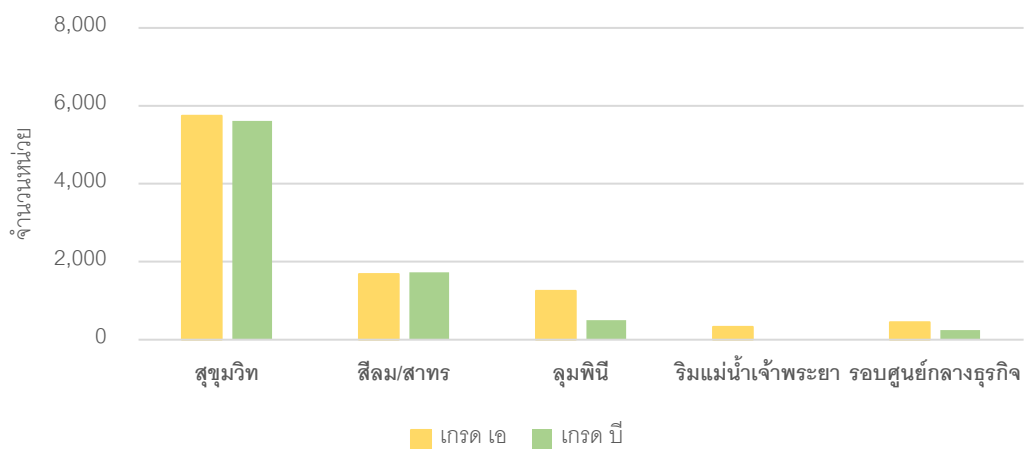
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566



วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

ในส่วนของเกรดของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์พบว่า ณ ไตรมาสที่ 2 เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด เอ มีจำนวน 9,444 หน่วย ส่วนเกรด บี มีจำนวน 8,082 หน่วย โดยที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เกรด เอ นั้นส่วนใหญ่จะตั้งอยู่ในทำเลดีเยี่ยมบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจ อาทิเช่น บริเวณถนนวิทยุ ถนนราชดำริ เพลินจิต และทองหล่อ เป็นต้น มีสิ่งอำนวยความสะดวกและการบริการแบบครบครัน มีการตกแต่งห้องพักระดับหรูหรา ส่วนเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ เกรด บี นั้น อาจตั้งอยู่ในทำเลบริเวณใจกลางของศูนย์กลางธุรกิจในลักษณะเดียวกับเกรด เอ ได้เช่นกัน แต่จะมีลักษณะการตกแต่งในระดับปานกลาง การบริการอาจมีไม่ครบเท่าระดับเกรด เอ เป็นต้น

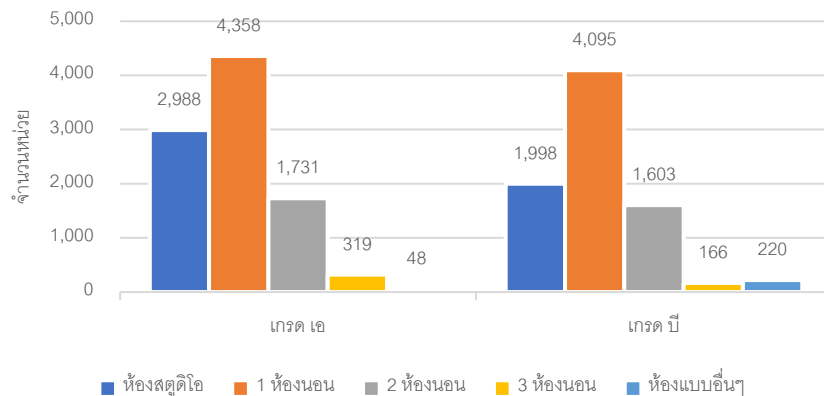
อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามทำเลและระดับ ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566



วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

หากพิจารณาตามรูปแบบห้องพักพบว่า โดยส่วนใหญ่ห้องพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ จะมีลักษณะเป็นแบบ 1 ห้องนอน รองลงมาได้แก่ ห้องสตูดิโอ ตามด้วยห้องพักแบบ 2 ห้องนอน 3 ห้องนอนและห้องพักในรูปแบบอื่นๆ ตามลำดับ

อุปทานของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ แยกตามแบบห้องพัก ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565



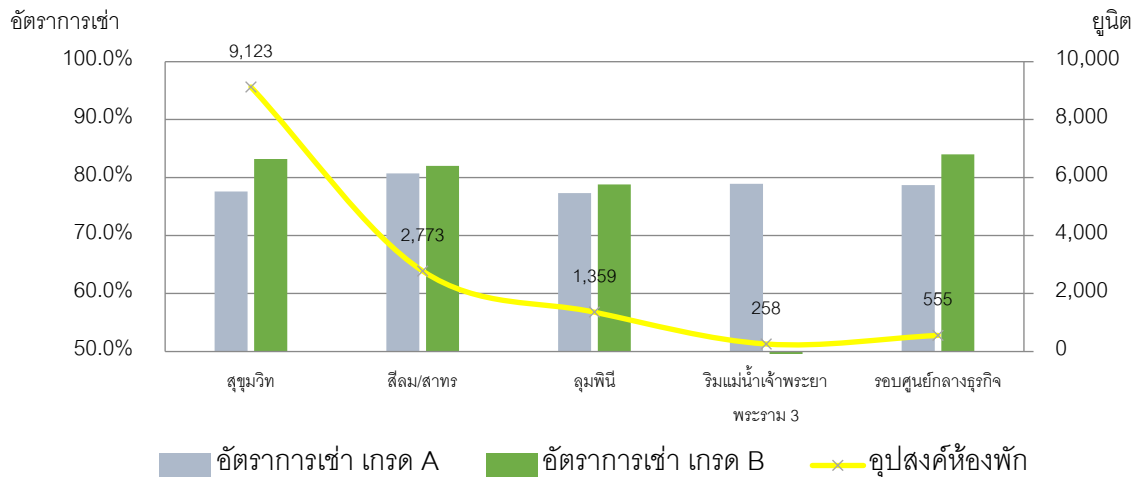
วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

● อุปสงค์ของตลาด (Market Demand)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 อุปสงค์ของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ของชาวต่างชาติ บริเวณศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพมหานครปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 0.5% จากไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่มขึ้น 9.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีอุปสงค์การเข้าพัก ณ ปัจจุบัน อยู่ที่ประมาณ 14,068 หน่วย จากอุปทานห้องพักในตลาดที่ประมาณ 17,526 หน่วย คิดเป็นอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) ประมาณ 80.3% หากพิจารณาอัตราการเข้าพักย้อนหลังนับตั้งแต่เกิดสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ในปี 2563 นั้น ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลงต่ำกว่า 50% อย่างไรก็ตามเมื่อประเทศต่างๆ รวมถึงประเทศไทยได้มีมาตรการผ่อนปรนเกี่ยวกับการเดินทางข้ามประเทศ ส่งผลให้ประเทศไทยมีนักท่องเที่ยวหรือผู้ที่เดินทางมาทำงานในประเทศไทยได้มากขึ้นจึงทำให้อัตราการเข้าพักของพื้นที่เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าพักในปัจจุบันแยกตามทำเลที่ตั้งและระดับของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์พบว่า ทำเลสีลม/สาทรมีอัตราการเข้าพักสูงสุดอยู่ที่ ประมาณ 81.4% รองลงมาได้แก่ ทำเลรอบนอกศูนย์กลางธุรกิจ ประมาณ 80.6% ทำเลสีลม/สาทร ประมาณ 80.4% ทำเลริมแม่น้ำเจ้าพระยา ประมาณ 78.9% และทำเลลุมพินี/สยาม ประมาณ 77.7% โดย ณ ไตรมาส 2 ปี 2566 เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ทำเลสีลม/สาทร มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นสูงสุดคิดเป็น 2.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และปรับตัวเพิ่ม 15.3% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่ผ่านมา หากพิจารณาตามเกรดของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ พบว่า ในภาพรวม เกรด เอ มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 78.2% และเกรด บี มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 82.7%

อัตราการเข้าพักเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ณ ไตรมาส 2 ปี 2566

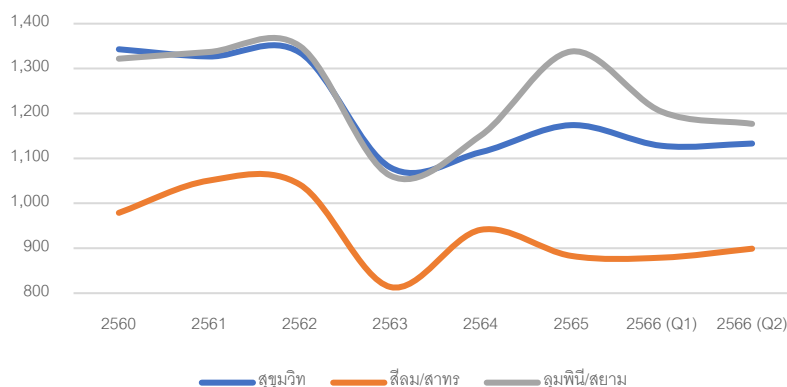


วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

● ค่าเช่า (Rental Rate)

ไตรมาสที่ 2 ของปี 2566 ค่าเช่าเฉลี่ยของเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์สำหรับชาวต่างชาติ ปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อย ประมาณ 0.7% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ประมาณ 1,092 บาท/ตารางเมตร/เดือน จากเดิมอยู่ที่ 1,084 บาท/ตารางเมตร/เดือน และปรับตัวเพิ่มขึ้น ประมาณ 2.2% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปี 2565 หากพิจารณาอัตราค่าเช่ารายทำเลพบว่าอัตราค่าเช่าสูงสุด ได้แก่ ทำเลลุมพินี/สยาม มีอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ประมาณ 1,177 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า ประมาณ 2.2% แต่ปรับตัวเพิ่มขึ้น 2.0% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า รองลงมาได้แก่ ทำเลสุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ประมาณ 1,133 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับตัวเพิ่มขึ้น 0.5% จากทั้งไตรมาสก่อนหน้าและจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่วนทำเลสีลม / สาทร มีอัตราค่าเช่าเฉลี่ย อยู่ที่ประมาณ 899 บาท/ตารางเมตร/เดือน เพิ่มขึ้น 2.3% จากไตรมาสก่อนหน้า แต่ปรับตัวลดลง 1.6% จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า

อัตราค่าเช่าเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ ในปี 2560 – 2566



วิเคราะห์โดย : บริษัท 15 ที่ปรึกษา จำกัด

8. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้พิจารณาแนวทางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวิธีการที่เป็นที่ยอมรับกันโดยทั่วไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” (Market Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อ-ขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้ง ช่วงเวลาซื้อขาย ประโยชน์ใช้สอย เงื่อนไขการชำระเงินตลอดจนรูปร่างลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย สำหรับเครื่องจักร อุปกรณ์ ก็อาจพิจารณาปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น กำลังผลิต คุณสมบัติเฉพาะสำหรับเครื่องจักร ปีที่ผลิต เป็นต้น มาเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ

“วิธีต้นทุน” (Cost Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยคิดต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ หรือต้นทุนการทดแทนด้วยทรัพย์สินที่มีลักษณะและคุณประโยชน์คล้ายคลึงกัน แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม เพื่อสะท้อนให้เห็นความเสื่อมทางกายภาพ ความเสื่อมตามลักษณะการใช้งานและความเสื่อมอันเนื่องมาจากความล้าสมัย รวมทั้งค่าเสื่อมทางเศรษฐศาสตร์ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอก และส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สินนั้นๆ

