EDMUND TIE

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 ไร่ (ประเมินเนื้อที่เพียง 9-2-62.0 ไร่)
พร้อมสิ่งปลูกสร้าง “โรงแรม ยู เขาใหญ่"
เลขที่ 99/22 หมู่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ
แยกจากถนนสายบ้านบุ่งเตย - บ้านสระน้ำใส
ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

รายงานเลขที่ VR069/2023

สำหรับ
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า
ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วันที่ประเมินมูลค่า 28 กันยายน 2566

EDMUND TIE

รายงานเลขที่ VR069/2023

วันที่ 10 สิงหาคม 2566

เรื่อง การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

อ้างถึง รายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม (Desktop Valuation) ซึ่งรายละเอียดทรัพย์สินและเอกสารประกอบต่างๆ อ้างอิงตามรายงานที่อ้างถึงข้างต้น ทั้งนี้ทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 ไร่ (ประเมินเนื้อที่เพียง 9-2-62.0 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมยูเขาใหญ่" เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบุ่งเตย – บ้านสระน้ำใส ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา ทั้งนี้ บริษัทฯ เข้าใจว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการ สำรวจ รวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่ามูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด * Edmund Tie & Company (Thailand) Co., Ltd. *

(พรรณี ศรีธัญญลักษณา)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

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. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน 7
4. ข้อมูลทรัพย์สิน 7
4.1. รายละเอียดที่ดิน 7
4.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 9
5. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า 10
5.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด 10
5.2. วิธีการประเมินมูลค่า 10
5.3. การประเมินมูลค่า 10
5.4. มูลค่าทรัพย์สิน 12

เอกสารประกอบ ก.	รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)
	- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
	- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
	- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีตารางปรับเปลี่ยนราคาซื้อขาย (Adjustment Grid Sales Analysis)
	- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)
เอกสารประกอบ ข.	อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565
เอกสารประกอบ ค.	แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบตลาด
เอกสารประกอบ ง - ซ,ฎ, ฏ	อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565
เอกสารประกอบ ฌ.	สำเนาเอกสารสิทธิ์-สารบบที่ดิน / ราคาประเมินราชการ
เอกสารประกอบ ญ.	ใบประกอบกิจการโรงแรม

ข้อมูลเพิ่มเติมติดต่อ
พัชษนัณค์ พรมธณนันท์
ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
อีเมล์ phachsanun.p@etcthailand.co.th

นันทรัตน์ เจริญภักดีกุล
ผู้อำนวยการ แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
อีเมล์ : nuntharat.c@etcthailand.co.th

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
2 อาคารสีลมเอจ ชั้น 10 ห้องเลขที่ S10020, S10023, S10076
ถนนสีลม แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทร : +66(0)2114-3827
www.etcthailand.co

EDMUND TIE

1. บทสรุปผู้บริหาร

ชื่อลูกค้า : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

วัตถุประสงค์ : การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ติดซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนสายบุ่งเตย – บ้านสระน้ำใส ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

พิกัดภูมิศาสตร์ : Lat 14.552060 Lon 101.472883(WGS-1984)

รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันมีการพัฒนาและใช้ประโยชน์โดยประกอบกิจการโรงแรม ภายใต้ชื่อ “โรงแรม ยู เขาใหญ่” ประกอบด้วยที่ดินเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ 13-1-97.0 ไร่หรือ 5,397.0 ตารางวา (ประเมินเนื้อที่เพียง 9-2-62.0 ไร่หรือ 3,862.0 ตารางวา) สิ่งปลูกสร้างจำนวน 8 รายการ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ พื้นที่รวม 9,604.40 ตารางเมตร

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน (ตารางวา)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	74567	189	12844	0	0	94.0	644.0
2	74568	190	12845	0	2	41.0	249.0
3	74569	191	12846	12	2	62.0	2,731.0
รวมเนื้อที่ที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				**13**	**1**	**97.0**	**5.397.0**
หัก ที่ดินส่วนที่ถูกรอนสิทธิ์อื่น ๆ ไม่ประเมินมูลค่า							
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74567 มีสภาพเป็นสวนหย่อม				0	0	94.0	94.0
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74568 ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นทั้งแปลง				0	2	41.0	241.0
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74569 ตกอยู่ในบังคับภารจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นบางส่วน				3	0	0.0	1,200.0
รวมเนื้อที่ดินส่วนที่ไม่ประเมินมูลค่า				**3**	**3**	**35.0**	**1,643.0**
คงเหลือเนื้อที่ดินส่วนที่ประเมินมูลค่า				**9**	**2**	**62.0**	**3,862.0**

ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

สิทธิในทรัพย์สิน : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

การตรวจสอบอายัด : ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

ภาระผูกพัน	:	- ที่ดินทั้ง 3 แปลงและสิ่งปลูกสร้างจำนองเป็นประกันอยู่กับบริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (อ้างอิงสัญญาให้สินเชื่อ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565) - ทรัพย์สินให้ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“แมกโนเลีย”) เช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2565 ถึง วันที่ 27 กันยายน 2568 ค่าเช่ารวม 49,249,008.- บาท (อ้างอิงตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ที่ได้รับจากกองทรัสต์) - ทรัพย์สินอยู่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 โดยมีข้อตกลงว่าแมกโนเลียจะซื้อทรัพย์สินคืน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปีที่ 3 ในมูลค่า 310,000,000.- บาท (อ้างอิงตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ที่ได้รับจากกองทรัสต์)
การใช้ทางเข้า-ออก	:	ซอยไม่มีชื่อ สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	:	ประกอบด้วย ไฟฟ้า น้ำบาดาล โทรศัพท์
ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	<u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบท และเกษตรกรรม “**พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว**” (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	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (อ้างอิงสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการยู เขาใหญ่ ลงวันที่ 28 กันยายน 2565
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารและแบบก่อสร้าง	:	อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565
ใบประกอบกิจการโรงแรม (แบบ ร.ร.2)	:	ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมเลขที่ 120/2565 อนุญาตให้บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ประกอบธุรกิจโรงแรม ชื่อ ยู เขาใหญ่ เป็นโรงแรมประเภท 3 จำนวน 63 ห้องพัก ตั้งแต่วันที่ 10 พฤศจิกายน 2564 ถึง วันที่ 9 พฤศจิกายน 2569

หนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำกิจการอื่น	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตนิคมสร้างตนเองลำตะคอง จังหวัดนครราชสีมา ซึ่งได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงแรมได้ ตามหนังสืออนุญาตให้ใช้ที่ดินทำกิจการอื่น เลขที่ พม.0608/12718 ลงวันที่ 18 ตุลาคม 2559
หลักเกณฑ์การประเมิน	:	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	:	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่า
วันที่สำรวจทรัพย์สิน	:	8 สิงหาคม 2565 (อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)
วันที่ประเมินมูลค่า	:	28 กันยายน 2566
มูลค่าทรัพย์สิน	:	**342,000,000.- บาท (-สามร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน-)**

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

นายกิตติ ก่อเกียรติโยธิน (สม.637)

บริษัท เอดมันด์ ไท ออนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด
Edmund Tie & Company (Thailand) Co., Ltd.

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

นายนพพล จุลละพราหมณ์ (ส.02-2-0773-62)

ผู้ประเมินหลักรับอนุญาต กลต.

นางพัชษนัณค์ พรมธณนันท์ (วฒ.092)

2. บทนำ

2.1. การมอบหมายงานและการว่าจ้าง

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จากของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ตามเอกสารใบเสนอราคาเลขที่ VP067/2023 ลงวันที่ 29 พฤษภาคม 2566

2.2. วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่า

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ สำหรับใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เท่านั้น

2.3. หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สิน

2.4. วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด เข้าทำการสำรวจทรัพย์สิน ณ วันที่ 8 สิงหาคม 2565 (อ้างอิงตามรายงานเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565)

2.5. วันที่ประเมินมูลค่า

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 (ตามวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์)

2.6. นิยามและคำจำกัดความของมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกิจการที่มีการระดมทุนในตลาดทุนหรือเพื่อประโยชน์ในการทำธุรกรรมในตลาดทุน ซึ่งรวมถึงการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ การประเมินมูลค่าหลักประกันการออกหุ้นกู้มีประกัน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ 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 นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริง ในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขายและไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอันเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาและมีระยะเวลาสิ้นสุดที่แน่นอน โดยแลกเปลี่ยนกับการชำระค่าเช่าล่วงหน้าหรือค่าเช่าตามระยะเวลา มูลค่าสิทธิการเช่าจะมีค่าเป็นบวกเมื่อค่าเช่าตลาดสูงกว่าค่าเช่าตามสัญญาและในกรณีที่ค่าเช่าตามสัญญาสูงกว่าค่าเช่าตลาด มูลค่าสิทธิการเช่าอาจจะมีค่าเป็นลบหรือเป็นศูนย์

มูลค่ากรรมสิทธิ์ที่ติดภาระการให้เช่า หมายถึง มูลค่าของสิทธิตามกฎหมายหรือกรรมสิทธิ์ซึ่งผู้เป็นเจ้าของมีในทรัพย์สินซึ่งได้มีการให้เช่าโดยที่ผู้เช่าได้รับสิทธิที่จะครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

สมมติฐานเพิ่มเติม หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งถึงแม้จะยังไม่เกิดขึ้นแต่เป็นสมมติฐานที่มีความสมเหตุสมผลและมีโอกาสหรือความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้น

สมมติฐานพิเศษ หมายถึง สมมติฐานเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นสมมติฐานที่ผู้ประเมินไม่คาดว่าจะเกิดขึ้นในสภาวะปกติขณะที่ทำการประเมินให้กับผู้ต้องการซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีผลประโยชน์พิเศษเฉพาะบุคคล

2.7. ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ

การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

ลับเฉพาะ

การประเมินมูลค่าและรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นความลับเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและผู้ประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอกรายงานทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือถ้อยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่กรณีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

แหล่งที่มาของข้อมูล

ข้อมูลต่างๆ ที่ปรากฏในรายงาน ผู้ประเมินมูลค่าได้มาจากลูกค้า และ/หรือผู้เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ซึ่งถือว่า เชื่อถือได้ บริษัทฯจะไม่รับผิดชอบหากมีการพิสูจน์ภายหลังว่าข้อมูลไม่ถูกต้อง สำหรับข้อมูลอื่นๆ เป็นข้อมูลภายในบริษัทฯ และข้อมูลที่ได้จากเอกสารหรือการตรวจสอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง

ภาระผูกพันในทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมิได้คำนึงถึงการเช่าหรือภาระผูกพันในทรัพย์สิน เว้นแต่จะมีรายการจดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน หรือได้รับการว่าจ้างและมีเอกสารประกอบในการประเมินมูลค่า

การใช้ประโยชน์ที่ดินและอาคาร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎกระทรวงผังเมืองรวม ที่กรมการผังเมืองประกาศใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันสำรวจประเมินมูลค่า สำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปรากฏในรายงานประเมินมูลค่า บริษัทฯ ถือว่าได้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร

การสำรวจทรัพย์สิน

การสำรวจที่ดิน บริษัทฯ มิได้ตรวจสอบถึงคุณภาพชั้นดิน สารปนเปื้อน หรือแร่ธาตุ ที่มีอยู่ใต้พื้นดิน สำหรับการสำรวจสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและคำนึงถึงความบกพร่องของอาคารจากสภาพภายนอกเท่านั้น แต่มิได้ตรวจสอบถึงความแข็งแรงหรือความปลอดภัยของโครงสร้างทางวิศวกรรม

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่

ขนาด รูปร่าง และพื้นที่ของทรัพย์สินที่ระบุไว้ในรายงาน มิได้ทำการรังวัดหรือวัดขนาดจากทรัพย์สินจริง แต่เป็นการคำนวณรายละเอียดจากสำเนาเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองในที่ดิน แผนผัง แบบพิมพ์เขียว หรือการคาดประมาณจากการนำสำรวจโดยผู้ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นบริษัทฯ จึงไม่อาจรับผิดชอบในกรณีที่มีความคลาดเคลื่อนในเชิงปริมาณและ/หรือปัญหาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับข้อจำกัดดังกล่าว

การให้การเป็นพยานในศาล

ผู้ประเมินมูลค่าไม่รับผิดชอบต่อการไต่ส่วนในการพิจารณาคดีของศาล ยกเว้นกรณีที่ได้มีการตกลงกันไว้ก่อน

