



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำหรับ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า

ดีพีที โฮเทลทอลลิดี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ภายใต้ชื่อ "โรงแรม ยู เขาใหญ่"

ตั้งอยู่เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ดิดชอยไม่มีชื่อ

แยกจากถนนสายบ้านบึงเตย - บ้านสระน้ำใส

ตำบลหมูสี อำเภopakช่อง จังหวัดนครราชสีมา

รายงานเลขที่ 67-10595 (1) GL

จัดทำโดย :



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD.

238 อาคารไทยรุ่งเรือง ชั้น 16 (ยูนิตที่ 5)

ถนนราชมรรคาซอยสุขุมวิท แขวงคลองนทรี เขตยานนาวา

กรุงเทพมหานคร 10120

Tel. 02-294-9099

www.grandasset.co.th

วันที่ 27 กันยายน 2567

รายงานเลขที่ 67-10595 (1) GL

วันที่ 27 กันยายน 2567

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า

ดีพีที ฮอลพิททอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ "โรงแรม ยู เขาใหญ่" ตั้งอยู่เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ดิดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบ้านบึงเตย - บ้านสระน้ำใส ตำบลหมูสี อำเภopakช่อง จังหวัดนครราชสีมา

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินโดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างฯ และแนวเขตที่ดินที่จะทำการประเมินฯ และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินซึ่งมีสิทธิการถือครองภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ สภาพปัจจุบัน โดยมีรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2567

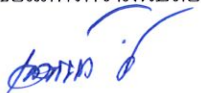
➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 346,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 358,000,000 บาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

รายละเอียดทรัพย์สินฯ รวมถึงข้อกำหนดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่นๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



นายเลอสรค์ สงทวน

กรรมการผู้จัดการ

ในนามของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี จำกัด

สารบัญ

สรุปผลการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	ii
1.0 บทนำ	1
1.1 การมอบหมายงาน	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)	2
1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	2
2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน.....	3
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	3
2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน	3
2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง	4
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ	5
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	8
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน	8
3.2 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	10
3.3 รายละเอียดที่ดิน	13
3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	14
3.5 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	22
4.0 รายงานภาพรวมตลาดโรงแรม	26
5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	28
5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง	28
5.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ	30
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	31
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า	32
7.1 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	32
7.2 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)	32
7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า	32
8.0 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	33
8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)	33
8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	46
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า	61
9.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	61
9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	61
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	61

ภาคผนวก

- ◆ แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ภาพถ่ายทางอากาศ
- ◆ ผังที่ดิน / ผังบริเวณ / สำเนาแบบแปลนอาคาร
- ◆ ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- ◆ สำเนาเอกสารเอกสารสิทธิ์ / สำเนาสัญญาเช่า / สำเนาระวางแผนที่ / สำเนาราคาประเมินราชการ / สำเนาใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร / สำเนาใบรับรองอาคาร / สำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	67-10595 (1) GL
ราย	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน ซอลฟิเทลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า เป็นการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีรายละเอียดทรัพย์สิน ดังนี้ - ที่ดิน ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 13 ไร่ 1 งาน 97.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,397.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ไม่พิจารณาประเมินมูลค่า เนื่องจากถูกรอนสิทธิ์ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้กับที่ดินแปลงบุคคลอื่น และมีสภาพเป็นสวนหย่อม เนื้อที่ดินประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 35.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,643.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 9 ไร่ 2 งาน 62.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 3,862.0 ตารางวา - สิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ภายใต้ชื่อ "โรงแรม ยู เขาใหญ่" ตั้งอยู่เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อแยกจากถนนสายบ้านบุ่งเตย - บ้านสระน้ำใส ตำบลหมูสี อำเภopakช่อง จังหวัดนครราชสีมา
พิกัด GPS	Lat : 14.551423, Long : 101.472381
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน ซอลฟิเทลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน	27 กันยายน 2567
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	28 กันยายน 2567
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2567	
➢ มูลค่าทรัพย์สิน	: 346,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568	
➢ มูลค่าทรัพย์สิน	: 358,000,000 บาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ สงทวน)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.031

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กตด.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายพัฒนศักดิ์ ชื่นใจ

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายคมพัชญ์ โตศิริสิทธิโชติ

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนารีนารถ ภัทรสุขขวัญ

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้ หรือไม่อาจนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ได้รับไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้รับไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- บริษัทฯและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่รับผิดชอบ ในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นได้ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินมูลค่าเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับ รายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใดโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯเสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

1.0 บทนำ

1.1 การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีพีที ฮอลพิททอลลิตี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ให้เสนอความคิดเห็นที่เป็นมูลค่าของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 13 ไร่ 1 งาน 97.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,397.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ไม่พิจารณาประเมินมูลค่า เนื่องจากถูกรอนสิทธิ ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้กับที่ดินแปลงบุคคลอื่น และมีสภาพเป็นส่วนหย่อม เนื้อที่ดินประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 35.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 1,643.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 9 ไร่ 2 งาน 62.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 3,862.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ภายใต้ชื่อ "โรงแรม ยู เขาใหญ่" ตั้งอยู่เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบ้านนึ่งเตย - บ้านสระน้ำใส ตำบลหมูสี อำเภอบางซ่ง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ เพื่อหามูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ สภาพปัจจุบันของทรัพย์สินฯ ในวันที่ทำการสำรวจ ตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ทำการประเมิน

1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ
รายงานการประเมินฯฉบับนี้ สามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯเท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯฉบับนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบ หรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่น นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

1.3 มูลค่าตลาด (Open Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสมสำหรับการซื้อ-ขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสถานะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อ-ขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้นในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อ-ขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอฟื้นเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สินนั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อ-ขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

1.4 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2567

2.0 ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ภายใต้ชื่อ "โรงแรม ยู เขาใหญ่" ตั้งอยู่เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ตัดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบ้านโป่งเตย - บ้านสระน้ำใส ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

โดยทรัพย์สินฯ มีระยะห่างสถานที่สำคัญๆ ในบริเวณใกล้เคียง ดังนี้

สถานที่	ระยะทาง
Magnolias French Country Khao Yai	ติดกับทรัพย์สินด้านทิศตะวันตก
เขาใหญ่คิรีธารทิพย์ รีสอร์ท	ประมาณ 500 เมตร
วัดโป่งเตย	ประมาณ 2.20 กิโลเมตร
โรงเรียนพฤษภาพิทยาสรรพ์	ประมาณ 3.30 กิโลเมตร
โรงเรียนสระน้ำใสวิทยา	ประมาณ 3.70 เมตร
วัดสระน้ำใส	ประมาณ 3.80 กิโลเมตร
อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่	ประมาณ 16.00 กิโลเมตร

2.2 การเข้า-ออกของทรัพย์สิน

• ถนนสายหลัก	ได้แก่ ถนนธนะรัตน์ (ทล.2090) เป็นถนนลาดยาง ขนาด 6 ช่องทาง สิทธิการใช้งานเป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 40 เมตร
• ถนนสายรอง 1	ได้แก่ ถนนสายบ้านโป่งเตย-บ้านสระน้ำใส เป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องทาง สิทธิการใช้งานเป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร
• ถนนสายรอง 2	ได้แก่ ซอยไม่มีชื่อ เป็นถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องทาง สิทธิการใช้งานเป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 8 เมตร
• ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ได้แก่ ถนนโครงการแมกโนเลียส์ เฟรนด์ คันทรี่ เขาใหญ่ เป็นถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องทาง สิทธิการใช้งานเป็นทางสาธารณะประโยชน์ เขตทางกว้างประมาณ 10 เมตร

2.3 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง

ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม การอยู่อาศัย และการพาณิชยกรรม การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ส่วนใหญ่จะอยู่ในลักษณะของการทำฟาร์มเลี้ยงโคเนื้อ และโคนม การทำสวนผลไม้และพืชผักสวนครัว การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะอยู่ในลักษณะของการพักอาศัยแบบชุมชนดั้งเดิม โดยส่วนใหญ่จะปลูกสร้างเอง และมีที่อยู่ในรูปแบบของโครงการจัดสรร ประเภทที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว และอาคารชุดพักอาศัย การใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชยกรรม จะอยู่ในรูปแบบผสมผสานของโรงแรม รีสอร์ท ร้านอาหาร และร้านค้า เป็นต้น โดยจะตั้งอยู่ริมถนนหน้ารัชต์ (ทล. 2090) ทั้งสองฝั่ง และถนนเมนแยกย่อยต่างๆ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการศึกษา และสถานที่ราชการจะตั้งอยู่กระจายโดยทั่วไป อย่างไรก็ตาม ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินมีความหนาแน่นของการใช้ประโยชน์ไม่มากนัก

โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ ด้านตรงทางเข้าอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่, หมวดการทางปากช่องที่ 3, สถานีตำรวจภูธรหลุมสี, สำนักงานเทศบาลตำบลหลุมสี, วัดป่าเตย, วัดสระน้ำใส, โรงเรียนสระน้ำใสวิทยา, เขาใหญ่คีรีธารทิพย์ รีสอร์ท และโครงการ Magnolias French Country Khao Yai เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีโครงการพัฒนาของรัฐบาลที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์และมูลค่าที่ดินในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินได้แก่

1. โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หรือมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา (ทล.6)

ความเป็นมาของโครงการ

โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 6 สายบางปะอิน-นครราชสีมา หรือทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข M6 เป็นหนึ่งโครงการสำคัญที่มีความจำเป็นเร่งด่วน โดยได้รับการบรรจุในแผนมาตรการเร่งรัดการลงทุน Action Plan ของกระทรวงคมนาคม และมาตรการเร่งรัดโครงการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ (PPP Fast Track) ของกระทรวงการคลัง เพื่อเร่งรัดการลงทุนโครงการขนาดใหญ่ให้เกิดผลเป็นรูปธรรมโดยเร็ว

ปัจจุบันกรมทางหลวงอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างงานโยธาซึ่งแบ่งออกเป็น 40 สัญญา เพื่อเร่งรัดการดำเนินงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงานที่กำหนด สำหรับการก่อสร้างงานระบบ การดำเนินงานและการบำรุงรักษาภายหลังจากโครงการเปิดให้บริการ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2560 อนุมัติให้กรมทางหลวงเปิดโอกาสให้ภาคเอกชนร่วมลงทุนและบริหารจัดการ ในรูปแบบ PPP Gross Cost ซึ่งเอกชนจะเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างงานระบบและจัดเก็บรายได้ทั้งหมดส่งมอบให้แก่ภาครัฐ โดยภาคเอกชนจะได้รับค่าจ้างตอบแทนในการดำเนินงานและบำรุงรักษา พร้อมทั้งจ่ายคืนค่าก่อสร้างงานระบบตามกรอบระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนด

แนวโครงการ

เป็นเส้นทางสายหนึ่งที่มีความสำคัญมาก เนื่องจากเป็นทางหลวงพิเศษที่สามารถแบ่งเบาการจราจรจากทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ที่มีการจราจรสูงและติดขัดมากขึ้น ยิ่งในช่วงเทศกาลที่มีวันหยุดยาวติดต่อกันหลายวัน เส้นทางสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะมีปริมาณการจราจรสูงมาก ส่งผลให้การจราจรติดขัดและใช้เวลาในการเดินทางมากกว่าปกติ 2-3 เท่า และนอกจากนี้ทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน - นครราชสีมา) ยังจะช่วยนำความเจริญมาสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยจะเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญที่จะนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิต และความเจริญของประชาชนในภูมิภาคให้ดีขึ้น เนื่องจากจะเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างฐานการผลิตและส่งออกของประเทศไทยเข้ากับสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจอินโดจีน ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามแผนงานดังกล่าว โดยแบ่งการดำเนินการออกเป็น 2 ตอน คือ ตอนแรกจากอำเภอบางปะอิน - อำเภอปากช่อง ระยะทาง 103 กิโลเมตร และตอนที่ 2 จากอำเภอปากช่อง - จังหวัดนครราชสีมา ระยะทาง 93 กิโลเมตร โดยแนวเส้นทางที่โครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน - นครราชสีมา)

ตอนที่ 1 พาดผ่านจะครอบคลุม 3 จังหวัดคือ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดสระบุรี และจังหวัดนครราชสีมา โดยมีจุดเริ่มต้นที่ทางแยกต่างระดับที่อำเภอบางปะอิน ผ่านอำเภอมโนรมย์ อำเภออุทัย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เข้าสู่จังหวัดสระบุรี ที่อำเภอหนองแค อำเภอเมืองสระบุรี อำเภอแก่งคอย และอำเภอมวกเหล็ก สิ้นสุดแนวเส้นทางตอนที่ 1 ที่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา รวมระยะทาง 103 กิโลเมตร

ตอนที่ 2 โดยมีจุดเริ่มต้น ต่อจากทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน - นครราชสีมา) ตอน 2 (ประมาณกิโลเมตรที่ 103+000) โดยแนวทางจะผ่านพื้นที่จังหวัดนครราชสีมา 5 อำเภอ ได้แก่ อำเภอปากช่อง อำเภอสีคิ้ว อำเภอสูงเนิน อำเภอทะเลสอ และอำเภอเมือง แล้วสิ้นสุดโครงการโดยเชื่อมเข้าทางสายเลี่ยงเมืองนครราชสีมา รวมระยะทาง 93 กิโลเมตร

รูปแบบโครงการ

ลักษณะผิวจราจรเป็นพื้นผิวคอนกรีตขนาด 4 ช่องจราจรไป - กลับ และมีมาตรฐานสูงกว่าถนนทั่วไป คือมีการกันเขตทาง ควบคุมทางเข้า - ออกที่สมบูรณ์แบบ บริเวณทางแยกและทางต่อเชื่อมจะเป็นทางแยกต่างระดับสะพานข้ามและทางลอด โดยไม่มีสัญญาณไฟจราจร ยานพาหนะสามารถใช้ความเร็วสูงได้ตามที่ออกแบบ 120 กิโลเมตร/ชั่วโมง ตลอดเส้นทางของโครงการฯ จะมีทางแยกต่างระดับ 11 แห่ง อาคารเก็บค่าผ่านทาง 8 แห่ง คือ ด่านบางปะอิน, ด่านวังน้อย, ด่านหินกอง, ด่านแก่งคอย, ด่านทับทิม, ด่านปากช่อง, ด่านสีคิ้ว และด่านนครราชสีมา