“วิธีพิจารณาจากรายได้” (Income Approach) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยอาจพิจารณาใช้วิธีคำนวณจากอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Direct Capitalization) หรือวิธีการคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันสุทธิจากประมาณการรายได้กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่ามูลค่าของทรัพย์สินใดๆ จะมีค่าเท่ากับมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสรายได้รวมที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต

“วิธีหามูลค่าส่วนที่เหลือ” (Residual Technique) เป็นวิธีประมาณการสมมติฐานในการพัฒนาที่ดินที่มีความเป็นไปได้ตามข้อกำหนดกฎหมาย ศักยภาพทางกายภาพของทรัพย์สิน และความเหมาะสมทางการเงิน โดยการประมาณการรายได้จากการพัฒนาโครงการ และหักออกด้วยต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนของผู้ประกอบการและดอกเบี้ยจ่าย รายได้หลังหักค่าใช้จ่ายทั้งหมดคือมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เพื่อคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยทางบริษัทฯ พิจารณาจากสภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทำเลที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ลักษณะของทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปได้ว่าทางบริษัทฯ จะใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณารายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน

9. การวิเคราะห์และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินโดยพิจารณาจากรายได้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาการประมาณการ และจะนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

• ระยะเวลาในการประมาณการ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้ทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมอาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ระยะเวลา 30 ปี โดย ณ วันที่ประเมินมูลค่า สัญญาเช่าดังกล่าวคงเหลือระยะเวลาการเช่าที่ประมาณ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงได้ทำการประมาณการทางการเงิน (Cash Flow Projection) ตามระยะเวลาดังกล่าวของสัญญาเช่า ที่ประมาณ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน โดยเริ่มจากวันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 เป็นเกณฑ์

• สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ จะพิจารณาภาระผูกพันที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี ได้ทำสัญญากับบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ดังนี้

1. สัญญาการเช่าช่วงทรัพย์สิน วันที่ 18 มีนาคม 2551
2. สัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ (สัญญาเช่าช่วงใหม่)

โดยทางบริษัทฯ จะพิจารณาสัญญาเช่าช่วงและสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินฯ ดังกล่าวข้างต้นเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รวมไปถึงศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทรัพย์สินรวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาด เพื่อนำมาประกอบกรณีวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

อย่างไรก็ตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ณ วันที่ทำการสำรวจ พบว่า โครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ มีการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จทั้งหมด ซึ่งประกอบด้วยห้องพักจำนวน 315 ห้อง พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่โถงต้อนรับ งานระบบไฟฟ้า งานระบบปรับอากาศ งานระบบน้ำ งานระบบไอน้ำ และงานระบบป้องกันอัคคีภัย เป็นต้น ซึ่งจากการสอบถามผู้นำสำรวจ ทราบว่า ได้มีการเริ่มการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินเมื่อเดือนเมษายน 2566 และคาดการณ์จะสามารถเปิดบริการได้ภายในวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป

● ประมวลการรายได้ของทรัพย์สิน

ประมวลการรายได้ของทรัพย์สินจะเกิดจากรายได้ตามสัญญาที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ได้ทำสัญญากับบริษัท บุญเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด จำนวน 2 ฉบับ ดังนี้

1. สัญญาการเช่าช่วงทรัพย์สิน ลงวันที่ 18 มีนาคม 2551
2. สัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบุญเลอวาร์ด กรุงเทพฯ (สัญญาเช่าช่วงใหม่)

โดยในแต่ละสัญญามีรายละเอียด โดยสรุปดังนี้

1. สัญญาการเช่าช่วงทรัพย์สิน ลงวันที่ 18 มีนาคม 2551

ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	: ประกอบด้วย
	1. ที่ดิน ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 18 ฉบับ เนื้อที่ดินรวม 2-0-57.9 ไร่ (257.9 ตารางวา)
	2. อาคารที่เช่า ประกอบด้วย อาคารตึก 27 ชั้น เชื่อมอาคาร 14 ชั้น 1 หลัง และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น 1 หลัง ที่จอดรถ 178 คัน เพื่อใช้เป็น โรงแรม
	3. เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ อำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ
ผู้ให้เช่าช่วง	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ผู้เช่าช่วง	: บริษัท บุญเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด
ระยะเวลาการเช่า	: 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึง 17 มีนาคม 2554 และสามารถต่อสัญญาเช่าช่วงออกไปอีกไม่เกิน 9 ครั้งๆ ละ 3 ปี นับจากวันสิ้นสุดสัญญาเช่าช่วงแต่ละฉบับ โดยตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาเช่าช่วงเดิมทุกประการ (ดูรายละเอียดหนังสือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงในเอกสารประกอบ)
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 18 มีนาคม 2550
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	: 17 มีนาคม 2553

ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า : ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมแบ่งเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ในอัตราดังนี้

ค่าเช่าคงที่ : 124,345,008 บาทต่อปี โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท

ค่าเช่าแปรผัน : คำนวณตามสูตร ดังนี้ $ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ช) + ฉ$

โดยที่

ก = อัตราร้อยละ 85

ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรมในเดือนนั้น ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้า ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้า ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น

จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น

ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการโรงแรม ในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น

ช = อัตราค่าเช่าคงที่ ในเดือนนั้น

ทั้งนี้ หากผลลัพธ์รวมของสมการ $(ข - ค - ง - จ - ฉ - ช)$ ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ฉ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม (ดูรายละเอียดสัญญาเช่าช่วงในเอกสารประกอบ)

2. สัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ (สัญญาเช่าช่วงใหม่)

ความเป็นมา

: โดยที่

- ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพเสื่อมโทรมลงตามสภาพการใช้งานและมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นจำนวนมาก และทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถรักษามาตรฐานสภาพของทรัพย์สินให้เป็นที่ไปตามข้อตกลงการบริหารจัดการโรงแรม ซึ่งบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เป็นผู้เช่าทำสัญญาเช่าช่วงกับผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าได้
- ตามสัญญาเช่าช่วง กองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารเช่า
- บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ประสงค์จะของบประมาณจากกองทุนรวมเพื่อดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงสร้าง และปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารที่เช่าจำนวน 250,000,000 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ในการรักษามาตรฐานสภาพของทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นที่ไปตามข้อตกลงการบริหารจัดการโรงแรม

การบังคับใช้ของสัญญา

: สัญญานับนี้ให้มีผลบังคับใช้ก็ ต่อเมื่อ

- ก. กองทุนรวมได้เสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการซ่อมแซมและปรับปรุงภาพลักษณ์อาคารที่เช่า การผ่อนผันการชำระค่าเช่าต่างๆ ที่บูเลอวาร์ด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมที่กำหนดไว้ในสัญญานับนี้ และการแก้ไขสัญญาเช่าช่วงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 1 ซึ่งลงวันที่เดียวกับวันที่ในสัญญานับนี้
- ข. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติเห็นชอบตามข้อเสนอของกองทุนรวมที่เสนอในข้อ ก และ
- ค. คู่สัญญาทุกฝ่ายได้ลงลายมือชื่อในสัญญานับนี้

ทรัพย์สินที่เช่าช่วง

: ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง

ผู้ให้เช่า

: ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง

ผู้เช่า

: ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง

ค่าเช่า

- : • ช่วงระหว่างการปรับปรุงทรัพย์สิน
ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน : ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง

• ช่วงปรับปรุงทรัพย์สินแล้วเสร็จ

ค่าเช่าคงที่ : 127,000,000 บาทต่อปี

ค่าเช่าแปรผัน : ตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง

การชำระค่าเช่า

- : การชำระค่าเช่าด้วยกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ และการผ่อนการชำระค่าเช่าคงที่

1. กรณีกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ (EBITDA) มากกว่า
ค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมและบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ตกลง
ให้นำกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ (EBITDA) มาจัดสรร
ชำระตามลำดับ ดังนี้

• ช่วงระหว่างการปรับปรุงทรัพย์สิน

1. ค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วง
2. ค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าช่วง
3. หนี้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาตามลำดับ

• ช่วงปรับปรุงทรัพย์สินแล้วเสร็จ

1. ค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่
2. ค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าช่วงใหม่
3. หนี้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาตามลำดับ

2. กรณีกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ (EBITDA) น้อยกว่า
ค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วง/สัญญาเช่าช่วงใหม่ กองทุนรวม
ผ่อนผันให้บริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ชำระค่าเช่าคงที่น้อย
กว่าค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วง/สัญญาเช่าช่วงใหม่ (เป็นยอด
เท่ากับกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ (EBITDA)) โดยกองทุน
รวมไม่ถือว่าบริษัท บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ผิดนัดชำระค่าเช่า
คงที่สัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าช่วง แต่อย่างใด โดยบริษัท
บูลเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด จะชำระส่วนของค่าเช่าคงที่และค่า
เช่าแปรผันตามสัญญาเช่าช่วง/สัญญาเช่าช่วงใหม่ ตาม
รายละเอียดในข้อ 3.1

การชำระค่าเช่า
(ต่อ)

: 3. การชำระและการคิดดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วง/
สัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด

3.1 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ของปีถัดไป กองทุนรวมฯ และบริษัท
บลูเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด ตกลงสอบทานค่าเช่าคงที่ตาม
สัญญาเช่าช่วงที่บริษัท บลูเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัดชำระให้แก่
กองทุนรวมฯ ว่าน้อยกว่าค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง/สัญญา
เช่าช่วงใหม่หรือไม่ หากมีค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วง/สัญญา
เช่าช่วงใหม่ส่วนขาดบริษัท บลูเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด จะชำระ
ค่าเช่าส่วนขาดตามสัญญาตามลำดับ ดังนี้

3.1.1 ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่า
ช่วงส่วนขาด

3.1.2 ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่า
ช่วงใหม่ส่วนขาด

3.1.3 ค่าเช่าคงที่รายเดือนตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด

3.1.4 ค่าเช่าคงที่รายเดือนตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด

โดยบริษัท บลูเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด จะชำระค่าเช่าส่วนขาดจน
ครบทั้งจำนวน แต่ไม่เกิน 10 ปี นับจากวันทำสัญญานับวัน

3.2 กองทุนรวมจะคิดดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วง
ส่วนขาดในอัตราดอกเบี้ย MLR ของแต่ละวัน โดยอัตรา
ดอกเบี้ย MLR ดังกล่าวให้คิดถัดจากวันสิ้นสุดรอบบัญชีของ
ปีของบริษัท บลูเอวาร์ด โฮเต็ล จำกัดในแต่ละปี (1 มกราคม
ของปีถัดไป) โดยบริษัทฯ ได้พิจารณาตั้งสมมติฐานใช้อัตรา
ดอกเบี้ย MLR ณ วันที่ประเมินมูลค่าเป็นเกณฑ์ในการ
พิจารณามูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ย ณ 8 พฤศจิกายน 2566	
ธนาคาร	MLR
ธนาคารไทยพาณิชย์	7.050%
ธนาคารกสิกรไทย	7.270%
ธนาคารกรุงเทพ	7.100%
ธนาคารกรุงไทย	7.050%
ธนาคารกรุงศรีอยุธยา	7.280%
ค่าเฉลี่ย	7.150%

การชำระค่าเช่า
(ต่อ)

: 3.3 กองทุนรวมจะคิดดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่ตามสัญญาเช่าช่วง
ใหม่ส่วนขาดในอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี

(ดูรายละเอียดสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการ
โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ (สัญญาเช่าช่วงใหม่) ในเอกสาร
ประกอบ)