3. รายละเอียดทรัพย์สินและที่ตั้งทรัพย์สิน

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

4. ข้อมูลทรัพย์สิน

4.1. รายละเอียดที่ดิน

4.1.1. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ทางบริษัทฯ ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จาก ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์และสัญญาเช่าจาก ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน และอ้างอิงการตรวจสอบตามรายงานเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 โดยที่ดินตั้งอยู่ในตำบลหมูสี 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	ก
2	74568	5238 IV 6608	190	12845	0	2	41.0	241.0	ก
3	74569	5238 IV 6608,6610	191	12846	12	2	62.0	5,062.0	ก
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ์					13	1	97	5.397.0	
<u>หัก</u> ที่ดินส่วนที่ถูกรอนสิทธิ์อื่น ๆ ซึ่งไม่ประเมินมูลค่า ดังนี้									
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74567 มีสภาพเป็นสวนหย่อม					0	0	94.0	94.0	
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74568 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นทั้งแปลง					0	2	41.0	241.0	
- ที่ดินโฉนดเลขที่ 74569 ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมให้ที่ดินแปลงอื่นบางส่วน					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 เป็นแปลงภาระยทรัพย์ โดยได้จดภาระจำยอมให้กับที่ดินโฉนดเลขที่ 37821 (แปลงสามานยทรัพย์) ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ 15 ตุลาคม 2555*

ลักษณะกรรมสิทธิ์	:	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
การตรวจสอบอายัด	:	ไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
ภาระผูกพัน	:	ก. จำนองเป็นประกันอยู่กับบริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ภาระผูกพัน (อื่นๆ) : มี ดังนี้

- ทรัพย์สินให้ บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (“แมกโนเลีย”) เช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2565 ถึง วันที่ 27 กันยายน 2568 ค่าเช่ารวม 49,249,008.- บาท (อ้างอิงตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ที่ได้รับจากกองทรัสต์)
- ทรัพย์สินอยู่ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 โดยมีข้อตกลงว่าแมกโนเลียจะซื้อทรัพย์สินคืน ณ วันที่สิ้นสุดสัญญาเช่าปีที่ 3 ในมูลค่า 310,000,000.- บาท (อ้างอิงตามสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 ที่ได้รับจากกองทรัสต์)

การตรวจสอบอายัด : ปัจจุบันไม่มีคำสั่งอายัดห้ามโอนใดๆ

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

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

4.1.2. ราคาประเมินทุนทรัพย์

จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ จากเว็บไซด์กรมธนารักษ์รอบบัญชี พ.ศ.2566-2569 มีรายละเอียดราคาประเมินราชการสำหรับโฉนดที่ดินกำหนดเป็นรายแปลงดังนี้

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินทุนทรัพย์	
				(ตร.ว.)	บาทต่อตร.ว.	บาท
1	74567	189	12844	94.0	ตกสำรวจ	N/A
2	74568	190	12845	241.0	ตกสำรวจ	N/A
3	74569	191	12846	5,062.0	5,000	25,310,000
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์				**5,397.0**		**25,310,000**

ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง

รหัส	รายการ	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อม (%)	พื้นที่ใช้ (ตร.ม.)	ราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง (บาทต่อ ตร.ม.)	(บาท)
506/1	อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น	6	6%	7,005.50	9,600	63,217,632
103	อาคารห้องควบคุมชั้นเดียว	6	6%	214.60	8,500	1,714,654
103	อาคารห้องขยะชั้นเดียว	6	6%	83.90	8,500	670,361
103	อาคารห้องเก็บของ	6	6%	14.30	8,500	114,257
518	อาคารกลาสเฮ้าส์	6	6%	97.60	5,850	536,702
521	ป้อมยาม	6	6%	11.09	5,450	56,814
518	ศาลา SPA PAVILION	6	6%	23.04	5,850	126,697
608	สระว่ายน้ำ	6	6%	433.90	7,900	3,222,141
504	โรงจอดรถ	6	6%	144.00	2,500	338,400
601	รั้วรอบโครงการ	6	6%	203.50	2,100	401,709
611	ลานจอดรถลาดยาง	6	6%	1,960.00	500	921,200
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง						71,320,568
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์ทั้งหมด						96,630,568

4.1.3. - 5.1.7 อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

4.2. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5. การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

5.1. การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5.2. วิธีการประเมินมูลค่า

- อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

5.3. การประเมินมูลค่า

5.3.1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)

❑ **การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด** (Adjustment Grid Sales Analysis)

จากการวิเคราะห์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach)บริษัทฯ ได้ตรวจสอบข้อมูลที่มีการซื้อ-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 โดยอ้างอิงราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร จากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยปี 2566-2567 ปรับตามดัชนีวัสดุก่อสร้างและอ้างอิงจากราคาก่อสร้างของผู้รับเหมาทั่วไป หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางด้านกายภาพ และการใช้งาน ตามแต่ละประเภทอาคาร มูลค่า ที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดตามสภาพปัจจุบันควรมีมูลค่าดังนี้

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	มูลค่าประกันภัย (บาท) (มูลค่าทดแทนใหม่ - RCN)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) (มูลค่าตามสภาพ - DRC)
- ที่ดินเนื้อที่ (คงเหลือ) 9-2-62.0 ไร่ หรือ 3,862.0 ตารางวา		35,240,750
- มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ตามสภาพปัจจุบัน	206,346,901	199,838,927
รวมมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ตามสภาพปัจจุบัน)	**206,346,901**	**235,079,677**
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	**206,347,000**	**235,800,000**

รายละเอียดการประเมินมูลค่าเงินลงทุน	(มูลค่าทดแทนใหม่ - RCN)	(มูลค่าตามสภาพ - DRC)
- งานตกแต่งภายในและภายนอกห้องพัก	63,000,000	44,100,000
รวมมูลค่าเงินลงทุน (ปัดเศษ)	63,000,000	44,100,000
รวมมูลค่าที่ดินสิ่งปลูกสร้างและมูลค่าเงินลงทุน (ปัดเศษ)	269,646,000	279,180,000

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

5.3.2. การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

- สมมติฐานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อ้างอิงตามเอกสารประกอบ ก.

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ (Discount Cash Flow)	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 28 กันยายน 2566	มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน (บาท) ณ วันที่ 28 กันยายน 2568
- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและสังหาริมทรัพย์ "โรงแรมยู เขาใหญ่" ที่ดินเนื้อที่ (คงเหลือ) 9-2-62.0 ไร่	341,766,898	358,767,900
หรือประมาณ (ปัดเศษ)	342,000,000	359,000,000

หมายเหตุ - ดูรายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) ตามเอกสารประกอบ ก.

5.4. มูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี แสดงดังตารางต่อไปนี้

วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) สำหรับกำหนดมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน และมูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ดังนี้		
มูลค่าทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบัน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566	:	342,000,000.-บาท (-สามร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน-)
มูลค่าซื้อคืนทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568	:	359,000,000.-บาท (-สามร้อยห้าสิบเก้าล้านบาทถ้วน-)
วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC) สำหรับตรวจสอบผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	มูลค่าที่ดินและอาคาร (ไม่รวมมูลค่าการลงทุน) 235,800,000.-บาท (-สองร้อยสามสิบห้าล้านแปดแสนบาทถ้วน-)

บริษัท เอ็ดมันด์ ไต แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบ (หัวข้อ 2.7) ควรมีมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF) มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินณ วันที่ 28 ตุลาคม 2566	:	**342,000,000.-บาท** **(-สามร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน-)**

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

เอกสารประกอบ ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

- การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (DCF)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)

รายละเอียด	:	**การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม**
รายละเอียดทรัพย์สิน	:	**ที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 ไร่ (ประเมินเพียง 9-2-62.0 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม ยู เขาใหญ่"**
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	**เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา**
ลูกค้าราย	:	**ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดี ทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน**
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	28 กันยายน 2566
รายงานการประเมินเลขที่	:	VR069/2023

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน ("กองทรัสต์") ได้ซื้อทรัพย์สินจากบริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด ("แมกโนเลีย") และได้ให้แมกโนเลียเช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่ตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2565 - 27 กันยายน 2568 เมื่อครบกำหนด 3 ปี จะขายทรัพย์สินคืนให้กับแมกโนเลีย ในการประเมินครั้งนี้จึงประเมินเป็น 2 กรณี คือกรณีประเมินตามสภาพปัจจุบัน ณ 28 กันยายน 2566 ขายทรัพย์สินคืน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 **สำหรับการประเมินตามสภาพปัจจุบันกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินโดยไม่คำนึงถึงรายได้จากการให้แมกโนเลียเช่า**

สำหรับสมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ ต้นทุนขายและค่าใช้จ่ายในการประเมินครั้งนี้อ้างอิงตามงบการเงินปี 2560 ถึงปี 2566 (Actual มกราคม - มิถุนายน และ Budget กรกฎาคม-ธันวาคม) สัญญาเช่าทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัย หนังสือแจ้งภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง Hotel License and Royalty Agreement และอื่นๆ ที่ได้รับจากกองทรัสต์ รายละเอียดดังนี้

1 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้

1.1 สมมติฐานเกี่ยวกับห้องพัก

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

1.2 สมมติฐานเกี่ยวกับรายได้ค่าห้องพัก

รายละเอียด	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2563 (Covid -19)	พ.ศ. 2564 (Covid -19)	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2566 Actual+Budget
จำนวนวันดำเนินงาน	365	365	365	366	365	365	365
จำนวนห้องพัก	63	63	63	63	63	63	63
จำนวนห้องที่สามารถขายได้	22,995	22,995	22,995	23,058	22,995	22,995	22,995
จำนวนห้องที่มีการเข้าพัก	17,443	19,514	18,933	14,754	14,394	18,827	18,978
อัตราการเข้าพัก	75.86%	84.86%	82.34%	63.99%	62.60%	81.87%	82.53%
Average room rate (บาท/ห้อง/คืน)	2,547	2,704	2,558	2,538	2,806	3,015	2,757
RevPAR (บาท/ห้อง/คืน)	1,932	2,295	2,107	1,624	1,756	2,468	2,275
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพัก (%)		6.18%	-5.39%	-0.78%	10.54%	7.45%	-8.57%
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย (เฉลี่ยรวมปีที่มีสถานการณ์วิกฤติ Covid-19 ด้วย)							1.57%

ประมาณการค่าห้องพักเฉลี่ย และ อัตราการเข้าพักเฉลี่ย ปี 2566 - ถึงสิ้นสุดประมาณการ

รายละเอียด	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2567	พ.ศ. 2568	พ.ศ. 2569	หมายเหตุ
จำนวนห้องพักที่รวม (ห้อง/ปี)	22,995	22,995	22,995	22,995	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
จำนวนห้องพักที่ขายได้ (ห้อง/ปี)	18,971	19,258	19,546	19,546	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (%)	82.50%	83.75%	85.00%	85.00%	ถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	2,800	2,884	2,971	3,060	ปรับตามอัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ยไปจนถึงสิ้นสุดประมาณการ
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย (%)		3.00%	3.00%	3.00%	อ้างอิงอัตราการปรับเพิ่มตลาดในสถานการณ์ปกติ

1.3 รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	42.00%	ของรายได้ค่าห้องพัก
1.4 รายได้แผนกสปา	4.00%	ของรายได้ค่าห้องพัก
1.5 รายได้แผนกอื่น ๆ	1.20%	ของรายได้ค่าห้องพัก

2 สมมติฐานเกี่ยวกับต้นทุนขายและค่าใช้จ่าย

2.1 **ต้นทุนขาย** (Cost of Sales) **(ไม่รวมเงินเดือน)**

2.1.1 ต้นทุนค่าห้องพัก	17.60%	ของรายได้ค่าห้องพัก
2.1.2 ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	49.80%	ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม
2.1.3 ต้นทุนแผนกสปา	9.80%	ของรายได้แผนกสปา
2.1.4 ต้นทุนของแผนกอื่นๆ	4.00%	ของรายได้แผนกอื่นๆ

2.2 **ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน**

2.2.1 ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของทุกแผนก	18,807,156	บาท / ปี ปรับเพิ่ม	3.50%	ต่อปี
2.2.2 ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป	4.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม	2.00%	จากปีก่อนหน้า
2.2.3 ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด	3.20%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม	2.00%	จากปีก่อนหน้า
2.2.4 Base Management fees	2.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน		
2.2.5 ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	2.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม	2.00%	จากปีก่อนหน้า
2.2.6 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและพลังงาน	6.60%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ตั้งแต่ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม	2.00%	จากปีก่อนหน้า

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

2.3 **ค่าใช้จ่ายคงที่** (Fixed Charge)

สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์		4.00%	ของรายได้รวม	
Incentive fees		6.00%	ของกำไรจากการดำเนินงาน (น้อยกว่าหรือเท่ากับ 35%)	
		7.00%	ของกำไรจากการดำเนินงาน (มากกว่าหรือเท่ากับ 35.1%)	
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ปี 2566 (ได้ส่วนลด 15%	248,416	บาท / ปี	
	ปี 2566 (ไม่มีส่วนลด)	292,255	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	0.10%
ประกันภัย	อ้างอิงงบการเงินปี 2566	219,886	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ	1.00%

