



โครงการจัดจ้างที่ปรึกษาสนับสนุนการคัดเลือกเอกชนในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ของการยาสูบแห่งประเทศไทย

ส่วนที่ 2 ขั้นตอนการคัดเลือก บัณฑิต (9) ส่วนที่ 2 ช่วงที่ 1
สนับสนุน ยสท.ในการจัดรับฟังความคิดเห็นของผู้สนใจในการรับฟังความคิดเห็น
ที่มีต่อเอกสารการคัดเลือก ประกาศเชิญชวน

15 มิถุนายน 2565

โดย การยาสูบแห่งประเทศไทย
บริษัทที่ปรึกษา บวก.โมเดิร์น พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแตนท์
(สงวนสิทธิห้ามนำไปเผยแพร่ และนำไปใช้จริง)



Tel.662-294-9368-9



Wechat: wason 0814228420



Line ID: @m-property



Facebook: Modern Property Consultants



การจัดรับฟังความคิดเห็นของผู้สนใจในการรับฟังความคิดเห็น ที่มีต่อเอกสารการคัดเลือก ประกาศเชิญชวน

วัตถุประสงค์

(1) เพื่อให้เอกชนผู้สนใจได้รับทราบข้อมูลพื้นฐาน ศักยภาพในการพัฒนาเชิงพาณิชย์ ที่ดิน 3 แปลง

(2) เพื่อให้เอกชนผู้สนใจได้รับทราบเอกสารเชิญชวน

- * ข้อกำหนดของ บสก.
- * คุณสมบัติของผู้ยื่นข้อเสนอ
- * บทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของ บสก.และผู้สนใจ
- * หลักเกณฑ์และวิธีการคัดเลือก
- * ผลประโยชน์ตอบแทน บสก.
- * หลักประกันสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- * กำหนดการดำเนินการ

(3) เพื่อรับฟังความคิดเห็นจากเอกชนผู้สนใจ ข้อเสนอแนะ
ประกอบการพิจารณา ปรับปรุง เอกสารการคัดเลือกเอกชน

ทรัพย์สิน

(1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 2481 (แปลงโคตัง ร.บ.ส.1 (เดิม))

ระวาง : 5036/ 6214 เลขที่ดิน : 1 หน้าสำรวจ : 1103

เนื้อที่ประมาณ 5-3-95 ไร่ (2,395 ตารางวา)

ตำบลบ้านทวาย อำเภอบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร

(2) ที่ดินโฉนดเลขที่ 421 (แปลงสถานีใบยาเวียงพาน)

ระวาง : 4949/ 9258 เลขที่ดิน : 407 หน้าสำรวจ : 421

เนื้อที่ประมาณ 75-1-72.4 ไร่

ตำบลแม่สาย อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย

(3) ที่ดินโฉนดเลขที่ 1661 (แปลงสถานีใบยาแม่กรณ์ (เดิม))

ระวาง : 4948/ 8696 เลขที่ดิน : 90 หน้าสำรวจ : 31

เนื้อที่ประมาณ 17-1-43.8 ไร่ เนื้อที่ที่ต้องการจัดหาประโยชน์

ประมาณ 14-0-00 ไร่

ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย



1. ข้อมูลพื้นฐาน

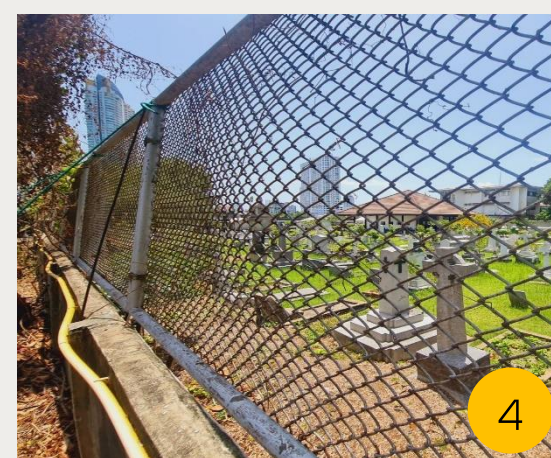
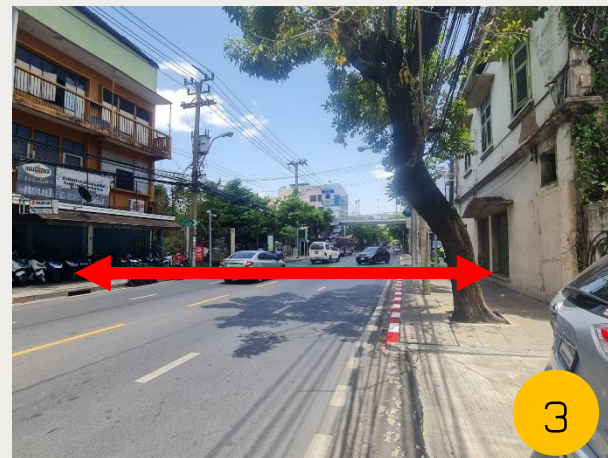
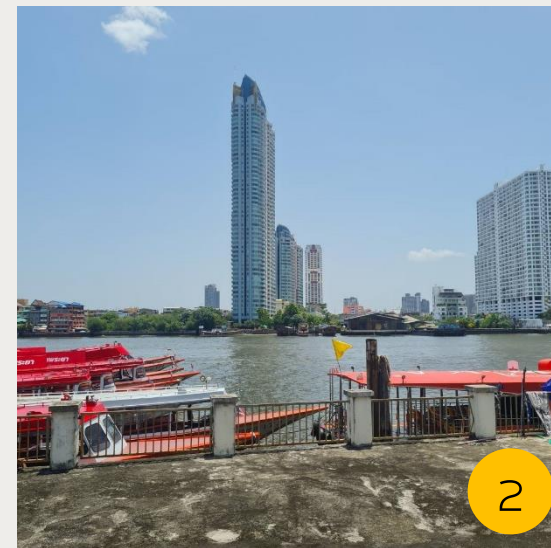
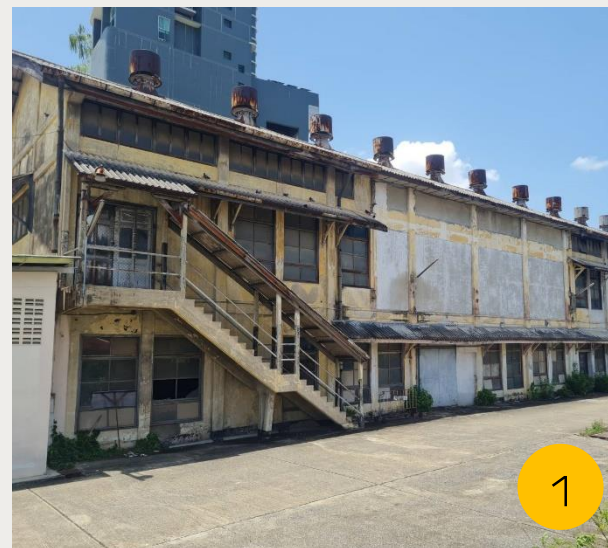
แปลง "โกดัง ร.บ.ส.1" เจริญกรุง ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร





1. ข้อมูลพื้นฐาน

แปลง "โทด่ง ร.บ.ส.1" เจริญกรุง ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร





1. ข้อมูลพื้นฐาน

สภาพที่ดินโครงการ



ทิศเหนือ	สุสานโปรเตสแตนต์	232	เมตร
ทิศใต้	วัด/รร.ราชสิงขร	231	เมตร
ทิศตะวันออก	ถนนเจริญกรุง	40	เมตร
ทิศตะวันตก	แม่น้ำเจ้าพระยา	45	เมตร

1. อาคารที่ทำงานหลวงชำนาญฯ 2 ชั้น (ร.5) 3,676 ตรม.
2. อาคารคลังสินค้า (เก่า) 2 ชั้น 628+93 ตรม.
3. อาคารคลังสินค้า (ใหม่) 2,326 ตรม.
พื้นที่อาคารรวม 6,723 ตรม.
4. ชานพักริมน้ำ (ท่าเทียบเรือ) 13.5-17.0x27.5-28.0 เมตร