ความคืบหน้าโครงการ

สัญญาก่อสร้างงานโยธา : แบ่งการก่อสร้างออกเป็น 40 สัญญา ปัจจุบันลงนามสัญญาก่อสร้างครบถ้วนแล้ว โดยมีความก้าวหน้าของงานก่อสร้างโยธาแล้วประมาณ 97% (ข้อมูล ณ ตุลาคม 2565)

ในวันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป กรมทางหลวงได้เปิดให้ทดลองวิ่งฟรี ช่วงปากช่อง - สีคิ้ว - ขามทะเลสอ - ทางเลี้ยวเมืองนครราชสีมา ระยะทาง 77 กิโลเมตร ไปจนกว่าด่านเก็บค่าผ่านทางจะแล้วเสร็จ โดยเปิดให้ทดลองวิ่งทั้ง 2 ทิศทาง



2. โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูงช่วงกรุงเทพ - นครราชสีมา

โครงการระบบรถไฟฟ้าความเร็วสูง ระยะที่ 2 ช่วงนครราชสีมา - หนองคาย จะต้องออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานระบบรถไฟฟ้าความเร็วสูงของสาธารณรัฐประชาชนจีนให้สอดคล้องกับระยะที่ 1 ช่วงกรุงเทพมหานคร - นครราชสีมา ตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการร่วมเพื่อความร่วมมือด้านรถไฟไทย - จีน ครั้งที่ 23 เมื่อวันที่ 7-9 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 โดยฝ่ายไทยได้รับทราบรายงานความเห็นต่อผลการศึกษาความเหมาะสมของโครงการ ระยะที่ 2 (ช่วงนครราชสีมา - หนองคาย) ที่ฝ่ายจีนนำเสนอให้ฝ่ายไทยแล้ว เมื่อวันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2561 และฝ่ายจีนอยู่ระหว่างจัดทำรายงานการศึกษาความเหมาะสมช่วงหนองคาย - เวียงจันทน์ ทั้งนี้ โครงการในเส้นทางดังกล่าวเกี่ยวข้องกับไทย - ลาว - จีน เพื่อเชื่อมโยงภูมิภาค ซึ่งฝ่ายไทยจะใช้ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นประกอบการทบทวนผลการศึกษาความเหมาะสมเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีให้รับทราบต่อไป

รถไฟฟ้าความเร็วสูงกรุงเทพ-นครราชสีมา มีทั้งหมด 6 สถานี ได้แก่ สถานีกลางบางซื่อ ดอนเมือง อยุธยา สระบุรี ปากช่อง และนครราชสีมา ระยะทางรวม 250.77 กม. มีกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จ ปี 2569 การก่อสร้างแบ่งเป็น 2 ส่วนได้แก่ 1. การก่อสร้างงานโยธา แบ่งออกเป็น 14 สัญญา ก่อสร้างแล้วเสร็จ 1 สัญญา อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 10 สัญญา ยังไม่ลงนาม 3 สัญญา 2. สัญญางานระบบราง ระบบไฟฟ้าและเครื่องกล จัดหาขบวนรถไฟ และจัดฝึกอบรมบุคลากร ลงนามสัญญา เมื่อวันที่ 28 ต.ค. 2563 ขณะนี้อยู่ระหว่างดำเนินงานตามสัญญา มีระยะเวลาในการดำเนินงานจำนวน 64 เดือน



3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ (ติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 13 ไร่ 1 งาน 97.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,397.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 9 ไร่ 2 งาน 62.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 3,862.0 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 5 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ จำนวน 6 รายการ ได้แก่

ลำดับที่	รายละเอียดอาคาร / สิ่งปลูกสร้าง	อายุ (ปี)	พื้นที่ (ตารางเมตร)
1	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น	7	6,676.00
2	อาคารห้องควบคุมชั้นเดียว	7	187.00
3	อาคารห้องขยะชั้นเดียว	7	19.00
4	อาคารห้องเก็บของ	7	7.00
5	อาคารกาสเฝ้า	7	98.00
	<u>สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ</u>		
6	บ่อหมัก	7	9.60
7	ศาลา SPA PAVILION	7	12.00
8	สระว่ายน้ำ	7	358.00
9	โรงจอดรถ	7	141.00
10	รั้วรอบโครงการ (หน่วยเป็นเมตร)	7	182.80
11	ลานจอดรถลาดยาง	7	1,914.00
รวมพื้นที่ใช้สอยของอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง ของโรงแรม ยู เขาใหญ่ ทั้งหมด			9,604.40

โรงแรม ยู เขาใหญ่ เป็นโรงแรมรูปแบบชาโตว์ของฝรั่งเศสท่ามกลางวิวทิวเขาของเขาใหญ่ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยมีจำนวนห้องพักรวม 63 ห้อง แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบได้แก่ ห้องซูพีเรีย ห้องดีลักซ์และห้องสวีท โดยก่อสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการเมื่อประมาณเดือนพฤศจิกายน ปี 2559

โรงแรม มีห้องพักจำนวน 63 ห้อง ตั้งอยู่ตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 3 ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีรายละเอียดห้องพักโดยสรุปดังนี้

แบบห้อง	พื้นที่ห้อง (ตร.ม.)	จำนวน (ห้อง)
ซูพีเรีย	38.00	31
ดีลักซ์	53.00	28
สวีท	76.00	4
รวมห้องพัก		63

สิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการฯ ประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องประชุมสัมมนา โถงต้อนรับ ห้องอาหาร ห้องฟิตเนส ห้องประชุม/สัมมนา ห้องเกมส์ สปา อินเทอร์เน็ต ระบบเคเบิลทีวี ระบบอินเทอร์เน็ต ระบบรักษาความปลอดภัย และลานจอดรถภายนอกอาคาร

3.2 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

3.2.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2567 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน							
ระวางแผนที่ 5238 IV 6608, 6610 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา							
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	74567	189	12844	0	0	94.0	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ใน ฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน พี ฮอลพิทอลล์ดี ที่มีข้อตกลง ในการซื้อคืน
2	74568	190	12845	0	2	41.0	
3	74569	191	12846	12	2	62.0	
รวมเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์				13	1	97.0	(หรือเท่ากับ 5,397.0 ตารางวา)
*หัก เนื้อที่ทั้งแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 74567 มีสภาพเป็นสวนหย่อม				0	0	94.0	(หรือเท่ากับ 94.0 ตารางวา)
*หัก เนื้อที่ส่วนที่ตกอยู่ในภาระจำยอม (ทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ 74568)				0	2	41.0	(หรือเท่ากับ 241.0 ตารางวา)
*หัก เนื้อที่ส่วนที่ตกอยู่ในภาระจำยอม (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 74569)				3	0	00.0	(หรือเท่ากับ 1,200.0 ตารางวา)
คงเหลือเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า				9	2	62.0	(หรือเท่ากับ 3,862.0 ตารางวา)

ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ภาระผูกพัน : จำนองเป็นประกันกับ บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ

- : 1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 74567 เป็นที่ดินส่วนที่ถูกกันออกมีสภาพเป็นสวนหย่อมริมถนนและรั้ว มีรูปร่างเป็นที่ดินหลายเหลี่ยม เมื่อพิจารณาจากรูปแปลงที่ดินและการใช้ประโยชน์ บริษัทฯ จะไม่พิจารณามูลค่าที่ดินส่วนนี้
2. ที่ดินโฉนดเลขที่ 74568 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมทั้งแปลง เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ เข้า-ออก ทางระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 37821 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนด้านในโรงแรมและเป็นถนนทางเข้าโครงการบ้าน แมกโนเลียส์ เฟรนช์ คันทรี่ เขาใหญ่ (Magnolias French Country Khao Yai) โดยมีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับที่ดิน ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่พิจารณามูลค่าที่ดินส่วนนี้
3. โฉนดที่ดินเลขที่ 74569 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมบางส่วน เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ เข้า-ออก ทางระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 37821 ตามรายละเอียดในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดลงวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ตามบันทึกข้อตกลงการจำยอม ลงวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ปัจจุบันบางส่วนมีสภาพเป็นถนนคลองภายในโครงการ บริษัทฯ จะไม่พิจารณามูลค่าที่ดินส่วนนี้
- (ดูตามผังที่ดิน แนบท้ายรายงานประกอบ)

“ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการเว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น จึงทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น”

3.2.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจาก รูประวางแผนที่ทางเว็บไซต์ของสำนักงานที่ดิน ขนาดรูปร่าง และทิศทางตามแนวเขตที่ดิน และผู้นำชี้ มีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

3.2.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ (รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569) มีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	74567	94.0	5,000	470,000
2	74568	241.0	5,000	1,205,000
3	74569	5,062.0	5,000	25,310,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการรวม		5,397.0	(เฉลี่ย 5,000)	1,134,229,500

ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการ

ลำดับ ที่	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ (บาท)	
			ตารางเมตรละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น	6,676.00	9,600	64,089,600
2	อาคารห้องควบคุมชั้นเดียว	187.00	8,500	1,589,500
3	อาคารห้องขะชั้นเดียว	19.00	8,500	161,500
4	อาคารห้องเก็บของ	7.00	8,500	59,500
5	อาคารกลาสเฮ้าส์	98.00	5,850	573,300
6	ป้อมยาม	9.60	5,450	52,320
7	ศาลา SPA PAVILION	12.00	5,850	70,200
8	สระว่ายน้ำ	358.00	7,900	2,828,200
9	โรงจอดรถ	141.00	2,500	352,500
10	รั้วรอบโครงการ	182.80	2,100	383,880
11	ลานจอดรถ (ลาดยาง)	1,914.00	500	957,000
ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้างของทางราชการ		9,604.40	ราคารวม	71,117,500
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				98,102,500

(สำเนาบัญชีราคาประเมินที่ดินของทางราชการ แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

3.3 รายละเอียดที่ดิน

3.3.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพของที่ดิน

ลักษณะรูปร่างของที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการปรับถมดินแล้ว มีระดับของที่ดินสูงเสมอถนนผ่านด้านหน้า ทรัพย์สินฯ มีแนวเขตที่ดินด้านทิศตะวันออก ติดถนนภายในโครงการฯ(ทางสาธารณประโยชน์) เป็นระยะประมาณ 70.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินลึกเข้าไปจากทางด้านทิศตะวันออกไปจรดทิศตะวันตก เป็นระยะประมาณ 269.00 เมตร

3.3.2 อาณาเขตติดต่อ

ทิศเหนือ	:	ติดต่อกับ	คลองลำตะคอง	ประมาณ	100.00	เมตร
ทิศใต้	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	400.00	เมตร
ทิศตะวันออก	:	ติดต่อกับ	ถนนภายในโครงการฯ (ทางสาธารณประโยชน์)	ประมาณ	70.00	เมตร
ทิศตะวันตก	:	ติดต่อกับ	ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	172.00	เมตร

3.3.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินนี้ ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ ปัจจุบันมีการพัฒนาใช้ประโยชน์ในด้านพาณิชยกรรม ประเภทอาคารโรงแรม ภายใต้ชื่อ "โรงแรม ยู เขาใหญ่"

3.3.4 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันที่ทำการสำรวจ พบรายละเอียดดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	:	ไม่มีปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง นอกจากฝนตกตามฤดูกาล และอุทกภัย
ปัญหาเรื่องมลพิษ	:	ไม่อยู่ใกล้กับสถานที่ก่อปัญหามลพิษทาง กลิ่น เสียง
การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มี

3.3.5 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินฯ ที่ทำการประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

3.4 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน

/ อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น

: โฉนดที่ดินเลขที่ 74569

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร

: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น

ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)

: ประมาณ 119.00 x 81.00 เมตร

พื้นที่อาคาร

: พื้นที่ส่วนห้องพัก ประมาณ 2,647.68 ตารางเมตร

พื้นที่ส่วนกลาง ประมาณ 3,471.50 ตารางเมตร

พื้นที่เฉลียง/โถงทางเดิน ประมาณ 283.22 ตารางเมตร

พื้นที่ระเบียง ประมาณ 273.60 ตารางเมตร

พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ประมาณ 6,676.00 ตารางเมตร

รูปแบบอาคาร

: มาตรฐานทั่วไป

มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง

: ดี

อายุอาคาร

: ประมาณ 7 ปี

สภาพอาคาร/การดูแลรักษา

: สภาพอาคารปานกลาง / การดูแลรักษาตามสภาพ

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก

: คอนกรีตเสริมเหล็ก

โครงหลังคา/หลังคา

: โครงหลังคาเหล็ก / มุงด้วยหลังคาแผ่นกระเบื้องดินเผาซีริส (Ceris)

พื้น

: คอนกรีตเสริมเหล็ก

วัสดุผิวพื้น

: ปูกระเบื้องแกรนิตโต้, กระเบื้องเคลือบ

ผนังภายนอก

: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, กระฉก

ผนังภายใน

: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, แผ่นยิปซัมบอร์ด ทาสี, กระฉก

ฝ้าเพดาน

: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ ทาสี, ยิปซัมบอร์ดเล่นระดับ ทาสี

ประตู

: บานไม้, บานกระฉก, บานกระฉกกรอบอลูมิเนียม, บานเหล็กสำเร็จรูป

หน้าต่าง

: บานกระฉกกรอบอลูมิเนียม, บานเกล็ด บานกระฉกช่องแสง

ห้องน้ำ

: พื้น/ผนัง แกรนิตโต้, กระเบื้องเซรามิค

สุขภัณฑ์

: เคาน์เตอร์ โถสุขภัณฑ์แบบชักโครก อ่างล้างหน้าแขวนผนัง อ่างอาบน้ำ
ตู้อาบน้ำ ที่ใส่กระดาดชำระ ที่ใส่สบู่ ผักบัว สายชำระ ก๊อกน้ำ และ
กระฉกเงา

สิ่งอำนวยความสะดวก

สิ่งอำนวยความสะดวก

: ลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ชุด / ลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด

ภายในอาคาร

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 (ต่อ)

