

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 ไร่ (ประเมินเนื้อที่เพียง 9-2-62.0 ไร่)
พร้อมสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรม ยู เขาใหญ่”
เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ
แยกจากถนนสายบ้านบึงเตย- บ้านสระน้ำไธ
ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

รายงานเลขที่ VR047/2022

สำหรับ
บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

วันที่ประเมินมูลค่า 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)



รายงานเลขที่ VR047/2022

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 ไร่ (ประเมินเนื้อที่เพียง 9-2-62.0 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรมยูเขาใหญ่” เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบึงเตย – บ้านสระน้ำใส ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อการจัดตั้งกองทรัสต์ของบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจ รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน) ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 6.4

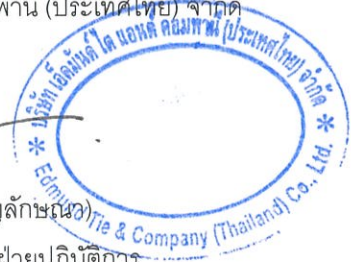
บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(พรณ ศรีบุญฤกษ์)

กรรมการอำนวยการฝ่ายปฏิบัติการ



สารบัญ

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ.....	4
2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง.....	4
2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า.....	4
2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า.....	4
2.4. วันที่ทำการสำรวจ.....	4
2.5. วันที่ประเมินมูลค่า.....	4
2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน.....	4
2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ.....	6
3. ภาพรวมตลาดโรงแรม.....	7
4. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน.....	21
4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน.....	21
4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	21
4.3. ค่าพิกัด GPS.....	21
4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย.....	22
4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง.....	22
4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย.....	24
5. ข้อมูลทรัพย์สิน.....	27
5.1. รายละเอียดที่ดิน.....	27
5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง.....	30
6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า.....	35
6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด.....	35
6.2. วิธีการประเมินมูลค่า.....	35
6.3. การประเมินมูลค่า.....	37
6.4. มูลค่าทรัพย์สิน.....	44

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	แผนที่จังหวัดนครราชสีมา
เอกสารประกอบ ค.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
เอกสารประกอบ ง.	ผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา
เอกสารประกอบ จ.	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังแสดงที่ตั้งทรัพย์สินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ฉ.	ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน / ผังแสดงรูปแปลงที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศ
เอกสารประกอบ ช.	ผังบริเวณแสดงที่ตั้งอาคาร / แปลนพื้นอาคารและผังแสดงแบบห้องพัก
เอกสารประกอบ ซ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน
เอกสารประกอบ ฅ.	สำเนาเอกสารสิทธิ-สารบบที่ดิน / สำเนาระวางแผนที่ / ราคาประเมินราชการ
เอกสารประกอบ ญ.	ใบประกอบกิจการโรงแรม / ใบอนุญาตก่อสร้าง / ใบรับรองอาคาร
เอกสารประกอบ ฎ.	แบบก่อสร้างอาคาร
เอกสารประกอบ ฏ.	เอกสารประกอบอื่นๆ

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ

พัชชนันต์ พรหมธนนันท์

ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดิ์กุล

ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อีเมล : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

ชั้น 8 อาคารต้นสนทาวเวอร์ เลขที่ 900 ถนนเพลินจิต

แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทร : +66(0) 2257 0499

โทรสาร : +66(0) 2257 0501

www.etcthailand.co.th

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า	: บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
วัตถุประสงค์	: การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะสำหรับการพิจารณาการจัดตั้งกองทรัสต์ของ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เท่านั้น
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบึงเตย – บ้านสระน้ำใส ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
พิกัดภูมิศาสตร์	: Lat 14.552060 Lon 101.472883(WGS-1984)
รายละเอียดทรัพย์สิน	: เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 13-1-97.0 ไร่หรือ 5,397.0 ตารางวา หักเนื้อที่ดินส่วนที่ไม่ประเมินมูลค่าเนื้อที่ประมาณ 3-3-35.0 ไร่ หรือ 1,535.0 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่าประมาณ 9-2-62.0 ไร่หรือ 3,862.0 ตารางวา ปัจจุบันมีการพัฒนาและใช้ประโยชน์คือ ประกอบกิจการโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่” มีห้องพัก จำนวน 63 ห้อง
รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: ดูรายละเอียดในเล่มรายงานหัวข้อ 5.1.1
ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
สิทธิในทรัพย์สิน	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายุ	: ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
ภาระผูกพัน	: ที่ดินโฉนดเลขที่ 74569 จำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารออมสิน ที่ดินโฉนดเลขที่ 74567 และ 74568 ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
การใช้ทางเข้า-ออก	: ซอยไม่มีชื่อ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำบาดาล โทรศัพท์
ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม “พื้นที่สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว” (บริเวณ 4.4) ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2560 <u>กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในอำเภอปากช่อง การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้
การเวนคืน	: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	: โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมืองสายบางปะอิน-นครราชสีมา (ทล.6) ปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้าง
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร และแบบก่อสร้าง : - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 207/2555 อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ก่อสร้างอาคาร คสล. 2 ชั้น (A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 2,280 ตารางเมตร, อาคาร คสล. 3 ชั้น (B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 8,678 ตารางเมตร และอาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักขยะ พื้นที่ 42.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2555
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 364/2556 อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ก่อสร้างอาคารปั๊มน้ำมัน จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นปั๊มน้ำมัน พื้นที่ 9.60 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2556
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 365/2556 อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ก่อสร้างอาคาร คสล. เพื่อใช้เป็นป้ายโครงการ สูง 6.00 เมตร จำนวน 1 ป้าย พื้นที่ 4.80 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2556
- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 308/2554 อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ก่อสร้างเพื่อการพาณิชย์ อาคาร คสล. จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้าย สูง 14.00 เมตร พื้นที่ 15.00 ตารางเมตร, อาคาร คสล. จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้าย สูง 1.20 เมตร พื้นที่ 6.00 ตารางเมตร และ อาคาร คสล. จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นปั๊มน้ำมัน และ PAVILLION พื้นที่ 12.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2554
- ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ 10/2557 อนุญาตให้บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ดัดแปลงอาคาร คสล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 6,715.00 ตารางเมตร ที่จอดรถจำนวน 46 คัน และ อาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักขยะ พื้นที่ 19.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2557
- ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 12/2559 บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด เป็นไปอย่างถูกต้องตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 207/2555 และใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ 10/2557 เพื่อใช้เป็นอาคาร คสล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง ที่จอดรถจำนวน 46 คัน เพื่อใช้เป็นโรงแรมและ อาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารห้องพักขยะ เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2559
- ใบประกอบกิจการ : ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเลขที่ 78/2559 อนุญาตให้บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม ชื่อ ยู เขาใหญ่ เป็นโรงแรมประเภท 3 จำนวน 63 ห้องพัก ตั้งแต่วันที่ 11 พฤศจิกายน 2559 ถึง วันที่ 10 พฤศจิกายน 2564
- หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำกิจการอื่น : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงแรมได้ ตามหนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำกิจการอื่น เลขที่ พม.0608/12718 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2559 (รายละเอียดตามเอกสารประกอบ ฎ. แนบท้ายรายงาน)

หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็น
ที่เลือกใช้ กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน
(Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 8 สิงหาคม 2565
วันที่ประเมินมูลค่า : 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)
มูลค่าทรัพย์สิน : 354,000,000.- บาท (-สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า



นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.



นางพิชชนันท์ พรหมธนนท์ (วฒ.092)



ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต-กลต.



นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP093/2022 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2565

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้งกองทรัสต์ของ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2565

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นสิ่งตอบแทนในการทำรายการเพื่อครอบงำกิจการและการทำรายการระหว่างบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าว จะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้

มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาดำเนินสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลักษณะ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือถ้อยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัท และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่ได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัท ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัท มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัท ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรงหรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัท จึงไม่อาจรับผิดชอบต่อกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่สวนในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. ภาพรวมตลาดโรงแรม

สถานการณ์การท่องเที่ยว

ธุรกิจโรงแรมปี 2564 มีแนวโน้มชะลอตัวต่อเนื่อง แต่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565-2566 โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลานานอย่างน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้ อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งได้รับปัจจัยหนุนจากภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว รวมถึงศักยภาพด้านการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว อย่างไรก็ตาม ภายใต้ฐานวิถีชีวิตใหม่หลังวิกฤต COVID-19 ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยว และโรงแรมควรเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืน อาทิ การนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้งานมากขึ้น เน้นการวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายเพื่อเสนอบริการที่ตอบโจทย์รายบุคคล และการให้ความสำคัญกับความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยมากขึ้น

ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจโรงแรม (โรงแรม รีสอร์ท และเกสต์เฮ้าส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยว ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรมและบริการด้านอาหาร (Accommodation and food service activities) ปี 2562 มีมูลค่า 1.03 ล้านล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 6.1% ของ GDP ทั้งประเทศ

ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมแห่งหนึ่งของนักท่องเที่ยวต่างชาติ จากการมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลกกระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยกรุงเทพฯ เป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสูง สะท้อนจากรางวัลที่ได้รับจากหน่วยงานต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ส่วนภาคใต้และภาคตะวันออกมีแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีชื่อเสียง ขณะที่พื้นที่หลายจังหวัดในภาคเหนือเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงอนุรักษ์ นอกจากนี้ ไทยยังมีความได้เปรียบด้านค่าครองชีพและราคาห้องพักที่ถูกกว่า ทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for money) รวมถึงการคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่ทยอยพัฒนาเป็นลำดับ อีกทั้งสายการบินต้นทุนต่ำ (Low cost airlines) มีการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ดัชนีชี้วัดความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยว (Travel & Tourism Competitiveness Index) ของ World Economic Forum ล่าสุดปี 2562 จัดให้ไทยอยู่อันดับ 31 จากทั้งหมด 140 ประเทศทั่วโลก

ภาคการท่องเที่ยวสร้างรายได้ให้กับประเทศในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก โดยมาจากนักท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นสัดส่วน 65% ของรายได้ทั้งหมด (ข้อมูลปี 2562) เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติมีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูงกว่าและจำนวนวันพักยาวกว่าเมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยวชาวไทย โดยนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ สิงคโปร์ และไต้หวัน) เป็นตลาดใหญ่ที่สุดทั้งด้านรายได้ (สัดส่วน 41% ของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด และ สัดส่วน 42% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) รองลงมาด้านรายได้ คือ ตลาดยุโรป (สัดส่วน 24%) รองลงมาด้านจำนวน คือ ตลาดอาเซียน (สัดส่วน 27%) โดยนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เป็นตลาดหลักของไทย ได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย และรัสเซีย

ด้านตลาดนักท่องเที่ยวในประเทศ (Thai inbound tourist market) ช่วง 10 ปีที่ผ่านมา (2553-2562) นักท่องเที่ยวคนไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 6.0% ต่อปี (จำนวนคน-ครั้ง) ผลจาก (1) การออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีจากภาครัฐ การจัดมหกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเอกชนที่มีมาอย่างต่อเนื่องทุกปี (2) การ

เติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมถึงการปรับปรุง/ขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ และ (3) การขยายเส้นทางคมนาคมทางถนน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยที่นิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกมากขึ้น

รายได้จากนักท่องเที่ยวไทยมีสัดส่วนประมาณ 35% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมด (ข้อมูลปี 2562) โดยนอกเหนือจากจังหวัดท่องเที่ยวหลักอย่าง กรุงเทพฯ ชลบุรี (พัทยา) และภูเก็ต นักท่องเที่ยวชาวไทยมีความสำคัญอย่างมากต่อธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวอื่นๆ อาทิ เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) ระยอง กาญจนบุรี รวมถึงจังหวัดศูนย์กลางของภูมิภาค เช่น นครราชสีมา พิษณุโลก ขอนแก่น ตลอดจนจังหวัดเมืองรองอื่นๆ ได้แก่ บุรีรัมย์ เชียงราย ตาก เพชรบูรณ์ นครสวรรค์ สุโขทัย ลำปาง แม่ฮ่องสอน น่าน

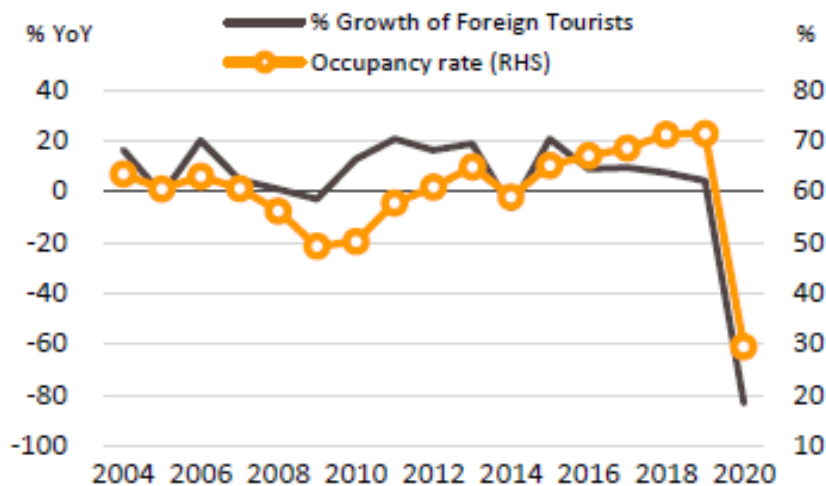
เมื่อพิจารณาด้านจำนวนโรงแรมและห้องพักพบว่าเติบโตต่อเนื่องตามภาคท่องเที่ยว ทั้งนี้ นักท่องเที่ยวต่างชาติมักกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการท่องเที่ยวและการเดินทางของประเทศ รวมถึงภูเก็ต และพัทยา (จ.ชลบุรี) ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีชื่อเสียงหรือเป็นจุดหมายปลายทางที่สำคัญ (Tourist destination) และในระยะหลัง รัฐบาลผลักดันแผนส่งเสริมการท่องเที่ยวในพื้นที่ต่างๆ มากขึ้น อาทิ การท่องเที่ยวเมืองรอง ประกอบกับการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและสนามบินในภูมิภาคหลายพื้นที่ เหนี่ยวนำให้เกิดการลงทุนขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นตามมาในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวต่างๆ อาทิ เชียงใหม่ กระบี่ เกาะสมุย (จ.สุราษฎร์ธานี) ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 540,088 ห้อง ในปี 2556 เป็น 784,118 ห้องในปี 2562 เติบโตเฉลี่ย 6.5% ต่อปี โดยมีทั้งเครือข่ายโรงแรมไทยและโรงแรมต่างชาติ (International hotel chain)

ด้านรายได้ของธุรกิจโรงแรม ค่าห้องพักโรงแรมเป็นรายได้หลัก คิดเป็นสัดส่วน 65-70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรม 4-5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก และรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5-10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ช่วงปี 2544-2550 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวเฉลี่ย 7.4% และ 6.2% ต่อปี ตามลำดับ แต่อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) อยู่ในระดับต่ำเฉลี่ย 60.7% เนื่องจากธุรกิจโรงแรมและที่พักมีการขยายการลงทุนอย่างมาก จากนั้นในช่วงปี 2551-2557 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวเร่งขึ้นในอัตราเฉลี่ย 8.5% และ 7.5% ต่อปีตามลำดับ แต่อัตราเข้าพักลดลงอย่างมีนัยสำคัญเฉลี่ยอยู่ที่ 56.8% เนื่องจากในระยะเวลาเดียวกันจำนวนห้องพักของโรงแรมเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8.0% ต่อปี จากก่อนหน้า (2544-2550) ที่เพิ่มขึ้น 6.5% ต่อปี รวมถึงอุปทานจากนอกธุรกิจโรงแรม อาทิ อพาร์ทเมนต์ และ คอนโดมิเนียม ที่เปิดบริการให้เช่าเป็นรายวัน ทำให้การแข่งขันรุนแรงขึ้น

Figure 8: Occupancy Rate



Source: Bank of Thailand (BOT), Krungsri Research

ช่วงปี 2558-2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและไทยขยายตัวต่อเนื่องส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศปรับเพิ่มขึ้นโดยลำดับ มาเฉลี่ยอยู่ที่ 68.8% ซึ่งเป็นระดับที่ผู้ประกอบการพึงพอใจ สำหรับปี 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติสูงสุดเป็นประวัติการณ์อยู่ที่ 39.9 ล้านคน ขยายตัว 4.6% ต่อเนื่องจากที่เติบโต 7.3% ในปี 2561 ส่งผลให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยอยู่ในระดับสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 71.4% ปัจจัยสนับสนุนได้แก่ (1) การเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินทั้งเที่ยวบินตรงและเช่าเหมาลำ รวมถึงการเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ และ (2) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว อาทิ ยกเว้นค่าธรรมเนียม VOA สำหรับนักท่องเที่ยวจาก 21 ประเทศ ด้านนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศปี 2562 มีจำนวน 166 ล้านทริป เท่ากับปี 2561 ตลาดนักท่องเที่ยวในประเทศไม่ขยายตัว มีสาเหตุหลักมาจากนักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางไปต่างประเทศ (Thai outbound tourists) มีจำนวนสูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 10.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 4.8% จากปี 2561 อานิสงส์จากเงินบาทแข็งค่า และแผนส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลหลายประเทศ อาทิ ญี่ปุ่น เวียดนาม

ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกเผชิญกับภาวะวิกฤตอย่างไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้รัฐบาลในหลายประเทศทั่วโลกออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหดตัวรุนแรงเป็นประวัติการณ์ 74% จากปี 2562 โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (-84%) อาทิ สิงคโปร์ (-85.1%) ไทย (-83.2%) เกาหลีใต้ (-85.6%) และญี่ปุ่น (หดตัวเกือบ 90%)

ปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดทั่วโลกยังอยู่ในภาวะคับขัน หลายประเทศรวมทั้งไทยเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ ส่งผลให้จำนวนผู้ป่วยใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาสู่ระดับใกล้เคียงกับปี 2562 ในปี 2567 เนื่องจาก (1) การพัฒนาวัคซีน ซึ่งรวมถึงประสิทธิภาพของการป้องกันเชื้อ การผลิตและแจกจ่าย ยังมีความไม่แน่นอน (2) แม้จะเริ่มผลิตและแจกจ่ายวัคซีนไปในหลายประเทศแล้ว แต่องค์การอนามัยโลก (World Health Organization: WHO) แนะนำว่าการเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ (Herd immunity) จำเป็นต้องมีการฉีดให้ครอบคลุม 65-70% ของจำนวนประชากร ซึ่งต้องใช้เวลาและงบประมาณมหาศาล และ (3) ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจะไม่ฟื้นตัวเร็วเหมือนวิกฤตในอดีต โดย University of California ประเมินว่า หลังการแพร่ระบาดยุติลง ความกังวลของประชาชนที่มีต่อโรคระบาดจะยังคงดำรงอยู่ต่อไป

อีกอย่างน้อย 3-6 เดือน นอกจากนี้ รายได้และกำลังซื้อที่ลดลงรุนแรงทำให้ความต้องการเดินทางซึ่งถือว่าเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว

สำหรับไทย ปี 2563 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมประสบปัญหาขาดอย่างหนักตามภาวะการท่องเที่ยวโลก โดย GDP หมวดที่พักแรมและบริการด้านอาหารมีมูลค่า 6.35 แสนล้านบาท ลดลง 38.3% จากปี 2562 ทั้งนี้ สถานการณ์การท่องเที่ยวและเครื่องใช้ภาวะธุรกิจโรงแรมของไทยปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

- นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 6.7 ล้านคน หดตัว 83.2% จากปี 2562 ผลจากมาตรการ Lockdown ของประเทศต่างๆ ทั่วโลก เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้การเดินทางระหว่างประเทศหยุดชะงัก โดยไทยมีการประกาศใช้ พ.ร.ก. สถานการณ์ฉุกเฉิน (25 มีนาคม 2563) และมาตรการห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว (3 เมษายน 2563 - 30 กันยายน 2563) ทำให้ในช่วงเมษายน-กันยายน ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาไทย อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนตุลาคม นักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มกลับมาได้บ้าง ตามมาตรการ Special Tourist Visa (STV) ภายใต้ข้อจำกัดที่เข้มงวด อาทิ การกักตัว 14 วัน การตรวจสุขภาพก่อน/หลังเดินทาง การทำประกันชีวิต ส่งผลให้ไตรมาสสุดท้ายของปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติอยู่ที่ 10,822 คน ซึ่งสูงกว่าเป้าหมายที่ภาครัฐคาดการณ์ไว้ที่ 3,600 คน (1,200 คนต่อเดือน) ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวจากตลาดหลักหดตัวรุนแรงถ้วนหน้า ได้แก่ จีน (-88.6%) อินเดีย (-86.9%) เกาหลีใต้ (-86.2%) และมาเลเซีย (-85.5%)

รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 9 เดือนแรก ปี 2563 อยู่ที่ 3.3 แสนล้านบาท หรือลดลง 76.8% YoY ซึ่งเป็นการหดตัวทุกตลาด โดยเฉพาะตลาดหลัก อาทิ จีน (-86.6% YoY) อินเดีย (-83.7%) เกาหลีใต้ (-81.5%) สหราชอาณาจักร (-65.6%) และรัสเซีย (-41.4%)

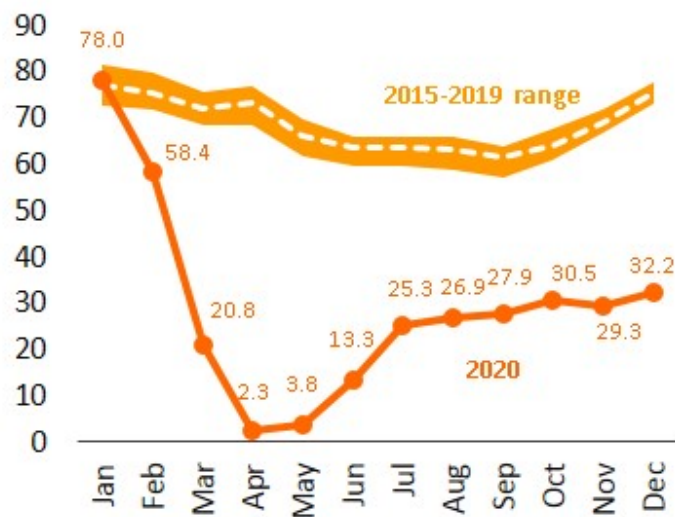
- นักท่องเที่ยวคนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศทั้งสิ้น 90.5 ล้านทริป ลดลง 47.6% จากปี 2562 โดยหดตัวเกือบ 100% ในช่วงเมษายน-พฤษภาคม ผลจากมาตรการ Lockdown ทั่วประเทศ และกำลังซื้อที่ลดลงจากภาวะเศรษฐกิจถดถอยซึ่งมีการปิดกิจการและเลิกจ้างงานอย่างต่อเนื่อง ก่อนสถานการณ์จะปรับตัวขึ้นตั้งแต่เดือนมิถุนายนเป็นต้นมา (เฉลี่ยหดตัว 41.4% ต่อเดือน ในช่วงมิถุนายนถึงธันวาคม) จากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโดยลำดับ รวมถึงมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศผ่านแคมเปญ “เราเที่ยวด้วยกัน” (มีผลตั้งแต่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึง 30 เมษายน 2564)

รายได้จากนักท่องเที่ยวคนไทยอยู่ที่ 4.8 แสนล้านบาท หดตัว 55.4% จากปี 2562 โดยพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ 3 แห่ง ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต สร้างรายได้รวมกันมูลค่า 1.6 แสนล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน 38% ของรายได้รวมจากนักท่องเที่ยวไทยปี 2563

- จำนวนห้องพักทั้งหมด ณ สิ้นปี 2562 (ข้อมูลล่าสุด) อยู่ที่ 7.84 แสนห้อง เพิ่มขึ้น 5.1% จากปี 2561 หากพิจารณาจากภูมิภาค พบว่า ภาคใต้มีจำนวนห้องพักสูงสุด 2.26 แสนห้อง (+6.7%) คิดเป็นสัดส่วน 29% ของจำนวนห้องพักทั้งหมด ขณะที่กรุงเทพฯ มีจำนวน 1.60 แสนห้อง (+4.6%) คิดเป็นสัดส่วน 20%
- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยทั่วประเทศ ปี 2563 ปรับลดลงอยู่ที่ 29.5% จาก 71.4% ในปี 2562 โดยเฉพาะเดือนเมษายน อัตราการเข้าพักต่ำที่สุดเป็นประวัติการณ์อยู่ที่ 2.3% (ภาพที่ 16) ขณะที่ราคาห้องพักลดลง

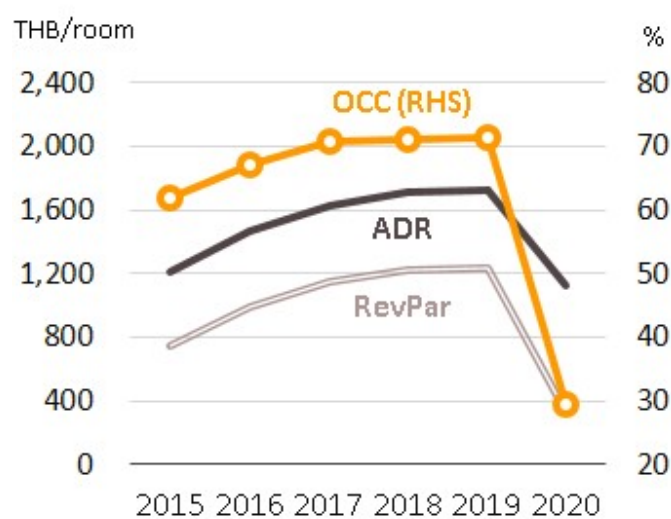
34.9% จากปี 2562 ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั่วประเทศปรับตัวลดลง 73.1% อยู่ที่ 331 บาท จาก 1,229 บาท ในปี 2562 (ภาพที่ 17) ส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้รวมของธุรกิจโรงแรม

Figure 16: Occupancy Rate (%)



Source: BOT, Krungsri Research

Figure 17: Average Daily Rate, Occupancy Rate & RevPAR



Source: BOT, Krungsri Research

Note: RevPAR = OCC x ADR

ผลการดำเนินงานของผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ของประเทศไทย (พิจารณาเฉพาะบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จำนวน 5 ราย) ตามการหดตัวของจำนวนนักท่องเที่ยว โดยในช่วง 9 เดือนแรกปี 2563 กำไรสุทธิรวมหดตัว 42.9% YoY จากที่เติบโต 6.9% ในปี 2562 โดยผลประกอบการของแต่ละรายแตกต่างกันขึ้นกับโครงสร้างรายได้จากการกระจายการดำเนินธุรกิจ (Diversified business) โดยบางรายมีรายได้จากธุรกิจอื่นเข้ามาเสริม (เช่น บริการอาหาร จำหน่ายสินค้าแฟชั่น เป็นต้น) ทำให้กำไรหดตัวน้อยกว่าภาพรวม ได้แก่ Central Plaza Hotel (CENTEL) และ Minor International (MINT)

- ผู้ประกอบการเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ เช่น ลดราคาห้องพัก ปรับเปลี่ยนรูปแบบการบริการ เน้นตลาดท่องเที่ยวในประเทศ ลดค่าใช้จ่าย และหารรายได้จากธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่อง เป็นต้น หลายโรงแรมเปิดให้บริการ Work From Hotel แทนการ Work From Home รวมถึงร่วมมือกับ Application ส่งอาหารออนไลน์จากร้านอาหารในโรงแรม (ส่วนใหญ่เป็นโรงแรมระดับ 4-5 ดาว) นอกจากนี้ หลายโรงแรม (บางแห่งร่วมมือกับสถานพยาบาล/โรงพยาบาล) ให้บริการใช้เป็นที่กักตัวในกรุงเทพฯ และปริมณฑล (Alternative State Quarantine: ASQ) และโรงแรมใน 10 จังหวัด (Alternative Local State Quarantine: ALSQ) ได้แก่ ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) ชลบุรี (พัทยา) ปราจีนบุรี บุรีรัมย์ มุกดาหาร เชียงใหม่ พังงา เชียงราย และนครนายก (ข้อมูล ณ 14 กุมภาพันธ์ 2564) เพื่อรองรับลูกค้าต่างชาติที่เข้ามาในไทยและต้องกักตัวตามนโยบายของภาครัฐ ขณะเดียวกันมีโรงแรมขนาดกลางและเล็กหลายแห่งต้องปิดกิจการ

แนวโน้มธุรกิจ

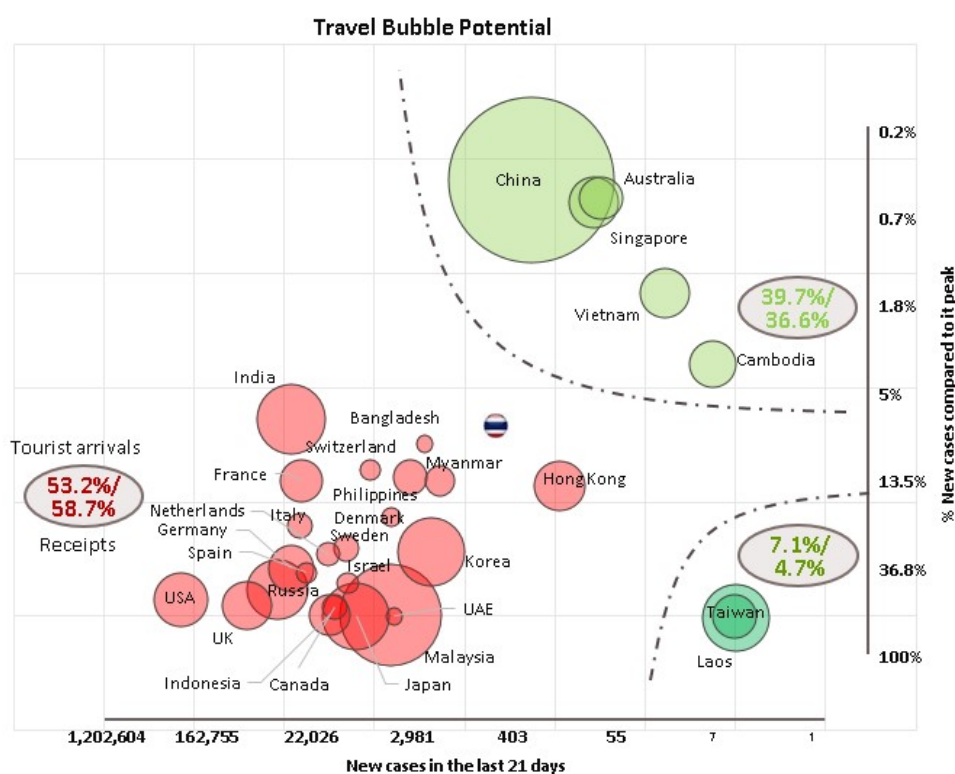
ธุรกิจโรงแรมปี 2564 มีแนวโน้มชะงักงันเนื่องจากปี 2563 แต่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565-2566 โดยคาดว่าจะต้องใช้เวลอย่างน้อย 4 ปี จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจึงจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวไทยจะฟื้นตัวเร็วกว่า จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ การฟื้นตัวอย่างช้าๆ ของจำนวนนักท่องเที่ยว ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่อง แต่อาจล่าช้ากว่าแผนเดิม ส่งผลให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำเฉลี่ยที่ 40% ในปี 2564 ก่อนจะปรับขึ้นเป็น 50-53% ในปี 2565 และ 60-63% ในปี 2566 ตามลำดับ

- นักท่องเที่ยวต่างชาติ: คาดว่าจะทยอยเพิ่มขึ้น ผลจากมาตรการ STV รวมถึงความเป็นไปได้ที่จะมีข้อตกลงเชื่อมต่อการเดินทางโดยไม่ต้องกักตัว หรือ Travel bubble (Box 1) โดยในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 การผลิตวัคซีนและนำมาใช้ได้อย่างแพร่หลายจะหนุนให้นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง วิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 4.0 ล้านคนในปี 2564 และขยับเป็น 11.4 และ 26.4 ล้านคนในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ (จาก 40 ล้านคนปี 2562) ปัจจัยสนับสนุน ได้แก่
 - 1) ภาวะเศรษฐกิจโลกทยอยฟื้นตัว กองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือ IMF คาด GDP โลกปี 2564 และ 2565 จะขยายตัว 5.5% และ 4.2% ตามลำดับ โดยภาวะเศรษฐกิจของประเทศตลาดหลักนักท่องเที่ยวขยายตัวแข็งแกร่ง ถ้าวินิจฉัย ได้แก่ จีน (เติบโต 8.1% และ 5.6%) อินเดีย (ขยายตัว 11.5% และ 6.8%) และรัสเซีย (เติบโต 3.0% และ 3.9%)
 - 2) มาตรการ Vaccination Passport นักท่องเที่ยวที่ได้รับการฉีดวัคซีนและถือวัคซีนพาสปอร์ตจะได้รับยกเว้นการกักตัวเมื่อเดินทางมาไทย ซึ่งจะเป็นการลดข้อจำกัดด้านการเดินทาง (ประเทศเซเชลส์เป็นประเทศแรกที่ใช้มาตรการ

ดังกล่าวเมื่อกลางเดือนมกราคม 2564) กอปรกับไทยเคยได้รับการชื่นชมจาก WHO ด้านการบริหารจัดการสถานการณ์ COVID-19 ได้เป็นอย่างดีมาแล้ว และมีโรงแรมหลายแห่งทั่วประเทศได้รับตราสัญลักษณ์ SHA ซึ่งเป็นมาตรฐานความปลอดภัยด้านสุขอนามัยเพื่อนักท่องเที่ยว

- 3) ศักยภาพด้านการท่องเที่ยวในระยะยาว วิจัยกรุงศรีได้ศึกษาความชื่นชอบของนักท่องเที่ยวจาก 48 ประเทศ พบว่าไทยเป็นจุดหมายสำคัญของนักท่องเที่ยวหลายประเทศ โดยได้รับการจัดอันดับติด 10 อันดับแรกจุดหมายปลายทางของเกือบทุกประเทศที่ทำการการศึกษา (Box.2) โดยนักท่องเที่ยวจากอินเดีย รัสเซีย และกัมพูชามองไทยเป็นจุดหมายท่องเที่ยวอันดับ 2 ขณะที่จีนและมาเลเซียมองไทยเป็นจุดหมายปลายทางอันดับ 8 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงโอกาสในการต้อนรับนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศหากวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย

Box 1: Travel Bubbles



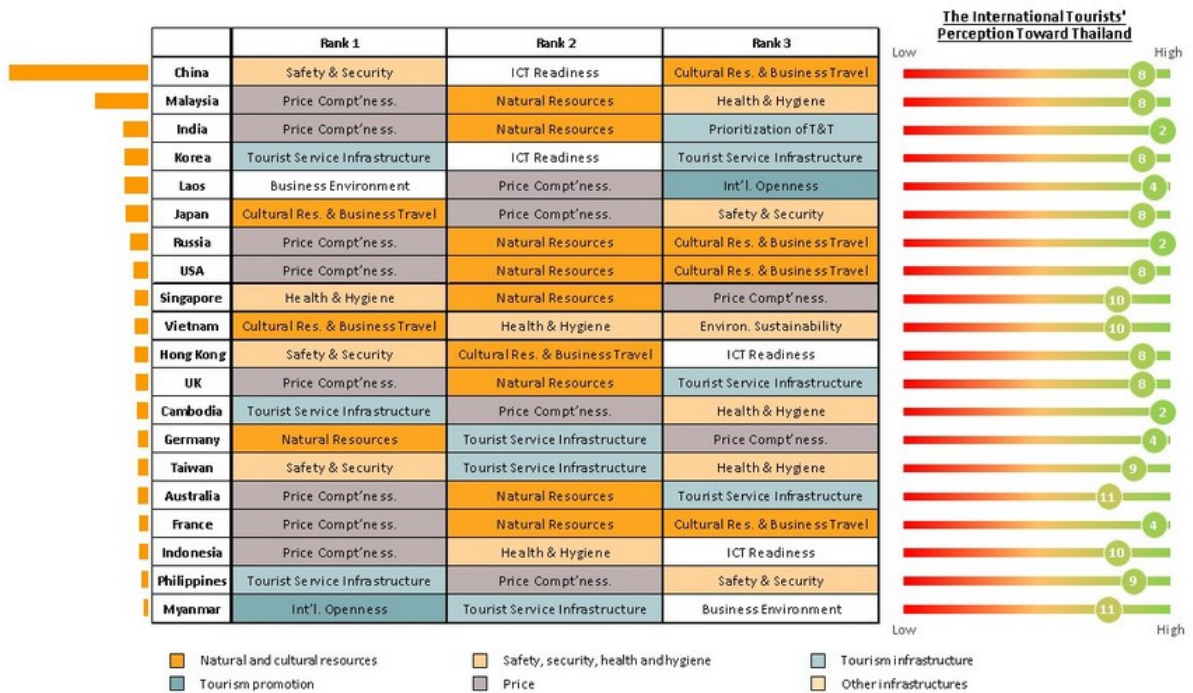
Note: A size of bubble denotes the number of tourist arrivals in 2019
Source: CEIC, WHO, Krungsri Research

การเดินทางลักษณะจับคู่ท่องเที่ยวระหว่างประเทศ (Travel bubble) ซึ่งจะเป็นการทำข้อตกลงของรัฐบาลร่วมกันในการเดินทางระหว่างประเทศที่จับคู่โดยไม่ต้องมีการกักตัว ไทยอาจเลือกทำข้อตกลงร่วมกับประเทศที่มีการควบคุมการแพร่ระบาดของโรคได้เป็นอย่างดี และนักท่องเที่ยวมีความชื่นชอบการเดินทางมาไทย อาทิ จีน สิงคโปร์ เวียดนาม และออสเตรเลีย โดยภาครัฐให้ความสำคัญด้านความปลอดภัย ซึ่งอาจร่วมมือกับบริษัทประกันภัย หรือมีนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการป้องกันโรคที่ชัดเจน

วิจัยกรุงศรีประเมินว่าการจับคู่อาจเกิดขึ้นในปี 2564 ในระยะแรกอาจเริ่มเปิดเป็นรายพื้นที่เพื่อควบคุมและคัดกรองโรคได้ง่าย อาทิ จังหวัดที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก เช่น ภูเก็ต สุราษฎร์ธานี (เกาะสมุย) เป็นต้น แม้ว่าในช่วงแรกการจับคู่

ท่องเที่ยวจะยังไม่สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวให้กลับมาไทยมากเท่าที่ควร แต่น่าจะช่วยเพิ่มความพร้อมต่อการเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติในระยะต่อไป

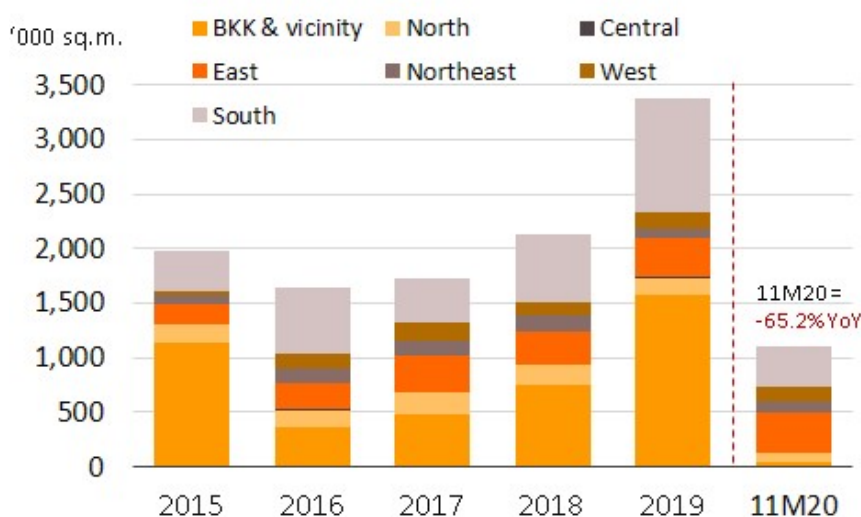
Box 2: Tourist Preference by nationality



- นักท่องเที่ยวไทย: คาดปี 2564 ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมของไทยยังต้องพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยในการขับเคลื่อนธุรกิจ เนื่องจากหลายประเทศยังมีมาตรการที่เข้มงวดทำให้การเดินทางไปต่างประเทศยังมีข้อจำกัด ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มเดินทางในประเทศมากขึ้น วิจัยกรุงศรีคาดว่าปี 2564 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 110 ล้านทริป และเพิ่มขึ้นเป็น 125 ล้านทริปในปี 2565 และ 145 ล้าน ทริปในปี 2566 อันสืบจาก
 - 1) มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ มาตรการ **"เราเที่ยวด้วยกัน"** ซึ่งนอกจากจะกระตุ้นการเติบโตของเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวแล้ว ยังจะช่วยพยุงสถานะทางการเงินของผู้ประกอบการในธุรกิจท่องเที่ยวและธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่อง**มาตรการวันหยุดยาว**เพื่อกระตุ้นให้คนไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศ และ**มาตรการลดหย่อนภาษี**ด้านการท่องเที่ยว ซึ่งมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศยังคงเป็นมาตรการจำเป็นต่อผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม โดยเฉพาะในช่วงที่นักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้
 - 2) ราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับต่ำ จะช่วยหนุนความต้องการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนตัว โดยเฉพาะในช่วงที่การฉีดวัคซีนยังไม่ทั่วถึงและสถานการณ์การแพร่ระบาดยังมีความไม่แน่นอน เนื่องจากผู้คนยังมีความกังวลโรคติดต่อทำให้นักท่องเที่ยวบางกลุ่มกลัวการเดินทางโดยระบบขนส่งสาธารณะ

- 3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดอื่นๆ ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางรถไฟและมอเตอร์เวย์ คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น
- ภาพรวมธุรกิจโรงแรม: คาดจำนวนห้องพักทั้งหมดทั่วประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในอัตราชะลอลง สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม 11 เดือนแรก ปี 2563 (ซึ่งถึงจำนวนห้องพักใหม่จะเข้าตลาดในอีก 1-2 ปีข้างหน้า) อยู่ที่ 1.11 ล้าน ตร.ม. ลดลง 65.2% YoY (ภาพที่ 22) โดยภาคใต้มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมมากที่สุดคิดเป็นสัดส่วน 35% ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมทั่วประเทศ รองลงมา คือ ภาคตะวันออก (สัดส่วน 32%) หากพิจารณาเป็นรายจังหวัดพบว่า ชลบุรีเป็นจังหวัดอันดับ 1 ที่นักลงทุนสนใจ มีพื้นที่ขออนุญาตอยู่ที่ 2.8 แสน ตร.ม. (+18.6% YoY) (ภาพที่ 23) แรงหนุนจากโครงการลงทุน EEC เพื่อรองรับอุปสงค์จากภาคท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต

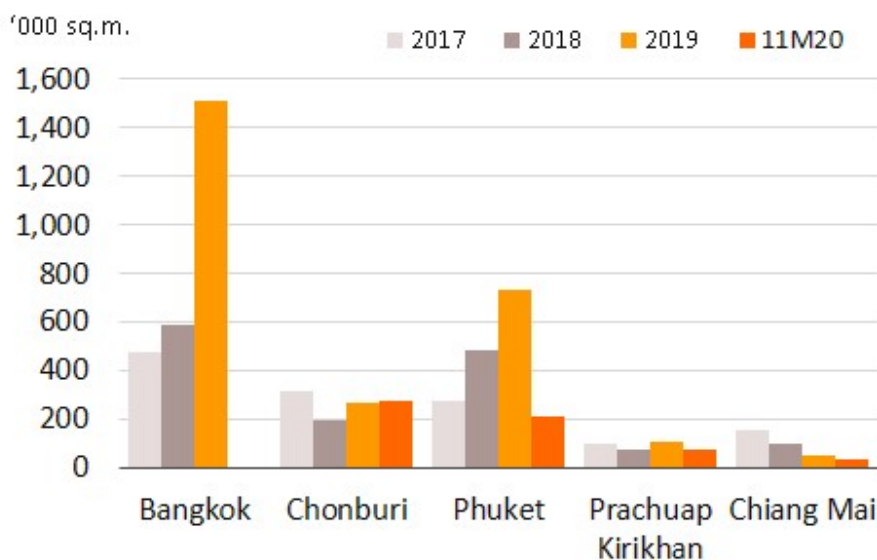
Figure 22: Construction Permits of New Hotels



Source: REIC, Krungsri Research

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

Figure 23: Construction Permits of New Hotel by Area



Source: REIC, Krungsri Research

Note: In 11M20, there were no construction permits in Bangkok

รูปแบบการลงทุน ส่วนใหญ่จะเป็นการขยายจำนวนโรงแรมระดับกลาง (3-4 ดาว) และโรงแรมราคาประหยัด (Budget hotel) ของผู้ประกอบการรายใหญ่ในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค แหล่งท่องเที่ยว และเมืองชายแดนซึ่งได้รับประโยชน์จากความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจกับประเทศเพื่อนบ้าน อาทิ แบรินด์ Hop Inn (บมจ.เอราวัณ กรุ๊ป) แบรินด์ Fortune D (บมจ. ซี.พี. แลนด์) และ แบรินด์ COSI (บมจ. โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า) เป็นต้น ขณะที่โรงแรมระดับ 5 ดาว ทั้งจากเครือโรงแรมไทยและต่างชาติ ทั้งร่วมทุนและรับบริหารโรงแรม ยังมีการลงทุนต่อเนื่องในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก แต่อาจเลื่อนกำหนดเปิดบริการออกไปตามสถานการณ์ (ตารางที่ 6) เนื่องจากมีความเชื่อมั่นในศักยภาพของการท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว

Table 6: Examples of Large Players Planning to Launch New Supply Since 2020

Name	Location	Year
Four Points by Sheraton Patong	Phuket	2020
Kempinski Resort & Spa Phuket, Siray Bay	Phuket	2020
Movenpick Hotel Kamala Beach Phuket	Phuket	2021
Melia Phuket Karon	Phuket	2021
Wyndham Garden Platinum Bay Phuket	Phuket	2021
COSI Phuket Central Foresta	Phuket	2022
COSI Chiang Mai Ta pae Gate	Chiang Mai	2021
InterContinental Yao Yai Resort	Krabi	2020
InterContinental Yao Yai Swan Lake Resort	Krabi	2021
Sindhorn Kempinski Hotel Bangkok	Bangkok	2020
Dusit Central Park	Bangkok	2021
Courtyard by Marriott Pattaya	Pattaya	2020
Centara Grand Resort & Spa Jomtien	Pattaya	2022
Novotel Rayong Star Convention Centre	Rayong	2022
dusitD2 Hua Hin Hotel & Residences	Hua Hin	2020
Avani Khao Lak	Khao Lak	2021
Sheraton Khao Lak	Khao Lak	2023

Source: Krungsri Research

- อัตราเข้าพัก: คาดปี 2564 จะยังอยู่ในระดับต่ำที่ 40% และจะทยอยปรับขึ้นในช่วงปี 2565-2566 (ภาพที่ 24) โดยอัตราการเข้าพักในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักยังไม่สามารถปรับขึ้นสู่ระดับปกติได้ (70-80%) เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ อีกทั้งประเทศต่างๆ มีแนวโน้มจะส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศเป็นลำดับแรก

Figure 24: Occupancy Rate



Sources: BOT, MOTS, Krungsri Research

ภาวะการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้นจาก (1) คู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งการลงทุนเองและการบริหารจัดการ (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเชนโรงแรม) (2) การแข่งขันจากสินค้า/บริการทดแทน อาทิ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาเช่าเฉลี่ยต่ำกว่า ส่งผลให้อัตราเข้าพักของธุรกิจโรงแรมในภาพรวมอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำ อีกทั้งสร้างแรงกดดันต่อรายได้ของธุรกิจโรงแรมโดยเฉพาะกลุ่ม SMEs เนื่องจากต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาดึงดูดลูกค้า

สำหรับมุมมองในด้านบวก วิกฤต COVID-19 ได้ส่งผลกระทบรุนแรงต่อธุรกิจให้บริการที่พักอื่นๆ ไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าธุรกิจโรงแรมทั่วไป อาทิ Airbnb โดยก่อนหน้านี้การแพร่ระบาด Airbnb มีอัตราการเติบโตสูงและถือเป็นปัจจัยคุกคามธุรกิจโรงแรมอย่างแท้จริง เนื่องจากมีราคาต่ำกว่าและมีรูปแบบที่พักหลากหลายให้เลือกสรร ทว่าในปัจจุบัน นักท่องเที่ยวจะให้ความสำคัญกับมาตรฐานด้านสุขอนามัยและความสะอาดมาเป็นอันดับแรก ซึ่งธุรกิจแบบแบ่งปัน หรือ Sharing economy ไม่สามารถสร้างความเชื่อมั่นได้เทียบเท่าโรงแรม (โรงแรมหลายแห่งทั่วประเทศได้รับตราสัญลักษณ์ SHA) นอกจากนี้ โรงแรมที่ไม่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายซึ่งมีอยู่จำนวนมาก มีแนวโน้มประสพภาวะขาดทุนและขาดสภาพคล่องกระทั่งปิดกิจการในที่สุด (ธนาคารพาณิชย์มักไม่ปล่อยสินเชื่อให้ธุรกิจประเภทนี้) ประเด็นดังกล่าวจะช่วยบรรเทาปัญหาอุปทานล้นตลาด (จากธุรกิจโรงแรมและนอกธุรกิจโรงแรม) ได้ระดับหนึ่ง

วิจัยกรุงศรีมองว่าธุรกิจท่องเที่ยวจะยังซบเซาในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า ก่อนจะทยอยฟื้นตัวภายใต้ฐานวิถีชีวิตใหม่ (New normal) หลังวิกฤต COVID-19 เช่น การรักษาระยะห่าง การลดการสัมผัสโดยตรง ด้วยเหตุนี้ การดำเนินธุรกิจแบบเดิมอาจไม่เพียงพอที่จะตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนไป ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมจึงควรเร่งปรับตัวเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างยั่งยืน อาทิ

1) ควรนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้งานมากขึ้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับนักท่องเที่ยวและรักษาความสามารถในการแข่งขัน นอกจากนี้ เทคโนโลยีสมัยใหม่ยังช่วยยกระดับห่วงโซ่มูลค่าการท่องเที่ยว (Tourism value chain) ซึ่งมีความซับซ้อน เนื่องจากธุรกิจท่องเที่ยวเป็นภาคเศรษฐกิจที่เชื่อมโยงกับกลุ่มธุรกิจจำนวนมาก อาทิ โรงแรม บริษัทนำเที่ยว การขนส่ง ธุรกิจอาหาร ค้าปลีก ผู้จัดส่งวัตถุดิบ ผู้ประกอบการธุรกิจท้องถิ่น ฯลฯ ช่วยให้ผู้ประกอบการในห่วงโซ่มูลค่าเชื่อมโยงกันผ่าน Platform ต่างๆ รวมถึงพัฒนาต่อยอดธุรกิจเพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลาย

2) ควรเน้นการวิเคราะห์ความต้องการของนักท่องเที่ยวที่มีความแตกต่างและหลากหลาย เพื่อเสนอบริการที่ตอบโจทย์รายบุคคล ไม่ว่าจะเป็นแบบแผนการเดินทาง กิจกรรมที่สนใจ และงบประมาณที่เหมาะสม โดยใช้ประโยชน์จากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีที่ทำให้กระบวนการจัดเก็บและประมวลผลข้อมูลมีประสิทธิภาพตรงตามความต้องการของนักท่องเที่ยวแต่ละรายมากขึ้น เช่น การประชาสัมพันธ์และการทำการตลาดเจาะนักท่องเที่ยวตามกลุ่มวัย เน้นดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยวที่ใช้ประโยชน์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐ เป็นต้น

3) ควรให้ความสำคัญกับความปลอดภัยด้านสุขภาพและอนามัยมากขึ้น ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา ผู้คนหันมาสนใจดูแลสุขภาพ เห็นได้จากกระแสการท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและกีฬา เช่น การปั่นจักรยาน วิ่งมาราธอน รวมถึงความนิยมการออกกำลังกาย หลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 นักท่องเที่ยวจะให้ความสำคัญมากยิ่งขึ้นกับนโยบายด้านสาธารณสุขของจุดหมายปลายทางและสุขภาพอนามัยของสถานที่ท่องเที่ยว ขณะที่กิจกรรมกลางแจ้งจะได้รับความนิยมมากขึ้น (เพื่อหลีกเลี่ยงการเข้าไปในพื้นที่ที่มีคนหนาแน่น แออัด หรือพื้นที่ปิด) ผู้ประกอบการจึงควรร่วมมือกับชุมชนรอบข้าง เพื่อพัฒนาท้องถิ่นให้มีความปลอดภัย สะอาด ปราศจากความเสี่ยงต่อโรค

มุมมองวิจัยกรุงศรี

ธุรกิจโรงแรมเผชิญภาวะซบเซาต่อเนื่องในปี 2564 ผลจากวิกฤต COVID-19 ทำให้มีการเลิกจ้างแรงงานภาคท่องเที่ยวสูงเป็นประวัติการณ์ ผลจากการปิดกิจการของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม ธุรกิจโรงแรมจะทยอยฟื้นตัวได้ในปี 2565-2566 หลังวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย วิจัยกรุงศรีคาดว่าจะมีการใช้วัคซีนอย่างแพร่หลายช่วงครึ่งหลังปี 2564 ซึ่งจะหนุนความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยจำนวนนักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวก่อน ปัจจัยหนุนจากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติค่อยๆ ฟื้นตัวเนื่องจากประเทศต่างๆ มีแนวโน้มจะส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศเป็นลำดับแรก ด้านผู้ประกอบการรายใหญ่ยังมีศักยภาพในการลงทุนต่อเนื่อง แต่อาจล่าช้ากว่าแผนเดิม ขณะที่ผู้ประกอบการ SMEs ยังเผชิญกับการแข่งขันรุนแรงและมีโอกาสสูงที่จะปิดกิจการ

- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต) ยังคงซบเซาจากการลดลงของนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2564 แม้จะกระเตื้องขึ้นในปี 2565-2566: คาดรายได้ทยอยฟื้นตัวตามทิศทางการท่องเที่ยวในอีก 2-3 ปีข้างหน้า แต่โดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำเมื่อเทียบกับช่วงก่อน COVID-19 โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยจะอยู่ที่ 50-55%
- โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ มีแนวโน้มฟื้นตัวไม่เต็มที่: ส่วนใหญ่เน้นกลุ่มนักท่องเที่ยวคนไทย จึงได้อานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศของภาครัฐ อย่างไรก็ตาม

ในระยะ 3 ปีข้างหน้า จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศจะยังไม่กลับไปสู่ระดับก่อนวิกฤต ส่งผลให้รายได้มีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างจำกัด

- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป: รายได้มีแนวโน้มลดลงแม้จะได้รับแรงหนุนจากมาตรการกระตุ้นท่องเที่ยวในประเทศ เนื่องจากจังหวัด/พื้นที่ส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านเพื่อไปจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ทำให้อัตราการเข้าพักมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำกว่าเมื่อเทียบกับ 2 พื้นที่ดังกล่าวข้างต้น

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น และเมื่อผนวกกับอุปสงค์ที่ฟื้นตัวอย่างช้าๆ ทำให้การปรับราคาห้องพักทำได้ค่อนข้างยาก โดยเฉพาะพื้นที่ท่องเที่ยวหลักที่พึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติ

4. รายละเอียดที่ดินและที่ตั้งทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดทรัพย์สินโดยสังเขป มีดังนี้

- ที่ดิน : จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 13-1-97.0 ไร่ (5,397.0 ตารางวา) ประเมินเนื้อที่เพียง 9-2-62.0 ไร่ (3,862.0 ตารางวา) (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ข้อ 4.6.5 และ 5.1.1)
- อาคารสิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 8 อาคาร พื้นที่ยรวมประมาณ 7,203.60 ตารางเมตร ประกอบด้วยอาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ 7 รายการ และ ส่วนปรับปรุงอื่น ๆ จำนวน 5 รายการ (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมที่ข้อ 5.2)

4.2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ซอยไม่มีชื่อ ห่างจากถนนสายบึงเตย-บ้านสระน้ำใส ประมาณ 500 เมตร และห่างจากถนนถนนรัชต์ (ทล.2090) ประมาณ 8.20 กิโลเมตร ทรัพย์สินตั้งอยู่ในตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าส่วนใหญ่จะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม บริเวณใกล้เคียงมีการพัฒนาที่ดินเป็นโรงแรม รีสอร์ท โรงเรียน โครงการจัดสรร และอื่น ๆ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้ระยะห่างจากสถานที่สำคัญ

โรงเรียนบ้านท่าช้าง	ประมาณ	5.80	กิโลเมตร
Khao Yai Art Museum	ประมาณ	5.80	กิโลเมตร
การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคสาขาหมูสี	ประมาณ	6.30	กิโลเมตร
น้ำพุธรรมชาติบ้านท่าช้าง	ประมาณ	6.80	กิโลเมตร
สถานีตำรวจภูธรหมูสี	ประมาณ	8.30	กิโลเมตร

หมายเหตุ : ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงแรมได้ ตามหนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำกิจการอื่น เลขที่ พม.0608/12718 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2559 (รายละเอียดตามเอกสารประกอบ ฎ. แนบท้ายรายงาน)

4.3. ค่าพิกัด GPS

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่พิกัด Lat 14.552060 Lon 101.472883 (WGS-1984)

4.4. การเข้าถึงทรัพย์สิน และทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าสามารถเข้า – ออกได้ โดยผ่านซอยไม่มีชื่อ (สาธารณประโยชน์) แล้วเลี้ยวขวาเข้าซอยไม่มีชื่อ (ทางส่วนบุคคล จดการจำยอมแล้ว) สภาพปัจจุบันเป็นถนนลาดยาง กว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10.00 เมตร

หมายเหตุ : 1. จากการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง พบว่าซอยไม่มีชื่อ ที่ดินโฉนดเลขที่ 51023 เลขที่ดิน 79 หน้าสำรวจ 6610 ปัจจุบันโอนเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 ดังนั้น ทรัพย์สินจึงสามารถใช้สิทธิผ่านเข้า – ออกได้โดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

2. จากการตรวจสอบระวางแผนที่ของสำนักงานที่ดินพบว่าทรัพย์สินติดทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ กว้างประมาณ 7.00 เมตร ระยะทางจากซอยไม่มีชื่อ (สาธารณประโยชน์) ถึงทรัพย์สินประมาณ 84.00 เมตร และห่างจากทางส่วนบุคคลซึ่งจดทะเบียนให้ทรัพย์สินแล้ว ประมาณ 145.00 เมตร ณ วันสำรวจไม่ได้ใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการ อย่างไรก็ตามทรัพย์สินสามารถปรับปรุงพัฒนาทางสาธารณประโยชน์นี้เพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกในอนาคตได้ โดยความกว้างเขตทางต้องเป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การใช้ประโยชน์อาคารเป็นไปตามกฎหมายและเป็นไปตามใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร เลขที่ 10/2557 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2557 ทั้งนี้หากอนาคตมีการเปลี่ยนการใช้ทางเข้า-ออกทรัพย์สินเป็นทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวนี้ จะไม่มีผลกระทบต่อรายได้ของทรัพย์สิน เนื่องจากระยะทางไม่ห่างจากทางเข้า-ออกเดิมมากนัก รวมถึงการคมนาคมยังคงมีความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินได้ จึงสามารถดำเนินกิจการภายใต้ นโยบาย ณ เวลานั้นๆต่อไปได้

4.5. การเวนคืนและโครงการของรัฐบริเวณใกล้เคียง

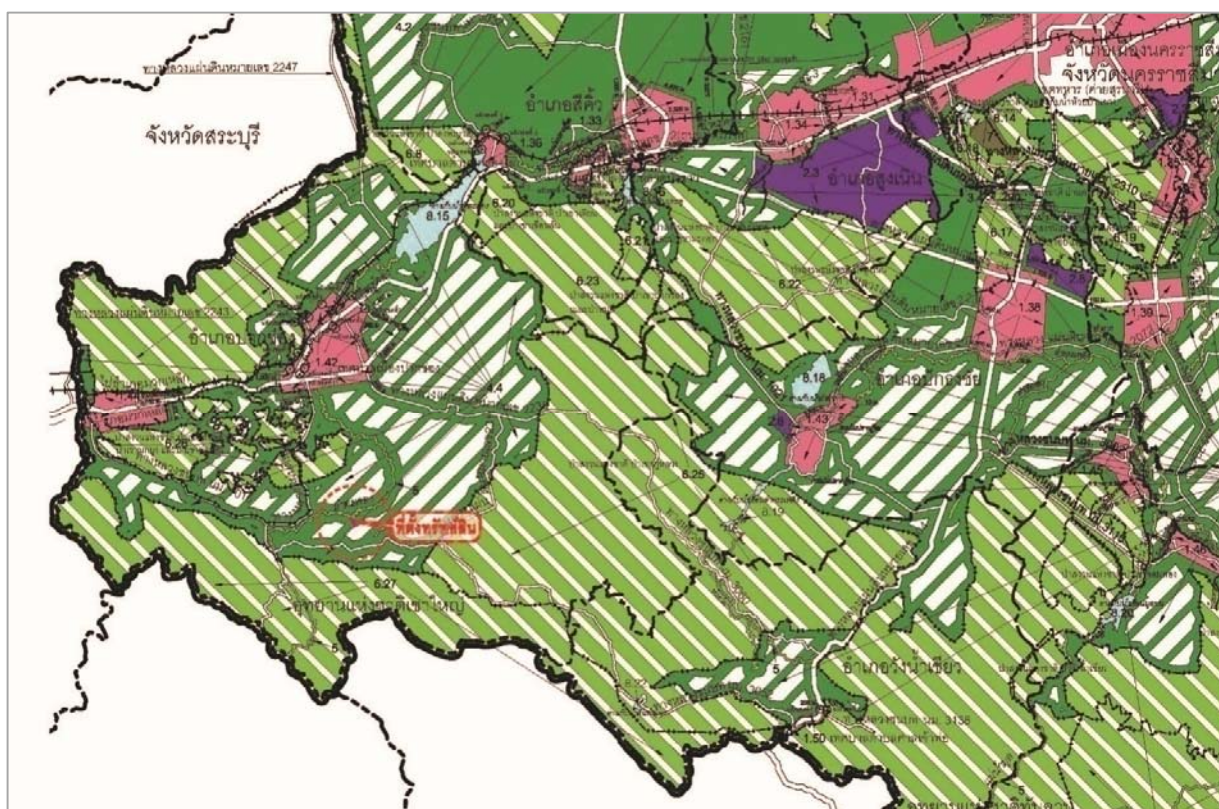
4.5.1. การเวนคืน

ณ วันสำรวจทรัพย์สิน และได้ทำการตรวจสอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ยังไม่พบว่า มีการประกาศเวนคืนใดๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4.6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย

4.6.1. ข้อกำหนดผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน “พื้นที่สีเขียวมีกรอบเส้นทแยงสีเขียว” (บริเวณ 4.4) ซึ่งถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์เป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัย การอนุรักษ์และส่งเสริมคุณภาพสิ่งแวดล้อม สถาบันการศึกษา สถาบันศาสนา สถาบันราชการ และการสาธารณูปโภคและสาธารณูปการตามประกาศกฎกระทรวงผังเมืองรวม จังหวัดนครราชสีมา พ.ศ. 2560 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 134 ตอนที่ 9 ก วันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2560



ที่ดินประเภทนี้ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานตามประเภทชนิดและจำพวกท้ายกฎกระทรวงนี้
- (2) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมันลักษณะที่สามตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) โรงแรมประเภท 3 และโรงแรมประเภท 4 ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 4.4
- (5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

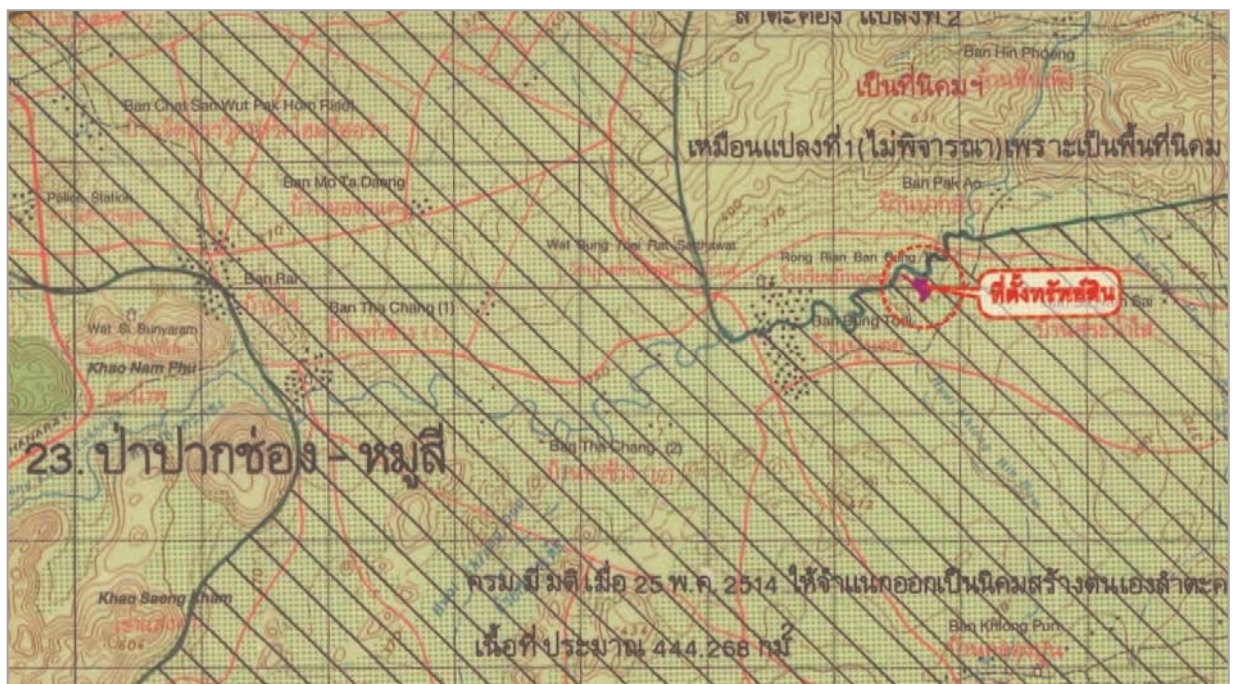
(6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม

(7) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่กฎหมายควบคุมอาคาร

บริษัท เชื่อว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการพัฒนาอย่างถูกต้องตามข้อจำกัดทางกฎหมายเนื่องจากได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างแล้วเสร็จจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อเนื่องตามสภาพปัจจุบัน

4.6.2. กฎหมายเกี่ยวกับป่าไม้

จากการตรวจสอบเบื้องต้น พบว่า ทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่าไม้ถาวร



http://r03.idd.go.th/forest_r03/

4.6.3. กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร และเป็นอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2552

4.6.4. การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดิน : จากการตรวจสอบปรากฏว่า

แปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม

1. ทรัพย์สินที่ดินโฉนดเลขที่ 74568 เลขที่ดิน 190 หน้าสำรวจ 12845 เนื้อที่ประมาณ 0-2-41.0 ไร่ หรือ 241.0 ตารางวา ปัจจุบันได้ตกอยู่ในบังคับการจำยอมให้กับที่ดินแปลงอื่นทั้งแปลง ในส่วนนี้บริษัทฯ จะไม่ประเมินมูลค่าให้
2. ทรัพย์สินที่ดินโฉนดเลขที่ 74569 เลขที่ดิน 191 หน้าสำรวจ 12846 ปัจจุบันที่ดินบางส่วนได้ตกอยู่ในบังคับการจำยอมให้กับที่ดินแปลงอื่น คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 3-0-00.0 ไร่ หรือ 1,200.0 ตารางวา ในส่วนนี้บริษัทฯ จะไม่ประเมินมูลค่าให้

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดิน : ไม่มี

แปลงอื่นตามสภาพ

การรอนสิทธิอื่น ๆ : มี กล่าวคือ ทรัพย์สินที่ดินโฉนดเลขที่ 74567 เลขที่ดิน 189 หน้าสำรวจ 12844 เนื้อที่ประมาณ 0-0-94.0 ไร่ หรือ 94.0 ตารางวา มีรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ไม่สามารถพัฒนาก่อสร้างอาคารใดๆ ได้ ปัจจุบันเป็นส่วนหย่อมทั้งแปลง บริษัทฯ จึงพิจารณาไม่ประเมินมูลค่าให้

รวมเนื้อที่ที่ดินส่วนที่พิจารณาไม่ประเมินมูลค่าให้ ประมาณ 3-3-35.0 ไร่ หรือ 1,535.0 ตารางวา

การตรวจการรอนสิทธิต่าง ๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินและ/หรือ พื้นที่ใช้สอยอาคารที่ถูกรอนสิทธินั้นผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐานและเงื่อนไขในการประเมินโดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียด วิธีการประเมินมูลค่าในเอกสารประกอบ ก.

5. ข้อมูลทรัพย์สิน

5.1. รายละเอียดที่ดิน

5.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ทางบริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จาก บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง พบว่าที่ดินตั้งอยู่ในตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ระวางหมายเลข	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ภาระผูกพัน
					ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	74567	5238 IV 6608	189	12844	0	0	94.0	94.0	ข
2	74568	5238 IV 6608	190	12845	0	2	41.0	241.0	ข
3	74569	5238 IV 6608,6610	191	12846	12	2	62.0	5,062.0	ก
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์					13	1	97	5,397.0	
หัก ที่ดินส่วนที่ถูกถอนสิทธิ์อื่น ๆ ซึ่งไม่ประเมินมูลค่า ดังนี้									
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74567 มีสภาพเป็นสวนหย่อม					0	0	94.0	94.0	
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74568 ตกอยู่ในบังคับการจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นทั้งแปลง					0	2	41.0	241.0	
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74569 ตกอยู่ในบังคับการจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นบางส่วน					3	0	0.0	1,200.0	
รวมเนื้อที่ดินส่วนที่ไม่ประเมินมูลค่า					3	3	35.0	1,643.0	
คงเหลือเนื้อที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่า					9	2	62.0	3,862.0	

หมายเหตุ : ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 74568 และ 74569 ทั้ง 2 แปลง เป็นแปลงการยทรัพย์ โดยได้จดทะเบียนการจำยอมให้กับที่ดินโฉนดเลขที่ 37821 (แปลงสามัญทรัพย์) ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ 15 ตุลาคม 2555

ลักษณะกรรมสิทธิ์	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายัด	: ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท แมกโนเลีย โฮเทล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ภาระผูกพัน	: ก. จำนองเป็นประกันอยู่กับธนาคารออมสิน ข. ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
ภาระผูกพัน (อื่นๆ)	: ไม่มี
การตรวจสอบอายัด	: ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เอ็ดมอนด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่สามารถตรวจสอบสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินได้ทุกประการ เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

5.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์

เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์ มีแผนประกาศใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 ต้องเลื่อนออกไป 1 ปี จากเดิมประกาศราคาประเมินทุนทรัพย์ทุก 4 ปี เนื่องจากต้องนำราคาประเมินปรับปรุงใหม่เสนอคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 ซึ่งกฎหมายจะมีผลบังคับใช้ในเดือนพฤศจิกายน 2562 ซึ่งไม่สามารถนำราคาประเมินฉบับใหม่เสนอเข้าสู่กระบวนการตามกฎหมายประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งตามบทเฉพาะกาลตามกฎหมาย สามารถใช้ราคาประเมินเดิมหลังกฎหมายมีผลไม่เกิน 2 ปี

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากเว็บไซต์กรมธนารักษ์รอบบัญชีพ.ศ. 2559-2562 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายแปลงดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์	
				(ตร.ว.)	บาทต่อตร.ว.	บาท
1	74567	189	12844	94.0	2,500	235,000
2	74568	190	12845	241.0	2,500	602,500
3	74569	191	12846	5,062.0	5,000	25,310,000
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				5,397.0	4,845	26,147,500

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงงานและสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง	
				(ตร.ม.)	(บาทต่อ ตร.ม.)	(บาท)
506/1	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น	5	5%	6,715.00	9,050	57,732,213
518	อาคารห้องควบคุมชั้นเดียว	5	5%	180.00	5,350	914,850
518	อาคารห้องขยะชั้นเดียว	5	5%	19.00	5,350	96,568
518	อาคารห้องเก็บของ	5	5%	12.00	5,350	60,990
514	อาคารกลาสเฮ้าส์	5	5%	97.60	3,400	315,248
100	บิ๊อมยาม	5	5%	9.60	6,500	59,280
518	ศาลา SPA PAVILION	5	5%	12.00	5,350	60,990
524	สระว่ายน้ำ	5	5%	168.40	7,750	1,239,845
525	ระเบียงสระน้ำ	5	5%	260.70	700	173,366
504	โรงจอดรถ	5	5%	158.40	2,400	361,152
504	ซุ้มด้านหน้า	5	5%	85.00	2,400	193,800
529	รั้วรอบโครงการ	5	5%	203.50	1,900	367,318
531	ป้ายโครงการ สูง 6 เมตร	5	5%	4.80	7,350	33,516
526	ลานจอดรถลาดยาง	5	5%	900.00	450	384,750
526	ถนนภายในโครงการ	5	5%	1,350.00	450	577,125
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						62,571,009
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						88,718,509

5.1.3. การตรวจสอบความถูกต้องของที่ตั้งทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่ามี รูปกว้าง ขนาด ทิศทาง และสภาพแวดล้อม ถูกต้องตรงตามระวางแผนที่ และหลักฐานของสำนักงานที่ดิน

5.1.4. ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 13-1-97.0 ไร่ (13,49250 ไร่ หรือ 5,397.0 ตารางวา) ประเมินเนื้อที่เพียง 9-2-62.0 ไร่ หรือ 3,862.0 ตารางวา ลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีความกว้างทางด้านทิศตะวันออกติดซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์) ประมาณ 30.00 เมตร และด้านทิศเหนือติดลำตะคองประมาณ 100.00 เมตร ด้านที่ลึกที่สุดวัดจากด้านทิศตะวันออกไปยังทิศตะวันตกประมาณ 410.30 เมตร สภาพที่ดินเป็นที่ราบ มีการพัฒนาถมดินแล้ว สูงเสมอระดับถนนที่ผ่านด้านหน้า ปัจจุบันมีการพัฒนาและใช้ประโยชน์โดยประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อ “โรงแรมยูเขาใหญ่”

5.1.5. อาณาเขตติดต่อของที่ดิน

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	100.00 และ 310.30 เมตร	ลำตะคอง และ โครงการ แมกโนเลียส์เฟรนช์ คันทรี่เขาใหญ่
ทิศใต้	132.10 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	30.00 / 41.60 และ 7.00 เมตร	ซอยไม่มีชื่อ (ทางสาธารณประโยชน์) และทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีสภาพทาง)
ทิศตะวันตก	298.00 เมตร	โครงการ แมกโนเลียส์ เฟรนช์ คันทรี่เขาใหญ่

5.1.6. สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจและตรวจสอบสภาพแวดล้อมพื้นที่บริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สิน และผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า สามารถสรุปโดยสังเขปดังนี้

1. ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียงและชุมชน	:	ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัมหรือโรงงานอุตสาหกรรม ที่ก่อให้เกิดมลภาวะ อันที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ด้อยลง
2. ปัญหาน้ำท่วมขัง	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาน้ำท่วมขัง
3. ปัญหามลพิษ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาที่ตั้งของโรงงานที่มีมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม
4. การตรวจสอบอื่นๆ	:	ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหามลพิษทางอากาศ กลิ่น และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะ กองขยะหรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ

5.1.7. ระบบสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า โทรศัพท์ และน้ำบาดาล

5.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5.2.1. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด
ใบอนุญาตปลูกสร้าง (แบบ อ.1)	:	- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 207/2555 อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ก่อสร้างอาคาร คสล. 2 ชั้น (A) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 2,280 ตารางเมตร, อาคาร คสล. 3 ชั้น (B) จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 8,678 ตารางเมตร และ อาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักขยะ พื้นที่ 42.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2555 - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 364/2556 อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลียโฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ก่อสร้างอาคารป้อมยาม จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นป้อมยาม พื้นที่ 9.60 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2556 - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 365/2556 อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ก่อสร้างอาคาร คสล. เพื่อใช้เป็นป้ายโครงการ สูง 6.00 เมตร จำนวน 1 ป้าย พื้นที่ 4.80 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2556 - ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 308/2554 อนุญาตให้ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ก่อสร้างเพื่อการพาณิชย์, อาคารคสล. จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้าย สูง 14 เมตร พื้นที่ 15.00 ตารางเมตร, อาคาร คสล. จำนวน 1 ป้าย เพื่อใช้เป็นป้าย สูง 1.20 เมตร พื้นที่ 6.00 ตารางเมตร และ อาคาร คสล. จำนวน 2 หลัง เพื่อใช้เป็นป้อมยาม และ PAVILLION พื้นที่ 12.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2554
ใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร	:	- ใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ 10/2557 อนุญาตให้บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ดัดแปลงอาคาร คสล. 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นโรงแรม พื้นที่ 6,715.00 ตารางเมตร ที่จอดรถจำนวน 46 คัน และ อาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารพักขยะ พื้นที่ 19.00 ตารางเมตร เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2557
ใบรับรองอาคาร (อ.6)	:	- ใบรับรองการก่อสร้างเลขที่ 12/2559 รับรองว่า บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ได้ก่อสร้างอาคารเป็นไปอย่างถูกต้องตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 207/2555 และใบอนุญาตดัดแปลงอาคารเลขที่ 10/2557 เพื่อใช้เป็นอาคาร คสล. 3 ชั้น จำนวน 1 อาคาร ที่จอดรถจำนวน 46 คัน เพื่อใช้เป็นโรงแรม และ อาคาร คสล. 1 ชั้น จำนวน 1 หลังเพื่อใช้เป็นอาคารห้องพักขยะ เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2559
การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร ณ วันที่ทำการสำรวจ	:	ณ วันสำรวจ สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารส่วนกลางได้เป็นส่วนใหญ่ สำหรับพื้นที่สำนักงานสามารถเข้าสำรวจได้บางส่วน เนื่องจากมีผู้ใช้พื้นที่

5.2.2. รายละเอียดโครงสร้าง/วัสดุ และงานระบบประกอบอาคาร

รายละเอียด	:	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	74569
ความสูงอาคาร	:	3 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 119.00 X 81.00 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	พื้นที่ตามใบอนุญาตดัดแปลงอาคารประมาณ 6,715.00 ตารางเมตร พื้นที่ที่คำนวณได้ประมาณ 6,689.85 ตารางเมตร (ในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามใบอนุญาตดัดแปลงอาคาร คือ 6,715.00 ตารางเมตร)
พื้นที่เช่าสุทธิ (NLA)	:	ประมาณ 2,980.89 ตารางเมตร
อัตราส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่อาคาร	:	ประมาณร้อยละ 44.39
อายุอาคาร	:	ประมาณ 5 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงหลังคาเหล็ก วัสดุฉนวนหลังคาซิงเกิ้ล
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
พื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูกระเบื้องเคลือบ และกระเบื้องแกรนิต
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
ระบบไฟฟ้าหลัก	:	ระบบไฟฟ้าหลัก พร้อมหม้อแปลงไฟฟ้า ตู้ควบคุม และอุปกรณ์
ประตูหน้าต่าง	:	ประตูบานไม้วงกบไม้ ประตูบานกระจกกรอบไม้วงกบไม้ และ บานกระจกกรอบอลูมิเนียมวงกบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้น - ผนังปูกระเบื้อง กระจกเงา อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ Hand dryer สายชำระ อ่างอาบน้ำ ฉากกั้นอาบน้ำ และโถแบบชักโครก
ระบบไฟฟ้าสำรอง	:	ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง พร้อมระบบควบคุม ระบบแสงสว่างฉุกเฉิน
ระบบปรับอากาศ	:	ระบบปรับอากาศ VRV การทำงานของตัวเครื่องภายนอก (Outdoor unit) จะทำงานเปลี่ยนแปลงปริมาณการไหลของสารทำความเย็นในระบบ ตามโหลด ของตัวเครื่องภายใน (Indoor unit) ซึ่งการทำงานของคอมเพรสเซอร์จะสารทำความเย็นไปตามท่อของเหลว (Liquid side) ไปยังตัวเครื่องภายใน ซึ่งมีตัวควบคุมปริมาณของสารทำความเย็น (PMV Valve) เป็นตัวจ่ายสารทำความเย็นตามภาระโหลดการทำงาน และตัวคอมเพรสเซอร์จะทำงานเต็มที่เมื่อมีการเปิดใช้จำนวนตัวเครื่องภายในมากขึ้น
ระบบลิฟต์โดยสาร	:	ลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ชุด และลิฟต์บริการ จำนวน 1 ชุด
ระบบป้องกันอัคคีภัย	:	ประกอบด้วยระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ได้แก่ อุปกรณ์ตรวจจับเพลิงไหม้ (Heat and Smoke detector) อุปกรณ์แจ้งเหตุเพลิงไหม้ (Manual Station) ชุดแผงควบคุมย่อย และแผงควบคุมส่วนกลาง พร้อมระบบส่งสัญญาณแบบกระดิ่ง (Alarm Bell) และลำโพงฉุกเฉิน
ระบบดับเพลิง	:	ประกอบด้วยระบบส่งน้ำดับเพลิง ได้แก่ เครื่องสูบน้ำดับเพลิง (Fire Pump) ท่อเมนส่งน้ำดับเพลิง (Standpipe) สายส่งน้ำดับเพลิง (Fire Hose) และระบบหัวกระจายน้ำดับเพลิง (Automatic Auto Sprinkler) พร้อมอุปกรณ์ดับเพลิง (Portable Fire Extinguisher)
ระบบควบคุมควันไฟ	:	ใช้ระบบอัดอากาศ (Pressurizing System) พร้อมระบบระบายควันออก (Smoke Exhaust System)

ระบบสุขาภิบาล	:	ระบบน้ำบาดาล ประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ติดตั้งเพื่อสูบน้ำจากบ่อน้ำบาดาลมาพักไว้แล้วส่งไปที่ถังเก็บน้ำ และจ่ายน้ำให้แก่ส่วนต่างๆ ของอาคาร ผ่านท่อน้ำแต่ละชั้น
ระบบอื่นๆ	:	ประกอบด้วยระบบโทรศัพท์และระบบกระจายเสียงภายในอาคาร ระบบรักษาความปลอดภัยโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV)
ที่จอดรถ	:	ประมาณ 46 ช่องจอด

รายละเอียด	:	อาคารควบคุมชั้นเดียว	อาคารห้องเก็บขยะ
ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	74569	74569
ความสูงอาคาร	:	ชั้นเดียว	ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 12.00 X 15.00 เมตร	ประมาณ 8.75 X 5.00 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 180.00 ตารางเมตร	พื้นที่ตาม อ.1 ประมาณ 19.00 ตารางเมตร พื้นที่คำนวณได้ประมาณ 42.20 ตารางเมตร (ในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คือ 19.00 ตารางเมตร)
อายุอาคาร	:	ประมาณ 5 ปี	ประมาณ 5 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็ก วัสดุมุงหลังคาชิงเกิ้ล	โครงเหล็ก วัสดุมุงหลังคากระเบื้องลอนคู่
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูน ทาสี	ก่ออิฐฉาบปูน ทาสี
พื้น	:	ปูกระเบื้องเคลือบ และ คสล.ขัดมัน	คสล.ขัดมัน
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ	ไม่มี
ประตูหน้าต่าง	:	ประตูบานไม้วงกบไม้ บานเหล็กม้วน	ประตูบานไม้วงกบไม้

รายละเอียด	:	อาคารห้องเก็บของ	อาคารกลาสเฮ้าส์
ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	74569	74569
ความสูงอาคาร	:	ชั้นเดียว	ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 3.00 X 4.00 เมตร	ประมาณ 12.20 X 8.00 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 12.00 ตารางเมตร	ประมาณ 97.60 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 5 ปี	ประมาณ 5 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก	เหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็ก วัสดุมุงหลังคากระเบื้องลอนคู่	โครงเหล็ก วัสดุมุงหลังคากระจะก
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูน ทาสี	เหล็กกรุด้วยกระจะก
พื้น	:	คสล.ขัดมัน	คสล.ขัดมัน
ฝ้าเพดาน	:	ไม่มี	ไม่มี
ประตูหน้าต่าง	:	ประตูบานไม้วงกบไม้	ไม่มี

รายละเอียด	:	ป้อมยาม	ศาลา SPA PAVILION
ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	74569	74569
ความสูงอาคาร	:	ชั้นเดียว	ชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 2.50 X 2.50 เมตร	ประมาณ 7.20 X 3.20 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	พื้นที่ตาม อ.1 ประมาณ 9.60 ตารางเมตร พื้นที่คำนวณได้ประมาณ 11.00 ตารางเมตร (ในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารคือ 9.60 ตารางเมตร)	พื้นที่ตาม อ.1 ประมาณ 12.00 ตารางเมตร พื้นที่คำนวณได้ประมาณ 23.00 ตารางเมตร (ในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามใบอนุญาต ก่อสร้างอาคาร คือ 12.00 ตารางเมตร)
อายุอาคาร	:	ประมาณ 5 ปี	ประมาณ 5 ปี
โครงสร้างหลัก	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็กวัสดุเมทัลชีท	โครงเหล็กวัสดุเมทัลชีท
ผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูน ทาสี	เปิดโล่ง
พื้น	:	กระเบื้องเคลือบ	กระเบื้องเคลือบ
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ	ไม่มี
ประตู-หน้าต่าง	:	ประตูบานกระฉกกรอบไม้วงกบไม้ หน้าต่าง บานกระฉกกรอบอลูมิเนียมวงกบอลูมิเนียม	ไม่มี

รายละเอียด	:	โรงจอดรถ	สระว่ายน้ำ
ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	74569	74569
ความสูงอาคาร	:	อาคารชั้นเดียว	อาคารชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 28.80 X 5.00 เมตร	ประมาณ 29.00 X 9.70 เมตร
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 158.40 ตารางเมตร	พื้นที่สระ : ประมาณ 168.40 ตารางเมตร ระเบียงสระ : ประมาณ 260.70 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 5 ปี	ประมาณ 5 ปี
โครงสร้างหลัก	:	เหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็ก วัสดุเมทัลชีท	ไม่มี
ผนัง	:	เปิดโล่ง	ก่ออิฐฉาบปูน
พื้น	:	คสล.ขัดหยาบ	กรูกระเบื้อง
ฝ้าเพดาน	:	ไม่มี	ไม่มี
ประตู-หน้าต่าง	:	ไม่มี	ไม่มี

รายละเอียด	:	ข้อมูลด้านหน้า	ป้ายโครงการ
ปลุกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่	:	74569	74569
ความสูงอาคาร	:	อาคารชั้นเดียว	ประมาณ 6 เมตร
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 24.00 X 7.50 เมตร	-
พื้นที่ก่อสร้างอาคารรวม (GFA)	:	ประมาณ 85.00 ตารางเมตร	พื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ประมาณ 4.80 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	ประมาณ 5 ปี	ประมาณ 5 ปี
โครงสร้างหลัก	:	เหล็ก	คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	:	โครงเหล็ก วัสดุมุงหลังคากระเบื้อง	ไม่มี
ผนัง	:	เปิดโล่ง	ก่ออิฐโชว์แนว
พื้น	:	คสล.ขัดหยาบ	กรูกระเบื้อง
ฝ้าเพดาน	:	ไม่มี	ไม่มี
ประตู-หน้าต่าง	:	ไม่มี	ไม่มี

รายละเอียด	:	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	ป้ายโครงการ
รั้วรอบแปลงที่ดิน	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ยาวประมาณ 203.50 เมตร	
ลานจอดรถ	:	ลาดยาง พื้นที่ประมาณ 900.00 ตารางเมตร	
ถนนภายในโครงการ	:	ลาดยาง พื้นที่ประมาณ 1,350.00 ตารางเมตร	

หมายเหตุ : อาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น อาคารห้องเก็บขยะชั้นเดียว ป้อมยาม ศาลา SPA PAVILLION และป้ายโครงการสูง 6 เมตร มีใบอนุญาตก่อสร้าง และ ดัดแปลงอาคาร โดยอาคารโรงแรมสูง 3 ชั้น พื้นที่แตกต่างจากใบอนุญาตดัดแปลงอาคารประมาณ -0.37% ซึ่งถือว่าใกล้เคียงกับใบอนุญาตดัดแปลงอาคารมาก โดยพื้นที่ที่แตกต่างนี้เกิดจากเครื่องมือและวิธีการคำนวณพื้นที่ สำหรับรายการอื่นๆ พื้นที่มากกว่าใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร บริษัทฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า หากมีการรื้อถอนอาคารส่วนที่เกินจากใบอนุญาตออก อาคารก็ยังมีมูลค่าอย่างน้อยที่สุดเท่ากับพื้นที่ที่ได้ขออนุญาตไว้แล้ว จึงประเมินพื้นที่ตามใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารเพื่อให้เกิดประโยชน์อาคารเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย

5.2.3. รายละเอียดแบบและจำนวนห้องพัก (Net Floor Area - NFA)

ลำดับ	แบบห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	พื้นที่ระเบียง (ตร.ม.)	รวมพื้นที่ห้องพัก (ตร.ม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)	รวมพื้นที่ (ตร.ม.)
1	Superior Room	34.49	3.95	38.44	31	1,191.69
2	Deluxe Room	48.44	4.61	53.04	28	1,485.24
3	Suite Room	69.06	6.93	75.99	4	303.96
รวมจำนวนทั้งหมด		2,701.71	279.18	2,980.89	63	2,980.89

6. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

6.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดหมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ดินว่างเปล่าหรือทรัพย์สินที่มีการพัฒนาแล้วอย่างเหมาะสมและถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งการใช้ประโยชน์จะต้องมีความเป็นไปได้ทางด้านกายภาพ มีความคุ้มค่าที่จะลงทุน และให้ผลตอบแทนที่ดีที่สุดแก่ผู้ลงทุน

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดินและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่า “การใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม” จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้

6.2. วิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด เป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่เหมาะสมเพื่อประมาณการมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่ควรจะสามารถซื้อขายได้ในตลาดโดยเปิดเผยและซึ่งได้พิจารณาถึงลักษณะของทรัพย์สินและสถานะตลาดแล้ว วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์นี้ ได้แก่

6.2.1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นการประเมินมูลค่าตลาดยุติธรรมโดยการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาที่มีการตกลงซื้อขายกันในช่วงที่ผ่านมา และ/หรือ ราคาเสนอขายในปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีลักษณะ และคุณประโยชน์คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่จะประเมินมูลค่าโดยอาจใช้ปัจจัยต่าง ๆ เช่น ระยะเวลา เงื่อนไขการขาย ท่าเลที่ตั้ง การออกแบบและรูปแบบอาคาร ประโยชน์ใช้สอย ลักษณะของทรัพย์สินนั้น เป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่คล้ายคลึงกันด้วย

6.2.2. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

วิธีคิดจากต้นทุน คือ การคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่งพิจารณาถึง มูลค่าตลาดที่ดิน รวมกับต้นทุนก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกัน พร้อมกับการพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ตามปัจจัยที่มีผลต่อการเสื่อมค่าของทรัพย์สิน วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์มูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าจะต้องเป็นมูลค่าตลาด หรือทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialized Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด นอกจากนี้กรณีที่เป็นส่วนหนึ่งของการซื้อขายกิจการ

6.2.3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีพิจารณาจากรายได้ แบ่งออกเป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดผลตอบแทนทางตรง(Direct Capitalization Method) และวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

วิธีคิดผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization Method) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเชิงเปรียบเทียบวิธีหนึ่ง ซึ่งพิจารณารายได้ อัตราว่าง และค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่ประเมิน และทำการประเมินมูลค่าโดยหารรายได้สุทธิด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) เป็นร้อยละที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สิน วิธีนี้จะพิจารณาถึงความสัมพันธ์โดยตรงระหว่างอัตราผลตอบแทนรวม กับรายได้สุทธิปีหนึ่งเพียงปีเดียว สามารถใช้ได้กับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินโดยไม่มีรายได้จากส่วนอื่นๆ มาเกี่ยวข้อง เช่น รายได้จากงานบริการ หรือรายได้ที่ได้มาจากการขายสินค้าอื่นๆ นอกจากนี้ สภาพะของตลาดจะต้องมีความมั่นคง ไม่มีการเปลี่ยนแปลงทางด้านอัตราการเติบโตของอุปสงค์ อุปทาน และอัตราค่าเช่าอย่างมีนัยสำคัญ

วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นการประมาณการกระแสเงินสดรับ กระแสเงินสดจ่าย อัตราว่าง อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discount Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง อัตราคิดลดที่ใช้ในกรณีของมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value หรือ NPV) ควรจะเป็นอัตราผลตอบแทนที่นักลงทุนโดยทั่วไปพึงคาดหวังจากการลงทุนในทรัพย์สินประเภทนั้นๆ โดยไม่คำนึงถึงสถานภาพทางการเงินของนักลงทุนใดนักลงทุนหนึ่ง ซึ่งควรเป็นรายได้ก่อนดอกเบี้ยและภาษีเงินได้ ทั้งนี้ยังต้องแสดงการคำนวณมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) อย่างชัดเจน

6.2.4. วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Approach)

วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินเกี่ยวกับการประมาณการราคาขายและค่าเช่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาด การประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาสำหรับโครงการที่คล้ายคลึงกันหรือสามารถเปรียบเทียบกันได้ รวมทั้งการเลือกใช้อัตราคิดลด (Discount Rate) อัตราผลตอบแทนของผู้พัฒนาหรือผู้ประกอบการตลอดจนระยะเวลาที่ใช้ในการพัฒนาและระยะเวลาที่ใช้ในการขายหรือให้เช่า ซึ่งต้องพิจารณาโดยรอบคอบสำหรับสถานะตลาดในพื้นที่นั้นๆ รวมถึงสถานะการแข่งขันที่อาจเกิดขึ้นในช่วงระยะเวลาการพัฒนา การประเมินโดยวิธีนี้ควรใช้กับทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือทรัพย์สินที่มีศักยภาพพอที่จะพัฒนาเพื่อให้เป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น ที่ดินว่างเปล่า โครงการจัดสรรประเภทต่างๆ และอาคารสำนักงาน เป็นต้น

6.2.5. วิธีที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เพื่อสอบทานมูลค่า

6.3. การประเมินมูลค่า

6.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) เป็นการประมาณการมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประมาณการมูลค่าทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (Replacement) หรือที่เหมือนกัน (Reproduction) หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคา ซึ่งสะท้อนถึงการเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เช่น การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เป็นต้น

□ การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sales Analysis)

จากการวิเคราะห์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) บริษัทฯ ได้สำรวจข้อมูลที่มีการซื้อ-ขายในบริเวณใกล้เคียงที่มีสภาพคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในช่วงเวลาที่ใกล้เคียงกับวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อทำการวิเคราะห์ในตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis) บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่า

ลำดับ	รายละเอียด	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตร.ว.)	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท/ไร่)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
1	ที่ดินที่ประเมินมูลค่า	9-2-62.0 ไร่	3,862.00	3,650,000	35,240,750
หรือประมาณ (ปัดเศษ)					35,240,750

□ การประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)

มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เป็นการประเมินมูลค่าโดยคิดต้นทุนการก่อสร้างขึ้นใหม่ โดยอ้างอิงราคาก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2563-2564 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้างและอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตามสภาพปัจจุบันควรมีมูลค่าดังนี้

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าประกันภัย (บาท) (มูลค่าทดแทนใหม่ - RCN)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) (มูลค่าตามสภาพ - DRC)
- ที่ดินเนื้อที่ (คงเหลือ) 9-2-62.0 ไร่		35,240,750
- มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ตามสภาพปัจจุบัน	206,646,387	203,741,587
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพปัจจุบัน)	206,646,387	238,982,337
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	206,646,000	238,980,000
รายละเอียดการประเมินมูลค่าเงินลงทุน	(มูลค่าทดแทนใหม่ - RCN)	(มูลค่าตามสภาพ - DRC)
- งานตกแต่งภายในและภายนอกห้องพัก	63,000,000	47,250,000
รวมมูลค่าเงินลงทุน (ปัดเศษ)	63,000,000	47,250,000
รวมมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้างและมูลค่าเงินลงทุน (ปัดเศษ)	269,646,000	286,230,000

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method) ตามเอกสารประกอบ ก.

6.3.2. การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

❖ สมมติฐานด้านรายได้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายใต้ชื่อ “โรงแรมยู เขาใหญ่” จำนวน 63 ห้องพัก สำหรับอัตราค่าห้องพักประกอบการประเมินมูลค่า บริษัทฯ พิจารณาอัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (ADR) มีรายละเอียดดังนี้

อัตราค่าห้องพัก

การวิเคราะห์อัตราค่าเช่าห้องพักและอัตราการใช้

อ้างอิงตามงบการเงินปี 2559 (พฤศจิกายน – ธันวาคม) ถึงปี 2565 (มกราคม - มิถุนายน) รายละเอียดดังนี้

ปี พ.ศ.	พ.ย.-ธ.ค. 2559	2560	2561	2562	2563	2564	ม.ค.-มิ.ย. 2565	ประมาณการ ต.ค.-ธ.ค. 2565
จำนวนวันดำเนินการ	47	365	365	365	366	365	120	365
จำนวนห้องพัก	63	63	63	63	63	63	63	63
จำนวนห้องพักที่สามารถขายได้	2,961	22,995	22,995	22,995	23,058	22,995	11,403	5,796
จำนวนห้องพักที่มีการเข้าพัก	2,054	17,443	19,514	18,933	14,754	14,394	9,229	4,695
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	69.37%	75.86%	84.86%	82.34%	63.99%	62.60%	80.93%	81.00%
ค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	2,716	2,547	2,704	2,558	2,538	2,808	2,812	2,810

จากตารางข้างต้น อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate – ADR) ประมาณ 2,538 – 2,812 บาท/ห้อง/คืน อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) 62.60% - 84.86% ซึ่งในปี 2562 และ 2563 อัตราค่าห้องพักและอัตราการใช้ห้องพักลดลงเนื่องจากได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ไวรัส Covid – 19 ระบาดทั่วโลก สำหรับในปี 2565 รัฐบาลประกาศผ่อนคลายมาตรการล็อกดาวน์และเปิดประเทศทำให้อัตราการใช้ห้องพักเพิ่มขึ้น แต่ค่าห้องพักเฉลี่ยยังคงใกล้เคียงกับปี 2564

อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ประมาณการว่าอัตราการใช้ห้องพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยจะปรับตัวเพิ่มขึ้นในปีต่อไป เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid – 19 จะค่อยๆ ดีขึ้นอย่างต่อเนื่องจนเป็นปกติในที่สุด ในการประเมินครั้งนี้ จึงพิจารณาใช้อัตราการใช้ห้องพักเฉลี่ยปี 2565 ถึงสิ้นสุดประมาณการดังนี้

รายละเอียด / ปี พ.ศ.	2565	2566	2567	2568 เป็นต้นไป
อัตราการใช้ห้องพัก (%)	82.00%	83.50%	85.00%	85.00%
ค่าห้องพักเฉลี่ย-ADR (บาท/ห้อง/คืน)	2,810	2,894	2,981	3,071
อัตราการใช้ห้องพักเพิ่มขึ้น (%)		3.00%	3.00%	3.00%
หมายเหตุ	อ้างอิง ม.ย.2565		อ้างอิงประมาณการจากผู้มอบหมายงาน	

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ

รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วย รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากแผนกอื่น ๆ เช่น แผนกซักรีด แผนกโทรศัพท์ แผนกสปา รายได้อื่นของห้องพัก และ รายได้อื่น ๆ บริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงินปี 2559 – 2565 ที่ได้รับจากผู้มอบหมายงาน โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้ค่าห้องพัก โดยรายได้จากการดำเนินงานจากแผนกอื่น ๆ คิดรวมเป็น 43.90% ของรายได้ค่าห้องพัก หรือ 30.51% ของรายได้รวม

❖ สมมติฐานด้านต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

ต้นทุนขายของแผนกรายได้ (Cost of Good Sold)

ประกอบด้วยต้นทุนทางตรง เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก (เงินเดือน ค่าแรง และสวัสดิการพนักงาน) ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนค่าวัสดุสิ้นเปลืองภายในห้องพัก ต้นทุนของแผนกอื่น ๆ โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้ของแต่ละแผนก ยกเว้น เงินเดือน และสวัสดิการพนักงานของแต่ละแผนก อ้างอิงตามที่ได้เกิดขึ้นแล้วจริงตามระบุในงบการเงิน โดยทรัพย์สินได้ดำเนินการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายนปี 2559 ผลการดำเนินงานเติบโตเป็นปกติถึงปี 2562 แต่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 ในปี 2563-2564 ทำให้มีการปรับเปลี่ยนนโยบายการจ้างงานโดยมีการลดจำนวนพนักงาน อัตราเงินเดือนและค่าจ้าง ทำให้อัตราเงินเดือนเฉลี่ยลดลง บริษัทฯ จึงประมาณการเป็นจำนวนเงินตามอัตราเงินเดือนปัจจุบัน แล้วปรับเปลี่ยนทุกปี โดยพิจารณาปรับเปลี่ยนจากอัตราเงินเดือนปีก่อนหน้าในอัตราที่ปรับเปลี่ยนตามตลาดทั่วไป (ดูรายละเอียดจากตารางประมาณการเงินเดือนและค่าจ้าง , จำนวนพนักงาน)

ทั้งนี้ต้นทุนขายของแผนกรายได้รวมทุกแผนก คิดเป็น 38.99% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ประมาณการเงินเดือนและค่าจ้าง (Salary and wages)

รายละเอียดการจ้างงาน และจำนวนพนักงาน	อัตราเงินเดือนและค่าจ้างเฉลี่ย (บาท/คน/เดือน)					
	2561	2562	2563	2564	ม.ค.-มิ.ย. 65	ต.ค.-ธ.ค. 65
แผนกห้องพัก	19,758	18,598	17,012	12,638	13,969	13,969
จำนวนพนักงาน (คน)	25	25	24	22	25	25
แผนกอาหารและเครื่องดื่ม	21,915	21,329	18,567	13,874	16,700	16,700
จำนวนพนักงาน (คน)	27	25	25	23	24	24
แผนกอื่น ๆ	31,661	37,833	36,793	34,536	43,378	43,378
จำนวนพนักงาน (คน)	4	3	2	2	2	2
แผนกดำเนินงานทั่วไป	31,661	37,833	36,793	23,331	34,188	34,188
จำนวนพนักงาน (คน)	18	18	15	14	12	12
อัตราเงินเดือนเฉลี่ย	24,400	23,571	20,938	16,276	19,794	19,794
จำนวนพนักงานรวม (คน)	74	71	66	63	63	63
อัตราการปรับเพิ่ม ฯ		-3.40%	-11.17%	-22.27%	21.61%	
ปี 2566 เป็นต้นไป อ้างอิงจำนวนพนักงานคงที่เท่ากับปี 2565 แต่อัตราเงินเดือน ฯ ปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ						3.50%

อัตราเงินเดือนและค่าจ้างข้างต้นได้รวมสวัสดิการและผลประโยชน์พนักงานแล้ว และเนื่องจากอัตราการปรับเพิ่มเงินเดือนและค่าจ้างข้างต้นยังไม่คงที่และอยู่ภายใต้สถานการณ์ไม่ปกติ บริษัทฯ จึงอ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มเงินเดือนตามอัตราตลาดทั่วไป

ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงาน หมายถึง เงินเดือน ค่าแรงและสวัสดิการพนักงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานทั่วไป ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด Base Management Fee ค่าสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุง บริษัทฯ อ้างอิงตามงบการเงิน โดยคำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน โดยมีค่าใช้จ่ายคงที่ คือ Marketing Fee คิดเป็น 140,000.- บาท/เดือน หรือ ปีละ 1,680,000.- บาท ตลอดประมาณการ ในส่วนของ Base Management Fee อ้างอิงตาม Hotel License and Royalty Agreement ฉบับลงวันที่ 5 กรกฎาคม 2559 ระบุไว้เป็น 2.50% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ในส่วนของค่าสาธารณูปโภค ในปีที่ 1 – 3 (ปี 2565 – 2568) คำนวณเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวมจากการดำเนินงาน สำหรับในปี 2569 เป็นต้นไปอัตราการเข้าพักคงที่ จะมีปริมาณการใช้สาธารณูปโภคค่อนข้างคงที่ด้วยเช่นกัน ดังนั้นค่าสาธารณูปโภคจะไม่ปรับเพิ่มในอัตราเดียวกับรายได้รวม (อ้างอิงจากงบการเงินปี 2561 – 2562 ซึ่งอัตราการเข้าพักใกล้เคียงกัน ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคก็ใกล้เคียงกัน โดยค่าสาธารณูปโภคปี 2562 และ 2563 ปรับเพิ่มจากปีก่อนหน้า 0.08% และ 0.36% ดังนั้นจึงพิจารณาปรับเพิ่มค่าสาธารณูปโภคของปีตั้งแต่ปี 2569 ถึงสิ้นสุดประมาณการในอัตราปีละ 0.4% (พิเศษ)จากปีก่อนหน้า

ในส่วนของเงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน อ้างอิงตามที่ได้เกิดขึ้นแล้วจริงตามระบุในงบการเงิน (ดูรายละเอียดต้นทุนขายแผนกรายได้) ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานรวมทั้งหมด คิดเป็น 23.76% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)

ค่าใช้จ่ายคงที่ หมายถึง ค่าสำรองปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF & E) ค่า Incentive Fee ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และประกันภัย โดยค่าประกันภัยอ้างอิงตามเบี้ยประกันที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้รับจากผู้อบหมายงาน ซึ่งสอดคล้องกับที่ระบุไว้ในงบการเงิน

ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามหลักเกณฑ์การคำนวณของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และตรวจสอบกับแบบการคำนวณภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส. 7) ของเทศบาลตำบลห่มสื โดยอ้างอิงตามที่ได้รับจากผู้อบหมายงาน ซึ่งเป็นของปี 2564 (อ้างอิงค่าภาษีก่อสร้างได้รับส่วนลด 90%) สำหรับในปี 2565 เป็นต้นไป บริษัทฯ ประมาณการอัตราการปรับเพิ่มค่าที่ดินของราคาทุนทรัพย์สินที่ดิน กรมธนารักษ์ ในอัตรา 10% ทุก 4 ปี สำหรับอัตราการปรับเพิ่มมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามดัชนีค่าก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์ (ดัชนีรวม) โดยในระยะเวลา 10 ปีที่ผ่านมา ค่าก่อสร้างเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละ 0.5% แล้วทำการหักค่าเสื่อมสภาพอาคารสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ คำนวณแล้วได้อัตราการปรับเพิ่มภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง 0.5% ของอัตราภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2564 (อัตราก่อนหักส่วนลด)

สำหรับค่าสำรองปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF&E) และ ค่า Incentive Fee อ้างอิงตาม Hotel License and Royalty Agreement ซึ่งระบุไว้ดังนี้

Incentive Fee

- ปีที่ได้กำไรจากการดำเนินงานน้อยกว่าหรือเท่ากับ 35% Incentive Fee 6% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- ปีที่ได้กำไรจากการดำเนินงานมากกว่าหรือเท่ากับ 35.1% Incentive Fee 7% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

สำรองค่าปรับปรุงอาคาร (FF&E)

- ปีที่ 1 1% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 2 2% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 3 3% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน
- ปีที่ 4 เป็นต้นไป 4% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

รวมค่าใช้จ่ายคงที่ ประมาณ 5.40% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน

❖ ระยะเวลาประมาณการ

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ระยะเวลาประมาณการ 10.25 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2575 โดยปี 2564 มีระยะเวลาคงเหลือ 0.25 ปี
- การประเมินมูลค่าซื้อคืน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ระยะเวลาประมาณการ 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2578

❖ อัตราคิดลด (Discount Rate หรือ r)

อัตราส่วนลดในการวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด ที่ได้รับถึงต้นทุนทางการเงินและความเสี่ยงแล้ว กระแสเงินสดสุทธิเป็นการเทียบกับอัตราส่วนลดจากหลักฐานทางตลาดของโรงแรม (กรรมสิทธิ์สมบัติ) อยู่ระหว่างประมาณ 9% – 10% บริษัทฯ เลือกใช้อัตราส่วนลด 9% เพื่อวิเคราะห์ส่วนลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และมูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)

❖ อัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate หรือ R)

มูลค่าทรัพย์สิน ณ สิ้นปีประมาณการ คำนวณโดยการประมาณการรายได้สุทธิในที่สุดท้ายของการดำเนินงาน แล้วหารด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) โดยอัตราผลตอบแทนการลงทุนสำหรับโรงแรมทั่วไปที่มีการดำเนินงานคล้ายคลึงกันประมาณ 6% - 9% ในการประเมินครั้งนี้บริษัทฯ พิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนการลงทุนที่ 6% โดยบริษัทฯ สมมติฐานว่าจะมีการถือครองทรัพย์สินไปตลอดประมาณการโดยไม่มีการขาย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายในการขายทรัพย์สิน

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้คำนวณอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากการใช้ $R = r - g$ โดยอัตราคิดลด (r) คือ 9% อัตราการเติบโตของรายได้สุทธิระยะยาว (g) คือ 3.20% ได้อัตราผลตอบแทน 6% (พิเศษ) โดยมาจากการพิจารณาว่าเมื่ออัตราการเข้าพักคงที่ รายได้รวมจากการดำเนินงาน ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน จะเพิ่มขึ้นในอัตราคงที่ตามอัตราการเติบโตของค่าห้องพักเฉลี่ย และรายได้จากการดำเนินงานสุทธิระยะยาว (Net Operating Income หรือ NOI) ก็เติบโตในอัตราคงที่เช่นกัน การลงทุนระยะยาวจึงมีโอกาสได้รายได้เพิ่มจากการเติบโตของค่าห้องพักเฉลี่ยเท่านั้น ผลตอบแทนจึงต่ำ ในขณะที่เดียวกัน ความเสี่ยงระยะยาวก็ต่ำด้วยเช่นกัน ดังนั้นอัตราผลตอบแทนระยะยาว ณ ปีสิ้นสุดประมาณการจึงเท่ากับอัตราคิดลด (ซึ่งรวม



ความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ หรือ Risk Premium แล้ว) ลบด้วยอัตราการเติบโตของรายได้สุทธิระยะยาว (NOI Growth) ทั้งนี้หากพิจารณาขายทรัพย์สินให้ผู้ประกอบการรายอื่น ณ ปีสิ้นสุดประมาณการ ผู้ประกอบการรายต่อไปจะสามารถมีกำไรจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นตามอัตราการเติบโตของรายได้สุทธิระยะยาว หรือ NOI Growth

❖ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดขายคืน (REIT buy-back)

หลักเกณฑ์ REIT buy-back

สำนักงาน ก.ล.ต. ได้ออกหลักเกณฑ์เพื่อช่วยเหลือผู้ประกอบการที่ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องอันเนื่องมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) สามารถนำอสังหาริมทรัพย์ของกิจการมาระดมทุนผ่านทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) โดยลงทุนในกรรมสิทธิ์ (Freehold) ที่มีข้อตกลงที่จะซื้อทรัพย์สินคืนเพื่อรักษาความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินเมื่อสถานการณ์ดีขึ้นได้ หรือที่เรียกว่า REIT buy-back มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 รูปแบบการระดมทุนผ่าน REIT buy-back โดยสังเขปแสดงตามภาพ ดังนี้



ที่มา : สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) (https://www.sec.or.th/TH/Pages/News_Detail.aspx?SECID=9047)

การประเมินมูลค่าการซื้อคืน

เนื่องจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้เป็นการประเมินเพื่อการจัดตั้งกองทรัสต์ของ บริษัท ดีทีพี โกลบอล รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้มอบหมายงาน) ซึ่งเป็นกองทรัสต์แบบที่มีข้อกำหนดขายคืนทรัพย์สิน (REIT buy-back) โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์สามารถทำข้อตกลงที่จะซื้อคืนจาก REIT ภายใต้เงื่อนไขและราคาที่ตกลงไว้ล่วงหน้า ทั้งนี้ผู้มอบหมายงานกำหนดวันที่คาดว่าจะซื้อคืนทรัพย์สิน ณ เดือน พ.ศ. 2568 บริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2568 โดยวิธีรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) สมมติฐานในการประเมินอ้างอิงจากข้อมูลตลาดของทรัพย์สินจากอดีตจนถึงปัจจุบัน (วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) และประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ตามที่ระบุไว้แล้วข้างต้น

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Discount Cash Flow)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565	มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 'โรงแรมยู เทาใหญ่' ที่ดินเนื้อที่ (คงเหลือ) 9-2-62.0 ไร่ หรือ 3,862.0 ตารางวา	354,454,776	393,008,906
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	354,000,000	393,000,000

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ

6.4. มูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน และมูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ดังนี้		
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)	:	354,000,000.-บาท (-สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	:	393,000,000.-บาท (-สามร้อยสามสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน-)
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) สำหรับตรวจสอบผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	มูลค่าที่ดินและอาคาร (ไม่รวมมูลค่าการลงทุน) 238,980,000.-บาท (-สองร้อยสามสิบล้านแปดพันเก้าแสนแปดหมื่นบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมอนด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ตามสภาพปัจจุบัน มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2565 (วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน)	:	354,000,000.-บาท (-สามร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน-)
---	---	--