



Pornsiam

Consultant and Service Co.,Ltd.

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม
“โรงแรมเอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด”
- ที่ตั้ง : เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 ถนนสุขุมวิท
แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
- เสนอ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี

รายงานเลขที่ PS-GL-1055-68(R4-1291-65)

จัดทำโดย

บริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรสยามคอนซัลแทนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด นี้
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ฉบับเฉพาะ

วันที่ 2 ธันวาคม พ.ศ. 2568

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ สอสพิทอลล์ดี

เลขที่ 173/27-30,31-33 ชั้น 23A,25 อาคารเอเชียเซ็นเตอร์

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

รายงานบริษัทฯ เลขที่ PS-GL-1055-68(R4-1291-65)

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

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ สอสพิทอลล์ดี	
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม “โรงแรม เอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด ”	
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 5 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร	
ค่าพิกัด GPS	Lat 1 = 13.742065 Long 1 = 100.554221	Lat 2 = 13.741963 Long 2 = 100.554973
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	จำนวน 18 ฉบับ (โฉนดที่ดินเลขที่ 10023, 10038, 191276-191283 และ 192788-192795)	เนื้อที่ดินรวม : 2 ไร่ - งาน 57.9 ตารางวา (857.9 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	
ผู้ให้เช่า	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	
ผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง)	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ สอสพิทอลล์ดี	
ผู้เช่าช่วง	บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด	
ระยะเวลาการเช่า	มีกำหนด 30 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม พ.ศ.2551 ถึงวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ.2581)	
ระยะเวลาการเช่าคงเหลือ	ณ วันที่ทำการประเมินอายุสัญญาเช่าคงเหลือ 12 ปี 3 เดือน 27 วัน (หรือเท่ากับ 12.32 ปี)	
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร โรงแรมสูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และ อาคาร โรงแรมสูง 16 ชั้น	
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด	
การระงับผูกพัน	1. มีการระงับผูกพันการเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ สอสพิทอลล์ดี 2. มีการระงับผูกพันการจ้างกับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ สอสพิทอลล์ดี	
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณะประโยชน์	
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ	
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาดยุติธรรม	
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	
วันที่ประเมิน	21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568	
มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ภายใต้การระงับผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง)	มูลค่าตลาดของผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) : 914,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)	
หมายเหตุ	โรงแรมเอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด เดิมชื่อ โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพ และโรงแรมอมารีบูเลอวาร์ด	

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



(นายจิตติชัย นรินทรพงศ์)

ผู้ประเมินหลัก

วฒ. 094



ขอแสดงความนับถือ
(นายพรชัย มโนทัยวดี)
กรรมการผู้จัดการ

นายจิตติชัย นรินทรพงศ์ - ผู้ประเมิน/ผู้สำรวจ นางสาวพัชรภรณ์ คงบุตร - ผู้พิมพ์

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การมอบหมาย	4
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1.4 ประเภททรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	4
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	5
2.2 ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน	5
2.3 สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน	5
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์	6
3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของราชการ	7
3.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน	7
3.4 ลักษณะที่ดิน	8
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	8
4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า	
4.1 สัญญาเช่าสรุปโดยย่อ	9
5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
5.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	14
5.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	14
5.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	15
6. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
6.1 ข้อกำหนดผังเมือง	19
6.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	19
6.3 การเวนคืน	19
6.4 การอุทธรณ์สิทธิต่างๆ	19
6.5 กฎหมายอื่นๆ	19
6.6 โครงการพัฒนาของรัฐ	19
7. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
7.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	19
7.2 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ	19
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	20
8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	20
8.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	20
8.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่ใช้	21
8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	21
ภาคผนวก	
1 รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	22
2 ตารางประมาณการกระแสเงินสด	36
3 ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis	38
4 ข้อมูลตลาดโรงแรม	39
5 ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556	44
6 แผนที่สังเขป, ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ, ผังรูปที่ดิน, ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ, ภาพถ่ายทางอากาศ, ผังเมือง, แปลนอาคาร	46
7 ภาพถ่ายทรัพย์สิน	
8 สำเนาเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	

รายงานการประเมินมูลค่า

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่า

1.1 การมอบหมาย :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวมสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

1.2 วัตถุประสงค์ :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่ประเมิน :

บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2568 และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568

1.4 ประเภททรัพย์สินที่ประเมิน :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม “โรงแรม เอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด”

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน :

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

โดยทรัพย์สินมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

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

2.2 ทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน :

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

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

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2.2.2 ซอยสุขุมวิท 7 (ทิศตะวันออก) มีลักษณะเป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร

ผิวจราจรลาดยางกว้างประมาณ 5 เมตร

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

2.2.3 ถนนสุขุมวิท เขตทางกว้างประมาณ 30 เมตร ผิวจราจรลาดยาง กว้างประมาณ 18 เมตร

☒ มี ☒ ท่อระบายน้ำ ☒ ทางเดินเท้า ☐ ไม่มีท่อระบายน้ำและทางเดินเท้า

ความเห็นเรื่องทางเข้าออก : ทรัพย์สินไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก

2.3 สภาพแวดล้อมของทรัพย์สิน :

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

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ดินฉบับสำเนาซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 ซึ่งจากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดิน จำนวน 18 แปลง โดยมีสาระสำคัญดังรายละเอียดต่อไปนี้ –

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

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

- สิทธิตามกฎหมาย : ☒ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด
☒ ผู้ครอบครอง คือ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ โดยการเช่าระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึง 17 มีนาคม 2581
- ภาระผูกพัน : ☐ ที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน
☐ ปลดการจดทะเบียน
☒ ติดจำนองกับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
☒ มีการเช่าระยะเวลา 30 ปี ระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด กับ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (ต่อ)

3.2 ราคาประเมินทุนทรัพย์ของราชการ :

3.2.1 ราคาประเมินที่ดินของราชการ

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

หมายเหตุ : ราคาประเมินราชการดังกล่าว ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบเบื้องต้นกับทางสำนักงานที่ดิน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ขอแนะนำให้ผู้ไ้
 รายงานหรือผู้เกี่ยวข้องตรวจสอบกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อความถูกต้องอีกครั้งก่อนทำนิติกรรมใดๆ

3.3 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน :

- ☒ ถูกต้อง ตรวจสอบจาก
 ☒ ระวางแผนที่
 ☒ รูปแปลงที่ดิน
☐ โฉนดที่ดินแปลงคง
 ☐ หมุดหลักเขต / หลักเขตที่พบหมายเลข
☐ ที่ดินข้างเคียง
 ☒ ทิศที่ตั้ง
☐ ไม่ถูกต้อง / ความเห็นเพิ่มเติม

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (ต่อ)

3.4 ลักษณะที่ดิน :

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

3.4.1 รูปแปลงของที่ดิน :

☒ สี่เหลี่ยมผืนผ้า ☐ สี่เหลี่ยมคางหมู ☐ หลายเหลี่ยม ☐ อื่น ๆ

3.4.2 สภาพและการใช้ประโยชน์ที่ดิน :

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

3.4.3 อาณาเขตติดต่อ :

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

3.4.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน : ☒ ไม่มี ☐ มี ได้แก่

3.5 ระบบสาธารณูปโภค :

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

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า

4.1 สัญญาเช่า สรุปโดยย่อ (ดูสัญญาฉบับเต็ม ตามเอกสารแนบท้าย)

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

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

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

ผู้ให้เช่าช่วง	: กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้
ผู้เช่าช่วง	: บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด
ทรัพย์สินที่เช่า	: ที่ดินที่เช่า อาคารที่เช่า และเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์
ระยะเวลาการเช่า	: 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 17 มีนาคม 2554 ทั้งนี้ เว้นแต่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไป ต่อสัญญาครั้งที่ 1 ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2554 ถึง 17 มีนาคม 2557 ต่อสัญญาครั้งที่ 2 ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2557 ถึง 17 มีนาคม 2560 ต่อสัญญาครั้งที่ 3 ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2560 ถึง 17 มีนาคม 2563 ต่อสัญญาครั้งที่ 4 ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2563 ถึง 17 มีนาคม 2566 ต่อสัญญาครั้งที่ 5 ระยะเวลาเช่า 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2566 ถึง 17 มีนาคม 2569

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า (ต่อ)

- วัตถุประสงค์การเช่า : เพื่อจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าในรูปแบบของโรงแรม จำนวน ไม่เกิน 315 ห้อง และเพื่อประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องภายใต้โครงการ* โรงแรมอมารี บูลเอดวาร์ด
- ค่าเช่า : (ก) ค่าเช่าคงที่
 ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาท ต่อปีในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ในอัตรา 124,345,008 บาทต่อปี โดยแบ่งจ่ายเป็นรายเดือน เดือนละ 10,362,084 บาท
- : (ข) ค่าเช่าแปรผัน
 ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้หรือในกรณีที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปตาม ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผันเป็นรายเดือนโดยคำนวณได้ ดังนี้

$$\text{ค่าเช่าแปรผัน} = [ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ - ช)] + ฉ$$
 โดยที่
 ก = อัตราร้อยละ 85
 ข = รายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (1) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น
 ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (2) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย) ทั้งนี้ไม่รวมต้นทุนจากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น
 ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการ โรงแรม ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (4) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)
 จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการ โรงแรมในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (6) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)
 ฉ = เงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม ซึ่งคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้รวมจากการประกอบกิจการ โรงแรมในเดือนนั้น ซึ่งไม่รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ของร้านค้าซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการกิจการโรงแรมโดยตรง ในเดือนนั้น (ตามที่ปรากฏในข้อ (8) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)
 ช = อัตราค่าเช่าคงที่ในเดือนนั้น ตามที่กำหนดในข้อ ก (ตามที่ปรากฏในข้อ (10) ของรายงานงบกำไรขาดทุนที่จัดทำตามรูปแบบของเอกสารแนบท้าย)
 ทั้งนี้หากผลลัพธ์รวมของสมการ (ข - ค - ง - จ - ฉ - ช) ต่ำกว่า 0 บาท กองทุนรวมตกลงให้ผู้เช่าช่วงชำระเฉพาะส่วนของเงินสำรองสำหรับเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditures) ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม และค่าปรับปรุงอาคาร (Renovation Costs) และการเปลี่ยนแปลงและซื้อเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าเพิ่มเติม (ตามข้อ ฉ ข้างต้น) เป็นค่าเช่าแปรผันรายเดือนแก่กองทุนรวม

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า (ต่อ)

สภาพของทรัพย์สินที่เช่า	: กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินดังนี้ (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือ ส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารที่เช่า (Structural Repairs) (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซ่อมแซมซึ่งมิได้เกิดขึ้นโดยปกติหรือที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนใหม่ตาม คำนิยามของ Building and Appurtenances ภายใต้สัญญาจ้างบริหารงานกับอมริ (ค) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าช่วงจะดำเนินการ เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่า โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม และให้ ถือว่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็น ทรัพย์สินของกองทุนรวมและเป็น เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้
การประกันภัย	1. ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ (All Risks) ไม่ต่ำกว่าราคาประเมิน มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) 2. ผู้เช่าตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการ ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ารายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปร โดยระบุให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันร่วม และ เป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว 3. ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการ เอาประกันความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities) ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและ เงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ 4. ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะจัดให้มีการเอาประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมต้องสูญเสีย สิทธิการเช่าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่า ซึ่งจำนวนเงินเอาประกันขึ้นอยู่กับมูลค่าสิทธิ การเช่า หมายเหตุ : ผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว
การโอนสิทธิการเช่าและ การให้เช่าช่วง	: ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และหรือหน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอม ล่วงหน้าจากกองทุนเป็นลายลักษณ์อักษร
ภาษีอากรค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย	: ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบสำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า และภาษี อื่นๆ ใดๆ ตลอดระยะเวลาการเช่า
คำมั่นการเช่าและเงื่อนไข การต่ออายุสัญญา	: ผู้เช่าให้คำมั่นแก่กองทุนว่าจะเช่าทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม แต่จะต้องออกไปได้ไม่เกิน 9 ครั้ง ๆ ละ 3 ปี

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า (ต่อ)

4.1.3 สัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ทรัพย์สินโครงการโรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ระหว่างกองทุนรวมสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ คอวลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ และบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด และ บริษัท คอวลิตี้ อินน์ จำกัด ลงวันที่ 9 ธันวาคม 2563

- โดยที่ :
- : กองทุนรวมได้เช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า จากคอวลิตี้ อินน์ มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 18 มีนาคม 2551 ถึงวันที่ 17 มีนาคม 2581 รายละเอียดตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2551 และ กองทุนรวมได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์อันเป็นเฟอร์นิเจอร์ในอาคารที่เช่าดังกล่าวจาก คอวลิตี้ อินน์ รายละเอียดตามสัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ ฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2551
 - : กองทุนรวมได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าแก่บูเลอวาร์ด เพื่อประกอบกิจการโรงแรม รายละเอียดตามสัญญาเช่าช่วงฉบับลงวันที่ 18 มีนาคม 2551 เป็นระยะเวลา 3 ปี และบูเลอวาร์ดให้คำมั่นแก่กองทุนรวมว่า จะเช่าทรัพย์สินที่เช่า หากกองทุนรวมมีความประสงค์และได้ใช้สิทธิในการเรียกให้บูเลอวาร์ดเช่า ทรัพย์สินที่เช่าต่อไปได้ไม่เกิน 9 ครั้งๆ ละ 3 ปี
 - : ทรัพย์สินที่เช่ามีสภาพเสื่อมโทรมลงตามสภาพการใช้งานและมีความชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นจำนวนมาก และทรัพย์สินที่เช่าไม่สามารถรักษามาตรฐานสภาพของทรัพย์สินให้เป็นไปตามข้อตกลงการบริหารจัดการ โรงแรม ซึ่งบูเลอวาร์ดได้เข้าทำกับผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าได้
 - : ตามสัญญาเช่าช่วง กองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่เกี่ยวข้องกับการเนิน การปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่เกี่ยวกับโครงสร้างหรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารเช่า
 - : บูเลอวาร์ดประสงค์จะขอขบประมาณจากกองทุนรวมเพื่อดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ในส่วน ที่เกี่ยวกับโครงสร้าง และปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารที่เช่าจำนวน 250,000,000 บาท เพื่อวัตถุประสงค์ ในการรักษามาตรฐานสภาพของทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามข้อตกลงการบริหารจัดการโรงแรม
- การมีผลบังคับใช้ของ :
- สัญญาฉบับนี้ให้มีผลบังคับใช้ ต่อเมื่อ
- สัญญา
- ก. กองทุนรวมได้เสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคาร ที่เช่าการผ่อนผันการชำระค่าเช่าต่างๆ ที่บูเลอวาร์ด ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมที่กำหนดไว้ในสัญญา ฉบับนี้ และการแก้ไขสัญญาเช่าช่วงเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงครั้งที่ 1 ซึ่งลงวันที่เดียวกับวันที่ในสัญญาฉบับนี้
 - ข. ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติเห็นชอบตามข้อเสนอของกองทุนรวมที่เสนอในข้อ ก และ
 - ค. คู่สัญญาทุกฝ่ายได้ลงลายมือชื่อในสัญญาฉบับนี้
- ค่าเช่าภายหลังวันที่รับมอบการซ่อมแซมและปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารที่เช่า
- : ค่าเช่าคงที่ ปีละ 127,000,000 บาท
 - : ค่าเช่าแปรผัน เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วง
- การชำระค่าเช่า :
- : การชำระด้วยกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ และการผ่อนผันการชำระค่าเช่าคงที่
 - 1. กรณีกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ มากกว่า ค่าเช่าคงที่ บูเลอวาร์ดและกองทุนรวมตกลงให้ นำกระแสเงินสดภายหลังการจัดการมาจัดสรรชำระตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