งานระบบภายในอาคาร

งานระบบภายในโครงการ และอาคาร ประกอบด้วย งานระบบไฟฟ้า และระบบสื่อสาร (Electrical and Communication System) งานระบบสุขาภิบาล และระบบดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System) งานระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System) มีรายละเอียดดังนี้

1) งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร (Electrical and Communication System) ประกอบด้วย

- : งานระบบไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage System) ติดตั้งหม้อแปลงไฟฟ้า (Electrical Transformer) เพื่อแปลงแรงดันไฟฟ้าแรงสูง (High Voltage) จากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA.) ให้เป็นไฟฟ้าแรงดันต่ำ (Low Voltage) เพื่อใช้งานในพื้นที่ของอาคารทั้งหมด
- : ระบบสำรองไฟฟ้า (Electrical Emergency) ด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า (Generator Sets) สำหรับ งานระบบปั๊มน้ำ และบางพื้นที่ของระบบส่องสว่าง เป็นต้น
- : ระบบตู้ประธาน ตู้จ่ายไฟฟ้า และตู้สลับแหล่งจ่ายไฟฟ้าฉุกเฉินต่างๆ (Main Distribution Board, Load Center and Emergency Distribution Board) ที่มีการออกแบบไว้เพื่อการใช้งานถูกต้องตามมาตรฐานของอาคารทั่วไป
- : ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) ประกอบด้วย ตู้รับสายโทรศัพท์ (Main Distribution Frame) พร้อมทั้งทำการแจกจ่ายสัญญาณโทรศัพท์ไปยังพื้นที่ใช้งานโดยการควบคุมของ PABX และเทคโนโลยีในปัจจุบัน
- : ระบบโทรทัศน์ (Television System) ประกอบด้วย เสาอากาศรวม (Master Antenna) จานรับสัญญาณดาวเทียม (Satellite Dish) และ ระบบสัญญาณทีวี Cable เป็นต้น
- : ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV) สำหรับความปลอดภัยในพื้นที่ของอาคาร เช่น บริเวณโถงทางเดินภายในอาคารแต่ละชั้น เป็นต้น
- : ระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์ (Computer Network System) ประกอบด้วย ระบบ LAN และ WIRELESS สำหรับจัดการฐานข้อมูล และให้บริการกับผู้ให้บริการ เช่น การให้บริการ Internet เป็นต้น

2) ระบบสุขาภิบาล และดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System) ประกอบด้วย 3) ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ (Air Conditioning and Ventilation System) ประกอบด้วย	: ระบบน้ำดี (Cold Water System) โดยอาศัยน้ำประปาจากการประปานครหลวงพักไว้ที่ถังเก็บน้ำ และใช้ปั๊มสูบน้ำส่งใช้งานภายในอาคาร และส่วนอื่น ๆ : ระบบบำบัดน้ำเสีย (Waste Water Treatment System) สำหรับน้ำเสียที่มาจากส่วนต่างๆ ของพื้นที่ในอาคาร เช่น ห้องน้ำ จะถูกนำมาบำบัดที่ถังบำบัดน้ำเสีย : ระบบระบายน้ำเสีย (Drainage System) เช่น การระบายน้ำเสียจากถังบำบัด ลงสู่ท่อระบายระบายน้ำของโครงการฯ ซึ่งเชื่อมต่อกับระบบท่อระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร : ระบบดับเพลิง (Fire Protection System) ประกอบด้วย เครื่องสูบน้ำรักษาแรงดัน วาล์วพร้อมอุปกรณ์ ระบบหัวจ่ายน้ำดับเพลิง (Sprinkler System) ตู้ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ตู้ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ เช่น Heat detector smoke detector สวิตช์สัญญาณเตือนเพลิงไหม้ และกระดิ่งเตือนเพลิงไหม้ ถังดับเพลิงเคมีแห้งชนิดมือถือ (Portable Fire Extinguisher) ที่ติดตั้งกระจายตามพื้นที่ในอาคาร โดยมีระยะห่างและตำแหน่งการติดตั้ง บริเวณโถงทางเดินภายในอาคาร และทางหนีไฟ : เครื่องปรับอากาศแบบ Chiller พร้อมงานระบบและอุปกรณ์ เครื่องปรับอากาศแบบ FCU (Fan Coil Unit) เครื่องปรับอากาศแบบแยกเดี่ยว (Split Type)
---	---

การจัดแบ่งพื้นที่เช่าภายในอาคาร

ชั้นที่ 1 แบ่งออกเป็น ชั้นที่ 2 แบ่งออกเป็น ชั้นที่ 3 แบ่งออกเป็น ชั้นดาดฟ้า แบ่งออกเป็น	: โถงต้อนรับ, ห้องอาหาร, สำนักงาน, ห้องประชุม-สัมมนา, ห้องออกกำลังกาย, ห้องนวด-สปา, ห้องเครื่อง, ห้องพัก จำนวน 5 ห้อง : ห้องพัก จำนวน 28 ห้อง : ห้องพัก จำนวน 30 ห้อง : ดาดฟ้า, ห้องเครื่อง
--	---

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2

/ อาคารห้องควบคุมชั้นเดียว

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน

: โฉนดที่ดินเลขที่ 74569

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 12.000 x 15.00 เมตร
พื้นที่อาคาร	: ประมาณ 187.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	: มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคาร	: ประมาณ 7 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา	: สภาพอาคารปานกลาง / การดูแลรักษาตามสภาพ

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	: โครงหลังคาเหล็ก / มุงด้วยหลังคาแผ่นกระเบื้องดินเผาซีริส (Ceris)
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ปูกระเบื้องเคลือบ, คอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ประตู	: บานไม้, บานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: ไม่มี

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3

/ อาคารห้องเก็บขยะชั้นเดียว

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน

: โฉนดที่ดินเลขที่ 74569

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 8.75 x 5.00 เมตร
พื้นที่อาคาร	: ประมาณ 19.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	: มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคาร	: ประมาณ 7 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา	: สภาพอาคารปานกลาง / การดูแลรักษาตามสภาพ

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	: โครงหลังคาเหล็ก / มุงด้วยหลังคากระเบื้องลอนคู่
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: คอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ประตู	: บานไม้, บานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	: ไม่มี
หมายเหตุ	: พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร พื้นที่ 19.00 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ตามสภาพจริง ประมาณ 42.20 ตารางเมตร ในการประเมินฯ ครั้งนี้ อ้างอิงพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เท่ากับ 19.00 ตารางเมตร

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 / อาคารห้องเก็บของชั้นเดียว

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 74569

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 3.00 x 4.00 เมตร
พื้นที่อาคาร	: ประมาณ 12.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	: มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคาร	: ประมาณ 7 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา	: สภาพอาคารปานกลาง / การดูแลรักษาตามสภาพ

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	: โครงหลังคาเหล็ก / มุงด้วยหลังคากระเบื้องลอนคู่
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: ปู คอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายใน	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ประตู	: บานไม้
หน้าต่าง	: ไม่มี

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5

/ อาคารกลาสเฮ้าส์ (อาคารเรือนกระจก)

ปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน

: โฉนดที่ดินเลขที่ 74569

รายละเอียดของอาคาร

ลักษณะอาคาร	: อาคารเหล็กชั้นเดียว
ขนาดอาคาร (กว้าง x ยาว)	: ประมาณ 12.20 x 8.00 เมตร
พื้นที่อาคาร	: ประมาณ 98.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	: มาตรฐานทั่วไป
มาตรฐานวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคาร	: ประมาณ 7 ปี
สภาพอาคาร/การดูแลรักษา	: สภาพอาคารปานกลาง / การดูแลรักษาตามสภาพ

ลักษณะโครงสร้าง และวัสดุการตกแต่ง

โครงสร้างหลัก	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/หลังคา	: โครงหลังคาเหล็ก / มุงด้วยหลังคาแผ่นกระจก
พื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
วัสดุผิวพื้น	: คอนกรีตขัดมัน
ผนังภายนอก	: เหล็กกรุกระจก, บางส่วนเปิดโล่ง
ผนังภายใน	: เหล็กกรุด้วยกระจก
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
ประตู	: ไม่มี
หน้าต่าง	: ไม่มี

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6

ลักษณะอาคาร

/ **ปั๊มน้ำมัน**

: ประมาณ 2.50 x 2.50 เมตร พื้นที่ประมาณ 9.60 ตารางเมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก / มุงด้วยหลังคาแผ่นซิงเกิ้ลรูฟ พื้นปูกระเบื้องเคลือบ ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสีบานอลูมิเนียมกรุกระจก

หมายเหตุ : พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร พื้นที่ 9.60 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ตามสภาพจริง ประมาณ 11.00 ตารางเมตร ในการประเมินฯ ครั้งนี้อ้างอิงพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เท่ากับ 9.60 ตารางเมตร

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 7

ลักษณะอาคาร

/ **ศาลา SPA PAVILION**

: ประมาณ 7.20 x 3.20 เมตร พื้นที่ประมาณ 12.00 ตารางเมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงหลังคาเหล็ก / มุงด้วยหลังคาแผ่นซิงเกิ้ลรูฟ พื้นปูกระเบื้องเคลือบ ผนังเปิดโล่ง

หมายเหตุ : พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร พื้นที่ 12.00 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่ตามสภาพจริง ประมาณ 23.00 ตารางเมตร ในการประเมินฯ ครั้งนี้อ้างอิงพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เท่ากับ 12.00 ตารางเมตร

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 8

ลักษณะอาคาร

/ **สระว่ายน้ำ**

: ขนาดประมาณ 29.00 x 9.70 เมตร พื้นที่สระว่ายน้ำ ประมาณ 168.40 ตารางเมตร พื้นที่ระเบียงสระว่ายน้ำ ประมาณ 260.70 ตารางเมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นปูกระเบื้องเคลือบ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 9

ลักษณะอาคาร

/ **โรงจอดรถ**

: ประมาณ 28.80 x 5.00 เมตร พื้นที่ประมาณ 158.40 ตารางเมตร โครงสร้างหลังคาเหล็ก / มุงด้วยหลังคาแผ่นกระเบื้อง พื้นคอนกรีตขัดหยาบ

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 10

ลักษณะอาคาร

/ **รั้วรอบโครงการ**

: รั้วโครงการ สูง 2.00 เมตร ยาว 182.80 เมตร โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็กฉาบปูนเรียบทาสี

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 11

ลักษณะอาคาร

/ **ลานจอดรถ**

: ถนนลาดยาง พื้นที่ 1,914.00 ตารางเมตร

3.5 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร/กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง

ตามเอกสารที่ได้รับจากทางผู้ว่าจ้าง มีเอกสารการก่อสร้างอาคารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ จำนวน 1 รายการ มีรายละเอียดดังนี้

1. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 308/2554 ลว.5 ตุลาคม 2554			
อนุญาตให้	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร เพื่อการพาณิชย์		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิด คสล. จำนวน 1 ป้าย	พื้นที่	15 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	ป้ายสูง 14 เมตร		
เป็นอาคารชนิด	2) ชนิด คสล. จำนวน 1 ป้าย	พื้นที่	6 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	ป้ายสูง 1.20 เมตร		
เป็นอาคารชนิด	3) ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 2 หลัง	พื้นที่	12 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	ป้อมยาม และ PAVILLION		
ในโฉนดเลขที่	37821 เป็นที่ดินของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		
ออกโดย	เทศบาลตำบลหมูสี		

2. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 207/2555 ลว.7 สิงหาคม 2555			
อนุญาตให้	บริษัท แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร โรงแรม และอาคารพักขยะ		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิด คสล.2 ชั้น (A) จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	2,280 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	โรงแรม		
เป็นอาคารชนิด	2) ชนิด คสล.3 ชั้น (B) จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	8,678 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	โรงแรม		
เป็นอาคารชนิด	3) ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	42 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารพักขยะ		
ในโฉนดเลขที่	37821 เป็นที่ดินของบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด		
ออกโดย	เทศบาลตำบลหมูสี		

3. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 364/2556 ลว.21 ตุลาคม 2556			
อนุญาตให้	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร ป้อมยาม		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิด คสล.จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	9.60 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	ป้อมยาม		
ในโฉนดเลขที่	74569 เป็นที่ดินของบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ออกโดย	เทศบาลตำบลหมูสี		

4. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 365/2556 ลว.21 ตุลาคม 2556			
อนุญาตให้	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร ป้ายโครงการ		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิด คสล.จำนวน 1 ป้าย	พื้นที่	4.80 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	ป้ายโครงการ สูง 6 เมตร		
ในโฉนดเลขที่	74567 เป็นที่ดินของบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ออกโดย	เทศบาลตำบลหมูสี		

5. ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) เลขที่ 10/2557 ลว.15 สิงหาคม 2557			
อนุญาตให้	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ดำเนินการ	ทำการก่อสร้างอาคารเป็นอาคาร โรงแรม และอาคารห้องพักขยะ		
เป็นอาคารชนิด	1) ชนิด คสล.3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	6,715 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	โรงแรม	ที่จอดรถ	46 คัน
เป็นอาคารชนิด	2) ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	19 ตารางเมตร
เพื่อใช้เป็น	อาคารห้องพักขยะ		
ในโฉนดเลขที่	74567, 74568, 74569 เป็นที่ดินของบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ออกโดย	เทศบาลตำบลหมูสี		

6. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) เลขที่ 12/2559 ลว.18 พฤษภาคม 2559			
เจ้าของอาคาร	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ดำเนินการ	ได้ทำการก่อสร้างอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามใบอนุญาตเลขที่ 207/2555 ลว. 7 สิงหาคม 2555		
อาคารประเภทควบคุมการใช้	1) ชนิด คสล.3 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	-
เพื่อใช้เป็น	โรงแรม	ที่จอดรถ	46 คัน
เป็นอาคารชนิด	2) ชนิด คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง	พื้นที่	-
เพื่อใช้เป็น	อาคารห้องพักราย		
โฉนดเลขที่	74567, 74568, 74569 เป็นที่ดินของบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด		
ออกโดย	เทศบาลตำบลห้วย		

• ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบ ร.ร. 2)