1. ข้อมูลพื้นฐาน

แปลง "โกดัง ร.บ.ส.1" เจริญกรุง ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 (บังคับใช้ปัจจุบัน)
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณ บ.8-24
FAR 6 OSR 5 (สูงสุด 57,480 ตารางเมตร)

ที่ตั้งทรัพย์สิน

- ห้ามโรงแรมเกิน 50 ห้อง (เว้นแต่) ตั้งริมถนนสาธารณะเขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- ห้ามโรงแรมหรู เว้นแต่ ตั้งริมถนนสาธารณะกว้างเกิน 30 เมตร
- ห้ามพาณิชย์กรรม เกิน 5,000-10,000 ตร.ม. เว้นแต่ เขตทางไม่น้อยกว่า 16 เมตร
- ห้ามสำนักงาน เกิน 1,000 ตร.ม. เว้นแต่ เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- ตลาด เกิน 1,000-2,500 ตร.ม. เว้นแต่ ที่กำหนดตามข้อ 17 (ก) และ (ข) (ทั้งหมดยกเว้นในกรณีระบ: 500 เมตรจากรถไฟฟ้า)

ร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (อนาคต)
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณ บ.11
FAR 7 OSR 4.5 (67,060 ตารางเมตร)

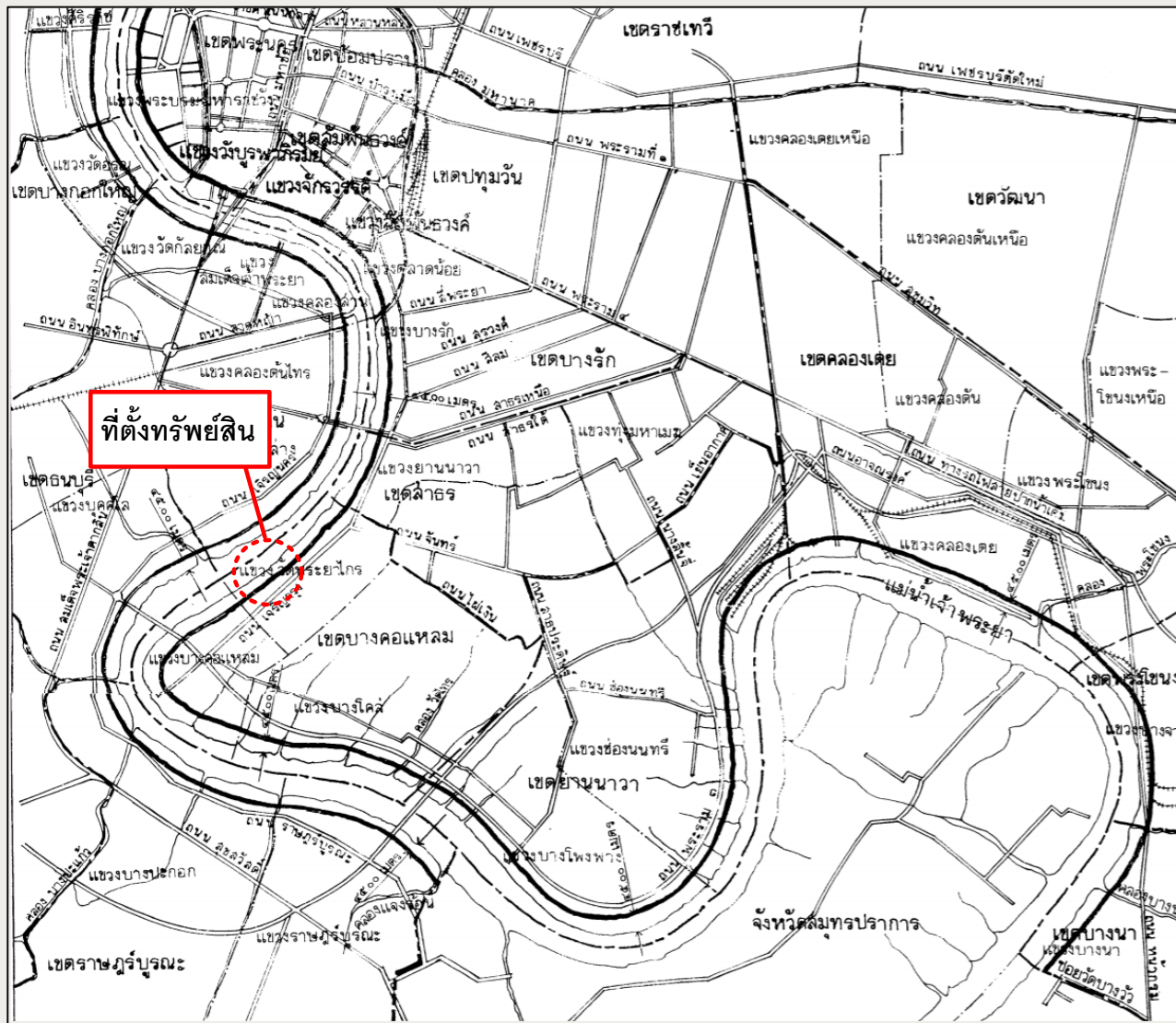
ที่ตั้งทรัพย์สิน

เขตบางคอแหลม

- ห้ามโรงแรมเกิน 80 ห้อง (เว้นแต่) ตั้งริมถนนสาธารณะเขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- ห้ามพาณิชย์กรรม เกิน 5,000-10,000 ตร.ม. เว้นแต่ เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- ห้ามสำนักงาน เกิน 10,000 ตร.ม. เว้นแต่ เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร
- ตลาด เกิน 1,000-2,500 ตร.ม. เว้นแต่ เขตทางไม่น้อยกว่า 12 เมตร (ทั้งหมดยกเว้นในกรณีระบ: 650-800 เมตรจากรถไฟฟ้า)



1. ข้อมูลพื้นฐาน



กฎหมายริมแม่น้ำเจ้าพระยา

- 1) ภายในระยะ 3 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างเขื่อน อุโมงค์ สะพาน ทางหรือท่อระบายน้ำ รื้อ กำแพง หรือประตู
- 2) ภายในระยะเกิน 3 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 15 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่งให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 8 เมตร ซึ่งมีใช้ห้องแถวหรือตึกแถว และให้อาคารมีระยะห่างจากเขตที่ดิน ไม่น้อยกว่า 2 เมตร หรือมีระยะระหว่างอาคารห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- 3) ภายในระยะเกิน 15 เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน 45 เมตร จากริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาทั้งสองฝั่ง ให้ก่อสร้างอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร

ที่ดินลึก 231-232 เมตร จากถนนเจริญกรุงถึงริมแม่น้ำ



การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

- **โรงแรม** **ภาวะตลาดโรงแรม ในระยะรัศมี 5 กิโลเมตร**



	Average Daly rate (ADR)
(1) Chatrium Hotel Riverside Bangkok	3,000–4,000
(2) Ramada Plaza Bangkok Menam Riverside	2,000–3,000
(3) Anantara Riverside Bangkok Resort	3,000–4,000
(4) Millennium Hilton Bangkok	3,500–4,000
(5) Four Seasons Hotel Bangkok at Chao Praya River	5,000–6,000
(6) Capella Bangkok	6,000–8,000
(7) Shangri-La Bangkok	6,000–7,000
(8) Mandarin Oriental Bangkok	9,000–10,000



การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาด

• ภาวะตลาดค้าปลีก

(1) สุขสยาม ไอคอนสยาม			
	Sqm.	Baht/Month	Baht/Sqm.
Small	4-10	40,000-90,000	5,000-10,000
Medim	12-30	50,000-150,000	3,500-8,000
Large	35-60	120,000-250,000	3,000-6,000

(2) เอเชีย ทีก์ เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์			
	Sqm.	Baht/Month	Baht/Sqm.
Small	2-8	3,000-20,000	1,500-3,000
Medim	10-40	12,000-60,000	1,000-1,800
Large	45-100	50,000-100,000	800-1,000

(3) ท่ามหาราช			
	Sqm.	Baht/Month	Baht/Sqm.
Small	3-8	6,500-10,000	2,000-2,500
Medim	10-30	15,000-45,000	1,200-1,800
Large	32-80	40,000-90,000	900-1,200





1. ข้อมูลพื้นฐาน

แปลง "โกดัง ร.ย.ส.1" เจริญกรุง ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร



ตั้งเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 (บังคับใช้ปัจจุบัน)
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณ บ.8-24
FAR 6 OSR 5 (สูงสุด 57,480 ตารางเมตร)



1. ข้อมูลพื้นฐาน

แปลง "โกดัง ร.ย.ส.1" เจริญกรุง ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

Option 2

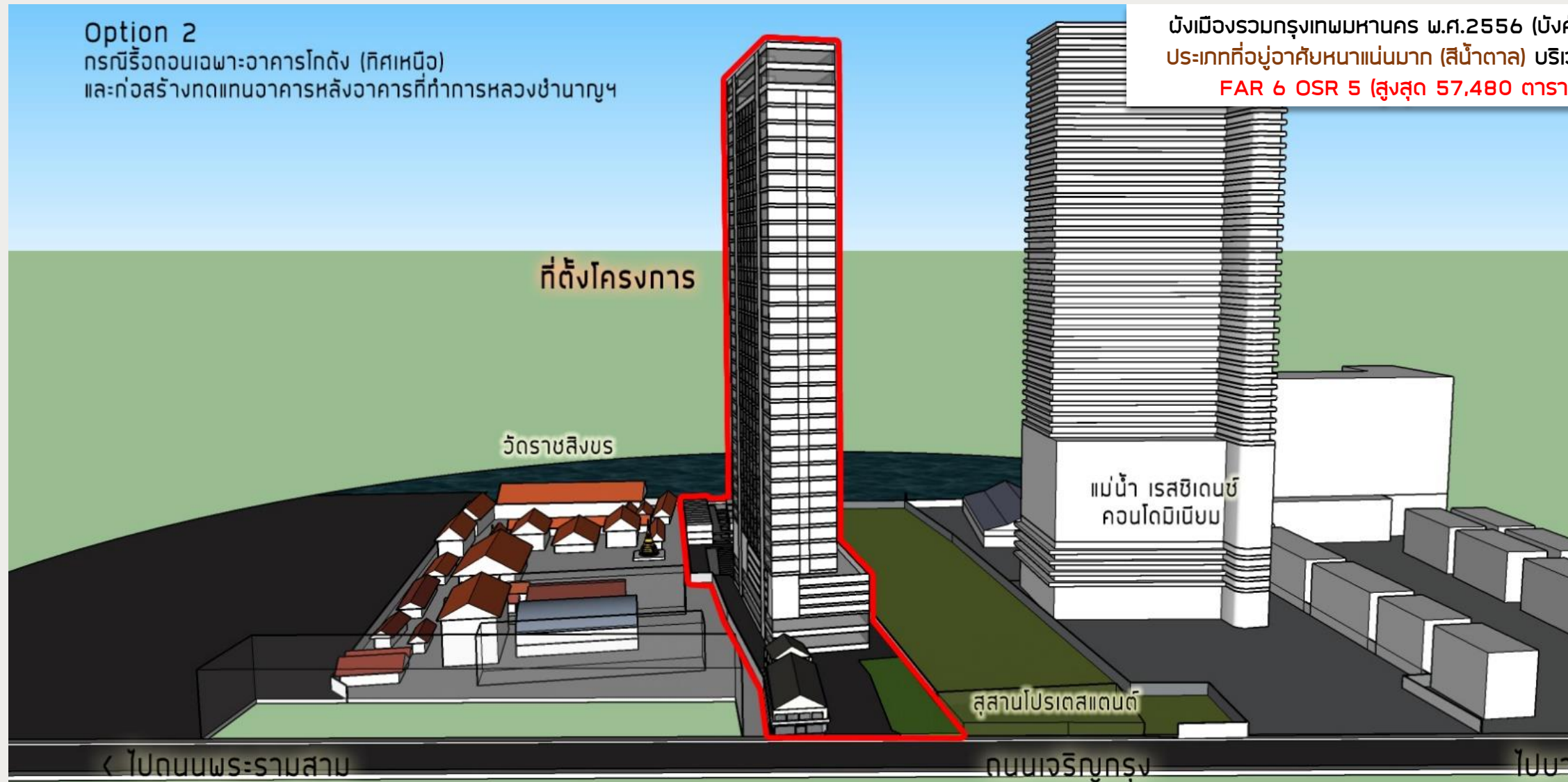
กรณีรื้อถอนเฉพาะอาคารโกดัง (ทิศเหนือ)

และก่อสร้างทดแทนอาคารหลังอาคารที่ทำการหลวงชำนาญฯ

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 (บังคับใช้ปัจจุบัน)

ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณ บ.8-24

FAR 6 OSR 5 (สูงสุด 57,480 ตารางเมตร)





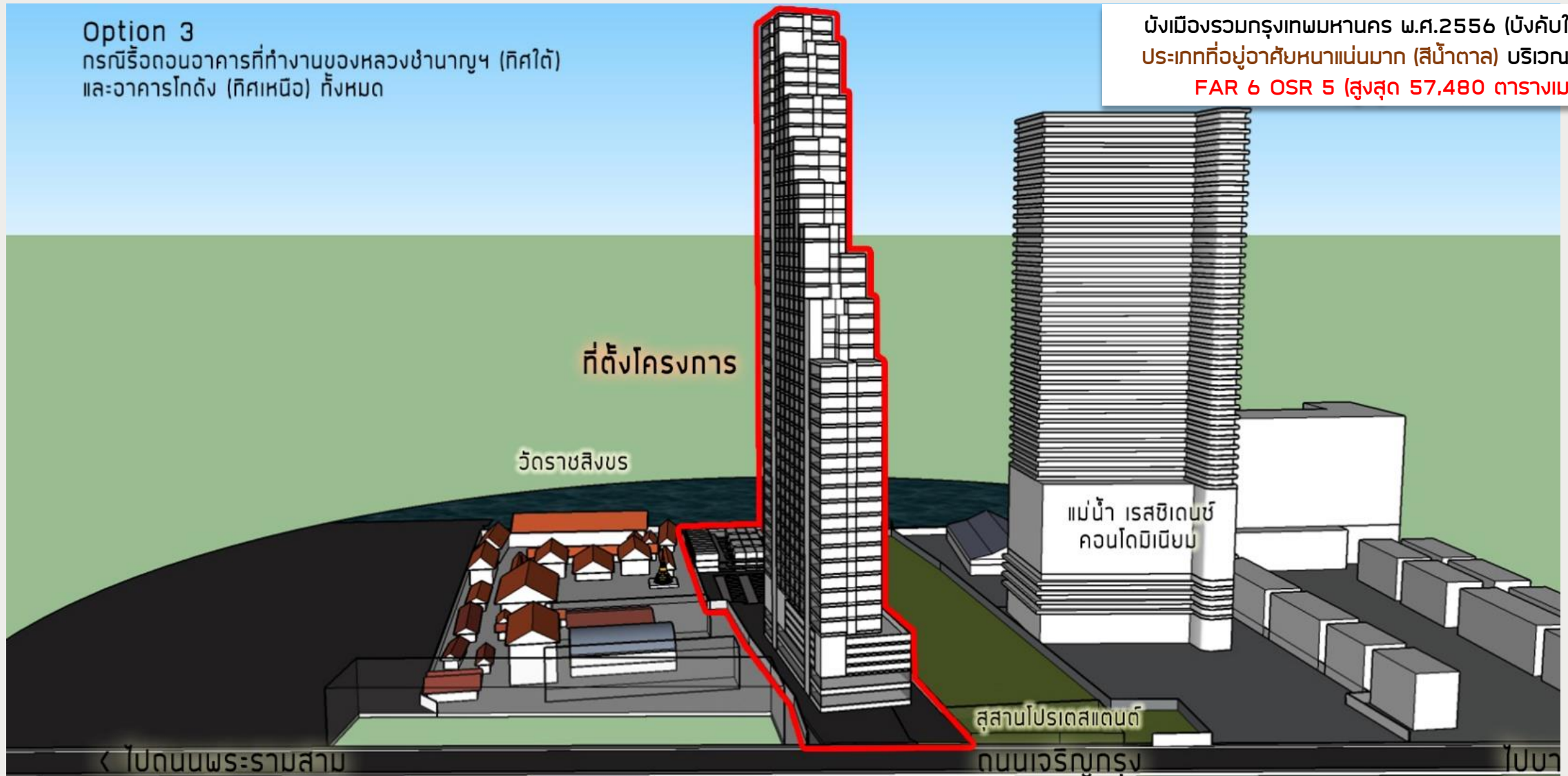
1. ข้อมูลพื้นฐาน

แปลง "โกดัง ร.ย.ส.1" เจริญกรุง ถนนเจริญกรุง แขวงวัดพระยาไกร เขตบางคอแหลม กรุงเทพมหานคร