4. รายละเอียดเกี่ยวกับสัญญาเช่า (ต่อ)

- 1.1 ค่าเช่าคงที่ตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ๆ
- 1.2 ค่าเช่าแปรผันตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ๆ
- 1.3 หนี้ค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาตามลำดับ
2. กรณีกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ น้อยกว่า ค่าเช่าคงที่ กองทุนรวมผ่อนผันให้บลูเอวาร์ดชำระค่าเช่าคงที่น้อยกว่าค่าเช่าคงที่ เท่ากับกระแสเงินสดภายหลังการจัดการ โดยไม่ถือว่าบลูเอวาร์ดผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ตามสัญญานี้ หรือสัญญาเช่าช่วงแต่อย่างใด บลูเอวาร์ดจะชำระส่วนขาดของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันให้แก่กองทุนรวมตามรายละเอียดข้อ 3
3. การชำระและการคดดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่ส่วนขาด
 - 3.1 ในแต่ละปี (1 มกราคมของปีถัดไป) กองทุนรวมและบลูเอวาร์ดตกลงสอบทานค่าเช่าคงที่ที่บลูเอวาร์ดชำระมาน้อยกว่าจำนวนรวมทั้งสิ้นของค่าเช่าคงที่ในปีนั้นๆหรือไม่ หากมีค่าเช่าคงที่ส่วนขาด บลูเอวาร์ดจะชำระค่าเช่าส่วนขาดตามลำดับ ดังนี้
 - 3.1.1 ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด
 - 3.1.2 ดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ๆ ส่วนขาด
 - 3.1.3 ค่าเช่าคงที่รายเดือนตามสัญญาเช่าช่วงส่วนขาด
 - 3.1.4 ค่าเช่าคงที่รายเดือนตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ๆ ส่วนขาด
- อย่างไรก็ตาม บลูเอวาร์ดจะชำระค่าเช่าส่วนขาดครบทั้งจำนวน แต่ไม่เกิน 10 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญานี้
- 3.2 กองทุนรวมจะคดดอกเบี้ยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันส่วนขาดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

หมายเหตุ

1. บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ไม่ให้พิจารณาในส่วนของ “ข้อ 4 การผ่อนผันการชำระค่าเช่าค้างชำระก่อนปี 2560” และ “ข้อ 5 ค่าเช่าค้างชำระตั้งแต่ปี 2560 จนถึงวันสุดท้ายก่อนวันที่สัญญานี้” ซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ๆ เนื่องจากเป็นค่าเช่าและดอกเบี้ยค้างชำระที่มีอยู่ก่อนวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ ไม่ให้พิจารณาในส่วนของ “ข้อ 9 เรื่องการชำระเงินจำนวนแรกและการชำระเงินค้างชำระ” เฉพาะเรื่องการชำระเงินจำนวนแรก 10,000,000 บาท ที่ระบุในข้อ 9.1 และการชำระเงิน 1,250,000 บาทต่อเดือน ที่ระบุในข้อ 9.2 ซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ๆ เนื่องจากรายละเอียดดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บลูเอวาร์ด ชำระค่าเช่าและดอกเบี้ยคงค้างที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	ตั้งบนโฉนดที่ดิน เลขที่	ใบอนุญาต ก่อสร้างเลขที่
1.	2	อาคาร โรงแรมสูง 16 ชั้น (อาคารสยามวิง)	11,747	10023	354/2532
2.	-	อาคาร โรงแรมสูง 27 ชั้น พร้อมชั้น ใต้ดิน 1 ชั้น (อาคารกรุงเทพวิง)	17,584	10038, 191276-191283 และ 192788-192795	921/535

5.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตก่อสร้าง : ☒ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ☐ ไม่มี ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร :

☒ ตรวจสอบได้จาก : ☒ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

☐ ไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ผลการตรวจสอบ : ☒ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดียวกันกับผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

☐ ต่างกรรมสิทธิ์กัน โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างคือ

☐ ไม่สามารถตรวจสอบได้

แบบแปลนอาคาร : ☒ มี แบบแปลน ซึ่งได้รับจากกองทุนรวมฯ

☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะประมาณ

ร้อยละการก่อสร้าง : ☒ ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ ☐ แล้วเสร็จบางส่วน

☐ ยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง ☐ อื่นๆ.....

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

เงื่อนไขและข้อจำกัด : -

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

5.3 รายละเอียดอาคารฯ : รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังนี้

อาคารหลังที่ 1 : ได้แก่ อาคารโรงแรม สูง 16 ชั้น (อาคารสยามวิง)

จำนวนชั้น 16 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 31.60 x 34.30 เมตร อายุอาคารประมาณ 36 ปี สภาพอาคารปานกลาง
 พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 11,747 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ภายในห้องพัก พื้นปูพื้นไม้ SPV และ หินอ่อน ภายในห้องน้ำ พื้นและผนัง ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ ภายในอาคารส่วนอื่นๆ ขั้มนัน, หินขัด, กระเบื้องเคลือบ, หินอ่อน และพรม
ฝ้าเพดาน	: ภายในห้องพักยิปซัมบอร์ดตกแต่งลวดลายทาสี บางส่วนยิปซัมบอร์ด โครงเคร่าที-บาร์ ภายในอาคารส่วนอื่นๆ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี บางส่วนยิปซัมบอร์ด โครงเคร่าที-บาร์ และคอนกรีต (ท้องพื้นชั้นบน)
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระจก และบางส่วนกรุหินแกรนิต
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, ก่ออิฐฉาบปูนตีฉาบเรียบเปอร์ และกรุไม้อัดสัก และกระจก
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม และบานกระจก
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม, บานกระทุ้งกระจก และบานเกล็ดกระจก
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: พื้นปูกระเบื้องเคลือบ และกระเบื้องแกรนิตโต้ สุขภัณฑ์ ได้แก่ ชักโครก, อ่างอาบน้ำ, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ และฝักบัว
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : มีห้องพักจำนวน 129 ห้อง	
ชั้น 1	: ห้องสำนักงาน, ห้องอาหาร, ห้องครัว, ห้องน้ำ, ห้องระบบอาคาร และทางเชื่อมอาคารกรุงเทพวิง
ชั้น 2 – 3	: ที่จอดรถ และทางเชื่อมอาคารกรุงเทพวิง
ชั้น 4	: ห้องประชุมสัมมนา, ห้องทำงาน, ห้องครัวเบเกอรี่ และทางเชื่อมอาคารกรุงเทพวิง
ชั้น 5	: ห้องระบบสระว่ายน้ำ
ชั้น 6	: ห้องพัก, ห้องฟิตเนส, ห้องสปา, ห้องน้ำ สระว่ายน้ำ, ที่จอดรถ และทางเชื่อมอาคารกรุงเทพวิง
ชั้น 7, 12, 14-16	: ห้องพัก
ชั้น 17	: ห้องเครื่องลิฟท์โดยสาร
หมายเหตุ	: อาคารไม่มีชั้น 13 ตามธรรมเนียมสากล

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

งานระบบภายในอาคาร :

- ระบบลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด ลิฟท์ขึ้นของ 1 ชุด
- ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์
- ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator)
- ระบบทำความเย็นภายในอาคาร ประกอบด้วย Cooling Tower และ Chiller
- ระบบทำน้ำร้อน
- ระบบสัญญาณเตือนภัย และ ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน
- ระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ปัมพ์น้ำดับเพลิง (Fire Pump), ตู้สายน้ำดับเพลิง, หัวรับน้ำดับเพลิง, Sprinkle, Smoke Detector, Heat Detector, และถังเคมีดับเพลิง
- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง CCTV
- ระบบโครงข่ายติดต่อสื่อสารอินเทอร์เน็ต

หมายเหตุ : อาคารมีการปรับปรุงใหม่ (renovate) แล้วเสร็จเมื่อประมาณเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

อาคารหลังที่ 2

ได้แก่ อาคารโรงแรม สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคารกรุงเทพมหานคร)

จำนวนชั้น 16 ชั้น ขนาดอาคารประมาณ 32.00 x 36.00 เมตร อายุอาคารประมาณ 33 ปี สภาพอาคารปานกลาง

พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม ประมาณ 17,584 ตารางเมตร

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
เสา	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คาน	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ภายในห้องพัก พื้นปูพื้นไม้ SPV ภายในห้องน้ำ พื้นปูหินแกรนิต และกระเบื้องแกรนิตโต้ : ภายในอาคารส่วนอื่นๆ ขัดมัน, หินแกรนิต, พื้นไม้ SPV, พรม และกระเบื้องเคลือบ
ฝ้าเพดาน	: ภายในห้องพักยิปซัมบอร์ดตกแต่งลวดลายทาสี บางส่วนยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที-บาร์ : ภายในอาคารส่วนอื่นๆ ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี บางส่วนยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที-บาร์ และคอนกรีต (ท้องพื้นชั้นบน)
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระจก และบางส่วนกรุหินแกรนิต
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, ก่ออิฐฉาบปูนตีฉาบเรียบเปอร์ และกรุไม้อัดสัก และกระจก
ประตู	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม, กระจกบานเปลือย และบานเหล็ก
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม, บานกระทุ้งกระจก และบานเกล็ดกระจก
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: พื้นปูกระเบื้องเคลือบ และกระเบื้องแกรนิตโต้ สุขภัณฑ์ ได้แก่ ชักโครก, อ่างอาบน้ำ, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ และฝักบัว
การจัดแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: มีห้องพักจำนวน 186 ห้อง
ชั้นใต้ดิน	: ห้องทำงาน, ห้องระบบอัคคีภัย (Fire Pump), ห้อง MDB และ Transformer, ห้อง Chiller ห้อง CCTV, ห้องลิฟต์คอร์ทพนักงาน, ห้องอาหารพนักงาน, ห้องซักรีด และห้องน้ำ
ชั้น 1	: โถงต้อนรับลูกค้า (Lobby), พื้นที่ร้านค้า, และทางเชื่อมอาคารสยามวิง
ชั้น 2-4	: ที่จอดรถ และทางเชื่อมอาคารสยามวิง
ชั้น 5	: ที่จอดรถ และห้อง Generator
ชั้น 6	: ที่จอดรถ
ชั้น 7-12, 14-25	: ห้องพัก
ชั้น 26	: ห้องทำนําร้อน, Cooling Tower จำนวน 3 ตัว
ชั้น 27	: ห้องเครื่องลิฟต์โดยสาร
ชั้น 28	: วางแท็งก์น้ำและระบบสายล่อฟ้า
หมายเหตุ	: อาคารไม่มีชั้น 13 ตามธรรมเนียมสากล

5. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

งานระบบภายในอาคาร :

- ระบบลิฟต์โดยสาร จำนวน 3 ชุด ลิฟท์ขนของ 1 ชุด
- ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์
- ระบบเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator)
- ระบบทำความเย็นภายในอาคาร ประกอบด้วย Cooling Tower และ Chiller
- ระบบทำน้ำร้อน
- ระบบสัญญาณเตือนภัย และ ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน
- ระบบป้องกันอัคคีภัย ได้แก่ ปัมมน้ำดับเพลิง (Fire Pump), ตู้สายน้ำดับเพลิง, หัวรับน้ำดับเพลิง, Sprinkle, Smoke Detector Heat Detector, และถังเคมีดับเพลิง
- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง CCTV
- ระบบโครงข่ายติดต่อสื่อสารอินเทอร์เน็ต

หมายเหตุ : อาคารมีการปรับปรุงใหม่ (renovate) แล้วเสร็จเมื่อประมาณเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2567

6. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

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

7. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

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

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- 8.1 หลักเกณฑ์การประเมิน : ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด”
- 8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด : 1. ในการประเมินวิธีต้นทุน (Cost Approach) ทางกองทุนรวมได้ให้บริษัทฯ ทำการประเมินเพิ่มเติมเพื่อต้องการทราบว่าทรัพย์สินถ้าประเมินวิธีนี้แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จะมีมูลค่าเท่าใด ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการประเมินวิธีรายได้ของทรัพย์สิน
2. ในการประเมินวิธีรายได้ (Income Approach) กรณี 2 ทางกองทุนรวมได้ให้บริษัทฯ ทำการประเมินเพิ่มเติมเพื่อต้องการทราบว่าในกรณีที่ประเมินโดยทรัพย์สินไม่ได้อยู่ในกองทุนฯ ซึ่งไม่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทรัพย์สินจะมีมูลค่าเท่าใดตามระยะเวลาของสัญญาเช่าคงเหลือ ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับการประเมินวิธีรายได้ของทรัพย์สิน
- 8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม : -

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

- 8.4 วิธีการประเมินที่ใช้ : จากการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน พิจารณาลักษณะของทรัพย์สิน วัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์ของมูลค่า และลักษณะของสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินแล้ว ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท พรสยามคอนซัลแตนท์ แอนด์ เซอร์วิส จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ในนาม “โรงแรม เอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด” ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (มูลค่าตลาดยุติธรรมของที่ดินและอาคารภายใต้ภาระผูกพันสัญญาเช่าช่วง)
- 8.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน : มูลค่าสิทธิการเช่าของทรัพย์สิน (ภายใต้ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง) ณ วันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2568 มีมูลค่า เท่ากับ 914,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)


(นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์)

ผู้ประเมินหลัก

วฒ. 094

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1 วิธีต้นทุน (Cost Approach)

โดยวิธีต้นทุนทดแทนนี้ มูลค่าตลาดของทรัพย์สินจะเท่ากับผลรวมของ

- 1) มูลค่าตลาดของที่ดิน ซึ่งในที่นี้หาได้โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และ
- 2) มูลค่าตลาดของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งในที่นี้มูลค่าตลาดของสิ่งปลูกสร้างจะเท่ากับต้นทุนทดแทนสุทธิ (ต้นทุนทดแทน หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพ) ของสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งหาได้โดยวิธีต้นทุนทดแทน

1.1 ที่ดิน

รายละเอียด	เนื้อที่ (ตารางวา)	มูลค่าตลาดยุติธรรม	
		บาท/ตารางวา	รวม (บาท)
โฉนดที่ดิน 10023, 10038, 191276 - 191283, และ 192788 - 192795 ตำบลคลองตัน (ที่ 11 พระ โขนงฝั่งเหนือ) อำเภอพระ โขนง กรุงเทพมหานคร	857.9	1,600,000.00 *	1,372,640,000.00

1.2 สิ่งปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคา/หน่วย (บาท/ตารางเมตร)	ต้นทุนทดแทน**	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา***		ต้นทุนทดแทน ใหม่สุทธิ (บาท)
			(บาท)		ปีละ (%)	รวม (%)	
1. อาคารโรงแรมสูง 16 ชั้น (อาคารสยามวิง) - พื้นที่ภายในอาคาร	11,747.00	38,000.00	446,386,000.00	36	1.25%	45.00%	245,512,300.00
2. อาคารโรงแรมสูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (อาคารกรุงเทพวิง) - พื้นที่ภายในอาคาร	17,584.00	38,000.00	668,192,000.00	33	1.25%	41.25%	392,562,800.00
รวม	29,331.00		1,114,578,000.00				638,075,100.00
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง							2,010,715,100.00

* ข้อมูลที่ดิน และตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบราคาที่ดินได้แสดงไว้ในหน้าถัดไป

** ในการให้ค่าซึ่งต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน บริษัทฯ ใช้วิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตรสำหรับวิธีคิดต้นทุนต่อหน่วยตารางเมตร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานราคาก่อสร้างอาคารปี พ.ศ. 2568 - 2569 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พร้อมทั้งปรับแก้ราคาต่อสร้างตามคุณภาพวัสดุและระดับของโรงแรม

*** ค่าเสื่อมราคาของอาคาร พิจารณาหักค่าเสื่อมราคาปีละ 1.25% เนื่องจากอาคารมีปรับปรุงใหม่ (Renovate) เมื่อปี พ.ศ. 2567

ภาคผนวก 1
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)
ข้อมูลและตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดของที่ดิน โดยวิธี Adjustment Grid Sales Analysis

	ปัจจัยที่มีผลกระทบ	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
1	ประเภทข้อมูล	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
2	ทำเลที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 5 และ ซอยสุขุมวิท 7 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 40 เมตร	ซอยสุขุมวิท 2 และถนนดวงพิทักษ์ ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 250 เมตร	ซอยสุขุมวิท 5 ห่างจากถนนสุขุมวิท ประมาณ 150 เมตร	ที่ดินถนนสุขุมวิท และซอยสุขุมวิท 7	ที่ดินถนนสุขุมวิทบริเวณทางลงรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีโศก
3	ค่าพิกัด GPS	Lat : 13.742065 Lon : 100.554221	Lat : 13.740074 Lon : 100.551753	Lat : 13.743131 Lon : 100.554287	Lat : 13.740931 Lon : 100.555146	Lat : 13.737384 Lon : 100.559598
4	สภาพแวดล้อม	ย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่น	ย่านพาณิชย์กรรมปานกลาง	ย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่น	ย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่น	ย่านพาณิชย์กรรมหนาแน่น
5	สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ โฟตอน และทางเท้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ โฟตอน และทางเท้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ โฟตอน และทางเท้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ โฟตอน และทางเท้า	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ โฟตอน และทางเท้า
6	ผังเมือง / FAR	พาณิชย์กรรม พ. 5 / 10 : 1	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย. 10 / 8 : 1	พาณิชย์กรรม พ. 5 / 10 : 1	พาณิชย์กรรม พ. 5 / 10 : 1	พาณิชย์กรรม พ. 5 / 10 : 1
7	สภาพถนนทางเข้า	คอนกรีต 5 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร	คอนกรีต 5 เมตร	ลาดยาง 18 เมตร	ลาดยาง 18 เมตร
8	เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	2-0-57.9	1-1-85.5	0-3-63	3-0-2.4	1-0-26
9	รูปร่าง	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม
10	หน้ากว้าง	ประมาณ 40 และ 40 เมตร	ประมาณ 38 เมตร และ 16 เมตร	ประมาณ 15 เมตร	ประมาณ 58 เมตร และ 75 เมตร	ประมาณ 48 เมตร
11	ปัจจัยอื่นๆ	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีนาา) ประมาณ 200 เมตร	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีพินิจ) ประมาณ 550 เมตร	ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีนาา) ประมาณ 350 เมตร	ติดสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีนาา)	ติดสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีโศก)
12	การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	ที่ตั้งโรงแรม	ไม่ได้ใช้ประโยชน์	อยู่ระหว่างก่อสร้างอาคาร	อาคารสำนักงาน J.L.K	ไม่ได้ใช้ประโยชน์
13	- ราคาเสนอขาย (บาท/ ตารางวา)		1,250,000	0	0	0
	- ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ ตารางวา)		0	950,000	2,500,000	2,250,000
14	วันที่ทราบข้อมูล		21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2568	21 พฤศจิกายน 2568
15	แหล่งที่มาข้อมูล		โทร.080-2432665 คุณวิทย์	สำนักงานที่ดินสาขาพระโขนง	สำนักงานที่ดินสาขาพระโขนง	สำนักงานที่ดินสาขาพระโขนง
			เคยบอกเสนอขายปลายปี 2567 แต่ปัจจุบันจะพัฒนาเอง	ซื้อขายเมื่อ ม.ค. 2566	ซื้อขายเมื่อ ส.ค. 2562	ซื้อขายเมื่อ ค.ค. 2565
ปรับฐานข้อมูล :						
	ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย (บาท/ ตารางวา)		1,250,000	950,000	2,500,000	2,250,000
	การต่อรอง/ระยะเวลาการขาย-ซื้อขาย		-5%	10%	15%	10%
	ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		1,187,500	1,045,000	2,875,000	2,475,000
	ค่าถมดิน (บาท/ตารางวา)		0	0	0	0
	ราคาหลังปรับแก้สุทธิ (บาท/ตารางวา)		1,187,500	1,045,000	2,875,000	2,475,000
การวิเคราะห์ปรับแก้ราคา :						
ก	ทำเลที่ตั้ง		15%	5%	-25%	-25%
ข	สภาพแวดล้อม		15%	0%	0%	0%
ค	สาธารณูปโภค		0%	0%	0%	0%
ง	ผังเมือง / FAR		10%	0%	0%	0%
จ	สภาพถนนทางเข้า		0%	0%	-10%	-10%
ฉ	เนื้อที่ดิน/ความเหมาะสมในการพัฒนา		0%	0%	0%	0%
ช	รูปร่าง		10%	10%	0%	10%
ซ	หน้ากว้าง		0%	25%	0%	0%
ด	ปัจจัยอื่นๆ		5%	0%	-5%	-5%
	รวมค่าปรับแก้ทั้งหมด		55%	40%	-40%	-30%
	มูลค่าที่ปรับแล้ว (บาท/ตารางวา)		1,840,625	1,463,000	1,725,000	1,732,500
การวิเคราะห์หาค่าหนักข้อมูล :						
	การปรับแก้ทั้งหมด	160.00	55.00	15.00	40.00	50.00
	สัดส่วนการปรับแก้	1.00	0.3438	0.0938	0.2500	0.3125
	แปลงค่า (ส่วนกลับ)	20.78	2.9091	10.6667	4.0000	3.2000
	น้ำหนักของข้อมูล	1.00	0.1400	0.5134	0.1925	0.1540
	ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ ตารางวา)	1,607,830	257,730	751,132	332,118	266,849
	มูลค่าต่อตารางวา (บาท/ตารางวา) (ยอดรวม)	1,600,000				

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทฯ ใช้วิธีแบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งมีขั้นตอนในการประเมิน ดังนี้ :

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

ภาพรวมตลาดโรงแรม (ที่มา : ศูนย์วิจัยกรุงศรี)

ธุรกิจโรงแรมจะเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567-2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 จากมาตรการภาครัฐในการดึงดูดตลาดท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะยังคงมีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์เกิดขึ้น ได้แก่ สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่ และเหตุการณ์ล่าสุดที่ฉนวนกาซาเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่วนนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศไทยมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นได้ถึงระดับ 185 ล้าน ทริปในปี 2567 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง โดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ โดยคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มสูงกว่า 70% ในปี 2567

นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 35.55 ล้านคนในปี 2567 และ 40.0 และ 43.0 ล้านคนในปี 2568 และ 2569 ตามลำดับ (ภาพที่ 1) โดยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่

- 1) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ว่าตลาดจีนจะยังฟื้นตัวช้าจากภาวะซบเซาทางเศรษฐกิจทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลักอุปสรรคกับจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศของจีนยังไม่เพิ่มขึ้นเท่าปี 2562 ทำให้จำนวนที่นั่ง (Airline Capacity) ของเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่กลับมาเท่าภาวะปกติ (ภาพที่ 2) อย่างไรก็ตาม ไทยยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวเป้าหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจีนวางแผนที่จะมาท่องเที่ยว และคาดว่าจะเป็แรงหนุนการฟื้นตัวต่อเนื่องถึงช่วงปี 2567-2569
- 2) สถานการณ์ด้านการบินระหว่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติประมาณปี 2567
- 3) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ที่สำคัญ ได้แก่ (1) การยกเว้นวีซ่า (Visa Free) เป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน เริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2567 (2) การยกเว้นวีซ่านักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 10 พฤศจิกายน 2566 -15 พฤษภาคม 2567) (3) การขยายระยะเวลายกเว้นวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวจากสถานออกไปอีก 6 เดือน จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567 (จากเดิมที่สิ้นสุด 29 กุมภาพันธ์ 2567) แม้นักท่องเที่ยวจากสถานจะมาไทยน้อยมาก (สัดส่วน <1%) แต่มีแนวโน้มเติบโตและมีกำลังซื้อสูง (4) การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2566 -30 เมษายน 2567) และ (5) การโรคโควิดที่มีเป้าหมายขยายตลาดใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

ภาคผนวก 1

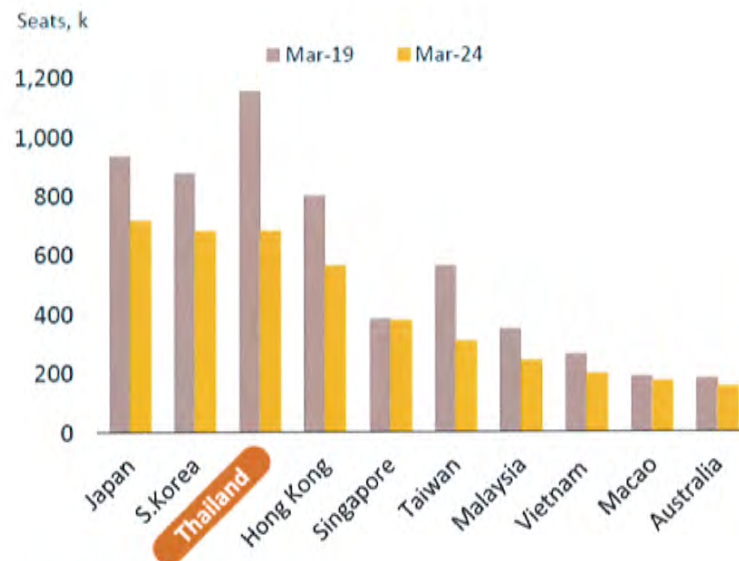
รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพที่ 1 : Number of Foreign Tourist Arrivals



Source: MOTS, forecast by Krungsri Research
Note: P = Preliminary data

ภาพที่ 2 : Capacity of Airlines between China and Top 10 Destinations



Sources: OAG Worldwide, 2 April 2024

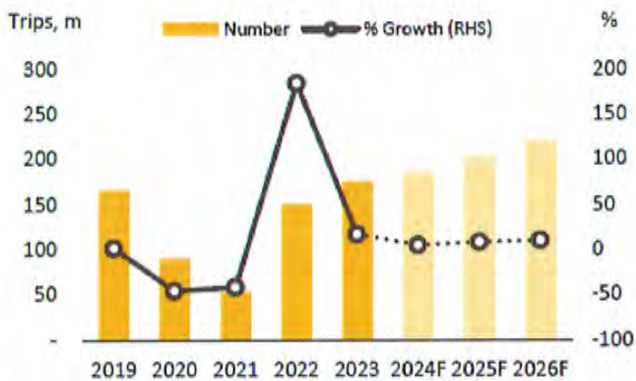
ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

นักท่องเที่ยวไทยปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องคาดว่าปี 2567-2569 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 185 ล้านทริป และจะเพิ่มเป็น 200 ล้านทริปในปี 2568 และ 220 ล้านทริปในปี 2569 (ภาพที่ 3) อานิสงส์จาก

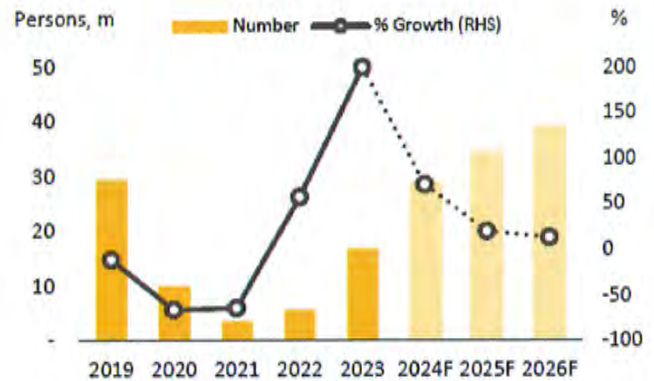
- 1) มาตรการ/โครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ โครงการ อีซี อี-รีซีพ (Easy E-Receipt) โดยผู้เข้าพักโรงแรมสามารถนำค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยว (ได้แก่ ค่าที่พักโรงแรม และค่าอาหารโรงแรม) มาขอรับสิทธิลดหย่อนภาษีสูงสุด 5 หมื่นบาท (ระยะเวลาโครงการช่วง 1 มกราคม -15 กุมภาพันธ์ 2567)
- 2) การเติบโตของตลาดประชุมสัมมนาในประเทศ (MICE: Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) หลัง COVID-19 คลี่คลายจากทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนที่คาดว่าจะกระจายไปยังจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศ (ภาพที่ 4)
- 3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดรองอื่นๆ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางระบบรางและถนน คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น

ภาพที่ 3 : Thai Tourists Forecast



Source: MOTS, forecasted by Krungsri Research

ภาพที่ 4 : Number of Domestic MICE Visitors Forecast



Source: Thailand Convention & Exhibition Bureau (TCEB)

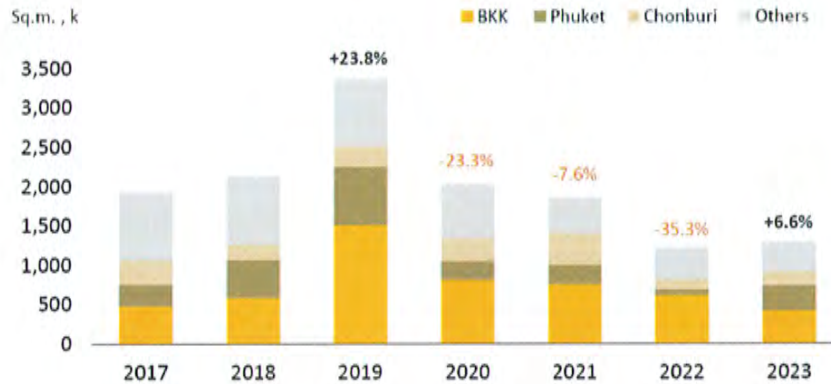
Note: Fiscal year

จำนวนห้องพักทั่วประเทศเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวหลังจากชะลอลงสะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม(สะท้อนจำนวนห้องพักใหม่ที่จะเข้าตลาดในอีก 1-2 ปีข้างหน้า) ในปี 2566 อยู่ที่ 1.3 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.6% เทียบกับปี 2562 ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 50% ก่อนหดตัวลงต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีต่อมา จากผลกระทบของวิกฤต COVID-19 (ภาพที่ 5) โดยชลบุรี (สัดส่วน 14%) เพิ่มขึ้น 39.7% หลังจากที่มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างหดตัวลงมากแล้วในปี 2565 (-68.2%) สวนทางกับภูเก็ต (สัดส่วน 25%) ที่เพิ่มขึ้น 341.8% ตามการฟื้นตัวของกาการท่องเที่ยว และส่วนหนึ่งเป็นผลจากฐานที่ต่ำในปี 2565 ขณะที่พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่พึ่งพานักท่องเที่ยวไทยเป็นหลักและจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคยังขยายตัวดี เช่น เชียงใหม่ (+182.6%) สงขลา (+141.1%) นครราชสีมา (+21.1%) และประจวบคีรีขันธ์ (+12.7%) เป็นต้น สวนทางกับกรุงเทพฯ (สัดส่วน 32% ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมทั่วประเทศ) ที่ลดลง -33.4% อยู่ในระดับ 4.1 แสน ตร.ม.

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพที่ 5 : Construction Permits of New Hotels



Sources: REIC, Krungsri Research

Note: The data includes only new construction permits for hotels (hotels, guest houses and dormitories) and excludes renovations and extensions. From May 12, 2005, serviced apartments have had to apply for a hotel construction permit.

