

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)”

เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ตำบลหมูสี

อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

เลขที่อ้างอิง : R0262/2022

วันที่กำหนดมูลค่า : 1 ตุลาคม 2565



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม
และสิทธิการเช่าที่ดิน สหสพทออลดี ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เลขที่ 695 ซอยสุขุมวิท 50

ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

33/4 อาคารเดอะไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ทาวเวอร์ เอ ชั้น 31 ห้องเลขที่ ทีเอ็นเอ 01-04

ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 0-2643-8223 โทรสาร 0-2643-8224

www.knightfrank.co.th

ที่ VL/ps/R0262/2022

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม
และสิทธิการเช่าที่ดิน สหสหพินทอลสิทธิ์ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน**

เลขที่ 695 ซอยสุขุมวิท 50

ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10260

เรียน ท่านผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

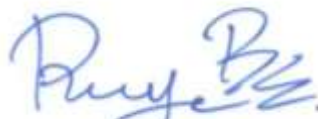
รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้น โดยเฉพาะสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ รายงานนี้สามารถเปิดเผยต่อที่ปรึกษาของลูกค้าและผู้ที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายปรัชญา บุญพันธ์



Knight Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้อำนวยการอาวุโส - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร

เลขที่อ้างอิง	R0262/2022
วัตถุประสงค์ของรายงาน	ให้ทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพปัจจุบันซึ่งใช้ประโยชน์เป็น “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	“โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” ตั้งอยู่แยกจากถนนสาย บ้านบึงเตย - บ้านสระน้ำไผ่ (อบจ.นม. 21206) ไปทางทิศใต้ประมาณ 500 เมตร ในตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ประกอบกิจการเป็นโรงแรม จัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้บริการห้องพัก ร้านอาหาร และบริการสันทนาการ ให้บริการภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” ปัจจุบันเปิดให้บริการห้องพัก รวมจำนวน 63 ห้อง
ที่ดิน	ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน 3 โฉนด ติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 13 ไร่ 1 งาน 97.00 ตารางวา (5,397.00 ตารางวา หรือ 13.4925 ไร่) จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ พบว่า - โฉนดที่ดินเลขที่ 74567 เป็นที่ดินส่วนที่ถูกกันออก ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยทั่วไป (บริษัทฯ ไม่ประเมินมูลค่า) - โฉนดที่ดินเลขที่ 74568 ติดภาระผูกพัน (ภาระจำยอมทั้งแปลง) - โฉนดที่ดินเลขที่ 74569 ติดภาระผูกพัน (ภาระจำยอมบางส่วน) มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 35.00 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ ไม่พิจารณาประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินส่วนดังกล่าว ดังนั้นคงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าครั้งนี้ ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 62.00 ตารางวา (หรือ 3,862.00 ตารางวา หรือ 9.6550 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนทางเข้าโครงการ (ถนนสาธารณะประโยชน์) ประมาณ 70 เมตร และติดคลองลำตะคลองประมาณ 100 เมตรสภาพที่ดินบางส่วนปรับถมแล้ว และบางส่วนเป็นบ่อน้ำ (Lake) ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)”

**อาคารสิ่งปลูกสร้าง
และสิ่งปลูกสร้าง
อื่นๆ**

อาคารสิ่งปลูกสร้าง

ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น, อาคารเรือนกระจก, ศาลาพักผ่อน และอาคารส่วน
สนับสนุนสูง 1 ชั้น ประกอบด้วย อาคารห้องเครื่องระบบสาธารณูปโภค และอาคารห้อง
เก็บของ อายุอาคารประมาณ 6 ปี มีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้:-

ลำดับ	รายการ	ขนาด (เมตร x เมตร)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
1	อาคารโรงแรม	17.00 X 168.00	1	6,676.00
2	อาคารห้องเครื่อง	12.00 X 15.00	1	187.00
3	อาคารห้องขยะ	5.00 X 8.75	1	19.00
4	อาคารเรือนกระจก	8.00 X 12.25	1	98.00
5	อาคารศาลา	3.70 X 7.70	1	12.00
รวม			5	6,992.00
6	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			ขนาด (ตร.ม.)
	ปั๊มน้ำ		1	9.60
	ห้องเก็บของ		1	7.00
	สระว่ายน้ำ		1	163.00
	ระเบียงสระว่ายน้ำ		1	195.00
	ที่จอดรถภายนอกอาคาร (มีหลังคาคลุม)		1	141.00
	ลานจอดรถภายนอกอาคาร		1	906.00
	ถนนภายในโครงการ			1,008.00
	ป้ายโครงการ		1	4.80
				ขนาด (เมตร)
	รั้วโครงการ			178.00
	ภูมิสถาปัตยกรรม			เหมา

สิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย โถงพักคอย ห้องประชุมสัมมนา สระว่ายน้ำ
ห้องอาหาร ห้องฟิตเนส ห้องเกมส์ สปา อินเทอร์เน็ต ระบบเคเบิลทีวี ระบบอินเทอร์เน็ต
ระบบรักษาความปลอดภัย และลานจอดรถภายนอกอาคาร สำหรับรายละเอียดต่างๆ ของ
ที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงลักษณะการใช้ประโยชน์ และสภาพอาคาร ดู
รายละเอียดในรายงานประกอบ

หมายเหตุ: ตามกฎหมายควบคุมอาคาร หากพิจารณาพื้นที่อาคารรวมของทรัพย์สินที่
ประเมินมูลค่า จะต้องมีย่านที่จอดรถจำนวน 28 คัน จากตรวจสอบพบว่า
ปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีที่จอดรถ จำนวน 46 คัน

งานระบบอาคาร

ประกอบด้วย งานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร (Electrical and Communication System), งานระบบสุขาภิบาลและระบบดับเพลิง (Sanitary and Fire Protection System), งานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ (Air Condition and Ventilation System), และระบบลิฟต์โดยสาร (Elevator Systems) เป็นต้น (ดูรายละเอียดในรายงาน)

งานเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ต่างๆ

เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์อำนวยความสะดวก และอุปกรณ์เครื่องใช้ ได้ถูกออกแบบและถูกจัดเตรียมไว้ครบถ้วน ตามมาตรฐานสำหรับการดำเนินการธุรกิจประเภทโรงแรม (ดูรายละเอียดในรายงาน)

รายละเอียดโรงแรม พอสังเขป

“โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” เป็นโรงแรมรูปแบบชาโตว์ของฝรั่งเศส ท่ามกลางวิวทิวเขาของเขาใหญ่ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีจำนวนห้องพักรวม 63 ห้อง แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบได้ ห้องซูพีเรีย ห้องดีลักซ์ และห้องสวีท ส่วนบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโรงแรมประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องประชุมสัมมนา โถงพักผ่อน ห้องอาหาร ห้องฟิตเนส ห้องเกมส์ สปา อินเทอร์เน็ต ระบบเคเบิลทีวี ระบบอินเทอร์เน็ต ระบบรักษาความปลอดภัย และลานจอดรถภายนอกอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการบริหารโรงแรมภายใต้ “ยู โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท” และเปิดให้บริการเมื่อประมาณเดือนพฤศจิกายน ปี 2559

แบบห้องพักและจำนวนห้องพักตามสภาพการเปิดบริการ

ลำดับ	แบบห้องพัก	จำนวนห้อง
1	ซูพีเรีย	31
2	ดีลักซ์	28
3	สวีท	4
รวมห้องพัก		63

สิทธิในทรัพย์สิน

กรรมสิทธิ์ (Freehold)

ข้อกำหนด/ กฎหมายเกี่ยวข้อง

ผังเมือง

ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว” บริเวณหมายเลข 4.4 ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม” ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2560

ข้อกำหนดของกฎหมายอื่น ๆ

ข้อกำหนดกฎหมายประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 351

สาธารณูปโภค ใกล้เคียง	ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา(บาดาล) ระบบระบายน้ำ ทางสาธารณประโยชน์ และระบบโทรศัพท์
โครงการพัฒนา ของรัฐ	- โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หรือมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-โคราช - โครงการรถไฟความเร็วสูงช่วงกรุงเทพ - นครราชสีมา
เอกสารสิทธิ์	ดูรายละเอียดในรายงาน
การใช้ประโยชน์ สูงสุดของที่ดิน	เพื่อการพาณิชย์กรรม (โรงแรมตามสภาพปัจจุบัน)
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นวิธีกำหนดมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นวิธีการตรวจสอบ
วันที่กำหนดมูลค่า	1 ตุลาคม 2565
มูลค่าตลาดตาม สภาพการใช้ ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use)	342,000,000.- บาท (สามร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน)
การวิเคราะห์ มูลค่าสุดท้าย	คิดมูลค่าเฉลี่ยต่อห้องพัก เท่ากับ 5,421,735.- บาทต่อห้อง
สมมติฐานและ เงื่อนไข	ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน

สารบัญ

สรุปผลสำหรับผู้บริหาร	1
1 บทนำ	7
การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์	7
ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ	9
เกณฑ์การประเมินมูลค่า	10
2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	11
ที่ตั้งทรัพย์สิน	11
รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	16
อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	18
ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ	33
3 เอกสารสิทธิและราคาประเมินทางราชการ	38
4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	41
5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ	47
6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม	50
7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน	51
ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย	51
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย	52
ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน	53
8 วิธีการประเมินมูลค่า	56
9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า	59
10 การประเมินมูลค่า	62
มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้	62
มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน - ใช้สำหรับการตรวจสอบ	67
11 รับรองผลการประเมินมูลค่า	74
12 ความคิดเห็นเพิ่มเติม	75

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - โรงแรม
- ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า

ข้อกำหนดมาตรฐานสำหรับการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ข้อเสนองานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก

- ก - แผนที่ประเทศไทย และแผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน
- ข - แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และภาพถ่ายทางอากาศ
- ค - ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- ง - ผังบริเวณ และแบบแปลนอาคาร
- จ - สำเนาเอกสารสิทธิที่ดิน
- ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

1 บทนำ

การให้บริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ไนท์แฟรงค์

การมอบหมาย	1.1	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” ตั้งอยู่แยกจากถนนสาย บ้านบึงเตย - บ้านสระน้ำใส (อบจ.นม. 21206) ไปทางทิศใต้ประมาณ 500 เมตร ในตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold Interest) ตามสภาพปัจจุบันและไม่มีภาระผูกพันใดๆ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ภายใต้สมมติฐานและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในรายงาน
ชื่อลูกค้า	1.2	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าที่ดิน สอสปิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
มาตรฐานของการประเมินมูลค่า	1.3	การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย นอกจากนี้ทางบริษัทยังอ้างอิงถึงคู่มือและมาตรฐานการประเมินอื่นๆ เช่นมาตรฐานการประเมินระหว่างประเทศ (International Valuation Standards- IVS) และ the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)
วัตถุประสงค์ของรายงาน	1.4	สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT)
ความขัดแย้งทางผลประโยชน์	1.5	บริษัท ไนท์แฟรงค์ และผู้ประเมินมูลค่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าทั้งในอดีต ปัจจุบัน หรืออนาคต และได้แสดงความเห็นอย่างเป็นอิสระ ปราศจากอคติใดๆ
ขอบเขตความรับผิดชอบต่อบุคคลอื่น	1.6	รายงานนี้ได้จัดเตรียมขึ้นเป็นการเฉพาะและถือเป็นความลับของท่านและลูกค้าที่ระบุไว้ในรายงานนี้ การทำสำเนาหรือการดำเนินการใดๆ ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งหมด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ไนท์แฟรงค์ เสียก่อน สำหรับบุคคลอื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานนี้ควร จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยตนเองหากจะทำการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การเปิดเผยข้อมูล และตีพิมพ์	1.7 การใช้รายงานประเมินมูลค่านี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ซึ่งอาจถูกใช้ในเอกสารเผยแพร่หนังสือเวียน หรืองบการเงิน หรือประกาศเผยแพร่อื่นใด ต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบ และรายละเอียดของบริษัท ไนท์แฟรงค์ เท่านั้น
ข้อจำกัดเกี่ยวกับ ความรับผิด	1.8 ผู้ว่าจ้างไม่สามารถเรียกร้องค่าชดเชยความเสียหายที่เกิดจากการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จากพนักงาน ลูกจ้าง หุ้นส่วน กรรมการ หรือที่ปรึกษาของบริษัท ไนท์แฟรงค์ บุคคลดังกล่าวไม่ได้มีหน้าที่ส่วนบุคคลในการดูแลให้กับบุคคลใดๆ และการเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จะต้องดำเนินการกับบริษัท ไนท์แฟรงค์ 1.9 บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายทางตรงที่มีสาเหตุมาจากการละเลยในหน้าที่ หรือการผิดสัญญาที่เกี่ยวข้องจากคำสั่งจ้างงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะรับผิดชอบต่อความสูญเสียตามจำนวนที่จำกัดเฉพาะที่ระบุไว้ในเงื่อนไขการว่าจ้าง ตามที่แนบมาในรายงาน โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ จะไม่รับผิดชอบต่อค่าเสียหายซึ่งเกิดทางอ้อม หรือ ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากผลที่ตามมาภายหลัง (เช่น การขาดทุนกำไร) 1.10 ข้อกำหนดข้างต้นจะไม่ยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกง หรือการเสียชีวิต หรือการบาดเจ็บที่เกิดจากความประมาท หรือความรับผิดอื่นๆ ในขอบเขตที่ความรับผิดชอบดังกล่าวอาจไม่ได้รับการยกเว้นหรือจำกัดตามกฎหมาย
ความเป็นมืออาชีพ	1.11 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ยืนยันว่าผู้ประเมินที่เป็นผู้รับผิดชอบในการรายงานการประเมินมูลค่าครั้งนี้ มีความรู้ ความสามารถ คุณสมบัติตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของไทย มีความรู้ที่เพียงพอเกี่ยวกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนทักษะและความเข้าใจในการดำเนินการประเมินมูลค่า
การตรวจสอบรายงาน	1.12 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้การตรวจสอบโดยกระบวนการควบคุมคุณภาพจากกลุ่มไนท์แฟรงค์ เอเชียแปซิฟิก และการตรวจสอบจากกระบวนการภายในโดยผู้บริหารของบริษัท ไนท์แฟรงค์

ขอบเขตของการสอบถามข้อมูลและการตรวจสอบ

- การทำการสำรวจ** 1.13 บริษัท ไนท์แฟรงค์ซ์ ได้ทำการสำรวจภายในทรัพย์สินเมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2565 โดยผู้ประเมินชื่อ นายสุรัชย์ บัวถึง และนางสาวพิชญภา พิพัฒน์ศิริ
- การทำการตรวจสอบข้อมูล** 1.14 ขอบเขตของการสอบถามข้อมูล หรือการตรวจสอบ ถูกกำหนดไว้ในเงื่อนไขทั่วไปของธุรกิจ ที่จะดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมายในลักษณะการสอบถามโดยวาจา หรือสอบถามจากอินเทอร์เน็ตที่นำมาใช้อ้างอิงในส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงาน บริษัท ไนท์แฟรงค์ซ์ ถือว่าข้อมูลดังกล่าวมีความละเอียดและสมบูรณ์แล้ว
- ข้อมูลที่ได้รับ** 1.15 ในรายงานนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ซ์ ได้รับเอกสารจากลูกค้า / ผู้เกี่ยวข้อง และถือว่าเป็นเอกสารที่สำคัญที่มีความถูกต้องในทุกๆ ส่วนที่ใช้เป็นส่วนหนึ่งของรายงาน ดังนี้:-
- สำเนาเอกสารสิทธิ
 - แบบแปลนอาคาร (เฉพาะแปลนพื้น)
 - ผังบริเวณ และผังโครงการ
 - ใบอนุญาตก่อสร้าง
 - สำเนาหนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำกิจการอื่น ในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา
- 1.16 ในกรณีที่มิได้รับเอกสารหรือข้อมูลใดๆ นั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ซ์ จำเป็นต้องอ้างอิงจากข้อมูลที่ได้ทำการสอบถามอย่างเต็มความสามารถโดยผู้ประเมินเองเท่านั้น ดังนั้น การตั้งสมมติฐานใดๆ ที่เกิดจากการขาดข้อมูลที่ได้รับนั้น จะถูกระบุไว้ในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของรายงานฉบับนี้

เกณฑ์การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (Market Value) 1.17 ตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัท ไนท์แฟรงค์ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์มูลค่าตลาด (Market Value) ในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (For the Existing Use)

วันที่กำหนดมูลค่า 1.18 ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565

นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน 1.19 **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่กำหนดมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

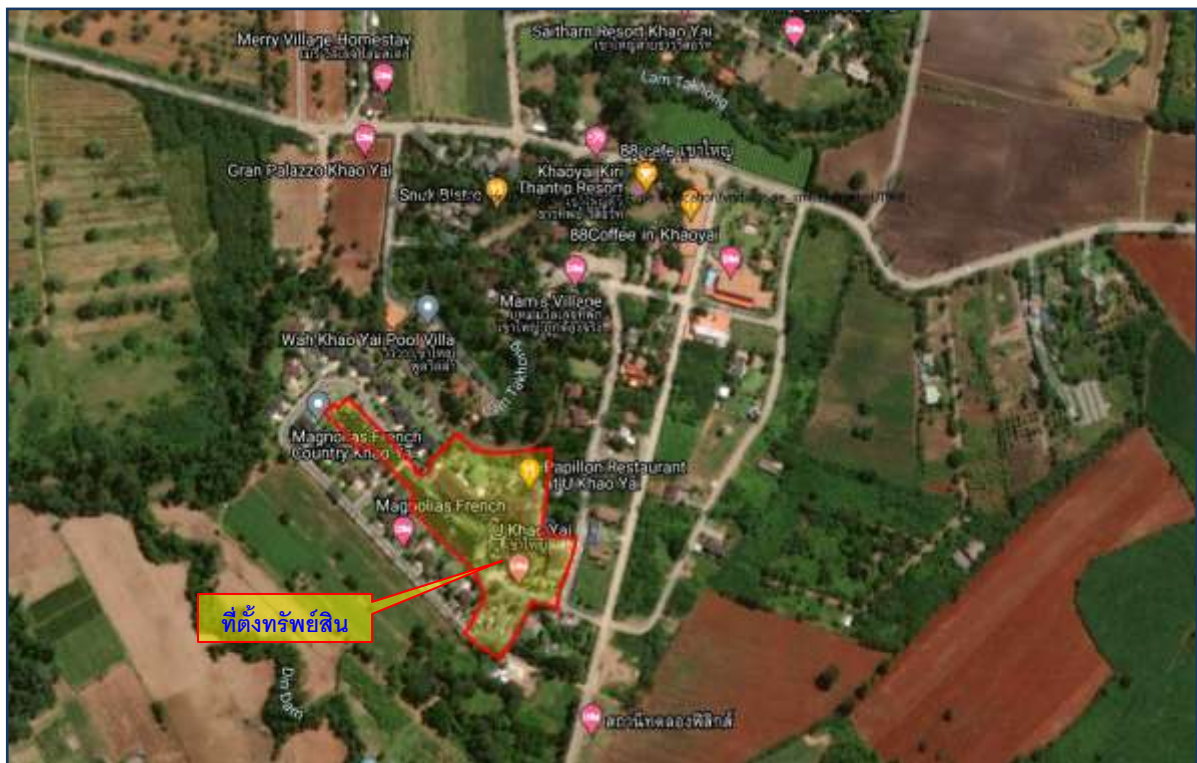
2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” ตั้งอยู่แยกจากถนนสาย บ้านนึ่งเตย - บ้านสระน้ำใส (อบจ.นม. 21206) ไปทางทิศใต้ประมาณ 500 เมตร ห่างจากถนนธนรัชต์ไปทางทิศตะวันออก ระยะทางประมาณ 8.2 กิโลเมตร และห่างจากถนนสายหนองสองห้อง - หนองขวาง (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข นม.2311) ไปทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ ระยะทางประมาณ 13.68 กิโลเมตร (ดูแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินในภาคผนวก ก และ ข ประกอบ) ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพิกัด (GPS) ที่ 14.552364, 101.472446