หมายเหตุ

- : 1. บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ให้ทำการ
ไม่พิจารณาในส่วนของ “ข้อ 4 การผ่อนผันการชำระ
ค่าเช่าค้างชำระก่อนปี 2560” และ “ข้อ 5 ค่าเช่าค้างชำระ
ตั้งแต่ปี 2560 จนถึงวันสุดท้ายก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้”
ซึ่งระบุในรายละเอียดในสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซม
ใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ
เนื่องจากเป็นค่าเช่าและดอกเบี้ยค้างชำระที่มีอยู่ก่อน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ให้ทำการ
ไม่พิจารณาในส่วนของ “ข้อ 9 เรื่องการชำระเงินจำนวน
แรกและการชำระเงินค้างชำระ” เฉพาะเรื่องการชำระเงิน
จำนวนแรก 10,000,000 บาท ที่ระบุในข้อ 9.1 และการ
ชำระเงิน 1,250,000 บาทต่อเดือน ที่ระบุในข้อ 9.2 ซึ่งระบุ
ในรายละเอียดสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สิน
โครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ เนื่องจาก
รายละเอียดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัท บูเลอ
วาร์ด ไฮเต็ล จำกัด ชำระค่าเช่าและดอกเบี้ยคงค้างที่
เกิดขึ้นก่อนวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากรายละเอียดสัญญาเช่าช่วงและสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรม
บลูเอวาร์ด กรุงเทพ (สัญญาเช่าช่วงใหม่) ดังกล่าวข้างต้นทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะมีการคิดค่าเช่าแปรผัน
จากรายได้ และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการประกอบกิจการโรงแรม ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณารายได้ และ
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ดังกล่าว โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้หลักของโรงแรมที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้คาดว่าจะได้รับจาก 3 กลุ่มหลัก ซึ่งประกอบด้วย
รายได้จากห้องพัก รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม และรายได้อื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. รายรับจากห้องพักและอัตราการเข้าพัก (Rooms Revenue and Occupancy Rate)

จากการเก็บข้อมูลโรงแรมที่มีลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวน (ห้อง)	ค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) (บาท/คืน)	อัตราการ เข้าพักเฉลี่ย (%)
1	โรงแรมเบลแอร์ กรุงเทพ สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 5	160	2,700	80%
2	โรงแรมซีนิท สุขุมวิท กรุงเทพฯ	ซอยสุขุมวิท 3	160	3,100	75%
3	โรงแรมแลนด์มาร์ค กรุงเทพ	ถนนสุขุมวิท	400	3,900	70%
4	โรงแรมเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท 10	ซอยสุขุมวิท 10	234	2,300	80%

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นพบว่า ข้อมูลโรงแรมที่มีลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอัตราการเข้าพัก
(Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 70 - 80 ในส่วนของค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) โดย
ภาพรวมอยู่ที่ประมาณ 2,300 - 3,900 บาท/ห้อง/คืน โดยทางบริษัทฯ พิจารณาว่าลักษณะของโรงแรม
ที่ประเมินมูลค่ามีสภาพและศักยภาพในการทำรายได้ใกล้เคียงกับโรงแรมที่นำมาเปรียบเทียบ นอกจากนี้ทาง
บริษัทฯ ได้ทำการสอบถามแผนธุรกิจหลังจากโรงแรมเริ่มเปิดดำเนินการจากผู้นำสำรวจเพื่อใช้เป็นแนวทางใน
การกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่เหมาะสม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และอัตราการเข้าพัก (Rooms Revenue and Occupancy Rate)	
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) (Average Room Rate)	2,700 บาท/ห้อง/คืน ในปี 1 ปรับขึ้นร้อยละ 3.5 ต่อปีในปี 2 ปรับขึ้นร้อยละ 3 ต่อปีในปี 3 และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)	ร้อยละ 40 ในปี 1 ร้อยละ 60 ในปี 2 ร้อยละ 80 ในปี 3 และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

2. รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม (F&B Revenue)

รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบไปด้วย รายได้จากร้านอาหาร และลอบบี้เลาจน์ ภายในโรงแรม
บริษัทฯ ประมาณการรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 20 ของรายได้
ห้องพักตลอดอายุการประมาณการ

3. รายได้จากแผนกอื่นๆ (MOD Revenue)

ประมาณการรายได้จากแผนกอื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จากค่าโทรคมนาคม บริการซัก-รีด และรายได้อื่นๆ มีสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 2 ของการประมาณการรายได้ของห้องพักรถตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณการค่าใช้จ่ายของทรัพย์สิน

1. ต้นทุนขาย (Departmental Expense)

ต้นทุนขายประกอบไปด้วย ต้นทุนห้องพัก ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนแผนกอื่นๆ โดยจะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนประกอบกับผลประโยชน์อื่นๆ ของพนักงานในแผนกต่างๆ โดยประมาณการต้นทุนขายมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ต้นทุนขาย (Departmental Expense)	
ห้องพัก (Rooms Expense)	ร้อยละ 35 ของรายได้ห้องพักในปีที่ 1 ร้อยละ 20 ของรายได้ห้องพักในปีที่ 2 ร้อยละ 15 ของรายได้ห้องพักในปีที่ 3 และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
อาหารและเครื่องดื่ม (F&B Expense)	ร้อยละ 70 ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
แผนกอื่นๆ (Other Department Expense)	ร้อยละ 40 ของรายได้จากแผนกอื่นๆ และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

2. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Undistributed Operating Expenses)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee) ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด ค่าพลังงาน ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Undistributed Operating Expenses)	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Admin & General)	ร้อยละ 23 ของรายได้รวมในปีที่ 1 ร้อยละ 13 ของรายได้รวมในปีที่ 2 ร้อยละ 10 ของรายได้รวมในปีที่ 3 จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)	ร้อยละ 3 ของรายได้รวม และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Undistributed Operating Expenses) (ต่อ)	
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sales & Marketing)	ร้อยละ 10 ของรายได้รวมในปีที่ 1 ร้อยละ 6 ของรายได้รวมในปีที่ 2 ร้อยละ 3 ของรายได้รวมในปีที่ 3 และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่างาน (Utilities)	ร้อยละ 15 ของรายได้รวมในปีที่ 1 ร้อยละ 10 ของรายได้รวมในปีที่ 2 ร้อยละ 8 ของรายได้รวมในปีที่ 3 และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษา (Property Operation & Maintenance)	ร้อยละ 3 ของรายได้รวม และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	ร้อยละ 0.5 ของรายได้รวม และคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ

3. ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)

ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการจ้างบริหาร (Incentive Fee) ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance Premium) และค่าภาษีโรงเรือน (Property Tax) โดยมีประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ดังนี้

ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)		
ค่าใช้จ่ายในการจ้างบริหาร (Incentive Fee)	ร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operation Profit) ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance Premium)	ร้อยละ 0.5 ของรายได้รวมในปีที่ 1 จากนั้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ทางบริษัทฯ พิจารณาภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดดังนี้	
	มูลค่าจากราคาประเมินราชการ	อัตราภาษีจัดเก็บ
	0 – 50 ล้านบาท	0.3%
	50 – 200 ล้านบาท	0.4%
	200 – 1,000 ล้านบาท	0.5%
1,000 – 5,000 ล้านบาท	0.6%	
5,000 ล้านบาทขึ้นไป	0.7%	
	โดยมีราคาประเมินราชการของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในการคำนวณ ดังนี้	
	● ที่ดิน	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	อัตรากาเรืบโต (ทุก 4 ปี)
2.14475	300,000	12%

ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges) (ต่อ)		
ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	● อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
	อาคาร	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางเมตร)
	อัตราดอกเบี้ย (ทุก 4 ปี)	
	โรงแรม สูงเกิน 5 ชั้น	10,500 4%
หมายเหตุ : ทางบริษัทฯ ได้ทำการประมาณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 โดยการคำนวณราคาประเมินที่ดิน และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีฐานภาษีอัตราภาษี และการคำนวณภาษี ตามมาตรา 94 ข้อ 5 ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อื่นนอกจากการประกอบเกษตรกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย โดยการคำนวณราคาประเมินราชการที่ดิน และราคาประเมินราชการสิ่งปลูกสร้างในแต่ละปี นำมาบวกรวมกันและคูณฐานภาษี		

● ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditures)

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน หมายถึง ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการลงทุนใหม่/ปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายในการลงทุนซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติมจากเดิมที่มีอยู่ และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงใหม่ (Cost of Renovate) หรือเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงโครงการ (Reserve for Replacement) โดยเงินสำรองในการปรับปรุงอาคาร จะเป็นเงินสำรองเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร รวมไปถึงการปรับเปลี่ยนเฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ต่างๆ ในโครงการ เพื่อให้โครงการมีความทันสมัยเหมาะสมกับสภาพตลาดในปัจจุบัน สำหรับค่าใช้จ่ายในการสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคารทั่วไปอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2-5 ของรายรับสุทธิ โดยการประมาณการดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับอายุและประเภทของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditures)	
เงินสำรองปรับปรุงอาคาร (Reserve for Replacement)	ร้อยละ 2.5 ของรายได้รวม ตลอดระยะเวลาการประมาณการ โดยบริษัท พิจารณาตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วง

● อัตราคิดลด (Discount Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ณ วันที่ประเมินมูลค่า (วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566) ประมาณร้อยละ 3.06 บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกันประมาณ ร้อยละ 8 - 9 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 12

● สมมติฐานประมาณการทรัพย์สิน : มูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง

ประมาณการทางการเงิน (CASH FLOW PROJECTIONS)	ปีที่ 1		ปีที่ 2		ปีที่ 3		ปีที่ 4		ปีที่ 5		ปีที่ 6		ปีที่ 7		ปีที่ 8	
สมมติฐานหลัก:																
จำนวนวันเปิดทำการต่อปี (Number of days)	328	366	365	365	365	366	365	365								
จำนวนห้องว่าง (ต่อวัน) (Available rooms (Daily))	315	315	315	315	315	315	315	315								
จำนวนห้องว่าง (ต่อปี) (Available rooms night)	103,320	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975								
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate)	40%	60%	80%	80%	80%	80%	80%	80%								
ปริมาณการเข้าพัก (ต่อปี) (Occupied room nights)	41,328	69,174	91,980	91,980	91,980	92,232	91,980	91,980								
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate)	2,700	2,795	2,878	2,965	3,054	3,145	3,240	3,337								
อัตราการเติบโตค่าห้องพัก (Growth Rate)		4%	3%	3%	3%	3%	3%	3%								
รายได้ (DEPARTMENTAL REVENUE)																
ห้องพัก (Rooms)	111,585,600	193,306,743	264,749,253	272,691,731	280,872,483	290,091,256	297,977,617	306,916,946								
รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)	22,317,120	38,661,349	52,949,851	54,538,346	56,174,497	58,018,251	59,595,523	61,383,389								
รายได้จากแผนกอื่น (MOD)	2,231,712	3,866,135	5,294,985	5,453,835	5,617,450	5,801,825	5,959,552	6,138,339								
รายได้รวม (Total Gross Revenue(TGR))	136,134,432	235,834,226	322,994,089	332,683,912	342,664,429	353,911,333	363,532,693	374,438,674								
ต้นทุนขาย (DEPARTMENTAL EXPENSES)																
ห้องพัก (Rooms)	39,054,960	38,661,349	39,712,388	40,903,760	42,130,872	43,513,688	44,696,643	46,037,542								
อาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)	15,621,984	27,062,944	37,064,895	38,176,842	39,322,148	40,612,776	41,716,866	42,968,372								
รายจ่ายจากแผนกอื่น (MOD)	892,685	1,546,454	2,117,994	2,181,534	2,246,980	2,320,730	2,383,821	2,455,336								
รวมต้นทุนขาย (Total Deparmental Expenses)	55,569,629	67,270,747	78,895,277	81,262,136	83,700,000	86,447,194	88,797,330	91,461,250								
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	80,564,803	168,563,480	244,098,812	251,421,776	258,964,429	267,464,138	274,735,363	282,977,424								
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES)																
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Administrative & General)	31,310,919	30,658,449	32,299,409	33,268,391	34,266,443	35,294,436	36,353,269	37,443,867								
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)	4,084,033	7,075,027	9,689,823	9,980,517	10,279,933	10,617,340	10,905,981	11,233,160								
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sale & Marketing)	13,613,443	14,150,054	9,689,823	9,980,517	10,279,933	10,617,340	10,905,981	11,233,160								
ค่าพลังงาน (Utilities Expenses)	20,420,165	23,583,423	25,839,527	26,614,713	27,413,154	28,312,907	29,082,615	29,955,094								
ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษา (Property Operation & Maintenance)	4,084,033	7,075,027	9,689,823	9,980,517	10,279,933	10,617,340	10,905,981	11,233,160								
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	680,672	1,179,171	1,614,970	1,663,420	1,713,322	1,769,557	1,817,663	1,872,193								
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Total Undistributed Expenses)	74,193,265	83,721,150	88,823,374	91,488,076	94,232,718	97,228,919	99,971,491	102,970,635								
กำไรจากการดำเนินงาน (GROSS OPERATING PROFIT)	6,371,538	84,842,330	155,275,437	159,933,700	164,731,711	170,235,219	174,763,872	180,006,789								
ค่าใช้จ่ายคงที่ (FIXED CHARGES)																
ค่าใช้จ่ายในการจ้างบริหาร (Incentive Fee)	382,292	5,090,540	9,316,526	9,596,022	9,883,903	10,214,113	10,485,832	10,800,407								
ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance Premium)	680,672	701,092	722,125	743,789	766,103	789,086	812,758	837,141								
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land & Building Tax)	1,738,988	1,708,191	1,677,393	1,646,596	1,793,378	1,761,348	1,729,319	1,697,290								
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ (Total Fixed Charges)	2,801,953	7,499,823	11,716,044	11,986,406	12,443,383	12,764,547	13,027,909	13,334,838								
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Cost)																
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve For Replacement)	3,403,361	5,895,856	8,074,852	8,317,098	8,566,611	8,847,783	9,088,317	9,360,967								
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	166,224	71,446,651	135,484,540	139,630,196	143,721,717	148,622,888	152,647,646	157,310,984								
ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน (Fixed & Varible Rent)																
รายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)	124,345,008	126,115,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000								
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักค่าเช่าคงที่	-124,178,784	-54,668,349	8,484,540	12,630,196	16,721,717	21,622,888	25,647,646	30,310,984								
รายได้ 15% ของบูเลอวาร์ด	-	-	1,272,681	1,894,529	2,508,258	3,243,433	3,847,147	4,546,648								
รายได้ 85% ของกองทุนฯ	-	-	7,211,859	10,735,667	14,213,460	18,379,455	21,800,499	25,764,336								
รายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) + เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร	3,403,361	5,895,856	15,286,712	19,052,764	22,780,071	27,227,239	30,888,816	35,125,303								
รวมค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่า (Total Fixed & Variable Rent)	127,748,369	132,010,856	142,286,712	146,052,764	149,780,071	154,227,239	157,888,816	162,125,303								
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วง	-127,582,144	-60,564,205	-	-	-	-	-	-								
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่	-	-	-6,802,171	-6,422,568	-6,058,353	-5,604,350	-5,241,170	-4,814,319								
ภาระหนี้คงค้างกับกองทุนฯ																
ภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงล่วงหน้า ยกมา	-	127,582,144	197,268,472	210,100,487	223,228,142	236,680,697	250,359,933	264,413,522								
ดอกเบี้ย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงล่วงหน้า	-	9,122,123	14,104,696	15,022,185	15,960,812	16,922,670	17,900,735	18,905,567								
ภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงล่วงหน้า เพิ่ม	127,582,144	60,564,205	-	-	-	-	-	-								
รวมภาระหนี้คงค้าง ตามสัญญาเช่าช่วงคงค้าง	127,582,144	197,268,472	211,373,168	225,122,672	239,188,955	253,603,367	268,260,669	283,319,089								
ภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด ยกมา	-	-	-	6,802,171	13,711,095	20,749,791	27,837,751	35,069,321								
ดอกเบี้ย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด	-	-	-	486,355	980,343	1,483,610	1,990,399	2,507,456								
ภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด เพิ่ม	-	-	6,802,171	6,422,568	6,058,353	5,604,350	5,241,170	4,814,319								
รวมภาระหนี้คงค้าง ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่คงค้าง	-	-	6,802,171	13,711,095	20,749,791	27,837,751	35,069,321	42,391,097								
ความสามารถในการชำระหนี้ของบูเลอวาร์ด																
รายได้จากการดำเนินงานหลัง หัก ค่าเช่าคงที่ 15%	-	-	1,272,681	1,894,529	2,508,258	3,243,433	3,847,147	4,546,648								
รายได้จากการดำเนินงานหลัง หัก ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-	-	-	-								
รวมเงินที่สามารถนำไปชำระหนี้ได้	-	-	1,272,681	1,894,529	2,508,258	3,243,433	3,847,147	4,546,648								
เงินชำระหนี้																
เงินชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วง	-	-	1,272,681	1,894,529	2,508,258	3,243,433	3,847,147	4,546,648								
เงินชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่	-	-	-	-	-	-	-	-								
เงินชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วง	-	-	-	-	-	-	-	-								
เงินชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่	-	-	-	-	-	-	-	-								
รวมเงินชำระหนี้	-	-	1,272,681	1,894,529	2,508,258	3,243,433	3,847,147	4,546,648								
ภาระหนี้ดอกเบี้ย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน																
ภาระหนี้ดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ	-	9,122,123	12,832,015	13,127,655	13,452,555	13,679,237	14,053,588	14,358,919								
ภาระหนี้ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ	127,582,144	188,146,349	197,268,472	210,100,487	223,228,142	236,680,697	250,359,933	264,413,522								
ภาระหนี้ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ	127,582,144	197,268,472	210,100,487	223,228,142	236,680,697	250,359,933	264,413,522	278,772,441								
ภาระหนี้ดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่คงเหลือ	-	-	-	486,355	980,343	1,483,610	1,990,399	2,507,456								
ภาระหนี้ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่คงเหลือ	-	-	6,802,171	13,224,740	19,769,448	26,354,141	33,078,922	39,883,640								
ภาระหนี้ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่คงเหลือ	-	-	6,802,171	13,711,095	20,749,791	27,837,751	35,069,321	42,391,097								
รายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง (Net Income)	166,224	71,446,651	136,757,222	141,524,725	146,229,975	151,866,322	156,494,792	161,857,632								
รายได้สุทธิ (Net Income)	166,224	71,446,651	136,757,222	141,524,725	146,229,975	151,866,322	156,494,792	161,857,632								
รวมมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน (Property Present Value)	964,825,917 บาท															
หรือประมาณ (Rounded)	965,000,000 บาท															

● สมมติฐานประมาณการทรัพย์สิน : มูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง) (ต่อ)