Option 3

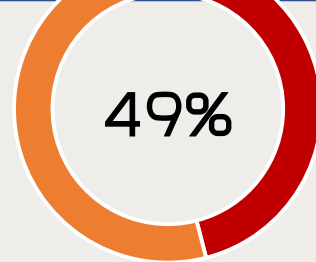
กรณีรื้อถอนอาคารที่ทำงานของหลวงชำนาญฯ (ทิศใต้)
และอาคารโกดัง (ทิศเหนือ) ทั้งหมด

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 (บังคับใช้ปัจจุบัน)
ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีน้ำตาล) บริเวณ บ.8-24
FAR 6 OSR 5 (สูงสุด 57,480 ตารางเมตร)

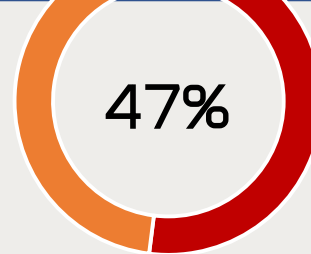




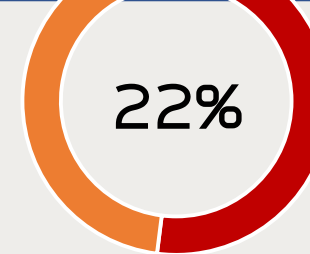
ความเป็นไปได้ทางการตลาด



Hotel Efficiency



Service. Apt Efficiency



Retail Efficiency

รูปแบบแปลง	แปลง ร.บ.ส.1 เจริญกรุง		
รูปแบบโครงการ	โรงแรม	เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์	ค้าปลีก
1.พื้นที่ก่อสร้าง	50,393 ตารางเมตร	49,203 ตารางเมตร	24,073 ตารางเมตร
2.พื้นที่ใช้สอย	โรงแรม 38 ชั้น 391 ห้อง	เซอร์วิส อะพาร์ตเมนต์ 38 ชั้น 288 ห้อง	คอมมูนิตีมีวอลล์ 5 ชั้น
3.พื้นที่ขาย	22,663 ตารางเมตร	23,434 ตารางเมตร	6,773 ตารางเมตร
4. FAR	5.3	5.1	2.5
5.Eff ทั้งโครงการ (ยังไม่นับพื้นที่ค่าจอดรถรายชั่วโมงและบริเวณท่าเรือ)	49% อาคารจอดรถ 8 ชั้น ที่จอดรถ 420+25 คัน	47% อาคารจอดรถ 8 ชั้น ที่จอดรถ 420+25 คัน	22% อาคารจอดรถ 10 ชั้น ที่จอดรถ 352 คัน

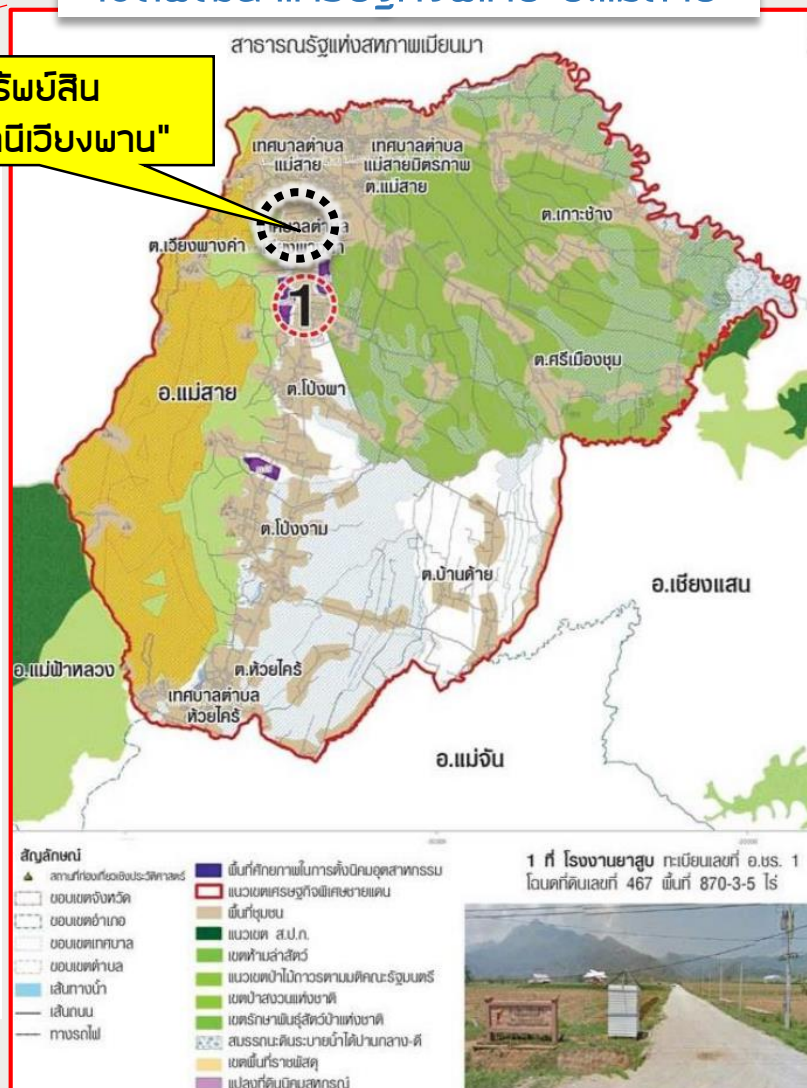
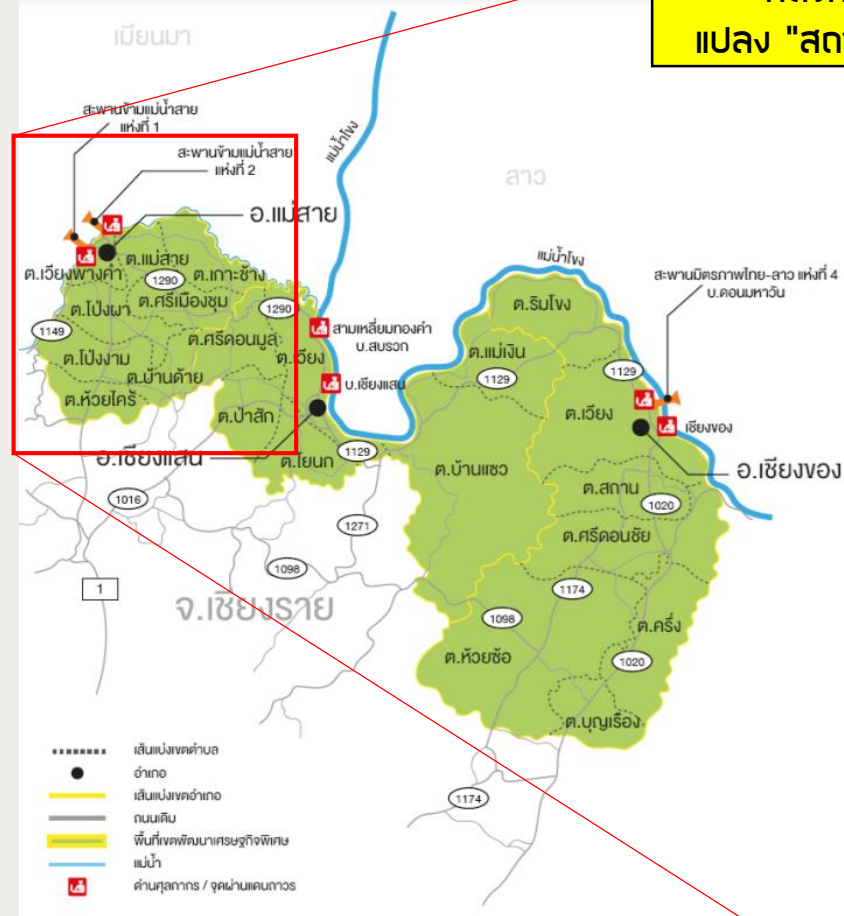


แปลง 2 "สถานีเวียงพาน" ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย

เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษเชียงราย

เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ อ.แม่สาย

ที่ตั้งทรัพย์สิน
แปลง "สถานีเวียงพาน"



นโยบายภาครัฐในการจัดตั้งเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

- **เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษเชียงราย** กำหนดเป็น "ฐานการท่องเที่ยว แหล่งผลิตอาหาร สินค้าเกษตร ศูนย์กลางการขนส่งสินค้าระหว่างประเทศ การขนส่งต่อเนื่องหลายรูปแบบ" ครอบคลุมพื้นที่ 21 ตำบล ติดชายแดน 3 อำเภอ ได้แก่ อำเภอแม่สาย อำเภอเชียงแสน และอำเภอเชียงทอง
- **เขตเศรษฐกิจพิเศษ อ.แม่สาย** ครอบคลุม 8 ตำบล พื้นที่ประมาณ 304.78 กม. (อยู่ในขอบเขตทรัพย์สิน แปลง "สถานีเวียงพาน")

ด่านท่าบ้อเหล็ก (เมียนมา)

ด่านแม่สาย (ไทย)



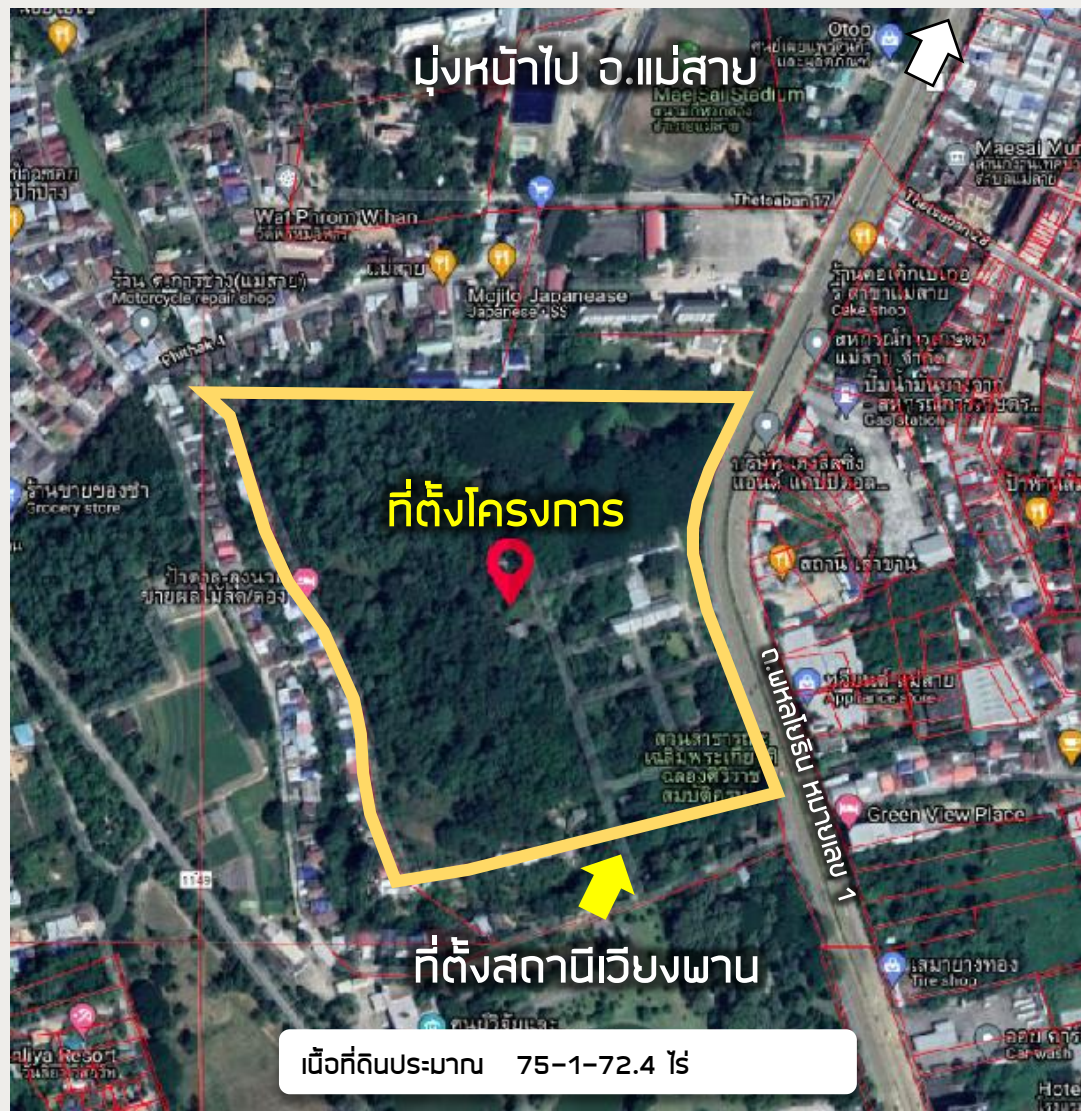


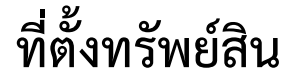
แปลง "สถานีเวียงพาน" ต.เวียงพางคำ อ.แม่สาย จ.เชียงราย





แปลง "สถานีเวียงพาน" ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย





สำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการที่ไม่ใช่ อาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่
- ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ขออนุญาต



ประกาศกระทรวงมหาดไทย

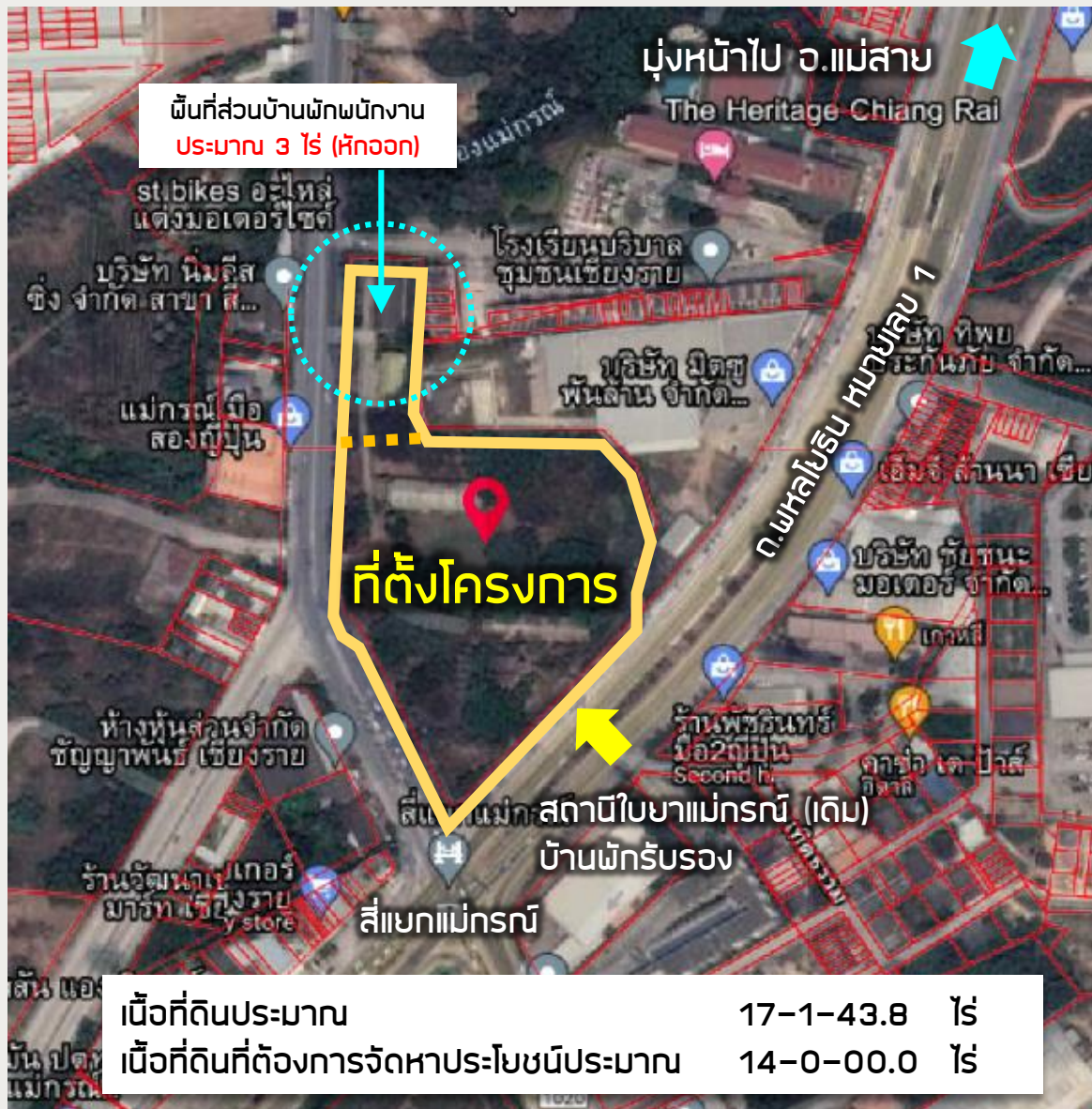
เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษเชียงราย

- ห้ามอาคารสูงเกิน 23 เมตร



แปลง "สถานีไบฮาแมกรณ์ (เดิม)" ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

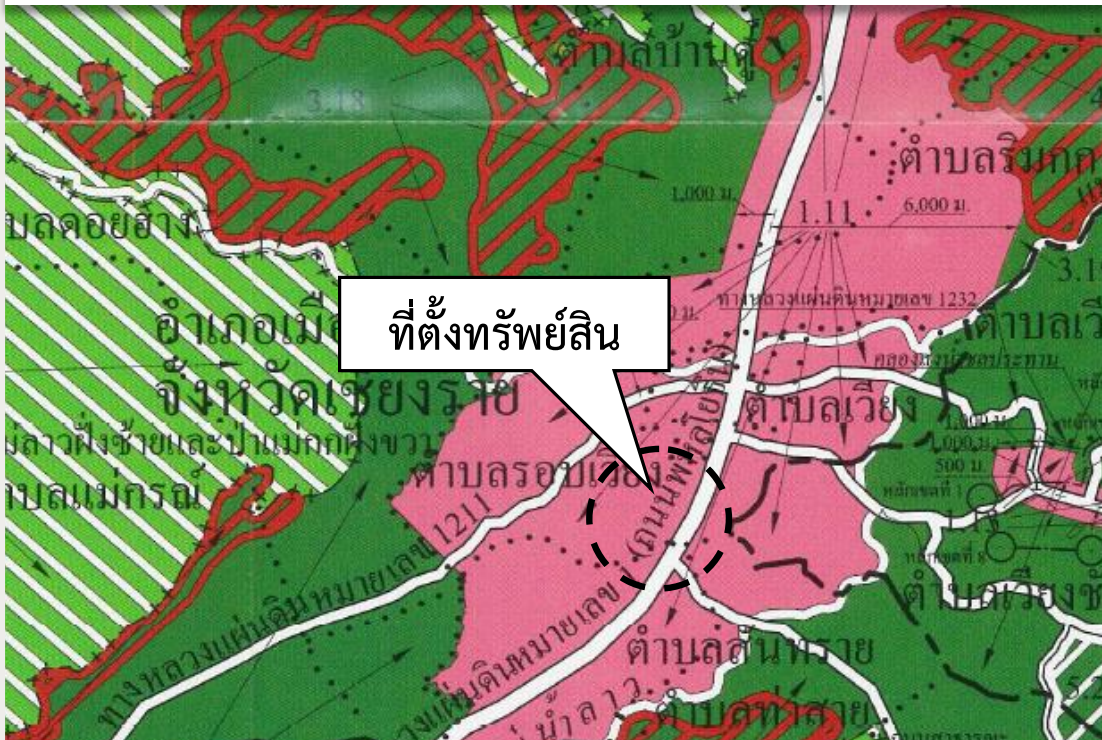






แปลง "สถานีโบราณแม่กรณ์ (เดิม)" ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561
ประเภทชุมชน (สีชมพู) บริเวณ 1.11 (ประกาศใช้ปัจจุบัน)

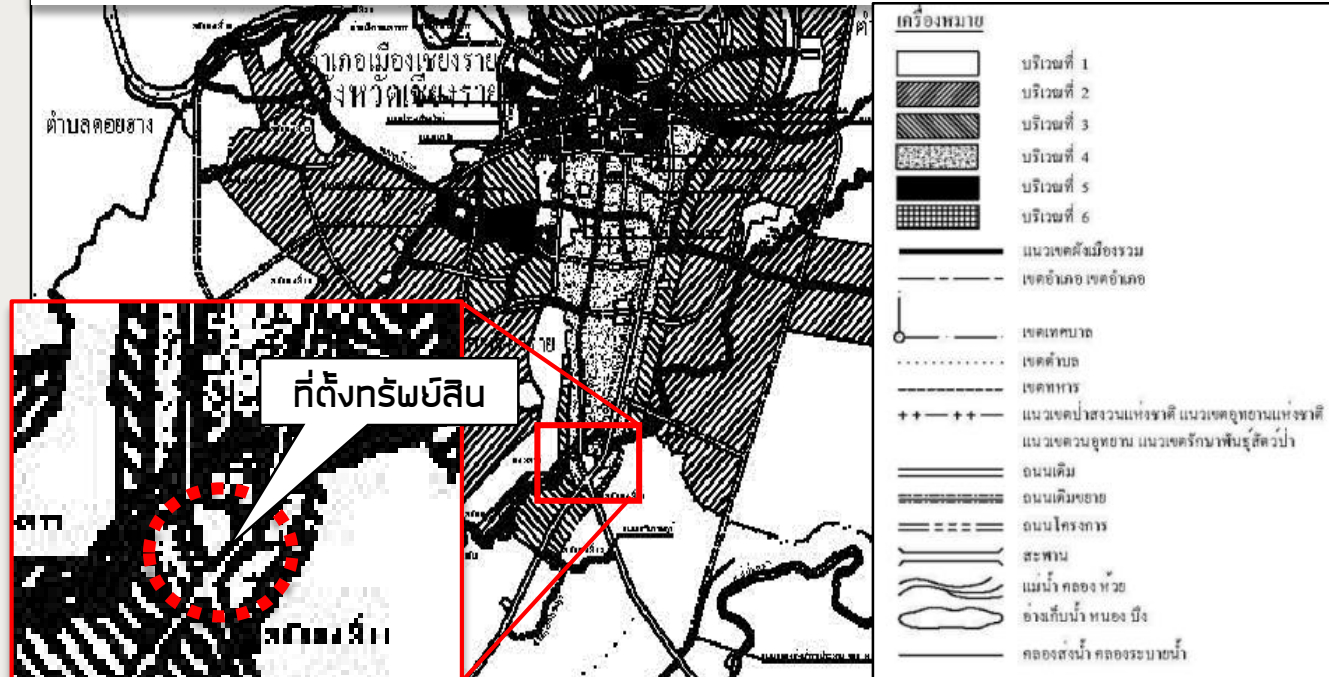


ที่ตั้งทรัพย์สิน

ผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2561 ประเภทชุมชน (สีชมพู)
บริเวณ 1.1 ให้ใช้ประโยชน์เพื่อการอยู่อาศัย พาณิชยกรรม สถาบันการศึกษา
ฯลฯ สำหรับการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่นให้เป็นไปตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการที่ไม่ใช่ อาคารสูง หรือ อาคารขนาดใหญ่
- ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของแปลงที่ขออนุญาต