3 **ระยะเวลาประมาณการ**

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน		28 กันยายน 2566
การนับรอบระยะเวลา 1 ปี		1 มกราคม - 31 ธันวาคม
ณ ปีที่ 1 มีระยะเวลาประมาณการ	3.1	เดือน
จำนวนวันประมาณการในปีที่ 1	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2566)
สมมติฐานจำนวนวันต่อปี	365	วัน
สมมติฐานจำนวนวันที่รับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายสำหรับปี 2568	95	วัน (นับตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน-31 ธันวาคม 2568)
ระยะเวลาประมาณการสำหรับการประเมิน ณ 28 กันยายน 2566	10.26	ปี
ระยะเวลาประมาณการสำหรับการประเมิน ณ 28 กันยายน 2568	10.26	ปี

4 **สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทน** (Capitalization rate) **และ อัตราคิดลด** (Discount Rate)

4.1 อัตราคิดลด (Discount Rate)

<u>อัตราคิดลด (Discount Rate)</u>

คำนวณจาก Risk free + Risk premium โดย Risk free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาล ณ วันที่ 10 สิงหาคม พ.ศ.2566 ระยะเวลา 10 ปี สำหรับ Risk premium พิจารณาจากผลรวมของความเสี่ยงจากการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่ไม่สามารถควบคุมได้ต่างๆ เช่น ปัจจัยทาง เศรษฐกิจ การเมือง สงคราม ภัยพิบัติ และ โรคระบาด เป็นต้น รายละเอียดดังนี้

Risk free	2.61%
Risk premium	6.50%
Discount Rate (r)	9.11%
สรุป : อัตราคิดลดที่ใช้ในการประเมิน	**9.00%**

4.2 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) **6.00%**

5 **สรุปมูลค่าทรัพย์สิน**

มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566	342,000,000.00	**บาท**
มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568	359,000,000.00	**บาท**

หมายเหตุ : ในการประเมินครั้งนี้กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ให้ประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานการประเมินเดิมเลขที่ VR049/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ จึงประเมินโดยไม่นำภาระผูกพันการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โครงการยู เขาใหญ่ ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2565 มาพิจารณา

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 ไร่ (ประเมินเพียง 9-2-62.0 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม ยู เขาใหญ่"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2566 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
ที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 ไร่ (ประเมินเพียง 9-2-62.0 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม ยู เขาใหญ่" - (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)

ปี พ.ศ.			2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	Terminal
วันที่เริ่มต้น			28 กันยายน 2566	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577
วันที่สิ้นสุด			31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577
รอบปีที่			0.26	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26	9.26	10.26	
จำนวนวัน / ปี		วัน	95	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนห้องพัก		ห้อง	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
จำนวนห้องที่สามารถขายได้ทั้งหมด		ห้อง / ปี	5,985	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995
จำนวนห้องที่ขายแล้ว		ห้อง / ปี	4,938	19,258	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย		%	82.50%	83.75%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย		บาท / ห้อง / คืน	2,800	2,884	2,971	3,060	3,151	3,246	3,343	3,444	3,547	3,653	3,763	3,876
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย		%		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Rev Par			2,310	2,415	2,525	2,601	2,679	2,759	2,842	2,927	3,015	3,105	3,199	3,294
ประมาณการรายได้														
รายได้แผนกห้องพัก		บาท / ปี	13,825,350	55,540,973	58,061,041	59,802,873	61,596,959	63,444,867	65,348,213	67,308,660	69,327,920	71,407,757	73,549,990	75,756,490
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	42.00%	ของรายได้แผนกห้องพัก	5,806,647	23,327,209	24,385,637	25,117,206	25,870,723	26,646,844	27,446,250	28,269,637	29,117,726	29,991,258	30,890,996	31,817,726
รายได้แผนกสปา	4.00%	ของรายได้แผนกห้องพัก	553,014	2,221,639	2,322,442	2,392,115	2,463,878	2,537,795	2,613,929	2,692,346	2,773,117	2,856,310	2,942,000	3,030,260
รายได้แผนกอื่นๆ	1.20%	ของรายได้แผนกห้องพัก	165,904	666,492	696,732	717,634	739,164	761,338	784,179	807,704	831,935	856,893	882,600	909,078
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	100.00%	**ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน**	20,350,915.20	81,756,312.62	85,465,852.78	88,029,828.36	90,670,723.21	93,390,844.91	96,192,570.26	99,078,347.36	102,050,697.79	105,112,218.72	108,265,585.28	111,513,552.84
ต้นทุนขาย (Cost of Sales) **(ไม่รวมเงินเดือน)**														
ต้นทุนค่าห้องพัก	17.60%	ของรายได้ค่าห้องพัก	2,433,262	9,775,211	10,218,743	10,525,306	10,841,065	11,166,297	11,501,286	11,846,324	12,201,714	12,567,765	12,944,798	13,333,142
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	49.80%	ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	2,891,710	11,616,950	12,144,047	12,508,369	12,883,620	13,270,128	13,668,232	14,078,279	14,500,628	14,935,647	15,383,716	15,845,227
ต้นทุนของแผนกสปา	9.80%	ของรายได้จากสปา	54,195	217,721	227,599	234,427	241,460	248,704	256,165	263,850	271,765	279,918	288,316	296,965
ต้นทุนของแผนกอื่นๆ	4.00%	ของรายได้อื่น ๆ	6,636	26,660	27,869	28,705	29,567	30,454	31,367	32,308	33,277	34,276	35,304	36,363
รวมต้นทุนขาย	26.46%	**ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน**	5,385,803	21,636,542	22,618,259	23,296,807	23,995,711	24,715,583	25,457,050	26,220,762	27,007,384	27,817,606	28,652,134	29,511,698
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน														
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของทุกแผนก	18,807,156	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 3.50%	4,895,013	19,465,406	20,146,696	20,851,830	21,581,644	22,337,002	23,118,797	23,927,955	24,765,433	25,632,223	26,529,351	27,457,878
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป	4.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2569 เป็นต้นไปหรับเพิ่ม 2.00%	915,791	3,679,034	3,845,963	3,922,883	4,001,340	4,081,367	4,162,994	4,246,254	4,331,179	4,417,803	4,506,159	4,596,282
ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด	3.20%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2569 เป็นต้นไปหรับเพิ่ม 2.00%	651,229	2,616,202	2,734,907	2,789,605	2,845,398	2,902,305	2,960,352	3,019,559	3,079,950	3,141,549	3,204,380	3,268,467
Base Management fees	2.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	508,773	2,043,908	2,136,646	2,200,746	2,266,768	2,334,771	2,404,814	2,476,959	2,551,267	2,627,805	2,706,640	2,787,839
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	2.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2569 เป็นต้นไปหรับเพิ่ม 2.00%	508,773	2,043,908	2,136,646	2,179,379	2,222,967	2,267,426	2,312,775	2,359,030	2,406,211	2,454,335	2,503,422	2,553,490
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและพลังงาน	6.60%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2569 เป็นต้นไปหรับเพิ่ม 2.00%	1,343,160	5,395,917	5,640,746	5,753,561	5,868,632	5,986,005	6,105,725	6,227,840	6,352,396	6,479,444	6,609,033	6,741,214
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	42.82%	**ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน**	7,479,579	29,848,458	36,641,605	37,698,004	38,786,749	39,908,877	41,065,457	42,257,596	43,486,437	44,753,160	46,058,984	47,405,171
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	30.71%	**ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน**	7,485,532	30,271,313	26,205,988	27,035,017	27,888,263	28,766,386	29,670,063	30,599,990	31,556,876	32,541,453	33,554,467	34,596,684
		% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	*36.78%*	*37.03%*	*30.66%*	*30.71%*	*30.76%*	*30.80%*	*30.84%*	*30.88%*	*30.92%*	*30.96%*	*30.99%*	*31.02%*
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)														
สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	4.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	814,037	3,270,253	3,418,634	3,521,193	3,626,829	3,735,634	3,847,703	3,963,134	4,082,028	4,204,489	4,330,623	4,460,542
Incentive fees	6.00%	ของกำไรจากการดำเนินงาน (น้อยกว่าหรือเท่ากับ 35%)			1,572,359	1,622,101	1,673,296	1,725,983	1,780,204	1,835,999	1,893,413	1,952,487	2,013,268	2,075,801
	7.00%	ของกำไรจากการดำเนินงาน (มากกว่าหรือเท่ากับ 35.1%)	523,987	2,118,992										
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	292,255	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.10%	76,066	292,547	292,839	293,132	293,425	293,719	294,013	294,307	294,601	294,896	295,190	295,486
ประกันภัย	219,886	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 1.00%	57,231	222,085	224,306	226,549	228,814	231,102	233,413	235,748	238,105	240,486	242,891	245,320
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	6.43%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	1,471,321	5,903,876	5,508,139	5,662,975	5,822,364	5,986,438	6,155,333	6,329,187	6,508,146	6,692,358	6,881,973	7,077,149
กระแสรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Incom	24.28%		6,014,212	24,367,437	20,697,850	21,372,042	22,065,898	22,779,948	23,514,731	24,270,802	25,048,730	25,849,095	26,672,494	27,519,535
NOI Growth	*3.21%*						*3.25%*	*3.24%*	*3.23%*	*3.22%*	*3.21%*	*3.20%*	*3.19%*	*3.18%*
มูลค่าสุดท้าย ณ อัตราผลตอบแทน	6.00%												458,658,922.14	
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสทธิ			6,014,211.65	24,367,436.71	20,697,849.66	21,372,041.82	22,065,898.31	22,779,947.52	23,514,730.71	24,270,802.28	25,048,730.02	25,849,095.44	485,331,416.12	
อัตราคิดลด	9.00%	PV. Factors	0.977843	0.897104	0.823031	0.755074	0.692729	0.635531	0.583056	0.534914	0.490746	0.450226	0.413051	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)	341,766,898	บาท	5,880,955	21,860,125	17,034,972	16,137,473	15,285,688	14,477,363	13,710,405	12,982,792	12,292,564	11,637,935	200,466,627	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (เบ็ดเสร็จ)	342,000,000	บาท												

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าทรัพย์สินโดยไม่ต้องตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 ไร่ (ประเมินเพียง 9-2-62.0 ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม ยู เขาใหญ่"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2568

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 28 กันยายน 2568 โดยวิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)
ที่ดินเนื้อที่ 13-1-97.0 **ไร่ (ประเมินเพียง** 9-2-62.0 **ไร่) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม ยู เขาใหญ่" - (กรรมสิทธิ์สมบูรณ์)**

ปี พ.ศ.			2566	2567	2568	2569	2570	2571	2572	2573	2574	2575	2576	2577	2578	Terminal
วันที่เริ่มต้น			28 กันยายน 2566	1 มกราคม 2567	1 มกราคม 2568	1 มกราคม 2569	1 มกราคม 2570	1 มกราคม 2571	1 มกราคม 2572	1 มกราคม 2573	1 มกราคม 2574	1 มกราคม 2575	1 มกราคม 2576	1 มกราคม 2577	1 มกราคม 2578	1 มกราคม 2577
วันที่สิ้นสุด			31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2569	31 ธันวาคม 2570	31 ธันวาคม 2571	31 ธันวาคม 2572	31 ธันวาคม 2573	31 ธันวาคม 2574	31 ธันวาคม 2575	31 ธันวาคม 2576	31 ธันวาคม 2577	31 ธันวาคม 2578	31 ธันวาคม 2577
รอบปีที่			0.00	0.00	0.26	1.26	2.26	3.26	4.26	5.26	6.26	7.26	8.26	9.26	10.26	
จำนวนวัน / ปี		วัน			95	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
จำนวนห้องพัก		ห้อง	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
จำนวนห้องที่สามารถขายได้ทั้งหมด		ห้อง / ปี	-	-	5,985	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995	22,995
จำนวนห้องที่ขายแล้ว		ห้อง / ปี	-	-	5,087	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546	19,546
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย		%	82.50%	83.75%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%	85.00%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย		บาท / ห้อง / คืน	2,800	2,884	2,971	3,060	3,151	3,246	3,343	3,444	3,547	3,653	3,763	3,876	3,992	4,112
อัตราการปรับเพิ่มค่าห้องพักเฉลี่ย		%		3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Rev Par					2,525	2,601	2,679	2,759	2,842	2,927	3,015	3,105	3,199	3,294	3,393	3,495
ประมาณการรายได้																
รายได้แผนกห้องพัก		บาท / ปี	0		15,111,778	59,802,873	61,596,959	63,444,867	65,348,213	67,308,660	69,327,920	71,407,757	73,549,990	75,756,490	78,029,184	80,370,060
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	42.00%	ของรายได้แผนกห้องพัก	0		6,346,947	25,117,206	25,870,723	26,646,844	27,446,250	28,269,637	29,117,726	29,991,258	30,890,996	31,817,726	32,772,257	33,755,425
รายได้แผนกสปา	4.00%	ของรายได้แผนกห้องพัก	0		604,471	2,392,115	2,463,878	2,537,795	2,613,929	2,692,346	2,773,117	2,856,310	2,942,000	3,030,260	3,121,167	3,214,802
รายได้แผนกอื่นๆ	1.20%	ของรายได้แผนกห้องพัก	0		181,341	717,634	739,164	761,338	784,179	807,704	831,935	856,893	882,600	909,078	936,350	964,441
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	100.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	0.00	0.00	22,244,537.02	88,029,828.36	90,670,723.21	93,390,844.91	96,192,570.26	99,078,347.36	102,050,697.79	105,112,218.72	108,265,585.28	111,513,552.84	114,858,959.42	118,304,728.21
ต้นทุนขาย (Cost of Sales) **(ไม่รวมเงินเดือน)**																
ต้นทุนค่าห้องพัก	17.60%	ของรายได้ค่าห้องพัก			2,659,673	10,525,306	10,841,065	11,166,297	11,501,286	11,846,324	12,201,714	12,567,765	12,944,798	13,333,142	13,733,136	14,145,131
ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม	49.80%	ของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม			3,160,779	12,508,369	12,883,620	13,270,128	13,668,232	14,078,279	14,500,628	14,935,647	15,383,716	15,845,227	16,320,584	16,810,202
ต้นทุนของแผนกสปา	9.80%	ของรายได้จากสปา			59,238	234,427	241,460	248,704	256,165	263,850	271,765	279,918	288,316	296,965	305,874	315,051
ต้นทุนของแผนกอื่นๆ	4.00%	ของรายได้อื่น ๆ			7,254	28,705	29,567	30,454	31,367	32,308	33,277	34,276	35,304	36,363	37,454	38,578
รวมต้นทุนขาย	**26.46%**	**ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน**	**0**	**0**	**5,886,944**	**23,296,807**	**23,995,711**	**24,715,583**	**25,457,050**	**26,220,762**	**27,007,384**	**27,817,606**	**28,652,134**	**29,511,698**	**30,397,049**	**31,308,961**
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน																
ค่าใช้จ่ายเงินเดือนของทุกแผนก	18,807,156	บาท/ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มปีละ 3.50%			5,243,661	20,851,830	21,581,644	22,337,002	23,118,797	23,927,955	24,765,433	25,632,223	26,529,351	27,457,878	28,418,904	29,413,566
ค่าใช้จ่ายดำเนินงานทั่วไป	4.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00%			1,001,004	3,922,883	4,001,340	4,081,367	4,162,994	4,246,254	4,331,179	4,417,803	4,506,159	4,596,282	4,688,208	4,781,972
ค่าใช้จ่ายขายและการตลาด	3.20%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00%			711,825	2,789,605	2,845,398	2,902,305	2,960,352	3,019,559	3,079,950	3,141,549	3,204,380	3,268,467	3,333,837	3,400,513
Base Management fees	2.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน			556,113	2,200,746	2,266,768	2,334,771	2,404,814	2,476,959	2,551,267	2,627,805	2,706,640	2,787,839	2,871,474	2,957,618
ค่าใช้จ่ายซ่อมบำรุงและรักษา	2.50%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00%			556,113	2,179,379	2,222,967	2,267,426	2,312,775	2,359,030	2,406,211	2,454,335	2,503,422	2,553,490	2,604,560	2,656,651
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคและพลังงาน	6.60%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน ปี 2569 เป็นต้นไปปรับเพิ่ม 2.00%			1,468,139	5,753,561	5,868,632	5,986,005	6,105,725	6,227,840	6,352,396	6,479,444	6,609,033	6,741,214	6,876,038	7,013,559
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน	**42.82%**	**ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน**	**0**	**0**	**9,536,856**	**37,698,004**	**38,786,749**	**39,908,877**	**41,065,457**	**42,257,596**	**43,486,437**	**44,753,160**	**46,058,984**	**47,405,171**	**48,793,021**	**50,223,879**
กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit)	30.71%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	0	0	6,820,737	27,035,017	27,888,263	28,766,386	29,670,063	30,599,990	31,556,876	32,541,453	33,554,467	34,596,684	35,668,890	36,771,888
		% ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน			*30.66%*	*30.71%*	*30.76%*	*30.80%*	*30.84%*	*30.88%*	*30.92%*	*30.96%*	*30.99%*	*31.02%*	*31.05%*	*31.08%*
ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charge)																
สำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	4.00%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน			889,781	3,521,193	3,626,829	3,735,634	3,847,703	3,963,134	4,082,028	4,204,489	4,330,623	4,460,542	4,594,358	4,732,189
Incentive fees	6.00%	ของกำไรจากการดำเนินงาน (น้อยกว่าหรือเท่ากับ 35%)			409,244	1,622,101	1,673,296	1,725,983	1,780,204	1,835,999	1,893,413	1,952,487	2,013,268	2,075,801	2,140,133	2,206,313
	7.00%	ของกำไรจากการดำเนินงาน (มากกว่าหรือเท่ากับ 35.1%)														
ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	292,255	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 0.10%			76,218	293,132	293,425	293,719	294,013	294,307	294,601	294,896	295,190	295,486	295,781	295,486
ประกันภัย	219,886	บาท / ปี ปีต่อไปปรับเพิ่มเฉลี่ยปีละ 1.00%			58,381	226,549	228,814	231,102	233,413	235,748	238,105	240,486	242,891	245,320	247,773	250,251
รวมค่าใช้จ่ายคงที่	6.43%	ของรายได้รวมจากการดำเนินงาน	0	0	1,433,625	5,662,975	5,822,364	5,986,438	6,155,333	6,329,187	6,508,146	6,692,358	6,881,973	7,077,149	7,278,046	7,484,239
กระแสรายได้จากการดำเนินงานสุทธิ (Net Operating Incom	24.28%		0	0	5,387,112	21,372,042	22,065,898	22,779,948	23,514,731	24,270,802	25,048,730	25,849,095	26,672,494	27,519,535	28,390,844	29,287,649
NOI Growth	*3.20%*						*3.25%*	*3.24%*	*3.23%*	*3.22%*	*3.21%*	*3.20%*	*3.19%*	*3.18%*	*3.17%*	*3.16%*
มูลค่าสุดท้าย ณ อัตราผลตอบแทน	6.00%														488,127,489.82	
รวมกระแสเงินสดจากการดำเนินงานสทธิ			0.00	0.00	5,387,111.56	21,372,041.82	22,065,898.31	22,779,947.52	23,514,730.71	24,270,802.28	25,048,730.02	25,849,095.44	26,672,493.98	27,519,535.33	516,518,333.53	
อัตราคิดลด	9.00%	PV. Factors	1.00000	1.00000	0.97782	0.897082	0.823011	0.755056	0.692712	0.635516	0.583042	0.534901	0.490735	0.450215	0.413042	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (Net Present Value)	358,767,900	บาท	0	0	5,267,625	19,172,474	18,160,477	17,200,136	16,288,936	15,424,483	14,604,462	13,826,707	13,089,126	12,389,708	213,343,766	
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (เต็มเศษ)	359,000,000	บาท														

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ตรวจสอบภาคสนาม

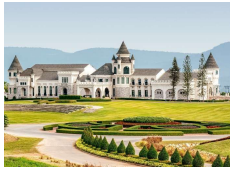
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 9-2-62.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม ยู เขาใหญ่"

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ถนนสายบ้านบุ่งเตย - บ้านสระน้ำใสตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 45197

ข้อมูลเปรียบเทียบ (ประเภทโรงแรม)

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1			ข้อมูลเปรียบเทียบ 2			ข้อมูลเปรียบเทียบ 3			ข้อมูลเปรียบเทียบ 4			ข้อมูลเปรียบเทียบ 5			ข้อมูลเปรียบเทียบ 6		
รูปถ่ายภายนอก																		
ประเภททรัพย์สิน	โรงแรม			โรงแรม			โรงแรม			โรงแรม			โรงแรม			โรงแรม		
ชื่อโรงแรม	โบทานิกา เขาใหญ่ รีสอร์ท			เทมส์ วัลลีย์ เขาใหญ่			ลาบาริส เขาใหญ่			ดุสิตดีทู เขาใหญ่			คีรีมายา กอล์ฟ รีสอร์ท แอนด์ สปา			เมอเวนพิค รีสอร์ต เขาใหญ่		
ที่ตั้งโครงการ	ติดซอยไม่มีชื่อ			ติดถนนธนะรัตน์ (ทล.2090)			ติดถนนธนะรัตน์ (ทล.2090)			ติดซอยไม่มีชื่อ			ติดถนนสายเขาใหญ่-วังน้ำเขียว (นม.3052)			ติดซอยไม่มีชื่อ		
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ประมาณ 750 เมตร			ติดถนนสายหลัก			ติดถนนสายหลัก			ประมาณ 1600 เมตร			ติดถนนสายหลัก			ประมาณ 93 เมตร		
มาตรฐานโครงการ	มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 4.5 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 4 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว			มาตรฐานโรงแรมระดับ 5 ดาว		
สภาพอาคารและการดูแลรักษา	สภาพใหม่ / ดูแลรักษาดี			สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี			สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี			สภาพใหม่ / ดูแลรักษาดี			สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี			สภาพปานกลาง / ดูแลรักษาดี		
จำนวนห้องพักทั้งหมด	ประมาณ 115 ห้อง			ประมาณ 60 ห้อง			ประมาณ 70 ห้อง			ประมาณ 79 ห้อง			ประมาณ 60 ห้อง			ประมาณ 112 ห้อง		
อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)	N/A			N/A			N/A			N/A			N/A			N/A		
รูปแบบห้องพัก/การออกแบบ	ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี		
การดูแลรักษาห้องพัก	ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี		
การตกแต่งภายในห้องพัก	ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี		
เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ภายในห้องพัก	ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี			ค่อนข้างดี		
- **แผนกต้อนรับ** (Front)	มี			มี			มี			มี			มี			มี		
- Room Service	มี			มี			มี			มี			มี			มี		
- **ห้องจัดเลี้ยง/ห้องประชุม**	ไม่มี			ไม่มี			ไม่มี			ไม่มี			ไม่มี			ไม่มี		
- **อาหารและเครื่องดื่ม**	มี			มี			มี			มี			มี			มี		
- **อินเตอร์เน็ต/ wi fi**	มี			มี			มี			มี			มี			มี		
- **ที่จอดรถ**	มี			มี			มี			มี			มี			มี		
- **รักษาความปลอดภัย**	มี			มี			มี			มี			มี			มี		
- **สระว่ายน้ำ**	มี			มี			มี			มี			มี			มี		
- **เคเบิลทีวี**	มี			มี			มี			มี			มี			มี		
อัตราค่าใช้บริการ	**แบบห้องพัก**	**พื้นที่ (ตรม.)**	**ค่าห้องพัก (บาท/คืน)**	**แบบห้องพัก**	**พื้นที่ (ตรม.)**	**ค่าห้องพัก (บาท/คืน)**	**แบบห้องพัก**	**พื้นที่ (ตรม.)**	**ค่าห้องพัก (บาท/คืน)**	**แบบห้องพัก**	**พื้นที่ (ตรม.)**	**ค่าห้องพัก (บาท/คืน)**	**แบบห้องพัก**	**พื้นที่ (ตรม.)**	**ค่าห้องพัก (บาท/คืน)**	**แบบห้องพัก**	**พื้นที่ (ตรม.)**	**ค่าห้องพัก (บาท/คืน)**
	โบทานิกา สตูดิโอ	49.00	2,906	Deluxe Thames Garden	40.00	4,081	King Deluxe Room	45.00	4,244	Deluxe Room Twin Bed	36.00	1,989	Plantation View	42.00	3,093	uxe Room With 1 King Size	45.00	3,800
	โบทานิกา สวีท	63.00	3,444	s Deluxe Garden View Twir	40.00	4,263	Grande Deluxe Room	55.00	4,657	Deluxe Room King Bed	36.00	2,835	Horizon View Room	42.00	3,392	Executive Deluxe Room King	55.00	4,140
	ห้องสวีทสองห้องนอน	94.00	7,535	Deluxe Pond	40.00	4,767	Duplex Room	65.00	6,384	Deluxe Plus Twin Room	36.00	2,601	Terrace Suite	72.00	6,306	Ozone Suite	170.00	5,075
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Deluxe Plus King Room	36.00	2,754	Tented Villa	180.00	11,712.00	Garden Villa	180.00	6,275
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Corner Suite 1 King Bed	72.00	3,902	-	-	-	Two Bedroom Pool Villa	180.00	11,875
แหล่งข้อมูล	www.agoda.com			www.agoda.com			www.agoda.com			www.agoda.com			www.agoda.com			www.agoda.com		
วันที่	28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566			28 กันยายน 2566		
หมายเหตุ	ราคาห้องพักไม่รวมอาหารเช้า และภาษีฯ/เซอร์วิสชาร์จ			ราคาห้องพักรวมอาหารเช้า แต่ไม่รวมภาษีฯ/เซอร์วิสชาร์จ			ราคาห้องพักไม่รวมอาหารเช้า และภาษีฯ/เซอร์วิสชาร์จ			ราคาห้องพักรวมอาหารเช้า แต่ไม่รวมภาษีฯ/เซอร์วิสชาร์จ			ราคาห้องพักรวมอาหารเช้า แต่ไม่รวมภาษีฯ/เซอร์วิสชาร์จ			ราคาห้องพักไม่รวมอาหารเช้า และภาษีฯ/เซอร์วิสชาร์จ		