ประมาณการทางการเงิน (CASH FLOW PROJECTIONS)	ปีที่ 9		ปีที่ 10		ปีที่ 11		ปีที่ 12		ปีที่ 13		ปีที่ 14		ปีที่ 15	
สมมติฐานหลัก:														
จำนวนวันเปิดทำการต่อปี (Number of days)	365	366	365	365	365	365	366	114						
จำนวนห้องพักว่าง (ต่อวัน) (Available rooms (Daily))	315	315	315	315	315	315	315	315						
จำนวนห้องพักว่าง (ต่อปี) (Available rooms night)	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	35,910							
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy rate)	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%						
ปริมาณการเข้าพัก (ต่อปี) (Occupied room nights)	91,980	92,232	91,980	91,980	91,980	92,232	28,728							
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate)	3,437	3,540	3,646	3,756	3,868	3,984	4,104							
อัตราการเติบโตค่าห้องพัก (Growth Rate)	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%							
รายได้ (DEPARTMENTAL REVENUE)														
ห้องพัก (Rooms)	316,124,454	326,500,265	335,376,433	345,437,726	355,800,858	367,478,924	117,894,468							
รายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)	63,224,891	65,300,053	67,075,287	69,087,545	71,160,172	73,495,785	23,578,894							
รายได้จากแผนกอื่น (MOD)	6,322,489	6,530,005	6,707,529	6,908,755	7,116,017	7,349,578	2,357,889							
รายได้รวม (Total Gross Revenue(TGR))	385,671,834	398,330,323	409,159,248	421,434,026	434,077,047	448,324,288	143,831,251							
ต้นทุนขาย (DEPARTMENTAL EXPENSES)														
ห้องพัก (Rooms)	47,418,668	48,975,040	50,306,465	51,815,659	53,370,129	55,121,839	17,684,170							
อาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage)	44,257,424	45,710,037	46,952,701	48,361,282	49,812,120	51,447,049	16,505,226							
รายจ่ายจากแผนกอื่น (MOD)	2,528,996	2,612,002	2,683,011	2,763,502	2,846,407	2,939,831	943,156							
รวมต้นทุนขาย (Total Deparmental Expenses)	94,205,087	97,297,079	99,942,177	102,940,442	106,028,656	109,508,719	35,132,551							
กำไรขั้นต้น (Gross Profit)	291,466,747	301,033,244	309,217,071	318,493,584	328,048,391	338,815,568	108,698,700							
ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน (UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES)														
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Administrative & General)	38,567,183	39,724,199	40,915,925	42,143,403	43,407,705	44,709,936	14,383,125							
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Base Management Fee)	11,570,155	11,949,910	12,274,777	12,643,021	13,022,311	13,449,729	4,314,938							
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด (Sale & Marketing)	11,570,155	11,949,910	12,274,777	12,643,021	13,022,311	13,449,729	4,314,938							
ค่างาน (Utilities Expenses)	30,853,747	31,866,426	32,732,740	33,714,722	34,726,164	35,865,943	11,506,500							
ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษา (Property Operation & Maintenance)	11,570,155	11,949,910	12,274,777	12,643,021	13,022,311	13,449,729	4,314,938							
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Expenses)	1,928,359	1,991,652	2,045,796	2,107,170	2,170,385	2,241,621	719,156							
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Total Undistributed Expenses)	106,059,754	109,432,005	112,518,793	115,894,357	119,371,188	123,166,686	39,553,594							
กำไรจากการดำเนินงาน (GROSS OPERATING PROFIT)	185,406,992	191,601,239	196,698,278	202,599,226	208,677,203	215,648,882	69,145,106							
ค่าใช้จ่ายคงที่ (FIXED CHARGES)														
ค่าจ้างในการจ้างบริหาร (Incentive Fee)	11,124,420	11,496,074	11,801,897	12,155,954	12,520,632	12,938,933	1,295,760							
ค่าเบี้ยประกันภัย (Property Insurance Premium)	862,255	888,123	914,766	942,209	970,476	999,590	321,567							
ค่าภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง (Land & Building Tax)	1,857,172	1,823,862	1,803,892	1,803,892	1,997,599	1,997,599	623,908							
รวมค่าใช้จ่ายคงที่ (Total Fixed Charges)	13,843,847	14,208,059	14,520,555	14,902,055	15,488,707	15,936,122	2,241,235							
ค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Cost)														
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve For Replacement)	9,641,796	9,958,258	10,228,981	10,535,851	10,851,926	11,208,107	3,595,781							
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (Net Operating Income)	161,921,349	167,434,922	171,948,742	177,161,321	182,336,570	188,504,653	63,308,090							
ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน (Fixed & Variable Rent)														
รายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	37,747,221							
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักค่าเช่าคงที่	34,921,349	40,434,922	44,948,742	50,161,321	55,336,570	61,504,653	25,560,869							
รายได้ 15% ของบุเลอวาร์ด	5,238,202	6,065,238	6,742,311	7,524,198	8,300,486	9,225,698	3,834,130							
รายได้ 85% ของกองทุนฯ	29,683,147	34,369,684	38,206,431	42,637,123	47,036,085	52,278,955	21,726,738							
รายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent) + เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร	39,324,943	44,327,942	48,435,412	53,172,973	57,888,011	63,487,062	25,322,520							
รวมค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่า (Total Fixed & Variable Rent)	166,324,943	171,327,942	175,435,412	180,172,973	184,888,011	190,487,062	63,069,741							
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วง	-	-	-	-	-	-	-							
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่	-4,403,593	-3,893,020	-3,486,670	-3,011,653	-2,551,441	-1,982,409	238,349							
ภาระหนี้คงค้างกับกองทุนฯ														
ภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด ยกมา	278,772,441	293,466,468	-	-	-	-	-							
ดอกเบี้ย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด	19,932,230	20,982,852	-	-	-	-	-							
ภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด เพิ่ม	-	-	-	-	-	-	-							
รวมภาระหนี้คงค้าง ตามสัญญาเช่าช่วงคงค้าง	298,704,671	314,449,321	-	-	-	-	-							
ภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด ยกมา	42,391,097	49,825,654	-	-	-	-	-							
ดอกเบี้ย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด	3,030,963	3,562,534	-	-	-	-	-							
ภาระหนี้คงค้างตามสัญญาเช่าช่วงใหม่ส่วนขาด เพิ่ม	4,403,593	3,893,020	3,486,670	3,011,653	2,551,441	1,982,409	-							
รวมภาระหนี้คงค้าง ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่คงค้าง	49,825,654	57,281,208	3,486,670	3,011,653	2,551,441	1,982,409	-							
ความสามารถในการชำระหนี้ของบุเลอวาร์ด														
รายได้จากการดำเนินงานหลัง หัก ค่าเช่าคงที่ 15%	5,238,202	6,065,238	6,742,311	7,524,198	8,300,486	9,225,698	-							
รายได้จากการดำเนินงานหลัง หัก ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน	-	-	-	-	-	-	-							
รวมเงินที่สามารถนำไปชำระหนี้ได้	5,238,202	6,065,238	6,742,311	7,524,198	8,300,486	9,225,698	-							
เงินชำระหนี้														
เงินชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วง	5,238,202	20,982,852	-	-	-	-	-							
เงินชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่	-	3,562,534	-	-	-	-	-							
เงินชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วง	-	293,466,468	-	-	-	-	-							
เงินชำระค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่	-	53,718,673	3,486,670	3,011,653	2,551,441	1,982,409	-							
รวมเงินชำระหนี้	5,238,202	371,730,528	3,486,670	3,011,653	2,551,441	1,982,409	-							
ภาระหนี้ดอกเบี้ย ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน														
ภาระหนี้ดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ	14,694,027	-	-	-	-	-	-							
ภาระหนี้ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ	278,772,441	-	-	-	-	-	-							
ภาระหนี้ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงคงเหลือ	293,466,468	-	-	-	-	-	-							
ภาระหนี้ดอกเบี้ย ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่คงเหลือ	3,030,963	-	-	-	-	-	-							
ภาระหนี้ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่คงเหลือ	46,794,690	-	-	-	-	-	-							
ภาระหนี้ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าช่วงใหม่คงเหลือ	49,825,654	-	-	-	-	-	-							
รายได้ค่าเช่าที่ได้รับจริง (Net Income)	167,159,552	539,165,450	175,435,412	180,172,973	184,888,011	190,487,062	63,069,741							
รายได้สุทธิ (Net Income)	167,159,552	539,165,450	175,435,412	180,172,973	184,888,011	190,487,062	63,069,741							

การประเมินมูลค่าเพื่อการประกันภัยโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ

ตามความประสงค์ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ในครั้งนี้ ซึ่งต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาประมาณ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่อาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ เพื่อประกอบการพิจารณาในการทำประกันภัยนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการคำนวณหามูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และใช้วิธีคิดต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ในการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

● การประเมินมูลค่าที่ดิน

การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับประกันภัยทรัพย์สิน ในครั้งนี้ เป็นการประเมินโดยตั้งสมมติฐานที่เป็นการประเมินบนผลประโยชน์ (Interest Appraised) ที่อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์การเช่าระยะเวลาคงเหลือที่ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงทำการประเมินมูลค่าที่ดินแยกออกเป็น 2 ขั้นตอน ได้แก่

ขั้นตอนที่ 1 : การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ขั้นตอนที่ 2 : การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือที่ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ขั้นตอนที่ 1 การประเมินมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลราคาเสนอขายของข้อมูลตลาดที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จำนวน 4 แปลง สามารถสรุปรายละเอียดได้ดังต่อไปนี้

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ติดซอยสุขุมวิท 3 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 470 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้าสถานีนานา ไปทางตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 750 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 6-0-32.2 ไร่ (2,432.2 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 2,157,000 บาทต่อตารางวา
2. ที่ดินว่างเปล่า ติดถนนสุขุมวิท และติดทางขึ้น-ลงรถไฟฟ้าสถานีอโศก เนื้อที่ดินประมาณ 0-3-95.0 ไร่ (395 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายประมาณ 2,250,000 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขาย ปี 2564)
3. ที่ดินว่างเปล่า ติดซอยสุขุมวิท 11 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 210 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้าสถานีนานา ไปทางทิศเหนือประมาณ 250 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 1-0-26 ไร่ (426 ตารางวา) มีราคาซื้อ-ขายประมาณ 2,250,000 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขาย ปี 2565)
4. ที่ดินว่างเปล่า ติดซอยสุขุมวิท 2 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 280 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้าสถานีนานาไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 700 เมตร เนื้อที่ดินประมาณ 1-1-85.5 ไร่ (585.5 ตารางวา) มีราคาเสนอขายประมาณ 1,750,000 บาทต่อตารางวา

ผลสรุปการวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในลำดับที่ 1 – 4 ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน (ดูรายละเอียดข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดินในข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ) โดยจะนำมาดำเนินการคำนวณและปรับปรุงเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อคำนวณหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยให้คะแนนลบ (-) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบดีกว่าทรัพย์สินและให้คะแนนบวก (+) เมื่อข้อมูลตลาดเปรียบเทียบด้อยกว่าทรัพย์สิน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงได้นำเสนอตารางการปรับปรุงเปรียบเทียบทรัพย์สิน (Adjustment Grid) ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

รายการ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 2	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ทำเลที่ตั้ง	ติดซอยสุขุมวิท 5 และ ติดซอยสุขุมวิท 7 ห่าง จากถนนสุขุมวิท ประมาณ 70 เมตร และ ห่างจากรถไฟฟ้าสถานี นานาไปทางทิศ ตะวันออกเฉียงใต้ ประมาณ 170 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 3 ห่าง จากถนนสุขุมวิท ประมาณ 470 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้า สถานีนานาไปทางทิศ ตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 750 เมตร	ติดถนนสุขุมวิท และติด ทางขึ้น-ลงรถไฟฟ้า สถานีโศก	ติดซอยสุขุมวิท 11 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 210 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้า สถานีนานาไปทางทิศ เหนือ ประมาณ 250 เมตร	ติดซอยสุขุมวิท 2 ห่าง จากถนนสุขุมวิท ประมาณ 280 เมตร และห่างจากรถไฟฟ้า สถานีนานาไปทางทิศ ตะวันออกเฉียงเหนือ ประมาณ 700 เมตร
ช่วงเวลา		พฤศจิกายน 2566	ซื้อ-ขาย ปี 2564	ซื้อ-ขาย ปี 2565	พฤศจิกายน 2566
ขนาดเนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	2-0-57.9	6-0-32.2	0-3-95.0	1-0-26.0	1-1-85.5
ราคา (บาท/ตารางวา)		2,157,000	2,250,000	2,250,000	1,750,000
การปรับฐานข้อมูล					
<u>ปัจจัยภายนอก</u>					
กรรมสิทธิ์ของทรัพย์สิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		2,157,000	2,250,000	2,250,000	1,750,000
การชำระเงิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		2,157,000	2,250,000	2,250,000	1,750,000
เงื่อนไขในการขาย		-5.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		2,049,150	2,250,000	2,250,000	1,750,000
สภาพตลาด		0.0%	10.0%	0.0%	5.0%
		2,049,150	2,475,000	2,250,000	1,837,500
<u>ปัจจัยภายใน</u>					
ทำเลที่ตั้ง		5.0%	-5.0%	0.0%	5.0%
ขนาดเนื้อที่ดิน		5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
รูปร่างที่ดิน		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ทางเข้า-ออก		-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
ระยะห่างระบบขนส่งมวลชน		5.0%	-5.0%	5.0%	10.0%
ข้อจำกัดทางกฎหมาย		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
สภาพทางกายภาพ		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
ผลของปัจจัยภายใน		10.0%	-20.0%	-5.0%	5.0%
มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		2,254,070	1,980,000	2,137,500	1,929,380
ผลการปรับฐานข้อมูล		5.0%	-10.0%	-5.0%	10.0%
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ		25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	2,075,238	563,518	495,000	534,375	482,345
มูลค่าสุทธิ (บาท/ตารางวา)	2,000,000				

จากตารางดังกล่าวข้างต้น ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการวิเคราะห์และคำนวณเปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน โดยทาง
บริษัทฯ ได้สรุปมูลค่าที่ดินจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) มีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน 2-0-57.9 ไร่ (857.9 ตารางวา)

ราคา 2,000,000 บาทต่อตารางวา

มีมูลค่า 1,715,800,000 บาท

ขั้นตอนที่ 2 การประเมินมูลค่าที่ดินภายใต้สิทธิการเช่าตามระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน

สมมติฐาน และประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัท ใช้ข้อมูลจากมูลค่าของที่ดินว่างเปล่าแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในขั้นตอนที่ 1 มาประมาณการค่าเช่าตลาดต่อปี โดยทั่วไปอัตราผลตอบแทนในการปล่อยเช่าที่ดินว่างเปล่าในตลาดจะอยู่ที่ประมาณ 2% - 3% ของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับปัจจัยทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนา และปัจจัยด้านอื่นๆ ประกอบกันเป็นต้น ดังนั้นทางบริษัท จะพิจารณาใช้อัตราค่าเช่าที่ดินประมาณ 3% ต่อปีของมูลค่ากรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ในการคำนวณค่าเช่าตลาด (Market Rent) และปรับค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้นประมาณ 10% ทุก 3 ปี ตามการปรับขึ้นของค่าเช่าตลาดโดยทั่วไป โดยมีระยะเวลาประมาณการตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือที่ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน และคิดหามูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณ 7% โดยมีรายละเอียดดังนี้

เนื้อที่ดิน	857.9 ตารางวา
มูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	2,000,000 บาทต่อตารางวา
รวมมูลค่าที่ดินกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)	1,715,800,000 บาท
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	2.5% ต่อปี
อัตราค่าเช่าตลาดเพิ่มขึ้น (Growth)	10% ทุก 3 ปี
อัตราคิดลด (Discount Rate)	7%

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8
	24 พ.ย. 66	24 พ.ย. 67	24 พ.ย. 68	24 พ.ย. 69	24 พ.ย. 70	24 พ.ย. 71	24 พ.ย. 72	24 พ.ย. 73
	23 พ.ย. 67	23 พ.ย. 68	23 พ.ย. 69	23 พ.ย. 70	23 พ.ย. 71	23 พ.ย. 72	23 พ.ย. 73	23 พ.ย. 74
อัตราการเติบโต (Growth Rate)		0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	42,895,000	42,895,000	42,895,000	47,184,500	47,184,500	47,184,500	51,902,950	51,902,950
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	42,895,000	42,895,000	42,895,000	47,184,500	47,184,500	47,184,500	51,902,950	51,902,950
อัตราคิดลด (Discount Rate)	0.9346	0.8734	0.8163	0.7629	0.7130	0.6663	0.6227	0.5820
มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)	40,088,785	37,466,154	35,015,097	35,996,829	33,641,896	31,441,025	32,322,549	30,207,989
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	443,774,818 บาท							
หรือประมาณ (Rounded)	443,800,000 บาท							

สมมติฐานการประมาณการโดยวิธีรายได้	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15
	24 พ.ย. 74	24 พ.ย. 75	24 พ.ย. 76	24 พ.ย. 77	24 พ.ย. 78	24 พ.ย. 79	24 พ.ย. 80
	23 พ.ย. 75	23 พ.ย. 76	23 พ.ย. 77	23 พ.ย. 78	23 พ.ย. 79	23 พ.ย. 80	17 มี.ค. 81
อัตราการเติบโต (Growth Rate)	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%	10.0%	0.0%	0.0%
ค่าเช่าตลาด (Market Rent)	51,902,950	57,093,245	57,093,245	57,093,245	62,802,570	62,802,570	19,615,049
ค่าเช่าตามสัญญา (Contract Rent)	-	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการให้เช่า (Profit Rent)	51,902,950	57,093,245	57,093,245	57,093,245	62,802,570	62,802,570	19,615,049
อัตราคิดลด (Discount Rate)	0.5439	0.5083	0.4751	0.4440	0.4150	0.3878	0.3797
มูลค่าปัจจุบัน (Net Present Value)	28,231,766	29,023,311	27,124,589	25,350,084	26,060,834	24,355,919	7,447,990

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน ประมาณ 443,800,000 บาท

• การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างนั้น ทางบริษัทได้ใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) โดยเริ่มจากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ซึ่งได้จากข้อมูลค่าก่อสร้างตามมาตรฐาน (Standard Cost) ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้สอบถามจากแบบก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า และข้อมูลปัจจุบันจากผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อประกอบการพิจารณาาร่วมกัน จากการวิเคราะห์ข้อมูลตามรายละเอียดข้างต้น บริษัทฯ จึงได้ทำการสรุปมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New) ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังนี้

อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ

ลำดับ ที่	รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)	
			บาท/ตร.ม.	รวม (บาท)
1	อาคารโรงแรมตึก สูง 16 ชั้น (Siam Tower)			
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	11,747	36,000	422,892,000
รวมมูลค่า				422,892,000
2	อาคารโรงแรมตึก สูง 27 ชั้น (Krungthep Tower) พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น			
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	17,584	36,000	633,024,000
รวมมูลค่า				633,024,000
รวมมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (RCN)				1,055,916,000

สรุปมูลค่าสิทธิการเช่าที่ดิน และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่อาคาร โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ

รายละเอียด	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
สิทธิการเช่าที่ดิน ระยะเวลาคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน	443,800,000
อาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ	1,055,916,000

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

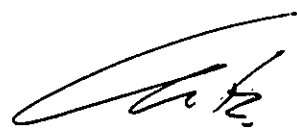
จากการพิจารณาของทางบริษัท ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัท ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีการที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัท จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน 2566 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 18 ฉบับ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิเท่ากับ 2-0-57.9 ไร่ (857.9 ตารางวา) ระยะเวลาคงเหลือประมาณ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน
- อาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ จำนวน 2 อาคาร ประกอบด้วยอาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น พื้นที่ประมาณ 11,747 ตารางเมตร และ อาคารกรุงเทพ วิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พื้นที่ประมาณ 17,584 ตารางเมตร

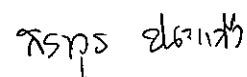
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน (มูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง)	965,000,000 บาท (เก้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
--	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายชิตพัฒน์ คงสุวรรณ)

ผู้ช่วยผู้จัดการ / ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า



(นายสราวุธ ชนะแก้ว)

ผู้ตรวจสอบ (วฒ.437)

ผู้จัดการ / ผู้ตรวจสอบ



(นายวัฒนา จำปาวลัย)

ผู้ประเมินหลัก (วฒ.011)

กรรมการบริหาร

เอกสารประกอบ ก
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดซอยสุขุมวิท 3 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 470 เมตร
ผังเมือง	: ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ. 5-3) (FAR 10 : 1) (OSR ร้อยละ 3)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรมหนาแน่นมาก
เนื้อที่ดิน	: 6-0-32.2 ไร่ (2,432.2 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นคล้ายรูปตัวแอล หน้ากว้างประมาณ 48 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ที่ดินถมเสมอรระดับถนนผ่านหน้า
ระบบขนส่งมวลชน	: รถไฟฟ้าสถานีนานา ไปทางตะวันตกเฉียงเหนือ ประมาณ 750 เมตร
ถนนผ่านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 4 ช่องจราจร กว้างประมาณ 12 เมตร เขตทางประมาณ 15 เมตร พร้อมทางเดินเท้า (เดินรถทางเดียว)
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 2,157,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 081-655-2558
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรมและโครงการพักอาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน		✓	
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก	✓		
5. ระยะทางระบบขนส่งมวลชน		✓	
6. ข้อกำหนดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดถนนสุขุมวิท
ผังเมือง	: ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ. 5-4) (FAR 10 : 1) (OSR ร้อยละ 3)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรมหนาแน่น
เนื้อที่ดิน	: 0-3-95.0 ไร่ (395 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นคล้ายรูปสี่เหลี่ยม หน้ากว้างประมาณ 40 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ที่ดินถมเสมอรระดับถนนหน้า
ระบบขนส่งมวลชน	: ติดทางขึ้น-ลงรถไฟฟ้าสถานีนา
ถนนหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องจราจร กว้างประมาณ 18 เมตร ทางประมาณ 18 เมตร พร้อมเกาะกลางถนน และทางเดินเท้า
ราคาซื้อ-ขาย	: ประมาณ 2,250,000 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขาย ปี 2565)
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สัญญาซื้อ-ขายที่ดิน (ทด.13) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรมและโครงการพักอาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง	✓		
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก	✓		
5. ระยะห่างระบบขนส่งมวลชน	✓		
6. ข้อกำหนดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อม
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดซอยสุขุมวิท 2 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 280 เมตร
ผังเมือง	: ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง บริเวณหมายเลข พ. 5-3) (FAR 10 : 1) (OSR ร้อยละ 3)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรมหนาแน่น และที่อยู่อาศัยหนาแน่น
เนื้อที่ดิน	: 1-0-26 ไร่ (426 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 60 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ที่ดินถมเสมอระดับถนนหน้า
ระบบขนส่งมวลชน	: รถไฟฟ้าสถานีนาฬิกา ไปทางทิศเหนือประมาณ 250 เมตร
ถนนหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางประมาณ 8 เมตร
ราคาซื้อ-ขาย	: ประมาณ 2,250,000 บาทต่อตารางวา (ซื้อ-ขาย ปี 2565)
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: สัญญาซื้อ-ขายที่ดิน (ทด.13) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรมและโครงการพักอาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง			✓
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก	✓		
5. ระยะห่างระบบขนส่งมวลชน		✓	
6. ข้อกำหนดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดิน
ทำเลที่ตั้ง	: ติดซอยสุขุมวิท 2 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 280 เมตร
ผังเมือง	: ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีน้ำตาล บริเวณหมายเลข ย. 10-6) (FAR 8 : 1) (OSR ร้อยละ 4)
สภาพแวดล้อม	: ย่านพาณิชยกรรมหนาแน่น และที่อยู่อาศัยหนาแน่น
เนื้อที่ดิน	: 1-1-85.5 ไร่ (585.5 ตารางวา)
รายละเอียดที่ดิน	: ลักษณะที่ดินเป็นคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างประมาณ 16 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
ระดับที่ดิน	: ที่ดินถมเสมอรระดับถนนหน้า
ระบบขนส่งมวลชน	: รถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีนานาไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ประมาณ 700 เมตร
ถนนหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 6 เมตร เขตทางประมาณ 10 เมตร
ราคาเสนอขาย	: ประมาณ 1,750,000 บาทต่อตารางวา
วันที่สำรวจข้อมูล	: พฤศจิกายน 2566
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 094-452-9964
สรุปความเห็นผู้ประเมิน	: ที่ดินเหมาะสำหรับพัฒนาด้านพาณิชยกรรมและโครงการพักอาศัย
สรุปความเห็น	: เปรียบเทียบข้อมูลกับทรัพย์สิน

รายละเอียด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง		✓	
2. ขนาดเนื้อที่ดิน	✓		
3. รูปร่างที่ดิน			✓
4. ถนนทางเข้า-ออก	✓		
5. ระยะห่างระบบขนส่งมวลชน		✓	
6. ข้อกำหนดกฎหมาย			✓
7. สภาพทางกายภาพ			✓

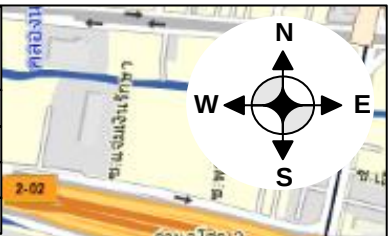
๖
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบโรงแรม

ข้อมูลเปรียบเทียบอาคารโรงแรม

ข้อมูลเปรียบเทียบ	โครงการที่ 1	โครงการที่ 2	โครงการที่ 3	โครงการที่ 4
ภาพถ่าย				
ชื่อโครงการ	โรงแรมเบลแอร์ กรุงเทพฯ สุขุมวิท	โรงแรมซีไนท์ สุขุมวิท กรุงเทพฯ	โรงแรมแลนด์มาร์ค กรุงเทพฯ	โรงแรมมาเจสติก แกรนด์ สุขุมวิท
สถานที่ตั้ง	16 ซอยสุขุมวิท 5 แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา	29 ซอยสุขุมวิท 3 แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา	138 ถนนสุขุมวิท แขวง คลองเตยเหนือ เขตวัฒนา	39 สุขุมวิท ซอย 10 แขวง คลองเตย
จำนวนห้องพัก (ห้อง)	160	160	400	234
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	80%	75%	70%	80%
กลุ่มลูกค้า	ชาวไทยและชาวต่างชาติ	ชาวไทยและชาวต่างชาติ	ชาวไทยและชาวต่างชาติ	ชาวไทยและชาวต่างชาติ
ค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) (บาท/คืน)	ประมาณ 2,700	ประมาณ 3,100	ประมาณ 3,900	ประมาณ 2,300
สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ	• สปา • ห้องฟิตเนส • สระว่ายน้ำกลางแจ้ง • ห้องอาหาร • ห้องชาวน้ำ • ไนต์คลับ • คอฟฟี่ช็อป • บาร์ริมสระน้ำ • รूमเซอร์วิส 24 ชั่วโมง • แผนกต้อนรับ (24 ชั่วโมง) • สวนสาธารณะ • ที่จอดรถ • รूमเซอร์วิส • บริการซัก-รีด • บริการอินเทอร์เน็ตในห้องพัก (ฟรี WiFi) • บริการฟรีอินเทอร์เน็ตในพื้นที่สาธารณะ • เลี้ยงเด็ก/ดูแลเด็ก	• สปา • บาร์ • ห้องอาหาร • แผนกต้อนรับ (24 ชั่วโมง) • คอฟฟี่ช็อป • รूमเซอร์วิส • บริการซัก-รีด • บริการรับฝากสัมภาระ • ร้านค้า • บริการรถรับส่ง • สวน • สระว่ายน้ำกลางแจ้ง • สวนหย่อม • ที่จอดรถ • บริการฟรีอินเทอร์เน็ตในพื้นที่สาธารณะ • บริการอินเทอร์เน็ตในห้องพัก (ฟรี WiFi) • เลี้ยงเด็ก/ดูแลเด็ก	• สปา • ห้องฟิตเนส • สระว่ายน้ำกลางแจ้ง • ห้องอาหาร • ห้องชาวน้ำ • ไนต์คลับ • คอฟฟี่ช็อป • บาร์ริมสระน้ำ • รूमเซอร์วิส 24 ชั่วโมง • แผนกต้อนรับ (24 ชั่วโมง) • สวนสาธารณะ • ที่จอดรถ • รूमเซอร์วิส • บริการซัก-รีด • บริการอินเทอร์เน็ตในห้องพัก (ฟรี WiFi) • บริการฟรีอินเทอร์เน็ตในพื้นที่สาธารณะ • เลี้ยงเด็ก/ดูแลเด็ก	• สปา • บาร์ • ห้องอาหาร • แผนกต้อนรับ (24 ชั่วโมง) • คอฟฟี่ช็อป • รूमเซอร์วิส • บริการซัก-รีด • บริการรับฝากสัมภาระ • ร้านค้า • บริการรถรับส่ง • สวน • สระว่ายน้ำกลางแจ้ง • สวนหย่อม • ที่จอดรถ • บริการฟรีอินเทอร์เน็ตในพื้นที่สาธารณะ • บริการอินเทอร์เน็ตในห้องพัก (ฟรี WiFi) • เลี้ยงเด็ก/ดูแลเด็ก
ช่วงเวลาสำรวจข้อมูล	พฤศจิกายน 2566	พฤศจิกายน 2566	พฤศจิกายน 2566	พฤศจิกายน 2566
แหล่งที่มาและเบอร์ติดต่อ	www.agoda.com โทรศัพท์ 02-253-4300	www.agoda.com โทรศัพท์ 02 655 4999	www.agoda.com โทรศัพท์ 02-254-0404	www.agoda.com โทรศัพท์ 02-653-1783

เอกสารประกอบ ข
แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ

ลำดับ	ชื่อโครงการ	ที่ตั้ง	จำนวน (ห้อง)	ค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) (บาท/คืน)	อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย
1	โรงแรมเบลแอร์ กรุงเทพ สุขุมวิท	ซอยสุขุมวิท 5	160	2,700	80%
2	โรงแรมซีเนีย สุขุมวิท กรุงเทพฯ	ซอยสุขุมวิท 3	160	3,100	75%
3	โรงแรมแลนด์มาร์ค กรุงเทพ	ถนนสุขุมวิท	400	3,900	70%
4	โรงแรมเซ็นเตอร์พอยท์ สุขุมวิท 10	ซอยสุขุมวิท 10	234	2,300	80%



ลำดับ	ทำเลที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ตารางวา)	หมายเหตุ
1	ติดซอยสุขุมวิท 3	6-0-32.2	2,157,000	-	ห่างจากรถไฟฟ้าสถานีนานาประมาณ 750 เมตร
2	ติดถนนสุขุมวิท	0-3-95.0	-	2,250,000 (ซื้อ-ขาย 64)	ติดรถไฟฟ้าสถานีนาโคง
3	ติดซอยสุขุมวิท 11	1-0-26.0	-	2,250,000 (ซื้อ-ขาย 65)	ห่างจากรถไฟฟ้าสถานีนานาประมาณ 250 เมตร
4	ติดซอยสุขุมวิท 2	1-1-85.5	1,750,000	-	ห่างจากรถไฟฟ้าสถานีนานาประมาณ 700 เมตร

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

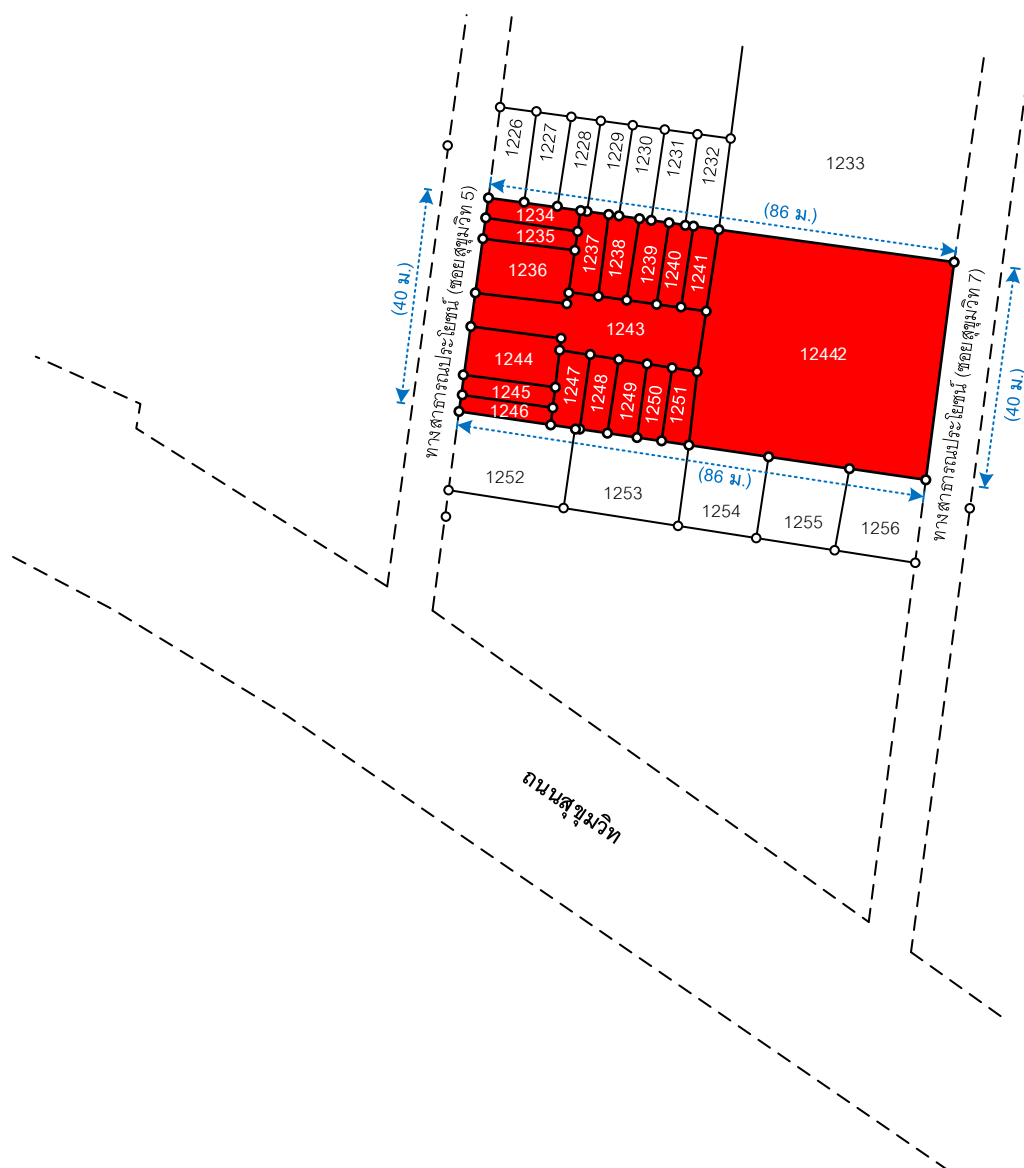
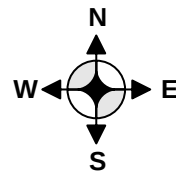
ไม่เข้ามตราสวน

● ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

● ข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน

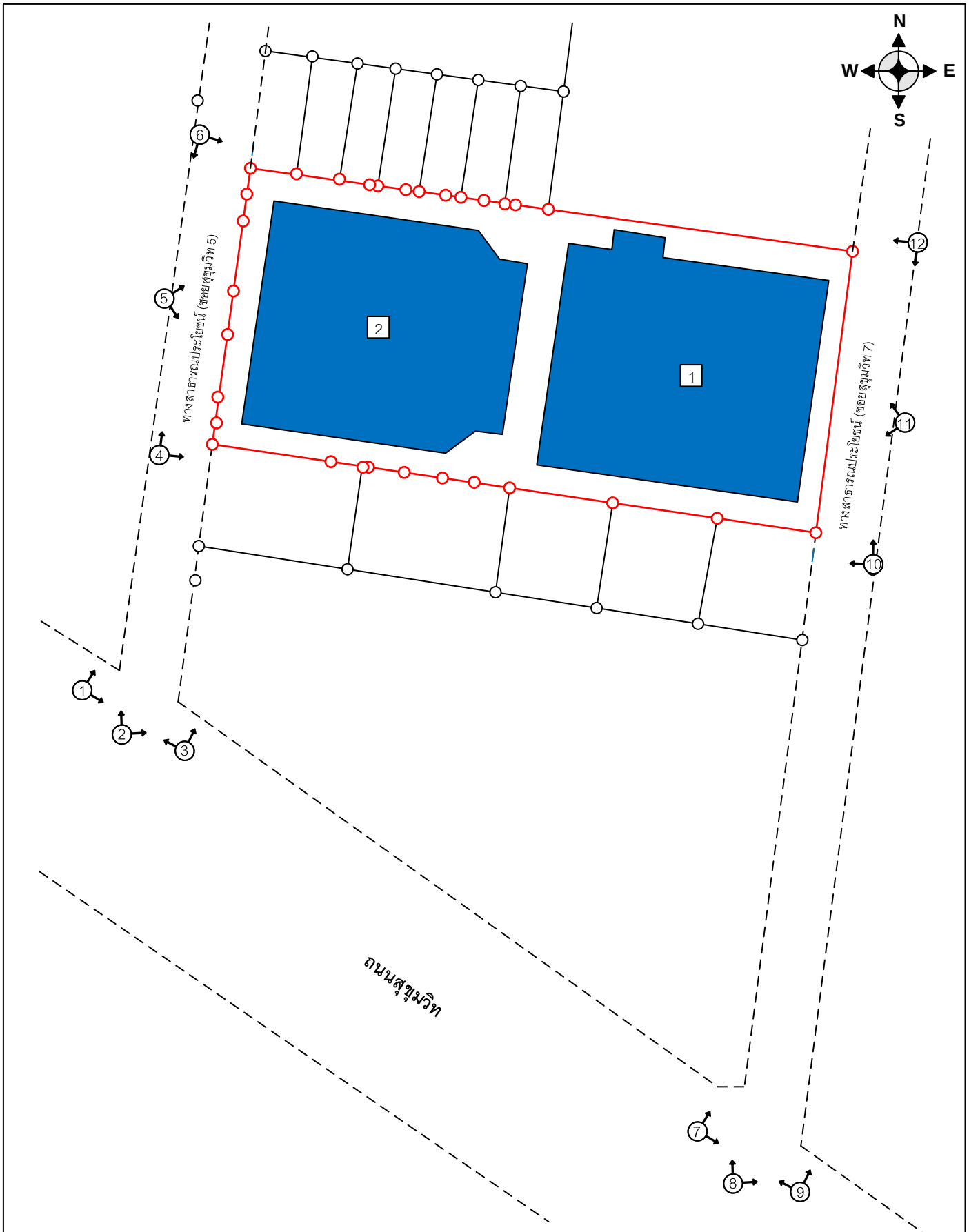
เอกสารประกอบ ค
แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน

เอกสารประกอบ
ผังแสดงรูปแบบที่ดิน



เอกสารประกอบ จ

ผังอาคาร



- รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง :
- 1 อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น
 - 2 อาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

15 Business Advisory Limited บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	ผังอาคาร ไม่เข้ามাত্রาส่วน	 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า  จุดถ่ายภาพ
--	---------------------------------------	---



สภาพถนนสุขุมวิท แยกเข้าซอยสุขุมวิท 5 ทางเข้า – ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพซอยสุขุมวิท 5 ทางเข้า – ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพถนนสุขุมวิท แยกเข้าซอยสุขุมวิท 5 ทางเข้า – ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพซอยสุขุมวิท 5 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพซอยสุขุมวิท 5 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพถนนสุขุมวิท แยกเข้าซอยสุขุมวิท 7 ทางเข้า – ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพซอยสุขุมวิท 7 ทางเข้า – ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพถนนสุขุมวิท แยกเข้าซอยสุขุมวิท 7 ทางเข้า – ออกทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 9)



สภาพซอยสุขุมวิท 7 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 10)



สภาพด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (จุดถ่ายภาพที่ 11)



สภาพซอยสุขุมวิท 7 ถนนผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 12)



อาคารโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ จำนวน 2 อาคาร
(อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น และอาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น)



สภาพภายในห้องพัก (Superior)



สภาพภายในห้องพัก (Superior)

สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Superior)



สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Superior)

สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Superior)



สภาพภายในห้องพัก (Deluxe)



สภาพภายในห้องพัก (Deluxe)



สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Deluxe)



สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Deluxe)



สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Deluxe)



สภาพภายในห้องพัก (Deluxe Terrace)



สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Deluxe Terrace)

สภาพระเบียง ภายในห้องพัก (Deluxe Terrace)



สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Deluxe Terrace)



สภาพภายในห้องพัก (Deluxe Corner)



สภาพภายในห้องพัก (Deluxe Corner)

สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Deluxe Corner)



สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Deluxe Corner)



สภาพภายในห้องพัก (Suite)



สภาพภายในห้องพัก (Suite)

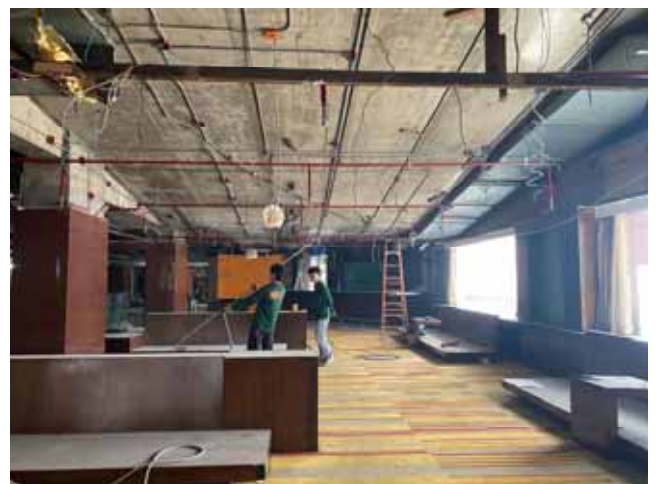
สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Suite)



สภาพห้องน้ำ ภายในห้องพัก (Suite)



สภาพโถงต้อนรับ (Lobby) ประชาสัมพันธ์ ร้านค้า และห้องอาหาร บริเวณชั้นที่ 1



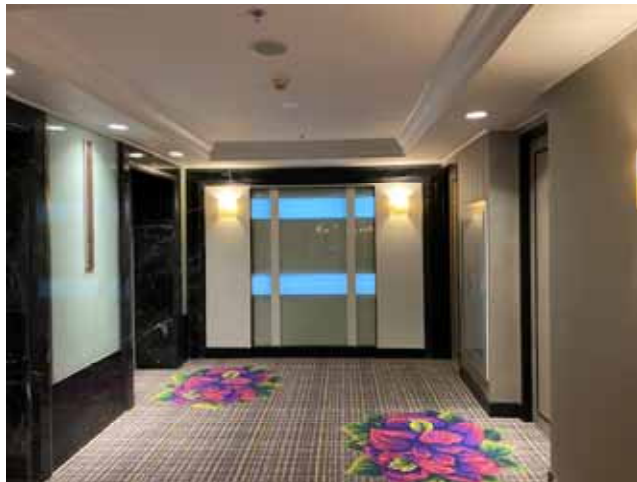
สภาพโถงต้อนรับ (Lobby) ประชาสัมพันธ์ ร้านค้า บริเวณชั้นที่ 1



สภาพโถงต้อนรับ (Lobby) ห้องอาหาร บริเวณชั้นที่ 1



สภาพโถงทางเดิน ภายในอาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น



สภาพโถงทางเดิน ภายในอาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น



สภาพโถงทางเดิน ภายในอาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้นพร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น



สภาพโถงทางเดิน ภายในสยามวิง สูง 16 ชั้น



สภาพโถงทางเดิน ภายในอาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น



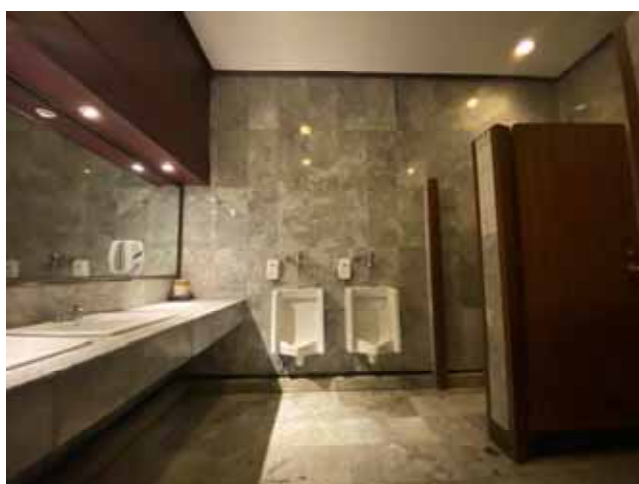
สภาพโถงทางเดิน ภายในอาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น



สภาพห้องประชุม-สัมมนา



สภาพห้องประชุม-สัมมนา



สภาพห้องน้ำ บริเวณห้องประชุม-สัมมนา



สภาพบริเวณร้านอาหารกลางแจ้ง และบริเวณสระว่ายน้ำ



สภาพบริเวณร้านอาหารกลางแจ้ง และบริเวณสระว่ายน้ำ



สภาพบริเวณร้านอาหารกลางแจ้ง และบริเวณสระว่ายน้ำ



สภาพห้องฟิตเนส



สภาพพื้นที่จอดรถยนต์ สามารถจอดรถได้ประมาณ 178 คัน



สภาพพื้นที่จอดรถยนต์ สามารถจอดรถได้ประมาณ 178 คัน



สภาพบริเวณประชาสัมพันธ์



สภาพบริเวณสำนักงาน



สภาพบริเวณสำนักงาน



สภาพบริเวณห้องอาหารพนักงาน



สภาพห้องครัว



สภาพห้องครัว



สภาพบริเวณห้องซักรีด



สภาพเครื่องทำความร้อน แบบรวมศูนย์ (ฮีทปั๊ม)



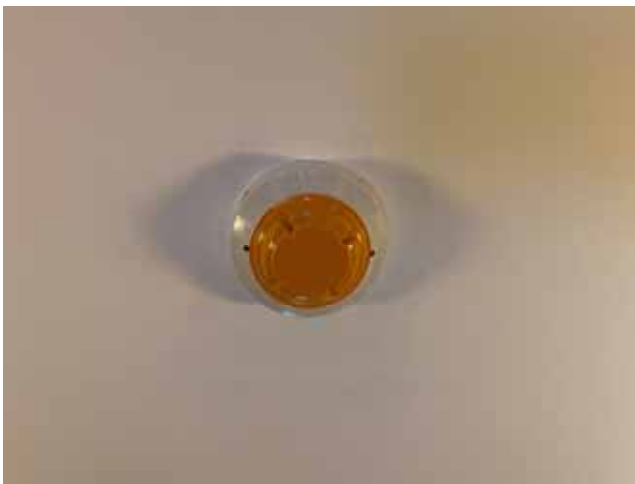
สภาพระบบน้ำดี



สภาพห้องระบบควบคุมไฟฟ้า (MDB)



สภาพระบบป้องกันอัคคีภัย เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump System)



สภาพระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพระบบป้องกันอัคคีภัย



สภาพระบบปรับอากาศ (Cooling Tower)



สภาพระบบปรับอากาศ (Cooled System)



สภาพระบบปรับอากาศ (Cooled System)



สภาพระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (GENERATOR)



สภาพระบบกล้องวงจรปิด (CCTV)



สภาพระบบลิฟท์โดยสาร

เอกสารประกอบ ฎ

ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของปัจจัยที่กระทบกับมูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง

จากมูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงของทรัพย์สิน ที่ได้สรุปไว้ในรายงานข้างต้นนี้ ทางบริษัท ได้วิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของปัจจัยที่กระทบกับมูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง เพื่อให้ทราบว่าหากปัจจัยเหล่านั้นมีการเปลี่ยนแปลงไปจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงทั้งในทางบวก และทางลบ ทั้งนี้ทางบริษัท ได้กำหนดปัจจัยที่มีโอกาสเกิดผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงได้ดังต่อไปนี้

การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง แตกต่างจากการประมาณการ (กรณีเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากอัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ประมาณการไว้ในอัตราคิดลงที่ 0.5% และอัตราเพิ่มขึ้นที่ 0.5% ตามลำดับ)

ตารางการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของปัจจัยที่กระทบกับมูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง

อัตราคิดลด (Discount Rate)	ความอ่อนไหว	อัตราคิดลด (Discount Rate) หลังวิเคราะห์ความอ่อนไหว	มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน (มูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง)
12.00%	-0.50%	11.50%	998,000,000
12.00%	0.00%	12.00%	965,000,000
12.00%	0.50%	12.50%	933,000,000

จากตารางจะเห็นได้ว่า เมื่ออัตราคิดลด (Discount Rate) ลดลง 0.5% หรือคิดเป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) ประมาณ 11.5% จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงของทรัพย์สิน ระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน เพิ่มขึ้นจากเดิมประมาณ 330,000,000 บาท หรือเพิ่มขึ้นเป็นมูลค่าประมาณ 998,000,000 บาท ในทางกลับกัน หากอัตราคิดลด (Discount Rate) เพิ่มขึ้น 0.5% หรือคิดเป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) ประมาณ 12.5% จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินบนภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วงของทรัพย์สินระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือ 14 ปี 3 เดือน 24 วัน จะลดลงจากเดิมประมาณ 320,000,000 บาท หรือลดลงเป็นมูลค่าประมาณ 933,000,000 บาท