Source: Google Earth

การใช้ประโยชน์ที่ดิน ในบริเวณใกล้เคียง	2.2 ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม การอยู่อาศัย และการพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ส่วนใหญ่จะอยู่ในลักษณะของการทำฟาร์มโคเนื้อและโคนม การทำสวนผลไม้และพืชผักสวนครัว โดยมีลักษณะของการปลูกแบบที่ราบ และที่ลาดเชิงเขา ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่พื้นที่ตอนในของถนนธนบุรี (ทางหลวงหมายเลข 2090) และถนนซอยแยกย่อยต่างๆ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะอยู่ในลักษณะของพักอาศัยแบบสันตนาการ ประเภทบ้านเดี่ยว โดยส่วนใหญ่จะปลูกสร้างเอง และมีที่อยู่ในรูปแบบของโครงการจัดสรร ประเภทที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย และอาคารชุดพักอาศัย เช่น โครงการ Che Elpend Khaoyai โครงการ Provence Khao Yai, โครงการ The Creston Hills Khaoyai, โครงการ Magnolias French Country Khaoyai, โครงการ Kirimaya Residences, Kirimaya Residences Atta-The Condo และ โครงการ Kensington Place Khaoyai เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านพักอาศัยแบบดั้งเดิมปลูกสร้างเอง ตั้งอยู่รวมกลุ่มเป็นชุมชน สำหรับการใช้นิยมนที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะอยู่ในลักษณะของ โรงแรม รีสอร์ท ซึ่งมีที่สำคัญๆ เช่น ชาโต เดอ เขาใหญ่ ไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท, ดุสิต ธานี, อัสตาเลคไซด์ รีสอร์ท, นภา เขาใหญ่ รีสอร์ท เป็นต้น นอกจากนี้ยังมี ห้องพักเช่า บังกะโล ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ ธนาคาร และสถานบริการน้ำมัน โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนธนบุรี (ทางหลวงหมายเลข 2090) และซอยแยกย่อยต่างๆ อย่างไรก็ตาม ยังมีที่ดินว่างเปล่าที่ยังไม่พัฒนาตั้งกระจายอยู่ทั่วไป
ทางเข้า-ออก ของทรัพย์สิน	2.3 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” ปัจจุบันสามารถเข้า-ออกได้โดยอาศัยถนนสาย บ้านบึงเตย - บ้านสระน้ำใส (อบจ.นม. 21206) ขนาด 2 ช่องจราจร มีสภาพผิวจราจรเป็นลาดยางแอสฟัลต์ติก มีความกว้างประมาณ 8 -10 เมตร จากนั้นแยกเข้าทางสาธารณประโยชน์ ขนาด 2 ช่องจราจร มีสภาพผิวจราจรเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก มีความกว้างประมาณ 6 เมตร และแยกเข้าถนนทางเข้าโครงการ “แมกโนเลียส์ เฟรนช์ คันทรี เขาใหญ่ (Magnolias French Country khao Yai)” ปัจจุบันได้โอนถนนดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว (21 กรกฎาคม 2565) (ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิแปลงทางในตารางประกอบ) ขนาด 2 ช่องจราจร มีสภาพผิวจราจรเป็นลาดยางแอสฟัลต์ติก มีความกว้างประมาณ 10 เมตร



ถนนสายบ้านนึ่งเตย - บ้านสระน้ำใส (นม.21206)



ซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์)



ถนนทางเข้าโครงการ (ทางสาธารณประโยชน์)

หมายเหตุ:

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้พิจารณาทางเข้าออกจากถนนทางเข้าโครงการ (ทางสาธารณประโยชน์) โดยมีความกว้างประมาณ 10 เมตร เมตร อย่างไรก็ตาม บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแจ้งจากทาง จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ว่าอยู่ระหว่างการตรวจสอบใบขออนุญาตเชื่อมทางของ

ถนนทางเข้าโครงการดังกล่าว เพื่อนำเสนอต่อผู้เกี่ยวข้องต่อไป
สำหรับเงื่อนไขในกรณีที่ไม่สามารถใช้ถนนทางเข้าโครงการได้นั้น ยังพบทาง
สาธารณประโยชน์ (เลยถนนทางเข้าโครงการ) มีเขตทางกว้างประมาณ 6 เมตร
(อ้างอิงข้อมูลจากทางบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (เจ้าของ
ทรัพย์สิน) และเปรียบเทียบกับบ่อบึงที่ดิน) ซึ่งจะเป็นทางเข้า-ออกสำรองได้อีก
ทางหนึ่ง หากจำเป็นต้องใช้ทางสาธารณประโยชน์นี้ (ขออนุญาตเชื่อมทางแล้ว)



บริษัทฯ มีความเห็นดังนี้

- มีต้นทุนในการก่อสร้างปรับปรุงทางสาธารณประโยชน์ ยาวประมาณ 84 เมตร เพื่อไปเชื่อมกับแปลงที่ดินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งจะต้องก่อสร้างให้มีมาตรฐานและความเหมาะสมกับโครงการที่ไม่ด้อยกว่าถนนทางเข้าโครงการปัจจุบัน
- ภาพลักษณ์หรือมุมมองในทางเข้าโครงการ หากใช้ทางสาธารณประโยชน์ อาจไม่เด่นเท่ากับถนนทางเข้าโครงการปัจจุบัน ซึ่งมีมุมเปิดมากกว่าและมีระยะทางจากถนนเมนถึงโรงแรมไกลกว่าเล็กน้อย แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อความรู้สึกของผู้เข้าใช้บริการมากนัก
- ทางเข้า-ออกโดยทางสาธารณประโยชน์แปลงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของที่ดินในโครงการเนื่องจากความกว้างของทางเข้า-ออก มีขนาดแคบกว่าทางเข้า-ออกที่มีอยู่ในปัจจุบัน
- ทางเข้า-ออกโดยทางสาธารณประโยชน์แปลงดังกล่าว ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการของโรงแรม ยังสามารถให้บริการห้องพักและบริการส่วน

การตรวจสอบ ที่ตั้งทรัพย์สิน		อื่นๆได้ตามปกติ
	2.4	บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากแผนที่ระวางที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีความเห็นเชื่อได้ว่า ตำแหน่งที่ตั้งตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้มีความถูกต้อง
สาธารณูปโภคของรัฐ		2.5 สาธารณูปโภคที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :- ● ระบบไฟฟ้า ● ระบบน้ำประปา(บาดาล) ● ระบบโทรศัพท์ ● ระบบระบายน้ำ ● ทางสาธารณประโยชน์
		2.6 สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :- ● สถานที่ราชการต่างๆ เช่น ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านเลียดไทย, ด้านตรวจทางเข้าอุทยานแห่งชาติเขาใหญ่, หมวดการทางปากช่องที่ 3, สถานีตำรวจตำบลหมูสี และองค์การบริหารส่วนตำบลหมูสี ● ศูนย์การค้า / ห้างสรรพสินค้า เช่น ห้างเทสโก้ โลตัส-สาขาปากช่อง และ Outlet Mall ● โรงเรียน เช่น โรงเรียนบ้านบึงเตย และโรงเรียนนานาชาติ เซนต์สตีเฟ่นเขาใหญ่

รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดทรัพย์สิน 2.7 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์ประกอบกิจการเป็นโรงแรมจัดหาประโยชน์ในรูปแบบของการให้บริการห้องพัก ร้านอาหาร และบริการนันทนาการ ให้บริการภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” ปัจจุบันเปิดให้บริการห้องพัก รวมจำนวน 63 ห้อง มีรายละเอียดที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยสรุปดังนี้:-

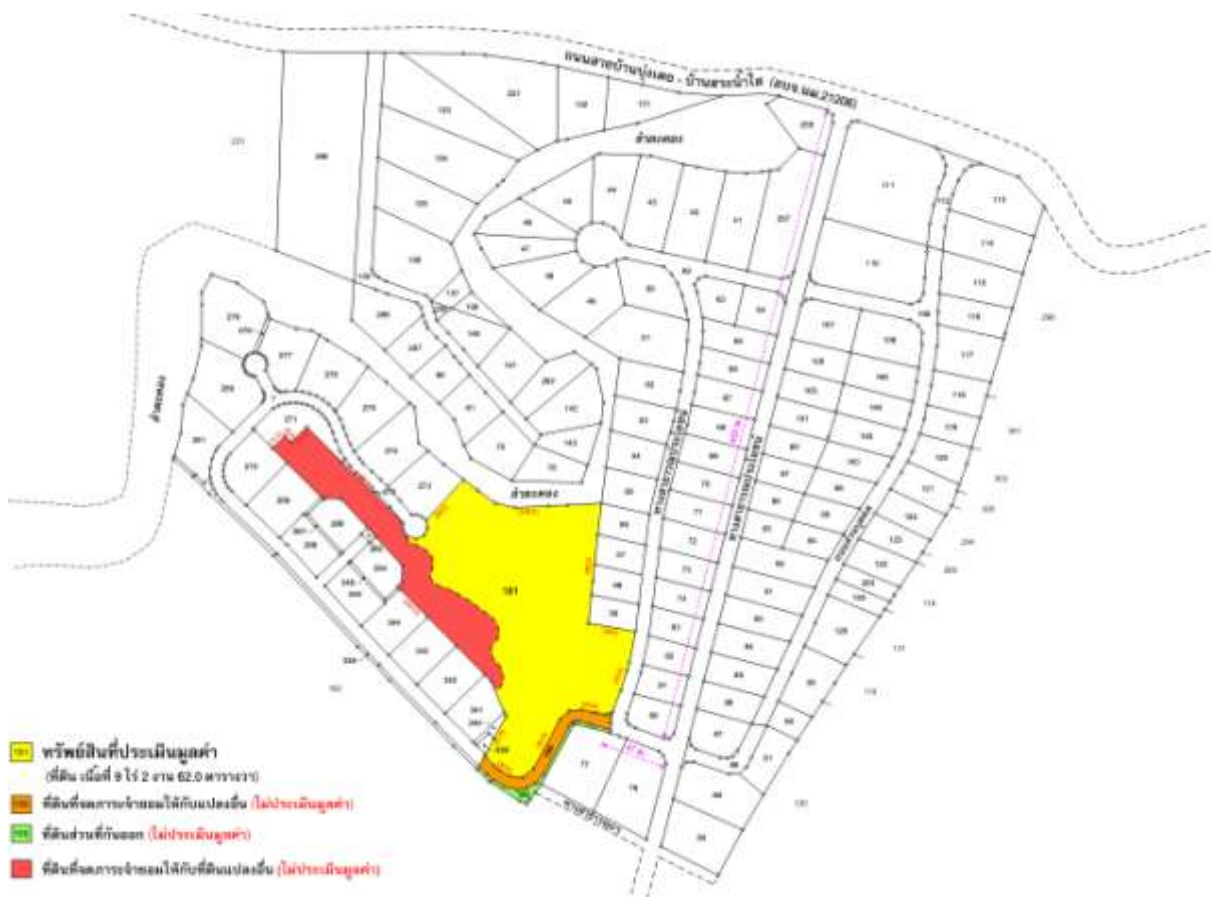
ที่ดิน

2.8 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 74567, 74568 และ 74569 จำนวน 3 โฉนด ติดต่อกัน มีเนื้อที่รวมตามเอกสารสิทธิ์ 13 ไร่ 1 งาน 97.00 ตารางวา (หรือ 5,397.00 ตารางวา หรือ 13.4925 ไร่) จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ พบว่า

- โฉนดที่ดินเลขที่ 74567 เป็นที่ดินส่วนที่ถูกกันออก ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้โดยทั่วไป (บริษัท ไม่ประเมินมูลค่า)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 74568 ติดภาระผูกพัน (ภาระจำยอมทั้งแปลง)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 74569 ติดภาระผูกพัน (ภาระจำยอมบางส่วน) มีเนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 3 งาน 35.00 ตารางวา ซึ่งบริษัท ไม่พิจารณาประเมินมูลค่าเนื้อที่ดินส่วนดังกล่าว ดังนั้นคงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าครั้งนี้ประมาณ 9 ไร่ 2 งาน 62.00 ตารางวา (3,862.00 ตารางวา หรือ 9.6550 ไร่) ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนทางเข้าโครงการ (ทางสาธารณประโยชน์) ประมาณ 70 เมตร และติดคลองลำตะคลองประมาณ 100 เมตร สภาพที่ดินบางส่วนปรับถมแล้ว และบางส่วนเป็นบ่อน้ำ (Lake) ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)”

หมายเหตุ:

1. โฉนดที่ดินเลขที่ 74568 เลขที่ดิน 190 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม ทั้งแปลง เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ เข้า-ออก ทางระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 37821 ตามรายละเอียดในสารบัญญัติทะเบียนหลังโฉนดลงวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ลงวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2555
2. โฉนดที่ดินเลขที่ 74569 เลขที่ดิน 191 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม บางส่วน เรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ เข้า-ออก ทางระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 37821 ตามรายละเอียดในสารบัญญัติทะเบียนหลังโฉนดลงวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ตามบันทึกข้อตกลงภาระจำยอม ลงวันที่ 15 ตุลาคม พ.ศ. 2555



ผังที่ดิน

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

ลักษณะโรงแรม

2.9 “โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” เป็นโรงแรมรูปแบบชาโตว์ของฝรั่งเศส ท่ามกลางวิวทิวเขาของเขาใหญ่ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีจำนวนห้องพักรวม 63 ห้อง แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบได้ ห้องซูพีเรีย ห้องดีลักซ์ และห้องสวีท ส่วนบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในโรงแรมประกอบด้วย สระว่ายน้ำ ห้องประชุมสัมมนา โถงพักผ่อน ห้องอาหาร ห้องฟิตเนส ห้องเกมส์ สปา อินเทอร์เน็ต ระบบเคเบิลทีวี ระบบอินเทอร์เน็ต ระบบรักษาความปลอดภัย และลานจอดรถภายนอกอาคาร ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการบริหารโรงแรมภายใต้ “ยู โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท” และเปิดให้บริการเมื่อประมาณเดือนพฤศจิกายน ปี 2559



แบบห้องพักและจำนวนห้องพักตามสภาพการเปิดบริการ

ลำดับ	แบบห้องพัก	จำนวนห้อง
1	ซูพีเรีย	31
2	ดีลักซ์	28
3	สวีท	4
รวมห้องพัก		63

รายละเอียดอาคาร 2.10 ประกอบด้วย อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น, อาคารเรือนกระจก, ศาลาพักผ่อน และอาคารส่วนสนับสนุน สูง 1 ชั้น ประกอบด้วย อาคารห้องเครื่องระบบสาธารณูปโภค และอาคารห้องเก็บของ อายุอาคารประมาณ 6 ปี มีรายละเอียดพื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้:- (ดูผังบริเวณ ในภาคผนวก ค ประกอบ)

ลำดับ	รายการ	ขนาด (เมตรxเมตร)	จำนวนอาคาร (หลัง)	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม.)
1	อาคารโรงแรม	17.00 X 168.00	1	6,676.00
2	อาคารห้องเครื่อง	12.00 X 15.00	1	187.00
3	อาคารห้องขยะ	5.00 X 8.75	1	19.00
4	อาคารเรือนกระจก	8.00 X 12.25	1	98.00
5	อาคารศาลา	3.70 X 7.70	1	12.00
รวม			5	6,992.00
6	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ			ขนาด (ตร.ม.)
	บ่อหมัก		1	9.60
	ห้องเก็บของ		1	7.00
	สระว่ายน้ำ		1	163.00
	ระเบียงสระว่ายน้ำ		1	195.00
	ที่จอดรถภายนอกอาคาร (มีหลังคาคลุม)		1	141.00
	ลานจอดรถภายนอกอาคาร		1	906.00
	ถนนภายในโครงการ			1,008.00
	ป้ายโครงการ		1	4.80
				ขนาด (เมตร)
	รั้วโครงการ			178.00
	ภูมิสถาปัตยกรรม			เหมา

การวัดขนาดอาคาร 2.11 ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบขนาดอาคารโดยเทียบจากแบบแปลนอาคารที่ได้รับและทำการสุ่มตรวจอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ ซึ่งอยู่ในความคลาดเคลื่อนที่สามารถยอมรับได้ ประกอบกับอ้างอิงข้อมูลขนาดอาคารที่ได้รับจากลูกค้า

พื้นที่อาคาร

2.12 รายละเอียดพื้นที่อาคาร ซึ่งคำนวณจากแบบแปลนพื้นที่อาคารที่ได้รับจากลูกค้า และสำรวจตรวจสอบจากสภาพอาคารปัจจุบัน สามารถสรุปได้ดังนี้:-

1. อาคารโรงแรม 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง

ชั้นที่	รายละเอียดพื้นที่	รวม จำนวน	หน่วย	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนบริการ รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนสนับสนุน รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)
ชั้น 1	พื้นที่ห้องพัก - ห้องพัก - ระเบียงห้องพัก พื้นที่ส่วนบริการ - โถงต้อนรับ - ห้องอาหาร - สปา - ฟิตเนส - ห้องประชุม - ห้องน้ำ - ห้องน้ำ พื้นที่ส่วนสนับสนุน - ส่วนสนับสนุน - โถงทางเดิน บันได และ ลิฟต์ - ระเบียงภายนอกอาคาร	5 1 1 1 1 3 2 2	ห้อง ชั้น ห้อง ห้อง ห้อง ห้อง ห้อง ห้อง	235.00 21.00	327.00 187.00 300.00 82.00 253.00 67.00 32.00	583.00 498.00 382.00	
ชั้น 2	พื้นที่ห้องพัก - ห้องพัก - ระเบียงห้องพัก พื้นที่ส่วนสนับสนุน - ส่วนสนับสนุน - ห้องเครื่อง - โถงทางเดิน บันได และ ลิฟต์	28 1 1 1 1	ห้อง ห้อง ชั้น ชั้น ชั้น	1,100.00 173.00		214.00 14.00 403.00	
ชั้น 3	พื้นที่ห้องพัก - ห้องพัก - ระเบียงห้องพัก พื้นที่ส่วนสนับสนุน - ส่วนสนับสนุน - ห้องเครื่อง - โถงทางเดิน บันได และ ลิฟต์	30 1 1 1 1	ห้อง ห้อง ชั้น ห้อง ชั้น	1,160.00 181.00		46.00 14.00 404.00	
รวมพื้นที่ทั้งหมด		63.00		2,870.00	1,248.00	2,558.00	6,676.00

2. อาคารห้องเครื่อง

ชั้นที่	รายละเอียดพื้นที่	รวม จำนวน	หน่วย	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนบริการ รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนสนับสนุน รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)
ชั้น 1	พื้นที่ส่วนสนับสนุน						
	- ส่วนสนับสนุน	3	ห้อง @			84.00	
	- ห้องเครื่อง	3	หลัง @			103.00	
รวมพื้นที่ทั้งหมดต่อหลัง		1	หลัง @			187.00	187.00

3. อาคารห้องเก็บขยะ

ชั้นที่	รายละเอียดพื้นที่	รวม จำนวน	หน่วย	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนบริการ รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนสนับสนุน รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)
ชั้น 1	พื้นที่ส่วนสนับสนุน						
	- ส่วนสนับสนุน	3	ห้อง @			19.00	
รวมพื้นที่ทั้งหมดต่อหลัง		1	หลัง @			19.00	19.00

4. อาคารเรือนกระจก

ชั้นที่	รายละเอียดพื้นที่	รวม จำนวน	หน่วย	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนบริการ รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนสนับสนุน รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)
ชั้น 1	พื้นที่ส่วนบริการ						
	- ส่วนบริการ	1	หลัง @		98.00		
รวมพื้นที่ทั้งหมดต่อหลัง		1	หลัง @		98.00		98.00

5. อาคารศาลา

ชั้นที่	รายละเอียดพื้นที่	รวม จำนวน	หน่วย	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนบริการ รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ส่วนสนับสนุน รวม (ตร.ม.)	พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.)
ชั้น 1	พื้นที่ส่วนบริการ						
	- ส่วนบริการ	1	หลัง @		12.00		
รวมพื้นที่ทั้งหมด					12.00		12.00

หมายเหตุ:

- พื้นที่ส่วนของอาคารห้องเก็บขยะ จากการคำนวณตามแบบแปลนพื้นอาคารที่ได้รับจากลูกค้าอยู่ที่ 42 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัท พิจารณาพื้นที่ส่วนของอาคารห้องเก็บขยะตามใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) ที่ 19 ตารางเมตร
- พื้นที่ส่วนของอาคารศาลา จากการคำนวณตามแบบแปลนพื้นอาคารที่ได้รับจากลูกค้าอยู่ที่ 28 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ทางบริษัท พิจารณาพื้นที่ส่วนของอาคารศาลาตามใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) ที่ 12 ตารางเมตร

รายละเอียดโครงสร้าง 2.13 อาคารสิ่งปลูกสร้างและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้:-
และวัสดุตกแต่งอาคาร

1) อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



การใช้ประโยชน์ภายในอาคารสามารถแบ่งเป็นส่วนต่างๆ ได้ดังนี้:-

- ชั้น 1 ประกอบด้วย โถงรับรอง ห้องอาหาร ห้องจัดเลี้ยงและห้องประชุม
ห้องออกกำลังกาย สปา ห้องน้ำ และสระว่ายน้ำ
- ชั้น 2 ประกอบด้วย ห้องพัก
- ชั้น 3 ประกอบด้วย ห้องพัก

รายละเอียด โครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่งทั่วไป

ขนาด	: 17.0 x 168.0 เมตร
โครงสร้างอาคาร	: โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	: หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก และโครงเหล็ก มุงด้วยหลังคาแผ่นกระเบื้องดินเผาซีริส (Ceris)
ฝ้าเพดาน	: ฝ้ายิปซัมบอร์ด ฉาบเรียบทาสี เล่นระดับ
พื้น	: พื้นคอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้อง
ผนังภายใน	: ผนังฉาบปูนเรียบทาสี
ผนังภายนอก	: ผนังฉาบปูนเรียบทาสี และกระเบื้องหิน
ประตู	: บานเปิดไม้, บานเปิดไม้ลูกฟักไม้ วงกบไม้ ลูกฟักกระฉกใส, บานเปิดโลหะ วงกบเหล็ก,
หน้าต่าง	: บานเปิดกระฉก บานเปิดกระทุ้งอลูมิเนียม บานเลื่อนสลับอลูมิเนียม บานอลูมิเนียมติดตาย กรอบบานอลูมิเนียม วงกบอลูมิเนียม
สภาพอาคาร	: สภาพอาคารดี และมีการดูแลรักษาดี

2) อาคารเรือนกระจกสูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



รายละเอียด โครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่งทั่วไป

ขนาด	:	8.0 x 12.25 เมตร
โครงสร้าง	:	โครงเหล็ก
หลังคา	:	กระจก โครงเคร่าเหล็ก
ผนัง	:	กระจก โครงเคร่าเหล็ก
พื้น	:	หินอัดแน่น, คอนกรีตบดอัด
หน้าต่าง	:	กระจก โครงเคร่าเหล็ก
ประตู	:	กระจก โครงเคร่าเหล็ก
สภาพอาคาร	:	สภาพอาคารดี และมีการดูแลรักษาดี

3) ศาลาพักผ่อนสูง 1ชั้น จำนวน 1 หลัง



รายละเอียด โครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่งทั่วไป

ขนาด	:	3.70 x 7.70 เมตร
โครงสร้าง	:	โครงเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็ก มุงด้วยหลังคาซีดาร์ (Cedar Roofing)
พื้น	:	ปูกระเบื้องเคลือบ
สภาพอาคาร	:	สภาพอาคารดี และมีการดูแลรักษาดี

4) อาคารห้องเครื่อง สูง 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร



รายละเอียด โครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่งทั่วไป

ขนาด	:	12.0 x 15.0 เมตร
โครงสร้าง	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงเหล็กมุงด้วย หลังคาซีดาร์(Ceder Roofing)
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี, หินขัด ปูกระเบื้องเคลือบ
พื้น	:	ปูกระเบื้องเคลือบ ผิวคอนกรีตขัดมัน
ประตู	:	บานเปิดไม้, บานเปิดไม้ลูกฟักไม้ วงกบไม้, บานเปิดโลหะ วงกบเหล็ก

5) อาคารห้องเก็บขยะ สูง 1ชั้น จำนวน 1 อาคาร



รายละเอียด โครงสร้างอาคารและวัสดุตกแต่งทั่วไป

ขนาด	:	5.00 x 8.75 เมตร
โครงสร้าง	:	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	หลังคาคอนกรีตเสริมเหล็ก (Slab)
ฝ้าเพดาน	:	-
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
พื้น	:	ปูกระเบื้องเคลือบ ผิวคอนกรีตขัดมัน
ประตู	:	บานเปิดและวงกบวัสดุสังเคราะห์ (PVC), บานเปิดโลหะ วงกบเหล็ก

**งานระบบ
ประกอบอาคาร**

2.14 ณ วันที่เข้าสำรวจทรัพย์สิน บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงงานระบบอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีการติดตั้งไว้ ซึ่งพบว่า เครื่องจักรอุปกรณ์ในระบบประกอบอาคาร ส่วนใหญ่ออกแบบวางแผนไว้ตามมาตรฐานโรงแรมทั่วไป ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB) ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ลิฟท์ เป็นต้น จากการสังเกตจากภายนอกและลักษณะการทำงาน พบว่า เครื่องจักรอุปกรณ์ในระบบประกอบอาคารยังสามารถใช้งานได้ดี ได้รับการบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง โดยมีวิศวกรประจำอาคาร และช่างเทคนิค มีรายละเอียดโดยสรุปได้ดังนี้:-

1) ระบบไฟฟ้า

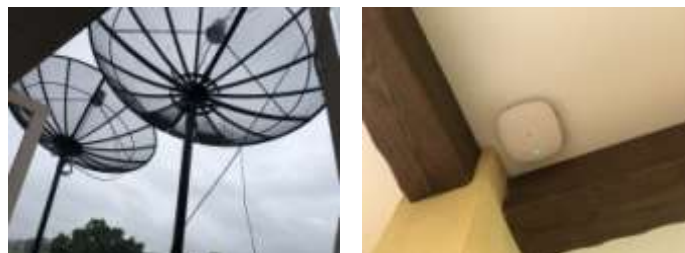


ระบบไฟฟ้า เริ่มต้นจากรับไฟฟ้าแรงสูงจากการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (PEA) เป็นระบบสายไฟฟ้าแรงดัน 22 KV. เดินแบบฝังท่อเคเบิลใต้ดิน เข้าสู่ห้องเครื่องระบบไฟฟ้า โดยมีอุปกรณ์ตัดตอนและป้องกันในชุดของสายไฟฟ้าแรงสูง สวิตช์ตัดตอนแรงสูง (Drop Out Fuse Cutout) ก่อนส่งเข้า

อาคาร ไปที่อาคารควบคุมระบบไฟฟ้า ซึ่งประกอบด้วย Ring Main Unit (RMU) จ่ายเข้าหม้อแปลงไฟฟ้า (Transformer) เพื่อแปลงกระแสไฟฟ้า จากนั้นจ่ายกระแสไฟฟ้าเข้าสู่ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก(Main Distribution Board, MDB) ซึ่งจะจ่ายระบบไฟฟ้าให้อาคารต่อไป

- 1.1 หม้อแปลงไฟฟ้า 1 ชุด
ยี่ห้อ : เจริญชัย
แบบ : Oil Immerse Type
Capacity : 800 KVA
- 1.2 เครื่องกำเนิดไฟฟ้า (GEN. Set) 1 ชุด
ยี่ห้อ : Stamford
Model : HCI444ES
Capacity : 312 KVA
- 1.3 ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก (MDB.) 1 ชุด
- 1.4 Automatic Transfer Switch (ATS-พร้อมตู้ควบคุม) 1 ชุด
- 1.5 Capacitor Bank Cabinet 1 ชุด
- 1.6 ตัวนำกระแสไฟฟ้าจาก ตู้ MDB 1 ชุด
- 1.7 อุปกรณ์ประกอบระบบไฟฟ้าตามมาตรฐานโรงแรมฯ

2) ระบบสื่อสาร



2.1 ระบบโทรศัพท์

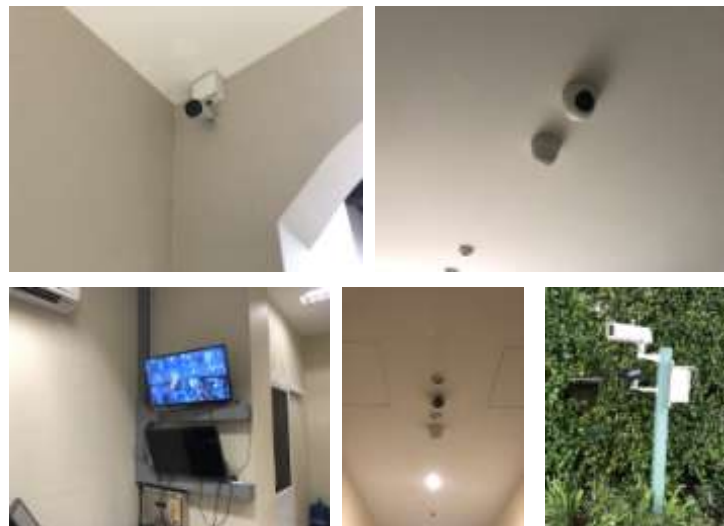
ประกอบด้วย: โครงการได้เตรียมตู้รับ และจ่ายสัญญาณโทรศัพท์ (MDF.) และตู้สาขาโทรศัพท์ (PABX) และตู้จ่ายสัญญาณย่อย (Telephone Cabinet, TC) ตามอาคารต่างๆ

2.2 ระบบ รับงานสัญญาณดาวเทียม

ประกอบด้วย: ระบบสัญญาณดาวเทียม งานรับทั่วไปประกอบด้วย Satellite Set., Modulator, Receiver, Booster และอุปกรณ์ประกอบระบบ

2.3 ระบบคอมพิวเตอร์เน็ตเวิร์ค

ประกอบด้วย ระบบ LAN และ WIRELESS



2.4 ระบบกล้องวงจรปิด

ประกอบด้วยอุปกรณ์และกล้องวงจรปิด (CCTV) จำนวน 64 ชุด

3) ระบบสุขาภิบาลและบำบัดน้ำเสีย





3.1 ระบบน้ำดี

เริ่มต้นจากการสูบน้ำดิบจากบ่อน้ำบาดาลจำนวน 2 บ่อ ขึ้นมาเป็นเก็บไว้ที่ถังพักน้ำดิบ จากนั้นน้ำดิบจะถูกปรับสภาพน้ำโดยเครื่องกรองน้ำ และถูกส่งไปพักที่ถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก จากนั้นจ่ายน้ำเข้าตามอาคารต่างๆ เพื่อใช้งานต่อไป

3.2 ระบบน้ำเสีย

เริ่มต้นจากรับน้ำเสียจากภายในโครงการทั้งหมด โดยท่อรับน้ำเสียภายในโครงการ จากนั้นน้ำเสียทั้งหมด จะถูกส่งไปบำบัดที่บ่อบำบัดน้ำเสีย จากนั้นน้ำเสียที่ได้รับการบำบัดแล้วจะถูกส่งไปยังบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนระบายออก

3.3 ระบบน้ำร้อน

ระบบน้ำร้อนประกอบด้วย:-

1. เครื่องทำน้ำร้อน (Electric Water Heater) 1 ชุด

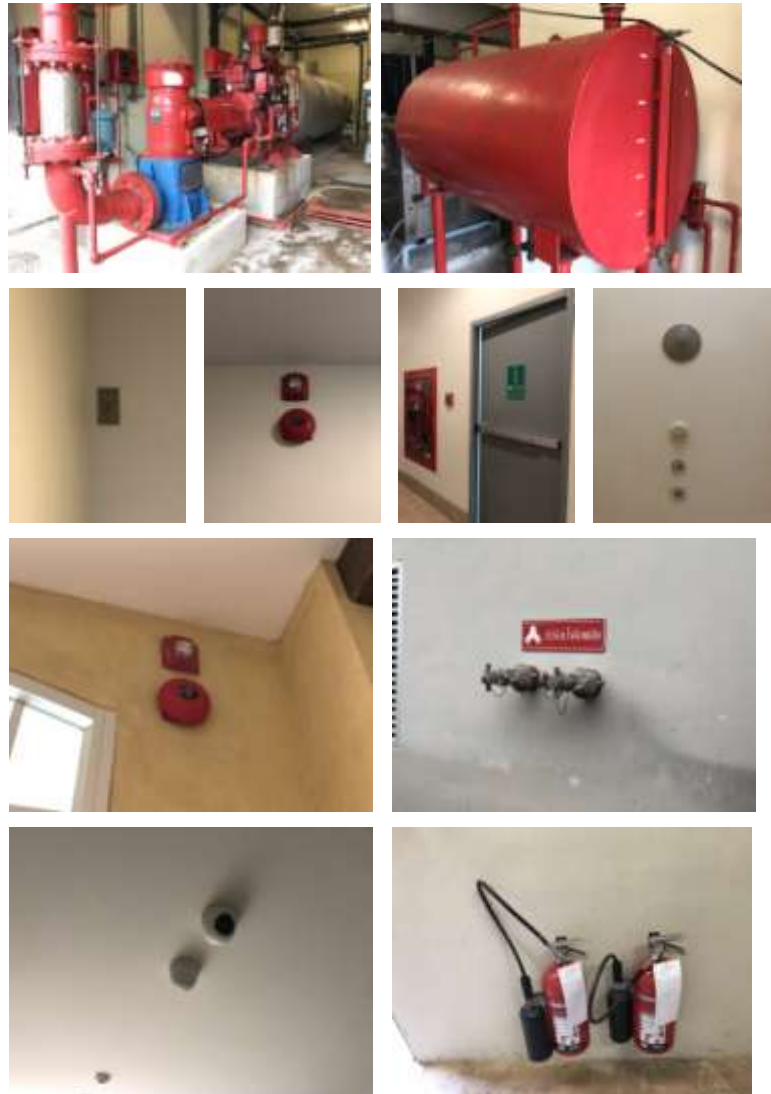
ยี่ห้อ	:	Absolute
รุ่น	:	HPAW 13-30
Capacity	:	6,000 ลิตร

2. เครื่องทำน้ำร้อน (Electric Water Heater) 26 เครื่อง

ยี่ห้อ	:	dux hot water
รุ่น	:	400F2-36
Capacity	:	415 ลิตร

3. อุปกรณ์ประกอบระบบน้ำร้อนตามมาตรฐานโรงแรมฯ

4) ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุเพลิงไหม้



ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุดับเพลิง ประกอบด้วย ตู้บรรจุน้ำดับเพลิง และหัวพ่นน้ำดับเพลิง (FHC.) หัวรับน้ำดับเพลิง ถังดับเพลิงแบบเคมีชนิดแยกเดี่ยว และระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ ชุดควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ต่ออาคาร, Heat detector, smoke detector และกระดิ่งเตือนเพลิงไหม้ ระบบดับเพลิงมีรายละเอียดดังนี้:-

- 4.1 ถังดับเพลิงแบบเคมีชนิดแยกเดี่ยว
- 4.2 ตู้จ่ายน้ำดับเพลิงและอุปกรณ์ดับเพลิง (Fire Hose Cabinet,FHC.)
- 4.3 ตู้ควบคุมการแจ้งเหตุเพลิงไหม้ต่ออาคาร

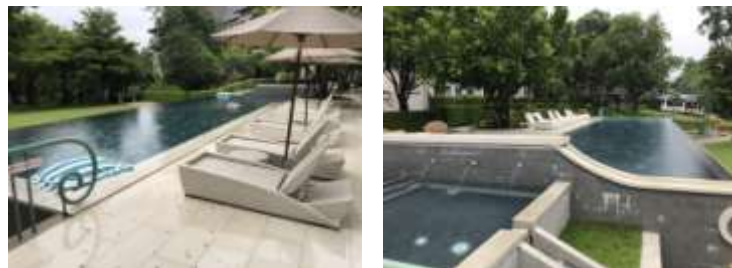
4.4 อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ Heat detector, smoke detector, สวิตช์
 4.5 ระบบสายสัญญาณและอุปกรณ์ประกอบระบบ

5) ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ



ระบบปรับอากาศเป็นระบบ Split Type จำนวน 128 ชุด (VRV Daikin 27 Module) ติดตั้ง ตามตำแหน่งโดยรอบอาคาร

6) ระบบสระว่ายน้ำ





ระบบบำบัดสระว่ายน้ำประกอบด้วย

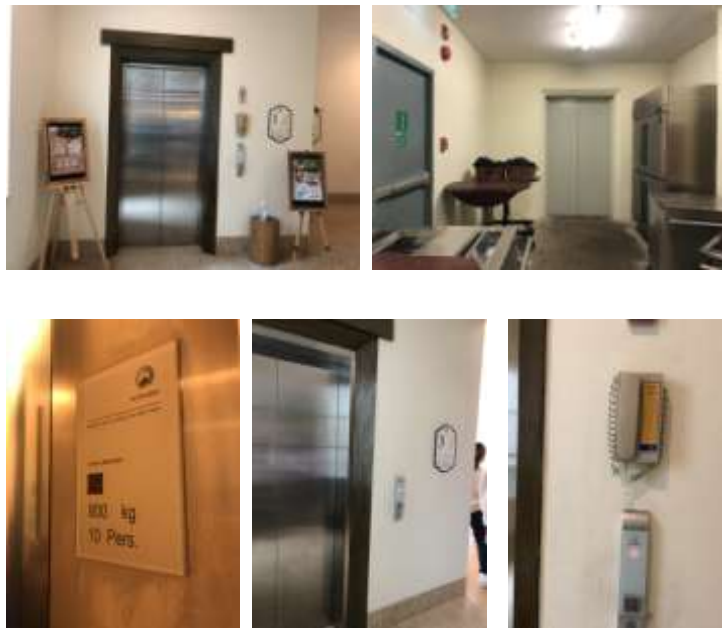
- สระว่ายน้ำ ค.ส.ล. ความจุ 120 ลูกบาศก์เมตร
- ถังเก็บน้ำสำรอง 10 ลูกบาศก์เมตร
- ถังกรองสระว่ายน้ำ 2 ชุด
- ปั๊มน้ำหมุนเวียนสระว่ายน้ำ 3 ชุด

7) ระบบแก๊ส



ระบบแก๊ส (Gas System) ประกอบด้วย ถังแก๊สแบบแยกเดี่ยว เป็นถังแก๊สขนาดถึง 48 กิโลกรัม จำนวน 10 ถัง โดยทั้งหมดจ่ายผ่านท่อส่งแก๊ส ถึงเพิ่มแรงดัน และระบบวาล์วควบคุมแรงดัน ส่งไปที่หน้าเตาหลักภายในห้องครัวของแต่ละส่วนบริการ

8) ระบบลิฟต์โดยสาร



ภายในอาคารประกอบด้วยระบบลิฟต์โดยสาร จำนวน 2 ชุด คือลิฟต์
ผู้ให้บริการและลิฟต์ของส่วนบริการ

ใบอนุญาตก่อสร้าง / ดัดแปลงอาคาร / ใบอนุญาตประกอบกิจการ

แบบแปลนอาคาร 2.15 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแบบแปลนอาคาร ในลักษณะที่เป็นแบบแปลนพื้น
ที่ใช้ประกอบ แสดงการแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ในอาคารเท่านั้น ซึ่งเพียงพอต่อการประเมิน
การประเมินมูลค่า มูลค่าทรัพย์สิน และจะพิจารณาบนสมมติฐานว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว
มีความถูกต้องในการออกแบบทั้งในด้านวิศวกรรมและสถาปัตยกรรม รวมทั้ง
ในส่วนของการระบบต่างๆ จากหน่วยงานท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องโดยไม่มีปัญหา
แต่อย่างใด

ใบอนุญาตก่อสร้าง 2.16 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร และ/หรือรับรอง
อาคาร และ/หรือรับรอง การใช้อาคาร รวมถึงการซ่อมแซม และดัดแปลงอาคาร โรงแรมและอาคารที่
การใช้อาคาร เกี่ยวเนื่องกับกิจการโรงแรมจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อ
ธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้:- (ดูสำเนา ในภาคผนวกประกอบ)

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ รื้อถอนอาคาร (แบบ อ.1)

1. เลขที่ : 308/2554

อนุญาตให้ : บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์
คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 37821 เลขที่ดิน 1

เจ้าของที่ดิน : บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์
คอร์ปอเรชั่น จำกัด

รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : 1) คสล. จำนวน 1 บ้าง เพื่อใช้เป็น บ้าง
สูง 14.0 เมตร พื้นี่ 15.0 ตารางเมตร
2) คสล. จำนวน 1 บ้าง เพื่อใช้เป็น บ้าง
สูง 1.2 เมตร พื้นี่ 6.0 ตารางเมตร
3) คสล. 1 ชั้น จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็น
ป้อมยามและ Pavillion พื้นี่ 12.0
ตารางเมตร

ผู้ควบคุมงาน : นายโสภณ คณิตจินดา

วันที่อนุญาต : 5 ตุลาคม 2554

วันที่หมดอายุ : 4 ตุลาคม 2555

2. เลขที่ : 207/2555
- อนุญาตให้ : บริษัท แมกโนเลีย ไฮเดิล แอนด์ รีเสิร์ท จำกัด
- ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 37821 เลขที่ 1
- เจ้าของที่ดิน : บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด
- รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : 1) อาคาร คสล.2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่อาคาร 2,280 ตารางเมตร
- 2) อาคาร คสล.3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม พื้นที่อาคาร 8,678 ตารางเมตร
- 3) อาคาร คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารห้องพักรับใช้ พื้นที่อาคาร 42 ตารางเมตร
- ผู้ควบคุมงาน : นายพลเดช เทอดพิทักษ์วานิส
- วันที่อนุญาต : 7 สิงหาคม 2555
- วันที่หมดอายุ : 6 สิงหาคม 2556
3. เลขที่ : 364/2556
- อนุญาตให้ : บริษัท แมกโนเลีย ไฮเดิล แอนด์ รีเสิร์ท จำกัด
- ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 74569 เลขที่ดิน 191
- เจ้าของที่ดิน : บริษัท แมกโนเลีย ไฮเดิล แอนด์ รีเสิร์ท จำกัด
- รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : 1) อาคาร คสล. จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นบ่อน้ำยวม พื้นที่อาคาร 9.6 ตารางเมตร
- ผู้ควบคุมงาน : นายสุรัชย์ จริยวรพร
- วันที่อนุญาต : 20 ตุลาคม 2556
- วันที่หมดอายุ : 21 ตุลาคม 2557

4. เลขที่ : 365/2556
อนุญาตให้ : บริษัท แมกโนเลีย ไฮเดิล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 74567 เลขที่ดิน 189
เจ้าของที่ดิน : บริษัท แมกโนเลีย ไฮเดิล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : ป้ายอาคาร เพื่อใช้เป็นป้ายโครงการสูง 6 เมตร
ผู้ควบคุมงาน : นายสุรัชย์ จริยวรรณ
วันที่อนุญาต : 20 ตุลาคม 2556
วันที่หมดอายุ : 21 ตุลาคม 2557
5. เลขที่ : 10/2557
อนุญาตให้ : บริษัท แมกโนเลีย ไฮเดิล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 74567, 74568, 74569 เลขที่ดิน 189, 190 และ 191
เจ้าของที่ดิน : บริษัท แมกโนเลีย ไฮเดิล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
รายละเอียดอาคารที่ก่อสร้าง : 1) อาคาร คสล.3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่อาคาร 6,715 ตารางเมตร
2) อาคาร คสล.1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารห้องพักรายพื้นที่อาคาร 19 ตารางเมตร
ผู้ควบคุมงาน : นายวีระเชษฐ์ วิริยาจาร
วันที่อนุญาต : 15 สิงหาคม 2557
วันที่หมดอายุ : 14 สิงหาคม 2558

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร
(แบบ อ.6)

แบบ :

1. เลขที่ : 12/2559

เจ้าของอาคาร : บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

ก่อสร้างบนที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 74567, 74568, 74569
เลขที่ดิน 189, 190, 191

เจ้าของที่ดิน : บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

เจ้าของอาคาร : บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

อาคารประเภทควบคุมการใช้ : 1) อาคาร คสล.3 ชั้นจำนวน 1 หลัง เพื่อ
ใช้เป็นโรงแรม
2) อาคาร คสล.1 ชั้นจำนวน 1 หลัง เพื่อ
ใช้เป็นอาคารห้องพักรับรอง

วันที่อนุญาต : 18 พฤษภาคม 2559

**ใบอนุญาตประกอบ
กิจการโรงแรม**

2.17 ณ วันที่กำหนดมูลค่า บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนารายละเอียดของใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม จากทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน พบว่า มีรายละเอียดดังนี้:-

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตเลขที่ : 78/2559
 ผู้ยื่นขออนุญาต : บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด โดย นายวิศิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์
 ธุรกิจโรงแรมชื่อ : โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)
 โรงแรมประเภท : 3
 จำนวนห้องพัก : 63 ห้อง
 ตั้งอยู่ : เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
 วันที่อนุญาต : 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559
 วันที่สิ้นสุด : 10 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564
 หมายเหตุ : จากการตรวจสอบกับทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน พบว่าปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการต่อใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

(ดูสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง และสำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมในภาคผนวก จ ประกอบ)

3 เอกสารสิทธิ์และราคาประเมินทางราชการ

รายละเอียด

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

3.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับสำเนาโฉนดที่ดิน จากทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน และได้ทำการตรวจสอบกับฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา-สาขาปากช่อง พบว่า ที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้:- (ดูสำเนาเอกสารสิทธิ์ในภาคผนวก จ ประกอบ)

รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ภาระผูกพันที่สามารถตรวจสอบได้	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	การใช้ประโยชน์
				ไร่	งาน	ตารางวา			
1	74567	189	12844	0	0	94.00	ไม่มี	บริษัท แมกโนเลียไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	เป็นที่ตั้งรั้วและสวน
2	74568	190	12845	0	2	41.00	ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม	บริษัท แมกโนเลียไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	สภาพเป็นถนนลาดยาง
3	74569	191	12846	12	2	62.00	ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม, จำนวน (ระหว่างภาระจำยอม) กับธนาคารออมสิน	บริษัท แมกโนเลียไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	เป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรม และ ส่วนประกอบของโรงแรม
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				13	1	97.00			
หัก-เนื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 74567 (ไม่ประเมินมูลค่า)				0	0	94.00			
หัก-เนื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 74568 ตกอยู่ในภาระจำยอม-ไม่ประเมินมูลค่า				0	2	41.00			
หัก-เนื้อที่ดิน (บางส่วน) โฉนดเลขที่ 74569 ตกอยู่ในภาระจำยอม (ไม่ประเมินมูลค่า)				3	0	00.00			
คงเหลือ - เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า				9	2	62.00			

ระวางที่ดินเลขที่ 5238 II 6608, 6610 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

สิทธิ์ในที่ดิน : ถือกรรมสิทธิ์ (Freehold)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท แมกโนเลีย ไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด

ภาระผูกพันที่สามารถตรวจสอบได้ : ดูรายละเอียดในตารางวา

หมายเหตุ:-

1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 74567 เป็นที่ดินส่วนที่ถูกกันออกมีสภาพเป็นส่วนหย่อมริมถนนและรั้ว 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) โดยมีการจดทะเบียนจำยอมให้กับที่ดินดังกล่าว 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

ราคาประเมิน

3.2

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทำนิติกรรม และค่าอากรแสตมป์ เป็นต้น โดยมีรายละเอียดดังนี้:-

ที่ดิน (รอบบัญชี 2559-2562)

โฉนดที่ดินเลขที่	ราคาประเมินราชการ (บาท / ตารางวา)
74567	2,500
74568	2,500
74569	5,000

อาคารสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินราชการ (บาท / ตารางเมตร)
อาคารโรงแรมไม่เกิน 5 ชั้น	9,050

หมายเหตุ: ราคาประเมินทางราชการดังกล่าวข้างต้น เป็นการอ้างอิงตามบัญชีราคาประเมินที่ประกาศโดยกรมธนารักษ์เท่านั้น ควรมีการตรวจสอบหรือได้รับการยืนยันจากสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

- 3.3 ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้มีการตั้งสมมติฐานว่า เอกสารสิทธิดังกล่าวออกมาอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เป็นที่ต้องการของตลาดและสามารถโอนสิทธิ์ได้อย่างสมบูรณ์
- 3.4 ตามที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิจากฉบับสำนักงานที่ดินนั้น ก็เป็นเพียงการตรวจสอบโดยอ้างอิงว่ามีรายการที่ถูกต้องตรงกันกับฉบับผู้ถือเท่านั้น ซึ่งไม่ใช่เป็นการยืนยันความถูกต้องของเอกสารสิทธิดังกล่าว ดังนั้น ขอแนะนำว่าควรมีการตรวจสอบความถูกต้องจากฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านก่อนทำนิติกรรมใดๆ
- 3.5 หากมีประเด็นปัญหาใดๆ เกิดขึ้นมาหลังจากที่มีการตรวจสอบโดยฝ่ายกฎหมายหรือที่ปรึกษาของท่านแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ต้องการให้ท่านส่งข้อมูลหรือประเด็นปัญหาที่สำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งอาจจะต้องมีบทวนต่อไป

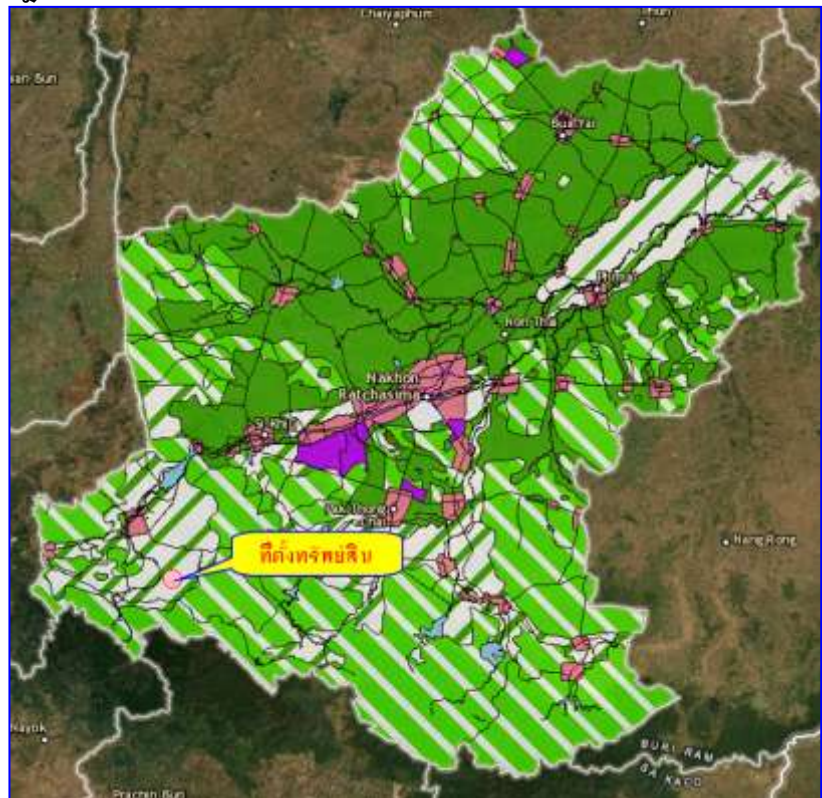
4 ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

แหล่งที่มา ของข้อมูล

- 4.1 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผ่านข้อมูลที่เผยแพร่ไว้ในสื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือเว็บไซต์
- 4.2 บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้ทำการตรวจสอบข้อมูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็นประวัติของการออกข้อกำหนด หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่สามารถดำเนินการตรวจสอบข้อมูลเชิงลึกดังกล่าวได้ ดังนั้น จะพิจารณาอ้างอิงรายละเอียดจากข้อมูลที่เปิดเผยและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานเท่านั้น

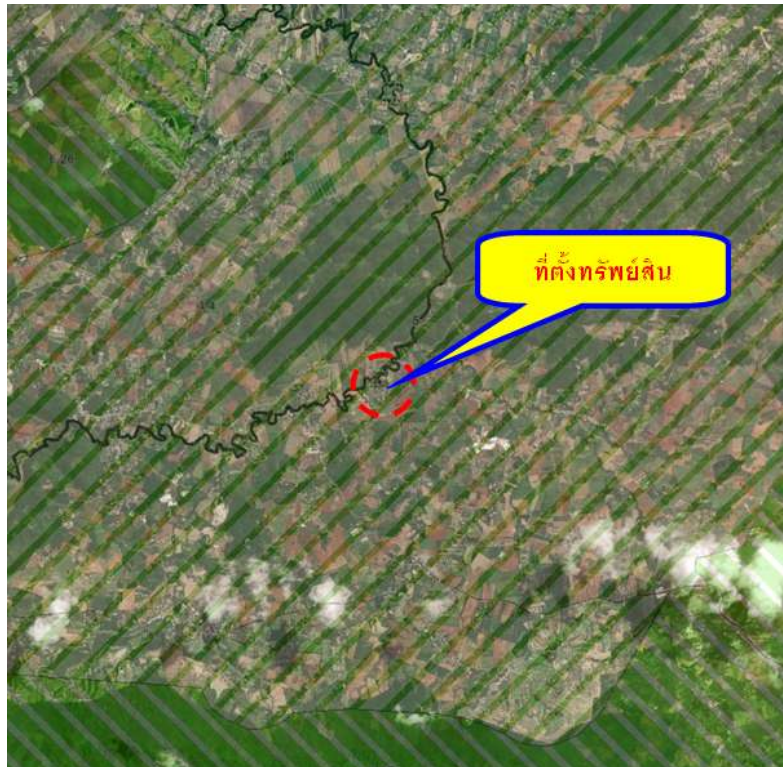
ผังเมือง

- 4.3 กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2560



ผังเมืองรวมจังหวัดฯ ขึ้นทับภาพถ่ายดาวเทียม (ดูขยายด้านล่าง)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว” บริเวณ “หมายเลข 4.4” ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม” ตามผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2560



ภาพถ่ายทางอากาศของพื้นที่ดินที่ตั้งทรัพย์สิน

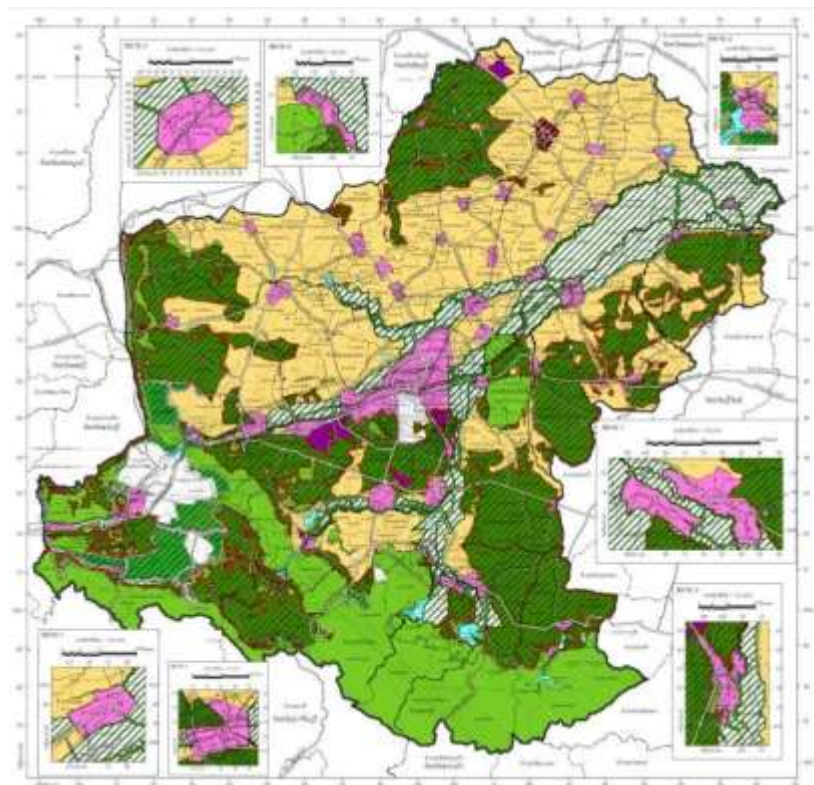
“ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม” ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย การอนุรักษ์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

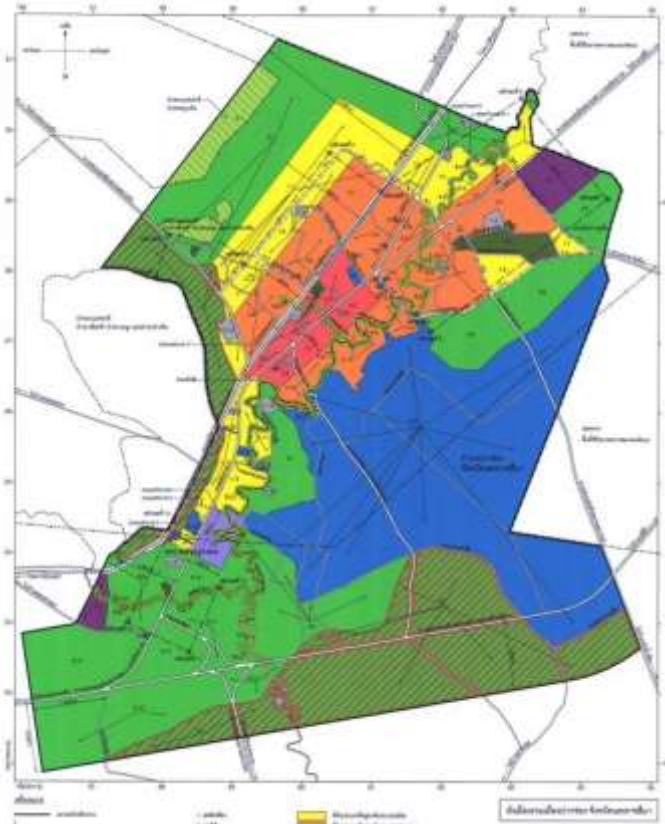
- (1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

- (4) โรงแรมประเภท 3 และโรงแรมประเภท 4 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.4
- (5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
- (7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคาร
ขนาดใหญ่

หมายเหตุ: ปัจจุบันผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา อยู่ระหว่างการศึกษา
และจัดทำร่างผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา (ปรับปรุงครั้งที่ 1)
โดยผังดังกล่าวยังไม่มีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน



(ร่าง)ผังเมืองรวมชุมชนปากช่อง



ปัจจุบันในพื้นที่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา อยู่ระหว่างการจัดทำร่างผังเมืองรวมชุมชนปากช่อง โดยจากการตรวจสอบเบื้องต้นพบว่าผังเมืองฉบับดังกล่าว ครอบคลุมพื้นที่เฉพาะเขตตำบลปากช่อง ตำบลหนองสาหร่าย ตำบลชนพระ และตำบลหนองน้ำแดง อำเภอปากช่อง ซึ่งไม่ครอบคลุมพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สิน

พื้นที่ป่าไม้ จังหวัดนครราชสีมา

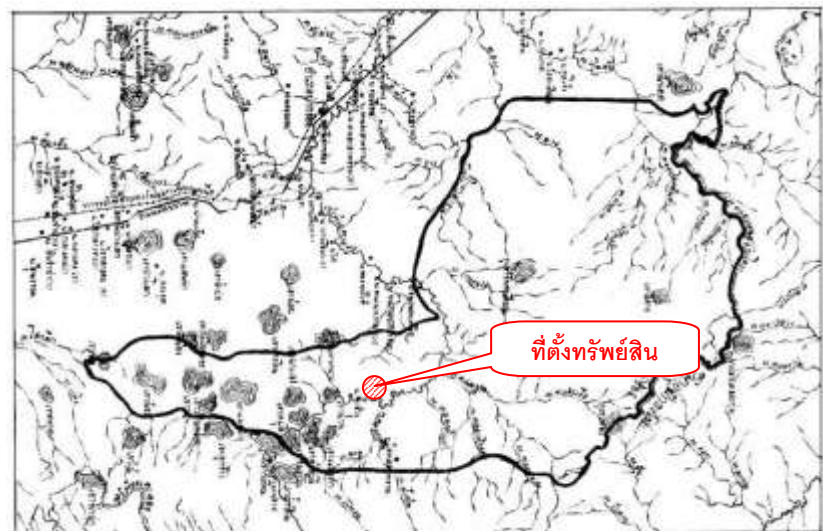


ขยายแผนที่



ข้อจำกัด ทางด้านอื่นๆ

- 4.4 ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณนี้
- ข้อกำหนดกฎหมายประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 351



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ” แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 เขตนิคมสร้างตนเอง ลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา (ตามเอกสารแนบท้ายภาคผนวก จ.)



ภาพจำลองเขตพื้นที่ “จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ”

ซ้อนทับแผนที่บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

หมายเหตุ: ที่ดินในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง มีข้อกำหนดว่าจะต้องใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ทำประโยชน์เพื่อทำการเกษตร ถ้าจะทำการอย่างอื่นด้วยต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดี โดยทางบริษัทได้รับสำเนาหนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำกิจการอื่น ในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา โดยอนุญาตให้ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินเลขที่ 74567, 74568 และ 74569 เนื้อที่รวม 13 - 1 - 97 ไร่ เพื่อประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม(ดูสำเนาหนังสืออนุญาตตามเอกสารแนบท้ายภาคผนวก)

5 การเวนคืน / โครงการพัฒนาของรัฐ

- การเวนคืนในทรัพย์สิน** 5.1 ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สิน และทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่ามีประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- โครงการพัฒนาของรัฐ** 5.2 ปัจจุบันมีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ได้แก่

- โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง หรือมอเตอร์เวย์สายบางปะอิน-นครราชสีมา



แนวโครงการ

เป็นเส้นทางสายหนึ่งที่มีความสำคัญมาก เนื่องจากเป็นทางหลวงพิเศษที่สามารถแบ่งเบาการจราจรจากทางหลวงหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) และทางหลวงหมายเลข 2 (ถนนมิตรภาพ) ที่มีการจราจรสูงและติดขัดมากขึ้น ยิ่งในช่วงเทศกาลที่มีวันหยุดยาวติดต่อกันหลายวัน เส้นทางสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจะมีปริมาณการจราจรสูงมาก ส่งผลให้การจราจรติดขัดและใช้เวลาในการเดินทางมากกว่าปกติ 2-3 เท่า และนอกจากนี้ทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน - นครราชสีมา) ยังจะช่วยนำความเจริญมาสู่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ โดยจะเป็นโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญที่จะนำไปสู่การพัฒนาคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ของประชาชนในภูมิภาคให้ดีขึ้น เนื่องจากจะเป็นเส้นทางเชื่อมต่อระหว่างฐานการผลิตและส่งออกของประเทศ

ไทยเข้ากับสี่เหลี่ยมเศรษฐกิจอินโดจีน ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามแผนงานดังกล่าว โดยแบ่งการดำเนินการออกเป็น 2 ตอน คือตอนแรกจากอำเภอบางปะอิน - อำเภอปากช่อง ระยะทาง 103 กิโลเมตร และตอนที่ 2 จากอำเภอปากช่อง - จังหวัดนครราชสีมา ระยะทาง 93 กิโลเมตร โดยแนวเส้นทางที่โครงการทางหลวงพิเศษหมายเลข 6 (สายบางปะอิน - นครราชสีมา)

ตอนที่ 1 พาดผ่านจะครอบคลุม 3 จังหวัดคือ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดสระบุรี และจังหวัดนครราชสีมา โดยมีจุดเริ่มต้นที่ทางแยกต่างระดับที่อำเภอบางปะอิน ผ่านอำเภอรังนกน้อย 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 ได้แก่อำเภอปากช่อง อำเภอสีคิ้ว อำเภอสูงเนิน และอำเภอทะเลสอ และอำเภอเมือง แล้วสิ้นสุดโครงการโดยเชื่อมเข้าทางสายเลี่ยงเมืองนครราชสีมา รวมระยะทาง 93 กิโลเมตร

รูปแบบโครงการ

ลักษณะผิวจราจรเป็นพื้นผิวคอนกรีตขนาด 4 ช่องจราจรไป - กลับ และมีมาตรฐานสูงกว่าถนนทั่วไป คือมีการกั้นเขตทาง ควบคุมทางเข้า - ออกที่สมบูรณ์แบบ บริเวณทางแยกและทางต่อเชื่อมจะเป็นทางแยกต่างระดับ สะพานข้ามและทางลอด โดยไม่มีสัญญาณไฟจราจร ยานพาหนะสามารถใช้ความเร็วสูงได้ตามที่ออกแบบ 120 กิโลเมตร/ชั่วโมง ตลอดเส้นทางของโครงการฯ จะมีทางแยกต่างระดับ 11 แห่ง อาคารเก็บค่าผ่านทาง 8 แห่ง คือ ด้านบางปะอิน, ด้านรังนกน้อย, ด้านหินกอง, ด้านแก่งคอย, ด้านทับกวาง, ด้านปากช่อง, ด้านสีคิ้ว และด้านนครราชสีมา

ความคืบหน้า

- 1) สัญญาก่อสร้างงานโยธา : แบ่งการก่อสร้างออกเป็น 40 สัญญา ปัจจุบันลงนามสัญญาก่อสร้างครบถ้วนแล้ว โดยมีความก้าวหน้าของงานก่อสร้างโยธาแล้วประมาณ 97% (ข้อมูล ณ มีนาคม 2565)

- 2) การให้เอกชนร่วมลงทุนก่อสร้างงานระบบ พร้อมดำเนินงานและบำรุงรักษา : คณะรัฐมนตรี มีมติเห็นชอบผลการคัดเลือกเอกชนและร่างสัญญาร่วมลงทุนโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองหมายเลข 6 สายบางปะอิน – นครราชสีมา สำหรับการให้เอกชนร่วมลงทุนในการดำเนินงานและบำรุงรักษา (Operation and Maintenance : O&M) เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2563 ปัจจุบันลงนามในสัญญาการให้เอกชนร่วมลงทุนในการดำเนินงานและบำรุงรักษา (Operation and Maintenance : O&M) แล้ว เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2564
- 3) การให้เอกชนร่วมลงทุนและบริหารจัดการที่พักริมทาง (Rest Area) : กรมทางหลวงอยู่ระหว่าง สรุปรูปแบบการให้เอกชนร่วมลงทุนฯ และคาดว่าจะเริ่มการหาตัวเอกชนร่วมลงทุนได้ในปี 2565 และเปิดให้บริการพร้อมโครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง

● โครงการรถไฟความเร็วสูงช่วงกรุงเทพ - นครราชสีมา



โครงการรถไฟความเร็วสูง เส้นทางกรุงเทพฯ-หนองคาย ระยะทาง 647 กิโลเมตรนั้น แบ่งออกเป็น 2 ช่วง คือ ช่วงที่ 1 กรุงเทพฯ-นครราชสีมา ระยะทาง 253 กิโลเมตร แบ่งดำเนินการ 4 ตอน มี 6 สถานี ประกอบด้วย บางซื่อ ดอนเมือง แก่งคอย สระบุรี ปากช่อง และโคราช

นอกจากนี้ ยังมีความจำเป็นที่จะเชื่อมโยงพื้นที่พัฒนาทางเศรษฐกิจในประเทศ ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา สระบุรี นครราชสีมา และในอนาคตจะต่อไปถึงขอนแก่น หนองคาย และพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งจะเปิดโอกาสทำการค้า การลงทุน การท่องเที่ยวให้กับประชาชน และจะเชื่อมโยงโครงข่ายคมนาคมกับอนุภูมิภาคลุ่มน้ำโขง ซึ่งจะทำให้ประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของภูมิภาคนี้ เส้นทางนี้จะเชื่อมต่อไปถึงจีนเป็นระยะทาง 1,800 กิโลเมตร โดยเป็นเส้นทางในประเทศไทย 647 กิโลเมตร เส้นทางใน สปป.ลาว 440 กิโลเมตร และเส้นทางในจีน 777 กิโลเมตร

ความคืบหน้า

คาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการรถไฟความเร็วสูงได้ในปี 2569

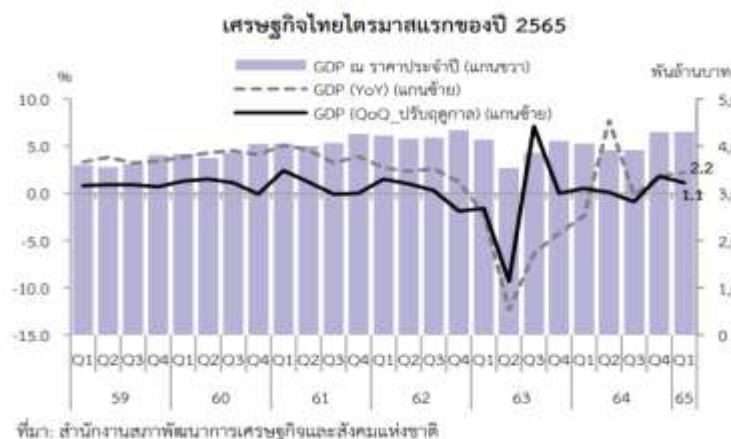
6 การพิจารณาทางด้านสิ่งแวดล้อม

- | | | |
|----------------------------|-----|--|
| ภาวะน้ำท่วม | 6.1 | จากการสอบถามจากผู้อยู่อาศัยข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ให้ข้อมูลว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่ได้ตั้งอยู่ในพื้นที่น้ำท่วม และมีความเสี่ยงน้อยมากที่จะเกิดน้ำท่วม |
| มลพิษ / การปนเปื้อน | 6.2 | ตามขอบเขตของงาน ในการตรวจสอบทางด้านมลพิษ หรือการปนเปื้อนที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม โดยปกติต้องให้ผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติที่เหมาะสมทำการตรวจสอบประเด็นต่างๆ ซึ่งบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ไม่มีคุณสมบัติที่จะทำการตรวจสอบทางวิทยาศาสตร์ของที่ตั้งทรัพย์สิน หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างว่ามีมลพิษ หรือสิ่งปนเปื้อนหรือไม่ แม้กระทั่งการค้นหาข้อมูลสาธารณะที่เป็นหลักฐานในอดีตก็ตาม ก็ไม่สามารถใช้เป็นข้อบ่งชี้ได้ว่ามีโอกาสเป็นสิ่งแวดล้อมหรือสิ่งปนเปื้อน |

7 ภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปัจจุบัน

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

- 7.1 เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 2.2 เติบโตจากการขยายตัวร้อยละ 1.8 ในไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภค ภาคเอกชนและการส่งออกบริการขยายตัวเพิ่มขึ้น การลงทุนภาคเอกชนกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัว และการลงทุนภาครัฐปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักรวมและบริการด้านอาหาร และสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงกลับมาขยายตัว สาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัว เพิ่มขึ้น ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่ง ขยายตัว และการซ่อมแซม และสาขาการไฟฟ้าและก๊าซฯ ชะลอตัว และสาขาการก่อสร้างลดลง ต่อเนื่อง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2565 ขยายตัวจากไตรมาสที่สี่ของปี 2564 ร้อยละ 1.1 (QoQ_SA)



แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.5 – 3.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว และการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า โดยคาดว่าจะมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 7.3 การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัว ร้อยละ 3.9 และ ร้อยละ 3.5 ตามลำดับ ขณะที่การลงทุนภาครัฐขยายตัว ร้อยละ 3.4 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 4.2 – 5.2 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มขาดดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP

ประมาณการเศรษฐกิจ ปี 2565

(%YoY)	2563	2564			2565	
	ทั้งปี	ทั้งปี	Q3	Q4	Q1	ทั้งปี (f)
GDP (CVM)	-6.2	1.5	-0.2	1.8	2.2	2.5 - 3.5
การลงทุนรวม ^{1/}	-4.8	3.4	-0.4	-0.2	0.8	3.5
ภาคเอกชน	-8.2	3.3	2.6	-0.8	2.9	3.5
ภาครัฐ	5.1	3.8	-6.2	1.7	-4.7	3.4
การบริโภคภาคเอกชน	-1.0	0.3	-3.2	0.4	3.9	3.9
การอุปโภคบริโภคส่วนบุคคล	1.4	3.2	1.5	8.1	4.6	-0.2
มูลค่าการส่งออกสินค้า ^{2/}	-6.5	18.8	15.7	21.3	14.6	7.3
ปริมาณ ^{2/}	-5.8	15.1	12.2	16.9	10.2	3.5
มูลค่าการนำเข้าสินค้า ^{2/}	-13.8	23.4	31.8	20.6	16.5	10.9
ปริมาณ ^{2/}	-10.5	18.3	27.8	14.1	4.6	3.4
ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%)	4.2	-2.1	-4.4	-1.3	-1.2	-1.5
เงินเฟ้อ	-0.8	1.2	0.7	2.4	4.7	4.2 - 5.2

หมายเหตุ: ^{1/} การลงทุนรวม หมายถึง การสะสมทุนถาวรเบื้องต้น
^{2/} ฐานข้อมูลมูลค่าการค้าระหว่างประเทศของธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- 7.2 ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.0 จากที่ขยายตัวร้อยละ 1.5 ในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 เป็นผลจากกิจกรรมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นที่พักอาศัยและอาคารพาณิชย์ชะลอตัว ขณะที่กิจกรรมตัวแทนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง (ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

สำหรับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 มีปัจจัยบวกที่สำคัญ คือรัฐบาลได้ขยายมาตรการให้มีการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดทะเบียนสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 3 ล้านบาท และขยายครอบคลุมไปถึงบ้านมือสอง และธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ชั่วคราว สำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 แต่ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2565 ยังแสดงผลไม่ชัดเจนเนื่องจากมีภาวะการแพร่ระบาดของโรคโควิด19 อย่างไรก็ตามปัจจัยเชิงสำคัญในปี 2565 ที่กดดันต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์คือ ภาวะเงินเฟ้อที่ยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ที่ทำให้มีแนวโน้มที่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยในระยะเวลาอันใกล้นี้ ต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นที่ส่งผลต่อการปรับราคาเพิ่มของที่อยู่อาศัย ได้ผลกระทบการตัดสินใจซื้อเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยและการลงทุน (ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน

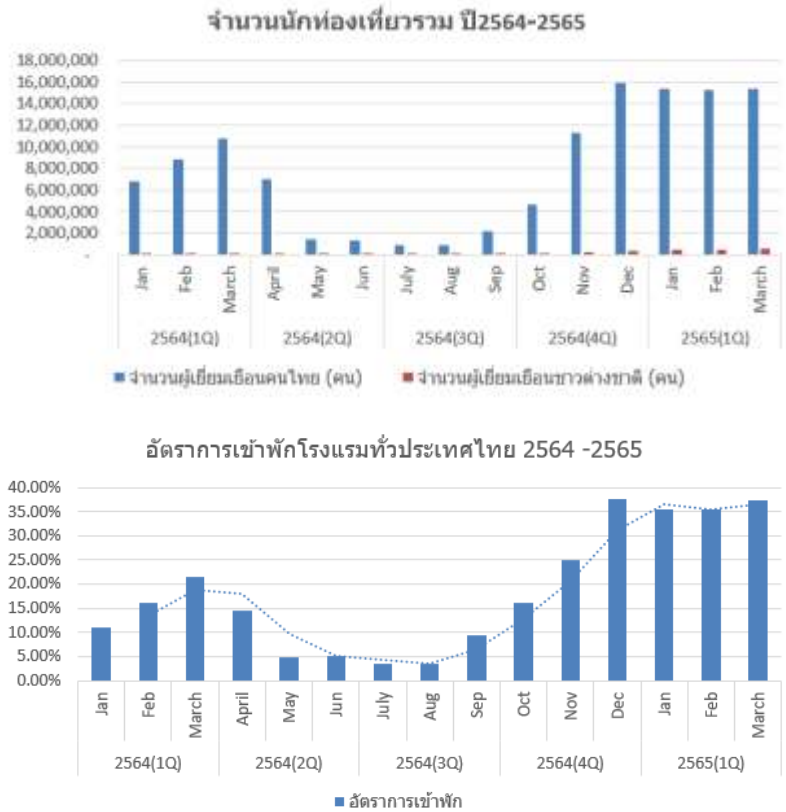
- 7.3 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขยายตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกันปีก่อน แต่ทรงตัวจากไตรมาสก่อน โดยการผ่อนคลายมาตรการ LTV และการขยายมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองมีส่วนช่วยพยุงยอดขายของธุรกิจที่อยู่อาศัยได้บ้าง อย่างไรก็ตาม กำลังซื้อที่อ่อนแอและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทำให้สถาบันการเงิน ยังระมัดระวังการให้สินเชื่อ โดยเฉพาะบ้านระดับราคา 1-3 ล้านบาท ขณะที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังเน้นการระบาย อุปทานคงค้าง และเลือกทำตลาดกับกลุ่มที่มีรายได้มั่นคง อาทิ ข้าราชการ (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์บริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม การอยู่อาศัย และการพาณิชย์กรรม การใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ส่วนใหญ่จะอยู่ในลักษณะของการทำฟาร์มโคเนื้อและโคนม การทำสวนผลไม้และพืชผักสวนครัว โดยมีลักษณะของการปลูกแบบที่ราบ และที่ลาดเชิงเขา ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะตั้งอยู่พื้นที่ตอนในของถนนธนรัชต์ (ทางหลวงหมายเลข 2090) และถนนซอยแยกย่อยต่างๆ การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพักอาศัย จะอยู่ในลักษณะของพักอาศัยแบบสันตนาการ ประเภทบ้านเดี่ยว โดยส่วนใหญ่จะปลูกสร้างเอง และมีที่อยู่ในรูปแบบของโครงการจัดสรรประเภทที่ดินพร้อมบ้านพักอาศัย และอาคารชุดพักอาศัย เช่น โครงการ Che Elpend Khaoyai โครงการ Provence Khao Yai, โครงการ The Creston Hills Khaoyai, โครงการ Magnolias French Country Khaoyai, โครงการ Kirimaya Residences, Kirimaya Residences Atta-The Condo และโครงการ Kensington Place Khaoyai เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านพักอาศัยแบบดั้งเดิมปลูกสร้างเอง ตั้งอยู่รวมกลุ่มเป็นชุมชน สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม จะอยู่ในลักษณะของ โรงแรม รีสอร์ท ซึ่งมีที่สำคัญๆ เช่น ซาโต เดอ เขาใหญ่ ไฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท, ดุสิต ดีทู, อัดตา เลคไซด์รีสอร์ท, นภา เขาใหญ่ รีสอร์ท เป็นต้น นอกจากนี้ยังมี ห้องพักเช่า บังกะโล ร้านอาหาร อาคารพาณิชย์ ธนาคาร และสถานบริการน้ำมัน โดยตั้งอยู่บริเวณริมถนนธนรัชต์ (ทางหลวงหมายเลข 2090) และซอยแยกย่อยต่างๆ อย่างไรก็ตาม ยังมีที่ดินว่างเปล่าที่

ยังไม่พัฒนาดังกระจายอยู่ทั่วไป

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม

7.4



อ้างอิง: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

- ภายใต้นโยบายการผ่อนคลายมาตรการเข้าประเทศโดยการลงทะเบียนผ่านไทยแลนด์พาส (Thailand Pass) ในรูปแบบ 'Test & Go' และตรวจหาเชื้อแบบ RT-PCR จำนวน 2 ครั้ง หลังจากทำการระงับไปในช่วงเดือนธันวาคม พ.ศ.2564 ถึง มกราคม ปี พ.ศ.2565 ได้รับการตอบสนองที่ดี โดยจำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย ขยายตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 หลังจากที่ปรับนโยบายการผ่อนคลายมาตรการเนื่องจากความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 สายพันธุ์ โอมิครอน ในช่วงปลายเดือนมีนาคม 2565 ทำให้ทั้งปีมีผู้มาเยือนรวม 1,357,586 คน เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.72 จากไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2565

- อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ ได้รับแรงหนุนจากอุปสงค์ในประเทศที่เพิ่มขึ้นและการผ่อนปรนข้อกำหนดในการเข้าประเทศสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในช่วงไตรมาสแรกของปี 2565 ปรับตัวขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 37.43 โดยตลอดช่วงไตรมาสที่ 1 ปี 2565 นี้อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังอยู่ในระดับที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 35 ซึ่งเป็นอัตราเฉลี่ยที่สูงที่สุดในรอบ 5 ไตรมาสตั้งแต่ปี พ.ศ.2564
- อัตราการเข้าพักของสถานพักแรมที่ขยายตัวร้อยละ 118.0 เติบโตขึ้นจากที่ลดลง ร้อยละ 18.5 ในไตรมาสก่อนหน้า ปัจจัยหลักมาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศภายใต้ระบบ Thailand Pass ในไตรมาสนี้ รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ อาทิโครงการเราเที่ยวด้วยกัน ที่ช่วยสนับสนุนให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวมากขึ้น นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยสนับสนุนบางส่วนมาจากการให้บริการที่พักแบบ Hospitel ที่ยังคงให้บริการต่อเนื่อง

8 วิธีการประเมินมูลค่า

วิธีที่ใช้ประเมินมูลค่า	8.1	เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ (Income Producing Property) ดังนั้นบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ และเลือกใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เป็นวิธีการตรวจสอบผล
วิธีคิดจากรายได้ (Income Method)	8.2	แบบวิธีคิดลดจากงบกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) พิจารณาใช้เฉพาะทรัพย์สินเพื่อการลงทุน (Investment Property) การประเมินมูลค่าโดยวิธีดังกล่าวจะประเมินโดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยจะทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินงานกิจการ แล้วหักด้วยค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งหมดที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปีคิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมกับมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สินในปีสุดท้าย (Terminal Value) ซึ่งได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Market Yield) จะเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)	8.3	เป็นการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยพิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) รวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างตามสภาพปัจจุบัน โดยพิจารณาใช้วิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ทั้งนี้จะพิจารณาในลักษณะกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เพื่อใช้ในการตรวจสอบเท่านั้น
วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method)	8.4	เป็นการเปรียบเทียบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่ได้จากการสำรวจที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยจะทำการเปรียบเทียบทั้งขนาด รูปร่าง ที่ตั้ง ทางเข้า - ออก สภาพแวดล้อมที่จะมีผลกระทบต่อราคา และราคาซื้อขาย ในช่วงที่ผ่านมา การประเมินมูลค่าแบบนี้ได้มีการพิจารณาถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจที่อาจจะมีผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ด้วย

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparative Method) แบบตารางปรับแก้ราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) ซึ่งวิธีการนี้นำมาประยุกต์ใช้สำหรับการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด ที่พิจารณาแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องว่ามีลักษณะเฉพาะที่ดีหรือด้อยกว่า รวมทั้งการเปรียบเทียบราคาซื้อ - ขายภายใต้การแข่งขันของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปัจจุบัน สำหรับขั้นตอนในการวิเคราะห์ปรับแก้ เกิดจากการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินที่คล้ายกัน และมีตัวแปรที่เกี่ยวข้องต่างๆ มีความสัมพันธ์กันอย่างไร เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ รูปแปลง หน้ากว้างของแปลงที่ดิน ระดับพื้นดิน และศักยภาพการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ทางบริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้พิจารณาถึงข้อดี ข้อเสีย ของตัวแปรต่างๆ ในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทราบถึงมูลค่าราคาตลาดที่แท้จริง ซึ่งแต่ละข้อมูลจะมีความแตกต่างกัน ทั้งลักษณะ ปริมาณ และข้อจำกัด ตัวแปรหลักที่นำมาพิจารณามีดังต่อไปนี้ :-

การปรับแก้ราคาเบื้องต้น พิจารณาถึงราคาที่เคยคาดว่าจะซื้อ - ขายได้จริงตามความเหมาะสม ทั้งนี้อาจเกิดจากการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน รวมถึงอาจมีการปรับในเรื่องของเวลา เงื่อนไขทางการเงิน และข้อจำกัดเงื่อนไขต่างๆ ด้วย

การปรับแก้ทำเลที่ตั้ง เป็นการพิจารณาถึงทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม ทศนียภาพ ระยะทางที่ห่างจากถนนสายหลัก ห่างจากชุมชน หรือห่างจากศูนย์กลางธุรกิจในย่านนั้นๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคของรัฐต่างๆ และทางเข้า - ออกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

การปรับแก้ลักษณะทรัพย์สิน เป็นการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพ และทางเศรษฐกิจ เช่น ขนาด รูปแปลง ภูมิประเทศ วัฒนธรรม และสิ่งอำนวยความสะดวกในตัวทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังรวมถึงรูปแบบ ความสามารถในการพัฒนา และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน

การปรับแก้ในเรื่องข้อจำกัดและเงื่อนไข เป็นการพิจารณาถึงข้อจำกัดและเงื่อนไขที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น ข้อกำหนดทางผังเมือง หรืออาจได้รับผลกระทบจากมลภาวะที่ไม่ดี หรือได้รับผลจากการเวนคืนที่ดิน เป็นต้น

**วิธีคิดจากต้นทุน
ทดแทนสุทธิ
(Depreciated
Replacement
Cost Method)**

8.5 เป็นการประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง โดยทำการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost As New - RCN) เป็นการหาต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ในลักษณะการทดแทนของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เพื่อให้ได้มาซึ่งประสิทธิภาพพื้นที่ใช้สอยและความสามารถที่เท่าเทียมกัน ซึ่งบริษัท ไนท์แฟรงค์ พิจารณาใช้วิธีเปรียบเทียบค่าก่อสร้างแบบต่อหน่วย (บาทต่อตารางเมตร) ณ วันที่กำหนดมูลค่าแล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะได้เป็นมูลค่าตามสภาพปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้าง (Depreciated Replacement Cost - DRC)

สำหรับราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้พิจารณาอ้างอิงจากข้อมูลภายในบริษัท ไนท์แฟรงค์ ทั้งที่ได้รับข้อมูลจากงานที่ทำประเมินและจากผู้รับเหมาที่รู้จัก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้อ้างอิงอัตราค่าก่อสร้างมาตรฐานที่ประกาศโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และมูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยด้วย

**การคิดค่าเสื่อมราคา
(Depreciation)**

8.6 ในการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ได้เลือกใช้วิธีคิดแบบเส้นตรงตามอายุการใช้งาน และพิจารณาปรับเพิ่ม - ลดตามสภาพปัจจุบัน และการดูแลรักษาอาคาร โดยคำนึงตามปัจจัยต่างๆ ดังนี้:-

- 1) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางกายภาพ (Physical Deterioration) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมที่พิจารณาจากสภาพที่นักประเมินพบเห็นจากการสำรวจทรัพย์สิน เช่น ความสึกหรอ การบำรุงรักษา รวมทั้งอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น เป็นต้น
- 2) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยในการใช้งาน (Functional Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมอันเนื่องมาจากความถดถอยที่จะใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น โดยสาเหตุของรูปแบบการออกแบบที่ล้าสมัยไป เมื่อเทียบกับการเปลี่ยนแปลงของตลาดหรือมาตรฐานของอุตสาหกรรม รวมถึงการด้อยประสิทธิภาพการใช้งานอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น
- 3) ค่าเสื่อมของทรัพย์สินอันเกิดจากปัจจัยทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) ซึ่งเป็นการคำนวณค่าเสื่อมโดยพิจารณาจากผลกระทบที่เกิดจากปัจจัยภายนอกของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับทางกฎหมาย และการเปลี่ยนแปลงในอุปสงค์อุปทานที่อาจจะเกี่ยวเนื่องส่งผลต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

9 ข้อพิจารณาและสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน (Highest & Best Use) 9.1 จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพในการพัฒนาของที่ดิน และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อ **การพาณิชย์กรรม (โรงแรมตามสภาพปัจจุบัน)** จะเป็นการใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

“การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน” หมายถึง ประเภทของการใช้ที่ดินที่มีความเป็นไปได้ และดีที่สุดที่สามารถให้ผลตอบแทนสูงสุดทั้งจากที่ดินและ/หรือสิ่งปลูกสร้างตลอดอายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดทั้งทางด้านกฎหมายและสภาพทางกายภาพของที่ดิน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

สภาวะตลาดภายใต้สถานการณ์โควิด-19 9.2 การระบาดใหญ่ของโควิด-19 และมาตรการในการแก้ไขปัญหา ยังคงส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั่วโลก อย่างไรก็ตาม ณ วันที่กำหนดมูลค่า ตลาดอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังคงเคลื่อนไหวได้ โดยมีปริมาณธุรกรรมและหลักฐานที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ในระดับที่มีหลักฐานทางการตลาดเพียงพอสำหรับใช้เป็นฐานของความคิดเห็นด้านมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้นเพื่อให้ชัดเจนปราศจากข้อสงสัย การประเมินมูลค่าของเราจะไม่ถูกรายงานว่าอยู่ภายใต้ **‘ความไม่แน่นอนในสาระสำคัญของการประเมินมูลค่า’** ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บันทึกคำอธิบายนี้ได้รวมไว้เพื่อให้แน่ใจว่ามีความโปร่งใสและเพื่อให้ข้อมูลเชิงลึกเพิ่มเติมเกี่ยวกับบริบทของตลาดที่ถูกแสดงความคิดเห็นในการประเมินมูลค่าไว้ ในการรับรู้ถึงศักยภาพสำหรับสภาวะตลาดที่จะเคลื่อนไหวอย่างรวดเร็วเพื่อตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงในการควบคุมหรือการแพร่กระจายของโควิด-19 ในอนาคต ที่เน้นถึงความสำคัญของวันที่กำหนดมูลค่า

สมมติฐาน
และข้อกำหนดเบื้องต้น
ในการประเมินมูลค่า

- 9.3 1) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะที่เป็นกรรมสิทธิ์ ภายใต้การใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม “ยู เขาใหญ่” (U Khao Yai) และพิจารณาประเมินมูลค่าที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่อาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน รวมทั้งพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีปัญหาในทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ
- 2) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ตามแบบแปลนอาคาร ใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร ที่ได้รับจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ว่าได้ทำการปลูกสร้างอาคารโดยถูกต้องตามกฎหมายต่างๆ และไม่มีผลกระทบจากข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และจะสามารถเข้าใช้ประโยชน์ในอาคารได้โดยไม่มีปัญหาทางกฎหมายใดๆ
- 3) การคิดพื้นที่อาคารรวม พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ห้องพัก บริษัทฯ อ้างอิงจากเอกสารและแบบแปลนอาคาร ที่ได้รับจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ และทำการคำนวณตรวจสอบพื้นที่ บนสมมติฐานว่าพื้นที่ดังกล่าวถูกต้องเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับรายละเอียดการตกแต่งได้จากการสังเกตเท่าที่สามารถเข้าถึงได้ และจากการสอบถามเจ้าหน้าที่ที่ดูแลเท่านั้น
- 4) การประเมินมูลค่าอาคาร ประกอบด้วย งานโครงสร้างอาคาร (รวมงานฐานราก) งานสถาปัตยกรรม งานระบบอาคาร ได้แก่ งานระบบไฟฟ้า งานระบบประปาและสุขาภิบาลประเภทท่อน้ำดี ท่อน้ำทิ้งต่างๆ งานระบบดับเพลิง งานระบบโทรศัพท์ และงานระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ตามมาตรฐานของอาคารโรงแรม
- 5) บริษัทฯ อ้างอิงรายละเอียดงานเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์เครื่องใช้ และส่วนเพิ่มเติมในการบริหารกิจการ (Operating Equipment & Special Hotel) จากทางทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้

- 6) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ พิจารณาตามรายละเอียดใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเลขที่ 78/2559 อนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมชื่อ โรงแรม ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai) มีจำนวนห้องพัก 63 ห้อง ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพการดำเนินกิจการโรงแรมในปัจจุบัน บนสมมติฐานว่าไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

จากการตรวจสอบกับทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อค้นพบว่าปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการต่อใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

- 7) บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ คำนึงถึงปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งโดยปกติแล้วต้องเผชิญกับปัจจัยต่างๆ มากมาย ไม่ว่าจะเป็นปัจจัยภายในที่เกิดจากการบริหารจัดการ และความเสี่ยงที่เกิดจากปัจจัยภายนอก ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของผู้ประกอบการ ซึ่งทั้งสองปัจจัยนี้ อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจโรงแรมของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งในส่วนของรายรับ ผลกำไร สภาพคล่อง ผลประกอบการ

10 การประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

ประเมินมูลค่าโรงแรม 10.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method of Valuation) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมดมีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สินการประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้:-

Terminal Value

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนร้อยละ 9 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ 8%

อัตราคิดลด (Discount Rate)

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 2.48 (ณ วันที่ สิงหาคม 2565) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงแรม ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 7 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 9.48 ถึงร้อยละ 11.48

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราคิดลดจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 9.48 ถึง 11.48 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายธุรกิจโรงแรมอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 9.50 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

● สมมติฐานเบื้องต้น

- 1) ประมาณการรายได้ของโรงแรม อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากทางลูกค้า แล้วทำการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของโรงแรมทั่วไปที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน พร้อมกับประมาณการในอนาคตสำหรับอัตราเพิ่มขึ้นของค่าห้องพักที่คาดว่าจะได้รับใช้ประมาณการตามสถานการณ์ทางการตลาด อุปสงค์ อุปทาน และชื่อเสียงของกลุ่มผู้บริหรงานในปัจจุบัน โดยกำหนดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Room Rate) ในปีที่ 1 ที่ 2,800 บาทต่อห้องพักต่อคืน และกำหนดอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก 3%
- 2) พิจารณาอัตราการใช้ห้องพักของห้องพัก โดยพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับสภาพตลาดโรงแรมในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโรงแรมเอง โดยพิจารณาในปีที่ 1 กำหนดที่ 72% ปีที่ 2 กำหนดที่ 80% ปีที่ 3 กำหนดที่ 82% และปีที่เหลือกำหนดที่ 82%
- 3) นอกเหนือจากสมมติฐานเบื้องต้น สามารถสรุปได้ดังนี้:-

รายละเอียด		อัตราดอกเบี้ย	กำหนดสำหรับปีที่ 1	
รายได้				
ค่าห้องพัก			2,800.00	
ค่าอาหาร		4.00%	850.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
ค่าเครื่องดื่ม		4.00%	350.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
รายได้อื่นๆของค่าอาหารและเครื่องดื่ม		4.00%	-	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
ค่าโทรศัพท์		1.00%	-	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
รายได้อื่นๆ		4.00%	130.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก				
แผนกห้องพัก	เงินเดือน	3.00%	345.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
	อื่นๆ	3.00%	340.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
รวม			685.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องที่เข้าพัก
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	ต้นทุนทางตรงของอาหาร		30.00%	ของรายได้ค่าอาหาร
	ต้นทุนทางตรงของเครื่องดื่ม		20.00%	ของรายได้ค่าเครื่องดื่ม
	เงินเดือน		20.00%	ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
	อื่นๆ		15.00%	ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
รวม			62.08%	ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
ค่าโทรศัพท์และค่าขนส่ง	ต้นทุนค่าโทรศัพท์		30.00%	ของรายได้ค่าซักรีดและค่าขนส่ง
	เงินเดือน		15.00%	ของรายได้ค่าซักรีดและค่าขนส่ง
	อื่นๆ		5.00%	ของรายได้ค่าซักรีดและค่าขนส่ง
รวม			#DIV/0!	ของรายได้ค่าซักรีดและค่าขนส่ง
แผนกอื่นๆ	ต้นทุนทางตรง		30.00%	ของรายได้แผนกอื่นๆ
	เงินเดือน		15.00%	ของรายได้แผนกอื่นๆ
	อื่นๆ		5.00%	ของรายได้แผนกอื่นๆ
รวม			50.00%	ของรายได้แผนกอื่นๆ
ค่าใช้จ่ายต่างๆในการดำเนินการ				
แผนกธุรการ/ทั่วไป				
	เงินเดือน	3.00%	150.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
	อื่นๆ	3.00%	140.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
รวม			290.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด				
	เงินเดือน	3.00%	65.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
	อื่นๆ	3.00%	55.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
รวม			120.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
ต้นทุนพลังงาน		2.00%	200.00	บาท คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง				
	เงินเดือน	3.00%	75.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
	อื่นๆ	3.00%	70.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
รวม			145.00	บาทต่อห้องต่อคืน คิดจากจำนวนห้องพักต่อปี
สินทรัพย์และค่าใช้จ่ายอื่นๆ				
ค่าประกัน			0.12%	ของต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้:-

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด

วิธีคิดลดกระแสเงินสด				
ช่วงระยะเวลา	กระแสเงินสด	ค่าปรับปรุง	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	20,956,539			20,956,539
ปีที่ 2	24,309,094			24,309,094
ปีที่ 3	26,252,946			26,252,946
ปีที่ 4	27,188,955			27,188,955
ปีที่ 5	28,133,785			28,133,785
ปีที่ 6	29,129,712			29,129,712
ปีที่ 7	30,168,710			30,168,710
ปีที่ 8	31,243,311			31,243,311
ปีที่ 9	32,330,797			32,330,797
ปีที่ 10	33,472,631		-12,998,283	453,750,462
Terminal Value Calculations		อัตราคิดลด		9.50%
ปีที่ 11	34,662,089	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด		341,569,310
Capitalised @ 8.00%	433,276,115	หรือประมาณ		342,000,000
		(บาท/ห้อง)		5,421,735
SENSITIVITY ANALYSIS		Terminal Yield - End Year 10		
	Discount Rate	7.50%	8.00%	8.50%
	9.00%	365,447,922	353,612,596	343,169,661
	9.50%	352,875,181	341,569,310	331,593,542
	10.00%	340,858,805	330,056,451	320,524,963

ประมาณการทางการเงิน

โรงแรม ยู เขาใหญ่		
จำนวนห้องพักต่อปี	63	ห้อง

ช่วงระยะเวลา	ปีที่ 1		ปีที่ 2		ปีที่ 3		ปีที่ 4		ปีที่ 5		ปีที่ 6		ปีที่ 7		ปีที่ 8		ปีที่ 9		ปีที่ 10		ปีที่ 11			
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ																							
จำนวนห้องพักต่อปี	22,995		22,995		22,995		22,995		22,995		22,995		22,995		22,995		22,995		22,995		22,995			
จำนวนห้องที่เข้าพัก	17,246		18,396		18,856		18,856		18,856		18,856		18,856		18,856		18,856		18,856		18,856			
อัตราการครอบครองห้องพัก(%)	75%		80%		82%		82%		82%		82%		82%		82%		82%		82%		82%			
ราคาเฉลี่ยของห้องพักต่อคืน	2,800		2,884		2,971		3,060		3,151		3,246		3,343		3,444		3,547		3,653		3,763			
อัตราการเพิ่มขึ้นของค่าห้องพัก	3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%		3.00%			
รายได้	จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %		จำนวนเงิน อัตราส่วน %			
	ค่าห้องพัก		48,289,500	67.80%	53,054,064	67.59%	56,011,828	67.37%	57,692,183	67.16%	59,422,948	66.95%	61,205,637	66.73%	63,041,806	66.52%	64,933,060	66.30%	66,881,052	66.09%	68,887,483	65.87%	70,954,108	65.65%
	ค่าอาหารและเครื่องดื่ม		20,695,500	29.06%	22,958,208	29.25%	24,473,450	29.44%	25,452,388	29.63%	26,470,483	29.82%	27,529,303	30.02%	28,630,475	30.21%	29,775,694	30.40%	30,966,721	30.60%	32,205,390	30.79%	33,493,606	30.99%
	อื่นๆ		2,242,013	3.15%	2,487,139	3.17%	2,651,290	3.19%	2,757,342	3.21%	2,867,636	3.23%	2,982,341	3.25%	3,101,635	3.27%	3,225,700	3.29%	3,354,728	3.31%	3,488,917	3.34%	3,628,474	3.36%
รวมรายได้	71,227,013	100.00%	78,499,411	100.00%	83,136,568	100.00%	85,901,913	100.00%	88,761,067	100.00%	91,717,281	100.00%	94,773,915	100.00%	97,934,454	100.00%	101,202,501	100.00%	104,581,791	100.00%	108,076,188	100.00%		
ต้นทุนขายและบริการแยกตามแผนก	แผนกห้องพัก		11,813,681	24.46%	12,979,298	24.46%	13,702,894	24.46%	14,113,980	24.46%	14,537,400	24.46%	14,973,522	24.46%	15,422,728	24.46%	15,885,409	24.46%	16,361,972	24.46%	16,852,831	24.46%	17,358,416	24.46%
	แผนกอาหารและเครื่องดื่ม		12,848,456	62.08%	14,253,221	62.08%	15,193,933	62.08%	15,801,691	62.08%	16,433,758	62.08%	17,091,109	62.08%	17,774,753	62.08%	18,485,743	62.08%	19,225,173	62.08%	19,994,180	62.08%	20,793,947	62.08%
	อื่นๆ		1,121,006	50.00%	1,243,570	50.00%	1,325,645	50.00%	1,378,671	50.00%	1,433,818	50.00%	1,491,171	50.00%	1,550,817	50.00%	1,612,850	50.00%	1,677,364	50.00%	1,744,459	50.00%	1,814,237	50.00%
	รวมต้นทุนขาย		25,783,144	36.20%	28,476,088	36.28%	30,222,472	36.35%	31,294,342	36.43%	32,404,976	36.51%	33,555,801	36.59%	34,748,298	36.66%	35,984,003	36.74%	37,264,509	36.82%	38,591,469	36.90%	39,966,600	36.98%
รายได้จากการขาย (กำไรขั้นต้น)	45,443,869	63.80%	50,023,323	63.72%	52,914,096	63.65%	54,607,570	63.57%	56,356,091	63.49%	58,161,479	63.41%	60,025,617	63.34%	61,950,451	63.26%	63,937,993	63.18%	65,990,322	63.10%	68,109,588	63.02%		
ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการดำเนินการ	แผนกธุรการทั่วไป		6,668,550	9.36%	6,868,607	8.75%	7,074,665	8.51%	7,286,905	8.48%	7,505,512	8.46%	7,730,677	8.43%	7,962,597	8.40%	8,201,475	8.37%	8,447,520	8.35%	8,700,945	8.32%	8,961,974	8.29%
	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและการตลาด		2,759,400	3.87%	2,842,182	3.62%	2,927,447	3.52%	3,015,271	3.51%	3,105,729	3.50%	3,198,901	3.49%	3,294,868	3.48%	3,393,714	3.47%	3,495,525	3.45%	3,600,391	3.44%	3,708,403	3.43%
	ต้นทุนพลังงาน (ค่าน้ำ/ค่าไฟ)		4,599,000	6.46%	4,690,980	5.98%	4,784,800	5.76%	4,880,496	5.68%	4,978,106	5.61%	5,077,668	5.54%	5,179,221	5.46%	5,282,805	5.39%	5,388,461	5.32%	5,496,231	5.26%	5,606,155	5.19%
	ค่าใช้จ่ายแผนกซ่อมบำรุง		3,334,275	4.68%	3,434,303	4.37%	3,537,332	4.25%	3,643,452	4.24%	3,752,756	4.23%	3,865,339	4.21%	3,981,299	4.20%	4,100,738	4.19%	4,223,760	4.17%	4,350,473	4.16%	4,480,987	4.15%
	รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการ		17,361,225	24.37%	17,836,072	22.72%	18,324,244	22.04%	18,826,123	21.92%	19,342,102	21.79%	19,872,584	21.67%	20,417,985	21.54%	20,978,732	21.42%	21,555,266	21.30%	22,148,040	21.18%	22,757,519	21.06%
รายได้จากการดำเนินการ	28,082,644	39.43%	32,187,251	41.00%	34,589,852	41.61%	35,781,447	41.65%	37,013,989	41.70%	38,288,895	41.75%	39,607,632	41.79%	40,971,719	41.84%	42,382,727	41.88%	43,842,282	41.92%	45,352,070	41.96%		
ค่าธรรมเนียมการบริหาร (Basic Management Fee)	1,780,675	2.50%	1,962,485	2.50%	2,078,414	2.50%	2,147,548	2.50%	2,219,027	2.50%	2,292,932	2.50%	2,369,348	2.50%	2,448,361	2.50%	2,530,063	2.50%	2,614,545	2.50%	2,701,905	2.50%		
รายได้จากการดำเนินการหลังหักค่าธรรมเนียมการบริหาร	26,301,968	36.93%	30,224,766	38.50%	32,511,438	39.11%	33,633,899	39.15%	34,794,962	39.20%	35,995,963	39.25%	37,238,285	39.29%	38,523,358	39.34%	39,852,664	39.38%	41,227,737	39.42%	42,650,165	39.46%		
โบนัสและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ค่าประกัน		340,000	0.48%	340,000	0.43%	340,000	0.41%	340,000	0.40%	340,000	0.38%	340,000	0.37%	340,000	0.36%	340,000	0.35%	340,000	0.34%	340,000	0.33%	340,000	0.31%
	ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง		315,211	0.44%	319,962	0.41%	317,229	0.38%	314,495	0.37%	335,087	0.38%	337,843	0.37%	331,938	0.35%	326,034	0.33%	344,080	0.34%	345,894	0.33%	339,517	0.31%
	ค่าแรงจูงใจ (Incentive Management Fee)		1,841,138	7.00%	2,115,734	7.00%	2,275,801	7.00%	2,354,373	7.00%	2,435,647	7.00%	2,519,717	7.00%	2,606,680	7.00%	2,696,635	7.00%	2,789,686	7.00%	2,885,942	7.00%	2,985,512	7.00%
	เงินสำรองเพื่อการซ่อมแซม และบำรุงรักษา (FF&E Reserve)		2,849,081	4.00%	3,139,976	4.00%	3,325,463	4.00%	3,436,077	4.00%	3,550,443	4.00%	3,668,691	4.00%	3,790,957	4.00%	3,917,378	4.00%	4,048,100	4.00%	4,183,272	4.00%	4,323,048	4.00%
	รายได้สุทธิจากการดำเนินการ		20,956,539	29.42%	24,309,094	30.97%	26,252,946	31.58%	27,188,955	31.65%	28,133,785	31.70%	29,129,712	31.76%	30,168,710	31.83%	31,243,311	31.90%	32,330,797	31.95%	33,472,631	32.01%	34,662,089	32.07%

มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน - ใช้สำหรับในการตรวจสอบ

ที่ดิน

โดยวิธีเปรียบเทียบกับ

ข้อมูลตลาด

10.2 จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ ในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังแสดงรายละเอียดแนบท้ายรายงาน พบว่า พบว่ามีการเสนอขายและซื้อ-ขายที่ดินว่างเปล่าภายในบริเวณใกล้เคียง ขนาดเนื้อที่ดิน 1.32 - 48.78 ไร่ มีราคาเสนอขายและซื้อ-ขาย อยู่ระหว่างประมาณ 3,000,000 - 5,500,000.- บาท/ไร่ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง ทางเข้า-ออก หน้ากว้างที่ดิน ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมาย และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน เป็นสำคัญ

สำหรับข้อมูลที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ ประกอบด้วย ข้อมูลแปลงที่ 3, 5 และ 13

- ข้อมูลตลาดแปลงที่ 3 ติดถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใสและติดคลองลำตะคอง มีเนื้อที่ดินประมาณ 48 ไร่ 3 งาน 13.00 ตารางวา (หรือ 48.7825 ไร่) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 56 เมตร และมีบางส่วนติดคลองประมาณ 850 เมตร สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยมีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.2 เมตร เสนอขายรวม 270,000,000.- บาทหรือ ประมาณ 5,534,000.- บาทต่อไร่
- ข้อมูลตลาดแปลงที่ 5 ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใสและติดคลองลำตะคอง มีเนื้อที่ดินประมาณ 25 ไร่ 2 งาน 74.00 ตารางวา (หรือ 25.685 ไร่) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มีหน้ากว้างติดถนนประมาณ 100 เมตร และติดคลองประมาณ 103 เมตร สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยมีระดับต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.2-0.5 เมตร ราคาเสนอขายประมาณ 3,500,000.- บาทต่อไร่
- ข้อมูลตลาดแปลงที่ 13 ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใสและติดคลอง ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มีหน้ากว้างติด ประมาณ 54 เมตร และติดคลองประมาณ 40 เมตร มีความลึกสูงสุดประมาณ 200 เมตร สภาพที่ดินโดยเฉลี่ยมีระดับเสมอกับถนนด้านหน้า ราคาซื้อ-ขายประมาณ 2,860,000.- บาทต่อไร่ (ปลายปี 2564)

เมื่อพิจารณาถึงข้อมูล โดยทำการเปรียบเทียบตามปัจจัยสำคัญต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ทำเลที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่ดิน ลักษณะรูปแปลง สภาพการปรับถม และศักยภาพในการพัฒนา เป็นต้น ตลอดจนพิจารณาถึงสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันแล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้:-

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดและการปรับแก้ข้อมูลเบื้องต้น				
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สิน
	3	5	13	
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใสและติดคลอง ลำตะคอง	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใสและติดคลอง ลำตะคอง	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใสและติดคลอง ลำตะคอง	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบึงเตย - สระน้ำใสและติดคลอง ลำตะคอง
ระยะทางจากถนนธนรัชต์	ประมาณ 3.2 กม.	ประมาณ 8.3 กม.	ประมาณ 11.4 กม.	ประมาณ 8.2 กม.
เนื้อที่ดิน (ไร่)	48.7825	25.6850	7.0000	9.6550
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	56.00	100.00	54.00	70.00
หน้ากว้างที่ดินติดคลอง (เมตร)	850.00	103.00	40.00	100.00
ระดับที่ดิน (เมตร)	-0.20	-0.20	0.00	0.00
เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ ชนบทและเกษตรกรรม	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ ชนบทและเกษตรกรรม	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ ชนบทและเกษตรกรรม	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ ชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ที่ดินที่เหมาะสม	อยู่อาศัย/นันทนาการ	อยู่อาศัย/นันทนาการ	อยู่อาศัย/นันทนาการ	อยู่อาศัย/นันทนาการ
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	5,534,000	3,500,000	-	
ราคาที่คาดว่าจะขายได้ (บาท/ไร่)	5,000,000	3,300,000	-	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	-	-	2,860,000	
ปรับระยะเวลาการซื้อขาย (บาท/ไร่)	-	-	100,100	
วันที่ซื้อ-ขาย/เสนอขาย	สิงหาคม 2565	สิงหาคม 2565	ปลายปี 2564	
ปรับส่วนต่างของค่าถมดิน (บาท/ไร่)	50,000	50,000	-	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)	5,050,000	3,350,000	2,960,100	

การวิเคราะห์ปัจจัยที่เกี่ยวข้อง						
ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	%	3	%	5	%	13
ทำเลที่ตั้ง						
-ทำเลที่ตั้งใกล้-ไกล	(20)%	(1,010,000)	1%	33,500	10%	296,010
-สภาพแวดล้อม	(10)%	(505,000)	%		10%	296,010
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
-ขนาดที่ดิน	7%	353,500	5%	167,500	%	
-รูปแปลงที่ดิน	1%	50,500	%		%	
-หน้ากว้างที่ดิน	%		%		%	
-ระบบสาธารณูปโภค	%		%		%	
-ถนนผ่านหน้า	(6)%	(303,000)	%		2%	59,202
-ศักยภาพการใช้ประโยชน์สูงสุด	%		%		%	
-ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	%		%		%	
รวม	(28)%	(1,414,000)	6%	201,000	22%	651,222
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		3,636,000		3,551,000		3,611,322

การปรับราคาขั้นสุดท้าย						
แปลงที่	Final Adj Price	Absolute Adj	Proportion (1)	Inverse	Proportion (2)	Weighted Price
3	3,636,000	2,222,000	0.7228	1.3835	0.0647	235,085
5	3,551,000	201,000	0.0654	15.2946	0.7147	2,538,043
13	3,611,322	651,222	0.2118	4.7207	0.2206	796,676
รวม	10,798,322	3,074,222	1.0000	21.3989	1.0000	3,569,803
หรือประมาณ (บาท/ไร่)						3,600,000

เมื่อพิจารณาจากราคาที่ปรับแก้แล้ว บริษัท ไนท์แฟรงค์ มีความเห็นว่า ที่ดินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมดังนี้:-

● ที่ดิน

เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 13 ไร่ 1 งาน 97.00 ตารางวา (5,397.00 ตารางวา หรือ 13.4925 ไร่)

หักเนื้อดินส่วนที่ไม่ประเมินมูลค่า 3 ไร่ 3 งาน 35.00 ตารางวา (1,535.00 ตารางวา หรือ 3.8375 ไร่)

คงเหลือ - เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวม 9 ไร่ 2 งาน 62.00 ตารางวา (3,862.00 ตารางวา)

หรือ 9.6550 ไร่ @ 3,600,000.- บาท : 34,758,000.- บาท

หรือประมาณ : 35,000,000.- บาท

ตารางสรุปข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ – ที่ดินว่างเปล่า (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมและแผนที่ประกอบท้ายรายงาน)

ข้อมูล	ที่ตั้ง	ลักษณะถนน	ถนน/เขตทาง	ระยะทางจาก ถนนธนบุรี	หน้ากว้าง (ม.)		ระดับของที่ดิน (ม.)	เนื้อที่	เสนอขาย	ซื้อ-ขาย	วันที่ซื้อ-ขาย/ เสนอขาย
					ติดถนน	ติดคลอง		ไร่			
ทรัพย์สิน	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่และติดคลองลำตะคอง	ถนนสายรอง	ประมาณ 6/10 ม.	ประมาณ 8.2 กม.	27	100	0	9.655	-	-	-
1	ติดถนนธนบุรี	ถนนสายหลัก	ประมาณ 16/50 ม.	-	82	0	0	14.7300	-	11,370,000	มิถุนายน 2558
2	ติดถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่	ถนนสายรอง	ประมาณ 8/15-16 ม.	ประมาณ 3.1 กม.	240	0	-0.5	22.9670	5,000,000	-	สิงหาคม 2565
3	ติดถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่และติดคลองลำตะคอง	ถนนสายรอง	ประมาณ 8/15-16 ม.	ประมาณ 3.2 กม.	56	850	-0.2	48.7825	5,534,000	-	สิงหาคม 2565
4	ติดถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่	ถนนสายรอง	ประมาณ 8/16 ม.	ประมาณ 6.7 กม.	45	0	-0.2	22.9670	5,500,000	-	สิงหาคม 2565
5	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่และติดคลองลำตะคอง	ถนนซอย	ประมาณ 6/10 ม.	ประมาณ 8.3 กม.	100	103	-(0.2 - 0.5)	25.6850	3,500,000	-	สิงหาคม 2565
6	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่	ถนนซอย	ประมาณ 5/10 ม.	ประมาณ 8.1 กม.	83	0	+(0.3-0.5)	1.8750	5,200,000	-	สิงหาคม 2565
7	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่	ถนนซอย	ประมาณ 6/10 ม.	ประมาณ 8.4 กม.	12	0	-0.2	21.7775	3,000,000	-	สิงหาคม 2565
8	ติดถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่	ถนนสายรอง	ประมาณ 8/16 ม.	ประมาณ 8.8 กม.	80	0	-0.2	8.5025	-	2,800,000	มีนาคม 2565
9	ติดถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่และติดคลองปูน	ถนนสายรอง	ประมาณ 8/16 ม.	ประมาณ 9.6 กม.	280	420	-0.5	7.6375	-	2,500,000	เมษายน 2562
10	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่	ถนนซอย	ประมาณ 5/10 ม.	ประมาณ 11.6 กม.	56	0	0	1.3200	-	2,800,000	ปลายปี 2564
11	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่	ถนนซอย	ประมาณ 6/15 ม.	ประมาณ 13.1 กม.	85	0	-0.2	11.6350	-	2,800,000	มีนาคม 2564
12	ติดถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่	ถนนสายรอง	ประมาณ 8/16 ม.	ประมาณ 12.7 กม.	250	0	-0.3	13.3225	3,000,000	-	สิงหาคม 2565
13	ติดถนนไม่มีชื่อ แยกจากถนนบ้านบุ่งเตย - สระน้ำไผ่และติดคลอง	ถนนซอย	ประมาณ 5/10 ม.	ประมาณ 11.4 กม.	54	40	0	7.0000	-	2,860,000	ปลายปี 2564
14	ติดถนนบ้านบุ่งเตย - บ้านคลองดินดำ	ถนนสายรอง	ประมาณ 8/16 ม.	ประมาณ 9.6 กม.	150	0	0	13.0400	4,500,000	-	สิงหาคม 2565

อาคารสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) 10.3 ลักษณะอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วยอาคารหลักๆ ที่ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงแรม อาคารสนับสนุนและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ซึ่งสามารถประมาณการต้นทุนทดแทนสุทธิตามสภาพปัจจุบันได้ดังนี้:-

อาคารสิ่งปลูกสร้าง - โดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

อาคาร "โรงแรม ยู เขาใหญ่" (U Khao Yai)	หน่วย (ตร.ม., ม., เหมา)	ต้นทุน ต่อหน่วย (บาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	หักค่าเสื่อม (%)	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ (บาท)
1. อาคารโรงแรม 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง (อายุอาคารประมาณ 6 ปี)					
<u>งานโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรม</u>					
พื้นที่ห้องพัก					
- ห้องพัก	2,495.0	28,000	69,860,000		
- ระเบียงห้องพัก	375.0	13,000	4,875,000		
พื้นที่ส่วนบริการ					
- โถงต้อนรับ	327.0	32,000	10,464,000		
- ห้องอาหาร	187.0	26,000	4,862,000		
- สपा	300.0	26,000	7,800,000		
- ฟิตเนส	82.0	26,000	2,132,000		
- ห้องประชุม	253.0	26,000	6,578,000		
- ห้องน้ำ	99.0	21,000	2,079,000		
พื้นที่ส่วนสนับสนุน					
- ส่วนสนับสนุน	843.0	16,000	13,488,000		
- ห้องเครื่อง	28.0	13,000	364,000		
- โถงทางเดิน บันได และ ลิฟต์	1,305.0	13,000	16,965,000		
- ระเบียงภายนอกอาคาร	382.0	11,000	4,202,000		
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมอาคาร	6,676.0		143,669,000	8%	132,175,480
<u>งานเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า</u>					
- ห้องพักแบบซูพีเรีย	31	530,000	16,430,000		
- ห้องพักแบบดีลักซ์	24	580,000	13,920,000		
- ห้องพักแบบสวีท	8	630,000	5,040,000		
- งานอุปกรณ์ฟิตเนสและสปา		เหมารวม	3,000,000		
- งานภาชนะอุปกรณ์ เครื่องใช้ห้องอาหาร มินิบาร์ ห้องพัก ห้องครัว		เหมารวม	5,000,000		
รวมต้นทุนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า	63	ห้อง	43,390,000	20%	34,712,000
รวมมูลค่าต้นทุนอาคารทั้งหมด	6,676.0		187,059,000		166,887,480
2. อาคารห้องเครื่อง					
<u>งานโครงสร้าง สถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร</u>					
- ส่วนสนับสนุน	84	16,000	1,344,000		
- ห้องเครื่อง	103	13,000	1,339,000		
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมอาคาร			2,683,000	10%	2,414,700
รวมมูลค่าต้นทุนอาคาร	187.0	14,348	2,683,000		2,414,700
3. อาคารห้องเก็บขยะ					
<u>งานโครงสร้าง สถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร</u>					
- ส่วนสนับสนุน	19.0	11,000	209,000		
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมอาคาร			209,000	10%	188,100
รวมมูลค่าต้นทุนอาคาร	19.0	11,000	209,000		188,100

อาคาร "โรงแรม ยู เขาใหญ่" (U Khao Yai)	หน่วย (ตร.ม., ม., เหมา)	ต้นทุน ต่อหน่วย (บาท)	ต้นทุน ทดแทนใหม่ (บาท)	หักค่าเสื่อม (%)	ต้นทุน ทดแทนสุทธิ (บาท)
4. อาคารเรือนกระจก					
<u>งานโครงสร้าง สถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร</u>					
- ส่วนบริการ	98.0	29,000	2,842,000		
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมอาคาร			2,842,000	10%	2,557,800
<u>งานเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า</u>					
- ส่วนบริการ	1	53,000	53,000		
รวมต้นทุนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า			53,000	24%	40,280
รวมมูลค่าต้นทุนอาคาร	98.0		2,895,000		2,598,080
5. อาคารศาลา					
<u>งานโครงสร้าง สถาปัตยกรรมและงานระบบอาคาร</u>					
- ส่วนบริการ	12.0	8,000	96,000		
รวมต้นทุนงานโครงสร้าง และงานสถาปัตยกรรมอาคาร			96,000	10%	86,400
<u>งานเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งและอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า</u>					
- ส่วนบริการ	1	53,000	53,000		
รวมต้นทุนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า			53,000	24%	40,280
รวมมูลค่าต้นทุนอาคาร	12.0		149,000		126,680
6. งานระบบอาคาร					
- งานระบบไฟฟ้า	1	เหมารวม	26,300,000		
- งานระบบสื่อสาร	1	เหมารวม	7,900,000		
- งานระบบประปาและสุขาภิบาล	1	เหมารวม	12,600,000		
- งานระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ	1	เหมารวม	18,900,000		
- งานระบบดับเพลิง และแจ้งเหตุเพลิงไหม้	1	เหมารวม	5,300,000		
- งานระบบลิฟต์โดยสาร	2	เหมารวม	3,200,000		
รวมมูลค่าต้นทุนงานระบบ			74,200,000	12%	65,296,000
7. สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ					
- บัณฑิตยัม	9.6	11,000	105,600		
- ห้องเก็บของ	7.0	11,000	77,000		
- สระว่ายน้ำ	163.0	32,000	5,216,000		
- ระเบียงสระว่ายน้ำ	195.0	13,000	2,535,000		
- ที่จอดรถภายนอกอาคาร (มีหลังคาคลุม)	141.0	5,000	705,000		
- ลานจอดรถภายนอกอาคาร	906.0	1,000	906,000		
- ถนนภายในโครงการ	1,008.0	800	806,400		
- บัณฑิตยัมโครงการ	4.8	เหมารวม	100,000		
- รั้วโครงการ	178.0	2,000	356,000		
- ภูมิสถาปัตยกรรม		เหมารวม	8,000,000		
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	2,434.4		18,807,000	10%	16,926,300
รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	6,992.0	40,904	286,002,000	11%	254,437,340
รวมมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด			320,760,000		289,195,340
หรือประมาณ			<u>321,000,000</u>		<u>289,000,000</u>

- สรุปมูลค่าทรัพย์สิน** 10.4 จากการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมา สามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินได้ดังนี้:-
- 1) มูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้
 เท่ากับ 342,000,000.- บาท
 - 2) มูลค่าที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากต้นทุน
 เท่ากับ 289,000,000.- บาท
- บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าตลาด เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ซึ่งมีมูลค่าตลาดที่เหมาะสมเท่ากับ 342,000,000.- บาท

- การวิเคราะห์
ผลการประเมินมูลค่า
ต่อหน่วย** 10.5 คิดมูลค่าเฉลี่ยต่อห้องพัก เท่ากับ 5,421,735.- บาทต่อห้อง

11 รับรองผลการประเมินมูลค่า

มูลค่าตลาด (Market Value)

11.1 จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing) ณ วันที่ 30 สิงหาคม 2564 ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้:-

- มูลค่าตลาดตามสภาพ : 342,000,000.- บาท
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (สามร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนามบริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

 
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ไทยแลนด์) จำกัด

นางสาวกนกแก้ว เจริญสุข

ผู้อำนวยการ - ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.440

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายสุรชัย บัวถึง

นางสาวพิชญภา พิพัฒน์ศิริ

12 ความคิดเห็นเพิ่มเติม

ตามที่ ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ โรงแรม “ยู เขาใหญ่ (U Khao Yai)” สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ทั้งนี้บริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้รับแจ้งเพิ่มเติมจาก ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม และสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ให้กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2569 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ฯ ได้พิจารณากำหนดมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้:-

วิธีคิดลดกระแสเงินสด				
ช่วงระยะเวลา	กระแสเงินสด	ค่าปรับปรุง	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	27,188,955			27,188,955
ปีที่ 2	28,133,785			28,133,785
ปีที่ 3	29,129,712			29,129,712
ปีที่ 4	30,168,710			30,168,710
ปีที่ 5	31,243,311			31,243,311
ปีที่ 6	32,330,797			32,330,797
ปีที่ 7	33,472,631		-12,998,283	453,750,462
Terminal Value Calculations		อัตราคิดลด		9.50%
ปีที่ 8	34,662,089	มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด		370,458,588
Capitalised @ 8.00%	433,276,115	หรือประมาณ		370,000,000
		(บาท/ห้อง)		5,880,295
SENSITIVITY ANALYSIS		Terminal Yield - End Year 10		
Discount Rate		7.50%	8.00%	8.50%
9.00%		395,617,335	380,290,244	366,766,340
9.50%		385,302,432	370,458,588	357,361,078
10.00%		375,332,707	360,954,775	348,268,365