ประเภทใบอนุญาต	: ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
เลขที่ใบอนุญาต	: เลขที่ 120/2565
ออกให้ ณ วันที่	: 26 กันยายน 2565
เพื่อแสดงว่า	: บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรม ตามมาตรา 15 แห่งราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า โรงแรม ยู เขาใหญ่
ชื่อภาษาไทยว่า	: โรงแรม ยู เขาใหญ่
ชื่อภาษาต่างประเทศ	: U Khao Yai
โรงแรมประเภท	: 3
ห้องพัก	: จำนวน 63 ห้อง
นับตั้งแต่	: วันที่ 10 พฤศจิกายน 2564
ถึง	: วันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

• หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำการอื่น

ประเภทใบอนุญาต	: หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำการอื่น
เลขที่ใบอนุญาต	: เลขที่ พม.0608/12718
ออกให้ ณ วันที่	: 18 ตุลาคม 2559
รายละเอียด	: ทรัพย์สินตั้ง อยู่ในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ โดยอนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ตามเอกสารสิทธิที่ดินประเภทโฉนดที่ดินเลขที่ 74567, 74568 และ 74569เพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมได้

เงื่อนไขข้อจำกัดและการตรวจสอบอื่นๆ

- ทางบริษัทฯ ได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่นๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภค
- ทางบริษัทฯ ไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดของผังเมืองและกฎหมายควบคุมอาคารที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

4.0 รายงานภาพรวมตลาดโรงแรม

แม้ภาพรวมการท่องเที่ยวไทย จะยังไม่ฟื้นตัวกลับไปสู่ระดับก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 แต่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติยังคงฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 ดังแสดงรายละเอียดในตาราง

ปี พ.ศ.	นักท่องเที่ยว ตปท. (คน)	ระยะเวลา ค้างคืน (วัน)	รายได้ นักท่องเที่ยว ต่างชาติ (บาท/คน)	รายได้ นักท่องเที่ยว ต่างชาติ (บาท/คน/วัน)	รายได้ค่าที่พัก (บาท/คน/วัน)	รายได้อาหาร/ เครื่องดื่ม (บาท/คน/วัน)
2561	38,178,194	9.29	49,142	5,290	1,506	1,118
2562	39,916,251	9.26	47,895	5,172	1,473	1,095
2562 (ม.ค. - ก.ย.)	29,508,449	9.26	47,011	5,077	1,446	1,075
2563	6,702,396 17% ของ 2562	12.54	46,879	3,738	1,414	967
2564	510,767 1% ของ 2562	43.32	92,037	4,433	1,814	1,733
2565	11,065,226 28% ของ 2562	12.4	43,530	3,510	1,230	840
2566	28,150,016 71% ของ 2562	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล
2566 (ม.ค. - ก.ย.)	20,054,665 68% ของ 2562 (ม.ค.-ก.ย.)	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล
2567 (ม.ค. - ก.ย.)	26,088,855 88% ของ 2562 (ม.ค.-ก.ย.)	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล

ที่มา : กรมการท่องเที่ยว

หมายเหตุ : กรมการท่องเที่ยวแสดงข้อมูลระยะเวลาค้างคืน และรายได้เฉลี่ยค่าที่พัก และอาหาร/
เครื่องดื่มล่าสุดถึงปี 2565 เท่านั้น

กรมการท่องเที่ยวคาดว่า

ศูนย์วิจัยกรุงศรี (3 กันยายน 2567) คาดว่านโยบายฟรีวีซ่า 93 ประเทศ และช่วงไฮซีซั่น (ฤดูกาลท่องเที่ยว) ในไตรมาส 4 ปี 2567 จะช่วยกระตุ้นการท่องเที่ยวได้ โดยมีปัจจัยที่ควรระมัดระวังจากภาวะหนี้ภาคครัวเรือนซึ่งอยู่ในระดับสูง โดยมุมมองดังกล่าวสอดคล้องกับ ธนาคารแห่งประเทศไทย ซึ่งพบว่าจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน ตามจำนวนนักท่องเที่ยวในเกือบทุกสัญชาติ โดยมีปัจจัยที่เอื้อต่อการท่องเที่ยวจากนักท่องเที่ยวต่างชาติดังนี้ เกาหลีใต้ และอินเดีย ที่มีวันหยุดต่อเนื่องหลายวัน ตะวันออกกลาง และยุโรป ที่กลับมาขยายตัวหลังจากที่ชะลอไปในช่วงก่อนหน้า จีน ที่ส่วนหนึ่งได้รับผลดีจากมาตรการยกเว้นการยื่นวีซ่าในช่วงปลายเดือน สำหรับรายรับภาคการท่องเที่ยวยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง สอดคล้องกับจำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราการเข้าพักที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทเมื่อเทียบกับดอลลาร์ เฉลี่ยอ่อนค่าลงในเดือนกันยายน ส่งผลดีต่อการท่องเที่ยวจากมุมมองของชาวต่างชาติ

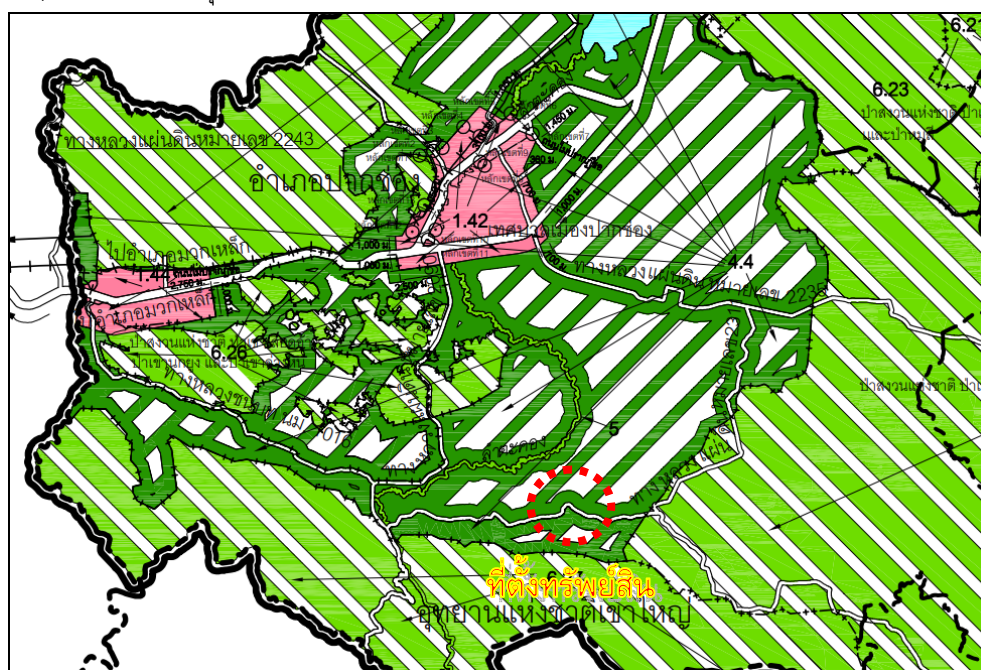
แนวโน้มในอนาคต

จากผลสำรวจ และข้อมูลอ้างอิงข้างต้น บริษัท แกรนด์ฯ มีความคิดเห็นว่า การพัฒนาโรงแรมในย่านศูนย์กลางธุรกิจในปัจจุบันถูกขับเคลื่อนโดยผู้เล่นรายใหญ่ในลักษณะ มิกซ์ยูส และกำหนดตำแหน่งทางการตลาดระดับบน (Luxury position) โดยกำหนดจำนวนห้องพักไม่เกิน 300 ห้อง อาทิ โครงการ วัน แบงค็อก (มีห้องพักรวมกันไม่น้อยกว่า 774 ห้องพัก ได้แก่ เฟรเซอร์สวิตเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์ 261 ห้อง แอนด์อาช 244 ห้อง ริชส์ คาร์ลตัน 259 ห้อง และโรงแรมระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวร์ในเฟส 2) โรงแรมดุสิต โครงการดุสิตเซ็นทรัลพาร์ค 257 ห้อง กันยายน 2567 (เดิม 517 ห้อง) โรงแรมนารายณ์ 250 ห้อง และพื้นที่พาณิชย์กรรม เปิดบริการปี 2570 โดย 2 โครงการหลังเป็นการสร้างใหม่บนแนวคิดใหม่ และลดจำนวนห้องพัก ปรับตำแหน่งทางการตลาดให้สอดคล้องกับภาวะตลาดโรงแรมในปัจจุบัน การพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส จะช่วยเกื้อหนุนแต่ละธุรกิจเพื่อเพิ่มความน่าสนใจ และรักษาความสามารถในการแข่งขัน

5.0 ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตบังคับการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ตามพระราชบัญญัติผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ.2560 กำหนดเป็นพื้นที่สีชาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว (บริเวณ 4.4) ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรมสีแดง



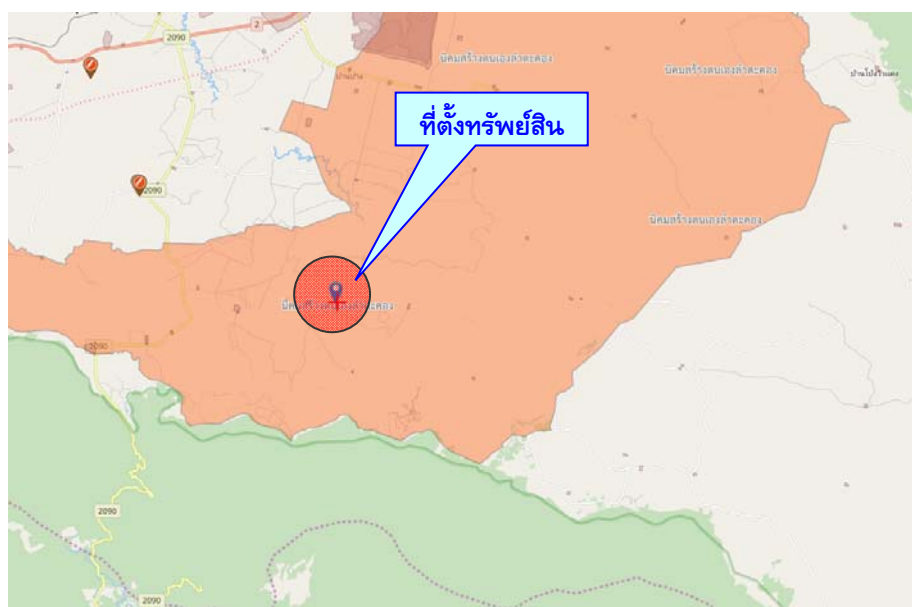
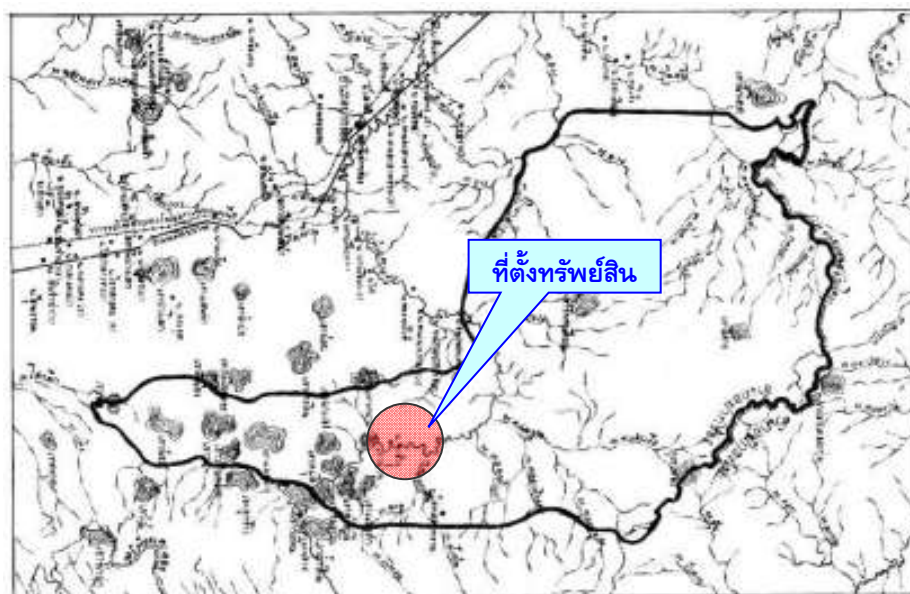
ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย การอนุรักษ์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุม น้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่ บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) โรงแรมประเภท 3 และโรงแรมประเภท 4 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ที่ดิน ในบริเวณหมายเลข 4.4
- (5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
- (7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ

- ข้อกำหนดกฎหมายประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 351

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ” แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 เขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายภาคผนวก)



หมายเหตุ : ที่ดินในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง มีข้อกำหนดว่าจะต้องให้ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ทำประโยชน์เพื่อทำการเกษตร ถ้าจะทำการอย่างอื่นด้วยต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดี โดยทางบริษัทฯ ได้รับสำเนาหนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำกิจการอื่น ในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา โดยอนุญาตให้ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินเลขที่ 74567, 74568 และ 74569 เนื้อที่รวม 13 ไร่ 1 งาน 97.0 ตารางวา เพื่อประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม (ดูสำเนาหนังสืออนุญาตตามเอกสารแนบท้ายภาคผนวก)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นๆ

- ☒ ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตกับทางหน่วยงานข้างต้น
- ☐ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
- ☒ อยู่ภายใต้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร
- ☐ แนวสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน
- ☐ เขตป่าสงวน/ป่าแห่งชาติ/ป่าถาวรหรือเขตหวงห้ามของหน่วยงานรัฐ
- ☐ ประกาศกระทรวงคมนาคม
- ☐ ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- ☐ อื่นๆ.....