เทศบัญญัติเทศบาลนครเชียงราย พ.ศ. 2558
บริเวณ 1 (ประกาศใช้ปัจจุบัน)



ที่ตั้งทรัพย์สิน

สาระสำคัญ ห้ามใช้ประโยชน์

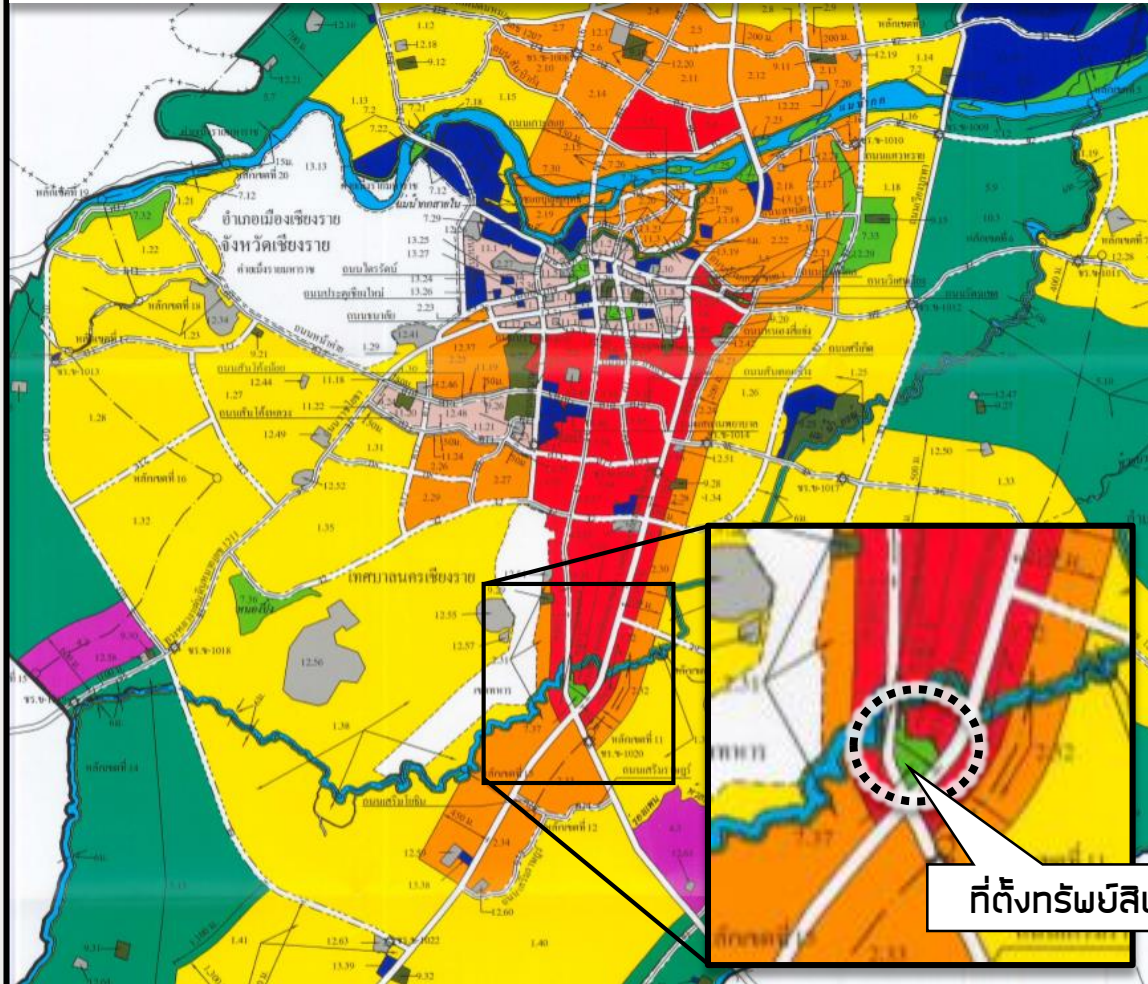
- ห้าม โรงแรม
- ห้าม ห้างสรรพสินค้า ห้างค้าปลีก หรือบ้านแถว
- ห้าม สถานบริการ
- ห้าม อาคารชุด
- ห้าม อาคารพาณิชยกรรมประเภทอาคาร
- ห้าม หอพัก

ขนาดใหญ่ แต่ไม่รวมถึงอาคารพาณิชยกรรม
ประเภทค้าปลีก ค้าส่ง

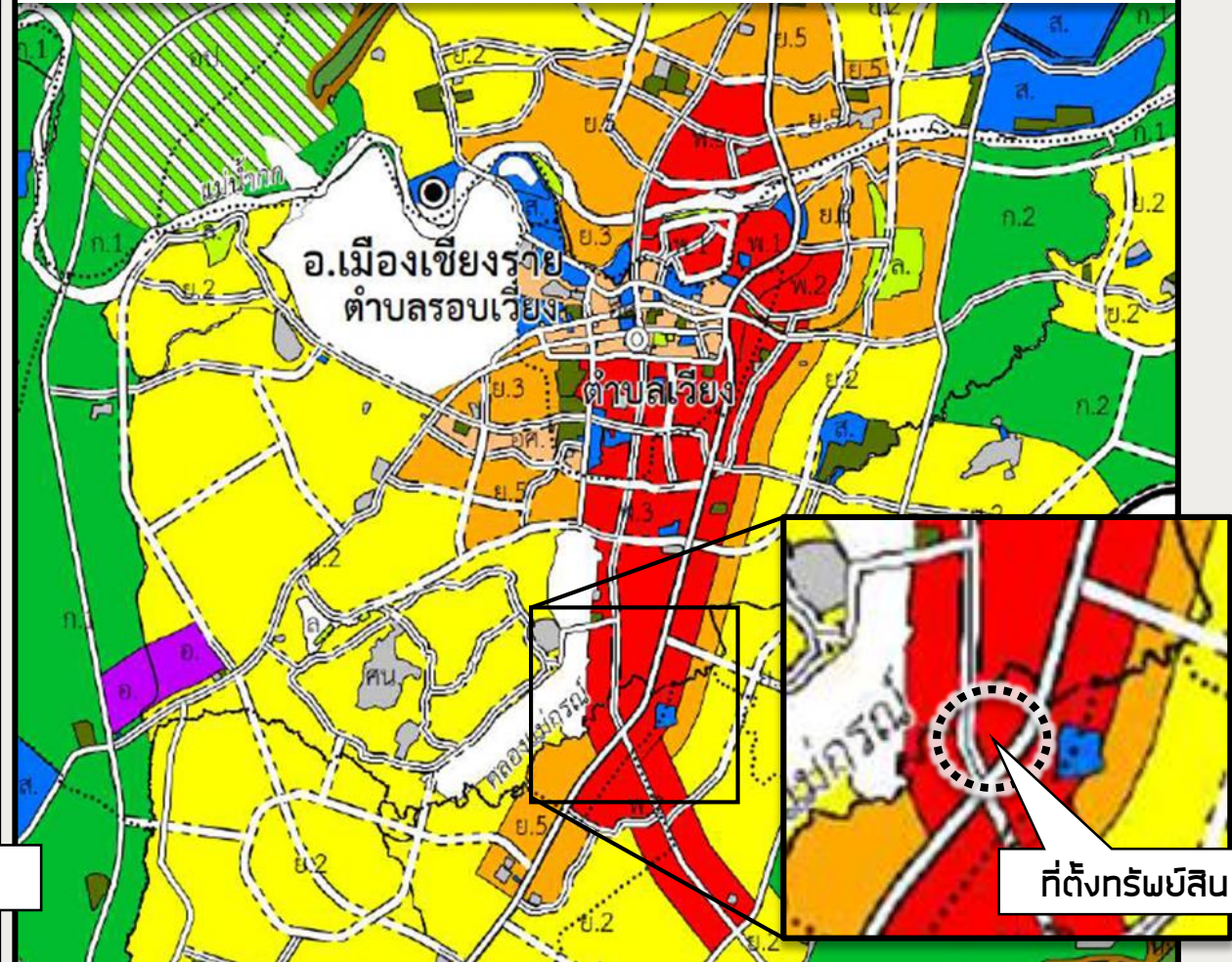


แปลง "สถานีโบราณแม่กรณ์ (เดิม)" ตำบลสันทราย อำเภอเมืองเชียงราย จังหวัดเชียงราย

ผังเมืองรวมเมืองเชียงราย พ.ศ.2550 (ปัจจุบันหมดอายุ)
ประเภทที่ 10 เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (สีเขียวอ่อน)
บริเวณ 7.37



(ร่าง) ผังเมืองรวมเมืองเชียงราย (ผังอนาคต)
ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)
บริเวณ ๗.๓ (อยู่ในขั้นตอนการรับฟังความเห็นจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง)





(2) เพื่อให้เอกชนผู้สนใจได้รับทราบเอกสารเชิญชวน

การเสนอรูปแบบแนวคิดการพัฒนาและการบริหารจัดการโครงการ

	แปลงโกดัง ร.บ.ส.1 (เดิม)	แปลงสถานีใบยาเวียงพาน	แปลงสถานีใบยาแม่กรณ์ (เดิม)
รูปแบบการพัฒนาและบริหารธุรกิจ	โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ คา์ปลีก หรืออื่น ๆ	ศูนย์การค้า และ/หรือ คา์ปลีก โมเดิร์นเทรด และ/หรือ โรงแรม และ/หรือ เซอร์วิส เซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ และ/หรืออื่น ๆ	ศูนย์การค้า คา์ปลีก โมเดิร์นเทรด โรงแรม เซอร์วิส อพาร์ทเม้นท์ คลังสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า ตลาด และ/หรืออื่น ๆ
มูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้างไม่น้อยกว่า	2,015 ล้านบาท	1,047 ล้านบาท	100 ล้านบาท
พื้นที่ใช้สอยขั้นต่ำไม่น้อยกว่า	50,000 ตร.ม.	54,000 ตร.ม.	12,000 ตร.ม.
ข้อกำหนดอื่น ๆ	การออกแบบและการพัฒนาต้องคำนึงถึงประเด็นทางสังคม ด้านสภาพแวดล้อมเป็นสำคัญ เช่น วัฒนธรรมท้องถิ่น เป็นต้น	- ต้องก่อสร้างอาคารทดแทนของเดิม ณ ศูนย์ฝึกอบรมและสาธารณูปโภค (ศูนย์ GAP) ของ มสท. - พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินมีค่าในโครงการ โดยจัดทำแผนผังการใช้ประโยชน์ (Master Plan) - กรณีตัด ต้องจัดทำบัญชีรายการที่ดินให้ มสท. ทราบและให้ความเห็นชอบก่อน - เสนอแผนงานในการปรับปรุงภูมิทัศน์	- พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินมีค่าในโครงการ โดยจัดทำแผนผังการใช้ประโยชน์ (Master Plan) - กรณีตัด ต้องจัดทำบัญชีรายการที่ดินให้ มสท. ทราบและให้ความเห็นชอบก่อน - เสนอแผนงานในการปรับปรุงภูมิทัศน์ (กรณี ก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างไม่เต็มพื้นที่)



(2) เพื่อให้เอกชนผู้สนใจได้รับทราบเอกสารเชิญชวน

ระยะเวลาการดำเนินงาน

****ดำเนินการได้หลังจากได้รับหนังสือแจ้งให้เริ่มงาน (Notice to Proceed)**

	แปลงที่ดิน ร.บ.ส.1 (เดิม)	แปลงสถานีใบยาเวียงพาน	แปลงสถานีใบยาแม่กรณ์ (เดิม)
ช่วงก่อสร้าง สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	ระยะเวลาไม่เกิน 4 (สี่) ปี	ระยะเวลาไม่เกิน 2 (สอง) ปี	ระยะเวลาไม่เกิน 2 (สอง) ปี
	- กรณีก่อสร้างเสร็จก่อนกำหนด เริ่มต้น "สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์" ได้ทันที - กรณีก่อสร้างเสร็จช้ากว่ากำหนด โดยมีข้อเหตุสุดวิสัย ต้องชำระค่าตอบแทนต่าง ๆ และให้ปรับลดระยะเวลาสัญญาลงตามจำนวนวันที่ก่อสร้างล่าช้าตาม "สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์"		
ช่วงจัดหาประโยชน์ สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์	ระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) ปี	ระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) ปี	ระยะเวลาไม่เกิน 30 (สามสิบ) ปี
	- ระยะเวลาจัดหาประโยชน์ไม่รวมช่วงก่อสร้าง - การลงนามในสัญญาเช่า วันที่เดียวกับ "สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง" - กรรมสิทธิ์ตกเป็น ขสท. เมื่อสิ้นสุดสัญญา (Built-Operate-Transfer: BOT)		



(2) เพื่อให้เอกชนผู้สนใจได้รับทราบเอกสารเชิญชวน

การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำที่ ยสท. จะได้รับ

ชำระตาม "สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง"

		แปลงโทด่ง ร.บ.ส.1 (เดิม)	แปลงสถานีใบยาเวียง พาน	แปลงสถานีใบยาแม่ กรณ์ (เดิม)	รวม 3 แปลง
ค่าธรรมเนียม การเช่า (Upfront Fee)	(ขั้นต่ำ)	130,311,000 บาท	65,667,000 บาท	21,330,000 บาท	217,308,000 บาท
		• กำหนดตามสัดส่วน 30% ของมูลค่าโครงการ (Present Value)			
ค่าตอบแทน ช่วงก่อสร้าง	(ขั้นต่ำ)	25,147,500 บาท	4,224,136 บาท	1,372,000 บาท	30,743,636 บาท
	ปีที่ 1	ยกเว้นค่าตอบแทน		ยกเว้นค่าตอบแทน	
	ปีที่ 2	ร้อยละ 25 ของค่าเช่าปีแรก		ร้อยละ 50 ของค่าเช่าปีแรก	
	ปีที่ 3	ร้อยละ 50 ของค่าเช่าปีแรก		ร้อยละ 50 ของค่าเช่าปีแรก	
	ปีที่ 4	ร้อยละ 75 ของค่าเช่าปีแรก		-	

**ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด



(2) เพื่อให้เอกชนผู้สนใจได้รับทราบเอกสารเชิญชวน

การเสนอผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำที่ ยสท. จะได้รับ

ชำระตาม "สัญญาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์"

	แปลงโกดัง ร.บ.ส.1 (เดิม)	แปลงสถานีใบยาเวียงพาน	แปลงสถานีใบยาแม่กรณ์ (เดิม)	รวม 3 แปลง
<u>ค่าเช่าดำเนินการ (ขั้นต่ำ)</u> <u>จัดหาประโยชน์</u> <u>30 (สามสิบ) ปี</u>	ปีแรก 16,765,000 บาท	ปีแรก 8,448,272 บาท	ปีแรก 2,744,000 บาท	ปีแรก 27,957,272 บาท
	<u>รวม 801,572,770 บาท</u>	<u>รวม 403,931,094 บาท</u>	<u>รวม 131,196,879 บาท</u>	<u>รวม 1,336,700,743 บาท</u>
	- ปรับเพิ่มร้อยละ 10 (สิบ) ทุก 3 (สาม) ปี - ระยะเวลาจัดหาประโยชน์ไม่รวมช่วงก่อสร้าง - การลงนามในสัญญาเช่า วันเดียวกับ "สัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง" - กรรมสิทธิ์ตกเป็น ยสท. เมื่อสิ้นสุดสัญญา (Built-Operate-Transfer: BOT)			
<u>ค่าส่วนแบ่งรายได้</u> <u>(Revenue</u> <u>Sharing)</u>	- กรณีผู้ได้รับสิทธิการเช่าสามารถสร้างรายได้จากการประกอบกิจการรวมใน รอบ 5 (ห้า) ปี <u>มากกว่า</u> <u>ยอดรายได้ที่ประมาณการไว้</u>ในกระแสเงินสดของโครงการ (Cash Flow Projection) - ชำระทุก 5 (ห้า) ปี ภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน			

****ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใด**