

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

รหัสงาน : 2896-BK67-GEN

ทรัพย์สิน : ทรัพย์สินส่วนที่ 1

1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม ตริณีตี้ สีสม

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

1. อาคารชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ยูนิต

ที่ตั้ง : ทรัพย์สินส่วนที่ 1

1. โรงแรม ตริณีตี้ สีสม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

2. ห้องชุดพาณิชยกรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129
ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตริณีตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

เสนอ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณีตี้

จัดทำโดย

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

41/285 ถนนนวลจันทร์ แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230 โทรศัพท์ : 0-2363-7680-2 แฟกซ์ : 0-2363-4329

Email : bvc_co.ltd@hotmail.com , bvc.co.ltd@gmail.com Website : www.bvc.co.th

รหัสงาน 2896-BK67-GEN

วันที่ 10 ตุลาคม 2567

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ตามที่ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
ประเภททรัพย์สิน	1. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม ศรีนิที สีสลม 2. อาคารชุดพาณิชย์กรรม จำนวน 2 ยูนิต
ที่ตั้งทรัพย์สิน	1. โรงแรม ศรีนิที สีสลม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 2. ห้องชุดพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ศรีนิที คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1	
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104 เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ (294.6 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน
ภาระผูกพัน	ไม่มี
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร โรงแรม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	1618/2535 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2535
ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร	ป. 5/2555 ลงวันที่ 25 กรกฎาคม 2555
ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม	ทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 26/2566 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 (ตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2570)
❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2	
เอกสารสิทธิ์ห้องชุด	อ.ช.2 จำนวน 2 ฉบับ ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129
อาคารชุด	อาคารชุดศรีนิที คอมเพล็กซ์
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่	8/2531
เนื้อที่ห้องชุด	675.89 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

ภาระผูกพัน	ไม่มี
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจ	7 สิงหาคม 2567
วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	497,700,000.- บาท (สี่ร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาสัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯ ทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญา รวมทั้งกลุ่ม (ประกอบด้วย 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ครีนตี้ ดีล (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชย์กรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



BANGKOK
Valuation and Consultant Co., Ltd.
(นายประสิทธิ์ ลำพูล)
กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

หนังสือนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	8
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	14
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	15
7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์	18
8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	24
9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	25

หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ภาคผนวก ก
เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ภาคผนวก ข

ภาคผนวก (Appendix)

- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน โดยสังเขป
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ภาพถ่ายทางอากาศ
- ผังอาคารชั้นที่ติดตั้งห้องชุด
- แบบแปลน
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- สำเนาเอกสารสิทธิ์
- เอกสารแนบท้าย

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การอธิบาย

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2567

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมี วัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับ วัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ทำการสำรวจ วันที่ 7 สิงหาคม 2567 และประเมินมูลค่า ทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2567

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โดยมีรายละเอียดดังนี้.-

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย

- ที่ดิน โฉนดเลขที่ 3147 และ 43104 รวม 2 ฉบับ (ต่อเนื่องกัน) มีเนื้อที่ดินรวมทั้งหมด 0-2-94.6 ไร่ หรือ 294.6 ตารางวา

- สิ่งปลูกสร้าง อาคาร ครีนตี้ สิลม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน มีพื้นที่ใช้สอยรวม ประมาณ 5,930.00 ตารางเมตร

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย

- ห้องชุดเลขที่ 425/128 และ 425/129 มีพื้นที่รวม 675.89 ตารางเมตร

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ตั้งอยู่โรงแรม ตรินิตี้ สีส้ม ตั้งอยู่เลขที่ 150 ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ❖ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนที่ 2 เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่เลขที่ 425/128 ชั้นใต้ดิน และเลขที่ 425/129 ชั้นที่ 1 อาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

โดยมีระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

ชื่อสถานที่	ตั้งอยู่ด้านทิศ	ระยะห่างจากทรัพย์สิน
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีช่องนนทรี)	ทิศตะวันตก ของทรัพย์สิน	150.00 เมตร
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	200.00 เมตร
โรงเรียนเซนต์โยเซฟคอนเวนต์	ทิศตะวันออก ของทรัพย์สิน	400.00 เมตร
โรงเรียนพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	450.00 เมตร
สถานีรถไฟฟ้า BTS (สถานีศาลาแดง)	ทิศเหนือ ของทรัพย์สิน	750.00 เมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดของถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กับซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ไปทางทิศตะวันออก ประมาณ 150.00 เมตร หรือมีระยะห่างจากจุดตัดของถนนนราธิวาสราชนครินทร์ กับถนนสาทรเหนือ ไปทางทิศเหนือ ประมาณ 350.00 เมตร (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

- ถนนสายหลัก คือ ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 24.0 เมตร (8 ช่องจราจร) เขตทางกว้างประมาณ 60.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน ทางเท้า และท่อระบายน้ำใต้ดิน
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน คือ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ลักษณะผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้างประมาณ 6.0 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 7.0 เมตร พร้อมไฟฟ้าถนน และท่อระบายน้ำใต้ดิน

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

จากการสำรวจบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าพบว่า เป็นย่านใจกลางธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินส่วนใหญ่ จะประกอบด้วย อาคารสำนักงานขนาดใหญ่ โครงการอาคารชุดพักอาศัย (คอนโดมิเนียม ไฮไลท์) โรงแรม ธนาคาร โชว์รูมรถยนต์ โรงเรียน และสถานที่ราชการ เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน และห้องชุด

3.1 เอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร (เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567) ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

ระวางแผนที่หมายเลข 5136 III 6416-4, 8									
ตำบลสีลม (สาทร), สีลม อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร									
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เล่ม	หน้า	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
						ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	3147	73 (68)	531	-	-	0	1	96.4	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าที่ดินดี
2	43104	544 (59)	715 (5333)	432	4	0	0	98.2	
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์						0	2	94.6	(294.6 ตารางวา)

หมายเหตุ ณ ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตรีนิติ ได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 และ ณ วันที่ได้ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดิน พบว่า เอกสารสิทธิ์ในระบบยังไม่มีการ Update และไม่สามารถคัดสำเนาดังกล่าวได้ แต่ได้มีเอกสารเกี่ยวกับสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินรวมโฉนด ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2566 ระบุชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตรีนิติ ดังนั้นบริษัทฯ จึงอ้างอิงผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินตามที่ระบุในสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินฯ เป็นหลัก

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.724479, LONG : 100.530854

หมายเหตุ: -

❖ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2**

ที่ตั้งอาคารชุด	
โฉนดที่ดินเลขที่ : 530	ชื่ออาคารชุด : ศรีนิที คอมเพล็กซ์
เนื้อที่ : 7-1-52.0 ไร่ (2,952.0 ตารางวา)	ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ : 8/2531
ตำบลสี่ลม (สาทร) อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร	นิติบุคคลอาคารชุด : ศรีนิที คอมเพล็กซ์



ลำดับ ที่	ห้องชุด เลขที่	ชั้น	อาคาร เลขที่	เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.)	ทรัพย์สินส่วนบุคคล นอกห้องชุด	อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินกลาง
1	425/128	ใต้ดิน	425	342.81	-	0.72 ส่วน ใน 100 ส่วน
2	425/129	1	425	333.08	-	0.69 ส่วน ใน 100 ส่วน
รวม				675.89		

หมายเหตุ ห้องชุดทั้ง 2 ห้องข้างต้น มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศรีนิที ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อเป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าศรีนิที ตั้งแต่วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

ผู้ประเมินไม่อาจตรวจสอบเกี่ยวกับ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่อาจมีและค้างชำระกับนิติบุคคลอาคารชุด ก่อนการดำเนินการตรวจสอบก่อน เนื่องจากในการดำเนินการห้องชุดจะต้องนำไปปลดภาระหนี้ค้างชำระจากนิติบุคคลอาคารชุดไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มี

ภาระผูกพันอื่น ๆ ไม่มี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ LAT : 13.725237, LONG : 100.530542

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แววลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินแบบรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่า มีรายละเอียดดังนี้ :-

ทรัพย์สินส่วนที่ 1

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ขนาดที่ดิน (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	ราคาประเมินราชการรวม (บาท)
1	3147	196.40	400,000	78,560,000.-
2	43104	98.20	350,000	34,370,000.-
รวม		294.60		112,930,000.-

ทรัพย์สินส่วนที่ 2

ลำดับที่	ห้องชุดเลขที่	ขนาดเนื้อที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางเมตร)	ราคาประเมินราชการรวม (บาท)
1	425/128	342.81	51,600	17,688,996.-
2	425/129	333.08	52,100	17,353,468.-
รวม		675.89		35,042,464.-

หมายเหตุ การคำนวณราคาทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นการประมาณราคาในเบื้องต้นเท่านั้น อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้อง ชัดเจน ดังนั้น เห็นควรตรวจสอบราคาทุนทรัพย์ เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมอย่างเป็นทางการกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

บริษัทฯ และผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันวันแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารไม่ถูกต้อง หรือปลอมแปลงหรือไม่

บริษัทฯ และผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อ-ขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

บริษัทฯ และผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไข หรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบ หรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้

บริษัทฯ และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมายปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

- ☒ ได้สำรวจที่ดินแล้วไม่พบหมุดหลักเขต
- ☒ ระวังแผนที่ เลขที่ 5136 III 6416-4, 8
- ☒ ค่าพิคทางภูมิศาสตร์
- ☒ สำรวจโดยใช้แผนที่ตั้ง ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิง เพื่อหาตำแหน่งที่ดิน และมีผู้นำชี้สำรวจ ได้แก่ คุณเกรียงศักดิ์ โทรศัพท์ 08-9969-3014 เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน โดยเป็น เจ้าหน้าที่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดินเอกสารแปลงกองเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดินและมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัดภูมิพิกที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดินจำนวน	:	2 แปลง (ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน)
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น	:	0-2-94.6 ไร่ (294.6 ตารางวา)
ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป	:	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน	:	1 ด้าน คือ ด้านทิศใต้ ได้แก่ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก	:	กว้างประมาณ 20.00 เมตร และมีความลึก
		สูงสุดประมาณ 56.50 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพภูมิศาสตร์ : เป็นพื้นที่ราบ
ระดับผิวพื้นดิน : ได้รับการปรับถมแล้ว ระดับดินเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็นที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว ใช้ประโยชน์เป็นอาคาร
โรงแรม “ตริณดี สีลม” สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	22.50 เมตร	เลขที่ดิน 543 และ 455
ทิศใต้	20.00 เมตร	ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 (ซอยพิพัฒน์ 2)
ทิศตะวันออก	54.50 เมตร	เลขที่ดิน 74
ทิศตะวันตก	56.50 เมตร	เลขที่ดิน 455 (ถนนโครงการตริณดี คอมเพล็กซ์)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล
ปัญหามลพิษ : ไม่ได้อยู่ใกล้สถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง
การตรวจสอบอื่นๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : มี ผ่านหน้าที่ดิน
ระบบประปา : มี ผ่านหน้าที่ดิน
ระบบโทรศัพท์ : มี ผ่านหน้าที่ดิน
ท่อระบายน้ำ : มี ผ่านหน้าที่ดิน
ระบบขนส่งมวลชน : มี ได้แก่ รถโดยสารประจำทาง, รถไฟฟ้า BTS และ ทางด่วน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนดที่ดิน / นส.3ก.
1	อาคาร ตรีนิตี้ สีลม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน	5,930.00	3147 และ 43104
รวมพื้นที่ใช้สอย		5,930.00	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนของโรงแรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 1)

- ☒ มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารปัจจุบัน คือ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด
- ☒ มีใบอนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร เลขที่ ป.5/2555 ลงวันที่ 5 กรกฎาคม พ.ศ.2555 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารปัจจุบัน คือ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์คอนโดมิเนียม จำกัด
- ☒ มีใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 26/2566 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2566 ใบอนุญาตฉบับนี้แสดงให้เห็นว่า ผู้รับใบอนุญาต คือ บริษัท สีลมออลส์ จำกัดได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ.2547 โดยใช้ชื่อว่า ตรีนิตี้ สีลม (TRITY SILOM) ซึ่งเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2570

หมายเหตุ บริษัท ตรีทิพย์ คอมเพล็กซ์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมในที่ดินทรัพย์สิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 และ 43104) ซึ่งเป็นที่ตั้งอาคาร ตรีนิตี้ สีลม และปัจจุบันได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารให้กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าตรีนิตี้ แล้ว (รายละเอียดตามสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณเท่านั้น
- ☒ เป็นตามแบบแปลนอาคารตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
- ☐ เป็นอาคารที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ☒ ผู้ประเมินสามารถสำรวจได้ทั้งภายนอกและภายในอาคารได้
- ☐ ผู้ประเมินสามารถสำรวจได้เฉพาะภายนอกอาคาร แต่ไม่สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้ เนื่องจากอาคารปิดล็อก รายละเอียดต่างๆ ได้จากการสอบถามและสังเกตจากภายนอกเท่านั้น ผู้ประเมินไม่ยืนยันความถูกต้องหากสามารถเข้าตรวจสอบได้ในภายหลัง
- ☒ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

ส่วนของห้องชุด (ทรัพย์สินส่วนที่ 2)

ผังห้องชุดที่ใช้ประกอบในการประเมิน

- ☒ เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้างจัดให้, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ☐ ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินยึดถือตามผังกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นเกณฑ์เท่านั้น

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- ☒ เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- ☐ เป็นอาคารที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ หรืออยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
- ☐ เป็นอาคารที่ยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณการตามแบบแปลนการก่อสร้างเท่านั้น

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ☒ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้างการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินคำทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ☒ ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ☒ ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

(ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก)

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (ส่วนของโรงแรม)

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารโรงแรม สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 5,930.00 ตารางเมตร ณ วันที่ทำการสำรวจอาคาร มีการบำรุงรักษาดี โดยมีรายละเอียดดังนี้-

รายการ	:	อาคาร ตรีนิตี้ สีส้ม 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 หลัง
รายละเอียดทั่วไป		
ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
จำนวนชั้น	:	สูง 6 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	:	19.00 x 51.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	5,930.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ชั้นใต้ดิน : ที่จอดรถ และห้องเครื่อง ชั้น 1 : ร้านอาหาร และร้านกาแฟ ชั้น 2-6 : ห้องพัก, โถงทางเดิน และโถงลิฟท์ จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม 83 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน – Connecting Room) จากการสอบถาม ณ วันที่สำรวจ แบ่งเป็นห้องขาย จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง Connecting Room ออกจากกัน)
รูปแบบอาคาร		
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
รูปแบบสถาปัตยกรรม	:	ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	:	32 ปี
สภาพอาคาร	:	ดี
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก (ดาดฟ้า) และ โครงเหล็กมุงด้วยเมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	:	ยิบซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องหินแกรนิต, กระเบื้องเคลือบ, ไม้ลามิเนต และพรม
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี บางส่วนบุด้วยกระเบื้องเคลือบ

รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

ประตู	: บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบไม้, บานกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานกระจกเปลือย
พื้นและผนังห้องน้ำ	: ปูกระเบื้องหินอ่อน ปูกระเบื้องหินอ่อน
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย	: ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐานทั่วไป

งานระบบในอาคาร

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้:-

ระบบไฟฟ้า	: - การไฟฟ้านครหลวง - หม้อแปลงไฟฟ้า - เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง (Generator)
ระบบสุขาภิบาล	: มี
ระบบปรับอากาศ	: มี
ระบบป้องกันอัคคีภัย	: มี
ระบบรักษาความปลอดภัย	: มี
ระบบลิฟท์	: ลิฟท์โดยสาร 2 ตัว ลิฟท์ขนของ 1 ตัว
ระบบโทรศัพท์	: มี
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: เป็นโรงแรม และพื้นที่พาณิชย์กรรม
หมายเหตุ	: -

❖ ทรัพย์สินส่วนที่ 2 (ส่วนของห้องชุด)

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในอาคารชุดซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ : อาคารชุด ตรินิตี้ คอมเพล็กซ์

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

จำนวนชั้น : สูง 2 ชั้น

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก

พื้นที่รวมประมาณ : N/A

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ปานกลาง

รูปแบบสถาปัตยกรรม : ปานกลาง

อายุอาคารประมาณ : 36 ปี

สภาพอาคาร : ดี

การดูแล บำรุงรักษา : ดี

งานระบบในอาคารชุด

ภายในอาคารประกอบด้วย งานระบบต่างๆ ได้ดังนี้.-

ระบบไฟฟ้า : มี

ระบบสุขาภิบาล : มี

ระบบปรับอากาศ : มี

ระบบป้องกันอัคคีภัย : มี

ระบบรักษาความปลอดภัย : มี

ระบบลิฟท์ : ไม่มี

ระบบบันไดเลื่อน : ไม่มี

ระบบโทรศัพท์ : มี

รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า (ต่อ)

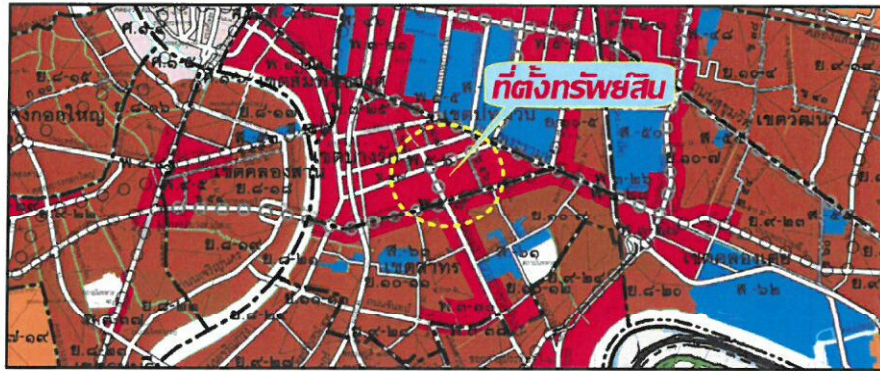
รายละเอียดของห้องชุดที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	:	ห้องชุดที่ประเมินมูลค่า
รายละเอียดทั่วไป		
ห้องชุด	:	ห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 2 ชั้น
พื้นที่ห้องชุด	:	1. ห้องชุดเลขที่ 425/128 พื้นที่ 342.81 ตารางเมตร (ชั้นใต้ดิน) 2. ห้องชุดเลขที่ 425/129 พื้นที่ 333.08 ตารางเมตร (ชั้น 1)
พื้นที่รวมประมาณ	:	675.89 ตารางเมตร (รวม 2 ห้องชุด)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ใช้เป็นพื้นที่ให้เช่า สำหรับพาณิชยกรรม (ร้านค้าปลีก)
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
สภาพห้องชุด	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี
วัสดุภายในห้องชุด		
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก ปูกระเบื้องเคลือบ
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี และฉาบฉนวนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ประตู	:	บานเหล็กม้วน และบานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
พื้นและผนังห้องน้ำ	:	ปูกระเบื้องเคลือบ นูกระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์	:	ชักโครกแบบนั่งราบ, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้า, กระจกเงา และอุปกรณ์อื่นๆตามมาตรฐาน
เครื่องปรับอากาศ	:	ระบบ Cooling Tower
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	:	เป็นห้องชุดพาณิชยกรรม เป็นพื้นที่ให้เช่า
หมายเหตุ	:	-

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ สีแดง พ. 5-6 เป็นที่ดินประเภท “พาณิชยกรรม” (FAR) 1 : 10 (OSR) 3%



5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองของ สำนักงานเขตสาทร

การขออนุญาตปลูกสร้าง / คัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อนเสมอ

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินไม่อยู่ในแนวเวนคืนของหน่วยงานราชการใดๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง	: ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจกการจำยอม	: ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ	: ไม่มี
การรอนสิทธิอื่น ๆ	: ไม่มี

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ทราบตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้นบริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่า

5.5 กฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District -CBD)	ติดถนนซอย
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ปรับถมแล้ว สูงกว่าระดับถนนผ่านหน้า 0.30 เมตร, รูปแปลงใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	
การคมนาคม / ถนนหน้าที่ดิน	สะดวก สถานีรถไฟฟ้า BTS, ทางด่วน / ถนนคอนกรีตกว้างประมาณ 6.0 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า / ประปา / โทรศัพท์ / ท่อระบายน้ำ	-
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม, สำนักงาน	-
ความเจริญ	สูง	-
สภาพอาคาร	ดี	-
รูปแบบอาคาร	ปานกลาง	-
การก่อสร้าง / การตกแต่ง	ปานกลาง	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรม (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน) บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มีสมมติฐานอื่น ๆ ดังนี้.-

เนื่องด้วยทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าส่วนที่ 1 ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม และมีใบอนุญาตประกอบกิจการประเภทโรงแรม แต่ปัจจุบันทะเบียนเลขที่ 375 ใบอนุญาตเลขที่ 26/2566 ลงวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 (ตั้งแต่วันที่ 7 ธันวาคม 2565 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2570) อ้างอิงจากเอกสารที่ได้รับข้อมูลจากกองทุนฯ-คู่มือเอกสารประกอบแนบท้าย) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้สมมติฐานเป็นโรงแรม

แนวโน้มธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

ปี 2566 สถานการณ์ท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกกลับมาฟื้นตัวหลังเผชิญกับภาวะวิกฤตจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 หลายประเทศทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม COVID-19 รวมทั้งการเดินทางระหว่างประเทศ (ยกเว้นจีนที่ยังคงมาตรการ Zero COVID ห้ามนักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 และเริ่มอนุญาตให้ประชาชนเดินทางออกนอกประเทศได้เมื่อต้นปี 2566) โดยปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลก หรือนักท่องเที่ยวที่เดินทางระหว่างประเทศมีประมาณ 1.3 พันล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณ 35% จากปี 2565 ที่มีมากกว่า 960 ล้านคน แต่ยหดตัว -12% เมื่อเทียบกับปี 2562 ปัจจุบันหนุนจากความต้องการท่องเที่ยวที่สะสมยาวนาน และการทยอยฟื้นตัวของจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง โดยตลาดตะวันออกกลางมีการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นที่ 22% ขณะที่เอเชียแปซิฟิกยังคงหดตัวมากที่สุด (-35%) ตามการลดลงของนักท่องเที่ยวจีน ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศมีสัดส่วนประมาณ 88% ของปี 2562 ทั้งนี้ คาดการณ์ว่า ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องตามจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะอยู่ที่ 35.6 ล้านคน ในปี 2567 ก่อนจะปรับเพิ่มเป็น 40 ล้านคนในปี 2568 และ 43 ล้านคนในปี 2569 อันมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ตลาดจีนจะฟื้นตัวช้าจากภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศ 2) สถานการณ์ด้านการบินที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติ และ 3) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ เช่น การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (1 พฤศจิกายน 2566 ถึง 30 เมษายน 2567) เป็นต้น ภายใต้อิทธิพลจากความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่เกิดขึ้น (ล่าสุดใน Gaza Strip) ขณะที่นักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศประมาณ 185 ล้านทริปในปี 2567 และจะเพิ่มขึ้นเป็น 200 ล้านทริปในปี 2568 และ 220 ล้านทริปในปี 2569 จากแนวโน้มมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศออกมาอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราเข้าพักโดยรวมทยอยปรับขึ้นมาเหนือ 70% ในปี 2567 72.0% ในปี 2568 และ 73.5% ในปี 2569

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีก

ธุรกิจร้านค้าปลีกสมัยใหม่ปรับดีขึ้นเป็นลำดับ หลังสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายในปี 2565 ผลจากทางการทยอยผ่อนคลายมาตรการควบคุม ทำให้การดำเนินกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมกลับมาเป็นปกติ ประกอบกับการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ซึ่งช่วยหนุนธุรกิจค้าปลีกในทำเลท่องเที่ยว ทั้งยังได้แรงส่งจากมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาครัฐ อาทิ คนละครึ่งเฟส 4-5 ช้อปดีมีคืน และเราเที่ยวด้วยกันเฟส 4 (กรกฎาคม-ตุลาคม 2565) ด้านผู้ประกอบการเร่งเพิ่มช่องทางการเข้าถึงสินค้าผ่านการพัฒนาแพลตฟอร์ม E-commerce ต่อเนื่อง (อาทิ Lazada และ Shopee) รวมถึงโซเชียลมีเดีย (อาทิ Facebook และ Tiktok) เพื่อตอบสนองพฤติกรรมผู้บริโภคที่มีความคุ้นเคยกับการใช้จ่ายผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น ทำให้ยอดขายของร้านค้าปลีกสมัยใหม่เติบโต 4.0% YoY ทั้งนี้ คาดการณ์ว่า แนวโน้มปี 2567-2569 รายได้ของธุรกิจค้าปลีกมีแนวโน้มเติบโตในอัตราเฉลี่ย 5.0-5.5%

ต่อปี อันมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) กำลังซื้อในประเทศทยอยฟื้นตัวตามทิศทางเศรษฐกิจไทยที่จะเติบโตในช่วง 3.0-4.0% ต่อปี

2) กำลังซื้อจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 43 ล้านคนภายในปี 2569 ช่วยกระตุ้นยอดขายปลีกโดยเฉพาะจังหวัดท่องเที่ยว 3) การขยายตัวต่อเนื่องของธุรกิจออนไลน์ (Euromonitor คาดว่า Retail E-commerce ของไทยจะเติบโตเฉลี่ย 15.4% (CAGR) ในปี 2567-2570) 4) ความคืบหน้าของโครงการลงทุนเมกะโปรเจกต์จะเพิ่มการจ้างงานและรายได้ดึงดูดให้มีการลงทุนเปิดสาขารองรับการขยายตัวของชุมชน และ 5) การเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศเพื่อนบ้านเพิ่มโอกาสทางธุรกิจแก่ผู้ประกอบการค้าปลีกในจังหวัดชายแดนและจังหวัดหลักในภูมิภาค (IMF คาดเศรษฐกิจ CLMV จะเติบโตในช่วง 2.6-6.8% ต่อปี) ช่วยสนับสนุนธุรกิจค้าปลีกตามจังหวัดชายแดน ด้านผู้ประกอบการมีแนวโน้มขยายสาขาต่อเนื่อง ควบคู่การพัฒนาช่องทางขายออนไลน์ รวมถึงการพัฒนารูปแบบธุรกิจที่หลากหลายเพื่อขยายฐานรายได้และตอบสนองลูกค้าเฉพาะกลุ่มมากขึ้น

7. ภาพรวมของการท่องเที่ยวและตลาดอสังหาริมทรัพย์

7.1 ภาพรวมของการท่องเที่ยวกรุงเทพมหานคร

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของกรุงเทพมหานคร ในปี 2566 มีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 56,263,370 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 30,470,185 คน เป็นชาวต่างชาติ 25,793,185 คน ขณะที่ปี 2565 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปีเท่ากับ 39,001,250 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 29,400,978 คน เป็นชาวต่างชาติ 9,600,272 คน โดยมีอัตราการหดตัวของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากปี 2565 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกัน คิดเป็น 44.26% แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทยมีอัตรา 3.64% และชาวต่างชาติมีอัตรา 168.67% จะเห็นได้ว่ามีอัตราเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมากกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย

รายได้จากผู้เยี่ยมเยือน (ล้านบาท) พ.ศ. 2566 ประมาณ 750,150.60 ล้านบาท ซึ่งมากกว่าเมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีรายได้จากผู้เยี่ยมเยือนประมาณ 419,672.06 ล้านบาท เพิ่มขึ้นคิดเป็น 78.75%

สรุปข้อมูลผู้มาเยี่ยมเยือนกรุงเทพมหานคร ปี 2565– 2566

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566
ผู้มาเยี่ยมเยือน (คน)	38,626,450	56,263,370
ชาวไทย (คน)	27,793,993	30,470,185
ชาวต่างชาติ (คน)	9,832,457	25,793,185
รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)	340,970.000	750,150.60
ชาวไทย (คน)	142,276.82	162,728.02
ชาวต่างชาติ (คน)	198,693.26	587,422.58
อัตราการเข้าพักแรม (ร้อยละ)	46.59	76.73
จำนวนผู้เข้าพักแรม (คน)	17,187,292	31,449,487

ที่มา : กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

7.2 ภาพรวมธุรกิจโรงแรมในสถานการณ์ปัจจุบัน

- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต) คาดรายได้เติบโตสูงตามทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมกลุ่มนี้มีโอกาสสูงถึง 80% ตั้งแต่ปี 2567
- โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ คาดรายได้ทยอยปรับตัวขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศและอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ
- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป รายได้มีแนวโน้มทรงตัว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังคงต่ำกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่าน โดยมีเป้าหมายไปยังจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น เมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ 71.0%, 72.0% และ 73.5% ในปี 2567 2568 และ 2569 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ก่อนวิกฤตในปี 2562)

ข้อมูลพื้นฐาน

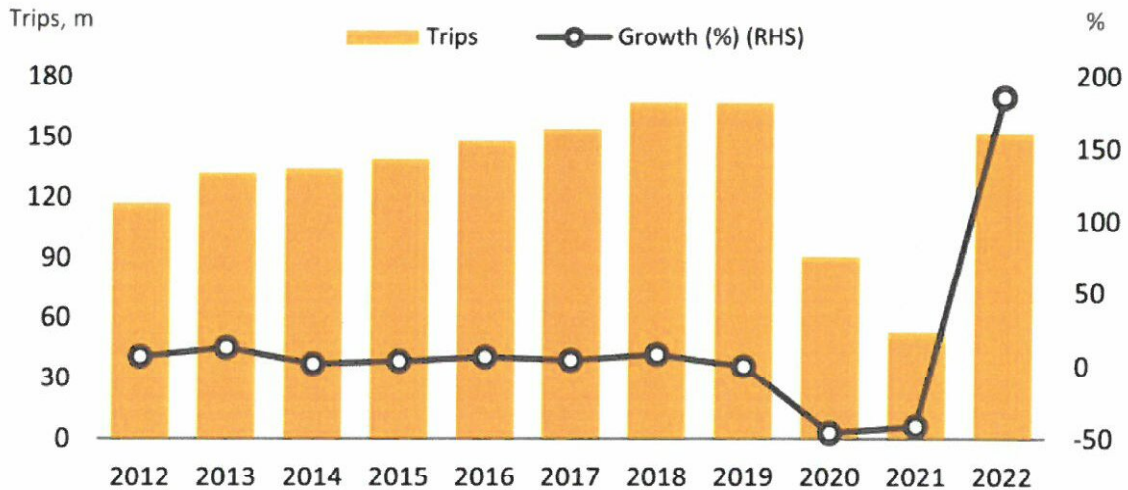
ธุรกิจโรงแรม (รวมรีสอร์ทและเกสต์เฮาส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยว โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรม (Accommodation) ช่วงปี 2560-2562 คิดเป็นสัดส่วน 2.5% ของ GDP รวมทั้งประเทศ ก่อนที่จะลดลงเหลือสัดส่วน 1.0% ในปี 2563 และ 0.6% ในปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ทำให้ GDP หมวดที่พักแรมหดตัวอย่างรุนแรง ก่อนที่จะกลับมาเริ่มทยอยฟื้นตัวในปี 2565 (ภาพที่ 1) ตามมาตรการควบคุม COVID ที่คลี่คลายลง และการทยอยเปิดประเทศของทั้งไทยและประเทศต้นทาง ทั้งนี้รายได้ของธุรกิจโรงแรมมาจากการขายห้องพักเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วน 65-70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรมขนาดกลางขึ้นไปที่อยู่ในระดับ 4-5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก ที่เหลือเป็นรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5-10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า



Source: Office of The National Economic and Social Development Council (NESDC)

ด้านตลาดนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางในประเทศ (Thai tourists) มีการเดินทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอยู่ที่ 144.8 ล้านทริปต่อปี หรือเติบโตเฉลี่ย 5.5% ต่อปี ในช่วง 2555-2562 อันเป็นผลมาจาก 1) การออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีจากภาครัฐ การจัดมหกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเอกชนที่มีต่อเนื่องทุกปี 2) การเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมถึงการปรับปรุง/ขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ และ 3) การขยายเส้นทางคมนาคมทางถนน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยที่นิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลจากมาตรการควบคุม COVID-19 ที่เข้มงวด เช่น การประกาศ Lockdown และ Curfew ตลอดจนมาตรการห้ามเดินทางข้ามจังหวัด ทำให้นักท่องเที่ยวไทยเดินทางลดลงในช่วงปี 2563-2564 โดย

เฉลี่ย -43.6% ต่อปี อยู่ที่ 53.0 ล้านทริป ในปี 2564 ก่อนจะกลับมาเติบโต 185.7% ในปี 2565 อยู่ที่ระดับ 151.5 ล้านทริป
อันสืบจากโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เฟส1-4 ระยะเวลาตั้งแต่กรกฎาคม 2563 ถึงตุลาคม 2565 เพื่อกระตุ้น
การท่องเที่ยวในประเทศและชดเชยตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงในช่วงวิกฤต COVID-19

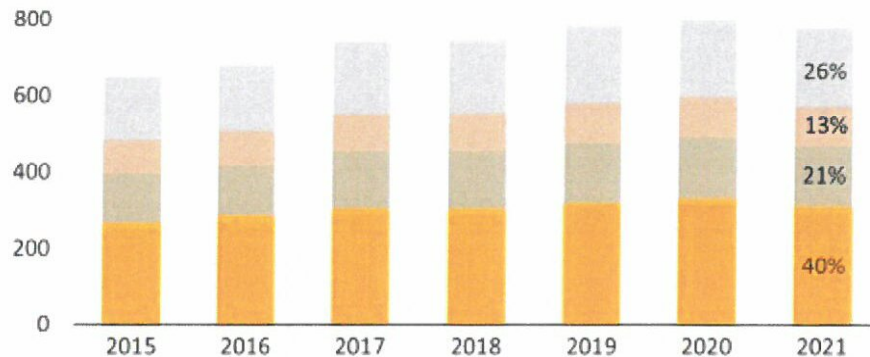


Sources: MOTS & Tourism Authority of Thailand (TAT)

- จำนวนโรงแรมและห้องพักเติบโตต่อเนื่องในแหล่งท่องเที่ยวหลัก โดยโรงแรมและห้องพักมักกระจุกตัวอยู่ใน
กรุงเทพฯ ภูเก็ต และพัทยา (จ.ชลบุรี) ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยวต่างชาติ
ในระยะหลัง รัฐบาลได้ผลักดันแผนส่งเสริมการกระจายแหล่งท่องเที่ยวสู่เมืองรองมากขึ้น ประกอบกับ
การพัฒนาเส้นทางคมนาคมและสนามบินในภูมิภาคหลายพื้นที่ เหนี่ยวนำให้เกิดการลงทุนขยายธุรกิจโรงแรม
เพิ่มขึ้นตามมาในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวต่างๆ อาทิ เชียงใหม่ กระบี่ เกาะสมุย
(จ.สุราษฎร์ธานี) ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 682,824 ห้อง ในปี 2559 เป็น 799,894 ห้อง
ในปี 2563 หรือเติบโตเฉลี่ย 4.3% ต่อปี อย่างไรก็ตาม ผลจาก COVID-19 ทำให้ภาวะการท่องเที่ยวและธุรกิจ
โรงแรมซบเซาหนัก ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศปี 2564 ลดลง -2.8% อยู่ที่ 777,391 ห้อง ทั้งนี้ จำนวน
ห้องพักมักกระจุกตัวตามแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ โดยมีทั้งเครือข่ายโรงแรมไทยและโรงแรมต่างชาติ
(International Hotel Chain) (ภาพที่ 8) โดยปี 2564 จำนวนห้องพักในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลักคิดเป็นสัดส่วน
40% ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในประเทศ โดยกรุงเทพฯ มีห้องพักมากที่สุดจำนวน 165,870 ห้อง (สัดส่วน
19%) รองลงมา ได้แก่ ภูเก็ต 93,746 ห้อง (12%) ชลบุรี 68,228 ห้อง (9%) ตามลำดับ

Rooms, k

1,000 Others Regional centers Popular tourist areas Tourist destinations



อัตราเข้าพัก (Occupancy rate: OR) ปี 2550-2562 อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ในช่วง 60-70% ยกเว้นปีที่เกิดวิกฤตร้ายแรงที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว ทำให้อัตราเข้าพักต่ำกว่าระดับ 50.0% เช่น ปี 2552-2553 เกิดวิกฤตการเมืองในประเทศ ส่งผลให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศเหลือเพียง 49.7% ขณะที่ปี 2557 เกิดรัฐประหาร อัตราเข้าพักอยู่ที่ 58.9% และที่ร้ายแรงที่สุดในประวัติศาสตร์ คือ วิกฤต COVID-19 ปี 2563 อัตราเข้าพักของไทยปรับลดลงมาอยู่ที่ 29.5% และต่ำสุดที่ 14.0% ในปี 2564 ตามจำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติที่หดตัวอย่างรุนแรง ก่อนจะทยอยฟื้นตัวกลับมาอยู่ที่ระดับ 47.9% ในปี 2565 โดยมีอัตราเข้าพักในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลักอยู่ที่ 49.3% (+38.5 ppt) ขณะที่จังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมอื่นๆ อยู่ที่ 49.4% (+33.4ppt) อาทิ กาญจนบุรี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งตลาดหลักที่ยังพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยที่กลับมาขยายตัวอย่างรวดเร็วเหล่านี้ สามารถทดแทนตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายไปได้ในระดับหนึ่ง ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยทั่วประเทศ (Average Daily Rate: ADR) ช่วงก่อน COVID-19 (ปี 2562) อยู่ที่ 1,700 บาท/ห้อง ปรับลดลงมาอยู่ที่ 1,121 บาท/ห้อง (-34.9%) และ 914 บาท/ห้อง (-18.5%) ในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room: RevPAR) ลดลงตามไปด้วย โดยราคาห้องพักในภาคใต้ในช่วงวิกฤตมีอัตราการหดตัวลงมากกว่าพื้นที่อื่นๆ ตามการหดตัวของตลาดหลักซึ่งเน้นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่นิยมแหล่งท่องเที่ยวทางทะเล

ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่

- การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ว่าตลาดจีนจะยังฟื้นตัวช้าจากภาวะชะงักงันทางเศรษฐกิจ ทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก กอปรกับจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศของจีนยังไม่เพิ่มขึ้นเท่าปี 2562 ทำให้จำนวนที่นั่ง (Airline Capacity) ของเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่กลับมาเท่าภาวะปกติ อย่างไรก็ตาม ไทยยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวเป้าหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจีนวางแผนที่จะมาท่องเที่ยวในปี 2566 และคาดว่าจะเป็นแรงหนุนการฟื้นตัวต่อเนื่องถึงช่วงปี 2567-2569
- สถานการณ์ด้านการบินระหว่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติประมาณปี 2567
- มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่สำคัญ ได้แก่ 1) การยกเว้นวีซ่า (Visa Free) เป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน เริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2567 2) การยกเว้นวีซ่านักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 10 พฤศจิกายน 2566 - 15 พฤษภาคม 2567) 3) การขยายระยะเวลายกเว้นวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยว

ภาคีสถานออกไปอีก 6 เดือน จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567 (จากเดิมที่สิ้นสุด 29 กุมภาพันธ์ 2567) แม้นักท่องเที่ยวภาคีสถานจะมาไทยน้อยมาก (สัดส่วน <1%) แต่มีแนวโน้มเติบโตดีและมีกำลังซื้อสูง 4) การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 30 เมษายน 2567) และ 5) การโรคโควิดที่มีเป้าหมายขยายตลาดใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

- มาตรการ/โครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ โครงการอีซี อี-รีซีท (Easy E-Receipt) โดยผู้เข้าพักโรงแรมสามารถนำค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยว ได้แก่ ค่าที่พัก โรงแรม และค่าอาหารโรงแรม มาขอรับสิทธิลดหย่อนภาษีสูงสุด 5 หมื่นบาท (ระยะเวลาโครงการช่วง 1 มกราคม -15 กุมภาพันธ์ 2567)
- การเติบโตของตลาดประชุมสัมมนาในประเทศ (MICE: Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) หลัง COVID-19 คลี่คลาย จากทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนที่คาดว่าจะกระจายไปยังจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศ
- การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดรองอื่น ๆ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางระบบรางและถนน คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น

ปัจจัยเสี่ยงที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยวในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่

- ความขัดแย้งระหว่างประเทศจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ที่ยังคงดำเนินอยู่แม้จะคลายความรุนแรงลงบ้างแล้ว รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ประเด็นไต้หวันที่ยังต้องจับตามอง หากสถานการณ์ยืดเยื้อยาวนานอาจส่งผลกระทบต่อการบินของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันที่อาจทรงตัวสูงจะเพิ่มต้นทุนการเดินทาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวระยะไกลอย่างตลาดยุโรปและสหรัฐฯ เป็นต้น
- นักท่องเที่ยวจีนอาจยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศจีนเป็นหลักหากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยต่อการท่องเที่ยวในไทยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากความปลอดภัยเป็นปัจจัยที่อ่อนไหวต่อนักท่องเที่ยวจีน (และประเทศอื่นในเอเชียตะวันออก) มากกว่าประเทศอื่น ๆ
- นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มจะยังคงระมัดระวังค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ผลจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ยังสูงซ้ำเติมกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอจากภาระหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวสูง

ปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อสถานการณ์การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่

- การแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของการลงทุนเองและการบริหารจัดการ (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) รวมถึงสตาร์ทอัพอย่าง Airbnb ที่ทยอย

เข้าสู่ตลาดและมีจำนวนการจองเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งปี 2565 การจองที่พิกผ่าน Airbnb เพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 แล้ว โดยกรุงเทพฯ ติดอันดับ 5 ด้านสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกที่ได้รับความนิยมมากที่สุด ในปี 2566 รวมทั้งการแข่งขันจากบริการทดแทน อาทิ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาค่าเช่าเฉลี่ยและเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าธุรกิจโรงแรม

- การแข่งขันด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายในรูปแบบ Smart Hotel มากขึ้น อาทิ การใช้เทคโนโลยีควบคุมอุปกรณ์ต่างๆ ภายในห้องพักเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพัก โดยการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตเข้ากับอุปกรณ์ต่างๆ ให้กับลูกค้ามากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่ใช้สมาร์ทโฟนเป็นหลักในการทำธุรกรรมหรือกิจกรรมต่าง ๆ เช่น การเช็คอินและชำระเงินโดยไม่ต้องติดต่อผ่านเคาน์เตอร์ การควบคุมแสงและอุณหภูมิห้องด้วยเสียง ใช้กุญแจมือถือเพื่อเข้าถึงห้องด้วยเทคโนโลยีการควบคุมแบบไร้สัมผัส เป็นต้น ล้วนมีผลเพิ่มแรงกดดันด้านต้นทุนในการดำเนินงานของธุรกิจ
- กลยุทธ์ทางธุรกิจที่เน้นเป้าหมายด้านความยั่งยืนอาจเพิ่มแรงกดดันในการปรับตัวและส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ โดยเฉพาะการลงทุนด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อบู๊ต Green Hotel มากขึ้น โดย Statista คาดการณ์มูลค่าตลาดของ Green Tourism ทั่วโลกอยู่ที่ประมาณ 172.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2565 และคาดว่าจะมีมูลค่าสูงถึง 374.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2571 หรือมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ที่ 13.9% ต่อปี และผลจากการสำรวจในปี 2565 ของ Statista พบว่า 78% ของผู้ตอบแบบสำรวจมีความตั้งใจจะจองที่พักที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนอย่างน้อยหนึ่งครั้งในปีถัดไป ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 65% ในปี 2560 สำหรับประเทศไทยมีโครงการที่เกี่ยวข้องกับ Green Hotel มานานแล้ว ซึ่งโรงแรมที่ได้รับการรับรองเป็นโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมต้องผ่านการประเมินตามเกณฑ์ต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ เช่น การจัดการขยะ การบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ การจัดการพลังงานในโรงแรม และการจัดการด้านคุณภาพอากาศและระดับเสียงในโรงแรม เป็นต้น โดยปี 2566 มีจำนวนโรงแรมของไทยที่ได้รับการรับรองเป็น Green Hotel จำนวน 56 แห่ง เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีจำนวน 42 แห่ง
- กฎระเบียบ/ข้อบังคับที่เน้นความปลอดภัยในการให้บริการที่พักมากขึ้น อาทิ การกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม เนื่องจากอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันมีความหลากหลายและมีการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักในลักษณะโรงแรมมากขึ้น (กระทรวงมหาดไทยประกาศกฎกระทรวงดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษาเมื่อ 30 สิงหาคม 2566 และให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับดังกล่าวเป็นการเอื้อโอกาสผู้ประกอบการที่สามารถปรับโครงสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทอื่นได้ตามมาตรฐานที่กำหนดเข้าสู่ธุรกิจนี้ได้ง่ายขึ้น จากเดิมที่ไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งอาจมีผลกระทบในการสร้างแรงกดดันทั้งด้านต้นทุนและการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น

8. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ใช้หลักเกณฑ์ มูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดและสมมติฐานประกอบของการประเมินเฉพาะในรายงานนี้โดยมูลค่าตลาดหมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควรและโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

8.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด มีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานโดยไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆจากผู้ว่าจ้าง

8.3 สมมติฐานเพิ่มเติม / สมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม และสมมติฐานพิเศษอื่นๆ

8.4 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติมสมมติฐานพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สินคือ

วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นเกณฑ์ และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบความถูกต้องของผลสรุป

9. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ได้พิจารณา และ คำนึงถึงปัจจัย รายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัดและสมมติฐาน ตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใด ซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 11 สิงหาคม 2567 ดังต่อไปนี้ :

ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดย " วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)" แบบ Discounted Cash Flow เป็นวิธีที่เหมาะสม ใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) แล วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นวิธีสอบทานความถูกต้องของมูลค่า และสามารถสรุปผลการประเมิน ทรัพย์สินมีมูลค่าตลาด ดังนี้:-

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินทั้งสองส่วน	เป็นเงิน	:	497,700,000.-บาท
(-สี่ร้อยเก้าสิบเจ็ดล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน-)			

หมายเหตุ มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นการพิจารณาตามระดับความสามารถทางธุรกิจ (Property Level) โดยไม่พิจารณาัญญาเช่าชั่วคราวที่กองทุนฯทำขึ้นกับกลุ่มผู้เช่าเดิม เนื่องจากไม่สามารถแยกค่าเช่าของแต่ละทรัพย์สินได้ เป็นลักษณะสัญญาารวมทั้งกลุ่ม (ประกอบด้วย 4 ส่วน) ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรม ดรีนดี้ สโมสร (ทรัพย์สินส่วนที่ 1) และห้องชุดพาณิชย์กรรม (ทรัพย์สินส่วนที่ 2) ในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ไม่มีปัญหา หรือภาระผูกพันใดๆ ตามเงื่อนไข และสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

คำรับรองของผู้ประเมินราคา

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัทฯ และผู้ประเมิน ขอรับรองว่า ได้ทำการสำรวจทรัพย์สินอย่างระมัดระวัง โดยได้คำนึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และขอรับรองว่า บริษัทฯ และผู้ประเมินไม่มีส่วนได้เสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ในทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าทั้งในทางตรงหรือโดยทางอ้อม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด


(นายสรชัย โพธิ์จันทร์)

เจ้าหน้าที่สำรวจ และประเมินมูลค่า



(นายคมสันต์ เกษราพงศ์)

ผู้ประเมินหลัก

ชั้นวุฒิเลขที่ วฒ.233


(นายชัชณพงศ์ มัณยานนท์)

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ และผู้ประเมินหลัก

ชั้นสามัญ สม.386

ภาคผนวก ก

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยสีลม 3 (ซอยพิพัฒน์) แยกเข้าซอยไม่มีชื่อ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.725267 / 100.531073
เนื้อที่ดิน	:	0-1-00.0 ไร่ (100.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 15.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอรระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 1 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 3.00 เมตร เขตทาง 3.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) : 10 / (OSR.) : 3 %
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าพาณิชยกรรม
ราคา	:	80,000,000.00 บาท (80,000.00 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ดีก
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-1732-9399



ข้อมูลที่ 2

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จำนวน 24 ยูนิต
ที่ตั้ง	:	ซอยสีลม 11 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคค	:	13.724252 / 100.525284
เนื้อที่ดิน	:	0-2-30.0 ไร่ (230.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 20.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอรระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 4.00 เมตร เขตทาง 5.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	184,000,000.00 บาท (ผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพเก่า) (800,000.00 บาท/ตารางวา)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ อาร์
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-1903-0805



ข้อมูลที่ 3

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยว จำนวน 2 หลัง
ที่ตั้ง	:	ซอยสาทร 8 ถนนสาทร กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.723268,100.531610
เนื้อที่ดิน	:	0-2-56.0 ไร่ (256.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	หน้ากว้างติดถนน 26.00 เมตร
ระดับดิน	:	เสมอรระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 7.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) : 10 / (OSR.) : 3 %
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	230,400,000.00 บาท (ผู้ขายไม่คิดมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากมีสภาพเก่า) 900,000.00 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ วีรเมศวร์
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-2850-7119



ข้อมูลี่ 4

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยพัฒนา 2 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	: 13.724919, 100.533611
เนื้อที่ดิน	: 0-1-85.0 ไร่ (185.0 ตารางวา)
รูปแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม (คล้ายรูปมีดอีโต้)
หน้ากว้าง	: หน้ากว้างติดถนน 3.00 เมตร
ระดับดิน	: เสมอระดับถนน
ลักษณะผิวจราจร	: ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 8 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	: ถนนกว้าง 5.00 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	: สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.) :10 / (OSR.) : 3 %
ข้อกฎหมายอื่นๆ	: กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	: 950,000.00 บาท/ตารางวา
เงื่อนไข	: เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	: เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	: คุณกอล์ฟ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	: 09-6879-3245



ข้อมูล 5	
ชื่อโรงแรม	: โรงแรม ไอ เรสซิเดนซ์ สีลม
ที่ตั้ง	: เลขที่ 93 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์
ค่าพัก	: 13.723631, 100.529970
รายละเอียดโครงการ	: Silom I Residence Silom Hotel ตั้งอยู่ในทำเลหลักติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส ชองนันทน์ โรงแรมแห่งนี้เป็นที่พักมีดีไซน์และมีสไตล์ ให้บริการสระว่ายน้ำแบบอินฟินิตี้ทั้งดงามและห้องอาหารบนชั้นดาดฟ้า ท่านสามารถใช้บริการอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรีทั่วประเทศ
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 0-2267-9700

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	
แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe)	25.0	1,148.00	45.92
แบบห้องพรีเมียร์ ดีลักซ์ (Premier Deluxe)	34.0	1,341.00	39.44
แบบห้องเอ็กsekคิวทีฟ ดีลักซ์ (Executive Deluxe)	38.0	2,055.00	54.08
เฉลี่ย	32.33	1,514.67	46.48

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้น ไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : www.Agoda.com



ข้อมูลที่ 6	
ชื่อโรงแรม	: โรงแรม ฟูรามา เอกซ์คลูซีฟ สาทร กรุงเทพฯ
ที่ตั้ง	: เลขที่ 59 สีลม ซอย3 (พิพัฒน์ 2), ถนน สีลม
ค่าพิกัด	: 13.723866 , 100.531006
รายละเอียดโครงการ	: Furama Xclusive Sathorn ตั้งอยู่ใจกลางย่านสีลม ให้บริการที่พักสไตล์บูติก พร้อมอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรี รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำกลางแจ้งพร้อมพื้นที่อาบแดด ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรีเดินเพียง 3 นาที Furama Xclusive Sathorn ตั้งอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินสีลม 1 กิโลเมตร
สภาพ โรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 0-2266-8030

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	
แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe)	32.00	1,257.00	39.28
แบบห้องพรีเมียร์ (Premier)	36.00	1,387.00	38.53
เฉลี่ย	34.00	1,322.00	38.90

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : www.Agoda.com



ข้อมูลที่ 7	
ชื่อโรงแรม	: โรงแรม Furama Silom
ที่ตั้ง	: เลขที่ 533 ถนนสีลม
ค่าพัก	: 13.725023 , 100.525429
รายละเอียดโครงการ	: Furama Silom Hotel ให้บริการที่พักเรียบง่ายในทำเลใจกลางเมือง พร้อมห้องครัวขนาดเล็ก และทิวทัศน์เมือง ห่างจากศูนย์การค้าเอ็มบีเคประมาณ 2 กม. ประกอบด้วยสระว่ายน้ำบนดาดฟ้า และเมนูอาหารเช้าอันหลากหลาย
สภาพโรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 0-2688-6888

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	
แบบห้องซูพีเรีย (Superior)	40.00	1,347.00	33.68
แบบห้องดีลักซ์ (Deluxe)	40.00	1,289.00	32.23
แบบห้องเอ็กsekคิวทีฟ คลับ (Executive Club)	40.00	1,994.00	49.85
แบบห้องแฟมิลี่ (Family)	40.00	2,378.00	59.45
เฉลี่ย	40.00	1,457.33	36.43

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้น ไม่รวมอาหารเช้า

- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : www.Agoda.com



ข้อมูลที่ 8	
ชื่อโรงแรม	: โรงแรม เดอะ เฮอร์ริเทจ กรุงเทพฯ
ที่ตั้ง	: เลขที่ 198 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ซอย 3
ค่าพัก	: 13.723910 , 100.529636
รายละเอียดโครงการ	: The Heritage Hotels Bangkok มีอินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ฟรีและพื้นที่จอดรถส่วนตัวฟรี ตั้งอยู่ในใจกลางเขตสีลมในกรุงเทพฯ ติดกับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสช่องนนทรี และผู้เข้าพักสามารถสัมผัสบรรยากาศที่มีชีวิตชีวาของกรุงเทพฯ ที่อยู่โดยรอบโดยใช้เวลาเดินเพียงครู่เดียว
สภาพ โรงแรม	: ปานกลาง
โทร.	: 0-2235-2888

แบบห้อง	พื้นที่ (ตร.ม.)	วันที่ทำการสำรวจ/ประเมิน	ราคาเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)
		ราคาห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	
แบบห้องคอมฟอร์ท (Comfort)	35.00	1,038.00	29.66
แบบห้องสวีทพาโนรามาวิสตา (Panorama Suite)	42.00	1,267.00	30.17
แบบห้องพรีเมียร์ (Premier)	35.00	1,803.00	51.51
เฉลี่ย	37.33	1,369.33	37.11

หมายเหตุ :- ราคาห้องพักข้างต้นไม่รวมอาหารเช้า

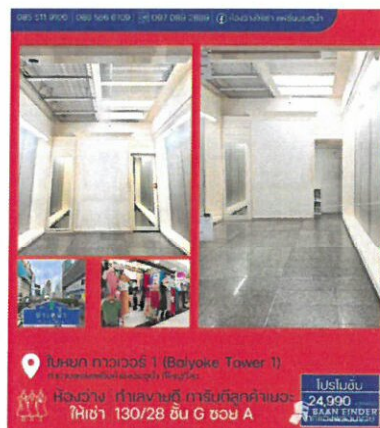
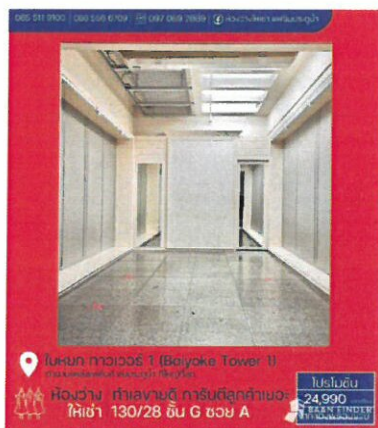
- ราคาห้องพักรวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) 7%

ที่มา : www.Agoda.com



ข้อมูลที่ 9

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักัด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	24.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	ใต้ดิน
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	12,000,000 บาท (500,000.00 บาท/ตารางเมตร)
	:	ค่าเช่า 30,000.00 บาท/เดือน หรือ 1,250.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน (สัญญาเช่า 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย-เช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ จริญา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6556-6709



ข้อมูลที่ 10

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชยกรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร บีบีเทาว์นเวอร์ ถนนกรุงเกษม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักด	:	13.754241 , 100.515790
พื้นที่ห้องชุด	:	30.86 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	5
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 4 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 12.00 เมตร เขตทาง 14.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชยกรรม
ราคา	:	7,900,000.00 บาท (255,994.00 บาท/ตารางเมตร)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ แม็ค
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-3069-2284



ข้อมูลที่ 11

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 130/80 อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	25.50 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	5,697,000.00 บาท / (223,412.00 บาท/ตารางเมตร)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณนุร โชติ (ทรัพย์สินอาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน))
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6414-1551 รหัสโทรศัพท์ 17-88-00201



ข้อมูลที่ 12

ประเภททรัพย์สิน	:	ห้องชุดพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 130/196 อาคารใบหยก 1 ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักัด	:	13.752984 , 100.539437
พื้นที่ห้องชุด	:	28.85 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	3
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	5,420,000.00 บาท / (187,868.00 บาท/ตารางเมตร)
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ฝ่ายขายและส่งเสริมกิจกรรมการขาย บสส. รหัสทรัพย์สิน 8Z6958
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	0-2686-1888



ข้อมูลที่ 13

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารพาณิชย์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิคัด	:	13.728667, 100.534362
พื้นที่ห้องชุด	:	80.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 60,000.00 บาท/เดือน (750.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าน้ำ 25.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 8.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 3 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ นริสา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-0994-2209, 02-236-7321



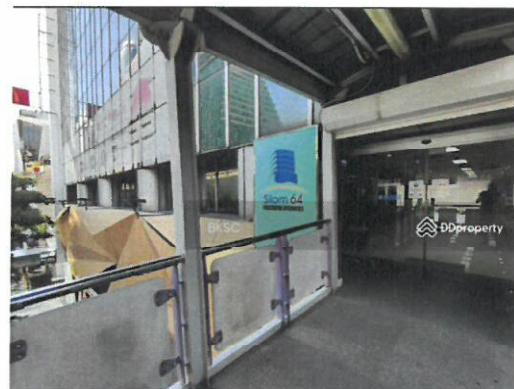
ข้อมูลที่ 14

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคาร ลิเบอร์ตี้ สแควร์ ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักัด	:	13.727810, 100.532979
พื้นที่ห้องชุด	:	105.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 283,500.00 บาท/เดือน (เฉลี่ย 2,700.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ทำสัญญา 3 ปี ค่าน้ำ 25.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 6.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 3 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	สำนักงานโครงการฯ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	09-1878-2453



ข้อมูลที 15

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารสีลม 64 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักัด	:	13.728384, 100.533432
พื้นที่ห้องชุด	:	250.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	3 (ห้องด้านหน้า เชื่อมต่อ SkyWalk)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 25.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชย์กรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านพาณิชย์กรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 325,000.00 บาท/เดือน (1,300.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าน้ำ 20.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 1 ปี)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณเบญญ
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-6907-9268



ข้อมูลที 16

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าพาณิชย์กรรม
ที่ตั้ง	:	อาคารสีลม 64 ถนนสีลม กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักัด	:	13.728384, 100.533432
พื้นที่ห้องชุด	:	110.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (ห้องค้ำนใน)
ลักษณะผิวดรจร	:	ผิวดรจร ลาดยง ช่องจรจร 6 ช่องจรจร
ค้มกว้ยง/เขตทง (เมตร)	:	ถนนกว้ยง 18.00 เมตร เขตทง 25.00 เมตร
ส้ฐรณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประป้ ทรศัพท ไฟถนน ท่อระบยน้ำ
ผ้งเมือง	:	สีคดง (ประเภทที่พ้ณชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.) : 3%
ข้อกฏหมยอื่น ๆ	:	กฏหมยควบคุมอ้ค้ร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้ำนพ้ณชยกรรม
รคค	:	ค้เช้ 165,000.00 บ้ท/คื้อน (1,500.00 บ้ท/ตร้ยงเมตร/คื้อน) ค้น้ำ 20.00 บ้ท/หน่วย ค้ไฟฟ้า 7.00 บ้ท/หน่วย (ส้ญญการเช้ 1 ปี)
เงือ่นไข	:	เสนอเช้
วัน/คื้อน/ปี	:	เมือวันที่ 7 สิงหคค 2567
ผู้ขย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณเบญ
สถนที่ติดต่อ/ทรศัพท	:	08-6907-9268



ข้อมูลที่ 17

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	อาคาร ซีดี คอมเพล็กซ์ ประตูน้ำ ถนนราชปรารภ กรุงเทพมหานคร
ค่าพิักัด	:	13.750964 , 100.539640
พื้นที่ห้องชุด	:	14.60 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	2
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจรลาดยาง ช่องจราจร 6 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 18.00 เมตร เขตทาง 24.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชยกรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 50,000.00 บาท/เดือน (3,425.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) สัญญาเช่า 3 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ ฝ่าย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	08-8946-1942



ข้อมูลที่ 18

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	อาคารกรกาญจน์ ซอยสีลม 5
ค่าพิักัด	:	13.725434, 100.530478
พื้นที่ห้องชุด	:	18.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชยกรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 20,000.00 บาท/เดือน (1,111.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าส่วนกลาง 540.00 บาท/เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญาเช่า 1 ปี
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ รัชดา
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	06-5549-0536



ข้อมูลที่ 19

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	อาคารศูนย์อาหารบีบี โคมิทตัง สเตช ซอยสีลม 3 กรุงเทพมหานคร
ค่าพิกัด	:	13.725646, 100.530430
พื้นที่ห้องชุด	:	6.00 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1 (ห้องด้านหน้า)
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร ลาดยาง ช่องจราจร 1 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 2.50 เมตร เขตทาง 2.50 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าปลีกพาณิชยกรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 18,000.00 บาท/เดือน (3,000.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ค่าน้ำ 18.00 บาท/หน่วย ค่าไฟฟ้า 7.00 บาท/หน่วย (สัญญาเช่า 6 เดือน)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า (ค่าส่วนกลาง 150.00 บาท/เดือน)
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ มิ่ง
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	09-8553-5640



ข้อมูลที่ 20

ประเภททรัพย์สิน	:	พื้นที่เช่าร้านค้าปลีก
ที่ตั้ง	:	ตลาดตลาดทรัพย์สิน ซอยสี่ลม 5
ค่าพิักด	:	13.726143, 100.529678
พื้นที่ห้องชุด	:	3.60 ตารางเมตร
ชั้นที่	:	1
ลักษณะผิวจราจร	:	ผิวจราจร คอนกรีต ช่องจราจร 2 ช่องจราจร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	:	ถนนกว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีแดง (ประเภทที่พาณิชยกรรม) / (FAR.):10 / (OSR.): 3%
ข้อกำหนดอื่นๆ	:	กฎหมายควบคุมอาคาร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ค้าพาณิชยกรรม
ราคา	:	ค่าเช่า 9,000.00 บาท/เดือน (2,500.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน) ล่วงหน้า 1 เดือน สัญญาเช่า 1 ปี (ค่าไฟคิดดวงละ 200.00 บาท)
เงื่อนไข	:	เสนอเช่า
วัน/เดือน/ปี	:	เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2567
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	:	ผู้ให้เช่า
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	:	09-6873-6151



2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

● ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของที่ดิน

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาซื้อขายหรือเสนอขาย (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : **ที่ดิน**

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การกำหนด		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	1	2	3	
1 ทิศ / ที่ตั้ง	1.0	10	10	8	7	8	8
2 สภาพแวดล้อม / ความเจริญในพื้นที่	1.5	10	15	7	7	7	8
3 การคมนาคมเข้า-ออก / ความสะดวก	1.0	10	10	7	7	8	7
4 สาธารณูปโภคพื้นฐานต่างๆ	0.0	10	0	7	7	7	7
5 ขนาดของที่ดิน	1.5	10	15	7	8	8	8
6 ลักษณะรูปแปลง	0.0	10	0	7	7	7	7
7 ลักษณะทางกายภาพ	0.0	10	0	7	7	7	7
8 การใช้ประโยชน์สูงสุด / ความเหมาะสม	2.0	10	20	7	7	8	9
9 การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	1.5	10	15	7	8	7	9
10 ข้อจำกัดทางกฎหมาย	0.0	10	0	7	7	7	7
11 สภาพความคล่อง (ด้านการซื้อ-ขาย)	1.5	10	15	6	7	8	8
ผลรวม	10.0		100	695	730	770	825
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก 3-4 พอใช้ 5-6 ปานกลาง 7-8 ดี 9-10 ดีมาก					
เนื้อที่ดิน		ไร่-งาน-ตารางวา		0-1-00.0 ไร่	0-2-30.0 ไร่	0-2-56.0 ไร่	0-2-94.6 ไร่
ราคาประกาศขาย/เสนอขาย/ซื้อขาย		บาท/ตารางวา		800,000.00	800,000.00	900,000.00	
อัตราดอกเบี้ย		%		10%	3%	3%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ตารางวา		720,000.00	776,000.00	873,000.00	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		695	730	770	825
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		1.1871	1.1301	1.0714	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				27%	33%	40%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก				228,940.71	289,709.21	375,803.12	894,453.04

มูลค่าตลาดที่ประเมิน	900,000.00 บาท/ตารางวา
-----------------------------	-------------------------------

ลูกข่าย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อม โรงแรม และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รหัสงาน	2896-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวรุจิรา นิตยภาพ

หน้า 47

3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของโรงแรม

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : **ห้องพักโรงแรม**

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	5	6	8	
1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพัก	1.5	10	15	7	6	8	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	0.5	10	5	7	7	7	6
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	2.0	10	20	6	6	7	6
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	1.0	10	10	7	7	7	6
5. ขนาดห้องพัก	2.0	10	20	7	7	7	6
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	0.5	10	5	7	7	7	5
7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเข้าพัก	0.0	10	0	7	7	7	7
8. พื้นที่จอดรถ	1.0	10	10	7	7	8	6
9. ความหนาแน่นในการเข้าพัก	1.0	10	10	7	7	7	5
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	0.5	10	5	6	6	7	5
ผลรวม	10.0		100	675	660	725	595
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก 3-4 พอใช้ 5-6 ปานกลาง 7-8 ดี 9-10 ดีมาก					
พื้นที่		ตร.ม.		32.3	34.0	37.3	22-36
ค่าเช่า		บาท/ห้อง/วัน		1,514.67	1,322.00	1,369.33	
อัตราต่อรอง		%		15%	5%	3%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ห้อง/วัน		1,287.47	1,255.90	1,328.25	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		675	660	725	595
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		0.8815	0.9015	0.8207	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				35%	38%	26%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก				402.37	432.29	287.39	1,122.06

ค่าตลาดที่ประเมินได้	1,100.00 บาท/ห้อง/วัน
-----------------------------	------------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อม โรงแรม และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รหัสงาน	2896-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวรุจิรา นิตยภาพ

● **ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (เช่า)**

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : **ห้องชุดพาณิชย์**

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	13	14	16	
1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องชุดภายในอาคาร	1.0	10	10	7	9	7	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	1.0	10	10	6	7	7	8
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	2.5	10	25	7	8	7	5
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	1.0	10	10	5	7	6	6
5. ขนาดห้องชุด	1.0	10	10	2	4	4	7
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	0.0	10	0	6	6	6	6
7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเข้าพัก	1.0	10	10	8	7	7	4
8. พื้นที่จอดรถ	1.0	10	10	3	6	6	4
9. ความหนาแน่นในการเข้าพัก	0.5	10	5	4	7	6	5
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	1.0	10	10	4	7	7	5
ผลรวม	10.0		100	545	705	645	560
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก	3-4 พอใช้	5-6 ปานกลาง	7-8 ดี	9-10 ดีมาก	
พื้นที่		ตร.ม.		80.00	105.00	110.0	372.05
ค่าเช่า		บาท/ตร.ม./เดือน		750.00	2,700.00	1,500.00	
อัตราต่อรอง		%		17%	17%	10%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ตร.ม./เดือน		622.50	2,241.00	1,350.00	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		545	705	645	560
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		1.0275	0.7943	0.8682	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				46.94%	20.41%	32.65%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก				300.23	363.27	382.72	1,046.22

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้	1,000.00 บาท/ตร.ม./เดือน
--------------------------------	---------------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมโรงแรม และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตริณี	รหัสงาน	2896-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวรุจิรา นิตยภาพ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 1

1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินงานกิจการ โรงแรม หักด้วย ค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องผลรวมของ รายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้ จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของ โรงแรมปัจจุบันของ
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทโรงแรมสูง 6 ชั้น มีชั้นใต้ดิน ซึ่งปัจจุบันเปิดดำเนินการมาประมาณ 32 ปี โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ เขต บางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. บริษัทฯ จะทำการประมาณการ โดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่างๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าเงินงานของ โรงแรม อันได้แก่ การวิเคราะห์ภาพรวม เศรษฐกิจ ปริมาณนักท่องเที่ยว ปัจจัยทางด้าน อุปสงค์ อุปทาน สถานการณ์การแข่งขัน การคาดการณ์แนวโน้ม และอัตราการเจริญเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของ การดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อราคาค่าเงินงานของทรัพย์สิน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิง จากผู้จ้างแบ่งบางส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงบริษัทฯ ได้รับ ข้อมูลการเช่าของ โรงแรมเอง ประกอบกับได้สำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้
 จำนวนห้องพักที่ขออนุญาตประกอบกิจการ โรงแรม 83 ห้อง (รวมห้องพักที่เชื่อมถึงกัน-Connecting Room)
 ณ วันสำรวจ แบ่งเป็นห้องขายได้ จำนวน 104 ห้อง (แยกห้อง Connecting Room ออกจากกัน)
 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลที่ได้จากการสอบถาม จำนวนห้องพักที่มีการขายอยู่จริง และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขว่า ทรัพย์สินจะได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจการ โรงแรมไปตลอดการประมาณการ

2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด

1) การประมาณการรายได้

1.1 การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Room Rate)

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก ซึ่งมีทั้งหมดจำนวน 104 ห้อง โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาห้องพักรายวันทั่วไป (Agency Rate) ของโรงแรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยพิจารณาห้องพักในแต่ละแบบ ประมาณการปรับลดราคาขายต่อคืนใช้ในการเปรียบเทียบ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม ขนาดพื้นที่ใช้สอย การตกแต่ง และสภาพอาคาร เป็นสำคัญ เมื่อพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่า และพิจารณาปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เหมาะสม แล้วมีความเห็นว่าค่าเช่าของทรัพย์สินที่ประเมิน มีมูลค่าตลาดการเช่าที่เหมาะสม โดยการวิเคราะห์หามูลค่าตลาดค่าเช่า โดยการให้

เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา	1,100 บาท/ห้อง/คืน	สำหรับปีที่ 1 และปีที่ 2
เฉลี่ยค่าเช่าห้องพักทุกแบบในอัตรา	1,600 บาท/ห้อง/คืน	สำหรับปีที่ 3

ข้อมูลรายละเอียดต่างๆ ผู้ประเมินตั้งสมมติฐาน ตามข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และจากการสำรวจทรัพย์สินเป็นหลัก

หมายเหตุ : ค่าเช่าห้องพัก ในปีที่ 1 และ 2 เป็นค่าเช่า ในสถานการณ์หลังการระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งอยู่ระหว่าง การปรับตัว โดยคาดการณ์ว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ ค่าเช่าห้องพักในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดตาม

1.2 การประมาณการรายได้พื้นที่พาณิชยกรรม (ชั้นที่ 1)

พื้นที่เช่าสุทธิ	372.05 ตารางเมตร	
เฉลี่ยค่าเช่าพื้นที่ในอัตรา	1,000 บาท/ตร.ม./เดือน	สำหรับปีที่ 1

หมายเหตุ : พื้นที่พาณิชยกรรมอ้างอิงข้อมูลจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน และจากข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ประเภทพาณิชยกรรม พบว่าราคาเช่ายังคงเดิมไม่มีการปรับลดลง และผู้เช่าได้มีการทำสัญญาเช่าพื้นที่กับโครงการแล้ว

1.3 การพิจารณาอัตราค่าเช่า

บริษัทฯ พิจารณาโดยการเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าตลาดบริเวณใกล้เคียง

1.4 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าห้องพัก ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ	3%	เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 4
บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่พาณิชย์กรรม ทุก 3 ปี ครั้งละ	10%	

1.5 การพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่ห้องพัก (Occupancy Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการใช้ห้องพักให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบกับทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขัน กลุ่มลูกค้า และการจัดการของห้องพักประเภทโรงแรม สำหรับให้เช่ารายวัน ประกอบข้อมูลสถิตินักท่องเที่ยวของการกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา กรุงเทพมหานคร ปี 2566 อยู่ที่อัตรา 67.45 % ควรมีอัตราการใช้บริการที่เหมาะสม ดังนี้

ปีที่ 1 - 2	อัตราการใช้ห้องพัก	65%
ปีที่ 3 - 5	อัตราการใช้ห้องพัก	70%
ปีที่ 6 - 8	อัตราการใช้ห้องพัก	75%
ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการใช้ห้องพัก	80%
การพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่ส่วนพาณิชย์กรรม (Occupancy Rate)		
ปีที่ 1-3 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการใช้พื้นที่	60%
ปีที่ 4 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการใช้พื้นที่	95%

1.6 การพิจารณารายได้ จาก อาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา	10%	ของรายได้ห้องพัก
-------------------------	-----	------------------

1.7 การพิจารณารายได้อื่นๆ

บริษัทฯ พิจารณาที่อัตรา	3%	ของรายได้ห้องพัก
-------------------------	----	------------------

2) การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าใช้จ่ายทางตรง

ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก บริษัทฯ พิจารณาที่	15%	ของรายได้ห้องพัก
ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม	40%	ของรายได้ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม
ต้นทุนรายได้อื่นๆ	50%	ของรายได้ของรายได้อื่นๆ

2.2 ค่าบริหารจัดการ ประมาณ 12% ของรายได้รวม ปรับเพิ่มทุกปี ปีละ 3%

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของโรงแรมทั่วไป จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 15-20% ของรายได้ ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระดับ/เกรด ของที่พัก จำนวนห้องพัก การให้บริการ และนโยบายการบริการ เป็นต้น สำหรับโรงแรม "ศรีนิติ สยาม" ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 12% ของรายได้ เป็นฐานรายได้ดังกล่าวในปีที่ 1-3 เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์การหลังการระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับตัว โดย คาดการณ์ว่ามีผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ หลังจากนั้นปรับเพิ่มจากฐานปีที่ 3 ทุกๆ ปีในอัตราที่ 3%

2.3 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	ประมาณ	3%	ของรายได้รวม
2.4 ค่าซ่อมบำรุง	ประมาณ	2%	ของรายได้รวม
2.5 ค่าพลังงาน (ไฟฟ้าและสาธารณูปโภค)	ประมาณ	6%	ของรายได้รวม
2.6 เงินสำรองสำหรับปรับปรุงครั้งใหญ่	ประมาณ	2%	ของรายได้รวม

2.7 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 506,538.18 บาท

หมายเหตุ : ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการประเมินครั้งนี้ อ้างอิงจากเอกสารหนังสือแจ้งการประเมินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประจำปีภาษี พ.ศ. 2565 ที่ บร500016/2565 ลงบังคับวันที่ 1 เมษายน 2565

2.8 ค่าเบี้ยประกันภัย

พิจารณากำหนดที่ 117,527 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นปีที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 2.57 % รวมกับปัจจัยความเสี่ยง ในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการโรงแรม จะอยู่ ระหว่าง 6% - 8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 9.08% - 12.08% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้ สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมโรงแรมจะอยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณ 5% - 8% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับระดับเกรดของ โรงแรม ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่อัตราประมาณ 8%

3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีกระแสเงินสด (Income Approach) แบบคิดมูลค่ากระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

รายละเอียดการดำเนินการ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
- จำนวนห้องพัก (ห้อง)	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00	104.00
- อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ห้อง/วัน)	1,100	1,100	1,600	1,648	1,697	1,748	1,801	1,855	1,910	1,968	2,027
- อัตราภาษีเงินได้	65.0%	65.0%	70.0%	70.0%	70.0%	75.0%	75.0%	75.0%	80.0%	80.0%	80.0%
รายได้จากห้องพัก	27,141,400	27,141,400	42,515,200	43,790,656	45,104,376	49,775,900	51,269,177	52,807,253	58,017,568	59,758,095	61,550,838
รายได้จากอาคารพาณิชย์	2,714,140	2,714,140	4,251,820	4,379,066	4,510,438	4,977,590	5,126,918	5,280,725	5,801,757	5,975,810	6,155,084
รายได้รวม	814,242	814,242	1,275,456	1,313,720	1,353,131	1,493,277	1,538,075	1,584,218	1,740,527	1,792,743	1,846,525
รายได้สุทธิ	30,609,782	30,609,782	48,042,176	49,483,441	50,867,945	56,246,767	57,934,170	59,672,195	65,559,852	67,526,648	69,552,447
- ที่ดินที่ใช้เช่าพาณิชย์รวม (ตารางเมตร)	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05	372.05
- อัตราค่าเช่าที่ดินเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,000	1,000	1,000	1,100	1,100	1,100	1,210	1,210	1,210	1,331	1,331
- อัตราภาษีเงินได้	60.0%	60.0%	60.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%
รายได้จากที่ดินที่เช่า	2,678,760	2,678,760	2,678,760	4,665,507	4,665,507	4,665,507	5,132,058	5,132,058	5,132,058	5,645,263	5,645,263
รายได้รวม	33,348,542	33,348,542	50,720,936	54,148,948	55,633,452	60,912,274	63,066,228	58,804,253	70,691,910	73,171,911	75,197,711
ค่าใช้จ่าย											
ค่าใช้จ่ายทางตรง											
- ต้นทุนวัสดุสิ้นเปลืองห้องพัก	4,071,210	4,071,210	6,377,280	6,568,598	6,765,656	7,466,385	7,690,377	7,921,088	8,702,635	8,963,714	9,232,626
- ต้นทุนค่าเช่าและทรัพย์สิน	1,085,656	1,085,656	1,700,608	1,751,626	1,804,175	1,991,036	2,050,767	2,112,290	2,320,703	2,390,324	2,462,034
- ต้นทุนค่าใช้จ่าย	407,121	407,121	637,728	656,860	676,566	746,639	769,038	792,109	870,264	896,371	923,263
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน											
- ค่าบริหารจัดการ	4,001,825	4,001,825	6,086,512	6,269,108	6,457,181	6,650,896	6,850,423	7,055,936	7,267,614	7,485,642	7,710,212
- ค่าส่งเสริมการขาย	1,000,456	1,000,456	1,521,628	1,624,468	1,669,004	1,827,368	1,891,987	1,944,128	2,120,757	2,195,157	2,255,931
- ขนส่ง	666,971	666,971	1,014,419	1,082,979	1,112,669	1,218,245	1,261,325	1,296,085	1,413,838	1,463,438	1,503,954
- ค่าติดตั้ง	2,000,913	2,000,913	3,043,256	3,248,937	3,338,007	3,654,736	3,783,974	3,888,255	4,241,515	4,390,315	4,511,863
- เงินสำรองหนี้ปรับมูลค่าเงิน	666,971	666,971	1,014,419	1,082,979	1,112,669	1,218,245	1,261,325	1,296,085	1,413,838	1,463,438	1,503,954
- ค่าประกันภัย	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527	117,527
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288	516,288
ค่าใช้จ่ายรวม	14,534,937	14,534,937	22,029,664	22,919,170	23,569,741	25,407,366	26,193,028	26,939,790	28,984,978	29,882,215	30,737,650
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	18,813,605	18,813,605	28,691,272	31,229,778	32,063,711	35,504,909	36,873,200	37,864,463	41,706,932	43,289,696	44,460,060
มูลค่าสุทธิ (Terminal Value) เมื่อสิ้นสุดปีที่ 10											
อัตราผลตอบแทน	8%										
กระแสเงินสดสุทธิ	18,813,605	18,813,605	28,691,272	31,229,778	32,063,711	35,504,909	36,873,200	37,864,463	41,706,932	555,750,755	
อัตราคิดลด	0.90909	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	0.56447	0.51316	0.46651	0.42410	0.38554	
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ	400,718,418	17,103,277	21,586,177	21,330,222	19,909,042	20,041,595	18,921,782	17,664,052	17,687,810	230,956,026	
คิดเป็น	400,700,000										

4. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของโรงแรมพาณิชย์กรรม

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาซื้อขายหรือเสนอขาย (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าแล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	10	11	12	
1 ท่าเล / ที่ตั้ง / สภาพแวดล้อม	0.0	10	0	7	7	7	7
2 การคมนาคมเข้า-ออก / ความสะดวก	1.5	10	15	7	7	5	6
3. รูปแบบอาคาร / จำนวนชั้น	2.0	10	20	7	7	7	4
4. สภาพอาคาร	1.0	10	10	6	7	7	6
5. สิ่งอำนวยความสะดวก	1.0	10	10	7	7	7	5
6. ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดภายในอาคาร	1.0	10	10	5	7	6	7
7. พื้นที่ใช้สอยห้องชุด	1.5	10	15	5	4	5	9
8. การตกแต่งภายในห้องชุด	1.0	10	10	7	5	4	8
9. ทัศนียภาพของห้องชุด	1.0	10	10	7	5	5	6
10. สภาพคล่อง / ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	0.0	10	0	6	6	6	6
ผลรวม	10.0		100	640	615	580	625
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก 3-4 พอใช้ 5-6 ปานกลาง 7-8 ดี 9-10 ดีมาก					
พื้นที่		ตร.ม.		30.86	25.50	28.85	675.89
ราคาซื้อขาย/ราคาเสนอขาย		บาท/ตร.ม.		255,994.00	223,412.00	187,868.00	
อัตราต่อรอง		%		10%	10%	5%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ตร.ม.		230,394.60	201,070.80	178,474.60	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		640	615	580	625
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		0.9766	1.0163	1.0776	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				39%	42%	19%	100%
มูลค่าจากคะแนนถ่วงน้ำหนัก				87,751.31	85,826.27	36,541.60	210,119.18

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้	210,000.00 บาท/ตร.ม.
-------------------------	----------------------

สรุปมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด พื้นที่ 675.89 ตร.ม. @ 210,000.00 141,936,900.00

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อม โรงแรม และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รหัสงาน	2896-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวจุริยา นิตยภาพ

5. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2 โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกลับกระแสเงินสด

- ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนพื้นที่พาณิชย์กรรม (เช่า)

วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเปรียบเทียบข้อมูลราคาเสนอเช่า (Market Data Comparison) ของทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา และให้คะแนนด้านคุณภาพในแต่ละปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่า แล้วทำการวิเคราะห์คะแนน เพื่อหามูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) หรือตาราง WQS

ตาราง แสดงวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด จากการวิเคราะห์ โดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก หรือ WQS

ใช้กับทรัพย์สินประเภท : ห้างร้านค้า

ปัจจัย	ถ่วงน้ำหนัก	การคำนวณ		ข้อมูลเปรียบเทียบ			ทรัพย์สิน
		ความเข้ม	คะแนน	17	18	19	
1. ทำเล / ที่ตั้ง ห้องพัก	2.0	10	20	9	6	9	7
2. สภาพแวดล้อม / ความเจริญ	1.0	10	10	9	7	7	7
3. การคมนาคม เข้า - ออก / ความสะดวก	1.0	10	10	9	7	7	7
4. สาธารณูปโภคพื้นฐาน ภายในอาคาร	0.0	10	0	6	6	6	6
5. ขนาดห้องพัก	2.0	10	20	7	7	8	6
6. สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก	0.0	10	0	6	6	6	6
7. ตำแหน่งของห้องพักที่ว่างพร้อมเข้าพัก	1.5	10	15	7	5	8	5
8. พื้นที่จอดรถ	1.5	10	15	6	6	6	6
9. ความหนาแน่นในการเข้าพัก	0.0	10	0	6	6	6	6
10. การใช้ประโยชน์สูงสุด	1.0	10	10	7	5	7	6
ผลรวม	10.0		100	765	615	760	625
เกณฑ์คะแนน		1-2 ต่ำมาก	3-4 พอใช้	5-6 ปานกลาง	7-8 ดี	9-10 ดีมาก	
พื้นที่		ตร.ม.		14.60	18.00	6.00	22.50
ค่าเช่า		บาท/ตร.ม./เดือน		3,425	1,111	3,000	
อัตราต่อรอง		%		22%	15%	22%	
ราคาหลังการปรับแก้		บาท/ตร.ม./เดือน		2,671.50	944.35	2,340.00	
คะแนนเฉลี่ย		คะแนน		765	615	760	625
อัตราส่วนปรับแก้		1.0000		0.8170	1.0163	0.8224	
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของข้อมูล				25.44%	48.25%	26.32%	100%
มูลค่าจากค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก				555.23	463.03	506.43	1,524.69

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้	1,500.00 บาท/ตร.ม./เดือน
-------------------------	--------------------------

ลูกค้าราย	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมโรงแรม และห้องชุด
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน	รพช.งาน	2896-BK67-GEN
	วันที่ประเมินมูลค่า	11 สิงหาคม 2567
	ผู้จัดทำรายงาน	นางสาวจริยา นิตยภาพ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่ 2

1. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้แบบคิดลดกระแสเงินสด

- 1.1. บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) เป็นการประเมินทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้ จากการดำเนินการพื้นที่ให้เช่าเพื่อพาณิชย์การ หักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้องผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของโรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน
- 1.2. สภาพทรัพย์สินปัจจุบัน เป็นห้องชุดพาณิชย์กรรมแบ่งพื้นที่ให้เช่า โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีสภาพพร้อมใช้ดำเนินการกิจการอย่างต่อเนื่อง และทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินตั้งอยู่ ชูชนราชิวราษราชนครินทร์ 3 ถนนราชิวราษราชนครินทร์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร สภาพบริเวณโดยรอบทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยว
- 1.3. ในการตั้งสมมติฐานการพัฒนาครั้งนี้ เป็นความคิดเห็นของผู้ประเมิน ได้พิจารณาตามปัจจัยและข้อมูลที่ได้รับ-ค้นหาคำถามกำหนดระยะเวลาที่จำกัด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับเอกสารในการอ้างอิงจากผู้ว่าจ้างแต่ละส่วน รายละเอียดได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและการเปรียบเทียบข้อมูลและเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นหลักในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

2. สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่า โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด

พื้นที่พาณิชย์กรรม อาคารตึกรินทร์ คอมเพล็กซ์

พื้นที่ตามหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ประมาณ 675.89 ตารางเมตร

พื้นที่ให้เช่า ประมาณ 430.00 ตารางเมตร

1) การประมาณการรายได้

1.1 การประมาณการอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

โดยใช้วิธีเปรียบเทียบจากราคาเสนอเช่าทั่วไป ที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีราคาเช่าอยู่ประมาณ 750.00-3,425.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ประกอบกับพิจารณาอ้างอิงจากการดำเนินการของทรัพย์สินเอง และบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score) และกำหนดราคาเช่าเฉลี่ยสุทธิทั้งปี

ค่าเช่าเฉลี่ย	1,500	บาท/ตารางเมตร/เดือน	สำหรับปีที่ 1 และ 2
ค่าเช่าเฉลี่ย	2,200	บาท/ตารางเมตร/เดือน	สำหรับปีที่ 3

หมายเหตุ : ค่าเช่าพื้นที่ที่ค่าปลีก ในปีที่ 1 และ 2 เป็นค่าเช่า ในสถานการณ์การหลังการระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งอยู่ระหว่างการปรับตัว โดยคาดการณ์ว่าจะใช้ระยะเวลาประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่ภาวะปกติ ค่าเช่าพื้นที่ที่ค่าปลีกในปีที่ 3 เป็นค่าเช่าตลาดตามสถานการณ์ปกติ

1.2 การพิจารณาการปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่

บริษัทฯ พิจารณาปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี ครั้งละ 10% เริ่มปรับขึ้นในปีที่ 6

การพิจารณาปรับราคาเพิ่มนั้น ได้จากการสอบถามจากสัดส่วนการปรับเพิ่มในอดีตของพื้นที่พาณิชย์กรรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบต่างๆ ที่ใกล้เคียงทรัพย์สิน ทั้งนี้จะต้องพิจารณาองค์ประกอบอื่นๆ ด้วย เช่น คู่แข่งขันในบริเวณใกล้เคียง การตลาดของพื้นที่พาณิชย์กรรม ตลอดจนสภาวะเศรษฐกิจในประเทศ

1.3 การพิจารณาอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราการใช้พื้นที่เช่า ในบริเวณใกล้เคียงประกอบกับทำเลที่ตั้ง สภาพทางการตลาดในพื้นที่ คู่แข่งขันกลุ่มลูกค้า และการจัดการของพื้นที่เช่าศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งของทรัพย์สิน ทรัพย์สินควรมีอัตราการเข้าใช้บริการพื้นที่ที่เหมาะสมดังนี้

ปีที่ 1	อัตราการเช่า	30%
ปีที่ 2	อัตราการเช่า	50%
ปีที่ 3 - 5	อัตราการเช่า	80%
ปีที่ 6 - 8	อัตราการเช่า	85%
ปีที่ 9 ถึงปีที่สิ้นสุดประมาณการ	อัตราการเช่า	90%

(วันสำรวจ พื้นที่ร้านค้าชั้นใต้ดินไม่มีผู้เช่า
ปัจจุบันมีการปิดไม่ใช้ประโยชน์)

2) การประมาณการค่าใช้จ่าย

2.1 ค่าบริหารจัดการ	ประมาณ 2.5% ของรายได้รวม
---------------------	--------------------------

เนื่องจากปัจจุบันอยู่ในสถานการณ์การระบาดของไวรัสโควิด -19 ซึ่งมีการคาดการณ์ว่าผลกระทบประมาณ 2 ปี และ ปีที่ 3 เข้าสู่สภาวะปกติ หลังจากนั้นปรับเพิ่มจากฐานปีที่ 3 ทุกๆ ปีในอัตราที่ 3%

2.2 ค่าบริหารส่วนกลาง	ประมาณ	100 บาท/ตารางเมตร/เดือน	ปรับเพิ่มทุกปีละ 3%
-----------------------	--------	-------------------------	---------------------

ค่าบริการส่วนกลาง ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่ารักษาความสะอาด ค่าซ่อมแซม และอื่นๆ

โดยได้รับข้อมูลจากกองทุนฯ ว่าค่าใช้จ่ายส่วนนี้เฉพาะพื้นที่ที่ทำการปล่อยให้เช่าเท่านั้น

2.3 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน ประมาณ 2% ของรายได้รวม

บริษัทฯ ได้พิจารณาคำกันสำรองเพื่อการลงทุนนี้ เป็นเงินสะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพ หรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อปรับปรุงให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมให้บริการดำเนินกิจการต่อไปได้เสมอ นอกจากนี้ยังหมายความว่าเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่อาจมีการขายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย

2.4 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	ประมาณ	0.5% ของรายได้รวม
------------------------------	--------	-------------------

2.5 ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

มรดกทางวัฒนธรรมที่จับต้องไม่ได้

105,127.39 บาท

หมายเหตุ : คำภาาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในการประเมินครั้งนี้ อ้างอิงจากเอกสารหนังสือแจ้งการประเมินภาาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ประจำปีภาษี พ.ศ. 2565 ที่ บร002552/2565 ฉบับลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2565

2.6 ค่าเบี้ยประกันภัย

พิจารณากำหนดที่ 13.375 บาท/ปี คงที่จนถึงสิ้นสปีทที่ประมาณการ โดยอ้างอิงจากเอกสารกรมธรรม์

3) การวิเคราะห์อัตราคิดลด (Discount Rate)

บริษัทฯ พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่มั่นคง (Return on Risk Free Rate) โดยเปรียบเทียบกับอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาล อยู่ที่ 2.57 % รวมกับปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุน (Return on Risk Premium) จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบ ซึ่งประกอบกิจการ โรงแรม จะอยู่ระหว่าง 6% - 8% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วง 9.08% - 12.08% สำหรับในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัทฯพิจารณาใช้ที่ 10% เพื่อให้สอดคล้องกับต้นทุนทางการเงินหรือผลตอบแทนที่จะได้รับในทางอื่น

4) อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทน โดยพิจารณาจาก อัตราผลตอบแทนการลงทุนของผู้ประกอบการสำหรับภาคอุตสาหกรรมประเภท
ศูนย์การค้าในเขต ก.ท.ม. อยู่ที่เกณฑ์เฉลี่ย ประมาณ 6% – 8% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนการลงทุน สำหรับทรัพย์สินที่
ประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่ที่อัตราประมาณ 8%

3. กราฟประมาณมูลค่าบริษัทกับโดยวิธีพิงกรายการรายได้ (Income Approach แบบคิดลดเงินกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow))

รายการคำนวณ	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
- พิกัด (ตารางเมตร)	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00	430.00
- อัตราค่าเช่าพื้นที่ต่อปี (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,500	1,500	2,200	2,200	2,200	2,420	2,420	2,420	2,662	2,662	2,662
- อัตราการเช่า	30.0%	50.0%	80.0%	80.0%	80.0%	85.0%	85.0%	85.0%	90.0%	90.0%	90.0%
รายได้ค่าเช่า	2,322,000	3,870,000	9,081,600	9,081,600	9,081,600	10,614,120	10,614,120	10,614,120	12,362,328	12,362,328	12,362,328
ค่าใช้จ่าย											
- ค่าบริหารจัดการ	38,050	96,750	227,040	233,851	240,867	248,093	255,536	263,202	271,098	279,231	287,607
- ค่าบริหารส่วนกลาง	516,000	516,000	516,000	531,480	531,480	531,480	547,424	547,424	547,424	563,847	563,847
- ค่าเงินสำรองเพื่อการลงทุน	46,440	77,400	181,632	181,632	181,632	212,282	212,282	212,282	247,247	247,247	247,247
- ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	11,610	19,350	45,408	45,408	45,408	53,071	53,071	53,071	61,812	61,812	61,812
- ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127	105,127
- ค่าเบี้ยประกันภัย	13,375	13,375	13,375	13,375	13,375	13,375	13,375	13,375	13,375	13,375	13,375
ค่าใช้จ่ายรวม	750,602	828,002	1,088,582	1,110,874	1,117,889	1,163,428	1,188,815	1,194,481	1,246,083	1,270,638	1,279,015
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	1,571,398	3,041,998	7,993,018	7,970,726	7,963,711	9,450,692	9,427,305	9,419,639	11,116,245	11,091,690	11,083,313
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) เมื่อปีที่ 10											
อัตราผลตอบแทน	8%										
กระแสเงินสดสุทธิ	1,571,398	3,041,998	7,993,018	7,970,726	7,963,711	9,450,692	9,427,305	9,419,639	11,116,245	138,541,410	
อัตราคิดลด	10%	0.90909	0.82645	0.75131	0.68301	0.62092	0.56447	0.5131	0.46801	0.42602	
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพ	97,307,923	2,514,048	6,005,272	5,444,113	4,944,838	5,334,669	7,791,161	7,077,114	7,592,545	92,910,382	
คิดเป็น	97,000,000										

ผลสรุป

จากประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สรุปผลมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน ดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)		
	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน	วิธีเปรียบเทียบตลาด	วิธีคิดจากรายได้
ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทโรงแรม ครีเน็ค์ สยาม	374,400,000	-	400,700,000
ทรัพย์สินส่วนที่ 2 ห้องชุดพาณิชยกรรม เลขที่ 425/128-129	-	141,940,000	97,000,000
รวมมูลค่า		516,340,000	497,700,000

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือ ไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในกรณีที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่า ข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง โดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประมาณรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะหารายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จักรการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะหารายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิมาเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ก

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเพื่อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชักนำนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ข

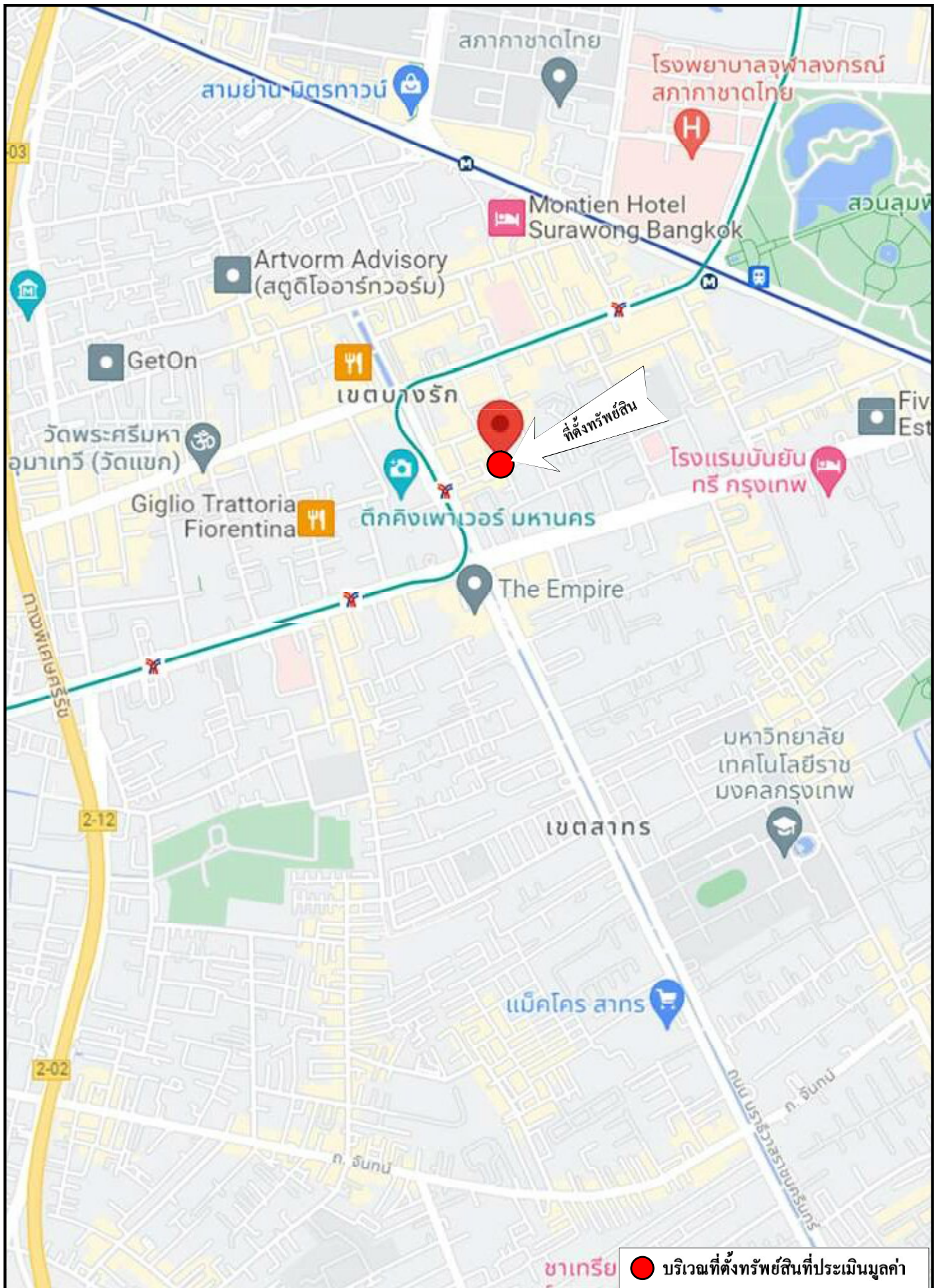
เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท บางกอก แวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัท ต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พืงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล และครั้งละ 40,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้น ได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีการผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ในรายงาน
11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน
12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี
14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน
15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

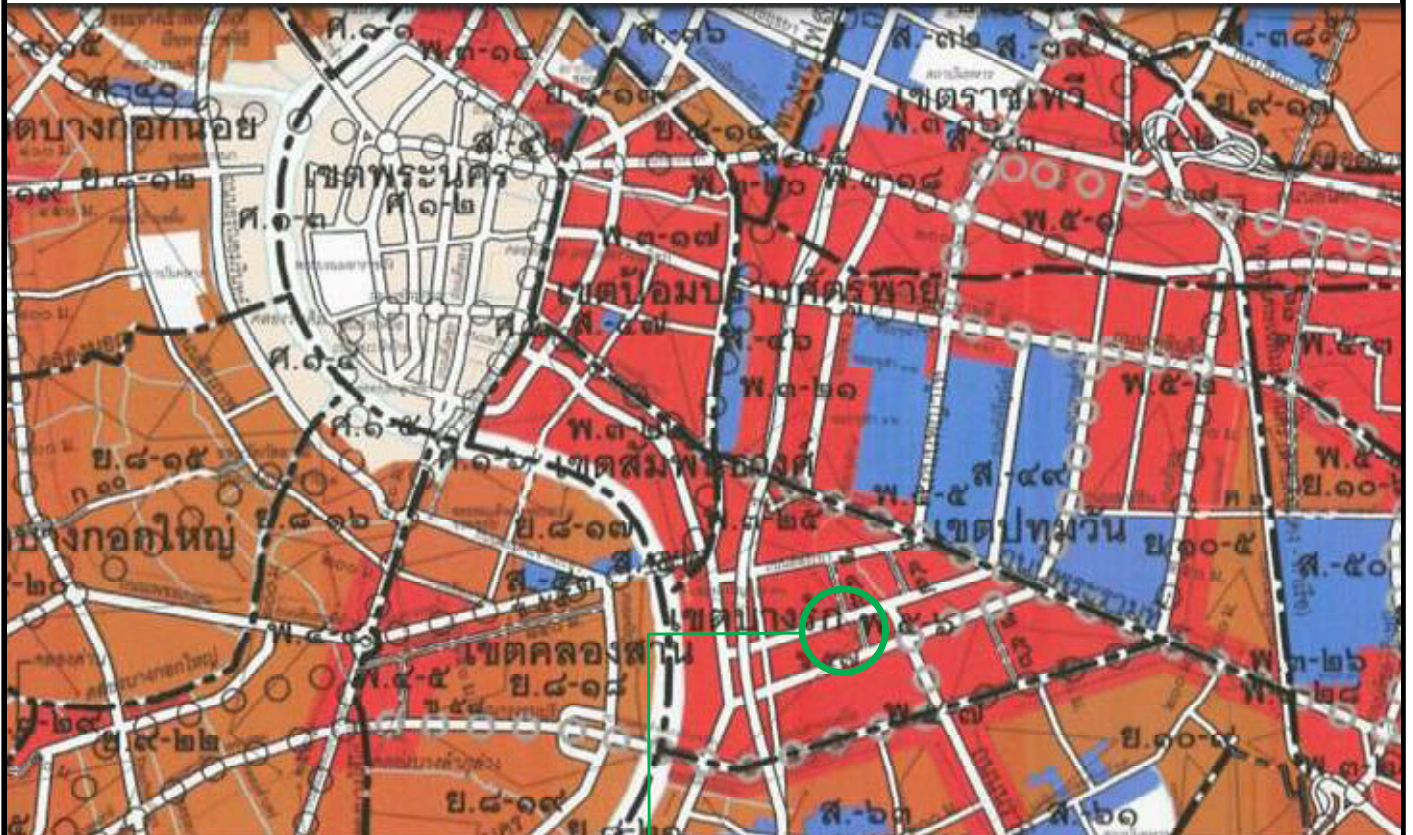


บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

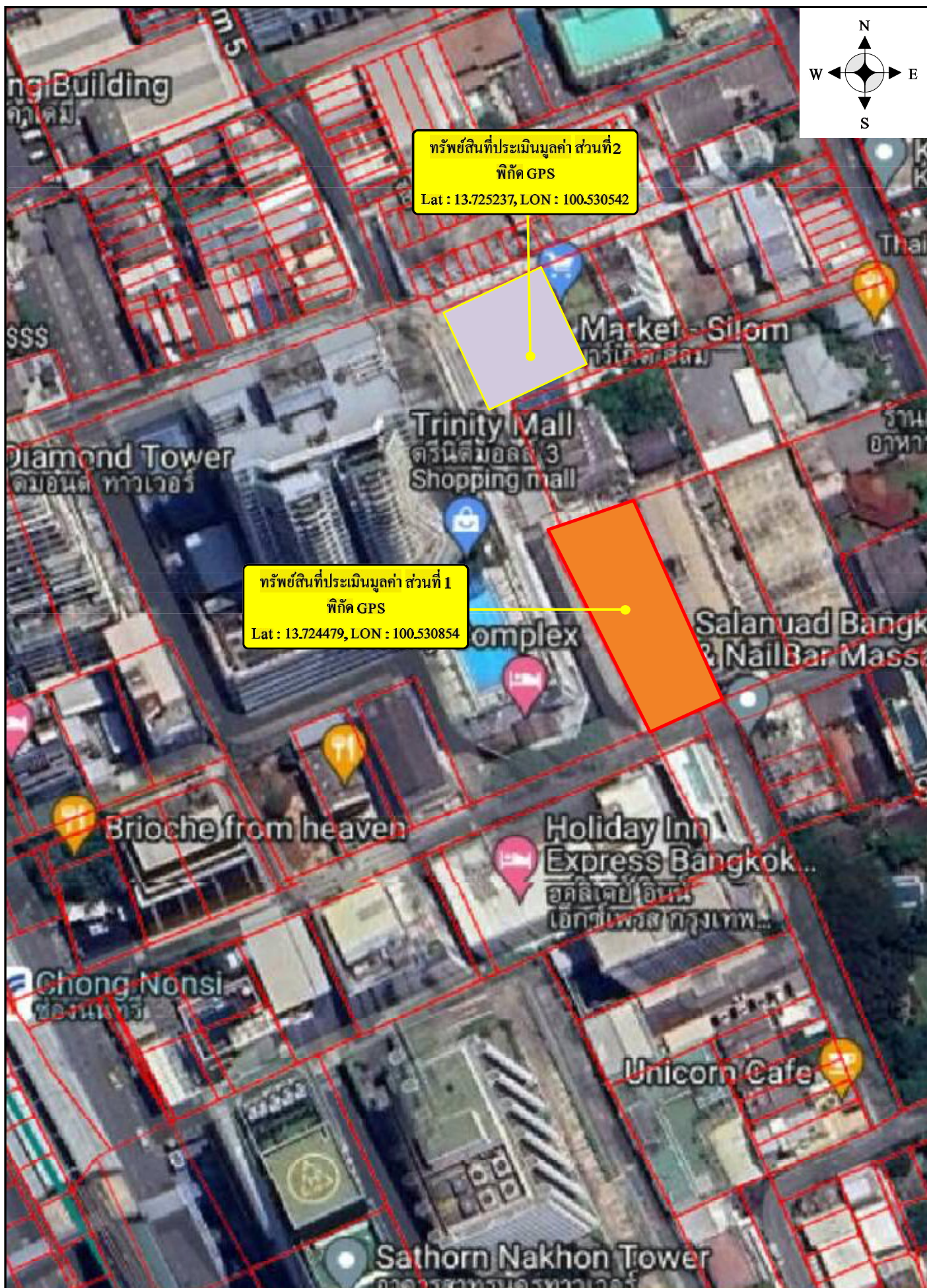
แผนที่สังเขป
Location Map

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN

กฎกระทรวง ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖



๑. เขตสีเหลือง	ย.๑-ย.๔	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
๒. เขตสีส้ม	ย.๕-ย.๗	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
๓. เขตสีน้ำตาล	ย.๘-ย.๑๐	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
๔. เขตสีแดง	พ.๑-พ.๕	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม
๕. เขตสีม่วง	อ.๑-อ.๒	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรม
๖. เขตสีเมี๊ยะปราง	อ.๓	ที่ดินประเภทคลังสินค้า
๗. เขตสีเขียวมีกรอบ และเส้นทแยงสีเขียว	ก.๑-ก.๓	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ ชนบทและเกษตรกรรม
๘. เขตสีเขียว	ก.๔-ก.๕	ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
๙. เขตสีน้ำตาลอ่อน	ส.๑-ส.๒	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ เพื่อส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมไทย
๑๐. เขตสีน้ำเงิน	ส.	ที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ภาพถ่ายทางอากาศ
Aerial Photography

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN

พิทักษ์ไพร

ระบบปฏิบัติการค้นหาพื้นที่ปลูกด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์

จุดตรวจสอบ
ค้นหา

13.724479,100.530854

ค้นหา
จุดปลูก
สถานที่

งานทั้งหมด

C-RBR-2567-0001 (ไม่มีชื่อ)	ต.ลำพัน อ.ป่าพะยอม จ.ราชบุรี	94.1 ไร่	1,625 ไร่	12 ม.ค. 67
C-NYK-2565-0002 (ไม่มีชื่อ)	ต.เขาพะยอม อ.บ้านนา จ.นครนายก	96.5 ไร่	12,240 ไร่	18 ธ.ค. 64
C-NYK-2564-0002 (ไม่มีชื่อ)	ต.เขาพระ อ.เมืองนครนายก จ.นครนายก	96.8 ไร่	13,350 ไร่	23 ก.ค. 64
C-NYK-2565-0001 (ไม่มีชื่อ)	ต.เขาพะยอม อ.บ้านนา จ.นครนายก	97.1 ไร่	17,123 ไร่	18 ธ.ค. 64
P-SRI-2561-0001 บ้านชะอม	ต.ชะอม อ.แก่งคอย จ.สระบุรี	98.5 ไร่	4,820 ไร่	31 ธ.ค. 60
P-SRI-2561-0005 ทางเขตรักษาพันธุ์	ต.ชะอม อ.แก่งคอย จ.สระบุรี	98.7 ไร่	4,820 ไร่	12 ก.พ. 61
G-PBI-2563-0003 ป่าหนองหญ้าปล้อง	ต.หนองหญ้าปล้อง อ.เขาชะเมา จ.เพชรบุรี	101.8 ไร่	4,378 ไร่	11 ธ.ค. 62
G-SRI-2564-0002 ป่ามวกเหล็ก และป่าทับทิม	แปลงที่ 2			

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเบื้องต้นเท่านั้น

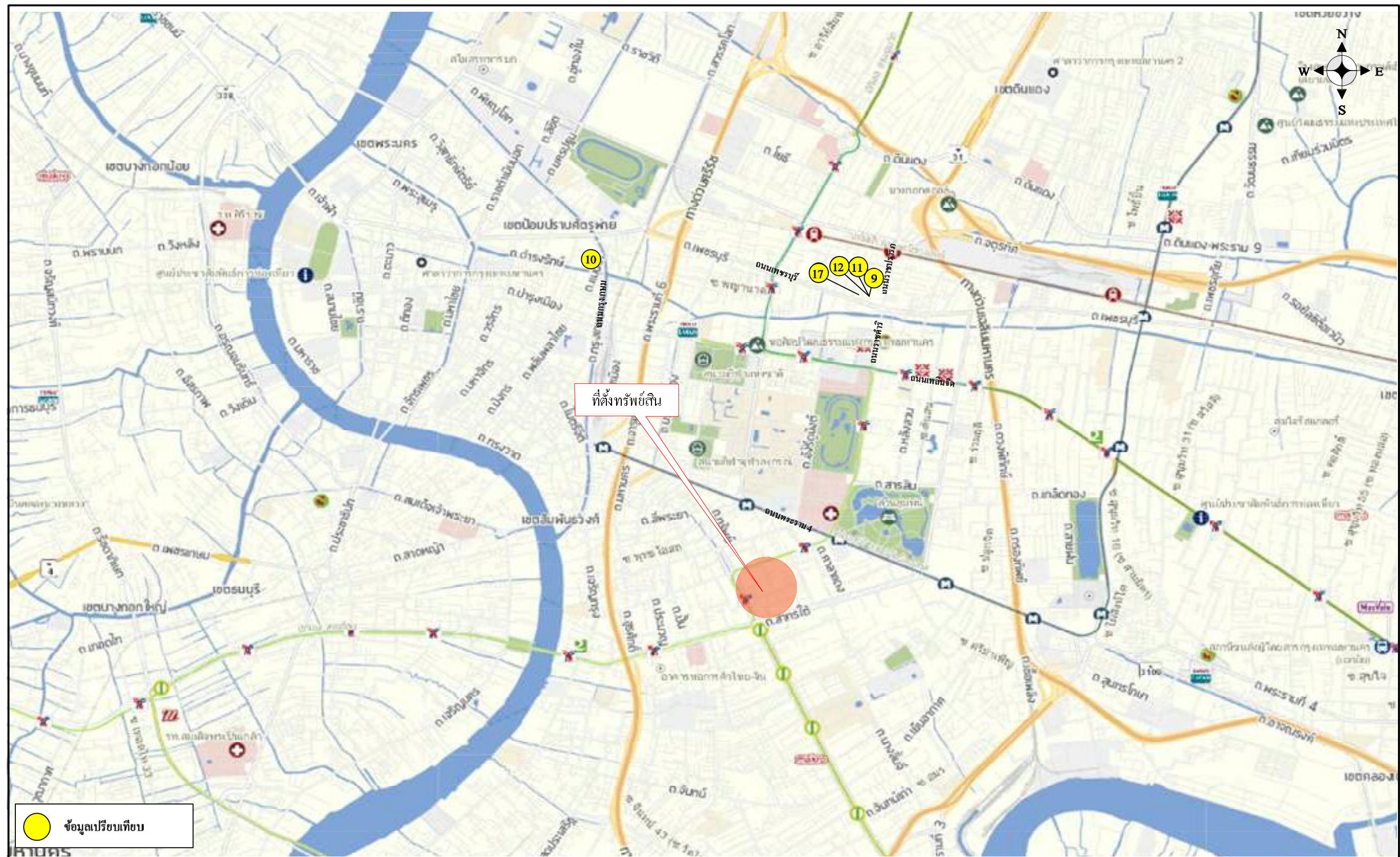
- ☒ ตรวจสอบจากเว็บไซต์ <https://change-forest.go.th/>
☐ ตรวจสอบจากแอปพลิเคชัน กรมป่าไม้ Forest4Thai
☐ ตรวจสอบจากแอปพลิเคชัน DSI Map (หรือ DSI MOBILE)
☐ ตรวจสอบจาก สำนักงานป่าไม้ จังหวัด.....
☐ ตรวจสอบจาก สำนักงาน สปก.จังหวัด
☒ พบว่า ที่ตั้งทรัพย์สิน ไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก. / ที่สงวนและหวงห้ามใดๆ
☐ ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ในเขต.....

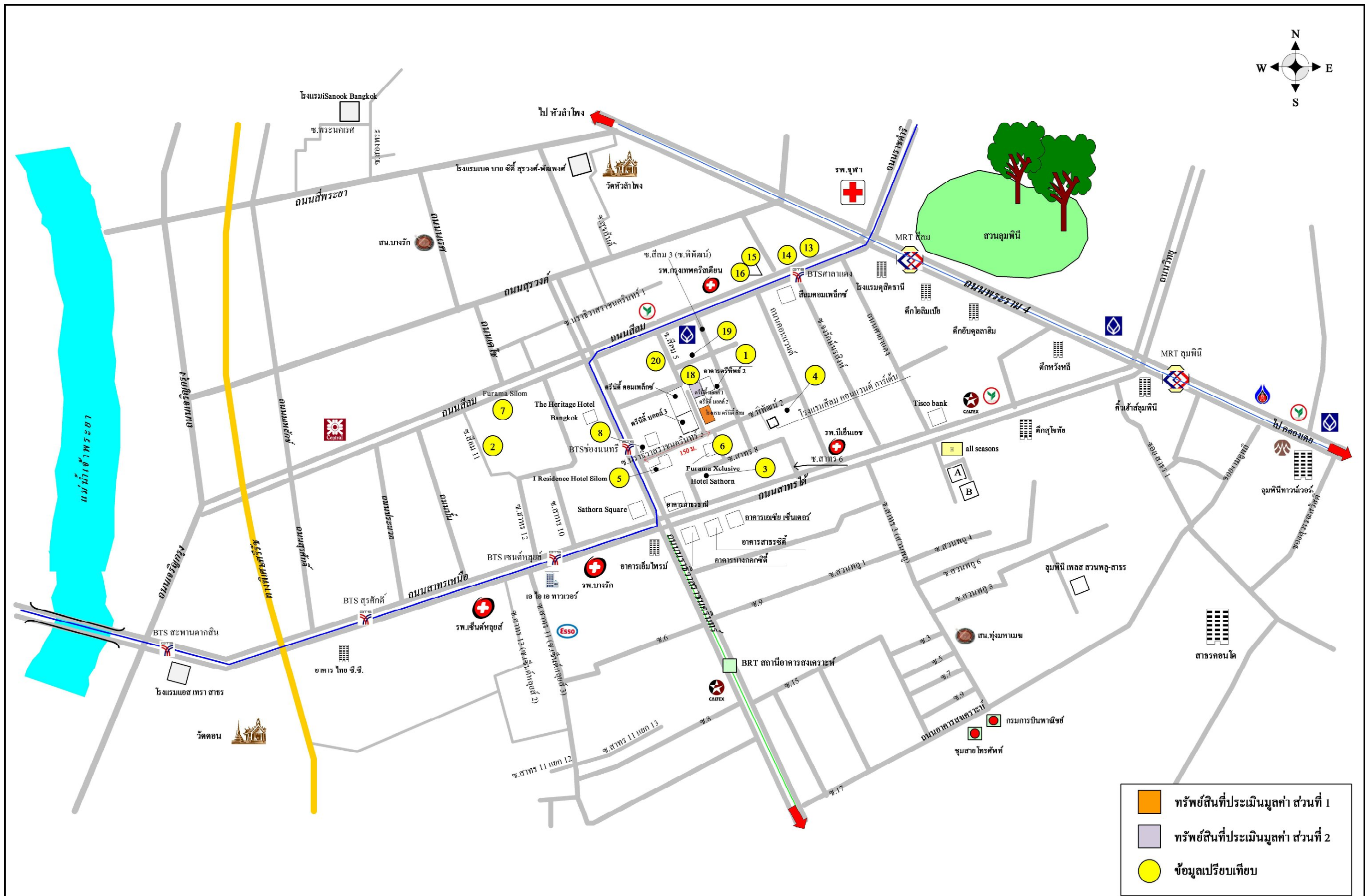
ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา..... ฉบับที่ เล่ม
ตอนที่..... ลงวันที่.....

2. การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิจากสำนักงานที่ดินฯ

- ☐ ไม่พบเอกสารการได้มา
☐ พบเอกสารการได้มา (ดูเอกสารแนบท้ายประกอบ)

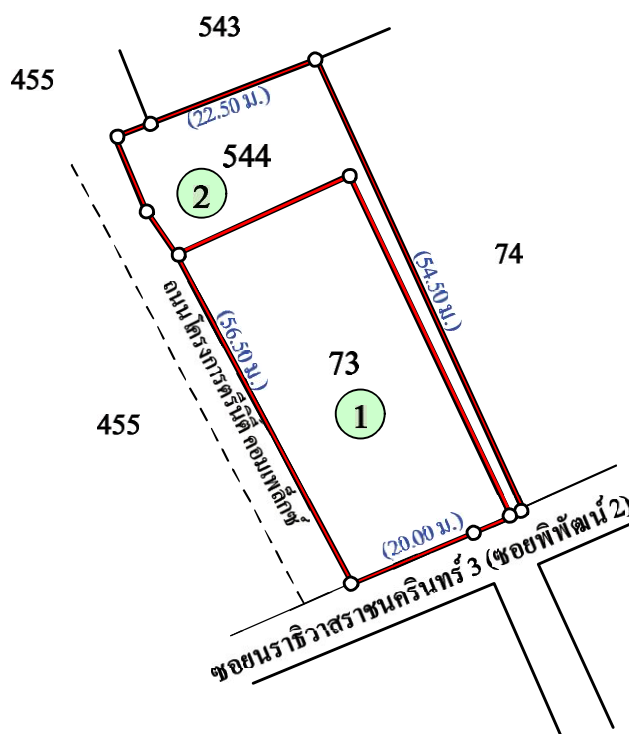
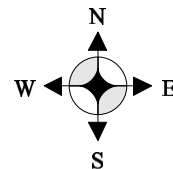
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2





ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1
พิกัด GPS
Lat : 13.724479, LON : 100.530854

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2
พิกัด GPS
Lat : 13.725237, LON : 100.530542



☐ ทรัพย์สินส่วนที่ 1 (โรงแรม ตรีนิตี้ สีสลม)

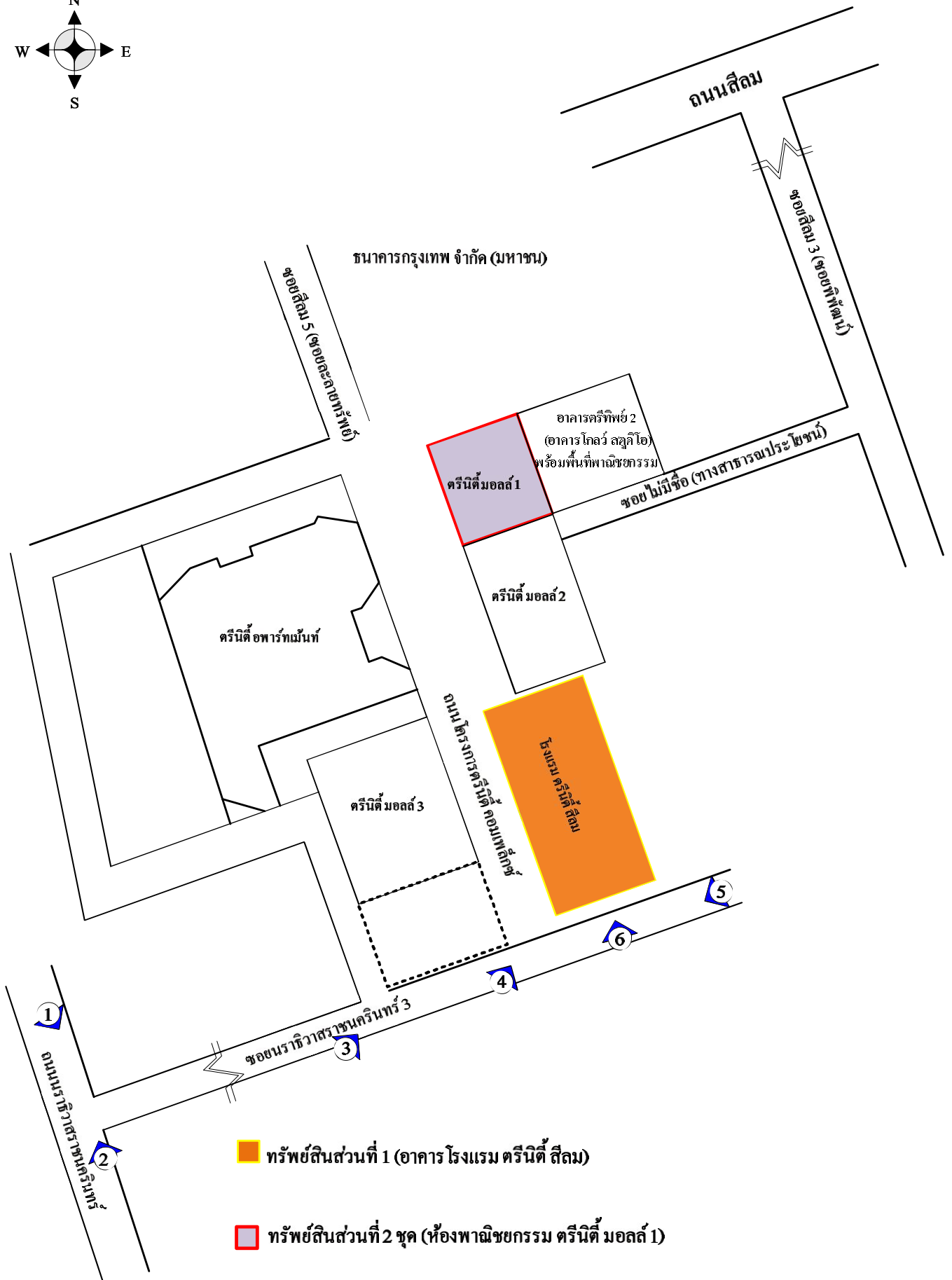
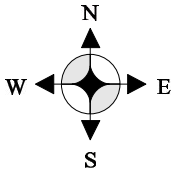
- ① โฉนดที่ดินเลขที่ 3147 เลขที่ดิน 73 หน้าสำรวจ 531 เนื้อที่ดิน 0-1-96.4 ไร่ หรือ 196.4 ตารางวา
- ② โฉนดที่ดินเลขที่ 43104 เลขที่ดิน 544 หน้าสำรวจ 715 เนื้อที่ดิน 0-0-98.2 ไร่ หรือ 98.2 ตารางวา
เนื้อที่ดินรวม 0-2-94.6 ไร่ หรือ 294.6 ตารางวา

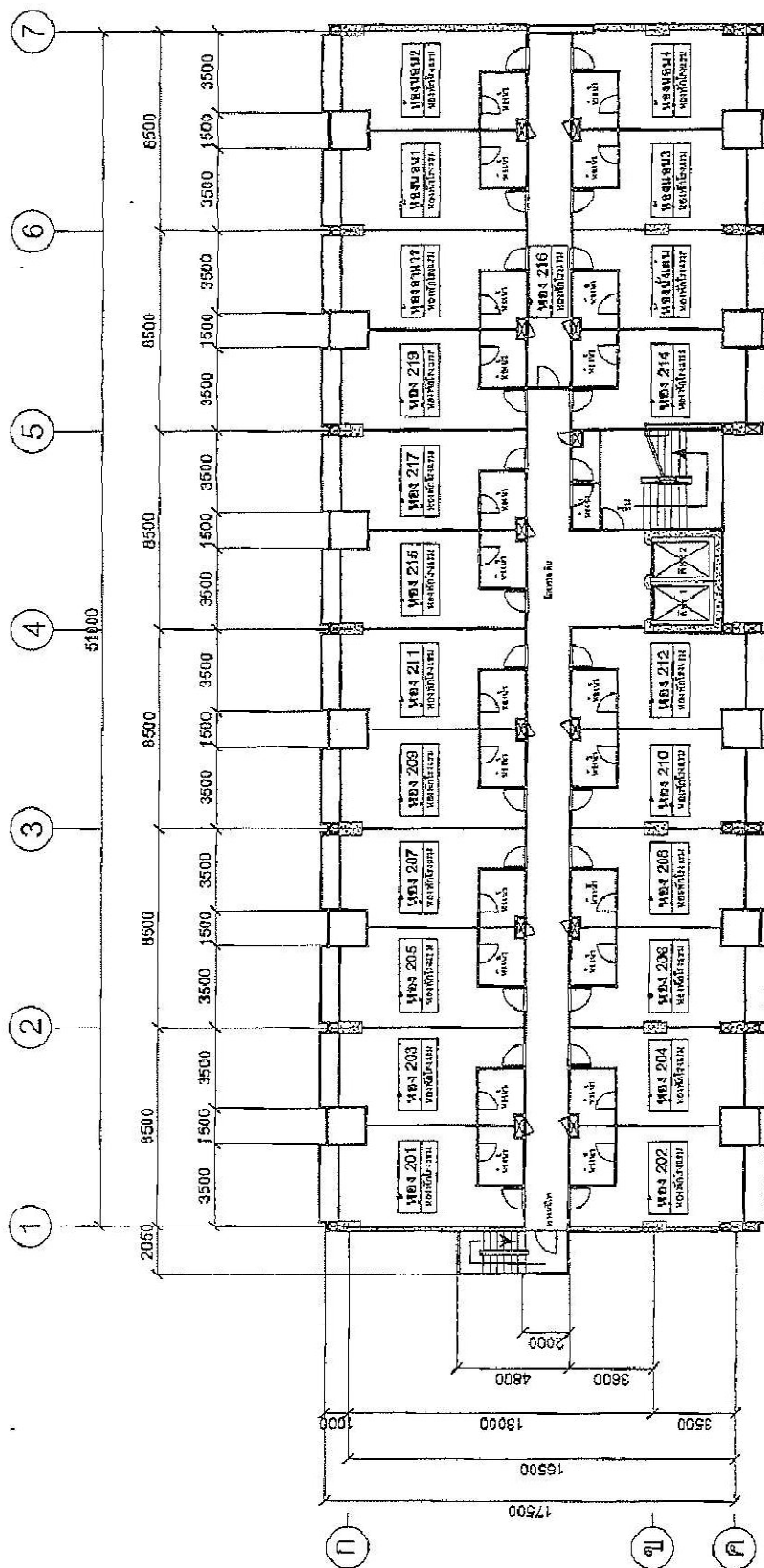


บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

ผังที่ดิน
Lot Plan/Site Plan

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN





ทรัพย์สินส่วนที่ 1
แบบแปลนพื้นอาคาร โรงแรม ตรินิตี้ สิลอม

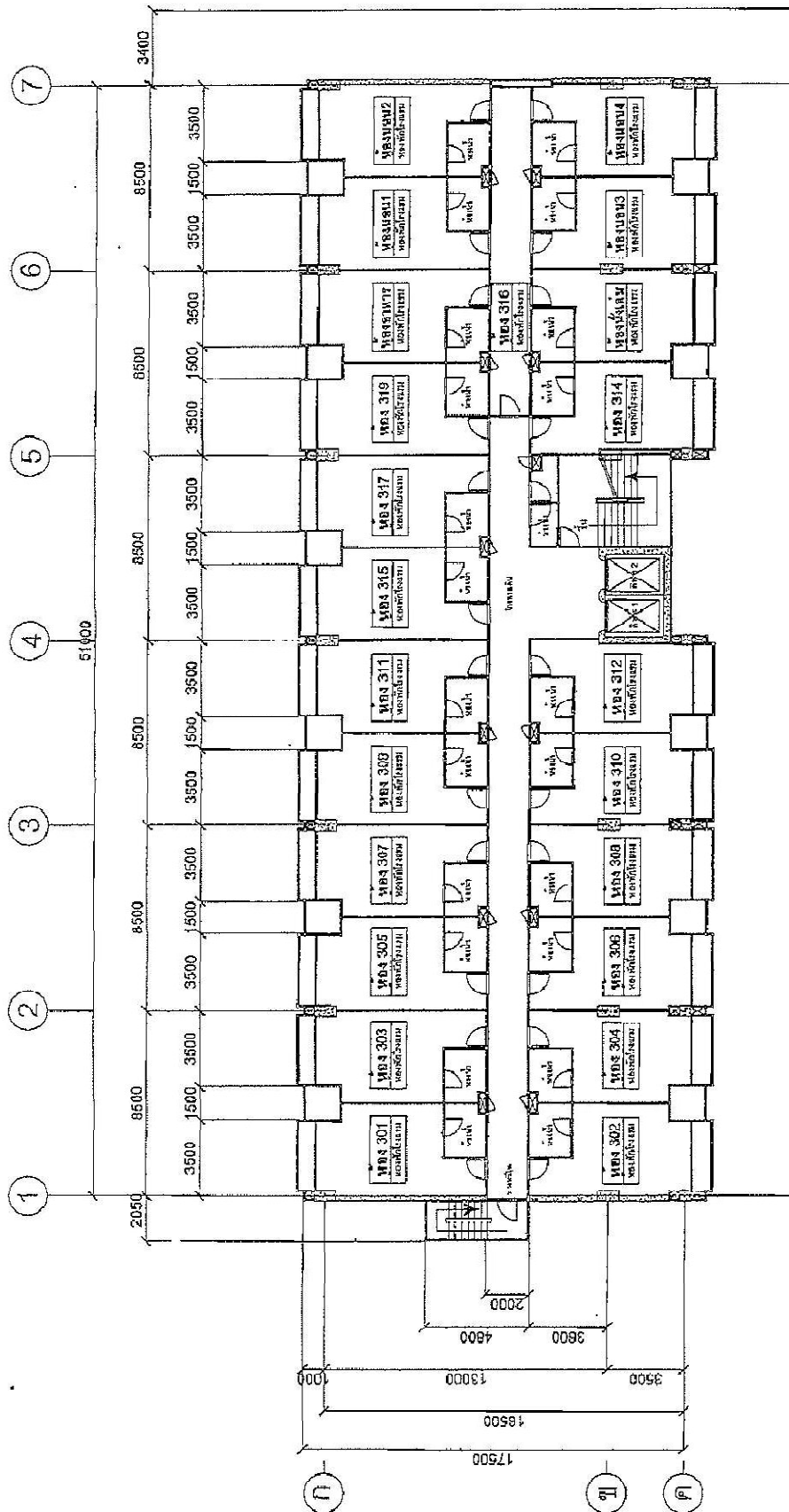
แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)
แปลนพื้นชั้น 2 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

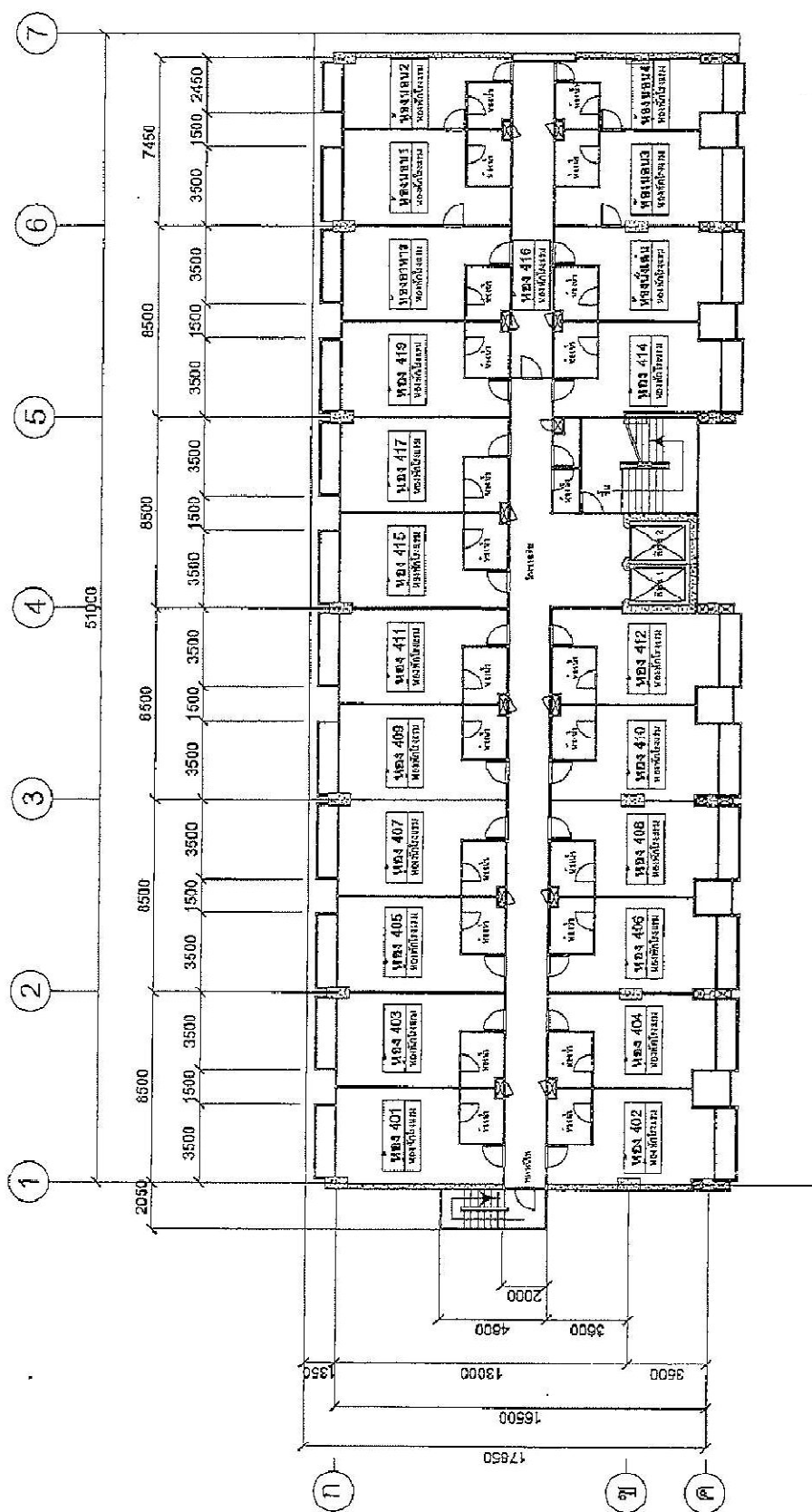
แปลนพื้นอาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN



ทรัพย์สินส่วนที่ 1
แบบแปลนพื้นอาคาร โรงแรม ตรินิตี้ สีลม

แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)
แปลนพื้นที่ 3 โถงทางเดินและห้องพักโรงแรม



ทรัพย์สินส่วนที่ 1
แบบแปลนพื้นอาคาร โรงแรม ตรินิตี้ สีลม

แบบแปลนอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

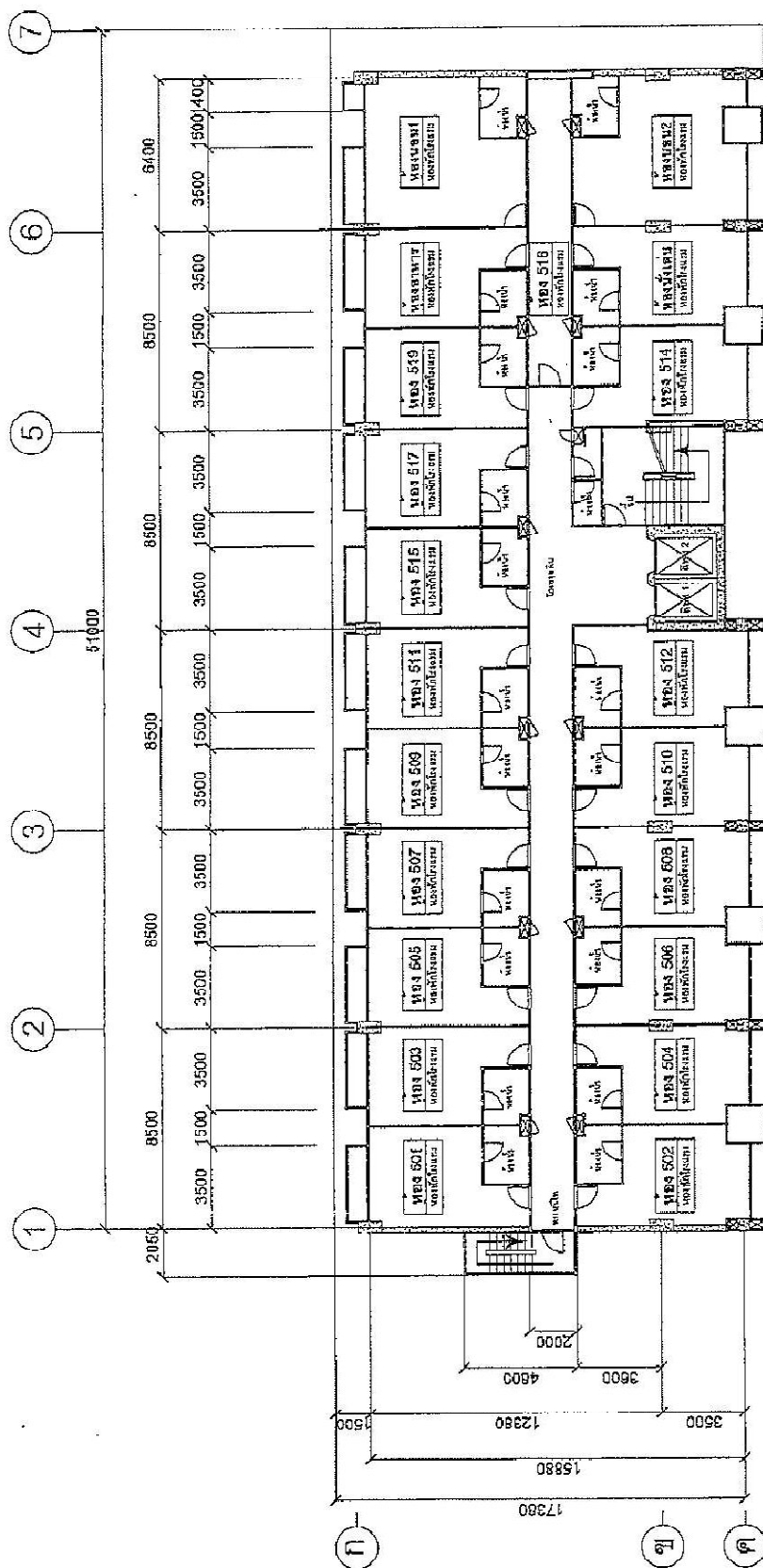
แปลนพื้นที่ชั้น 4 โถงทางเดินและห้องพักรับรอง



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นอาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN



ทรัพย์สินส่วนที่ 1
แบบแปลนพื้นอาคาร โรงแรม ตรินิตี้ สยาม

แบบผังอาคาร Glow Trinity Siam (Building 1)

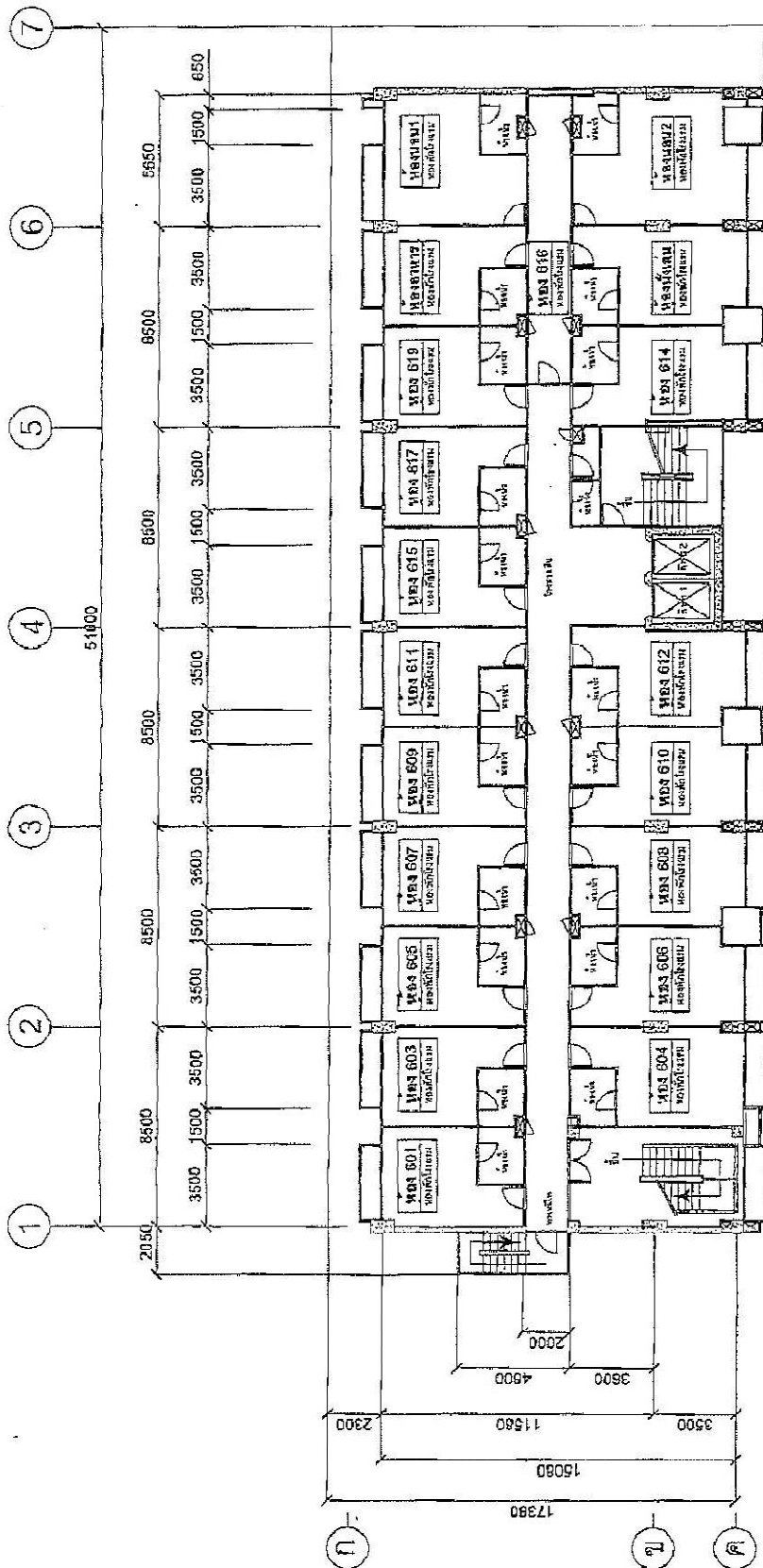
แปลนพื้นที่ 5 โถงทางเดินและห้องพักรวม



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

แปลนพื้นอาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN



ทรัพย์สินส่วนที่ 1
แบบแปลนพื้นอาคาร โรงแรม ตรินิตี้ สิลอม

แบบผังอาคาร Glow Trinity Silom (Building 1)

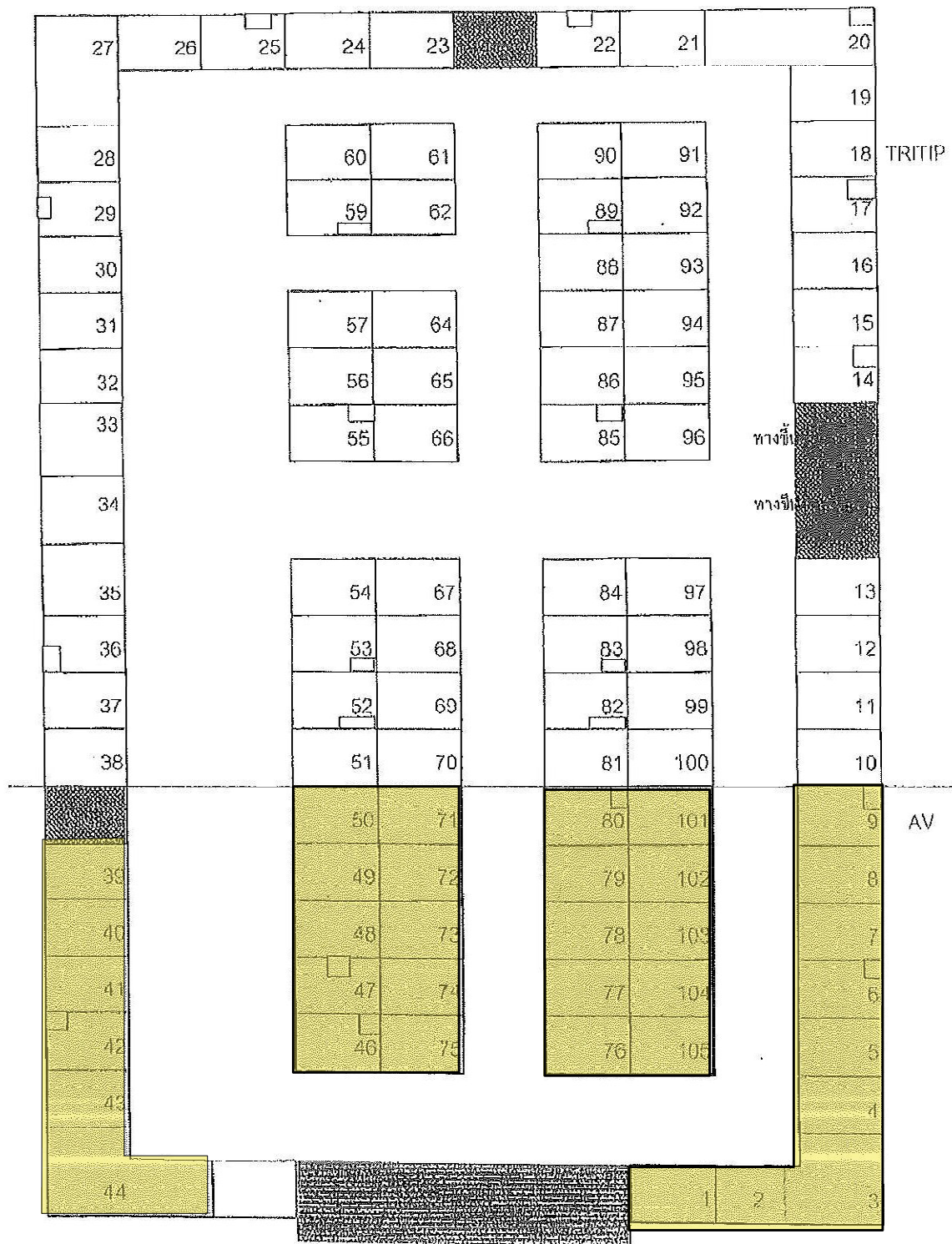
แปลนพื้นที่ชั้น 6 โถงทางเดินและห้องพักรับรอง



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co.,Ltd

แปลนพื้นอาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN



แบบแปลนพื้นที่พาณิชย์กรรม (มอลล์ 1 ชั้นใต้ดิน) เลขที่ 425/128



บริษัท บางกอกแวลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

แปลนพื้นที่อาคาร
Floor Plan

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN



สภาพถนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนราธิวาสราชนครินทร์ แยกเข้าซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3
ทางไปตู้ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าอาคารชุดตรีนิดี คอมเพล็กซ์
ทางเข้าอาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าโรงแรมตรีนิดี สีลม ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพซอยนราธิวาสราชนครินทร์ 3 ผ่านหน้าโรงแรมตรีนิดี สีลม ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



บริษัท บางกอก แววลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

ภาพถ่าย
Picture

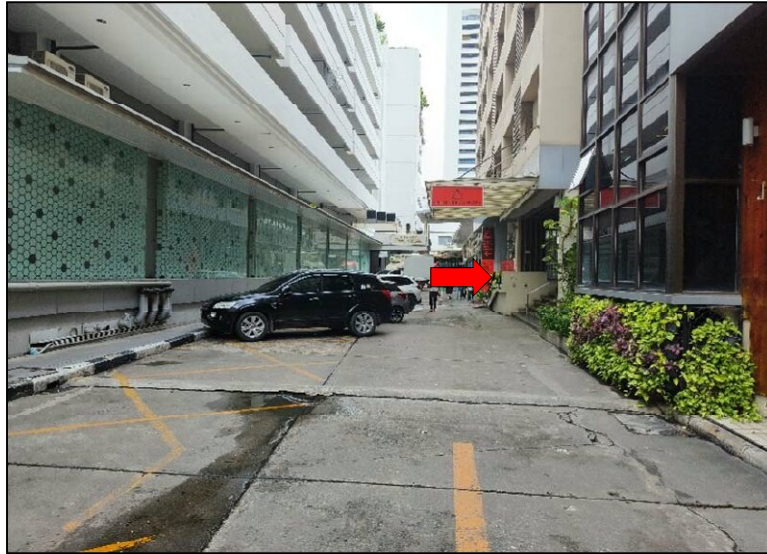
รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN



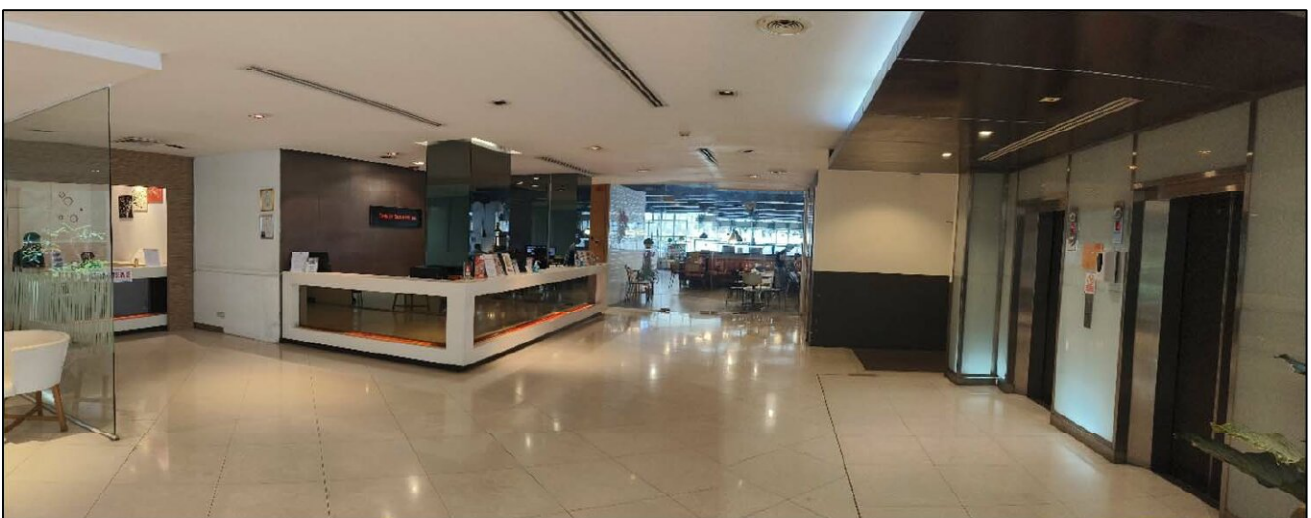
สภาพด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคาร โรงแรม ตรีนิตี้ สีสลม (จุดถ่ายภาพที่ 6)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1 อาคาร โรงแรม ตรีนิตี้ สีสลม



สภาพถนนภายในโครงการ ผ่านหน้าอาคาร โรงแรมตรีนิรุตต์ สีสถม อาคารที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 1



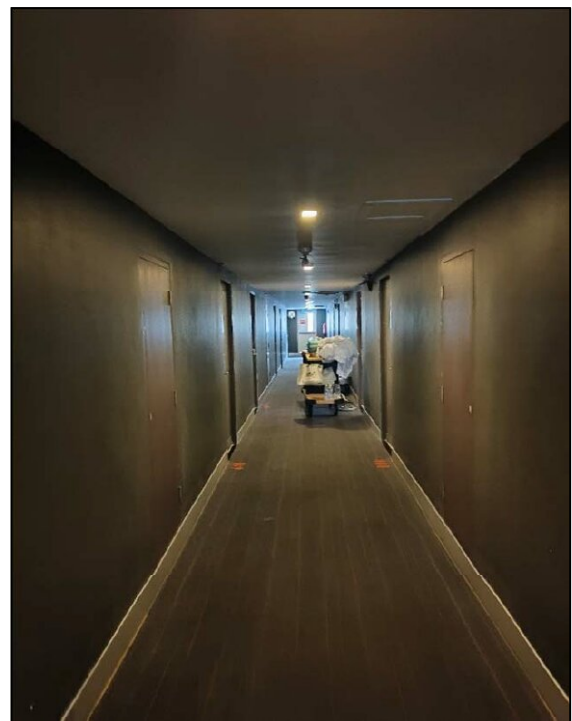
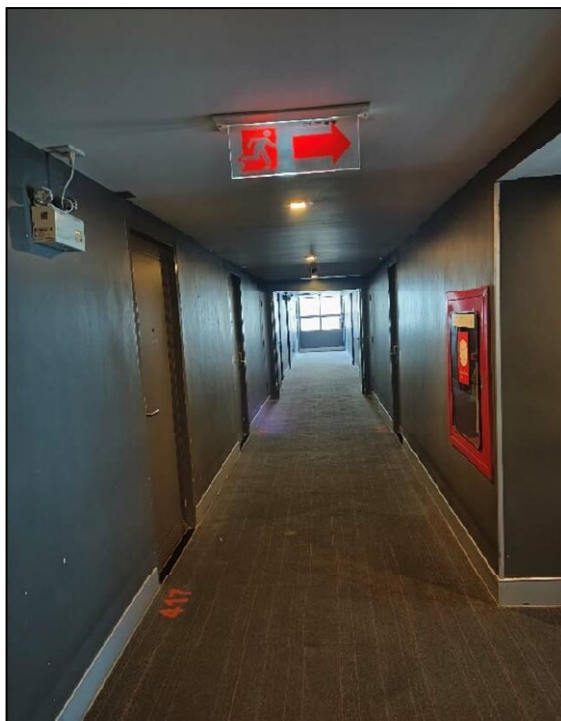
สภาพภายในอาคารชั้นที่ 1 / โถงทางเข้าอาคาร



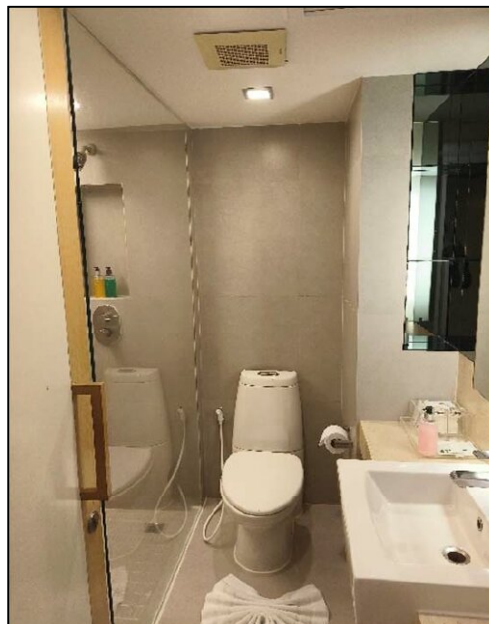
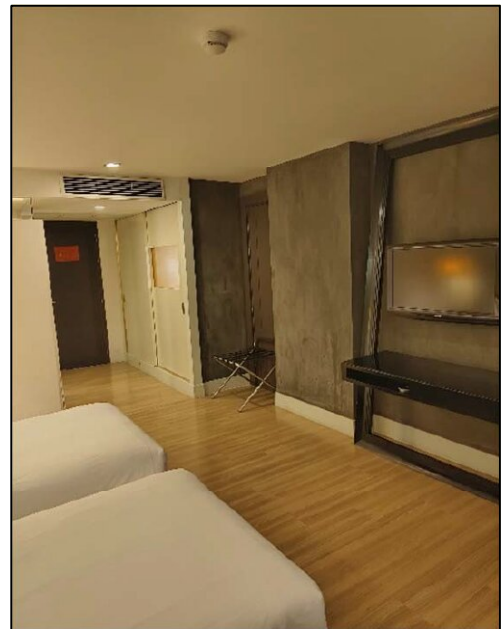
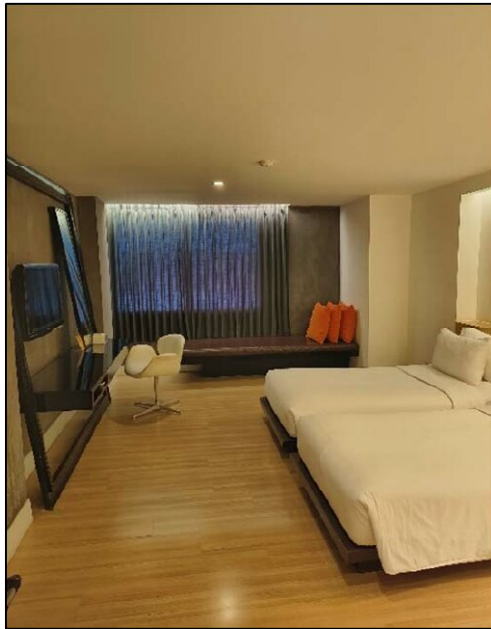
บริษัท บางกอก แววลูเอชัน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

ภาพถ่าย
Picture

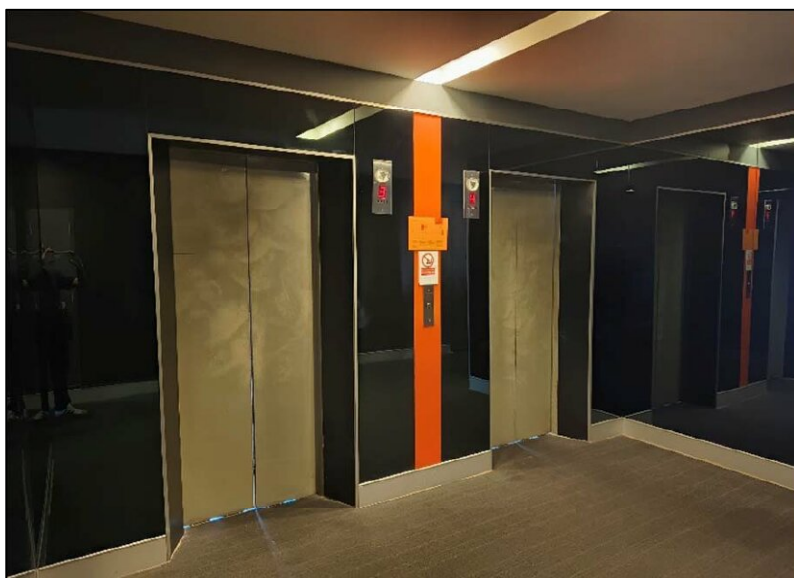
รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN



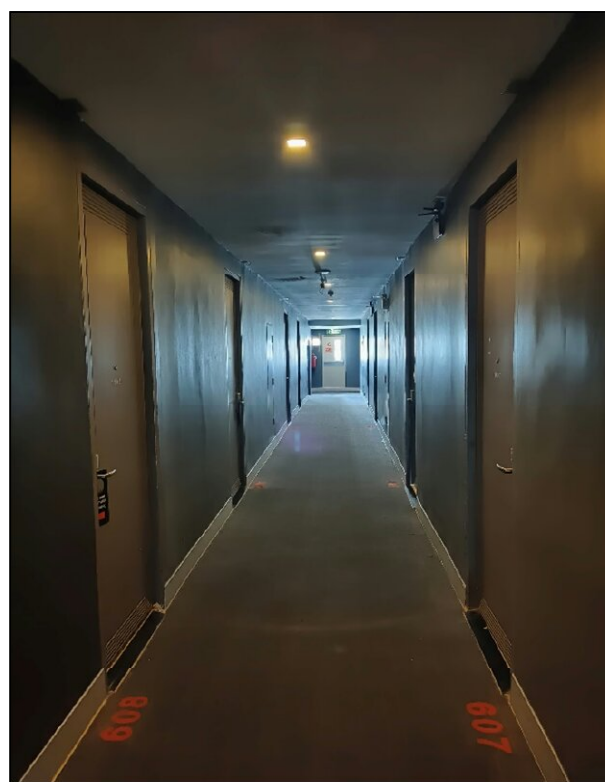
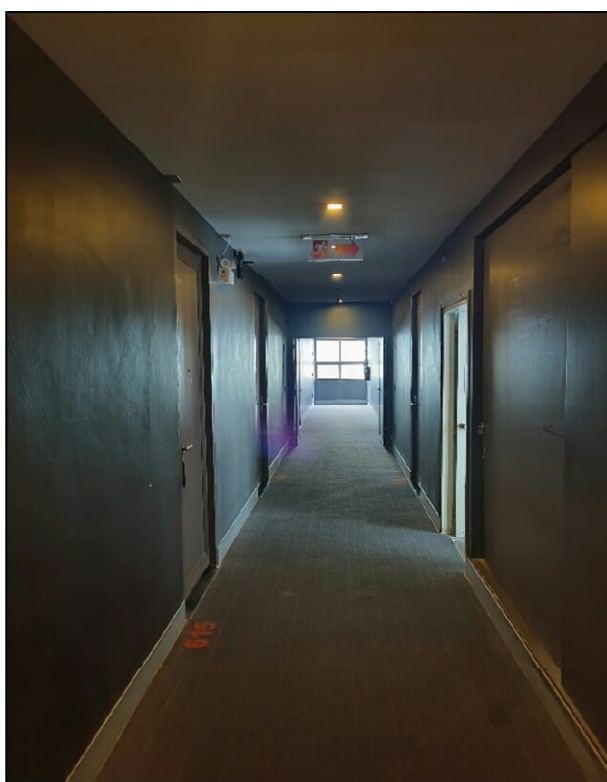
สภาพ โฉงทางเดินภายในอาคาร บริเวณชั้นที่ 4



สภาพภายในห้องพักอาศัย (ห้อง 1304)



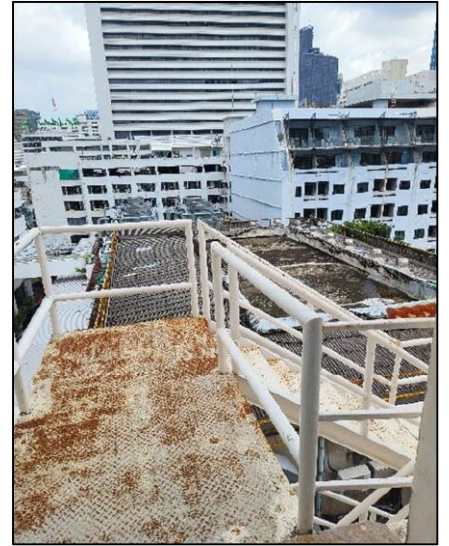
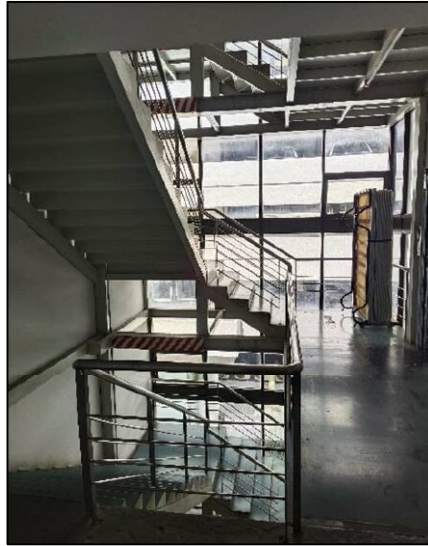
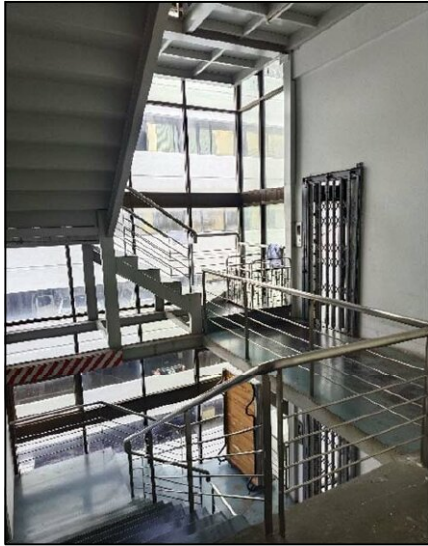
สภาพ โถงลิฟท์โดยสารภายในอาคาร บริเวณชั้นที่ 6



สภาพ โถงทางเดินภายในอาคาร บริเวณชั้นที่ 6



สภาพภายในห้องพักอาศัย (ห้อง 1617)



สภาพภายในอาคาร บริเวณบันไดหนีไฟ, บันไดขึ้น-ลงระหว่างชั้น และระบบป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร



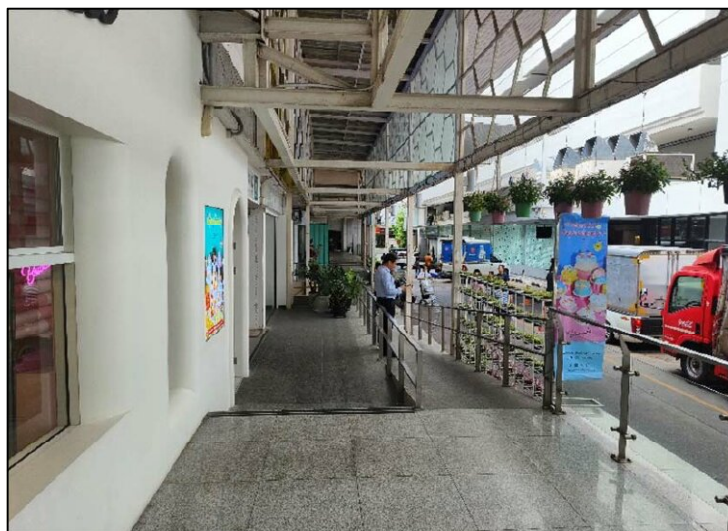
บริษัท บางกอก แวเลอเชิน แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด
Bangkok Valuation & Consultant Co., Ltd

ภาพถ่าย
Picture

รหัสงาน / Job Code
2896-BK67-GEN



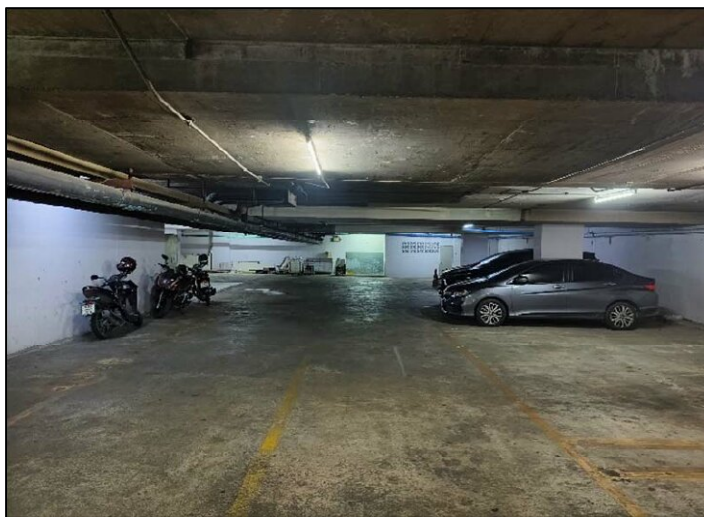
สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนที่ 2 ห้องพาณิชย์กรรม ตรีนิตี มอลล์ 1



สภาพด้านหน้าพื้นที่ร้านค้า



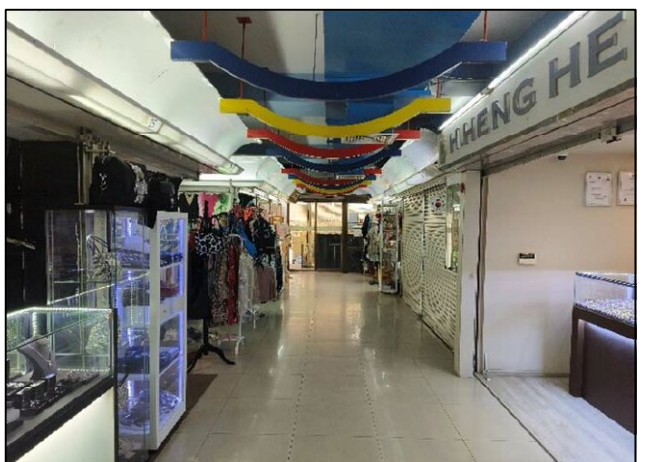
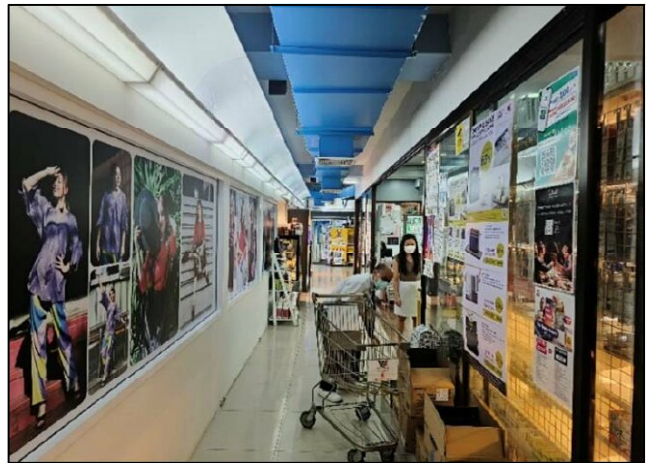
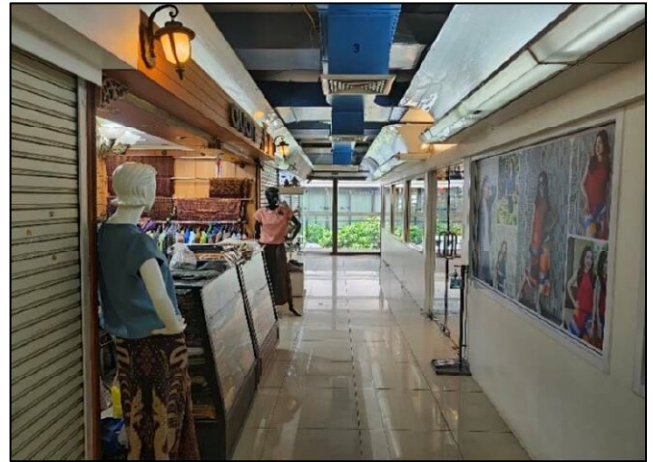
พื้นที่ชั้นใต้ดิน



สภาพบริเวณที่จอดรถ พื้นที่ชั้นใต้ดิน



สภาพบริเวณห้องปั้มน้ำ พื้นที่ชั้นใต้ดิน



สภาพภายในห้องชุด / ร้านค้า (พื้นที่พาณิชย์กรรม)