6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพที่เกี่ยวข้องกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงินภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด”

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด มีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดิน**ด้านพาณิชยกรรม** เป็นการใช้ประโยชน์ที่ให้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักการของวิธีนี้คือ มูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คำนวณหาได้จากผลรวมของมูลค่าของที่ดินเปล่า (Land Value) ซึ่งได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดและมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ที่หักค่าเสื่อมแล้วของสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost) บนที่ดินแปลงนั้น สำหรับมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่หลังหักค่าเสื่อม ของสิ่งปลูกสร้างได้จากการประมาณราคาต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น โดยพิจารณาจากองค์ประกอบเกี่ยวกับสภาพการใช้งานลักษณะทางกายภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบันและค่าเสื่อมด้านเศรษฐกิจศาสตร์ (Economic Obsolescences) เป็นวิธีที่ใช้กับทรัพย์สินประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือหาข้อมูลซื้อขายของทรัพย์สินอื่นๆ เพื่อใช้ในการเปรียบเทียบได้ยาก และยังสามารถใช้เป็นวิธีการตรวจสอบสำหรับวิธีการอื่นได้ด้วย ทั้งนี้วิธีการนี้สามารถนำไปใช้ในการประเมินเพื่อการประกันภัยของสิ่งปลูกสร้างได้แก่ โรงงานอุตสาหกรรม, โกดัง หรือคลังสินค้า, อาคารสถานที่ราชการ และโรงพยาบาล เป็นต้น

7.2 วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach)

เป็นการหามูลค่ารวมทั้งหมด (Capital Value) ของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า โดยใช้การวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Analysis) เป็นกระบวนการหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน โดยอาศัยการวิเคราะห์ การเปลี่ยนแปลงของกระแสรายได้/รายจ่ายที่จะเกิดขึ้นภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด เพื่อทำการหากระแสเงินสดสุทธิในแต่ละงวด/ปี แล้วคิดส่วนลดกลับเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยการเลือกใช้ค่าอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate) ที่เหมาะสม

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด ใช้กับทรัพย์สินที่สามารถสร้างกระแสรายได้ (Income Generating Property) เช่น อาคารศูนย์การค้าให้เช่า โรงแรม/รีสอร์ท, อาคารสำนักงานให้เช่า, อาคารพักอาศัยให้เช่า, คลังสินค้าให้เช่า เป็นต้น

7.3 เหตุผลในการเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการใช้ประโยชน์โรงแรม และพื้นที่ศูนย์การค้า สามารถปล่อยเช่าช่วง ลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

8.0 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ (Income Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หลักการและสมมติฐานในการประเมิน

เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดในอีกประมาณ 10 ปีข้างหน้า โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการรายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น รายได้จากห้องพักรัก และรายได้อื่นๆ หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จายคงที่ และนำผลลัพธ์ของการประมาณการตลอดอายุสัญญาเช่า และนำมาปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้เป็นมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการ อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ ธุรกิจท่องเที่ยว ธุรกิจเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ธุรกิจอพาร์ทเมนต์ ธุรกิจโรงแรม สภาการณ์แข่งขัน การวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งในปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยแยกออกเป็น 2 กรณีดังนี้

- กรณีที่ 1 เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567
- กรณีที่ 2 เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568

โดยอ้างอิงตามสัญญา MFC จะต้องซื้อทรัพย์สินคืนในวันที่ 27 กันยายน 2568

สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการประเมินครั้งนี้

บริษัทฯ ได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติม และเงื่อนไขในการประเมินมูลค่าดังนี้

- 1) มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2567
- 2) มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568
- 3) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าต้องไม่มีการหยุดดำเนินการ และเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด
- 4) ตัวอาคารต้องได้รับอนุญาตก่อสร้าง และต่อเติมถูกต้องตามกฎหมาย และต้องได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดอายุของอาคาร

ข้อมูลตลาดโรงแรมบริเวณใกล้เคียง

จากการสำรวจข้อมูลตลาดโรงแรม ในบริเวณใกล้เคียง สามารถสรุปรายละเอียดข้อมูลได้ดังต่อไปนี้

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 1

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
  	100	2,800-8,500	-
โบทานิกา เขาใหญ่ รีสอร์ท ตั้งอยู่ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนธนรัศมี (ทล.2090) อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น และพูลวิลล่าชั้นเดียว มีแบบห้องพักจำนวน 8 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 49-311 ตารางเมตร มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi, ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สระว่ายน้ำ นวด สปา ห้องออกกำลังกาย ห้องพักผ่อนทั้งหมด 100 ห้อง รวมถึง 54 ห้องสวีท และ 6 ห้องพูลวิลล่า ทุกห้องพักมีขนาดกว้างขวาง พร้อมระเบียงส่วนตัวสามารถมองเห็นวิวทิวทัศน์อันสวยงามของเขาค้อ			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 2

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
  	62	3,505-12,540	-
โรงแรมเทมส์ วิลเลจ เขาใหญ่ ตั้งอยู่ถนนธนรัศมี (ทล.2090) อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น และพูลวิลล่าชั้นเดียว มีแบบห้องพักจำนวน 6 แบบ พื้นที่ห้องประมาณ 40-185 ตารางเมตร มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi, ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สระว่ายน้ำ เฮลท์คลับ นวด สปา ห้องออกกำลังกาย ติดต่อกับสถาปัตยกรรมสไตล์หมู่บ้านอังกฤษ วิวภูเขาที่สวยงามของธรรมชาติอันน่าทึ่งที่อุทยานแห่งชาติเขาค้อ			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 3

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
  	70	4,225-8,150	-
โรงแรมลาบาริส เขาใหญ่ ตั้งอยู่ถนนธนบุรี (ทล.2090) อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว และแคมป์ เทลเลอร์ เฮาส์มีแบบห้องพัก จำนวน 6 แบบ พื้นที่ห้องตั้งแต่ 15-300 ตารางเมตร มาตรฐาน โรงแรมระดับ 4 ดาว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi ห้องอาหาร สระ ว่ายน้ำ นวด สปา ห้องออกกำลังกาย ให้บริการรถบ้านสไตล์แกลมบิ่ง ภาพยนตร์กลางแจ้งที่มีแสงดาว ทิวทัศน์อันตระการตา บาร์บนชั้น ดาดฟ้า และเพลิดเพลินกับอาหารเช้าแบบคอนติเนนตัล			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 4

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
  	79	1,970-3,990	-
โรงแรมดุสิตดีทู เขาใหญ่ ตั้งอยู่ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนธนบุรี (ทล.2090) อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น และพูลวิลล่าชั้นเดียว มีแบบห้องพักจำนวน 7 แบบ พื้นที่ห้องตั้งแต่ 36-72 ตารางเมตร มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi ศูนย์ธุรกิจ ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สระว่ายน้ำ นวด สปา ห้องออกกำลังกาย เป็นที่พักที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกบนเท็กซึ่งที่หลากหลายให้ผู้เข้าพักได้ รับรองว่าจะไม่มีเบื่อสิ่งที่ไม่ใช่บาร์สุดเป็นเอกลักษณ์ที่มีเครื่องดื่ม อันหลากหลายให้เลือกตามความชอบ และส่วนสปาที่นี้จะช่วยให้คุณ ผ่อนคลายกล้ามเนื้อและร่างกายอย่างสมบูรณ์แบบ ส่วนกำลังใจที่ สวยงามนี้จะช่วยให้คุณผ่อนคลายและสัมผัสกับธรรมชาติได้อย่าง เต็มที่ อีกทั้งยังมีห้องสมุดที่อบอุ่นและเงียบสงบที่คุณสามารถอ่าน หนังสือหรือทำงานได้อย่างสะดวกสบาย			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 5

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
	58	3,672-7,324	-
โรงแรมศิริมายา กอล์ฟ รีสอร์ท แอนด์ สปา ตั้งอยู่ถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (นม.3052) อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น และ 5 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 3 แบบ พื้นที่ห้องตั้งแต่ 42-72 ตารางเมตร มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สระว่ายน้ำ นวด สปา ห้องออกกำลังกาย ศิริมายา กอล์ฟ รีสอร์ท แอนด์ สปา (SHA Plus+) เติบโตด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่จะทำให้คุณสนุกสนานและผ่อนคลายได้อย่างเต็มที่ ที่นี่คุณจะได้พบกับบาร์ที่มีเครื่องดื่มอร่อยและสดชื่นที่คุณสามารถสั่งได้ตลอดเวลา นอกจากนี้ยังมีสปาและซาวน่าที่พร้อมให้คุณได้สัมผัสประสบการณ์การผ่อนคลายที่ยอดเยี่ยม คุณสามารถเลือกที่จะได้รับการนวดแบบที่คุณชื่นชอบ			

ข้อมูลโรงแรมเปรียบเทียบที่ 6

โครงการ	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราการเข้าพัก
	110	2,800-26,200	-
โรงแรม เมอเวนพิก รีสอร์ท เขาใหญ่ ตั้งอยู่ถนนถ้ำพระ-โพธิราช แยกจากถนนสายหนองสาหร่าย - หนองสองห้อง (ทล.2235) อาคารโรงแรมชั้นเดียว และอาคารโรงแรม สูง 2 ชั้น มีแบบห้องพักจำนวน 5 แบบ พื้นที่ห้องตั้งแต่ 45-230 ตารางเมตร มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการได้แก่ WiFi ห้องประชุม ห้องอาหาร บาร์/เลานจ์ สระว่ายน้ำ นวด สปา ห้องออกกำลังกาย ตั้งอยู่ใกล้กับหลายสถานที่ท่องเที่ยวที่น่าสนใจในเขต รวมถึง น้ำตกเหวสุวัต ที่เป็นน้ำตกที่สวยงามและเป็นที่ยอดนิยมของนักท่องเที่ยว นอกจากนี้ยังมี พิชญ์เขาวงกต ที่เป็นจุดชมวิวที่สวยงามของเขาใหญ่ และเขาใหญ่กอล์ฟคลับ ที่นักกอล์ฟทั้งมือใหม่และมืออาชีพสามารถเพลิดเพลินกับการเล่นกอล์ฟได้ที่นี่			

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินส่วนโรงแรม

การประมาณการรายได้

ในวันที่ทำการสำรวจและจัดทำรายงาน บริษัทฯ ได้รับรายการทางบัญชีย้อนหลัง 4 ปี (ปี 2563-2566) จากลูกค้า ซึ่งบริษัทฯ ได้วิเคราะห์จากงบกำไร-ขาดทุนของลูกค้า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	หน่วย	ปี 2563 (12 เดือน)	ปี 2564 (12 เดือน)	ปี 2565 (12 เดือน)	ปี 2566 (3 เดือน)
จำนวนวันดำเนินงาน	(วัน)	366	365	365	90
จำนวนห้องพัก	(ห้อง)	63	63	63	63
จำนวนห้องทั้งหมดต่อปี	(ห้อง)	23,058.00	22,995.00	22,995.00	5,670.00
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก	(ห้อง)	14,754.00	14,394.00	18,827.00	4,548.00
อัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปี	(Occ.%)	63.99%	62.60%	81.87%	80.21%
อัตราค่าเข้าพัก ADR	(บาท/คืน/ห้อง)	2,538.47	2,806.02	3,014.95	2,809.57
RevPAR	(บาท/คืน/ห้อง)	1,624.28	1,756.46	2,468.47	2,253.60
รายได้รวม	(บาท)	56,455,923	58,089,970	81,674,384	19,464,567
สัดส่วนรายได้ห้องพักต่อรายได้รวม	(%)	67.00%	69.58%	69.53%	65.65%
ต้นทุนทางตรง	(บาท)	40,873,481	43,503,171	55,737,728	14,799,371
กำไรเบื้องต้น (Gross Profit)	(บาท)	14,211,494.13	14,440,525.99	27,385,583.61	5,374,249.33
สัดส่วนรายได้ (GOP) /รายได้รวม	(%)	25.2%	24.9%	33.5%	27.6%
อัตราการเติบโตของราคาห้องพักโดยเฉลี่ย (อัตราการเติบโตปีแบบทบต้น (CAGR)) เท่ากับ					3.00%

ในการประมาณการสัดส่วนรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานแต่ละแผนก บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารงบการเงินที่ได้รับจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีพีที โฮลพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (ผู้ว่าจ้าง) ประกอบกับการวิเคราะห์จากโรงแรมระดับเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง และพิจารณาเปรียบเทียบกับข้อมูลภายในบริษัทฯ ที่ได้ทำการประเมินโรงแรมในระดับเดียวกัน โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพัก

ทรัพย์สินฯ มีห้องพักที่เปิดดำเนินการ ณ ปัจจุบันทั้งหมดเท่ากับ 63 ห้อง ภายในห้องพักมีเฟอร์นิเจอร์และสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย เตียงนอน โต๊ะเครื่องแป้ง ตู้เสื้อผ้า ชุดโต๊ะรับแขก ชุดโต๊ะทานอาหาร ชั้นวางโทรทัศน์ ตู้เซฟ โทรทัศน์ เครื่องเสียง โทรศัพท์ เครื่องปรับอากาศ ตู้เย็น เครื่องไมโครเวฟ เต้าไฟฟ้า เครื่องครัว เป็นต้น

จากตารางดังกล่าวข้างต้นจะเห็นว่าอัตราค่าห้องพัก และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อปีย้อนหลังไปจะเห็นว่าในปี 2563 มีอัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 2,538.47 บาท/ห้อง/คืน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 63.99 เปอร์เซ็นต์ ในปี 2564 มีอัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 2,806.02 บาท/ห้อง/คืน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 62.60 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งช่วงปี พ.ศ.2563 และ 2564 โรงแรมประสบจากปัญหาโรคระบาด (COVID 19) และนโยบายป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส (COVID 19) ซึ่งส่งผลโดยตรงของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ส่วนในปี 2565 อัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 3,014.95 บาท/ห้อง/คืน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 81.87 เปอร์เซ็นต์ และในปี 2566 มีอัตราค่าห้องพักอยู่ที่ 2,809.57 บาท/ห้อง/คืน มีอัตราการเข้าพักอยู่ที่ 80.21 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งช่วงปี พ.ศ.2565 และ 2566 ปัญหาโรคระบาด (COVID 19) คลี่คลายและกลับเข้าสู่สภาวะปกติแล้ว

- อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย

จากการพิจารณาค่าห้องพักของโรงแรมตามงบการเงินย้อนหลังของปี 2566 และค่าห้องพักของโรงแรมในระดับเดียวกัน บริเวณพื้นที่ใกล้เคียงปรากฏว่าค่าเช่าประมาณ 1,949-26,200 บาทต่อห้องต่อคืน ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดค่าห้องพักเฉลี่ยเริ่มต้นดังนี้

กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยปีแรก (ปี 2567) ที่ 3,000 บาทต่อคืน ในปีที่ 2 ตลอดจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์ มีการปรับค่าห้องพักเพิ่มขึ้น 3.0% ต่อปี ประมาณการรายได้ในส่วนนี้ จะอยู่ที่ประมาณ 68.0% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปในรูปแบบของตารางดังนี้

ปี	ปีที่ 1 (2567)	ปีที่ 2 (2568)	ปีที่ 3 (2569)	ปีที่ 4 (2570) ถึงสิ้นสุดปีที่ คาดการณ์ (2587)
ค่าห้องพักเฉลี่ย/บาท/คืน	3,000	3,090	3,183	ปรับขึ้น 3.0% ต่อปี

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568

อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยปีแรก (ปี 2568) ที่ 3,090 บาทต่อคืน ในปีที่ 2 ตลอดจนถึงสิ้นสุดการคาดการณ์ มีการปรับค่าห้องพักเพิ่มขึ้น 3.0% ต่อปี ประมาณการรายได้ในส่วนนี้ จะอยู่ที่ประมาณ 68.0% ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งสามารถสรุปในรูปแบบของตารางดังนี้

ปี	ปีที่ 1 (2568)	ปีที่ 2 (2569)	ปีที่ 3 (2570)	ปีที่ 4 (2571) ถึงสิ้นสุดปีที่ คาดการณ์ (2587)
ค่าห้องพักเฉลี่ย/บาท/คืน	3,090	3,183	3,278	ปรับขึ้น 3.0% ต่อปี

- อัตราการเข้าพัก

จากการพิจารณาอัตราการเข้าพักของโรงแรมตามงบการเงินย้อนหลังของปี 2566 พบว่ามีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 80.21 เปอร์เซนต์ และจากการสำรวจอัตราการเข้าพักของโรงแรม ที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 70%-90% โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ได้แก่ กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวไทย และนักท่องเที่ยวต่างชาติ ดังนั้นทางบริษัทฯ พิจารณาประมาณอัตราการเข้าพักเฉลี่ย ดังนี้

กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567 ปี

ปี	ปีที่ 1 (2567)	ปีที่ 2 (2568)	ปีที่ 3 (2569)	ปีที่ 4 (2570) ถึงสิ้นสุดปีที่ คาดการณ์ (2587)
ประมาณการณ้	80%	85%	85%	85%

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568

ปี	ปีที่ 1 (2568)	ปีที่ 2 (2569)	ปีที่ 3 (2570)	ปีที่ 4 (2571) ถึงสิ้นสุดปีที่ คาดการณ์ (2587)
ประมาณการณ้	85%	85%	85%	85%

- รายได้แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม

บริษัทฯ ได้ประมาณการรายได้แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม ประมาณ 29.0% ของรายได้รวม ทั้ง 2 กรณี

- รายได้อื่นๆ

รายได้ส่วนนี้ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ห้องประชุมสัมมนา ห้องจัดเลี้ยง ค่าโทรศัพท์ ค่าชักรีด ค่าบริการต่างๆ ที่นอกเหนือจากรายได้ค่าห้องพัก และรายได้แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม บริษัทฯ ได้ประมาณการเฉลี่ยรายได้อื่นๆ ประมาณ 3.0% ของรายได้รวม ทั้ง 2 กรณี

ต้นทุน

ต้นทุนของโรงแรมประกอบด้วย ต้นทุนห้องพัก ต้นทุนแผนกอื่นๆ โดยจะเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับต้นทุนต่างๆ วัสดุสิ้นเปลือง และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละแผนก โดยประมาณการต้นทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

แผนก	ประมาณการ
แผนกห้องพัก	17.0% ของรายได้ห้องพัก ทั้ง 2 กรณี
แผนกอาหาร และเครื่องดื่ม	75.0% ของรายได้อาหาร และเครื่องดื่ม ทั้ง 2 กรณี
แผนกอื่นๆ	60.0% ของรายได้อื่นๆ ทั้ง 2 กรณี

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าดูแลรักษา ค่าการตลาด และการขาย เงินสำรองสำหรับอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ ค่าเบี้ยประกันภัยอาคาร ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าบริหารจัดการโครงการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2567

รายการ	ประมาณการ
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	20.00% ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 เพิ่มขึ้น 3% ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค	6.50% ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 เพิ่มขึ้น 1% ทุกปี
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.50% ของรายได้รวม
Base Management fees	2.50% ของรายได้รวม
ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์	3.00% ของรายได้รวม
ค่าตอบแทนแรงจูงใจ (Incentive Fee) (อ้างอิงสัญญาจ้างบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement))	6.00% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมน้อยกว่าหรือเท่ากับ 35%
	7.00% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมมากกว่าหรือเท่ากับ 35.10% ขึ้นไป
รายการ	ประมาณการ
เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E) ค่าเบี้ยประกัน	4.0% ของรายได้จากค่าห้องพัก บาท/ปี และเพิ่มขึ้น 2% ทุกปี (อ้างอิงตามงบการเงิน)
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	322,497 บาท/ปี และเพิ่มขึ้นทุกๆ 4 ปี (ปรับปีที่ 5) อัตรา 10.0%

กรณีที่ 2 ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 28 กันยายน 2568

รายการ	ประมาณการ	
เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน	20.00%	ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 3% ทุกปี
ค่าสาธารณูปโภค	6.50%	ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปรับขึ้น 1% ทุกปี
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.50%	ของรายได้รวม
Base Management fees	2.50%	ของรายได้รวม
ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์	3.00%	ของรายได้รวม
ค่าตอบแทนแรงจูงใจ (Incentive Fee) (อ้างอิงสัญญาจ้างบริหารจัดการโรงแรม (Hotel Management Agreement))	6.00%	ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมน้อยกว่าหรือเท่ากับ 35%
	7.00%	ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมมากกว่าหรือเท่ากับ 35.10% ขึ้นไป
รายการ	ประมาณการ	
เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E) ค่าเบี้ยประกัน	4.0%	ของรายได้จากค่าห้องพัก
	252,532	บาท/ปี และปรับขึ้น 2% ทุกปี (อ้างอิงตามงบการเงิน) โดยพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามรอบปีก่อนหน้าที่ทำการประเมินของกรณีที่ 1
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	322,497	บาท/ปี ของราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมอาคาร ทุกๆปี โดยพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามรอบปีก่อนหน้าที่ทำการประเมินของกรณีที่ 1 และปรับขึ้นทุกๆ 4 ปี (ปรับปีที่ 5) อัตรา 10.0%

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ทำ การประเมิน ประมาณ 9% ทั้ง 2 กรณี

ข้อมูลอัตราคิดลดกระแสเงินสดในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทฯ ได้ทำการรวบรวมอัตราคิดลดกระแสเงินสดตลาด และได้ทำการเปรียบเทียบความเสี่ยงจาก การลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินกิจการตามตารางข้างล่างนี้

ทรัพย์สิน	ประเภท	กรรมสิทธิ์	Discount Rate	วันที่ประเมิน
สามย่าน มิตรทาวน์	ศูนย์การค้า / สำนักงาน / โรงแรม	LH 30 Year	10.00%	31/7/2562
ป่าตอง เซอร์เทจ (ภูเก็ต)	โรงแรม	FH	10.00%	1/9/2566
เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	โรงแรม	FH	9.50%	21/2/2567
ดุสิตธานี ลาгуน่า ภูเก็ต	โรงแรม	LH 17 years	9.20%	31/3/2567
โรงแรมศรีพินา (ภูเก็ต)	โรงแรม	FH	8.00%	1/6/2567
บูเลอวาร์ด กรุงเทพ	โรงแรม	LH 13 years	12.00%	24/11/2566
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล ราชดำริ	โรงแรม	LH 14 years	10.50%	17/7/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 55	โรงแรม	LH 23 years	10.50%	17/7/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล ประตูน้ำ	โรงแรม	FH	9.50%	30/4/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล สุขุมวิท 10	โรงแรม	FH	9.50%	30/4/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล ชิดลม	โรงแรม	LH 1 year 11 M	10.50%	30/6/2567
เซ็นเตอร์พอยต์ โฮเทล สีลม	โรงแรม	LH 29 years	10.50%	4/6/2567
รอยัลออคิด เซอร์ตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส	โรงแรม	FH	7.50%	1/2/2567

จากตารางดังกล่าวข้างต้น อัตราคิดลดของทรัพย์สินแต่ละประเภท ซึ่งเป็นข้อมูลที่ทาง บริษัทฯ ได้รวบรวม จากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่จัดทำให้กับ บริษัทฯ ที่จดทะเบียนในตลาด หลักทรัพย์ จะพบว่าปัจจุบันอัตราคิดลดของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น สูงหรือต่ำขึ้นอยู่กับระดับความเสี่ยง ของการดำเนินธุรกิจในการปล่อยเช่ากิจการ หรือสัญญาเช่าที่ต่างกัน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของกิจการ และ ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินจากตารางดังกล่าวข้างต้น

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอนด์ไวเซอรี่ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินงานเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินดังนี้

กรณีที่ 1 : มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2567

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 346,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

กรณีที่ 2 : มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 358,000,000 บาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

(ตารางแสดงการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในหน้าถัดไป)

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน (กรณีที่ 1 : ณ วันที่ 28 กันยายน 2567)

รายละเอียด		ปีที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีสิ้นสุด
โครงการโรงแรม ยู เซาใหญ่		ปี พ.ศ.	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	ประมาณการณ
เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา		วันที่เริ่มต้น	28 กันยายน 2567	1 มกราคม 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578
		วันที่สิ้นสุด	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578
		รอบปีที่	0.26	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26	9.26	10.26	11.26
จำนวนห้องพักทั้งหมด			63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
จำนวนวัน			95	365	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365
จำนวนห้องพักขายต่อปี			5,985	22,995	22,995	22,995	23,058	22,995	22,995	22,995	23,058	22,995	22,995	22,995
ราคาขายห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)			3,000	3,090	3,183	3,278	3,377	3,478	3,582	3,690	3,800	3,914	4,032	4,153
อัตราเติบโตเฉลี่ยของราคาขาย			0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการอัตราค่าเช่าที่พัก			80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รายได้														
- รายได้ห้องพัก		68.00% ของรายได้รวม	14,364,000	60,396,368	62,208,259	64,074,506	66,177,554	67,976,644	70,015,943	72,116,421	74,483,421	76,508,311	78,803,561	81,167,668
- รายได้อาหาร และเครื่องดื่ม		29.00% ของรายได้รวม	6,125,824	25,757,274	26,529,993	27,325,892	28,222,781	28,990,039	29,859,740	30,755,533	31,764,988	32,628,545	33,607,401	34,615,623
- รายได้อื่น ๆ		3.00% ของรายได้รวม	633,706	2,664,546	2,744,482	2,826,816	2,919,598	2,998,970	3,088,939	3,181,607	3,286,033	3,375,367	3,476,626	3,580,927
รายได้รวม			21,123,529	88,818,188	91,482,733	94,227,215	97,319,933	99,965,653	102,964,622	106,053,561	109,534,442	112,512,223	115,887,589	119,364,217
อัตราค่าใช้จ่ายทางตรง														
- ค่าใช้จ่ายทางตรงของแผนกห้องพัก		17.0% ของรายได้ค่าห้องพัก	2,441,880	10,267,382	10,575,404	10,892,666	11,250,184	11,556,029	11,902,710	12,259,792	12,662,181	13,006,413	13,396,605	13,798,503
- ค่าใช้จ่ายทางตรงแผนกอาหาร และเครื่องดื่ม		75.0% ของรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	4,594,368	19,317,956	19,897,494	20,494,419	21,167,085	21,742,529	22,394,805	23,066,649	23,823,741	24,471,408	25,205,551	25,961,717
- ค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ		60.0% ของรายได้อื่น ๆ	380,224	1,598,727	1,646,689	1,696,090	1,751,759	1,799,382	1,853,363	1,908,964	1,971,620	2,025,220	2,085,977	2,148,556
รวมค่าใช้จ่ายทางตรง			7,416,471	31,184,066	32,119,588	33,083,175	34,169,028	35,097,941	36,150,879	37,235,405	38,457,543	39,503,041	40,688,133	41,908,777
กำไรขั้นต้นแต่ละแผนก														
- กำไรจากค่าเช่าห้องพัก		83.0% ของรายได้ค่าห้องพัก	11,922,120	50,128,985	51,632,855	53,181,840	54,927,370	56,420,614	58,113,233	59,856,630	61,821,239	63,501,898	65,406,955	67,369,164
- กำไรจากอาหาร และเครื่องดื่ม		25.0% ของรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	1,531,456	6,439,319	6,632,498	6,831,473	7,055,695	7,247,510	7,464,935	7,688,883	7,941,247	8,157,136	8,401,850	8,653,906
- กำไรอื่นๆ		40.0% ของรายได้อื่น ๆ	253,482	1,065,818	1,097,793	1,130,727	1,167,839	1,199,588	1,235,575	1,272,643	1,314,413	1,350,147	1,390,651	1,432,371
กำไรขั้นต้น			13,707,058	57,634,122	59,363,146	61,144,040	63,150,905	64,867,712	66,813,743	68,818,156	71,076,899	73,009,181	75,199,457	77,455,440
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน														
- เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน		20.0% ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 เพิ่มขึ้น 3%	4,224,706	17,763,638	18,296,547	18,845,443	19,410,806	19,993,131	20,592,924	21,210,712	21,847,034	22,502,445	23,177,516	23,872,843
- ค่าสาธารณูปโภค		6.5% ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 เพิ่มขึ้น 1%	1,373,029	5,773,182	5,946,378	6,005,841	6,065,900	6,126,559	6,187,824	6,249,703	6,312,200	6,375,322	6,439,075	6,503,466
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.5% ของรายได้รวม	739,324	3,108,637	3,201,896	3,297,953	3,406,198	3,498,798	3,603,762	3,711,875	3,833,705	3,937,928	4,056,066	4,177,748
- Base Management fees		2.5% ของรายได้รวม	528,088	2,220,455	2,287,068	2,355,680	2,432,998	2,499,141	2,574,116	2,651,339	2,738,361	2,812,806	2,897,190	2,984,105
- ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์		3.0% ของรายได้รวม	633,706	2,664,546	2,744,482	2,826,816	2,919,598	2,998,970	3,088,939	3,181,607	3,286,033	3,375,367	3,476,626	3,580,927
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน			7,498,853	31,530,457	32,476,370	33,331,734	34,235,500	35,116,598	36,047,565	37,005,235	38,017,333	39,003,866	40,046,476	41,119,089
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน			6,208,205	26,103,665	26,886,775	27,812,306	28,915,404	29,751,114	30,766,178	31,812,920	33,059,566	34,005,315	35,152,981	36,336,352
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit) %			29.39%	29.39%	29.39%	29.52%	29.71%	29.76%	29.88%	30.00%	30.18%	30.22%	30.33%	30.44%
ค่าตอบแทนแรงจูงใจ (Incentive Fee)		6.0% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมน้อยกว่า 35.00%	372,492	1,566,220	1,613,207	1,668,738	1,734,924	1,785,067	1,845,971	1,908,775	1,983,574	2,040,319	2,109,179	2,180,181
7.0% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมมากกว่า 35.10%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		322,497 บาทปี และเพิ่มขึ้นทุก ๆ 4 ปี (ปีปีที่ 5) 10.0%	83,708	319,652	316,808	350,359	344,101	337,843	331,584	362,859	355,974	349,090	342,206	373,854
ค่าเบี้ยประกันภัย		252,532 บาทปี และเพิ่มขึ้นทุกปี ปีละ 1%	65,548	255,057	257,608	260,184	262,786	265,414	268,068	270,748	273,456	276,191	278,952	281,742
เงินสำรองค่าอุปกรณและเฟอร์นิเจอร์ (FF&E)		4.0% ของรายได้รวม	844,941	3,552,728	3,659,309	3,769,089	3,892,797	3,998,626	4,118,585	4,242,142	4,381,378	4,500,489	4,635,504	4,774,569
รายได้สุทธิของโครงการ			4,841,516	20,410,009	21,039,844	21,763,936	22,680,796	23,364,164	24,201,971	25,028,395	26,065,185	26,839,227	27,787,140	28,726,006

ตารางแสดงการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน (กรณีที่ 2 : ณ วันที่ 28 กันยายน 2568)

รายละเอียด		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีสิ้นสุด			
โครงการโรงแรม ยู เขาใหญ่		ปี พ.ศ.	2567	2568	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	ประมาณการณ์
เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา		วันที่เริ่มต้น	28 กันยายน 2567	1 มกราคม 2568	28 กันยายน 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2579
		วันที่สิ้นสุด	31 ธันวาคม 2567	27 กันยายน 2568	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2579
		รอบปีที่	-	-	0.26	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26	9.26	10.26	11.26
จำนวนห้องพักทั้งหมด			63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
จำนวนวัน			-	-	95	365	365	366	365	365	365	366	365	365	365	366
จำนวนห้องขายต่อปี			-	-	5,985	22,995	22,995	23,058	22,995	22,995	22,995	23,058	22,995	22,995	22,995	23,058
ราคาขายห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)			3,000	3,090	3,090	3,183	3,278	3,377	3,478	3,582	3,690	3,800	3,914	4,032	4,153	4,277
อัตราเติบโตเฉลี่ยของราคาขาย			0%	3.0%	0.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
ประมาณการอัตราค่าที่พัก			80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
รายได้																
- รายได้ห้องพัก		68.00% ของรายได้รวม	-	-	15,719,603	62,208,259	64,074,506	66,177,554	67,976,644	70,015,943	72,116,421	74,483,421	76,508,311	78,803,561	81,167,668	83,831,746
- รายได้อาหาร และเครื่องดื่ม		29.00% ของรายได้รวม	-	-	6,703,948	26,529,993	27,325,892	28,222,781	28,990,039	29,859,740	30,755,533	31,764,988	32,628,545	33,607,401	34,615,623	35,751,774
- รายได้อื่น ๆ		3.00% ของรายได้รวม	-	-	693,512	2,744,482	2,826,816	2,919,598	2,998,970	3,088,939	3,181,607	3,286,033	3,375,367	3,476,628	3,580,927	3,698,459
รายได้รวม			-	-	23,117,063	91,482,733	94,227,215	97,319,933	99,965,653	102,964,622	106,053,561	109,534,442	112,512,223	115,887,589	119,364,217	123,281,979
อัตราค่าใช้จ่ายทางตรง																
- ค่าใช้จ่ายทางตรงของแผนกห้องพัก		17.0% ของรายได้ค่าห้องพัก	-	-	2,672,332	10,575,404	10,892,666	11,250,184	11,556,029	11,902,710	12,259,792	12,662,181	13,006,413	13,396,605	13,798,503	14,251,397
- ค่าใช้จ่ายทางตรงแผนกอาหาร และเครื่องดื่ม		75.0% ของรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	-	-	5,027,961	19,897,494	20,494,419	21,167,085	21,742,529	22,394,805	23,066,649	23,823,741	24,471,408	25,205,551	25,961,717	26,813,831
- ค่าใช้จ่ายทางตรงอื่นๆ		60.0% ของรายได้อื่น ๆ	-	-	416,107	1,646,689	1,696,090	1,751,759	1,799,382	1,853,363	1,908,964	1,971,620	2,025,220	2,085,977	2,148,556	2,219,076
รวมค่าใช้จ่ายทางตรง			-	-	8,116,401	32,119,588	33,083,175	34,169,028	35,097,941	36,150,879	37,235,405	38,457,543	39,503,041	40,688,133	41,908,777	43,284,303
กำไรขั้นต้นแต่ละแผนก																
- กำไรจากค่าเช่าห้องพัก		83.0% ของรายได้ค่าห้องพัก	-	-	13,047,270	51,632,855	53,181,840	54,927,370	56,420,614	58,113,233	59,856,630	61,821,239	63,501,898	65,406,955	67,369,164	69,580,349
- กำไรจากอาหาร และเครื่องดื่ม		25.0% ของรายได้ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม	-	-	1,675,987	6,632,498	6,831,473	7,055,695	7,247,510	7,464,935	7,688,883	7,941,247	8,157,136	8,401,850	8,653,906	8,937,944
- กำไรอื่นๆ		40.0% ของรายได้อื่น ๆ	-	-	277,405	1,097,793	1,130,727	1,167,839	1,199,588	1,235,575	1,272,643	1,314,413	1,350,147	1,390,651	1,432,371	1,479,384
กำไรขั้นต้น			-	-	15,000,662	59,363,146	61,144,040	63,150,905	64,867,712	66,813,743	68,818,156	71,076,899	73,009,181	75,199,457	77,455,440	79,997,676
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																
- เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน		20.0% ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปีขึ้นไป 3%	-	-	4,623,413	18,296,547	18,845,443	19,410,806	19,993,131	20,592,924	21,210,712	21,847,034	22,502,445	23,177,518	23,872,843	24,589,029
- ค่าสาธารณูปโภค		6.5% ของรายได้รวมปีที่ 1-3 และตั้งแต่ปีที่ 4 ปีขึ้นไป 1%	-	-	1,502,609	5,946,378	6,124,769	6,186,017	6,247,877	6,310,356	6,373,459	6,437,194	6,501,566	6,566,581	6,632,247	6,698,570
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา		3.5% ของรายได้รวม	-	-	809,097	3,201,896	3,297,953	3,406,198	3,498,798	3,603,762	3,711,875	3,833,705	3,937,928	4,056,066	4,177,748	4,314,869
- Base Management fees		2.5% ของรายได้รวม	-	-	577,927	2,287,068	2,355,680	2,432,998	2,499,141	2,574,116	2,651,339	2,738,361	2,812,806	2,897,190	2,984,105	3,082,049
- ค่าการตลาด และประชาสัมพันธ์		3.0% ของรายได้รวม	-	-	693,512	2,744,482	2,826,816	2,919,598	2,998,970	3,088,939	3,181,607	3,286,033	3,375,367	3,476,628	3,580,927	3,698,459
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน			-	-	8,206,557	32,476,370	33,450,661	34,355,617	35,237,916	36,170,096	37,128,992	38,142,327	39,130,110	40,173,982	41,247,870	42,382,976
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน			-	-	6,794,105	26,886,775	27,693,379	28,795,288	29,629,796	30,643,647	31,689,164	32,934,572	33,879,071	35,025,474	36,207,570	37,614,700
กำไรเบื้องต้น (Gross Operating Profit) %					29.39%	29.39%	29.39%	29.59%	29.64%	29.76%	29.88%	30.07%	30.11%	30.22%	30.33%	30.51%
ค่าตอบแทนแรงจูงใจ (Incentive Fee)																
6.0% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมต่ำกว่า 35.00%			-	-	407,646	1,613,207	1,661,603	1,727,717	1,777,788	1,838,619	1,901,350	1,976,074	2,032,744	2,101,528	2,172,454	2,256,882
7.0% ของรายได้สุทธิหลังหักค่าบริหารจัดการ และค่าธรรมเนียมมากกว่า 35.10%			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		322,497 บาท/ปี และปรับขึ้นทุก ๆ 4 ปี (ในปีที่ 5) 10.0%			83,197	316,808	350,359	344,101	337,843	331,584	362,859	355,974	349,090	342,206	337,854	366,281
ค่าเบี้ยประกันภัย		252,532 บาท/ปี และปรับขึ้นทุกปี ปีละ 1%			66,385	257,608	260,184	262,786	265,414	268,068	270,748	273,456	276,191	278,952	281,742	284,559
เงินสำรองค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ (FF&E)		4.0% ของรายได้รวม	-	-	924,683	3,659,309	3,769,089	3,892,797	3,998,626	4,118,585	4,242,142	4,381,378	4,500,489	4,635,504	4,774,569	4,931,279
รายได้สุทธิของโครงการ			-	-	5,312,194	21,039,844	21,652,144	22,567,886	23,250,125	24,086,792	24,912,064	25,947,690	26,720,557	27,667,284	28,604,951	29,775,698

8.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน

8.2.1 ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 1
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนบ้านทุ่งเตย - สระน้ำใส
พิกัด GPS.	: Lat : 14.549374 Long : 101.434334
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน หรือเท่ากับ 1,400.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: คล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 45 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านพาณิชยกรรม
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 6,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.089-498-9134 คุณโสภา
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 2
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำใส
พิกัด GPS.	: Lat : 14.549258 Long : 101.436055
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 22 ไร่ 3 งาน 86.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 9,186.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 240 เมตร
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 5,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.090-895-9939, 098-403-4939 ผู้ขาย
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: สามารถแบ่งขายได้ จำนวน 8 แปลง

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 3
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใส
พิกัด GPS.	: Lat : 14.548455 Long : 101.436839
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 48 ไร่ 3 งาน 13.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 19,513.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 65 เมตร
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด่านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 5,534,000 บาท (เสนอขายรวม 270,000,000 บาท)
แหล่งข้อมูล	: โทร.089-369-5546 ผู้ขาย
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: ที่ดินแบ่งเป็น 2 ส่วน มีคลองคั่นระหว่างแปลงที่ดิน ทางผู้ขายได้ทำสะพานข้ามคลองแล้ว / ด้านหลังติดคลองลำตะคองประมาณ 970 เมตร

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 4
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำใส
พิกัด GPS.	: Lat : 14.551679 Long : 101.451926
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 24 ไร่ 3 งาน 95.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 9,995.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 60 เมตร
ระดับที่ดิน	: ลาดเอียงตามสภาพภูมิประเทศ
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 5,500,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-812-4757 คุณอู๋
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 5
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนบ้านบึงเตย - บ้านคลองเสือ
พิกัด GPS.	: Lat : 14.553166 Long : 101.452505
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 27 ไร่ 49.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 10,849.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 130 เมตร
ระดับที่ดิน	: ลาดเอียงตามสภาพภูมิประเทศ
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 5,500,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-812-4757 คุณอู๋
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 6
24-ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนบ้านบึงเตย - บ้านคลองเสือ
พิกัด GPS.	: Lat : 14.554020 Long : 101.453975
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 37.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 937.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 70 เมตร
ระดับที่ดิน	: ลาดเอียงตามสภาพภูมิประเทศ (ที่ลาดเชิงเขา)
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด่านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 8,537,888 บาท (เสนอขายรวม 20,000,000 บาท)
แหล่งข้อมูล	: โทร.080-419-9887 คุณหนึ่ง
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 7
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านนุ่งเตย - สระน้ำไส
พิกัด GPS.	: Lat : 14.548455 Long : 101.436839
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ประมาณ 7 ไร่ หรือเท่ากับ 2,800.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 65 เมตร
ระดับที่ดิน	: ถมแล้ว เสมอถนนผ่านหน้าที่ดิน
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 8,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.081-441-3640 ผู้ให้ข้อมูล
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 8
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำไส
พิกัด GPS.	: Lat : 14.550138 Long : 101.473305
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 21 ไร่ 3 งาน 11.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 8,711.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 6 เมตร
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: ซื้อ-ขายปี 2566
ราคา	: ไร่ละ 3,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.092-519-5159 ผู้ขาย
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 9
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนบ้านทุ่งเตย - สระน้ำใส
พิกัด GPS.	: Lat : 14.551605 Long : 101.491370
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 12 ไร่ 6.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 4,806 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 265 เมตร
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.50 เมตร
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 4,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.087-964-7703, 089-580-3950 คุณใหม่
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลตลาดที่ดินเปรียบเทียบ (ต่อ)

รายละเอียด	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ 10
ภาพถ่าย	
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ตั้งอยู่	: ติดถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใส
พิกัด GPS.	: Lat : 14.550125 Long : 101.492514
สภาพแวดล้อม	: ย่านที่อยู่อาศัยและสถานที่ท่องเที่ยว
รายละเอียดที่ดิน	: เนื้อที่ 8 ไร่ หรือเท่ากับ 3,200.0 ตารางวา
ลักษณะรูปร่างที่ดิน	: รูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	: ประมาณ 40 เมตร
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: มีระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านที่อยู่อาศัยเชิงพาณิชย์
ข้อบังคับผังเมือง	: สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ประเภทที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
ประเภทราคา	: เสนอขาย
ราคา	: ไร่ละ 3,000,000 บาท
แหล่งข้อมูล	: โทร.063-232-9894 คุณเหมยลี่
วันที่สอบถามข้อมูล	: 27 กันยายน 2567
หมายเหตุ	: ด้านหลังติดคลองลำตะคองประมาณ 970 เมตร

8.2.2 การประเมินมูลค่าที่ดิน ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาดของทรัพย์สิน

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินฯ พบว่าที่ดินขนาดเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน ถึง 48 ไร่ 3 งาน 13.0 ตารางวา มีระดับราคาซื้อขายหรือเสนอขายที่ดิน ไร่ละ 3,000,000 บาท ถึง 8,000,000 บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง, สภาพแวดล้อม, รูปร่างที่ดิน, สภาพของที่ดิน และความประสงค์ของผู้ขาย ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ มีรายละเอียดดังนี้

- ข้อมูลที่ 1 เป็นข้อมูลเสนอขายที่ดินเปล่า เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน ไร่ละ 6,000,000 บาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ แล้ว พบว่าข้อมูลมีขนาดแปลงที่ดินเล็กกว่าทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อมด้วย แนวโน้มความเจริญ การพัฒนาใช้ประโยชน์ ข้อกำหนดด้านกฎหมาย และสาธารณูปโภคใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ แต่มีรูปแปลงแปลงที่ดิน และถนนผ่านหน้าดีกว่าทรัพย์สินฯ เมื่อพิจารณาปรับลดปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าข้อมูลควรมีมูลค่าสูงกว่าทรัพย์สินฯ
- ข้อมูลที่ 9 เป็นข้อมูลเสนอขายที่ดินเปล่า เนื้อที่ 12 ไร่ 06.0 ตารางวา ไร่ละ 4,000,000 บาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ แล้ว พบว่าข้อมูลมีขนาดแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งและตำแหน่งที่ดินด้อยกว่าทรัพย์สินฯ มีสภาพแวดล้อม แนวโน้มความเจริญ การพัฒนาใช้ประโยชน์ ข้อกำหนดด้านกฎหมายและสาธารณูปโภคใกล้เคียงทรัพย์สินฯ แต่มีการคมนาคมดีกว่าทรัพย์สินฯ เมื่อพิจารณาปรับลดปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าข้อมูลควรมีมูลค่าต่ำกว่าทรัพย์สินฯ
- ข้อมูลที่ 10 เป็นข้อมูลเสนอขายที่ดินเปล่า เนื้อที่ 8 ไร่ๆ ละ 3,000,000 บาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สินฯ แล้ว พบว่าข้อมูลมีขนาดแปลงที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สินฯ มีทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อม แนวโน้มความเจริญ การพัฒนาใช้ประโยชน์ การคมนาคม และสาธารณูปโภคด้อยกว่าทรัพย์สินฯ ข้อกำหนดด้านกฎหมายใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ เมื่อพิจารณาปรับลดปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าที่ดิน ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าข้อมูลควรมีมูลค่าต่ำกว่าทรัพย์สินฯ

ดังนั้นเมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อขายสามารถนำมากำหนดเป็นมูลค่าที่ดินทรัพย์สินฯ เท่ากับตารางวาละ 9,250 บาท คิดเป็นมูลค่าที่ดินรวมภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ 35,723,500 บาท (สามสิบล้านเจ็ดแสนสองหมื่นสามพันห้าร้อยบาทถ้วน)

ปัจจัยต่างๆ	ดีมาก = 9-10	ดี = 7-8	ปานกลาง = 5-6	ค่อนข้างด้อย = 3-4	ด้อย = 1-2
ระดับน้ำหนักของปัจจัยต่างๆ	เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยต่างๆ ที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สิน โดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน				
ระดับความสำคัญและความน่าเชื่อถือของข้อมูล	เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพ และระดับความน่าเชื่อถือ ตลอดจนความแตกต่างในด้านระยะเวลาของข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน โดยกำหนดเป็นร้อยละของร้อยละทั้งหมดที่ใช้ในการเปรียบเทียบ				

(ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WOS.) แสดงในหน้าถัดไป)

การวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สินโดยการให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10	
ที่ตั้ง	โครงการ	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนน / ซอย / ทาง	ถนนบ้านทุ่งเตย-บ้านสระน้ำใส	ถนนบ้านทุ่งเตย-บ้านสระน้ำใส	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านทุ่งเตย-บ้านสระน้ำใส	
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่-งาน-ตารางวา)	9-2-62.0 ไร่	3-2-00.0 ไร่	12-0-06.0 ไร่	8-0-00.0 ไร่	
	ตารางวา	3,862.0	1,400.0	4,806.00	3,200.0	
รูปแปลงที่ดิน	ลักษณะ	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	
หน้ากว้างที่ดิน (เมตร)	เมตร	81.50	45.00	265.00	40.00	
ระดับที่ดินเฉลี่ย (จากถนนด้านหน้า)	เมตร	-	-	(0.50)	(1.00)	
ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556)	ภายในพื้นที่	สีชาวมีการอุปและเสนาะเชิงเขียว	สีชาวมีการอุปและเสนาะเชิงเขียว	สีชาวมีการอุปและเสนาะเชิงเขียว	สีชาวมีการอุปและเสนาะเชิงเขียว	
ราคาเสนอขาย	(บาท/ไร่)		6,000,000	4,000,000	3,000,000	
อัตราที่ต่อรอง / ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ไร่)		4,500,000	3,400,000	2,800,000	
ราคาซื้อ / ขาย	(บาท/ไร่)		-	-	-	
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)		-	-	-	
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)		0%	0%	0%	
ราคาซื้อ / ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ไร่)		-	-	-	
ปรับส่วนต่างของค่าเฉลี่ยในพื้นที่	(บาท/ไร่/เมตร)	-	-	100,000	200,000	
ราคาก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ไร่)	-	4,500,000	3,500,000	3,000,000	
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย		ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
	มาตรฐาน	ปรับแก้แล้ว		ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 9	ข้อมูลที่ 10
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	20%	25%	7	7	6	6
ถนนผ่านหน้า / การเข้า-ออก	15%	15%	6	7	7	5
ขนาดเนื้อที่	15%	15%	6	7	6	6
รูปร่างแปลงที่ดิน	10%	10%	5	7	5	7
สภาพแวดล้อม / แนวโน้มความเจริญ	10%	10%	6	6	6	5
สาธารณูปโภค / สาธารณูปการ	10%	10%	7	7	7	6
การใช้ประโยชน์สูงสุด	10%	10%	7	7	6	6
สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	5%	5%	7	7	6	5
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5%	0%	6	6	6	6
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	100%	640	690	615	580
อัตราส่วนบวก / ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)		0%	-7%	4%	10%
ราคาหลังการปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ไร่)			4,173,913	3,642,276	3,310,345
ระดับความล่าช้าของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)			31.48%	40.74%	27.78%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ไร่)		3,717,440	1,314,010	1,483,890	919,640
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ ไร่ละ		3,700,000	บาท หรือเท่ากับตารางวาละ 9,250 บาท/ตารางวา		

สรุปการประเมินมูลค่าที่ดิน (ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

ที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่า เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 62.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 3,862.0 ตารางวา

มูลค่าตารางวาละ 9,250 บาท

คิดเป็นมูลค่าที่ดินเท่ากับ

35,723,500 บาท

8.2.3 มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง

ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ตามรายงานฉบับนี้ เป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประกันภัย จึงพิจารณาประเมินมูลค่าอาคาร/ สิ่งปลูกสร้าง รวมถึงงานตกแต่งภายในอาคารและอุปกรณ์ ภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ โดยพิจารณามูลค่าตามแบบแปลนและรายการประกอบแบบที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งทางบริษัทฯ ได้สังเกตรูปแบบอาคาร และวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ตลอดจนการใช้ประโยชน์ การออกแบบโครงสร้าง รวมถึงการตกแต่ง เป็นแนวทางในการพิจารณากำหนดมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นการพิจารณาในส่วนเฉพาะงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม รวมถึงงานระบบต่างๆ โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2566-2567 ใช้ในการประมาณราคาค่าต้นทุนการก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง ณ วันที่ประเมินฯ หักออกด้วยจำนวนค่าเสื่อมสภาพที่เกิดขึ้น ด้วยซึ่งสามารถกำหนดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ได้ดังนี้

ตารางคำนวณมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ลำดับ ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)		ค่าเสื่อมราคาอาคารทางกายภาพ			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (FH)
			หน่วยละ	มูลค่าทดแทนใหม่	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อมรวม	
1	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น							
1.1	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ส่วนห้องพัก)	2,647.68	36,000	96,316,480				
1.2	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร (ส่วนกลาง)	3,471.50	30,000	104,145,000				
1.3	- พื้นที่เฉลียง/โถงทางเดิน	283.22	5,000	1,416,100				
1.4	- พื้นที่ระเบียง	273.60	5,000	1,368,000				
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	6,676.00	(~ 30,294.42)	202,245,580	7 ปี	7%	14,157,191	188,088,389
2	อาคารห้องควบคุมชั้นเดียว	187.00	13,000	2,431,000	7 ปี	7%	170,170	2,260,830
3	อาคารห้องเก็บขยะชั้นเดียว	19.00	13,000	247,000	7 ปี	7%	17,290	229,710
4	อาคารห้องเก็บของ	7.00	13,000	91,000	7 ปี	7%	6,370	84,630
5	อาคารรถลาดเข้าส์	98.00	5,000	490,000	7 ปี	7%	34,300	455,700
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2-5	311.00	(~ 10,479.10)	3,259,000			228,130	3,030,870
	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ							
6	- ป้อมยาม	9.60	9,000	86,400	7 ปี	16%	13,824	72,576
7	- ศาลา SPA PAVILION	12.00	16,000	192,000	7 ปี	16%	30,720	161,280
8.1	- สระว่ายน้ำ	163.00	20,000	3,260,000	7 ปี	16%	521,600	2,738,400
8.2	- ระเบียงสระว่ายน้ำ	195.00	4,000	780,000	7 ปี	16%	124,800	655,200
9	- โรงจอดรถ	141.00	4,000	564,000	7 ปี	16%	90,240	473,760
10.1	- รั้วโครงการ	178.00	2,200	391,600	7 ปี	16%	62,656	328,944
10.2	- ป้ายโครงการ	4.80	9,000	43,200	7 ปี	16%	6,912	36,288
11.0	- ลานจอดรถลาดยาง	1,914.00	1,000	1,914,000	7 ปี	16%	306,240	1,607,760
	รวมมูลค่าส่วนปรับปรุงอื่นๆ	2,617.40	(~ 2,762.74)	7,231,200			1,156,992	6,074,208
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด			212,735,780				197,193,467

ตารางประมาณการมูลค่าเงินลงทุน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

ลำดับ ที่	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ (RCN)		ค่าเสื่อมราคาอาคารทางกายภาพ			มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ตามสภาพปัจจุบัน (FH)
			หน่วยละ	มูลค่าทดแทนใหม่	อายุ (ปี)	รวม (%)	ค่าเสื่อมรวม	
	ประมาณการมูลค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในห้องพัก (พื้นที่ส่วนโรงแรม) - งานตกแต่งภายในและภายนอกห้องพัก	63.00	1,000,000	63,000,000				
	รวมประมาณการมูลค่าเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมด	63.00	(~ 1,000,000)	63,000,000	7 ปี	35%	22,050,000	40,950,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด และมูลค่าเงินลงทุน				275,735,780				238,143,467

หมายเหตุ 1) ราคาประเมินค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ ได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ.2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วยแล้วทำการปรับแก้ปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาต่อหน่วยของค่าก่อสร้าง ตามลักษณะรูปแบบสิ่งปลูกสร้าง การออกแบบงานโครงสร้าง การออกแบบและวัสดุที่ใช้ในการตกแต่ง รวมถึงงานระบบสุขาภิบาลด้วย เป็นต้น

2) มูลค่าประกันอัคคีภัยในรายงานฉบับนี้ ตามความประสงค์ของทางผู้ว่าจ้าง เป็นการประเมินมูลค่าประกันอัคคีภัย บริษัทฯ กำหนดตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) โดยบริษัทฯ เลือกกำหนดมูลค่าประกันอัคคีภัยแบบชดใช้ค่าสินไหมทดแทนตามมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ ซึ่งไม่รวมมูลค่าของงานฐานรากประมาณ 10% ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่ มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่ารวมของสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่เฉพาะในส่วนของสิ่งปลูกสร้างหลัก (ไม่รวมมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)	205,504,580
หักออกด้วย มูลค่าของงานฐานรากประมาณ 10% ของมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทดแทนใหม่	20,550,458
มูลค่าประกันอัคคีภัย	184,954,122
มูลค่าประกันอัคคีภัย (ปัดเศษ)	184,950,000

8.2.4 ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด ได้พิจารณามูลค่าทรัพย์สินตามวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการตรวจสอบมูลค่าทรัพย์สิน ดังนี้

รายการทรัพย์สิน	มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ (บาท)
- มูลค่าที่ดิน	35,723,500
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	197,193,467
- มูลค่าเงินลงทุน	40,950,000
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	273,866,967
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (พิเศษ)	273,870,000

ผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายการ	มูลค่า ณ วันที่ทำการประเมินฯ (บาท)
❖ มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด	
1) มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2567	346,000,000
2) มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568	358,000,000
❖ มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน	273,870,000

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ นี้ คือ วันที่ 28 กันยายน 2567

9.2 ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ดังนี้

- 1) กรณีที่ 1 : มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2567
- 2) กรณีที่ 2 : มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568
- 3) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าต้องไม่มีการหยุดดำเนินกิจการ และเปลี่ยนรูปแบบการใช้ประโยชน์แต่อย่างใด
- 4) ตัวอาคารต้องได้รับอนุญาตก่อสร้าง และต่อเติมถูกต้องตามกฎหมาย และต้องได้รับการดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานได้ตลอดอายุของอาคาร

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นโรงแรมก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2567

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 346,000,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568

➢ มูลค่าทรัพย์สิน : 358,000,000 บาท (สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้น เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า i

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายาม อย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวอย่างครบถ้วน และขอรับรองว่า ข้าพเจ้าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ในนามของ

จัดทำโดย

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด



(นายเลอสรค์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลัก



(นายคมพัญญ์ โตศิริสิทธิโชค)

ผู้ตรวจสอบรายงาน