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดจากต้นทุน

- การวิเคราะห์มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากวิธีการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (DRC)
- การวิเคราะห์มูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sales Analysis)
- ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)

รายละเอียดการคำนวณมูลค่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีคิดจากต้นทุน (DRC)

(สำหรับตรวจสอบผลการประเมินมูลค่าโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ - Discounted Cash Flow เท่านั้น)

ที่ดินเนื้อที่ 9-2-62.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม ยู เขาใหญ่"

1) **มูลค่าที่ดิน**

ที่ดินเนื้อที่ 9-2-62.0 ไร่ หรือประมาณ 3,862.00 ตารางวา — **มูลค่าที่ดิน (บาท)**

มูลค่าตลาดที่ดิน 3,650,000 บาทต่อไร่ — 35,240,750

2) **มูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง - ตามสภาพปัจจุบัน (รวมงานโครงสร้าง / สถาปัตยกรรม และงานตกแต่งอาคาร)**

	รายละเอียดอาคาร		พื้นที่อาคาร (ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท/ตรม.)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมอาคาร (%) ต่อปี	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	มูลค่าอาคาร ตามสภาพปัจจุบัน
1	**อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น**								
	1.1	พื้นที่ภายในอาคาร (ส่วนห้องพัก)	2,647.68	36,000	95,316,329	6	6%	5,718,980	89,597,349
	1.2	พื้นที่ภายในอาคาร (ส่วนกลาง)	3,471.50	30,000	104,145,090	6	6%	6,248,705	97,896,385
	1.3	พื้นที่เฉลียง / โถงทางเดิน	283.22	5,000	1,416,100	6	6%	84,966	1,331,134
	1.4	พื้นที่ระเบียง	273.60	5,000	1,367,982	6	6%	82,079	1,285,903
	รวมพื้นที่อาคารโรงแรม สูง 3 ชั้น		**6,676.00**	**30,294**	**202,245,501**	-	-	**12,134,730**	**190,110,771**
2	**สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ**								
	2.1	อาคารห้องควบคุมชั้นเดียว	187.00	13,000	2,431,000	6	6%	145,860	2,285,140
	2.2	อาคารห้องเก็บขยะชั้นเดียว	19.00	13,000	247,000	6	6%	14,820	232,180
	2.3	อาคารห้องเก็บของ	7.00	13,000	91,000	6	6%	5,460	85,540
	2.4	อาคารกลาสเฮ้าส์	98.00	5,000	490,000	6	6%	29,400	460,600
	2.5	ป้อมยาม	9.60	9,000	86,400	6	6%	5,184	81,216
	2.6	ศาลา SPA PAVILION	12.00	16,000	192,000	6	6%	11,520	180,480
	2.7	โรงจอดรถ	141.00	4,000	564,000	6	6%	33,840	530,160
	รวมพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		**473.60**	**8,660**	**4,101,400**	-	-	**246,084**	**3,855,316**
	รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด		7,149.60	28,861	206,346,901	-	-	12,380,814	193,966,087
3	**ส่วนปรับปรุงอื่น ๆ**								
	3.1	สระว่ายน้ำ	163.00	24,000	3,912,000	6	18%	704,160	3,207,840
	3.2	ระเบียงสระ	195.00	4,000	780,000	6	18%	140,400	639,600
	3.3	รั้วโครงการ	178.00	2,200	391,600	6	18%	70,488	321,112
	3.4	ป้ายโครงการ	4.80	9,000	43,200	6	18%	7,776	35,424
	3.5	ลานจอดรถลาดยาง	906.00	800	724,800	6	18%	130,464	594,336
	3.6	ถนนภายในโครงการ	1,008.00	1,300	1,310,400	6	18%	235,872	1,074,528
	รวมพื้นที่ส่วนปรับปรุงอื่นๆทั้งหมด		**2,454.80**	**2,918**	**7,162,000**	-	-	**1,289,160**	**5,872,840**
	รวมมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุงอื่นๆ		9,604.40		213,508,901	-	-	13,669,974	199,838,927
	มูลค่าประกันอัคคีภัย (ไม่รวมส่วนปรับปรุงอื่นๆ)				206,347,000	-	-	-	-
	รวมมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด (ตามสภาพปัจจุบัน)								235,079,677
	หรือประมาณ (ปัดเศษ)								235,080,000

ประมาณการมูลค่าเงินลงทุน โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

	รายละเอียดอาคาร		จำนวนห้องพัก (ห้อง)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท/ห้อง)	มูลค่าตกแต่งรวม (RCN-บาท)	อายุอาคารตามสัญญาเช่า (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%) ต่อปี	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	มูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบัน (DRC-บาท)
3	**ประมาณการมูลค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ในห้องพัก (พื้นที่ส่วนโรงแรม)**								
	3.1	งานตกแต่งภายในและภายนอกห้องพัก	63	1,000,000	63,000,000	6	30%	18,900,000	44,100,000
	รวมประมาณการมูลค่าเฟอร์นิเจอร์ทั้งหมด			1,000,000	63,000,000	-	-	18,900,000	44,100,000
	รวมมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และมูลค่าเงินลงทุน								279,180,000
	หรือประมาณ (ปัดเศษ)								279,180,000

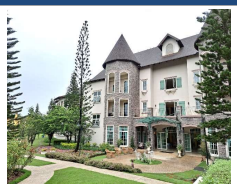
หมายเหตุ : บริษัทฯ เมินมูลค่าอาคารโรงแรมและพักอาศัย โดยอ้างอิงบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วยโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566 - 2567 สำหรับการประเมินมูลค่าเงินลงทุน อ้างอิงตามคู่มือการก่อสร้างของ Langdon & Seah (Thailand) ltd ร่วมกับ LECE (Thailand) Co., Ltd. และ Arcadis Company ปี 2559 แล้วทำการปรับค่าก่อสร้างและมูลค่าเงินลงทุนเป็นมูลค่าปัจจุบันตามดัชนีค่าก่อสร้าง โดยมูลค่าเงินลงทุนนี้ได้รวมค่าตกแต่งภายในต่าง ๆ เฟอร์นิเจอร์ ทั้งแบบติดตรึงและลอยตัว งานตกแต่งพิเศษของโคมไฟแสงสว่าง (chandeliers) เป็นต้น เมื่อนำมูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารมาหักออกจึงได้เป็นมูลค่าการลงทุนในส่วนตกแต่งภายในอาคารข้างต้นแล้วเฉลี่ยมูลค่าการลงทุนเป็นบาทต่อห้อง ซึ่งมูลค่าเฉลี่ยนี้ได้รวมมูลค่าการตกแต่งทั้งภายในและภายนอกห้องพัก และเนื่องจากเป็นการประเมินเพื่อคิดมูลค่าประกันภัย บริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินกรณีตกแต่งแล้วเสร็จ 100%

EDMUND TIE

รายละเอียด : การประเมินสอบทานมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ตรวจสอบภาคสนาม
รายละเอียดทรัพย์สิน : ที่ดินเนื้อที่ 9-2-62.0 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม ยู เขาใหญ่"
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 99/22 หมู่ที่ 1 ถนนสายบ้านบุ่งเตย - บ้านสระน้ำใสตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี
วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : 28 กันยายน 2566

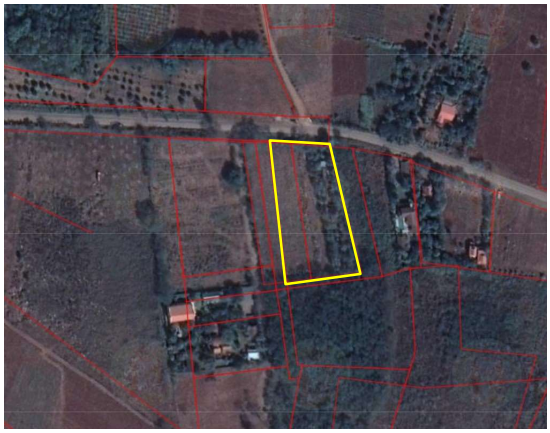
การประเมินมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Adjustment Grid Sales Analysis)

ที่ดินเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่า 9-2-62.0 ไร่ (9.65500 ไร่ หรือ 3,862.0 ตารางวา)

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ 1	ข้อมูลเปรียบเทียบ 3	ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
รูปถ่ายภายนอก				
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	เสนอขาย (Assumed)	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
สภาพการพัฒนาปัจจุบัน	โรงแรม ยู เขาใหญ่	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยไม่มีชื่อ	ถนนสายบ้านบุ่งเตย-บ้านสระน้ำใส	ซอยไม่มีชื่อ	ถนนสายวงเวียนบ้านไร่ - บุ่งเตย
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ประมาณ 500 เมตร	ติดถนนสายหลัก	ประมาณ 500 เมตร	ติดถนนสายหลัก
พิกัดแปลงที่ดิน	Lat 14.552060 , Lon 101.472883	Lat 14.554791, Lon 101.481571	Lat 14.55072, Lon 101.472675	Lat 14.54922, Lon 101.435885
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	9-2-62.0 ไร่	5-2-50.0 ไร่	25-2-74.0 ไร่	22-3-86.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	ประมาณ 9.6550 ไร่	ประมาณ 5.6250 ไร่	ประมาณ 25.6850 ไร่	ประมาณ 22.9650 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ประมาณ 3,862.00 ตารางวา	ประมาณ 2,250.00 ตารางวา	ประมาณ 10,274.00 ตารางวา	ประมาณ 9,186.00 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	หลายเหลี่ยม (ไม่มีผลต่อการพัฒนา)	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า	หลายเหลี่ยม (ไม่มีผลต่อการพัฒนา)
สภาพที่ดิน/การถมดิน	ถมเสมอถนนด้านหน้า	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 1.00 เมตร
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	ประมาณ 81.50 เมตร	ประมาณ 75.0 เมตร	ประมาณ 100.0 เมตร	ประมาณ 245.0 เมตร
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงเขียว	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงเขียว	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงเขียว	พื้นที่สีขาวมีกรอบและเส้นทแยงเขียว
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	**28 กันยายน 2566**	**28 กันยายน 2566**	**28 กันยายน 2566**	**28 กันยายน 2566**
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	-	**28 กันยายน 2566**	**28 กันยายน 2566**	**28 กันยายน 2566**
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	-	**4,500,000**	**3,500,000**	**5,000,000**
ราคาต่อรอง		4,380,000	3,450,000	4,750,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยระยะเวลาการซื้อขาย	-	-	-	-
ปรับปัจจัยเชิงปริมาณ (ค่าถมดิน-บาท/ปริมาณถม)	-	313	313	625
ราคาเสนอขาย/ซื้อขาย หลังการปรับแก้ (บาท/ตารางวา)	-	**4,380,313**	**3,450,313**	**4,750,625**
ปัจจัยในการพิจารณา				
ที่ตั้งทรัพย์สิน		-5%	0%	-5%
สภาพแวดล้อม		0%	0%	-10%
ระยะทางจากถนนสายหลัก		-5%	0%	-5%
ขนาดเนื้อที่ดิน		-2%	8%	7%
รูปแปลงที่ดิน		-5%	-5%	-5%
ข้อกำหนดด้านผังเมือง		0%	0%	0%
ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ		0%	0%	0%
ศักยภาพในการพัฒนา		0%	0%	0%
ปัจจัยอื่นๆ		0%	0%	0%
การปรับแก้ทั้งหมด		**-17%**	**3%**	**-18%**
ราคาปรับแก้	**3,695,496**	**3,631,848**	**3,564,221**	**3,890,420**
การปรับแก้ทั้งหมด	62.28	17.09	13.30	31.89
% การปรับแก้ทั้งหมด	1.00	0.27	0.21	0.51
แปลงค่า	10.28	3.64	4.68	1.95
เปรียบเทียบ	1.00	0.35	0.46	0.19
ราคาปรับแก้ครั้งสุดท้าย (บาท/ไร่)	3,650,165	1,287,723	1,623,408	739,034

สรุปการประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	คิดเป็นมูลค่า	3,650,000	บาทต่อไร่
(Market Comparison Approach)	คิดเป็นมูลค่ารวม	35,240,750	บาท

EDMUND TIE



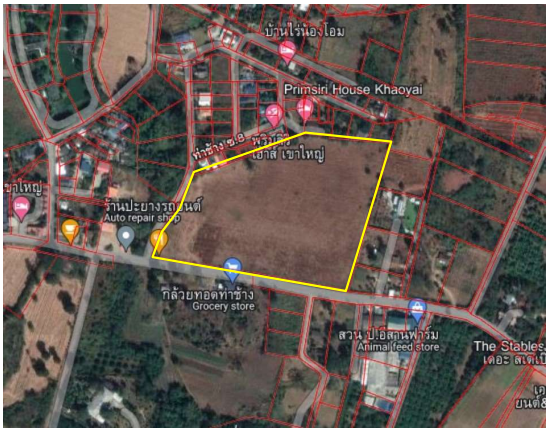
รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 1
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
สภาพการพัฒนาปัจจุบัน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ถนนสายบ้านบุ่งเตย-บ้านสระน้ำใส
ลักษณะถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	:	ถนนสายหลัก (ถนนเมน)
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	:	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ติดถนนสายหลัก
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 14.554791, Lon 101.481571
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	5-2-50.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 5.6250 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 2,250.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	:	ประมาณ 75.0 เมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	:	ไม่เกิน 10.0 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	:	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.0
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนลาดยาง
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 6.0 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 20.0 เมตร
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ผู้ขาย	:	-
ผู้ซื้อ	:	-
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	โทรศัพท์ 096-924-8.85 (คุณแป๊ด ผู้ดูแล)
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	28 กันยายน 2566
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	25,312,500
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	:	4,500,000
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-

EDMUND TIE

รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 2
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	:	ซื้อ-ขาย
สภาพการพัฒนาปัจจุบัน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ซอยไม่มีชื่อ
ลักษณะถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	:	ถนนซอยแยกจากถนนสายหลัก
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	:	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ประมาณ 650 เมตร
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 14.550024, Lon 101.473143
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	21-3-11.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 21.7775 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 8,711.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	หลายเหลี่ยม (ไม่มีผลต่อการพัฒนา)
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	:	ประมาณ 16.0 เมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	:	ไม่เกิน 10.0 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	:	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.0
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนลาดยาง
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 6.0 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 12.0 เมตร
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ผู้ขาย	:	-
ผู้ซื้อ	:	-
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	โทรศัพท์ 092-519-5159 คุณสมบูรณ์
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	1 มีนาคม 2566
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	65,332,500
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	:	3,000,000
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	:	-
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	ประมาณ 0.58 ปี
หมายเหตุ	:	-

EDMUND TIE

รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 3
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
สภาพการพัฒนาปัจจุบัน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ซอยไม่มีชื่อ
ลักษณะถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	:	ถนนซอยแยกจากถนนสายหลัก
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	:	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ประมาณ 500 เมตร
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 14.55072, Lon 101.472675
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	25-2-74.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 25.6850 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 10,274.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	:	ประมาณ 100.0 เมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	:	ไม่เกิน 10.0 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	:	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.0
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนลาดยาง
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 6.0 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 12.0 เมตร
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ผู้ขาย	:	-
ผู้ซื้อ	:	-
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	โทรศัพท์ 080-461-9559
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	28 กันยายน 2566
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	89,897,500
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	:	3,500,000
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-



รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 4
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
สภาพการพัฒนาปัจจุบัน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ถนนสายวงเวียนบ้านไร่ - บุ่งเตย
ลักษณะถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	:	ถนนสายหลัก (ถนนเมน)
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	:	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ติดถนนสายหลัก
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 14.54922, Lon 101.435885
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	22-3-86.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 22.9650 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 9,186.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	หลายเหลี่ยม (ไม่มีผลต่อการพัฒนา)
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 1.00 เมตร
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	:	ประมาณ 245.0 เมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	:	ไม่เกิน 10.0 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	:	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.0
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนลาดยาง
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 6.0 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 20.0 เมตร
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ผู้ขาย	:	-
ผู้ซื้อ	:	-
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	โทรศัพท์ 080-461-9559
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	28 กันยายน 2566
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	114,825,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	:	5,000,000
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-

EDMUND TIE

รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 5
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
สภาพการพัฒนาปัจจุบัน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ถนนสายวงเวียนบ้านไร่ - บุ่งเตย
ลักษณะถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	:	ถนนสายหลัก (ถนนเมน)
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	:	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ติดถนนสายหลัก
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 14.54792, Lon 101.438858
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	10-0-0.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 10.0000 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 4,000.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	:	ประมาณ 43.0 เมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	:	ไม่เกิน 10.0 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	:	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.0
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนลาดยาง
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 6.0 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 20.0 เมตร
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ผู้ขาย	:	-
ผู้ซื้อ	:	-
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	โทรศัพท์ 099-492-9197 คุณเมย์ (นายหน้า)
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	28 กันยายน 2566
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	65,000,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	:	6,500,000
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-

EDMUND TIE

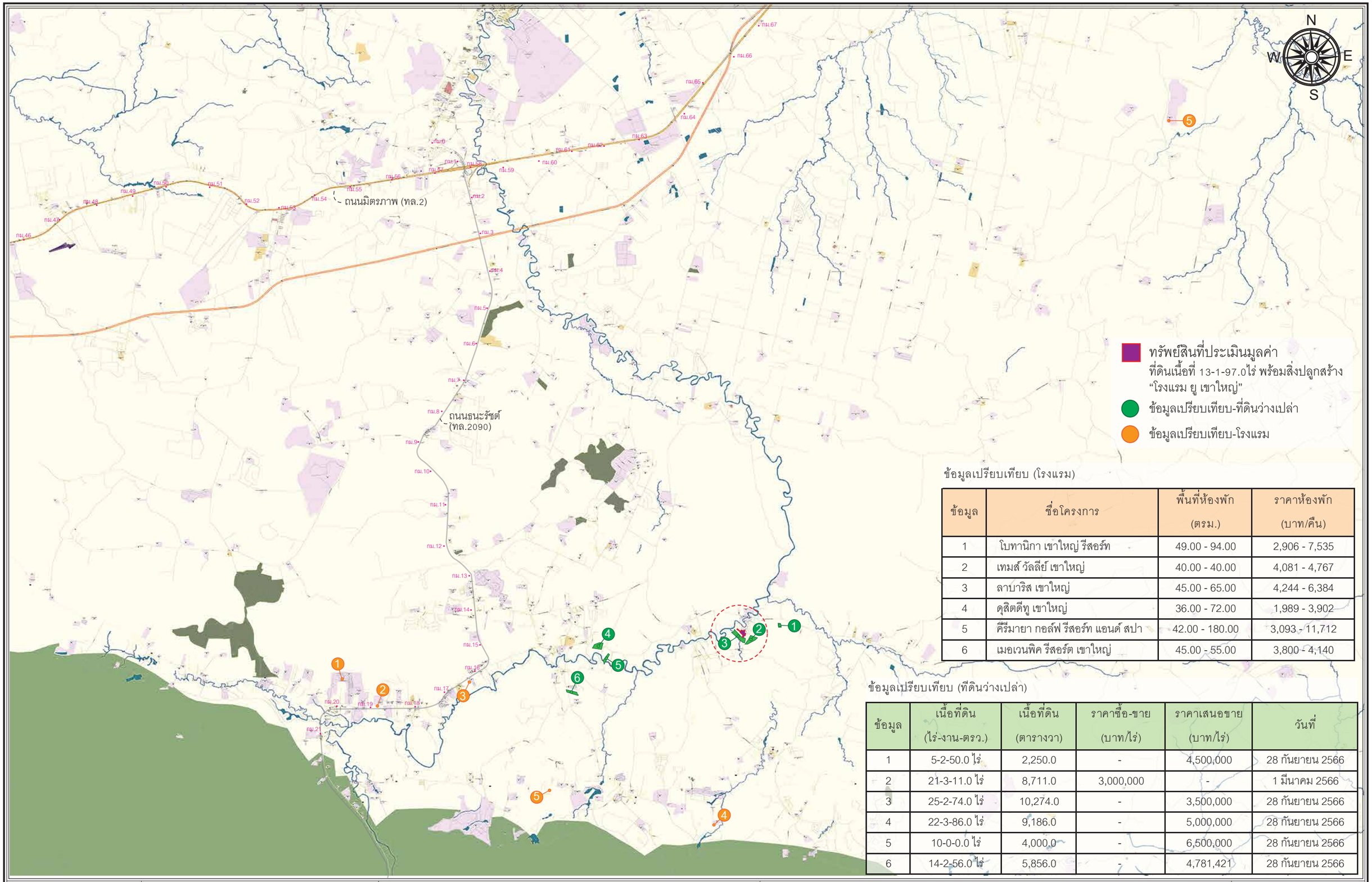
รายละเอียด		ข้อมูลเปรียบเทียบ 6
ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ประเภทข้อมูล (ซื้อ-ขาย / เสนอขาย)	:	เสนอขาย
สภาพการพัฒนาปัจจุบัน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ถนนบ้านท่าช้างเหนือ
ลักษณะถนนด้านหน้าทรัพย์สิน	:	ถนนสายรองแยกจากถนนสายหลัก
สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง	:	ที่อยู่อาศัย/แหล่งท่องเที่ยว
ระยะทางจากถนนสายหลัก	:	ประมาณ 1100 เมตร
พิกัดแปลงที่ดิน	:	Lat 14.538566, Lon 101.429325
เนื้อที่ดิน (ไร่ - งาน - ตารางวา)	:	14-2-56.0 ไร่
เนื้อที่ดิน (ไร่)	:	ประมาณ 14.6400 ไร่
เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	:	ประมาณ 5,856.0 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	:	ใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า
สภาพที่ดิน/การถมดิน	:	-ต่ำกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
หน้ากว้างที่ดินติดถนน (เมตร)	:	ประมาณ 80.0 เมตร
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR)	:	ไม่เกิน 10.0 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม (OSR)	:	ไม่น้อยกว่าร้อยละ 30.0
ข้อกำหนดด้านกฎหมายอื่นๆ	:	พรบ.ควบคุมอาคารและกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	:	ถนนลาดยาง
ความกว้างถนน	:	ประมาณ 6.0 เมตร
เขตทาง	:	ประมาณ 12.0 เมตร
ศักยภาพในการพัฒนา	:	ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ผู้ขาย	:	-
ผู้ซื้อ	:	-
แหล่งข้อมูล/โทรศัพท์	:	โทรศัพท์ 087-612-4664 คุณป๊อบ
วันที่เสนอขาย/ซื้อ-ขาย	:	28 กันยายน 2566
ราคาเสนอขาย/ซื้อ-ขายรวม (บาท)	:	70,000,000
ราคา/ซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	:	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	:	4,781,421
ระยะเวลาที่ซื้อ-ขายจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า	:	-
หมายเหตุ	:	-

เอกสารประกอบ ข, ง - ซ,ฎ, ฏ

อ้างอิงตามรายงานเดิมเลขที่ VR047/2022 ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2565

เอกสารประกอบ ค

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบตลาด



ข้อมูลเปรียบเทียบ (โรงแรม)

ข้อมูล	ชื่อโครงการ	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	ราคาห้องพัก (บาท/คืน)
1	โบทานิกา เขาใหญ่ รีสอร์ท	49.00 - 94.00	2,906 - 7,535
2	เทมส์ วัลลีย์ เขาใหญ่	40.00 - 40.00	4,081 - 4,767
3	ลาบาริส เขาใหญ่	45.00 - 65.00	4,244 - 6,384
4	ดุสิตดีทู เขาใหญ่	36.00 - 72.00	1,989 - 3,902
5	คีรีมายา กอล์ฟ รีสอร์ท แอนด์ สปา	42.00 - 180.00	3,093 - 11,712
6	เมอเวนพิค รีสอร์ต เขาใหญ่	45.00 - 55.00	3,800 - 4,140

ข้อมูลเปรียบเทียบ (ที่ดินว่างเปล่า)

ข้อมูล	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)	ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)	ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)	วันที่
1	5-2-50.0 ไร่	2,250.0	-	4,500,000	28 กันยายน 2566
2	21-3-11.0 ไร่	8,711.0	3,000,000	-	1 มีนาคม 2566
3	25-2-74.0 ไร่	10,274.0	-	3,500,000	28 กันยายน 2566
4	22-3-86.0 ไร่	9,186.0	-	5,000,000	28 กันยายน 2566
5	10-0-0.0 ไร่	4,000.0	-	6,500,000	28 กันยายน 2566
6	14-2-56.0 ไร่	5,856.0	-	4,781,421	28 กันยายน 2566

EDMUND TIE

รายงานเลขที่
VR069/2023

แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบตลาด

ไม่เข้ามาตราส่วน

ลูกค้าราย : ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรม
และสิทธิการเช่า ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

เอกสารประกอบ ค

เอกสารประกอบ ณ

สำเนาเอกสารสิทธิ์ / ราคาประเมินราชการ

สำเนาเอกสารสิทธิ์
(ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า)

(น.ส. ๔ จ.)

แยกมาจากโฉนด
เลขที่ 37821
หน้าสำรวจ 3674
ตำบล หมูสี
อำเภอปากช่อง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5238 II 6608

เลขที่ดิน ๑๘๙

หน้าสำรวจ ๑๒๘๔๔

ตำบล หมูสี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๔๖๖๗

เล่ม ๗๔๖ หน้า ๖๗

อำเภอ ปากช่อง

จังหวัด นครราชสีมา

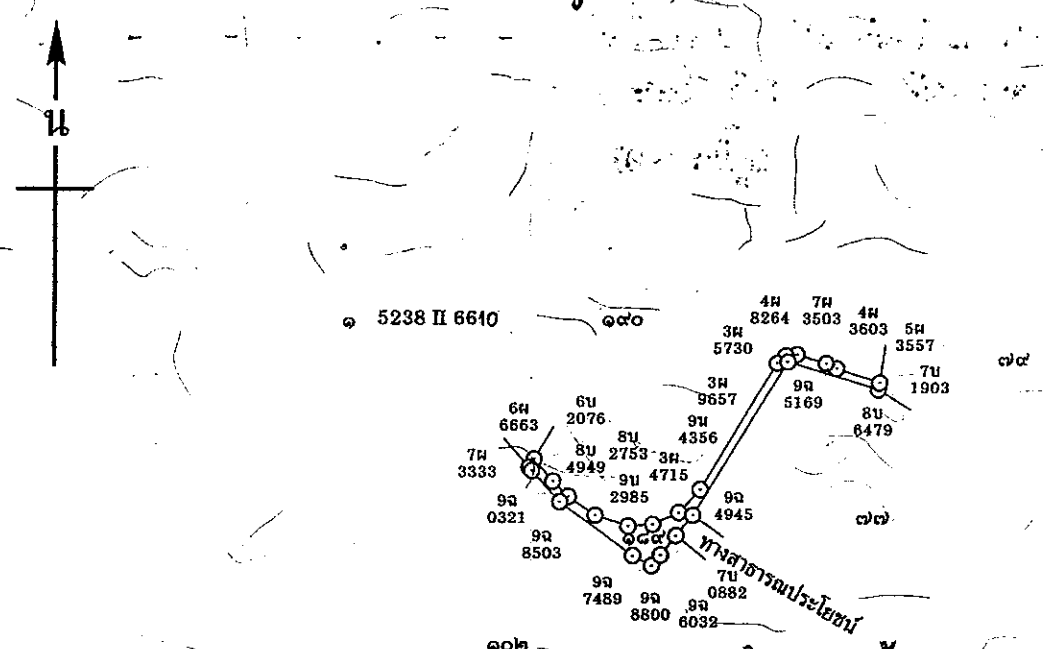
ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๖๙๕ หมู่ที่

ถนน สุขุมวิท ซอย สุขุมวิท ๕๐ ตำบล พระโขนง อำเภอ คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ๙๔ ตารางวา

(เก้าสิบสี่ตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๔๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิติพร มีโภคา)

เจ้าพนักงานที่ดิน ชำนาญงาน

28 ก.ย. 2565

ออก ณ วันที่ สิบเอ็ด เดือน มกราคม พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบห้า

(นายเสวี ศิระโสภิ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นายทวิทย์ ปานเพชร ผู้เขียน

นางภัสนันท์ พุทธิระพิพรรณ ผู้ทาน

นายชาญ พลอยประเสริฐ ผู้ตรวจ

11 มิ.ย. 2555

732923

(นางสาวณิชกร ภูมิพนา) ผู้เขียนแผนที่ 22 พ.ค. 2555

นายอนันต์ ศรีเดช ผู้ตรวจแผนที่ 22 พ.ค. 2555

(นายไพโรจน์ รัตนวิสาลนนท์) หัวหน้าการ 22 พ.ค. 2555

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๔๕๖๗ อำเภอ ปากช่อง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๔	จำนอง (ครอบจำนอง)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลล็อปเม้นต์ จำกัด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) (ผู้รับจำนอง)	-	-	๙๔	การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔				(ลงชื่อ) นายเสวี จิระเสวี
วันที่ ๑๕ ตุลาคม พ. ศ. ๒๕๕๕	แบ่งไถ่ถอน จากจำนอง รวมสามโฉนด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (ผู้ไถ่ถอน)	-	-	๙๔	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๕ ตุลาคม พ. ศ. ๒๕๕๕	ขายรวม สามโฉนด	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	-	๙๔	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๕ ตุลาคม พ. ศ. ๒๕๕๕	จำนอง เป็นประกัน รวมสามโฉนด	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้รับจำนอง)	-	-	๙๔	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ.๒๕๕๙	ไถ่ถอน จากจำนอง รวมสามโฉนด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ผู้ไถ่ถอน)	-	-	๙๔	-	-	-		(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ.๒๕๖๕	ขาย รวมสามโฉนด	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	-	๙๔	-	-	-		(นายชาญ พลอยประเสริฐ)
วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ.๒๕๖๕	จำนอง รวมสามโฉนด	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	บมจ.ธนาคารกรุงไทย (ผู้รับจำนอง)	-	-	๙๔	-	-	-		(นายชาญ พลอยประเสริฐ)

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิติพร มีโภคา)
เจ้าพนักงานที่ดินปากช่อง

๒๘ ก.ย. ๒๕๖๕

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

(น.ส. ๔ จ.)

แยกมาจากโฉนด
เลขที่ 37821
หน้าสำรวจ 3674
ตำบล หมูสี
อำเภอปากช่อง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5238 II 6608

เลขที่ดิน ๑๙๐

หน้าสำรวจ ๑๒๘๔๕

ตำบล หมูสี

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๔๕๖๘

เล่ม ๗๔๖ หน้า ๖๘

อำเภอ ปากช่อง

จังหวัด นครราชสีมา

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๖๙๕ หมู่ที่

ถนน สุขุมวิท

ซอย สุขุมวิท ๕๐ ตำบล พระโขนง อำเภอ คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร

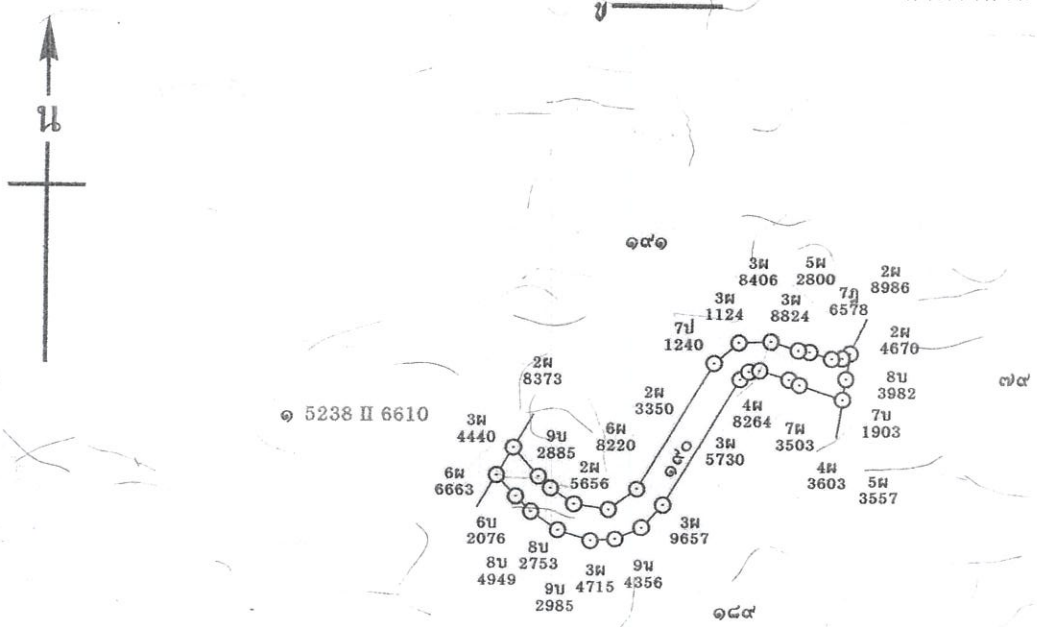
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ไร่ ๒ งาน ๔๑ ตารางวา

(สองงานสี่สิบเอ็ดตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๔๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิติพร มีโภคา)
เจ้าพนักงานที่ดิน ชำนาญงาน
28 ก.ย. 2565

ออก ณ วันที่ สิบเอ็ด เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบห้า

(นายเสวี จิระเสวี)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นายทวิทย์ ปานเพชร ผู้เขียน

นางภัสนัณท์ พุทธิระพิพรรณ ผู้ทาน

นายชาญ พลอยประเสริฐ ผู้ตรวจ

11 มิ.ย. 2555

๕๑ 732924

(นางสาวอนิชิกร ภูมิพนา) ผู้เขียนแผนที่ 22 มี.ค. 2555

นายอนันต์ ศรีเจ๊ ผู้ตรวจแผนที่ 22 มี.ค. 2555

(นายไพโรจน์ รัตนวิชาสมบัติ) หัวหน้าการ 22 มี.ค. 2555

๗๔๕๖๘ 1/2

๗๔๕๖๘

74568_212

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๔๕๖๘ อำเภอ ปากช่อง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๔	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) (ผู้รับจำนอง)	-	๒	๔๑					(ลงชื่อ) นายเสวี จิระเสวี
				การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔							
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕	แบ่งไถ่ถอน จากจำนอง รวมสามโฉนด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ไถ่ถอน)	-	๒	๔๑	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕	ขายรวม สามโฉนด	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	-	๒	๔๑	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕	ภาระจำยอม	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์เข้า-ออก ทางระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 37421 ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลงฯ ลงวันที่ 15 ต.ค. 2555									(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕	จำนอง เป็นประกัน รวมสามโฉนด	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้รับจำนอง)	-	๒	๔๑	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ.๒๕๕๙	ไถ่ถอน จากจำนอง รวมสามโฉนด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ผู้ไถ่ถอน)	-	๒	๔๑	-	-	-		(พลเอกชูชาติ จันทวาวัฒน์)
วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ.๒๕๖๕	ขาย รวมสามโฉนด (ระหว่างภาระจำยอม)	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	-	๒	๔๑	-	-	-		(นายชาญ พลอยประเสริฐ)
วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ.๒๕๖๕	จำนอง รวมสามโฉนด (ระหว่างภาระจำยอม)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	บมจ.ธนาคารกรุงไทย (ผู้รับจำนอง)	-	๒	๔๑	-	-	-		(นายชาญ พลอยประเสริฐ)

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิติพร มีโภคา)
เจ้าพนักงานที่ดิน ชำนาญงาน
28 ก.ย. 2565

(น.ส. ๔ จ.)

แยกมาจากโฉนด
เลขที่ 37821
หน้าสำรวจ 3674
ตำบล หมูสี
อำเภอปากช่อง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5238 II 6608, 6610
เลขที่ดิน ๑๙๑
หน้าสำรวจ ๑๒๘๔๖
ตำบล หมูสี

โฉนดที่ดิน 74569

เลขที่ ๗๔๕๖๙
เล่ม ๗๔๖ หน้า ๖๙
อำเภอ ปากช่อง
จังหวัด นครราชสีมา

โฉนดที่ดิน

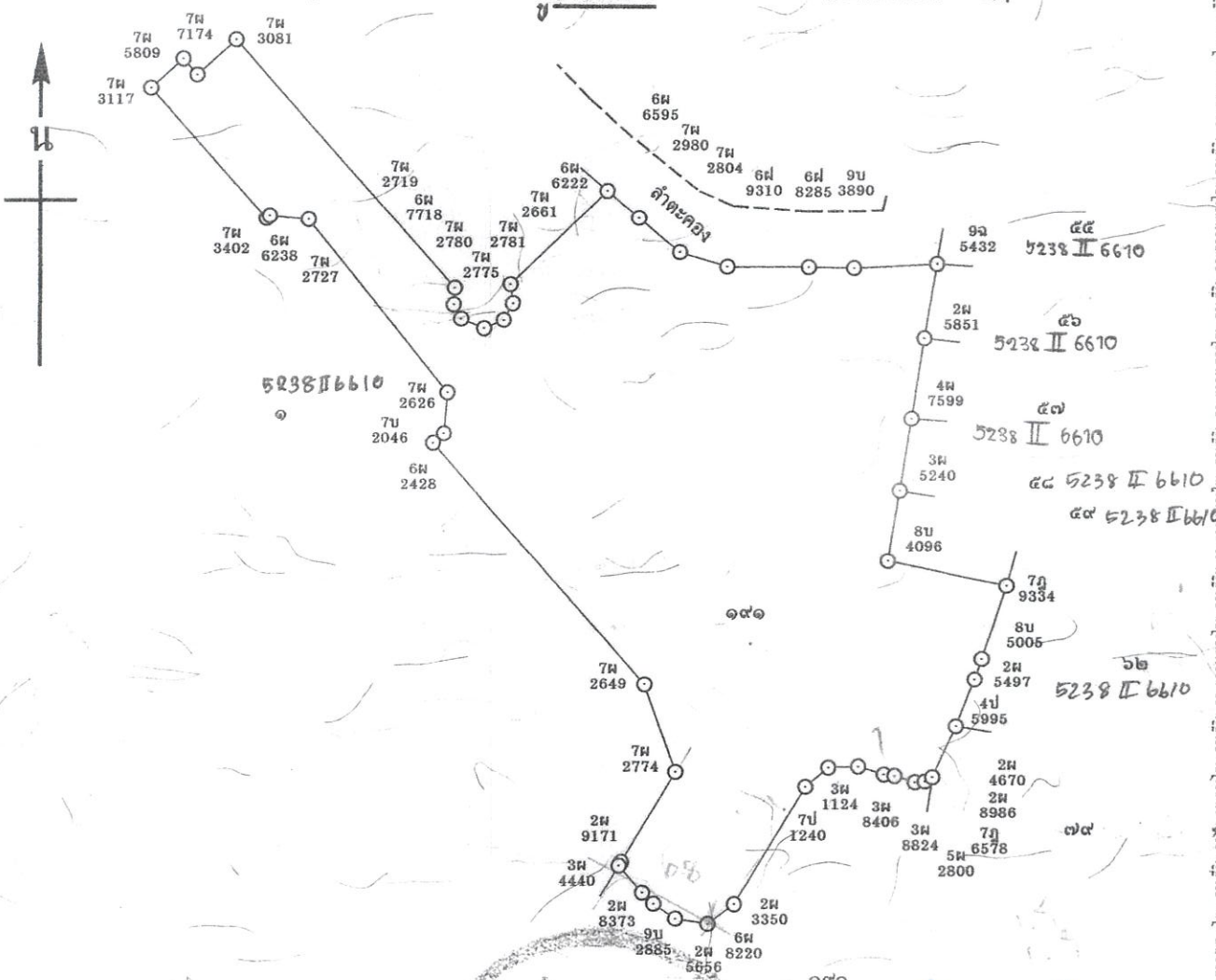
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๖๙๕ หมู่ที่
ถนน สุขุมวิท ซอย สุขุมวิท ๕๐ ตำบล พระโขนง อำเภอ คลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๖๒ ตารางวา
(สิบสองไร่สองงานหกสิบสองตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑ : ๔๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบเอ็ด เดือน มิถุนายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบห้า

(นายเสวี จาระเสา)
เจ้าพนักงานที่ดิน

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิติพร มีโภคา)
เจ้าพนักงานที่ดิน ชำนาญงาน
2 8 ก.ย. 2565

นายทวิทย์ ปานเพชร ผู้เขียน
นางภัสนัณท์ พุทธิระพิพรรณ ผู้ทาน
นายชาญ พลอยประเสริฐ ผู้ตรวจ
11 มิ.ย. 2555

๕๕ 732925

(นางสาวณิชกร ภูมิพนา) ผู้เขียนแผนที่
นายอนันต์ ศรีเดช ผู้ตรวจแผนที่
(นายไพโรจน์ รัตนวิสาสแพร่) หัวหน้าการ
22 พ.ค. 2555

สำนักงานที่ดิน จังหวัดนครราชสีมา

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๔๕๖๙ อำเภอ ปากช่อง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๔	จำนอง เป็นประกัน (ครอบจำนอง)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) (ผู้รับจำนอง)	๑๒	๒	๖๒	—	—	—	—	(ลงชื่อ) นายเสวี จิระเสวี การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับ ลว. ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕	แบ่งไถ่ถอน จากจำนอง รวมสามโฉนด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ผู้ไถ่ถอน)	๑๒	๒	๖๒	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕	รายรวม สามโฉนด	บริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวล็อปเม้นต์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	๑๒	๒	๖๒	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕	ภาระจำยอม บางส่วน	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในข้อตกลงการจำยอมบางส่วนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์เข้าออก ทางระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ๆ ของโฉนดที่ดินเลขที่ 37421 ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลงฯ ลงวันที่ 15 ต.ค. 2555								(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๕	จำนอง เป็นประกัน รวมสามโฉนด	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้รับจำนอง)	๑๒	๒	๖๒	-	-	-	-	(นายเสวี จิระเสวี)
วันที่ ๑๖ มีนาคม พ.ศ.๒๕๕๙	ไถ่ถอน จากจำนอง รวมสามโฉนด	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ผู้ไถ่ถอน)	๑๒	๒	๖๒	-	-	-		
วันที่ ๒๒ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๙	จำนอง (ระหว่างภาระจำยอม)	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	ธนาคารออมสิน (ผู้รับจำนอง)	๑๒	๒	๖๒	-	-	-		
วันที่ ๒๗ กันยายน พ.ศ.๒๕๖๕	ไถ่ถอน จากจำนอง	ธนาคารออมสิน	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด (ผู้ไถ่ถอน)	๑๒	๒	๖๒	-	-	-		(นางสาวอาภาญญา กาจหาญ)
วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ.๒๕๖๕	ขาย รวมสามโฉนด (ระหว่างภาระจำยอมบางส่วน)	บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่าดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน	๑๒	๒	๖๒	-	-	-		(นายชาญ พลอยประเสริฐ)

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิติพร มีโภคา)
เจ้าพนักงานที่ดิน ชำนาญงาน
28 ก.ย. 2565

มีใบต่อแผ่นที่ ____

(นายชาญ พลอยประเสริฐ)
28 ก.ย. 2565

แผ่นที่ ๑

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

หน้า ก

โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๔๕๖๙ อำเภอ ปากช่อง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางเลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ ๒๘	จำนอง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน	บมจ.ธนาคารกรุงไทย	๑๒	๒	๖๒	-	-	-		
กันยายน	รวมสามโฉนด	กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	(ผู้รับจำนอง)								(นายชาญ พลอยประเสริฐ)
พ.ศ.๒๕๖๕	(ระหว่างภาระ	ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการ									
	จำยอมบางส่วน)	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อ									
		ธุรกิจโรงแรมและสิทธิการเช่า									
		ดีทีพี ฮอสพิทอลลิตี้									
		ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน									

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกิติพร มีโภคา)
เจ้าพนักงานที่ดิน ชำนาญงาน
28 ก.ย. 2565

ราคาประเมินราชการ

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด นครราชสีมา

สาขา ปากช่อง

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

โฉนดเลขที่ : 74569 หน้าสำรวจ : 12846

อำเภอ/เขต : ปากช่อง ตำบล/แขวง : หมูสี

เครื่องหมายที่ดิน

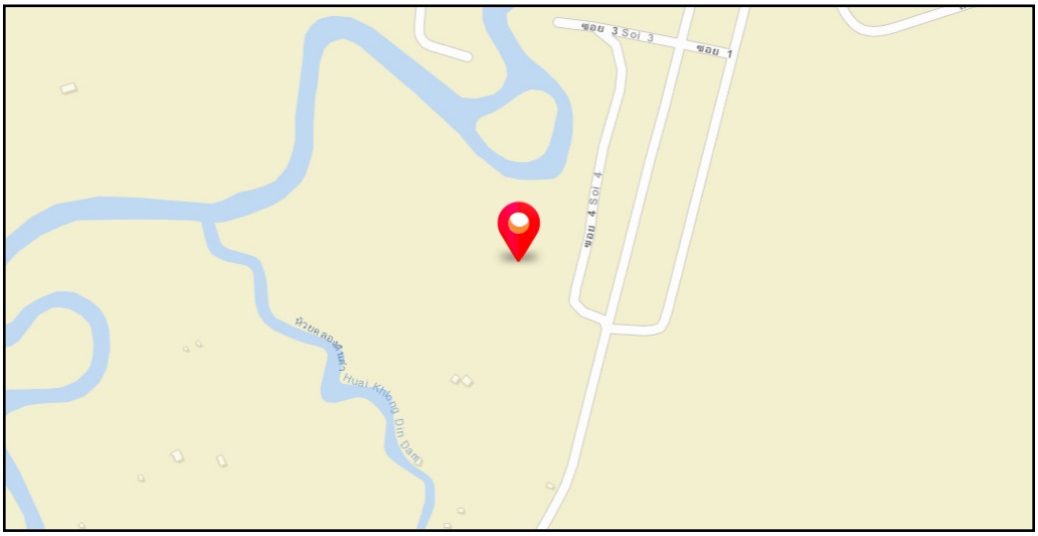
ระวาง : 5238 II 6608 แผ่นที่ : 00

มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 191

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 12-2-62.0 ราคาประเมิน (บาท / ตร.ว.) : 5,000

ราคาประเมินทั้งหมด (บาท) : 25,310,000

ตำแหน่งบนภาพแผนที่



1

กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)

จังหวัด **นครราชสีมา**

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
101	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	7,850	-
102	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	7,900	-
103	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	8,500	-
104	บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น	7,500	-
105	บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น	8,300	-
106	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	7,750	-
107	บ้านพักอาศัยตึกสามชั้น	8,250	-
108	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสองชั้น	8,150	-
109	บ้านพักอาศัยแฝดตึกสามชั้น	7,850	-
110	บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	8,650	-
111	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	8,550	-
112	บ้านพักอาศัยแฝดตึกชั้นเดียว	8,450	-
201	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) ชั้นเดียว	7,450	-
202	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สองชั้น	7,300	-
203	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สามชั้น	7,400	-
204	บ้านแถว (ทาวน์เฮาส์) สี่ชั้น	7,500	-
301	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	7,150	-
302	ห้องแถวไม้สองชั้น	7,550	-
303	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น	7,350	-
401	ตึกแถวชั้นเดียว	7,550	-
402	ตึกแถวสองชั้น	8,050	-

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
403	ตึกแถวสองชั้นครึ่ง	8,000	มีชั้นลอย
404	ตึกแถวสามชั้น	8,200	-
405	ตึกแถวสามชั้นครึ่ง	8,200	มีชั้นลอย
406	ตึกแถวสี่ชั้น	8,300	-
407	ตึกแถวสี่ชั้นครึ่ง	8,300	มีชั้นลอย
408	ตึกแถวห้าชั้น	8,300	-
409	ตึกแถวหกชั้น	8,400	-
501	คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,700	-
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตาราง เมตรขึ้นไป	3,450	-
503	เรือนคนใช้ /ครัว	6,250	-
504	โรงจอดรถ	2,500	-
505	สถานศึกษา	7,350	-
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	9,600	-
506/2	โรงแรม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	9,700	-
507	โรงมหรสพ	7,950	-
508	สถานพยาบาล	9,200	-
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	7,550	-
509/2	สำนักงาน ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	8,600	-
510	ภัตตาคาร	6,800	-
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,250	-
511/2	อาคารพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกค้าส่ง	7,700	-
512	สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	5,250	พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย
513	โรงงาน	6,000	-
514	ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	3,650	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
515	ตลาด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	3,850	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
516	อาคารพาณิชย์ ประเภทโฮมออฟฟิศ	9,100	-
517	โรงเลี้ยงสัตว์	2,250	-
518	โรงงานซ่อมรถยนต์	5,850	-
519	อาคารจอดรถ	5,750	-

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
520/1	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น	8,100	-
520/2	อาคารอยู่อาศัยรวม ความสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป	8,700	-
521	ป้อมยาม	5,450	-
522	อาคารพาณิชย์ ประเภทโชว์รูมรถยนต์	5,500	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
523	ห้องน้ำรวม	6,200	-
601	รั้วคอนกรีต	2,100	รวมประตู
602	รั้วลวดหนาม	450	รวมประตู
603	รั้วสังกะสี	550	รวมประตู
604	รั้วลวดถัก	1,000	รวมประตู
605	รั้วไม้	1,350	รวมประตู
606	รั้วเหล็กดัด	2,550	รวมประตู
607	รั้วอัลลอยด์	5,800	รวมประตู
608	สระว่ายน้ำ	7,900	-
609	ลานกีฬาอเนกประสงค์	800	-
610	ถนนคอนกรีต	850	-
611	ลานคอนกรีต	500	-
612	ถนนลาดยาง	600	-
613	ป้ายโฆษณา	7,800	พื้นที่โครงสร้างส่วนที่ติดตั้งป้าย
614	ท่าเทียบเรือ	12,000	-

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน
07/08/2566

เอกสารประกอบ ญ

ใบประกอบกิจการโรงแรม

แบบ ร.ร.๒

ทะเบียนเลขที่ ๒๒๗

ใบอนุญาตเลขที่ ๑๒๐/๒๕๖๕

กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า **บริษัท แมกโนเลีย โฮเต็ล แอนด์ รีสอร์ท จำกัด โดย นายวิสิษฐ์ มาลัยศิริรัตน์**

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า **โรงแรม ยู เขาใหญ่**

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) U Khao Yai

โรงแรมประเภท ๓ จำนวนห้องพัก ๖๓ ห้อง

สถานที่ตั้ง **เลขที่ ๙๙/๒๒ หมู่ที่ ๑ ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา**

ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึง วันที่ ๙ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๙

ออกให้ ณ วันที่ ๒๖ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๕

จังหวัดนครราชสีมา

(นายวิเชียร ธีรทรโยภัย)
ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา

นายทะเบียน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๔๕๖๗, ๗๔๕๖๘, ๗๔๕๖๙ ตำบลหมูสี อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา