

รายงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน

โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา
ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว
จังหวัดพังงา ประเทศไทย

เลขที่อ้างอิง	I265072001
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน พ.ศ. 2569
วันที่เสนอรายงาน	30 มิถุนายน พ.ศ. 2569
ผู้ว่าจ้าง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี



โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา
ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย
(“ทรัพย์สินที่ประเมิน” หรือ “ทรัพย์สินฯ”)

สารบัญ

บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	4
1 บทนำ	9
1.1 คำสั่งว่าจ้าง	9
1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	9
1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล	9
1.4 สมมติฐานการประเมิน	10
1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์	12
1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	13
1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน	14
1.8 นิยาม	14
1.9 มาตรฐานการประเมิน	14
2 ทรัพย์สินที่ประเมิน	15
2.1 ทำเลที่ตั้ง	15
2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค	18
2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม	20
3 ทรัพย์สินที่ประเมิน	21
3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	21
3.2 พื้นที่อาคาร	24
3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง	26
3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ	44
4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	46
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่ประเมิน	46

4.2	เอกสารสิทธิ	46
4.3	ข้อกำหนดด้านผังเมือง	47
4.4	ข้อกำหนดการควบคุมก่อสร้างอาคาร	49
4.4	ข้อกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม	51
4.5	ราคาประเมินทุนทรัพย์	53
5	สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สิน	54
6	ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต	57
6.1	สถานะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม	57
6.2	สถานะอุตสาหกรรมโรงแรม	59
6.3	อุปทานบนเกาะยาวน้อย	61
6.4	อุปทานในอนาคต	62
6.5	แนวโน้มในอนาคต	62
7	การวิเคราะห์ทางการเงิน	64
7.1	ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงิน	64
7.2	รายการซื้อขาย	64
7.3	การวิเคราะห์ผลประโยชน์	64
8	วิธีการและเหตุผลการประเมิน	67
8.1	แนวคิดโดยรวม	67
8.2	วิธีการประเมิน	67
8.3	ปัจจัยการพิจารณา	67
8.4	สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ	69
8.5	ข้อมูลเปรียบเทียบ/รายการซื้อขาย (เฉพาะที่ดิน)	70
8.6	ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น	74
8.7	สรุปผลการประเมินมูลค่า	74
9	ข้อมูลการติดต่อ	75

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก	คำอธิบายวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าต่างๆ
ภาคผนวก ข	รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ภาคผนวก ค	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน
ภาคผนวก ง	ผังที่ดินและผังบริเวณ
ภาคผนวก จ	สำเนาผังอาคารและแบบแปลน
ภาคผนวก ฉ	สำเนาเอกสารสิทธิ
ภาคผนวก ช	สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) ของกลุ่มอาคารโรงแรมและกลุ่มอาคารสนับสนุน อาคารออกกำลังกาย อาคารห้องพัก The View ส่วนต่อเติมอาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์ และจดหมายยืนยันเรื่องการไม่ต้องมีใบอนุญาตในการก่อสร้าง ปรับปรุง ดัดแปลงวิลล่า 70 และ 71
ภาคผนวก ซ	สำเนาเอกสารใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
ภาคผนวก ฌ	สำเนาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินจากหนังสือชี้ชวนโครงการ และสำเนาแนบท้ายสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 4
ภาคผนวก ณ	รูปถ่ายทรัพย์สินที่ประเมิน

“Legal Notice and Disclaimer”

This valuation report (the “Report”) has been prepared by CBRE (Thailand) Co., Ltd. (“CBRE”) exclusively for Luxury Real Estate Investment Fund (the “Instructing Party”), in accordance with the Agreement entered into between CBRE and the Instructing Party dated 19 March 2026 (the “Agreement”). The Report is confidential to the Instructing Party and any other Addressees named herein and the Instructing Party and the Addressees may not disclose the Report unless expressly permitted to do so under the Agreement.

Where CBRE has expressly agreed that persons other than the Instructing Party or the Addressees can rely upon the Report (a “Reliant Party” or “Reliant Parties”) then CBRE shall have no greater liability to any Reliant Party than it would have if such party had been named as a joint client under the Agreement.

CBRE’s maximum aggregate liability to the Instructing Party and to any Reliant Parties howsoever arising under, in, connection with or pursuant to this Report and/or the Agreement together, whether in contract, tort, negligence or otherwise shall be limited to the total fees received by CBRE under the Agreement.

CBRE shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise, arising from or in connection with this Report. Nothing in this Report shall exclude liability which cannot be excluded by law.

If you are neither the Instructing Party, an Addressee nor a Reliant Party then you are viewing this Report on a non-reliance basis and for informational purposes only. You may not rely on the Report for any purpose whatsoever and CBRE shall not be liable for any loss or damage you may suffer (whether direct, indirect or consequential) as a result of unauthorised use of or reliance on this Report. CBRE gives no undertaking to provide any additional information or to correct any inaccuracies in the Report.

For the avoidance of doubt, nothing in our Report will constitute any recommendation, investment advice or an offer or solicitation for the purpose of or for sale of any securities, financial instrument or products or other services. Any investors should make their own investment decisions in relation to any investments. If you do not understand this legal notice, then it is recommended that you seek independent legal advice.

บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี ผู้ว่าจ้าง		
ผู้ว่าจ้าง			
ผู้ใช้ประโยชน์รายงาน	ผู้ว่าจ้าง		
วัตถุประสงค์ของการประเมิน	เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ		
กรรมสิทธิ์การถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์		
หลักเกณฑ์การประเมิน	(1) มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน แบ่งออกเป็น 2 กรณี ■ กรณีที่ 1: มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ภายใต้สัญญาการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) นับจากวันที่ประเมินถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า ในช่วงระยะเวลาต่อสัญญาครั้งที่ 4 ■ กรณีที่ 2: มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานพิเศษว่าทรัพย์สินที่ประเมินปราศจากภาระผูกพันใดๆ (2) มูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี		
เจ้าของกรรมสิทธิ์	โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.3ก.		
ประเภทเอกสารสิทธิ	ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาเกาะยาว		
การตรวจสอบเอกสารสิทธิ	ทรัพย์สินแปลงที่ 1 (กลุ่มอาคารโรงแรม) ทรัพย์สินแปลงที่ 2 (กลุ่มอาคารสนับสนุน)		
รายละเอียดเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 2881 และ น.ส.3ก. เลขที่ 1133 โฉนดที่ดินเลขที่ 3120		
เลขที่เอกสารสิทธิ	2 และ 20 11		
เลขที่ดิน	1726 และ - 1784		
หน้าสำรวจ			
เนื้อที่ดิน	เนื้อที่ดินรวมของทรัพย์สินที่ประเมิน คือ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา หรือประมาณ 127,864.80 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น ■ ทรัพย์สินแปลงที่ 1 ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารโรงแรม เนื้อที่ดิน 61 ไร่ 17.6 ตารางวา หรือประมาณ 97,670.40 ตารางเมตร ■ ทรัพย์สินแปลงที่ 2 ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสนับสนุน เนื้อที่ดิน 18 ไร่ 3 งาน 48.6 ตารางวา หรือประมาณ 30,194.40 ตารางเมตร		
การเช่าที่ดิน / เช่าช่วงที่ดิน	ทรัพย์สินที่ประเมินโดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ กับบริษัท ซัสเทนเนเบิล ลัคชัวรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์การประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อ โครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย มีอายุสัญญาตั้งต้นเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 4 ครั้ง ครึ่งละ 3 ปี ณ วันที่ประเมินฯ ทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ภายใต้การต่ออายุสัญญาครั้งที่ 4 ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2570		

รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป	ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นโรงแรมบริหารภายใต้ชื่อ โครงการ ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา ประเทศไทย พัฒนาคือที่ดินจำนวน 2 แปลงไม่ต่อเนื่องกัน โดยถูกแบ่งแยกด้วยถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา เนื้อที่ดินรวมของทรัพย์สินที่ประเมิน คือ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา หรือประมาณ 127,864.80 ตารางเมตร มีหน้ากว้างริมชายฝั่งทะเลติดทะเลอันดามันบริเวณทิศตะวันออกของโครงการเป็นระยะทางประมาณ 400 เมตร ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารโรงแรมตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ลักษณะห้องพักของทรัพย์สินที่ประเมินเป็นวิลล่าพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 56 ห้องพัก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สปา ห้องออกกำลังกาย กิจกรรมกีฬาทางน้ำ จุฑชมนิว สนามเทนนิส และกิจกรรมเชิงการเกษตร เป็นต้น ส่วนอาคารสนับสนุนและห้องพักผ่อนตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา
กฎหมายผังเมือง/ข้อบัญญัติท้องถิ่น	ตามข้อกำหนดกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา พ.ศ. 2562 ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 ตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ สำหรับทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 มีพื้นที่ทั้งหมดตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
ภาระผูกพันพื้นที่ก่อสร้าง	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่ก่อสร้างของอาคารรวมทั้งหมด 21,616.50 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น พื้นที่ก่อสร้างของกลุ่มอาคารวิลล่าประมาณ 11,146.00 ตารางเมตร กลุ่มอาคารสปาและบริการส่วนกลางประมาณ 5,417.50 ตารางเมตร และกลุ่มอาคารสนับสนุนประมาณ 5,053.00 ตารางเมตร
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 10 ปี และวิธีต้นทุน
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	6 พฤษภาคม พ.ศ. 2569
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ตามที่ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้าง
วันที่เสนอรายงาน	30 มิถุนายน พ.ศ. 2569
สมมติฐาน	ซีบีอาร์อีได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งสมมติฐานเพิ่มเติมและสมมติฐานพิเศษซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย ซีบีอาร์อีได้ระบุสมมติฐานการประเมินทั้งหมดไว้ในหัวข้อ 1.4 8.4 และ 8.5
มูลค่าทรัพย์สิน	(1) มูลค่าตลาด (มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคำนวณโดยวิธีรายได้) ■ กรณีที่ 1: มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ภายใต้สัญญาการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) ในช่วงระยะเวลาต่อสัญญาครั้งที่ 4 นับจากวันที่ประเมินถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่า: 2,486,000,000.- บาท (สองพันสี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน) ■ กรณีที่ 2: มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานพิเศษว่าทรัพย์สินที่ประเมินปราศจากภาระผูกพันใดๆ: 2,665,000,000.- บาท (สองพันหกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน) (2) มูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: 1,101,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยหนึ่งสิบล้านบาทถ้วน) - ภายใต้เงื่อนไขและสมมติฐานการประเมิน

ข้อมูลวิเคราะห์เบื้องต้น

สมมติฐาน การปฏิเสธความ
รับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับ
ผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำ
โดยทั่วไปสำหรับการใช้
รายงานการประเมินมูลค่า
ทรัพย์สิน

จัดทำโดย

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมิน

- กรณีที่ 1: ประมาณ 44,392,857 บาท/ห้องพัก
- กรณีที่ 2: ประมาณ 47,589,286 บาท/ห้องพัก

อัตราคิดลด: ร้อยละ 10.0 สำหรับการวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด 10 ปี

อัตราผลตอบแทน: ร้อยละ 9.0 สำหรับการวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด 10 ปี

มูลค่าตลาดเฉพาะที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯ

- ที่ดินแปลงที่ดิน 1: ประมาณ 19,000 บาท/ตารางวา หรือ 7,600,000 บาท/ไร่
- ที่ดินแปลงที่ดิน 2: ประมาณ 10,600 บาท/ตารางวา หรือ 4,200,000 บาท/ไร่

การใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน คุณสมบัติ การปฏิเสธ
ความรับผิดชอบและข้อจำกัดความรับผิด ตามรายละเอียดดังที่แสดงไว้ในหัวข้อสมมติฐาน
การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายในรายงานฉบับนี้ การใช้ประโยชน์ของรายงานและความ
รับผิดชอบขึ้นอยู่กับกรับทราบ ความตระหนัก และความเข้าใจของผู้อ่านที่มีต่อข้อแถลงต่างๆ เหล่านี้
การประเมินมูลค่านี้อาจจัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์โดยผู้ใช้ประโยชน์และตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็น
การเฉพาะเท่านั้น ซิบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วน
หนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสีย
ทางการเงินหรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งขัดแย้งต่อวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม
บทสรุปสาระสำคัญนี้ต้องใช้ควบคู่กับรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์

บริษัท ซิบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

รุ่งรัตน์ วีระภาคย์การุณ

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ซิบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด



เพ็ญธิดา ศรีสว่าง

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วฒ.311) และผู้ประเมิน

ที่ได้รับการรับรองจากคณะกรรมการกำกับตลาด

หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

ศศิธร คลังธนโรจน์

ผู้ประเมินชั้นวิสามัญ (วส. 3840)

ผู้ประเมินอาวุโส

แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

อิงชนก ย้วยความดี

ผู้ประเมิน

แผนกประเมิน

และบริการคำปรึกษา

สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความ รับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการ ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ใช้รายงานและผู้เกี่ยวข้อง รายงานการประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน ห้ามเปิดเผยข้อมูล	ข้อปฏิบัติที่ 1 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้เท่านั้น โดยจะถือว่า ลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น ข้อปฏิบัติที่ 2 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อีกับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อปฏิบัติที่ 3 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ลูกค้า ผู้ว่าจ้าง สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต่อเมื่อรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม ข้อปฏิบัติที่ 4 – ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ข้อปฏิบัติที่ 5 – หากผู้ว่าจ้างยังไม่ได้กำหนดผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการประเมินภายในระยะเวลาที่ทำการสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีจะระบุชื่อผู้ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนามของผู้ว่าจ้าง และระบุวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานเพื่อนำไปใช้เป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี โดยจะจัดส่งในรูปแบบของไฟล์พดีเอฟ (PDF) เท่านั้น เมื่อซีบีอาร์อีได้รับแจ้งชื่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินฯ และวัตถุประสงค์ในการประเมินฯ ซีบีอาร์อีจะทำการระบุชื่อผู้ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่ ในนามของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้การบริการดังกล่าวอาจจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม
กรณีที่ไม่ได้ระบุผู้เกี่ยวข้อง และวัตถุประสงค์รายงาน ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 6 – ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฯ ฉบับนี้ หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอกนอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน อีกทั้งยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขใดๆ ที่ซีบีอาร์อีกำหนด ซึ่งรวมถึงรูปแบบและเนื้อหาของการเผยแพร่ด้วย
การเปลี่ยนแปลงของมูลค่า ในอนาคต	ข้อปฏิบัติที่ 7 – มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น (ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง) ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการประเมินฯ
เรื่องในอนาคต	ข้อปฏิบัติที่ 8 – หากขอบเขตของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้รวมถึงข้อความใดๆ ที่เกี่ยวกับเรื่องในอนาคต ข้อความนั้นเป็นข้อความในลักษณะของการประมาณการและ/หรือความคิดเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลซึ่งเป็นที่ยอมรับโดยซีบีอาร์อี ณ วันที่ระบุใน รายงานการประเมิน/จดหมายแจ้งราคาฉบับนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับรองความแม่นยำหรือถูกต้องของข้อความดังกล่าว

**กรอบระยะเวลาการใช้
ประโยชน์จากรายงานการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

ข้อปฏิบัติที่ 9 – ข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดชอบใดๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำการประเมินฯ หรือวันใดก่อนหน้า หากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

**ประเด็นที่ส่งผลกระทบหรือ
อาจส่งผลกระทบต่อการ
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
การวิเคราะห์การประเมิน
มูลค่าทรัพย์สิน**

ข้อปฏิบัติที่ 10 – หากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับรู้ถึงปัจจัยใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อหรืออาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทางผู้ที่เกี่ยวข้องต้องแจ้งซีบีอาร์อีในประเด็นเหล่านั้น และห้ามมิให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้อ้างอิง ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม

ข้อปฏิบัติที่ 11 – ซีบีอาร์อีใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงค่านิยามของมูลค่าตลาดและหลักฐานที่อ้างอิงตลาด (Market Based Evidence) ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้คือค่าประมาณการที่ดีที่สุดของมูลค่าที่ซีบีอาร์อีสามารถหาได้ แต่ทั้งนี้ผลลัพธ์ดังกล่าวเป็นการประมาณการและมิใช่การรับประกัน อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับความแม่นยำของสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่ายและสถานะตลาดทั้งสิ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่าเหล่านี้ใช้สมมติฐานที่มาจากตลาด (รวมถึงค่าเช่า อัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด) ซึ่งได้มาจากธุรกรรมการซื้อขายที่นำมาวิเคราะห์ ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบด้วยตนเองเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลตลาด หรือใช้ข้อมูลนั้นในฐานะของซีบีอาร์อีเอง อีกทั้งยังไม่สามารถแสดงความเห็นหรือรับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นได้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินฯ ต้องยอมรับความเสี่ยงหากข้อมูล/ข้อเสนอแนะใดที่ไม่ได้มีการตรวจสอบยืนยันความถูกต้องซึ่งจัดทำมาโดยบุคคลอื่นและได้อ้างอิงถึงในรายงานการประเมินฯ นี้ไม่ถูกต้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประเมินฯ (โปรดอ้างอิงถึงหัวข้อ ข้อมูลที่จัดทำมาโดยบุคคลอื่น)

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 12 – ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีได้รับคำสั่งจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ซีบีอาร์อีทำการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขป ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สัญญาเช่าที่ได้ทำการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน โดยซีบีอาร์อีจะทำการประเมินฯบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินปราศจากการครอบครองและภาระผูกพันใดๆ ที่ไม่ได้รับการเปิดเผยจากการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยละเอียดซึ่งเผยให้เห็นถึงภาระจำยอมหรือภาระผูกพันใดๆ ผู้ว่าจ้างควรแจ้งซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อผลต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุในรายงานฉบับนี้อีกครั้ง

ภาระผูกพัน/การแจ้งเตือน

ข้อปฏิบัติที่ 13 – ซีบีอาร์อีจะไม่ได้คำนึงถึงการจดจำนองหรือภาระผูกพันทางการเงินอื่นใด รวมถึงการแจ้งเตือนใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น

สิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน

ข้อปฏิบัติที่ 14 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินไม่มีสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน หรือสิทธิที่หน่วยงานที่กำกับดูแล เกี่ยวข้องและให้บริการในประเทศไม่อาจล่วงรู้ อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงภาระจำยอม ภาระผูกพันหรือสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเพิ่มเติมหรือที่ยังไม่สิ้นไป ห้ามมิให้นายงานการประเมินฯนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะทำการปรึกษาหารือ/ได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำ การวิเคราะห์ผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินฯอีกครั้ง

ข้อมูลผังเมือง

ข้อปฏิบัติที่ 15 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าข้อมูลเกี่ยวกับผังเมืองตามที่ปรากฏอยู่ในกฎกระทรวงที่ครอบคลุมแต่ละจังหวัดหรืออาเภอนั้นถูกต้อง ในกรณีที่มีการทำหนังสือหารือและได้รับหนังสือตอบข้อหารือ และปรากฏว่าข้อมูลในเอกสารนั้นมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญไปจากข้อมูลผังเมืองตามรายละเอียดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ห้ามมิให้นายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีไม่เคยได้รับแจ้งในเรื่องการขยายถนนหรือข้อเสนอเกี่ยวกับการวางผังเมืองอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อทรัพย์สินนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบและพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้รับ

ใบรับรองการครอบครองและ ใช้ประโยชน์

ที่ดินของรัฐและอัตราค่าเช่า

การพัฒนาทรัพย์สิน

การวัดพื้นที่

รายการที่ถูกรวมและ รายการที่ถูกยกเว้นในการ ประเมินฯ

กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึง ของผู้พิการใน สภาพแวดล้อมที่เป็น สิ่งก่อสร้าง

สภาพของทรัพย์สินและการ บำรุงรักษาทรัพย์สิน

ผลกระทบจากโครงการของภาครัฐ ผู้ว่าจ้างควรขอคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะส่งผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการประเมินฉบับนี้ อีกครั้ง

ข้อปฏิบัติที่ 16 – ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (กทม.6) หรือเอกสารอื่นใดในลักษณะเดียวกัน หรือเอกสารการอนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานของรัฐสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐในท้องถิ่นที่รับผิดชอบในการออกใบอนุญาตดังกล่าวทั้งหมด และไม่มีประเด็น คำสั่งหรือคำร้องใดๆ คงค้างอยู่

ข้อปฏิบัติที่ 17 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีอาจอ้างอิงจากราคาเช่าที่ดินและราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ (เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินภาษีทรัพย์สิน) ณ วันที่ทำการประเมิน หากมีการทบทวนการประเมินอาจทำให้ข้อมูลเหล่านี้แตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อรายจ่ายและมูลค่าของทรัพย์สินได้

ข้อปฏิบัติที่ 18 – ในกรณีที่ข้อมูลซึ่งซีบีอาร์อีได้รับมานั้นไม่ถูกต้อง บริษัทฯ ขอสงวนมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อี เพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่มีต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ข้อปฏิบัติที่ 19 – ซีบีอาร์อีมิได้ทำการวัดพื้นที่ของทรัพย์สิน แต่จะยึดถือตามพื้นที่ (Floor Areas) ที่ซีบีอาร์อีได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างและ/หรือผู้บริหารหอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งซีบีอาร์อีสันนิษฐานว่าข้อมูลที่ได้รับมีความถูกต้อง ครบถ้วนและได้ทำการคำนวณตามหลักวิธีปฏิบัติของตลาดในท้องถิ่นแล้ว ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้บุคคลหรือองค์กรที่ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ดำเนินการสำรวจตรวจสอบเพื่อให้ทราบว่าพื้นที่ที่ได้รับแจ้งมานั้นแตกต่างไปจากหลักเกณฑ์หรือไม่ ในกรณีที่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในขนาดของพื้นที่ ซีบีอาร์อีขอสงวนสิทธิที่จะสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเอกสารนี้

ข้อปฏิบัติที่ 20 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะประกอบด้วยรายการที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งที่ติดตั้งเพื่อการบริการภายในอาคาร อาทิเช่น อุปกรณ์ทำความร้อนและความเย็น ลิฟต์โดยสาร ระบบหัวฉีดดับเพลิง ไฟส่องสว่าง ฯลฯ ซึ่งโดยปกติจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกับการขายทรัพย์สินนั้น แต่ทั้งนี้จะไม่รวมถึงรายการทุกชนิดในโรงงาน เครื่องจักร อุปกรณ์ ผนังกัน เพอร์นิเจอร์และรายการอื่นๆ ที่อาจได้รับการติดตั้ง (โดยผู้ครอบครอง) หรือถูกใช้งานโดยธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ภายในทรัพย์สินนั้นทุกรายการ

ข้อปฏิบัติที่ 21 – กฎกระทรวงกำหนดลักษณะหรือการจัดให้มีอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการในอาคารสถานที่ ยานพาหนะ และบริการขนส่ง เพื่อให้คนพิการสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ได้ พ.ศ. 2556 ("กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง") กล่าวถึงการเลือกปฏิบัติต่อผู้พิการในการเข้าถึงสถานที่ ตลอดจนพื้นที่ต่างๆ หากท่านมีข้อสงสัยว่าทรัพย์สินอาจมีความบกพร่องในด้านใดตามกฎหมายนี้หรือไม่ ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้ท่านขอรับคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในสาขานี้

ข้อปฏิบัติที่ 22 – แม้ว่าซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบตัวอาคารที่จะทำการประเมินแล้ว อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้างหรือทดสอบการบริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใดๆ ดังนั้น จึงไม่อาจจะระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใดๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งกีดขวางหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรม สิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่พบร่องรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใดๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินยังปรากฏอยู่ในสภาพที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากอายุและการใช้ประโยชน์ เว้นแต่จะได้รับการระบุไว้เป็นประการอื่น ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า โครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่พบความชำรุดบกพร่องใดๆ ที่ทำให้เกิด

การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้ง ของทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ อีกทั้งการดำเนินการของซีบีอาร์อียังอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าอาคารที่ทำการประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัยอาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

ข้อปฏิบัติที่ 23 – กรณีที่ซีบีอาร์อีได้รับมอบหมายให้ดำเนินการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน และไม่ได้มีรายงานการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากลูกค้าและ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ซีบีอาร์อีจะตั้งสมมติฐานที่ว่าไม่มีการบุกรุกในทรัพย์สินและทรัพย์สินนั้นไม่ได้รุกรานที่ดินของผู้อื่น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินควรที่จะยืนยันสถานะนี้ด้วยการสำรวจตรวจสอบและ/หรือขอคำปรึกษาจากนักสำรวจที่ดินที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้ ถ้ารายงานการสำรวจระบุว่ามีการบุกรุกหรือรุกรานใดๆ ห้ามมิให้นำการประเมินฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

สภาพของตำแหน่งที่ตั้งของ ทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 24 – ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการใช้งานของที่ดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใดๆ ด้วยการดำเนินการของซีบีอาร์อีจึงทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าลักษณะของที่ดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเหมาะสม และไม่ปรากฏว่ามีสินแร่ใต้พื้นดิน รวมถึงการปฏิบัติงานต่างๆ เกี่ยวกับสินแร่ดังกล่าวหรือก๊าซมีเทนหรือสารอันตรายอื่นๆ ในบริเวณนั้นด้วย ในกรณีของทรัพย์สินซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนา ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนพื้นฐานที่ว่าตำแหน่งที่ตั้งนั้นมีความสามารถในการรับน้ำหนักของโครงสร้าง (Load Bearing Capacity) ที่เหมาะสมต่อรูปแบบการพัฒนาตามที่ได้คาดหมายไว้ โดยไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสูงในงานฐานรากหรือระบบระบายน้ำ (เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น)

ความเสี่ยงต่อการปนเปื้อน ในตำแหน่งที่ตั้งของ ทรัพย์สิน

ข้อปฏิบัติที่ 25 – ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่ไม่อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่ามีการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ความเสี่ยงเกี่ยวกับแร่ใยหิน (Asbestos Risk)

ข้อปฏิบัติที่ 26 - ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใดๆ หากมีวัตถุเหล่านี้ปรากฏอยู่ภายในทรัพย์สิน แต่ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสี่ยงอย่างเห็นได้ชัดต่อสุขภาพมนุษย์ และไม่จำเป็นต้องมีการกำจัดในที่นี้ การประเมินของซีบีอาร์อีจะยังคงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหินในพื้นดิน (Subsoil Asbestos) โดยไม่ต้องย้ายหรือกำจัดวัตถุอันตรายออกจากที่ตั้งทรัพย์สิน นอกจากนี้ การตรวจสอบสภาพทรัพย์สินของซีบีอาร์อีไม่สามารถยืนยันได้อย่างแน่ชัดของสภาพที่แท้จริง/การมีอยู่ของแร่ใยหิน/ วัตถุอันตรายใดๆ ภายในทรัพย์สิน โดยที่ซีบีอาร์อีได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับสภาพที่แท้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น หากมีการดำเนินการทดสอบในเวลาใดในอนาคตถึงระดับการมีอยู่ของแร่ใยหิน/วัตถุอันตรายบนที่ตั้งทรัพย์สิน และพบว่ามียู่วัตถุเหล่านี้อยู่จริง ห้ามมิให้นำการประเมินนี้ไปใช้ก่อนที่จะปรึกษาหารือกับซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง เว้นแต่หมายเหตุไว้เป็นประการอื่น

ขอบเขตการตรวจสอบ

ข้อปฏิบัติที่ 27 - ซีบีอาร์อีไม่ได้รับการว่าจ้างให้ดำเนินการตรวจสอบในทุกด้านที่สามารถดำเนินการได้ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมิน ในกรณีที่ซีบีอาร์อีได้ระบุข้อจำกัดบางประการในการตรวจสอบไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประสงค์ให้มีการตรวจสอบเพิ่มเติมในกรณีที่เห็นว่าสมควร หรือในกรณีที่ซีบีอาร์อีแนะนำว่าจำเป็นต้องทำการตรวจสอบเพิ่มเติมก่อนที่จะมีการใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียใดๆ ที่เกิดจากการตัดสินใจไม่ดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติม

สมมติฐาน

ข้อปฏิบัติที่ 28 – สมมติฐานเป็นส่วนสำคัญของการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซิบีอาร์อีต้องใช้สมมติฐานในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประเมินฯ เนื่องจากในบางสถานการณ์ การประเมินฯ ไม่สามารถทำได้โดยการคำนวณอย่างถูกต้องแม่นยำ หรืออาจเป็นกรณีที่อยู่ภายนอกขอบเขตความเชี่ยวชาญหรือคำแนะนำของซิบีอาร์อี ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินฯ ยอมรับว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประกอบด้วยสมมติฐานเฉพาะเรื่อง อีกทั้งเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงว่าถ้าสมมติฐานใดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นอาจมีความผิดพลาดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้

ข้อมูลที่จัดทำมาโดยบุคคลอื่น

ข้อปฏิบัติที่ 29 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ประกอบด้วยข้อมูลหลากหลายที่มาจากหลากหลายแหล่ง เว้นแต่มีคำสั่งเป็นการเฉพาะจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และ/หรือมีการระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซิบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมีได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งยังได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย ในกรณีที่ข้อมูลที่ได้รับมานั้นมิได้เป็นของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง แต่ข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการสืบค้นหลักฐานและตรวจสอบเอกสาร หรือสอบถามจากทางราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจโดยการดำเนินการของซิบีอาร์อีเอง ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินฯ จะต้องยอมรับความเสี่ยงว่าหากข้อมูล/คำแนะนำซึ่งจัดทำมาและได้ถูกอ้างอิงถึงในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ที่ไม่ได้รับการตรวจสอบยืนยันความถูกต้อง อาจส่งผลกระทบต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้

การต่อต้านการทุจริต

ข้อปฏิบัติที่ 30 – ซิบีอาร์อีปฏิบัติตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำทุจริตในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย รวมถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าว ซิบีอาร์อีจะไม่กระทำการใดๆ และไม่ชำระเงินหากมีการละเมิดหรือมีเหตุให้ซิบีอาร์อี หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลักซ์ชีวีรี ละเมิดพระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของ สหราชอาณาจักร และกฎหมายของไทย ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีข้อกำหนดอื่นใดที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ก็ตาม หากซิบีอาร์อีได้รับการร้องขอหรือได้รับแรงกดดันให้กระทำการใดๆ ที่อาจเป็นการละเมิดต่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำทุจริตในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย ซิบีอาร์อีมีสิทธิโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญา/ลูกค้าในการบอกเลิกสัญญาได้ทันที และซิบีอาร์อีมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือค่าบริการทั้งหมดเต็มจำนวนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา อีกทั้งมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา

1 บทนำ

1.1 คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรีให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดของโรงแรมภายใต้ชื่อ โครงการซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย บริษัทฯ ได้จัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ตามที่ได้รับมอบหมายเพื่อหามูลค่าดังต่อไปนี้

- มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน โดยวิธีคิดจากรายได้ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี (สัญญาเช่าทรัพย์สิน)
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน โดยวิธีคิดจากรายได้ บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และปราศจากภาระผูกพันใดๆ
- มูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ดังกล่าวตามที่ได้รับมอบหมาย บริษัทฯ ใช้วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 วิธี ซึ่งเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (สำนักงาน ก.ล.ต.) ได้แก่ วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด และวิธีต้นทุน

1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 6 พฤษภาคม พ.ศ. 2569 โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากตัวแทนผู้ว่าจ้างและผู้บริหารโรงแรม บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สินที่ประเมินทั้งภายในและภายนอกอาคารบนที่ดินทั้ง 2 แปลง ยกเว้นอาคารห้องพักพนักงาน ซึ่งบริษัทฯ ได้สำรวจเฉพาะสภาพภายนอก สำหรับกลุ่มอาคารวิลล่าห้องพัก

1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

บริษัทฯ อาศัยข้อมูลต่างๆ ดังนี้ต่อไปนี้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมิได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งมิได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการใช้ข้อมูลดังกล่าวในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

■ ข้อมูลอ้างอิงจากรายงานการประเมินหมายเลขอ้างอิง I235072001

- 1) สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นของวิสาหกิจของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 แก้ไขสัญญาเช่าบางส่วนจากเหตุผลวิสัย
- 2) รายละเอียดมูลค่าทางบัญชีของเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พักและที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ ซึ่งเป็นข้อมูลระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566
- 3) จบกำไร-ขาดทุนและผลการดำเนินงานย้อนหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 - เดือนเมษายน พ.ศ. 2566 รวมถึงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยและอัตราค่าเช่าห้องพัก
- 4) รายละเอียดรายได้ค่าห้องพัก โดยแบ่งตามสัญชาติของผู้เข้าพักอาศัยย้อนหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2565 - เดือนเมษายน พ.ศ. 2566

5) รายละเอียดอัตราการเข้าพัก และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ช่วงเดือนมกราคม - พฤษภาคม พ.ศ. 2565

■ ข้อมูลอ้างอิงจากรายงานการประเมินหมายเลขอ้างอิง I255072001

- 1) รายละเอียดของสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งเกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ครั้งที่ 4 ลงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567
- 2) รายละเอียดมูลค่าทางบัญชีของเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พักและที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ ซึ่งเป็นข้อมูลระหว่างปี พ.ศ. 2566 ถึงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2568
- 3) จบกำไร-ขาดทุนและผลการดำเนินงานย้อนหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2566 ถึงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2568 รวมถึงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และอัตราการเข้าพัก
- 4) ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

■ ข้อมูลจากผู้ว่าจ้าง

- 1) รายละเอียดมูลค่าทางบัญชีของเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พักและที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ ซึ่งเป็นข้อมูลระหว่างปี พ.ศ. 2568 ถึงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2569

■ ข้อมูลจากผู้บริหารโรงแรม

- 1) จบกำไร-ขาดทุนและผลการดำเนินงานย้อนหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2568 ถึงเดือนเมษายน พ.ศ. 2569 รวมถึงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และอัตราการเข้าพัก

■ ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาเกาะยาว

- 1) สำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 2881 และ 3120 และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) เลขที่ 1133
- 2) สำเนาแผนผังที่ดิน

1.4 สมมติฐานการประเมิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 28 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิดชอบ คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งสมมติฐานเพิ่มเติมและสมมติฐานพิเศษซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องใช้การพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้ และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ ได้แจกแจงไว้ในหัวข้อ 8.4 และ 8.5

- บริษัทฯ ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ ปราศจากการผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักร อุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ และไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่าระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดๆ ที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน
- บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างรวมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากผู้ว่าจ้างในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ จึงอ้างอิงข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างรวมจากการประเมินปี พ.ศ. 2566 (เลขที่อ้างอิง: I235072001) ซึ่งบริษัทฯ ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้างให้ทำการวัดและใช้พื้นที่ก่อสร้างจากสำเนาแปลนก่อสร้างอาคารซึ่งอาจคลาดเคลื่อนจากพื้นที่ก่อสร้างจริงเนื่องจากการดัดแปลงต่อเติมอาคารในภายหลัง

บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าว

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่อาคารออกกำลังภายหลังใหม่บริเวณพื้นที่กลุ่มอาคารสปา จากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) และพื้นที่อาคารของอาคารที่มีการต่อเติม/ดัดแปลง ระหว่างปี พ.ศ. 2557 จนถึงวันที่ประเมิน จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารโรงแรม ดังต่อไปนี้

- The Retreat ได้มีการต่อเติม/ดัดแปลงการใช้ประโยชน์ของห้องพักนี้ มีพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นสุทธิ 53 ตารางเมตร โดยจำแนกเป็น พื้นที่ส่วนเพิ่มจากการดัดแปลงห้องครัวเล็กเป็นพื้นที่ห้องนอนเล็กห้องที่สอง 15 ตารางเมตร พื้นที่สระว่ายน้ำใหม่ของห้อง Ocean Deluxe Pool Villa 18 ตารางเมตร และส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่ระเบียงห้อง Ocean Deluxe Pool Villa โดยในการประเมินเพื่อหามูลค่าก่อสร้างใหม่และมูลค่าทดแทนหลังหักค่าเสื่อม
- The View ได้มีการต่อเติมการใช้ประโยชน์ทั้งภายในและภายนอกอาคาร มีพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นจาก 152 ตารางเมตร เป็น 372 ตารางเมตร คิดเป็นพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นสุทธิประมาณ 220 ตารางเมตร โดยเป็นการต่อเติมพื้นที่อาคารจากเดิมเป็นอาคาร 1 ชั้นเป็น 2 ชั้น และสระว่ายน้ำภายในวิลล่า
- ห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์ มีการต่อเติมพื้นที่อาคารประมาณ 70 ตารางเมตร บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการอาคารเดิม
- อาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงาน ก่อสร้างใหม่ในปี พ.ศ. 2561 มีพื้นที่อาคารประมาณ 40 ตารางเมตร

บริษัทฯ ได้มีการนำพื้นที่ก่อสร้างรวมเพิ่มขึ้นสุทธินี้เป็นส่วนหนึ่งของการประเมินฯ และสำเนาแปลนอาคารซึ่งได้รับมาจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างแนบไว้ในภาคผนวก จ

- ในการประเมินฯ ครั้งนี้ ซีบีอาร์อีได้รับเอกสารฉบับสมบูรณ์ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างและการเข้าใช้ประโยชน์ภายในอาคาร ตามคำสั่งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่าสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ถูกสร้างขึ้นบนพื้นที่ดินของทรัพย์สินที่ทำการประเมินนั้น ได้รับการอนุญาตให้สามารถก่อสร้าง ดัดแปลง และเปิดใช้อาคารได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ใคร่เสนอแนะให้มีการจัดทำเอกสารดังกล่าวและตรวจสอบความถูกต้องก่อนที่จะดำเนินการซื้อขายหรือทำธุรกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

จากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) ที่ได้รับจากตัวแทนผู้ว่าจ้าง พบว่าอาคารห้องออกกำลังกายซึ่งสร้างใหม่ในปี พ.ศ. 2558 วิลล่า The View อาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์ ซึ่งมีการต่อเติมในปี พ.ศ. 2561 ได้รับการอนุญาตก่อสร้างอย่างถูกต้อง โดยสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างที่ได้แนบไว้ในภาคผนวก ข

สำหรับโครงการปรับปรุงห้องพัก The Retreat ที่ได้มีการปรับปรุงดัดแปลงการใช้ประโยชน์พื้นที่เดิมและมีการก่อสร้างสระว่ายน้ำใหม่ขนาด 18 ตารางเมตร (6 เมตร x 3 เมตร) ที่เสร็จสิ้นในปี 2559 แล้วนั้น บริษัทฯ ได้รับแจ้งและยืนยันจากทางทีมบริหารจัดการโรงแรมเป็นจดหมายลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 (ตามเอกสารแนบท้ายในภาคผนวก ข.) ว่าการปรับปรุงดัดแปลงดังกล่าว ไม่เข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างจากฝ่ายโยธาธิการในส่วนราชการเขตพื้นที่รับผิดชอบ

- อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากตัวแทนผู้ว่าจ้าง ทรัพย์สินฯ ได้มีการปรับปรุงห้องพักวิลล่า 70 หรือ The Retreat โดยแบ่งห้องพักย่อยเพิ่มขึ้นอีก 1 ห้อง คือ Ocean Deluxe Pool Villa (วิลล่า 71) ในปี พ.ศ. 2559 เพื่อความสามารถในการเพิ่มอัตราการเข้าพักของวิลล่า The Retreat จากเดิมมีขนาดใหญ่ เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายของผู้เข้าพักมีจำนวนเฉลี่ยประมาณ 2 – 3 คนต่อห้องพัก ทำให้อัตราการเข้าพักของวิลล่าหลังนี้มีอัตราต่ำกว่าห้องพักที่มีทางเชื่อมต่อกับชายหาดหลังอื่นๆ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางฝ่ายบริหารจัดการโรงแรมว่าได้มีการเปลี่ยนแปลงการจำแนกห้องพัก คือ เดิมห้องพักอาคาร The House มีห้องพักจำนวน 2 ห้อง ได้แก่ 16A และ 16B ให้นับรวมห้องพัก The House ทั้ง 2 ห้องนี้ เป็น 1 ห้องพัก ดังนั้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ อ้างอิงจำนวนห้องพักทั้งหมดในการหามูลค่าตลาดทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ ทั้งหมดเป็นจำนวน 56 ห้องพัก

สำหรับอาคาร The Hilltop Reserve บริษัทฯ ไม่นับเป็นส่วนหนึ่งของห้องพัก เนื่องจากการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ได้ถูกปรับเปลี่ยนให้ใช้ประโยชน์เป็นห้องอาหารและพื้นที่บริการส่วนกลาง

- ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขสิทธิประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษณะชั้วนี้้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังต่อไปนี้

- ค่าเช่าจากสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์กับบริษัท ซัสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ฮอสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2555
- สำเนาแบบทนายสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 8 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 ฉบับลงวันที่ 19 มิถุนายน พ.ศ. 2561 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 และฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567

ทรัพย์สินที่ให้เช่าประกอบด้วยที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลาเช่า 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยแบ่งค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ค่าเช่าคงที่แบ่งจ่ายเป็นรายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันตามฤดูกาลท่องเที่ยว เริ่มต้นจ่ายงวดแรกเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 ส่วนค่าเช่าแปรผันคำนวณจากผลประกอบการรายไตรมาสและรายปี ตามที่ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง

ณ วันที่ทำการประเมินฯ ทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ภายใต้สัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 4 ซึ่งเริ่มต้น ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2567 และจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2570 ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าเฉพาะระยะเวลาที่เหลือของการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 4 จากวันที่ทำการประเมินฯ จนถึงสิ้นสุดการต่ออายุสัญญา (กรกฎาคม พ.ศ. 2569 - มิถุนายน พ.ศ. 2570) บริษัทฯ ได้แสดงรายละเอียดค่าเช่าคงที่และการแบ่งจ่ายรายเดือนไว้ในหัวข้อ 5 สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สิน

- สำหรับการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันโดยวิธีต้นทุน บริษัทฯ ได้รับแจ้งให้รวมมูลค่าต้นทุนของสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้อ้างอิงมูลค่าทางบัญชีจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ประกอบด้วยมูลค่าทางบัญชีของเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริการที่พักและที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ (ได้แก่ สายใยแก้วนำแสง ท่าเรือ และ แพลตฟอร์มคลาวด์) แต่ไม่รวมถึงอุปกรณ์กีฬาทางน้ำและรถกอล์ฟรับส่งภายในโครงการ ซึ่งมูลค่าทางบัญชีดังกล่าวเป็นข้อมูล ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2569 ประมาณ 268.56 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่ามีสังหาริมทรัพย์บางรายการเป็นรายการซื้อทดแทนของเดิมที่ชำรุด แต่ไม่ได้มีการหักออกจากมูลค่าทางบัญชีเดิม บริษัทฯ ใคร่ขอให้มีการตรวจสอบประเด็นดังกล่าวก่อนมีการซื้อขายหรือทำธุรกรรมใดๆ กับทรัพย์สินฯ

- บริษัทฯ ทราบว่าปัจจุบันกลุ่มบริษัทซิกส์เซ็นส์ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรม ได้ถูกควบรวมกิจการโดยอินเตอร์คอนติเนนทัล โฮเทล กรุ๊ป (IHG) ในปีพ.ศ. 2562 บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าการควบรวมกิจการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการบริหารทรัพย์สินฯ ภายใต้แบรนด์ซิกส์เซ็นส์ เช่น รายละเอียดสัญญาบริหารและค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม เป็นต้น ในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ บริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าธรรมเนียมบริหารตามสัญญาบริหารโรงแรมปัจจุบัน ซึ่งเป็นอัตราคงที่ตลอดคาดการณ์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป ร้อยละ 2 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม ร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงานเบื้องต้น อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินฯ มีโอกาสที่ดีที่จะเพิ่มอัตราค่าเช่าพักจากจำนวนสมาชิก 100 ล้านคน ภายใต้กลุ่มสมาชิกเครือโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนทัล โฮเทล กรุ๊ป (IHG)

1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์ เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (“วัตถุประสงค์การประเมิน”)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น โดยถือว่าผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงาน เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น เว้นแต่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น รายงานดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม และซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

ความรับผิดชอบของซีบีอาร์อี กรรมการ และพนักงานบริษัท จะจำกัดไว้เฉพาะต่อผู้รับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งให้หมายถึง ผู้ใช้ประโยชน์รายงานตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธการรับผิดชอบ หน้าที่ การผูกพัน หรือความรับผิดใดๆ ต่อบุคคลที่สาม

ผู้ว่าจ้างตกลงที่จะคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนความเสียหายให้บริษัทฯ จากความสูญเสีย การเรียกร้อง การปฏิบัติ ความเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิด ซึ่งรวมไปถึงค่าใช้จ่ายทางกฎหมายตามจำนวนที่เหมาะสมใดๆ ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือเกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ การผูกพันของผู้ว่าจ้างสำหรับการคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนครอบคลุมผู้มีอำนาจควบคุมในซีบีอาร์อี รวมถึงกรรมการ เจ้าหน้าที่ พนักงาน ที่ปรึกษาย่อย ผู้เชี่ยวชาญ กิจกรรมในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อีด้วย

ความรับผิดทุกประการของซีบีอาร์อี กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษาย่อย ผู้เชี่ยวชาญ กิจกรรมในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อี จากการเรียกร้อง ความสูญเสีย ค่าใช้จ่ายหรือความเสียหายใดๆ ทั้งหมดไม่ว่าในลักษณะใดก็ตาม ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือเกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ และรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะความประมาทเลินเล่อ ความผิดพลาดหรือการละเว้นในทางวิชาชีพ ความรับผิดโดยสิ้นเชิง การผิดสัญญาหรือการรับประกัน (ไม่ว่าโดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย) ของซีบีอาร์อี กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษาย่อย ผู้เชี่ยวชาญ กิจกรรมในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อี จะถูกจำกัดความรับผิดไม่เกินค่าบริการทั้งหมดที่ซีบีอาร์อีได้รับตามหนังสือว่าจ้างของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน และข้อจำกัดต่างๆ ดังนี้อธิบายไว้ในรายงานและในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อี กับ ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงานเท่านั้น ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอกนอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน

อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีทราบว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จะถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องเปิดเผยข้อมูลบางส่วนของรายงานฉบับนี้ หรือนำข้อมูลจากรายงานนี้ไปประกอบการจัดทำเอกสารที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เอกสารที่เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม หนังสือชี้ชวน เป็นต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้งซีบีอาร์อีเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ซีบีอาร์อีตรวจสอบเนื้อหาที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงได้รับการตอบรับเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้ใช้ประโยชน์เปิดเผยเนื้อหาส่วนใดส่วนหนึ่งของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อสาธารณะก่อนได้รับการตอบรับอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อี ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ของเนื้อหาดังกล่าว

1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลา การใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 7-9 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินหลังจากการประเมินฯ

จากข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใดๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ประเมิน หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน

บริษัทฯ ขอรับรองว่าผู้ประเมินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้งหมด เป็นผู้มีความซื่อสัตย์และสามารถทำหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินได้อย่างเหมาะสม สอดคล้องกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ โดยไม่มีผลประโยชน์ทับซ้อน ผลประโยชน์ทางการเงิน หรือผลประโยชน์อื่นๆ ที่ขัดต่อมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสมถูกต้อง ทั้งต่อผู้ว่าจ้างและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ว่าจ้างและทรัพย์สินฯ เช่น ธนาคารพาณิชย์ นายหน้า เป็นต้น และผู้ประเมินจะยึดถือคำสั่งว่าจ้างจากผู้ว่าจ้างแต่เพียงผู้เดียว

1.8 นิยาม

ซีบีอาร์อี ได้ยึดถือนิยามของ “มูลค่าตลาด” ตามมาตรฐานสากลและมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย คือ

“มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป”

นิยามของมูลค่าอื่นๆ และวิธีการประเมิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก ก

1.9 มาตรฐานการประเมิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ฉบับปี พ.ศ. 2548 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลัง จะจัดทำตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน ฉบับปี พ.ศ. 2561 โดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะกระทำโดยผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยคำนิยามของคำว่ามูลค่าตลาด หรือมูลค่าอื่นๆ ตามคำสั่งว่าจ้าง และวิธีการประเมินจะเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยด้วย นอกจากนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสากล ได้แก่ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Valuation – Global Standards และ The IVSC International Valuation Standards (IVS) ฉบับล่าสุด ซึ่งบังคับใช้เมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2565 และการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

2 ทรัพย์สินที่ประเมิน

2.1 ทำเลที่ตั้ง

เมือง/จังหวัด

เกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา

สถานที่ตั้ง

เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหมู่เกาะยาวในบริเวณอ่าวพังงาอันประกอบด้วยเกาะใหญ่ 2 เกาะ ได้แก่ เกาะยาวน้อย และเกาะยาวใหญ่ และเกาะอื่นๆ อีก 44 เกาะ เกาะยาวน้อยตั้งอยู่ห่างจากผืนแผ่นดินใหญ่ของจังหวัดพังงาไปทางทิศใต้เป็นระยะทางประมาณ 43 กิโลเมตร มีพื้นที่รวมประมาณ 46.4 ตารางกิโลเมตร กว้างประมาณ 5 กิโลเมตร และยาวประมาณ 12 กิโลเมตร มีอาณาเขตทิศเหนือติดต่อกับอ่าวพังงาและทะเลอันดามันฝั่งจังหวัดกระบี่ ทิศใต้ติดต่อกับตำบลเกาะยาวใหญ่ ทิศตะวันออกติดต่อกับทะเลอันดามันฝั่งจังหวัดกระบี่ และทิศตะวันตกติดต่อกับทะเลอันดามันฝั่งจังหวัดพังงา พื้นที่บางส่วนด้านทิศเหนือถูกกำหนดเป็นส่วนหนึ่งของอุทยานแห่งชาติอ่าวพังงา ลักษณะภูมิประเทศของเกาะยาวน้อยเป็นภูเขาทอดยาวตามแนวเหนือใต้ บริเวณพื้นที่ราบถูกใช้ประโยชน์เป็นนาข้าว สวนยางพารา และสวนมะพร้าว ด้านทิศใต้มีพื้นที่ป่าชายเลนบริเวณรอบเกาะมีที่ราบชายฝั่งทะเลและชายหาด

ด้วยทำเลที่ตั้งของเกาะยาวน้อยซึ่งเสมือนอยู่ใจกลางของทะเลอันดามันของพื้นที่สามจังหวัด ได้แก่ จังหวัดพังงา จังหวัดภูเก็ต และจังหวัดกระบี่ ทำให้มีการคมนาคมทางเรือทั้งจากสามจังหวัดไปยังเกาะยาวน้อย โดยมีบริการทั้งแบบเรือธรรมดาและเรือสปีดโบ๊ท ดังต่อไปนี้

- จังหวัดพังงา: ท่าเรือท่าด่านศุลกากร - ท่าเรือสุขาภิบาล ใช้เวลาเดินทางประมาณ 1 ชั่วโมง
- จังหวัดภูเก็ต: ท่าเรือบางโรง - ท่าเรือมาเนาะ ใช้เวลาเดินทางประมาณ 30 นาทีถึง 1 ชั่วโมง
- จังหวัดกระบี่: ท่าเรือท่าเลน - ท่าเรือท่าเขา ใช้เวลาเดินทางประมาณ 1 ชั่วโมง
- เกาะยาวใหญ่: ท่าเรือช่องหลาดและท่าเรือคลองเหีย - ท่าเรือมาเนาะ ใช้เวลาเดินทางประมาณ 10 นาที

นอกจากการเดินทางโดยเรือโดยสารสาธารณะแล้ว ผู้บริหารทรัพย์สินฯ ได้จัดบริการเรือโดยสารส่วนตัวจากท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีนา จังหวัดภูเก็ต มายังท่าเทียบเรือส่วนตัวบริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทรัพย์สินฯ เส้นทางดังกล่าวใช้เวลาเดินทางประมาณ 45 นาที

เส้นทางที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวคือเส้นทางเรือจากจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีสนามบินนานาชาติที่ให้บริการเที่ยวบินตรงสู่เมืองใหญ่ภายในภูมิภาคเอเชีย อาทิ อ่อนกง ไทเป เกาหลี สิงคโปร์ ปักกิ่ง เซี่ยงไฮ้ และเมืองใหญ่อีกหลายแห่งภายในประเทศจีน โดยในปีพ.ศ. 2569 มีผู้โดยสารรวมทั้งสิ้น 17.34 ล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.82 จาก 16.39 ล้านคนในปีพ.ศ. 2568 อย่างไรก็ตาม สายการบินและจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาสนามบินนานาชาติภูเก็ตมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับเที่ยวบินและผู้โดยสาร บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศแผนการลงทุนในการขยายสนามบินนานาชาติจังหวัดภูเก็ต แผนการดังกล่าวประกอบด้วยการก่อสร้างทางวิ่งและเพิ่มจำนวนหลุมจอดเครื่องบิน การก่อสร้างอาคารตรวจบัตรโดยสารนอกอาคารผู้โดยสาร (X-Terminal) ซึ่งเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 รวมทั้ง การก่อสร้างอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศหลังใหม่ และการปรับปรุงอาคารโดยสารภายในประเทศ ได้เปิดใช้อย่างเป็นทางการเมื่อเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2561 แผนการลงทุนดังกล่าวเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารจากเดิมประมาณ 6.5 ล้านคนต่อปี เป็น 12.5 ล้านคนต่อปี หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 92

นอกจากนี้ บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศแผนการลงทุนการขยายสนามบินนานาชาติภูเก็ต ระยะที่ 2 และ 3 ซึ่งจะดำเนินโครงการควบคู่กัน

- แผนงานระยะที่ 2 คือ การขยายอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศซึ่งจะเพิ่มความสามารถในการรองรับผู้โดยสารของท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ตจาก 12.5 ล้านคนต่อปีเป็น 18 ล้านคนต่อปี มีการปรับปรุงเพิ่มหลุมจอดอากาศยานแบบประชิดอาคารเพิ่มอีก 7 หลุม รวมถึงเพิ่มประสิทธิภาพและมาตรฐานด้านความปลอดภัยของท่าอากาศยานสู่ระดับมาตรฐานสากล ปัจจุบันบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ได้มีการจัดจ้างสำรวจและออกแบบ สำหรับโครงการพัฒนาท่าอากาศยานนานาชาติภูเก็ต ระยะที่ 2 เพื่อศึกษารูปแบบการจัดทำโครงการ และจัดทำรายงานสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนของการออกแบบรายละเอียด ซึ่งจะเตรียมยื่นเสนอกรม. ในปีพ.ศ. 2570 ซึ่งคาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จและเปิดใช้งานอย่างเป็นทางการในปีพ.ศ. 2574
- แผนงานระยะที่ 3 เสนอจะเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารของสนามบินนานาชาติภูเก็ตจาก 18 ล้านคนต่อปี เป็น 25 ล้านคนต่อปี กำหนดเวลาเดิมสำหรับระยะที่ 3 มีกำหนดจะเริ่มการก่อสร้างหลังจากเสร็จสิ้นระยะที่ 2 และยังไม่มีการประกาศรายละเอียดเพิ่มเติมในช่วงปี พ.ศ. 2569

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย บนถนนบ้านท่าเขา-บ้านป่าทราย อยู่ห่างจากท่าเรือมาเกาะประมาณ 8 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากแหล่งชุมชนและศูนย์ราชการประมาณ 7 กิโลเมตร นอกจากนี้ ท่าเล่ที่ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่นั้นสามารถมองเห็นทัศนียภาพทางทะเลของป่าเกาะ ซึ่งเป็นหมู่เกาะหินปูนในอ่าวพังงาได้อย่างชัดเจน

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก ค

สภาพแวดล้อม

การพัฒนาในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อยได้รับการพัฒนาเป็นอาคารแนวราบเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย พื้นที่บริเวณชายฝั่งริมทะเลได้รับการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับ 2-4 ดาวและบังกะโล พื้นที่ถัดเข้าไปจากบริเวณชายฝั่งริมทะเลถูกใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม ส่วนพื้นที่ด้านตะวันตกของเกาะยาวน้อยได้รับการพัฒนาเป็นอาคารแนวราบเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรมที่อยู่อาศัย และสถานที่ราชการ

สถานที่สำคัญใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ได้แก่ ท่าเรือท่าเขา โรงแรมเคปดู โรงแรมอนิ วิลลา ไทยแลนด์ โรงแรมเกาะยาวไอซ์แลนด์รีสอร์ทแอนด์สปา โรงแรมวิลล่าดีวี่สตาร์เกาะยาวน้อย โรงแรมนิรามาวิลล่าแอนด์เวลล์เนส โรงแรมวิลล่าลาгуน่าเรสซิเดนซ์ โรงแรมเกาะยาวชูทิงเดอชอนันต์รีสอร์ท โรงแรมแหลมทรายวิลเลจ โรงแรมเกาะยาวเบย์พาร์วิลเลจ พาราไดซ์ เกาะยาว รีสอร์ท ตรีเฝ้าวิลล่าสี้ เกาะยาวน้อย และอนันตรา เกาะยาวใหญ่ รีสอร์ท แอนด์วิลล่า นอกจากนี้ยังมีที่ดินว่างเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนากระจายอยู่บริเวณใกล้เคียงเป็นจำนวนมาก

ทางเข้า-ออก

ทางเรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรม

เส้นทางการเดินทางหลักสู่ทรัพย์สินฯ คือ เรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรม ซึ่งเป็นเรือโดยสารประเภทสปีดโบ๊ท รับส่งผู้โดยสารทั้งแขกที่พักและพนักงานจากท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า จังหวัดภูเก็ต มายังท่าเทียบเรือส่วนตัวของโรงแรม ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 (ฝั่งโรงแรม) เส้นทางดังกล่าวใช้ระยะเวลาการเดินทางประมาณ 45 นาที จากข้อมูลที่ได้รับจากตัวแทนผู้ว่าจ้างเรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรมดังกล่าวให้บริการทุกวัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รอบที่	ท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า - โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย	โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย - ท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า
1	10.30 น. - 11.15 น.	8.45 น. - 9.30 น.
2	13.15 น. - 14.00 น.	12.00 น. - 12.45 น.
3	15.45 น. - 16.30 น.	14.30 น. - 15.15 น.
4	18.45 น. - 19.30 น.	17.00 น. - 17.45 น.

ทางเรือโดยสารสาธารณะ

นอกจากการเดินทางโดยเรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรมแล้ว ยังมีบริการเรือโดยสารสาธารณะรับส่งจากจังหวัดพังงา จังหวัดกระบี่ และจังหวัดภูเก็ต ไปยังเกาะยาวน้อย ดังต่อไปนี้

- จังหวัดพังงา - เกาะยาวน้อย: ท่าเรือท่าด่านศุลกากร - ท่าเรือสุขาภิบาล ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเกาะยาวน้อย
- จังหวัดภูเก็ต - เกาะยาวน้อย: ท่าเรือบางโรง - ท่าเรือมานะ ซึ่งอยู่ทางทิศใต้ของเกาะยาวน้อย
- จังหวัดกระบี่ - เกาะยาวน้อย: ท่าเรือท่าเลน - ท่าเรือท่าเขา ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย

ทางรถยนต์

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินตั้งอยู่บนถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ซึ่งเป็นถนนเส้นหลักรอบเกาะยาวน้อยด้านทิศตะวันออก โดยมีถนนกัลยาณกุลซึ่งเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องทางจราจร มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 6 เมตร เชื่อมต่อถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาไปยังท่าเรือมานะ ซึ่งเป็นท่าเรือโดยสารสาธารณะหลักจากแผ่นดินมายังเกาะยาวน้อย และตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของเกาะ การเดินทางจากท่าเรือมานะมายังที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ใช้เวลาประมาณ 30 – 40 นาที รายละเอียดการเข้าออกของทรัพย์สินฯ แต่ละแปลง มีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 (กลุ่มอาคารโรงแรม)

เส้นทางหลักที่ใช้เข้าออกสู่ที่ตั้งของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 (ฝั่งโรงแรม) คือ ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา และถนนสาธารณประโยชน์ไม่มีชื่อ ตามลำดับ ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาเป็นถนนคอนกรีตสาธารณะประโยชน์ขนาด 2 ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร ส่วนถนนสาธารณประโยชน์ไม่มีชื่อแยกออกมาจากถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาไปทางทิศตะวันออก บริเวณด้านทิศตะวันตกทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 โดยทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯ แปลงนี้อยู่ห่างจากจุดดังกล่าวประมาณ 125 เมตร ถนนเส้นนี้เป็นถนนขนาด 2 ช่องทางจราจร โดยแบ่งเป็นถนนคอนกรีต 1 ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 2 เมตร และทางดินลูกรัง 1 ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 3 เมตร

ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 (กลุ่มอาคารสนับสนุน)

เส้นทางหลักที่ใช้เข้าออกสู่ที่ตั้งของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 (ฝั่งอาคารสนับสนุน) คือ ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา และถนนภายในโครงการตามลำดับ ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาเป็นถนนคอนกรีตสาธารณะประโยชน์ขนาด 2 ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร ส่วนถนนภายในโครงการที่ใช้เชื่อมระหว่างอาคารต่างๆ ภายในกลุ่มอาคารสนับสนุนนี้เป็นถนนคอนกรีตขนาด 1 ช่องทางจราจร มีความกว้างของถนนประมาณ 3 เมตร

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

สถานที่	ระยะทางโดยประมาณ (รวมกลับรถ)	ระยะเวลาเดินทางโดย รถยนต์โดยประมาณ
โรงแรมเคปภูกูด	1.3 กิโลเมตร	3-5 นาที
ท่าเรือท่าเขา	2.5 กิโลเมตร	5 นาที
โรงพยาบาลเกาะยาวชัยวัฒน์	6.2 กิโลเมตร	15 นาที
โรงเรียนเกาะยาววิทยา	6.8 กิโลเมตร	15-20 นาที
ที่ว่าการอำเภอเกาะยาว	7.0 กิโลเมตร	15-20 นาที
สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาเกาะยาว	7.2 กิโลเมตร	15-20 นาที
สำนักงานเทศบาลตำบลเกาะยาว	7.6 กิโลเมตร	15-20 นาที
ท่าเรือมานะ	8.4 กิโลเมตร	15-20 นาที

สถานที่สำคัญ
ใกล้เคียง

แผนที่ต่อไปนี้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมิน สถานที่สำคัญ และโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยรอบ



2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค

ลักษณะทั่วไป

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรม โดยเปิดให้บริการภายใต้ชื่อโครงการ “ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย” โรงแรมแห่งนี้ได้รับการพัฒนามาบนที่ดินจำนวน 2 แปลง ซึ่งไม่ต่อเนื่องกันโดยถูกแบ่งแยกด้วยถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา โดยมีเนื้อที่ดินรวมของทรัพย์สินฯ ทั้งสองแปลง คือ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา หรือประมาณ 127,864.80 ตารางเมตร ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับและเอกสารสิทธิ น.ส. 3 ก. จำนวน 1 ฉบับ รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแต่ละแปลงมีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 (กลุ่มอาคารโรงแรม)

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินแปลงที่ 1 ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกของถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา มีเนื้อที่ดินรวม 61 ไร่ 17.6 ตารางวา หรือประมาณ 97,670.40 ตารางเมตร ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน 1 ฉบับ เลขที่ 2881 เลขที่ดิน 2 และเอกสารสิทธิ น.ส. 3 ก. 1 ฉบับ เลขที่ 3120 เลขที่ดิน 20 ลักษณะของที่ดินแปลงนี้เป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยมีแนวเขตด้านทิศเหนือและทิศใต้ติดต่อกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและที่ดินสาธารณประโยชน์ แนวเขตด้านทิศตะวันออกติดต่อกับทะเลอันดามันเป็นระยะทางประมาณ 400 เมตร และแนวเขตด้านทิศตะวันตกติดต่อกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและถนนสาธารณประโยชน์ไม่มีชื่อ โดยแนวเขตที่ติดต่อกับถนนสาธารณประโยชน์ไม่มีชื่อเป็นระยะทางประมาณ 310 เมตร

จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ พบว่าปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารโรงแรมและพื้นที่บริการส่วนกลาง โดยรายละเอียดของทรัพย์สินฯ ได้แก่ อาคารวิลล่าจำนวน 55 หลังหรือ 56 ห้องพัก อาคาร Day Room จำนวน 1 หลัง กลุ่มอาคารสปาจำนวน 20 หลัง และกลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสันทนาการ 27 หลัง

ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 (กลุ่มอาคารสนับสนุน)

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินแปลงที่ 2 ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกของถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา มีเนื้อที่ดินรวม 18 ไร่ 3 งาน 48.6 ตารางวา หรือประมาณ 30,194.40 ตารางเมตร ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดิน 1 ฉบับ เลขที่ 3120 เลขที่ดิน 11 ลักษณะของที่ดินแปลงนี้เป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยมีแนวเขตด้านทิศเหนือ ทิศใต้ และทิศตะวันตกติดต่อกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และแนวเขตด้านทิศตะวันออกติดต่อกับถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาเป็นระยะประมาณ 90 เมตร

จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ พบว่าปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารสนับสนุนทั้งหมด 14 อาคาร เช่น อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมและห้องซักรีด อาคารบ้านพักพนักงาน โรงอาหารพนักงาน เป็นต้น

รายละเอียดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินฯ ได้สรุปไว้ในหัวข้อ 3

รูปร่างที่ดิน

ที่ดินแปลงที่ 1 รูปร่างที่ดินมีลักษณะเป็นรูปหลายเหลี่ยม
ที่ดินแปลงที่ 2 รูปร่างที่ดินมีลักษณะคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า

สภาพพื้นที่

ทรัพย์สินฯ ได้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์แล้วทั้ง 2 แปลง สภาพพื้นที่ทั่วไปของที่ดินแปลงที่ 1 เป็นที่ลาดชันตามแนวเชิงเขา มีพื้นที่ริมชายฝั่งทะเลอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของแปลงที่ดินนี้ประมาณ 400 เมตร พื้นที่ริมชายฝั่งทะเลส่วนใหญ่เป็นแนวเชิงหน้าผาริมทะเล มีแนวหาดทรายอยู่เล็กน้อย ส่วนสภาพพื้นที่ทั่วไปของที่ดินแปลงที่ 2 เป็นที่ราบสลับที่ลาดชันตามแนวเชิงเขาและสูงกว่าระดับผิวการจราจรของถนนด้านหน้าประมาณ 3.5 เมตร

เนื้อที่ดิน

ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1: 61 ไร่ 17.4 ตารางวา หรือประมาณ 97,670.40 ตารางเมตร
ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2: 18 ไร่ 3 งาน 48.6 ตารางวา หรือประมาณ 30,194.40 ตารางเมตร

อาณาเขตติดต่อ

อ้างอิงจากระวางและการสำรวจทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินมีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียงดังนี้

ที่ดินแปลงที่ 1

ที่ดินแปลงที่ 2

ทิศเหนือ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล	ทรัพย์สินส่วนบุคคล
ทิศใต้	ทรัพย์สินส่วนบุคคลและที่ดินสาธารณประโยชน์	ทรัพย์สินส่วนบุคคล
ทิศตะวันออก	ทะเลอันดามัน	ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา
ทิศตะวันตก	ทรัพย์สินส่วนบุคคลและถนนสาธารณประโยชน์ไม่มีชื่อ	ทรัพย์สินส่วนบุคคล
ระยะติดถนน	ทรัพย์สินฯ มีระยะติดถนนโดยประมาณ ดังนี้	
	ที่ดินแปลงที่ 1	ถนนสาธารณประโยชน์ไม่มีชื่อ
		ประมาณ 310 เมตร
	ที่ดินแปลงที่ 2	ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา
		ประมาณ 90 เมตร
ระยะติดทะเล	ทรัพย์สินฯ มีระยะติดทะเลโดยประมาณ ดังนี้	
	ที่ดินแปลงที่ 1	ทะเลอันดามัน
		400 เมตร
	ที่ดินแปลงที่ 2	-
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบันได้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ประกอบธุรกิจโรงแรม	
สาธารณูปโภค	ทรัพย์สินฯ มีการเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำบาดาล ระบบโทรศัพท์ และระบบอินเทอร์เน็ต	

ผังที่ดินในภาคผนวก ง จะแสดงแนวเขตและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง รูปร่างที่ดิน โดยผังที่ดินอ้างอิงจากสำเนาระวางที่ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบมาจากสำนักงานที่ดิน

2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 24-26 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

ซีบีอาร์อีทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่าการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการใช้งานของพื้นดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใดๆ

ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินที่ประเมินนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใดๆ

3 ทรัพย์สินที่ประเมิน

3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 (กลุ่มอาคารโรงแรม)

(1) กลุ่มอาคารวิลล่า จำนวน 55 หลัง หรือ 56 ห้องพัก แบ่งออกเป็นประเภทต่างๆ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภท ห้องพัก	ประเภทแบบแปลน	จำนวน หลัง	จำนวนห้องพัก (Number of Keys)	หมายเลขวิลล่า	พื้นที่ก่อสร้าง / หลัง (ตร.ม.)	พื้นที่ ก่อสร้างรวม (ตร.ม.)
1	Pool Villa Suite	A (A4)	5	5	2, 3, 4, 7, 9*	228	1,140
		A1 (A4)	1	1	1*	216	216
		B (A4&SPA)	3	3	6, 8, 51*	272	816
		B1 (A4&SPA)	1	1	26*	272	272
		H (A4&SPA&Living Room)	1	1	23***	322	322
รวมอาคารวิลล่าประเภท Pool Villa Suite			1	11			2,766
2	Pool Villa	C (A3L)	14	14	12, 14, 17, 18, 24*, 25, 28, 30, 32, 40, 46, 47, 49, 54	154	2,156
		D (A3R)	14	14	5*, 10*, 11, 15*, 19, 20, 21, 27, 29, 31, 33, 34, 41, 53	154	2,156
		I (A3)	1	1	22*	161	161
รวมอาคารวิลล่าประเภท Pool Villa			29	29			4,473
3	Deluxe Pool Villa	J (A1L)	6	6	35, 36, 37, 38*, 39, 48	182	1,092
		K (A1R)	3	3	42, 43, 50*	182	546
		L (A1&SPA)	3	3	44, 45, 52*	208	624
รวมอาคารวิลล่าประเภท Deluxe Pool Villa			12	12			2,262
4	The House	M (A1&SALA)	1	1	16A*, 16B*	473	473
5	The Retreat**	E	1	2	70*, 71*	800	800
6	The View	F	1	1	60***	372	372
รวมอาคารวิลล่าทั้งหมด			55	56			11,146

หมายเหตุ

* ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทฯ ได้เข้าสำรวจห้องพักทุกประเภทตามหมายเลขห้องที่ได้ระบุไว้ในตารางข้างต้น

**** อ้างอิงข้อมูลจากรายงานการประเมินหมายเลขอ้างอิง I235072001 และการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ปัจจุบันอาคาร The Retreat ได้ถูกปรับปรุงและแบ่งออกเป็นสองห้อง ได้แก่ห้อง The Retreat และห้อง The Ocean Deluxe Pool Villa มีพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นรวม 53 ตารางเมตร เมื่อปลายปี พ.ศ. 2559 โดยวิลล่าทั้ง 2 หลัง มีทางเดินต่อเนื่องกัน และสามารถขยายรวมเป็นวิลล่า 3 ห้องนอน 1 หลัง ดังนั้นในการคำนวณมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ โดยวิธีรายได้ บริษัทฯ จึงตั้งสมมติฐานว่าอาคารดังกล่าวได้ถูกแบ่งออกเป็น 2 หลัง**

***** ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบห้องพักตัวอย่างของประเภทดังกล่าวได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าสภาพภายนอกและภายในของทรัพย์สินฯ อยู่ภายใต้เงื่อนไขเดียวกับห้องที่ได้เข้าตรวจสอบ**

จากข้อมูลที่ได้รับจากตัวแทนผู้บริหารประกอบการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ พบว่า ห้องพักประเภท The Retreat เดิมเป็นวิลล่าขนาดใหญ่ แบบ 2 ห้องนอน มีห้องพักผ่อน ห้องครัวเล็กและบริกรส่วนตัว ได้มีการปรับปรุงดัดแปลงให้มีการแบ่งห้องพักย่อยเพิ่มขึ้นมาอีก 1 ห้อง คือ Ocean Deluxe Pool Villa ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสการเพิ่มอัตราการเข้าพักของวิลล่า The Retreat จากเดิมซึ่งมีขนาดใหญ่ทำให้อัตราการเข้าพักของวิลล่าหลังนี้มีอัตราต่ำกว่าห้องพักที่มีทางเชื่อมต่อกับชายหาดหลังอื่นๆ โดยได้มีการดัดแปลงห้องครัวเล็กเป็นพื้นที่ห้องนอนเล็กห้องที่สอง และสร้างสระว่ายน้ำใหม่ที่บริเวณพื้นที่ห้องนอนที่สองเดิม ดังนั้น ห้องพักแบบ The Retreat ยังคงเป็นวิลล่าขนาด 2 ห้องนอนเช่นเดิมแต่มีขนาดพื้นที่ดินลดลง นั่นก็คือการแยกห้องนอนที่สองเดิม (พร้อมสระว่ายน้ำใหม่) เป็นห้องพักแบบ Ocean Deluxe Pool Villa โดยบริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าการปรับปรุงดัดแปลงนี้ได้เสร็จสิ้นในเดือนตุลาคม ปี พ.ศ. 2559

- (1) กลุ่มวิลล่าทั้งหมด 55 หลัง เป็นวิลล่าที่มีทางเชื่อมต่อกับชายหาดจำนวน 6 หลังและวิลล่าที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพทางทะเลของอ่าวพังงาจำนวน 28 วิลล่า ภายในวิลล่าแต่ละหลังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ สระว่ายน้ำส่วนตัว เครื่องปรับอากาศ พื้นที่รับประทานอาหาร และศาลาพักผ่อนภายนอกอาคาร ห้องอบไอน้ำหรือสตริ่ม (บางหลัง) อ่างอาบน้ำจากภูเขา (บางหลัง) และห้องครัวส่วนตัว (บางหลัง)
- (2) อาคาร Day Room จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของทรัพย์สินฯ ใกล้กับกลุ่มอาคารสปา ถูกใช้ประโยชน์เป็นห้องพักสำหรับแขกระหว่างรอเช็คอินและเช็คเอาท์ สภาพภายในอาคารแบ่งย่อยออกเป็นห้องพัก 3 ห้องพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก จากคำสั่งของผู้ว่าจ้าง ห้องพักดังกล่าวเป็นเพียงห้องพักชั่วคราวเท่านั้น ดังนั้น บริษัทฯ จะไม่นับเป็นห้องพักในการคำนวณมูลค่าตลาดโดยวิธีรายได้ในการประเมินฯ ครั้งนี้
- (3) กลุ่มอาคารสปา จำนวน 20 หลัง ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของที่ดิน อาคารสปาทั้งหมดเชื่อมต่อกันด้วยทางเดินไม้ ภายในกลุ่มสปา ประกอบด้วยอาคารต้อนรับและร้านขายของ 1 หลัง อาคารให้คำปรึกษาด้านสุขภาพ 2 หลัง อาคารพักผ่อน 2 หลัง อาคารเครื่องต้ม 1 หลัง อาคารบำบัดร่างกายและบริการ 10 หลัง อาคารฝึกโยคะ 1 หลัง อาคารสันทสนุน 2 หลัง และอาคารห้องออกกำลังกาย 1 หลัง โดยอาคารห้องออกกำลังกายเป็นอาคารไม้ 2 ชั้น ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2559 ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าของกลุ่มอาคารสปา หรือทิศใต้ของกลุ่มอาคารสปาทั้งหมด โดยห้องออกกำลังกายเดิมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นอาคารต้อนรับและร้านขายของเมื่อเดือนมกราคม ปี 2559 จากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) ที่ได้รับจากตัวแทนผู้ว่าจ้างอาคารดังกล่าวมีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 303 ตารางเมตร ใบอนุญาตก่อสร้างฯ ดังกล่าวได้แนบไว้ในภาคผนวก ข
- (4) กลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสันทสนุน 28 หลัง ประกอบด้วย
 - อาคารต้อนรับ 1 หลังและพื้นที่สระบัว - ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของที่ดิน เป็นอาคาร 2 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยพื้นที่ชั้นล่างของอาคารถูกแบ่งการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ต้อนรับแขก ห้องสมุดและห้องอินเทอร์เน็ต บาร์เครื่องดื่ม และพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ชั้นที่สองแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่บริการส่วนกลาง ส่วนพื้นที่ชั้นใต้ดินถูกใช้ประโยชน์เป็นห้องควบคุมไฟฟ้าและระบบสื่อสาร นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สระบัวด้านหน้าอาคารซึ่งรวมอยู่ในการประเมินฯ ครั้งนี้ด้วย
 - อาคารร้านค้า Earth Lab และห้องเก็บของ จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของอาคารต้อนรับ ณ วันสำรวจพบว่าการใช้ประโยชน์ภายในอาคารมีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่เกลอรีขายของที่ระลึกเดิมมาเป็นพื้นที่ Earth Lab ทั้งนี้ พื้นที่เกลอรีขายของที่ระลึกนั้นย้ายไปเป็นส่วนหนึ่งภายในกลุ่มของอาคารสปา
 - กลุ่มศาลารับประทานอาคารจำนวน 8 หลัง – ตั้งอยู่ทางทิศใต้และทิศตะวันออกเฉียงใต้ของอาคารต้อนรับ ประกอบด้วย ศาลา The Living Room 1 และ 2 ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่รองรับการรับประทานอาหารของห้องอาหาร The Living Room สำหรับ Garden Sala และ Outdoor Pavilion 1, 2, 3, 4 ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่รองรับการรับประทานอาหารของห้องอาหาร Nithan และ Chef's Table และในส่วนของศาลา Mai Thai Beach ใช้ประโยชน์เป็นบาร์เครื่องดื่ม

- อาคาร Nithan & Chef's Table จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ติดกันกับกลุ่มอาคารรับประทานอาหาร เป็นอาคาร 2 ชั้น โดยชั้นล่างใช้ประโยชน์เป็นห้องอาหาร ส่วนชั้นบนเป็นห้องอาหารพร้อมครัวเปิด
- ห้องครัวและศาลาบุฟเฟต์ จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของอาคารต้อนรับและมีพื้นที่เชื่อมต่อกันกับกลุ่มอาคารรับประทานอาหาร จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ มีการต่อเติมพื้นที่อาคารห้องครัวบริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือจากโครงสร้างเดิมในปี พ.ศ. 2561 เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย โดยพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นประมาณ 71 ตารางเมตร
- อาคาร The Hilltop Reserve จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกของอาคาร The View จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ที่ประเมิน มีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์บริเวณพื้นที่บางส่วนของอาคารซึ่งเดิมมีการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ห้องสปา เพื่อใช้ประโยชน์เป็นห้องพักสำหรับแขกระหว่างรอเช็คอินและเช็คเอาท์จำนวน 1 ห้อง
- อาคารห้องน้ำส่วนกลาง จำนวน 2 หลัง - ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือและทิศใต้ของห้องครัวและศาลาบุฟเฟต์
- กลุ่มอาคารกีฬาทางน้ำ จำนวน 3 หลัง - ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของที่ดิน บริเวณพื้นที่ดัดแปลงให้คล้ายคลึงกับชายหาด ประกอบด้วยอาคารสำนักงานกีฬาทางน้ำและห้องเก็บอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ ศาลาสำหรับกีฬาผจญภัยและบาร์เครื่องดื่ม และศาลาพักผ่อน
- กลุ่มอาคารแม่บ้านทำความสะอาด จำนวน 5 หลัง - ตั้งกระจายอยู่รอบๆ กลุ่มอาคารวิลล่า ถูกใช้ประโยชน์เป็นสถานที่เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดและชาร์จแบตเตอรี่รถกอล์ฟซึ่งใช้บริการรับส่งผู้โดยสารภายในทรัพย์สินฯ
- อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองและปั้มน้ำ จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯ
- อาคารห้อง MDB จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของอาคาร Day Room
- อาคารรักษาความปลอดภัย จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯ อาคารหลังนี้ได้มีการปรับปรุงพื้นที่ทางด้านทิศตะวันตกของอาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่จอดรถรับ-ส่งภายในโรงแรมและรถเช่าสำหรับบริการแขก การปรับปรุงดังกล่าวแล้วเสร็จในปี 2558
- ศาลาเพาะเห็ด จำนวน 2 หลัง - ตั้งอยู่เยื้องกันกับอาคารรักษาความปลอดภัย ปัจจุบันถูกใช้ประโยชน์เป็นโรงเพาะเห็ด

สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 (กลุ่มอาคารสนับสนุน)

- (1) อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมและห้องซักрид (Back of The House) จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ห่างจากทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 ประมาณ 60 เมตร เป็นอาคาร 2 ชั้น โดยชั้นล่างถูกใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานฝ่ายวิศวกรรม ห้องเก็บวัตถุดิบอาหาร ห้องผลิตน้ำดื่ม ห้องซักрид ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง และห้อง MDB ส่วนพื้นที่ชั้นบนของอาคารถูกใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานบริหาร ห้องประชุม ห้องลิฟต์และห้องน้ำสำหรับพนักงาน
- (2) อาคารบ้านพักผู้จัดการโรงแรม (GM House) จำนวน 1 หลัง - เป็นอาคาร 1 ชั้นตั้งอยู่ทางทิศใต้ของทรัพย์สินฯ
- (3) อาคารบ้านพักพนักงาน จำนวน 9 หลัง จำแนกตามตำแหน่งของพนักงาน - แต่ละอาคารเป็นอาคาร 2 ชั้นตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกและทิศใต้ของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 ประกอบด้วยอาคาร EC. House (บ้านพักสำหรับหัวหน้าแผนก) จำนวน 2 หลัง อาคาร DA. House (บ้านพักสำหรับรองหัวหน้าแผนก) จำนวน 2 หลัง อาคาร DB. House (บ้านพักสำหรับพนักงานระดับซูเปอร์ไวเซอร์) จำนวน 2 หลัง และอาคาร AM. House (บ้านพักสำหรับพนักงานทั่วไป) จำนวน 3 หลัง
- (4) อาคารโรงอาหารพนักงาน จำนวน 1 หลัง - เป็นอาคาร 1 ชั้น ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมและห้องซักрид ปัจจุบันถูกใช้ประโยชน์เป็นห้องอาหารสำหรับพนักงานและห้องครัว
- (5) อาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์ จำนวน 1 หลัง - เป็นอาคาร 1 ชั้น ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของอาคารโรงอาหารพนักงาน
- (6) อาคารกิจกรรมนันทนาการ จำนวน 1 หลัง - เป็นอาคาร 1 ชั้น ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของอาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์
- (7) อาคารห้องละหมาด จำนวน 1 หลัง - เป็นอาคาร 1 ชั้น ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของอาคารกิจกรรมนันทนาการ
- (8) อาคารห้องพยาบาลและร้านค้า จำนวน 1 หลัง - เป็นอาคาร 1 ชั้น ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของอาคารโรงอาหารพนักงาน

- (9) อาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงาน จำนวน 1 หลัง - เป็นอาคาร 1 ชั้น ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของสนามกีฬาอเนกประสงค์
- (10) ศาลาพักผ่อน จำนวน 4 หลัง - ตั้งกระจายอยู่รอบๆ อาคารบ้านพักพนักงาน
- (11) สนามเทนนิส จำนวน 1 สนาม - ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าหลักของที่ดินแปลงที่ 2
- (12) สนามกีฬาอเนกประสงค์ จำนวน 1 สนาม - ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าหลักของที่ดินแปลงที่ 2
- (13) สนามฟุตบอล จำนวน 1 สนาม - ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าหลักของที่ดินแปลงที่ 2
- (14) โรงเรือนชั่วคราว จำนวน 2 กลุ่ม - ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของที่ดินแปลงที่ 2 ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงเรือนเลี้ยงไก่ เป็ด และแพะ

3.2 พื้นที่อาคาร

รายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมิน และพื้นที่ก่อสร้างรวม (ตารางเมตร) จากการวัดแบบแปลนจำแนกตามสถานที่ตั้ง และพื้นที่อาคารที่ได้รับจากผู้บริหารโรงแรมสำหรับอาคารที่มีการต่อเติมปรับปรุงจากโครงสร้างเดิม สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	การใช้ประโยชน์	จำนวนหลัง	พื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่ทำการประเมินแปลงที่ 1 - กลุ่มอาคารโรงแรม				
1	กลุ่มอาคารวิลล่า	ห้องพักโรงแรม	55	11,146.00
2	อาคาร Day Room	พื้นที่บริการส่วนกลาง	1	68.00
3	กลุ่มอาคารสปา	พื้นที่บริการส่วนกลาง	20	1,191.50
4	กลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสนับสนุน			
4.1	อาคารต้อนรับและพื้นที่สระบัว	พื้นที่บริการส่วนกลาง สำนักงานและสนับสนุน	1	862.00
4.2	อาคารร้านค้า แกลอรี และห้องเก็บของ	พื้นที่บริการส่วนกลางและห้องเก็บของ	1	100.00
4.3	กลุ่มศาลารับประทานอาหาร	ห้องอาหาร	8	276.00
4.4	อาคาร Nithan & Chef's Table	ห้องครัวและห้องอาหาร	1	185.00
4.5	ห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์*	ห้องครัว ห้องอาหารและพื้นที่สำนักงาน	1	508.00
4.6	อาคาร The Hilltop Reserve	ห้องครัว ห้องอาหารและสระว่ายน้ำส่วนกลาง	1	1,474.00
4.7	อาคารห้องน้ำส่วนกลาง	พื้นที่บริการส่วนกลาง	2	53.00
4.8	กลุ่มอาคารกีฬาทางน้ำ	พื้นที่บริการส่วนกลาง	3	112.00
4.9	กลุ่มอาคารแม่บ้านทำความสะอาด	พื้นที่สนับสนุน	5	100.00
4.10	อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองและห้องปั้มน้ำ	พื้นที่สนับสนุนและห้องเก็บของ	1	300.00
4.11	อาคารห้อง MDB	พื้นที่สนับสนุน	1	88.00
4.12	อาคารรักษาความปลอดภัย	พื้นที่สำหรับพนักงานรักษาความปลอดภัย	1	80.00
4.13	ศาลาเพาะเห็ด**	พื้นที่บริการส่วนกลาง	2	20.00
	รวมกลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสนับสนุน		28	4,158.00
รวมทรัพย์สินที่ทำการประเมินบนที่ดินแปลงที่ 1			104	16,563.50

ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	การใช้ประโยชน์	จำนวน หลัง	พื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ (ตร.ม.)
ทรัพย์สินที่ทำการประเมินแปลงที่ 2 - กลุ่มอาคารสนับสนุน				
1	อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักกรีด (Back of The House)	พื้นที่สนับสนุน	1	1,400.00
2	อาคารบ้านพักผู้จัดการโรงแรม	ห้องพักพนักงาน	1	105.00
3	กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน	ห้องพักพนักงาน	9	2,949.00
4	อาคารโรงอาหารพนักงาน	พื้นที่สนับสนุน	1	276.00
5	อาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์	พื้นที่สนับสนุน	1	40.00
6	อาคารกิจกรรมนันทนาการ	พื้นที่สนับสนุน	1	60.00
7	อาคารห้องละหมาด	พื้นที่สนับสนุน	1	43.00
8	อาคารห้องพยาบาลและร้านค้า	พื้นที่สนับสนุน	1	40.00
9	อาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงาน***	พื้นที่สนับสนุน	1	40.00
10	ศาลาพักผ่อน	พื้นที่สนับสนุน	4	100.00
11	สนามเทนนิส	พื้นที่บริการส่วนกลาง	1 สนาม	
12	สนามกีฬาเอนกประสงค์	พื้นที่สนับสนุน	1 สนาม	
13	สนามฟุตบอล	พื้นที่สนับสนุน	1 สนาม	
14	โรงเรือนชั่วคราว	พื้นที่บริการส่วนกลางและพื้นที่สนับสนุน	2 กลุ่ม	
รวมทรัพย์สินที่ทำการประเมินบนที่ดินแปลงที่ 2			23	5,053.00
รวมทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมด			127	21,616.50

หมายเหตุ -

* อาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์มีการต่อเติมในปี พ.ศ. 2561 บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ส่วนต่อเติมจากสำเนาแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง คือ ประมาณ 71 ตารางเมตร ฉะนั้น พื้นที่อาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์จึงเพิ่มขึ้นจาก 437 ตารางเมตร เป็น 508 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) ระบุว่า พื้นที่อาคารส่วนต่อเติมของอาคารดังกล่าว คือ 100 ตารางเมตร สำหรับการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ อ้างอิงตัวเลขพื้นที่อาคารจากการวัดแบบแปลนอาคารซึ่งแตกต่างจากที่ระบุไว้ในสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) บริษัทฯ ใคร่ขอให้มีการตรวจสอบพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารดังกล่าวอีกครั้งก่อนมีการทำธุรกรรมใดๆ

** ศาลาเพาะเห็ดหลังที่ 2 เป็นโครงสร้างไม้ไผ่บนพื้นคอนกรีตเดิม ซึ่งได้ถูกนับรวมในพื้นที่ก่อสร้างของศาลาเพาะเห็ดแล้ว ดังนั้น พื้นที่ก่อสร้างของศาลาเพาะเห็ดจึงไม่มีการเปลี่ยนแปลง

*** พื้นที่อาคารของอาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงานเป็นการประมาณการโดยซีบีอาร์อีจากการสำรวจสภาพทรัพย์สิน บริษัทฯ มิได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) ของอาคารดังกล่าวจากผู้ว่าจ้าง บริษัทฯ ใคร่ขอให้มีการตรวจสอบพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารดังกล่าวอีกครั้งก่อนมีการทำธุรกรรมใดๆ

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับฟังอาคารและแบบแปลนการก่อสร้างจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการอ้างอิงข้อมูลจากรายงานการประเมินฉบับก่อนหน้าหมายเลขอ้างอิง I235072001 และสอบถามพื้นที่ก่อสร้างระหว่างการสำรวจภาคสนามกับตัวแทนของผู้ว่าจ้าง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ก่อสร้างตามแบบแปลนการก่อสร้างเป็นหลัก โดยพื้นที่ก่อสร้างดังกล่าวครอบคลุมพื้นที่ก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินทุกอาคาร พื้นที่ถนนภายในโครงการและระบบท่อระบายน้ำส่วนกลาง แต่ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างชั่วคราว ได้แก่ โรงเรือนชั่วคราวสำหรับเลี้ยงไก่ เลี้ยงเป็ด และเลี้ยงแพะ เรือนช่างไม้ โรงเรือนบดไม้และผลิตไฟฟ้าจากไม้บด และกลุ่มอาคารศูนย์ปฏิบัติการดูแลสิ่งแวดล้อม บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการตั้งข้อสมมติฐานดังกล่าว

3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง

ข้อมูลวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่งของสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลจากผู้ว่าจ้างหรือหรือตัวแทนผู้ว่าจ้าง เช่น วิศวกรประจำโครงการ เป็นต้น

ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1

สิ่งปลูกสร้าง 1 - กลุ่มอาคารห้องพักวิลล่า



Pool Villa Suite – A



Pool Villa Suite – A1



Pool Villa Suite – B



Pool Villa Suite – B1



Pool Villa Suite – H*



Pool Villa – C



Pool Villa – D



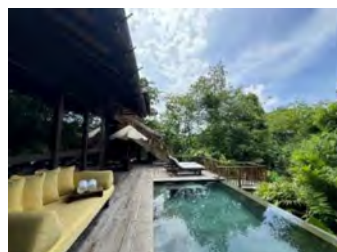
Pool Villa – I



Deluxe Pool Villa – J



Deluxe Pool Villa – K



Deluxe Pool Villa – L



The House



The Retreat



The Ocean Retreat



The View*

หมายเหตุ -

*อ้างอิงข้อมูลจากรายงานการประเมินหมายเลขอ้างอิง I255072001

การใช้ประโยชน์อาคาร	ห้องพักโรงแรม
จำนวนอาคาร	56 หลัง
จำนวนชั้น	2 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	11,146 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี ยกเว้นวิลล่าหมายเลข 4 และ 4 ซึ่งการก่อสร้างใหม่เสร็จสมบูรณ์เมื่อปี พ.ศ. 2558 และวิลล่า The View ซึ่งมีการต่อเติมปรับปรุงอาคารเสร็จสมบูรณ์เมื่อไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2561

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาตอม่อคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง	ไม้เต็งลาวตีบังใบซ้อนเกล็ดโครงไม้ ราวไม้
เพดาน	เพดานเปลือย ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ (เฉพาะพื้นที่ห้องสตรัม)
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้บนโครงสร้างเหล็ก และพื้นหินธรรมชาติ
ประตู	ประตูไม้ และบานกระจกกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้ โครงไม้ไผ่

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 2 - อาคาร Day Room

การใช้ประโยชน์อาคาร	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนอาคาร	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	68 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง	ไม้เต็งลาวตีบังใบซ้อนเกล็ดโครงไม้ ราวไม้
เพดาน	เพดานเปลือย
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 3 - กลุ่มอาคารสปา

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนหลัง	20 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
	(ทุกหลังยกเว้นอาคารห้องออกกำลังกายเป็นอาคาร 2 ชั้น)
พื้นที่ก่อสร้างรวม	1,191.50 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 17 ปี ยกเว้นอาคารฝึกโยคะ 1 หลัง ซึ่งก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์เมื่อปี พ.ศ. 2558 และอาคารห้องออกกำลังกายซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2559



วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาตอม่อคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน และหลังคาผ้าใบ
กำแพง/ผนัง	กำแพงไม้ไผ่อบน้ำยา ผนังไม้ไผ่สาน ผนังไม้ตีแนวอนซอนเคลือบเงาไม้ด้านเดียว ผนังก่ออิฐฉาบปูนหยาบทาสี ผนังก่ออิฐฉาบปูนกรุกระเบื้องหินอ่อน
เพดาน	เพดานเปลือย ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ (เฉพาะห้องสตรีม)
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว พื้นไม้ คอนกรีตเสริมเหล็กกรุกระเบื้องหินอ่อน คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน กระเบื้องเคลือบ
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้, โครงไม้ไผ่

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 4 - อาคารต้อนรับและพื้นที่สระบัว

การใช้ประโยชน์	
ชั้น 1-2	พื้นที่บริการส่วนกลาง บาร์เครื่องดื่ม พื้นที่สำนักงาน ห้องเก็บไวน์ พื้นที่สนับสนุน
ชั้นใต้ดิน	ห้องควบคุม
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	2 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้าง	
พื้นที่อาคาร	512 ตารางเมตร
พื้นที่สระบัว	350 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี



วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาตอม่อคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน

กำแพง/ผนัง

ชั้น 1-2	ผนังไม้ตีบั้งซ้อนเกล็ดโครงไม้, บานกระจกในกรอบไม้
ชั้นใต้ดิน	คอนกรีตบล็อกควาปูนและทาสี

เพดาน

ชั้น 1-2	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง หวายสานกรุบนไม้อัด
ชั้นใต้ดิน	ฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด

พื้น

ชั้น 1-2	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว
ชั้นใต้ดิน	แผ่นพื้นกระเบื้องเซรามิค
ประตู	บานกระจกในกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกในกรอบไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 5 - อาคารร้านค้า Earth Lab และห้องเก็บของ

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลางและห้องเก็บของ
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	2 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	100 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ไม้เต็งลาวตีบั้งใบซ้อนเกล็ดโครงไม้ บานกระจกกรอบไม้
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว
ประตู	บานกระจกกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 6 - กลุ่มศาลารับประทานอาหาร



The Living Room 1



The Living Room 2



Garden Sala



Outdoor Dining 1



Outdoor Dining 2



Outdoor Dining 3



Outdoor Dining 4



Mai Thai Beach

การใช้ประโยชน์อาคาร	ห้องพักรับประทานอาหาร
จำนวนอาคาร	8 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่อาคาร	276 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง	ราวไม้
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว
ประตู	-
หน้าต่าง	-

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 7 - อาคาร Nithan & Chef's Table

การใช้ประโยชน์	ห้องอาหารและห้องครัว
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	2 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	185 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างต้นตาล ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ราวไม้
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว แผ่นกระจก
ประตู	-
หน้าต่าง	-

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 8 - อาคารห้องครัวและบุฟเฟ่ต์

การใช้ประโยชน์	ห้องอาหาร ห้องครัวและห้องสำนักงาน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	508 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นโครงสร้างเดิม 437 ตารางเมตร และส่วนต่อเติม 71 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็ก ปูกระเบื้องลอนคู่กับด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	คอนกรีตบล็อกฉนวนหยาบทาสี คอนกรีตบล็อกฉนวนปูกระเบื้อง
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง (บริเวณพื้นที่บริการบุฟเฟ่ต์) ฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด (บริเวณห้องครัว)
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้และพื้นหินขัด (บริเวณพื้นที่บริการบุฟเฟ่ต์) กระเบื้องเซรามิก (บริเวณห้องครัว)
ประตู	ประตูไม้ บานกระจกกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้ บานกระจกกรอบอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 9 - อาคาร The Hilltop Reserve

การใช้ประโยชน์	ห้องครัว ห้องอาหาร และสระว่ายน้ำส่วนกลาง
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	3 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	1,474 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี ซึ่งมีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในบางส่วน และมีการปรับปรุงเสร็จสมบูรณ์เมื่อปลายปี พ.ศ. 2562



วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง โครงสร้างไม้ไฟ ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาต่อม่อคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ไม้เต็งลาวติดบังใบซ้อนเกล็ดโครงไม้ ราวไม้ และผนังไม้ไฟ
เพดาน	เพดานเปลือยตกแต่งด้วยไม้ไฟสาน ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้บนโครงสร้างเหล็ก พื้นหินธรรมชาติ และ คอนกรีตเคลือบชนิดพิเศษ
ประตู	ประตูไม้ และบานกระจกกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้ โครงไม้ไฟ

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ ยังทราบว่าผู้บริหารโรงแรมได้มีการปรับปรุงอาคารในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562 โดยเป็นการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรมใหม่ ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และวัสดุต่างๆ ภายในอาคาร รวมไปถึงเปลี่ยนวัสดุปูพื้นบริเวณสระว่ายน้ำและห้องน้ำ ทั้งนี้ยังมีการเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นห้องครัวพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชุดครัว เปลี่ยนพื้นบริเวณรับประทานอาหาร และเพิ่มจำนวนห้องน้ำ นอกจากนี้จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ปี พ.ศ. 2568 บริษัทฯ พบว่าพื้นที่บางส่วนของอาคารได้มีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์บริเวณห้องสปาเพื่อใช้ประโยชน์เป็นห้องพักสำหรับแขกกระหว่างรอเช็กอินและเช็กเอาท์ โดยไม่ได้มีการขยายพื้นที่ก่อสร้างจากเดิม

สิ่งปลูกสร้าง 10 - อาคารห้องน้ำส่วนกลาง

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนหลัง	2 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	53 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	พื้นไม้ คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	บานเกล็ดติดตาย



ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 11 - กลุ่มอาคารกีฬาทางน้ำ

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนหลัง	3 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	112 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ไม้ไผ่
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	-



ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 12 - กลุ่มอาคารแม่บ้านทำความสะอาด

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	5 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	100 ตารางเมตร (20 ตารางเมตรต่อหลัง)
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีกรุไม้ไผ่ด้านนอก กระเบื้องเซรามิค (บริเวณห้องน้ำ)
เพดาน	ฝ้าเพดานยิปซัมบอร์ดทาสี
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน กระเบื้องเซรามิค (บริเวณห้องน้ำ)
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	กรอบไม้ไผ่ กรอบไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 13 - อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองและห้องปั๊มน้ำ

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุนและห้องเก็บของ
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	300 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่กับด้ายใบจากสาकुเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิบซัมบอร์ด (เฉพาะห้องเก็บของ)
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	กระจกบานเกล็ดกรอบไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 14 - อาคารห้อง MDB

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	88 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	-
กำแพง/ผนัง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	-
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	ประตูบานเกร็ดไม้
หน้าต่าง	หน้าต่างไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 15 - อาคารรักษาความปลอดภัย

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สำหรับพนักงานรักษาความปลอดภัย
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	80 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เตี้ย ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีกรุไม้ไผ่ด้านนอก
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน พื้นทรายล้าง
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	หน้าต่างกระจกบานเกล็ด

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 16 - ศาลาเพาะเห็ด

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนหลัง	2 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	20 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปีและ 7 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เตี้ย ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ผนังไม้ไผ่
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	ประตูไม้ไผ่
หน้าต่าง	-

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



ทรัพย์สินแปลงที่ 2

สิ่งปลูกสร้าง 17 - อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมและห้องซักรีด (Back of The House)

การใช้ประโยชน์ สำนักงานฝ่ายวิศวกรรม ห้องเก็บวัตถุดิบอาหาร ห้องผลิตน้ำดื่ม ห้องซักรีด ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง ห้อง MDB สำนักงานบริหาร ห้องประชุม ห้องลิฟต์เกอร์และห้องน้ำสำหรับพนักงาน

จำนวนหลัง 1 หลัง

จำนวนชั้น 2 ชั้น

พื้นที่ก่อสร้างรวม 1,400 ตารางเมตร

อายุอาคาร ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา โครงสร้างเหล็ก ปูกระเบื้องลอนคู่กับด้ายใบจากสาธุ

กำแพง/ผนัง ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

เพดาน ฝ้ายิปซัมบอร์ด

พื้น คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน กระเบื้องเคลือบ พรม พื้นทรายล้าง

ประตู ประตูไม้ ประตูบานพับวีซี

หน้าต่าง หน้าต่างกระจกบานเกล็ด กระจกกรอบไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 18 - อาคารบ้านพักผู้จัดการโรงแรม (GM House)

การใช้ประโยชน์ ห้องพักพนักงาน

จำนวนหลัง 1 หลัง

จำนวนชั้น 1 ชั้น

พื้นที่ก่อสร้างรวม 105 ตารางเมตร

อายุอาคาร ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่

กำแพง/ผนัง ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

เพดาน ฝ้าทึบยิปซัมบอร์ด

พื้น คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน พื้นไม้เข้ล้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว พรม และกระเบื้องเซรามิค (บริเวณห้องน้ำ)

ประตู บานกระจกกรอบไม้

หน้าต่าง บานกระจกกรอบไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 19 - กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน



EC. House



DA. House



DB. House



AM. House

การใช้ประโยชน์

ห้องพักพนักงาน

จำนวนหลัง

9 หลัง

จำนวนชั้น

2 ชั้น

พื้นที่ก่อสร้างรวม

2,949 ตารางเมตร

อายุอาคาร

ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง

โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา

โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่

กำแพง/ผนัง

ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

เพดาน

ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี และฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด

พื้น

คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน พื้นไม้เข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว และกระเบื้องเซรามิก

ประตู

ประตูบานกระฉกกรอบไม้ ประตูไม้ ประตูบานพีวีซี ประตูบานเลื่อนกระฉกกรอบอลูมิเนียม

หน้าต่าง

กระฉกบานเกล็ด บานกระฉกกรอบไม้

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 20 - อาคารโรงอาหารพนักงาน

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	276 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก โครงสร้างไม้เต็งฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	ประตูบานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม ประตูบานพับวีซี
หน้าต่าง	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 21 - อาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	40 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	กระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 22 - อาคารกิจกรรมนันทนาการ

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สันทนุบ
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	60 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	กระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 23 - อาคารห้องละหมาด

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สันทนุบ
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	43 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 18 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด
พื้น	แผ่นพื้นกระเบื้องเซรามิค
ประตู	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	บานเลื่อนกระจกอลูมิเนียม บานกระจกอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 24 - อาคารห้องพยาบาลและร้านค้า

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	40 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด
พื้น	แผ่นพื้นกระเบื้องเซรามิค
ประตู	บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	บานเลื่อนกระจกอลูมิเนียม บานกระจกอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 25 - อาคารออกกำลังสำหรับพนักงาน

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	40 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 7 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปกคลุมด้วยใบจากสาธุ
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซัมบอร์ด
พื้น	แผ่นพื้นกระเบื้องเซรามิค
ประตู	ประตูกระจกในกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	กระจกในกรอบอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน



สิ่งปลูกสร้าง 26 – ศาลาพักผ่อน

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สันทนาการ
จำนวนหลัง	4 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	100 ตารางเมตร (25 ตารางเมตรต่อหลัง)
อายุอาคาร	ประมาณ 19 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุ
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนทาสี (บางส่วน)
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ
ประตู	-
หน้าต่าง	-

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ทั้งนี้ ณ วันที่สำรวจทรัพย์สินฯ ศาลาพักผ่อนมีการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จประมาณต้นปี พ.ศ. 2568



สิ่งปลูกสร้าง 27 - สนามเทนนิส

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สันทนาการ
อายุ	ประมาณ 17 ปี
จำนวน	1 สนาม
โครงสร้าง	-
สภาพ	ดี



สิ่งปลูกสร้าง 28 - สนามกีฬาเอนกประสงค์

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สันทนาการ
อายุ	ประมาณ 10 ปี
จำนวน	1 สนาม
โครงสร้าง	-
สภาพ	ดี



สิ่งปลูกสร้าง 29 - สนามฟุตบอล

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สันทนาการ
อายุ	ประมาณ 10 ปี
จำนวน	1 สนาม
โครงสร้าง	-
สภาพ	ดี



สิ่งปลูกสร้าง 30 - โรงเรือนชั่วคราว 1

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลางและพื้นที่สนับสนุน (โรงเรือนเลี้ยงไก่ และเป็ด)
จำนวนหลัง	2 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
อายุอาคาร	ประมาณ 10 ปี
<u>วัสดุก่อสร้าง</u>	
โครงสร้าง	โครงไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุ
กำแพง/ผนัง	ผนังไม้ไผ่
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	พื้นไม้ยกสูงประมาณ 1 เมตร
ประตู	-
หน้าต่าง	กระจกในกรอบอลูมิเนียม



ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 31 - โรงเรือนชั่วคราว 2

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลางและพื้นที่สนับสนุน (โรงเรือนเลี้ยงแพะ)
จำนวนหลัง	3 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
อายุอาคาร	ประมาณ 9 ปี
<u>วัสดุก่อสร้าง</u>	
โครงสร้าง	โครงไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาธุ
กำแพง/ผนัง	ไม้ตีเป็นราวกัน
เพดาน	ไม้ตีฝาเปลือยโครงสร้าง
พื้น	พื้นไม้ยกสูงประมาณ 1 เมตร
ประตู	-
หน้าต่าง	กระจกในกรอบอลูมิเนียม



ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) แสดงไว้ในภาคผนวก ข.

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบ Split Type ติดตั้งในพื้นที่บางส่วน ได้แก่ กลุ่มอาคารวิลล่าทุกหลัง อาคาร Day Room กลุ่มอาคารสปาบางหลัง อาคารต้อนรับ ห้องครัวและศาลาบุฟเฟต์ และอาคารสนับสนุนบางอาคาร
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัย อันประกอบด้วยสปริงเกอร์ เครื่องตรวจจับควัน ระบบเตือนอัคคีภัย ตู้ดับเพลิง พร้อมอุปกรณ์ม้วนสายสูบน้ำ และถังเคมีดับเพลิง
ระบบรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องวงจรปิดบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง และเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยพื้นที่ส่วนกลาง 24 ชั่วโมง
ระบบขนส่ง	-

สาธารณูปโภค และงานระบบอาคาร

ระบบไฟฟ้า	- หม้อแปลงกระแสไฟฟ้าจำนวน 2 ตัว ขนาด 1,600 กิโลโวลต์แอมแปร์ 1 ตัวติดตั้งที่ฝั่งโรงแรม และขนาด 1,000 กิโลโวลต์แอมแปร์ 1 ตัวติดตั้งที่ฝั่งอาคารสนับสนุน - เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าหลักจำนวน 4 ตัว ขนาดตัวละ 3,200 กิโลโวลต์แอมแปร์ 2 ตัว และขนาด 2,000 กิโลโวลต์แอมแปร์ 1 ตัว ติดตั้งที่ฝั่งโรงแรม และขนาด 600 กิโลโวลต์แอมแปร์ 1 ตัว ติดตั้งที่ฝั่งอาคารสนับสนุน - เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองจำนวน 2 ตัว ขนาด 750 กิโลโวลต์แอมแปร์ 1 ตัวติดตั้งที่ฝั่งโรงแรม และขนาด 315 กิโลโวลต์แอมแปร์ 1 ตัว ติดตั้งที่ฝั่งอาคารสนับสนุน - อุปกรณ์ให้แสงสว่างต่างๆ
ระบบสื่อสาร	ระบบโทรศัพท์และสัญญาณอินเทอร์เน็ต
ระบบสุขาภิบาล	บ่อเก็บน้ำดี บ่อน้ำบาดาล และระบบบำบัดน้ำเสีย
ระบบจัดการ/ควบคุม	ระบบกล้องวงจรปิด ระบบคอมพิวเตอร์และเครือข่าย

การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

- บริการนวดสปา
- บริการซักรีดและซักแห้ง
- บริการรถรับส่งจากสนามบินนานาชาติภูเก็ต เรือรับส่งจากท่าเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า จังหวัดภูเก็ต
- บริการรถตุ๊กตุ๊ก และจักรยานให้เช่า
- บริการห้องสมุด อินเทอร์เน็ต และภาพยนตร์กลางแจ้ง
- สระว่ายน้ำส่วนกลาง 1 สระภายในอาคาร The Hilltop Reserve
- ห้องออกกำลังกายและอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ
- สนามเทนนิส 1 สนามและสนามชมมวย 1 สนาม
- บริการทัวร์และเรือยอร์ชท่องเที่ยว
- ร้านอาหารภายในโรงแรมประกอบด้วย

ลำดับ	ชื่อห้องอาหาร	รูปแบบและประเภทอาหาร	จำนวนที่นั่ง โดยประมาณ
1	The Den (ส่วนหนึ่งของอาคารต้อนรับและพื้นที่บริเวณสระบัว)	เครื่องดื่ม อาหารเที่ยงและอาหารค่ำ	60
2	อาคาร The Hilltop Reserve	เมนูอาหารไทยและตะวันตก อาหารว่างและเครื่องดื่ม	40
ส่วนบริการ The Living Room			
3	อาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์	อาหารเช้า (บุฟเฟ่ต์) อาหารเที่ยงและอาหารค่ำ เมนูอาหารนานาชาติ อาหารว่างและเครื่องดื่ม	20
4	อาคาร The Living Room 1		40
5	อาคาร The Living Room 2		30
ส่วนบริการ Nithan & Chef's Table			
6	อาคาร Nithan & Chef's Table	อาหารค่ำ เมนูอาหารไทยร่วมสมัย และคลาสเรียนอาหาร อาหารว่างและเครื่องดื่ม	34
7	อาคาร Garden Sala		10
8	อาคาร Outdoor Dining 1		6
9	อาคาร Outdoor Dining 2		6
10	อาคาร Outdoor Dining 3		6
11	อาคาร Outdoor Dining 4		6

3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินได้รับการบริหารจัดการภายใต้แบรนด์ “ซิกส์เซ็นส์” ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับนานาชาติ มีคุณภาพระดับดี ด้วยมาตรฐานการจัดการที่ดี สภาพอาคารทั้งภายในและภายนอกได้รับการดูแลบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี ได้แก่การดูแลบำรุงรักษาและเปลี่ยนวัสดุตามอายุการใช้งาน อาทิ พื้นไม้ วัสดุบุผนังหลังคา รวมถึงไฟส่องสว่างตามแนวทางเดินภายในโครงการ อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีได้ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง ดังนั้น จึงไม่อาจระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใด ๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งกีดขวางหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรม สิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่นๆ อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่พบร่องรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใดๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน อีกทั้ง ซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

บริษัทฯ ได้รับสรุปข้อมูลสำคัญของสัญญาบริหารระหว่างกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทซัสเทนเนเบิล ลัคชัวรี ออสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้บริหารโรงแรม สำหรับการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลจากสำเนาสัญญาดังกล่าวเกี่ยวกับค่าตอบแทนในการบริหารพื้นที่ที่ทางกองทุนฯ จะชำระให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละของรายได้และกำไรจากการดำเนินงาน (ค่าธรรมเนียมบริหาร)

จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ในปีพ.ศ. 2569 พบว่า ทรัพย์สินฯ มีการปรับเปลี่ยน หรือมีแผนปรับปรุงซ่อมแซม ดังต่อไปนี้

- ในช่วงครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2568 ได้มีการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรม และปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และวัสดุต่างๆ ภายในอาคาร รวมถึงการติดตั้งอุปกรณ์ชุดเครื่องครัว บริเวณกลุ่มศาลารับประทานอาหาร ในพื้นที่บริการอาคารว่างและเครื่องดื่มของอาคารห้องครัวและบุฟเฟ่ต์
- สำหรับกลุ่มวิลล่า ในปี พ.ศ. 2569 มีแผนการปรับเปลี่ยนรางน้ำภายในอาคารวิลล่าจากเดิมเป็นวัสดุไม้ไผ่ธรรมชาติ เป็นวัสดุสแตนเลสสายไม้เพื่อยืดอายุการใช้งาน โดยได้รับการเปลี่ยนวัสดุรางน้ำแล้วเป็นจำนวน 2 วิลล่า และคาดการณ์ว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2570

- ผู้บริหารโรงแรมมีแผนในการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนการใช้วัสดุบางส่วนภายในอาคารวิลล่า รวมถึงสถาปัตยกรรมภายในเพอร์นิเจอร์ และการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในสำหรับวิลล่าบางอาคาร ทั้งนี้ ณ วันที่เข้าทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน พบว่าวิลล่าหมายเลข 5 ได้รับการปรับปรุงแล้วเสร็จเพื่อใช้เป็นห้องตัวอย่างสำหรับแนวทางการดำเนินงานปรับปรุงวิลล่าหลังอื่น ๆ โดยแผนการปรับปรุงดังกล่าวคาดว่าจะใช้ระยะเวลาดำเนินการในเดือนมิถุนายนถึงเดือนกันยายน ของปี พ.ศ. 2569 – 2571 โดยแบ่งออกเป็น 3 ระยะ ได้แก่ ระยะที่ 1 การปรับปรุงวิลล่าประเภท Beachfront และวิลล่าประเภท The view ระยะที่ 2 ปรับปรุงวิลล่าประเภท Ocean Deluxe และ Ocean Pool และระยะที่ 3 ปรับปรุงวิลล่าประเภท Hideaway อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้บริหารโรงแรม แผนการปรับปรุงวิลล่าในระยะที่ 1 ได้รับการอนุมัติแล้ว และคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2569 แผนการปรับปรุงในระยะที่ 2 และระยะที่ 3 อยู่ระหว่างกระบวนการพิจารณาและดำเนินการขออนุมัติจากฝ่ายที่เกี่ยวข้อง คาดการณ์ว่าจะดำเนินการในช่วงปี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2571
- อาคาร The House หรือวิลล่าหมายเลข 16A และ 16B มีแผนดำเนินการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนรูปแบบอาคาร โดยแบ่งอาคารออกเป็นสองหลัง โดยจะมีการรื้อถอนศาลาส่วกลางซึ่งตั้งอยู่ระหว่างวิลล่าหมายเลข 16A และ 16B และดำเนินการก่อสร้างศาลาใหม่จำนวน 2 หลัง เพื่อรองรับการใช้งานสำหรับวิลล่าแต่ละหลัง รวมทั้งปรับเปลี่ยนศาลาบริเวณชั้น 2 เป็นห้องอเนกประสงค์ ณ วันที่เข้าทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน พบว่าอาคาร The House อยู่ระหว่างการออกแบบการปรับปรุงอาคาร โดยคาดการณ์ว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2569 โดยภายหลังจากการปรับปรุงแล้วเสร็จ จำนวนห้องพักทั้งหมดจะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 57 ห้องพัก จากเดิมจำนวน 56 ห้องพัก

4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่ประเมิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาเกาะยาว
บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ ได้มีการตรวจสอบเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินตามการนำชี้ของผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทฯ
พบว่าตำแหน่งที่ตั้งมีความถูกต้องตรงกับเอกสารสิทธิ และทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้

4.2 เอกสารสิทธิ

ทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 1 ฉบับ ซึ่งมี
รายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภท เอกสาร สิทธิ	เลขที่ เอกสาร สิทธิ	เลข ที่ดิน	เลขหน้า สำรวจ	ไร่	งาน	เนื้อที่ดิน ตารางวา	ตารางเมตร	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1									
1	โฉนดที่ดิน	2881	2	1726	60	0	32.6	96,130.40	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์
2	น.ส.3ก.	1133	20	-	0	3	85.0	1,540.00	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์
รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1					61	0	17.6	97,670.40	
ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2									
3	โฉนดที่ดิน	3120	11	1784	18	3	48.6	30,194.40	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวร์
รวมเนื้อที่ดินทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2					18	3	48.6	30,194.40	
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ					79	3	66.2	127,864.80	
รวมเนื้อที่ดินสำหรับการประเมินครั้งนี้					79	3	66.2	127,864.80	

สำเนาเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก จ

ภาระผูกพัน

โฉนดที่ดินและเอกสารสิทธิ น.ส. 3 ก. ทั้งหมดไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ

สัญญาเช่าที่ดิน

ไม่มี

4.3 ข้อกำหนดด้านผังเมือง

กฎหมายผังเมือง	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา พ.ศ. 2562
วันที่บังคับใช้	กฎกระทรวงดังกล่าวประกาศบังคับใช้เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 โดยกระทรวงมหาดไทย
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในกฎหมายผังเมืองดังกล่าว บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเขตที่ดินของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 พบว่าเนื้อที่ดินอยู่ในเขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม และเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ส่วนทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 มีพื้นที่ทั้งหมดอยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
รายละเอียด	<u>ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม</u> ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้อกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน ทั้งนี้ ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.7 และหมายเลข 3.12 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน (2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมัน ประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย เว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บและสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลวที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร (4) เลียงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ จู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า ในระยะ 200 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล (5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม (7) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย (8) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่ (9) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว (10) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรือหอพัก (11) สนามกอล์ฟ การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้ (1) ในระยะ 75 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 7 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้ารับส่งสัญญาณ วิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังน้ำ อาคารหลบภัยหรือโครงสร้าง

สาธารณูปโภคอื่นในลักษณะเดียวกัน การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

- (2) ในระยะเกินกว่า 75 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังน้ำอาคารหลบภัย หรือโครงสร้างสาธารณูปโภคอื่นในลักษณะเดียวกัน การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร
- (3) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดจากศูนย์กลางถนนสาธารณะ

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่นๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี และกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่าที่ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การสาธารณูปโภคและสาธารณประโยชน์เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 7.2 เฉพาะที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. 3 ก) เลขที่ 122 และเลขที่ 123 ในท้องที่ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการโรงงาน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานได้ ดังต่อไปนี้
 - โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม (Central Waste Treatment Plant) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการคัดแยกหรือฝังกลบสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วที่มีลักษณะและคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 และโรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการนำผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียจากโรงงานมาผลิตเป็นวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรมที่ดำเนินการหรือควบคุมโดยภาครัฐ
 - โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการนำผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียจากโรงงานมาผลิตเป็นวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรม เฉพาะผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียภายในท้องที่ตำบลเกาะยาวน้อยเท่านั้น
- (2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
- (3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บและสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- (4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข 7.2
- (5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- (6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม

- (7) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- (8) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- (9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
- (10) คลังสินค้า
- (11) การจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล เว้นแต่เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลหรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น
- (12) ซั้วขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- (1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน 200 ตารางเมตรและมีพื้นที่อาคารรวมทุกหลังไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- (2) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 7 เมตร การวัดความสูงของอาคาร ให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร
- (3) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- (4) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร ให้มีที่ว่างตามแนวขนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดจากศูนย์กลางถนนสาธารณะ

4.4 ข้อกำหนดการควบคุมก่อสร้างอาคาร

กฎหมาย

ข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอกำแพงเพชร อำเภอเมืองพังงา อำเภอกะปง อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544

วันที่บังคับใช้

1 ตุลาคม พ.ศ. 2544

รายละเอียด

ตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 เรื่อง กำหนดพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอกำแพงเพชร อำเภอเมืองพังงา อำเภอกะปง อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา และเกาะทุกเกาะในจังหวัดพังงา ได้กำหนดบริเวณพื้นที่ที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 2 และ 3 ของข้อกำหนดดังกล่าว

บริเวณที่ 1 หมายความว่า

- (ก) พื้นที่ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของจังหวัดพังงาเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 75 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล
- (ข) พื้นที่ที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะทุกเกาะในเขตจังหวัดพังงาเข้าไปในแผ่นดินเป็นระยะ 75 เมตร

บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 1 ตลอดแนวเข้าไปอีกเป็นระยะ 150 เมตร

บริเวณที่ 3 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวเขตบริเวณที่ 2 ตลอดแนวเข้าไปอีกเป็นระยะ 300 เมตร

- ก. ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่
- (1) อาคารเดี่ยวที่เป็นอาคารอาศัยอยู่ชั้นเดียว ใต้ถุนโล่งสูงไม่น้อยกว่า 0.80 เมตร มีความสูงของอาคารไม่เกิน 7 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 90 ตารางเมตร โดยอาคารแต่ละหลังตั้งห่างกันไม่น้อยกว่า 4 เมตร ห่างเขตที่ดินของผู้อื่นไม่น้อยกว่า 2 เมตร มีที่ว่างอาคารโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้นและต้องห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 30 เมตร
 - (2) สระว่ายน้ำที่มีความสูงจากพื้นดินไม่เกิน 1 เมตร และต้องห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 30 เมตร
 - (3) เขื่อน ท่าเทียบเรือ ทางหรือท่อระบายน้ำ และรั้วหรือกำแพงที่มีความสูงไม่เกิน 2 เมตร ซึ่งมีลักษณะโปร่ง หรือมีส่วนที่เป็นผนังทึบสูงจากพื้นดินไม่เกิน 1 เมตร
- ข. ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้
- (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร
 - (2) โรงงานทุกประเภทตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
 - (3) โรงมหรสพ
 - (4) สถานีขนส่งตามกฎหมายว่าด้วยการขนส่งทางบก
 - (5) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 10 ตารางเมตร หรือเป็นไปเพื่อการค้าหรือก่อเหตุความรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยสาธารณสุข
 - (6) อาคารขนาดใหญ่ที่พื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร
 - (7) ตลาดที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร หรือตลาดที่มีระยะห่างจากตลาดอื่นน้อยกว่า 50 เมตร
 - (8) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยานพาหนะที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิดซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่เป็นบริการเกี่ยวกับเรือ
 - (9) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว
 - (10) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย และสถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
 - (11) สถานพยาบาลประเภทที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน
 - (12) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร
 - (13) อาคารที่สร้างด้วยวัสดุที่ไม่ถาวรหรือไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่เป็นอาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นโดยรอบไม่ต่ำกว่า 5 เมตร
 - (14) ห้องแถวหรือตึกแถว
 - (15) อาคารที่มีที่ว่างโดยรอบในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 60 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น
 - (16) อาคารที่มีระยะห่างจากอาคารอีกหลังหนึ่งน้อยกว่า 2 เมตร ในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

- (17) อาคารเก็บสินค้า หรืออาคารส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทำนองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ พัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรมที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร
 - (18) โรงกำจัดมูลฝอย
 - (19) ศาสนสถาน
 - (20) ฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
 - (21) อาคารเก็บวัตถุอันตราย
 - ค. ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามบุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้
 - (1) อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป และอาคารตามข้อ ข. (5) (8) และ (9)
 - (2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อเหตุรำคาญ ตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม และมีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 300 ตารางเมตร
 - (3) อาคารตามข้อ ข. (17) ที่มีพื้นที่ทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันไม่เกิน 200 ตารางเมตร
 - (4) อาคารที่มีที่ว่างโดยรอบในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น
- นอกจากนี้พื้นที่ที่อยู่ในข้อกำหนดนี้ ห้ามก่อสร้างอาคารดังต่อไปนี้
- (ก) อาคารที่มีห้องใต้ดิน เว้นแต่เป็นห้องลิฟต์ ห้องเครื่อง หรือถังเก็บน้ำใต้ดิน
 - (ข) อาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีใช้อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดินและมีสัณฐานภูมิสถาปัตย์ เช่น สี่เหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู สี่เหลี่ยมผืนผ้า สี่เหลี่ยมจัตุรัส สี่เหลี่ยมคี่เหลี่ยม เป็นต้น

4.4 ข้อกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

กฎหมาย	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอกระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอกาบัง อำเภอกาบัง อำเภอกาบัง อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอกะยง จังหวัดพังงา พ.ศ. 2568
วันที่บังคับใช้	27 มีนาคม พ.ศ. 2568
ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังกล่าวทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 และทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 อยู่ในเขตบริเวณที่ 5
รายละเอียด	บริเวณที่ 5 ได้แก่ พื้นที่เกาะต่างๆ ยกเว้น บริเวณที่ 1 บริเวณที่ 2 และบริเวณที่ 4 มีข้อกำหนดห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรมซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง (ทุกบริเวณ) ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใดๆ ให้เป็นอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) โรงเรือนหรืออาคารที่ใช้เลี้ยงสัตว์เพื่อการค้าหรือเพื่อการท่องเที่ยว ซึ่งเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องควบคุมการปล่อยมลพิษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติหรือที่ก่อรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เว้นแต่โรงเรือนหรืออาคารดังกล่าวมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร โดยต้องมีบ่อกรองและบำบัดมูลสัตว์และน้ำเสีย รวมทั้งต้องมีมาตรการควบคุมการปล่อยทิ้งของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด
- (2) อาคารนกแอ่นกินรัง
- (3) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรืออาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ในเขตพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในท้องที่อำเภอเกาะยาว เว้นแต่
 - (ก) อาคารหรือกิจการดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในเขตท้องที่ตำบลเกาะยาวน้อย ซึ่งมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 79 ห้อง มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยทุกอาคารรวมกันไม่ถึง 4,000 ตารางเมตร
 - (ข) อาคารหรือกิจการดังกล่าวที่ตั้งอยู่ในเขตท้องที่ตำบลเกาะยาวใหญ่และตำบลพรุใน ซึ่งมีจำนวนห้องพักไม่เกิน 79 ห้อง มีความสูงไม่เกิน 16 เมตร และมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารรวมกันไม่ถึง 4,000 ตารางเมตรการวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร
- (4) การถมทะเล
- (5) การปล่อยทิ้งของเสียหรือมลพิษลงสู่แหล่งน้ำหรือทะเล เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดแล้ว
- (6) การถม ปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะตื้นเขิน หรือเปลี่ยนทิศทางหรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ
- (7) การตัด เก็บ ขุด นำขึ้นมา หรือการกระทำใดๆ ที่ทำให้ดินหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของพลับพลึงธารในถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติได้รับความเสียหายหรือการดำเนินการที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางธรณีสัณฐาน หรือสภาพทางธรรมชาติในลำน้ำ
- (8) การขับขี่ยานพาหนะยกเว้นเรือบริเวณพื้นที่ชายหาด
- (9) การก่อสร้างเพิงพัก ศาลา รวมทั้งการจัดวางร่ม โต๊ะ เติียง หรือที่นั่งบริเวณพื้นที่ชายหาด
- (10) การกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางธรณีสัณฐานทางด้านกายภาพ ชีวภาพ หรือชีวกายภาพ หรือสภาพทางธรรมชาติเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ในพื้นที่ชายหาด สันดอน หน้าผา ปากน้ำ
- (11) การก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในระยะ 100 เมตร จากแนวเขตที่ดินของอาคารหรือสถานที่ที่ได้ขึ้นทะเบียนโบราณสถานตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ต้องมีความสูงไม่เกิน 6 เมตร
- (12) การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารเป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด หรือหอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพัก ต้องติดตั้งหรือจัดให้มีบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยลงสู่ท่อหรือทางน้ำสาธารณะ โดยระบบและน้ำเสียที่บำบัดแล้วต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

4.5 ราคาประเมินทุนทรัพย์

กรมธนารักษ์ได้ออกประกาศเรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - พ.ศ. 2569 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย จากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ระบุว่า แปลงที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมีราคาประเมินดังต่อไปนี้

ลำดับ	เลขที่เอกสารสิทธิ์	เลขที่ดิน	เลขหน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน				ราคาประเมินทุนทรัพย์ของแปลงที่ดิน		
				ไร่	งาน	ตร.วา	รวม ตร.วา	บาท/ตร.วา	บาท/ไร่	ทั้งหมด
1	2881	2	1726	60	0	32.6	24,032.60	9,400	3,760,000	225,906,440
2	1133	20	-	0	3	85.0	385.00	200	80,000	77,000
3	3120	11	1784	18	3	48.6	7,548.60	2,450	980,000	18,494,070
รวมราคาประเมินทุนทรัพย์				79	3	66.2	127,864.80	1,912	764,800	244,477,510

หมายเหตุ:

- เงินคงเหลือ (Residual Amount): กำไรจากการดำเนินงาน หักด้วยค่าบริหารจัดการ (ทั้งค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไปและค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์และค่าวัสดุอุปกรณ์ และค่าเบี้ยประกันภัยและภาษีโรงเรือนและที่ดิน
- เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount):
 - ปีที่ 1-3: 70,000,000 บาทต่อปี
 - ปีที่ 4-6: 90,000,000 บาทต่อปี
 - ปีที่ 7-9: 100,000,000 บาทต่อปี
 - ตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป เงินแบ่งตั้งต้นจะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดอายุสัญญาเช่า โดยเงินแบ่งตั้งต้น ณ วันที่ทำการประเมิน คือ 121,000,000 บาทต่อปี

การต่อสัญญาเช่า	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญา จำนวน 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยทุกๆ ระยะเวลา 3 ปี ผู้ให้เช่า มีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าหากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์หลักชีวิตรู้ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด
การเช่าช่วง	มี (ต้องได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่า)
การโอนสิทธิการเช่า	มี (ต้องได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่า)
เงื่อนไขการเช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรก ผู้เช่าตกลงจะไม่บริหารหรือดำเนินกิจการโรงแรมหรือรีสอร์ทก ภายใต้แบรนด์ซิกส์เซ็นส์ ในพื้นที่ที่กำหนดโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ได้แก่ (1) บริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันออกของจังหวัดภูเก็ต (2) จังหวัดกระบี่และบริเวณที่อยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ (3) อ่าวพังงา รวมถึงเกาะพีพี

สำเนาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินจากหนังสือชี้ชวนโครงการ และสำเนาแบบทนายสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งแสดงรายละเอียดการ ต่ออายุสัญญาครั้งที่ 4 ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ก

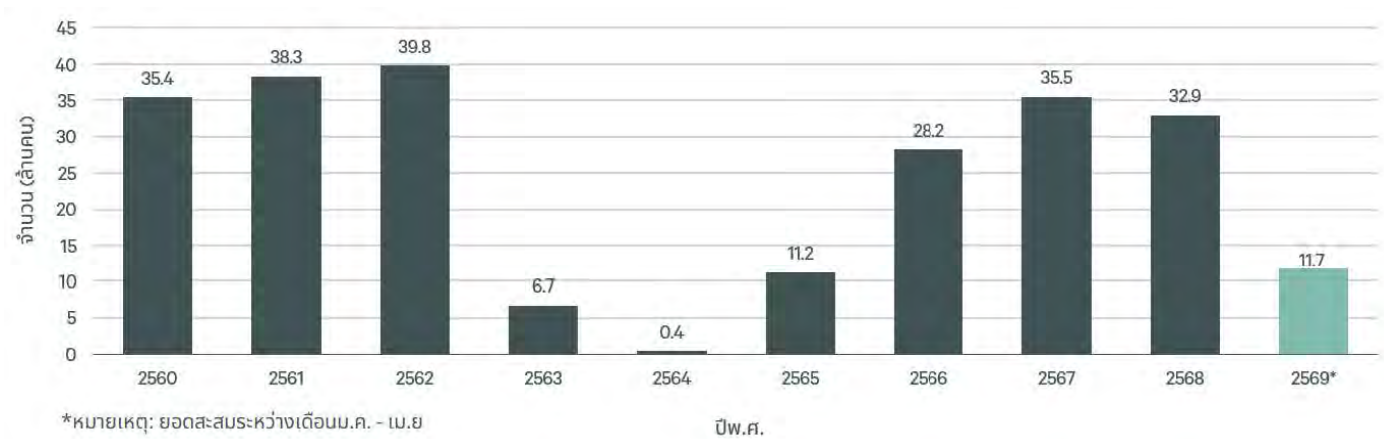
6 ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

6.1 สภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม

ในปีพ.ศ. 2568 อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวมีการชะลอตัวลง เนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัยของนักท่องเที่ยวจากเหตุการณ์มิจาชีพในประเทศไทย สถานการณ์ความตึงเครียดระหว่างประเทศไทยและกัมพูชา ตลอดจนความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและตลาดโลกอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ การแข็งค่าของเงินบาท ส่งผลต่อความสามารถในการแข่งขันของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวระหว่างประเทศ อ้างอิงข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (Ministry of Tourism and Sports) พบว่า จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในไทยประมาณ 32.97 ล้านคน ลดลงประมาณร้อยละ 7.2 หรือ 35.3 ล้านคนจากปีพ.ศ. 2567 สำหรับปี พ.ศ. 2569 กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (MOTS) คาดการณ์จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่จะเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเป็นจำนวนประมาณ 33.20 ล้านคน และคาดการณ์รายได้จากการท่องเที่ยวประมาณ 1.51 ล้านล้านบาท

อ้างอิงข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (MOTS) นักท่องเที่ยวต่างชาติสะสมในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนพฤษภาคม ปีพ.ศ. 2569 มีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 13.42 ล้านคน ลดลงจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 2.78 ในช่วงเวลาเดียวกัน อย่างไรก็ตาม กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา คาดการณ์ว่าจะมีนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินของสายการบิน British Airways (สายการบินแห่งชาติของอังกฤษ) ที่เพิ่มเที่ยวบินตรงมายังประเทศไทยโดยให้บริการตลอดทั้งปี และมาตรการภาครัฐ เช่น มาตรการส่งเสริมภาพลักษณ์ด้านความปลอดภัย Trusted Thailand การจัดงาน Amazing Thailand Roadshow to UK 2026 โดยพิจารณาจัดกิจกรรมในเมืองสำคัญที่มีขนาดใหญ่ 1 ใน 3 ของสหราชอาณาจักร ซึ่งมีศักยภาพสูง และมีผู้ประกอบการและผู้แทนการขายจำนวนมาก

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาในประเทศไทย ระหว่างปีพ.ศ. 2560 - พ.ศ. 2569



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (Ministry of Tourism and Sports)

เมื่อพิจารณานักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าสู่ประเทศไทยในปี พ.ศ. 2568 จำแนกตามสัญชาติ พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงของตลาดอย่างมีนัยสำคัญ โดยมาเลเซียขึ้นมาเป็นตลาดที่มีจำนวนนักท่องเที่ยวสูงสุด ด้วยจำนวน 4.52 ล้านคน แทนที่กลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนที่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากเป็นอันดับหนึ่งมาเป็นระยะเวลานาน ในปัจจุบันกลุ่มนักท่องเที่ยวชาวจีนอยู่ในอันดับที่ 2 โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 4.47 ล้านคน ลดลงประมาณร้อยละ 33.6 จากระดับ 6.73 ล้านคนในปีพ.ศ. 2567 สาเหตุหลักมาจากผลกระทบด้านภาพลักษณ์ความปลอดภัย ประกอบกับการแข่งขันในตลาดการท่องเที่ยวภูมิภาคเอเชียแปซิฟิกที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากประเทศคู่แข่งที่ดำเนินนโยบายส่งเสริมและดึงดูดนักท่องเที่ยวเชิงรุก สำหรับอันดับที่ 3 และ 4 ได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวอินเดียและรัสเซียซึ่งมีการขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญ ประมาณร้อยละ 16.8 และ 8.8 ตามลำดับ สะท้อนถึงอุปสงค์ของการเดินทางมาที่ยังคง

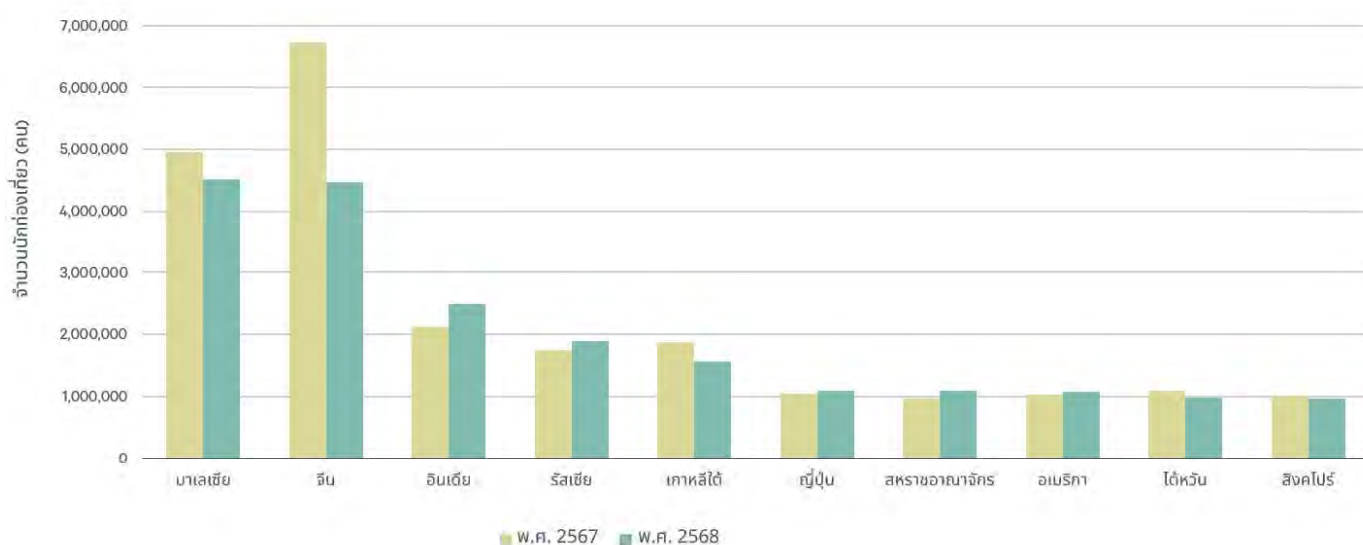
แข็งแกร่ง รวมถึงความยืดหยุ่นของตลาดดังกล่าวต่อประเทศไทยในฐานะจุดหมายปลายทางด้านการท่องเที่ยว โดยได้รับแรงสนับสนุนจากทั้งการฟื้นตัวของเที่ยวบินระหว่างประเทศ มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยว และความนิยมของประเทศไทยในกลุ่มนักท่องเที่ยวดังกล่าว

สำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติอันดับรองลงมา ได้แก่ เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น สหราชอาณาจักร สหรัฐอเมริกา ไต้หวัน และสิงคโปร์ ตามลำดับ โดยมีแนวโน้มและปัจจัยสนับสนุนที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มตลาด

ในส่วนของนักท่องเที่ยวต่างชาติระยะใกล้ แม้ว่านักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียจะมีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาประเทศไทยเป็นอันดับหนึ่ง แต่จำนวนนักท่องเที่ยวโดยรวมของนักท่องเที่ยวต่างชาติระยะใกล้มีการปรับตัวลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวในปีพ.ศ. 2568 ทั้งนี้ ศักยภาพในนักท่องเที่ยวจากเอเชียและยุโรปตะวันออก โดยเฉพาะอินเดียและรัสเซีย มีการขยายตัวอย่างมีนัยสำคัญ

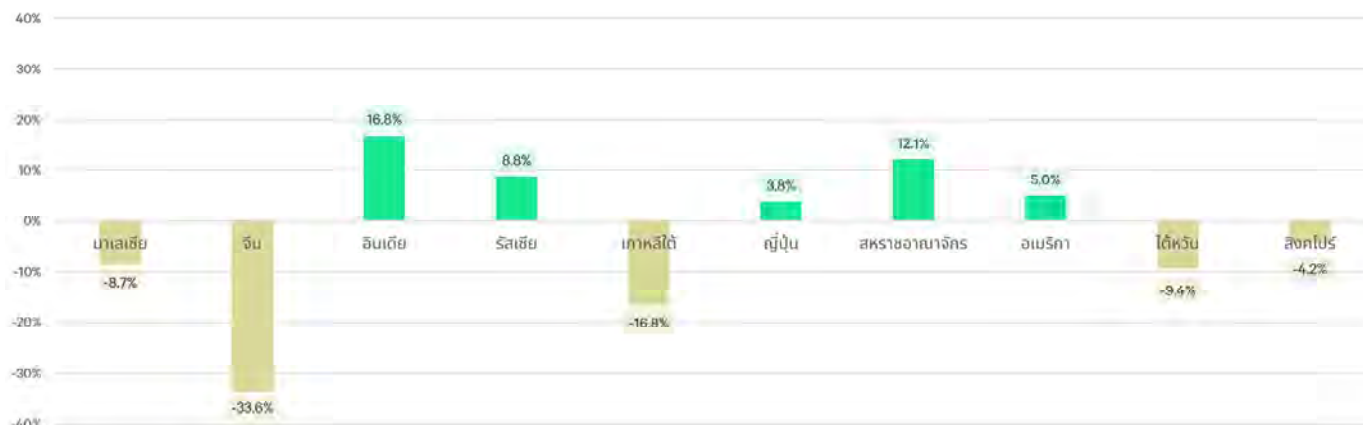
สำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติระยะไกล ได้แก่ สหราชอาณาจักรและสหรัฐอเมริกา มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง สะท้อนถึงความต้องการเดินทางท่องเที่ยวระยะไกลที่ยังคงแข็งแกร่งในกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งนักท่องเที่ยวกลุ่มดังกล่าวเป็นกลุ่มที่สำคัญสำหรับโรงแรมระดับหรูในฐานะจุดหมายปลายทางสากลสำคัญ เช่น จังหวัดภูเก็ต

แผนภาพแสดงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำแนกตามสัญชาติ 10 อันดับแรก ปีพ.ศ. 2567 – 2568



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (Ministry of Tourism and Sports)

แผนภาพแสดงอัตราการเปลี่ยนแปลงจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ จำแนกตามสัญชาติ ปีพ.ศ. 2567 – 2568



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (Ministry of Tourism and Sports)

สำหรับภาพรวมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในระยะยาว โดยอ้างอิงจากแบบแสดงรายงานข้อมูลประจำปี พ.ศ. 2568 ของบริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ในปีพ.ศ. 2568 มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งหมดประมาณ 14.1 ล้านคน ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปีพ.ศ. 2568 และเพิ่มขึ้นจากจำนวน 13.1 ล้านคน ในปีพ.ศ. 2567 โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ประมาณร้อยละ 4 ต่อปี นอกจากนี้ ระหว่างเดือนมกราคมถึงเมษายนปีพ.ศ. 2569 มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนสะสมประมาณ 4.9 ล้านคน ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนนักท่องเที่ยวต่างชาติประมาณร้อยละ 72 ของจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนสะสม โดยกลุ่มนักท่องเที่ยวหลัก 5 อันดับแรกของจังหวัดภูเก็ต ได้แก่ รัสเซีย จีน อินเดีย สหราชอาณาจักร และออสเตรเลีย ซึ่งเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่มีกำลังสูงและมีค่าใช้จ่ายต่อหัวรวมถึงระยะเวลาในการท่องเที่ยวเฉลี่ยสูงกว่าประเทศอื่นๆ

อย่างไรก็ตาม อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของภูเก็ตในระยะสั้นยังคงต้องเผชิญกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและปัจจัยด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังคงมีความไม่แน่นอน โดยเฉพาะสถานการณ์ความตึงเครียดในตะวันออกกลางที่เพิ่มขึ้น และส่งผลกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศ เช่น การลดลงของเที่ยวบิน ต้นทุนการเดินทางที่ปรับเพิ่มขึ้นจากสถานการณ์การปรับตัวของราคาน้ำมัน และความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวที่อ่อนตัวลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระดับจำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศ

6.2 สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรม

ถึงแม้ว่าทรัพย์สินฯ จะประกอบกิจการโรงแรมบนเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา แต่เนื่องจากระดับการบริการของทรัพย์สินฯ นั้นเป็นโรงแรมระดับบน (Upscale Hotel) ซึ่งหากพิจารณาสภาวะการแข่งขันของตลาดโรงแรมในบริเวณใกล้เคียงแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตมีอุปทานที่ใกล้เคียงและเป็นผู้แข่งขันโดยตรงกับทรัพย์สินฯ โดยเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา ที่ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่นั้นเป็นบริเวณที่อยู่รอบทะเลอันดามันเช่นเดียวกับจังหวัดภูเก็ตและยังสามารถเดินทางได้จากจังหวัดภูเก็ต อีกทั้งยังมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่คล้ายกัน เพราะฉะนั้นบริษัทฯ จึงนำข้อมูลตลาดโรงแรมจังหวัดภูเก็ตมาศึกษาและวิเคราะห์เพื่อเปรียบเทียบ

บริษัทฯ ได้รวบรวมข้อมูลและศึกษาตลาดโรงแรมของจังหวัดภูเก็ต โดยแบ่งโรงแรมระดับบน (Upscale Hotel) ออกเป็น 3 ระดับ ตามสถานที่ตั้ง การบริหารจัดการ และอัตราห้องพักรายวันเฉลี่ย ได้แก่

1. กลุ่มโรงแรม Luxury: เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่บนทำเลที่โดดเด่นสวยงาม เช่น อยู่ติดชายหาด มีทัศนียภาพที่ดี อยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี เป็นต้น ได้รับการบริหารจัดการโดยแบรนด์บริหารโรงแรมนานาชาติระดับหรูหร หรือแบรนด์ภายในประเทศในระดับเดียวกัน มีอัตราห้องพักรายวันเฉลี่ยมากกว่า 6,500 บาท หรือประมาณ 185 ดอลลาร์สหรัฐ ขึ้นไป ตัวอย่างของโรงแรมในระดับนี้ ได้แก่ โรงแรมอมันปูรี โรงแรมบันยันทรีภูเก็ต โรงแรมโรสวูด เป็นต้น
2. กลุ่มโรงแรม First-class: เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี ได้รับการบริหารจัดการโดย แบรนด์บริหารโรงแรมระดับดีมาก ทั้งระดับนานาชาติและภายในประเทศ มีอัตราห้องพักรายวันเฉลี่ยระหว่าง 2,500-6,500 บาท หรือประมาณ 70-185 ดอลลาร์สหรัฐ ตัวอย่างของโรงแรมในระดับนี้ ได้แก่ แครส รีสอร์ท แอนด์ วิลล่า โรงแรมทวินปาล์ม ภูเก็ต เลอ เมริเดียน ภูเก็ต บีช รีสอร์ท เป็นต้น
3. กลุ่มโรงแรม Mid-range: เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี ได้รับการบริหารจัดการโดย แบรนด์บริหารโรงแรมที่มีชื่อเสียง ทั้งระดับนานาชาติและภายในประเทศ มีอัตราห้องพักรายวันเฉลี่ยระหว่าง 1,300-2,500 บาท หรือประมาณ 40-70 ดอลลาร์สหรัฐ ตัวอย่างของโรงแรมในระดับนี้ ได้แก่ โรงแรมไฮแอท เพลส ภูเก็ต ป่าตอง โรงแรมฮิลตันภูเก็ตอาร์คาเดียรีสอร์ทแอนด์สปา โรงแรมรามาดา ภูเก็ต ติวาน่า เป็นต้น

ในช่วงครึ่งปีหลังของปีพ.ศ. 2568 โรงแรมในจังหวัดภูเก็ตมีอัตราเข้าพักเฉลี่ยโดยรวมประมาณร้อยละ 60.70 ลดลงร้อยละ 8.58 จากร้อยละ 66.40 ในช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ในด้านของอัตราค่าห้องพักของครึ่งปีหลังของปีพ.ศ. 2568 มีอัตราเฉลี่ยประมาณ 4,520 บาท ลดลงร้อยละ 7.00 จาก 4,860 บาท ในช่วงเวลาเดียวกันของปีพ.ศ. 2567 ทั้งนี้ การปรับลดลงดังกล่าว มีสาเหตุมาจากการชะลอตัวของนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามา โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน รวมถึงอุปทานที่เพิ่มขึ้นประมาณ 632 ห้อง จาก 5 โรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

สำหรับปีพ.ศ. 2569 มีการคาดการณ์ว่าแนวโน้มตลาดของภูเก็ตจะมีการฟื้นตัวจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น รวมถึงการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินตรงจากทวีปยุโรป ในฤดูหลังของการท่องเที่ยว และการดึงดูดนักท่องเที่ยวจากกลุ่มตะวันออกกลางและกลุ่มนักท่องเที่ยวระยะใกล้ ซึ่งเป็นปัจจัยขับเคลื่อนอัตราการเข้าพักในช่วงกลางปี

อัตราการเข้าพัก อัตราค่าห้องพักรายวัน และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักในจังหวัดภูเก็ตในครึ่งปีหลังของปีพ.ศ. 2554 - 2568

ปีพ.ศ.	อัตราการเข้าพัก (Occ)		อัตราค่าห้องพัก (ADR)		รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR)	
	ร้อยละ	% การเติบโตต่อปี	บาท	% การเติบโตต่อปี	บาท	% การเติบโตต่อปี
ครึ่งปีหลังของ 2554	68.10%	-	3,257	-	2,245	-
ครึ่งปีหลังของ 2555	71.70%	5.29%	3,647	11.97%	2,677	19.24%
ครึ่งปีหลังของ 2556	72.40%	0.98%	3,663	0.44%	2,695	0.67%
ครึ่งปีหลังของ 2557	67.90%	-6.22%	3,575	-2.40%	2,483	-7.87%
ครึ่งปีหลังของ 2558	71.20%	4.86%	3,472	-2.88%	2,506	0.93%
ครึ่งปีหลังของ 2559	73.50%	3.23%	3,423	-1.41%	2,533	1.08%
ครึ่งปีหลังของ 2560	76.70%	4.35%	3,610	5.46%	2,807	10.82%
ครึ่งปีหลังของ 2561	67.30%	-12.26%	3,285	-9.00%	2,264	-19.34%
ครึ่งปีหลังของ 2562	68.10%	1.19%	3,311	0.79%	2,304	1.77%
ครึ่งปีหลังของ 2563	8.50%	-87.52%	2,518	-23.95%	213	-90.76%
ครึ่งปีหลังของ 2564	16.80%	97.65%	2,970	17.95%	558	161.97%
ครึ่งปีหลังของ 2565	51.10%	204.17%	4,233	42.53%	2,280	308.60%
ครึ่งปีหลังของ 2566	64.60%	26.42%	4,733	11.81%	3,118	36.75%
ครึ่งปีหลังของ 2567	66.40%	2.79%	4,860	2.68%	3,322	6.54%
ครึ่งปีหลังของ 2568	60.70%	-8.58%	4,520	-7.00%	2,892	-12.94%
อัตราการเติบโต (CARG)				2.37%		1.83%

ที่มา: แผนวิจัย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

6.3 อุปทานบนเกาะยาวน้อย

ถึงแม้ว่าทำเลที่ตั้งของเกาะยาวน้อยซึ่งเสมือนอยู่ใจกลางของทะเลอันดามันจะทำให้สามารถเดินทางโดยการคมนาคมทางเรือเท่านั้น แต่ปัจจุบันเกาะยาวน้อยเริ่มเป็นที่สนใจ และมีนักท่องเที่ยวเดินทางไปมากขึ้น โดยอุปทานโรงแรมระดับ Luxury บนเกาะยาวน้อยมีดังต่อไปนี้

1. โรงแรมเคปกูดู



โรงแรมเคปกูดูตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย ห่างจากทรัพย์สินฯ ไปทางทิศใต้ประมาณ 1.3 กิโลเมตร เป็นโรงแรมในเครือของ โรงแรมเคป แอนด์ แคนทารี แบ่งห้องพักเป็น 4 ประเภทได้แก่ ดีลักซ์จำนวน 43 ห้อง พูลวิลล่าจำนวน 11 ห้อง โรบินสัน ครุโซจำนวน 1 ห้อง และบ้านอยู่เย็นจำนวน 1 หลัง อย่างไรก็ตาม การเดินทางสู่โรงแรมเคปกูดูนั้นต้องใช้การเดินทางโดยใช้ท่าเรือสาธารณะ โดยการเดินทางจากท่าเรือบางโรง จังหวัดภูเก็ต ไปสู่ท่าเรือมาเนาะบนเกาะยาวน้อยจังหวัดพังงา ซึ่งไม่มีท่าเรือส่วนตัว ในส่วนของชายหาดของโรงแรมเคปกูดู การเดินทางไปสู่ชายหาดนั้น จากตัวโรงแรมต้องผ่านถนนซึ่งคั่นกลางก่อนที่จะถึงชายหาด ซึ่งลดความเป็นส่วนตัวของบริเวณชายหาดไปด้วย

2. โรงแรมทรีเฮาส์ วิลล่าส์



โรงแรมทรีเฮาส์ วิลล่าส์ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของเกาะยาวน้อย ห่างจากทรัพย์สินฯ ไปทางทิศเหนือประมาณ 10.4 กิโลเมตร เริ่มเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2561 แบ่งห้องพักเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ทรีเฮาส์ วิลล่า จำนวน 25 ห้อง มิชฟรอนท์ พูลวิลล่าจำนวน 6 ห้อง และ ฮิลท็อป พูลวิลล่าจำนวน 1 ห้อง เป็นโรงแรมที่มีชายหาดส่วนตัวและท่าเรือส่วนตัว แต่พื้นที่ของโครงการที่มีวิลล่าตั้งอยู่นั้นอยู่ที่ประมาณ 12 ไร่ ในขณะที่มีห้องพักถึง 32 ห้องทำให้ความเป็นส่วนตัวนั้นลดน้อยลงไป จึงส่งผลให้ความหนาแน่นของห้องพักต่อขนาดพื้นที่ดินสูงและขาดความเป็นส่วนตัว กล่าวคือผู้เข้าพักสามารถมองเห็นห้องพักใกล้เคียงได้

3. โรงแรม 9 ฮอร์นบิลส์ เต็นท์ แคมป์



โรงแรม 9 ฮอร์นบิลส์ เต็นท์ แคมป์ ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย ห่างจากทรัพย์สินฯ ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 130 เมตร เริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2561 มีห้องพักจำนวน 7 ห้อง

6.4 อุปทานในอนาคต

ในแง่ของอุปทานในอนาคต อุปทานโรงแรมทั้งหมดของภูเก็ตคาดว่าจะเพิ่มขึ้น 3,536 ห้อง หลังจาก 16 โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยในปีพ.ศ. 2569 คาดว่าจะมีโครงการเสร็จสิ้นจำนวน 12 โครงการ ปีพ.ศ. 2570 จำนวน 4 โครงการ

โรงแรมและห้องพักที่จะเปิดให้บริการในอนาคต ระหว่างปี พ.ศ. 2569 - ปีพ.ศ. 2570

ลำดับ	ชื่อโครงการ	สถานที่ตั้ง	ปีที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ	จำนวนห้องพัก
1	โรงแรมเจดับบลิว แมริออท ภูเก็ต วิลล่า แอนด์ สปา	อ่าวฉลอง	2569	189
2	โครงการเฮลธ์รีสอร์ท บาย คลินิก ลา แพร์รี	กลาง	2569	30
3	โรงแรมริว พาเลซ ภูเก็ต	หาดไม้ขาว	2569	504
4	โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล ภูเก็ต รีสอร์ท (ส่วนต่อขยาย)	หาดกมลา	2569	43
5	โรงแรมคอร์ทียาร์ด บาย แมริออท อ่าวฉลอง	อ่าวฉลอง	2569	277
6	โรงแรมม็อกซี่ ภูเก็ต เจ้าฟ้า	เมืองภูเก็ต	2569	249
7	โรงแรมเรดิสัน ภูเก็ต ไม้ขาว	หาดไม้ขาว	2569	222
8	โรงแรมซาเทรียม ราไวย์บีช ภูเก็ต	หาดราไวย์	2569	303
9	โรงแรมเมอเวนพิก กมลาบีช ภูเก็ต	หาดกมลา	2569	197
10	โรงแรมมายเนริส ภูเก็ต กระแสน้ำ	หาดกระแสน้ำ	2569	88
11	โรงแรมแฮมป์ตัน บาย ฮิลตัน ภูเก็ต ทาวน์	เมืองภูเก็ต	2569	112
12	โรงแรมไอบิส สโตร์ ภูเก็ต บางเทา	หาดบางเทา	2569	140
13	โรงแรมดุสิต คอลเลกชั่น - ลายัน แวร์เดย์	หาดบางเทา	2570	398
14	โรงแรมไฮแอค รีเจนซี่ ภูเก็ต รีสอร์ท	หาดไม้ขาว	2570	219
15	เดอะ สแตนดาร์ด เอ็กซ์ ภูเก็ต บางเทา	หาดบางเทา	2570	215
16	ฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส แอนด์ สวีท ภูเก็ต บางเทา	หาดบางเทา	2570	350
รวมจำนวนห้องพัก				3,536

6.5 แนวโน้มในอนาคต

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตมีการเติบโตที่ชะลอตัวลง หลังจากการเติบโตที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่องอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 2- 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากความไม่แน่นอนจากสถานการณ์ภูมิรัฐศาสตร์ เช่น ความตึงเครียดในตะวันออกกลาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวผ่านการลดลงของเที่ยวบิน การปรับเปลี่ยนของค่าโดยสารจากต้นทุนน้ำมันที่สูงขึ้น และความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวที่ลดลง ส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ

อย่างไรก็ตาม แนวโน้มตลาดโรงแรมและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตยังคงมีทิศทางในเชิงบวกในระยะยาว เนื่องจากเป็นจังหวัดที่เป็นหนึ่งจุดหมายสำคัญในการท่องเที่ยวของประเทศไทยระดับนานาชาติที่มีความสามารถในการดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มกำลังซื้อสูงได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงจำนวนนักท่องเที่ยวจากยุโรปและออสเตรเลียที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการขยายเส้นทางบินตรงเข้าสู่จังหวัดภูเก็ต โดยแนวโน้มค่าใช้จ่ายต่อหัวของนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ทางด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในภาพรวม จังหวัดภูเก็ตยังคงเป็นหนึ่งในทำเลเป็นที่นิยมและศักยภาพสูงในการลงทุน ทั้งจากผู้ประกอบการเดิมในพื้นที่ที่ต้องการขยายกิจกรรม บริษัทที่มีชื่อเสียงในประเทศไทย และกลุ่มนักลงทุนต่างชาติจากยุโรป รัสเซีย ตะวันออกกลาง และเอเชีย ที่ต้องการขยายฐานการลงทุนมาสู่จังหวัดภูเก็ต โดยปัจจุบันได้มีการเปิดแผนธุรกิจจากนักลงทุนต่างชาติ ประกอบไปด้วยโครงการโรงแรม คอนโดมิเนียม วิลล่า รวมถึงโครงการอื่นๆ เช่น โครงการพาณิชยกรรม โรงพยาบาล และโรงเรียนนานาชาติ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยและนักท่องเที่ยวในรูปแบบที่ครบวงจร

สำหรับตลาดโรงแรม มีการลงทุนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องส่งผลให้อัตราการแข่งขันมีแนวโน้มจะสูงขึ้นในอนาคต โดยเฉพาะในกลุ่มตลาด Luxury ซึ่งเป็นคู่แข่งโดยตรงของทรัพย์สินฯ ซึ่งกลุ่มโรงแรมดังกล่าวจะมุ่งเน้นไปที่การยกระดับคุณภาพการบริการและการสร้างประสบการณ์ที่เป็นเอกลักษณ์ให้กับแขกที่เข้าพัก รวมไปถึงทำเลที่ตั้งและทัศนียภาพซึ่งเป็นจุดขายหลักเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลต่อศักยภาพในการสร้างผลตอบแทนของตลาดโรงแรมในระยะยาว

7 การวิเคราะห์ทางการเงิน

7.1 ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงิน

ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงินซึ่งได้รับจากผู้บริหารโรงแรม ประกอบด้วยงบกำไร-ขาดทุนย้อนหลังเต็มปีปฏิทิน (มกราคม-ธันวาคม) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2561-2568 และ 4 เดือนแรกของปีปฏิทิน (มกราคม – เมษายน) ของปีพ.ศ. 2569 ข้อมูลงบกำไร-ขาดทุนที่ได้รับและการวิเคราะห์ทางการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานระบบบัญชีของธุรกิจโรงแรม (Uniform System of Accounts for Hotels)

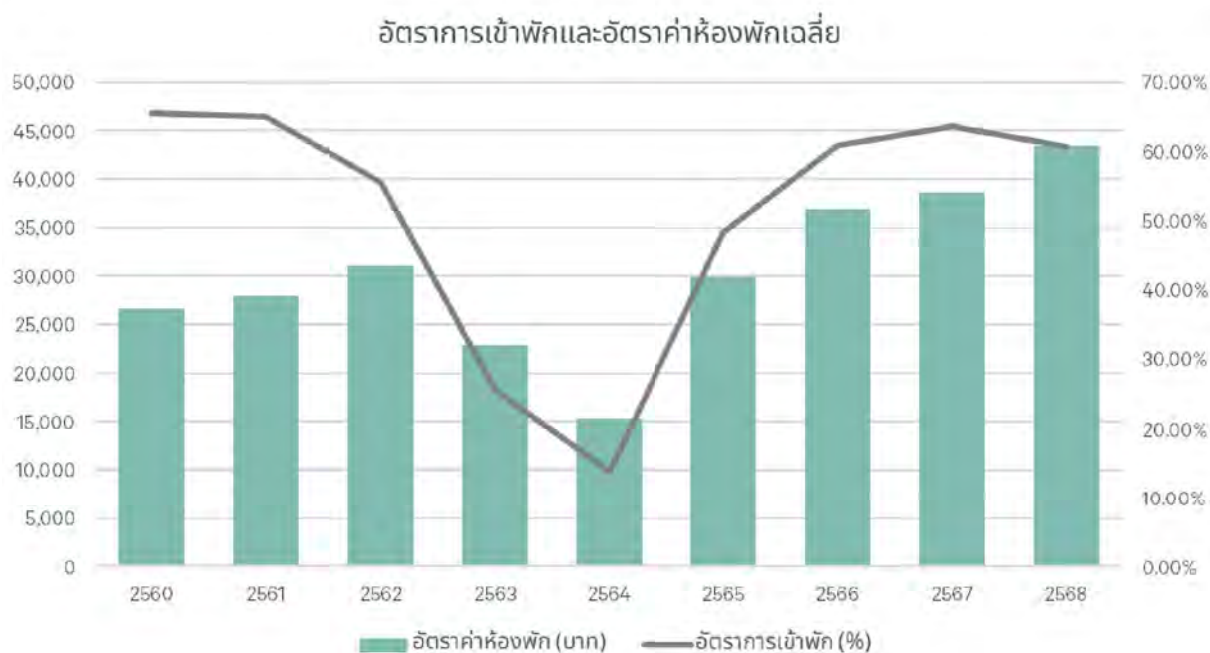
บริษัทฯ ได้รับข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงินอย่างสมบูรณ์ ประกอบด้วยตัวเลขสำคัญเกี่ยวกับผลประกอบการ ได้แก่ อัตราการเข้าพัก ค่าห้องเฉลี่ย รายได้และค่าใช้จ่ายจำแนกตามแผนกบริการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำแนกออกเป็นค่าสวัสดิการพนักงานและค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งตัวเลขที่แสดงในงบกำไร-ขาดทุนเป็นตัวเลขที่รวมค่าธรรมเนียมการบริการ (Service Charge) ทั้งรายได้และค่าใช้จ่าย การวิเคราะห์ผลประกอบการย้อนหลังและสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณโดยวิธีรายได้ ทั้งกรณีที่ 1 และ 2 ได้สรุปไว้ในหัวข้อ 7.3

7.2 รายการซื้อขาย

บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อขายใดๆ ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ของทรัพย์สินที่ประเมินจากผู้ว่าจ้าง

7.3 การวิเคราะห์ผลประกอบการ

7.3.1 อัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ย



อ้างอิงข้อมูลผลการดำเนินการย้อนหลังของทรัพย์สินที่ประเมินที่ได้รับจากตัวแทนผู้บริหารโรงแรม ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีอัตราการเข้าพักเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องภายหลังจากการระบาดของไวรัสโควิด – 19 โดยมีอัตราการเข้าพักประมาณร้อยละ 60.93 ในปี พ.ศ. 2566

และสูงขึ้นในปี พ.ศ. 2567 ที่อัตราร้อยละ 63.74 และในปี พ.ศ. 2568 อัตราการเข้าพักได้ปรับลดลงเล็กน้อยอยู่ที่ร้อยละ 60.81 เนื่องจากผลกระทบจากความกังวลด้านสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศไทย - กัมพูชา ความกังวลด้านความปลอดภัยจากมิถุนาชีพในประเทศไทย ส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว รวมทั้งค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติมีแนวโน้มเปลี่ยนไปเดินทางท่องเที่ยวในประเทศใกล้เคียง อาทิ ประเทศญี่ปุ่น เวียดนาม และจีน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันด้านการท่องเที่ยวระดับภูมิภาค อย่างไรก็ตาม อัตราการเข้าพักในเดือนมกราคมถึงเดือนเมษายนในปี พ.ศ. 2569 ช่วงเวลาดังกล่าวเป็นช่วงฤดูกาลหลักในการท่องเที่ยวของทรัพย์สินที่ประเมิน โดยมีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยประมาณร้อยละ 78.51 ซึ่งอัตราการเข้าพักใกล้เคียงกับช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของทรัพย์สินที่ประเมินมีการเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2568 มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยประมาณ 43,412 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 12.46 และสูงกว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด - 19 อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากศักยภาพของทรัพย์สินที่ประเมินซึ่งเป็นโรงแรมระดับ Luxury ที่มีความโดดเด่นและความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว ทำให้สามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงปัจจัยด้านจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยเฉพาะกลุ่มนักท่องเที่ยวจากทวีปยุโรป ซึ่งเป็นกลุ่มผู้เข้าพักหลักของทรัพย์สินฯ ได้แก่ สัญชาติ อังกฤษ อเมริกา และเยอรมัน เป็นนักท่องเที่ยวที่มีกำลังซื้อสูง ส่งผลให้อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของทรัพย์สินฯ เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ขยายฐานลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากการทำการตลาดจากการเข้าร่วมกับกลุ่มเครือโรงแรม ของ IHG ซึ่งเป็นเครือโรงแรมระดับโลก ส่งผลให้ทรัพย์สินฯ สามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้านานาชาติได้อย่างรวดเร็ว อีกทั้งยังมีความได้เปรียบด้านการสร้างประสบการณ์ที่แตกต่างจากการเข้าพักในโรงแรมของเครือซิกส์เซ็นส์ ที่มีความแตกต่างจากโรงแรมคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงอย่างชัดเจน โดยความเป็นเอกลักษณ์ของโรงแรมส่งผลให้ดึงดูดกลุ่มลูกค้าเดิมที่เคยเข้าพักกลับมาใช้บริการอีกครั้ง ความต้องการในการเดินทางเข้ามาพักที่ทรัพย์สินของกุ่มลูกค้าที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับอุปทานที่จำกัดจากวิลล่าเพียงจำนวน 56 หลัง ส่งผลให้ค่าห้องพักเฉลี่ยของทรัพย์สินฯ สามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง

เมื่อพิจารณาข้อมูลย้อนหลังของอัตราการเข้าพักในปี พ.ศ. 2566 - 2568 พบว่า ทรัพย์สินฯ มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่ำกว่าระดับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยโรงแรมระดับลักซ์วรีในจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่บนเกาะยาวน้อย และมีลักษณะฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างชัดเจน โดยแบ่งออกเป็นฤดูท่องเที่ยวหลัก (เดือนตุลาคมถึงเดือนเมษายน) และฤดูท่องเที่ยวรอง (เดือนพฤษภาคมถึงเดือนกันยายน) นอกจากนี้ ทรัพย์สินฯ มีความจำเป็นต้องได้รับการดูแลและปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้มีการจำกัดการจำหน่ายห้องพักในช่วงฤดูท่องเที่ยวรองและไม่สามารถสร้างอัตราการเข้าพักที่เทียบเท่ากับโรงแรมในตลาดทั่วไปได้ ทั้งนี้ ทรัพย์สินฯ ยังคงสามารถรักษาระดับรายได้จากการดำเนินงานได้เนื่องจากอัตราค่าห้องพักสูงกว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับอัตราค่าห้องพักของทรัพย์สินฯ มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

7.3.2 รายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ แบ่งออกเป็น รายได้ค่าห้องพัก รายได้อาหารและเครื่องดื่ม รายได้จากกิจกรรมนันทนาการ ประกอบด้วย รายได้จากแผนกสปา รายได้จากแผนกกีฬาและกิจกรรม และรายได้อื่นๆ เช่น รายได้จากการรับ-ส่งแขก รายได้แผนกซักรีด เป็นต้น โดยรายได้หลักมาจากรายได้ห้องพัก คิดเป็นประมาณร้อยละ 69 - 71 ของรายได้ทั้งหมด รายได้อาหารและเครื่องดื่ม คิดเป็นร้อยละ 16 - 17 ของรายได้ทั้งหมด รายได้กิจกรรมนันทนาการคิดเป็นประมาณร้อยละ 6 ของรายได้ทั้งหมด และรายได้อื่นๆ คิดเป็นประมาณร้อยละ 6 ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งโครงสร้างรายได้ดังกล่าวถือว่าสอดคล้องกับโครงสร้างรายได้ของโรงแรมโดยทั่วไป รายได้รวมของทรัพย์สินที่ประเมินมีการเปลี่ยนแปลงที่ประมาณอัตราร้อยละ 9.42 และร้อยละ 4.78 จากปีก่อนหน้าในปีพ.ศ. 2567 และปีพ.ศ. 2568 ตามลำดับ โดยรายได้รวมของทรัพย์สินที่ประเมินเพิ่มขึ้นเนื่องจากอัตราค่าห้องพักที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งทรัพย์สินที่ประเมินมีรายได้ต่อห้องพักที่พร้อมให้บริการ (RevPAR) มีการปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด - 19 จนถึงปัจจุบัน

ในส่วนของอัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) ในปี พ.ศ. 2566 - พ.ศ. 2568 มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องอยู่ที่ประมาณร้อยละ 39.9 - 42.6 ของรายได้รวม เนื่องจากรายได้มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะรายได้จากห้องพักและรายได้จากอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งเป็นรายได้หลักของทรัพย์สินที่ประเมิน อีกทั้ง ทรัพย์สินฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายทางตรงของแต่ละแผนก และค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ ค่าใช้จ่าย

ในการดำเนินงาน โดยสัดส่วนค่าใช้จ่ายต่อรายได้รวมทั้งหมดปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้กำไรจากการดำเนินการสุทธิ (NOI) ของโรงแรมก่อนหักค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุงอาคารปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30.4 – 33.5 ของรายได้รวม ซึ่งถือว่าการบริหารจัดการโรงแรมอยู่ในเกณฑ์ดี

8 วิธีการและเหตุผลการประเมิน

8.1 แนวคิดโดยรวม

ในการสรุปความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้พิจารณาปัจจัยพื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและปัจจัยทางเศรษฐกิจ ลักษณะทรัพย์สิน และตรวจสอบข้อมูลทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงที่ปรากฏอยู่ในตลาด ทั้งทรัพย์สินที่ประกาศขายและที่มีการซื้อขาย และเลือกใช้วิธีการประเมินที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากวัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ลักษณะทรัพย์สิน และความเพียงพอของข้อมูลที่จะนำมาใช้อ้างอิง นอกจากนี้ความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินนั้นอยู่ภายใต้สมมติฐานดังแจกแจงไว้ในรายงานการประเมินนี้ โดยการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานนั้นจะกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินด้วย

8.2 วิธีการประเมิน

ในการเลือกใช้วิธีการประเมินนั้น บริษัทฯ ได้คำนึงถึงคำสั่งว่าจ้าง วัตถุประสงค์การประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน ลักษณะทรัพย์สิน และความเพียงพอของข้อมูลที่จะนำมาใช้อ้างอิง สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทฯ ได้เลือกใช้วิธีประเมิน 2 วิธี ได้แก่ วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ซึ่งเป็นไปตามคำสั่งของผู้ว่าจ้างซึ่งสอดคล้องกับหลักเกณฑ์และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) คำอธิบายถึงวิธีการประเมินโดยละเอียดได้แสดงไว้ในภาคผนวก ก

สำหรับวิธีรายได้นั้น บริษัทฯ ได้ใช้การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 10 ปี มานำเสนอเป็นมูลค่าจากวิธีรายได้

8.3 ปัจจัยการพิจารณา

สถานที่ตั้ง

- ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา ซึ่งเป็นสถานที่ท่องเที่ยวทางทะเลที่สวยงามและมีชื่อเสียงของประเทศไทย ตั้งอยู่บริเวณตรงกลางของอ่าวพังงา และสามารถเดินทางจากแผ่นดินทั้งจากจังหวัดภูเก็ต จังหวัดพังงา และจังหวัดกระบี่ โดยบริเวณทางทิศตะวันออกของเกาะถือว่าเป็นบริเวณที่มีทัศนียภาพสวยงามกว่าส่วนอื่นๆ ของเกาะยาวน้อย เนื่องจากสามารถมองเห็นป่าเกาะซึ่งเป็นหมู่เกาะหินปูนรอบอ่าวพังงา และมีชายหาดที่สามารถว่ายน้ำได้

ลักษณะทรัพย์สิน

- ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นโรงแรมระดับ Luxury ซึ่งได้รับการบริหารจัดการระดับนานาชาติภายใต้แบรนด์ซีกส์เซ็นส์ โดยมีอาคารห้องพักเป็นประเภทวิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวและอุปกรณ์อำนวยความสะดวกภายในวิลล่าครบครัน นอกจากนี้ยังมีผู้บริการส่วนตัวและพื้นที่ส่วนกลาง ได้แก่ ห้องอาหาร สปา ห้องออกกำลังกาย และพื้นที่กิจกรรมอื่นๆ บริการแขกผู้เข้าพัก
- ทรัพย์สินที่ประเมินสามารถมองเห็นทัศนียภาพของป่าเกาะ ซึ่งเป็นทัศนียภาพและสัญลักษณ์ของอ่าวพังงาที่มีความสวยงาม ถือว่าทัศนียภาพดังกล่าวเป็นจุดเด่นอย่างหนึ่งของทรัพย์สินฯ
- ถึงแม้ว่าวัสดุหลักของทรัพย์สินฯ จะเป็นวัสดุไม้ ซึ่งมีความคงทนน้อยกว่าวัสดุโครงสร้างประเภทคอนกรีต แต่ทรัพย์สินฯ ได้รับการดูแลรักษาอย่างดี มีสภาพที่อยู่ในระดับที่ดี ทำให้มีความสามารถแข่งขันกับโรงแรมระดับ Luxury อื่นๆ ในจังหวัดภูเก็ตและจังหวัดกระบี่ นอกจากนี้ยังมีการปรับปรุงพื้นที่ห้องพักวิลล่าและพื้นที่ส่วนกลางให้มีความสวยงามอย่างต่อเนื่อง และสอดคล้องกับสภาวะตลาด

ผลประกอบการและภาวะการณักระแสเงินสด

- จากข้อมูลผลประกอบการย้อนหลังของทรัพย์สินที่ประเมิน อัตราการเข้าพักหลังจากหลังสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 มีความตึงเครียดลดลง รวมถึงมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ตลาดโรงแรมและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีการฟื้นฟูกำลังอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการเดินทางเข้ามาของนักท่องเที่ยวต่างชาติชาวยุโรป ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของทรัพย์สินฯ เดินทางเข้ามายังประเทศไทยเพิ่มขึ้น โดยปัจจุบัน ณ ปีพ.ศ. 2566 – 2568 อัตราการเข้าพักอยู่ที่ประมาณ 60% – 63% ซึ่งทำให้อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นใกล้เคียงระดับเดียวกับช่วงหน้า แต่ยังคงต่ำกว่าอัตราการเข้าพักในช่วงก่อนสถานการณ์ของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งอยู่ที่ระดับมากกว่า 70% ณ ปี พ.ศ. 2555-2558 และประมาณ 65% - 69% ในปี พ.ศ. 2559-2561 เนื่องจากเป็นผลมาจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก สภาวะชะลอตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยจากจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหลักของประเทศไทย ความกังวลด้านความปลอดภัยจากมิถุนาชีพในประเทศไทย รวมทั้งค่าเงินบาทที่แข็งตัวขึ้น ทำให้นักท่องเที่ยวมีตัวเลือกในการไปประเทศอื่นๆ ที่มีความใกล้เคียงกัน
- ตลาดโรงแรมจังหวัดพังงาและจังหวัดบริเวณทะเลอันดามัน เป็นตลาดที่มีผลประกอบการผันผวนระหว่างปี อันเป็นผลมาจากสภาพภูมิอากาศและฤดูกาลท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก ดังนั้น ผลประกอบการของโรงแรมจึงมีความผันผวนในแต่ละไตรมาส
- จากการพิจารณางบกำไรขาดทุน 5 ปีย้อนหลัง ช่วงการระบาดของไวรัสโควิด – 19 ในปีพ.ศ. 2564 ทรัพย์สินที่ประเมินได้รับผลกระทบจากการมาตรการของภาครัฐที่มีการจำกัดการเดินทาง มีความจำเป็นในการปิดการดำเนินงานโรงแรมชั่วคราว รวมถึงแรงกดดันทางเศรษฐกิจจากไวรัสโควิด-19 ส่งผลให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) อยู่ที่ร้อยละ -37.1 และอัตรากำไรจากการดำเนินงานสุทธิอยู่ที่ -100.1% อย่างไรก็ตาม ในช่วงหลังจากการแพร่ระบาดของของการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด – 19 ทรัพย์สินฯ มีผลประกอบการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยในช่วงปี พ.ศ. 2565 – 2568 ทรัพย์สินฯ มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องอยู่ที่ประมาณร้อยละ 34.7 – 42.6 ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ก่อนหักค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุงอาคารอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30.4 – 33.5 ซึ่งถือว่าเป็นผลประกอบการในเกณฑ์ดีสำหรับทรัพย์สินประเภทโรงแรม

สภาวะตลาด

- ในช่วงระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ไม่มีอุปทานของโรงแรมใหม่บนเกาะยาวน้อยเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ โดยโรงแรมส่วนใหญ่บนเกาะยาวน้อยเป็นโรงแรมประเภท Mid-range ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมน้อยกว่าทรัพย์สินฯ และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแตกต่างกัน อีกทั้งอุปทานของโรงแรม Luxury ที่อยู่ในระดับใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ในจังหวัดภูเก็ต จังหวัดกระบี่ และเกาะสมุย ซึ่งถือว่าเป็นทำเลคู่แข่งทางตรงของทรัพย์สินฯ โดยเฉพาะโรงแรมที่บริหารจัดการภายใต้แบรนด์ระดับนานาชาติ มิได้มีอุปทานเพิ่มขึ้นเช่นเดียวกัน นอกจากนี้ยังมีจำนวนอุปทานใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและวางแผนตั้งที่ได้แจกแจงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 6.4 ดังนั้นสภาวะตลาดจึงมีการแข่งขันเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

- การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สิน ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด การใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันอาจมิได้สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินเสมอไป การวิเคราะห์ว่าการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินสอดคล้องกับแนวคิดนี้หรือไม่ ต้องพิจารณาถึงการเลือกทางเลือกอื่นๆ ที่สอดคล้องกับปัจจัยในการพัฒนาข้างต้น ได้แก่ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน และรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพการใช้ประโยชน์ เพราะฉะนั้นการใช้ประโยชน์ทางเลือกที่สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด จะต้องสอดคล้องปัจจัยในการพัฒนา และสามารถสร้างผลตอบแทนหลังหักรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน มากกว่าผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

จากการพิจารณาทรัพย์สินที่ประเมิน โดยคำนึงถึงสถานที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน บริบทของตลาด การพัฒนาและอุปทานในอนาคตในบริเวณใกล้เคียงแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นสรุปว่า **การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน** ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินนี้

การลงทุน

- จากทำเลที่ตั้งและศักยภาพอันเป็นจุดเด่นของทรัพย์สินฯ รวมถึงการบริหารจัดการโรงแรมระดับนานาชาติ ทำให้ทรัพย์สินฯ ยังคงเป็นโรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ยที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานดีสม่ำเสมอ ฉะนั้นการลงทุนในทรัพย์สินฯ จึงน่าจะทำให้เกิดอัตราผลตอบแทนที่ดี ทั้งส่วนเพิ่มมูลค่าและกระแสเงินสดระหว่างปี

8.4 สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ

- บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลอัตราการเข้าพักย้อนหลังที่ได้รับจากผู้บริหารโรงแรม ประกอบกับสภาวะตลาดของอุตสาหกรรมโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตและจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศ อีกทั้งพิจารณาถึงแผนในการปรับปรุงและปรับเปลี่ยนการใช้วัสดุบางส่วนภายในอาคารวิลล่า รวมถึงสถาปัตยกรรมภายใน เพอร์นิเจอร์ และการจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในสำหรับวิลล่าบางอาคารในเดือนกรกฎาคมถึงเดือนกันยายน ติดต่อกัน 3 ปีในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จึงคาดการณ์ว่าอัตราการเข้าพักจะปรับลดลงเล็กน้อยจากอัตราการเข้าพักย้อนหลังในปี พ.ศ. 2568 อยู่ที่ประมาณร้อยละ 58 ในปีแรกของการคาดการณ์ และจะปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 59 และร้อยละ 60 ในปี ที่ 2 และปีที่ 3 ของการคาดการณ์ ตามลำดับ สำหรับปีที่ 4 ของการคาดการณ์ จะปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 62 และคงที่ตลอดการคาดการณ์

นอกจากนี้ ซีบีอาร์อีอ้างอิงข้อมูลอัตราค่าห้องพักจากผลประกอบการย้อนหลังที่ได้รับจากตัวแทนผู้บริหารโรงแรม รวมถึงข้อมูลอัตราค่าห้องพักของโรงแรมที่มีศักยภาพคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยพิจารณาปัจจัยด้านรูปแบบห้องพัก จำนวนห้องพัก และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม ซีบีอาร์อีจึงประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่ประมาณ 43,000 บาทต่อคืน ในปี ที่ 1 ของการคาดการณ์ และเติบโตขึ้นประมาณร้อยละ 3 ต่อปี ในปี ที่ 2 ของการคาดการณ์ และในปี ที่ 3 - 4 อัตราการเติบโตของค่าห้องพักเฉลี่ยจะปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 2.5% ต่อปี และในปี ที่ 5 ค่าห้องพักจะเติบโตประมาณ 2.0% ต่อปี ตลอดการคาดการณ์

- บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไร-ขาดทุนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างสำหรับข้อสมมติฐานรายรับและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยนำรายได้มาคำนวณเป็นสัดส่วนรายได้ต่อห้องพักที่มีการเข้าพัก บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่ารายได้อื่นๆ ที่มีใช้รายได้จากห้องพักจะปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.0 ในแต่ละปี รวมถึงปรับเพิ่มขึ้นเป็นอัตราส่วนกับจำนวนห้องพักที่มีการเข้าใช้ ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานเป็นอัตราส่วนของรายได้แต่ละแผนก ดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายห้องพักในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 15.3 ของรายได้ห้องพัก หรือที่ประมาณ 78.24 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายแผนกอาหารและเครื่องดื่มในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 79.5 ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม ในขณะที่จะลดลงตามสัดส่วนของรายได้อาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น โดยปีที่ 2 จนถึงตลอดการคาดการณ์จะลดลงมาเหลือประมาณร้อยละ 78.8
- ค่าใช้จ่ายกิจกรรมนันทนาการ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายแผนกสปา ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมและกีฬาในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 63.5 ของรายได้กิจกรรมนันทนาการ หรือที่ประมาณ 26.50 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายแผนกอื่นๆ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายบริการรับ-ส่งแขก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 93.0 ของรายได้จากแผนอื่นๆ โดยในปี ที่ 2 จนถึงตลอดการคาดการณ์จะลดลงมาเหลือร้อยละ 92.9 หรือประมาณ 27.54 ล้านบาท

- ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง บริษัทฯ ได้นำมาคำนวณเป็นสัดส่วนต่อห้องพักทั้งหมด และอ้างอิงจากผลประกอบการย้อนหลัง ประกอบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายของโรงแรมในระดับเดียวกัน โดยค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Undistributed Operating Expenses) ถูกแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่กับค่าใช้จ่ายแปรผัน (เงินเดือนพนักงาน) โดยมีข้อสมมติฐานของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการและการบริหาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 10.6 ของรายได้ทั้งหมด ในปีแรกของการคาดการณ์
- ค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีและการสื่อสาร คิดเป็นประมาณร้อยละ 1.0 ของรายได้ทั้งหมด ในปีแรกของการคาดการณ์
- ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 6.2 ของรายได้ทั้งหมด ในปีแรกของการคาดการณ์

- ค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษา คิดเป็นประมาณร้อยละ 7.8 ของรายได้ทั้งหมด ในปีแรกของการคาดการณ์
 - ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค คิดเป็นประมาณร้อยละ 2.2 ของรายได้ทั้งหมด ในปีแรกของการคาดการณ์
- โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลางจะมีอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 2 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราการเติบโตเงินเพื่อ อัตราการเติบโตเฉลี่ยของค่าแรงขั้นต่ำ รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่นำมาพิจารณาในการประเมินฯ ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีดังต่อไปนี้
 - ค่าบริหารจัดการประเภทค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee): ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
 - ค่าบริหารจัดการประเภทค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee): ร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงานเบื้องต้น
 - ค่าใช้จ่ายสำรองในการปรับปรุงอาคาร: ร้อยละ 5 ของรายได้รวม เพื่อสะท้อนถึงค่าใช้จ่ายที่ค่อนข้างสำหรับการปรับปรุงอาคารในอนาคต เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่บริเวณริมชายหาด
 - สำหรับภาคที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บริษัทฯ อ้างอิงราคาประเมินทุนทรัพย์รอบปัจจุบันเป็นเกณฑ์ (รอบบัญชี พ.ศ. 2566 - พ.ศ. 2569) ภายหลังจากสิ้นสุดปี พ.ศ. 2569 กรมธนารักษ์จะมีการปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ในรอบบัญชี พ.ศ. 2570 - พ.ศ. 2573 และจะบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2570 เป็นต้นไป ซีบีอาร์อีประมาณการอัตราการเติบโตของราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนี้
 - ปรับอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 10 ทุกๆ 4 ปี สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดิน
 - ปรับอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 5 ทุกๆ 4 ปี สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง
- อัตราค่าเสื่อมสิ่งปลูกสร้างอ้างอิงตามข้อมูลสาธารณะ ซึ่งเผยแพร่โดยกรมธนารักษ์ โดยผันแปรตามอายุอาคาร
- อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายภาคที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากสัญญามาตรฐานของร้านค้าจากฐานข้อมูลภายในบริษัทฯ ผู้พัฒนาศูนย์การค้าจะให้ผู้เช่าพื้นที่ภายในอาคารศูนย์การค้าเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ดังนั้น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาคที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งในการประเมินฯ ครั้งนี้
- ในการประเมินครั้งนี้ ซีบีอาร์อี พิจารณาอัตราคิดลดที่ประมาณร้อยละ 10 และอัตราผลตอบแทนที่ประมาณร้อยละ 9 ตลอดจนคาดการณ์ ตามประเภทของการประกอบกิจการซึ่งทรัพย์สินที่ประเมินเป็นโรงแรมระดับหรู ซึ่งตั้งอยู่บริเวณใกล้กับพื้นที่ท่องเที่ยวที่เป็นจุดหมายสำคัญของประเทศไทย ประกอบกับผลกระทบของสภาวะตลาดของธุรกิจโรงแรม รวมถึงผลกระทบจากเศรษฐกิจในปัจจุบัน
 - ในการประเมินโดยวิธีรายได้ บริษัทฯ ได้รวมค่าธรรมเนียมในการซื้อขายทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายการตลาดและกฎหมาย แต่ไม่ได้รวมถึงภาษีอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับการสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นต้น

8.5 ข้อมูลเปรียบเทียบ/รายการซื้อขาย (เฉพาะที่ดิน)

ซีบีอาร์อีได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งที่มีการเสนอขายและมีการซื้อขายในอดีต ซึ่งข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบเป็นข้อมูลเสนอขาย บริษัทฯ พบว่าข้อมูลทรัพย์สินส่วนใหญ่มีการประกาศขายเป็นระยะเวลามากกว่า 5 ปี โดยบริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประกาศขายข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบ พบว่าราคาประกาศขายส่วนใหญ่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาเป็นระยะเวลา มากกว่า 3 ปี ทั้งนี้บริษัทฯ เห็นควรว่าทรัพย์สินเปรียบเทียบดังต่อไปนี้สามารถใช้อ้างอิงและเทียบเคียงกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ (เฉพาะที่ดิน)

ข้อมูลเปรียบเทียบของที่ดินแปลงที่ 1

ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3	4
ประเภทของทรัพย์สิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน
สถานที่ตั้ง				
ถนน	ถนนสาธารณะ	ถนนบ้านริมทะเล - บ้านป่ากราย	ถนนบ้านป่ากราย - บ้านท่าเขา	ถนนบ้านป่ากราย - บ้านท่าเขา
ตำบล	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย
อำเภอ	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว
จังหวัด	พังงา	พังงา	พังงา	พังงา
เนื้อที่ดิน				
ไร่	45.42	6.24	18.82	67.17
ตารางวา	18,169.00	2,496.30	7,527.00	26,867.00
ตารางเมตร	72,676.00	9,985.20	30,108.00	107,468.00
ราคาซื้อขาย				
ราคาเสนอขายทั้งแปลง (บาท)	431,513,750	60,000,000	225,810,000	750,000,000
ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท)	-	-	-	-
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569
รายละเอียดทรัพย์สิน				
ระยะติดถนน (เมตร)	10	70	200	50
ระยะติดชายหาด (เมตร)	150	68	300	400
รูปร่าง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
สภาพพื้นที่	ที่ราบสลับที่ลาดชันติดทะเล	ที่ราบ	ที่ราบ	ที่ลาดชันตามแนวเขาและลาดชันลงสู่ชายหาด
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	น.ส. 3 ก.	โฉนดที่ดิน	น.ส. 3 ก. และ น.ส. 3	น.ส. 3 ก.
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม และที่ดินประเภทที่ไว้เพื่อ บ้านถาวรและการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้
กฎหมายควบคุมอาคาร	บริเวณที่ 1 2 และ 3	บริเวณที่ 1 และ 2	บริเวณที่ 1 และ 2	บริเวณที่ 1 2 และ 3
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ 5	บริเวณที่ 5	บริเวณที่ 5	บริเวณที่ 5
กรรมสิทธิ์การถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์
แหล่งที่มาข้อมูล	ตัวแทนเจ้าของ	ตัวแทนเจ้าของ	ตัวแทนเจ้าของ	ตัวแทนเจ้าของ
การปรับแก้จากราคาเสนอขาย / การปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา				
ราคาก่อนการปรับแก้				
บาทต่อตารางวา	23,750	24,036	30,000	27,915
ยกต่อไร่	9,500,000	9,614,229	12,000,000	11,166,115

ข้อมูลเปรียบเทียบของที่ดินแปลงที่ 2

ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3
ประเภทของทรัพย์สิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน
สถานที่ตั้ง			
ถนน	ถนนสาธารณะ	ถนนสาธารณะ	ถนนสาธารณะ
ตำบล	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย
อำเภอ	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว
จังหวัด	พังงา	พังงา	พังงา
เนื้อที่ดิน			
ไร่	4.07	5.33	11.20
ตารางวา	1,626.00	2,132.00	4,478.50
ตารางเมตร	6,504.00	8,528.00	17,914.00
ราคาซื้อขาย			
ราคาเสนอขายทั้งแปลง (บาท)	22,357,500	25,000,000	80,000,000
ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท)	-	-	-
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569	ไตรมาสที่ 2 ปี 2569
รายละเอียดทรัพย์สิน			
ระยะที่ดินถนน (เมตร)	40	100	105
รูปร่าง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
สภาพพื้นที่	ที่ลาดชันปกคลุมด้วยต้นไม้	ที่ลาดชันปกคลุมด้วยต้นไม้	ที่ราบปกคลุมด้วยต้นไม้
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	น.ส. 3 ก.	น.ส. 3 ก.	โฉนดที่ดิน
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นกแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นกแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นกแยงสีขาว)
กฎหมายควบคุมอาคาร	บริเวณที่ 3	บริเวณที่ 3	บริเวณที่ 1 และ 2
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ 5	บริเวณที่ 5	บริเวณที่ 5
กรรมสิทธิ์การถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์
แหล่งที่มาข้อมูล	ซีบีอาร์อี	ซีบีอาร์อี	ซีบีอาร์อี
การปรับแก้จากราคาเสนอขาย / การปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา			
ราคาก่อนการปรับแก้			
บาทต่อตารางวา	13,750	11,726	17,863
บาทต่อไร่	5,500,000	4,690,432	7,145,250

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินติดทะเลที่มีการเสนอขาย อยู่ระหว่างประมาณ 23,750 - 30,000 บาท/ตารางวา (ทรัพย์สินเปรียบเทียบของที่ดินแปลงที่ 1 - โรงแรม) ส่วนราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินไม่ติดทะเล มีการเสนอขายอยู่ระหว่างประมาณ 11,726 – 17,863 บาท/ตารางวา (ทรัพย์สินเปรียบเทียบของที่ดินแปลงที่ 2 - อาคารสนับสนุน) แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของข้อมูลเปรียบเทียบหรือรายการซื้อขายทั้งหมด ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ข

- ในการปรับแก้ราคาจากข้อมูลเปรียบเทียบ บริษัทฯ ได้ใช้อัตราการปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา โดยมีแนวความคิดในการปรับแก้ ดังนี้
- **อัตราการปรับแก้จากราคาเสนอขาย** คือ อัตราส่วนลดจากราคาเสนอขาย เพื่อสะท้อนราคาซื้อขายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น อัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสมัครใจและการตัดสินใจของเจ้าของทรัพย์สินแต่ละราย รวมถึงสภาพตลาดและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน
 - **อัตราการปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา** คือ อัตราการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินภายหลังจากที่มีการซื้อขายในอดีตจนถึงวันที่ประเมิน อัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสภาพตลาด

เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดเป็นราคาเสนอขาย ดังนั้นซีบีอาร์อีจึงปรับแก้เฉพาะอัตราส่วนลดจากราคาเสนอขาย ภายหลังจากการปรับแก้จากราคาเสนอขายแล้ว ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ดินติดทะเล อยู่ระหว่างประมาณ 14,250 – 18,000 บาท/ตารางวา และราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ดินไม่ติดทะเล อยู่ระหว่างประมาณ 9,381 - 14,290บาท/ตารางวา

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ปรับแก้ราคาจากข้อมูลเปรียบเทียบตามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจซื้อขายของนักลงทุนในตลาดที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ อาทิ สถานที่ตั้ง ทางเข้าออก สภาพแวดล้อม เป็นต้น การปรับแก้เชิงบวก (+) แสดงว่าปัจจัยดังกล่าวของทรัพย์สินฯ ถือว่าดีกว่าข้อมูลเปรียบเทียบ และการปรับแก้เชิงลบ (-) แสดงถึงความด้อยกว่า

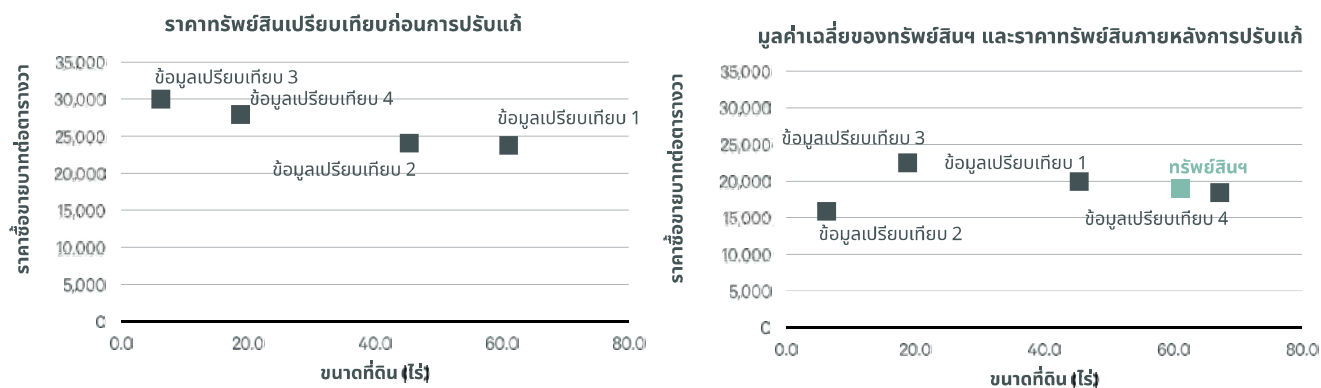
หลังจากบริษัทฯ ทำการปรับแก้ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบกับปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดิน ได้แก่ กำไรที่ตั้ง การเข้าออก ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน เช่น หน้ากว้าง รูปร่าง ลักษณะพื้นที่ ระยะติดทะเลและทัศนียภาพ รวมไปถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และศักยภาพในการพัฒนา หลังจากการปรับแก้ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบกับปัจจัยต่างๆ แล้ว ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบกับที่ดินติดทะเล อยู่ระหว่างประมาณ 15,863 – 22,500 บาท/ตารางวา และราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบกับที่ดินไม่ติดทะเล อยู่ระหว่างประมาณ 8,912– 12,861 บาท/ตารางวา

จากนั้นบริษัทฯ ใช้วิธีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณมูลค่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดมีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ จึงให้สัดส่วนการถ่วงน้ำหนักข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดเฉลี่ยเท่ากันทุกข้อมูล ซึ่งจากการถ่วงน้ำหนักดังกล่าวแล้ว ค่าเฉลี่ยของราคาทรัพย์สินเปรียบเทียบกับที่ดินอนาคำนวณเป็นมูลค่าตลาดของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน ได้แก่

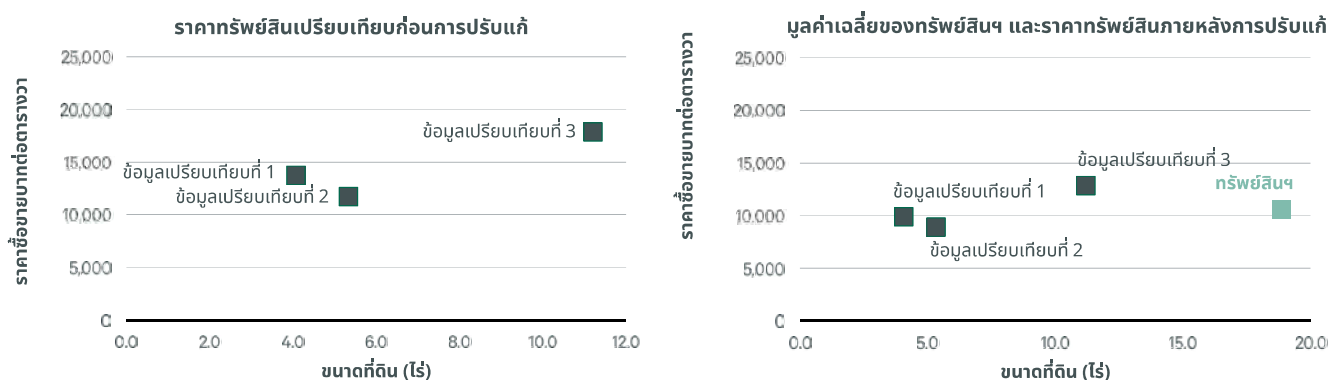
- มูลค่าตลาดของที่ดินแปลงที่ 1: 19,000 บาทต่อตารางวา หรือประมาณ 7,600,000 บาทต่อไร่
- มูลค่าตลาดของที่ดินแปลงที่ 2: 10,600 บาทต่อตารางวา หรือประมาณ 4,200,000 บาทต่อไร่

รายละเอียดการปรับแก้และตารางการคำนวณวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดได้แนบไว้ในภาคผนวก ข3 - วิธีต้นทุน

ที่ดินแปลงที่ 1



ที่ดินแปลงที่ 2



8.6 ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ในรายงานทราบถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับความขัดแย้งในภูมิภาคตะวันออกกลาง ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความผันผวนและความไม่แน่นอนต่อเศรษฐกิจและตลาดโลกอย่างมีนัยสำคัญ หลายประเทศในภูมิภาคได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าว โดยความขัดแย้งได้ส่งผลกระทบต่อระบบการขนส่งและเส้นทางโลจิสติกส์ในภูมิภาคอย่างกว้างขวาง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อราคาพลังงาน ตลาดการเงินโลก ตลอดจนห่วงโซ่อุปทานระหว่างประเทศและอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทั้งนี้ สถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความผันผวนที่เพิ่มขึ้น ไม่ว่าจะเป็นความเป็นไปได้ของการยกระดับความขัดแย้งทางทหาร ความสัมพันธ์ทางการทูต หรือมาตรการคว่ำบาตรระหว่างประเทศ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ยากต่อการคาดการณ์

โดยผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ เหตุการณ์ข้างต้นส่งผลต่อแนวโน้มความผันผวนที่มากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงระยะกลาง ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น (สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกู้ยืมที่มีหลักประกัน หรือการซื้อขายเท่านั้น) และการตัดสินใจให้กู้ยืมเงิน หรือการลงทุนใดๆ ควรสะท้อนถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้

บริษัทฯ ขอย้ำเตือนให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์รายงานสังเกตว่าผลการประเมินมูลค่าที่กำหนดไว้ในรายงานนี้มีผลใช้ได้ ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อความเหมาะสม บริษัทฯ แนะนำให้มีการติดตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

8.7 สรุปผลการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินไม่มีข้อจำกัด ข้อตกลงพิเศษ หรือภาระค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้นใดๆ ซึ่งบริษัทฯ มีอาจทราบได้ และการประเมินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขวิธีการประเมินและสมมติฐานการประเมินดังที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ซึ่งพิจารณารวมถึงผู้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่มีอยู่ในปัจจุบันและสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทรัพย์สินฯ คำนวณโดยวิธีรายได้ เป็นมูลค่าที่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงสรุปผลการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2569 ดังต่อไปนี้

- มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวรี่ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) นับจากวันที่ประเมินถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงระยะเวลาต่อสัญญาครั้งที่ 4 : **2,486,000,000.- บาท (สองพันสี่ร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และปราศจากภาระผูกพันใดๆ : **2,665,000,000.- บาท (สองพันหกร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)**
- มูลค่าดินทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : **1,101,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยหนึ่งล้านบาทถ้วน)**

การคำนวณมูลค่าโดยละเอียดได้แนบไว้ในภาคผนวก ข และมูลค่าที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขดังที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ สมมติฐานการปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9 ข้อมูลการติดต่อ

เพ็ญริดา ศรีสว่าง

ผู้อำนวยการ

แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โทร +66 2 119 2961

อีเมล penthida.srisawang@cbre.com

ศศิธร คลังธนโรจน์

ผู้ประเมินอาวุโส

แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โทร +66 2 119 2971

อีเมล sasithon.khlangthanarot@cbre.com

อิงชนก ย้วยความดี

ผู้ประเมิน

แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

โทร +66 2 119 2964

อีเมล engchanok.yuaikwarmdee@cbre.com

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

548 อาคารวัน ซิตี้ เซ็นเตอร์

ชั้น 46 และ 45 ยูนิต 01-02

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย 10330

โทร +66 2 119 1500

โทรสาร +66 2 685 3303

www.cbre.co.th

ก คำอธิบายวิธีการประเมินและนิยามมูลค่าต่างๆ

คำอธิบายวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและนิยามมูลค่าต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรฐานสากล มีดังต่อไปนี้

Market Approach:	This is an approach by which an appraiser derives a value indication by comparing the property being appraised to identical or similar properties for which price information is available, and by applying appropriate units of comparison and making adjustments based on the elements of comparison to the price information of the comparable properties. The comparable property data is gathered from several sources including our own database and a field survey conducted during our inspection. Many factors are considered for this valuation, as a weight for the comparable property data compared with the Property. Most of the prices stated in the comparable property data are asking prices. However, where transaction prices are available from either our internal sources or external sources, these actual prices will immediately be considered. The discount rate from asking price, the time adjustment factor for transaction price and other weighting factors are based on our market knowledge and experience, as well as reference sources where available.
Cost Approach:	The cost approach is based on the economic principle that a purchaser will pay no more for an asset than the cost to obtain one of equal utility whether by purchase or construction. This approach indicates an aggregate amount of the value of the land for the existing use or a notional replacement site in the same locality, and the gross replacement cost of the buildings and other site works from which appropriate deductions may then be made to allow for the age, condition, economic or functional obsolescence and environmental factors etc. all of which might result in the existing property being worth less to the undertaking/occupation than would a new replacement. CBRE is not a quantity surveyor. The replacement cost is derived from various sources of information including our own database, construction cost consultants assigned by CBRE for specific purposes, published document from both the government and private sectors e.g. Chulalongkorn University, Department of Insurance, the Valuers Association of Thailand etc. Data in our construction cost database is gathered from both architectural and engineering firms who have worked with CBRE to undertake feasibility studies of real estate development projects in Thailand. The depreciation rate applied to the estimated replacement cost, as at the date of valuation, is only an approximation based on our internal and external inspection of structures erected on the Property. We have assumed that all structures erected on the site and their uses are in accordance with all relevant planning and construction regulations. We did not carry out any structural survey, nor did we test the service at the Property, nor did we inspect parts of the buildings and the condition of installed machinery related to the buildings. We have assumed that no part of the Property suffers latent or inherent defects nor is adversely affected by the use of deleterious materials or techniques in the construction of any of the buildings for this assignment. (Refer to Typical Assumptions, Disclaimers, Limitations, Qualifications and Recommendations for Reporting section – Premise 19, 20, 22-26)
Income Approach:	The income approach is based on a capitalisation or conversion of present and predicted income (cash flows), which may take a number of different forms, to produce a single current capital value. This conversion can be accomplished in one of two ways: the capitalisation analysis and the discounted cash flow analysis. Capitalisation Analysis One year's income expectancy or an annual average of several years' income expectancies, is capitalised at a market derived capitalisation rate or a capitalisation rate that reflects a specified income pattern, return on investment and change in the value of the investment. A set of basic information comprising both operating income and expenses of the subject premises in the last few years is provided by the Instructing Party. A comparison of income generated from other similar property in the market is also gathered from both internal and external sources, to consider whether any adjustment of the information provided is needed. The capitalisation rate applied to this valuation is based on our discussions with both local and international real estate investors and developers. Interest rates earned from Government bonds are also a factor in considering the most appropriate capitalisation rate applied to specific property. The overall

investment climate of the real estate market sector, as at the date of valuation, is considered as a risk factor, to consider a reasonable capitalisation rate. The factor is based on our previous experience in the real estate market sector.

Discounted Cash Flow Analysis

The annual cash flows are discounted for the holding period and the reversion made at a specified yield rate. The discounted cash flow analysis is a set of procedures in which the quantity, variability, timing, and duration of periodic income, as well as the quantity and timing of revisions, are specified and discounted to a present value at a specified yield rate.

All assumptions applied in our cash flow projection have been taken from the Instructing Party and the databases available in our office. Discussions with experts of a relevant business, both internally and externally, are generated to reflect the greatest accuracy for our projection. The discount rate applied to this cash flow is based on the lending rate, marketability of the property and other risk factors, e.g. overall economic climate, investment potential, etc., as at the date of valuation. The internal rate of return on investment is also gathered from our discussions with both local and foreign investors. These factors were analysed and used as a basis for the most appropriate discount rate for this cash flow analysis.

Residual Approach:

The residual approach is suitable for appraising the viability of development schemes. Development schemes may cover: (1) the development of new buildings on green field or cleared sites; (2) the redevelopment of built-up sites involving the demolition of existing buildings and their replacement by new buildings; (3) the alteration, extension or improvement of existing buildings (refurbishment of commercial buildings or rehabilitation of residential buildings); or a combination of all three. The residual approach estimates the maximum purchase price of a site by deducting the expected total cost of development, including an allowance to cover risk and profit from the expected price that the completed development could be sold for in the market.

The analysis of location, building conditions and restrictions, accessibility and marketability of relevant real estate market sectors are taken into account for the proposed development and/or improvement of the Property. All assumptions, both income and pay-out used as a basis for gross development value and development cost estimations stated in the potential development, are derived from reliable internal and external sources as at the date of valuation.

Depreciated Replacement Cost:

This value indication is derived for the fee simple interest in a property by estimating the current cost to construct a reproduction of, or replacement for, the existing structure; deducting accrued depreciation from the reproduction or replacement cost; and adding the estimated land value plus an entrepreneurial profit. Adjustment may then be made to the indicated fee simple value of the subject property to reflect the value of the subject property interest being appraised.

Fair Value:

Fair value definition adopted by the International Accounting Standards Board (IASB) in IFRS 13 is "the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date".

For most practical purposes, the concept of fair value is consistent with that of market value.

Forced Sale Value or Liquidation Value:

Forced sale or liquidation arises when there is pressure on a particular vendor to sell at a specific time, for example, because of the need to raise money or extinguish a liability by a given date. The fact that sales is "forced" means that the vendor is subject to external legal or commercial factors, and therefore time constraint is not merely a preference of the vendor. The nature of these external factors and the consequences of failing to conclude a sale are just as important in determining the price that can be achieved given the length of time available.

Insurance Replacement Cost or Insurable Value:

The Catastrophe Insurance Policy issued by the Office of Insurance Commission, Page 5, Section 3 (General Exceptions) states that "the insurance policy excludes assets located underground". Thus, in determining the insurance replacement cost, we based our calculation on the replacement cost value of buildings and improvements, excluding the foundation work. The replacement cost value is derived from the fee simple interest in a property by estimating the current cost to construct a reproduction of, or replacement for, the existing structure plus an entrepreneurial profit.

To replace the building, any remaining structure would be cleared from the site prior to re-construction. We have based our replacement cost estimate on the assumption that the site is free of asbestos or other hazardous contamination. However, we did not include allowances for loss of rental, cash flows or recovery of statutory outgoings incurred during the re-construction period in our estimated replacement cost.

Investment Value:	The investment value as defined by the International Valuation Standard Committee (IVSC) is the value of property to a particular investor, or class of investors, for identified investment objectives. The investment value of a property asset may be higher or lower than the market value of the property asset.
Market Rent	The estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. The appropriate lease term will normally reflect current practice in the market considering the material matters such as duration of lease, the frequency of rent reviews, the responsibilities of maintenance and outgoings.
Market Value	The market value defined in International Valuation Standard (IVS) is "the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion". Market Value is also understood as the value of an asset or liability estimated without regard to costs of sale or purchase (or transaction) and without offset for any associated taxes or potential taxes. It takes into account factors that market participants at large will consider in framing their bids and reflecting the highest and best use of the asset. It ignores any price distortion caused by special value or marriage value, and reflects the actual market state and circumstances as of the valuation date.

ข รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ภาคผนวก ข1 มูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้สัญญาการจัดหาผลประโยชน์ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) - วิธีรายได้

Six Senses Yao Noi					CBRE				
MARKET VALUE SUMMARY					Valuation Date		30-Jun-26		
YEAR ENDING JUNE		ACTUAL	ACTUAL		2027	2028	2029	2030	2031
Figures Expressed in THB		Dec-24	Dec-25		CBRE FORECAST				
Forecast Assumptions					CAGR				
Hotel	CPI			2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	Nominal Wage Growth			3.0%	2.7%	2.9%	3.1%	3.1%	3.0%
	No of Rooms	56	56		56	56	56	56	56
	Occupancy Rate	64%	61%		58%	59%	60%	62%	62%
	Average Daily Rate ADR	38,602	43,413	2.5%	43,000	44,290	45,397	46,532	47,463
	RevPAR	24,616	26,400	4.2%	24,940	26,131	27,238	28,850	29,427
	Management Fee - Base	4.3%	4.4%		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	Management Fee - Incentive	0.0%	0.0%		6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
	FF&E Reserve	4.0%	4.0%		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Hotel Operation		Figures Expressed in THB'000			Figures Expressed in THB'000				
Total Operating Revenue		723,745	758,309	4.1%	722,574	756,987	785,784	831,093	847,715
Total Departmental Expenses		(235,502)	(245,631)	3.2%	(242,843)	(250,789)	(258,302)	(268,952)	(274,919)
Total Departmental Income		488,243	512,677	4.5%	479,731	506,198	527,482	562,141	572,796
Total Undistributed Expenses		(189,864)	(189,905)	3.1%	(200,776)	(207,337)	(213,095)	(221,138)	(226,527)
Gross Operating Profit		298,379	322,772	5.6%	278,955	298,861	314,387	341,003	346,269
Management Fee - Base		(30,922)	(33,002)		(14,451)	(15,140)	(15,716)	(16,622)	(16,954)
Management Fee - Incentive		0	0		(16,737)	(17,932)	(18,863)	(20,460)	(20,776)
Total Non-OP INC. and EXP.		(8,704)	(5,408)	-55.6%	(197,381)	(7,207)	(7,325)	(7,445)	(7,704)
Replacement Reserve (FF&E)		(28,950)	(30,332)		(36,129)	(37,849)	(39,289)	(41,555)	(42,386)
EBITDA Less Replacement Reserve		229,803	254,029	106.3%	14,256	220,733	233,194	254,921	258,449
Other Income		0	0		0	0	0	0	0
Net Income		229,803	254,029		14,256	220,733	233,194	254,921	258,449
Capital Expenditure		0	0		0	0	0	0	0
Net Cashflow		229,803	254,029	106.3%	14,256	220,733	233,194	254,921	258,449
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue		31.8%	33.5%		2.0%	29.2%	29.7%	30.7%	30.5%

VALUATION METHODS			Result	Adopted Value Parameters			
Discounted Cash Flow 10Yr	Discount Rate	10.00%	2,486,000,000				
	Terminal Yield	9.00%					
				Initial Yield	0.57%		
				10 Yr DCF IRR	10.00%		
				Terminal Yield	9.00%		
				Value per Room (THB)	44,392,857		

Adopted Market Value		THB 2,486,000,000
		TWO BILLION, FOUR HUNDRED EIGHTY SIX MILLION BAHT

THE ADOPTED MARKET VALUE IS BASED ON THE AVERAGE OF THE ABOVE METHODS

Sensitivity Analysis			Figures Expressed in THB'000		
Ten Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield					
Terminal Yield	Internal Rate of Return				
	10.50%	10.25%	10.00%	9.75%	9.50%
9.50%	2,351,000	2,389,000	2,428,000	2,468,000	2,509,000
9.25%	2,378,000	2,417,000	2,456,000	2,497,000	2,538,000
9.00%	2,406,000	2,446,000	2,486,000	2,527,000	2,569,000
8.75%	2,436,000	2,476,000	2,517,000	2,559,000	2,602,000
8.50%	2,468,000	2,509,000	2,550,000	2,593,000	2,637,000
Valuation Sensitivity by Occ & ADR					
ADR	Occupancy				
	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%
-2.50%	2,178,000	2,268,000	2,358,000	2,448,000	2,538,000
-1.25%	2,240,000	2,331,000	2,422,000	2,513,000	2,604,000
0.00%	2,301,000	2,393,000	2,486,000	2,578,000	2,671,000
1.25%	2,362,000	2,456,000	2,549,000	2,643,000	2,737,000
2.50%	2,423,000	2,518,000	2,613,000	2,708,000	2,803,000

Valuation Sensitivity (THB'000)

2,282,0002,350,0002,418,0002,486,0002,554,0002,622,0002,690,000

IRR

Terminal Yield

ADR

Occupancy

This analysis is purely for the purposes of a guide and sets out one permutation in support of our opinion of value

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | รุ่งแสงซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่ากราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว
จังหวัดพังงา ประเทศไทย

ประมาณการณ์ผลประโยชน์

Six Senses Yao Noi																																								
TRADING FORECAST																																								
(Expressed in Escalated Values - THB)																																								
PERIOD	YEAR 1	YEAR 2	YEAR 3	YEAR 4	YEAR 5	YEAR 7	YEAR 8	YEAR 9	YEAR 10																															
YEAR ENDING JUNE	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036																														
NO OF ROOMS	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56																														
OCCUPANCY	58.0%	59.0%	60.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%	62.0%																														
AVERAGE DAILY RATE (THB)	43,000	44,290	45,397	46,532	47,463	48,412	49,380	50,368	51,375	52,403																														
ADR GROWTH		3.0%	2.5%	2.5%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%																														
REVPAR (THB)	24,940	26,131	27,238	28,850	29,427	30,015	30,616	31,228	31,853	32,490																														
THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio									
OPERATING REVENUE																																								
ROOMS	509,773,600	70.5%	535,583,026	70.8%	556,751,874	70.9%	589,693,027	71.0%	601,486,887	71.0%	615,197,492	71.0%	625,786,957	71.0%	638,302,696	71.0%	651,068,750	71.0%	665,909,550	71.0%	680,940,517	71.0%	696,168,750	71.0%	711,584,517	71.0%	727,200,000	71.0%	743,000,000	71.0%	758,950,000	71.0%	775,000,000	71.0%						
FOOD	85,357,440	11.8%	88,808,348	11.7%	91,868,152	11.7%	96,829,033	11.7%	98,765,613	11.7%	101,016,928	11.7%	102,755,744	11.7%	104,810,859	11.7%	106,907,076	11.7%	109,043,972	11.7%	111,232,400	11.7%	113,475,968	11.7%	115,777,200	11.7%	118,135,600	11.7%	120,550,400	11.7%	123,023,200	11.7%	125,553,600	11.7%	128,144,000	11.7%				
BEVERAGE	25,844,336	3.6%	26,899,194	3.6%	27,816,635	3.5%	29,317,679	3.5%	29,904,033	3.5%	30,585,681	3.5%	31,112,156	3.5%	31,739,329	3.5%	32,369,087	3.5%	33,006,925	3.5%	33,680,000	3.5%	34,399,200	3.5%	35,153,600	3.5%	35,954,400	3.5%	36,801,600	3.5%	37,691,200	3.5%	38,624,000	3.5%	39,600,000	3.5%				
F & B TOTAL	11,262,440	1.6%	11,717,708	1.5%	12,121,492	1.5%	12,776,053	1.5%	13,094,037	1.5%	13,528,622	1.5%	13,558,050	1.5%	13,829,211	1.5%	14,105,795	1.5%	14,427,330	1.5%	14,793,600	1.5%	15,205,600	1.5%	15,663,200	1.5%	16,167,200	1.5%	16,732,800	1.5%	17,300,000	1.5%	17,868,800	1.5%	18,439,200	1.5%				
LEISURE	41,300,240	5.6%	43,417,415	5.7%	44,913,319	5.7%	47,338,638	5.7%	48,265,411	5.7%	49,386,054	5.7%	50,236,141	5.7%	51,240,864	5.7%	52,265,682	5.7%	53,457,053	5.7%	54,730,400	5.7%	56,084,800	5.7%	57,520,800	5.7%	59,043,200	5.7%	60,644,000	5.7%	62,324,000	5.7%	64,084,000	5.7%	65,924,000	5.7%				
OTHER OPERATED DEPTS	4,783,240	0.6%	45,637,623	6.0%	47,210,023	6.0%	49,759,364	6.0%	50,754,551	6.0%	51,911,477	6.0%	52,805,035	6.0%	53,861,136	6.0%	54,938,359	6.0%	56,100,652	6.0%	57,358,000	6.0%	58,704,800	6.0%	60,149,600	6.0%	61,684,800	6.0%	63,310,400	6.0%	65,028,000	6.0%	66,838,400	6.0%	68,720,000	6.0%				
MISCELLANEOUS	4,742,080	0.7%	4,933,797	0.7%	5,103,786	0.6%	5,379,391	0.6%	5,486,979	0.6%	5,612,052	0.6%	5,708,652	0.6%	5,822,825	0.6%	5,939,282	0.6%	6,074,665	0.6%	6,239,440	0.6%	6,414,880	0.6%	6,600,640	0.6%	6,797,440	0.6%	6,995,200	0.6%	7,204,000	0.6%	7,414,400	0.6%	7,625,600	0.6%				
TOTAL OPERATING REVENUE	722,574,000	100.0%	756,987,171	100.0%	785,784,282	100.0%	831,093,184	100.0%	847,716,000	100.0%	867,338,306	100.0%	881,962,736	100.0%	899,601,900	100.0%	917,594,030	100.0%	938,514,166	100.0%	960,544,800	100.0%	983,719,840	100.0%	1,008,049,600	100.0%	1,033,544,000	100.0%	1,059,296,000	100.0%	1,085,808,000	100.0%	1,113,584,000	100.0%	1,142,032,000	100.0%	1,171,264,000	100.0%		
DEPARTMENTAL EXPENSES																																								
ROOMS	78,244,320	15.3%	80,422,151	15.0%	82,708,652	14.9%	85,427,933	14.5%	87,724,477	14.6%	90,085,163	14.6%	92,385,379	14.8%	94,988,053	14.9%	97,649,584	15.0%	100,604,917	15.1%	103,869,440	15.2%	107,349,600	15.3%	111,064,800	15.4%	115,034,400	15.5%	119,278,400	15.6%	123,816,000	15.7%	128,664,000	15.8%	133,840,000	15.9%	139,368,000	16.0%		
F & B TOTAL	97,306,296	79.5%	100,417,188	78.8%	103,279,384	78.4%	107,416,584	77.3%	109,564,916	77.3%	111,938,036	77.2%	113,991,442	77.3%	116,271,271	77.3%	118,596,696	77.3%	121,165,440	77.2%	124,000,000	77.1%	127,112,000	77.0%	130,512,000	76.9%	134,216,000	76.8%	138,232,000	76.7%	142,568,000	76.6%	147,232,000	76.5%	152,232,000	76.4%	157,576,000	76.3%		
LEISURE	26,948,743	63.5%	27,539,368	63.4%	28,465,751	63.4%	29,948,481	63.3%	30,547,450	63.3%	31,239,002	63.3%	31,781,576	63.3%	32,471,208	63.3%	33,065,552	63.3%	33,814,111	63.3%	34,632,000	63.3%	35,428,000	63.3%	36,252,000	63.3%	37,096,000	63.3%	37,958,000	63.3%	38,838,000	63.3%	39,740,000	63.3%	40,664,000	63.3%	41,604,000	63.3%		
OTHER OPERATED DEPTS	40,793,743	93.0%	42,410,730	92.9%	43,846,343	92.9%	46,158,949	92.8%	47,082,128	92.8%	48,150,337	92.8%	48,984,256	92.8%	49,963,941	92.8%	50,963,220	92.8%	52,019,484	92.8%	53,131,200	92.8%	54,308,000	92.8%	55,540,000	92.8%	56,838,000	92.8%	58,192,000	92.8%	59,612,000	92.8%	61,096,000	92.8%	62,640,000	92.8%	64,252,000	92.8%		
MISCELLANEOUS	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%				
TOTAL DEPARTMENTAL EXPENSES	242,842,120	33.6%	250,789,437	33.1%	258,302,130	32.9%	268,951,947	32.4%	274,918,917	32.4%	281,412,538	32.5%	287,142,653	32.6%	293,550,473	32.6%	299,540,843	32.6%	305,275,053	32.7%	310,749,852	32.8%	316,084,000	32.8%	321,308,000	32.8%	326,328,000	32.8%	331,152,000	32.8%	335,888,000	32.8%	340,536,000	32.8%	345,104,000	32.8%	349,592,000	32.8%		
DEPARTMENTAL INCOME																																								
ROOMS	431,529,280	84.7%	455,160,875	85.0%	474,043,222	85.1%	504,265,094	85.5%	513,762,410	85.4%	525,112,330	85.4%	533,401,579	85.2%	543,040,463	85.1%	553,419,166	85.0%	565,304,633	84.9%	577,200,000	84.8%	589,104,000	84.7%	601,016,000	84.6%	612,936,000	84.5%	624,864,000	84.4%	636,808,000	84.3%	648,768,000	84.2%	660,744,000	84.1%	672,736,000	84.0%		
F & B TOTAL	25,157,920	20.5%	26,998,123	21.2%	28,525,896	21.6%	31,506,181	22.7%	32,136,304	22.7%	32,993,195	22.8%	33,434,507	22.7%	34,103,197	22.7%	34,785,261	22.7%	35,712,985	22.8%	36,700,000	22.7%	37,744,000	22.7%	38,844,000	22.7%	39,996,000	22.7%	41,208,000	22.7%	42,480,000	22.7%	43,812,000	22.7%	45,196,000	22.7%	46,632,000	22.7%		
LEISURE	15,231,561	36.5%	15,878,047	36.6%	16,447,568	36.6%	17,390,158	36.7%	17,737,961	36.7%	18,147,051	36.7%	18,454,365	36.7%	18,823,656	36.7%	19,200,129	36.7%	19,642,942	36.8%	20,056,000	36.8%	20,488,000	36.8%	20,936,000	36.8%	21,396,000	36.8%	21,868,000	36.8%	22,352,000	36.8%	22,852,000	36.8%	23,364,000	36.8%	23,888,000	36.8%		
OTHER OPERATED DEPTS	3,070,497	7.0%	3,226,893	7.1%	3,361,680	7.1%	3,600,415	7.2%	3,672,423	7.2%	3,761,140	7.2%	3,820,779	7.2%	3,897,195	7.2%	3,975,139	7.2%	4,071,668	7.2%	4,174,000	7.2%	4,277,600	7.2%	4,384,400	7.2%	4,496,000	7.2%	4,612,000	7.2%	4,732,000	7.2%	4,852,000	7.2%	4,976,000	7.2%	5,100,000	7.2%		
MISCELLANEOUS	4,742,080	100.0%	4,933,797	100.0%	5,103,786	100.0%	5,379,391	100.0%	5,486,979	100.0%	5,612,052	100.0%	5,708,652	100.0%	5,822,825	100.0%	5,939,282	100.0%	6,074,665	100.0%	6,239,440	100.0%	6,414,880	100.0%	6,600,640	100.0%	6,797,440	100.0%	6,995,200	100.0%	7,204,000	100.0%	7,414,400	100.0%	7,625,600	100.0%	7,840,000	100.0%		
TOTAL DEPARTMENTAL INCOME	479,731,338	66.4%	506,197,734	66.9%	527,482,152	67.1%	562,141,237	67.6%	572,796,077	67.6%	585,625,768	67.5%	594,820,082	67.4%	606,051,517	67.4%	617,318,978	67.3%	630,806,194	67.2%	644,544,000	67.2%	658,640,000	67.2%	673,104,000	67.2%	688,032,000	67.2%	703,344,000	67.2%	719,144,000	67.2%	735,448,000	67.2%	752,264,000	67.2%	769,600,000	67.2%	787,472,000	67.2%
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES																																								
ADMINISTRATION & GENERAL	76,399,038	10.0%	79,425,599	10.5%	81,790,039	10.4%	85,459,570	10.3%	87,650,091	10.3%	90,098,100	10.4%	92,885,969	10.4%	94,460,490	10.5%	97,033,632	10.6%	100,008,729	10.7%	103,392,000	10.8%	107,196,000	10.9%	111,432,000	11.0%	116,112,000	11.1%	121,248,000	11.2%	126,944,000	11.3%	133,212,000	11.4%	140,064,000	11.5%	147,512,000	11.6%	155,568,000	11.7%
INFO AND TELECOMMS SYSTEMS	7,256,200	1.0%	7,474,509	1.0%	7,674,009	1.0%	7,939,058	1.0%	8,135,582	1.0%	8,357,083	1.0%	8,535,942	1.0%	8,749,345	1.0%	8,973,122	1.0%	9,244,944	1.0%	9,549,600	1.0%	9,896,000	1.0%	10,284,000	1.0%	10,708,000	1.0%	11,172,000	1.0%	11,688,000	1.0%	12,248,000	1.0%	12,876,000	1.0%	13,568,000	1.0%	14,328,000	1.0%
SALES & MARKETING	46,080,539	6.2%	46,425,529	6.1%	47,286,458	6.0%	48,699,082	5.9%	50,066,216	5.9%	52,007,548	5.9%	53,528,054	5.9%	54,744,558	5.9%	56,681,558	5.9%	58,456,000	6.0%	60,080,000	6.0%	61,572,000	6.0%	62,936,000	6.0%	64,184,000	6.0%	65,336,000	6.0%	66,400,000	6.0%	67,384,000	6.0%	68,304,000	6.0%	69,176,000	6.0%	70,000,000	6.0%
PROPERTY OPERATION & MAINT.	56,100,000	7.8%	57,981,659	7.7%	59,555,530	7.6%	61,708,438	7.4%	63,277,971	7.5%	65,020,954	7.5%	66,441,955	7.5%	68,441,955	7.5%	70,132,000	7.5%	71,616,000	7.5%	72,904,000	7.5%	74,000,000	7.5%	75,000,000	7.5%	76,000,000	7.5%	77,000,000	7.5%	78,000,000	7.5%	79,000,000	7.5%	80,000,000	7.5%	81,000,000	7.5%	82,000,000	7.5%
UTILITIES	15,943,200	2.2%	16,425,000	2.2%	16,766,394	2.1%	17,321,880	2.1%	17,668,316	2.1%	18,071,059	2.1%	18,382,118	2.1%	18,749,760	2.1%	19,124,755	2.1%	19,560,695	2.1%	20,000,000	2.1%	20,440,000	2.1%	20,888,000	2.1%	21,													

การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 10 ปี

Six Senses Yao Noi												CBRE	
TEN YEAR DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS												Valuation Date	30-Jun-26
Purchase Considerations													
Other Adjustments	0												
Purchase Price (THB'000)	2,485,745												
Resultant Initial Yield	0.57%												
Legal and Other Acquisition Costs	1.00%												
Stamp Duty	THB0 on the first THB and 0.00% on the remainder												
Selling Considerations													
Terminal Yield	9.00%												
Agents Commission	2.00%												
Legal Costs	4.30%												
Marketing Costs	2.00%												
Growth in Hotel NOP Yr 11	1.56%												
Year Ending June	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
Year No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Figures Expressed in THB													
Forecast Assumptions		CAGR											
CPI	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Nominal Wage Growth	3.1%	2.7%	2.9%	3.1%	3.1%	3.0%	3.0%	3.2%	3.4%	3.5%	3.5%		
Hotel													
No of Rooms		56	56	56	56	56	56	56	56	56	56		
Occupancy Rate		58%	59%	60%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%		
Average Daily Rate ADR	2.2%	43000	44290	45397	46532	47463	48412	49380	50368	51375	52403		
RevPAR	3.0%	24940	26131	27238	28850	29427	30015	30616	31228	31853	32490		
Management Fee - Base		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Management Fee - Incentive		6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%		
FF&E Reserve		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%		
Purchase Considerations													
		Figures Expressed in THB'000											
Purchase Price (THB'000)	(2,485,745)												
Total Acquisition Costs	(24,857)												
Hotel Operation		CAGR											
Total Operating Revenue	2.9%	722,574	756,987	785,784	831,093	847,715	867,038	881,963	899,602	917,594	938,510		
Total Departmental Expenses	2.7%	(242,843)	(250,789)	(258,302)	(268,952)	(274,919)	(281,413)	(287,143)	(293,550)	(300,275)	(307,704)		
Total Departmental Income	3.1%	479,731	506,198	527,482	562,141	572,796	585,626	594,820	606,052	617,319	630,806		
Total Undistributed Expenses	2.8%	(200,776)	(207,337)	(213,095)	(221,138)	(226,527)	(232,613)	(237,514)	(243,356)	(249,626)	(256,881)		
Gross Operating Profit	3.3%	278,955	298,861	314,387	341,003	346,269	353,012	357,307	362,695	367,693	373,925		
Management Fee - Base		-14,451	-15,140	-15,716	-16,622	-16,954	-17,341	-17,639	-17,992	-18,352	-18,770		
Management Fee - Incentive		-16,737	-17,932	-18,863	-20,460	-20,776	-21,181	-21,438	-21,762	-22,062	-22,435		
Total Non-OP INC. and EXP.	-29.5%	-197,381	-7,207	-7,325	-7,445	-7,704	-7,829	-7,957	-8,087	-8,369	-8,505		
Replacement Reserve (FF&E)		-36,129	-37,849	-39,289	-41,555	-42,386	-43,352	-44,098	-44,980	-45,880	-46,926		
EBITDA Less Replacement Reserve	39.1%	14,256	220,733	233,194	254,921	258,449	263,310	266,174	269,874	273,031	277,289		
Other Income		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Net Income (Valuation Purposes)		14,256	220,733	233,194	254,921	258,449	263,310	266,174	269,874	273,031	277,289	281,614	
Capital Expenditure		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Selling Considerations													
Sale Price												3,129,044	
Selling Costs												-259,711	
Net Cashflow		14,256	220,733	233,194	254,921	258,449	263,310	266,174	269,874	273,031	277,289	2,869,334	
PV of Net Cash Flow	2,510,603	13,593	191,328	183,753	182,613	168,309	155,886	143,256	132,043	121,443	112,125	1,106,252	
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue		2.0%	29.2%	29.7%	30.7%	30.5%	30.4%	30.2%	30.0%	29.8%	29.5%		
Running Yield													
After Management & FF & E		0.6%	8.9%	9.4%	10.3%	10.4%	10.6%	10.7%	10.9%	11.0%	11.2%		
Before Management Fees but after FF&E		3.3%	11.7%	12.4%	13.4%	13.6%	13.9%	14.1%	14.3%	14.5%	14.7%		
Sensitivity Analysis													
Ten Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield							Ten Year DCF Sensitivity by changes in Occ & ADR						
Terminal Yield		Internal Rate of Return					ADR		Occupancy				
		10.50%	10.25%	10.00%	9.75%	9.50%			-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%
9.50%		2,351,000	2,389,000	2,428,000	2,468,000	2,509,000	-2.50%	2,178,000	2,268,000	2,358,000	2,448,000	2,538,000	
9.25%		2,378,000	2,417,000	2,456,000	2,497,000	2,538,000	-1.25%	2,240,000	2,331,000	2,422,000	2,513,000	2,604,000	
9.00%		2,406,000	2,445,000	2,486,000	2,527,000	2,569,000	0.00%	2,301,000	2,393,000	2,486,000	2,578,000	2,671,000	
8.75%		2,436,000	2,476,000	2,517,000	2,559,000	2,602,000	1.25%	2,362,000	2,456,000	2,549,000	2,643,000	2,737,000	
8.50%		2,468,000	2,508,000	2,550,000	2,593,000	2,636,000	2.50%	2,423,000	2,518,000	2,613,000	2,708,000	2,803,000	
This analysis is purely for the purposes of a guide and sets out one permutation in support of our opinion of value													

ภาคผนวก ข2 มูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้ข้อสมมติฐานพิเศษว่าทรัพย์สินฯ อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์โดยปราศจากการผูกพันใดๆ – วิธีรายได้

Six Senses Yao Noi					CBRE								
MARKET VALUE SUMMARY					Valuation Date			30-Jun-26					
YEAR ENDING JUNE		ACTUAL	ACTUAL		2027	2028	2029	2030	2031				
Figures Expressed in THB		Dec-24	Dec-25		CBRE FORECAST								
Forecast Assumptions				CAGR									
Hotel	CPI			2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%				
	Nominal Wage Growth			3.0%	2.7%	2.9%	3.1%	3.1%	3.0%				
	No of Rooms	56	56		56	56	56	56	56				
	Occupancy Rate	64%	61%		58%	59%	60%	62%	62%				
	Average Daily Rate ADR	38,602	43,413	2.5%	43,000	44,290	45,397	46,532	47,463				
	RevPAR	24,616	26,400	4.2%	24,940	26,131	27,238	28,850	29,427				
	Management Fee - Base	4.3%	4.4%		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%				
Management Fee - Incentive		0.0%	0.0%		6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%				
FF&E Reserve		4.0%	4.0%		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%				
Hotel Operation		Figures Expressed in THB'000			Figures Expressed in THB'000								
Total Operating Revenue		723,745	758,309	4.1%	722,574	756,987	785,784	831,093	847,715				
Total Departmental Expenses		(235,502)	(245,631)	3.2%	(242,843)	(250,789)	(258,302)	(268,952)	(274,919)				
Total Departmental Income		488,243	512,677	4.5%	479,731	506,198	527,482	562,141	572,796				
Total Undistributed Expenses		(189,864)	(189,905)	3.1%	(200,776)	(207,337)	(213,095)	(221,138)	(226,527)				
Gross Operating Profit		298,379	322,772	5.6%	278,955	298,861	314,387	341,003	346,269				
Management Fee - Base		(30,922)	(33,002)		(14,451)	(15,140)	(15,716)	(16,622)	(16,954)				
Management Fee - Incentive		0	0		(16,737)	(17,932)	(18,863)	(20,460)	(20,776)				
Total Non-OP INC. and EXP.		(8,704)	(5,408)	2.1%	(7,092)	(7,207)	(7,325)	(7,445)	(7,704)				
Replacement Reserve (FF&E)		(28,950)	(30,332)		(36,129)	(37,849)	(39,289)	(41,555)	(42,386)				
EBITDA Less Replacement Reserve		229,803	254,029	6.0%	204,546	220,733	233,194	254,921	258,449				
Other Income		0	0		0	0	0	0	0				
Net Income		229,803	254,029		204,546	220,733	233,194	254,921	258,449				
Capital Expenditure		0	0		0	0	0	0	0				
Net Cashflow		229,803	254,029	6.0%	204,546	220,733	233,194	254,921	258,449				
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue		31.8%	33.5%		28.3%	29.2%	29.7%	30.7%	30.5%				
VALUATION METHODS					Result	Adopted Value Parameters							
Discounted Cash Flow 10Yr		Discount Rate	10.00%	2,665,000,000	Initial Yield				7.68%				
		Terminal Yield	9.00%		10 Yr DCF		IRR	10.00%					
					Terminal Yield		9.00%						
					Value per Room (THB)		47,589,286						
Adopted Market Value					THB 2,665,000,000								
					TWO BILLION, SIX HUNDRED SIXTY FIVE MILLION BAHT								
THE ADOPTED MARKET VALUE IS BASED ON THE AVERAGE OF THE ABOVE METHODS													
Sensitivity Analysis					Figures Expressed in THB'000								
Ten Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield													
Terminal Yield	Internal Rate of Return												
	10.50%	10.25%	10.00%	9.75%	9.50%								
9.50%	2,530,000	2,568,000	2,607,000	2,647,000	2,688,000								
9.25%	2,557,000	2,596,000	2,635,000	2,676,000	2,718,000								
9.00%	2,585,000	2,625,000	2,665,000	2,706,000	2,749,000								
8.75%	2,615,000	2,655,000	2,696,000	2,738,000	2,781,000								
8.50%	2,647,000	2,688,000	2,729,000	2,772,000	2,816,000								
Valuation Sensitivity by Occ & ADR													
ADR	Occupancy												
	-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%								
-2.50%	2,338,000	2,434,000	2,530,000	2,626,000	2,722,000								
-1.25%	2,403,000	2,500,000	2,598,000	2,695,000	2,792,000								
0.00%	2,468,000	2,567,000	2,665,000	2,764,000	2,863,000								
1.25%	2,533,000	2,633,000	2,733,000	2,833,000	2,933,000								
2.50%	2,598,000	2,699,000	2,801,000	2,903,000	3,004,000								
						Valuation Sensitivity (THB'000)							
						2,446,000	2,519,000	2,592,000	2,665,000	2,738,000	2,811,000	2,884,000	
IRR													
Terminal Yield													
ADR													
Occupancy													
This analysis is purely for the purposes of a guide and sets out one permutation in support of our opinion of value													

รายงานฉบับนี้เผยแพร่โดย บริษัทเอสเอสไอ จำกัด
เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านข้าราชการ-บ้านท่าเสา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว
จังหวัดพังงา ประเทศไทย

ประมาณการผลประโยชน์

Six Senses Yao Noi																					
TRADING FORECAST																					
(Expressed in Escalated Values - THB)																					
PERIOD	YEAR 1		YEAR 2		YEAR 3		YEAR 4		YEAR 5		YEAR 6		YEAR 7		YEAR 8		YEAR 9		YEAR 10		
YEAR ENDING	JUNE																				
NO OF ROOMS	56		56		56		56		56		56		56		56		56		56		
OCCUPANCY	58.0%		59.0%		60.0%		62.0%		62.0%		62.0%		62.0%		62.0%		62.0%		62.0%		
AVERAGE DAILY RATE (THB)	43,000		44,290		45,397		46,532		47,463		48,412		49,380		50,368		51,375		52,403		
ADR GROWTH			3.0%		2.5%		2.5%		2.0%		2.0%		2.0%		2.0%		2.0%		2.0%		
REVPAR (THB)	24,940		26,131		27,238		28,850		29,427		30,015		30,616		31,228		31,853		32,490		
	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	
OPERATING REVENUE																					
ROOMS	509,773,600	70.5%	535,583,026	70.8%	556,751,874	70.9%	589,693,027	71.0%	601,486,887	71.0%	615,197,492	71.0%	625,786,957	71.0%	638,302,696	71.0%	651,068,750	71.0%	665,909,550	71.0%	
FOOD	85,357,440	11.8%	88,808,348	11.7%	91,868,152	11.7%	96,829,033	11.7%	98,765,613	11.7%	101,016,928	11.7%	102,755,744	11.7%	104,810,859	11.7%	106,907,076	11.7%	109,343,972	11.7%	
BEVERAGE	25,844,336	3.6%	26,889,194	3.6%	27,815,635	3.5%	29,317,679	3.5%	29,904,033	3.5%	30,585,681	3.5%	31,112,156	3.5%	31,734,399	3.5%	32,369,087	3.5%	33,106,925	3.5%	
F & B OTHER	11,262,440	1.6%	11,717,768	1.5%	12,121,492	1.5%	12,776,053	1.5%	13,031,574	1.5%	13,328,622	1.5%	13,558,050	1.5%	13,829,211	1.5%	14,105,795	1.5%	14,427,330	1.5%	
F & B TOTAL	122,464,216	16.9%	127,415,311	16.8%	131,805,280	16.8%	138,922,765	16.7%	141,701,220	16.7%	144,931,231	16.7%	147,425,949	16.7%	150,374,468	16.7%	153,381,958	16.7%	156,878,226	16.7%	
LEISURE	41,730,304	5.8%	43,417,415	5.7%	44,913,319	5.7%	47,338,638	5.7%	48,285,411	5.7%	49,388,054	5.7%	50,236,141	5.7%	51,240,864	5.7%	52,265,682	5.7%	53,457,053	5.7%	
OTHER OPERATED DEPTS	43,864,240	6.1%	45,637,823	6.0%	47,210,023	6.0%	49,759,364	6.0%	50,754,551	6.0%	51,911,477	6.0%	52,805,035	6.0%	53,861,136	6.0%	54,938,359	6.0%	56,190,652	6.0%	
MISCELLANEOUS	4,742,080	0.7%	4,933,797	0.7%	5,103,786	0.6%	5,379,391	0.6%	5,486,979	0.6%	5,612,052	0.6%	5,708,652	0.6%	5,822,825	0.6%	5,939,282	0.6%	6,074,665	0.6%	
TOTAL OPERATING REVENUE	722,574,440	100.0%	756,987,171	100.0%	785,784,282	100.0%	831,093,184	100.0%	847,715,048	100.0%	867,038,306	100.0%	881,962,736	100.0%	899,601,990	100.0%	917,594,030	100.0%	938,510,146	100.0%	
DEPARTMENTAL EXPENSES																					
ROOMS	78,244,320	15.3%	80,422,151	15.0%	82,708,652	14.9%	85,427,933	14.5%	87,724,477	14.6%	90,085,163	14.6%	92,385,379	14.8%	94,898,053	14.9%	97,649,584	15.0%	100,604,917	15.1%	
F & B TOTAL	97,306,296	79.5%	100,417,188	78.8%	103,279,384	78.4%	107,416,584	77.3%	109,564,916	77.3%	111,938,036	77.2%	113,991,442	77.3%	116,271,271	77.3%	118,596,696	77.3%	121,165,440	77.2%	
LEISURE	26,498,743	63.5%	27,539,368	63.4%	28,465,751	63.4%	29,948,481	63.3%	30,547,450	63.3%	31,239,002	63.3%	31,781,576	63.3%	32,417,208	63.3%	33,065,552	63.3%	33,814,111	63.3%	
OTHER OPERATED DEPTS	40,793,743	93.0%	42,410,730	92.9%	43,848,343	92.9%	46,158,949	92.8%	47,082,128	92.8%	48,150,337	92.8%	48,984,256	92.8%	49,963,941	92.8%	50,963,220	92.8%	52,119,484	92.8%	
MISCELLANEOUS	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
TOTAL DEPARTMENTAL EXPENSES	242,843,102	33.6%	250,789,437	33.1%	258,302,130	32.9%	268,951,947	32.4%	274,918,971	32.4%	281,412,538	32.5%	287,142,653	32.6%	293,550,473	32.6%	300,275,053	32.7%	307,703,952	32.8%	
DEPARTMENTAL INCOME																					
ROOMS	431,529,280	84.7%	455,160,875	85.0%	474,043,222	85.1%	504,265,094	85.5%	513,762,410	85.4%	525,112,330	85.4%	533,401,579	85.2%	543,044,643	85.1%	553,419,166	85.0%	565,304,633	84.9%	
F & B TOTAL	25,157,920	20.5%	26,996,123	21.2%	28,525,896	21.6%	31,506,181	22.7%	32,136,304	22.7%	32,993,195	22.8%	33,434,507	22.7%	34,103,197	22.7%	34,785,261	22.7%	35,712,785	22.8%	
LEISURE	15,231,561	36.5%	15,878,047	36.6%	16,447,568	36.6%	17,390,158	36.7%	17,737,961	36.7%	18,147,051	36.7%	18,544,565	36.7%	18,823,656	36.7%	19,200,129	36.7%	19,642,942	36.7%	
OTHER OPERATED DEPTS	3,070,497	7.0%	3,226,893	7.1%	3,361,680	7.1%	3,600,415	7.2%	3,672,423	7.2%	3,761,140	7.2%	3,820,779	7.2%	3,897,195	7.2%	3,975,139	7.2%	4,071,168	7.2%	
MISCELLANEOUS	4,742,080	100.0%	4,933,797	100.0%	5,103,786	100.0%	5,379,391	100.0%	5,486,979	100.0%	5,612,052	100.0%	5,708,652	100.0%	5,822,825	100.0%	5,939,282	100.0%	6,074,665	100.0%	
TOTAL DEPARTMENTAL INCOME	479,731,338	66.4%	506,197,734	66.9%	527,482,152	67.1%	562,141,237	67.6%	572,796,077	67.6%	585,625,768	67.5%	594,820,082	67.4%	606,051,517	67.4%	617,318,978	67.3%	630,806,194	67.2%	
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES																					
ADMINISTRATION & GENERAL	76,399,038	10.0%	79,245,599	10.5%	81,790,039	10.4%	85,469,570	10.3%	87,650,091	10.3%	90,098,100	10.4%	92,085,959	10.4%	94,460,490	10.5%	97,033,632	10.6%	100,008,729	10.7%	
INFO & TELECOMMS SYSTEMS	7,256,200	1.0%	7,478,509	1.0%	7,674,009	1.0%	7,939,058	1.0%	8,135,582	1.0%	8,357,083	1.0%	8,535,942	1.0%	8,749,345	1.0%	8,979,122	1.0%	9,244,942	1.0%	
SALES & MARKETING	44,968,000	6.2%	46,225,539	6.1%	47,289,445	6.0%	48,699,089	5.9%	49,804,952	5.9%	51,066,216	5.9%	52,067,549	5.9%	53,258,048	5.9%	54,514,658	5.9%	55,970,949	6.0%	
PROPERTY OPERATION & MAINT.	56,210,000	7.8%	57,981,859	7.7%	59,555,530	7.6%	61,708,436	7.4%	63,267,971	7.5%	65,020,954	7.5%	66,441,955	7.5%	68,138,758	7.6%	69,973,863	7.6%	72,095,998	7.7%	
UTILITIES	15,943,200	2.2%	16,405,020	2.2%	16,786,394	2.1%	17,321,880	2.1%	17,668,318	2.1%	18,071,059	2.1%	18,382,118	2.1%	18,749,760	2.1%	19,124,755	2.1%	19,560,695	2.1%	
TOTAL UNDISTRIBUTED EXPENSES	200,776,438	27.8%	207,336,525	27.4%	213,095,418	27.1%	221,138,032	26.6%	226,526,913	26.7%	232,613,412	26.8%	237,513,523	26.9%	243,356,401	27.1%	249,826,030	27.2%	256,881,313	27.4%	
GROSS OPERATING PROFIT	278,954,900	38.6%	298,861,210	39.5%	314,386,734	40.0%	341,003,205	41.0%	346,269,164	40.8%	353,012,355	40.7%	357,306,560	40.5%	362,695,116	40.3%	367,692,948	40.1%	373,924,881	39.8%	
MANAGEMENT FEES																					
MANAGEMENT FEE - BASE	14,451,489	2.0%	15,139,743	2.0%	15,715,686	2.0%	16,621,864	2.0%	16,954,301	2.0%	17,340,766	2.0%	17,639,255	2.0%	17,992,040	2.0%	18,351,881	2.0%	18,770,203	2.0%	
MANAGEMENT FEE - INCENTIVE	16,737,294	2.3%	17,931,673	2.4%	18,863,204	2.4%	20,460,192	2.5%	20,776,150	2.5%	21,180,741	2.4%	21,438,394	2.4%	21,761,707	2.4%	22,061,577	2.4%	22,435,493	2.4%	
TOTAL MANAGEMENT FEES	31,188,783	4.3%	33,071,416	4.4%	34,578,890	4.4%	37,082,056	4.5%	37,730,451	4.5%	38,521,507	4.4%	39,077,648	4.4%	39,753,747	4.4%	40,413,457	4.4%	41,205,696	4.4%	
INC. BEFORE NON-OP INC. AND EXP.	247,766,117	34.3%	265,789,794	35.1%	279,807,845	35.6%	303,921,149	36.6%	308,538,713	36.4%	314,490,848	36.3%	318,228,911	36.1%	322,941,369	35.9%	327,279,490	35.7%	332,719,186	35.5%	
NON-OPERATING INCOME AND EXPENSES																					
LEASE RENT	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
PROPERTY RATES & TAXES	1,184,347	0.2%	1,181,668	0.2%	1,178,989	0.2%	1,176,310	0.1%	1,310,000	0.2%	1,307,187	0.2%	1,304,374	0.1%	1,301,561	0.1%	1,447,891	0.2%	1,444,937	0.2%	
PROPERTY INSURANCE	2,841,160	0.4%	2,897,983	0.4%	2,955,943	0.4%	3,015,062	0.4%	3,075,363	0.4%	3,136,870	0.4%	3,199,608	0.4%	3,263,600	0.4%	3,328,872	0.4%	3,395,449	0.4%	
OTHER OWNER EXPENSES	3,066,000	0.4%	3,127,320	0.4%	3,189,866	0.4%	3,253,664	0.4%	3,318,737	0.4%	3,385,112	0.4%	3,452,814	0.4%	3,521,870	0.4%	3,592,308	0.4%	3,664,154	0.4%	
TOTAL NON-OP INC. AND EXP.	7,091,507	1.0%	7,206,972	1.0%	7,324,799	0.9%	7,445,036	0.9%	7,704,100	0.9%	7,829,169	0.9%	7,956,795	0.9%	8,087,031	0.9%	8,369,070	0.9%	8,504,540	0.9%	
EBITDA	240,674,610	33.3%	258,582,822	34.2%	272,483,046	34.7%	296,476,113	35.7%	300,834,613	35.5%	306,661,679	35.4%	310,272,116	35.2%	314,854,339	35.0%	318,910,420	34.8%	324,214,646	34.5%	
REPLACEMENT RESERVE (FF&E)	36,128,722	5.0%	37,849,359	5.0%	39,289,214	5.0%	41,554,659	5.0%	42,385,752	5.0%	43,351,915	5.0%	44,098,137	5.0%	44,980,100	5.0%	45,879,702	5.0%	46,925,507	5.0%	
EBITDA LESS REPLACEMENT RESERV	204,545,888	28.3%	220,733,464	29.2%	233,193,832	29.7%	254,921,454	30.7%	258,448,861	30.5%	263,309,764	30.4%	266,173,979	30.2%	269,874,239	30.0%	273,030,719	29.8%	277,298,138	29.5%	
OTHER INCOME	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
NET INCOME	204,545,888	28.3%	220,733,464	29.2%	233,193,832	29.7%	254,921,454	30.7%	258,448,861	30.5%	263,309,764	30.4%	266,173,979	30.2%	269,874,239	30.0%	273,030,719	29.8%	277,298,138	29.5%	

การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 10 ปี

Six Senses Yao Noi												CBRE	
TEN YEAR DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS												Valuation Date	30-Jun-26
Purchase Considerations													
Other Adjustments	0												
Purchase Price (THB'000)	2,665,383												
Resultant Initial Yield	7.67%												
Legal and Other Acquisition Costs	1.00%												
Stamp Duty	THB0 on the first THB and 0.00% on the remainder												
Selling Considerations													
Terminal Yield	9.00%												
Agents Commission	2.00%												
Legal Costs	4.30%												
Marketing Costs	2.00%												
Growth in Hotel NOP Yr 11	1.56%												
Year Ending June	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
Year No.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
Figures Expressed in THB													
Forecast Assumptions		CAGR											
CPI	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Nominal Wage Growth	3.1%	2.7%	2.9%	3.1%	3.1%	3.0%	3.0%	3.2%	3.4%	3.5%	3.5%		
Hotel													
No of Rooms		56	56	56	56	56	56	56	56	56	56		
Occupancy Rate		58%	59%	60%	62%	62%	62%	62%	62%	62%	62%		
Average Daily Rate ADR	2.2%	43000	44290	45397	46532	47463	48412	49380	50368	51375	52403		
RevPAR	3.0%	24940	26131	27238	28850	29427	30015	30616	31228	31853	32490		
Management Fee - Base		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Management Fee - Incentive		6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%		
FF&E Reserve		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%		
Purchase Considerations													
		Figures Expressed in THB'000											
Purchase Price (THB'000)	(2,665,383)												
Total Acquisition Costs	(26,654)												
Hotel Operation		CAGR											
Total Operating Revenue	2.9%	722,574	756,987	785,784	831,093	847,715	867,038	881,963	899,602	917,594	938,510		
Total Departmental Expenses	2.7%	(242,843)	(250,789)	(258,302)	(268,952)	(274,919)	(281,413)	(287,143)	(293,550)	(300,275)	(307,704)		
Total Departmental Income	3.1%	479,731	506,198	527,482	562,141	572,796	585,626	594,820	606,052	617,319	630,806		
Total Undistributed Expenses	2.8%	(200,776)	(207,337)	(213,095)	(221,138)	(226,527)	(232,613)	(237,514)	(243,356)	(249,626)	(256,881)		
Gross Operating Profit	3.3%	278,955	298,861	314,387	341,003	346,269	353,012	357,307	362,695	367,693	373,925		
Management Fee - Base		-14,451	-15,140	-15,716	-16,622	-16,954	-17,341	-17,639	-17,992	-18,352	-18,770		
Management Fee - Incentive		-16,737	-17,932	-18,863	-20,460	-20,776	-21,181	-21,438	-21,762	-22,062	-22,435		
Total Non-OP INC. and EXP.	2.0%	-7,092	-7,207	-7,325	-7,445	-7,704	-7,829	-7,957	-8,087	-8,369	-8,505		
Replacement Reserve (FF&E)		-36,129	-37,849	-39,289	-41,555	-42,386	-43,352	-44,098	-44,980	-45,880	-46,926		
EBITDA Less Replacement Reserve	3.4%	204,546	220,733	233,194	254,921	258,449	263,310	266,174	269,874	273,031	277,289		
Other Income		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Net Income (Valuation Purposes)		204,546	220,733	233,194	254,921	258,449	263,310	266,174	269,874	273,031	277,289	281,614	
Capital Expenditure		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Selling Considerations													
Sale Price													
Selling Costs													
Net Cashflow		204,546	220,733	233,194	254,921	258,449	263,310	266,174	269,874	273,031	277,289	2,869,334	
PV of Net Cash Flow		2,692,037	195,027	191,328	183,753	182,613	168,309	155,886	143,256	132,043	121,443	112,125	1,106,252
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue		28.3%	29.2%	29.7%	30.7%	30.5%	30.4%	30.2%	30.0%	29.8%	29.5%		
Running Yield													
After Management & FF & E		7.7%	8.3%	8.8%	9.6%	9.7%	9.9%	10.0%	10.1%	10.2%	10.4%		
Before Management Fees but after FF&E		10.2%	10.9%	11.5%	12.5%	12.7%	13.0%	13.1%	13.3%	13.5%	13.7%		
Sensitivity Analysis													
Ten Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield							Ten Year DCF Sensitivity by changes in Occ & ADR						
Terminal Yield		Internal Rate of Return					ADR		Occupancy				
		10.50%	10.25%	10.00%	9.75%	9.50%			-2.50%	-1.25%	0.00%	1.25%	2.50%
9.50%		2,530,000	2,569,000	2,608,000	2,648,000	2,689,000	-2.50%		2,338,000	2,434,000	2,530,000	2,626,000	2,722,000
9.25%		2,557,000	2,596,000	2,636,000	2,676,000	2,718,000	-1.25%		2,403,000	2,500,000	2,598,000	2,695,000	2,792,000
9.00%		2,585,000	2,625,000	2,665,000	2,707,000	2,749,000	0.00%		2,468,000	2,567,000	2,665,000	2,764,000	2,863,000
8.75%		2,615,000	2,656,000	2,697,000	2,739,000	2,782,000	1.25%		2,533,000	2,633,000	2,733,000	2,833,000	2,933,000
8.50%		2,647,000	2,688,000	2,730,000	2,773,000	2,816,000	2.50%		2,598,000	2,699,000	2,801,000	2,903,000	3,004,000
This analysis is purely for the purposes of a guide and sets out one permutation in support of our opinion of value													

ภาคผนวก ข3 วิธีต้นทุน

ทรัพย์สิน :	ที่ดินและอาคาร
การถือครอง :	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
พื้นที่ก่อสร้าง (GFA) :	21,616.50 ตารางเมตร
สรุปผลการประเมินฯ - วิธีต้นทุน	
	30 มิถุนายน 2569 (หน่วย : บาท)
มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิในส่วนของอาคารและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ	534,100,000
มูลค่าที่ดิน ⁽¹⁾	567,000,000
มูลค่ารวมของที่ดิน อาคาร และสิ่งก่อสร้างอื่นๆ	1,101,100,000
มูลค่าต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินฯ	1,101,000,000
มูลค่าต้นทุนทดแทน / พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	50,933.31 บาท/ตร.ม.
สัดส่วนของมูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น ต่อ มูลค่าต้นทุนทดแทนรวม	48.5%
สัดส่วนของมูลค่าที่ดิน ต่อ มูลค่าต้นทุนทดแทนรวม	51.5%

ส่วนที่ 1 - มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ

ลำดับ	ชื่ออาคาร	พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	ราคาต่อสร้าง	การเสื่อมค่าของอาคาร			มูลค่าหลังหักค่า เสื่อม (บาท)
			ทดแทนใหม่ ณ วันที่ประเมิน (บาท/ตารางเมตร)	มูลค่าก่อสร้างทดแทน ใหม่ ณ วันที่ทำการ ประเมิน (บาท)	อายุอาคาร ประสิทธิภาพ (ปี)	ค่าเสื่อม ราคาต่อปี (%)	
อาคาร							
ทรัพย์สินแปลงที่ 1							
1	กลุ่มอาคารวิลล่า	11,146.00	52,400 ⁽²⁾	584,050,400	15	5.0%	146,012,600
2	อาคาร Day Room	68.00	37,100 ⁽²⁾	2,522,800	15	5.0%	630,700
3	กลุ่มอาคารสปา						
	3.1 กลุ่มอาคารสปาเดิมจำนวน 18 หลัง	850.00	42,800 ⁽²⁾	36,380,000	15	5.0%	9,095,000
	3.2 อาคารสปาสำหรับพักผ่อน 1 หลัง	38.50	28,000 ⁽²⁾	1,078,000	10	5.0%	539,000
	3.3 อาคารห้องออกกำลังกาย 1 หลัง	303.00	22,600 ⁽²⁾	6,847,800	10	5.0%	3,423,900
4	กลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสนับสนุน						
	4.1 อาคารต้อนรับและพื้นที่สระบัว	862.00	46,700 ⁽²⁾	40,255,400	15	5.0%	10,063,850
	4.2 อาคารร้านค้า Earth Lab และห้องเก็บของ	100.00	43,400 ⁽²⁾	4,340,000	15	5.0%	1,085,000
	4.3 กลุ่มศาลารับประทานอาหาร	276.00	28,400 ⁽²⁾	7,838,400	15	5.0%	1,959,600
	4.4 อาคาร Nithan & Chef's Table	185.00	31,600 ⁽²⁾	5,846,000	15	5.0%	1,461,500
	4.5 ห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์	508.00	40,200 ⁽²⁾	20,421,600	15	2.0%	14,980,128
	4.6 อาคาร The Hilltop Reserve	1,474.00	69,500 ⁽²⁾	102,443,000	13	5.0%	35,855,050
	4.7 อาคารห้องน้ำส่วนกลาง	53.00	24,900 ⁽²⁾	1,319,700	15	5.0%	329,925
	4.8 กลุ่มอาคารที่พักทางน้ำ	112.00	14,200 ⁽²⁾	1,590,400	18	5.0%	159,040
	4.9 กลุ่มอาคารแม่บ้านทำความสะอาด	100.00	18,500 ⁽²⁾	1,850,000	18	5.0%	185,000
	4.10 อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองและห้องปั๊มน้ำ	300.00	19,600 ⁽²⁾	5,880,000	18	5.0%	588,000
	4.11 อาคารห้อง MDB	88.00	19,600 ⁽²⁾	1,724,800	18	5.0%	172,480
	4.12 อาคารรักษาความปลอดภัย	80.00	18,500 ⁽²⁾	1,480,000	18	5.0%	148,000
	4.13 ศาลาเพาะเห็ด	20.00	12,400 ⁽²⁾	248,000	18	5.0%	24,800
ทรัพย์สินแปลงที่ 2							
1	อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด	1,400.00	29,800 ⁽²⁾	41,720,000	17	5.0%	6,258,000
2	อาคารบ้านพักผู้จัดการโรงแรม	105.00	40,500 ⁽²⁾	4,252,500	17	5.0%	637,875
3	กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน	2,949.00	31,700 ⁽²⁾	93,483,300	17	5.0%	14,022,495
4	อาคารโรงอาหารพนักงาน	276.00	24,900 ⁽²⁾	6,872,400	17	5.0%	1,030,860
5	อาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์	40.00	24,900 ⁽²⁾	996,000	17	5.0%	149,400
6	อาคารกิจกรรมนันทนาการ	60.00	18,500 ⁽²⁾	1,110,000	17	5.0%	166,500
7	อาคารห้องละหมาด	43.00	24,900 ⁽²⁾	1,070,700	17	5.0%	160,605
8	อาคารห้องพยาบาลและร้านค้า	40.00	24,900 ⁽²⁾	996,000	17	5.0%	149,400
9	อาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงาน	40.00	24,900 ⁽²⁾	996,000	7	5.0%	647,400
10	ศาลาพักผ่อน	100.00	22,900 ⁽²⁾	2,290,000	11	5.0%	1,030,500
11	สนามเทนนิส	-	2,228,600 ⁽²⁾	2,228,600	18	5.0%	222,860
12	สนามกีฬาเอนกประสงค์	-	359,900 ⁽²⁾	359,900	10	2.0%	287,920
มูลค่ารวมของอาคาร		21,616.50		982,491,700			251,477,388

สิ่งก่อสร้างอื่นๆ

1	ถนน และระบบท่อระบายน้ำ	(2)	25,600,000	17	5.0%	3,840,000
2	งานภูมิสถาปัตย์	(2)	39,100,000	17	5.0%	5,865,000
3	หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้า และเครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรอง	(2)	11,000,000	17	5.0%	1,650,000
4	ระบบท่อไฟฟ้าใต้ดิน	(2)	18,300,000	17	5.0%	2,745,000
มูลค่ารวมของสิ่งก่อสร้างอื่นๆ			94,000,000			14,100,000
สังหาริมทรัพย์			268,558,794			268,558,794
มูลค่ารวมของอาคาร สิ่งก่อสร้างอื่นๆ และสังหาริมทรัพย์			1,345,050,494			534,136,182
หรือประมาณ			1,345,000,000			534,100,000
มูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และสังหาริมทรัพย์						534,100,000

หมายเหตุ

- (1) การคำนวณมูลค่าที่ดินแสดงในภาคผนวก ข ส่วนที่ 2
- (2) บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ใช่ผู้สำรวจปริมาณ ฉะนั้นราคาต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง จึงได้จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ บัญชีต้นทุนราคาค่าก่อสร้างที่จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษา ซึ่งได้รับมอบหมายจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด โดยเฉพาะรวมถึงเอกสารเผยแพร่จากหน่วยงานราชการภาครัฐ และเอกชนอื่นๆ เช่น กรมการประกันภัย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นต้น สำหรับฐานข้อมูล ราคาค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ที่มียุขนั้น ได้จากการรวบรวมข้อมูลถึงกลุ่มบริษัทสถาปนิก และวิศวกรที่ปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทฯ ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ในประเทศไทย