ตารางที่ 1 : Some New Chain Hotel Projects in Thailand

Hotel Name	Location	Year of Operation
Intercontinental Chiang Mai Mae Ping Hotel	Bangkok	1 Dec, 2023
Intercontinental Bangkok Sukhumvit 59	Bangkok	15 Dec, 2023
Vignette Collection, The Aquatique Pattaya	Pattaya	2024
Kimpton Khao Yai	Khao Yai	2024
Kimpton Hua Hin Beach Front	Hua Hin	2024
Hotel Indigo Phayathai	Bangkok	2024
Fairmont Bangkok Sukhumvit	Bangkok	2024
Crown Plaza Bangkok Rama 9	Bangkok	2025
The Ritz-Carlton Phuket	Phuket	2025
Dusit Central Park	Bangkok	2025
Veranda Resort Phuket Autograph Collection	Phuket	2025
Kimpton Pattaya	Pattaya	2026
Intercontinental Bangkok China Town	Bangkok	2027
Vignette Collection, Bangkok China Town	Bangkok	2027

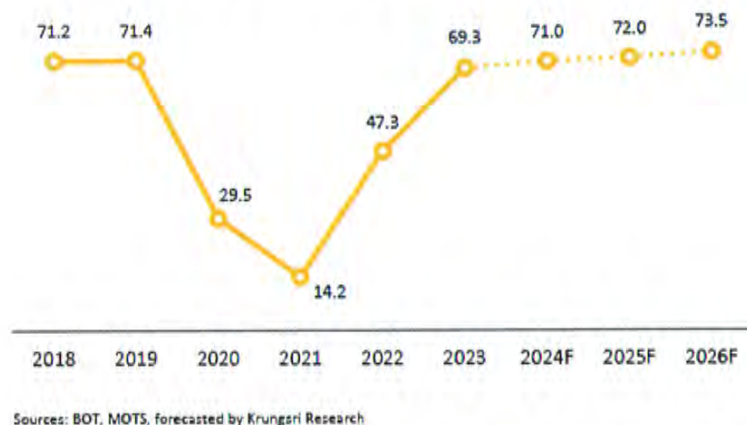
Source : Compiled by Krungsri Research, as of October, 2023

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

อัตราเข้าพักเฉลี่ยจะทยอยปรับขึ้นในช่วงปี 2567-2569 คาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศจะอยู่สูงกว่าระดับ 70% ตั้งแต่ปี 2567 (ภาพที่ 6) โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต) มีแนวโน้มสูงกว่าทั่วประเทศ อันสืบเนื่องจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราเร่ง ส่วนอัตราเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอื่นๆ และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคมีแนวโน้มสูงขึ้นตามจำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวไทยที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งนี้ 2 เดือนแรกปี 2567 อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ 77.0% เทียบกับ 47.9% ช่วงเดียวกันปีก่อน

ภาพที่ 6 : Occupancy Rate Forecast (%)



ตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ (ที่มา : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์ตเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด)

ภาพรวมตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ มีการเปลี่ยนแปลงในทิศทางการฟื้นตัวในครึ่งแรกของปี 2568 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยลดลงเหลือ 75.1% จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ในเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ค่อนข้างดี มีการเข้าพักเกินกว่า 81% แต่เดือนต่อๆ มาลดลง ต่อเนื่องถึงเดือนมิถุนายนอยู่ที่ 69.8% ค่าที่สุทธรอบกว่า 1 ปี สะท้อนถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนห้องพัก ระยะเวลาเข้าพักที่สั้นลง การพึ่งพาตลาดระยะใกล้ที่มีศักยภาพด้านผลตอบแทนต่ำกว่า ส่วนราคาห้องพักต่อคืนเพิ่มขึ้น 3.3% ต่อปี อยู่ที่ 4,260 บาท สูงสุดอยู่ที่เดือนมกราคม ขณะที่ ค่าสุดอยู่เดือนพฤษภาคมและมิถุนายน การเติบโตที่จำกัดของราคาห้องพัก รวมกับการลดลงของอัตราการเข้าพักกดดันรายได้ต่อห้องพักโดยเฉพาะในไตรมาส 2

สำหรับโรงแรมใหม่มีเปิดบริการ 7 แห่ง รวม 1,906 ห้อง มีตั้งแต่โรงแรมหรูถึงระดับกลางถึงบน เช่น แกรนด์ เซ็นเตอร์ พอยต์ ลุมพินี, โฟร์พอยท์ บาเย เซอราดัน, อมัน นายเลิศ, ควีนส์แลนด์ โฮเทล และเดอะควอเตอร์ นอกจากนี้ ยังมีโรงแรมอีก 12 แห่ง รวม 3,283 ห้อง ที่มีกำหนดเปิดในครึ่งหลังของปี 2568 สะท้อนถึงการเติบโตของโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องและการแข่งขันที่รุนแรงยิ่งขึ้น โดยโรงแรมใหม่หลายแห่งตั้งอยู่ในย่านเมืองที่เกิดใหม่หรือได้รับการพัฒนาใหม่ ส่งผลให้ตลาดโรงแรมในกรุงเทพฯ กระจายตัวมากขึ้น แบรนด์ในประเทศ เช่น เดอะควอเตอร์ และควีนส์แลนด์ ยังคงขยายตัวเชิงรุกกลุ่มระดับกลางถึงบน ขณะที่เชนโรงแรมนานาชาติ เช่น เรดิสัน และโฟร์พอยท์ ทุ่มการลงทุนในตลาด สะท้อนถึงความเชื่อมั่นต่อศักยภาพในระยะยาวของกรุงเทพฯ

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ความน่าสนใจในครึ่งหลังของปี คือการ ดูซัพพลายใหม่กว่า 3,283 ห้องพักที่จะเปิดก่อนสิ้นปี จะทำให้อุปทานใหม่รวมทั้งปี 2568 เกินกว่า 5,100 ห้องพัก นับเป็นการเติบโตที่รวดเร็วที่สุดนับตั้งแต่โควิด โดยปัจจัยจุดรั้งคือ การลดลงอย่างมากของนักท่องเที่ยวจีนที่หดตัว 35% แม้จีนยังคงเป็นตลาดนักท่องเที่ยวหลักของไทยในเชิงปริมาณ แต่การชะลอตัวส่งผลกระทบต่อโรงแรมระดับกลางและโรงแรมที่พึ่งพาทัวร์กลุ่มเป็นหลัก ภายใต้บริบทนี้ การเติบโตของรายได้ต่อห้องพัก คาดจะขับเคลื่อนโดยปริมาณนักท่องเที่ยว โดยพึ่งพาอัตราการเข้าพักที่แข็งแกร่งช่วงเดือนพิก เช่น พฤศจิกายนและธันวาคม ได้รับแรงหนุนวันหยุด สิ้นปีและความต้องการจากกลุ่ม MICE แต่กลุ่มโรงแรมระดับกลางมีการแข่งขันจากผู้เล่นรายใหม่ ศักยภาพในการตั้งราคายังคงได้รับแรงกดดัน ขณะที่กลุ่มโรงแรมหรูยังมีเสถียรภาพมากกว่า ได้แรงหนุนจากนักเดินทางระยะไกลและนักท่องเที่ยวระดับรายได้สูงจากภูมิภาค แม้การเติบโตของราคาจะอยู่ในระดับจำกัดและมีการแข่งขันที่รุนแรงขึ้นในกลุ่มโรงแรมระดับบน แต่ได้เปรียบด้านราคาเมื่อเทียบกับสิงคโปร์ ฮองกง และโตเกียว อาจช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวที่ขับเคลื่อนด้วยประสบการณ์ ซึ่งมองหาความคุ้มค่าในราคาที่แข่งขันได้

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ภาพรวมโรงแรม เอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด

โรงแรมเอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด เดิมชื่อ โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ และโรงแรมอมารีบูเลอวาร์ด ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอย สุขุมวิท 5 (เลิศสิน 1) และซอยสุขุมวิท 7 (เลิศสิน 2) ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร บนเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 2-0-57.9 ไร่ (857.9 ตารางวา) พร้อมอาคารโรงแรม จำนวน 2 อาคาร ได้แก่ อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น และ อาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น และที่จอดรถ ประมาณ 178 คัน มีจำนวนห้องพักรวมประมาณ 315 ห้อง

โรงแรมเอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวและนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ตั้งอยู่บริเวณช่วงถนนสุขุมวิทตอนต้น ซึ่งเป็นจุดศูนย์รวมย่านธุรกิจ แหล่งบันเทิงและห้างสรรพสินค้าชั้นนำของกรุงเทพฯ มีการคมนาคมสะดวก ตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีนาฬิกา) และรถไฟฟ้าใต้ดิน MRT (สถานีสุขุมวิท) ภายในโรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิเช่น ห้องอาหาร ห้องประชุม - สัมมนา ห้องฟิตเนส สระว่ายน้ำ คอฟฟี่คลับ และที่จอดรถยนต์ เป็นต้น

ในช่วงแรกผู้ดำเนินการบริหารโรงแรม ได้แก่ บริษัท อมารี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ภายใต้สัญญาบริหารจัดการซึ่งทำขึ้นระหว่าง บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัท อมารี โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ได้เข้ามาบริหารจัดการโรงแรมตั้งแต่ปี 2532 และต่ออายุสัญญาการบริหารเรื่อยมา จากนั้นในปี 2551 กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ควอลิตี้ฮอสพิทอลลิตี้ ได้ทำการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร เป็นระยะเวลา 30 ปี และปล่อยเช่าช่วงให้กับ บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเทล จำกัด ส่วนการบริหารจัดการโรงแรมยังคงเป็นบริษัท อมารีโฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด มาจนถึงสิ้นปี 2560 จากนั้นในปี 2561 ถึงปี 2563 บริษัท บูเลอวาร์ด โฮเทล จำกัด ได้เป็นผู้บริหารจัดการโรงแรมเอง โดยใช้ชื่อ โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ ต่อมาในปี 2565 - 2567 กองทุนรวมฯ ได้ดำเนินการปรับปรุงโรงแรมซ่อมแซมใหญ่ โดยใช้งบประมาณในการปรับปรุงประมาณ 250 ล้านบาท ซึ่งเมื่อปรับปรุงแล้วเสร็จได้ทำการเปลี่ยนชื่อโรงแรมเป็น โรงแรม เอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บูเลอวาร์ด ภายใต้การบริหารจัดการโรงแรมโดยแบรนด์ เอ็นเอช โฮเทลส์ แอนด์ รีสอร์ท ซึ่งเป็นแบรนด์ในเครือบริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

ภายในอาคารโรงแรมประกอบด้วยห้องพักรวม 315 ห้อง ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 9 ประเภท ซึ่งสามารถแบ่งตามประเภทห้องพักต่างๆ ตามรายละเอียด ดังนี้

ประเภทห้องพัก	จำนวนห้อง	พื้นที่ / ห้อง (ตารางเมตร)
1. Superior	80	28
2. Superior City View	48	28
3. Deluxe	90	32
4. Deluxe Skyline	48	32
5. Deluxe Corner	10	36
6. City View Terrace	16	36
7. Deluxe Corner Triple	10	47
8. City View Suite	12	66
9. Grand Suite	1	66
รวม	315	

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

สำหรับวิธีพิจารณาจากรายได้ บริษัทฯทำการประเมินแยกเป็น 2 กรณี คือ

กรณี 1. หามูลค่าตลาดของผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง)

กรณี 2. หามูลค่าตลาดในกรณีที่ประเมินโดยไม่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน

กรณี 1. หามูลค่าตลาดของผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง)

สำหรับสมมติฐานของรายการในประมาณการกระแสเงินสดเป็นดังนี้

1) สมมติฐานในการประมาณการรายได้

1.1 รายได้จากแผนกห้องพัก

รายได้จากห้องพักแปรผันตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพัก ซึ่งในที่นี้ บริษัทฯประมาณการดังนี้

1.1.1. ประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR)

จากข้อมูลโรงแรม ที่บริษัทฯ ได้รวบรวมเพื่อใช้เปรียบเทียบในการกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ซึ่งได้แสดงรายละเอียดไว้ใน ภาคผนวก 4 ซึ่งจากข้อมูลพบว่าอัตราห้องพัก โรงแรมระดับ 4 ดาว ขนาดห้องพักประมาณ 28 -64 ตารางเมตร อยู่ในช่วงประมาณ 2,944 - 7,660 บาท/คืน อย่างไรก็ตามอัตราค่าห้องพักดังกล่าวเป็น Internet Rate (IR) ซึ่งโดยทั่วไป อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate, ARR) จะต่ำกว่า IR

ดังนั้นจากการเปรียบเทียบข้อมูลดังกล่าวข้างต้นแล้วประกอบกับข้อมูลของทรัพย์สินเอง บริษัทฯ กำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (ARR) ของทรัพย์สิน ในปีที่ 1 เท่ากับ 2,850 บาท/ห้อง/คืน และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3.50% ตลอดระยะประมาณการ

1.1.2. ประมาณการอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

จากข้อมูลที่ได้รับ พบว่าในปี พ.ศ. 2567 (ตั้งแต่เดือน ม.ค. - ก.ย.) มีอัตราการเข้าพักประมาณ 65% ดังนั้น บริษัทฯ จึงประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทรัพย์สินในปีที่ 1 - 2 เท่ากับ 70% และ 75% และตั้งแต่ปีที่ 3 จะคงที่ตลอดระยะประมาณการ เท่ากับ 80%

1.2 รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ประมาณการรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่มเท่ากับประมาณ 10% ของรายได้จากค่าห้องพัก

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

1.3 รายได้อื่นๆ

ในส่วนนี้ประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าที่ดิน, ค่าที่ดิน, ค่าเช่าที่จอดรถ, ค่าปรับ และอื่น ๆ บริษัทฯ ประเมินการรายได้อื่น ๆ เท่ากับประมาณ 2.50% ของรายได้จากห้องพัก

2) สมมติฐานในการประมาณการรายจ่าย

2.2 ต้นทุนจากการขายและบริการ

2.2.1 ต้นทุนของแผนกห้องพัก

บริษัทฯ ประเมินการในปีที่ 1 – 3 เท่ากับ 24%, 22%, และ 20% และตั้งแต่ปีที่ 4 จะคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการ เท่ากับ 18% ของรายได้จากแผนกห้องพัก

2.2.2 ต้นทุนของแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ประเมินการ เท่ากับ 80% ของรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

2.2.3 ต้นทุนจากรายได้อื่น ๆ

บริษัทฯ ประเมินการ เท่ากับ 6.50% ของรายได้

2.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายนี้ประกอบด้วย เงินเดือนของพนักงาน ค่าใช้จ่ายของแผนกอื่นๆ ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าไอที และค่าใช้จ่ายอื่นๆ บริษัทฯ ประเมินการค่าใช้จ่ายส่วนนี้ ในปีที่ 1 เท่ากับ 39,000,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3 %

2.4 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด

ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายของเซลล์ออกทริปต่างประเทศ โบรชัวร์ การสื่อสาร และการโปรโมท บริษัทฯ ประเมินการค่าใช้จ่ายส่วนนี้เฉลี่ย เท่ากับ 2.50 % ของรายได้รวม

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.5 POMECH

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคาร ค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา โทรศัพท์และเชื้อเพลิง ดังนั้น บริษัทฯ ประเมินการ เท่ากับ 8.50 % ของรายได้รวม

2.6 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัทฯ ประเมินการ เท่ากับ 0.05% ของรายได้รวม

2.7 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ประกอบด้วย 4 ส่วน ซึ่งตามที่ได้รับข้อมูลจากกองทุนรวมฯ มีรายละเอียดการคิดค่าตอบแทนดังนี้

ชนิดค่าตอบแทน	ปี	อัตราค่าบริการ - Minor
Base Management Fee	ปีที่ 1-6	2% ของรายได้รวม
	ปีที่ 7 ขึ้นไป	1% ของรายได้รวม
Incentive Management Fee	ตลอดระยะเวลาการให้บริการ	กำไรจากการประกอบการเบื้องต้น 0-<25% 5% ของ GOP
		กำไรจากการประกอบการเบื้องต้น $\geq 25\%$ -<40% 7% ของ GOP
		กำไรจากการประกอบการเบื้องต้น $\geq 40\%$ ขึ้นไป 8% ของ GOP
Group Marketing Service Fee	ปีที่ 1-6	2.5% ของรายได้รวม
	ปีที่ 7 ขึ้นไป	1.5% ของรายได้รวม
Royalty Fee		1% ของรายได้รวม

หมายเหตุ : เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 ตุลาคม 2567

2.8 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

บริษัทฯ ประเมินการค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ในปีที่ 1 และ 2 เท่ากับ 1,700,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี ครั้งละ 10%

ภาคผนวก 1

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

2.9 ค่าใช้จ่ายด้านการประกันภัย

บริษัทฯ ประเมินการค่าเบี้ยประกันภัยในปีที่ 1 เท่ากับ 2,750,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%

2.10 ค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงในอนาคต

บริษัทฯ ประเมินการเท่ากับประมาณ 2.50% ของรายได้รวม

3) สมมติฐานในการกำหนดอัตราคิดลด

บริษัทฯ พิจารณาจาก Risk Free Rate + Risk Premium โดย Risk Free Rate พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี (ณ วันที่ประเมิน) ส่วน Risk Premium พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ความสามารถในการสร้างรายได้ ภาวะตลาด คู่แข่ง เศรษฐกิจ และความเสี่ยงของทรัพย์สินซึ่งมีลักษณะเป็นสิทธิการเช่า เมื่อเวลาผ่านไปมูลค่าของทรัพย์สินจะลดลงอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการครอบครองทรัพย์สินลดลง ในที่นี้บริษัทฯ ใช้อัตราคิดลดเท่ากับ 12.50 % ซึ่งพิจารณาจากการคำนวณได้ดังนี้ :

$$\begin{aligned}
 \text{อัตราคิดลด (Discount Rate)} &= \text{Risk Free Rate} + \text{Risk Premium} \\
 &= \text{อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง} + \text{ค่าชดเชยความเสี่ยง} \\
 &= 1.71 \% + 10.75 \% \\
 &= 12.46 \% (\text{ประมาณ } 12.50 \%)
 \end{aligned}$$

หมายเหตุ - อัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยงนี้ บริษัทฯ อ้างอิงจากผลตอบแทน (Yield) ของพันธบัตรรัฐบาลไทย
 ระยะเวลา 10 ปี เท่ากับ 1.71 %

ภาคผนวก 1**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)****สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณี 1**

จากการสมมติฐานข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 / ตารางที่ 1 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ ได้ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร -

ในนาม “โรงแรม เอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท นูเลอวาร์ด”

914,000,000 บาท

กรณี 2. หมายเหตุตลาดในกรณีที่ประเมินโดยไม่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน

ในการประเมินกรณีนี้ ทางกองทุนรวมได้ให้บริษัทฯ ทำการประเมินเพิ่มเติม เพื่อต้องการทราบว่าถ้าประเมินทรัพย์สินโดยไม่ได้อยู่ในกองทุนฯ ซึ่งไม่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ทรัพย์สินจะมีมูลค่าเท่าใดตามระยะเวลาของสัญญาเช่าคงเหลือ ซึ่งขั้นตอนการประเมินมูลค่ามีลักษณะเช่นเดียวกับการประเมินกรณี 1 เพียงแต่จะไม่นำค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน มาคิดในการประเมินเท่านั้น อย่างไรก็ตามในการประเมินแบบนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดเท่ากับ 13.50 % ซึ่งมากกว่ากรณี 1 เนื่องจากปัจจัยความเสี่ยงเพิ่มมากขึ้นจากการที่ไม่มีค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งเป็นรายได้ที่ค่อนข้างมั่นคงกว่า

สรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้กรณีที่ 2

จากการสมมติฐานข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินโดยใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งได้แสดงไว้ในภาคผนวก 2 / ตารางที่ 2 ในที่นี้สามารถสรุปผลมูลค่าของทรัพย์สินได้ เท่ากับ 800,000,000 บาท

ตารางที่ 1 : มูลค่าทรัพย์สินของผู้เช่า (ผู้ให้เช่าช่วง) ภายใต้ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าช่วง (มูลค่าของกองทุนรวมฯ)

รายการ		ปีที่ 1 21 พ.ย. 68 17 มี.ค. 69	ปีที่ 2 18 มี.ค. 69 17 มี.ค. 70	ปีที่ 3 18 มี.ค. 70 17 มี.ค. 71	ปีที่ 4 18 มี.ค. 71 17 มี.ค. 72	ปีที่ 5 18 มี.ค. 72 17 มี.ค. 73	ปีที่ 6 18 มี.ค. 73 17 มี.ค. 74	ปีที่ 7 18 มี.ค. 74 17 มี.ค. 75	ปีที่ 8 18 มี.ค. 75 17 มี.ค. 76	ปีที่ 9 18 มี.ค. 76 17 มี.ค. 77	ปีที่ 10 18 มี.ค. 77 17 มี.ค. 78	ปีที่ 11 18 มี.ค. 78 17 มี.ค. 79	ปีที่ 12 18 มี.ค. 79 17 มี.ค. 80	ปีที่ 13 18 มี.ค. 80 17 มี.ค. 81
ตามสัญญาในการประเมิน														
สมมติฐานรายได้														
1. รายได้จากค่าห้องพัก - จำนวนวันที่ห้องพักเปิดทำการ - จำนวนห้องพัก - จำนวนห้องพัก (ค่อป) - อัตราการเข้าพักเฉลี่ย - อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	(วัน)	117	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
	(ห้อง)	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
	(ห้อง)	36,855	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975
	%	70.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
	(บาท/คืน)	2,850	2,950	3,053	3,160	3,270	3,385	3,503	3,626	3,753	3,884	4,020	4,161	4,307
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย		-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย		10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย		2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
สมมติฐานรายจ่าย														
1. ต้นทุนขาย - ต้นทุนเมนูห้องพัก - ต้นทุนเมนูอาหารและเครื่องดื่ม - ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ	% ของรายได้จากห้องพัก	24.0%	22.0%	20.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%
	% ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
	% ของรายได้อื่นๆ	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
	บาท/ปี ในปีปี 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	% ของรายได้รวม	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
POME		8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
รายได้:														
- รายได้จากค่าห้องพัก		73,525,725	254,360,630	281,583,489	290,642,630	300,815,122	311,343,651	323,123,530	333,519,103	345,192,271	357,274,001	370,791,683	382,720,842	396,116,071
- รายได้จากเมนูอาหารและเครื่องดื่ม		7,352,573	25,436,063	28,158,349	29,064,263	30,081,512	31,134,365	32,312,353	33,351,910	34,519,227	35,727,400	37,079,168	38,272,084	39,611,607
- รายได้อื่นๆ		1,838,143	6,359,016	7,039,587	7,266,066	7,520,378	7,783,591	8,078,088	8,337,978	8,629,807	8,931,850	9,269,792	9,568,021	9,902,902
รายได้รวม		82,716,441	286,155,708	316,781,425	326,972,959	338,417,012	350,261,608	363,513,971	375,208,991	388,341,305	401,933,251	417,140,643	430,560,947	445,630,580
ต้นทุนขาย:														
- ต้นทุนเมนูห้องพัก		17,646,174	55,959,339	56,316,698	52,315,673	54,146,722	56,041,857	58,162,235	60,033,439	62,134,609	64,309,320	66,742,503	68,889,751	71,300,893
- ต้นทุนเมนูอาหารและเครื่องดื่ม		5,882,058	20,348,850	22,526,679	23,251,410	24,065,210	24,907,492	25,849,882	26,681,528	27,615,382	28,581,920	29,663,335	30,617,667	31,689,286
- ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ		119,479	413,336	457,573	472,294	488,255	505,933	525,076	541,969	560,937	580,570	602,536	621,921	643,689
รวมต้นทุนขาย		23,647,711	76,721,525	79,300,950	76,039,378	78,700,756	81,455,283	84,537,194	87,256,935	90,310,928	93,471,810	97,008,374	100,129,340	103,633,867
กำไรขั้นต้น		59,068,729	209,434,183	237,480,475	250,933,581	259,716,256	268,806,325	278,976,778	287,952,055	298,030,377	308,461,441	320,132,269	330,431,607	341,996,713
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน														
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน		12,501,370	40,170,000	41,375,100	42,616,353	43,894,844	45,211,689	46,568,040	47,965,081	49,404,033	50,886,154	52,412,739	53,985,121	55,604,675
- ค่าใช้จ่ายการตลาด		2,067,911	7,153,893	7,919,536	8,174,324	8,460,425	8,756,540	9,087,849	9,380,225	9,708,533	10,048,331	10,428,516	10,764,024	11,140,764
- POME		7,030,897	24,323,235	26,926,421	27,792,701	28,765,446	29,772,237	30,898,688	31,892,764	33,009,011	34,164,326	35,456,955	36,597,680	37,878,599
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		21,600,178	71,647,128	76,221,057	78,583,378	81,120,715	83,740,466	86,554,576	89,238,070	92,121,577	95,098,812	98,298,210	101,346,825	104,624,038
กำไรจากการดำเนินงาน (GOP)		37,468,551	137,787,056	161,259,418	172,350,202	178,595,541	185,065,859	192,422,201	198,713,986	205,908,801	213,362,629	221,834,060	229,084,782	237,372,674
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน:														
- Base Management Fees		1,654,329	5,723,114	6,335,629	6,539,459	6,768,340	5,527,416	3,635,140	3,752,090	3,883,413	4,019,333	4,171,406	4,305,609	4,456,306
- Incentive Management Fees		2,304,340	9,763,879	11,506,915	12,349,335	12,798,608	13,500,568	14,375,937	14,846,534	15,385,348	15,943,597	16,578,731	17,121,212	17,742,048
- Group Marketing Service Fee		2,067,911	7,153,893	7,919,536	8,174,324	8,460,425	8,756,540	9,087,849	9,380,225	9,708,533	10,048,331	10,428,516	10,764,024	11,140,764
- Royalty Fee		827,164	2,861,557	3,167,814	3,269,730	3,384,170	3,502,616	3,635,140	3,752,090	3,883,413	4,019,333	4,171,406	4,305,609	4,456,306
- กำไรขั้นต้นและสิ่งปลูกสร้าง		1,700,000	บาท ในปีปี 1 และ 2 และปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี ครั้งละ 10%	1,700,000	1,870,000	1,870,000	1,870,000	2,057,000	2,057,000	2,057,000	2,057,000	2,262,700	2,262,700	2,262,700
- ค่าเบี้ยประกันภัย		2,750,000	บาท/ปี ในปีปี 1 และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 3%	2,832,500	3,004,999	3,188,004	3,382,153	3,588,004	3,792,153	3,998,153	4,208,153	4,418,153	4,628,153	4,838,153
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		41,358	143,078	158,391	163,486	169,209	175,131	181,757	187,604	194,171	200,967	208,570	215,280	222,815
รวมค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน		8,321,541	30,178,021	33,875,759	35,371,334	36,545,902	35,042,459	32,621,327	33,605,606	34,712,082	35,857,354	37,045,694	38,275,469	39,545,476
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต		2,067,911	7,153,893	7,919,536	8,174,324	8,460,425	8,756,540	9,087,849	9,380,225	9,708,533	10,048,331	10,428,516	10,764,024	11,140,764
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (NOI)		27,079,099	100,455,142	119,464,123	128,804,545	133,589,214	141,266,860	150,713,025	155,728,155	161,488,185	167,456,944	174,059,850	179,845,289	186,486,434
ค่าเช่าที่		127,000,000	บาท/ปี											
รายได้จากการดำเนินงานหลังหักค่าเช่าที่ (คิดค่าเช่าแปรผัน)		41,275,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000	127,000,000
รายได้สุทธิจากการดำเนินงานหักค่าเช่าที่และค่าเช่าแปรผัน		(14,195,901)	(26,544,858)	(7,535,877)	1,804,545	6,589,214	14,266,860	23,713,025	28,728,155	34,488,185	40,456,944	47,059,850	52,845,289	59,486,434
รายได้ของบุคลากร		15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ของกองทุน		85%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต		2,067,911	7,153,893	7,919,536	8,174,324	8,460,425	8,756,540	9,087,849	9,380,225	9,708,533	10,048,331	10,428,516	10,764,024	11,140,764
ค่าเช่าแปรผัน		2,067,911	7,153,893	7,919,536	9,708,187	14,061,257	20,883,371	29,243,921	33,799,156	39,023,490	44,436,733	50,429,388	55,682,519	61,704,233
รวมค่าเช่าที่ได้รับตามสัญญา (ค่าเช่าที่+ค่าเช่าแปรผัน)		43,342,911	134,153,893	134,919,536	136,708,187	141,061,257	147,883,371	156,243,921	160,799,156	166,023,490	171,436,733	177,429,388	182,682,519	188,704,233
รายได้สุทธิจากการดำเนินงานหักค่าเช่าที่และค่าเช่าแปรผัน		(16,263,812)	(33,698,751)	(15,455,412)	(7,903,642)	(7,472,043)	(6,616,511)	(5,530,895)	(5,071,002)	(4,535,305)	(3,979,790)	(3,369,539)	(2,837,230)	(2,217,799)
หนี้คงค้างตามสัญญาการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ๆ ส่วนขาดยกมา		-	16,263,812	49,962,563	65,417,975									

ตารางที่ 2 : มูลค่าทรัพย์สินในกรณีที่ประเมินโดยไม่มีค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ตามสัญญาเช่าคงเหลือ 12 ปี 3 เดือน 27 วัน

รายการ		ปีที่ 1 21 พ.ย. 68 17 มี.ค. 69	ปีที่ 2 18 มี.ค. 69 17 มี.ค. 70	ปีที่ 3 18 มี.ค. 70 17 มี.ค. 71	ปีที่ 4 18 มี.ค. 71 17 มี.ค. 72	ปีที่ 5 18 มี.ค. 72 17 มี.ค. 73	ปีที่ 6 18 มี.ค. 73 17 มี.ค. 74	ปีที่ 7 18 มี.ค. 74 17 มี.ค. 75	ปีที่ 8 18 มี.ค. 75 17 มี.ค. 76	ปีที่ 9 18 มี.ค. 76 17 มี.ค. 77	ปีที่ 10 18 มี.ค. 77 17 มี.ค. 78	ปีที่ 11 18 มี.ค. 78 17 มี.ค. 79	ปีที่ 12 18 มี.ค. 79 17 มี.ค. 80	ปีที่ 13 18 มี.ค. 80 17 มี.ค. 81
สมมติฐานในการประเมิน														
1. รายได้จากค่าห้องพัก - จำนวนวันที่ห้องพักเปิดทำการ - จำนวนห้องพัก - จำนวนห้องพัก (ต่อปี) - อัตราการเข้าพักเฉลี่ย - อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย	สมมติฐานรายได้													
	(วัน)	117	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365
	(ห้อง)	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315	315
	(ห้อง)	36,855	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975	114,975	115,290	114,975	114,975
	%	70.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
	(บาท/คืน)	2,850	2,950	3,053	3,160	3,270	3,385	3,503	3,626	3,753	3,884	4,020	4,161	4,307
		-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
	% ของรายได้จากห้องพัก	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%
	% ของรายได้จากห้องพัก	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
2. รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม 3. รายได้อื่นๆ	สมมติฐานรายจ่าย													
	1. ต้นทุนขาย													
	- ต้นทุนแผนกห้องพัก	% ของรายได้จากห้องพัก	24.0%	22.0%	20.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%	18.0%
	- ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม	% ของรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%	80.0%
	- ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ	% ของรายได้อื่นๆ	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
	2. ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน	39,000,000 บาท/ปี ในปีที่ 1 และปรับเปลี่ยนขึ้นปีละ 3%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
	3. ค่าใช้จ่ายการตลาด	% ของรายได้รวม	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%
	4. POMECH	% ของรายได้รวม	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%	8.5%
	5. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	% ของรายได้รวม	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
รายได้ :														
- รายได้จากค่าห้องพัก		73,525,725	254,360,630	281,583,489	290,642,630	300,815,122	311,343,651	323,123,530	333,519,103	345,192,271	357,274,001	370,791,683	382,720,842	396,116,071
- รายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		7,352,573	25,436,063	28,158,349	29,064,263	30,081,512	31,134,365	32,312,353	33,351,910	34,519,227	35,727,400	37,079,168	38,272,084	39,611,607
- รายได้อื่นๆ		1,838,143	6,359,016	7,039,587	7,266,066	7,520,378	7,783,591	8,078,088	8,337,978	8,629,807	8,931,850	9,269,792	9,568,021	9,902,902
รายได้รวม		82,716,441	286,155,708	316,781,425	326,972,959	338,417,012	350,261,608	363,513,971	375,208,991	388,341,305	401,933,251	417,140,643	430,560,947	445,630,580
ต้นทุนขาย :														
- ต้นทุนแผนกห้องพัก		17,646,174	55,959,339	56,316,698	52,315,673	54,146,722	56,041,857	58,162,235	60,033,439	62,134,609	64,309,320	66,742,503	68,889,751	71,300,893
- ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม		5,882,058	20,348,850	22,526,679	23,251,410	24,065,210	24,907,492	25,849,882	26,681,528	27,615,382	28,581,920	29,663,335	30,617,667	31,689,286
- ต้นทุนจากรายได้อื่นๆ		119,479	413,336	457,573	472,294	488,825	505,933	525,076	541,969	560,937	580,570	602,536	621,921	643,689
รวมต้นทุนขาย		23,647,711	76,721,525	79,300,950	76,039,378	78,700,756	81,455,283	84,537,194	87,256,935	90,310,928	93,471,810	97,008,374	100,129,340	103,633,867
กำไรขั้นต้น		59,068,729	209,434,183	237,480,475	250,933,581	259,716,256	268,806,325	278,976,778	287,952,055	298,030,377	308,461,441	320,132,269	330,431,607	341,996,713
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน														
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงาน		12,501,370	40,170,000	41,375,100	42,616,353	43,894,844	45,211,689	46,568,040	47,965,081	49,404,033	50,886,154	52,412,739	53,985,121	55,604,675
- ค่าใช้จ่ายการตลาด		2,067,911	7,153,893	7,919,536	8,174,324	8,460,425	8,756,540	9,087,849	9,380,225	9,708,533	10,048,331	10,428,516	10,764,024	11,140,764
- POMECH		7,030,897	24,323,235	26,926,421	27,792,701	28,765,446	29,772,237	30,898,688	31,892,764	33,009,011	34,164,326	35,456,955	36,597,680	37,878,599
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน		21,600,178	71,647,128	76,221,057	78,883,378	81,120,715	83,740,466	86,554,576	89,238,070	92,121,577	95,098,812	98,298,210	101,346,825	104,624,038
กำไรจากการดำเนินงาน (GOP)		37,468,551	137,787,056	161,259,418	172,350,202	178,595,541	185,065,859	192,422,201	198,713,986	205,908,801	213,362,629	221,834,060	229,084,782	237,372,674
ค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน :														
- Base Management Fees		1,654,329	5,723,114	6,335,629	6,539,459	6,768,340	5,527,416	3,635,140	3,752,090	3,883,413	4,019,333	4,171,406	4,305,609	4,456,306
- Incentive Management Fees		2,304,340	9,763,879	11,506,915	12,349,335	12,798,608	13,500,568	14,375,937	14,846,534	15,385,348	15,943,597	16,578,731	17,121,212	17,742,048
- Group Marketing Service Fee		2,067,911	7,153,893	7,919,536	8,174,324	8,460,425	7,278,724	5,452,710	5,628,135	5,825,120	6,028,999	6,257,110	6,458,414	6,684,459
- Royalty Fee		827,164	2,861,557	3,167,814	3,269,730	3,384,170	3,502,616	3,635,140	3,752,090	3,883,413	4,019,333	4,171,406	4,305,609	4,456,306
- ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		1,700,000	บาท ในปีที่ 1 และ 2 และปรับเปลี่ยนขึ้นทุกๆ 4 ปี ครั้งละ 10%	544,932	1,700,000	1,870,000	1,870,000	1,870,000	2,057,000	2,057,000	2,057,000	2,057,000	2,262,700	2,262,700
- ค่าเบี้ยประกันภัย		2,750,000	บาท/ปี ในปีที่ 1 และปรับเปลี่ยนขึ้นปีละ 3%	881,507	2,832,500	2,917,475	3,004,999	3,095,149	3,188,004	3,283,644	3,382,153	3,483,618	3,588,126	3,695,770
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ		41,358	143,078	158,391	163,486	169,209	175,131	181,757	187,604	194,171	200,967	208,570	215,280	222,815
รวมค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เกิดจากการดำเนินงาน		8,321,541	30,178,021	33,875,759	35,371,334	36,545,902	35,042,459	32,621,327	33,605,606	34,712,082	35,857,354	37,345,694	38,475,469	39,745,476
เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงในอนาคต		2.5% ของรายได้รวม	2,067,911	7,153,893	7,919,536	8,174,324	8,460,425	8,756,540	9,087,849	9,380,225	9,708,533	10,048,331	10,428,516	11,140,764
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (NOI)		27,079,099	100,455,142	119,464,123	128,804,545	133,589,214	141,266,860	150,713,025	155,728,155	161,488,185	167,456,944	174,059,850	179,845,289	186,486,434
กระแสเงินสดสุทธิ (ต่อปี)		27,079,099	100,455,142	119,464,123	128,804,545	133,589,214	141,266,860	150,713,025	155,728,155	161,488,185	167,456,944	174,059,850	179,845,289	186,486,434
ระยะเวลาคิดลด		0.32	1.32	2.32	3.32	4.32	5.32	6.32	7.32	8.32	9.32	10.32	11.32	12.32
ตัวคูณอัตราคิดลด		13.5%	0.9602	0.8460	0.7454	0.6567	0.5786	0.5098	0.4492	0.3957	0.3487	0.3072	0.2707	0.2385
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ		26,001,919	84,986,021	89,046,523	84,589,175	77,296,377	72,016,527	67,693,475	61,626,471	56,304,752	51,441,260	47,109,791	42,886,024	39,180,330
ผลรวมของมูลค่าปัจจุบัน					800,178,646									
มูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สิน(ยกเว้น)					800,000,000									

ภาคผนวก 3

ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis

ตารางแสดงการวิเคราะห์ Sensitivity Analysis

	ผลสรุป	Capitalization Rate		Discount Rate	
		-0.50%	+0.5%	-0.50%	+0.5%
มูลค่าตลาดยุติธรรม (บาท)	914,000,000				
มูลค่าที่เปลี่ยนแปลง (บาท)		-	-	938,000,000	891,000,000
% การเปลี่ยนแปลง		-	-	2.63%	-2.52%

ภาคผนวก 4
ข้อมูลตลาดโรงแรม

ข้อมูล ก)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมโนโวเทล โอปิส สไตส์ กรุงเทพ สุขุมวิท 4 (188 ห้อง)
 ระดับโรงแรม : 4 ดาว
 ที่ตั้ง : 27 ซอยสุขุมวิท 4 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ
 สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ลิฟต์, รมเซอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, ห้องอบไอน้ำ และฟิตเนส
 อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Deluxe 1 King Bed	28	2,944 - 3,200	ไม่มี
		3,544 - 3,800	มี
Deluxe 2 Single Beds	28	2,944 - 3,200	ไม่มี
		3,544 - 3,800	มี
Grand Deluxe 1 King Bed	33	3,404 - 3,700	ไม่มี
		4,004 - 4,300	มี
Grand Deluxe 1 King Bed Bathtub	36	3,864 - 4,200	ไม่มี
		4,464 - 4,800	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักไม่รวมภาษี และ ค่าธรรมเนียม

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 4
ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล ข)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมอลอฟท์ กรุงเทพ สุขุมวิท 11 (298 ห้อง)
ระดับโรงแรม : 4 ดาว
ที่ตั้ง : 35 ซอยสุขุมวิท 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเชอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, และฟิตเนส
อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

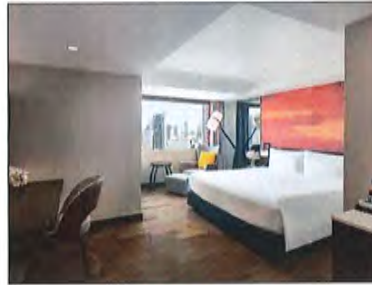
ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Chic, Room, 1 King Bed	32	3,400	ไม่มี
Chic Queen With 2 Queen Beds		4,100	มี
Urban 1 King Bed City View	32	3,900	ไม่มี
Urban 2 Queen Beds City View		4,600	มี
Breezy, Room, 1 King Bed City View	32	4,200	ไม่มี
Breezy Guest 2 Queen Beds City View		4,900	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักไม่รวมภาษี และค่าธรรมเนียม

แหล่งที่มาข้อมูล – www.traveloka.com

ภาคผนวก 4
ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล ก)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมเมอร์เคียว กรุงเทพฯ สุขุมวิท 11 (232 ห้อง)
 ระดับโรงแรม : 4 ดาว
 ที่ตั้ง : 18 ซอยสุขุมวิท 11 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
 สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเชอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ชักรีด/ซักแห้ง, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า และฟิตเนส
 อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้องพัก/คืน	อาหารเช้า
Deluxe King Bed	34	3,610 - 3,800	ไม่มี
Deluxe Twin Beds		4,320 - 4,510	มี
Deluxe 1 King Bed			
Deluxe With King Bed Bathtub	-	3,990 - 4,200	ไม่มี
Deluxe With Twin Beds Bathtub		4,700 - 4,910	มี
Family Multiple Beds	43	4,420 - 4,650	ไม่มี
		5,130 - 5,360	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักไม่รวมภาษี และค่าธรรมเนียม

แหล่งที่มาข้อมูล - www.traveloka.com

ภาคผนวก 4
ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล ๖)



- ชื่อ โรงแรม : โรงแรมฟิฟพอยท์ส บาซ เซอราดัน กรุงเทพ สุขุมวิท 15 (268 ห้อง)
ระดับ โรงแรม : 4 ดาว
ที่ตั้ง : 4 ซอยสุขุมวิท 15 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ล็อบบี้, รัมเชอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไวไฟ, ชักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, ห้องอบไอน้ำ และฟิตเนส
อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Deluxe Room, 2 Queen Beds	28	4,100	ไม่มี
1 King Guest Deluxe		4,860	มี
2 Queen Beds	38	4,450	ไม่มี
		5,210	มี
Premium Room, 1 King Bed	38	4,600	ไม่มี
2 Queen Beds Premium		5,360	มี
1 King Bed Junior Studio Suite	48	6,100	ไม่มี
		6,860	มี
1 Bedroom Studio Suite Terrace	64	6,900	ไม่มี
		7,660	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักไม่รวมภาษี และ ค่าธรรมเนียม

แหล่งที่มาข้อมูล - www.traveloka.com

ภาคผนวก 4
ข้อมูลตลาดโรงแรม (ต่อ)

ข้อมูล จ)



- ชื่อโรงแรม : โรงแรมเมอเวนพิก สุขุมวิท 15 กรุงเทพฯ (363 ห้อง)
ระดับโรงแรม : 5 ดาว
ที่ตั้ง : 47 ซอยสุขุมวิท 15 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
สิ่งอำนวยความสะดวก : ที่จอดรถ, ลิฟต์, รมเซอร์วิส, ร้านอาหาร, ห้องอาหาร, ไลฟ์, ซักรีด/ซักแห้ง, ศูนย์บริการธุรกิจ, ห้องประชุม, นวด, สระว่ายน้ำ, ห้องซาวน่า, สปา, ห้องอบไอน้ำ และฟิตเนส
อัตราค่าห้องพัก/คืน : มีรายละเอียดดังนี้

ประเภทห้อง	ขนาดห้อง (ตร.ม.)	อัตราค่าห้อง บาท/คืน	อาหารเช้า
Superior Twin	30	3,085	ไม่มี
Superior King		3,665	มี
Deluxe Twin	32	3,433	ไม่มี
Deluxe King		4,013	มี
Executive Twin	32	4,976 - 5,568	มี
Family 1 King Bed	34	4,332	ไม่มี
		4,912	มี
Junior Suite	50	5,452 - 6,107	มี
Executive Suite 1 King Bed	60	6,141 - 6,707	มี

หมายเหตุ : 1) อัตราค่าห้องพักไม่รวมภาษี และ Service Charge

แหล่งที่มาข้อมูล - www.agoda.com

ภาคผนวก 5**ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556**

ที่ดินประเภท พ. ๕ เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์กลางพาณิชยกรรมหลัก เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ นันทนาการและการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

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

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(๓) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลวและก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร

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

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำจืด

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

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

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

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

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

(๑๒) สถานที่เก็บสินค้า สถานที่รับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร

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

ภาคผนวก 5

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556 (ต่อ)

(๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

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

(๑๖) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๗) โซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๘) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตรหรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

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

(๒๐) สวนสัตว์

(๒๑) สนามแข่งรถ

(๒๒) สนามแข่งม้า

(๒๓) สนามยิงปืน

(๒๔) สถานศึกษาระดับอุดมศึกษาและอาชีวศึกษา เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร

(๒๕) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(๒๖) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๒๗) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๒๘) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร

(๒๙) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

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

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสาม แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสามและให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

ภาคผนวก 6

แผนที่สังเขป

ที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ

ผังรูปที่ดิน

ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ

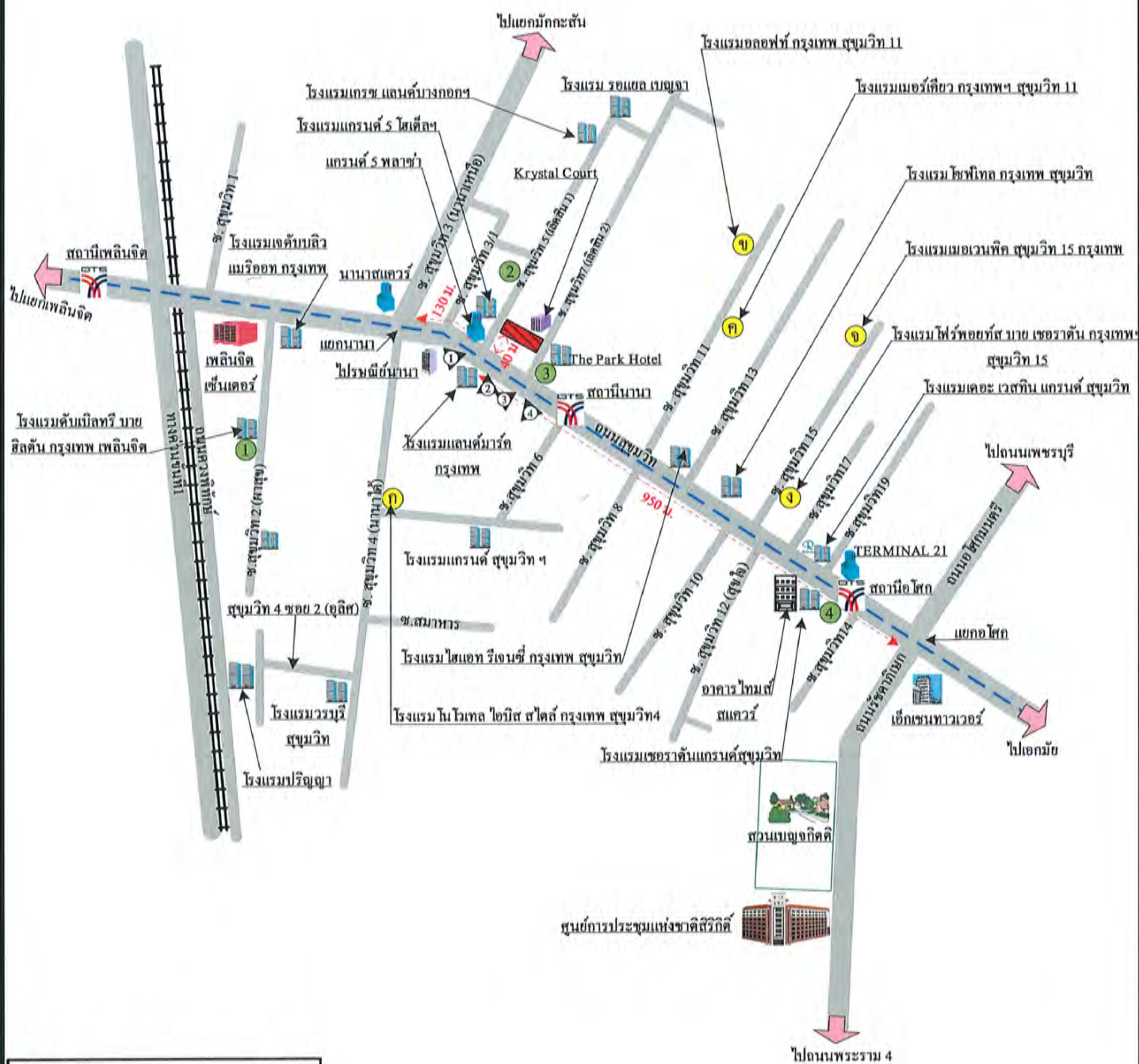
ภาพถ่ายทางอากาศ

ผังเมือง

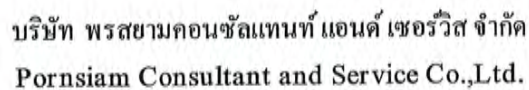
แปลนอาคาร



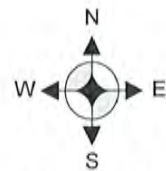
PS-GL-1055-68(R4-1291-65)



- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ข้อมูลตลาดที่ดิน
- ข้อมูลตลาดโรงแรม
- จุดถ่ายภาพ



แสดง Show	ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อมูลตลาด และจุดถ่ายภาพ
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทรพงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1055-68(R4-1291-65)



ไม่เข้ามাত্রาส่วน



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

แสดง
Show

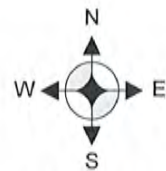
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

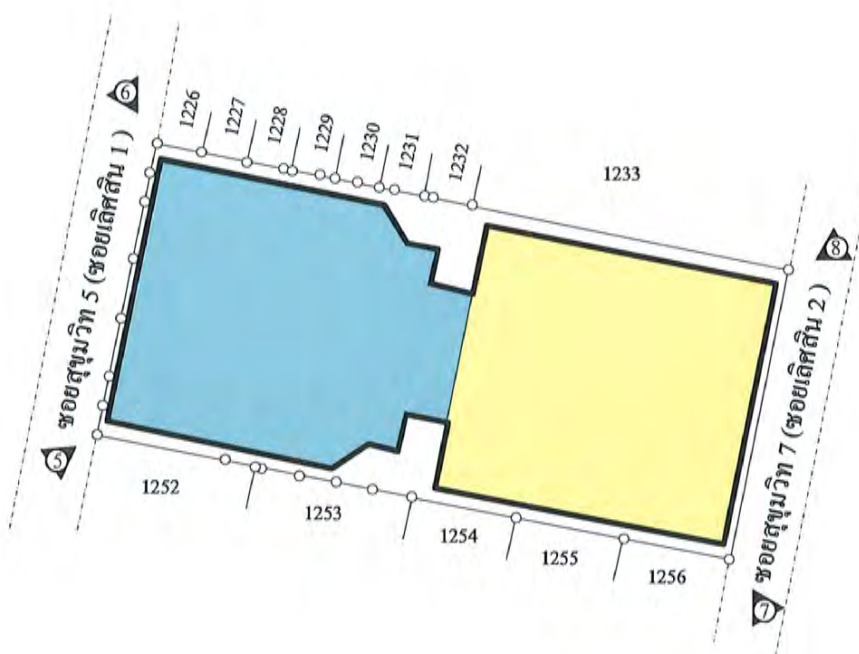
ผังรูปที่ดิน

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1055-68(R4-1291-65)



ไม่เข้ามাত্রาส่วน



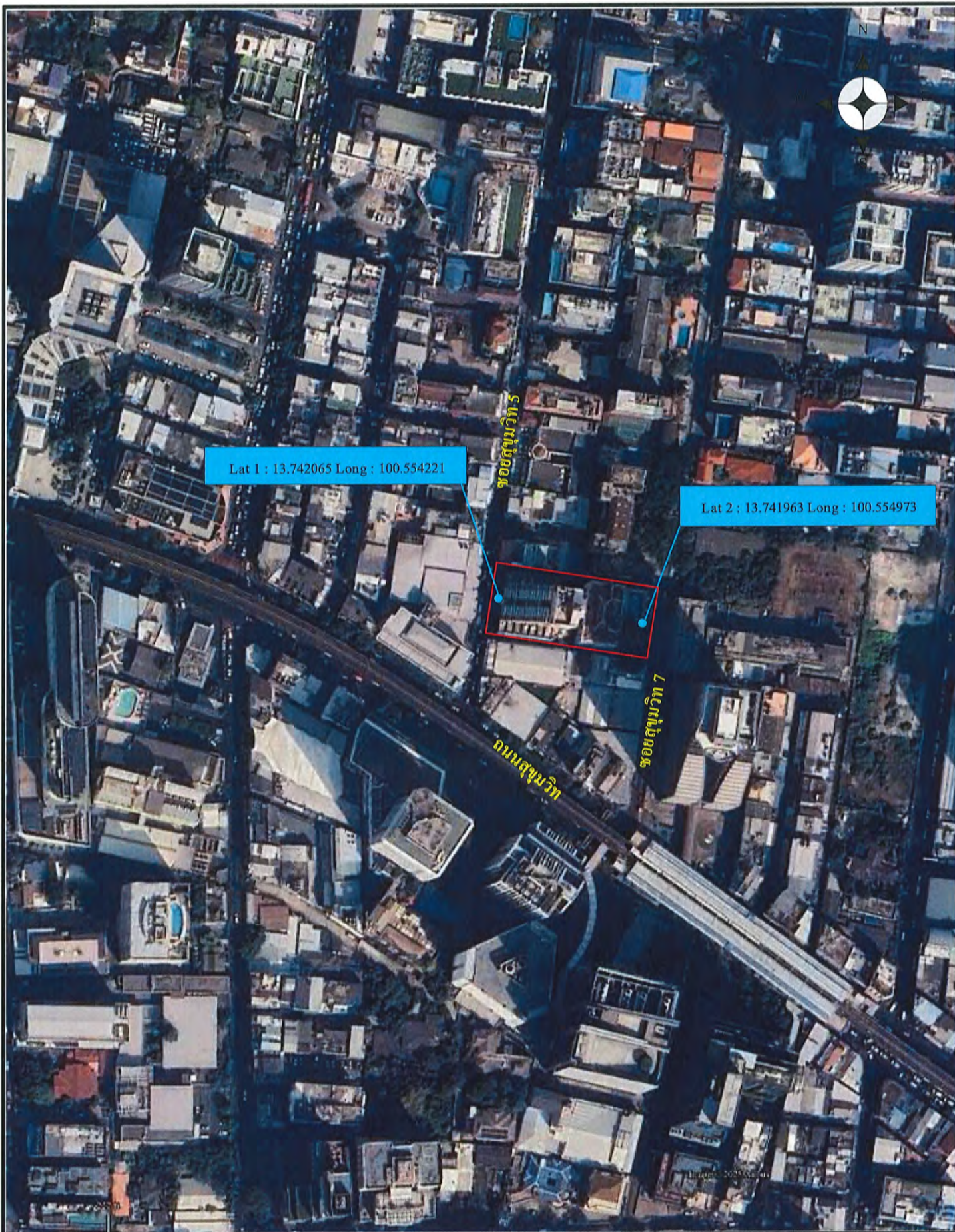
-  โรงแรมเอ็นเอช กรุงเทพฯ สุขุมวิท บุเลอวอร์ด
-  อาคารสยามวิง สูง 16 ชั้น
-  อาคารกรุงเทพวิง สูง 27 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

 จุดถ่ายภาพ



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

แสดง Show	ผังสิ่งปลูกสร้าง และจุดถ่ายภาพ
ผู้จัดทำ Prepare By	นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์
รายงานเลขที่ Report No.	PS-GL-1055-68(R4-1291-65)



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

แสดง
Show

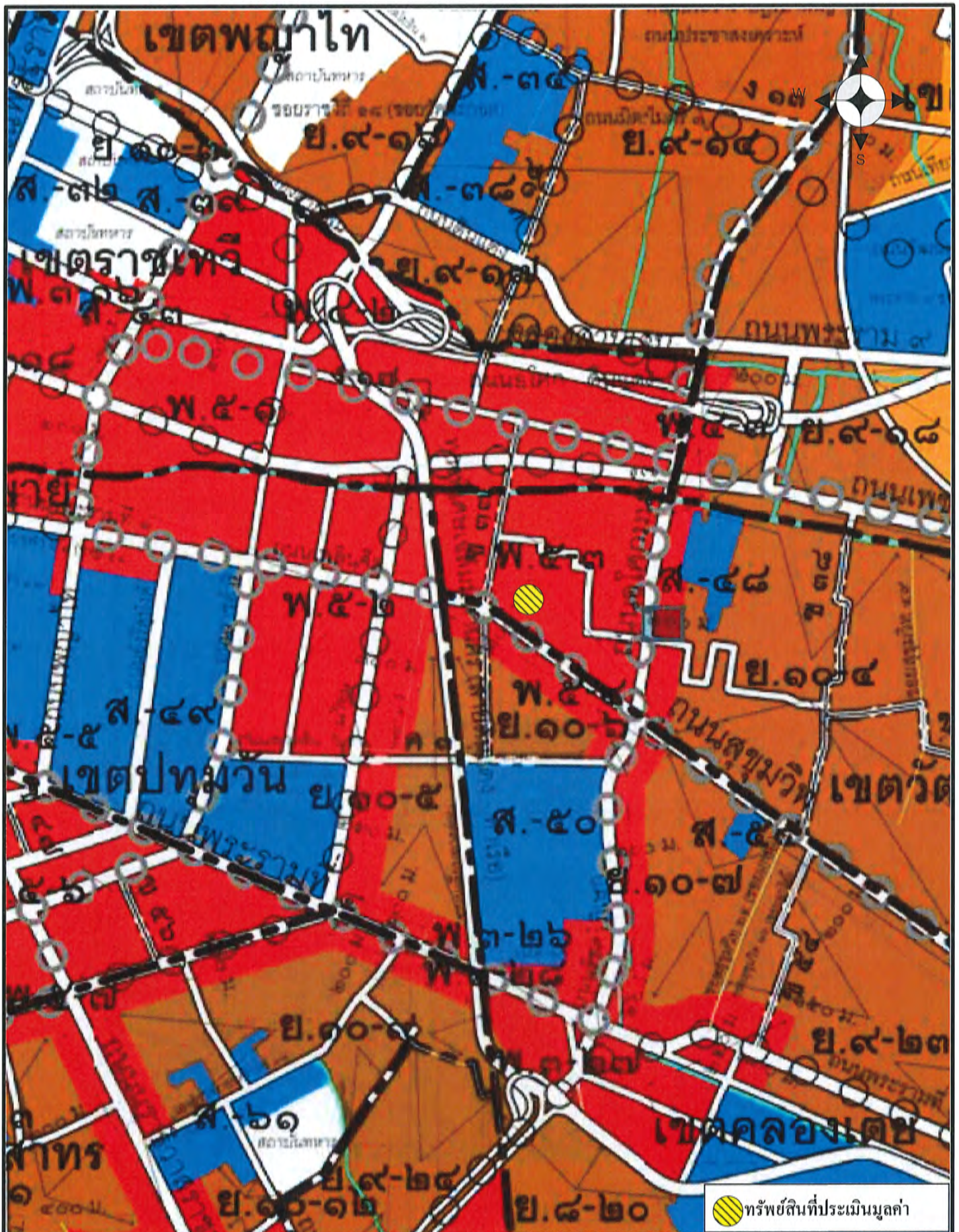
ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ภาพถ่ายทางอากาศ

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1055-68(r4-1291-65)



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

แสดง
Show

ผู้จัดทำ
Prepare By

รายงานเลขที่
Report No.

ผังเมือง

นายจิตติชัย นรินทร์พงศ์

PS-GL-1055-68(R-4-1291-65)

ภาคผนวก 7

ภาพถ่ายทรัพย์สิน



(จุดถ่ายภาพที่ 1)



(จุดถ่ายภาพที่ 2)

1. สภาพถนนสุขุมวิท / บริเวณแยกเข้าซอยสุขุมวิท 5 (ซอยเลดสิน 1) / ทางไปทริพย์สิน



(จุดถ่ายภาพที่ 3)



(จุดถ่ายภาพที่ 4)

2. สถานพณณสุภูมิวิฑ / บริเวณแยกเข้าซอยสุภูมิวิฑ 7 (ซอยเลืสิน 2) / ทางไปทรัพย์สิน



(จุดถ่ายภาพที่ 5)



(จุดถ่ายภาพที่ 6)

3. สภาพซอยสุขุมวิท 5 (ซอยเล็คติน 1) / บริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน





(จุดถ่ายภาพที่ 7)



(จุดถ่ายภาพที่ 8)

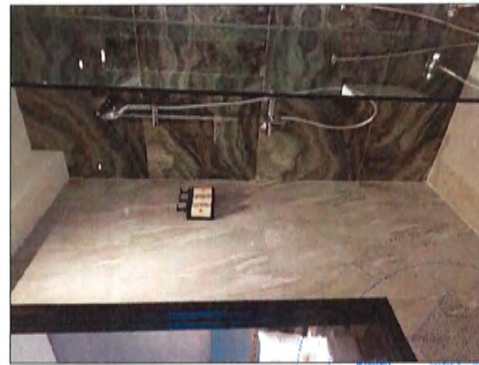
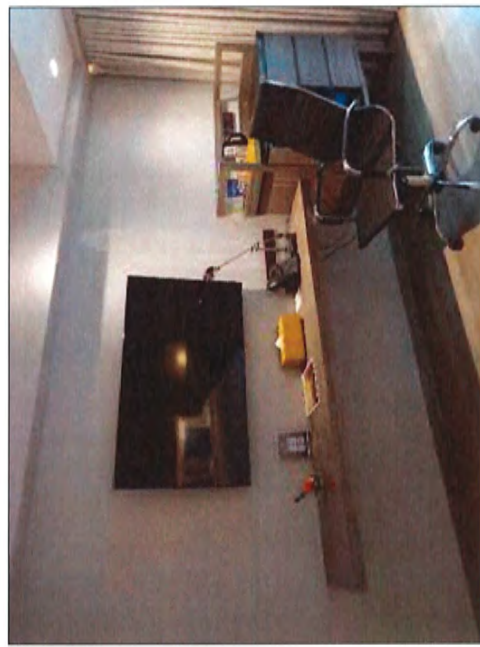
4. สภาพซอยสุขุมวิท 7 (ซอยเลิสติน 2) / บริเวณด้านหลัง (ทิศตะวันออก) ของทรัพย์สิน



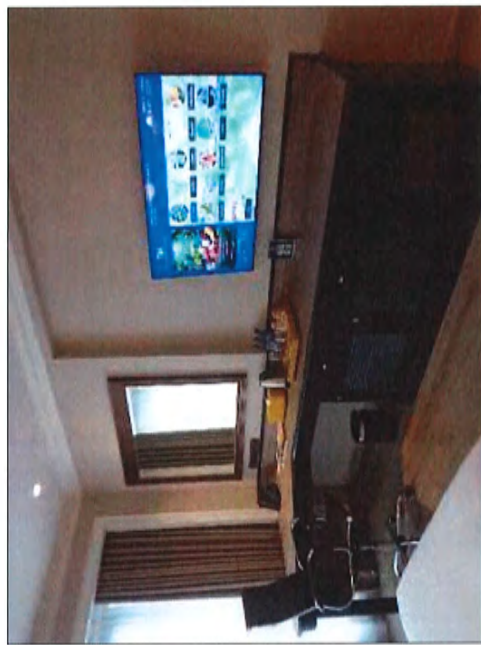
5. สภาพภายนอกอาคารโรงแรมเอ็นเอช กรุงเทพมหานคร บูเลอวาร์ด



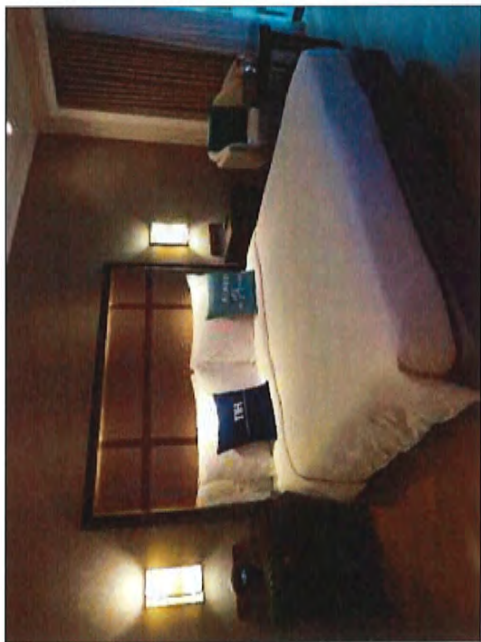
6. สภาพภายในห้องพักแบบ Superior Room



7. สภาพภายในห้องพักแบบ Superior City View Room



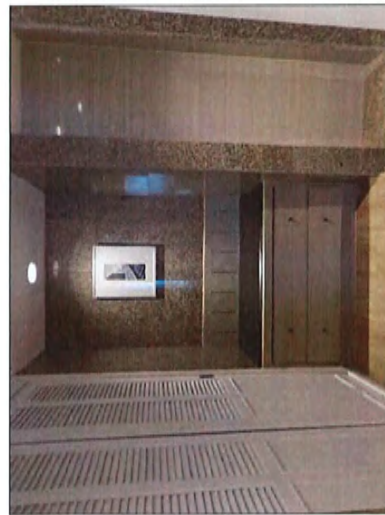
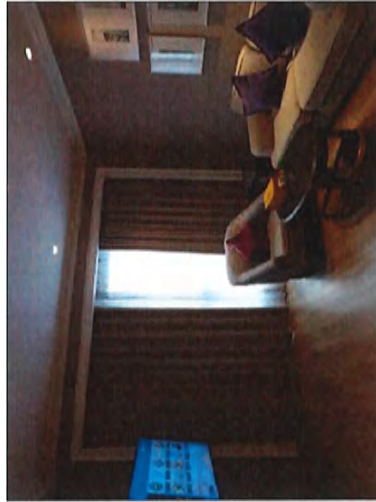
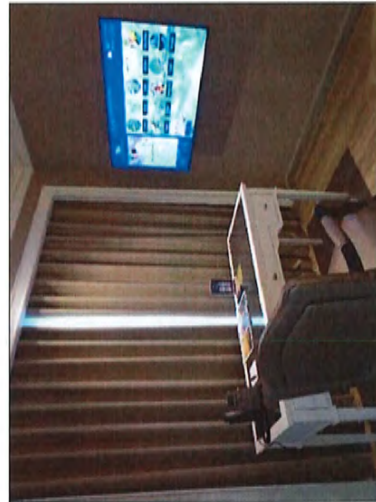
8. สภาพภายในห้องพักแบบ Deluxe Skyline Room



9. สภาพภายในห้องพักแบบ Deluxe Terrace Room



10. สภาพภายในห้องพักแบบ Corner Room



11. สภาพภายในห้องพักแบบ Suite Room



ห้องทำงานฝ่ายช่าง



ห้องอาหารพนักงาน



ห้องอาหารพนักงาน



ห้องล็อกเกอร์ / ห้องน้ำพนักงาน



12. สภาพภายในอาคาร / ชั้นใต้ดิน



ห้องโถงซ่อม



ห้องซักกรีด



MDB / TRANSFORMER



CHILLER



FIRE PUMP

13. สภาพภายในอาคาร / ชั้นใต้ดิน / ห้องซักกรีด และห้องระบบภายในอาคาร



14. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1 / บริเวณล็อบบี้ และห้องอื่นๆ



ห้องอาหาร Tropicana



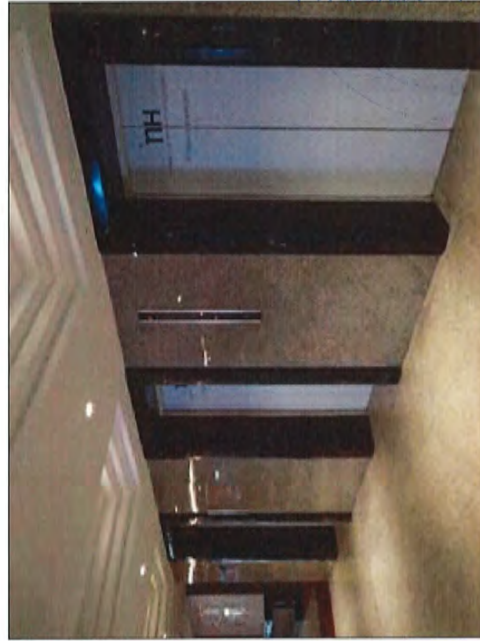
15. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1 / บริเวณห้องอาหาร และ คอฟฟี่ช็อป



ห้องครัว



ห้องทำงาน



โถงลิฟท์

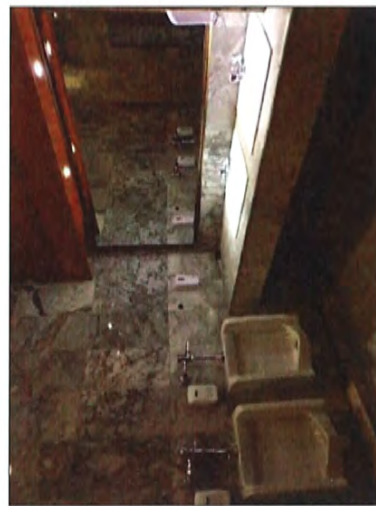


ห้องน้ำ

16. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 1



17. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 4 / ห้องจัดเลี้ยง และห้องประชุม-สัมมนา



18. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 4 / ห้องทำงาน / ห้องครัวทำเบเกอรี่ / ห้องน้ำ



ห้อง Generator



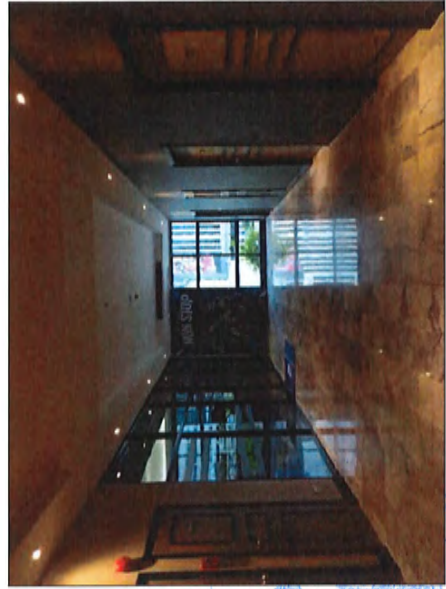
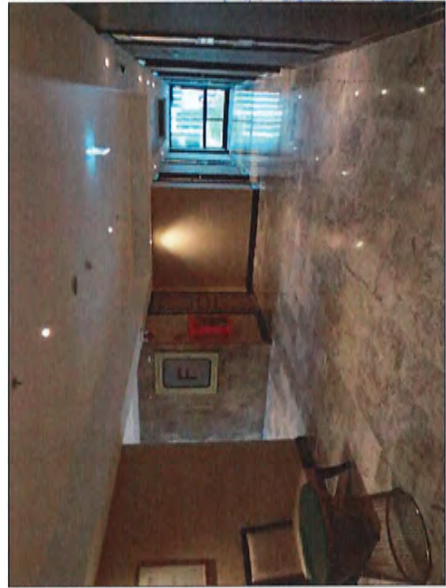
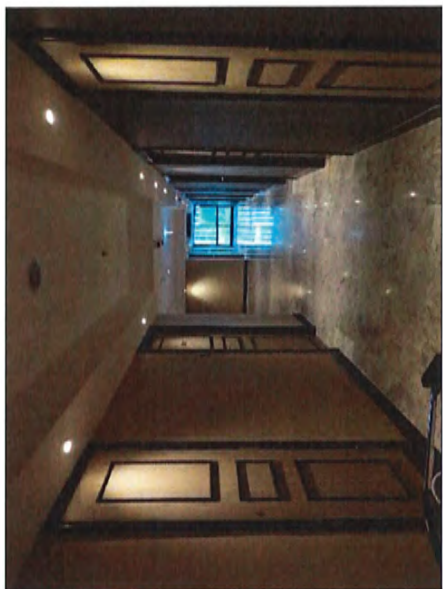
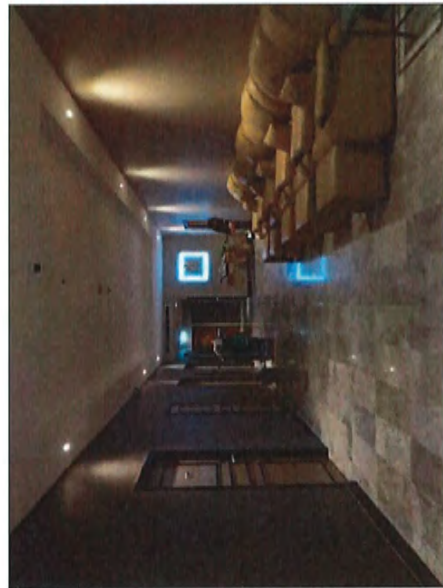
ที่จอดรถ



19. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 5



20. สภาพภายในอาคาร / ชั้นที่ 6 / สระว่ายน้ำ / ห้องสปา / ห้องฟิตเนส



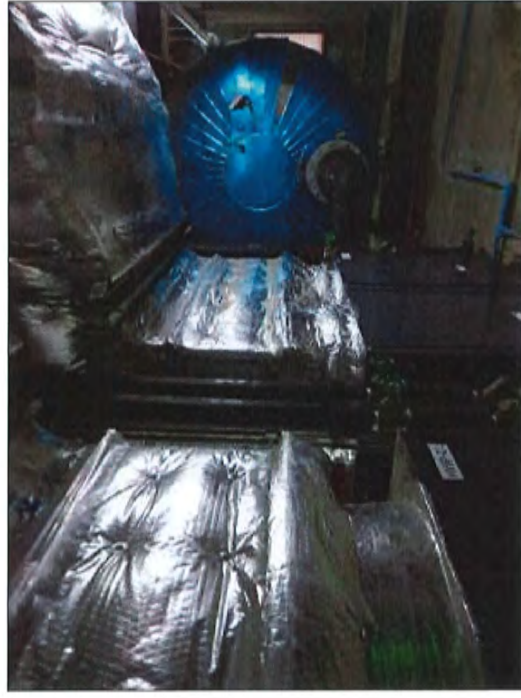
21. สภาพภายในอาคาร / โถงทางเดินอาคารสยามวัง



22. สภาพภายในอาคาร / โถงทางเดินอาคารกรุงเทพวัง

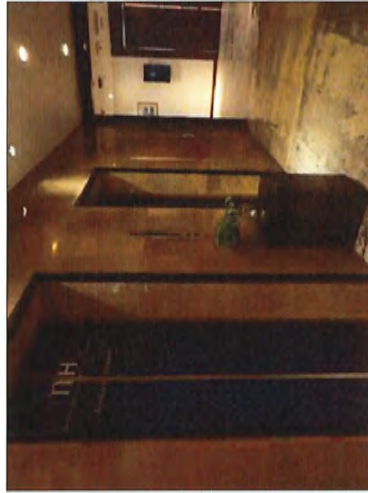
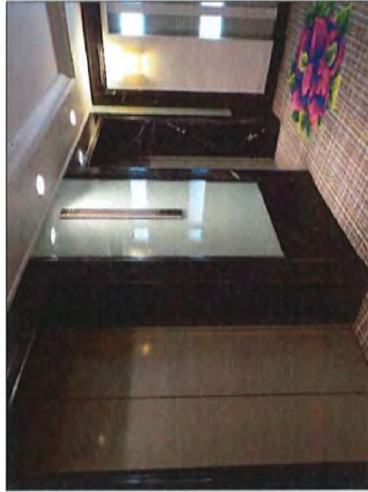


23. สภาพภายในอาคาร / งานระบบภายในอาคาร / ห้องทำน้ำร้อนและห้องลิฟท์ของอาคารสยามวิง

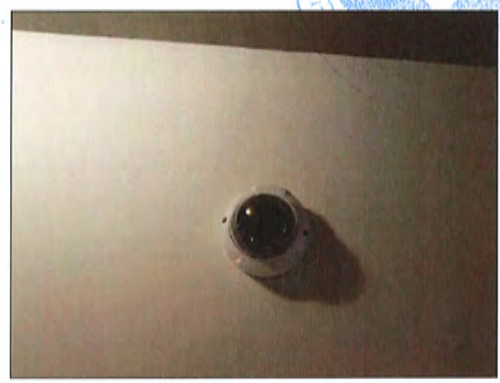


24. สภาพภายในอาคาร / งานระบบภายในอาคาร / ห้องทำน้ำร้อนและCooling Tower ของอาคารกรุงเทพวิงสยามวิง





25. สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบอุปกรณ์ภายในอาคาร



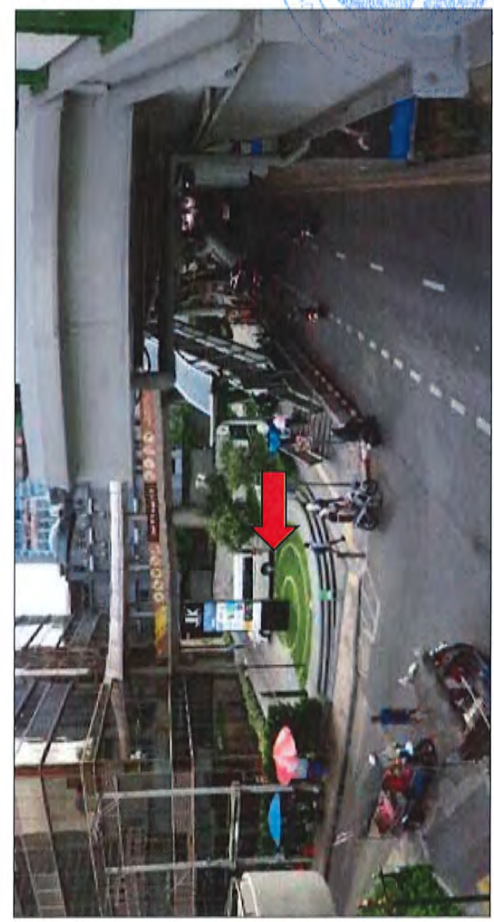
26. สิ่งอำนวยความสะดวกและระบบอุปกรณ์ภายในอาคาร



ข้อมูลตลาดที่ 1



ข้อมูลตลาดที่ 2



ข้อมูลตลาดที่ 3



ข้อมูลตลาดที่ 4