CBRE VALUATION & ADVISORY SERVICES

CBRE

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

เลขที่อ้างอิง	I225072001
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน พ.ศ. 2565
ผู้ว่าจ้าง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

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

สารบัญ

บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 1

สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 5

1 บทนำ 10
1.1 คำสั่งว่าจ้าง 10
1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน 10
1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล 10
1.4 สมมติฐานการประเมิน 11
1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์ 14
1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 15
1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน 15
1.8 นิยาม 15
1.9 มาตรฐานการประเมิน 15

2 ทรัพย์สินที่ประเมิน 17
2.1 ทำเลที่ตั้ง 17
2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค 21
2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม 22

3 ทรัพย์สินที่ประเมิน 23
3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง 23
3.2 พื้นที่อาคาร 26
3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง 28
3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ 46

4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 47
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่ประเมิน 47

4.2 เอกสารสิทธิ 47
4.3 ข้อกำหนดด้านผังเมือง 47
4.4 ข้อกำหนดการควบคุมก่อสร้างอาคาร 50
4.4 ข้อกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม 52
4.5 ราคาประเมินทุนทรัพย์ 53

5 สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สิน 55

6 ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต 58
6.1 สภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม 58
6.2 สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรม 60
6.3 อุปทานบนเกาะยาวน้อย 62
6.4 อุปทานในอนาคต 63
6.5 แนวโน้มในอนาคต 63

7 การวิเคราะห์ทางการเงิน 65
7.1 ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงิน 65
7.2 รายการซื้อขาย 65
7.3 การวิเคราะห์ผลประกอบการ 65

8 วิธีการและเหตุผลการประเมิน 69
8.1 แนวคิดโดยรวม 69
8.2 วิธีการประเมิน 69
8.3 ปัจจัยการพิจารณา 69
8.4 สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ 71
8.5 ข้อมูลเปรียบเทียบ/รายการซื้อขาย (เฉพาะที่ดิน) 73
8.6 ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา 76
8.7 ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น 76
8.8 สรุปผลการประเมินมูลค่า 77

9 ข้อมูลการติดต่อ 78

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 3
ภาคผนวก ญ	รูปถ่ายทรัพย์สินที่ประเมิน

บทสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

ผู้ว่าจ้าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

ผู้ใช้ประโยชน์รายงาน ผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมิน เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

กรรมสิทธิ์การถือครอง กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

หลักเกณฑ์การประเมิน
(1) มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน แบ่งออกเป็น 2 กรณี
- กรณีที่ 1: มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ภายใต้สัญญาการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) นับจากวันที่ประเมินถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงระยะเวลาต่อสัญญาครั้งที่ 3
- กรณีที่ 2: มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานพิเศษว่าทรัพย์สินที่ประเมินปราศจากภาระผูกพันใดๆ

(2) มูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

ประเภทเอกสารสิทธิ โฉนดที่ดิน และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.3ก.

การตรวจสอบเอกสารสิทธิ ซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาเกาะยาว

รายละเอียดเอกสารสิทธิ	ที่ดินแปลงที่ 1 (กลุ่มอาคารโรงแรม)	ที่ดินแปลงที่ 2 (กลุ่มอาคารสนับสนุน)
เลขที่เอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดินเลขที่ 2881 และน.ส.3ก. เลขที่ 1133	โฉนดที่ดินเลขที่ 3120
เลขที่ดิน	2 และ 20	11
หน้าสำรวจ	1726 และ -	1784

เนื้อที่ดิน เนื้อที่ดินรวมของทรัพย์สินที่ประเมิน คือ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา หรือประมาณ 127,864.80 ตารางเมตร แบ่งออกเป็น
- ที่ดินแปลงที่ 1 ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารโรงแรม เนื้อที่ดิน 61 ไร่ 17.6 ตารางวา หรือประมาณ 97,670.40 ตารางเมตร
- ที่ดินแปลงที่ 2 ซึ่งเป็นที่ตั้งของกลุ่มอาคารสนับสนุน เนื้อที่ดิน 18 ไร่ 3 งาน 48.6 ตารางวา หรือประมาณ 30,194.40 ตารางเมตร

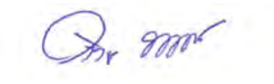
การเช่าที่ดิน / เช่าช่วงที่ดิน เจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ กับบริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี่ ฮอสพิทัลลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด เพื่อวัตถุประสงค์การประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อโครงการซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย มีอายุสัญญาตั้งต้นเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่

	วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2558 และสามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี ณ วันที่ประเมิน ทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ภายใต้การต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3 ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567
รายละเอียดทรัพย์สินที่ทำการประเมินโดยสังเขป	ทรัพย์สินที่ประเมินเป็นโรงแรมบริหารภายใต้ชื่อโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา ประเทศไทย พัฒนาบนที่ดินจำนวน 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 มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ ห้องรับประทานอาหาร สปา ห้องออกกำลังกาย กิจกรรมกีฬาทางน้ำ จุดชมวิว สนามเทนนิส และกิจกรรมเชิงเกษตร เป็นต้น ส่วนอาคารสนับสนุนและห้องพักพนักงานตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา
กฎหมายผังเมือง/ข้อบัญญัติท้องถิ่น	กฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชนเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา พ.ศ. 2562
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
พื้นที่ก่อสร้าง	จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พื้นที่ก่อสร้างของอาคารรวมทั้งหมด 21,616.50 ตารางเมตร แบ่งออกเป็นพื้นที่ก่อสร้างของกลุ่มอาคารวิลล่าประมาณ 11,146.00 ตารางเมตร กลุ่มอาคารสปาและบริการส่วนกลางประมาณ 5,417.50 ตารางเมตร และกลุ่มอาคารสนับสนุนประมาณ 5,053.00 ตารางเมตร
พื้นที่เช่าสุทธิ	-
ข้อมูลผู้เช่าพื้นที่	-
วิธีการประเมิน	วิธีรายได้โดยการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางตรง การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 5-10 ปี และวิธีต้นทุน
วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน	16 – 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2565
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ตามที่ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้าง
สมมติฐาน	ซีบีอาร์อีได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งสมมติฐานเพิ่มเติมและสมมติฐานพิเศษซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย ซีบีอาร์อีได้ระบุสมมติฐานการประเมินทั้งหมดไว้ในหัวข้อ 1.4 และ 8.4
มูลค่าทรัพย์สิน	(1) มูลค่าตลาด (มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคำนวณโดยวิธีรายได้) ■ **กรณีที่ 1: มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินอยู่ภายใต้สัญญาการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) นับจากวันที่ประเมินถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงระยะเวลาต่อสัญญาครั้งที่ 3: 1,893,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบสามล้านบาทถ้วน)**

	■ **กรณีที่ 2: มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานพิเศษว่าทรัพย์สินที่ประเมินปราศจากภาระผูกพันใดๆ: 2,075,000,000.- บาท (สองพันเจ็ดสิบห้าล้านบาทถ้วน)** **(2) มูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: 1,197,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)** - ภายใต้เงื่อนไขและสมมติฐานการประเมิน
ข้อมูลวิเคราะห์เบื้องต้น	มูลค่าตลาดต่อห้องพัก ■ กรณีที่ 1: ประมาณ 33,875,000 บาท/ห้องพัก ■ กรณีที่ 2: ประมาณ 37,142,857 บาท/ห้องพัก มูลค่าตลาดต่อพื้นที่ก่อสร้าง: ประมาณ 38,300 บาท/ตารางเมตร อัตราคิดลด: 10% สำหรับการวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด 10 ปี อัตราผลตอบแทน: 9.0% สำหรับการวิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด 10 ปี มูลค่าตลาดเฉพาะที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ■ ที่ดินแปลงที่ดิน 1: ประมาณ 20,000 บาท/ตารางวา หรือ 8,000,000 บาท/ไร่ ■ ที่ดินแปลงที่ดิน 2: ประมาณ 10,600 บาท/ตารางวา หรือ 4,200,000 บาท/ไร่
สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	*การใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้อยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน คุณสมบัติ การปฏิเสธความรับผิดชอบและข้อจำกัดความรับผิด ตามรายละเอียดดังที่แสดงไว้ในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายในรายงานฉบับนี้ การใช้ประโยชน์ของรายงานและความรับผิดขึ้นอยู่กับการรับทราบ ความตระหนัก และความเข้าใจของผู้อ่านที่มีต่อข้อแถลงต่างๆ เหล่านี้ การประเมินมูลค่านี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์โดยผู้ใช้ประโยชน์และตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เป็นการเฉพาะเท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ผู้ประเมินไม่มีส่วนได้ส่วนเสียทางการเงินหรือขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งขัดแย้งต่อวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เหมาะสม บทสรุปสาระสำคัญนี้ต้องใช้ควบคู่กับรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์*

จัดทำโดย บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง
ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วฒ.311) และผู้ประเมิน
ที่ได้การรับรองจากคณะกรรมการกำกับตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการ
คำปรึกษา



วรวิทย์ นาคสอิ้ง
ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วฒ.355) และผู้ประเมิน
ที่ได้การรับรองจากคณะกรรมการกำกับตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
รองผู้อำนวยการแผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

แพรพันวา อารีเจริญเลิศ
ผู้ประเมิน
แผนกประเมินและบริการคำปรึกษา

สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ใช้รายงานและผู้เกี่ยวข้องรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 1 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้เท่านั้น โดยจะถือว่า ลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานปารประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น
ห้ามเปิดเผยข้อมูล	ข้อปฏิบัติที่ 2 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อีกับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
การนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 3 – รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้น ลูกค้า ผู้ว่าจ้าง สามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ ก็ต่อเมื่อรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม
ข้อจำกัด	ข้อปฏิบัติที่ 4 – ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้
กรณีที่ไม่ได้ระบุผู้เกี่ยวข้องและวัตถุประสงค์รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 5 – หากผู้ว่าจ้างยังไม่ได้กำหนดผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และวัตถุประสงค์ของการประเมินภายในระยะเวลาที่ทำการสรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีจะระบุชื่อผู้ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในนามของผู้ว่าจ้าง และระบุวัตถุประสงค์ในการจัดทำรายงานเพื่อนำไปใช้เป็นเอกสารประกอบการบันทึกบัญชี โดยจะจัดส่งในรูปแบบของไฟล์พีดีเอฟ (PDF) เท่านั้น เมื่อซีบีอาร์อีได้รับแจ้งชื่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง และ/หรือผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินฯ และวัตถุประสงค์ในการประเมินฯ ซีบีอาร์อีจะทำการระบุชื่อผู้ใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่ ในนามของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและ/หรือ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ทั้งนี้การบริการดังกล่าวอาจจะมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม
ลิขสิทธิ์	ข้อปฏิบัติที่ 6 – ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฯฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอกนอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน อีกทั้งยังอยู่ภายใต้เงื่อนไขใด ๆ ที่ซีบีอาร์อีกำหนด ซึ่งรวมถึงรูปแบบและเนื้อหาของการเผยแพร่ด้วย
การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต	ข้อปฏิบัติที่ 7 – มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาที่ค่อนข้างสั้น (ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง) ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินภายหลังจากการประเมินฯ
เรื่องในอนาคต	ข้อปฏิบัติที่ 8 – หากขอบเขตของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้รวมถึงข้อความใด ๆ ที่เกี่ยวกับเรื่องในอนาคต ข้อความนั้นเป็นข้อความในลักษณะของการประมาณการและ/หรือความคิดเห็นบนพื้นฐานของข้อมูลซึ่งเป็นที่ทราบแก่ซีบีอาร์อี ณ วันที่ระบุใน รายงานการประเมิน/จดหมายแจ้งราคาฉบับนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับรองความแม่นยำหรือถูกต้องของข้อความดังกล่าว

กรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 9 – ข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใด ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ทำการประเมินฯ หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี
ประเด็นที่ส่งผลกระทบหรืออาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 10 – หากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้รับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบหรืออาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทางผู้ที่เกี่ยวข้องต้องแจ้งซีบีอาร์อีในประเด็นเหล่านั้น และห้ามมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้อ้างอิง ไม่ว่าในกรณีใดก็ตาม
การวิเคราะห์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 11 – ซีบีอาร์อีใช้วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ยอมรับในอุตสาหกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงคำนิยามของมูลค่าตลาดและหลักฐานที่อ้างอิงตลาด (Market Based Evidence) ซึ่งผลลัพธ์ที่ได้คือค่าประมาณการที่ดีที่สุดของมูลค่าที่ซีบีอาร์อีสามารถหาได้ แต่ทั้งนี้ผลลัพธ์ดังกล่าวเป็นการประมาณการและมิใช่การรับประกัน อีกทั้งยังขึ้นอยู่กับความแม่นยำของสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ ค่าใช้จ่ายและสภาวะตลาดทั้งสิ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่าเหล่านี้ใช้สมมติฐานที่มาจากตลาด (รวมถึงค่าเช่า อัตราผลตอบแทน และอัตราคิดลด) ซึ่งได้มาจากธุรกรรมการซื้อขายที่นำมาวิเคราะห์ ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบด้วยตนเองเกี่ยวกับความถูกต้องของข้อมูลตลาด หรือใช้ข้อมูลนั้นในฐานะของซีบีอาร์อีเอง อีกทั้งยังไม่สามารถแสดงความคิดเห็นหรือรับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นได้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินฯ ต้องยอมรับความเสี่ยงหากข้อมูล/ข้อเสนอแนะใดที่ไม่ได้มีการตรวจสอบยืนยันความถูกต้องซึ่งจัดหามาโดยบุคคลอื่นและได้อ้างอิงถึงในรายงานการประเมินฯ นี้ไม่ถูกต้อง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินฯ (โปรดอ้างอิงถึงหัวข้อ ข้อมูลที่จัดหามาโดยบุคคลอื่น)
กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 12 – ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ หนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสัญญาเช่าที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีได้รับคำสั่งจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้างหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้ซีบีอาร์อีทำการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขป ณ สำนักงานที่ดินที่ ที่ดินตั้งอยู่ ซีบีอาร์อีจะอ้างอิงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นตามหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์สัญญาเช่าที่ทำได้ทำการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน โดยซีบีอาร์อีจะทำการประเมินฯบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินปราศจากการครอบครองและภาระผูกพันใดใดที่ไม่ได้รับการเปิดเผยจากการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยสังเขปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าตลาดได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบกรรมสิทธิ์โดยละเอียดซึ่งเผยให้เห็นถึงภาระจำยอมหรือภาระผูกพันใดๆ ผู้ว่าจ้างควรแจ้งซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีต่อผลต่อมูลค่าทรัพย์สินตามที่ระบุในรายงานฉบับนี้อีกครั้ง
ภาระผูกพัน/การแจ้งเตือน	ข้อปฏิบัติที่ 13 – ซีบีอาร์อีจะไม่ได้คำนึงถึงการจดจำนองหรือภาระผูกพันการจำนองทางการเงินอื่นใด รวมถึงการแจ้งเตือนใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น
สิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน	ข้อปฏิบัติที่ 14 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินไม่มีซึ่งสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียน หรือสิทธิที่หน่วยงานที่กำกับดูแล เกี่ยวข้องและให้บริการในประเทศไม่อาจล่วงรู้อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงภาระจำยอม ภาระผูกพันหรือสิทธิที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเพิ่มเติมหรือที่ยังไม่สิ้นไป ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะทำการปรึกษาหารือ/ได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำ การวิเคราะห์ผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินฯอีกครั้ง
ข้อมูลผังเมือง	ข้อปฏิบัติที่ 15 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่าข้อมูลเกี่ยวกับผังเมืองตามที่ปรากฏอยู่ในกฎกระทรวงที่ครอบคลุมแต่ละจังหวัดหรืออำเภอนั้นถูกต้อง ในกรณีที่มีการทำหนังสือหารือและได้รับหนังสือตอบข้อหารือ และปรากฏว่าข้อมูลในเอกสารนั้นมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญไปจากข้อมูลผังเมืองตามรายละเอียดในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง ทั้งนี้ หากซีบีอาร์อีไม่เคยได้รับแจ้งในเรื่องการขยายถนนหรือข้อเสนอเกี่ยวกับการวางผังเมืองอื่นๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อทรัพย์สินนี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการตรวจสอบและพบว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้รับ

	ผลกระทบจากโครงการของภาครัฐ ผู้ว่าจ้างควรขอคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ระบุในรายงานการประเมินฉบับนี้ อีกครั้ง
ใบรับรองการครอบครองและใช้ประโยชน์	ข้อปฏิบัติที่ 16 – ซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการตรวจสอบสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) สำเนาใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (อ.6) สำเนาใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ตามมาตรา 39 ทวิแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (กทม.6) หรือเอกสารอื่นใดในลักษณะเดียวกัน หรือเอกสารการอนุญาตอื่นใดจากหน่วยงานของรัฐสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าทรัพย์สินนั้นได้เป็นไปตามข้อกำหนดของหน่วยงานรัฐในท้องถิ่นที่รับผิดชอบในการออกใบอนุญาตดังกล่าวทั้งหมด และไม่มีประเด็น คำสั่งหรือคำร้องใด ๆ คงค้างอยู่
ที่ดินของรัฐและอัตราค่าเช่า	ข้อปฏิบัติที่ 17 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีอาจอ้างอิงจากราคาค่าเช่าที่ดินและราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ (เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินภาษีทรัพย์สิน) ณ วันที่ทำการประเมิน หากมีการทบทวนการประเมินอาจทำให้ข้อมูลเหล่านี้แตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งสามารถส่งผลกระทบต่อรายจ่ายและมูลค่าของทรัพย์สินได้
การพัฒนาทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 18 – ในกรณีที่ข้อมูลซึ่งซีบีอาร์อีได้รับมานั้นไม่ถูกต้อง บริษัทฯ ขอสงวนมิให้นำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อี เพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่มีต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง
การวัดพื้นที่	ข้อปฏิบัติที่ 19 – ซีบีอาร์อีมิได้ทำการวัดพื้นที่ของทรัพย์สิน แต่จะยึดถือตามพื้นที่ (Floor Areas) ที่ซีบีอาร์อีได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่ทรัพย์สิน ซึ่งซีบีอาร์อีสันนิษฐานว่าข้อมูลที่ได้รับมีความถูกต้อง ครบถ้วนและได้ทำการคำนวณตามหลักวิธีปฏิบัติของตลาดในท้องถิ่นแล้ว ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้บุคคลหรือองค์กรที่ใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดำเนินการสำรวจตรวจสอบเพื่อให้ทราบว่าพื้นที่ที่ได้รับแจ้งมานั้นแตกต่างไปจากหลักเกณฑ์หรือไม่ ในกรณีที่มีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญในขนาดของพื้นที่ ซีบีอาร์อีขอสงวนสิทธิที่จะสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามเอกสารนี้
รายการที่ถูกรวมและรายการที่ถูกยกเว้นในการประเมินฯ	ข้อปฏิบัติที่ 20 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจะประกอบด้วยรายการที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของสิ่งที่ติดตั้งเพื่อการบริการภายในอาคาร อาทิเช่น อุปกรณ์ทำความร้อนและความเย็น ลิฟต์โดยสาร ระบบหัวฉีดดับเพลิง ไฟส่องสว่าง ฯลฯ ซึ่งโดยปกติจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปพร้อมกับการขายทรัพย์สินนั้น แต่ทั้งนี้จะไม่รวมถึงรายการทุกชนิดในโรงงาน เครื่องจักร อุปกรณ์ ผนังกั้น เฟอร์นิเจอร์และรายการอื่น ๆ ที่อาจได้รับการติดตั้ง (โดยผู้ครอบครอง) หรือถูกใช้งานโดยธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ภายในทรัพย์สินนั้นทุกรายการ
กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง	ข้อปฏิบัติที่ 21 – กฎกระทรวงกำหนดลักษณะหรือการจัดให้มีอุปกรณ์ สิ่งอำนวยความสะดวก หรือบริการในอาคาร สถานที่ ยานพาหนะ และบริการขนส่ง เพื่อให้คนพิการสามารถเข้าถึงและใช้ประโยชน์ได้ พ.ศ. 2556 ("กฎหมายเกี่ยวกับการเข้าถึงของผู้พิการในสภาพแวดล้อมที่เป็นสิ่งก่อสร้าง") กล่าวถึงการเลือกปฏิบัติต่อผู้พิการในการเข้าถึงสถานที่ ตลอดจนพื้นที่ต่าง ๆ หากท่านมีข้อสงสัยว่าทรัพย์สินอาจมีความบกพร่องในด้านใดตามกฎหมายนี้หรือไม่ ซีบีอาร์อีขอแนะนำให้ท่านขอรับคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในสาขานี้
สภาพของทรัพย์สินและการบำรุงรักษาทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 22 – แม้ว่าซีบีอาร์อีได้ทำการตรวจสอบตัวอาคารที่จะทำการประเมินแล้ว อย่างไรก็ตาม ซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้างหรือทดสอบการบริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกใด ๆ ดังนั้น จึงไม่อาจระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใด ๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งกำบังหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรม สิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่น ๆ อย่างไรก็ดี ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่พบร่องรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใด ๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินยังปรากฏอยู่ในสภาพที่เหมาะสมเมื่อพิจารณาจากอายุและการใช้ประโยชน์ เว้นแต่จะได้รับการระบุไว้เป็นประการอื่น ดังนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของซีบีอาร์อีจึงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า โครงสร้างและสิ่งอำนวยความสะดวกไม่พบความชำรุดบกพร่องใด ๆ ที่ทำให้เกิด

	ค่าใช้จ่ายในจำนวนที่เป็นสาระสำคัญ อีกทั้งการดำเนินการของซีบีอาร์อียังอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าอาคารที่ทำการประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัย อาคารและความปลอดภัยด้านอัคคีภัย
การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 23 – กรณีที่ซีบีอาร์อีมิได้รับมอบหมายให้ดำเนินการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน และไม่ได้รับรายงานการสำรวจตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินจากลูกค้าและ/หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง ซีบีอาร์อีจะตั้งสมมติฐานที่ว่าไม่มีการบุกรุกในทรัพย์สินและทรัพย์สินนั้นไม่ได้รุกล้ำที่ดินของผู้อื่น ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินควรที่จะยืนยันสถานะนี้ด้วยการสำรวจตรวจสอบและ/หรือขอคำปรึกษาจากนักสำรวจที่ดินที่ได้รับการขึ้นทะเบียนไว้ ถ้ารายงานการสำรวจระบุว่ามีการบุกรุกหรือรุกล้ำใด ๆ ห้ามมิให้นำการประเมินฯฉบับนี้ไปใช้ประโยชน์ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง
สภาพของตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 24 – ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการใช้งานของพื้นดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใด ๆ ด้วย การดำเนินการของซีบีอาร์อีจึงทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าลักษณะของพื้นดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเหมาะสม และไม่ปรากฏว่ามีสินแร่ใต้พื้นดินรวมถึงการปฏิบัติงานต่าง ๆ เกี่ยวกับสินแร่ดังกล่าวหรือก๊าซมีเทนหรือสสารอันตรายอื่น ๆ ในบริเวณนั้นด้วย ในกรณีของทรัพย์สินซึ่งมีศักยภาพในการพัฒนา ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนพื้นฐานที่ว่าตำแหน่งที่ตั้งนั้นมีความสามารถในการรับน้ำหนักของโครงสร้าง (Load Bearing Capacity) ที่เหมาะสมต่อรูปแบบการพัฒนาตามที่ได้คาดหมายไว้ โดยไม่จำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมสูงในงานฐานรากหรือระบบระบายน้ำ (เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น)
ความเสี่ยงต่อการปนเปื้อนในตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สิน	ข้อปฏิบัติที่ 25 – ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่ไม่อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่ามีการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่ทรัพย์สินอีกครั้ง
ความเสี่ยงเกี่ยวกับแร่ใยหิน (Asbestos Risk)	ข้อปฏิบัติที่ 26 - ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใด ๆ หากมีวัตถุเหล่านี้ปรากฏอยู่ภายในทรัพย์สิน แต่ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสี่ยงอย่างเห็นได้ชัดต่อสุขภาพมนุษย์ และไม่จำเป็นต้องมีการกำจัดในทันที การประเมินฯของซีบีอาร์อีจะยังคงอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากแร่ใยหินในพื้นดิน (Subsoil Asbestos) โดยไม่ต้องย้ายหรือกำจัดวัตถุอันตรายออกจากที่ตั้งทรัพย์สิน นอกจากนี้ การสำรวจสภาพทรัพย์สินของซีบีอาร์อีไม่สามารถยืนยันได้อย่างแน่ชัดของสภาพที่แท้จริง/การมีอยู่ของแร่ใยหิน/ วัตถุอันตรายใด ๆ ภายในทรัพย์สิน โดยที่ซีบีอาร์อีมิได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับสภาพที่แท้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังนั้น หากมีการดำเนินการทดสอบในเวลาใดในอนาคตถึงระดับการมีอยู่ของแร่ใยหิน/วัตถุอันตรายบนที่ตั้งทรัพย์สิน และพบว่ามีอยู่วัตถุเหล่านี้อยู่จริง ห้ามมิให้นำการประเมินฯนี้ไปใช้ก่อนที่จะปรึกษาหารือกับซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใด ๆ ที่อาจจะมีต่อผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง เว้นแต่หมายเหตุไว้เป็นประการอื่น
ขอบเขตการตรวจสอบ	ข้อปฏิบัติที่ 27 - ซีบีอาร์อีไม่ได้รับการว่าจ้างให้ดำเนินการตรวจสอบในทุกด้านที่สามารถดำเนินการได้ในเรื่องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ในกรณีที่ซีบีอาร์อีได้ระบุข้อจำกัดบางประการในการตรวจสอบไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน วัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประสงค์ให้มีการตรวจสอบเพิ่มเติมในกรณีที่เห็นว่าสมควร หรือในกรณีที่ซีบีอาร์อีแนะนำว่าจำเป็นต้องทำการตรวจสอบเพิ่มเติมก่อนที่จะมีการใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดต่อความสูญเสียใด ๆ ที่เกิดจากการตัดสินใจไม่ดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติม

สมมติฐาน	ข้อปฏิบัติที่ 28 – สมมติฐานเป็นส่วนสำคัญของการดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีต้องใช้สมมติฐานในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการประเมินฯ เนื่องจากในบางสถานการณ์ การประเมินฯ ไม่สามารถทำได้โดยการคำนวณอย่างถูกต้องแม่นยำ หรืออาจเป็นกรณีที่อยู่ภายนอกขอบเขตความเชี่ยวชาญหรือคำแนะนำของซีบีอาร์อี ดังนั้น ผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินฯ ยอมรับว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประกอบด้วยสมมติฐานเฉพาะเรื่อง อีกทั้งเข้าใจและยอมรับความเสี่ยงว่าถ้าสมมติฐานใดที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นอาจมีความผิดพลาดซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้
ข้อมูลที่จัดหามาโดยบุคคลอื่น	ข้อปฏิบัติที่ 29 – การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ประกอบด้วยข้อมูลหลากหลายที่มาจากหลากหลายแหล่ง เว้นแต่มีคำสั่งเป็นการเฉพาะจากลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง และ/หรือมีการระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมิได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งมิได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย ในกรณีที่ข้อมูลที่ได้รับมานั้นมิได้เป็นของคู่สัญญาฝ่ายหนึ่ง แต่ข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการสืบค้นหลักฐานและตรวจสอบเอกสาร หรือสอบถามจากทางราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจโดยการดำเนินการของซีบีอาร์อีเอง ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินฯจะต้องยอมรับความเสี่ยงว่าหากข้อมูล/คำแนะนำซึ่งจัดหามาและได้ถูกอ้างอิงถึงในการประเมินมูลค่าทรัพยสินนี้ที่ไม่ได้รับการตรวจสอบยืนยันความถูกต้อง อาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้
การต่อต้านการทุจริต	ข้อปฏิบัติที่ 30 – ซีบีอาร์อีปฏิบัติตามบทบัญญัติของพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำทุจริตในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย รวมถึงวัตถุประสงค์ของกฎหมายดังกล่าว ซีบีอาร์อีจะไม่กระทำการใดๆ และไม่ชำระเงินหากมีการละเมิดหรือมีเหตุให้ซีบีอาร์อี หรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ ละเมิดพระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของ สหราชอาณาจักร และกฎหมายของไทย ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีข้อกำหนดอื่นใดที่ขัดแย้งกับข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ก็ตาม หาก ซีบีอาร์อีได้รับการร้องขอหรือได้รับแรงกดดันให้กระทำการใดๆ ที่อาจเป็นการละเมิดต่อพระราชบัญญัติว่าด้วยการกระทำธุรกิจในต่างประเทศ ค.ศ. 1977 ของสหรัฐอเมริกา (FCPA) ตามที่ได้แก้ไขโดย Omnibus Trade and Competitiveness Act of 1988 พระราชบัญญัติว่าด้วยการติดสินบนของสหราชอาณาจักร และกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตของไทย ซีบีอาร์อีมีสิทธิโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สัญญา/ลูกค้าในการบอกเลิกสัญญาได้ทันที และซีบีอาร์อีมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือค่าบริการทั้งหมดเต็มจำนวนตามที่กำหนดไว้ในสัญญา อีกทั้งมีสิทธิในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาก่อนระยะเวลาสิ้นสุดของสัญญา

1 บทนำ

1.1 คำสั่งว่าจ้าง

ตามที่ บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด (“ซีบีอาร์อี” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รับมอบหมายจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษ์ชัวรี่ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดของโรงแรมภายใต้ชื่อโครงการซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ซึ่งตั้งอยู่บนเลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ประเทศไทย บริษัทฯ ได้จัดทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯดังกล่าว ตามที่ได้รับมอบหมายเพื่อหามูลค่าดังต่อไปนี้

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

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

1.2 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เมื่อวันที่ 16 – 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากผู้ว่าจ้างและผู้บริหารโรงแรม บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจสภาพทรัพย์สินที่ประเมินทั้งภายในและภายนอกอาคารบนที่ดินทั้ง 2 แปลง ยกเว้นอาคารห้องพักพนักงานซึ่งบริษัทฯ ได้สำรวจเฉพาะสภาพภายนอก สำหรับกลุ่มอาคารวิลล่าห้องพัก บริษัทฯ ได้เข้าสำรวจวิลล่าทุกประเภทห้องพัก

1.3 ข้อมูลและแหล่งที่มาของข้อมูล

บริษัทฯ อาศัยข้อมูลต่างๆ ดังนี้ต่อไปนี้ประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซีบีอาร์อีมิได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลนั้นด้วยตนเอง และมิได้ใช้ข้อมูลนั้นในลักษณะที่เป็นข้อมูลของตนเอง อีกทั้งมิได้รับรองความน่าเชื่อถือของข้อมูลนั้นด้วย บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการใช้ข้อมูลดังกล่าวในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้

- **ข้อมูลจากผู้ว่าจ้าง**

  1) อ้างอิงข้อมูลจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2562 (เลขที่อ้างอิง I195072001)
  2) รายละเอียดของสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งเกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ครั้งที่ 3 ลงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564
  3) สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนวิสามัญของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 แก้ไขสัญญาเช่าบางส่วนจากเหตุสุดวิสัย
  4) รายละเอียดมูลค่าทางบัญชีของเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พักและที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ ซึ่งเป็นข้อมูลระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562

- **ข้อมูลจากผู้บริหารโรงแรม**
  1) งบกำไร-ขาดทุนและผลการดำเนินงานย้อนหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560 - พ.ศ. 2564 รวมถึงอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และอัตราการเข้าพัก
  2) รายละเอียดรายได้ค่าห้องพัก โดยแบ่งตามสัญชาติของผู้เข้าพักอาศัยย้อนหลัง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2562 - พ.ศ. 2564
  3) รายละเอียดอัตราการเข้าพัก และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ช่วงเดือนมกราคม - พฤษภาคม พ.ศ. 2565
  4) จำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการปัจจุบัน ณ วันที่เข้าสำรวจทรัพย์สินฯ (โรงแรมเปิดให้บริการเพียงบางส่วน เนื่องจากจำนวนผู้เข้าพักมีจำนวนน้อย)
- **ข้อมูลจากสำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาเกาะยาว**
  1) สำเนาเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 2881 และ 3120 และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) เลขที่ 1133

1.4 สมมติฐานการประเมิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 28 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานหลายประการในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทั้งสมมติฐานเพิ่มเติมและสมมติฐานพิเศษซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอย่างมีนัยยะสำคัญ ผู้ใช้ประโยชน์จากรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องใช้การพิจารณาและตระหนักว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขสมมติฐานการประเมิน รวมไปถึงรับทราบและยอมรับความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการใช้สมมติฐานต่างๆ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วย สมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีดังต่อไปนี้ และสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ ได้แจกแจงไว้ในหัวข้อ 8.4-8.5

- บริษัทฯ พิจารณาถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรม โดยบริษัทฯ ตั้งสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยต่อวันและอัตราการเข้าพักจะขึ้นอยู่กับส่วนลด ณ ปัจจุบัน จากการสำรวจตลาดการท่องเที่ยวภายในจังหวัดภูเก็ต บริษัทฯ คาดว่าจะมีระยะเวลาฟื้นตัวในปี พ.ศ. 2565-2566 และธุรกิจโรงแรมจะกลับเข้าสู่สถานการณ์ปกติในปี พ.ศ. 2567 โดยพิจารณาจากนโยบายของทางภาครัฐในเรื่องมาตรการผ่อนคลายการเดินทางระหว่างประเทศและจำนวนนักท่องเที่ยวสะสมที่เดินทางเข้ามาสู่ประเทศไทยตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 จนถึงวันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 มากกว่าจำนวนนักท่องเที่ยวในปี พ.ศ. 2564 ทั้งปี

- บริษัทฯ ประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ ภายใต้ข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ ปราศจากภาระผูกพันใดๆ ที่เป็นการรอนสิทธิ์ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินฯ เช่น การจำนอง รวมถึงภาระค่าธรรมเนียมและภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการหรือธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ยกเว้นภาษีโรงเรือน

- บริษัทฯ มิได้ทำการสำรวจความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร ตลอดจนส่วนประกอบต่างๆ ของอาคาร รวมทั้งเครื่องจักรอุปกรณ์และระบบต่างๆ ที่ติดตั้งอยู่ และไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบได้ อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้คำนึงถึงข้อบกพร่องต่างๆ ที่สำรวจพบจากการมองด้วยตาเปล่าระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สิน รวมทั้งรายละเอียดอื่นๆ การสำรวจครั้งนี้บริษัทฯ ได้ตั้งข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินฯ ไม่ปรากฏความชำรุดเสียหายใดๆ ที่เห็นได้ชัดเจนหรือซ่อนเร้นอยู่ โดยการชำรุดนี้อาจเป็นผลกระทบสืบเนื่องจากการใช้วัสดุหรือเทคนิคในการก่อสร้างที่ไม่ถูกต้องหรือไม่ได้มาตรฐาน

- บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างรวมของอาคารและสิ่งปลูกสร้างจากผู้ว่าจ้างในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงอ้างอิงข้อมูลพื้นที่ก่อสร้างรวมจากการประเมินปี พ.ศ. 2563 (เลขที่อ้างอิง: I205072001) ซึ่งบริษัทฯ ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้างให้ทำการวัดและใช้พื้นที่ก่อสร้างจากสำเนาแปลนก่อสร้างอาคารซึ่งอาจคลาดเคลื่อนจากพื้นที่ก่อสร้างจริงเนื่องจากการดัดแปลงต่อเติมอาคารในภายหลัง บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้ข้อมูลและสมมติฐานดังกล่าว

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่อาคารออกกำลังกายหลังใหม่บริเวณพื้นที่กลุ่มอาคารสปา จากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) และพื้นที่อาคารของอาคารที่มีการต่อเติม/ดัดแปลง ระหว่างปี พ.ศ. 2557 - วันที่ประเมิน 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 เมตร โดยเป็นการต่อเติมพื้นที่อาคารจากเดิมเป็นอาคาร 1 ชั้นเป็น 2 ชั้น และก่อสร้างสระว่ายน้ำภายในวิลล่า
- ห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์ มีการต่อเติมพื้นที่อาคารประมาณ 70 ตารางเมตร บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของโครงการอาคารเดิม
- อาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงาน ซึ่งสร้างใหม่ในปี พ.ศ. 2561 มีพื้นที่อาคารประมาณ 40 ตารางเมตร

บริษัทฯ ได้มีการนำพื้นที่ก่อสร้างรวมเพิ่มขึ้นสุทธินี้เป็นส่วนหนึ่งของการประเมินฯ และสำเนาแปลนอาคารซึ่งได้รับมาจากตัวแทนของผู้ว่าจ้างแนบไว้ในภาคผนวก จ

■ ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่าสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่ถูกสร้างขึ้นบนพื้นที่ดินของทรัพย์สินที่ทำการประเมินนั้นได้รับการอนุญาตให้สามารถก่อสร้าง ดัดแปลง และเปิดใช้อาคารได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ตามคำสั่งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เนื่องจากบริษัทฯ ไม่ได้รับเอกสารฉบับสมบูรณ์ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างและการเข้าใช้ประโยชน์ภายในอาคาร บริษัทฯ ใคร่เสนอแนะให้มีการจัดทำเอกสารดังกล่าวและตรวจสอบความถูกต้องก่อนที่จะดำเนินการซื้อขายหรือทำธุรกรรมใดๆ กับทรัพย์สินที่ทำการประเมิน

จากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างพบว่าอาคารห้องออกกำลังกายซึ่งสร้างใหม่ในปี พ.ศ. 2558 วิลล่า The View และอาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์ ซึ่งมีการต่อเติมในปี พ.ศ. 2561 ได้รับการอนุญาตก่อสร้างอย่างถูกต้อง โดยสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างที่ได้แนบไว้ในภาคผนวก ช.

สำหรับโครงการปรับปรุงห้องพัก The Retreat ที่ได้มีการปรับปรุงดัดแปลงการการใช้ประโยชน์พื้นที่เดิมและมีการก่อสร้างสระว่ายน้ำใหม่ขนาด 18 ตารางเมตร (6 เมตร x 3 เมตร) ที่เสร็จสิ้นไปในปี 2559 แล้วนั้น บริษัทฯ ได้รับแจ้งและยืนยันจากทางทีมบริหารจัดการโรงแรมเป็นจดหมายลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 (ตามเอกสารแนบท้ายในภาคผนวก ช.) ว่าการปรับปรุงดัดแปลงดังกล่าว ไม่เข้าข่ายที่จะต้องขออนุญาตก่อสร้างจากฝ่ายโยธาธิการในส่วนราชการเขตพื้นที่รับผิดชอบ

■ แม้ว่าการปรับปรุงห้องพักวิลล่า 70 หรือ The Retreat ได้มีการแบ่งห้องพักย่อยเพิ่มขึ้นมาอีก 1 ห้อง คือ Ocean Deluxe Pool Villa (วิลล่า 71) ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสการเพิ่มอัตราการเข้าพักของวิลล่า The Retreat จากเดิมซึ่งมีขนาดใหญ่ทำให้อัตราการเข้าพักของวิลล่าหลังนี้มีอัตราต่ำกว่าห้องพักที่มีทางเชื่อมต่อกับชายหาดหลังอื่นๆ อย่างไรก็ตามในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงอ้างอิงจำนวนห้องพักทั้งหมดในการหามูลค่าตลาดทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ จากห้องพักทั้งหมดจำนวน 56 ห้อง เนื่องจากได้รับแจ้งจากทางฝ่ายบริหารจัดการโรงแรมว่าได้มีการเปลี่ยนแปลงการจำแนกห้องพัก คือ เดิมห้องพักอาคาร The House มีห้องพักจำนวน 2 ห้อง ได้แก่ 16A และ 16B ให้นับรวมห้องพัก The House ทั้ง 2 ห้องนี้ เป็น 1 ห้องพัก

สำหรับอาคาร The Hilltop Reserve ปัจจุบันได้ถูกปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นห้องอาหารและพื้นที่บริการส่วนกลาง บริษัทฯ จึงไม่นับเป็นส่วนหนึ่งของห้องพัก

■ ในการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขสิทธิประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่นั้น บริษัทฯ ได้อ้างอิงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังต่อไปนี้

- ค่าเช่าจากสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่กับบริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ลงวันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2555

- สำเนาแนบท้ายสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ 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 และฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564
- สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนวิสามัญของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564 แก้ไขสัญญาเช่าบางส่วนจากเหตุสุดวิสัย

ทรัพย์สินที่ให้เช่าประกอบด้วยที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ มีระยะเวลาเช่า 3 ปี และสามารถต่ออายุสัญญาเช่าออกไปได้อีก 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยแบ่งค่าเช่าเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน ค่าเช่าคงที่แบ่งจ่ายเป็นรายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันตามฤดูการท่องเที่ยว เริ่มต้นจ่ายงวดแรกเมื่อเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 ส่วนค่าเช่าแปรผันคำนวณจากผลประกอบการรายไตรมาสและรายปีตามที่ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้าง

ณ วันที่ทำการประเมิน ทรัพย์สินฯ อยู่ภายใต้สัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3 ซึ่งเริ่มต้น ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 และจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2567 ในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเช่าเฉพาะระยะเวลาที่เหลือของการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3 จากวันที่ทำการประเมินจนสิ้นสุดการต่ออายุสัญญา (กรกฎาคม 2565-มิถุนายน 2567) บริษัทฯ มิได้นำเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งที่ 4 เข้ามาประกอบการพิจารณาในการประเมินฯ ตามความเห็นชอบของผู้ว่าจ้าง บริษัทฯ ได้แสดงรายละเอียดค่าเช่าคงที่และการแบ่งจ่ายรายเดือนไว้ในหัวข้อ 5 สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ทั้งนี้เนื่องจากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปี พ.ศ. 2565 ทำให้ผลประกอบการของโรงแรมต่ำจนเป็นเหตุสุดวิสัย ทำให้ผู้เช่า (บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี ไทยแลนด์ จำกัด) ไม่สามารถชำระให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ได้ ดังนั้นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ของบริษัทฯ ภายใต้เงื่อนไขสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) และบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และปราศจากภาระผูกพันใดๆ มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน โดยวิธีคิดจากรายได้ จึงไม่มีความแตกต่างกัน

บริษัทฯ ได้แนบสำเนาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินจากหนังสือชี้ชวนโครงการ และสำเนาแนบท้ายสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3 ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเพื่อเป็นเอกสารอ้างอิงไว้ในภาคผนวก ฌ

■ สำหรับการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันโดยวิธีต้นทุนเมื่อปี พ.ศ. 2562 (เลขที่อ้างอิง: I195072001) บริษัทฯ ได้รับแจ้งให้รวมมูลค่าต้นทุนของสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ ได้อ้างอิงมูลค่าทางบัญชีจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ประกอบด้วยมูลค่าทางบัญชีของเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พักและที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ แต่ไม่รวมถึงอุปกรณ์กีฬาทางน้ำและรถกอล์ฟรับส่งภายในโครงการ ซึ่งมูลค่าทางบัญชีดังกล่าวเป็นข้อมูล ณ เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 ประมาณ 144 ล้านบาท

สำหรับการประเมินมูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันในปี พ.ศ. 2558 (I155072001) บริษัทฯ ได้รับข้อมูลสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ซึ่งเป็นข้อมูลระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 ถึงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2557 ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชีรวมประมาณ 18 ล้านบาท และในปี พ.ศ. 2560 (I175072001) บริษัทฯ ได้รับข้อมูลสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ซึ่งเป็นข้อมูลระหว่างเดือนกันยายน พ.ศ. 2557 ถึงเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2559 มีมูลค่าทางบัญชีรวมประมาณ 33 ล้านบาท สำหรับการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับข้อมูลสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากตัวแทนของผู้ว่าจ้าง ซึ่งเป็นข้อมูลระหว่างเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2562 มูลค่าทางบัญชีรวมประมาณ 43 ล้านบาท โดยมูลค่าทางบัญชีดังกล่าวไม่รวมถึงมูลค่าของอุปกรณ์กีฬาทางน้ำและสนามกีฬาเอนกประสงค์ หากรวมมูลค่าทางบัญชีเพิ่มเติมกับมูลค่าทางบัญชีเดิมจะเป็นมูลค่ารวมประมาณ 237 ล้านบาท

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่ามีสังหาริมทรัพย์บางรายการเป็นรายการซื้อทดแทนของเดิมที่ชำรุด แต่ไม่ได้มีการหักออกจากมูลค่าทางบัญชีเดิม บริษัทฯ ใคร่ขอให้มีการตรวจสอบประเด็นดังกล่าวก่อนมีการซื้อขายหรือทำธุรกรรมใดๆ กับทรัพย์สิน

■ บริษัทฯ ทราบว่าปัจจุบันกลุ่มบริษัทซิกส์เซ้นส์ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรม ได้ถูกควบรวมกิจการโดยอินเตอร์คอนติเนนทัล โฮเต็ล กรุ๊ป (IHG) บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่าการควบรวมกิจการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อการบริหารทรัพย์สินฯ ภายใต้แบรนด์ซิกส์เซ้นส์ เช่น รายละเอียดสัญญาบริหารและค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม เป็นต้น ในการคำนวณมูลค่าของทรัพย์สินโดยวิธีรายได้ บริษัทฯ ได้อ้างอิงอัตราค่าธรรมเนียมบริหารตามสัญญาบริหารโรงแรมปัจจุบัน ซึ่งเป็นอัตราคงที่ตลอดคาดการณ์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป ร้อยละ 2 ของรายได้รวม และค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม ร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงานเบื้องต้น อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินฯ

มีโอกาสที่ดีที่จะเพิ่มอัตราการเข้าพักจากจำนวนสมาชิก 100 ล้านคน ภายใต้กลุ่มสมาชิกเครือโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนทัล โฮเต็ล กรุ๊ป (IHG)

1.5 วัตถุประสงค์การประเมิน ข้อจำกัดการรับผิด การเก็บรักษาความลับ และลิขสิทธิ์

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ เพื่อใช้เป็นเอกสารอ้างอิงประกอบการบันทึกบัญชี และเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (“วัตถุประสงค์การประเมิน”)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อการใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การประเมินที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น โดยถือว่าผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงาน เป็นผู้ใช้ประโยชน์รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น เว้นแต่ระบุไว้เป็นประการอื่น รายงานดังกล่าวสามารถนำไปใช้ประโยชน์ได้ก็ต่อเมื่อซีบีอาร์อีเป็นผู้จัดส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวโดยตรงเท่านั้น โดยปราศจากการแทรกแซงจากบุคคลที่สาม และซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดต่อบุคคลที่สามใดๆ ที่อาจใช้หรืออ้างอิงเนื้อหาส่วนหนึ่งส่วนใดหรือทั้งหมดของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้

ความรับผิดของซีบีอาร์อี กรรมการ และพนักงานบริษัท จะจำกัดไว้เฉพาะต่อผู้รับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งให้หมายถึง ผู้ใช้ประโยชน์รายงานตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธการรับผิดชอบ หน้าที่ ภาระผูกพัน หรือความรับผิดใดๆ ต่อบุคคลที่สาม

ผู้ว่าจ้างตกลงที่จะคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนความเสียหายให้บริษัทฯ จากความสูญเสีย การเรียกร้อง การปฏิบัติ ความเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือความรับผิด ซึ่งรวมไปถึงค่าใช้จ่ายทางกฎหมายตามจำนวนที่เหมาะสมใดๆ ซึ่งเกิดขึ้น เป็นผลมาจาก หรือเกี่ยวข้องในทางใดทางหนึ่งกับการว่าจ้างนี้ ภาระผูกพันของผู้ว่าจ้างสำหรับการคุ้มครองและรับผิดชอบสินไหมทดแทนครอบคลุมผู้มีอำนาจควบคุมในซีบีอาร์อี รวมไปถึงกรรมการ เจ้าหน้าที่ พนักงาน ที่ปรึกษาย่อย ผู้เชี่ยวชาญ กิจการในเครือ หรือตัวแทนของซีบีอาร์อีด้วย

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

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จัดทำขึ้นภายใต้เงื่อนไขสมมติฐาน และข้อจำกัดต่างๆ ดังนี้อธิบายไว้ในรายงานและในหัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ รวมทั้งบริการอื่นใดที่เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินถือว่าเป็นความลับระหว่างซีบีอาร์อี กับ ผู้ว่าจ้าง และผู้ใช้ประโยชน์ที่ลงนามในหนังสือขอใช้รายงานเท่านั้น ห้ามทำการเผยแพร่หรือตีพิมพ์เนื้อหาทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของการประเมินฯ ฉบับนี้หรือการอ้างอิงใดๆที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นเอกสาร บทความ หนังสือเวียน หรืออื่นๆ แก่บุคคลภายนอก นอกเหนือจากซีบีอาร์อีเท่านั้น รวมถึงห้ามติดต่อกับบุคคลที่สาม โดยไม่ได้รับการยินยอมและอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีเสียก่อน

ซีบีอาร์อีทราบว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้จะถูกนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องเปิดเผยข้อมูลบางส่วนของรายงาน หรือนำข้อมูลจากรายงานนี้ไปประกอบการจัดทำเอกสารที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ เช่น เอกสารที่เกี่ยวกับการลงทุนเพิ่มเติม หนังสือชี้ชวน เป็นต้น ผู้ว่าจ้างจะต้องแจ้งซีบีอาร์อีเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ซีบีอาร์อีตรวจสอบเนื้อหาที่จะเปิดเผยต่อสาธารณะ รวมถึงได้รับการตอบรับเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อีให้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้ใช้ประโยชน์เปิดเผยเนื้อหาส่วนใดส่วนหนึ่งของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต่อสาธารณะก่อนได้รับการตอบรับอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากซีบีอาร์อี ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ของเนื้อหาดังกล่าว

1.6 การเปลี่ยนแปลงของมูลค่าในอนาคต เรื่องในอนาคต และกรอบระยะเวลาการใช้ประโยชน์จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 7-9 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินทั้งหมดเป็นมูลค่าปัจจุบัน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้อย่างมีนัยสำคัญและไม่สามารถคาดเดาได้ภายในระยะเวลาอันสั้น ซึ่งเป็นผลอันเนื่องมาจากความเคลื่อนไหวของตลาดโดยทั่วไป หรือปัจจัยเฉพาะของทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือกลุ่มทรัพย์สินกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ ซีบีอาร์อีจะไม่รับผิดต่อความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินภายหลังจากการประเมินฯ

จากข้อความที่กล่าวมาข้างต้น ซีบีอาร์อีขอปฏิเสธความรับผิดชอบ หรือความรับผิดใด ๆ ของรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกนำไปใช้อ้างอิง หลังจาก 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่ประเมิน หรือวันใดก่อนหน้าหากผู้ที่เกี่ยวข้องกับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับรู้ถึงปัจจัยใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและไม่ได้เปิดเผยข้อมูลเหล่านั้นต่อซีบีอาร์อี

1.7 ข้อปฏิบัติของผู้ประเมิน

บริษัทฯ ขอรับรองว่าผู้ประเมินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ทั้งหมด เป็นผู้มีคุณสมบัติและสามารถทำหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินได้อย่างเหมาะสม 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 และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินได้โดยทั่วไป”

นิยามของมูลค่าอื่นๆ และวิธีการประเมิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก ก

1.9 มาตรฐานการประเมิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ฉบับปี พ.ศ. 2548 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินภายใต้การควบคุมดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทยและกระทรวงการคลังจะจัดทำตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสำหรับธุรกรรมในตลาดเงิน ฉบับปี พ.ศ. 2561 โดยสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะกระทำโดยผู้ประเมินที่มีคุณสมบัติเหมาะสม โดยคำนิยามของคำว่ามูลค่าตลาด หรือมูลค่าอื่นๆ ตามคำสั่งว่าจ้าง และวิธีการประเมินจะเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยด้วย นอกจากนี้ การ

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะจัดทำตามมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินสากล 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 โดยมีบริการทั้งแบบเรือธรรมดาและเรือสปีดโบ้ท 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 ได้จัดเรือโดยสารส่วนตัวจากท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีนา จังหวัดภูเก็ต มายังท่าเทียบเรือส่วนตัวบริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทรัพย์สิน เส้นทางดังกล่าวใช้เวลาเดินทางประมาณ 45 นาที

เส้นทางที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวคือเส้นทางเรือจากจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากเป็นจังหวัดที่มีสนามบินนานาชาติรองรับเที่ยวบินทั้งภายในประเทศและภายนอกประเทศรวม 44 สายการบิน โดยเป็นสายการบินระหว่างประเทศกว่า 40 สายการบิน รับส่งผู้โดยสารไปยัง 19 ประเทศ อย่างไรก็ตามจากการเพิ่มขึ้นของสายการบินและจำนวนนักท่องเที่ยวจนเกินขีดความสามารถของสนามบินนานาชาติภูเก็ต เมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2551 การท่าอากาศยานแห่งประเทศไทยหรือปัจจุบันคือ บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศแผนการลงทุนในการขยายสนามบินนานาชาติจังหวัดภูเก็ต แผนการดังกล่าวประกอบด้วยการก่อสร้างทางวิ่งและเพิ่มจำนวนหลุมจอดเครื่องบิน การก่อสร้างอาคารตรวจบัตรโดยสารนอกอาคารผู้โดยสาร (X-Terminal) ซึ่งเริ่มทดลองให้บริการเมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 และเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 การก่อสร้างอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศหลังใหม่ และการปรับปรุงอาคารโดยสารภายในประเทศ ซึ่งเปิดใช้อย่างเป็นทางการเมื่อเดือนมิถุนายน 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 (ปี พ.ศ. 2561-2565) ประกอบด้วยการขยายอาคารผู้โดยสารระหว่างประเทศ ประมาณ 13,000 ตารางเมตร จากพื้นที่อาคารปัจจุบัน 27,000 ตารางเมตร เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารเป็น 18 ล้านคนต่อปี การขยายความยาวทางวิ่งและเพิ่มจำนวนหลุมจอดจำนวน 3 หลุม
- แผนงานระยะที่ 3 (ปี พ.ศ. 2562-2568) ประกอบการขยายอาคารผู้โดยสารภายในประเทศ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้โดยสารเป็น 25 ล้านคนต่อปี และการเพิ่มจำนวนหลุมจอด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย บนถนนบ้านท่าเขา-บ้านป่าทราย อยู่ห่างจากท่าเรือมาเนาะประมาณ 8 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากแหล่งชุมชนและศูนย์ราชการประมาณ 7 กิโลเมตร นอกจากนี้ทำเลที่ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่นั้นสามารถมองเห็นทัศนียภาพทางทะเลของป่าเกาะ ซึ่งเป็นหมู่เกาะหินปูนในอ่าวพังงาได้อย่างชัดเจน

ในช่วงปี พ.ศ. 2563 มีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งได้รับการประกาศให้เป็นโรคระบาดทั่วโลกในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2563 ซึ่งนำไปสู่การปิดพรมแดนระหว่างประเทศและการจำกัด การเดินทางตั้งแต่นั้นมา โดยจังหวัดภูเก็ตปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศตั้งแต่ในวันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2563 และเที่ยวบินทั้งหมดถูกยกเลิกตั้งแต่วันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2563 จากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ดังกล่าวทำให้การท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างมาก จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาถึงประเทศไทยในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ. 2564 อยู่ที่ 387,442 คน ซึ่งสิ้นสุดปีด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 427,869 คน การเปรียบเทียบทั้งปีเผยให้เห็นถึงการลดลง 93.6% เมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยว 6,702,396 คนในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ในปีนี้มาจากการเดินทางซึ่งเกิดขึ้นในไตรมาสแรก 6,691,574 คน ต่อมาในช่วงไตรมาสแรก ปี พ.ศ. 2565 หลังจากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เชื้อสาย Omicron ได้มีการยกเลิกการเดินทางเข้าประเทศผ่านโครงการ Test & Go สำหรับชาวต่างชาติไปชั่วคราวเพื่อควบคุมการกระจายตัวของไวรัส ก่อนที่จะเปิดตัวให้ใช้นโยบายได้อีกครั้งในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 เพื่อเป็นการดำเนินการส่งเสริมธุรกิจท่องเที่ยวและการโรงแรมในประเทศไทยต่อไป รัฐบาลไทยจึงประกาศอย่างเป็นทางการว่าโครงการ Test & Go จะถูกยกเลิก เริ่มต้นวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 เพื่อเพิ่มระดับความรวดเร็วและความสะดวกในการมาเยือนประเทศไทยสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ อ้างอิงข้อมูลจากกรมควบคุมโรคพบว่า จำนวนนักท่องเที่ยวสะสมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 จนถึง วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 นั้นอยู่ที่จำนวน 515,663 คน ซึ่งเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวที่มากกว่าจำนวนสะสมทั้งหมดใน พ.ศ. 2564 ทั้งนี้จังหวัดภูเก็ตได้เปิดให้บริการเที่ยวบินในประเทศในวันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2563 โดยมีสายการบินที่ให้บริการ 5 สายการบิน ได้แก่ ไทยสมายล์ แอร์เอเชียไทย ไลอ้อนแอร์ นกแอร์และไทยเวียตเจ็ท ด้วยเหตุนี้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวบนเกาะจึงขึ้นอยู่กับความต้องการภายในประเทศ

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก ค

สภาพแวดล้อม

การพัฒนาในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อยได้รับการพัฒนาเป็นอาคารแนวราบเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัย พื้นที่บริเวณชายฝั่งริมทะเลได้รับการพัฒนาเป็นโรงแรมระดับ 2-4 ดาวและบังกะโล พื้นที่ถัดเข้าไปจากบริเวณชายฝั่งริมทะเลถูกใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรกรรม ส่วนพื้นที่ด้านตะวันตกของเกาะยาวน้อยได้รับการพัฒนาเป็นอาคารแนวราบเพื่อใช้ประโยชน์เชิงพาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย และสถานที่ราชการ

สถานที่สำคัญใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ ได้แก่ ท่าเรือท่าเขา โรงแรมเคปกูดู โรงแรมอนิ วิลลา ไทยแลนด์ โรงแรมเกาะยาวไอซ์แลนด์รีสอร์ทแอนด์สปา โรงแรมวิลล่าดีว่าสตาร์เกาะยาวน้อย โรงแรมนิรามายาวิลล่าแอนด์เวลล์เนส โรงแรมวิลล่าลากูน่าเรสซิเด้นท์ โรงแรมเกาะยาวชูกิจเดชอนันต์รีสอร์ท โรงแรมแหลมทรายวิลเลจ โรงแรมเกาะยาวเบย์พาวิลเลี่ยน และโรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล ยาวใหญ่ รีสอร์ท นอกจากนี้ยังมีที่ดินว่างเปล่าที่ยังไม่ได้รับการพัฒนากระจายอยู่บริเวณใกล้เคียงเป็นจำนวนมาก

ทางเข้า-ออก

ทางเรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรม

เส้นทางการเดินทางหลักสู่ทรัพย์สินฯ คือ เรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรม ซึ่งเป็นเรือโดยสารประเภท สปีดโบ้ท รับส่งผู้โดยสารทั้งแขกที่พักและพนักงานจากท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีนา จังหวัดภูเก็ต มายังท่าเทียบเรือส่วนตัวของโรงแรม ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 (ฝั่งโรงแรม) เส้นทางดังกล่าวใช้ระยะเวลาการเดินทางประมาณ 45 นาที จากข้อมูลที่ได้รับจากตัวแทนผู้ว่าจ้างเรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรมดังกล่าวให้บริการทุกวัน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รอบที่	*ท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า - โรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย*	*โรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย - ท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า*
1	10.30 น. - 11.15 น.	8.00 น. - 8.45 น.
2	13.00 น. - 13.45 น.	9.30 น. - 10.15 น.
3	15.30 น. - 16.15 น.	12.00 น. - 12.45 น.
4	18.00 น. - 18.45 น.	15.30 น. - 16.15 น.
5	20.30 น. - 21.15 น.	17.45 น. - 18.30 น.

ในขณะที่มีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 นั้น ตั้งแต่ช่วงเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2563 จนถึงปัจจุบัน จากข้อมูลที่ได้รับจากตัวแทนผู้ว่าจ้าง เรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรมมีการลดการให้บริการเหลือวันละ 2 รอบ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รอบที่	*ท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า - โรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย*	*โรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย - ท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า*
1	11.00 น. - 11.45 น.	10.00 น. - 10.45 น.
2	16.00 น. - 16.45 น.	15.00 น. - 15.30 น.

ทางเรือโดยสารสาธารณะ

นอกจากการเดินทางโดยเรือโดยสารส่วนตัวของโรงแรมแล้ว ยังมีบริการเรือโดยสารสาธารณะรับส่งจากจังหวัดพังงา จังหวัดกระบี่ และจังหวัดภูเก็ต ไปยังเกาะยาวน้อย ดังต่อไปนี้

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

ทางรถยนต์

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินตั้งอยู่บนถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาซึ่งเป็นถนนเส้นหลักรอบเกาะยาวน้อยด้านทิศตะวันออก โดยมีถนนกาลัญกุลซึ่งเป็นถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องทางจราจร มีความกว้างของผิวจราจรประมาณ 6 เมตร เชื่อมต่อถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาไปยังท่าเรือมาเนาะ ซึ่งเป็นท่าเรือโดยสารสาธารณะหลักจากแผ่นดินมายังเกาะยาวน้อยและตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของเกาะ การเดินทางจากท่าเรือมาเนาะมายังที่ตั้งของทรัพย์สินฯ ใช้เวลาประมาณ 30 – 40 นาที รายละเอียดการเข้าออกของทรัพย์สินฯ แต่ละแปลง มีดังต่อไปนี้

ทรัพย์สินฯแปลงที่ 1 (กลุ่มอาคารโรงแรม)

เส้นทางหลักที่ใช้เข้าออกสู่ที่ตั้งของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 (ฝั่งโรงแรม) คือ ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาและถนนสาธารณประโยชน์ไม่มีชื่อตามลำดับ ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาเป็นถนนคอนกรีตสาธารณประโยชน์ขนาด 2

ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร ส่วนถนนสาธารณประโยชน์ไม่มีชื่อแยกออกมาจากถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาไปทางทิศตะวันออก บริเวณด้านทิศตะวันตกทรัพย์สินฯแปลงที่ 1 โดยทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯแปลงนี้อยู่ห่างจากจุดดังกล่าวประมาณ 125 เมตร ถนนเส้นนี้เป็นถนนขนาด 2 ช่องทางจราจร โดยแบ่งเป็นถนนคอนกรีต 1 ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 2 เมตร และทางดินลูกรัง 1 ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 3 เมตร

ทรัพย์สินฯแปลงที่ 2 (กลุ่มอาคารสนับสนุน)

เส้นทางหลักที่ใช้เข้าออกสู่ที่ตั้งของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 (ฝั่งอาคารสนับสนุน) คือ ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา และถนนภายในโครงการตามลำดับ ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขาเป็นถนนคอนกรีตสาธารณประโยชน์ขนาด 2 ช่องทางจราจร ผิวจราจรกว้างประมาณ 6 เมตร ส่วนถนนภายในที่ใช้เชื่อมระหว่างอาคารต่างๆภายในกลุ่มอาคารสนับสนุนนี้เป็นถนนคอนกรีตขนาด 1 ช่องทางจราจร มีความกว้างของถนนประมาณ 3 เมตร

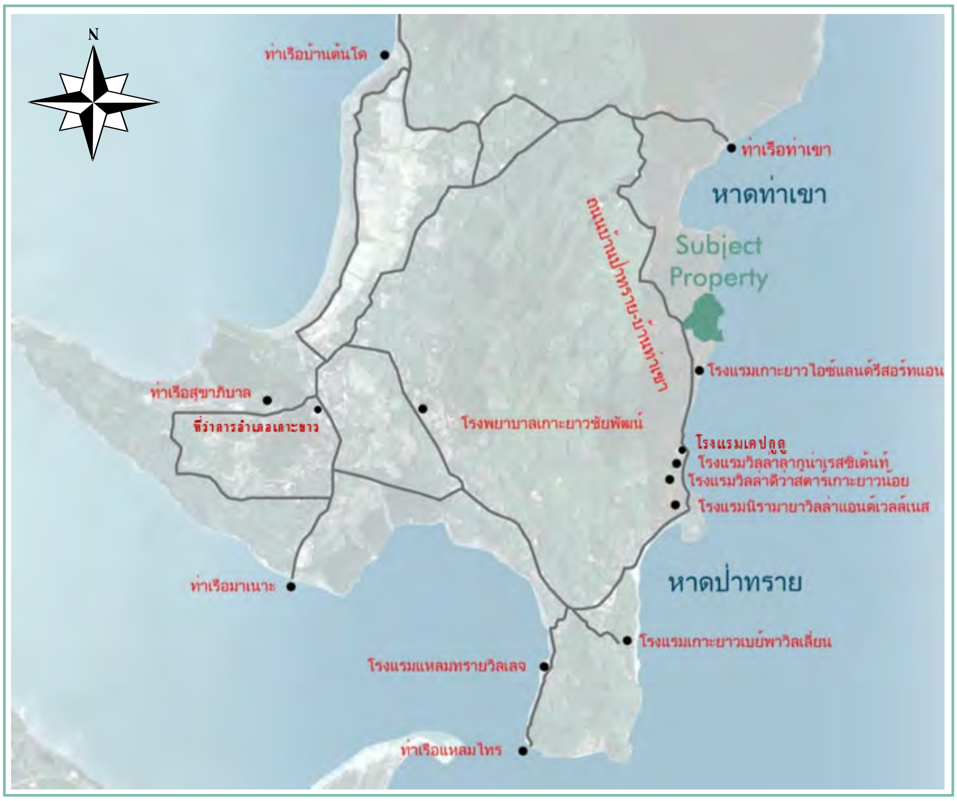
ระบบขนส่งมวลชน -

สถานที่สำคัญใกล้เคียง

ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ห่างจากสถานที่ราชการและสถานที่สำคัญใกล้เคียง ดังต่อไปนี้

สถานที่	*ระยะทางโดยประมาณ (รวมกลับรถ)*	*ระยะเวลาเดินทางโดยรถยนต์โดยประมาณ*
โรงแรมเคปกูดู	1.3 กิโลเมตร	3-5 นาที
ท่าเรือท่าเขา	2.5 กิโลเมตร	5 นาที
โรงพยาบาลเกาะยาวชัยพัฒน์	6.2 กิโลเมตร	15 นาที
ที่ว่าการอำเภอเกาะยาว	7.0 กิโลเมตร	15-20 นาที
โรงเรียนเกาะยาววิทยา	7.6 กิโลเมตร	15-20 นาที
ท่าเรือมาเนาะ	8.4 กิโลเมตร	15-20 นาที

แผนที่ต่อไปนี้แสดงตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมิน สถานที่สำคัญ และโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยรอบ



2.2 ลักษณะทรัพย์สินและสาธารณูปโภค

ลักษณะทั่วไป

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินประเภทโรงแรม โดยเปิดให้บริการภายใต้ชื่อโครงการ “ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย” โรงแรมแห่งนี้ได้รับการพัฒนาบนที่ดินจำนวน 2 แปลงไม่ต่อเนื่องกันโดยถูกแบ่งแยกด้วยถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา เนื้อที่ดินรวมของทรัพย์สินฯ ทั้งสองแปลง คือ 79 ไร่ 3 งาน 66.2 ตารางวา หรือประมาณ 127,864.80 ตารางเมตร ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับและเอกสารสิทธิ์ น.ส. 3 ก. จำนวน 1 ฉบับ รายละเอียดของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแต่ละแปลงมีดังต่อไปนี้

<u>ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 (กลุ่มอาคารโรงแรม)</u>

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 56 หลังหรือ 56 ห้องพัก อาคาร Day Room จำนวน 1 หลัง กลุ่มอาคารสปาจำนวน 20 หลัง และกลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสนับสนุน 27 หลัง

<u>ทรัพย์สินฯ แปลงที่ 2 (กลุ่มอาคารสนับสนุน)</u>

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

จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ พบว่าปัจจุบันเป็นที่ตั้งของอาคารสนับสนุนทั้งหมด 14 อาคาร เช่น อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมและห้องซักรีด อาคารบ้านพักพนักงาน โรงอาหารพนักงาน เป็นต้น

รายละเอียดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างภายในทรัพย์สินฯ ได้สรุปไว้ในหัวข้อ 3

รูปร่างที่ดิน

รูปหลายเหลี่ยมทั้ง 2 แปลง

สภาพพื้นที่

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

เนื้อที่ดิน

ที่ดินแปลงที่ 1: 61 ไร่ 17.4 ตารางวา หรือประมาณ 97,670.40 ตารางเมตร

ที่ดินแปลงที่ 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	310 เมตร
ที่ดินแปลงที่ 2	
ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา	90 เมตร

ระยะติดทะเล ทรัพย์สินฯ มีระยะติดทะเลโดยประมาณ ดังนี้

ที่ดินแปลงที่ 1	
ทะเลอันดามัน	400 เมตร
ที่ดินแปลงที่ 2	-

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินในปัจจุบันได้มีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์ประกอบธุรกิจโรงแรม

สาธารณูปโภค ทรัพย์สินฯ มีการเชื่อมต่อกับสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำบาดาล ระบบโทรศัพท์ และระบบอินเตอร์เน็ต

ผังที่ดินในภาคผนวก ง จะแสดงแนวเขตและอาณาเขตติดต่อกับพื้นที่ข้างเคียง รูปร่างที่ดิน โดยผังที่ดินอ้างอิงจากสำเนาระวางที่ทางบริษัทฯ ได้ตรวจสอบมาจากสำนักงานที่ดิน

2.3 ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม

(อ้างอิงถึงข้อปฏิบัติที่ 24-26 หัวข้อสมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน)

ซีบีอาร์อีทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าที่ดินที่เป็นตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินนั้นปราศจากสิ่งปนเปื้อนในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการตรวจสอบสภาพทั่วไปของทรัพย์สินไม่บ่งชี้หรือที่ไม่อาจสรุปผลได้อย่างแน่ชัดถึงสถานภาพการปนเปื้อนในทรัพย์สิน หากมีการทดสอบในอนาคตเพื่อประเมินระดับของการปนเปื้อน ณ ตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินและพบว่ามีการปนเปื้อนอยู่ ห้ามมิให้นำรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ไปใช้ก่อนที่จะได้รับคำแนะนำจากซีบีอาร์อีเพื่อทำการประเมินผลกระทบใดๆ ที่อาจจะมีผลต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอีกครั้ง

ซีบีอาร์อีไม่มีหน้าที่ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของสภาพและการใช้งานของพื้นดิน ณ ตำแหน่งที่ตั้งดังกล่าว อีกทั้งยังไม่มีหน้าที่ทำการสำรวจทางด้านสิ่งแวดล้อมหรือธรณีเทคนิค (Geotechnical Survey) ใดๆ

ซีบีอาร์อีจะทำการประเมินบนสมมติฐานที่ว่าสิ่งก่อสร้างต่างๆ บนทรัพย์สินที่ประเมินนั้นปราศจากแร่ใยหิน (Asbestos) และวัตถุอันตรายใดๆ

3 ทรัพย์สินที่ประเมิน

3.1 รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้างของทรัพย์สินฯ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<u>สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงที่ 1 (กลุ่มอาคารโรงแรม)</u>

(1) กลุ่มอาคารวิลล่า จำนวน 55 หลัง หรือ 56 ห้องพักแบ่งออกเป็นประเภทต่างๆ ดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	ประเภทแบบแปลน	จำนวนหลัง	จำนวนห้องพัก (Number of Keys)	หมายเลขวิลล่า	พื้นที่ก่อสร้าง / หลัง (ตร.ม.)	พื้นที่ก่อสร้างรวม (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	A (A4)	14	14	12*, 14, 17, 18, 24, 25, 28, 30, 32, 40, 46, 47, 49, 54	154	2,156
		A1 (A4)	14	14	5, 10, 11, 15, 19, 20*, 21, 27*, 29, 31, 33, 34, 41, 53	154	2,156
		B (A4&SPA)	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**

<u>หมายเหตุ</u> -

** ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้เข้าสำรวจห้องพักทุกประเภทตามหมายเลขห้องที่ได้ระบุไว้ในตารางข้างต้น*

*** ตามข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างและจากการสำรวจภาคสนาม ปัจจุบันอาคาร The Retreat ได้ถูกปรับปรุงและแบ่งออกเป็นสองห้อง ได้แก่ห้อง The Retreat และห้อง The Ocean Deluxe Pool Villa มีพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้นรวม 53 ตารางเมตร เมื่อปลายปี พ.ศ. 2559 โดยวิลล่าทั้ง 2 หลัง มีทางเดินต่อเชื่อมกัน และ*

สามารถขายรวมเป็นวิลล่า 3 ห้องนอน 1 หลัง ดังนั้นในการคำนวณมูลค่าตลาดของทรัพย์สินฯ โดยวิธีรายได้ บริษัทฯ จึงตั้งสมมติฐานว่าอาคารดังกล่าวได้ถูกแบ่งออกเป็น 2 หลัง
****** ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ มีจำนวนวิลล่าทั้งหมด 13 วิลล่า ที่ปิดให้บริการ ได้แก่ วิลล่าหมายเลข 9 – 12 14-15 17-20 และ 48 – 50 อย่างไรก็ตาม กลุ่มวิลล่านี้ยังคงได้รับการดูแลทำความสะอาดเป็นอย่างดี และอยู่ในสภาพที่พร้อมใช้งานโดยไม่ก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการเปิดให้บริการ*

จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินพบว่า ห้องพัก The Retreat ซึ่งเดิมเป็นวิลล่าขนาดใหญ่ แบบ 2 ห้องนอน มีห้องพักผ่อน และห้องห้องครัวเล็กและบริกรส่วนตัว ได้มีการปรับปรุงดัดแปลงให้มีการแบ่งห้องพักย่อยเพิ่มขึ้นมาอีก 1 ห้อง คือ Ocean Deluxe Pool Villa ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสการเพิ่มอัตราการเข้าพักของวิลล่า The Retreat จากเดิมซึ่งมีขนาดใหญ่ทำให้อัตราการเข้าพักของวิลล่าหลังนี้มีอัตราต่ำกว่าห้องพักที่มีทางเชื่อมต่อกับชายหาดหลังอื่น ๆ โดยได้มีการดัดแปลงห้องครัวเล็กเป็นพื้นที่ห้องนอนเล็กห้องที่สอง และสร้างสระว่ายน้ำใหม่ที่บริเวณพื้นที่ห้องนอนที่สองเดิม ดังนั้นห้องพักแบบ The Retreat ยังคงเป็นวิลล่าขนาด 2 ห้องนอนเช่นเดิมแต่มีขนาดพื้นที่ดินลดลง นั่นก็คือการแยกห้องนอนที่สองเดิม (พร้อมสระว่ายน้ำใหม่) เป็นห้องพักแบบ Ocean Deluxe Pool Villa โดยบริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าการปรับปรุงดัดแปลงนี้ได้เสร็จสิ้นในเดือนตุลาคม ปี พ.ศ. 2559

จากวิลล่าทั้งหมด 55 หลัง เป็นวิลล่าที่มีทางเชื่อมต่อกับชายหาดจำนวน 6 หลังและวิลล่าที่สามารถมองเห็นทัศนียภาพทางทะเลของอ่าวพังงาจำนวน 28 วิลล่า ภายในวิลล่าแต่ละหลังมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ สระว่ายน้ำส่วนตัว เครื่องปรับอากาศ พื้นที่รับประทานอาหารและพักผ่อนภายนอกอาคาร ห้องอบไอน้ำหรือสตรีม (บางหลัง) อ่างอาบน้ำจากุซซี่ (บางหลัง) และห้องครัวส่วนตัว (บางหลัง)

(2) อาคาร Day Room จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกของทรัพย์สินฯ ใกล้กับกลุ่มอาคารสปา ถูกใช้ประโยชน์เป็นห้องพักสำหรับแขกระหว่างรอเช็คอินและเช็คเอาท์ สภาพภายในอาคารแบ่งย่อยออกเป็นห้องพัก 3 ห้องพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เนื่องจากห้องพักดังกล่าวเป็นเพียงห้องพักชั่วคราว บริษัทฯ จึงไม่นับเป็นห้องพักในการคำนวณมูลค่าตลาดโดยวิธีรายได้ในการประเมินฯ ครั้งนี้ตามคำสั่งของผู้ว่าจ้าง

(3) กลุ่มอาคารสปา จำนวน 20 หลัง ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือของที่ดิน อาคารสปาทั้งหมดเชื่อมต่อกันด้วยทางเดินไม้ภายในโครงการ ประกอบด้วยอาคารต้อนรับและร้านขายของ 1 หลัง อาคารให้คำปรึกษาด้านสุขภาพ 2 หลัง อาคารพักผ่อน 2 หลัง อาคารเครื่องดื่ม 1 หลัง อาคารบำบัดร่างกายและบริการ 10 หลัง อาคารฝึกโยคะ 1 หลัง อาคารสนับสนุน 2 หลัง และอาคารห้องออกกำลังกาย 1 หลัง โดยอาคารห้องออกกำลังกายเป็นอาคารไม้ 2 ชั้น ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2559 ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าของกลุ่มอาคารสปา หรือทิศใต้ของกลุ่มอาคารสปาทั้งหมด โดยห้องออกกำลังกายเดิมมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นอาคารต้อนรับและร้านขายของเมื่อเดือนมกราคม ปี 2559 จากสำเนาใบอนุญาตก่อสร้างฯ (อ.1) ที่ได้รับจากตัวแทนผู้ว่าจ้าง อาคารดังกล่าวมีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 303 ตารางเมตร ใบอนุญาตก่อสร้างฯ ดังกล่าวได้แนบไว้ในภาคผนวก ช

(4) กลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสนับสนุน 28 หลัง ประกอบด้วย

- อาคารต้อนรับ 1 หลังและพื้นที่สระบัว - ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของที่ดิน เป็นอาคาร 2 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยพื้นที่ชั้นล่างของอาคารถูกแบ่งการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ต้อนรับแขก ห้องสมุดและห้องอินเตอร์เน็ต บาร์เครื่องดื่ม และพื้นที่สำนักงาน พื้นที่ชั้นที่สองแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานและพื้นที่บริการส่วนกลาง ส่วนพื้นที่ชั้นใต้ดินถูกใช้ประโยชน์เป็นห้องควบคุมไฟฟ้าและระบบสื่อสาร นอกจากนี้ยังมีพื้นที่สระบัวด้านหน้าอาคารซึ่งรวมอยู่ในการประเมินฯ ครั้งนี้ด้วย

- อาคารร้านค้า Earth Lab และห้องเก็บของ จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของอาคารต้อนรับ ณ วันสำรวจพบว่าการใช้ประโยชน์ภายในอาคารมีการเปลี่ยนแปลงจากพื้นที่แกลอรี่ขายของที่ระลึกเดิมมาเป็นพื้นที่ Earth Lab ทั้งนี้ พื้นที่แกลอรี่ขายของที่ระลึกนั้นย้ายไปเป็นส่วนหนึ่งภายในกลุ่มของอาคารสปา

- กลุ่มศาลารับประทานอาหาร จำนวน 8 หลัง – ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของอาคารต้อนรับ ประกอบด้วยศาลา Dining Pavilion 1, 2, 4 ศาลา Fine Dining Pavilion และศาลา Outdoor Fine Dining Pavilion 1, 2, 3, 4 ตามแบบแปลนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างปรากฏว่ามีศาลารับประทานอาหารอีกหนึ่งศาลา นั่นคือศาลา Dining Pavilion 3 ซึ่งมีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 16 ตารางเมตร ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ศาลาดังกล่าวได้ถูกปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นส่วนหนึ่งของงานภูมิทัศน์ ดังนั้นในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ จึงไม่นำพื้นที่ก่อสร้างของศาลาหลังนี้เข้ามารวมกับพื้นที่ของกลุ่มศาลารับประทานอาหารในการประเมินโดยวิธีต้นทุน นอกจากนี้ศาลา Dining Pavilion 4 ได้ถูกปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่บริการและห้องเก็บของ

- อาคาร Chef's Table Fine Dining จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ติดกันกับกลุ่มศาลารับประทานอาหาร เป็นอาคาร 2 ชั้นโดยชั้นล่างถูกใช้ประโยชน์เป็นห้องอาหาร ส่วนชั้นบนเป็นห้องอาหารพร้อมครัวเปิด
- ห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์ จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางทิศใต้ของอาคารต้อนรับและมีพื้นที่เชื่อมต่อกันกับกลุ่มศาลารับประทานอาหาร จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ มีการต่อเติมพื้นที่อาคารห้องครัวบริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือจากโครงสร้างเดิมเพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอย โดยพื้นที่อาคารเพิ่มขึ้นประมาณ 71 ตารางเมตร
- อาคาร The Hilltop Reserve จำนวน 1 หลัง ตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกของอาคาร The View จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ มีการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรมใหม่ ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และวัสดุต่างๆภายในอาคาร รวมไปถึงเปลี่ยนวัสดุปูพื้นบริเวณสระว่ายน้ำและห้องน้ำ ทั้งนี้ยังมีการเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นห้องครัวพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชุดครัว เปลี่ยนพื้นบริเวณรับประทานอาหาร และเพิ่มจำนวนห้องน้ำ โดยที่ไม่ได้มีการขยายพื้นที่ก่อสร้างจากเดิม
- อาคารห้องน้ำส่วนกลาง จำนวน 2 หลัง - ตั้งอยู่ด้านทิศเหนือและทิศใต้ของห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์
- กลุ่มอาคารกีฬาทางน้ำ จำนวน 3 หลัง - ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของที่ดินแปลงนี้ ตั้งอยู่บนพื้นที่ที่ดัดแปลงให้เหมือนชายหาด ประกอบด้วยอาคารสำนักงานกีฬาทางน้ำและห้องเก็บอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ ศาลาสำหรับกีฬามวยและบาร์เครื่องดื่ม และศาลาพักผ่อน
- กลุ่มอาคารแม่บ้านทำความสะอาด จำนวน 5 หลัง - ตั้งกระจายอยู่รอบๆ กลุ่มอาคารวิลล่า ถูกใช้ประโยชน์เป็นสถานที่เก็บอุปกรณ์ทำความสะอาดและชาร์จแบตเตอรี่รถกอล์ฟซึ่งใช้เดินทางภายในทรัพย์สินฯ
- อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองและปั๊มน้ำ จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯ
- อาคารห้อง MDB จำนวน 1 หลัง – ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของอาคาร Day Room
- อาคารรักษาความปลอดภัย จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯ อาคารหลังนี้ได้มีการปรับปรุงพื้นที่ทางด้านตะวันตกของอาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่จอดรถรับ-ส่งภายในโรงแรมและรถเช่าสำหรับบริการแขก การปรับปรุงดังกล่าวแล้วเสร็จในปี 2558
- ศาลาเพาะเห็ด จำนวน 2 หลัง – ตั้งอยู่เยื้องกันกับอาคารรักษาความปลอดภัย ปัจจุบันถูกใช้ประโยชน์เป็นโรงเพาะเห็ด

<u>สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงที่ 2 (กลุ่มอาคารสนับสนุน)</u>

(1) อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมและห้องซักรีด (Back of The House) จำนวน 1 หลัง - ตั้งอยู่ห่างจากทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯแปลงที่ 2 ประมาณ 60 เมตร เป็นอาคาร 2 ชั้น โดยชั้นล่างถูกใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานฝ่ายวิศวกรรม ห้องเก็บวัตถุดิบอาหาร ห้องผลิตน้ำดื่ม ห้องซักรีด ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง และห้อง MDB ส่วนพื้นที่ชั้นบนของอาคารถูกใช้ประโยชน์เป็นสำนักงานบริหาร ห้องประชุม ห้องล็อคเกอร์และห้องน้ำสำหรับพนักงาน

(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) 2 หลัง อาคาร DA. House (บ้านพักสำหรับรองหัวหน้าแผนก) 2 หลัง อาคาร DB. House (บ้านพักสำหรับพนักงานระดับซุปเปอร์ไวเซอร์) 2 หลัง และอาคาร AM. House (บ้านพักสำหรับพนักงานทั่วไป) 3 หลัง

(4) อาคารโรงอาหารพนักงาน จำนวน 1 หลัง - เป็นอาคาร 1 ชั้น ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมและห้องซักรีด 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 ตั้งอยู่ทางทิศเหนือของสนามกีฬาเอนกประสงค์

(10) ศาลาพักผ่อน จำนวน 4 หลัง - ตั้งกระจายอยู่รอบๆ อาคารบ้านพักพนักงาน

(11) สนามเทนนิส จำนวน 1 สนาม - ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าหลักของที่ดินแปลงที่ 2

(12) สนามกีฬาเอนกประสงค์ จำนวน 1 สนาม - ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าหลักของที่ดินแปลงที่ 2

(13) สนามฟุตบอล จำนวน 1 สนาม - ตั้งอยู่บริเวณทางเข้าหลักของที่ดินแปลงที่ 2

(14) โรงเรือนชั่วคราว จำนวน 2 กลุ่ม - ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของที่ดินแปลงที่ 2 ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นโรงเรือนเลี้ยงไก่ เป็ดและแพะ

3.2 พื้นที่อาคาร

รายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินและพื้นที่ก่อสร้างรวม (ตารางเมตร) จากการวัดแบบแปลนจำแนกตามสถานที่ตั้ง และพื้นที่อาคารที่ได้รับจากผู้บริหารโรงแรมสำหรับอาคารที่มีการต่อเติมปรับปรุงจากโครงสร้างเดิม สามารถสรุปได้ดังนี้

ลำดับ	*ทรัพย์สิน*	*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 แกลอรี่ และห้องเก็บของ	พื้นที่บริการส่วนกลางและห้องเก็บของ	1	100.00
	4.3 กลุ่มศาลารับประทานอาหาร	ห้องอาหาร	8	276.00
	4.4 อาคาร Chef's Table Fine Dining	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 อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองและห้องปั๊มน้ำ	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**
ทรัพย์สินที่ทำการประเมินแปลงที่ 2 - กลุ่มอาคารสนับสนุน				
1	อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of The House)	พื้นที่สนับสนุน	1	1,400.00
2	อาคารบ้านพักผู้จัดการโรงแรม	ห้องพักพนักงาน	1	105.00
3	กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน	ห้องพักพนักงาน	9	2,949.00

ลำดับ	*ทรัพย์สิน*	*การใช้ประโยชน์*	*จำนวน หลัง*	*พื้นที่ก่อสร้างรวม ประมาณ (ตร.ม.)*
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 ซึ่งได้ถูกนับรวมในพื้นที่ก่อสร้างของศาลาเพาะเห็ดหลังที่ 1 แล้ว ดังนั้นพื้นที่ก่อสร้างของศาลาเพาะเห็ดจึงไม่มีการเปลี่ยนแปลง*
**** พื้นที่อาคารของอาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงานเป็นการประมาณการโดยซีบีอาร์อีจากการสำรวจสภาพทรัพย์สิน บริษัทฯ มิได้รับสำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) ของอาคารดังกล่าวจากผู้ว่าจ้าง บริษัทฯ ใคร่ขอให้มีการตรวจสอบพื้นที่ส่วนต่อเติมของอาคารดังกล่าวอีกครั้งก่อนมีการทำธุรกรรมใดๆ*

ในการประเมินครั้งนี้บริษัทฯ ได้รับผังอาคารและแบบแปลนการก่อสร้างจากผู้ว่าจ้าง ซึ่งบริษัทฯ ได้ทำการสอบทานพื้นที่ก่อสร้างระหว่างการสำรวจภาคสนามกับตัวแทนของผู้ว่าจ้าง พบว่าพื้นที่ก่อสร้างจริงของอาคารบางหลังคลาดเคลื่อนจากพื้นที่ก่อสร้างที่วัดจากแบบแปลนเล็กน้อย อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้รับคำสั่งจากผู้ว่าจ้างให้อ้างอิงพื้นที่ก่อสร้างตามแบบแปลนการก่อสร้างเป็นหลัก โดยพื้นที่ก่อสร้างดังกล่าวครอบคลุมพื้นที่ก่อสร้างของสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินทุกอาคาร พื้นที่ถนนภายในโครงการและระบบท่อระบายน้ำส่วนกลาง แต่ไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างชั่วคราว ได้แก่ โรงเรือนชั่วคราวสำหรับเลี้ยงไก่ เลี้ยงเป็ด และเลี้ยงแพะ เรือนช่างไม้ โรงเรือนบดไม้และผลิตไฟฟ้าจากไม้บด และกลุ่มอาคารศูนย์ปฏิบัติการดูแลสิ่งแวดล้อม บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความคลาดเคลื่อนใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการตั้งข้อสมมติฐานดังกล่าวตามคำสั่งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

3.3 การก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่ง

ข้อมูลวัสดุก่อสร้าง สิ่งอำนวยความสะดวก และการตกแต่งของสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากการสำรวจภาคสนาม และข้อมูลจากผู้ว่าจ้างหรือหรือตัวแทนผู้ว่าจ้าง เช่น วิศวกรประจำโครงการ เป็นต้น

ทรัพย์สินแปลงที่ 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 Deluxe Pool Villa

The View

การใช้ประโยชน์อาคาร	ห้องพักโรงแรม
จำนวนอาคาร	56 หลัง
จำนวนชั้น	2 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	11,146 ตารางเมตร

อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี ยกเว้นวิลล่าหมายเลข 4 และ 5 ซึ่งการก่อสร้างใหม่เสร็จสมบูรณ์เมื่อปี พ.ศ. 2558 และวิลล่า The View ซึ่งมีการต่อเติมปรับปรุงอาคารเสร็จสมบูรณ์เมื่อไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2561

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

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

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 2 - อาคาร Day Room

การใช้ประโยชน์อาคาร	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนอาคาร	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	68 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

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

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

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 13 ปี ยกเว้นอาคารฝึกโยคะ 1 หลัง ซึ่งก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์เมื่อปี พ.ศ. 2558 และอาคารห้องออกกำลังกายซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2559
<u>วัสดุก่อสร้าง</u>	
โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาตอม่อคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน และหลังคาผ้าใบ
กำแพง/ผนัง	กำแพงไม้ไผ่อบน้ำยา ผนังไม้ไผ่สาน ผนังไม้ตีแนวนอนซ้อนเกล็ดบังใบด้านเดียว ผนังก่ออิฐฉาบปูนหยาบทาสี ผนังก่ออิฐฉาบปูนกรุกระเบื้องหินอ่อน
เพดาน	เพดานเปลือย ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ (เฉพาะห้องสตรีม)
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว พื้นไม้ คอนกรีตเสริมเหล็กกรุกระเบื้องหินอ่อน คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน กระเบื้องเคลือบ
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้, โครงไม้ไผ่

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

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 15 ปี
<u>วัสดุก่อสร้าง</u>	
โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาตอม่อคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	
ชั้น 1-2	ผนังไม้ตีบังซ้อนเกล็ดโครงไม้, บานกระจกในกรอบไม้

ชั้นใต้ดิน	คอนกรีตบล็อคฉาบปูนและทาสี
เพดาน	
ชั้น 1-2	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง หวายสานกรุบนไม้อัด
ชั้นใต้ดิน	ฝ้าทีบาร์ยิปซั่มบอร์ด
พื้น	
ชั้น 1-2	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว
ชั้นใต้ดิน	แผ่นพื้นกระเบื้องเซรามิค
ประตู	บานกระจกในกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกในกรอบไม้

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 5 - อาคารร้านค้า Earth Lab และห้องเก็บของ

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลางและห้องเก็บของ
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	2 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	100 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ไม้เต็งลาวตีบังใบซ้อนเกล็ดโครงไม้ บานกระจกกรอบไม้
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว
ประตู	บานกระจกกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 6 - กลุ่มศาลารับประทานอาหาร

Dining Pavilion 1

Dining Pavilion 2

Dining Pavilion 4

Fine Dining Pavilion

Outdoor Dining Pavilion 1

Outdoor Dining Pavilion 2

Outdoor Dining Pavilion 3

Outdoor Dining Pavilion 4

การใช้ประโยชน์อาคาร	ห้องพักอาหาร
จำนวนอาคาร	8 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่อาคาร	276 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง	ราวไม้
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว
ประตู	-
หน้าต่าง	-

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 7 - อาคาร Chef's Table Fine Dining

การใช้ประโยชน์	ห้องอาหารและห้องครัว
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	2 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	185 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี
<u>วัสดุก่อสร้าง</u>	
โครงสร้าง	โครงเสาต้นตาล ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ราวไม้
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว แผ่นกระจก
ประตู	-
หน้าต่าง	-

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

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 15 ปี
<u>วัสดุก่อสร้าง</u>	
โครงสร้าง	โครงสร้างอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็ก ปูกระเบื้องลอนคู่ทับด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	คอนกรีตบล็อคฉาบปูนหยาบทาสี คอนกรีตบล็อกฉาบปูนปูกระเบื้อง
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง (บริเวณพื้นที่บริการบุฟเฟ่ต์) ฝ้าทีบาร์ยิปซั่มบอร์ด (บริเวณห้องครัว)
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้และพื้นหินขัด (บริเวณพื้นที่บริการบุฟเฟต์) กระเบื้องเซรามิค (บริเวณห้องครัว)
ประตู	ประตูไม้ บานกระจกกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้ บานกระจกกรอบอลูมิเนียม

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

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 15 ปี ซึ่งมีการเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในบางส่วน และมีการปรับปรุงเสร็จสมบูรณ์เมื่อปลายปี พ.ศ. 2562

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง โครงสร้างไม้ไผ่ ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก เสาตอม่อคอนกรีตเสริมเหล็กและเสาไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ไม้เต็งลาวตีบังใบซ้อนเกล็ดโครงไม้ ราวไม้ และผนังไม้ไผ่
เพดาน	เพดานเปลือยตกแต่งด้วยไม้ไผ่สาน ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้น	ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว ไม้เต็งลาวเข้าลิ้นบนตงไม้บนโครงสร้างเหล็ก พื้นหินธรรมชาติ และคอนกรีตเคลือบชนิดพิเศษ
ประตู	ประตูไม้ และบานกระจกกรอบไม้
หน้าต่าง	บานกระจกกรอบไม้ โครงไม้ไผ่

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน อีกทั้งบริษัทฯ ยังทราบว่าผู้บริหารโรงแรมได้มีการปรับปรุงอาคารในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562 โดยเป็นการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรมใหม่ ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และวัสดุต่างๆ ภายในอาคาร รวมไปถึงเปลี่ยนวัสดุปูพื้นบริเวณสระว่ายน้ำและห้องน้ำ ทั้งนี้ ยังมีการเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นห้องครัวพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชุดครัว เปลี่ยนพื้นบริเวณรับประทานอาหาร และเพิ่มจำนวนห้องน้ำ โดยที่ไม่ได้มีการขยายพื้นที่ก่อสร้างจากเดิม

สิ่งปลูกสร้าง 10 - อาคารห้องน้ำส่วนกลาง

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนหลัง	2 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	53 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

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

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 11 - กลุ่มอาคารกีฬาทางน้ำ

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนหลัง	3 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	112 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

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

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 12 - กลุ่มอาคารแม่บ้านทำความสะอาด

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	5 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	100 ตารางเมตร (20 ตารางเมตรต่อหลัง)
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

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

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 13 - อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองและห้องปั๊มน้ำ

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุนและห้องเก็บของ
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	300 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

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

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 14 - อาคารห้อง MDB

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	88 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

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

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 15 - อาคารรักษาความปลอดภัย

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สำหรับพนักงานรักษาความปลอดภัย
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	80 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีกรุไม้ไผ่ด้านนอก
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน พื้นทรายล้าง
ประตู	ประตูไม้
หน้าต่าง	หน้าต่างกระจกบานเกล็ด

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 16 - ศาลาเพาะเห็ด

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลาง
จำนวนหลัง	2 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	20 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปีและ 4 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคูเสริมแผ่นสะท้อนความร้อน
กำแพง/ผนัง	ผนังไม้ไผ่
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	ประตูไม้ไผ่
หน้าต่าง	-

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

ทรัพย์สินแปลงที่ 2

สิ่งปลูกสร้าง 17 - อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรมและห้องซักรีด (Back of The House)

การใช้ประโยชน์ สำนักงานฝ่ายวิศวกรรม ห้องเก็บวัตถุดิบอาหาร ห้องผลิตน้ำดื่ม ห้องซักรีด ห้องเครื่องไฟฟ้าสำรอง ห้อง MDB สำนักงานบริหาร ห้องประชุม ห้องล็อคเกอร์และห้องน้ำสำหรับพนักงาน

จำนวนหลัง 1 หลัง

จำนวนชั้น 2 ชั้น

พื้นที่ก่อสร้างรวม 1,400 ตารางเมตร

อายุอาคาร ประมาณ 15 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา โครงสร้างเหล็ก ปูกระเบื้องลอนคู่ทับด้วยใบจากสาคู

กำแพง/ผนัง ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

เพดาน ฝ้ายิปซั่มบอร์ด

พื้น คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน กระเบื้องเคลือบ พรม พื้นทรายล้าง

ประตู ประตูไม้ ประตูบานพีวีซี

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 15 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่

กำแพง/ผนัง ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี

เพดาน ฝ้าทีบาร์ยิปซั่มบอร์ด

พื้น คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน พื้นไม้เข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว 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 15 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซั่มบอร์ด
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน พื้นไม้เข้าลิ้นบนตงไม้พร้อมเคลือบผิว และกระเบื้องเซรามิค
ประตู	ประตูบานกระจกกรอบไม้ ประตูไม้ ประตูบานพีวีซี ประตูบานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	กระจกบานเกล็ด บานกระจกกรอบไม้

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 20 - อาคารโรงอาหารพนักงาน

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	276 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

วัสดุก่อสร้าง

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

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดี และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 21 - อาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	40 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

วัสดุก่อสร้าง

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

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 22 - อาคารกิจกรรมนันทนาการ

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	60 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก

หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซั่มบอร์ด
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ประตู	กระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 23 - อาคารห้องละหมาด

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	43 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

วัสดุก่อสร้าง

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

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์ดพอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 24 - อาคารห้องพยาบาลและร้านค้า

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	1 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	40 ตารางเมตร
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปูกระเบื้องลอนคู่
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซั่มบอร์ด

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 4 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างเหล็กปกคลุมด้วยใบจากสาคู
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
เพดาน	ฝ้าทีบาร์ยิปซั่มบอร์ด
พื้น	แผ่นพื้นกระเบื้องเซรามิค
ประตู	ประตูกระจกในกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	กระจกในกรอบอลูมิเนียม

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 26 - ศาลาพักผ่อน

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
จำนวนหลัง	4 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
พื้นที่ก่อสร้างรวม	100 ตารางเมตร (25 ตารางเมตรต่อหลัง)
อายุอาคาร	ประมาณ 15 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้เต็ง ฐานรากแผ่คอนกรีตเสริมเหล็ก
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคู
กำแพง/ผนัง	ผนังก่ออิฐฉาบปูนทาสี (บางส่วน)
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง
พื้น	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ
ประตู	-

หน้าต่าง -

ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 27 - สนามเทนนิส

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
อายุ	ประมาณ 14 ปี
จำนวน	1 สนาม
โครงสร้าง	-
สภาพ	ดี

สิ่งปลูกสร้าง 28 - สนามกีฬาเอนกประสงค์

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
อายุ	ประมาณ 7 ปี
จำนวน	1 สนาม
โครงสร้าง	-
สภาพ	ดี

สิ่งปลูกสร้าง 29 - สนามฟุตบอล

การใช้ประโยชน์	พื้นที่สนับสนุน
อายุ	ประมาณ 7 ปี
จำนวน	1 สนาม
โครงสร้าง	-
สภาพ	ดี

สิ่งปลูกสร้าง 30 - โรงเรือนชั่วคราว 1

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลางและพื้นที่สนับสนุน (โรงเรือนเลี้ยงไก่ และเป็ด)
จำนวนหลัง	2 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
อายุอาคาร	ประมาณ 7 ปี

วัสดุก่อสร้าง

โครงสร้าง	โครงไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคู
กำแพง/ผนัง	ผนังไม้ไผ่
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง
พื้น	พื้นไม้ยกสูงประมาณ 1 เมตร
ประตู	-

หน้าต่าง กระจกในกรอบอลูมิเนียม

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สิ่งปลูกสร้าง 31 - โรงเรือนชั่วคราว 2

การใช้ประโยชน์	พื้นที่บริการส่วนกลางและพื้นที่สนับสนุน (โรงเรือนเลี้ยงแพะ)
จำนวนหลัง	3 หลัง
จำนวนชั้น	1 ชั้น
อายุอาคาร	ประมาณ 6 ปี

<u>วัสดุก่อสร้าง</u>

โครงสร้าง	โครงไม้
หลังคา	โครงสร้างไม้ ปกคลุมด้วยใบจากสาคู
กำแพง/ผนัง	ไม้ตีเป็นราวกั้น
เพดาน	ไม้ตีฝ้าเปลือยโครงสร้าง
พื้น	พื้นไม้ยกสูงประมาณ 1 เมตร
ประตู	-
หน้าต่าง	กระจกในกรอบอลูมิเนียม

<u>ความเห็นทั่วไปและสภาพอาคาร</u>

สภาพอาคาร การออกแบบอาคาร และการจัดพื้นที่ให้บริการอยู่ในเกณฑ์พอใช้ และเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (อ.1) แสดงไว้ในภาคผนวก ช.

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคาร

ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศภายในอาคารแบบ Split Type ติดตั้งในพื้นที่บางส่วน ได้แก่ กลุ่มอาคารวิลล่าทุกหลัง อาคาร Day Room กลุ่มอาคารสปาบางหลัง อาคารต้อนรับ ห้องครัวและศาลาบุฟเฟต์ และอาคารสนับสนุนบางอาคาร
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบป้องกันอัคคีภัย อันประกอบด้วยสปริงเกอร์ เครื่องตรวจจับควัน ระบบเตือนอัคคีภัย ตู้ดับเพลิงพร้อมอุปกรณ์ม้วนสายสูบน้ำ 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 ระบบโทรศัพท์และสัญญาณอินเตอร์เน็ต

ระบบสุขาภิบาล บ่อเก็บน้ำดี บ่อน้ำบาดาล และระบบบำบัดน้ำเสีย

ระบบจัดการ/ควบคุม ระบบกล้องวงจรปิด ระบบคอมพิวเตอร์และเครือข่าย

การบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

- บริการนวดสปา
- บริการซักรีดและซักแห้ง
- บริการรถและเฮลิคอปเตอร์รับส่งจากสนามบินนานาชาติภูเก็ต เรือรับส่งจากท่าเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า จังหวัดภูเก็ต
- บริการรถตุ๊กตุ๊ก และจักรยานให้เช่า
- บริการห้องสมุด อินเตอร์เน็ต และภาพยนตร์กลางแจ้ง
- สระว่ายน้ำส่วนกลาง 1 สระภายในอาคาร The Hilltop Reserve
- โครงการ Sunset to Sunrise ภายในอาคาร The Hilltop Reserve
- ห้องออกกำลังกายและอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ
- สนามเทนนิส 1 สนามและสนามชกมวย 1 สนาม
- บริการทัวร์และเรือยอร์ชท่องเที่ยว
- ร้านอาหารภายในโรงแรมประกอบด้วย

ลำดับ	*ชื่อห้องอาหาร*	*รูปแบบและประเภทอาหาร*	*จำนวนที่นั่งโดยประมาณ*
1	The Den (ส่วนหนึ่งของอาคารต้อนรับและพื้นที่บริเวณสระบัว)	เครื่องดื่ม อาหารเที่ยงและอาหารค่ำ	60
2	อาคาร The Hilltop Reserve	เมนูอาหารไทยและตะวันตก อาหารว่างและเครื่องดื่ม	40
<u>ส่วนบริการ The Living Room</u>			
3	อาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์	อาหารเช้า (บุฟเฟ่ต์) อาหารเที่ยงและอาหารค่ำ เมนูอาหารไทย อินเดีย ตะวันตก และมังสวิรัติ อาหารว่างและเครื่องดื่ม	20
4	อาคาร Dining Pavilion 1		40
5	อาคาร Dining Pavilion 2		30

ลำดับ	ชื่อห้องอาหาร	รูปแบบและประเภทอาหาร	จำนวนที่นั่งโดยประมาณ
ส่วนบริการ The Dining Room			
6	อาคาร Fine Dining Pavilion		10
7	อาคาร Chef's Table Fine Dining		24
8	อาคาร Outdoor Fine Dining Pavilion 1	อาหารเย็นเมนูนานาชาติ และคลาสเรียนอาหาร อาหารว่างและเครื่องดื่ม	6
9	อาคาร Outdoor Fine Dining Pavilion 2		6
10	อาคาร Outdoor Fine Dining Pavilion 3		6
11	อาคาร Outdoor Fine Dining Pavilion 4		6

3.4 สภาพอาคาร การปรับปรุงซ่อมแซม และการบริหารจัดการ

ณ วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินได้รับการบริหารจัดการภายใต้แบรนด์ "ซิกส์เซ้นส์" ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับนานาชาติ มีคุณภาพระดับดี ด้วยมาตรฐานการจัดการที่ดี สภาพอาคารทั้งภายในและภายนอกได้รับการดูแลบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพดี อย่างไรก็ตามซีบีอาร์อีใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่าซีบีอาร์อีไม่ได้ทำการสำรวจทางโครงสร้าง ดังนั้น จึงไม่อาจระบุได้ว่าสิ่งเหล่านี้ปราศจากความชำรุดบกพร่อง นอกจากนี้ ซีบีอาร์อียังไม่ได้ทำการตรวจสอบส่วนใดๆ ของอาคารซึ่งมีสิ่งกำบังหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ จึงไม่สามารถระบุได้ว่าส่วนเหล่านี้ปราศจากความเสื่อมโทรม สิ่งมีชีวิตที่เป็นอันตราย แร่ใยหิน หรือวัตถุอันตรายอื่นๆ อย่างไรก็ดี ซีบีอาร์อีได้ทำการสำรวจทรัพย์สินในสภาพปัจจุบันโดยรวมแล้ว และไม่พบร่องรอยของ ความชำรุดบกพร่องทางโครงสร้างหรือความทรุดโทรมใดๆ ที่เห็นได้อย่างชัดเจน อีกทั้งซีบีอาร์อีตั้งสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่ประเมินได้ก่อสร้างตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องทุกประการ อาทิ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสุขอนามัยอาคาร และความปลอดภัยด้านอัคคีภัย

บริษัทฯ ได้รับสรุปข้อมูลสำคัญของสัญญาบริหารระหว่างกองทุนอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้บริหารโรงแรม สำหรับการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลจากสำเนาสัญญาดังกล่าวเกี่ยวกับค่าตอบแทนในการบริหารพื้นที่ที่ทางกองทุนฯ จะชำระให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละของรายได้และกำไรจากการดำเนินงาน (ค่าธรรมเนียมบริหาร)

บริษัทฯ ทราบว่าผู้บริหารโรงแรมได้มีการปรับปรุงอาคาร The Hilltop Reserve ในช่วงครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2562 โดยมีการปรับปรุงงานสถาปัตยกรรมใหม่ ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และวัสดุต่างๆภายในอาคาร รวมไปถึงเปลี่ยนวัสดุปูพื้นบริเวณสระว่ายน้ำและห้องน้ำ ทั้งนี้ยังมีการเปลี่ยนพื้นที่บางส่วนเป็นห้องครัวพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชุดครัว เปลี่ยนพื้นบริเวณรับประทานอาหาร และเพิ่มจำนวนห้องน้ำ โดยที่ไม่ได้มีการขยายพื้นที่ก่อสร้างจากเดิม ซึ่งการปรัยปรุงดังกล่าวเสร็จสิ้นเมื่อประมาณปลายปี พ.ศ. 2562 ด้วยงบประมาณทั้งหมดประมาณ 27 ล้านบาท

จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ห้องพักเปิดให้บริการเพียงบางส่วนเป็นจำนวนประมาณ 43 วิลล่า ซึ่งห้องพักที่ไม่ได้เปิดให้บริการส่วนใหญ่เป็นห้องพักประเภท Hideaway Pool Villa อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าห้องพักดังกล่าวจะมิได้เปิดให้บริการ แต่ก็มีการดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมเป็นอย่างดี อาทิ การเปลี่ยนพื้นไม้ที่มีสภาพผุกร่อน ขัดพื้นผิวและเคลือบผิวไม้ และการทำความสะอาดทั่วไปเป็นต้น เพื่อให้อยู่ในสภาพที่พร้อมให้บริการและเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติกลับมาใช้บริการ

4 เอกสารสิทธิและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิและความถูกต้องของทรัพย์สินที่ประเมิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาเกาะยาว

บริษัทฯ ขอยืนยันว่าได้มีการตรวจสอบเรื่องตำแหน่งที่ตั้งของทรัพย์สินตามการนำชี้ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว ปรากฏว่ามีความถูกต้องตรงกับเอกสารสิทธิ และทรัพย์สินที่ประเมินในครั้งนี้

4.2 เอกสารสิทธิ

ทรัพย์สินฯ ประกอบด้วยเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 2 ฉบับ และน.ส. 3 ก. จำนวน 1 ฉบับ ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	ประเภทเอกสารสิทธิ	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	เลขหน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน ไร่	งาน	ตารางวา	ตารางเมตร	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
ที่ดินแปลงที่ 1									
1	โฉนด	2881*	2	1726	60	0	32.6	96,130.40	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี
2	น.ส.3ก.	1133	20	-	0	3	85.0	1,540.00	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี
	รวมเนื้อที่ดินแปลงที่ 1				**61**	**0**	**17.6**	**97,670.40**	
ที่ดินแปลงที่ 2									
3	โฉนด	3120	11	1784	18	3	48.6	30,194.40	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี
	รวมเนื้อที่ดินแปลงที่ 2				**18**	**3**	**48.6**	**30,194.40**	
	รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ				**79**	**3**	**66.2**	**127,864.80**	
	รวมเนื้อที่ดินสำหรับการประเมินครั้งนี้				**79**	**3**	**66.2**	**127,864.80**	

สำเนาเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ได้แนบไว้ในภาคผนวก ฉ

ภาระผูกพัน

โฉนดที่ดินและเอกสารสิทธิ์ 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 ได้ทำการตรวจสอบเขตที่ดินของแปลงที่ 1 พบว่าเนื้อที่ดินอยู่ในเขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมและประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

ส่วนแปลงที่ 2 มีพื้นที่ทั้งหมดอยู่ในเขตที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้

รายละเอียด

ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สาหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กาหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร และโรงงานบำบัดน้าเสียรวมของชุมชน ทั้งนี้ ที่ดินในบริเวณหมายเลข 3.7 และหมายเลข 3.12 ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

(2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมัน ประเภท จ ลักษณะที่สองและสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่ายเว้นแต่เป็นสถานีบริการน้ำมันที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร

(3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บและสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ามันเชื้อเพลิง เว้นแต่เป็นสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลวที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 200 เมตร

(4) เลี้ยงม้า โค กระบือ สุกร แพะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู 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 ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) ในระยะ 75 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 7 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสาหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้ารับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังน้ำ อาคารหลบภัยหรือโครงสร้างสาธารณูปโภคอื่นในลักษณะเดียวกัน การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

(2) ในระยะเกินกว่า 75 เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสาหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด หอถังน้ำอาคารหลบภัย หรือโครงสร้างสาธารณูปโภคอื่นในลักษณะเดียวกัน การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

(3) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร ให้มีที่ว่างตามแนวขนาน ริมเขตทางไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยวัดจากศูนย์กลางถนนสาธารณะ

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษา หรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรี และกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น

ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย 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
   - โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวม (Central Waste Treatment Plant) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการคัดแยกหรือฝังกลบสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วที่มีลักษณะและคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 และโรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการนำผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียจากโรงงานมาผลิตเป็นวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรมที่ดำเนินการหรือควบคุมโดยภาครัฐ
   - โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการนาผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียจากโรงงานมาผลิตเป็นวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรมเฉพาะผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียภายในท้องที่ตำบลเกาะยาวน้อยเท่านั้น

(2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สองและสถานีบริการน้ำมันประเภท 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 เว้นแต่เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลหรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(12) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

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

4.4 ข้อกำหนดการควบคุมก่อสร้างอาคาร

กฎหมายผังเมือง

ข้อกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา 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 กำหนดพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา และเกาะทุกเกาะในจังหวัดพังงา ได้กำหนดบริเวณพื้นที่ที่ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท 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) ตลาดที่มีพื้นทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังรวมกันเกิน 300 ตารางเมตร หรือตลาดที่มีระยะห่างจากตลาดอื่นน้อยกว่า 50 เมตร

(8) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยวดยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิดซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่เป็นบริการเกี่ยวกับเรือ

(9) สถานที่บรรจุก๊าซและสถานที่เก็บก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว

(10) สถานที่เก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่ายขาย และสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(11) สถานพยาบาลประเภทที่รับผู้ป่วยไว้ค้างคืน

(12) ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร

(13) อาคารที่สร้างด้วยวัสดุที่ไม่ถาวรหรือไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่เป็นอาคารเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 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) อาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มิใช่อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดินและมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

4.4 ข้อกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม

กฎหมาย

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอทับปุด อำเภอเมืองพังงา อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2559

วันที่บังคับใช้

1 เมษายน พ.ศ. 2559 (วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) และมีระยะเวลาบังคับใช้ 5 ปีนับแต่วันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ

ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตามข้อกำหนดที่ระบุไว้ในประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดังกล่าว ที่ดินแปลงที่ 1 อยู่ในเขตบริเวณที่ 5 และที่ดินแปลงที่ 2 อยู่ในเขตบริเวณที่ 5 และ 6

รายละเอียด

บริเวณที่ 5 หมายถึง เขตการจัดการชายฝั่งทะเลและเกาะ ได้แก่

(1) พื้นที่ชายหาดตลอดแนวชายฝั่งทะเลของจังหวัดพังงา ยกเว้นพื้นที่ในบริเวณที่ 4 (เขตคุ้มครองแหล่งวางไข่ของเต่าทะเล)

(2) พื้นที่เกาะต่างๆ ยกเว้นบริเวณที่ 1 (พื้นที่ป่าชายเลนในที่ดินของรัฐที่จำแนกไว้) บริเวณที่ 2 (พื้นที่ที่ได้จำแนกการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทป่าชายเลน ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2543) และบริเวณที่ 4 (เขตคุ้มครองแหล่งวางไข่ของเต่าทะเล)

บริเวณที่ 6 ได้แก่ พื้นที่นอกจากบริเวณที่ 1 ถึงบริเวณที่ 5

(ทุกบริเวณ) ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารใดๆ เป็นอาคารหรือประกอบกิจการดังต่อไปนี้

(1) โรงงานทุกประเภทหรือทุกชนิดตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่

  (ก) โรงงานจำพวกที่ 1 ทั้งนี้ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 225 เมตร

  (ข) โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับอุตสาหกรรมบริการ หรืออุตสาหกรรมที่ให้บริการแก่ชุมชน โรงงานที่เกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภค ตามบัญชี 1 ท้ายประกาศนี้ ทั้งนี้ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 225 เมตร และต้องมีการควบคุมมลพิษให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

  (ค) โรงงานที่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนโรงงานที่มีอยู่เดิมโดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

(2) ฌาปนสถาน เว้นแต่จำเป็นต้องก่อสร้างทดแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม โดยต้องมีเครื่องจักรหรืออุปกรณ์เพื่อควบคุมมลพิษหรือแก้ไขปัญหาสิ่งแวดล้อมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

(3) สุสาน เว้นแต่ในกรณีที่สุสานเดิมนั้นได้ใช้ประโยชน์เต็มที่แล้ว จึงจะก่อสุสานใหม่ได้ โดยต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และมีระยะห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร

(4) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บตามกฎหมาย

ว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซ และสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(5) โรงเรือนหรืออาคารที่ใช้เลี้ยงสัตว์เพื่อการค้าหรือเพื่อการท่องเที่ยว ที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยมลพิษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือที่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข เว้นแต่มีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า 1,000 เมตร และห่างจากแหล่งน้ำสาธารณะหรือบ่อน้ำเพื่อการบริโภคไม่น้อยกว่า 300 เมตร โดยต้องมีบ่อกรองและบ่อบำบัดมูลสัตว์และน้ำเสีย ตลอดจนต้องมีมาตรการควบคุมการปล่อยทิ้งของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด

(6) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยที่อยู่ในที่ดินแปลงเดียวกันหรือติดต่อกันไปใช้ประโยชน์เพื่อให้บริการที่พักเป็นการชั่วคราวสำหรับบุคคลอื่นใดไม่ว่าระยะสั้นหรือระยะยาวโดยมีค่าตอบแทนในลักษณะที่ไม่เข่าข่ายโรงแรม และมีจำนวนห้องพักรวมทั้งหมดตั้งแต่ 30 ห้องขึ้นไป ยกเว้นพื้นที่ในบริเวณที่ 6

ในพื้นที่บริเวณที่ 5 ห้ามกระทำการหรือกิจกรรมใดๆ ที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนี้

(1) การกระทำใดๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงลักษณะทางธรณีสัณฐาน หรือสภาพทางธรรมชาติของชายหาดเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม หรือทำให้ทัศนียภาพบริเวณชายหาดเสียไป

(2) การขับขี่ยานพาหนะบริเวณพื้นที่ชายหาด ยกเว้นเรือ

(3) ก่อสร้างเพิงพัก ศาลา อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ รวมทั้งการจัดวางร่ม โต๊ะ เตียง หรือที่นั่งบริเวณพื้นที่ชายหาด

(4) การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ในบริเวณที่ 5 (2)

(5) ก่อสร้างและประกอบกิจการโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ อาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ที่มีจำนวนห้องมากกว่า 30 ห้องในพื้นที่อำเภอเกาะยาว

4.5 ราคาประเมินทุนทรัพย์

บริษัทฯ ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ทางราชการ เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในรอบปัจจุบัน ซึ่งกรมธนารักษ์ได้ออกประกาศเรื่อง การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ รอบบัญชี พ.ศ. 2559 - พ.ศ. 2562 เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย จากการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยปกติจะปรับปรุงทุก 4 ปี อย่างไรก็ตามจากการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ ณ วันที่ทำการประเมินพบว่า ปัจจุบันกรมธนารักษ์ยังใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ ในรอบบัญชี พ.ศ. พ.ศ. 2559 - พ.ศ. 2562 โดยมีเหตุผลในการขยายระยะเวลาบังคับ

ใช้ดังนี้ปี พ.ศ. 2562 กรมธนารักษ์ประกาศเลื่อนใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เดิมไป 1 ปี เนื่องจากต้องนำราคาประเมินปรับปรุงใหม่เสนอคณะกรรมการ ทำให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เดิมถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563

ปี พ.ศ. 2563 กรมธนารักษ์ประกาศเลื่อนใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เดิมไปอีก 1 ปี เพื่อบรรเทาผลกระทบแก่ประชาชน และภาคธุรกิจที่เผชิญกับการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด 19 ทำให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เดิมถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564

นอกจากนี้ช่วงปลายปี พ.ศ. 2564 มีประกาศขยายรอบบัญชีราคาประเมินทรัพย์สิน ปี พ.ศ. 2559 - พ.ศ. 2562 ที่จะสิ้นสุดปี พ.ศ. 2564 ให้ใช้ต่อไปถึงปี พ.ศ. 2565 และราคาประเมินทุนทรัพย์รอบบัญชีใหม่จะเริ่มต้นในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566

ลำดับ	เลขที่เอกสารสิทธิ	เลขที่ดิน	เลขหน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน				ราคาประเมินทุนทรัพย์ของแปลงที่ดิน		
				ไร่	งาน	ตร.วา	รวม ตร.วา	บาท/ตร.วา	บาท/ไร่	ทั้งหมด
1	โฉนด	2881	1726	60	0	32.6	24,032.60	9,350	3,740,000	224,704,810
2	โฉนด	1133	-	0	3	85.0	385.00	3,500	1,400,000	1,347,500
3	โฉนด	3120	1784	18	3	48.6	7,548.60	2,500	1,000,000	18,871,500
	รวมราคาประเมินทุนทรัพย์			**79**	**3**	**66.2**	**127,864.80**	**7,662**	**3,064,785**	**244,923,810**

5 สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง อันประกอบด้วยหนังสือชี้ชวนโครงการ เอกสารสรุปข้อมูลโครงการ และสำเนาแนบท้ายสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ลงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 รายละเอียดของสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ และการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ครั้งที่ 3 สรุปได้ดังนี้

ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ (Luxury Real Estate Investment Fund)
ผู้เช่า	บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด (Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited)
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย
วันที่ทำสัญญา	19 มิถุนายน พ.ศ. 2555
วันเริ่มต้นสัญญา	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2555
วันสิ้นสุดสัญญา	30 มิถุนายน พ.ศ. 2558
วันต่ออายุสัญญาครั้งที่ 1	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558
วันสิ้นสุดการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 1	30 มิถุนายน พ.ศ. 2561
วันต่ออายุสัญญาครั้งที่ 2	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2561
วันสิ้นสุดการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 2	30 มิถุนายน พ.ศ. 2564
วันต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564
วันสิ้นสุดการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3	30 มิถุนายน พ.ศ. 2567
อายุสัญญา	3 ปี
ทรัพย์สินที่ให้เช่า	ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้
1. ที่ดิน	ประกอบด้วยพื้นที่ดินและระบบสาธารณูปโภคและส่วนควบของที่ดิน อันเป็นที่ตั้งของโครงการซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ ประเภทเอกสารสิทธิ์ / เอกสารสิทธิเลขที่ / พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา) โฉนดที่ดิน / 2881 / 60-0-32.6 โฉนดที่ดิน / 3120 / 18-3-42.9 น.ส. 3 ก. / 1133 / 0-3-85.0 รวมพื้นที่ดินให้เช่า / / 79-3-60.5
2. อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	อาคารและสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวข้างต้น รวมถึงงานระบบและสิ่งติดตั้งตรึงตรา
3. สังหาริมทรัพย์	เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารที่พักและที่ใช้ในส่วนกลางของโครงการ
ค่าเช่า	แบ่งออกเป็นค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน
■ ค่าเช่าคงที่รายปี	70,000,000 บาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีจนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าและรวมถึงการต่ออายุ โดย ณ วันที่ประเมิน

สัญญาดังกล่าวอยู่ในช่วงปีที่ 2 ของการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3 ค่าเช่าคงที่ในระหว่างการต่ออายุสัญญา 3 ปี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

เดือน	ปีที่ 1 ของการต่ออายุครั้งที่ 3	ปีที่ 2 ของการต่ออายุครั้งที่ 3	ปีที่ 3 ของการต่ออายุครั้งที่ 3
กรกฎาคม	3,655,000	3,765,000	3,880,000
สิงหาคม	6,185,000	6,371,000	6,560,000
กันยายน	3,655,000	3,765,000	3,880,000
ตุลาคม	4,845,000	4,990,000	5,135,000
พฤศจิกายน	12,360,000	12,730,000	13,115,000
ธันวาคม	12,360,000	12,730,000	13,115,000
มกราคม	12,360,000	12,730,000	13,115,000
กุมภาพันธ์	12,360,000	12,730,000	13,115,000
มีนาคม	4,845,000	4,990,000	5,135,000
เมษายน	6,185,000	6,371,000	6,560,000
พฤษภาคม	3,655,000	3,765,000	3,880,000
มิถุนายน	3,655,000	3,765,000	3,880,000
รวมทั้งหมด	**86,120,000**	**88,702,000**	**91,370,000**

■ **ค่าเช่าแปรผัน**

กรณีที่ 1: หากเงินคงเหลือมากกว่าหรือเท่ากับเงินแบ่งตั้งต้น ค่าเช่าแปรผันจะคิดคำนวณเป็นสองส่วน ดังนี้

ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1: 100% ของเงินแบ่งตั้งต้นหักด้วยค่าเช่าคงที่

ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2: 80% ของเงินคงเหลือหักด้วยเงินแบ่งตั้งต้น

กรณีที่ 2: หากเงินคงเหลือน้อยกว่าเงินแบ่งตั้งต้น แต่มากกว่าค่าเช่าคงที่ ค่าเช่าแปรผันจะคิดคำนวณ ดังนี้

ค่าเช่าแปรผัน: เงินคงเหลือหักด้วยค่าเช่าคงที่

หมายเหตุ:

1. เงินคงเหลือ (Residual Amount): กำไรจากการดำเนินงาน หักด้วยค่าบริหารจัดการ (ทั้งค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไปและค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์และค่าวัสดุอุปกรณ์ และค่าเบี้ยประกันภัยและภาษีโรงเรือนและที่ดิน
2. 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 ปีจนกระทั่งหมดอายุสัญญาเช่า โดยเงินแบ่งตั้งต้น ณ วันที่ทำการประเมิน คือ 110,000,000 บาทต่อปี

การต่อสัญญาเช่า	คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญา จำนวน 4 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี โดยทุกๆระยะเวลา 3 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าหากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนด
การเช่าช่วง	มี (ต้องได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่า)
การโอนสิทธิการเช่า	มี (ต้องได้รับการยินยอมจากผู้ให้เช่า)

เงื่อนไขการเช่า	ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรก ผู้เช่าตกลงจะไม่บริหารหรือดำเนินกิจการโรงแรมหรือรีสอร์ทภายใต้แบรนด์ซิกส์เซ้นส์ ในพื้นที่ที่กำหนดโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนได้แก่ (1) บริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันออกของจังหวัดภูเก็ต (2) จังหวัดกระบี่และบริเวณที่อยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ (3) อ่าวพังงา รวมถึงเกาะพีพี

สำเนาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินจากหนังสือชี้ชวนโครงการ และสำเนาแนบท้ายสัญญาเช่าทรัพย์สินซึ่งแสดงรายละเอียดการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3 ที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง แสดงไว้ในภาคผนวก ฌ

6 ข้อคิดเห็นเกี่ยวกับตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ต

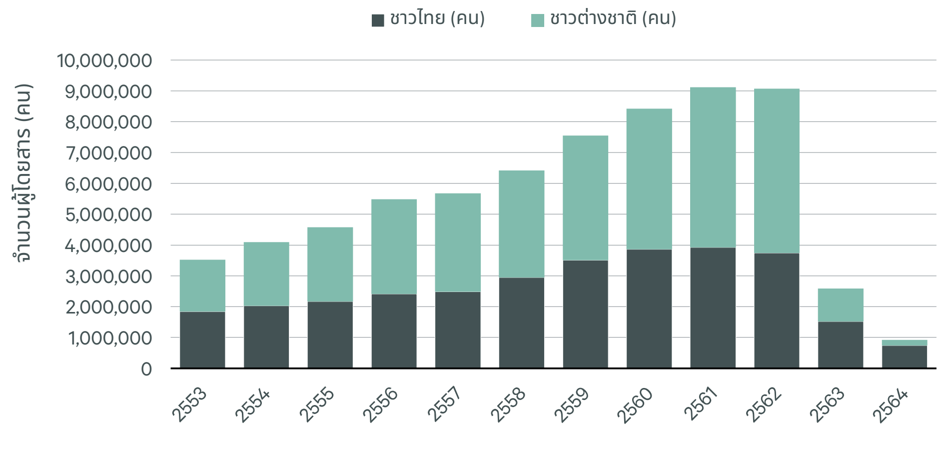
6.1 สภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยรวม

เพื่อบรรเทาแรงกดดันทางการเงินของภูเก็ตในอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว รัฐบาลไทยได้ริเริ่มโครงการทางเดินท่องเที่ยวที่เรียกว่าโครงการ "Phuket Sandbox" เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ภายใต้โครงการนี้ นักท่องเที่ยวขาเข้าจะต้องยื่นขอหนังสือรับรองการเข้าเมือง (COE) ใบรับรองวัคซีนและเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผลการทดสอบ COVID-19 และต้องอยู่ในภูเก็ตเป็นเวลา 14 วัน แต่สามารถย้ายไปมาได้อย่างอิสระบนเกาะหลังจากผลการทดสอบเป็นลบระหว่างการเข้าพัก ในเดือนพฤศจิกายน ต่อมา COE ถูกแทนที่ด้วย "Thailand Pass" ซึ่งช่วยลดข้อกำหนดในการเข้าเมือง ควบคู่ไปกับนโยบายการเข้าสู่ "Test & Go" ที่เพิ่งเปิดตัว นโยบายอนุญาตให้นักท่องเที่ยวที่เพาะเชื้อเข้าประเทศไทยโดยไม่ต้องกักกัน โดยต้องผ่านการตรวจ PCR เท่านั้นในวันที่ 1 ที่เดินทางมาถึง และไม่ต้องอยู่ในขอบเขตของพื้นที่จังหวัดภูเก็ตเป็นระยะเวลาหนึ่งก่อนจะได้รับอนุญาตให้เดินทางได้ทั่วไทย

จากข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา (MOTS) นักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาถึงประเทศไทยในช่วงครึ่งหลังของปีพ.ศ. 2564 อยู่ที่ 387,442 คน ซึ่งสิ้นสุดปีด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งหมด 427,869 คน การเปรียบเทียบทั้งปีเผยให้เห็นถึงการลดลง 93.6% เมื่อเทียบกับนักท่องเที่ยว 6,702,396 คนในปี พ.ศ. 2563 ซึ่งนักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ในปีนี้มาจากการเดินทางซึ่งเกิดขึ้นในไตรมาสแรก (6,691,574 คน) ต่อมาในช่วงไตรมาสแรก ปี พ.ศ. 2565 หลังจากมีการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เชื้อสาย Omicron ได้มีการยกเลิกการเดินทางเข้าประเทศผ่านโครงการ Test & Go สำหรับชาวต่างชาติไปชั่วคราวเพื่อควบคุมการกระจายตัวของไวรัส ก่อนที่จะเปิดตัวให้ใช้นโยบายได้อีกครั้งในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 เพื่อเป็นการดำเนินการส่งเสริมธุรกิจท่องเที่ยวและการโรงแรมในประเทศไทยต่อไป รัฐบาลไทยจึงประกาศอย่างเป็นทางการว่าโครงการ Test & Go จะถูกยกเลิก เริ่มต้นวันที่ 1 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 เพื่อเพิ่มระดับความรวดเร็วและความสะดวกในการมาเยือนประเทศไทยสำหรับนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ อ้างอิงข้อมูลจากกรมควบคุมโรคพบว่า จำนวนนักท่องเที่ยวสะสมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2565 จนถึง วันที่ 29 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 นั้นอยู่ที่จำนวน 515,663 คน ซึ่งเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวที่มากกว่าจำนวนสะสมทั้งหมดใน พ.ศ. 2564

อย่างไรก็ดี ซีบีอาร์อีมีความคิดเห็นว่าสภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในประเทศไทยจะยังคงไม่ฟื้นกลับมาในระดับช่วงก่อนการแพร่ระบาดไวรัสโควิด-19 เนื่องจากสถานการณ์ความไม่สงบที่เกิดขึ้นในประเทศยูเครนเมื่อต้นปี พ.ศ. 2565 บวกกับปัจจัยเรื่องข้อกำหนดการในการเข้า-ออกประเทศในกลุ่มนานาชาติซึ่งยังไม่เปิดประเทศแบบเต็มตัว ส่งผลต่อความต้องการในการเดินทางออกนอกประเทศของผู้ที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะประเทศจีน ซึ่งในอดีตเป็นตลาดป้อนที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งสำหรับการท่องเที่ยวในประเทศไทย

จำนวนผู้โดยสารขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ต ระหว่างปี พ.ศ. 2553 - 2564



ที่มา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

สถิติผู้โดยสารขาเข้า ณ สนามบินนานาชาติภูเก็ตระหว่างปี พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2564

จำนวนผู้โดยสารแยกตามสัญชาติ						
ปี พ.ศ.	*ชาวต่างชาติ (คน)*	*% การเติบโต คิดเป็นต่อปี*	*ชาวไทย (คน)*	*% การเติบโต คิดเป็นต่อปี*	*จำนวน นักท่องเที่ยว ทั้งหมด (คน)*	*% การเติบโต คิดเป็นต่อปี*
2553	1,679,785		1,840,385		3,520,170	
2554	2,061,558	22.7%	2,031,638	10.4%	4,093,196	16.3%
2555	2,408,523	16.8%	2,170,635	6.8%	4,579,158	11.9%
2556	3,070,287	27.5%	2,411,639	11.1%	5,481,926	19.7%
2557	3,198,040	4.2%	2,482,299	2.9%	5,680,339	3.6%
2558	3,476,147	8.7%	2,945,432	18.7%	6,421,579	13.0%
2559	4,039,775	16.2%	3,509,571	19.2%	7,549,346	17.6%
2560	4,567,215	13.1%	3,853,839	9.8%	8,421,054	11.5%
2561	5,195,271	13.8%	3,922,720	1.8%	9,117,991	8.3%
2562	5,336,629	2.7%	3,735,213	-4.8%	9,071,842	-0.5%
2563	1,067,818	-80.0%	1,520,815	-59.3%	2,588,633	-71.5%
2564	183,991	-82.8%	734,768	-51.7%	918,759	-64.5%

ทีมา: บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)

จำนวนนักท่องเที่ยวแบ่งตามสัญชาติ 10 อันดับแรก ระหว่างปี พ.ศ. 2563 กับ ปี พ.ศ. 2564

6.2 สภาวะอุตสาหกรรมโรงแรม

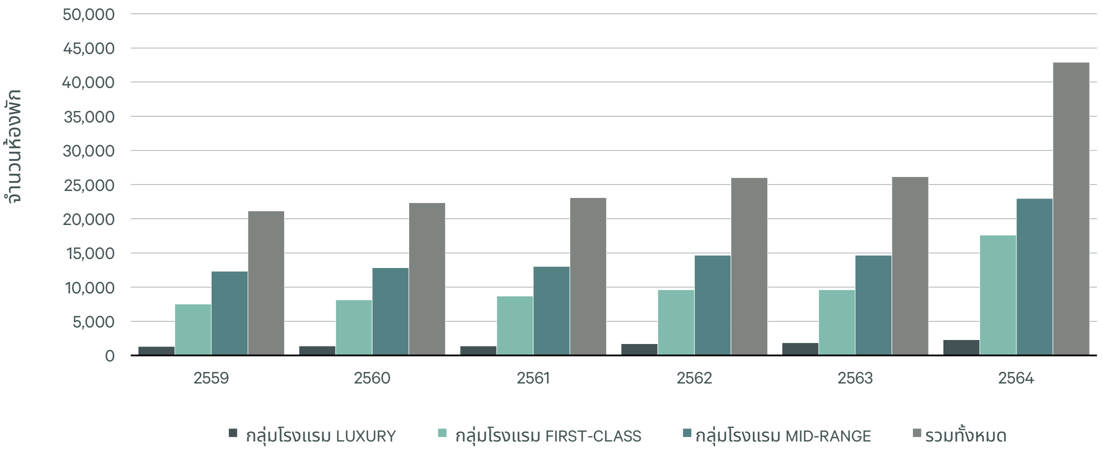
ถึงแม้ว่าทรัพย์สินฯ จะประกอบกิจการโรงแรมบนเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา แต่เนื่องจากระดับการบริการของทรัพย์สินฯ นั้นเป็นโรงแรมระดับบน (Upscale Hotel) ซึ่งหากพิจารณาสภาวะการแข่งขันของตลาดโรงแรมในบริเวณใกล้เคียงแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าตลาดโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตมีอุปทานที่ใกล้เคียงและเป็นคู่แข่งโดยตรงกับทรัพย์สินฯ โดยเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงาที่ทรัพย์สินฯ 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 ได้รับการบริหารจัดการโดยแบรนด์บริหารโรงแรมนานาชาติระดับหรูหรา หรือแบรนด์ภายในประเทศในระดับเดียวกัน มีอัตราห้องพักรายวันเฉลี่ยมากกว่า 6,500 บาท หรือประมาณ 185 ดอลล่าร์สหรัฐ ขึ้นไป ตัวอย่างของโรงแรมในระดับนี้ ได้แก่ โรงแรมอมันปุรี โรงแรมบันยันทรีภูเก็ต โรงแรมโรสวูด เป็นต้น
2. กลุ่มโรงแรม First-class: เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี ได้รับการบริหารจัดการโดย แบรนด์บริหารโรงแรมระดับดีมาก ทั้งระดับนานาชาติและภายในประเทศ มีอัตราห้องพักรายวันเฉลี่ยระหว่าง 2,500-6,500 บาท หรือประมาณ 70-185 ดอลล่าร์สหรัฐ ตัวอย่างของโรงแรมในระดับนี้ ได้แก่ เครส รีสอร์ท แอนด์ พูลวิลล่า 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 ดอลล่าร์สหรัฐ ตัวอย่างของโรงแรมในระดับนี้ ได้แก่ โรงแรมไฮแอท เพลซ ภูเก็ต ป่าตอง โรงแรมฮิลตันภูเก็ตอาร์คาเดียรีสอร์ทแอนด์สปา โรงแรมรามาด้า ภูเก็ต ดีวาน่า เป็นต้น

จากข้อมูลที่บริษัทฯ ศึกษาและรวบรวม จำนวนโรงแรมระดับบนและห้องพักในจังหวัดภูเก็ตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากข้อมูลปรับปรุงล่าสุด ณ ครึ่งปีหลัง พ.ศ. 2564 พบว่าจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนโรงแรมเปิดใหม่ทั้งหมด 9 โครงการด้วยกัน อาทิเช่น โรงแรม Hilton Garden Inn Phuket Bang Tao ตั้งอยู่ฝั่งตะวันตกของเกาะภูเก็ต เป็นโรงแรมระดับ First Class และโรงแรม Panwaburi Beachfront Resort ตั้งอยู่บริเวณแหลมพันวาทางทิศตะวันออกของเกาะ ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ First Class เช่นเดียวกัน จึงทำให้อุปทานของจำนวนห้องโรงแรมเพิ่มมากขึ้นด้วยจำนวน 1,180 ห้อง ทั้งหมด เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันในครึ่งปีหลังของ พ.ศ. 2563 สามารถคิดได้เป็นอัตราของจำนวนโรงแรมเปิดใหม่ที่เพิ่มขึ้นประมาณ 75.1% หากจำแนกตรมระดับแล้ว พบว่ากลุ่มโรงแรมระดับ Mid-range ยังคงอยู่ในอัตราที่มากที่สุดด้วย 54% ที่จำนวน 22,981 ห้องพัก ต่อมาจึงตามด้วยกลุ่มโรงแรม First Class ที่ 41% จำนวนห้องพักทั้งหมด 17,609 ห้องพัก สัดส่วนห้องพักโรงแรมที่น้อยที่สุดจึงได้แก่กลุ่มโรงแรมระดับ Luxury ที่ 5.4% ด้วยจำนวนห้องพัก 2,303 ห้องทั้งหมด

อุปทานโรงแรมระดับบน (Upscale Hotel) ในจังหวัดภูเก็ต จำแนกตามประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2559 - ปี พ.ศ. 2564



ที่มา: แผนกวิจัย บริษัทซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานปัจจุบันของโรงแรมระดับบน (Upscale Hotel) ในจังหวัดภูเก็ตจำแนกตามประเภท ระหว่างปี พ.ศ. 2559 - ปี พ.ศ. 2564

ปี พ.ศ.	กลุ่มโรงแรม LUXURY			กลุ่มโรงแรม FIRST-CLASS			กลุ่มโรงแรม MID-RANGE			รวมทั้งหมด	
	จำนวนโรงแรม	จำนวนห้องพัก	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนโรงแรม	จำนวนห้องพัก	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนโรงแรม	จำนวนห้องพัก	สัดส่วนต่อทั้งหมด	จำนวนโรงแรม	จำนวนห้องพัก
2559	18	1,326	6.3%	43	7,520	35.5%	60	12,320	58.2%	121	21,166
2560	19	1,397	6.2%	46	8,119	36.3%	65	12,842	57.4%	130	22,358
2561	19	1,397	6.0%	49	8,704	37.7%	66	13,006	56.3%	134	23,107
2562	20	1,718	6.6%	51	9,624	37.0%	74	14,670	56.4%	145	26,012
2563	21	1,869	7.1%	51	9,624	36.8%	74	14,670	56.1%	146	26,163
2564	29	2,303	5.0%	98	17,609	41.0%	122	22,981	54.0%	249	42,893
อัตราเฉลี่ยการเติบโต (CAGR)	10.78%	12.07%		21.95%	21.74%		17.37%	14.99%		17.99%	17.22%

ที่มา: แผนกวิจัย บริษัทซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด

ในครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2564 อัตราการเข้าพักโดยรวมของโรงแรมภูเก็ตเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบปีต่อปี จากร้อยละ 8.5 ในครึ่งปีหลังของปี 2563 เป็น 16.8% ในการแจกแจงรายไตรมาส อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเป็น 10.8% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 จากตัวเลขหลักเดียวที่ 4.8% ในไตรมาสที่ 3 ปี 2020 อันเนื่องมาจากการปิดชายแดนในปีที่แล้ว มีการสังเกตสัญญาณการฟื้นตัวที่ชัดเจนมากขึ้นในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 เนื่องจากจำนวนผู้เข้าพักเพิ่มขึ้นเป็น 22.7% อันเนื่องมาจากข้อจำกัดและนโยบายการเดินทางที่ผ่อนคลาย ซึ่งแสดงให้เห็นว่ามีการปรับปรุง 10.5 เปอร์เซ็นต์จาก 12.2% ในไตรมาสที่ 4 ปี 2563 ในแง่ของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตพบว่ามีแนวโน้มเพิ่มขึ้นที่ 17.9% หรือเท่ากับเพิ่มขึ้นจาก 2,518 บาท เป็น 2,970 บาท เมื่อเทียบกับครึ่งหลังของปี พ.ศ. 2563 ซึ่งในปีนี้ยังคงพบเห็นได้ว่าผู้ประกอบการโรงแรมยังคงจัดโครงการเพื่อมอบส่วนลดพิเศษและโปรโมชั่นต่างๆ เพื่อดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวให้เข้ามาเข้าพักและใช้บริการกับโรงแรมนั้นๆ โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าเดินทางภายในประเทศ แต่สืบเนื่องมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ค่อยๆเพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการโรงแรมบางรายจึงถือโอกาสในการเพิ่มอัตราค่าห้องพัก เพื่อเป็นการเรียกรายได้เพิ่มขึ้นหลังจากจากสถานการณ์ความขาดแคลนในนักท่องเที่ยวเริ่มคลี่คลาย ในทางเดียวกัน จึงทำให้อัตรารายได้ต่อห้องว่างของโรงแรมในจังหวัดเพิ่มขึ้นตามอัตราการเข้าพักและอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย อยู่ที่ 558 บาท คิดเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าที่ 161.2%

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 ครูโซจำนวน 1 ห้อง และบ้านอยู่เย็นจำนวน 1 หลัง อย่างไรก็ตาม การเดินทางสู่โรงแรมเคปกูดูนั้นต้องใช้การเดินทางโดยใช้ท่าเรือสาธารณะ โดยการเดินทางจากท่าเรือบางโรง จังหวัดภูเก็ต ไปสู่ท่าเรือมาเนาะบนเกาะยาวน้อยจังหวัดพังงา ซึ่งไม่มีท่าเรือส่วนตัว ในส่วนของชายหาดของโรงแรมเคปกูดู การเดินทางไปสู่ชายหาดนั้น จากตัวโรงแรมต้องผ่านถนนซึ่งคั่นกลางก่อนที่จะถึงชายหาด ซึ่งลดความเป็นส่วนตัวของบริเวณชายหาดไปด้วย

2. โรงแรมทรีเฮาส์ วิลล่าส์

โรงแรมทรีเฮ้าส์ วิลล่าส์ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของเกาะยาวน้อย ห่างจากทรัพย์สินฯ ไปทางทิศเหนือประมาณ 10.4 กิโลเมตร เริ่มเปิดดำเนินการในช่วงไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2561 แบ่งห้องเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ทรีเฮ้าส์ วิลล่า จำนวน 25 ห้อง บีชฟร้อนท์ 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 ฮอร์บิลส์ เต็นท์ แคมป์ ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย ห่างจากทรัพย์สินฯ ไปทางทิศตะวันตกประมาณ 130 เมตร เริ่มเปิดดำเนินการในปี พ.ศ. 2561 มีห้องพักจำนวน 7 ห้อง

6.4 อุปทานในอนาคต

ในช่วงปี พ.ศ. 2564 เนื่องจากผลกระทบของการระบาดใหญ่ของ COVID-19 ผู้ประกอบกิจการธุรกิจโรงแรมบางรายได้ชะลอแผนการก่อสร้างและ/หรือเลื่อนวันเปิดดำเนินกิจการเป็นปี 2565 อย่างไรก็ตาม ตามที่เห็นในเดือนกรกฎาคมปี พ.ศ. 2564 เป็นต้นไป โปรแกรมกักกันแซนด์บ็อกซ์ (Sandbox) ที่จัดตั้งขึ้นซึ่งเปิดตัวในจังหวัดภูเก็ตและพื้นที่ท่องเที่ยวในจังหวัดอื่น ๆ ได้เพิ่มจำนวนขาเข้าระหว่างประเทศและอุปสงค์ภายในประเทศและต่างประเทศโดยรวมเพิ่มขึ้น ส่งผลให้โครงการโรงแรมหลายแห่งในภูเก็ตตัดสินใจเปิดดำเนินกิจการ เนื่องจากบรรยากาศที่ดีขึ้นในตลาด

ในแง่ของอุปทานในอนาคต อุปทานโรงแรมทั้งหมดของจังหวัดภูเก็ตคาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราประมาณร้อยละ 6.2 หรือเท่ากับ 2,638 ห้องจากโครงการพัฒนา 14 แห่ง ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2567 โครงการพัฒนาโรงแรมจะทำให้อุปทานโรงแรมโดยรวมเพิ่มขึ้นเป็นทั้งหมด 45,531 ห้อง จากโรงแรม 264 แห่ง

โรงแรมและห้องพักที่จะเปิดให้บริการในอนาคต ระหว่างปี พ.ศ. 2565 - ปี พ.ศ. 2567

ลำดับ	*ชื่อโครงการ*	*สถานที่ตั้ง*	*จำนวนห้องพัก*	*ปีที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ*
1	โรงแรมอังสนา ลากูน่า ภูเก็ต (ส่วนขยาย)	หาดบางเทา	116	2566
2	อวิสต้า ไฮด์อเวย์ ภูเก็ต ป่าตอง - เอ็ม แกลลอรี	หาดป่าตอง	230	2565
3	บีชพลาซ่า (เฟส 1)	หาดกะตะ	474	2566
4	COSI เซ็นทรัล ภูเก็ต Phuket	กะทู้	180	2567
5	คอร์ทยาร์ด บาย แมริออท ภูเก็ต อ่าวฉลอง	อ่าวฉลอง	277	2567
6	โรงแรม GLOW Mira หาดกะรน	หาดกะรน	154	2565
7	โรงแรมแกรนด์ ในยาง บีช รีสอร์ท	หาดในยาง	183	2565
8	โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส แอนด์ สวีท หาดกะตะ (โครงการบีช พลาซ่า)	หาดกะตะ	134	2566
9	โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ ภูเก็ต หาดกะตะ (โครงการบีชพลาซ่า)	หาดกะตะ	150	2566
10	โรงแรมเจดับบลิวแมริออท ภูเก็ต รีสอร์ทแอนด์สปา อ่าวฉลอง	อ่าวฉลอง	189	2567
11	โรงแรมเมเลีย ภูเก็ต หาดกะรน	หาดกะรน	214	2566
12	โนกุ ภูเก็ต	อ่าวฉลอง	91	2565
13	โรงแรมเรดิสสัน ภูเก็ต ไม้ขาว บีช	หาดไม้ขาว	222	2566
14	โรงแรมศรีพันวา ย่าหยา	แหลมพันวา	24	2565
	รวมจำนวนห้องพัก		**2,638**	

6.5 แนวโน้มในอนาคต

ถึงแม้ว่าประเทศไทยโดยรวมจะได้รับผลกระทบเป็นอย่างหนักจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จนทำให้หลายโรงแรมและแหล่งท่องเที่ยวขาดลูกค้าหรือนักท่องเที่ยวไปเป็นเวลาประมาณ 2 ปีเต็ม อย่างไรก็ตามจังหวัดภูเก็ตยังคงครองความเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมของนักท่องเที่ยว เนื่องจากมีธรรมชาติที่สวยงาม เดินทางสะดวก และมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ครบถ้วนตามมาตรฐานนานาชาติในระดับราคาที่แข่งขันได้ ซึ่งสามารถมองเห็นได้จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เริ่มเดินทางมาเยือนประเทศไทยในจำนวนที่ค่อยๆ เพิ่มมากขึ้นหลังจากมีการผ่อนคลายมาตรการในการเดินทางมากขึ้น รวมถึงปัจจัยเรื่องความเสี่ยงของไวรัสโควิด-19 ที่มีความรุนแรงน้อยลงทั่วโลก

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวและโรงแรมของจังหวัดภูเก็ตยังคงมีแนวโน้มไปในทางการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และคาดว่าภายในสิ้นปี พ.ศ. 2565 สถานการณ์ในตลาดการท่องเที่ยวและตลาดโรงแรมมีแนวโน้มที่ดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับปี พ.ศ. 2563 - พ.ศ. 2564 การฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวยังคงต้องขึ้นอยู่กับปัจจัยของมาตรการในประเทศอื่นๆ อีกด้วย โดยเฉพาะเป็นอย่างยิ่งก็คือมาตรการการเข้า-ออกประเทศของประเทศจีน ซึ่งเดิมเป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวที่สำคัญในตลาดโรงแรมและการท่องเที่ยวในประเทศไทย ทั้งนี้การท่องเที่ยวในจังหวัดภูเก็ตยังได้รับความสนใจอย่างต่อเนื่องจากชาวต่างชาติ ที่สามารถมองเห็นได้จากสถิติของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในแต่ละท่าอากาศยาน บวกกับมาตรการของรัฐบาลซึ่งมุ่งหน้าที่จะเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบภายในวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.

2565 ซึ่งการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยได้ประเมินไว้ว่า จำนวนนักท่องเที่ยวในปีพ.ศ. 2565 จะเฉลี่ยอยู่ที่จำนวนประมาณ 500,000 คนต่อเดือน โดยส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวจากตลาดของประเทศเพื่อนบ้าน ระยะไม่ห่างจากประเทศไทย เช่น อินเดีย เป็นต้น ส่วนในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี คาดว่านักท่องเที่ยวต่างชาติอาจมีจำนวนมากกว่า 1 ล้านคนต่อเดือน ด้วยนักท่องเที่ยวจากตลาดระยะทางไกล เช่นประเทศในทวีปยุโรป และสหรัฐอเมริกา

ในส่วนของอุปทาน ข้อมูลและแผนธุรกิจของโรงแรมชื่อเสียงระดับนานาชาติหลายโรงแรมที่เปิดเผยการลงทุนที่จังหวัดภูเก็ต เครือข่ายของกลุ่มโรงแรมที่มีชื่อเสียงเหล่านี้ไม่เพียงแต่ดึงดูดนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศ แต่ยังทำให้ทั่วโลกได้รู้จักภูเก็ตในฐานะทำเลที่น่าลงทุนทางด้านอสังหาริมทรัพย์อีกทางหนึ่งด้วย ถึงแม้ว่าโรงแรมบางแห่งมีการขยายวันเปิดดำเนินออกไปบ้างแต่อีกหลายๆ โรงแรมยังคงเป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ หลังจากผลกระทบของการแพร่ระบาดไวรัสโควิด-19 จะสามารถเห็นได้ว่าโรงแรมซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเครือโรงแรมขนาดใหญ่ หรือประกอบการภายใต้แบรนด์ที่มีชื่อเสียง มีแนวโน้มที่จะประสบความสำเร็จในการควบคุมค่าใช้จ่าย รวมถึงมีความยืดหยุ่นมากกว่าในการปรับเปลี่ยนรูปแบบของการขายและการทำการตลาด จึงทำให้สามารถรอดพ้นผ่านวิกฤตในช่วงเวลา 2 ปีที่ผ่านมาได้ และคาดว่าจะยังคงเป็นที่ได้รับความสนใจมากขึ้นในกลุ่มนักท่องเที่ยวซึ่งมองหาประสบการณ์การท่องเที่ยวด้วยระดับการบริการเหนือชั้น โดยเฉพาะภายหลังจากสถานการณ์ของไวรัสโควิด-19 ที่ทำให้ทั้งโลกต้องหยุดเดินทางพักผ่อนในสถานที่ห่างไกล

การแข่งขันของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตคาดว่าจะเพิ่มสูงขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่ม Luxury ซึ่งเป็นคู่แข่งโดยตรงของทรัพย์สินฯ เนื่องจากมีแบรนด์โรงแรมระดับนานาชาติวางแผนการลงทุนและจะพร้อมเปิดดำเนินกิจการภายใน 4 ปีข้างหน้า การเพิ่มขึ้นของจำนวนโรงแรมดังกล่าวอาจทำให้อัตราการเข้าพักลดต่ำลง อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีความคิดเห็นว่าอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยยังสามารถปรับเพิ่มสูงขึ้นได้เมื่อเปรียบเทียบกับสถิติในช่วงที่เศรษฐกิจโลกอยู่ในภาวะปกติ และทรัพย์สินฯ จะยังคงได้รับความได้เปรียบจากการเป็นสมาชิกของกลุ่มเครือโรงแรม IHG (Intercontinental Hotels Group) ซึ่งมีฐานลูกค้าและฐานสมาชิกขนาดใหญ่ คาดว่าจะสามารถช่วยให้ทรัพย์สินฯ ประคองอัตราการเข้าพักไว้ให้ใกล้เคียงกับอัตราเดิม

ในช่วงเวลาที่ผ่านมา ในระยะวิกฤต บริษัทฯ มีความเห็นว่าผู้ประกอบการทรัพย์สินฯ ยังสามารถคงอัตราค่าห้องพักรายวันเฉลี่ยไว้ได้เป็นอย่างดี เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการเปิดห้องเพื่อดึงดูดลูกค้า โดยเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังในการจับจ่ายใช้สอยค่อนข้างสูง รวมถึงการเลือกทำการตลาดเพิ่มเติมกับตลาดคนไทย เพื่อประคองอัตราการเข้าพักและประคองให้ธุรกิจยังคงดำเนินได้อยู่ต่อไป แต่หากเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตพบว่าถึงแม้ทรัพย์สินฯ จะมีอัตราการเข้าพักที่ลดน้อยลง ก็ยังคงมีกลุ่มลูกค้าซึ่งให้ความสนใจจะเดินทางมาพักผ่อนและจ่ายอัตราค่าห้องพักที่ยังคงสูงอยู่ เนื่องด้วยแบรนด์และชื่อเสียงของโรงแรม นอกจากนี้ในช่วงระยะเวลา 2 ปีที่ผ่านมาการทำตลาดกับกลุ่มลูกค้าคนไทยเพิ่มขึ้นจากเดิม ซึ่งเดิมสัดส่วนกลุ่มลูกค้าคนไทยประมาณอัตราร้อยละ 5 มาเป็นอัตราร้อยละ 95 ซึ่งถือได้ว่าทรัพย์สินฯ มีโอกาสที่สามารถเพิ่มกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่โดยเฉพาะคนไทยมาทดแทนกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติในช่วงนอกฤดูท่องเที่ยวหรือในช่วงที่ธุรกิจท่องเที่ยวเบาบางลง (Low Season) ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าการแข่งขันของกลุ่มโรงแรม Luxury ในอนาคตจึงเป็นเรื่องของการบริการระดับคุณภาพที่สร้างความแตกต่าง รวมไปถึงทำเลที่ตั้งและทัศนียภาพอันเป็นเอกลักษณ์ซึ่งจะเป็นจุดขายหลักเพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวกลุ่มเป้าหมาย ซึ่งในปัจจัยเหล่านี้ ถือว่าทรัพย์สินฯ มีพร้อมและครบครัน จึงจะยังคงมีความได้เปรียบเมื่อเทียบกับคู่แข่งขันอื่นๆ ในกลุ่มโรงแรมระดับเดียวกัน

7 การวิเคราะห์ทางการเงิน

7.1 ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงิน

ข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงินซึ่งได้รับจากผู้บริหารโรงแรม ประกอบด้วยงบกำไร-ขาดทุนย้อนหลังเต็มปีปฏิทิน (มกราคม-ธันวาคม) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560-2564 และข้อมูลผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับคู่แข่งทางตรง (Competitive Set) ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2560-2562 และข้อมูลผลการดำเนินงานเปรียบเทียบกับคู่แข่งทางตรง (Competitive Set) ตั้งแต่เดือนมกราคม-มิถุนายน พ.ศ. 2563 ข้อมูลงบกำไร-ขาดทุนที่ได้รับและการวิเคราะห์ทางการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานระบบบัญชีของธุรกิจโรงแรม (Uniform System of Accounts for Hotels)

ข้อมูลที่ได้รับสำหรับการวิเคราะห์ทางการเงินมีความสมบูรณ์ โดยประกอบไปด้วยตัวเลขสำคัญเกี่ยวกับผลประกอบการ ได้แก่ อัตราการเข้าพัก ค่าห้องเฉลี่ย รายได้ห้องพักจำแนกตามช่องทางการขาย รายได้และค่าใช้จ่ายจำแนกตามแผนกบริการ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจำแนกออกเป็นค่าสวัสดิการพนักงานและค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งตัวเลขที่แสดงในงบกำไร-ขาดทุนเป็นตัวเลขที่รวมค่าธรรมเนียมการบริการ (Service Charge) ทั้งรายได้และค่าใช้จ่าย การวิเคราะห์ผลประกอบการย้อนหลังและสมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณโดยวิธีรายได้ ทั้งกรณีที่ 1 และ 2 ได้สรุปไว้ในหัวข้อ 7.3

7.2 รายการซื้อขาย

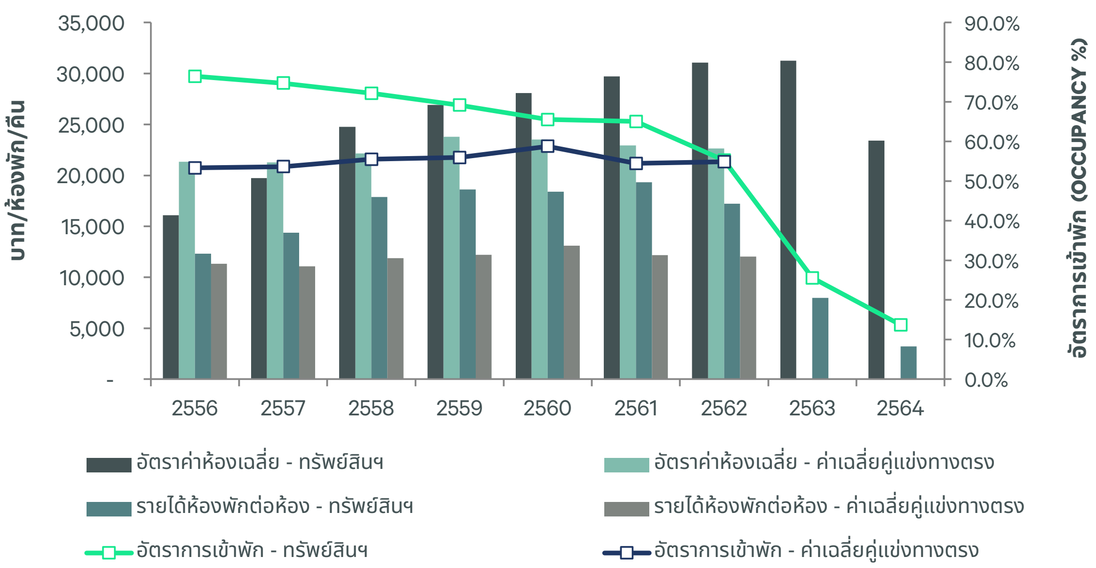
บริษัทฯ ไม่ได้รับข้อมูลเกี่ยวกับรายการซื้อขายใดๆ ในระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ของทรัพย์สินที่ประเมินจากผู้ว่าจ้าง

7.3 การวิเคราะห์ผลประกอบการ

7.3.1 อัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ย

แผนภูมิและตารางดังต่อไปนี้นำเสนออัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ยเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินฯ กับคู่แข่งทางตรง ซึ่งประกอบไปด้วยโรงแรมระดับบนจำนวน 5 โรงแรมในปี พ.ศ. 2560-2562 โดยโรงแรมคู่แข่งทางตรงทั้งหมดเป็นโรงแรมที่มีห้องพักประเภทวิลล่าส่วนตัว เป็นโรงแรมติดชายหาดฝั่งทะเลอันดามันในจังหวัดภูเก็ตและจังหวัดกระบี่ โรงแรมคู่แข่งทางตรงเดิม 5 โรงแรม ได้แก่ โรงแรมอมันปุรี โรงแรมตรีสรา โรงแรมบันยันทรี ภูเก็ต โรงแรมรายาวดี และโรงแรมริทซ์ คาร์ลตัน ภูเลย์เบย์ ส่วนโรงแรมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเพิ่มเติมเข้ามาในกลุ่มโรงแรมคู่แข่งทางตรงในปี พ.ศ. 2561 คือ โรงแรมโรสวูด ภูเก็ต ทั้งนี้แล้ว ซีบีอาร์อีมิได้รับข้อมูลเกี่ยวกับผลดำเนินงานของคู่แข่งทางตรงในปี พ.ศ. 2563-2564 จึงไม่มีการเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินฯ ในช่วงเวลาดังกล่าว

แผนภูมิแสดงผลประกอบการเปรียบเทียบระหว่างทรัพย์สินฯ กับโรงแรมคู่แข่งทางตรง (พ.ศ. 2556 -2564)



ผลประกอบการของทรัพย์สินฯ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 เป็นต้นมา มีความโดดเด่นกว่าค่าเฉลี่ยของคู่แข่งทางตรงอย่างต่อเนื่อง โดยเมื่อเปรียบเทียบรายได้ห้องพักทั้งปีต่อจำนวนห้องที่เปิดให้บริการทั้งปี (RevPAR) ค่าเฉลี่ยของคู่แข่งทางตรงอยู่ที่ประมาณ 12,000 บาทต่อห้อง ซึ่งทรัพย์สินฯ สามารถสร้างรายได้ห้องพักต่อห้องเป็นอันดับ 1 ที่ประมาณ 18,000-19,000 บาทต่อห้อง หรือประมาณ 60% มากกว่าค่าเฉลี่ยของคู่แข่ง ทั้งนี้เป็นผลมาจากทั้งอัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ยซึ่งอยู่ในระดับดีทั้ง 2 ตัวเลขชี้วัด ในขณะที่ปี พ.ศ. 2562 รายได้ห้องพักทั้งปีต่อจำนวนห้องที่เปิดให้บริการทั้งปี (RevPAR) ค่าเฉลี่ยของคู่แข่งทางตรงอยู่ที่ประมาณ 11,000 บาทต่อห้อง ซึ่งทรัพย์สินฯ สามารถสร้างรายได้ห้องพักต่อห้องเป็นอันดับ 2 ที่ประมาณ 15,665 บาทต่อห้อง หรือประมาณ 42.3% มากกว่าค่าเฉลี่ย โดยอันดับ 1 คือ โรงแรมอมันปุรี

ทรัพย์สินฯ มีอัตราการเข้าพักสูงสุดเมื่อเปรียบเทียบกับโรงแรมคู่แข่งทางตรงทั้งหมด โดยอัตราการเข้าพักในปี พ.ศ. 2560-2561 คือ ประมาณ 65% ลดลงจากช่วงปี พ.ศ. 2556-2559 ที่ระดับ 70% หรือมากกว่า อันเป็นผลกระทบจากสภาวะอุตสาหกรรมท่องเที่ยวจังหวัดภูเก็ตโดยรวม ในขณะที่ปี พ.ศ. 2562 มีอัตราการเข้าพักลดลงอยู่ที่ประมาณ 55% อย่างไรก็ตาม ระดับอัตราการเข้าพักดังกล่าวถือว่าอยู่ในเกณฑ์ดีเมื่อเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยอัตราการเข้าพักของโรงแรมในจังหวัดภูเก็ตประเภท Upscale Hotel ที่ประมาณ 74% ซึ่งรวมถึงโรงแรมที่มีค่าห้องน้อยกว่า ประกอบกับสภาวะตลาดโรงแรมจังหวัดชายฝั่งทะเลอันดามันซึ่งมีความผันผวนตามฤดูกาลและการแข็งค่าของเงินบาท

หากพิจารณาถึงค่าห้องเฉลี่ย ทรัพย์สินฯ มีค่าห้องเฉลี่ยเป็นอันดับที่ 2 หรือ 3 ในกลุ่มโรงแรมคู่แข่งทางตรง อัตราค่าห้องเฉลี่ยพักในปี พ.ศ. 2562 คือประมาณ 28,400 บาทต่อห้องต่อคืน คิดเป็นอัตราการเติบโต (CAGR) ประมาณ 6.0% ต่อปี ระหว่างปี พ.ศ. 2558-2562 ซึ่งเป็นปีที่ค่าห้องเฉลี่ยของทรัพย์สินฯ ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 20,000 บาทต่อห้องต่อคืน ทั้งนี้เป็นผลมาจากการปรับปรุงสภาพห้องพักให้อยู่ในสภาพดี สามารถแข่งขันได้กับโรงแรมอื่นๆ รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลางและการบริการอยู่เสมอ (ค่าห้องเฉลี่ยของทรัพย์สินฯ เป็นค่าห้องเฉลี่ยจากข้อมูลงบกำไร-ขาดทุน ซึ่งแตกต่างจากข้อมูล Competitive Set เล็กน้อย)

สำหรับอัตราการเข้าพักและรายได้ค่าห้องเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2563 – 2564 ทรัพย์สินฯ ได้รับผลกระทบมาจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จึงทำให้อัตราการเข้าพักของทรัพย์สินฯ ลดลงเป็นอย่างมาก จากปี พ.ศ. 2562 อัตราการเข้าพักของทรัพย์สินฯ ลดน้อยลงที่อัตราประมาณ 53.7% เหลืออยู่ทีประมาณ 25.6% และต่อมาในปี พ.ศ. 2564 หลังจากที่มีการแพร่ระบาดภายในประเทศไทยอย่างหนัก จึงมีการลดลงอย่างต่อเนื่องอีกครั้งหนึ่ง เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าเป็นการลดลงที่อัตรา 46.4% อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าทรัพย์สินฯ จะมีการปรับตัวในเรื่องของอัตราการเข้าพักที่ลดลงประมาณครึ่งตัว ทรัพย์สินฯ ก็ยังคงประคองอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ดีได้ โดยในปี พ.ศ. 2563 - 2564 อัตราค่าห้องเฉลี่ยของทรัพย์สินฯ อยู่ที่ประมาณ 31,268 บาท และ 23,404 ตามลำดับ

เมื่อเทียบกับข้อมูลคู่แข่งทางตรงแล้ว แสดงให้เห็นว่าในยามวิกฤต (ปี พ.ศ. 2564) ทรัพย์สินฯ ยังแสดงให้เห็นถึงผลประกอบการที่อยู่ในระดับเท่าๆ กันกับค่าเฉลี่ยของคู่แข่งทางตรง ซึ่งอยู่ที่อัตราค่าห้องเฉลี่ย 23,404 บาท เทียบกับค่าเฉลี่ยของคู่แข่งในระยะเวลาปี พ.ศ. 2556 -2562 ที่ประมาณ 21,000 – 23,000 บาท ในปีก่อนหน้า ในส่วนของรายได้ห้องพักต่อห้องของทรัพย์สินฯ ช่วงปี พ.ศ. 2563 – 2564 ได้รับผลกระทบจากการลดลงของอัตราการเข้าพัก จึงทำให้อยู่ที่ประมาณ 7,991 บาท และ 3,204 บาท ตามลำดับ เฉลี่ยแล้วเป็นการลดลงของรายได้ห้องพักต่อห้องที่ประมาณ 50% - 60% เทียบกับรายได้ในช่วงระยะเวลาปกติของทรัพย์สินฯ

สำหรับการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานอัตราการเข้าพักในปีแรกของการคาดการณ์ที่ 35% เนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ยังคงส่งผลให้มีการปิดน่านฟ้าสำหรับบางประเทศ แต่เมื่อความรุนแรงและความเสี่ยงในการติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ลดน้อยลงหลังจากที่ประชากรทั่วโลกได้รับการฉีดวัคซีนแล้ว จึงทำให้ฝ่ายภาครัฐในหลายประเทศเริ่มวางมาตรการสำหรับการต้อนรับนักท่องเที่ยวกลับมา ซึ่งหนึ่งในประเทศเหล่านั้นก็ได้แก่ ประเทศไทย ซึ่งมุ่งหน้าจะฟื้นฟูเศรษฐกิจ โดยเฉพาะสำหรับธุรกิจประกอบการโรงแรมหรือเกี่ยวกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว สำหรับการคาดการณ์ปีที่ 2 บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานอัตราการเข้าพักที่ 50% เนื่องจากซีบีอาร์อีคาดว่าอัตราการเข้าพักจะเต็มช่วงวันหยุดยาว วันหยุดนักขัตฤกษ์ และช่วงสิ้นปีซึ่งเป็น High Season สำหรับการท่องเที่ยว บริษัทฯ คาดว่าเมื่อถึงปี พ.ศ. 2566 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่กลับคืนมาสู่ภาวะปกติและนักท่องเที่ยวต่างชาติมีความมั่นใจเดินทางมากขึ้น จึงทำให้อัตราการเข้าพักของทรัพย์สินฯ ค่อยๆ ฟื้นตัวกลับมา แต่ยังคงสะท้อนถึงความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจโลกซึ่งกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวเป้าหมายซึ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวตะวันตก

หลังจากนั้นในปี พ.ศ. 2567 - 2568 เป็นต้นไป อัตราการเข้าพักจะปรับเพิ่มขึ้นเป็น 65% และคงที่ที่ประมาณ 67% ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกันกับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของทรัพย์สินฯ ที่ประมาณ 68% จากปี พ.ศ. 2556 – 2562 บริษัทฯ คาดการณ์ว่า สืบเนื่องมาจากผลกระทบของโควิด-19 ที่ทำให้ผู้ประกอบการของทรัพย์สินฯ ต้องเปลี่ยนกลยุทธ์ในการดึงดูดลูกค้าและการทำการตลาด ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวคนไทยผู้มีกำลังจับจ่ายใช้สอยสูง หันมาให้ความสนใจกับทรัพย์สินฯ มากขึ้น บวกกับความได้เปรียบจากการเป็นโรงแรมในเครือของ IHG ซึ่งจะทำให้ทรัพย์สินฯ เป็นที่รู้จักมากขึ้น และสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้านานาชาติได้อย่างรวดเร็วขึ้น

ส่วนค่าห้องเฉลี่ยนั้น บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานที่ 26,000 บาทต่อคืนในปีแรกของการคาดการณ์ โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลประกอบการย้อนหลังของทรัพย์สินฯ ซึ่งบริษัทฯ คาดการณ์ว่าการเปลี่ยนแปลงเดือนต่อเดือนของค่าห้องเฉลี่ยในช่วงปี พ.ศ. 2565 จะมีความใกล้เคียงกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าห้องเฉลี่ยของทรัพย์สินฯ ในช่วงระยะ 5 ปี ย้อนหลัง และคาดการณ์ว่าในช่วงระยะไตรมาสที่ 4 ของปีพ.ศ. 2565 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวมาเข้าพักเพิ่มมากขึ้นกว่าปกติ เนื่องจากเป็นช่วง High Season แรกหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 หลังจากที่มีการประกาศมาตรการการเปิดประเทศอย่างเป็นทางการ

ในปีที่ 2 ของการคาดการณ์ ในปี พ.ศ. 2565 คาดว่าจะมีเริ่มยอดการจองห้องพักจากชาวต่างประเทศเข้ามามากขึ้น เมื่อสภาวะเศรษฐกิจทั่วโลกเริ่มมีความผันผวนน้อยลง โดยค่าเฉลี่ยห้องพักจะปรับเพิ่มอีกประมาณ 5% เป็นประมาณ 27,300 บาทต่อคืน และในปี พ.ศ. 2566 เป็นต้นไป ซีบีอาร์อีมีความคิดเห็นว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวจะเริ่มกลับมาเป็นปกติ มียอดจองห้องพักจากชาวต่างประเทศ และเนื่องจากมีอุปสงค์การท่องเที่ยวสะสมจะเป็นผลบวกให้ค่าห้องพักปรับเพิ่มขึ้นเทียบเคียงได้กับก่อนสถานการณ์โควิด-19 ซึ่งเท่ากับเฉลี่ยประมาณ 28,000 – 30,000 บาทต่อคืนประมาณ 31,000 บาทต่อคืน หลังจากนั้นค่าเฉลี่ยห้องพักจะปรับขึ้นประมาณ 3.0% ต่อปี โดยคำนึงถึงโรงแรมคู่แข่งในบริเวณใกล้เคียงที่จะเปิดให้บริการ กลุ่มฐานลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้นจากการทำการตลาดและจากการเข้าร่วมกับกลุ่มเครือโรงแรม IHG โดยค่าเฉลี่ยห้องพักที่มากกว่า 30,000 บาทต่อคืนได้สะท้อนการปรับปรุงอาคารห้องพักให้มีสภาพดีขึ้น รวมถึงการปรับปรุงห้องพัก The View ให้สามารถปรับเพิ่มค่าห้องเฉลี่ยที่สูงขึ้นแล้ว

7.3.2 รายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

รายได้ห้องพักของทรัพย์สินฯ คิดเป็นประมาณ 66% ของรายได้รวมทั้งหมด ส่วนรายได้อาหาร-เครื่องดื่ม คิดเป็นประมาณ 20% และรายได้อื่นๆ เช่น รายได้จากแผนกสปา รายได้จากแผนกกีฬาและกิจกรรม รายได้จากการรับ-ส่งแขก และรายได้จากการขาย

ของที่ระลึก เป็นต้น คิดเป็นประมาณ 12% - 13% ของรายได้รวมทั้งหมด ตามลำดับ โครงสร้างรายได้ดังกล่าวถือว่าสอดคล้องกับโครงสร้างรายได้ของโรงแรมโดยทั่วไป

รายได้รวมของทรัพย์สินฯ ระหว่างปี พ.ศ. 2560-2562 เฉลี่ยแล้วมีการเปลี่ยนแปลงที่อัตราประมาณ -3% ต่อปี อันเนื่องมาจากอัตราการเข้าพักปี พ.ศ. 2562 ซึ่งลดลงต่ำกว่าเกณฑ์ปกติของทรัพย์สินฯ ส่วนระหว่างปี พ.ศ. 2563-2564 รายได้รวมของทรัพย์สินฯ ปรับลดลงกว่า 50% ในแต่ละปี เนื่องจากผลกระทบของไวรัสโควิด-19 ที่ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลงเป็นอย่างมาก

อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) ปรับจากระดับ 40.3% ของรายได้รวมในปี พ.ศ. 2561 มาเป็น 36.7% ของรายได้รวมในปี พ.ศ. 2562 อันเป็นผลมาจากรายได้ที่ลดลงในปี พ.ศ. 2562 ถึงแม้ว่าจะมีการควบคุมค่าใช้จ่ายทางตรงของแต่ละแผนก และค่าใช้จ่ายคงที่โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารงานทั่วไป ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายการตลาด ส่วนอัตรากำไรจากการดำเนินสุทธิ (NOI) ของโรงแรมก่อนหักค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุงอาคารอยู่ที่ประมาณ 30% ของรายได้รวม ซึ่งถือว่าอยู่ในเกณฑ์ดี ต่อมาในปีพ.ศ. 2563 อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) ของทรัพย์สินฯ ปรับระดับจาก 36.7% ลดลงไปที่ 23.7% เป็นผลดีจากการควบคุมค่าใช้จ่ายและการวางแผนการดำเนินงานในแต่ละแผนก ให้รับหน้าที่หลากหลายกันมากขึ้น และการหมุนเวียนของหน้าที่ที่รับผิดชอบ ซึ่งทำให้ค่าใช้จ่ายไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับรายได้รวมซึ่งลดลงอย่างมีนัยสำคัญ จนกระทั่งปี พ.ศ. 2564 ซึ่งประเทศไทยได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จึงทำให้ทรัพย์สินฯ ไม่สามารถเปิดดำเนินงานได้จากคำสั่งของทางภาครัฐ ทำให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นลดลงไปมากกว่า 250% เทียบกับปี พ.ศ. 2563

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 ได้ใช้การวิเคราะห์ 3 วิธี ได้แก่ การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 5 ปี และ 10 ปี การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางตรงโดยพิจารณากำไรจากการดำเนินงานช่วง 5 ปี (หักอัตราเงินเฟ้อ) และนำมูลค่าเฉลี่ยจากทั้ง 3 วิธีมานำเสนอเป็นมูลค่าจากวิธีรายได้

8.3 ปัจจัยการพิจารณา

สถานที่ตั้ง

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

ลักษณะทรัพย์สิน

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

ผลประกอบการและภาวะการณ์กระแสเงินสด

- จากข้อมูลผลประกอบการย้อนหลังของทรัพย์สินฯ อัตราการเข้าพักในปัจจุบันลดลงจากตัวเลขช่วงปี พ.ศ. 2555-2558 ซึ่งอยู่ที่ระดับมากกว่า 70% มาเป็นประมาณ 65% - 69% ในปี พ.ศ. 2559-2561 และ 55% ในปี พ.ศ. 2562 อันเป็นผลมาจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลก สภาวะชะลอตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทยจากจำนวนนักท่องเที่ยวจีนที่ลดลง และการแข่งขันของกลุ่มโรงแรมระดับบนที่มีอุปทานใหม่ในจังหวัดภูเก็ต อีกทั้งเรื่องค่าเงินบาทที่แข็งตัวในปี พ.ศ. 2562 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวโดยตรง ทำให้อัตราการเข้าพักในปี พ.ศ. 2563 – 2564 ลดลงกว่าครึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ที่ 25.6% และ 13.7% ตามลำดับ
- ตลาดโรงแรมจังหวัดพังงาและจังหวัดบริเวณทะเลอันดามัน เป็นตลาดที่มีผลประกอบการผันผวนระหว่างปี อันเป็นผลมาจากสภาพภูมิอากาศและฤดูกาลท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก ดังนั้น ผลประกอบการของโรงแรมจึงมีความผันผวนในแต่ละไตรมาส
- จากการพิจารณางบกำไร-ขาดทุน 5 ปี ย้อนหลัง อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้น (GOP) ของทรัพย์สินฯ อยู่ที่ประมาณ 35% - 40% ในช่วงเวลาปกติของการประกอบธุรกิจ (ปี พ.ศ. 2560 – 2562) ในขณะที่อัตรากำไรจากการดำเนินงานสุทธิ (NOI) ก่อนหักค่าใช้จ่ายสำรองปรับปรุงอาคารอยู่ที่ประมาณ 30% ซึ่งถือว่าเป็นผลประกอบการในเกณฑ์ดีสำหรับทรัพย์สินประเภทโรงแรม สำหรับช่วงเวลาที่ทรัพย์สินฯ ได้รับผลกระทบจากไวรัสโควิด-19 อัตรากำไรจากการดำเนินงานขั้นต้นลดลงไปที่ประมาณ 23.7% และ -37% ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลกระทบโดยตรงจากความจำเป็นในการปิดการดำเนินงานโรงแรม และแรงกดดันทางเศรษฐกิจจากไวรัสโควิด-19 โดยอัตราดำเนินงานสุทธิปรับลดลงมาที่ประมาณ 20% และ -38%

สภาวะตลาด

- ในช่วงระยะเวลา 2-3 ปีที่ผ่านมา มีจำนวนอุปทานของโรงแรมใหม่บนเกาะยาวน้อยเพิ่มขึ้น โดยเป็นโรงแรมประเภท Mid-range ซึ่งมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรมด้อยกว่าทรัพย์สินฯ และมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคนละกลุ่ม อย่างไรก็ตาม อุปทานของโรงแรม Luxury ในจังหวัดภูเก็ตและเกาะสมุย ซึ่งถือว่าเป็นทำเลคู่แข่งทางตรงของทรัพย์สินฯ มีจำนวนเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะโรงแรมที่บริหารจัดการภายใต้แบรนด์ระดับนานาชาติ เช่น โรงแรมเดอะ ริทซ์ คาร์ลตัน เกาะสมุย (The Ritz-Carlton Koh Samui) โรงแรมโรสวูด ภูเก็ต (Rosewood Phuket) และ โรงแรมคิมป์ตัน คีตาเล สมุย (Kimpton Kitalay Samui) เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีจำนวนอุปทานใหม่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและวางแผนดังที่ได้แจกแจงรายละเอียดไว้ในหัวข้อ 6.4 ดังนั้นสภาวะตลาดจึงมีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง
- อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวได้รับผลกระทบมากที่สุดจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ซึ่งในปี พ.ศ. 2563 – 2564 ตลาดภูเก็ตยังได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการที่ภาครัฐสั่งให้มีการปิดน่านฟ้าระหว่างประเทศในเดือนมีนาคม รวมไปถึงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนซึ่งเป็นความต้องการเป็นอันดับต้นๆ ของจังหวัดภูเก็ตตั้งแต่ปลายปี 2562 ผลักดันให้ผู้ประกอบการโรงแรมปิดกิจการชั่วคราวหรือเปลี่ยนเป้าหมายเป็นอุปสงค์ภายในประเทศแทน ต่อมาในปี พ.ศ. 2565 หลังจากความเสี่ยงและความรุนแรงของไวรัสโควิด-19 ลดน้อยลงอย่างมีนัยสำคัญ ทำให้มีการประกาศมาตรการเปิดประเทศอย่างเป็นทางการจากหลากหลายประเทศ ซึ่งประเทศไทยได้รับการตอบรับอย่างดีจากนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้นช่วงไตรมาสที่ 1 และ 2 ของปี พ.ศ. 2565 ที่ยอดสะสมเกินกว่า 500,000 คน ซึ่งเกินกว่าจำนวนทั้งปีในพ.ศ. 2564

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

- การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดคำจำกัดความได้ว่าเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สิน ภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด การใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันอาจมิได้สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินเสมอไป การวิเคราะห์ว่าการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบันของทรัพย์สินสอดคล้องกับแนวคิดนี้หรือไม่ ต้องพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ทางเลือกอื่นๆ ที่สอดคล้องกับปัจจัยในการพัฒนาข้างต้น ได้แก่ ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน และรวมถึงรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพการใช้ประโยชน์ เพราะฉะนั้นการใช้ประโยชน์ทางเลือกที่

สะท้อนแนวคิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด จะต้องสอดคล้องปัจจัยในการพัฒนา และสามารถสร้างผลตอบแทนหลังหักรายจ่ายที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงสภาพทรัพย์สิน มากกว่าผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

จากการพิจารณาทรัพย์สินที่ประเมิน โดยคำนึงถึงสถานที่ตั้ง ข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน บริบทของตลาด การพัฒนาและอุปทานในอนาคตในบริเวณใกล้เคียงแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นสรุปว่า การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินนี้

การลงทุน

- จากทำเลที่ตั้งและทัศนียภาพอันเป็นจุดเด่นของทรัพย์สินฯ รวมถึงการบริหารจัดการโรงแรมระดับนานาชาติ ทำให้ทรัพย์สินฯ ยังคงเป็นโรงแรมที่มีอัตราการเข้าพักและค่าห้องเฉลี่ยที่อยู่ในระดับสูง รวมถึงมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานดีสม่ำเสมอ ฉะนั้นการลงทุนในทรัพย์สินฯ จึงน่าจะก่อให้เกิดอัตราผลตอบแทนที่ดี ทั้งส่วนเพิ่มมูลค่าและกระแสเงินสดระหว่างปี

8.4 สมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณ

- จำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ประเมินถึงเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 คือ 56 วิลล่า ทั้งนี้บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าโรงแรมได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ในการให้บริการ โดยจะเปิดจำนวนวิลล่าเพียงบางส่วนแบบสลับและหมุนเวียนกันไปในแต่ละช่วงปี เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนผู้เข้าพักที่เปลี่ยนแปลง หลังจากนั้นซีบีอาร์อีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติจะเริ่มเพิ่มขึ้นและจำนวนห้องพักที่เปิดให้บริการจะปรับเป็นการให้บริการแบบเปิดวิลล่าทั้งหมด เพื่อรองรับจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นภายหลังจากการเปิดประเทศอย่างเต็มรูปแบบ
- สืบเนื่องจากการประกาศอย่างเป็นทางการของการเปิดประเทศในกลุ่มประเทศนานาชาติ ซีบีอาร์อีคาดว่าการเดินทางข้ามประเทศจะเริ่มกลับมาสู่ภาวะปกติในช่วงปลายปี พ.ศ. 2565 และกิจการโรงแรมจะกลับมาดำเนินงานได้ตามปกติในปี พ.ศ. 2567 ดังนั้นในช่วงวันที่ประเมินจนถึง พ.ศ. 2566 ซีบีอาร์อีคาดว่าอัตราการเข้าพักจะเต็มเฉพาะช่วงวันหยุดยาว วันหยุดนักขัตฤกษ์ และช่วงปลายปีในไตรมาสที่ 4 ซึ่งทำให้อัตราการเข้าพักปรับขึ้นที่ประมาณ 31% ในปีแรกของการคาดการณ์ ส่วนในปีที่ 2 ของการคาดการณ์ ซีบีอาร์อีตั้งข้อสมมติฐานว่าอัตราการเข้าพักจะเพิ่มมากขึ้น อยู่ที่ประมาณ 50% เมื่อการเดินทางข้ามประเทศมีความสะดวกมากขึ้นท่ามกลางสถานการณ์ที่มีข้อกำหนดในการเดินทางระหว่างแดนผ่อนคลายลง

  ส่วนอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยนั้น บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

  - ในปี พ.ศ. 2565 ซีบีอาร์อีอ้างอิงอัตราค่าห้องพักจากผลประกอบการย้อนหลัง 5 ปี ของทรัพย์สินฯ โดยพิจารณาอัตราค่าห้องพักในช่วงปี พ.ศ. 2560 – 2562 เป็นสำคัญ เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่มีการดำเนินธุรกิจในภาวะปกติ และคำนึงถึงผลประกอบการที่มีการปรับลดลงอันเนื่องมาจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 จากปีก่อนหน้า คือประมาณ 26,000 บาทต่อคืน
  - ในปี พ.ศ. 2566 ค่าเฉลี่ยห้องพักจะปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 5% จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ที่ดีขึ้น เป็นประมาณ 27,300 บาทต่อคืน
  - ในปี พ.ศ. 2567 เป็นต้นไป คาดว่าจะเริ่มมียอดการจองห้องพักจากนักท่องเที่ยวต่างขาติเข้ามาอย่างต่อเนื่อง บวกกับจำนวนนักท่องเที่ยวคนไทยซึ่งรู้จักทรัพย์สินฯ มากขึ้น เนื่องจากเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในการทำตลาดในช่วงโควิด-19 ค่าเฉลี่ยห้องพักจะปรับเพิ่มอีกที่อัตราคงที่ที่ประมาณ 3% ต่อปี เป็นประมาณ 28,000 – 30,000 บาทต่อคืน
  - ในปี พ.ศ. 2568 เป็นต้นไป ซีบีอาร์อีมีความคิดเห็นว่าสถานการณ์การท่องเที่ยวจะเริ่มกลับมาเป็นปกติ มียอดจองห้องพักจากชาวต่างประเทศ และเนื่องจากมีอุปสงค์การท่องเที่ยวสะสมจะเป็นผลบวกให้ค่าห้องพักปรับเพิ่มขึ้นเทียบเคียงได้กับก่อนสถานการณ์โควิด-19 ประมาณ 31,000 บาทต่อคืน
- บริษัทฯ อ้างอิงข้อมูลจากงบกำไร-ขาดทุนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างสำหรับข้อสมมติฐานรายรับและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยนำรายได้มาคำนวณเป็นสัดส่วนรายได้ต่อห้องพักที่มีการเข้าพัก บริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานว่ารายได้อื่นๆ ที่มิใช่รายได้จากห้องพักจะปรับ

เพิ่มขึ้นประมาณ 2.0% ในแต่ละปี รวมถึงปรับเพิ่มขึ้นเป็นอัตราส่วนกับจำนวนห้องพักที่มีการเข้าใช้ ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบริษัทฯ ตั้งข้อสมมติฐานเป็นอัตราส่วนของรายได้แต่ละแผนก ดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายห้องพักในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณ 15% - 18% ของรายได้ห้องพัก หรือที่ประมาณ 60 ล้านบาทหลังคงที่หลังจากโรงแรมกลับมาเปิดให้บริการวิลล่าแบบเต็มรูปแบบ
- ค่าใช้จ่ายแผนกอาหารและเครื่องดื่มในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณ 68% ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม ในขณะที่จะลดลงตามสัดส่วนของรายได้อาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้น โดยปีที่ 2 ปีที่ 3 และปีที่ 4 ของการคาดการณ์ จะลดลงมาเหลือประมาณ 65% 63% และ 63% ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม ตามลำดับ และปีต่อๆ ไปจะคงที่ที่ประมาณ 63% ตามข้อมูลจากงบกำไร-ขาดทุนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในอดีต
- ค่าใช้จ่ายแผนกสปา คิดเป็นประมาณ 7% ของรายได้แผนกสปา ตามข้อมูลจากงบกำไร-ขาดทุนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในอดีต ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเกิดขึ้นเมื่อมีลูกค้ามาใช้บริการ ทำให้ไม่ได้มีความแตกต่างในระหว่างสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19
- ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกิจกรรมและกีฬาในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณ 80% ของรายได้กิจกรรมและกีฬาในปีแรกของการคาดการณ์ เพื่อบำรุงรักษา ซ่อมแซม และเก็บรักษาอุปกรณ์ต่างๆให้อยู่ในสภาพที่ดีและปลอดภัยเสมอ และปรับลดลงเรื่อยๆ เป็น 77% ก่อนจะคงที่ที่ประมาณ 76% หรือประมาณ 20 ล้านบาท ตามข้อมูลจากงบกำไร-ขาดทุนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในอดีต
- ค่าใช้จ่ายบริการรับ-ส่งแขกในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณ 135% ของรายได้บริการรับ-ส่งแขก และจะลดลงตามสัดส่วนของรายได้บริการรับ-ส่งแขกที่เพิ่มขึ้น ก่อนลดลงมาที่อัตรา 131% ในปีที่สองของการคาดการณ์ และคงที่ในอัตราประมาณ 127% ของรายได้บริการรับ-ส่งแขก ตามลำดับ และปีต่อๆ ไปจะคงที่ที่ประมาณ 127% หรือประมาณ 40 ล้านบาทต่อปี ตามข้อมูลจากงบกำไร-ขาดทุนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างในอดีต
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ในปีแรกของการคาดการณ์ คิดเป็นประมาณ 40.5% ของรายได้ และจะปรับลดลงตามมาความสามารถในการบริหารงบประมาณในส่วนนี้ได้ดียิ่งขึ้นจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 โดยปีที่ 2 ปีที่ 3 และปีที่ 4 ของการคาดการณ์ จะลดลงมาเหลือประมาณ 36% - 37% และปีต่อๆ ไปจะคงที่ที่ประมาณ 36% ของรายได้อื่นๆ

- ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง บริษัทฯ ได้นำมาคำนวณเป็นสัดส่วนต่อห้องพักทั้งหมด และตั้งข้อสมมติฐานโดยอ้างอิงจากผลประกอบการย้อนหลัง ประกอบกับสัดส่วนค่าใช้จ่ายของโรงแรมในระดับเดียวกัน
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Undistributed Operating Expenses) ถูกแบ่งเป็นค่าใช้จ่ายคงที่กับค่าใช้จ่ายแปรผัน (เงินเดือนพนักงาน) โดยค่าใช้จ่ายในการคาดการณ์ปีแรก อยู่ที่ประมาณ 53 ล้านบาท และปรับตัวขึ้นเล็กน้อยตามจำนวนของการเข้าพักที่เพิ่มขึ้นต่อปี ก่อนจะคงที่ที่ประมาณ 129 – 136 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงตามงบกำไร-ขาดทุนของทรัพย์สินฯ
- ค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมและค่าใช้จ่ายอื่นๆที่นำมาพิจารณาในการประเมินฯ ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง มีดังต่อไปนี้
    - ค่าบริหารจัดการประเภทค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee): ร้อยละ 2 ของรายได้รวม
    - ค่าบริหารจัดการประเภทค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee): ร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงานเบื้องต้น
    - ค่าใช้จ่ายสำรองในการปรับปรุงอาคาร: ร้อยละ 4 ของรายได้รวม
- ซีบีอาร์อีมีความคิดเห็นว่าทรัพย์สินจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพห้องพัก เฉพาะงานสถาปัตย์ ภายในปี พ.ศ. 2568 เพื่อคงสภาพโครงสร้างของทรัพย์สินฯ ซึ่งประกอบไปด้วยโครงสร้างไม้เป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายที่ซีบีอาร์อีคาดการณ์อยู่ที่ ประมาณ 800,000 บาทต่อวิลล่า หรือประมาณ 44.8 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายการปรับปรุงได้ถูกรวมไปในการวิเคราะห์กระแสเงินสด 5 ปี และ 10 ปี ส่วนการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทน ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ถูกคิดลดกลับมา ณ วันที่ประเมินที่อัตรา 1% (ข้อสมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าก่อสร้าง) ดังนั้น ค่าใช้จ่ายการปรับปรุงในวิธีการวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนคือประมาณ 43 ล้านบาท
- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ซีบีอาร์อีได้คำนวณภาษีตามข้อบังคับฉบับใหม่ซึ่งมีผลตั้งแต่ปี พ.ศ. 2563 เป็นต้นไป โดยอ้างอิงราคาประเมินกรมธนารักษ์ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเฉพาะอาคาร และอัตราค่าภาษีที่เคยจ่าย ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 3-3.5 ล้านบาทต่อปี อย่างไร

ก็ตาม ซีบีอาร์อีเข้าใจว่าการจัดเก็บภาษีจะมีการรวมพื้นที่สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เช่น รั้วและทางเดินรอบโครงการ ซึ่งยอดการจัดเก็บจริงน่าจะเทียบเคียงได้กับยอดในปีที่ผ่านมา

- อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทนยังคงเท่ากันกับการประเมินปี พ.ศ. 2562 เนื่องจากซีบีอาร์อีได้สะท้อนผลกระทบของสถานการณ์โควิดผ่านอัตราเข้าพัก ค่าห้องพักเฉลี่ย และกระแสเงินสด รวมถึงการคำนึงถึงความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญเรื่องผลกระทบจากสถานการณ์โควิดต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในระยะเวลาหลังจากมการออกมาตรการเปิดประเทศอย่างเป็นทางการจากนานาชาติ
- ในการประเมินโดยวิธีรายได้ บริษัทฯ ได้รวมค่าธรรมเนียมในการซื้อขายทรัพย์สิน ได้แก่ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงค่าใช้จ่ายการตลาดและกฎหมาย แต่ไม่ได้รวมถึงภาษีอื่นๆ ที่ไม่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น ภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นต้น

8.5 ข้อมูลเปรียบเทียบ/รายการซื้อขาย (เฉพาะที่ดิน)

ซีบีอาร์อีได้รวบรวมข้อมูลทรัพย์สินที่มีลักษณะใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งที่มีการเสนอขายและมีการซื้อขายในอดีต บริษัทฯ เห็นควรว่าทรัพย์สินเปรียบเทียบดังต่อไปนี้สามารถใช้อ้างอิงและเทียบเคียงกับมูลค่าตลาดของทรัพย์สินได้ (เฉพาะที่ดิน)

<u>ข้อมูลเปรียบเทียบของที่ดินแปลงที่ 1</u>

ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3	4
ประเภทของทรัพย์สิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน
สถานที่ตั้ง				
ถนน	ทางสาธารณประโยชน์	ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา เกาะยาวน้อย	ทางสาธารณประโยชน์	ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา เกาะยาวน้อย
ตำบล/แขวง	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย
อำเภอ/เขต	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว
จังหวัด	พังงา	พังงา	พังงา	พังงา
เนื้อที่ดิน				
ไร่	45.42	5.00	25.00	20.51
ตารางวา	18,169.00	2,000.00	10,000.00	8,205.00
ตารางเมตร	72,676.00	8,000.00	40,000.00	32,820.00
ราคาซื้อขาย				
ราคาเสนอขายทั้งแปลง (บาท)	**415,911,500**	**34,000,000**	**200,000,000**	**205,125,000**
ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท)	-	-	-	-
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565
รายละเอียดทรัพย์สิน				
ระยะติดถนน (เมตร)	10	10	8	140
ระยะติดหาด (เมตร)	150	85	100	ไม่มี
รูปร่าง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
สภาพพื้นที่	ที่ราบสลับที่ลาดชันติดทะเล	ที่ราบ	ที่ลาดชันตามแนวเขาและลาดชันลงสู่ชายหาด	ที่ลาดชันตามแนวเขาและลาดชันลงสู่ชายหาด
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	น.ส. 3 ก.	น.ส. 3 ก.	โฉนดที่ดิน และ น.ส. 3 ก.	น.ส. 3 ก.
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)
กฎหมายควบคุมอาคาร	บริเวณที่ 1, 2 และ 3	บริเวณที่ 1, 2	บริเวณที่ 1, 2 และ 3	บริเวณที่ 1, 2 และ 3
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ 5, 6	บริเวณที่ 5, 6	บริเวณที่ 5, 6	บริเวณที่ 6
กรรมสิทธิ์การถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์
แหล่งที่มาข้อมูล	ซีบีอาร์อี	ซีบีอาร์อี	ซีบีอาร์อี	ซีบีอาร์อี
การปรับแก้จากราคาเสนอขาย / การปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา				
ราคาก่อนการปรับแก้				
บาท/ตารางวา	**22,891**	**17,000**	**20,000**	**25,000**
บาท/ไร่	**9,156,508**	**6,800,000**	**8,000,000**	**10,000,000**

ข้อมูลเปรียบเทียบของที่ดินแปลงที่ 2

ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3
ประเภทของทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดิน	ที่ดินว่างเปล่า
สถานที่ตั้ง			
ถนน	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
ตำบล/แขวง	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย
อำเภอ/เขต	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว
จังหวัด	พังงา	พังงา	พังงา
เนื้อที่ดิน			
ไร่	4.07	3.01	4.26
ตารางวา	1,626.00	1,204.00	1,703.00
ตารางเมตร	6,504.00	4,816.00	6,812.00
ราคาซื้อขาย			
ราคาเสนอขายทั้งแปลง (บาท)	**35,365,500**	**16,555,000**	**23,416,250**
ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท)	-	-	-
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565	ไตรมาสที่ 3 ปี 2563	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565
รายละเอียดทรัพย์สิน			
ระยะติดถนน (เมตร)	40	105	12
รูปร่าง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
สภาพพื้นที่	ที่ลาดชันไปตามเนินเขา มีต้นไม้ขึ้นปกคลุม	ที่ลาดชันไปตามเนินเขา มีต้นไม้ขึ้นปกคลุมบางส่วน	ที่ลาดชันไปตามเนินเขา มีต้นไม้ขึ้นปกคลุม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	นส 3 ก.	นส 3 ก.	นส 3 ก.
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)
กฎหมายควบคุมอาคาร	บริเวณที่ 3	บริเวณที่ 3	บริเวณที่ 2 และ 3
กฎหมายสิ่งแวดล้อม (บริเวณ)	บริเวณที่ 6	บริเวณที่ 6	บริเวณที่ 6
กรรมสิทธิ์การถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์
แหล่งที่มาข้อมูล	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ
การปรับแก้จากราคาเสนอขาย / การปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา			
ราคาก่อนการปรับแก้			
บาท/ตารางวา	**21,750**	**13,750**	**13,750**
บาท/ไร่	**8,700,000**	**5,500,000**	**5,500,000**

จากข้อมูลดังกล่าวจะเห็นว่า ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินติดทะเลที่มีการเสนอขาย อยู่ระหว่างประมาณ 17,000 - 25,000 บาท/ตารางวา (ทรัพย์สินเปรียบเทียบของที่ดินแปลงที่ 1 - โรงแรม) ส่วนราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินไม่ติดทะเล มีการเสนอขายอยู่ระหว่างประมาณ 13,750 - 21,750 บาท/ตารางวา (ทรัพย์สินเปรียบเทียบของที่ดินแปลงที่ 2 - อาคารสนับสนุน) แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งของข้อมูลเปรียบเทียบหรือรายการซื้อขายทั้งหมด ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ข

ในการปรับแก้ราคาจากข้อมูลเปรียบเทียบ บริษัทฯ ได้ใช้อัตราการปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา โดยมีแนวความคิดในการปรับแก้ ดังนี้

- **อัตราการปรับแก้จากราคาเสนอขาย** คือ อัตราส่วนลดจากราคาเสนอขาย เพื่อสะท้อนราคาซื้อขายที่คาดว่าจะเกิดขึ้น อัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสมัครใจและการตัดสินใจของเจ้าของทรัพย์สินแต่ละราย รวมถึงสภาพตลาดและลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน
- **อัตราการปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา** คือ อัตราการเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินภายหลังจากที่มีการซื้อขายในอดีตจนถึงวันที่ประเมิน อัตราดังกล่าวขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งและสภาวะตลาด

  เนื่องจากข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดเป็นราคาเสนอขาย ดังนั้นซีบีอาร์อีจึงปรับแก้เฉพาะอัตราส่วนลดจากราคาเสนอขาย ภายหลังจากการปรับแก้จากราคาเสนอขายแล้ว ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ดินติดทะเล อยู่ระหว่างประมาณ 13,000 - 16,250บาท/ตารางวา และราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ดินไม่ติดทะเล อยู่ระหว่างประมาณ 9,625 - 15,225 บาท/ตารางวา

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

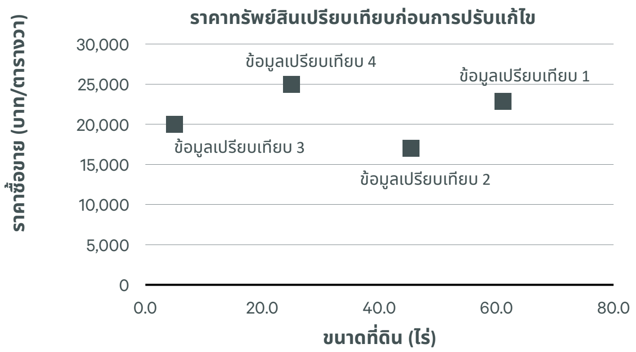
ภายหลังจากบริษัทฯ ทำการปรับแก้ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบด้วยปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ดิน ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง การเข้าออก ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน เช่น หน้ากว้าง รูปร่าง ลักษณะพื้นที่ ระยะติดทะเลและทัศนียภาพ รวมไปถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และศักยภาพในการพัฒนา ภายหลังจากการปรับแก้ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบด้วยปัจจัยต่างๆ แล้ว ราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ดินติดทะเล อยู่ระหว่างประมาณ 13,388 – 23,063 บาท/ตารางวา และราคาของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่ดินไม่ติดทะเล อยู่ระหว่างประมาณ 9,144 – 12,180 บาท/ตารางวา

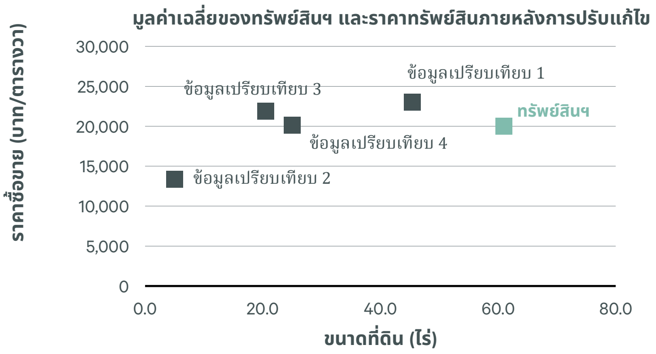
จากนั้นบริษัทฯ ใช้วิธีค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการคำนวณมูลค่าตลาดที่ดินของทรัพย์สิน โดยบริษัทฯ มีความเห็นว่าข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดมีความใกล้เคียงกับทรัพย์สินฯ จึงให้สัดส่วนการถ่วงน้ำหนักข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดเฉลี่ยเท่ากันทุกข้อมูล ซึ่งจากการถ่วงน้ำหนักดังกล่าวแล้ว ค่าเฉลี่ยของราคาทรัพย์สินเปรียบเทียบทั้งหมดมาคำนวณเป็นมูลค่าตลาดของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สิน ได้แก่

- <u>มูลค่าตลาดของที่ดินแปลงที่ 1:</u> 20,000 บาทต่อตารางวา หรือประมาณ 8,000,000 บาทต่อไร่
- <u>มูลค่าตลาดของที่ดินแปลงที่ 2:</u> 10,600 บาทต่อตารางวา หรือประมาณ 4,200,000 บาทต่อไร่

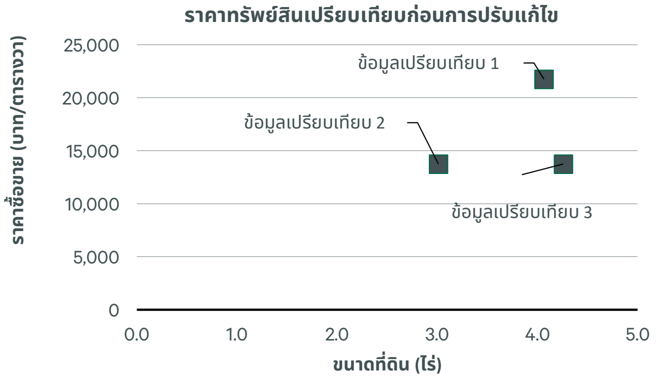
รายละเอียดการปรับแก้และตารางการคำนวณวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดได้แนบไว้ในภาคผนวก ข3 – วิธีต้นทุน

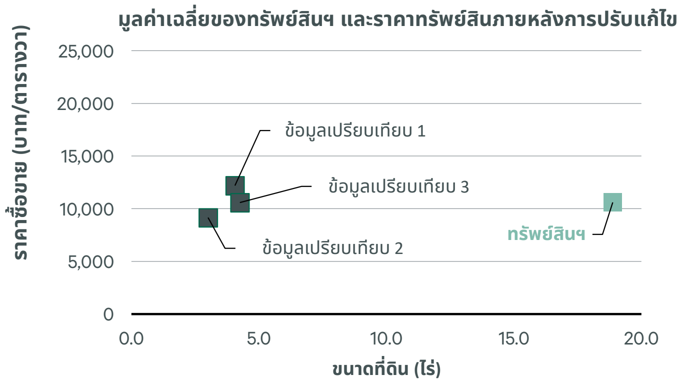
<u>ที่ดินแปลงที่ 1</u>





<u>ที่ดินแปลงที่ 2</u>





8.6 ประกาศแจ้งเตือนที่สำคัญ – ความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากไวรัสโคโรนา

การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (Covid-19) ซึ่งองค์การอนามัยโลกได้ประกาศให้เป็นภาวะการระบาดใหญ่ทั่วโลกเมื่อวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 นั้น กำลังส่งผลให้เกิดความไม่แน่นอนในระดับสูงแก่สภาวะตลาดทั้งภายในประเทศ และสภาวะตลาดทั่วโลก ตลาดการเงินของโลกถูกมองว่ากำลังประสบกับภาวะตกต่ำอย่างฉับพลันตั้งแต่ช่วงปลายเดือนกุมภาพันธ์ที่ผ่านมา โดยส่วนมากสืบเนื่องมาจากกระแสความกังวลของการระบาดใหญ่ทั่วโลก ทำให้มีผลต่อการค้า และความต้องการซื้อของตลาดที่ลดลง หลากหลายประเทศทั่วโลกเริ่มยกระดับมาตรการจำกัดการเดินทาง และเพิ่มมาตรการกักกัน และมาตรการการเว้นระยะห่างทางสังคม

กิจกรรมของตลาดกำลังได้รับผลกระทบเกือบทุกภาคส่วน ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เราจะพิจารณาเสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดโดยให้น้ำหนักน้อยลงกับข้อมูลหลักฐานทางการตลาดที่มีอยู่ก่อนหน้านี้เพื่อนำมาใช้เป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพราะในความเป็นจริงแล้วการตอบสนองต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (Covid-19) ในปัจจุบัน เป็นการเผชิญกับสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ซึ่งไม่เคยประสบมาก่อนและยากต่อการคาดการณ์

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราจะอยู่บนพื้นฐานของความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ความแน่นอนในระดับต่ำและระดับความระมัดระวังที่สูงขึ้นจึงควรถูกนำมาใช้กับรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเรามากกว่าสภาวะตลาดปกติ มูลค่าทรัพย์สินมีแนวโน้มที่อาจจะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างฉับพลันและอย่างมีนัยสำคัญมากกว่าในช่วงสภาวะตลาดปกติ เมื่อผลกระทบที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ในอนาคตจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (Covid-19) เกิดขึ้นต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ เราจึงแนะนำให้มีการหมั่นตรวจสอบการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้เป็นประจำ

เพื่อหลีกเลี่ยงข้อสงสัย ข้อสรุปเกี่ยวกับความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังที่กล่าวมาข้างต้นนั้น มิได้หมายความว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของเราไม่เป็นที่น่าเชื่อถือ ทว่าคำประกาศนี้มีขึ้นเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในข้อเท็จจริงที่ว่า – ในสถานการณ์ความไม่ปกติในปัจจุบันนั้น – ความไม่แน่นอนแม้เพียงเล็กน้อยก็สามารถส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้มากกว่ากรณีอื่น ข้อความเกี่ยวกับความไม่แน่นอนทางด้านการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระบุไว้เพื่อเป็นข้อระวัง แต่มิได้ทำให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นสิ้นผลแต่อย่างใด

8.7 ความผันผวนของตลาดที่เพิ่มขึ้น

บริษัทฯ ขอแจ้งให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์ในรายงานทราบถึงข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับแรงกดดันเงินเฟ้อทั่วโลก เป็นเหตุของอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และเหตุการณ์ความไม่สงบที่เกิดขึ้นล่าสุดในประเทศยูเครน ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่นอกเหนือไปจากการผลกระทบอย่างต่อเนื่องจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ในตลาดอสังหาริมทรัพย์บางประเภท เหตุการณ์ข้างต้นส่งผลต่อแนวโน้มความผันผวนที่มากขึ้นในตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งในระยะสั้นถึงระยะกลาง ทั้งนี้จากประสบการณ์ด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ผ่านมา บริษัทฯ พบว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคและนักลงทุนสามารถเปลี่ยนแปลงได้อย่างรวดเร็วในช่วงเวลาของความผันผวนที่เพิ่มขึ้น (สำหรับวัตถุประสงค์เพื่อการกู้ยืมที่มีหลักประกัน หรือการซื้อขายเท่านั้น) และการตัดสินใจให้กู้ยืมเงิน หรือการลงทุนใดๆ ควรสะท้อนถึงระดับความผันผวนที่เพิ่มขึ้นนี้

บริษัทฯ ขอย้ำเตือนให้ผู้ว่าจ้างและผู้ใช้ประโยชน์รายงานสังเกตว่าผลการประเมินมูลค่าที่กำหนดไว้ในรายงานนี้มีผลใช้ได้ ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อความเหมาะสม บริษัทฯ แนะนำให้มีการติดตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างใกล้ชิด โดยบริษัทฯ ยังคงติดตามการตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจากผู้ที่อยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

8.8 สรุปผลการประเมินมูลค่า

ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นนี้ บริษัทฯ ได้ทำการประเมินบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินไม่มีข้อจำกัด ข้อตกลงพิเศษ หรือภาระค่าใช้จ่ายที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้นใดๆ ซึ่งบริษัทฯ มิอาจทราบได้ และการประเมินดังกล่าวอยู่ภายใต้เงื่อนไขวิธีการประเมินและสมมติฐานการประเมินดังที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นว่ามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด ซึ่งพิจารณารวมถึงผู้เข้าใช้ประโยชน์ในพื้นที่ของทรัพย์สินฯ ที่มีอยู่ในปัจจุบันและสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ คำนวณโดยวิธีรายได้ เป็นมูลค่าที่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงสรุปผลการประเมินมูลค่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ดังต่อไปนี้

- มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไขสัญญาจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักษ์ชัวรี่ (สัญญาเช่าทรัพย์สิน) นับจากวันที่ประเมินถึงวันสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงระยะเวลาต่อสัญญาครั้งที่ 3 : **1,893,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยเก้าสิบสามล้านบาทถ้วน)**
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และปราศจากภาระผูกพันใดๆ: **2,075,000,000.- บาท (สองพันเจ็ดสิบห้าล้านบาทถ้วน)**
- มูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน: **1,197,000,000.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)**

การคำนวณมูลค่าโดยละเอียดได้แนบไว้ในภาคผนวก ข และมูลค่าที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขดังที่ได้แสดงไว้ในหัวข้อ สมมติฐาน การปฏิเสธความรับผิดชอบ ข้อจำกัดความรับผิด คุณสมบัติ และคำแนะนำโดยทั่วไปสำหรับการใช้รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

9 ข้อมูลการติดต่อ

เพ็ญธิดา ศรีสว่าง
ผู้อำนวยการ
แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โทร +66 2 119 2961
อีเมล penthida.srisawang@cbre.com

วรวิทย์ นาคสอิ้ง
รองผู้อำนวยการ
แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โทร +66 2 119 2963
อีเมล worawit.naksaing @cbre.com

แพรพันวา อารีเจริญเลิศ
ผู้ประเมิน
แผนกประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โทร +66 2 119 2964
อีเมล prapunwa.areecharoenlert@cbre.com

บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด
ชั้น 46 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นส์ เพลส
87/2 ถนนวิทยุ 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 knowledgably, 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
VALUATION SUMMARY
CBRE
Valuation Date 30-Jun-22

Year Ending December		**ACTUAL Dec-20**	**ACTUAL Dec-21**		**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Figures Expressed in THB							FORECAST		
Forecast Assumptions				CAGR=					
	CPI			1.7%	1.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	Nominal Wage Growth			1.7%	0.9%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Hotel	No of Rooms	56	56		56	56	56	56	56
	Occupancy Rate	25.6%	13.7%		31.5%	50.0%	65.0%	67.0%	67.0%
	Average Daily Rate ADR	31,268	23,404	3.5%	26,000	27,300	28,100	28,900	29,800
	RevPAR	7,991	3,204	24.9%	8,193	13,650	18,265	19,363	19,966
	Management Fee - Base	3.2%	1.8%		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%	0.7%		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Hotel Operation		Figures Expressed in THB'000					Figures Expressed in THB'000		
Total Operating Revenue		239,532	95,863	52.6%	121,830	456,032	609,739	642,578	659,839
Total Departmental Expenses		(77,594)	(62,649)	48.3%	(48,907)	(171,262)	(221,931)	(231,948)	(236,587)
Total Departmental Income		161,938	33,214	55.2%	72,923	284,769	387,807	410,630	423,252
Total Undistributed Expenses		(81,452)	(68,815)	27.8%	(53,133)	(129,155)	(136,060)	(138,840)	(141,617)
Gross Operating Profit		80,486	(35,601)	N.A.	19,791	155,614	251,748	271,790	281,636
Management Fee - Base		(7,728)	(1,733)		(2,437)	(9,121)	(12,195)	(12,852)	(13,197)
Management Fee - Incentive		0	0		(1,041)	(8,790)	(14,373)	(15,536)	(16,106)
Total Non-OP INC. and EXP.		(30,053)	(57,919)	-38.3%	(97,572)	(124,367)	(13,641)	(13,876)	(14,153)
Replacement Reserve (FF&E)		(9,581)	(686)		(4,873)	(18,241)	(24,390)	(25,703)	(26,394)
EBITDA Less Replacement Reserve		33,124	(95,939)	N.A.	(86,133)	(4,904)	187,149	203,823	211,786
Other Income		0	0		0	0	0	0	0
Net Income		33,124	(95,939)		(86,133)	(4,904)	187,149	203,823	211,786
Capital Expenditure		0	0		0	0	0	(44,800)	0
Net Cash Flow		**33,124**	**(95,939)**	N.A.	**(86,133)**	**(4,904)**	**187,149**	**159,023**	**211,786**
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue		13.8%	-100.1%		-70.7%	-1.1%	30.7%	31.7%	32.1%
Running Yield (Net Income)									
After FF & E & Management		1.7%	-5.1%		-4.6%	-0.3%	9.9%	10.5%	10.9%
Before FF & E & Management		2.7%	-4.9%		-4.1%	1.7%	12.6%	13.3%	13.8%

VALUATION APPROACHES			*Result*
Capitalisation of Inflation Adjusted Stabilised Year		**8.00%**	1,975,000,000
Discounted Cash Flow 5Yr	Discount Rate	**9.50%**	1,807,000,000
	Terminal Yield	**8.50%**	
Discounted Cash Flow 10Yr	Discount Rate	**10.00%**	1,897,000,000
	Terminal Yield	**9.00%**	

Adopted Value Parameters		
Initial Yield		-4.55%
Stabilised Yield		8.32%
Value per Room (THB)		33,803,571
5 Yr DCF	IRR	8.45%
	Terminal Yield	8.50%
10 Yr DCF	IRR	10.03%
	Terminal Yield	9.00%

THB 1,893,000,000
#NAME?

THE ADOPTED VALUE IS BASED ON THE ABOVE METHODS

Sensitivity Analysis Figures Expressed in THB'000

Five Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield

Terminal Yield	Internal Rate of Return				
	9.45%	8.95%	8.45%	7.95%	7.45%
9.50%	1,653,000	1,690,000	1,728,000	1,768,000	1,808,000
9.00%	1,727,000	1,766,000	1,806,000	1,847,000	1,889,000
8.50%	1,810,000	1,851,000	**1,893,000**	1,936,000	1,980,000
8.00%	1,904,000	1,947,000	1,991,000	2,036,000	2,083,000
7.50%	2,009,000	2,055,000	2,102,000	2,149,000	2,199,000

Valuation Sensitivity by Occ & ADR

ADR	Occupancy				
	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
-5.00%	1,466,000	1,594,000	1,720,000	1,845,000	1,971,000
-2.50%	1,546,000	1,677,000	1,806,000	1,936,000	2,065,000
0.00%	1,626,000	1,760,000	**1,893,000**	2,027,000	2,160,000
2.50%	1,706,000	1,843,000	1,981,000	2,118,000	2,254,000
5.00%	1,786,000	1,927,000	2,068,000	2,209,000	2,348,000

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

©2022 บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด | 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565

ประมาณการณ์ผลประกอบการ

Six Senses Yao Noi
TEN YEAR 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 December	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
NO OF ROOMS	56		56		56		56		56		56		56		56		56		56	
OCCUPANCY	31.5%		50.0%		65.0%		67.0%		67.0%		67.0%		67.0%		67.0%		67.0%		67.0%	
AVERAGE DAILY RATE	26,000.00		27,300.00		28,100.00		28,900.00		29,800.00		30,700.00		31,600.00		32,500.00		33,500.00		34,500.00	
ADR GROWTH			5.0%		2.9%		2.8%		3.1%		3.0%		2.9%		2.8%		3.1%		3.0%	
REVPAR (THB)	8,192.92		13,650.00		18,265.00		19,363.00		19,966.00		20,569.00		21,172.00		21,775.00		22,445.00		23,115.00	
	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio
OPERATING REVENUE																				
ROOMS	73,408,603	60.3%	279,006,000	61.2%	374,359,440	61.4%	395,779,720	61.6%	408,105,040	61.8%	420,430,360	62.1%	433,941,312	62.3%	445,081,000	62.5%	458,775,800	62.7%	472,470,600	63.0%
FOOD	21,175,558	17.4%	77,416,500	17.0%	102,935,524	16.9%	107,929,130	16.8%	110,087,712	16.7%	112,289,466	16.6%	114,849,051	16.5%	116,825,961	16.4%	119,162,480	16.3%	121,545,730	16.2%
BEVERAGE	8,470,223	7.0%	30,966,600	6.8%	41,174,209	6.8%	43,171,652	6.7%	44,035,085	6.7%	44,915,787	6.6%	45,939,620	6.6%	46,730,384	6.6%	47,664,992	6.5%	48,618,292	6.5%
F & B OTHER	2,625,769	2.2%	9,599,646	2.1%	12,764,005	2.1%	13,383,212	2.1%	13,650,876	2.1%	13,923,894	2.1%	14,241,282	2.0%	14,486,419	2.0%	14,776,148	2.0%	15,071,670	2.0%
FOOD & BEVERAGE	32,271,551	26.5%	117,982,746	25.9%	156,873,738	25.7%	164,483,994	25.6%	167,773,673	25.4%	171,129,147	25.3%	175,029,954	25.1%	178,042,764	25.0%	181,603,620	24.8%	185,235,692	24.7%
SERVICE CHARGES	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%
HEALTH CLUB/SPA	2,399,897	2.0%	8,773,870	1.9%	11,666,026	1.9%	12,231,968	1.9%	12,476,607	1.9%	12,726,140	1.9%	13,016,226	1.9%	13,240,276	1.9%	13,505,081	1.8%	13,775,183	1.8%
SPORTS AND ACTIVITIES	5,646,816	4.6%	20,644,400	4.5%	27,449,473	4.5%	28,781,101	4.5%	29,356,723	4.4%	29,943,858	4.4%	30,626,414	4.4%	31,153,590	4.4%	31,776,661	4.3%	32,412,195	4.3%
GUEST TRANSFER	6,493,838	5.3%	23,741,060	5.2%	31,566,894	5.2%	33,098,266	5.2%	33,760,232	5.1%	34,435,436	5.1%	35,220,376	5.1%	35,826,628	5.0%	36,543,161	5.0%	37,274,024	5.0%
OTHER OPERATED DEPTS	479,979	0.4%	1,754,774	0.4%	2,333,205	0.4%	2,446,394	0.4%	2,495,321	0.4%	2,545,228	0.4%	2,603,245	0.4%	2,648,055	0.4%	2,701,016	0.4%	2,755,037	0.4%
MOD	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%
MISCELLANEOUS	1,129,363	0.9%	4,128,880	0.9%	5,489,895	0.9%	5,756,220	0.9%	5,871,345	0.9%	5,988,772	0.9%	6,125,283	0.9%	6,230,718	0.9%	6,355,332	0.9%	6,482,439	0.9%
TOTAL OPERATING REVENUE	121,830,046	100.0%	456,031,730	100.0%	609,738,671	100.0%	642,577,663	100.0%	659,838,942	100.0%	677,198,940	100.0%	696,562,809	100.0%	712,223,031	100.0%	731,260,671	100.0%	750,405,169	100.0%
DEPARTMENTAL EXPENSES																				
ROOMS	13,326,485	18.2%	46,233,753	16.6%	59,586,835	15.9%	62,233,381	15.7%	63,478,048	15.6%	64,747,609	15.4%	66,223,500	15.3%	67,363,413	15.1%	68,710,681	15.0%	70,084,895	14.8%
FOOD & BEVERAGE	21,933,643	68.0%	76,697,845	65.0%	99,298,029	63.3%	103,768,213	63.1%	105,843,577	63.1%	107,960,449	63.1%	110,421,355	63.1%	112,322,051	63.1%	114,568,492	63.1%	116,859,862	63.1%
SERVICE CHARGES	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%
HEALTH CLUB/SPA	167,993	7.0%	614,171	7.0%	816,622	7.0%	856,238	7.0%	873,363	7.0%	890,830	7.0%	911,136	7.0%	926,819	7.0%	945,356	7.0%	964,263	7.0%
SPORTS AND ACTIVITIES	4,517,452	80.0%	16,057,493	77.8%	21,012,663	76.6%	21,989,372	76.4%	22,429,159	76.4%	22,877,742	76.4%	23,399,230	76.4%	23,802,003	76.4%	24,278,043	76.4%	24,763,604	76.4%
GUEST TRANSFER	8,766,681	135.0%	30,996,969	130.6%	40,372,753	127.9%	42,219,773	127.6%	43,064,169	127.6%	43,925,452	127.6%	44,926,712	127.6%	45,700,040	127.6%	46,614,041	127.6%	47,546,322	127.6%
OTHER OPERATED DEPTS	194,392	40.5%	662,018	37.7%	844,338	36.2%	880,767	36.0%	898,382	36.0%	916,350	36.0%	937,237	36.0%	953,370	36.0%	972,437	36.0%	991,886	36.0%
MOD	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%
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	48,906,646	40.1%	171,262,249	37.6%	221,931,240	36.4%	231,947,743	36.1%	236,586,698	35.9%	241,318,432	35.6%	246,819,169	35.4%	251,067,696	35.3%	256,089,050	35.0%	261,210,831	34.8%
DEPARTMENTAL INCOME																				
ROOMS	60,082,118	81.8%	232,772,247	83.4%	314,772,605	84.1%	333,546,339	84.3%	344,626,992	84.4%	355,682,751	84.6%	367,717,812	84.7%	377,717,587	84.9%	390,065,119	85.0%	402,385,705	85.2%
FOOD & BEVERAGE	10,337,908	32.0%	41,284,901	35.0%	57,575,709	36.7%	60,715,781	36.9%	61,930,096	36.9%	63,168,698	36.9%	64,608,599	36.9%	65,720,714	36.9%	67,035,128	36.9%	68,375,831	36.9%
SERVICE CHARGES	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%
HEALTH CLUB/SPA	2,231,904	93.0%	8,159,699	93.0%	10,849,404	93.0%	11,375,730	93.0%	11,603,245	93.0%	11,835,310	93.0%	12,105,090	93.0%	12,313,456	93.0%	12,559,725	93.0%	12,810,920	93.0%
SPORTS AND ACTIVITIES	1,129,363	20.0%	4,586,907	22.2%	6,436,810	23.4%	6,791,729	23.6%	6,927,564	23.6%	7,066,115	23.6%	7,227,184	23.6%	7,351,586	23.6%	7,498,618	23.6%	7,648,590	23.6%
GUEST TRANSFER	-2,272,843	-35.0%	-7,255,909	-30.6%	-8,805,859	-27.9%	-9,121,507	-27.6%	-9,303,937	-27.6%	-9,490,016	-27.6%	-9,706,336	-27.6%	-9,873,412	-27.6%	-10,070,880	-27.6%	-10,272,298	-27.6%
OTHER OPERATED DEPTS	285,588	59.5%	1,092,756	62.3%	1,488,867	63.8%	1,565,627	64.0%	1,596,940	64.0%	1,628,878	64.0%	1,666,008	64.0%	1,694,685	64.0%	1,728,579	64.0%	1,763,150	64.0%
MOD	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%
MISCELLANEOUS	1,129,363	100.0%	4,128,880	100.0%	5,489,895	100.0%	5,756,220	100.0%	5,871,345	100.0%	5,988,772	100.0%	6,125,283	100.0%	6,230,718	100.0%	6,355,332	100.0%	6,482,439	100.0%
TOTAL DEPARTMENTAL INCOME	72,923,400	59.9%	284,769,481	62.4%	387,807,431	63.6%	410,629,920	63.9%	423,252,244	64.1%	435,880,509	64.4%	449,743,639	64.6%	461,155,335	64.7%	475,171,621	65.0%	489,194,338	65.2%
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES																				
ADMINISTRATION & GENERAL	21,952,000	18.0%	53,699,899	11.8%	56,762,467	9.3%	57,942,845	9.0%	59,101,701	9.0%	60,283,735	8.9%	61,657,874	8.9%	62,719,198	8.8%	63,973,582	8.7%	65,253,054	8.7%
INFO AND TELECOMMS SYSTEMS	2,688,000	2.2%	6,361,380	1.4%	6,605,381	1.1%	6,730,028	1.0%	6,864,629	1.0%	7,001,922	1.0%	7,161,527	1.0%	7,284,799	1.0%	7,430,495	1.0%	7,579,105	1.0%
SALES & MARKETING	8,960,000	7.4%	21,244,615	4.7%	22,082,435	3.6%	22,501,642	3.5%	22,951,675	3.5%	23,410,708	3.5%	23,944,344	3.4%	24,356,501	3.4%	24,843,631	3.4%	25,340,503	3.4%
PROPERTY OPERATION & MAINT.	14,784,000	12.1%	35,623,820	7.8%	37,355,100	6.1%	38,099,757	5.9%	38,861,752	5.9%	39,638,987	5.9%	40,542,538	5.8%	41,240,402	5.8%	42,065,210	5.8%	42,906,514	5.7%
UTILITIES	4,748,800	3.9%	12,225,488	2.7%	13,254,412	2.2%	13,565,531	2.1%	13,836,842	2.1%	14,113,579	2.1%	14,435,291	2.1%	14,683,767	2.1%	14,977,443	2.0%	15,276,991	2.0%
TOTAL UNDISTRIBUTED EXPENSES	53,132,800	43.6%	129,155,202	28.3%	136,059,794	22.3%	138,839,803	21.6%	141,616,599	21.5%	144,448,931	21.3%	147,741,575	21.2%	150,284,667	21.1%	153,290,361	21.0%	156,356,168	20.8%
GROSS OPERATING PROFIT	19,790,600	16.2%	155,614,279	34.1%	251,747,637	41.3%	271,790,118	42.3%	281,635,646	42.7%	291,431,578	43.0%	302,002,065	43.4%	310,870,667	43.6%	321,881,261	44.0%	332,838,170	44.4%
MANAGEMENT FEES																				
MANAGEMENT FEE - BASE	2,436,601	2.0%	9,120,635	2.0%	12,194,773	2.0%	12,851,553	2.0%	13,196,779	2.0%	13,543,979	2.0%	13,931,256	2.0%	14,244,461	2.0%	14,625,213	2.0%	15,008,103	2.0%
MANAGEMENT FEE - INCENTIVE	1,041,240	0.9%	8,789,619	1.9%	14,373,172	2.4%	15,536,314	2.4%	16,106,332	2.4%	16,673,256	2.5%	17,284,249	2.5%	17,797,572	2.5%	18,435,363	2.5%	19,069,804	2.5%
TOTAL MANAGEMENT FEES	3,477,841	2.9%	17,910,253	3.9%	26,567,945	4.4%	28,387,867	4.4%	29,303,111	4.4%	30,217,235	4.5%	31,215,505	4.5%	32,042,033	4.5%	33,060,576	4.5%	34,077,907	4.5%
INC. BEFORE NON-OP INC. AND EXP.	16,312,759	13.4%	137,704,026	30.2%	225,179,692	36.9%	243,402,251	37.9%	252,332,535	38.2%	261,214,343	38.6%	270,786,560	38.9%	278,828,634	39.1%	288,820,684	39.5%	298,760,262	39.8%
NON-OPERATING INCOME AND EXPENSES																				
LEASE RENT	88,702,000	72.8%	111,029,405	24.3%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
(A) FIXED RENT	88,702,000		91,370,000		45,685,000															
(B) VARIABLE RENT			19,659,405		130,257,222															
PROPERTY RATES & TAXES	4,480,000	3.7%	5,723,200	1.3%	5,853,658	1.0%	5,954,417	0.9%	6,073,506	0.9%	6,194,976	0.9%	6,336,187	0.9%	6,445,253	0.9%	6,574,158	0.9%	6,705,641	0.9%
PROPERTY INSURANCE	2,150,400	1.8%	2,452,800	0.5%	2,508,710	0.4%	2,551,893	0.4%	2,602,931	0.4%	2,654,990	0.4%	2,715,509	0.4%	2,762,251	0.4%	2,817,496	0.4%	2,873,846	0.4%
OTHER OWNER EXPENSES	2,240,000	1.8%	5,161,100	1.1%	5,278,745	0.9%	5,369,608	0.8%	5,477,001	0.8%	5,586,541	0.8%	5,713,883	0.8%	5,812,237	0.8%	5,928,482	0.8%	6,047,051	0.8%
TOTAL NON-OP INC. AND EXP.	97,572,400	80.1%	124,366,505	27.3%	13,641,113	2.2%	13,875,919	2.2%	14,153,437	2.1%	14,436,506	2.1%	14,765,579	2.1%	15,019,741	2.1%	15,320,136	2.1%	15,626,538	2.1%
EBITDA	-81,259,641	-66.7%	13,337,521	2.9%	211,538,579	34.7%	229,526,332	35.7%	238,179,098	36.1%	246,777,837	36.4%	256,020,981	36.8%	263,808,893	37.0%	273,500,549	37.4%	283,133,724	37.7%
REPLACEMENT RESERVE (FF&E)	4,873,202	4.0%	18,241,269	4.0%	24,389,547	4.0%	25,703,107	4.0%	26,393,558	4.0%	27,087,958	4.0%	27,862,512	4.0%	28,488,921	4.0%	29,250,427	4.0%	30,016,207	4.0%
EBITDA LESS REPLACEMENT RESERVE	-86,132,843	-70.7%	-4,903,749	-1.1%	187,149,032	30.7%	203,823,225	31.7%	211,785,540	32.1%	219,689,880	32.4%	228,158,468	32.8%	235,319,972	33.0%	244,250,122	33.4%	253,117,517	33.7%
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	-86,132,843	-70.7%	-4,903,749	-1.1%	187,149,032	30.7%	203,823,225	31.7%	211,785,540	32.1%	219,689,880	32.4%	228,158,468	32.8%	235,319,972	33.0%	244,250,122	33.4%	253,117,517	33.7%

การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางตรง 5 ปี (หักอัตราเงินเฟ้อ)

Six Senses Yao Noi
CAPITALISATION: STABILISED YEAR APPROACH
Figures Expressed in THB

Valuation Date 30-Jun-22

Period	Net Operating Income	Discounted for Inflation	Income Adjustments	Capitalised in Perpetuity @ 8.00%	
Stabilised Year 5	211,785,540	197,594,302			2,469,928,769
Year 1	(86,132,843)	(86,132,843)	(283,727,144)	(262,710,319)	
Year 2	(4,903,749)	(4,855,197)	(202,449,498)	(173,567,814)	
Year 3	187,149,032	181,662,815	(15,931,486)	(12,646,927)	
Year 4	203,823,225	193,968,833	(3,625,469)	(2,664,828)	
Total Adjustments					(451,589,888)
Capitalised in Perpetuity					2,018,338,881
Capex Required					(43,000,000)
Other Adjustments					0
					1,975,338,881
Valuation Rounded To:					**1,975,000,000**
				Value per Room (THB)	**35,267,857**

Yield on Value and Capex

Year 1 Net Operating Income (THB)	-86,132,843	-4.4%
Year 2 Net Operating Income (THB)	-4,903,749	-0.2%
Year 3 Net Operating Income (THB)	187,149,032	9.5%

Stabilised Yield Sensitivity

8.50%	1,833,000,000
8.00%	1,975,000,000
7.50%	2,137,000,000

ADR & Occupancy Sensitivity

ADR	Occupancy		
	-5.00%	0.00%	5.00%
-5.00%	1,527,000,000	1,793,000,000	2,057,000,000
-2.50%	1,611,000,000	1,884,000,000	2,156,000,000
0.00%	1,695,000,000	**1,975,000,000**	2,255,000,000
2.50%	1,779,000,000	2,067,000,000	2,354,000,000
5.00%	1,863,000,000	2,159,000,000	2,453,000,000

การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 5 ปี

Six Senses Yao Noi
FIVE YEAR DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS

CBRE

Valuation Date 30-Jun-22

Purchase Considerations	
Purchase Price (THB'000)	1,806,559
Resultant Initial Yield	-4.77%
Legal and Other Acquisition Costs	1.00%
Stamp Duty	-
Selling Considerations	
Terminal Yield	8.50%
Agents Commission	2.00%
Legal Costs	4.30%
Marketing Costs	2.00%
Growth in Hotel NOP Yr 6	3.73%

DISCOUNT RATE	9.50%
RESULTANT PURCHASE PRICE (THB'000)	1,807,000
ADOPT:	THB 1,807,000,000
Year 1 Yield (EBITDA)	-4.8%
Income %	16.7%
Terminal Yield %	83.3%
Value per Room (THB)	32,267,857

Year Ending December				**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Year No.				**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Figures Expressed in THB									
Forecast Assumptions		CAGR							
	CPI	1.8%		1.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
	Nominal Wage Growth	1.8%		0.9%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
Hotel	No of Rooms	56		56	56	56	56	56	56
	Occupancy Rate	#NAME?		31.5%	50.0%	65.0%	67.0%	67.0%	67.0%
	Average Daily Rate ADR	#NAME?		26,000	27,300	28,100	28,900	29,800	30,700
	RevPAR	#NAME?		8,193	13,650	18,265	19,363	19,966	20,569
	Management Fee - Base	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%
	FF&E Reserve	4.0%		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Purchase Considerations			Figures Expressed in THB'000						
Purchase Price (THB'000)			(1,806,559)						
Total Acquisition Costs			(18,066)						
Hotel Operation		CAGR							
Total Operating Revenue		52.6%		121,830	456,032	609,739	642,578	659,839	677,199
Total Departmental Expenses		48.3%		-48,907	-171,262	-221,931	-231,948	-236,587	-241,318
Total Departmental Income		55.2%		72,923	284,769	387,807	410,630	423,252	435,881
Total Undistributed Expenses		27.8%		-53,133	-129,155	-136,060	-138,840	-141,617	-144,449
Gross Operating Profit		N.A.		19,791	155,614	251,748	271,790	281,636	291,432
Management Fee - Base				-2,437	-9,121	-12,195	-12,852	-13,197	-13,544
Management Fee - Incentive				-1,041	-8,790	-14,373	-15,536	-16,106	-16,673
Total Non-OP INC. and EXP.		-38.3%		-97,572	-124,367	-13,641	-13,876	-14,153	-14,437
Replacement Reserve (FF&E)				-4,873	-18,241	-24,390	-25,703	-26,394	-27,088
EBITDA Less Replacement Reserve		N.A.		-86,133	-4,904	187,149	203,823	211,786	219,690
Other Income				0	0	0	0	0	0
Net Income		N.A.		-86,133	-4,904	187,149	203,823	211,786	219,690
Capital Expenditure				0	0	0	-44,800	0	0
Selling Considerations									
Sale Price									2,584,587
Selling Costs									-214,521
Net Cash Flow				**(86,133)**	**(4,904)**	**187,149**	**159,023**	**211,786**	**2,370,066**
PV of Net Cash Flow			**1,824,625**	**(82,312)**	**(4,280)**	**149,160**	**115,747**	**140,777**	**1,505,532**
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue				-70.7%	-1.1%	30.7%	31.7%	32.1%	
Running Yield (Net Income)									
After FF & E & Management				-4.8%	-0.3%	10.4%	11.0%	11.4%	
Before FF & E & Management				-4.3%	1.7%	13.2%	13.9%	14.4%	

Sensitivity Analysis

Five Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield

Terminal Yield	Internal Rate of Return				
	10.50%	10.00%	**9.50%**	9.00%	8.50%
9.50%	1,643,000	1,646,000	1,650,000	1,653,000	1,656,000
9.00%	1,717,000	1,720,000	1,724,000	1,727,000	1,730,000
8.50%	1,800,000	1,803,000	**1,807,000**	1,810,000	1,813,000
8.00%	1,893,000	1,896,000	1,900,000	1,903,000	1,906,000
7.50%	1,999,000	2,002,000	2,005,000	2,009,000	2,012,000

Five Year DCF Sensitivity by changes in Occ & ADR

ADR	Occupancy				
	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%	5.00%
-5.00%	1,397,000	1,519,000	1,640,000	1,760,000	1,882,000
-2.50%	1,473,000	1,599,000	1,723,000	1,848,000	1,972,000
0%	1,550,000	1,679,000	**1,807,000**	1,935,000	2,063,000
2.50%	1,627,000	1,759,000	1,891,000	2,023,000	2,154,000
5.00%	1,704,000	1,839,000	1,975,000	2,110,000	2,244,000

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

การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 10 ปี

Six Senses Yao Noi
TEN YEAR DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS
CBRE
CBRE
Valuation Date 30-Jun-22

Purchase Considerations	
Purchase Price (THB'000)	1,897,089
Resultant Initial Yield	-4.54%
Legal and Other Acquisition Costs	1.00%
Stamp Duty	-
Selling Considerations	
Terminal Yield	9.00%
Agents Commission	2.00%
Legal Costs	4.30%
Marketing Costs	2.00%
Growth in Hotel NOP Yr 11	3.00%

Discount Rate	10.00%
RESULTANT PURCHASE PRICE (THB'000)	1,897,000
ADOPT:	THB 1,897,000,000
Year 1 Yield (EBITDA)	-4.5%
Income %	46.0%
Terminal Yield %	54.0%
Value per Room (THB)	56

Year Ending December			**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Year No.			**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
Figures Expressed in THB													
Forecast Assumptions	CAGR												
CPI	1.9%		1.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Nominal Wage Growth	1.9%		0.9%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Hotel													
No of Rooms	56		56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	
Occupancy Rate	#NAME?		31.5%	50.0%	65.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%	
Average Daily Rate ADR	#NAME?		26,000	27,300	28,100	28,900	29,800	30,700	31,600	32,500	33,500	34,500	
RevPAR	#NAME?		8,193	13,650	18,265	19,363	19,966	20,569	21,172	21,775	22,445	23,115	
Management Fee - Base	2.0%		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%	6.0%	
FF&E Reserve	4.0%		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	
Purchase Considerations	Figures Expressed in THB'000												
Purchase Price (THB'000)		(1,897,089)											
Total Acquisition Costs		(18,971)											
Hotel Operation	CAGR												
Total Operating Revenue	22.4%		121,830	456,032	609,739	642,578	659,839	677,199	696,563	712,223	731,261	750,405	
Total Departmental Expenses	20.5%		-48,907	-171,262	-221,931	-231,948	-236,587	-241,318	-246,819	-251,068	-256,089	-261,211	
Total Departmental Income	23.6%		72,923	284,769	387,807	410,630	423,252	435,881	449,744	461,155	475,172	489,194	
Total Undistributed Expenses	12.7%		-53,133	-129,155	-136,060	-138,840	-141,617	-144,449	-147,742	-150,285	-153,290	-156,356	
Gross Operating Profit	36.8%		19,791	155,614	251,748	271,790	281,636	291,432	302,002	310,871	321,881	332,838	
Management Fee - Base			-2,437	-9,121	-12,195	-12,852	-13,197	-13,544	-13,931	-14,244	-14,625	-15,008	
Management Fee - Incentive			-1,041	-8,790	-14,373	-15,536	-16,106	-16,673	-17,284	-17,798	-18,435	-19,070	
Total Non-OP INC. and EXP.	18.4%		-97,572	-124,367	-13,641	-13,876	-14,153	-14,437	-14,766	-15,020	-15,320	-15,627	
Replacement Reserve (FF&E)			-4,873	-18,241	-24,390	-25,703	-26,394	-27,088	-27,863	-28,489	-29,250	-30,016	
EBITDA Less Replacement Reserve	#NUM!		-86,133	-4,904	187,149	203,823	211,786	219,690	228,158	235,320	244,250	253,118	
Other Income			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Net Income	#NUM!		-86,133	-4,904	187,149	203,823	211,786	219,690	228,158	235,320	244,250	253,118	260,711
Capital Expenditure			0	0	0	-44,800	0	0	0	0	0	0	0
Selling Considerations													
Sale Price													2,896,789
Selling Costs													-240,434
Net Cash Flow			**(86,133)**	**(4,904)**	**187,149**	**159,023**	**211,786**	**219,690**	**228,158**	**235,320**	**244,250**	**253,118**	**2,656,356**
PV of Net Cash Flow		**1,916,060**	**(82,124)**	**(4,250)**	**147,471**	**113,916**	**137,921**	**130,062**	**122,796**	**115,137**	**108,642**	**102,351**	**1,024,140**
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue			-70.7%	-1.1%	30.7%	31.7%	32.1%	32.4%	32.8%	33.0%	33.4%	33.7%	
Running Yield (Net Income)													
After FF & E & Management			-4.5%	-0.3%	9.9%	10.5%	10.9%	11.3%	11.7%	12.1%	12.6%	13.0%	
Before FF & E & Management			-4.1%	1.6%	12.6%	13.3%	13.8%	14.3%	14.8%	15.2%	15.8%	16.3%	

Sensitivity Analysis

Ten Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield

Terminal Yield	Internal Rate of Return				
	11.00%	10.50%	**10.00%**	9.50%	9.00%
10.00%	1,668,000	1,730,000	1,796,000	1,864,000	1,935,000
9.50%	1,712,000	1,776,000	1,844,000	1,914,000	1,988,000
9.00%	1,761,000	1,827,000	**1,897,000**	1,970,000	2,046,000
8.50%	1,815,000	1,884,000	1,957,000	2,032,000	2,112,000
8.00%	1,876,000	1,948,000	2,024,000	2,103,000	2,185,000

Ten Year DCF Sensitivity by changes in Occ & ADR

ADR	Occupancy				
	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%	5.00%
-5.00%	1,475,000	1,601,000	1,726,000	1,850,000	1,974,000
-2.50%	1,554,000	1,683,000	1,811,000	1,939,000	2,068,000
0%	1,633,000	1,766,000	**1,897,000**	2,029,000	2,161,000
2.50%	1,712,000	1,848,000	1,984,000	2,119,000	2,254,000
5.00%	1,791,000	1,930,000	2,070,000	2,209,000	2,347,000

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 อยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ – วิธีรายได้

Six Senses Yao Noi
VALUATION SUMMARY
CBRE
Valuation Date 30-Jun-22

Year Ending December		ACTUAL Dec-20	ACTUAL Dec-21		2022	2023	2024	2025	2026
Figures Expressed in THB							FORECAST		
Forecast Assumptions				CAGR=					
	CPI			1.7%	1.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	Nominal Wage Growth			1.7%	0.9%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Hotel	No of Rooms	56	56		56	56	56	56	56
	Occupancy Rate	25.6%	13.7%		31.5%	50.0%	65.0%	67.0%	67.0%
	Average Daily Rate ADR	31,268	23,404	3.5%	26,000	27,300	28,100	28,900	29,800
	RevPAR	7,991	3,204	24.9%	8,193	13,650	18,265	19,363	19,966
	Management Fee - Base	3.2%	1.8%		1.8%	1.8%	2.0%	2.0%	2.0%
	Management Fee - Incentive	0.0%	0.0%		6.3%	6.3%	6.0%	6.0%	6.0%
	FF&E Reserve	4.0%	0.7%		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Hotel Operation		Figures Expressed in THB'000					Figures Expressed in THB'000		
Total Operating Revenue		239,532	95,863	24.1%	277,925	456,032	609,739	642,578	659,839
Total Departmental Expenses		(101,203)	(62,649)	20.7%	(111,568)	(171,262)	(221,931)	(231,948)	(236,587)
Total Departmental Income		138,329	33,214	26.3%	166,357	284,769	387,807	410,630	423,252
Total Undistributed Expenses		(81,452)	(68,815)	4.0%	(121,209)	(129,155)	(136,060)	(138,840)	(141,617)
Gross Operating Profit		56,877	(35,601)	58.0%	45,147	155,614	251,748	271,790	281,636
Management Fee - Base		(7,728)	(1,733)		(5,003)	(8,209)	(12,195)	(12,852)	(13,197)
Management Fee - Incentive		0	0		(2,529)	(9,287)	(14,373)	(15,536)	(16,106)
Total Non-OP INC. and EXP.		(30,053)	(57,919)	-8.5%	(20,236)	(13,337)	(13,641)	(13,876)	(14,153)
Replacement Reserve (FF&E)		(9,581)	(686)		(11,117)	(18,241)	(24,390)	(25,703)	(26,394)
EBITDA Less Replacement Reserve		9,515	(95,939)	141.1%	6,263	106,541	187,149	203,823	211,786
Other Income		0	0		0	0	0	0	0
Net Income		9,515	(95,939)		6,263	106,541	187,149	203,823	211,786
Capital Expenditure		0	0		0	0	0	(44,800)	0
Net Cash Flow		**9,515**	**(95,939)**	141.1%	**6,263**	**106,541**	**187,149**	**159,023**	**211,786**
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue		4.0%	-100.1%		2.3%	23.4%	30.7%	31.7%	32.1%
Running Yield (Net Income)									
After FF & E & Management		0.5%	-4.6%		0.3%	5.1%	9.0%	9.6%	10.0%
Before FF & E & Management		1.3%	-4.5%		1.2%	6.9%	11.5%	12.2%	12.6%

VALUATION APPROACHES			*Result*
Capitalisation of Inflation Adjusted Stabilised Year		**8.00%**	2,155,000,000
Discounted Cash Flow 5Yr	Discount Rate	**9.50%**	1,990,000,000
	Terminal Yield	**8.50%**	
Discounted Cash Flow 10Yr	Discount Rate	**10.00%**	2,080,000,000
	Terminal Yield	**9.00%**	

Adopted Value Parameters		
Initial Yield		0.30%
Stabilised Yield		8.31%
Value per Room (THB)		37,053,571
5 Yr DCF	IRR	8.50%
	Terminal Yield	8.50%
10 Yr DCF	IRR	10.03%
	Terminal Yield	9.00%

THB 2,075,000,000
TWO BILLION SEVENTY FIVE MILLION BAHT

THE ADOPTED VALUE IS BASED ON THE ABOVE METHODS

Sensitivity Analysis Figures Expressed in THB'000

Five Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield

Terminal Yield	Internal Rate of Return				
	9.50%	9.00%	8.50%	8.00%	7.50%
9.50%	1,834,000	1,872,000	1,911,000	1,951,000	1,992,000
9.00%	1,908,000	1,948,000	1,988,000	2,030,000	2,073,000
8.50%	1,991,000	2,032,000	**2,075,000**	2,119,000	2,164,000
8.00%	2,084,000	2,128,000	2,173,000	2,219,000	2,266,000
7.50%	2,189,000	2,236,000	2,283,000	2,332,000	2,382,000

Valuation Sensitivity by Occ & ADR

ADR	Occupancy				
	-5.00%	-2.50%	0.00%	2.50%	5.00%
-5.00%	1,603,000	1,746,000	1,888,000	2,028,000	2,168,000
-2.50%	1,690,000	1,836,000	1,981,000	2,126,000	2,269,000
0.00%	1,776,000	1,926,000	**2,075,000**	2,223,000	2,370,000
2.50%	1,862,000	2,016,000	2,169,000	2,321,000	2,471,000
5.00%	1,948,000	2,107,000	2,263,000	2,418,000	2,572,000

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

ประมาณการณ์ผลประกอบการ

Six Senses Yao Noi
TEN YEAR 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 December	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
NO OF ROOMS	56		56		56		56		56		56		56		56		56		56	
OCCUPANCY	31.5%		50.0%		65.0%		67.0%		67.0%		67.0%		67.0%		67.0%		67.0%		67.0%	
AVERAGE DAILY RATE	26,000.00		27,300.00		28,100.00		28,900.00		29,800.00		30,700.00		31,600.00		32,500.00		33,500.00		34,500.00	
ADR GROWTH			5.0%		2.9%		2.8%		3.1%		3.0%		2.9%		2.8%		3.1%		3.0%	
REVPAR (THB)	8,192.92		13,650.00		18,265.00		19,363.00		19,966.00		20,569.00		21,172.00		21,775.00		22,445.00		23,115.00	
	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio	THB	Ratio
OPERATING REVENUE																				
ROOMS	167,463,375	60.3%	279,006,000	61.2%	374,359,440	61.4%	395,779,720	61.6%	408,105,040	61.8%	420,430,360	62.1%	433,941,312	62.3%	445,081,000	62.5%	458,775,800	62.7%	472,470,600	63.0%
FOOD	48,306,743	17.4%	77,416,500	17.0%	102,935,524	16.9%	107,929,130	16.8%	110,087,712	16.7%	112,289,466	16.6%	114,849,051	16.5%	116,825,961	16.4%	119,162,480	16.3%	121,545,730	16.2%
BEVERAGE	19,322,697	7.0%	30,966,600	6.8%	41,174,209	6.8%	43,171,652	6.7%	44,035,085	6.7%	44,915,787	6.6%	45,939,620	6.6%	46,730,384	6.6%	47,664,992	6.5%	48,618,292	6.5%
F & B OTHER	5,990,036	2.2%	9,599,646	2.1%	12,764,005	2.1%	13,383,212	2.1%	13,650,876	2.1%	13,923,894	2.1%	14,241,282	2.0%	14,486,419	2.0%	14,776,148	2.0%	15,071,670	2.0%
FOOD & BEVERAGE	73,619,476	26.5%	117,982,746	25.9%	156,873,738	25.7%	164,483,994	25.6%	167,773,673	25.4%	171,129,147	25.3%	175,029,954	25.1%	178,042,764	25.0%	181,603,620	24.8%	185,235,692	24.7%
SERVICE CHARGES	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%
HEALTH CLUB/SPA	5,474,764	2.0%	8,773,870	1.9%	11,666,026	1.9%	12,231,968	1.9%	12,476,607	1.9%	12,726,140	1.9%	13,016,226	1.9%	13,240,276	1.9%	13,505,081	1.8%	13,775,183	1.8%
SPORTS AND ACTIVITIES	12,881,798	4.6%	20,644,400	4.5%	27,449,473	4.5%	28,781,101	4.5%	29,356,723	4.4%	29,943,858	4.4%	30,626,414	4.4%	31,153,590	4.4%	31,776,661	4.3%	32,412,195	4.3%
GUEST TRANSFER	14,814,068	5.3%	23,741,060	5.2%	31,566,894	5.2%	33,098,266	5.2%	33,760,232	5.1%	34,435,436	5.1%	35,220,376	5.1%	35,826,628	5.0%	36,543,161	5.0%	37,274,024	5.0%
OTHER OPERATED DEPTS	1,094,953	0.4%	1,754,774	0.4%	2,333,205	0.4%	2,446,394	0.4%	2,495,321	0.4%	2,545,228	0.4%	2,603,245	0.4%	2,648,055	0.4%	2,701,016	0.4%	2,755,037	0.4%
MOD	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%
MISCELLANEOUS	2,576,360	0.9%	4,128,880	0.9%	5,489,895	0.9%	5,756,220	0.9%	5,871,345	0.9%	5,988,772	0.9%	6,125,283	0.9%	6,230,718	0.9%	6,355,332	0.9%	6,482,439	0.9%
TOTAL OPERATING REVENUE	277,924,793	100.0%	456,031,730	100.0%	609,738,671	100.0%	642,577,663	100.0%	659,838,942	100.0%	677,198,940	100.0%	696,562,809	100.0%	712,223,031	100.0%	731,260,671	100.0%	750,405,169	100.0%
DEPARTMENTAL EXPENSES																				
ROOMS	30,401,043	18.2%	46,233,753	16.6%	59,586,835	15.9%	62,233,381	15.7%	63,478,048	15.6%	64,747,609	15.4%	66,223,500	15.3%	67,363,413	15.1%	68,710,681	15.0%	70,084,895	14.8%
FOOD & BEVERAGE	50,036,124	68.0%	76,697,845	65.0%	99,298,029	63.3%	103,768,213	63.1%	105,843,577	63.1%	107,960,449	63.1%	110,421,355	63.1%	112,322,051	63.1%	114,568,492	63.1%	116,859,862	63.1%
SERVICE CHARGES	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%
HEALTH CLUB/SPA	383,233	7.0%	614,171	7.0%	816,622	7.0%	856,238	7.0%	873,363	7.0%	890,830	7.0%	911,136	7.0%	926,819	7.0%	945,356	7.0%	964,263	7.0%
SPORTS AND ACTIVITIES	10,305,438	80.0%	16,057,493	77.8%	21,012,663	76.6%	21,989,372	76.4%	22,429,159	76.4%	22,877,742	76.4%	23,399,230	76.4%	23,802,003	76.4%	24,278,043	76.4%	24,763,604	76.4%
GUEST TRANSFER	19,998,992	135.0%	30,996,969	130.6%	40,372,753	127.9%	42,219,773	127.6%	43,064,169	127.6%	43,925,452	127.6%	44,926,712	127.6%	45,700,040	127.6%	46,614,041	127.6%	47,546,322	127.6%
OTHER OPERATED DEPTS	443,456	40.5%	662,018	37.7%	844,338	36.2%	880,767	36.0%	898,382	36.0%	916,350	36.0%	937,237	36.0%	953,370	36.0%	972,437	36.0%	991,886	36.0%
MOD	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%
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	111,568,287	40.1%	171,262,249	37.6%	221,931,240	36.4%	231,947,743	36.1%	236,586,698	35.9%	241,318,432	35.6%	246,819,169	35.4%	251,067,696	35.3%	256,089,050	35.0%	261,210,831	34.8%
DEPARTMENTAL INCOME																				
ROOMS	137,062,331	81.8%	232,772,247	83.4%	314,772,605	84.1%	333,546,339	84.3%	344,626,992	84.4%	355,682,751	84.6%	367,717,812	84.7%	377,717,587	84.9%	390,065,119	85.0%	402,385,705	85.2%
FOOD & BEVERAGE	23,583,352	32.0%	41,284,901	35.0%	57,575,709	36.7%	60,715,781	36.9%	61,930,096	36.9%	63,168,698	36.9%	64,608,599	36.9%	65,720,714	36.9%	67,035,128	36.9%	68,375,831	36.9%
SERVICE CHARGES	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%
HEALTH CLUB/SPA	5,091,531	93.0%	8,159,699	93.0%	10,849,404	93.0%	11,375,730	93.0%	11,603,245	93.0%	11,835,310	93.0%	12,105,090	93.0%	12,313,456	93.0%	12,559,725	93.0%	12,810,920	93.0%
SPORTS AND ACTIVITIES	2,576,360	20.0%	4,586,907	22.2%	6,436,810	23.4%	6,791,729	23.6%	6,927,564	23.6%	7,066,115	23.6%	7,227,184	23.6%	7,351,586	23.6%	7,498,618	23.6%	7,648,590	23.6%
GUEST TRANSFER	-5,184,924	-35.0%	-7,255,909	-30.6%	-8,805,859	-27.9%	-9,121,507	-27.6%	-9,303,937	-27.6%	-9,490,016	-27.6%	-9,706,336	-27.6%	-9,873,412	-27.6%	-10,070,880	-27.6%	-10,272,298	-27.6%
OTHER OPERATED DEPTS	651,497	59.5%	1,092,756	62.3%	1,488,867	63.8%	1,565,627	64.0%	1,596,940	64.0%	1,628,878	64.0%	1,666,008	64.0%	1,694,685	64.0%	1,728,579	64.0%	1,763,150	64.0%
MOD	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%
MISCELLANEOUS	2,576,360	100.0%	4,128,880	100.0%	5,489,895	100.0%	5,756,220	100.0%	5,871,345	100.0%	5,988,772	100.0%	6,125,283	100.0%	6,230,718	100.0%	6,355,332	100.0%	6,482,439	100.0%
TOTAL DEPARTMENTAL INCOME	166,356,506	59.9%	284,769,481	62.4%	387,807,431	63.6%	410,629,920	63.9%	423,252,244	64.1%	435,880,509	64.4%	449,743,639	64.6%	461,155,335	64.7%	475,171,621	65.0%	489,194,338	65.2%
UNDISTRIBUTED OPERATING EXPENSES																				
ADMINISTRATION & GENERAL	50,078,000	18.0%	53,699,899	11.8%	56,762,467	9.3%	57,942,845	9.0%	59,101,701	9.0%	60,283,735	8.9%	61,657,874	8.9%	62,719,198	8.8%	63,973,582	8.7%	65,253,054	8.7%
INFO AND TELECOMMS SYSTEMS	6,132,000	2.2%	6,361,380	1.4%	6,605,381	1.1%	6,730,028	1.0%	6,864,629	1.0%	7,001,922	1.0%	7,161,527	1.0%	7,284,799	1.0%	7,430,495	1.0%	7,579,105	1.0%
SALES & MARKETING	20,440,000	7.4%	21,244,615	4.7%	22,082,435	3.6%	22,501,642	3.5%	22,951,675	3.5%	23,410,708	3.5%	23,944,344	3.4%	24,356,501	3.4%	24,843,631	3.4%	25,340,503	3.4%
PROPERTY OPERATION & MAINT.	33,726,000	12.1%	35,623,820	7.8%	37,355,100	6.1%	38,099,757	5.9%	38,861,752	5.9%	39,638,987	5.9%	40,542,538	5.8%	41,240,402	5.8%	42,065,210	5.8%	42,906,514	5.7%
UTILITIES	10,833,200	3.9%	12,225,488	2.7%	13,254,412	2.2%	13,565,531	2.1%	13,836,842	2.1%	14,113,579	2.1%	14,435,291	2.1%	14,683,767	2.1%	14,977,443	2.0%	15,276,991	2.0%
TOTAL UNDISTRIBUTED EXPENSES	121,209,200	43.6%	129,155,202	28.3%	136,059,794	22.3%	138,839,803	21.6%	141,616,599	21.5%	144,448,931	21.3%	147,741,575	21.2%	150,284,667	21.1%	153,290,361	21.0%	156,356,168	20.8%
GROSS OPERATING PROFIT	45,147,306	16.2%	155,614,279	34.1%	251,747,637	41.3%	271,790,118	42.3%	281,635,646	42.7%	291,431,578	43.0%	302,002,065	43.4%	310,870,667	43.6%	321,881,261	44.0%	332,838,170	44.4%
MANAGEMENT FEES																				
MANAGEMENT FEE - BASE	5,002,646	1.8%	8,208,571	1.8%	12,194,773	2.0%	12,851,553	2.0%	13,196,779	2.0%	13,543,979	2.0%	13,931,256	2.0%	14,244,461	2.0%	14,625,213	2.0%	15,008,103	2.0%
MANAGEMENT FEE - INCENTIVE	2,529,114	0.9%	9,286,560	2.0%	14,373,172	2.4%	15,536,314	2.4%	16,106,332	2.4%	16,673,256	2.5%	17,284,249	2.5%	17,797,572	2.5%	18,435,363	2.5%	19,069,804	2.5%
TOTAL MANAGEMENT FEES	7,531,760	2.7%	17,495,131	3.8%	26,567,945	4.4%	28,387,867	4.4%	29,303,111	4.4%	30,217,235	4.5%	31,215,505	4.5%	32,042,033	4.5%	33,060,576	4.5%	34,077,907	4.5%
INC. BEFORE NON-OP INC. AND EXP.	37,615,547	13.5%	138,119,148	30.3%	225,179,692	36.9%	243,402,251	37.9%	252,332,535	38.2%	261,214,343	38.6%	270,786,560	38.9%	278,828,634	39.1%	288,820,684	39.5%	298,760,262	39.8%
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	10,220,000	3.7%	5,723,200	1.3%	5,853,658	1.0%	5,954,417	0.9%	6,073,506	0.9%	6,194,976	0.9%	6,336,187	0.9%	6,445,253	0.9%	6,574,158	0.9%	6,705,641	0.9%
PROPERTY INSURANCE	4,905,600	1.8%	2,452,800	0.5%	2,508,710	0.4%	2,551,893	0.4%	2,602,931	0.4%	2,654,990	0.4%	2,715,509	0.4%	2,762,251	0.4%	2,817,496	0.4%	2,873,846	0.4%
OTHER OWNER EXPENSES	5,110,000	1.8%	5,161,100	1.1%	5,278,745	0.9%	5,369,608	0.8%	5,477,001	0.8%	5,586,541	0.8%	5,713,883	0.8%	5,812,237	0.8%	5,928,482	0.8%	6,047,051	0.8%
TOTAL NON-OP INC. AND EXP.	20,235,600	7.3%	13,337,100	2.9%	13,641,113	2.2%	13,875,919	2.2%	14,153,437	2.1%	14,436,506	2.1%	14,765,579	2.1%	15,019,741	2.1%	15,320,136	2.1%	15,626,538	2.1%
EBITDA	17,379,947	6.3%	124,782,048	27.4%	211,538,579	34.7%	229,526,332	35.7%	238,179,098	36.1%	246,777,837	36.4%	256,020,981	36.8%	263,808,893	37.0%	273,500,549	37.4%	283,133,724	37.7%
REPLACEMENT RESERVE (FF&E)	11,116,992	4.0%	18,241,269	4.0%	24,389,547	4.0%	25,703,107	4.0%	26,393,558	4.0%	27,087,958	4.0%	27,862,512	4.0%	28,488,921	4.0%	29,250,427	4.0%	30,016,207	4.0%
EBITDA LESS REPLACEMENT RESERVE	6,262,955	2.3%	106,540,779	23.4%	187,149,032	30.7%	203,823,225	31.7%	211,785,540	32.1%	219,689,880	32.4%	228,158,468	32.8%	235,319,972	33.0%	244,250,122	33.4%	253,117,517	33.7%
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	6,262,955	2.3%	106,540,779	23.4%	187,149,032	30.7%	203,823,225	31.7%	211,785,540	32.1%	219,689,880	32.4%	228,158,468	32.8%	235,319,972	33.0%	244,250,122	33.4%	253,117,517	33.7%

การวิเคราะห์ผลตอบแทนทางตรง 5 ปี (หักอัตราเงินเฟ้อ)

Six Senses Yao Noi

CAPITALISATION: STABILISED YEAR APPROACH

CBRE

Figures Expressed in THB

Valuation Date 30-Jun-22

Period	Net Operating Income	Discounted for Inflation	Income Adjustments	Capitalised in Perpetuity @ 8.00%	
Stabilised Year 5	211,785,540	197,594,302			2,469,928,769
Year 1	6,262,955	6,262,955	(191,331,347)	(177,158,654)	
Year 2	106,540,779	105,485,920	(92,108,382)	(78,968,091)	
Year 3	187,149,032	181,662,815	(15,931,486)	(12,646,927)	
Year 4	203,823,225	193,968,833	(3,625,469)	(2,664,828)	
Total Adjustments					(271,438,501)
Capitalised in Perpetuity					2,198,490,269
Capex Required					(43,000,000)
Other Adjustments					0
					2,155,490,269
Valuation Rounded To:					**2,155,000,000**
				Value per Room (THB)	**38,482,143**

Yield on Value and Capex

Year 1 Net Operating Income (THB)	6,262,955	0.3%
Year 2 Net Operating Income (THB)	106,540,779	4.9%
Year 3 Net Operating Income (THB)	187,149,032	8.7%

Stabilised Yield Sensitivity

8.50%	2,012,000,000
8.00%	2,155,000,000
7.50%	2,318,000,000

ADR & Occupancy Sensitivity

ADR	Occupancy -5.00%	Occupancy 0.00%	Occupancy 5.00%
-5.00%	1,662,000,000	1,959,000,000	2,252,000,000
-2.50%	1,753,000,000	2,057,000,000	2,357,000,000
0.00%	1,843,000,000	**2,155,000,000**	2,463,000,000
2.50%	1,933,000,000	2,254,000,000	2,569,000,000
5.00%	2,024,000,000	2,352,000,000	2,675,000,000

การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 5 ปี

Six Senses Yao Noi

FIVE YEAR DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS

Valuation Date 30-Jun-22

Purchase Considerations	
Purchase Price (THB'000)	1,990,279
Resultant Initial Yield	0.31%
Legal and Other Acquisition Costs	1.00%
Stamp Duty	-
Selling Considerations	
Terminal Yield	8.50%
Agents Commission	2.00%
Legal Costs	4.30%
Marketing Costs	2.00%
Growth in Hotel NOP Yr 6	3.73%

DISCOUNT RATE		9.50%
RESULTANT PURCHASE PRICE (THB'000)		1,990,000
ADOPT:	THB 1,990,000,000	
Year 1 Yield (EBITDA)	0.3%	
Income %	24.3%	
Terminal Yield %	75.7%	
Value per Room (THB)	35,535,714	

Year Ending December				**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**
Year No.				**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
Figures Expressed in THB									
Forecast Assumptions		CAGR							
	CPI	1.8%		1.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
	Nominal Wage Growth	1.8%		0.9%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
Hotel	No of Rooms	56		56	56	56	56	56	56
	Occupancy Rate	55.5%		31.5%	50.0%	65.0%	67.0%	67.0%	67.0%
	Average Daily Rate ADR	27,989		26,000	27,300	28,100	28,900	29,800	30,700
	RevPAR	15,118		8,193	13,650	18,265	19,363	19,966	20,569
	Management Fee - Base	1.9%		1.8%	1.8%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
	Management Fee - Incentive	6.1%		6.3%	6.3%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%
	FF&E Reserve	4.0%		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Purchase Considerations			Figures Expressed in THB'000						
Purchase Price (THB'000)			(1,990,279)						
Total Acquisition Costs			(19,903)						
Hotel Operation		CAGR							
Total Operating Revenue		24.1%		277,925	456,032	609,739	642,578	659,839	677,199
Total Departmental Expenses		20.7%		-111,568	-171,262	-221,931	-231,948	-236,587	-241,318
Total Departmental Income		26.3%		166,357	284,769	387,807	410,630	423,252	435,881
Total Undistributed Expenses		4.0%		-121,209	-129,155	-136,060	-138,840	-141,617	-144,449
Gross Operating Profit		N.A.		45,147	155,614	251,748	271,790	281,636	291,432
Management Fee - Base				-5,003	-8,209	-12,195	-12,852	-13,197	-13,544
Management Fee - Incentive				-2,529	-9,287	-14,373	-15,536	-16,106	-16,673
Total Non-OP INC. and EXP.		-8.5%		-20,236	-13,337	-13,641	-13,876	-14,153	-14,437
Replacement Reserve (FF&E)				-11,117	-18,241	-24,390	-25,703	-26,394	-27,088
EBITDA Less Replacement Reserve		N.A.		6,263	106,541	187,149	203,823	211,786	219,690
Other Income				0	0	0	0	0	0
Net Income		N.A.		6,263	106,541	187,149	203,823	211,786	219,690
Capital Expenditure				0	0	0	-44,800	0	0
Selling Considerations									
Sale Price									2,584,587
Selling Costs									-214,521
Net Cash Flow				**6,263**	**106,541**	**187,149**	**159,023**	**211,786**	**2,370,066**
PV of Net Cash Flow			**2,010,182**	**5,985**	**92,981**	**149,160**	**115,747**	**140,777**	**1,505,532**
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue				2.3%	23.4%	30.7%	31.7%	32.1%	
Running Yield (Net Income)									
After FF & E & Management				0.3%	5.4%	9.4%	10.0%	10.4%	
Before FF & E & Management				1.3%	7.1%	12.0%	12.7%	13.1%	

Sensitivity Analysis

Five Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield

Terminal Yield	Internal Rate of Return				
	10.50%	10.00%	**9.50%**	9.00%	8.50%
9.50%	1,825,000	1,829,000	1,833,000	1,838,000	1,842,000
9.00%	1,899,000	1,903,000	1,907,000	1,912,000	1,916,000
8.50%	1,982,000	1,986,000	**1,990,000**	1,994,000	1,999,000
8.00%	2,075,000	2,079,000	2,083,000	2,088,000	2,092,000
7.50%	2,181,000	2,185,000	2,189,000	2,193,000	2,197,000

Five Year DCF Sensitivity by changes in Occ & ADR

ADR	Occupancy				
	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%	5.00%
-5.00%	1,535,000	1,673,000	1,810,000	1,945,000	2,080,000
-2.50%	1,618,000	1,760,000	1,900,000	2,039,000	2,178,000
0%	1,701,000	1,846,000	**1,990,000**	2,133,000	2,275,000
2.50%	1,784,000	1,933,000	2,081,000	2,227,000	2,373,000
5.00%	1,867,000	2,020,000	2,171,000	2,321,000	2,470,000

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

การวิเคราะห์กระแสเงินสดคิดลด 10 ปี

CBRE

Six Senses Yao Noi
TEN YEAR DISCOUNTED CASH FLOW ANALYSIS

Valuation Date 30-Jun-22

Purchase Considerations	
Purchase Price (THB'000)	2,079,955
Resultant Initial Yield	0.30%
Legal and Other Acquisition Costs	1.00%
Stamp Duty	-
Selling Considerations	
Terminal Yield	9.00%
Agents Commission	2.00%
Legal Costs	4.30%
Marketing Costs	2.00%
Growth in Hotel NOP Yr 11	3.00%

Discount Rate	10.00%
RESULTANT PURCHASE PRICE (THB'000)	2,080,000
ADOPT:	THB 2,080,000,000
Year 1 Yield (EBITDA)	0.3%
Income %	50.8%
Terminal Yield %	49.2%
Value per Room (THB)	56

Year Ending December			**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**
Year No.			**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
Figures Expressed in THB													
Forecast Assumptions	CAGR												
CPI	1.9%		1.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Nominal Wage Growth	1.9%		0.9%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%		
Hotel													
No of Rooms	56		56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	
Occupancy Rate	61.1%		31.5%	50.0%	65.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%	67.0%	
Average Daily Rate ADR	30,175		26,000	27,300	28,100	28,900	29,800	30,700	31,600	32,500	33,500	34,500	
RevPAR	18,153		8,193	13,650	18,265	19,363	19,966	20,569	21,172	21,775	22,445	23,115	
Management Fee - Base	2.0%		1.8%	1.8%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
Management Fee - Incentive	6.1%		6.3%	6.3%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	
FF&E Reserve	4.0%		4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	
Purchase Considerations	Figures Expressed in THB'000												
Purchase Price (THB'000)		(2,079,955)											
Total Acquisition Costs		(20,800)											
Hotel Operation	CAGR												
Total Operating Revenue	11.7%		277,925	456,032	609,739	642,578	659,839	677,199	696,563	712,223	731,261	750,405	
Total Departmental Expenses	9.9%		-111,568	-171,262	-221,931	-231,948	-236,587	-241,318	-246,819	-251,068	-256,089	-261,211	
Total Departmental Income	12.7%		166,357	284,769	387,807	410,630	423,252	435,881	449,744	461,155	475,172	489,194	
Total Undistributed Expenses	2.9%		-121,209	-129,155	-136,060	-138,840	-141,617	-144,449	-147,742	-150,285	-153,290	-156,356	
Gross Operating Profit	N.A.		45,147	155,614	251,748	271,790	281,636	291,432	302,002	310,871	321,881	332,838	
Management Fee - Base			-5,003	-8,209	-12,195	-12,852	-13,197	-13,544	-13,931	-14,244	-14,625	-15,008	
Management Fee - Incentive			-2,529	-9,287	-14,373	-15,536	-16,106	-16,673	-17,284	-17,798	-18,435	-19,070	
Total Non-OP INC. and EXP.	-2.8%		-20,236	-13,337	-13,641	-13,876	-14,153	-14,437	-14,766	-15,020	-15,320	-15,627	
Replacement Reserve (FF&E)			-11,117	-18,241	-24,390	-25,703	-26,394	-27,088	-27,863	-28,489	-29,250	-30,016	
EBITDA Less Replacement Reserve	N.A.		6,263	106,541	187,149	203,823	211,786	219,690	228,158	235,320	244,250	253,118	
Other Income			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Net Income	N.A.		6,263	106,541	187,149	203,823	211,786	219,690	228,158	235,320	244,250	253,118	260,711
Capital Expenditure			0	0	0	-44,800	0	0	0	0	0	0	0
Selling Considerations													
Sale Price													2,896,789
Selling Costs													-240,434
Net Cash Flow			**6,263**	**106,541**	**187,149**	**159,023**	**211,786**	**219,690**	**228,158**	**235,320**	**244,250**	**253,118**	**2,656,356**
PV of Net Cash Flow		**2,100,755**	**5,971**	**92,348**	**147,471**	**113,916**	**137,921**	**130,062**	**122,796**	**115,137**	**108,642**	**102,351**	**1,024,140**
EBITDA less Rep. Res. As % of Total Op Revenue			2.3%	23.4%	30.7%	31.7%	32.1%	32.4%	32.8%	33.0%	33.4%	33.7%	
Running Yield (Net Income)													
After FF & E & Management			0.3%	5.1%	9.0%	9.6%	10.0%	10.3%	10.7%	11.1%	11.5%	11.9%	
Before FF & E & Management			1.2%	6.8%	11.4%	12.1%	12.6%	13.0%	13.5%	13.9%	14.4%	14.9%	

Sensitivity Analysis

Ten Year DCF Sensitivity by IRR and Terminal Yield

Terminal Yield	Internal Rate of Return				
	11.00%	10.50%	**10.00%**	9.50%	9.00%
10.00%	1,849,000	1,912,000	1,979,000	2,048,000	2,120,000
9.50%	1,893,000	1,958,000	2,027,000	2,098,000	2,173,000
9.00%	1,942,000	2,009,000	**2,080,000**	2,154,000	2,231,000
8.50%	1,996,000	2,066,000	2,140,000	2,216,000	2,296,000
8.00%	2,058,000	2,130,000	2,207,000	2,286,000	2,370,000

Ten Year DCF Sensitivity by changes in Occ & ADR

ADR	Occupancy				
	-5.00%	-2.50%	0%	2.50%	5.00%
-5.00%	1,613,000	1,754,000	1,894,000	2,034,000	2,172,000
-2.50%	1,698,000	1,843,000	1,987,000	2,130,000	2,272,000
0%	1,784,000	1,932,000	**2,080,000**	2,226,000	2,372,000
2.50%	1,869,000	2,022,000	2,173,000	2,323,000	2,472,000
5.00%	1,954,000	2,111,000	2,265,000	2,419,000	2,572,000

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
การถือครองกรรมสิทธิ์ :	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
พื้นที่ก่อสร้าง (GFA) :	21,616.50 ตารางเมตร

สรุปผลการประเมินฯ - วิธีต้นทุน	
	30 มิถุนายน 2565
	(หน่วย : บาท)
มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิในส่วนของอาคารและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ	629,900,000
มูลค่าที่ดิน (1)	567,000,000
มูลค่ารวมของที่ดิน อาคาร และสิ่งก่อสร้างอื่นๆ	1,196,900,000
มูลค่าต้นทุนทดแทนของทรัพย์สินฯ	1,197,000,000
มูลค่าต้นทุนทดแทน / พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	55,374.37 บาท/ตร.ม.
สัดส่วนของมูลค่าอาคารและสิ่งก่อสร้างอื่น ต่อ มูลค่าต้นทุนทดแทนรวม	52.6%
สัดส่วนของมูลค่าที่ดิน ต่อ มูลค่าต้นทุนทดแทนรวม	47.4%

ส่วนที่ 1 - มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิของอาคารและสิ่งก่อสร้างอื่นๆ

ลำดับ	*ชื่ออาคาร*	*พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)*	*ราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ ณ วันที่ประเมิน (บาท/ตารางเมตร)*		*การเสื่อมค่าของอาคาร*			
					มูลค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ ณ วันที่ทำการประเมิน (บาท)	*อายุอาคารประสิทธิผล (ปี)*	*ค่าเสื่อมราคาต่อปี (%)*	*มูลค่าหลังหักค่าเสื่อม (บาท)*
อาคาร								
ทรัพย์สินแปลงที่ 1								
1	กลุ่มอาคารวิลล่า	11,146.00	47,000	(2)	527,531,400	11.0	5.0%	208,668,085
2	อาคาร Day Room	68.00	33,800	(2)	2,300,000	11.0	5.0%	1,035,000
3	กลุ่มอาคารสปา							
	3.1 กลุ่มอาคารสปาเดิมจำนวน 18 หลัง	850.00	38,800	(2)	33,000,000	11.0	5.0%	14,850,000
	3.2 อาคารสปาสำหรับพักผ่อน 1 หลัง	38.50	25,400	(2)	977,000	6.0	5.0%	683,900
	3.3 อาคารห้องออกกำลังกาย 1 หลัง	303.00	21,400	(2)	6,484,200	6.0	5.0%	4,538,940
4	กลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสนับสนุน							
	4.1 อาคารต้อนรับและพื้นที่สระบัว	862.00	42,200	(2)	36,352,000	11.0	5.0%	16,358,400
	4.2 อาคารร้านค้า Earth Lab และห้องเก็บของ	100.00	39,200	(2)	3,920,000	11.0	5.0%	1,764,000
	4.3 กลุ่มศาลารับประทานอาหาร	276.00	26,000	(2)	7,100,000	11.0	5.0%	3,195,000
	4.4 อาคาร Chef's Table Fine Dining	185.00	28,600	(2)	5,290,000	11.0	5.0%	2,380,500
	4.5 ห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์	508.00	36,300	(2)	18,440,000	11.0	2.0%	14,847,426
	4.6 อาคาร The Hilltop Reserve	1,474.00	64,000	(2)	93,886,600	9.0	5.0%	51,637,630
	4.7 อาคารห้องน้ำส่วนกลาง	53.00	22,400	(2)	1,187,200	11.0	5.0%	534,240
	4.8 กลุ่มอาคารกีฬาทางน้ำ	112.00	12,800	(2)	1,438,000	14.0	5.0%	431,400
	4.9 กลุ่มอาคารแม่บ้านทำความสะอาด	100.00	16,700	(2)	1,670,000	14.0	5.0%	501,000
	4.10 อาคารเครื่องปั่นไฟฟ้าสำรองและห้องปั๊มน้ำ	300.00	17,800	(2)	5,340,000	14.0	5.0%	1,602,000
	4.11 อาคารห้อง MDB	88.00	17,800	(2)	1,566,400	14.0	5.0%	469,920
	4.12 อาคารรักษาความปลอดภัย	80.00	16,700	(2)	1,336,000	14.0	5.0%	400,800
	4.13 ศาลาเพาะเห็ด	20.00	11,200	(2)	224,000	14.0	5.0%	67,200
ทรัพย์สินแปลงที่ 2								
1	อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด	1,400.00	26,900	(2)	37,660,000	14.0	5.0%	11,298,000
2	อาคารบ้านพักผู้จัดการโรงแรม	105.00	36,000	(2)	3,800,000	14.0	5.0%	1,140,000
3	กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน	2,949.00	28,600	(2)	84,400,000	14.0	5.0%	25,320,000
4	อาคารโรงอาหารพนักงาน	276.00	22,400	(2)	6,182,000	14.0	5.0%	1,854,600
5	อาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์	40.00	22,400	(2)	896,000	14.0	5.0%	268,800
6	อาคารกิจกรรมนันทนาการ	60.00	16,700	(2)	1,002,000	14.0	5.0%	300,600
7	อาคารห้องละหมาด	43.00	22,400	(2)	963,200	14.0	5.0%	288,960
8	อาคารห้องพยาบาลและร้านค้า	40.00	22,400	(2)	896,000	14.0	5.0%	268,800
9	อาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงาน	40.00	22,400	(2)	896,000	3.0	5.0%	761,600
10	ศาลาพักผ่อน	100.00	11,200	(2)	1,120,000	14.0	5.0%	336,000
11	สนามเทนนิส		2,010,000	(2)	2,010,000	14.0	5.0%	603,000
12	สนามกีฬาเอนกประสงค์		330,900	(2)	330,900	6.0	2.0%	291,192
มูลค่ารวมของอาคาร		**21,616.50**			**888,198,900**			**366,696,993**

ลำดับ	ชื่ออาคาร	พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	ราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ ณ วันที่ประเมิน (บาท/ตารางเมตร)	การเสื่อมค่าของอาคาร			
				มูลค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ ณ วันที่ทำการประเมิน (บาท)	อายุอาคารประสิทธิผล (ปี)	ค่าเสื่อมราคาต่อปี (%)	มูลค่าหลังหักค่าเสื่อม (บาท)
สิ่งก่อสร้างอื่นๆ							
1	ถนน และระบบท่อระบายน้ำ		(2)	23,400,000	14.0	5.0%	7,020,000
2	งานภูมิสถาปัตย์		(2)	35,000,000	14.0	5.0%	10,500,000
3	หม้อแปลงไฟฟ้า เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้า และเครื่องกำเนิดไฟ		(2)	10,000,000	14.0	5.0%	3,000,000
4	ระบบท่อไฟฟ้าใต้ดิน		(2)	16,700,000	14.0	5.0%	5,010,000
มูลค่ารวมของสิ่งก่อสร้างอื่นๆ				**85,100,000**			**25,530,000**
สังหาริมทรัพย์				**237,668,185**			**237,668,185**
มูลค่ารวมของอาคาร สิ่งก่อสร้างอื่นๆ และสังหาริมทรัพย์				**1,210,967,085**			**629,895,178**
หรือประมาณ				**1,211,000,000**			**629,900,000**
มูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคาของอาคาร สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ และสังหาริมทรัพย์							**629,900,000**

หมายเหตุ

(1) การคำนวนมูลค่าที่ดินแสดงในภาคผนวก ข ส่วนที่ 2

(2) บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ใช่ผู้สำรวจปริมาณ ฉะนั้นราคาต้นทุนทดแทนใหม่ของสิ่งปลูกสร้าง จึงได้จากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ ได้แก่ บัญชีต้นทุนราคาค่าก่อสร้างที่จัดทำโดยบริษัทที่ปรึกษา ซึ่งได้รับมอบหมายจาก บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด โดยเฉพาะรวมถึงเอกสารเผยแพร่จากหน่วยงานราชการภาครัฐฯ และเอกชนอื่นๆ เช่น กรมการประกันภัย และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เป็นต้น สำหรับฐานข้อมูล ราคาค่าก่อสร้างของบริษัทฯ ที่มีอยู่นั้น ได้จากการรวบรวมข้อมูลทั้งกลุ่มบริษัทสถาปนิกและวิศวกรที่ปฏิบัติงานร่วมกับบริษัทฯ ในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ในประเทศไทย

มูลค่าที่ดินแปลงที่ 1 (วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด)

ทรัพย์สิน:	ที่ดิน	**ขนาดที่ดิน:**		61.04 ไร่
การถือครองกรรมสิทธิ์:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์		หรือ	24,417.60 ตารางวา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน:	โฉนดที่ดิน และเอกสารสิทธิ น.ส. 3 ก.		หรือ	97,670.40 ตารางเมตร

ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3	4
ประเภทของทรัพย์สิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน	ที่ดิน
สถานที่ตั้ง				
ถนน	ทางสาธารณประโยชน์	ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา เกาะยาวน้อย	ทางสาธารณประโยชน์	ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา เกาะยาวน้อย
ตำบล/แขวง	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย
อำเภอ/เขต	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว
จังหวัด	พังงา	พังงา	พังงา	พังงา
เนื้อที่ดิน				
ไร่	45.42	5.00	25.00	20.51
ตารางวา	18,169.00	2,000.00	10,000.00	8,205.00
ตารางเมตร	72,676.00	8,000.00	40,000.00	32,820.00
ราคาซื้อขาย				
ราคาเสนอขายทั้งแปลง (บาท)	415,911,500	34,000,000	200,000,000	205,125,000
ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท)	-	-	-	-
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565
รายละเอียดทรัพย์สิน				
ระยะติดถนน (เมตร)	10	10	8	140
ระยะติดหาด (เมตร)	150	85	100	ไม่มี
รูปร่าง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
สภาพพื้นที่	ที่ราบสลับที่ลาดชันติดทะเล	ที่ราบ	ที่ลาดชันตามแนวเขาและลาดชันลงสู่ชายหาด	ที่ลาดชันตามแนวเขาและลาดชันลงสู่ชายหาด
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	น.ส. 3 ก.	น.ส. 3 ก.	โฉนดที่ดิน และ น.ส. 3 ก.	น.ส. 3 ก.
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์สภาพแวดล้อมเพื่อการท่องเที่ยว (สีเขียวมีกรอบและเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)
กฎหมายควบคุมอาคาร	บริเวณที่ 1, 2 และ 3	บริเวณที่ 1, 2	บริเวณที่ 1, 2 และ 3	บริเวณที่ 1, 2 และ 3
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	บริเวณที่ 5, 6	บริเวณที่ 5, 6	บริเวณที่ 5, 6	บริเวณที่ 6
กรรมสิทธิ์การถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์
แหล่งที่มาข้อมูล	ซีบีอาร์อี	ซีบีอาร์อี	ซีบีอาร์อี	ซีบีอาร์อี
การปรับแก้จากราคาเสนอขาย / การปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา				
ราคาก่อนการปรับแก้				
บาท/ตารางวา	22,891	17,000	20,000	25,000
บาท/ไร่	9,156,508	6,800,000	8,000,000	10,000,000
อัตราการปรับแก้จากราคาเสนอขาย (-)	-35%	-25%	-35%	-35%
อัตราการปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา (+)	0%	0%	0%	0%
ราคาหลังจากการปรับแก้				
บาท/ตารางวา	14,879	12,750	13,000	16,250
บาท/ไร่	5,951,730	5,100,000	5,200,000	6,500,000
การปรับแก้				
ที่ตั้ง	-5%	-5%	5%	0%
การเข้าออก	5%	-5%	5%	-10%
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	0%	0%	0%	0%
ขนาดที่ดิน	-5%	-30%	-15%	-15%
รูปร่าง	10%	-5%	10%	15%
ระยะติดถนน	15%	15%	15%	-20%
ระยะติดหาดและสภาพชายหาด	15%	15%	15%	30%
ทัศนียภาพ	10%	10%	10%	15%
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	5%	5%	0%	5%
ผังเมือง	0%	0%	0%	0%
กฎหมายควบคุมอาคาร	0%	10%	0%	0%
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	0%	0%	5%	5%
สาธารณูปโภค	5%	5%	5%	5%
สภาพพื้นที่	-5%	-15%	-5%	-5%
ศักยภาพในการพัฒนา	5%	5%	5%	10%
อัตราการปรับแก้ทั้งหมด	55%	5%	55%	35%
มูลค่าหลังการปรับแก้				
บาท/ตารางวา	23,063	13,388	20,150	21,938
บาท/ไร่	9,225,182	5,355,000	8,060,000	8,775,000
สรุปผลการประเมินฯ - วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด				
มูลค่าหลังการปรับแก้	*ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1*	*ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2*	*ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3*	*ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4*
- บาท/ตารางวา	23,063	13,388	20,150	21,938
- บาท/ไร่	9,225,182	5,355,000	8,060,000	8,775,000
การถ่วงน้ำหนัก % / Weighting %	25%	25%	25%	25%
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก*		*บาท/ตารางวา*	*บาท/ไร่*	*มูลค่าทั้งหมด (บาท)*
- มูลค่าหลังการปรับแก้ x การถ่วงน้ำหนัก %		19,634		
หรือ ประมาณ		20,000	8,000,000	488,000,000
มูลค่าเฉลี่ยจากข้อมูลเปรียบเทียบ				488,000,000

* ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเป็นผลรวมของมูลค่าของข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดจากการปรับแก้มูลค่า

มูลค่าที่ดินแปลงที่ 2 (วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด)

ทรัพย์สิน:	ที่ดิน	**ขนาดที่ดิน:**		18.87 ไร่
การถือครองกรรมสิทธิ์:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์		หรือ	7,548.60 ตารางวา
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน:	โฉนดที่ดิน		หรือ	30,194.40 ตารางเมตร

ข้อมูลเปรียบเทียบ	1	2	3
ประเภทของทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดิน	ที่ดินว่างเปล่า
สถานที่ตั้ง			
ถนน	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์	ทางสาธารณประโยชน์
ตำบล/แขวง	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย	เกาะยาวน้อย
อำเภอ/เขต	เกาะยาว	เกาะยาว	เกาะยาว
จังหวัด	พังงา	พังงา	พังงา
เนื้อที่ดิน			
ไร่	4.07	3.01	4.26
ตารางวา	1,626.00	1,204.00	1,703.00
ตารางเมตร	6,504.00	4,816.00	6,812.00
ราคาซื้อขาย			
ราคาเสนอขายทั้งแปลง (บาท)	**35,365,500**	**16,555,000**	**23,416,250**
ราคาซื้อขายทั้งแปลง (บาท)	-	-	-
ณ วันที่	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565	ไตรมาสที่ 3 ปี 2563	ไตรมาสที่ 2 ปี 2565
รายละเอียดทรัพย์สิน			
ระยะติดถนน (เมตร)	40	105	12
รูปร่าง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
สภาพพื้นที่	ที่ลาดชันไปตามเนินเขา มีต้นไม้ขึ้นปกคลุม	ที่ลาดชันไปตามเนินเขา มีต้นไม้ขึ้นปกคลุมบางส่วน	ที่ลาดชันไปตามเนินเขา มีต้นไม้ขึ้นปกคลุม
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	นส 3 ก.	นส 3 ก.	นส 3 ก.
ผังเมือง	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (สีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)
กฎหมายควบคุมอาคาร	บริเวณที่ 3	บริเวณที่ 3	บริเวณที่ 2 และ 3
กฎหมายสิ่งแวดล้อม (บริเวณ)	บริเวณที่ 6	บริเวณที่ 6	บริเวณที่ 6
กรรมสิทธิ์การถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์	กรรมสิทธิ์ถือครองสมบูรณ์
แหล่งที่มาข้อมูล	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ	ข้อมูลสาธารณะ
การปรับแก้จากราคาเสนอขาย / การปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา			
ราคาก่อนการปรับแก้			
บาท/ตารางวา	**21,750**	**13,750**	**13,750**
บาท/ไร่	**8,700,000**	**5,500,000**	**5,500,000**
อัตราการปรับแก้จากราคาเสนอขาย (-)	-30%	-30%	-30%
อัตราการปรับแก้จากราคาตามระยะเวลา (+)	0%	0%	0%
ราคาหลังจากการปรับแก้			
บาท/ตารางวา	**15,225**	**9,625**	**9,625**
บาท/ไร่	**6,090,000**	**3,850,000**	**3,850,000**
การปรับแก้			
ที่ตั้ง	0%	0%	0%
การเข้าออก	5%	5%	5%
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	0%	0%	0%
ขนาดที่ดิน	-15%	-15%	-15%
รูปร่าง	0%	10%	10%
ระยะติดถนน	0%	0%	10%
ทัศนียภาพ	-10%	-10%	-10%
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	0%	5%	5%
ผังเมือง	0%	0%	0%
กฎหมายควบคุมอาคาร	0%	0%	0%
กฎหมายสิ่งแวดล้อม	0%	0%	0%
สาธารณูปโภค	0%	0%	0%
สภาพพื้นที่	0%	0%	5%
ศักยภาพในการพัฒนา	0%	0%	0%
อัตราการปรับแก้ทั้งหมด	**-20%**	**-5%**	**10%**
มูลค่าหลังการปรับแก้			
บาท/ตารางวา	**12,180**	**9,144**	**10,588**
บาท/ไร่	**4,872,000**	**3,657,500**	**4,235,000**

สรุปผลการประเมินฯ - วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด			
มูลค่าหลังการปรับแก้	*ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1*	*ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2*	*ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3*
- บาท/ตารางวา	12,180	9,144	10,588
- บาท/ไร่	4,872,000	3,657,500	4,235,000
การถ่วงน้ำหนัก % / Weighting %	33%	33%	33%
ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก*	*บาท/ตารางวา*	*บาท/ไร่*	*มูลค่าทั้งหมด (บาท)*
- มูลค่าหลังการปรับแก้ x การถ่วงน้ำหนัก %	10,637		
หรือ ประมาณ	10,600	4,200,000	79,300,000
มูลค่าเฉลี่ยจากข้อมูลเปรียบเทียบ			**79,000,000**

* ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเป็นผลรวมของมูลค่าของข้อมูลเปรียบเทียบทั้งหมดจากการปรับแก้มูลค่า

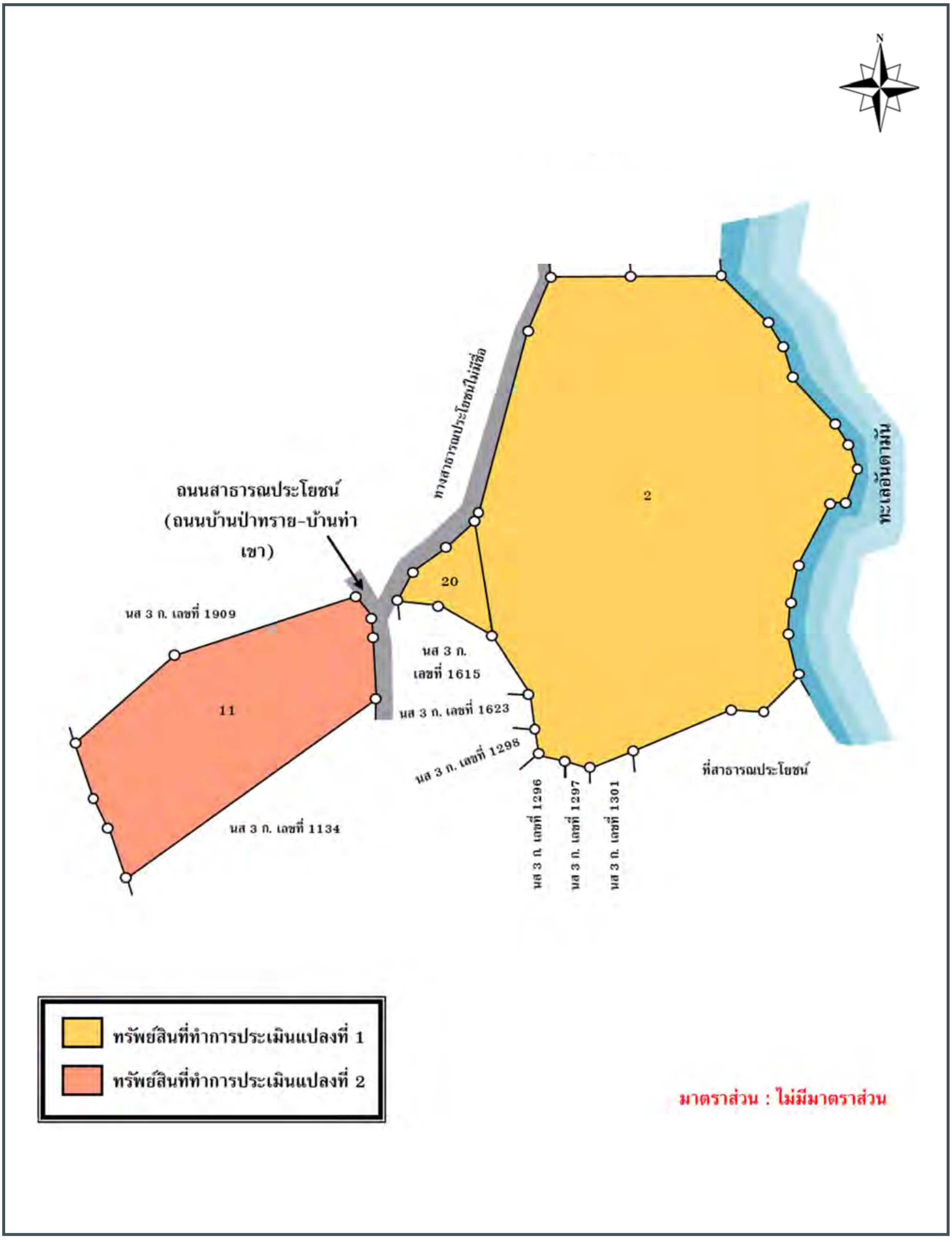
ค แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมิน

N
โรงแรมเดอะพาราไดซ์เกาะยาว
อ่าวพังงา
ท่าเรือบ้านต้นโด
ท่าเรือท่าเขา
หาดท่าเขา
ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา
Subject Property
โรงแรมเกาะยาวไอซ์แลนด์รีสอร์ทแอนด์สปา
ท่าเรือสุขาภิบาล
โรงพยาบาลเกาะยาวชัยพัฒน์
โรงแรมวิลล่าลากูน่าเรสซิเด้นท์
โรงแรมวิลล่าดีว่าสตาร์เกาะยาวน้อย
โรงแรมนิรามายาวิลล่าแอนด์เวลล์เนส
หาดป่าทราย
ท่าเรือมาเนาะ
โรงแรมเกาะยาวเบย์พาวิลเลี่ยน
โรงแรมแหลมทรายวิลเลจ
ท่าเรือแหลมไทร

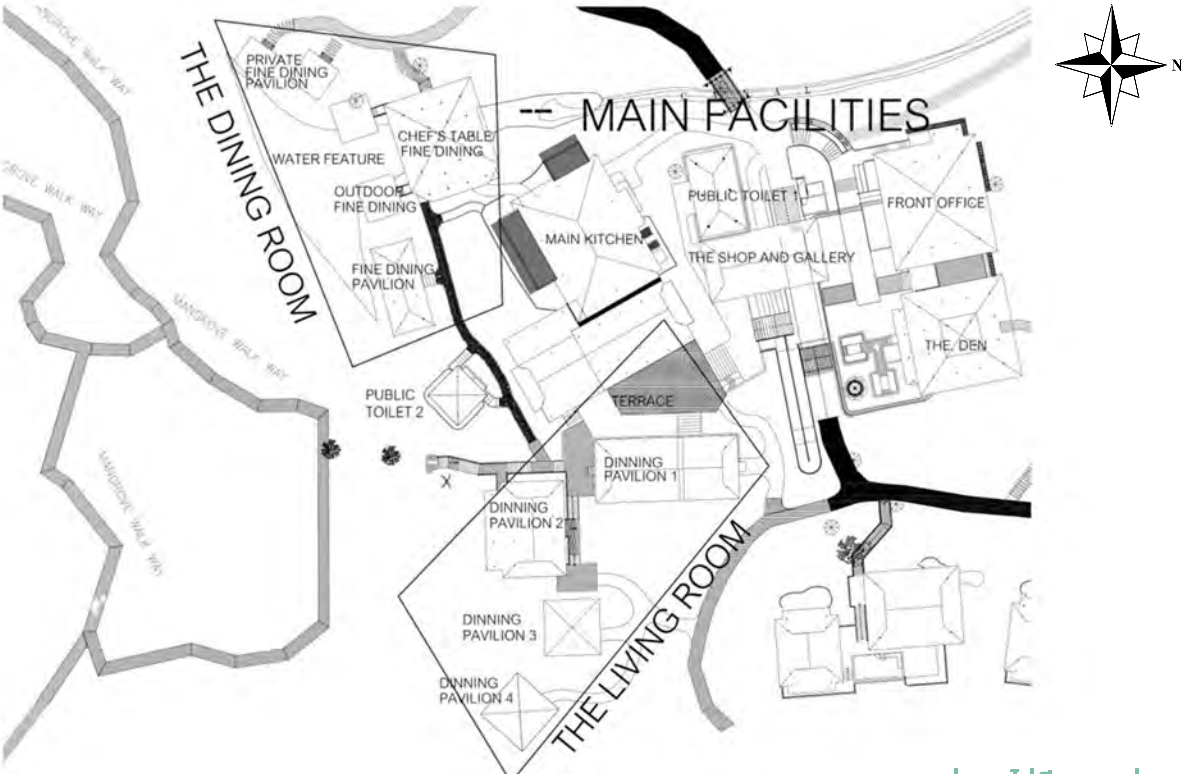
แผนที่ 1 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินและทรัพย์สินเปรียบเทียบ (ที่ดินทรัพย์สินแปลงที่ 1)

แผนที่ 2 แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินและทรัพย์สินเปรียบเทียบ (ที่ดินทรัพย์สินแปลงที่ 2)

ง ผังและผังบริเวณ

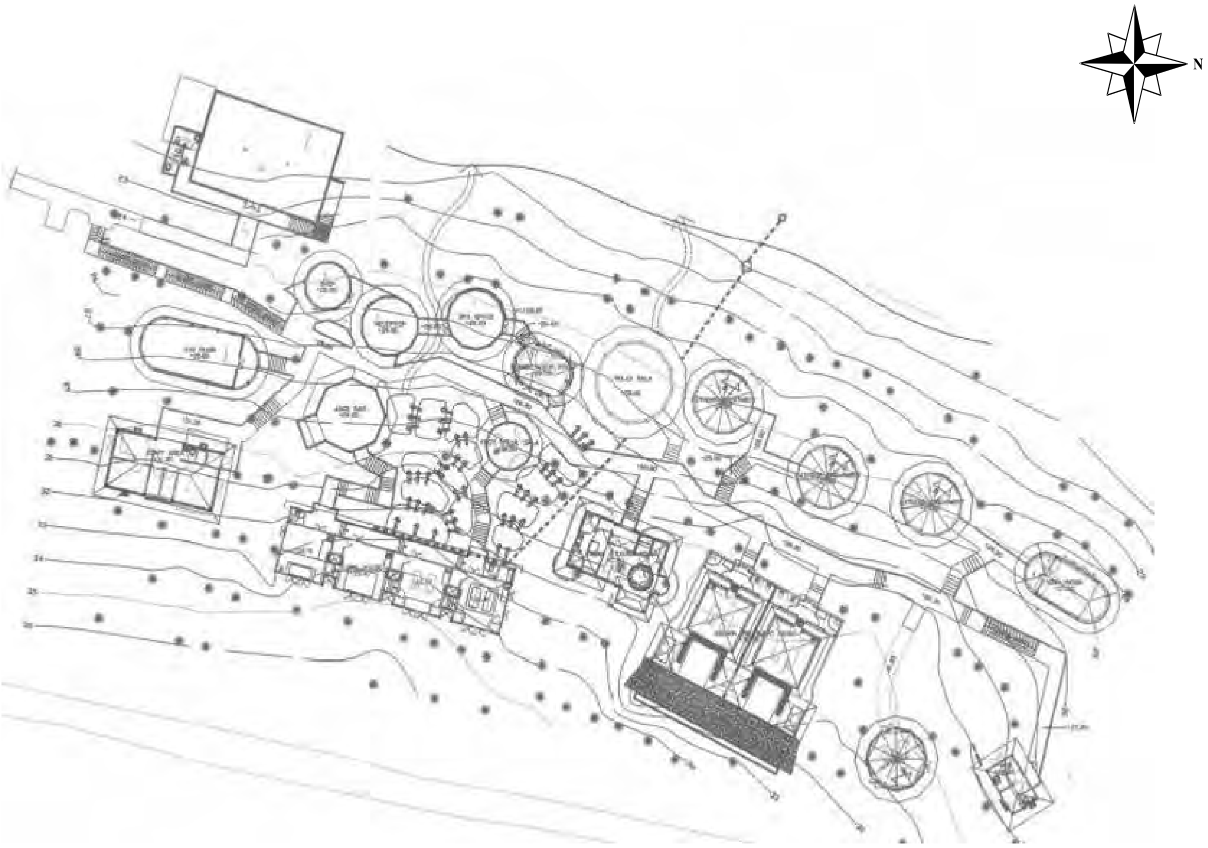


ทรัพย์สินแปลงที่ 1

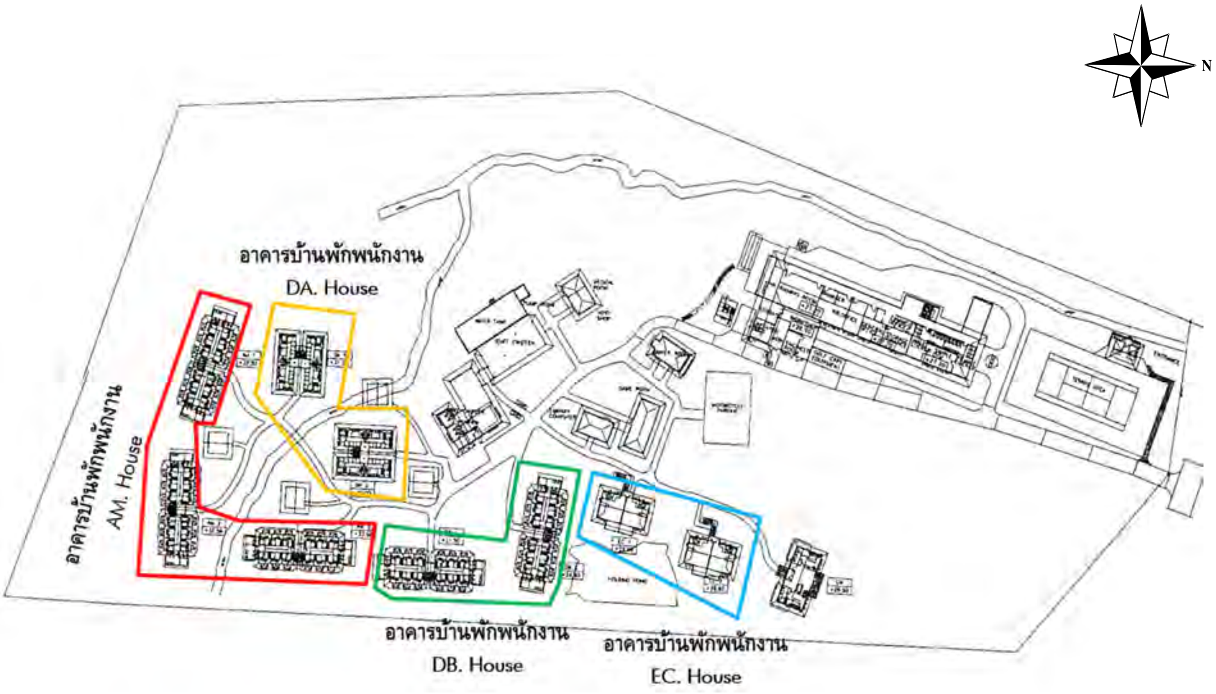


ทรัพย์สินแปลงที่ 1 – กลุ่มศาลารับประทานอาหาร และกลุ่มอาคารบริการส่วนกลาง

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน



ทรัพย์สินแปลงที่ 1 - กลุ่มอาคารสปา



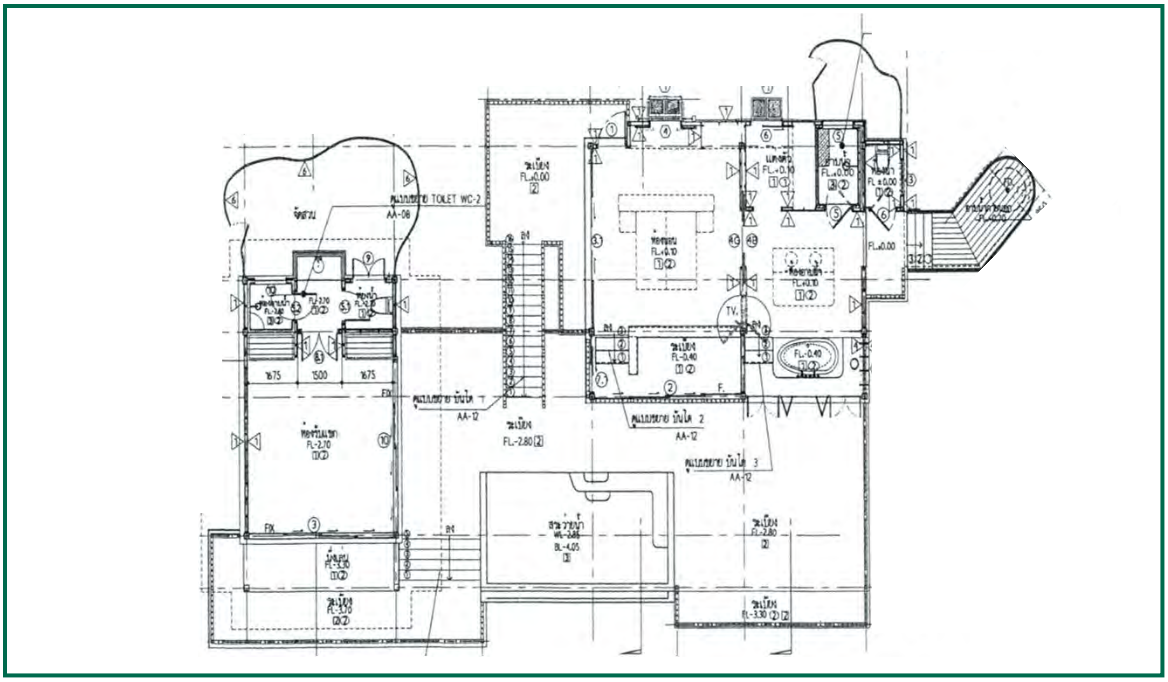
ทรัพย์สินแปลงที่ 2

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

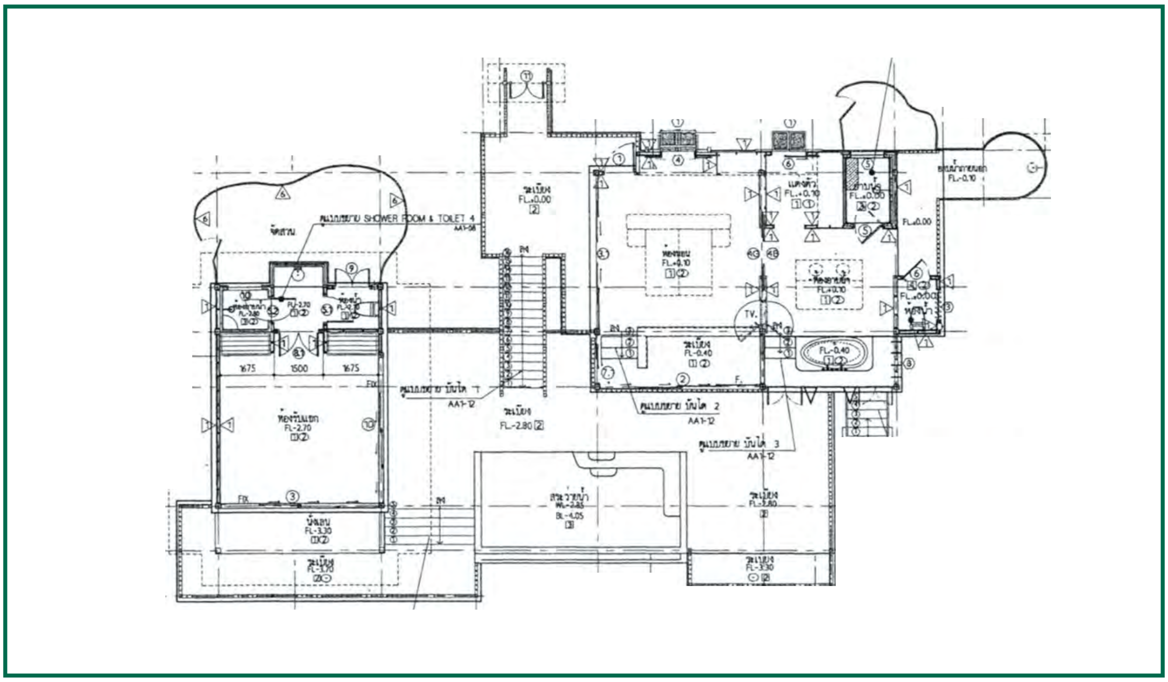
จ สำเนาผังอาคาร และแบบแปลน

กลุ่มอาคารวิลล่า
และอาคาร The Hilltop Reserve

©2022 บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด | 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565

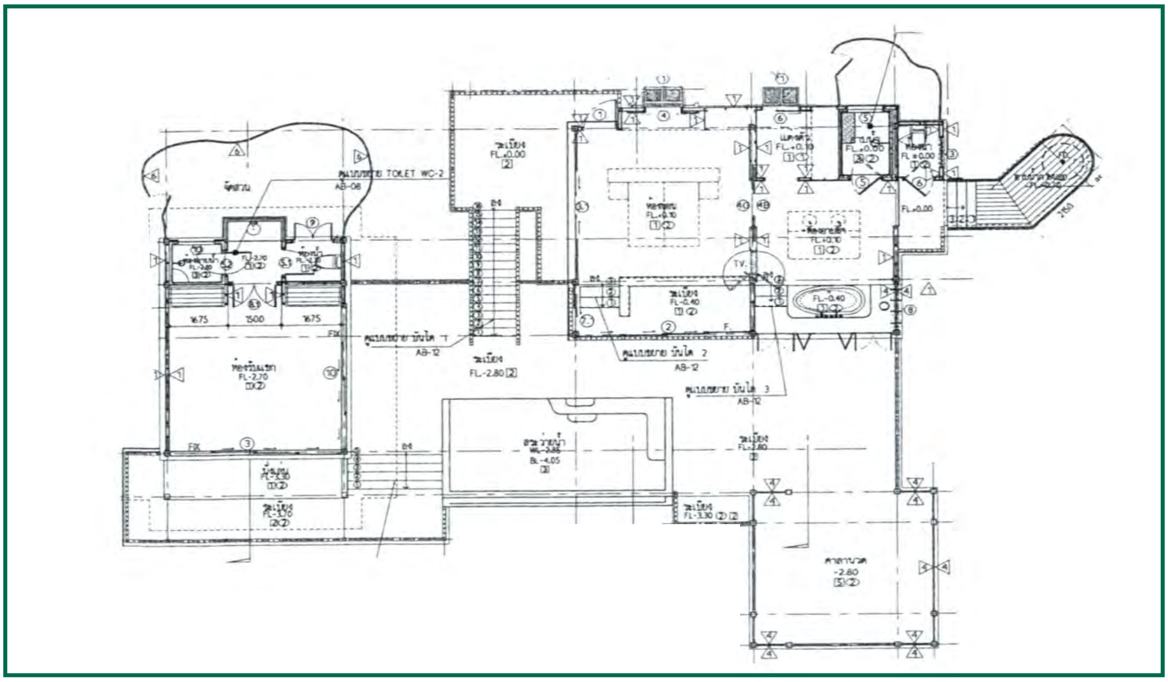


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa Suite – A (A4)

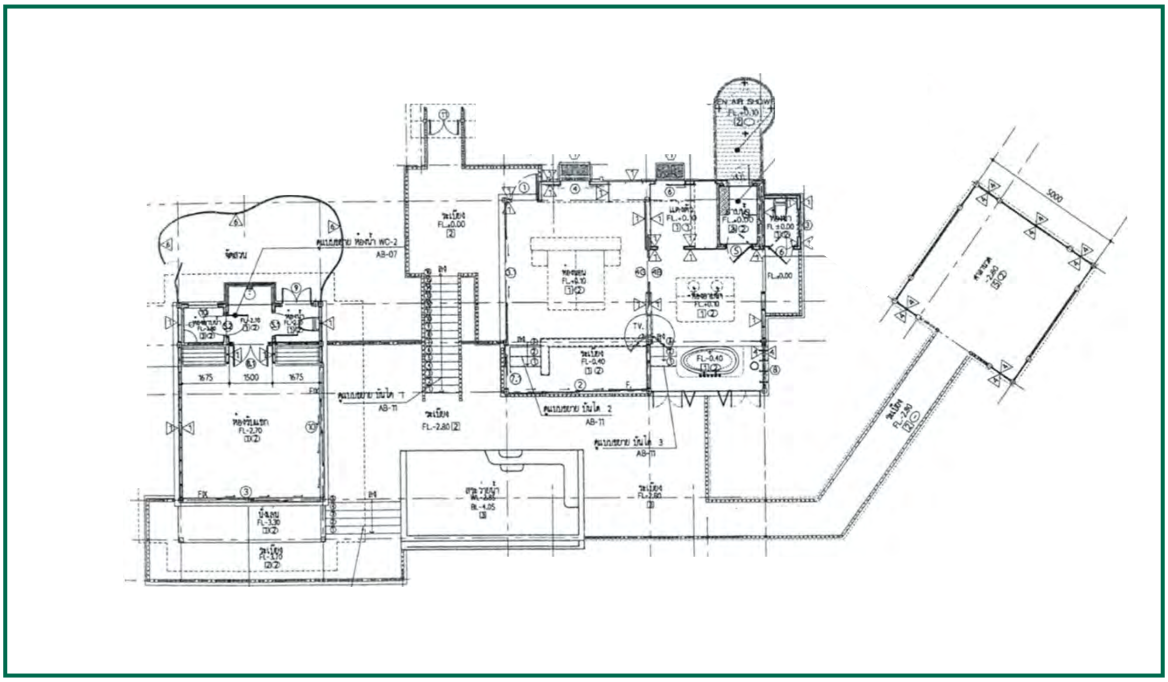


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa Suite – A1 (A4)

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

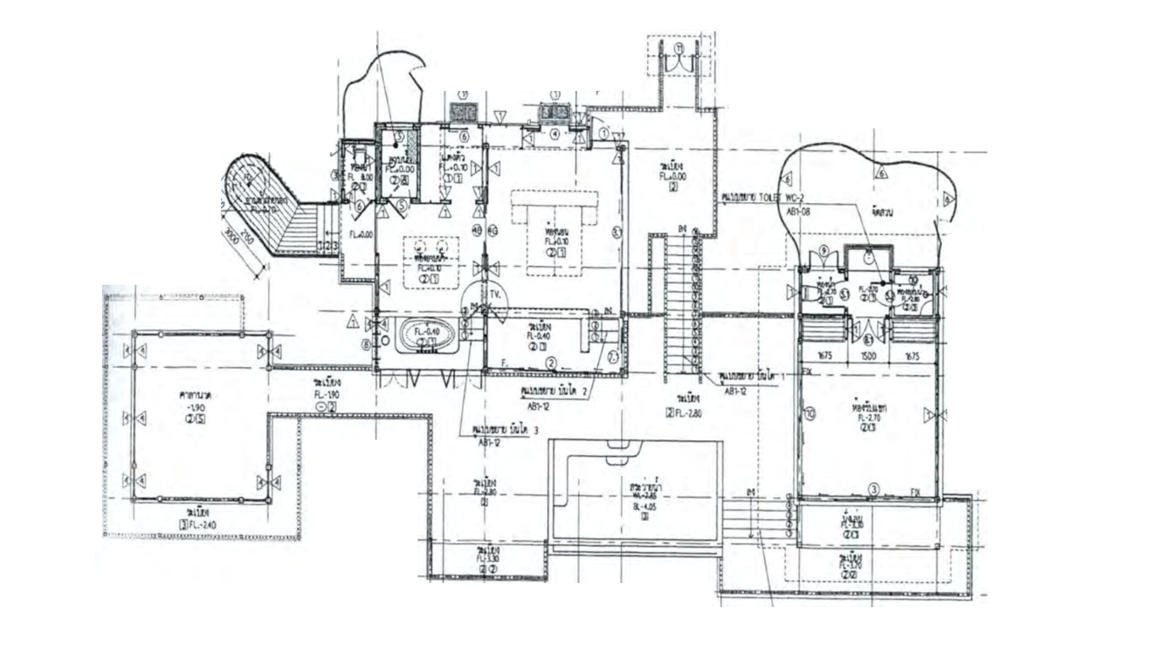


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa Suite – B (A4&SPA)

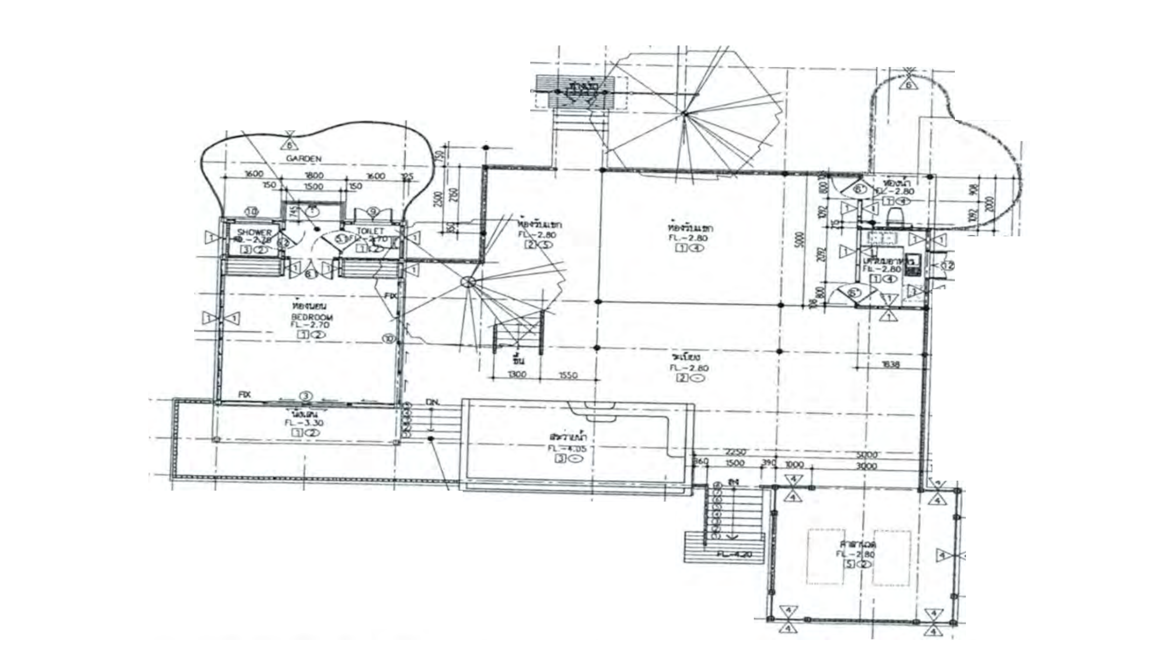


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa Suite – B (A4&SPA)

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

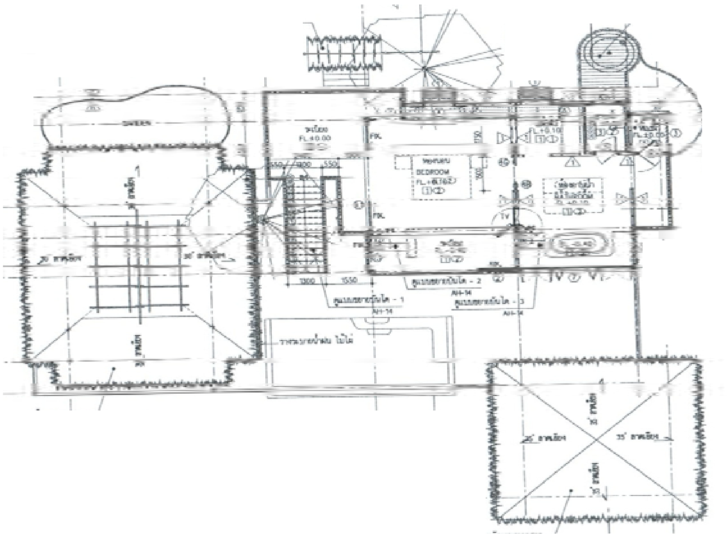


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa Suite – B1 (A4&SPA)

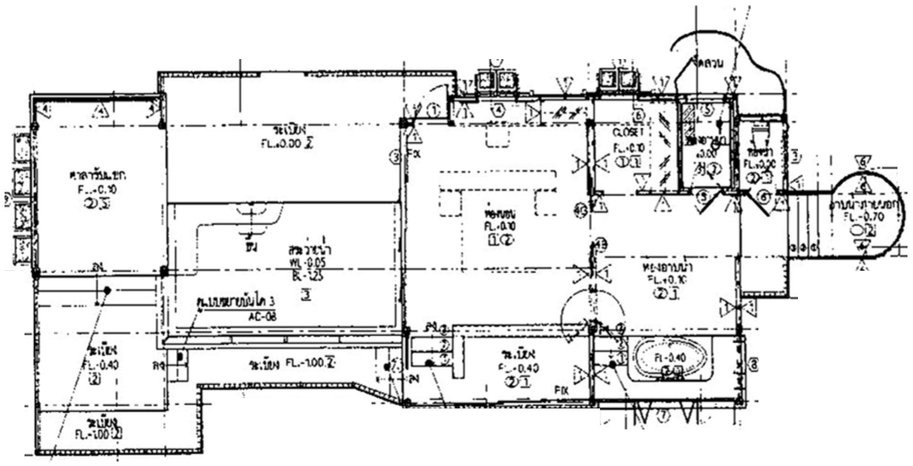


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa Suite – H (A4&SPA&Living Room)

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

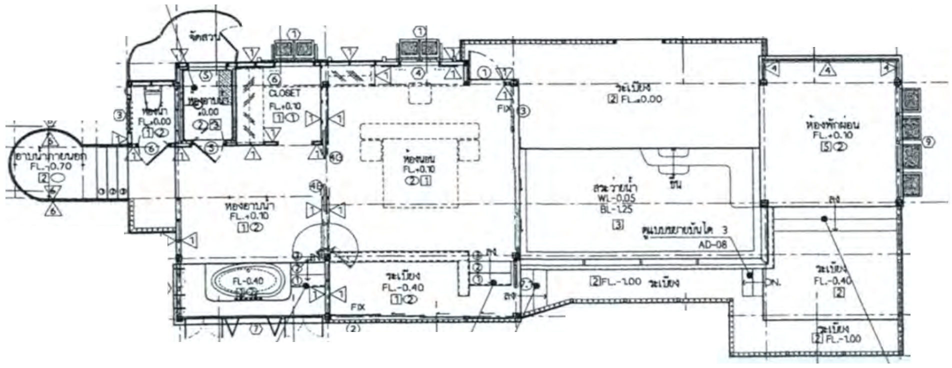


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa Suite – H (A4&SPA&Living Room)
ชั้นบน

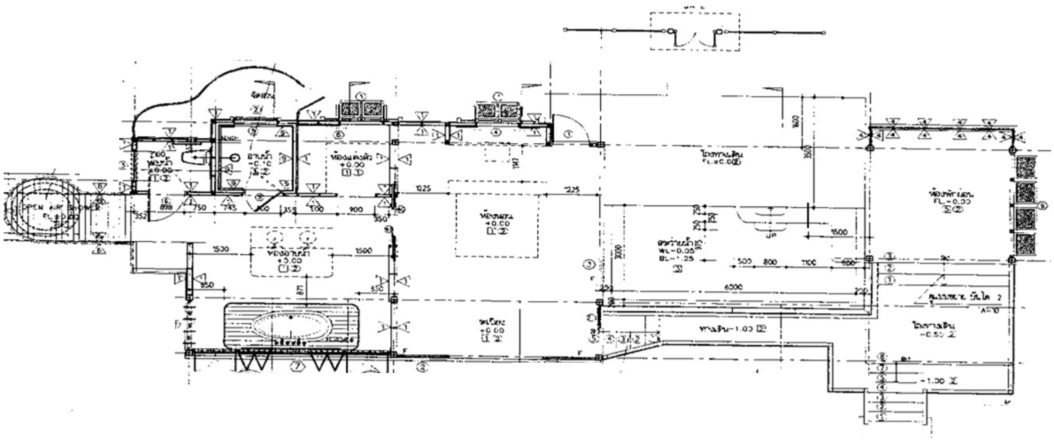


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa – C(A3L)

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

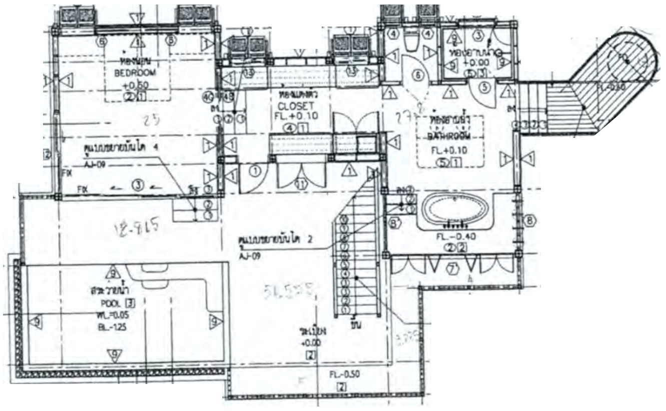


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa – D (A3R)

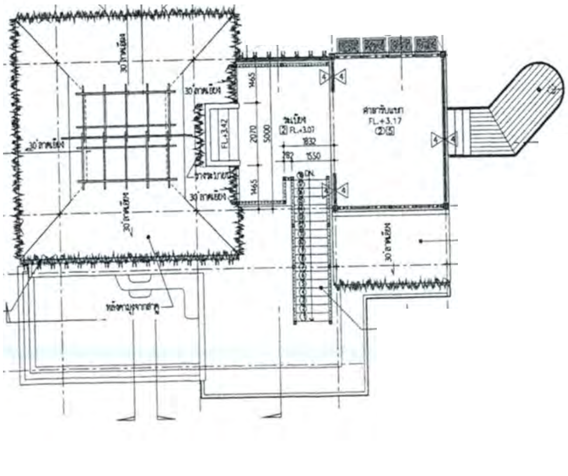


อาคารห้องพักวิลล่าแบบ Pool Villa – I (A3 Handicap)

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

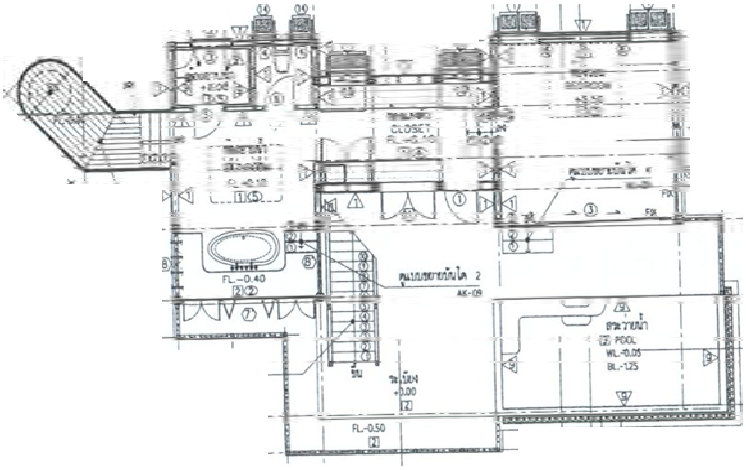


อาคารห้องพักวิลล่า Deluxe Pool Villa – J (A1L)
ชั้นล่าง

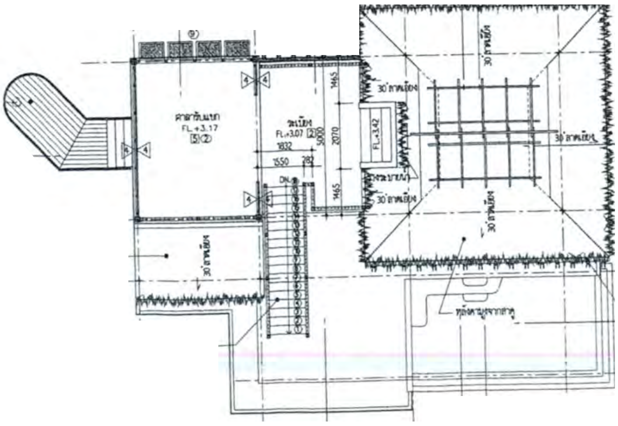


อาคารห้องพักวิลล่า Deluxe Pool Villa – L (A1L)
ชั้นบน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

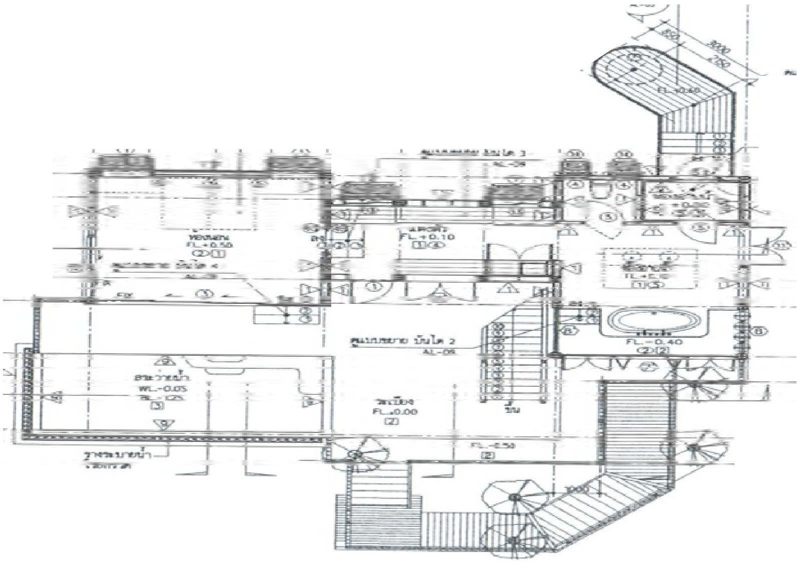


อาคารห้องพักวิลล่า Deluxe Pool Villa – K (A1R)
ชั้นล่าง

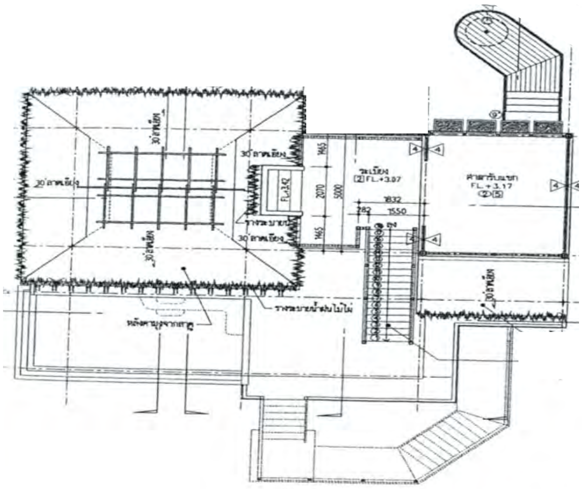


อาคารห้องพักวิลล่า Deluxe Pool Villa – K (A1R)
ชั้นบน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

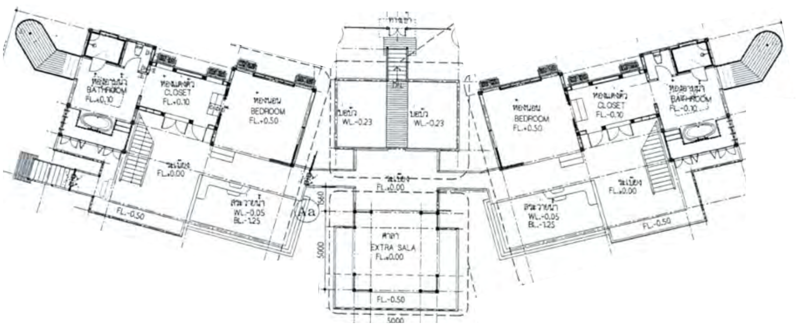


อาคารห้องพักวิลล่า Deluxe Pool Villa – L (A1&SPA)
ชั้นล่าง

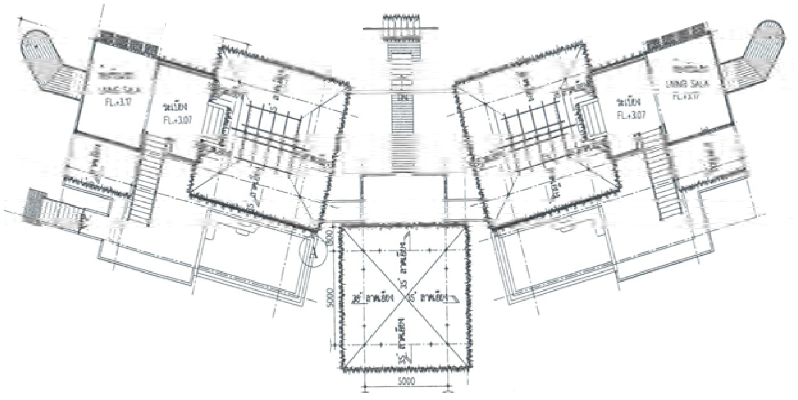


อาคารห้องพักวิลล่า Deluxe Pool Villa – L (A1&SPA)
ชั้นบน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

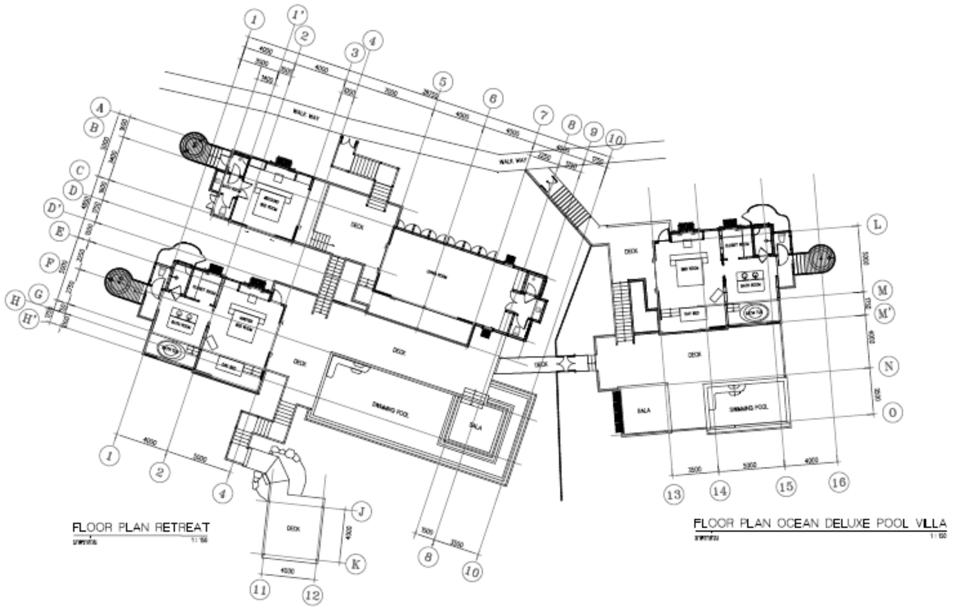


อาคารห้องพักวิลล่า The House – M (A1&SALA)
ชั้นล่าง

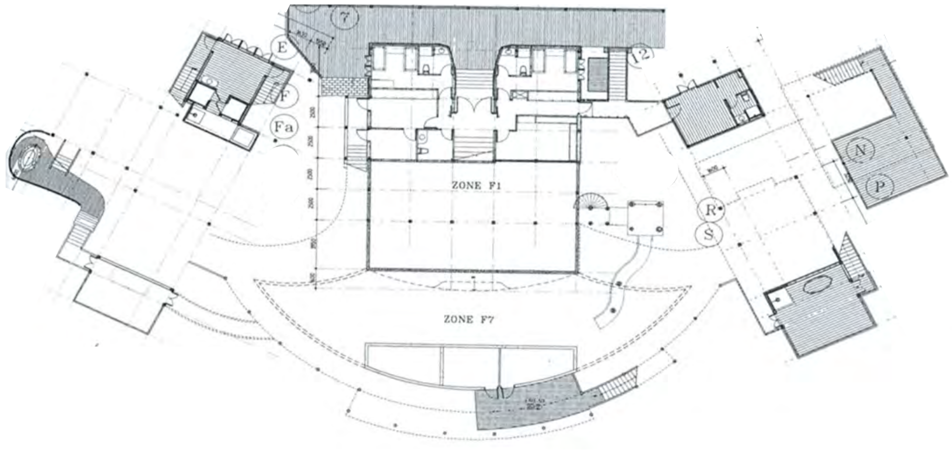


อาคารห้องพักวิลล่า The House – M (A1&SALA)
ชั้นบน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

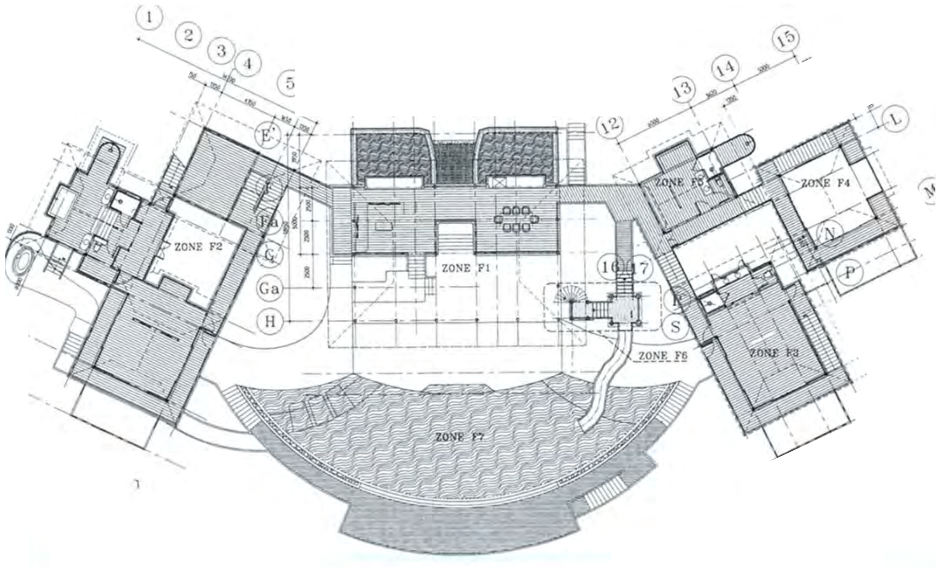


อาคารห้องพักวิลล่า The Retreat – E

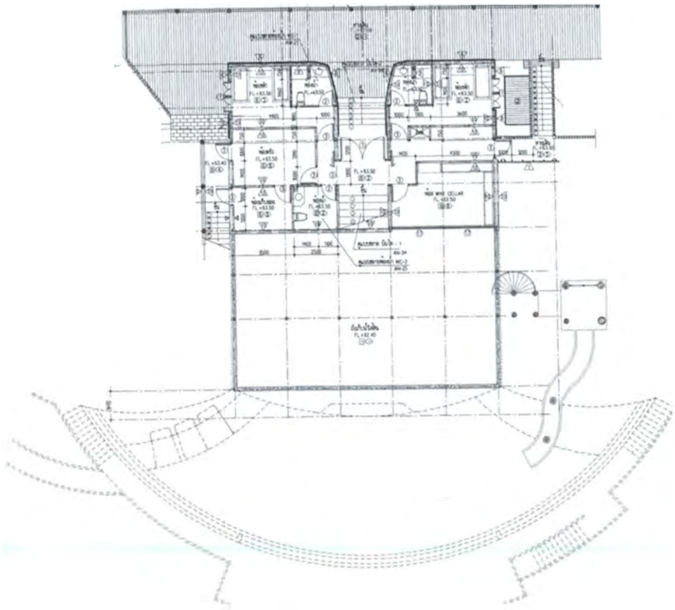


อาคารห้องพักวิลล่า The Hilltop Reserve -N
พื้นชั้นล่างรวม

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

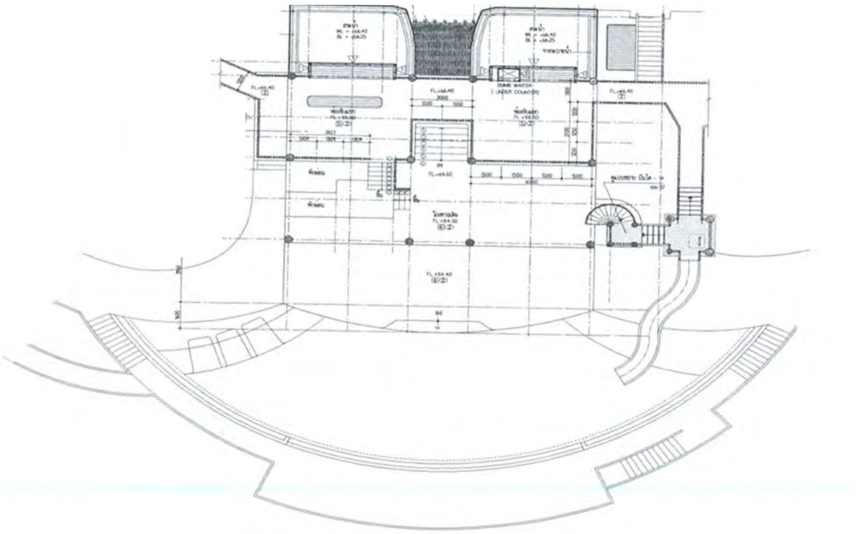


อาคาร The Hilltop Reserve -N
ชั้นบน

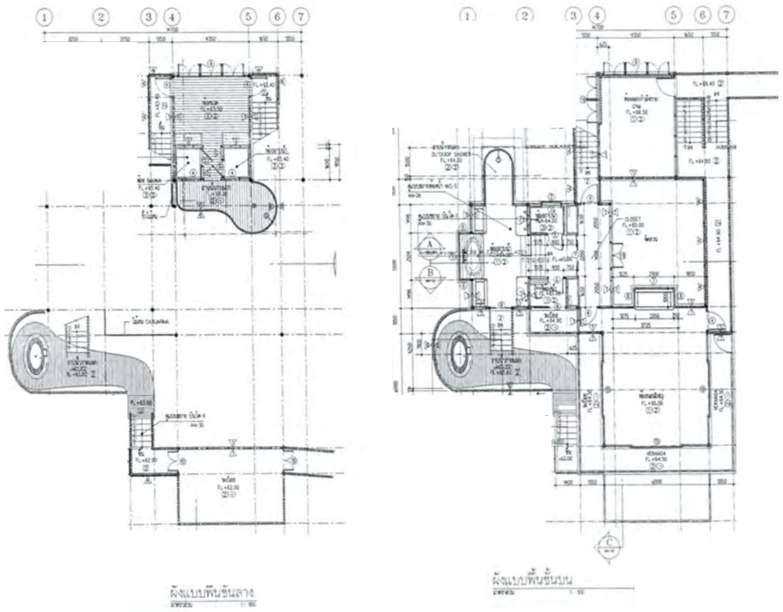


อาคาร The Hilltop Reserve -N
ชั้นล่าง

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

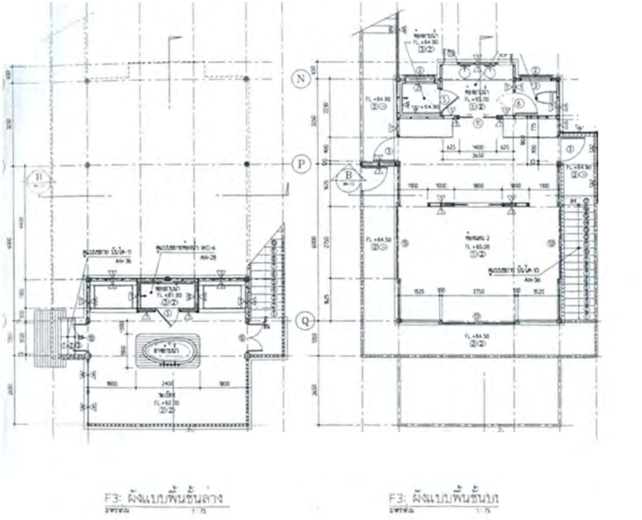


อาคาร The Hilltop Reserve -N
ชั้นบน

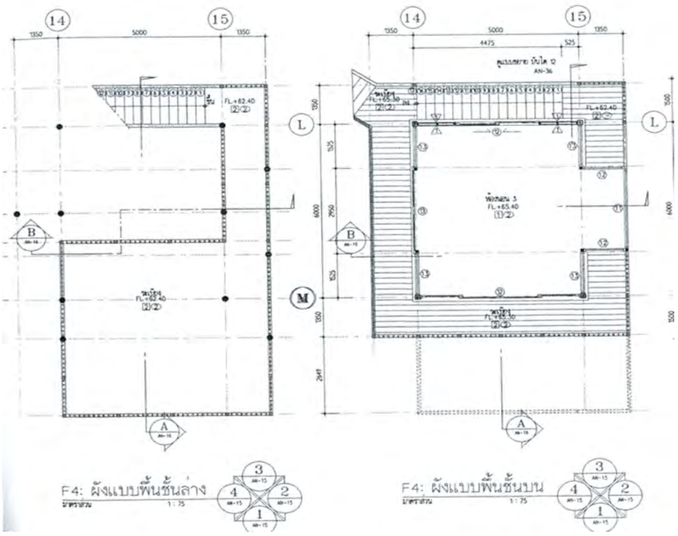


อาคาร The Hilltop Reserve -N
ชั้นล่าง

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

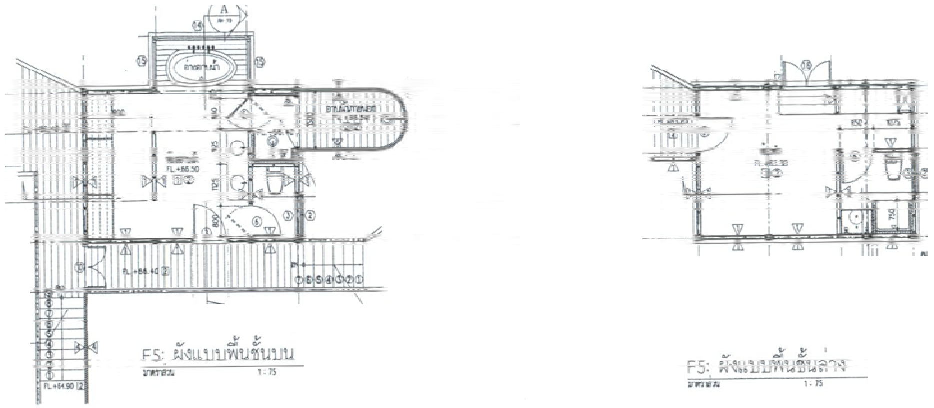


อาคาร The Hilltop Reserve -N
ชั้นบน

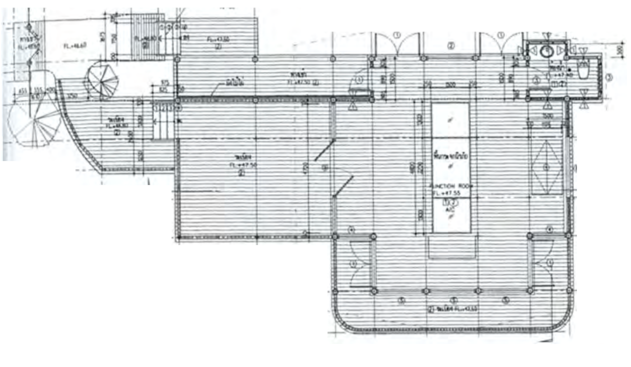


อาคาร The Hilltop Reserve -N

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน



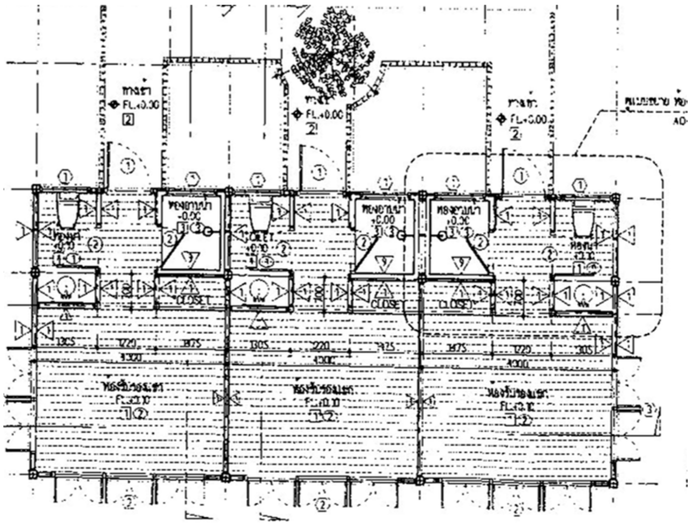
อาคาร The Hilltop Reserve -N



อาคารห้องพักวิลล่า The View - F

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

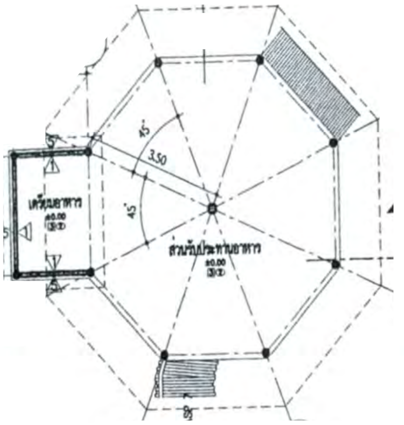
กลุ่มอาคาร Day Room



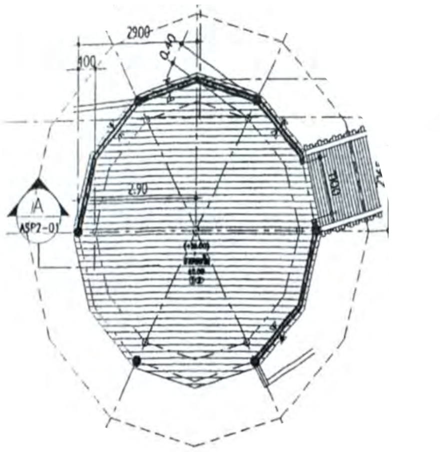
อาคาร Day Room

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

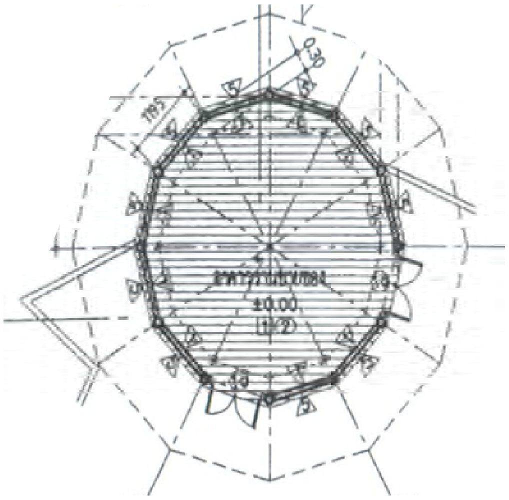
กลุ่มอาคารสปา



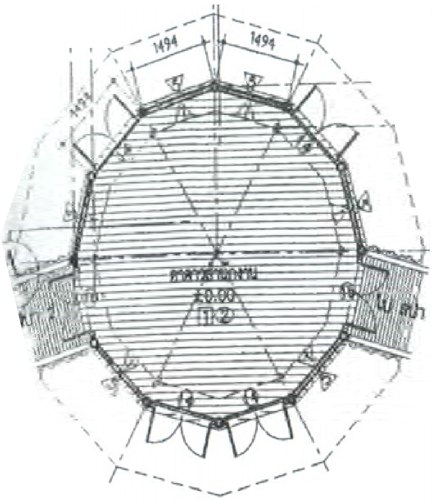
อาคารเครื่องดื่ม



อาคารให้คำปรึกษาด้านสุขภาพ

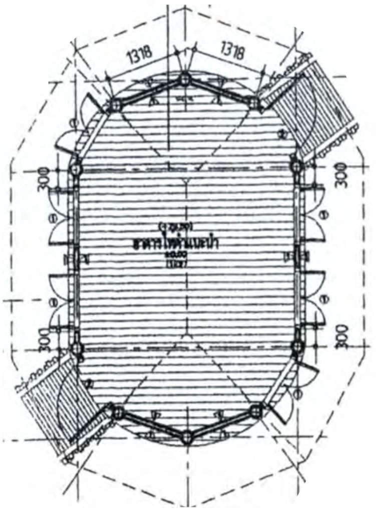


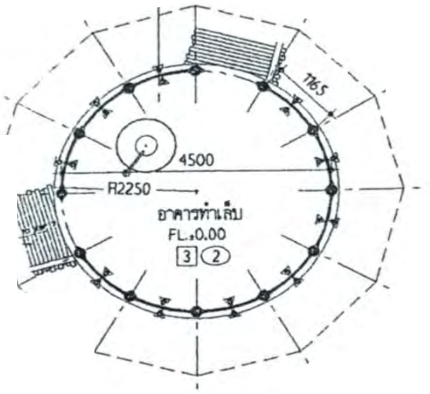
อาคารให้คำปรึกษาด้านสุขภาพ



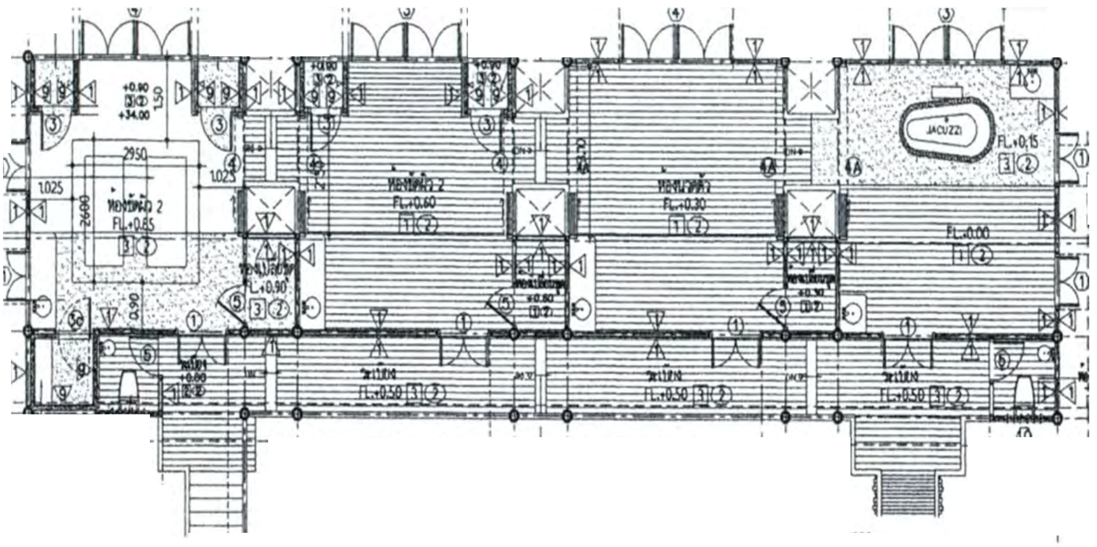
อาคารพักผ่อน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน



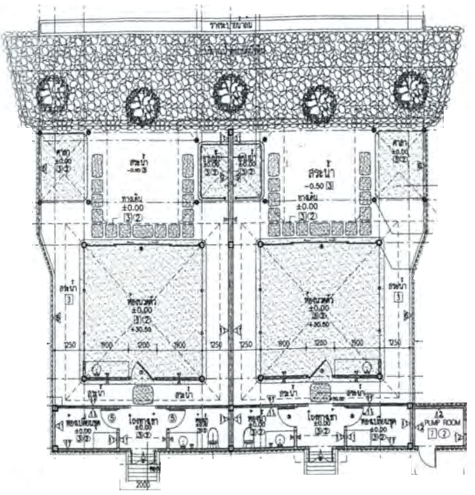


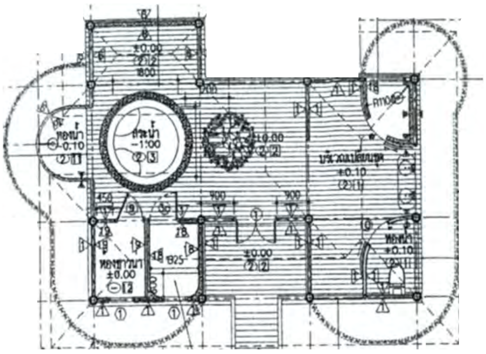
อาคารพักผ่อน **อาคารพักผ่อน**



อาคารบำบัดร่างกาย

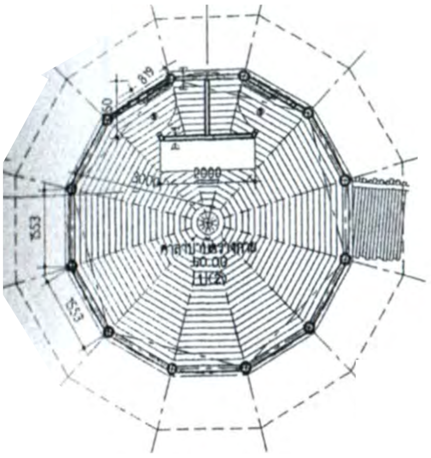
มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

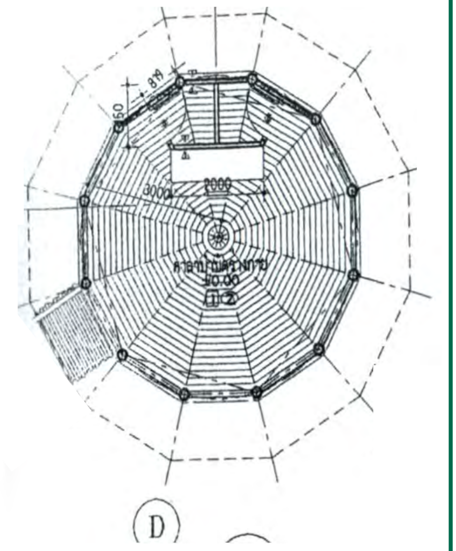




อาคารบำบัดร่างกาย

อาคารห้องซาวน่า

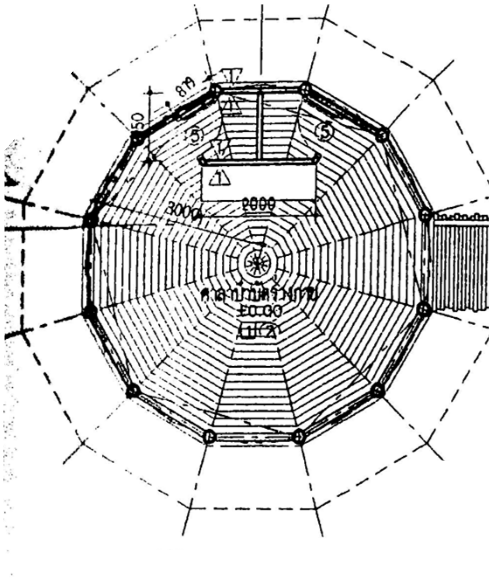


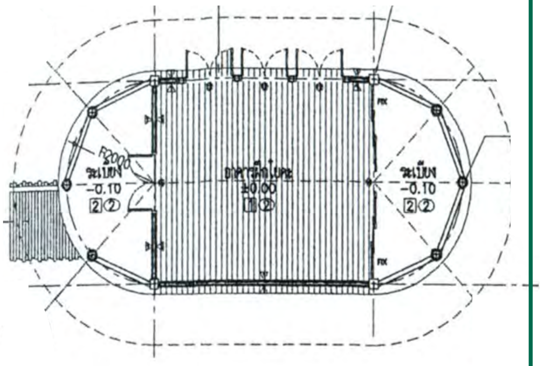


อาคารศาลาบำบัดร่างกาย

อาคารศาลาบำบัดร่างกาย

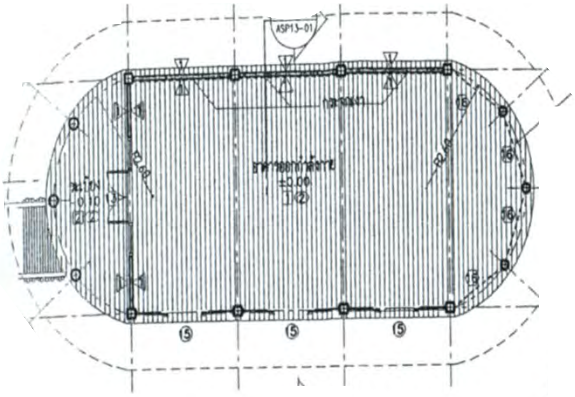
มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

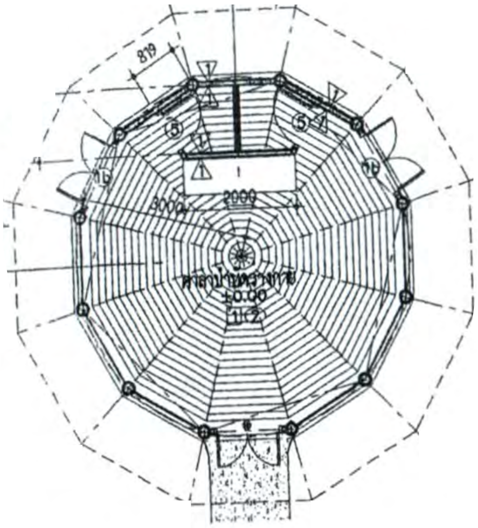




อาคารศาลาบำบัดร่างกาย

อาคารฝึกโยคะ

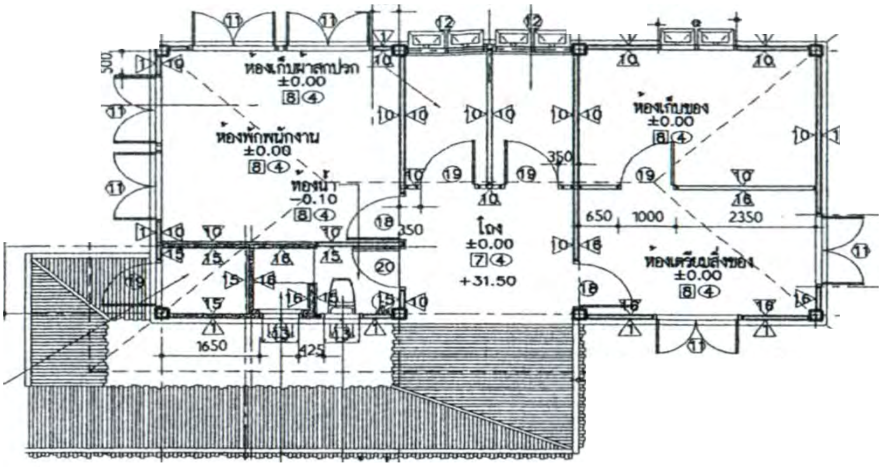




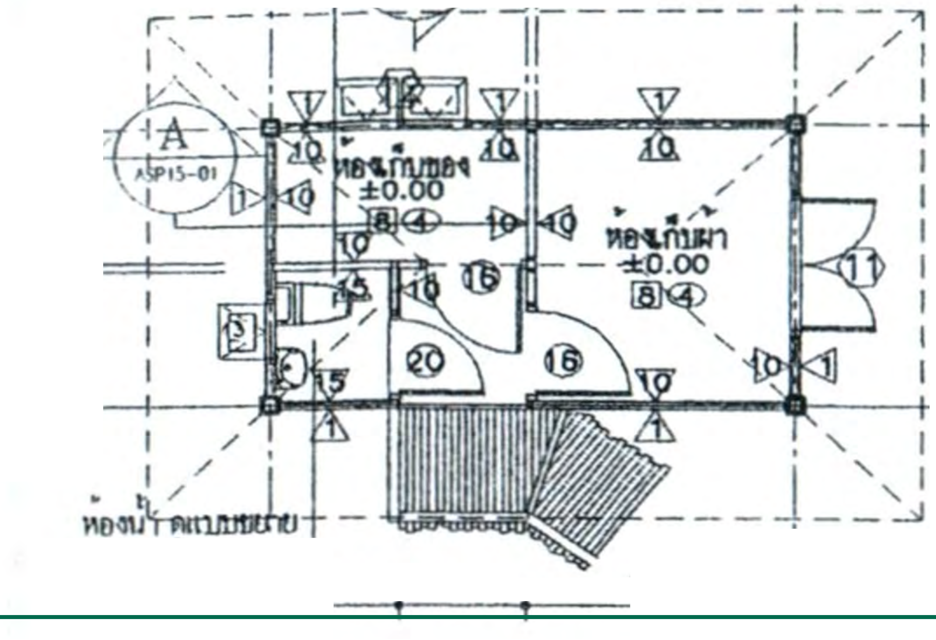
อาคารต้อนรับและร้านขายของ

อาคารบำบัดร่างกาย

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

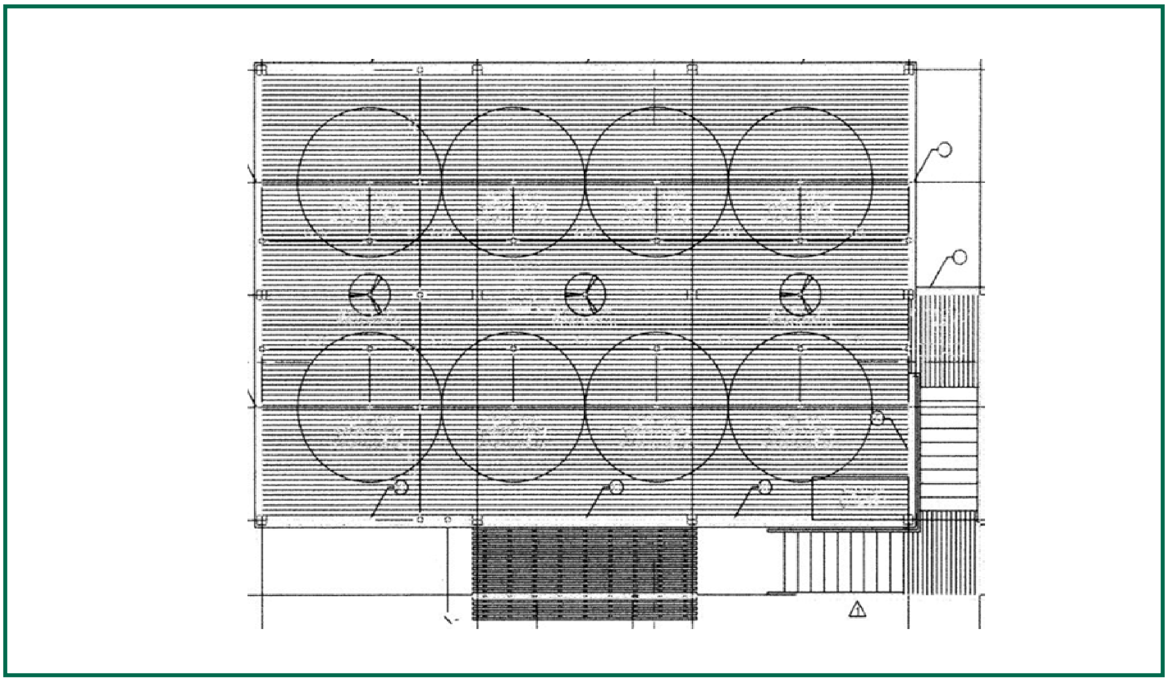


อาคารปฏิบัติงานพนักงาน

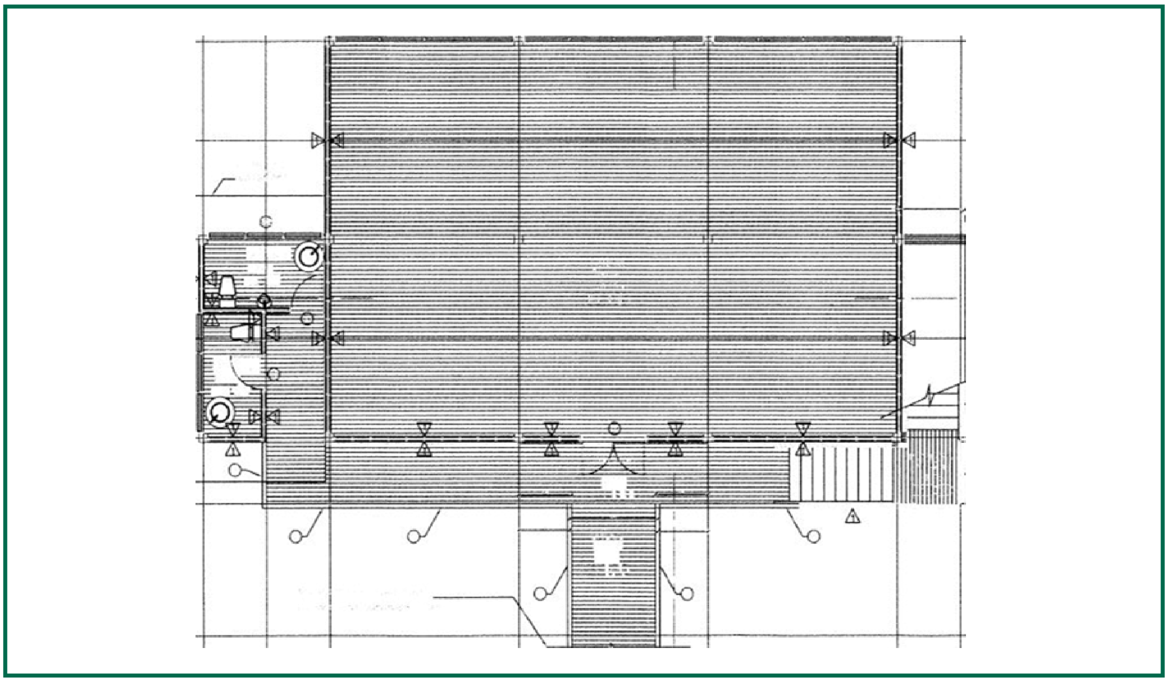


อาคารแม่บ้าน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน



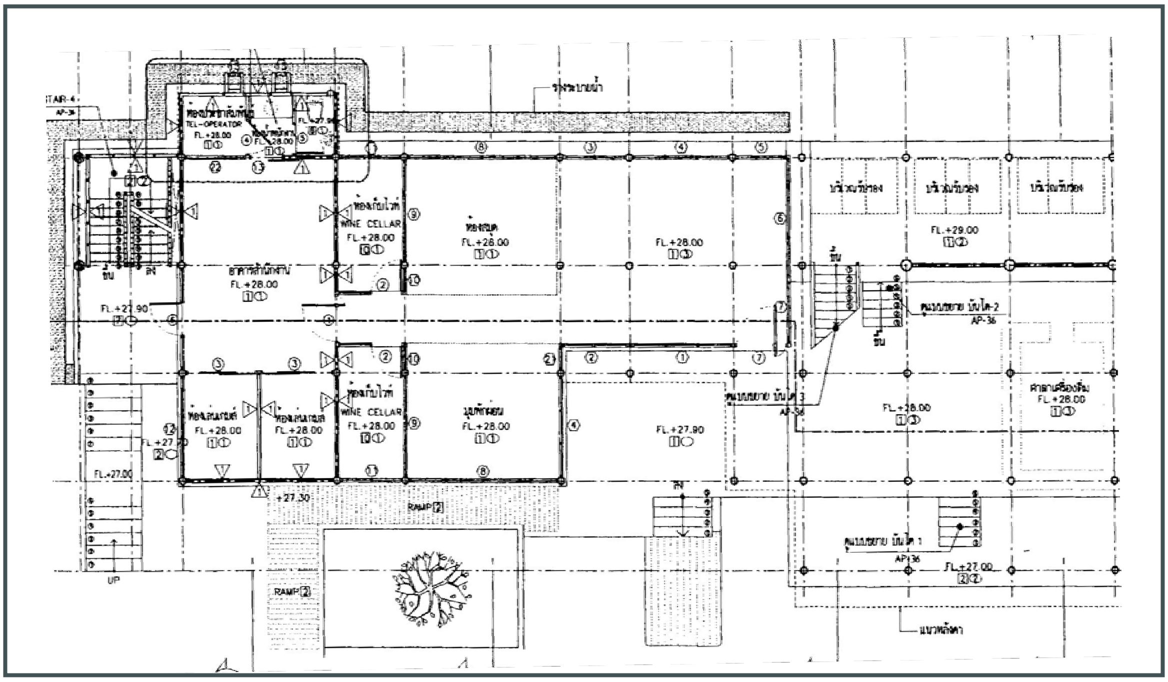
อาคารห้องออกกำลังกาย (ชั้น 1)



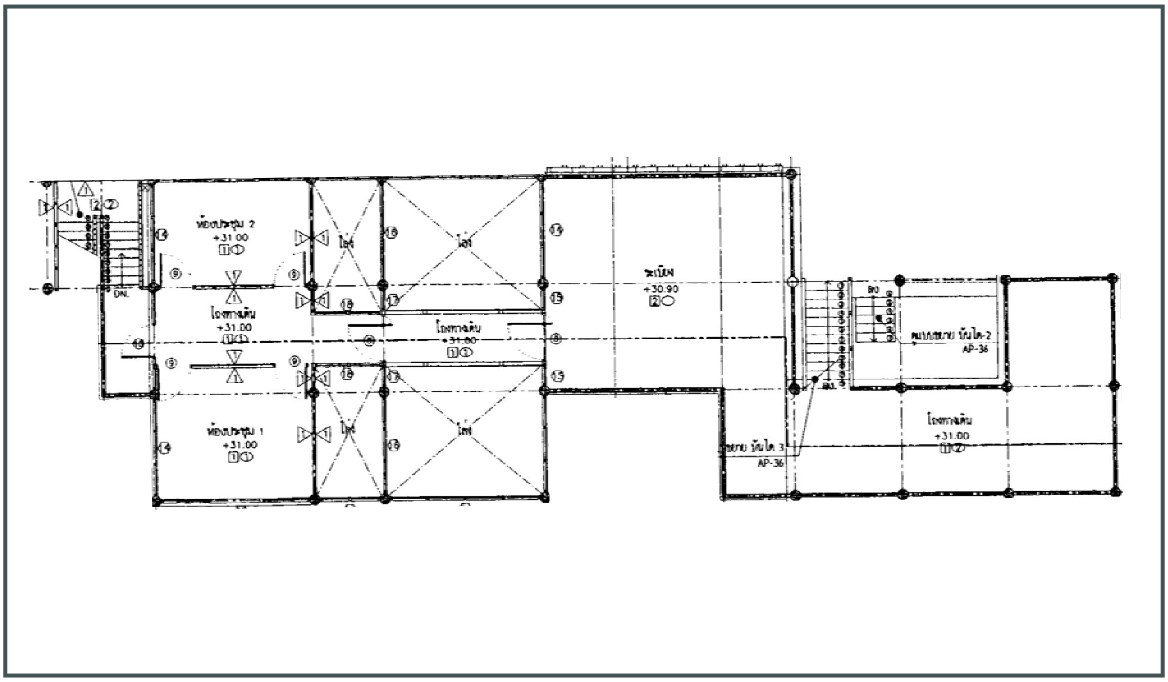
อาคารห้องออกกำลังกาย (ชั้น 2)

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

กลุ่มอาคารบริการส่วนกลาง
และสนับสนุน

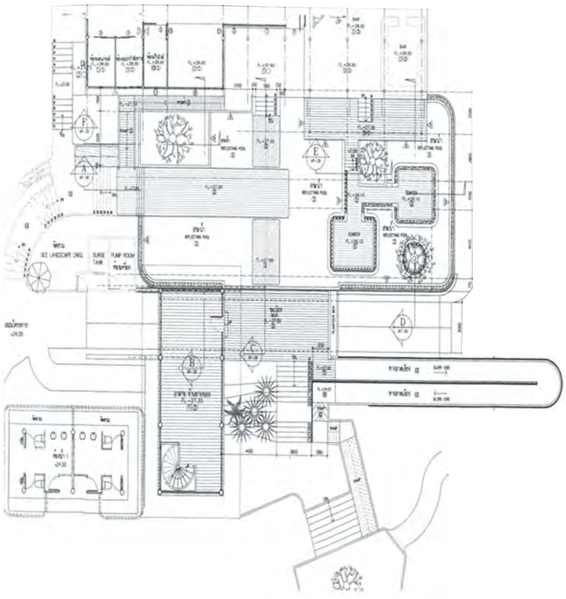


อาคารต้อนรับ ชั้นล่าง

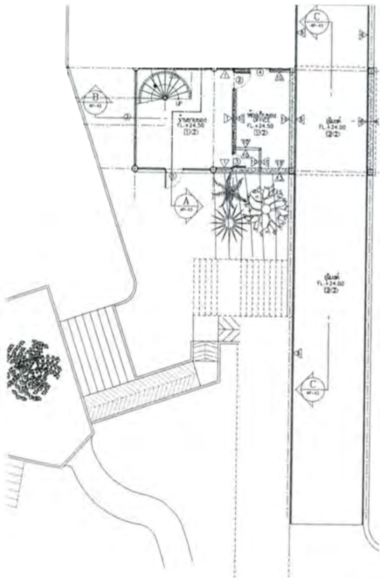


อาคารต้อนรับ ชั้นบน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

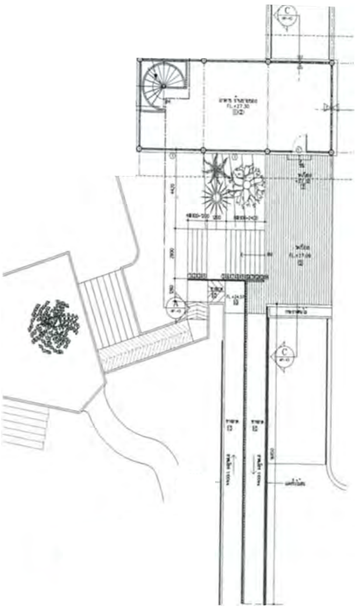


พื้นที่สระบัว

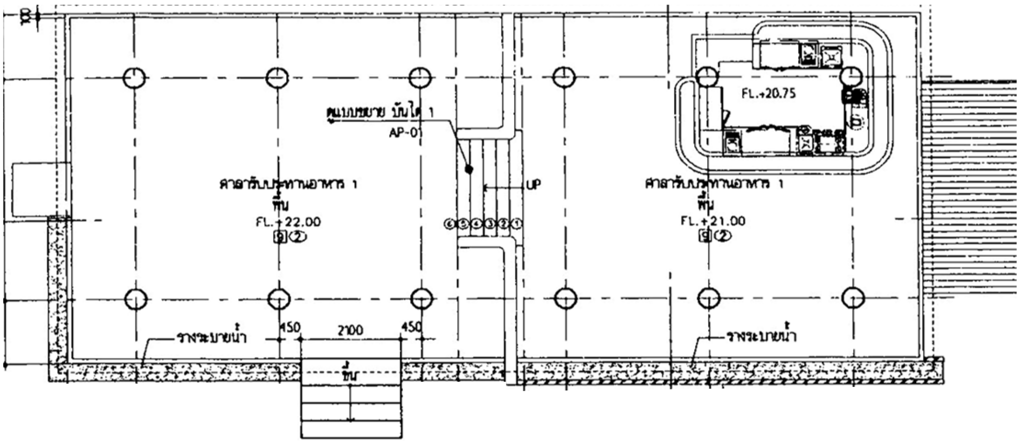


อาคารร้านค้าและห้องเก็บของ ชั้นล่าง

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

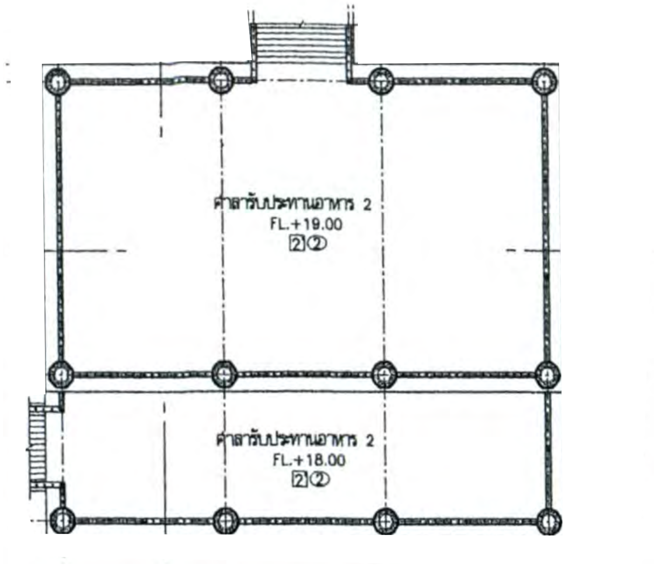


อาคารร้านค้าและห้องเก็บของ ชั้นบน

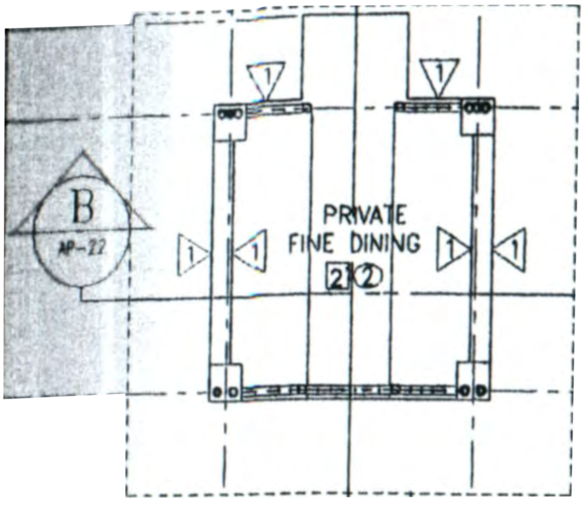


กลุ่มศาลารับประทานอาหาร

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

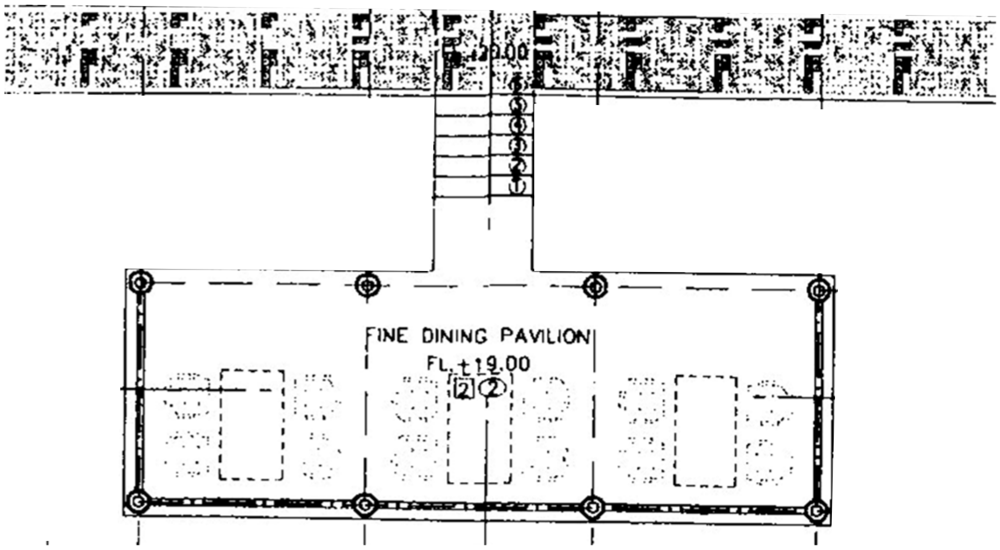


กลุ่มศาลารับประทานอาหาร

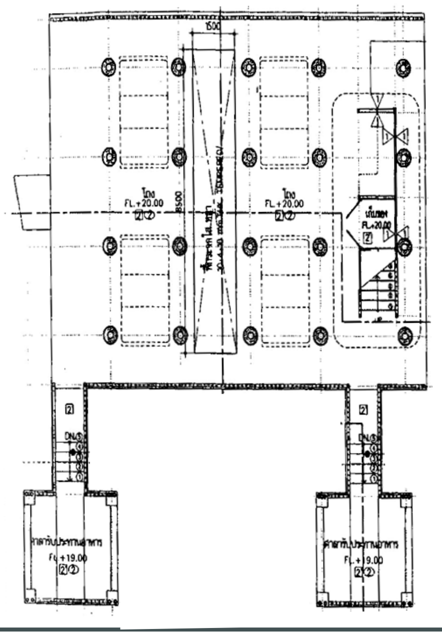


กลุ่มศาลารับประทานอาหาร

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

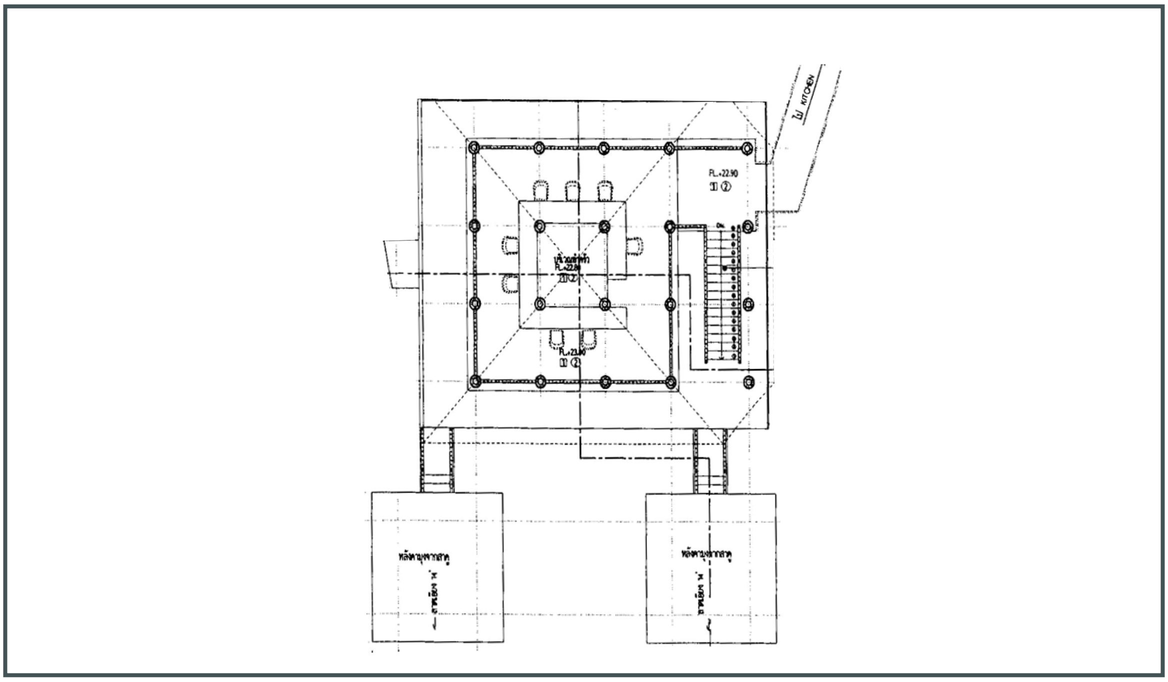


กลุ่มศาลารับประทานอาหาร

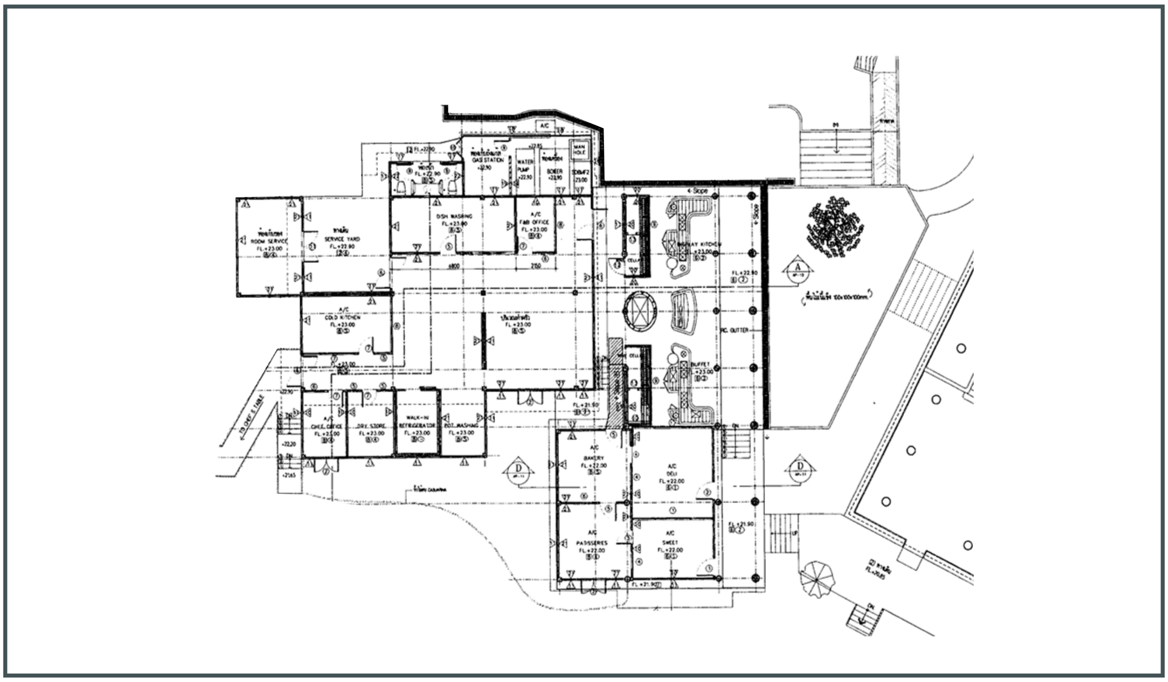


อาคาร Chef's table fine dining
ชั้นล่าง

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

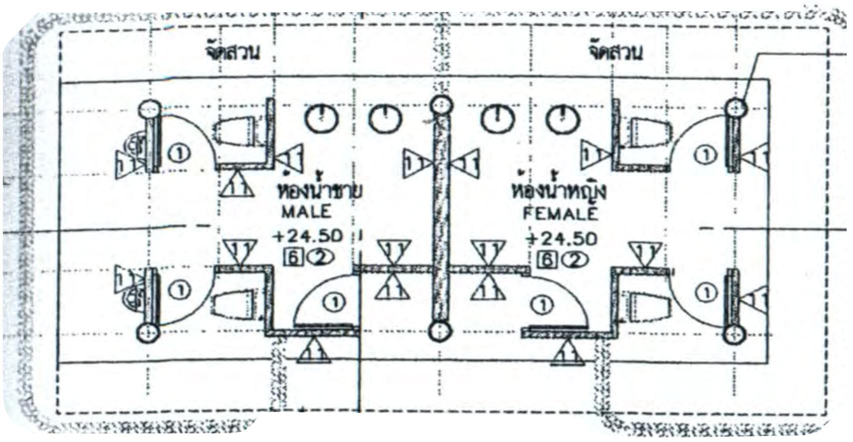


อาคาร Chef's table fine dining
ชั้นบน

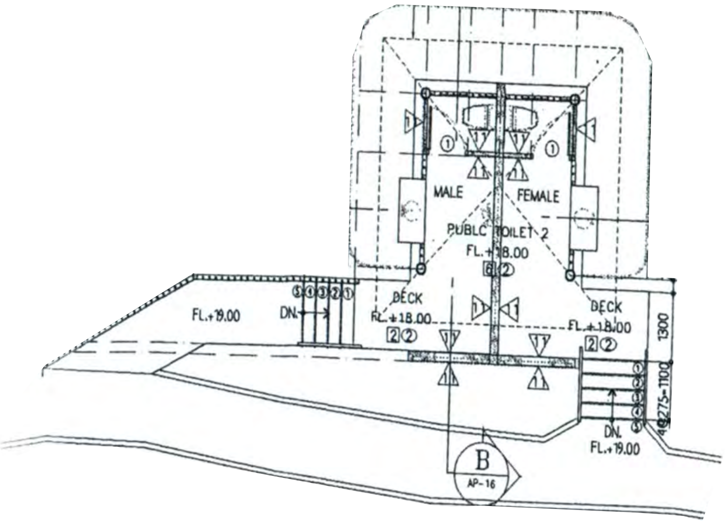


ห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

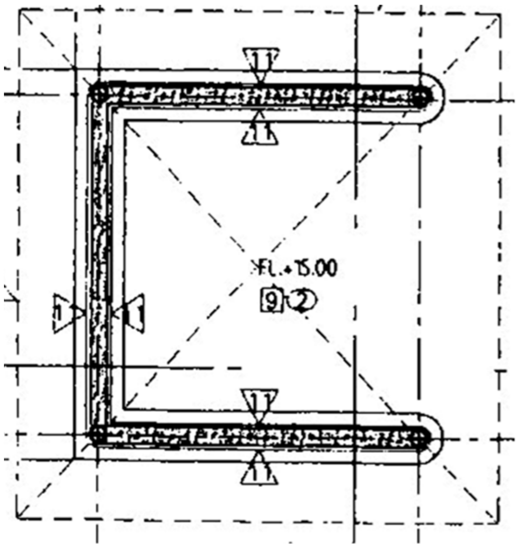


อาคารห้องน้ำส่วนกลาง 1



อาคารห้องน้ำส่วนกลาง 2

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

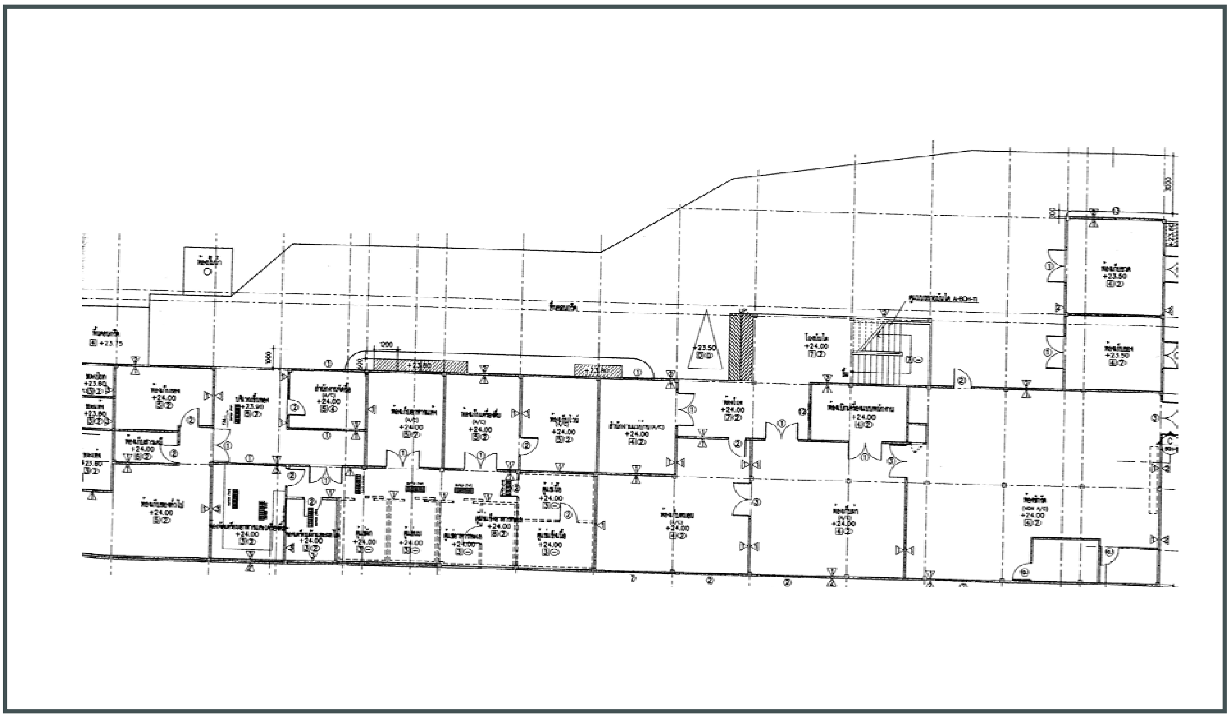


ศาลาเพาะเห็ด

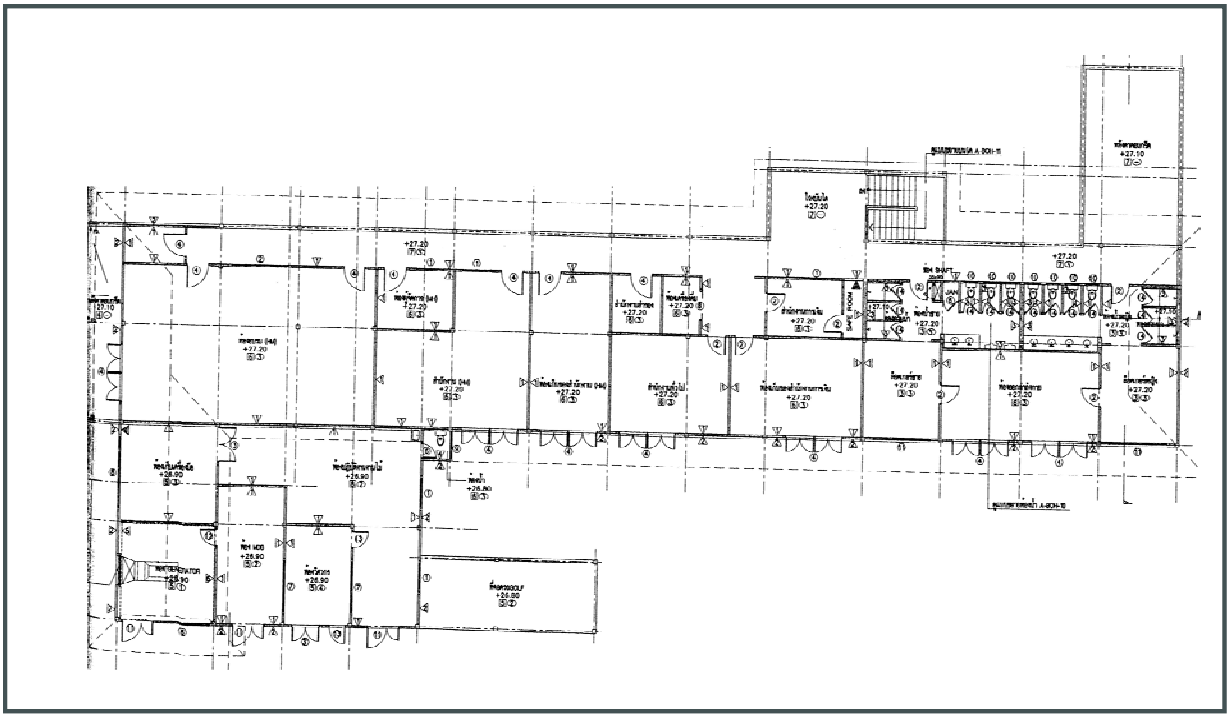
มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

ฉ สำเนาเอกสารสิทธิ์

กลุ่มอาคารสนับสนุน

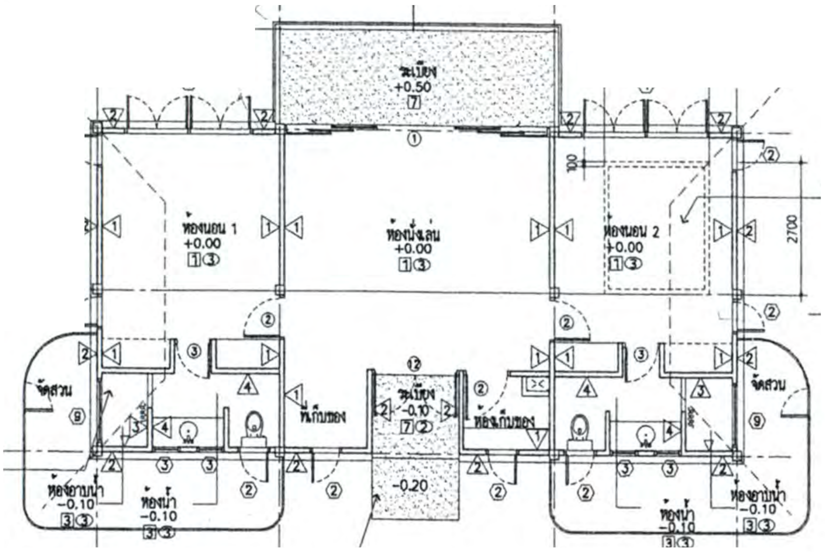


อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House)
ชั้นล่าง

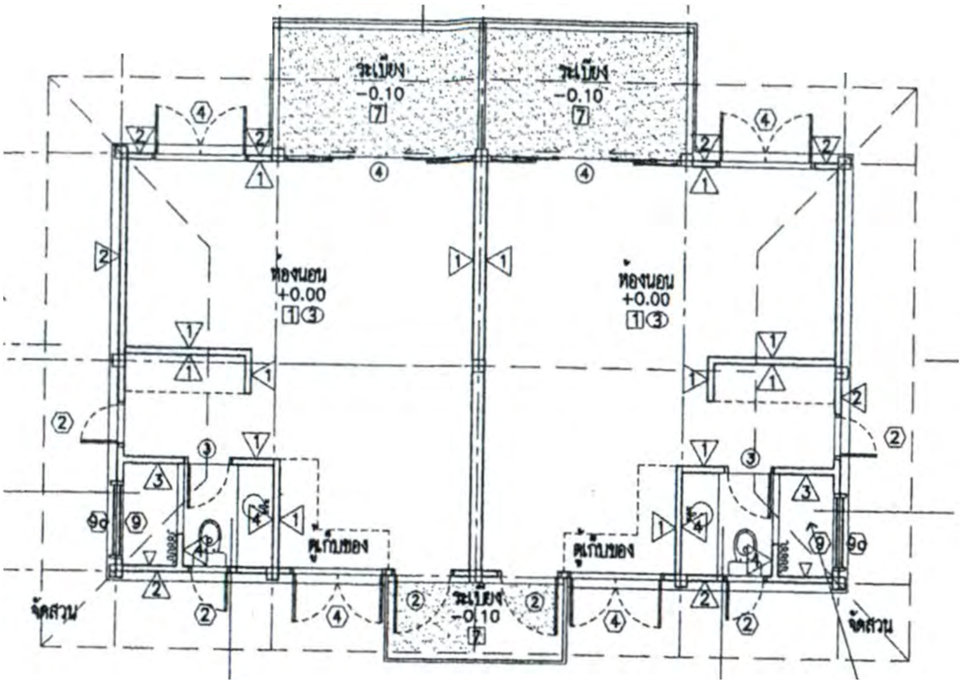


อาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House)
ชั้นบน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

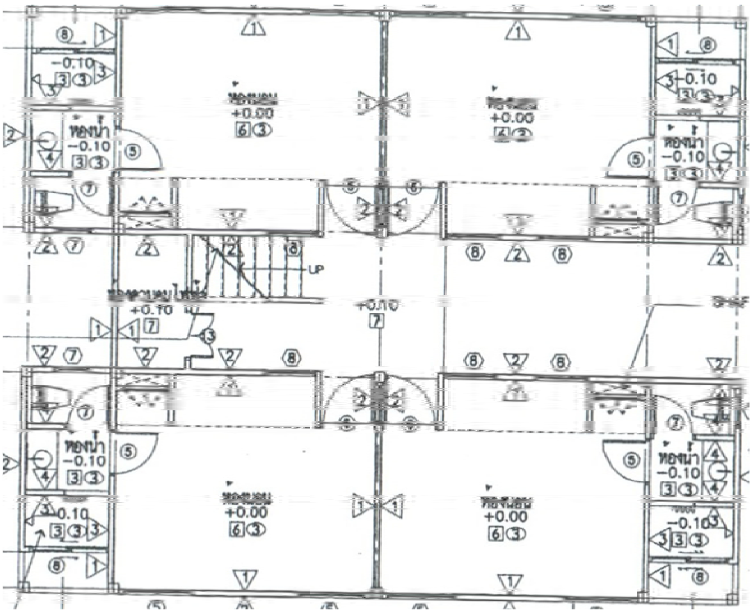


อาคารบ้านพักผู้จัดการโรงแรม (GM House)

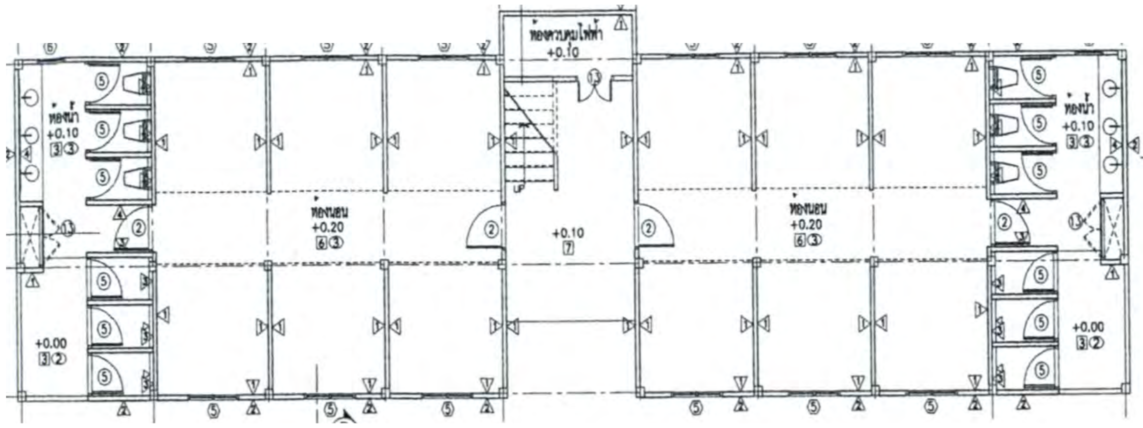


กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน EC. HOUSE

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

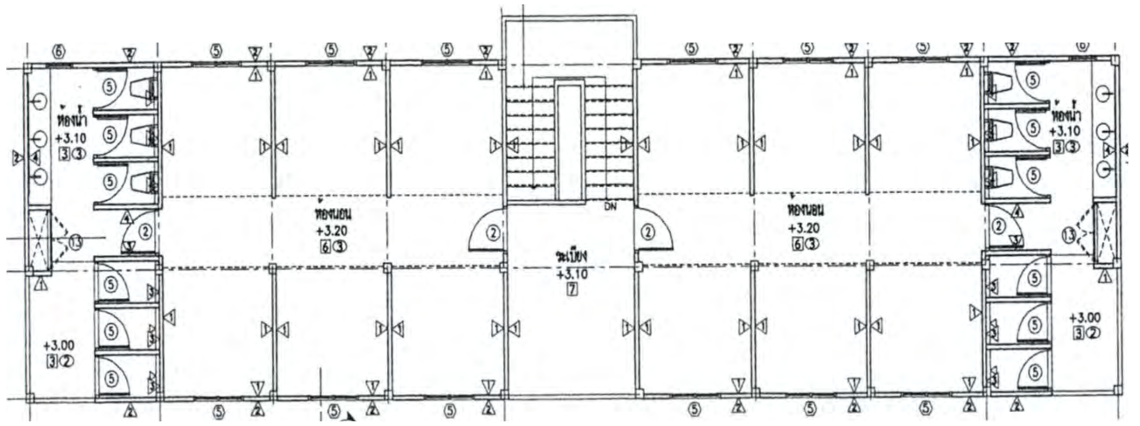


กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน DA. HOUSE

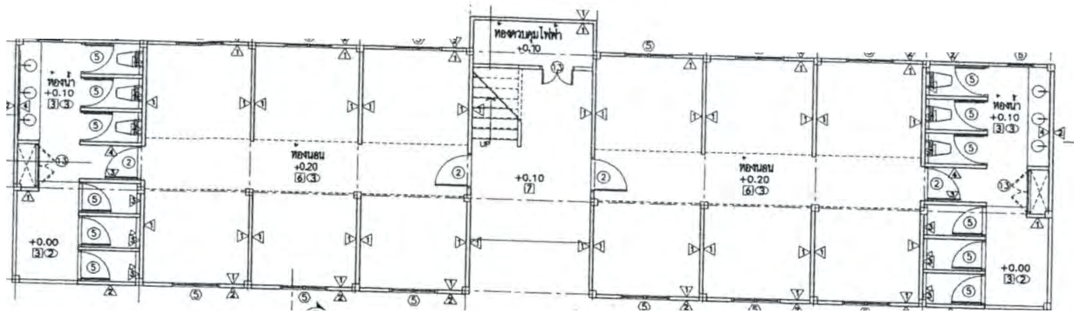


กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน DB. HOUSE
ชั้นล่าง

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

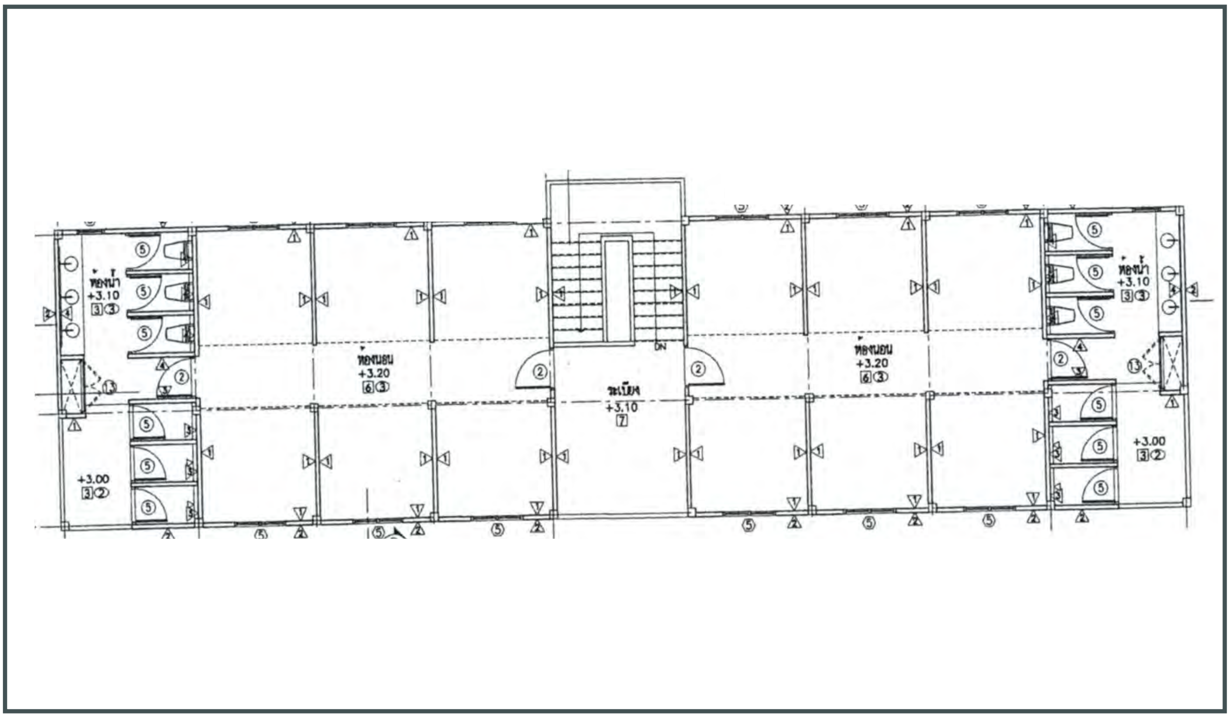


กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน DB. HOUSE
ชั้นบน

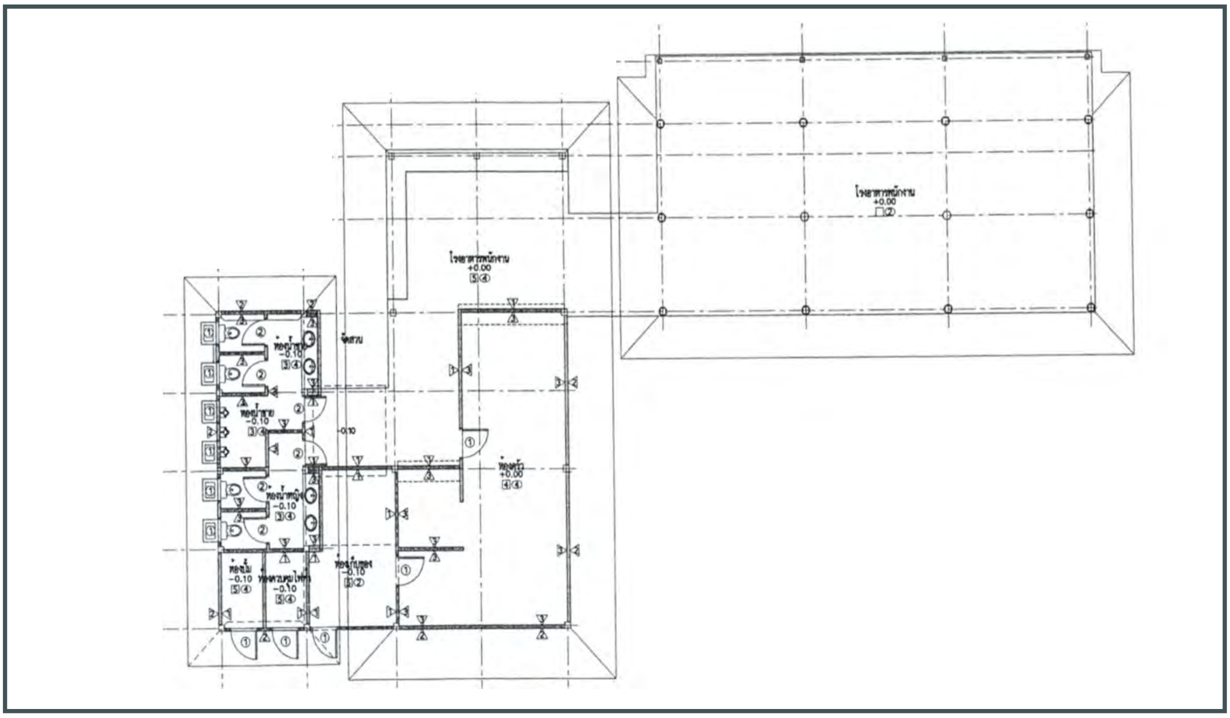


กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน AM. HOUSE
ชั้นล่าง

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

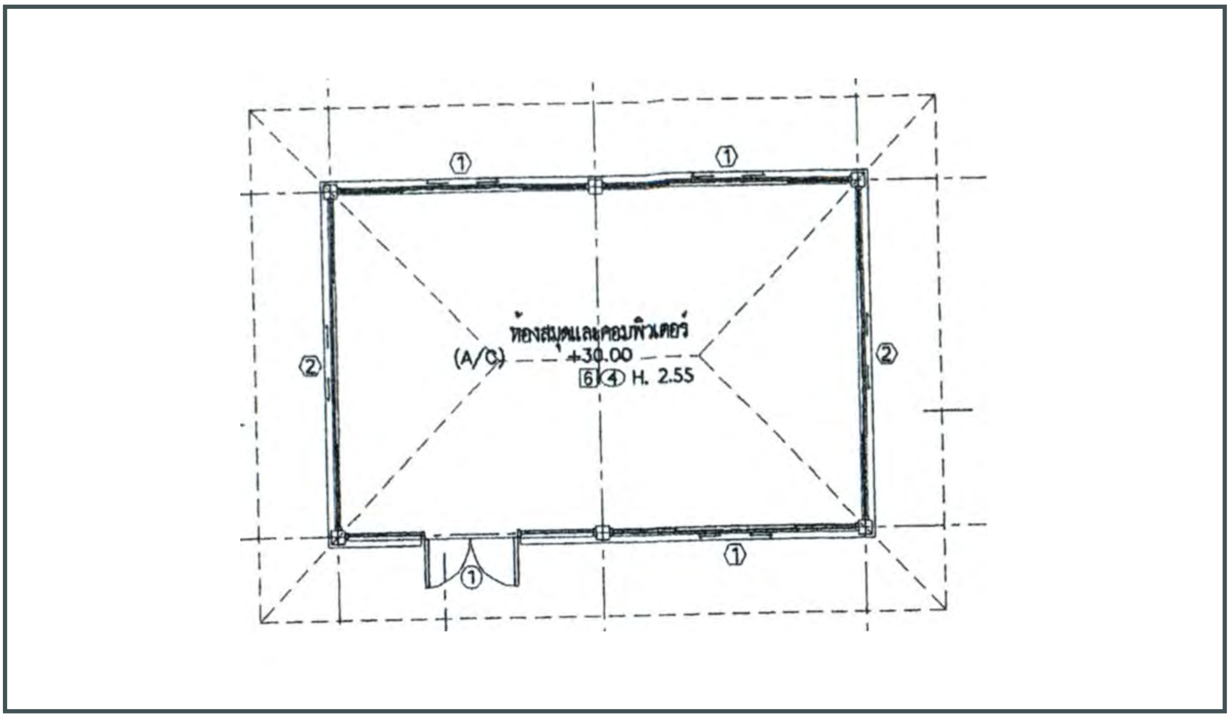


กลุ่มอาคารบ้านพักพนักงาน AM. HOUSE
ชั้นบน

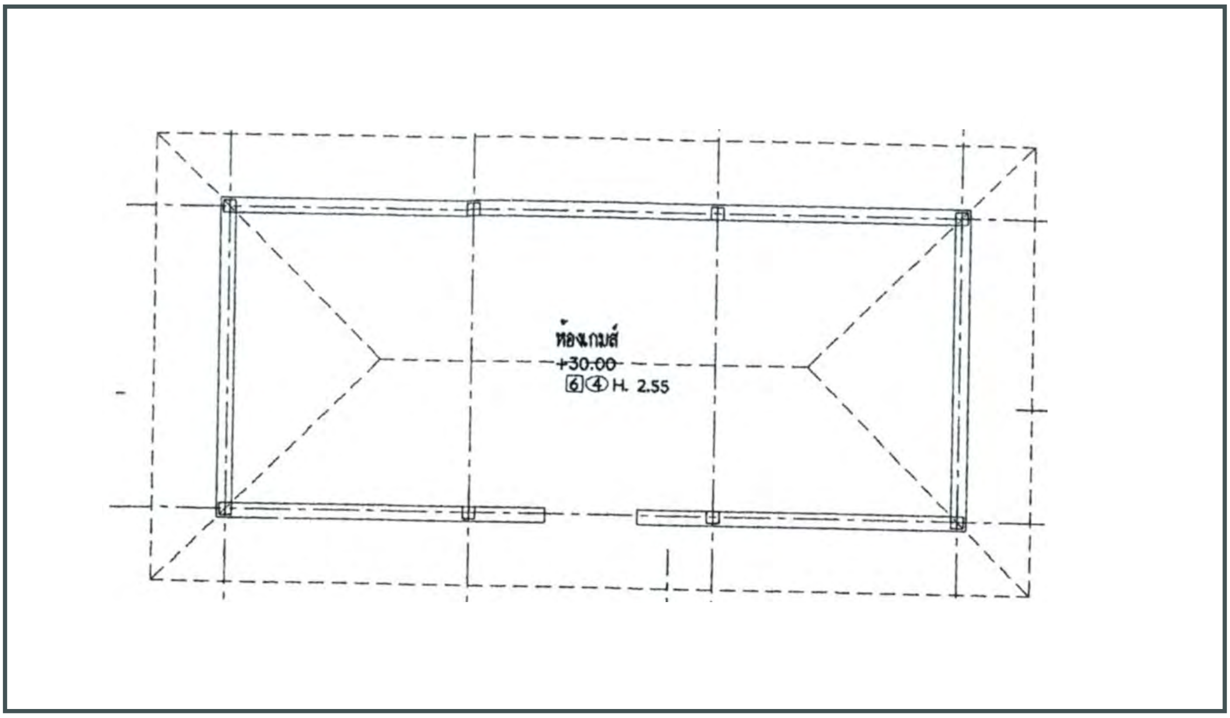


อาคารโรงอาหารพนักงาน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

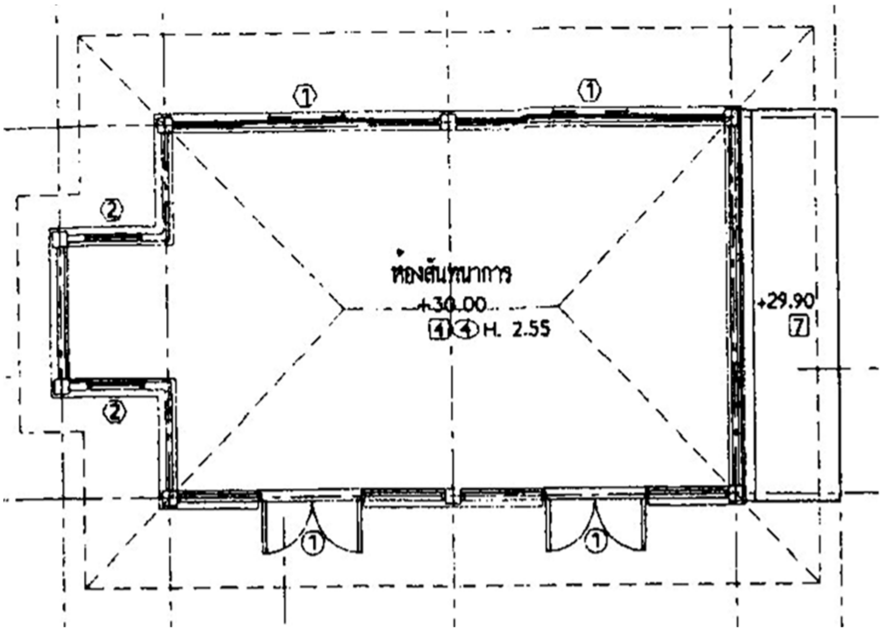


อาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์

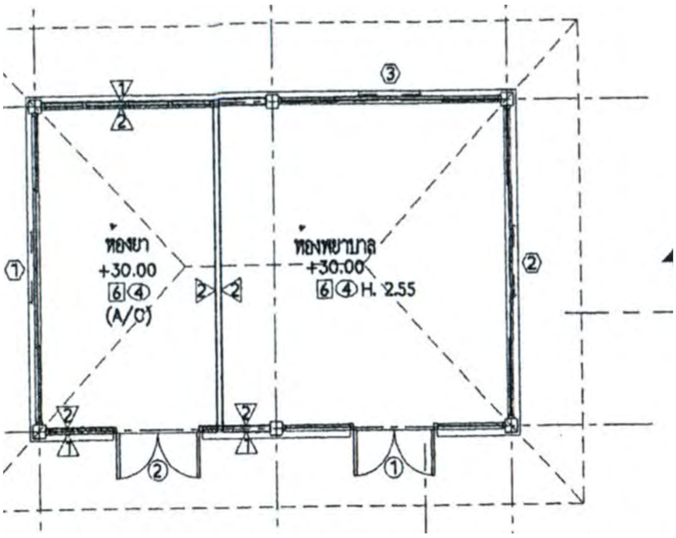


อาคารกิจกรรมนันทนาการ

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

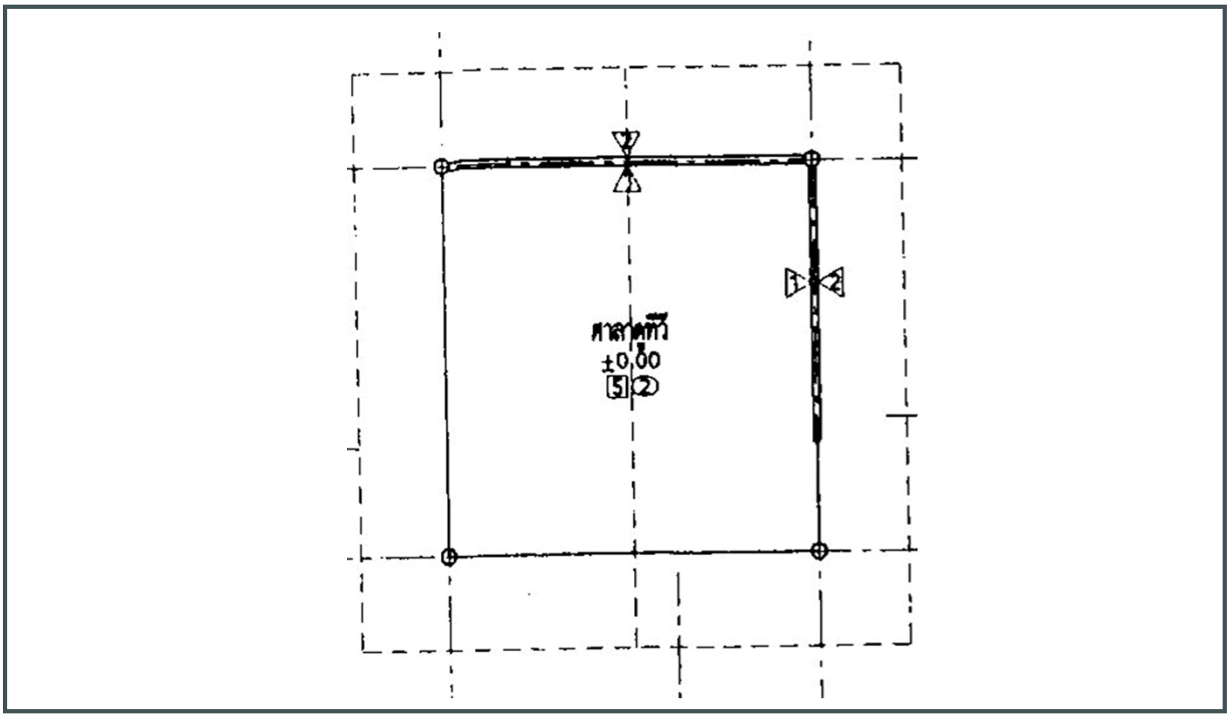


อาคารห้องละหมาด



อาคารห้องพยาบาลและร้านค้า

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน



ศาลาพักผ่อน

มาตราส่วน : ไม่มีมาตราส่วน

ฉ สำเนาเอกสารสิทธิ์

2881-1/3 (น.ส. ๔ จ.)

กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4725 III 5896

เลขที่ดิน ๒

หน้าสำรวจ ๑๗๒๖

ตำบล เกาะยาวน้อย

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๘๘๑

เล่ม ๒๙ หน้า ๘๑

อำเภอ เกาะยาว

จังหวัด พังงา

ให้แก่ บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๗/๕ หมู่ที่ ๑

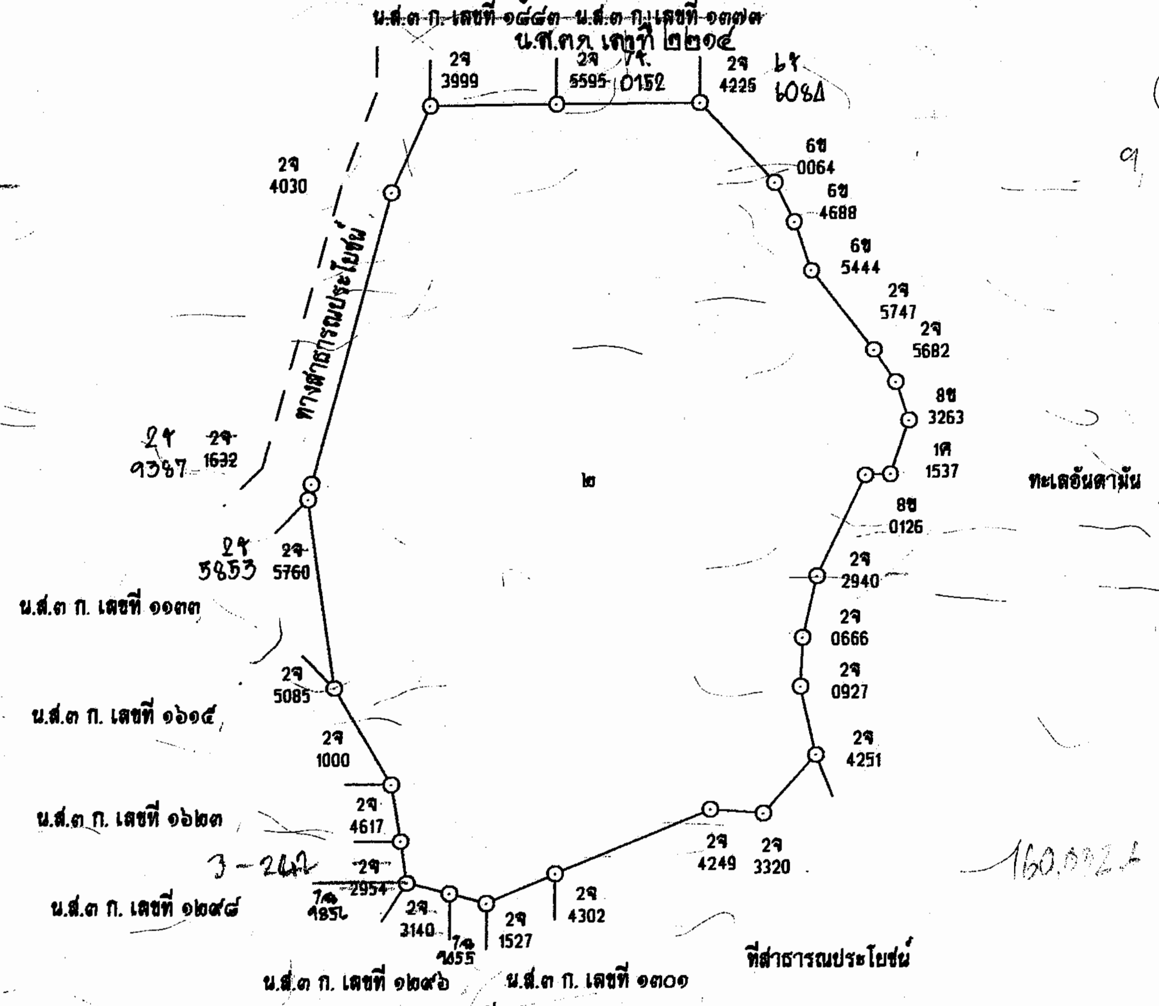
ถนน --

ซอย -- ตำบล เกาะยาวน้อย อำเภอ เกาะยาว จังหวัด พังงา

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๖๐ ไร่ -- งาน ๓๒.๖/๑๐ ตารางวา

(หกสิบไร่สามสิบสองเศษหกส่วนสิบตารางวา)

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



ออก ณ วันที่ สาม เดือน เมษายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบเอ็ด

(นายอรรัฐ บุณยัษฐิรยร)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ถูกต้อง

(นางสาวอรัญพัฒน์ วิจิตรโสภาค)

(นางสาวเยาวลักษณ์ จตุมงคล) ผู้เขียน

(นายไพโรจน์ หลีเกียรติอนันต์) ผู้ทาน

(นายสมชาย ไชยศรี) ผู้ตรวจ

- 3 เม.ย. 2551

ร๐ 429578

(นางดนาพร รักษายศ) ผู้เขียนแผนที่ 2 เม.ย. 2551

(นายอวิทธิ์ พินิจสกุล) ผู้ตรวจแผนที่ 2 เม.ย. 2551

นายบุญนาค ถิระสวัสดิ์ หัวหน้าการ- 2 เม.ย. 2551

จบบันสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

2881

สารบัญจดทะเบียน 2881-2/3

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	ลงล[…]
วันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ.2548	จำนอง เป็นประกัน	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	60	-	32 5/10	-	-	-	-	[illegible]
				[illegible]							[illegible]
วันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ.2549	เพิ่มหลักทรัพย์ จำกัด	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	60	-	32 5/10	-	-	-	-	[illegible]
				การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ [illegible] ที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1132,1133,1281, 1280,1358,1368,1884,1910 และ1911 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา เป็นประกันตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2548							
				[illegible]							[illegible]
วันที่ 7 กันยายน พ.ศ.2550	จำนอง เป็นประกัน ขึ้นเงินจำนอง	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	60	-	32 5/10	-	-	-	-	[illegible]
				[illegible] 7 กันยายน 2550 [illegible]							[illegible]
วันที่ 7 กันยายน พ.ศ.2550	จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ โดยไม่เพิ่มวงเงินจำนอง	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	60	-	32 5/10	-	-	-	-	[illegible]
				การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงิน [illegible] เป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน น.ส.3ก. เลขที่ 1132,1133,1281 1280,1358,1368,1884,1910 และ 1911 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา ไว้กับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นประกันไว้ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่ 7 กันยายน 2550							
				[illegible]							[illegible]
วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2551	ไถ่ถอนจากจำนอง	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	60	-	32 5/10	-	-	[illegible]		[illegible]
วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2551	ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	60	-	32 5/10	-	-	-	-	[illegible]

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

...ทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		

สำเนาถูกต้อง
ลง. (ลายมือชื่อ)
(นายพิชญ์พัฒน์ วิจิตรโสภาค)
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
๑๗ พ.ค. ๒๕๖๕

แผ่นที่ ๑
หน้า ก

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

โฉนดที่ดินเลขที่ 2881 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว 2881-3/3

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2551	**ขาย**	**บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด**	**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ [illegible]**	**60**	**-**	**32 6/10**	**-**	**-**	**-**	**-**	(นายธารักษ์ บุญยืนเจียร)

สำเนาถูกต้อง
พ.ต.
(นายพิชญ์พัฒน์ วิจิตรโสภาค)
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
๑๗ พ.ค. ๒๕๕๕

1133-1/3

(น.ส. ๓ ก.)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน		ทะเบียน	
ตำบล	เกาะยาวน้อย	เลขที่	๑๑๓๓
อำเภอ	เกาะยาว	เล่ม	๑๒ ก. หน้า ๓๓
จังหวัด	พังงา	เลขที่ดิน	๒๐
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ	กิ่งอำเภอเกาะยาว	หมายเลข	๔๗๒๕ III แผ่นที่ ๘๕

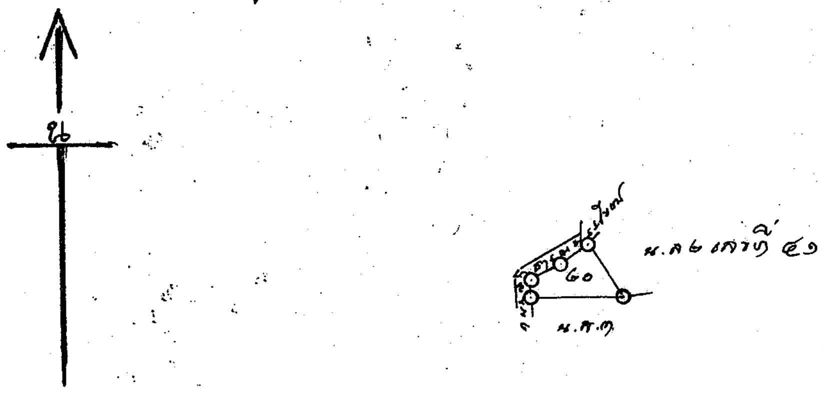
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ นายเฉ็ม เริงกิจ สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๓๓
หมู่ที่ ๕ ตำบล เกาะยาวน้อย อำเภอ เกาะยาว จังหวัด พังงา
ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงที่กล่าวข้างต้นแล้ว

จำนวนเนื้อที่ - ไร่ ๓ งาน ๘๕ ตารางวา

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑:๕,๐๐๐ มาตราส่วน ๑ : ๕,๐๐๐



ออก ณ วันที่ยี่สิบเอ็ดเดือน [illegible] พุทธศักราช สองพันห้าร้อยยี่สิบเจ็ด

(นายไพศาล [illegible])

ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอเกาะยาว

(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

(นายคณิต วงศ์สัตยา) พนักงานที่ดินอำเภอ

เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ

ฉบับสำหรับที่ว่าการอำเภอ ห้ามนำออก

สำเนาถูกต้อง

(นายพิชญ์พัฒน์ วิจิตร[illegible])

นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

๑๗ พ.ค. ๒๕๖๕

-657654

สารบัญจดทะเบียน

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่			พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	เล่ม	หน้า	เลขที่	
วันที่ ๒๘ ตุลาคม	ขาย	นายเฉิ่ม เริงกิจ	นายอภิชาติ กิจประสาน	–	๓	๘๕	–	–	–				
วันที่ 5 พฤศจิกายน พ.ศ.2539	ขาย	นายอภิชาติ กิจประสาน	นายชินเวศ สารสาส	-	3	85	-	-	-	-	-	-	(นายชัยณิต ลิ้มไพบูลย์รัตนโชติ) นายอำเภอเกาะยาว
วันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ.2546	โอนชำระค่าหุ้น รวม 4 น.ส.3ก.	นายชินเวศ สารสาส	บริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ผู้รับโอน	-	3	85	-	-	-	-	-	-	(นายทรงพร ก้อนแก้ว) นายอำเภอเกาะยาว
วันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ.2548	จำนอง เป็นประกัน รวม 9 น.ส.3ก.	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	3	85	-	-	-	-	-	-	
วันที่ 7 กันยายน พ.ศ.2550	ขึ้นเงินจำนอง เป็นประกัน ลำดับสอง รวม 9 น.ส.3ก.	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	3	85	-	-	-	-	-	-	

16 พ.ค. 2551

สำเนาถูกต้อง

(นายพิชเมย์พัฒน์ วิจิตรโสภาค)
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
๑ ๗ พ.ค. ๒๕๖๕

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	หนังสือรับรองการทำประโยชน์ใหม่ เล่ม	หน้า	เลขที่	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา
วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2551	ไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันรวม 3 น.ส.3ก	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทโรงแรมป่าเกาะ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	-	3	85	-	-	-	-	-	-	(นายชูชีพ บำรุง) ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง 7) รักษาราชการแทน นายอำเภอเกาะยาว
วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2551	ไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันลำดับสองรวม 3 น.ส.3ก	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัทโรงแรมป่าเกาะ จำกัด ผู้ไถ่ถอน	-	3	85	-	-	-	-	-	-	(นายชูชีพ บำรุง) ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง 7) รักษาราชการแทน นายอำเภอเกาะยาว
วันที่ 26 พฤษภาคม พ.ศ.2551	ขาย รวม 3 น.ส.3ก	บริษัท โรงแรมป่าเกาะ จำกัด	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่	-	3	85	-	-	-	-	-	-	(นายชูชีพ บำรุง) ปลัดอำเภอ (เจ้าพนักงานปกครอง 7) รักษาราชการแทน นายอำเภอเกาะยาว

สำเนาถูกต้อง

(นายพิชณ์พัฒน์ วิจิตรโลภาค)
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ
๑๗ พ.ค. ๒๕๕๕

ทรัพย์สินแปลงที่ 2

3120-1/2

(น.ส. ๔ จ.)

3120

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4725 III 5896

เลขที่ดิน ๑๑

หน้าสำรวจ ๑๗๘๔

ตำบล เกาะยาวน้อย

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ~~๓๑๒๐~~

เล่ม ๓๒ หน้า ๒๐

อำเภอ เกาะยาว

จังหวัด พังงา

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

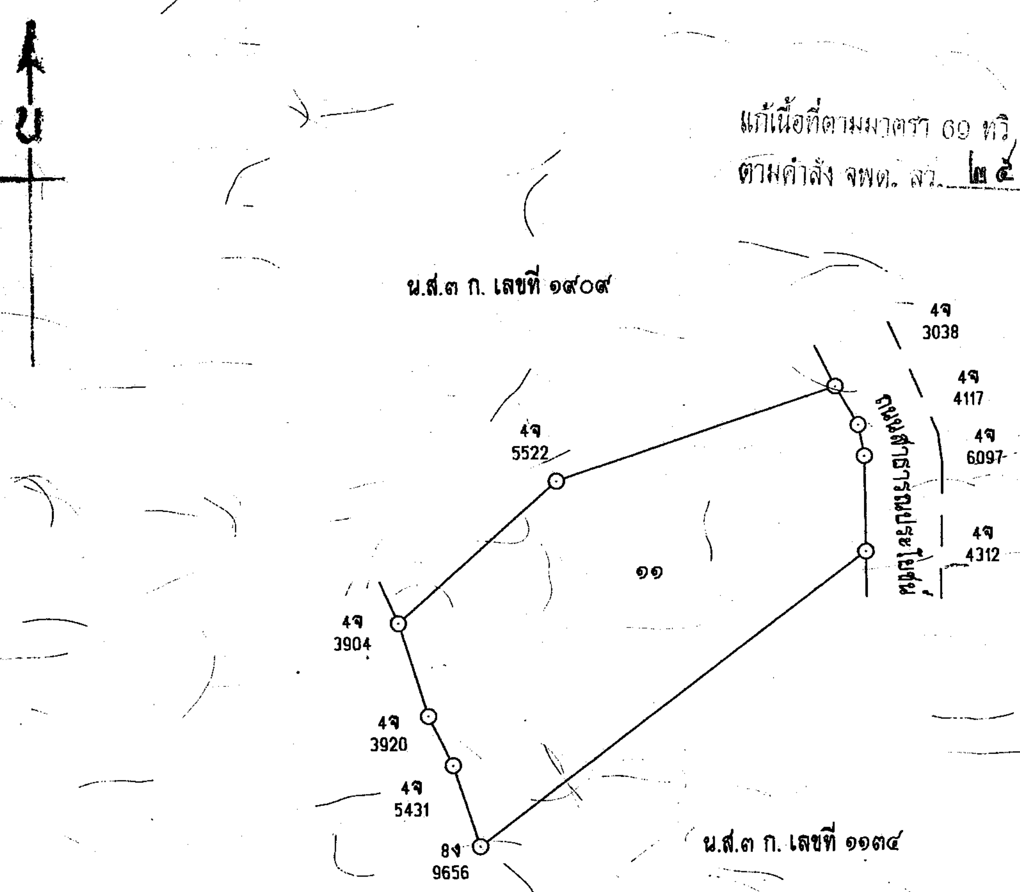
ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๒ หมู่ที่ -
ถนน พระราม ๔
ซอย - ตำบล แขวงสีลม อำเภอ เขตบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ~~๑๘~~ 18 ไร่ ~~๓~~ 3 งาน ~~๔๒.๕/๑๐~~ 48 6/10 ตารางวา

(~~สิบแปดไร่สามงานสี่สิบสองเศษห้าส่วนสิบตารางวา~~)
(สิบแปดไร่สามงานสี่สิบแปดเศษหกส่วนสิบตารางวา)

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

แก้เนื้อที่ตามมาตรา ๖๑ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ตามคำสั่ง จพด. ลว. ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๗
(สุวิทย์ มานพพงษ์)



ออก ณ วันที่ ยี่สิบสี่ เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบสาม

สำเนาถูกต้อง
ม. [signature]
(นายพิชญ์พัฒน์ วิจิตรโสภาค)
นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ ๑๗ พ.ค. ๒๕๖๕

เจ้าพนักงานที่ดิน

[redacted]

(สุทัศน์ แก้วบริบูรณ์) ผู้เขียน
(นายนิโรจน์ หลีเกียรติอนันต์) ผู้ทาน
(นายศีลธรรม เศวตศิริ) ผู้ตรวจ

๕๒ 049132

(นางคนาพร รักษายศ) ผู้เขียนแผนที่ 24 ก.พ. 2553
(นายฉัตรพร ศรีรัตน์) ผู้ตรวจแผนที่ 24 ก.พ. 2553
(นายพิเชษฐ สายชู) หัวหน้าการ 24 ก.พ. 2553

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

3120-2/2

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		

สำเนาถูกต้อง

พ. [signature]

(นายพิชญยพันธ์ วิจิตรโสภาค)

นักวิชาการที่ดินปฏิบัติการ

๑๗ พ.ค. ๒๕๖๕

ช สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) ของกลุ่มอาคารโรงแรมและกลุ่มอาคารสนับสนุน อาคารออกกำลังกาย อาคารห้องพัก The View ส่วนต่อเติมอาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์ และจดหมายยืนยันเรื่องการไม่ต้องมีใบอนุญาตในการก่อสร้าง ปรับปรุง ดัดแปลงวิลล่า 70 และ 71

แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ อ.๓๒ / ๒๕๕๘

อนุญาตให้ บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๕๖ ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๕
ตำบล/~~แขวง~~ เกาะยาวน้อย อำเภอ/~~เขต~~ เกาะยาว จังหวัด พังงา

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร
ที่บ้านเลขที่ ๕๖ ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๕
ตำบล/~~แขวง~~ เกาะยาวน้อย อำเภอ/~~เขต~~ เกาะยาว จังหวัด พังงา
ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ / ~~น.ส.๓ เลขที่~~ / ~~น.ส.๓ ก. เลขที่~~ / ~~ส.ค.๑ เลขที่~~ ๒๘๔๑
เป็นที่ดินของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

ข้อ ๒ เป็นอาคาร สาธารณะ

(๑) ชนิด โครงสร้างไม้ ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารฟิตเนสและโยคะ
พื้นที่/~~ความยาว~~ ๓๐๓.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ ก.๓๒ / ๒๕๕๘ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายสมเกียรติ เพ็ชรทอง เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) นอกจากจะปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้วให้ปฏิบัติตามกฎหมายอื่นด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๕ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๙

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ เดือน มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๘

(ลายมือชื่อ) ....

(นายมานิตย์ มาตรักษา)

ตำแหน่ง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะยาวน้อย

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะยาวน้อย อ.เกาะยาว จ.พังงา

การต่ออายุใบอนุญาต

การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่..................	การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่.................	การต่ออายุใบอนุญาต ครั้งที่..................
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่......เดือน...............พ.ศ............	วันที่......เดือน................พ.ศ............	วันที่......เดือน...............พ.ศ..................
โดยมีเงื่อนไข..................................	โดยมีเงื่อนไข..................................	โดยมีเงื่อนไข..
....	....	....
(ลายมือชื่อ)................................	(ลายมือชื่อ)................................	(ลายมือชื่อ)..
ตำแหน่ง...	ตำแหน่ง...	ตำแหน่ง..
เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่น ผู้อนุญาต
......../...................../.....................	......../...................../.....................	......../...................../.....................

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้พนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานนี้ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องระงับการดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตไว้ก่อนจนกว่าจะมีผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมกับส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาตที่ต้องจัดให้มีพื้นที่ หรือสิ่งที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่ได้รับใบอนุญาต การดัดแปลงหรือใช้ที่จอดรถที่กลับรถและทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้นต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๓๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาตถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาตจะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ อ.๓๓ / ๒๕๖๑

อนุญาตให้ บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ ๕๖ ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๕
ตำบล/~~แขวง~~ เกาะยาวน้อย อำเภอ/~~เขต~~ เกาะยาว จังหวัด พังงา

ข้อ ๑ ทำการ ต่อเติมอาคาร
ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๕
ตำบล/~~แขวง~~ เกาะยาวน้อย อำเภอ/~~เขต~~ เกาะยาว จังหวัด พังงา
ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ / ~~น.ส. ๓ ก. เลขที่~~ / ~~น.ส. ๓ เลขที่~~ / ~~ส.ค.๑ เลขที่~~ ๒๘๘๑
เป็นที่ดินของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชัวรี่

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ประเภทควบคุมการใช้

(๑) ชนิด โครงสร้างค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม (ห้องครัว)
พื้นที่/~~ความยาว~~ ๑๐๐.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น -
พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ ก.๓๘ / ๒๕๖๑ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายโสพน ศิริทศ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) นอกจากจะปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้วให้ปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๒ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ออกให้ ณ วันที่ ๒๑ เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

(ลายมือชื่อ) ....

(นางวิวา อุปมา)

ตำแหน่ง รองนายก รักษาราชการแทน
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะยาวน้อย
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะยาวน้อย อ.เกาะยาว จ.พังงา

แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ อ.๑๔ / ๒๕๖๑

อนุญาตให้ บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ๕๖ ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๕ ตำบล/~~แขวง~~ เกาะยาวน้อย อำเภอ/~~เขต~~ เกาะยาว จังหวัด พังงา

ข้อ ๑ ทำการ ต่อเติมอาคาร ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ ๕ ตำบล/~~แขวง~~ เกาะยาวน้อย อำเภอ/~~เขต~~ เกาะยาว จังหวัด พังงา ในที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ / ~~น.ส. ๓ ก. เลขที่~~ / ~~น.ส. ๓ เลขที่~~ / ~~ส.ค.๑ เลขที่~~ ๒๘๘๑ เป็นที่ดินของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักช์ชัวรี่

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ประเภทควบคุมการใช้

(๑) ชนิด โครงสร้างค.ส.ล. และไม้ ๒ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม (ห้องพัก) พื้นที่/~~ความยาว~~ ๒๑๕.๐๐ ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น - พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด - จำนวน - เพื่อใช้เป็น - พื้นที่/ความยาว - ที่จอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เลขที่ ก.๒๐ / ๒๕๖๑ ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายโสพน ศิริทศ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) นอกจากจะปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมอาคารแล้วให้ปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ออกให้ ณ วันที่ ๑๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

(ลายมือชื่อ) ....

(นายมานิตย์ มาตรักษา)

ตำแหน่ง นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเกาะยาวน้อย

เจ้าพนักงานท้องถิ่น

องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะยาวน้อย อ.เกาะยาว จ.พังงา

SIX SENSES

YAO NOI

วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560

เรื่อง หนังสือยืนยันการไม่ต้องมีใบอนุญาติ ในการก่อสร้างสระว่ายน้ำ วิลลา 71 และการปรับปรุงดัดแปลงวิลล่า 70

เรียน คุณเพ็ญธิดา ศรีสว่าง - Valuation & Advisory Services Manager

CB Richard Ellis (Thailand) Co., LTD.

เนื่องจากโรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อยได้ทำการปรับปรุงดัดแปลงวิลล่า 70 (The Retreat) โดยการดัดแปลงห้องครัวเล็กและห้องบริกรเดิมเป็นห้องนอนเล็กห้องที่ 2 และก่อสร้างเพิ่มเติมสระว่ายน้ำบริเวณวิลล่า 71 ที่อยู่ติดกัน ซึ่งก่อนทำการปรับปรุงดัดแปลงและก่อสร้างเพิ่มเติมนั้น ทางโรงแรม ฯ ได้แจ้งไปยังหัวหน้าฝ่ายช่างโยธา องค์การบริหารส่วนตำบลเกาะยาวน้อย(อบต.) ในเขตพื้นที่รับผิดชอบเพื่อให้รับทราบและเข้ามาตรวจสอบสถานที่จริง ว่าเข้าเกณฑ์ต้องขอใบอนุญาติการปรับปรุงดัดแปลงและก่อสร้างเพิ่มเติม หรือไม่ ? ซึ่งได้รับคำยืนยันว่าไม่ต้องยื่นขอใบอนุญาติ เนื่องด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. พื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงดัดแปลงบริเวณวิลล่า 70 และการก่อสร้างเพิ่มเติมสระว่ายบริเวณวิลล่า 71 ไม่ได้ขยายหรือเพิ่มเติมออกจากพื้นที่ของอาคารเดิม เป็นเพียงการปรับปรุงดัดแปลงและก่อสร้างเพิ่มเติมภายในส่วนของพื้นที่อาคารเดิมของอาคารวิลล่า 70 และเป็นส่วนพื้นที่ระเบียงเดิมของวิลล่า 71

2. ขนาดของสระน้ำ 3 x 6 เมตร หรือ 18 ตางรางเมตร ที่ก่อสร้างเพิ่มเติมบริเวณวิลล่า 71 นั้น ก็ไม่เข้าเกณฑ์ ตามกฎระเบียบข้อกำหนดว่าด้วยการขอใบอนุญาติก่อสร้างเพิ่มเติมสระว่ายน้ำ

3. สถานที่ทำการก่อสร้างห่างจากขอบน้ำทะเล เกินกว่า 30 เมตร

จึงเรียนมาเพื่อเป็นการยืนยัน

นาย ภาณุวัฒน์ บัวคลี่

หัวหน้าฝ่ายซ่อมบำรุง

สำเนาเรียน :-

คุณพิพัฒน์ พิศณุวงรักษ์ - รองกรรมการผู้จัดการ ฝ่ายจัดการลงทุน บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ทหารไทย จำกัด

คุณแกรห์ม แกรห์น - ผู้จัดการทั่งไป โรงแรม ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย

คุณธงไชย พฤกษ์ประมูล - ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี โรงแรม ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย

ซ สำเนาใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

แบบ ร.ร.๒

ทะเบียนเลขที่ ๑๕/๒๕๕๕

ใบอนุญาตเลขที่ ๙/๒๕๖๑

กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด โดย น.ส.จันทนา ศุภาคม

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า โรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี) Six Senses Yaonoi

โรงแรมประเภท ๒ จำนวนห้องพัก ๕๙ ห้อง

สถานที่ตั้ง เลขที่ ๕๖ หมู่ที่ ๕ ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา

ตั้งแต่วันที่ ๑๗ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ถึง วันที่ ๑๖ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๕

ออกให้ ณ วันที่ ๒๗ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๑

(นายสิทธิชัย ศักดา)

ผู้ว่าราชการจังหวัดพังงา

นายทะเบียน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

ฌ สำเนาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สินจากหนังสือชี้ชวนโครงการและสำเนาแนบท้ายสัญญาเช่าทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการต่ออายุสัญญาครั้งที่ 3

3.2.2.4 มูลค่าของทรัพย์สินที่ลงทุน

(ก) จำนวนเงินทุนของโครงการเป็นเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 1,965,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยหกสิบห้าล้านบาทถ้วน) ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินมูลค่าไม่เกิน 1,958,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยห้าสิบแปดล้านบาทถ้วน) โดยส่วนที่เหลือเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุน

(ข) ราคาประเมินโดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน (บาท)	วันที่ประเมิน
บริษัท ชาลแมนน์ (ฟาร์อีสท์) จำกัด 177/1 อาคารบางกอกสหประกันภัย ชั้น 20 ยูนิต 2 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพ 10500	1,900,000,000	18 ธันวาคม 2550
บริษัท บรูค เรียลเอสเตท จำกัด เลขที่ 11 ชั้น 19 อาคารคิวเฮ้าส์ สาทร ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพ 10120	2,052,000,000	24 มีนาคม 2551

3.2.2.5 ทรัพย์สินหรือหลักทรัพย์อื่นใดตามที่สำนักงาน กลต. จะประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ให้ถือว่ากองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนอีก

3.3 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุน

3.3..1 ตามกำหนดเดิมของโครงการกองทุนจะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปอีก 2 ปี หลังจากนั้นจะมีการต่ออายุสัญญาเช่าอีกครั้งละ 3 ปี จำนวน 5 ครั้ง เพื่อให้บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด นำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ต่อไป โดยอีเอชวาย จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ซึ่งมีอัตรา 8 ล้านบาทต่อเดือน (โดยชำระเงินตามกระแสเงินสดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า โดยในกรณีที่มียอดค่าเช่าคงค้าง กองทุนรวมกำหนดให้ผู้เช่าตกลงและ/หรือป่าเกาะ ชำระยอดค่าเช่าคงที่คงค้างทุกครึ่งปีบัญชีของกองทุนรวม สิ้นเดือน มิถุนายน และธันวาคม) และค่าเช่าแปรผัน ซึ่งคิดคำนวณค่าเช่าตามสูตรที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนดขึ้น (รายละเอียดปรากฏตามสรุปข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญบางส่วนของสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ทั้งนี้ บริษัท อี.เอช.วาย จำกัด จะดำเนินการให้บริษัท สรรพสัมผัส จำกัด (Sarppasamphal Limited) เป็นผู้บริหารโครงการ ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ต่อไปเช่นเดิม ทั้งนี้ หลังจากครบ 20 ปีแล้ว หากกองทุนมีความประสงค์จะให้อีเอชวาย ต่ออายุสัญญาเช่าต่อ กองทุนรวมจะดำเนินการเจรจาให้ อีเอชวาย ต่อสัญญาเช่าครั้งละ 3 ปี โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

3.3.2 จากกรณีพิพาทระหว่างกองทุนรวม กับ อีเอชวายและป่าเกาะ เรื่องการปฏิบัติหน้าที่ของป่าเกาะ และ อีเอชวาย ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2555 ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติให้ปรับโครงสร้างการชำระหนี้และการเพิ่มเติมหลักประกัน โดยลดระยะเวลาสัญญาเช่าทรัพย์สินของบริษัท อี.เอช.วาย จำกัด ให้มีผลสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 (วันสุดท้ายของรอบปีบัญชีที่ 4 ของกองทุน) และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่ารายอื่นมาแทนต่อไป พร้อมกับยกเลิกโครงสร้างของค่าเช่า โดยบริษัท อี.เอช.วาย จำกัด ในฐานะผู้เช่า และบริษัท โรงแรม ป่าเกาะ จำกัด ในฐานะผู้รับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนตกลงจะจ่ายเงินชดเชยเพื่อให้กองทุนได้มีรายได้ขั้นต่ำเพื่อจ่ายเงินปันผล (รายได้ค่าเช่าหักด้วยค่าใช้จ่ายตามปกติของกองทุน) ในอัตราร้อยละ 7 ในปีที่ 4 ซึ่งเป็นปีสุดท้ายของการเช่าและสัญญาเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 มีผลให้การรับประกันรายได้ขั้นต่ำของกองทุนรวมในปีที่ 5 ถูกยกเลิก และต่อมาศาลแพ่งกรุงเทพได้ได้มีคำพิพากษาและคำบังคับให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 ซึ่งส่งผลให้ระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้นจะลดลงเหลือ 4 ปี โดยจะสิ้นสุดลงในวันที่ 30 มิถุนายน 2555 และบริษัทจัดการจะดำเนินการหาผู้เช่าและ/หรือผู้ซื้อรายอื่นมาแทนต่อไป

3.3.3 ภายหลังจากศาลแพ่งกรุงเทพได้ได้มีคำพิพากษาและคำบังคับให้เสร็จเด็ดขาดตามสัญญาประนีประนอมยอมความกันระหว่างกองทุนรวมและป่าเกาะในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555 กองทุนรวมได้จัดให้มีการยื่นเสนอราคาซื้อหรือเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวสิ้นสุดในวันที่ 23 พฤษภาคม 2555 บริษัทจัดการจึงได้นำรายชื่อผู้ชนะการเสนอราคาเช่าทรัพย์สินและเงื่อนไขในการเช่าทรัพย์สินเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 2/2555 เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2555 ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมเข้าทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินแก่บริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี ฮอสพิทัลลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด ("เอสแอลเอช") ในการดำเนินกิจการโครงการ จิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย เพื่อใช้ในการประกอบกิจการโรงแรม และ/หรืออาคารที่พัก เป็นระยะเวลาตามสัญญาเช่า 3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง ทั้งนี้ เอสแอลเอช จะนำทรัพย์สินที่ลงทุนไปใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ จิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ต่อไป โดยเอสแอลเอช จะชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนเป็นรายเดือน โดยค่าเช่าจะแบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผันโดยรายละเอียดจะเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่จะได้ตกลงกัน

3.3.3.1 สรุปประเด็นและเนื้อหาข้อเสนอและเงื่อนไขการเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมกับเอสแอลเอช

ค่าเช่าคงที่: (Fixed Lease Fee)	70 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาเช่า 3 ปีแรก จากนั้นค่าเช่าคงที่จะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า และรวมถึงการต่ออายุ โดยผู้เช่าอาจจะแบ่งชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนในอัตราที่แตกต่างกันในแต่ละเดือนโดยจะอ้างอิงตามฤดูกาลการท่องเที่ยว ซึ่งกองทุนรวมและผู้เช่าจะได้กำหนดไว้ในงบประมาณประจำปีแต่ละปี
ค่าเช่าแปรผัน: (Variable Rent)	การคำนวณค่าเช่าแปรผันที่กองทุนรวมจะได้รับ สามารถแบ่งได้เป็น 2 กรณีดังนี้ กรณีที่ 1: หาก"เงินคงเหลือ" (Residue Amount) มากกว่า "เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผัน2 ส่วน โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้ *ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 1* = ร้อยละ 100 ของ ["เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount) หักด้วย "ค่าเช่าคงที่" (Fixed Lease Fee)] *ค่าเช่าแปรผันส่วนที่ 2* = ร้อยละ 80 ของ ["เงินคงเหลือ" (Residue Amount) หักด้วย "เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount)] ทั้งนี้ ส่วนที่เหลือร้อยละ 20 ของ "เงินคงเหลือ" (Residue Amount) หักด้วย "เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount) ให้ตกเป็นของผู้เช่า กรณีที่ 2: หาก "เงินคงเหลือ" (Residue Amount) น้อยกว่า "เงินแบ่งตั้งต้น" (Split Start Amount) แต่มากกว่า"ค่าเช่าคงที่" (Fixed Lease Fee) กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าแปรผันเพียง โดยคำนวณตามสูตรดังต่อไปนี้ *ค่าเช่าแปรผัน*="เงินคงเหลือ" (Residue Amount) หักด้วย "ค่าเช่าคงที่" (Fixed Lease Fee) ***หมายเหตุ 1: เงินคงเหลือ (Residue Amount) คำนวณได้จากสูตรดังต่อไปนี้*** กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit, GOP) หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (Management Fees ("Mgt") ประกอบด้วย 1.1 ค่าธรรมเนียมจัดการทั่วไป (Base Fee) ในอัตราร้อยละ 2 ของ รายได้รวม (Gross Revenues) และ 1.2 ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) ในอัตราร้อยละ 6 ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP) หัก: (2) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ และค่าวัสดุอุปกรณ์ (FF&E Reserve) ในอัตราร้อยละ 4 ของรายได้รวม หัก: (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและภาษีโรงเรือนและที่ดิน ("Ins&PropTax") เท่ากับ เงินคงเหลือ (Residue Amount) เพื่อความเข้าใจสูตรการคำนวณ เงินคงเหลือ (Residue Amount) อาจสรุปได้ดังนี้ Residue Amount = GOP – Mgt – FF&E Reserve – Ins&PropTax ***หมายเหตุ 2: เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount) ที่กำหนดไว้ในแต่ละปี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้***

	ก. ปีที่ 1-3 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 70 ล้านบาท ข. ปีที่ 4-6 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7-9 : เงินแบ่งตั้งต้นปีละ 100 ล้านบาท ง. ตั้งแต่ปีที่ 10 เป็นต้นไป: เงินแบ่งตั้งต้นจะถูกปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี จนกระทั่งหมดสัญญาเช่า
หลักประกันในการเช่า:	ตั้งแต่วันเริ่มต้นแห่งสัญญาเช่าและทุกต้นปีแห่งการเช่าในแต่ละปีผู้เช่าจะนำเงินสดมาวางไว้ในบัญชีเงินสดหลักประกันเพื่อให้ยอดเงินสดในบัญชีดังกล่าวมีเป็นจำนวนไม่ต่ำกว่า 70 ล้านบาท เงินจำนวนดังกล่าวจะถูกใช้ในการชำระค่าเช่าคงที่รายเดือนและค่าเช่าแปรผันตามไตรมาส ซึ่งตลอดระยะเวลาคงเหลือในแต่ละปีนั้น ผู้เช่าจะต้องรักษาระดับเงินสดในบัญชีหลักประกันให้อยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 35 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันธนาคาร หรือหลักทรัพย์คุณภาพสูงที่บริษัทจัดการกองทุนยอมรับเช่น พันธบัตรรัฐบาล ได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมกำหนด
การชำระค่าเช่า:	1. ค่าเช่าคงที่รายเดือน : จะชำระล่วงหน้า ภายในวันที่ 15 ของแต่ละเดือน 2. ค่าเช่าแปรผัน: จะชำระภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส โดยอาจมีการชำระค่าเช่าแปรผันเพิ่มขึ้นหรือลดลงภายหลังตามเหตุการณ์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญา
อายุของสัญญาเช่า:	3 ปี โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิต่อสัญญาอีกครั้งละ 3 ปี ไปอีก 4 ครั้ง
สิทธิในการเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยผู้เช่า:	นอกจากเหนือจากการเลิกสัญญาโดยเหตุผิดนัดของกองทุนรวม ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด (รวมถึงสัญญาเช่าที่ได้ต่อออกไป) โดยไม่ต้องชำระค่าชดเชยใดแก่กองทุนรวม หาก 1. ผู้เช่าได้บอกเลิกสัญญาล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 18 เดือน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะใช้สิทธิในข้อนี้ได้ภายหลังจากที่ได้เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกไปแล้วไม่น้อยกว่า 18 เดือน 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืน หรือกฎหมายรวมถึงข้อบังคับอื่นๆ ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องโดยเหตุการณ์ดังกล่าว มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการ อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขหรือเยียวยาเหตุดังกล่าวได้
สิทธิในการเลิกสัญญาก่อนกำหนดโดยกองทุนรวม:	นอกเหนือจากการเลิกสัญญาโดยเหตุผิดนัดของผู้เช่า 1. ทุกๆ ระยะเวลา 3 ปีกองทุนรวมมีสิทธิปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่า หากในช่วงอายุสัญญาเช่าใด รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของกองทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำ ดังนี้ ก. ปีที่ 1- 3 : ปีละ 70 ล้านบาท โดยในกรณีของปีที่ 1 – 3 ให้ใช้ค่าเช่าปีที่ 3 ในการคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีเพียงปีเดียว (ไม่นำรายได้ค่าเช่าของปีที่ 1 และปีที่ 2 มารวมคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปี) ข. ปีที่ 4- 6 : ปีละ 90 ล้านบาท ค. ปีที่ 7- 9 : ปีละ 100 ล้านบาท

	ง. ปีที่ 10 -12 : ปีละ 1[illegible]0 ล้านบาท อนึ่ง (1) ผู้เช่าสามารถชำระเงินชดเชยค่าเช่าเพื่อให้รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีในแต่ละช่วงระยะเวลาการเช่าเป็นไปตามเกณฑ์ขั้นต่ำได้ และ (2) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้เช่าอาจเลือกที่จะไม่นำปีที่เช่า ซึ่งเกิดเหตุสุดวิสัยมารวมในการคำนวณรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาการเช่านั้นๆ ทั้งนี้ หากรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยต่อปีของทุนรวมต่ำกว่าเกณฑ์ข้างต้น และกองทุนรวมประสงค์ที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวมตกลงยินยอมให้ผู้เช่าต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวออกไปอีกอย่างน้อย เป็นระยะเวลา 12 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถสรรหาผู้เช่ารายใหม่มาเพื่อเช่าทรัพย์สินที่เช่าเพื่อดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ และเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินการปิดกิจการและส่งมอบทรัพย์สินที่เช่า รวมถึง ใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมให้แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่ารายใหม่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ 2. กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดโดยการบอกกล่าวผู้เช่าล่วงหน้าเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือน โดยกองทุนรวมจะต้องชำระค่าชดเชยใดแก่ผู้เช่า หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายหลังจากปีที่ 3 ดังนี้ 2.1 หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 1 – 10 กองทุนรวมต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเป็นเงิน 90 ล้านบาท และต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปิดกิจการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดของกองทุนรวม ซึ่งไม่รวมถึงค่าซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิม ตามจำนวนที่ผู้เช่าได้จ่ายจริงแต่ไม่เกินกว่า 30 ล้านบาท 2.2 หากการบอกเลิกสัญญาเช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 11 – 15 กองทุนรวมต้องชำระค่าชดเชยให้แก่ผู้เช่าเป็นเงิน 60 ล้านบาท และต้องชำระค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการปิดกิจการที่เกิดขึ้นเนื่องจากการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดของกองทุนรวม ซึ่งไม่รวมถึงค่าซ่อมแซมปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเดิม ตามจำนวนที่ผู้เช่าได้จ่ายจริงแต่ไม่เกินกว่า 30 ล้านบาท อนึ่ง กองทุนรวมจะใช้สิทธิในข้อนี้ได้ ภายหลังจากที่ให้เช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาเช่าฉบับแรกไปแล้วไม่น้อยกว่า 24 เดือน อย่างไรก็ดี หากกองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าตามข้อ 2 นี้ โดยขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้ซื้อ และ/หรือ บริษัทในกลุ่มเดียวกันของผู้เช่าได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารทรัพย์สินต่อไป กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้เช่าตามจริงแต่รวมกันไม่เกิน 30 ล้านบาท โดยมิต้องชำระค่าชดเชยอื่นใดแก่ผู้เช่า
ข้อจำกัดเกี่ยวกับการ	ตลอดระยะเวลาการเช่า 3 ปีแรก ผู้เช่าตกลงจะไม่บริหารหรือดำเนินกิจการโรงแรม หรือรีสอร์ตภายใต้

แข่งขัน (Non Competition)	แบรนด์ Six Senses ในพื้นที่ที่กำหนด ได้แก่ (1) บริเวณชายฝั่งด้านทิศตะวันออกของจังหวัดภูเก็ต (2) จังหวัดกระบี่ และบริเวณที่อยู่ทางทิศตะวันตกของจังหวัดกระบี่ หรือ (3) อ่าวพังงา (รวมถึงเกาะพีพี) โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมก่อน
โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set)	โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกัน ได้แก่ โรงแรม อมันปุรี (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรม ตรีสรา (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรมบันยันทรี (จังหวัดภูเก็ต) โรงแรมรายาวดี และโรงแรมภูเลเบย์ อะ ริทซ์ คาร์ลตันรีเซิร์ฟ (จังหวัดกระบี่) หรือโรงแรมอื่นที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกับโรงแรมดังกล่าวข้างต้น ตามที่คู่สัญญาเห็นชอบร่วมกันในภายภาคหน้า
โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set	โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานใกล้เคียงกับโรงแรม ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย ใน 5 ภูมิภาค ได้แก่ กลุ่มโรงแรมใน1. สาธารณรัฐมอริเชียส 2. สาธารณรัฐเซเชลส์ 3. เกาะบาหลี สาธารณรัฐอินโดนีเซีย ซึ่งจะใช้ข้อมูลที่ประกาศโดย STR Global หรือองค์กรอื่นใดที่ทำหน้าที่ในลักษณะเดียวกันตามที่คู่สัญญาจะเห็นชอบร่วมกัน และ4. กลุ่มโรงแรมซึ่งตั้งอยู่บนเกาะสมุย ประเทศไทย และ 5. กลุ่มโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในสาธารณรัฐมัลดีฟส์ ในการพิจารณาว่า REVPAR ของ International Competitive Set เพิ่มขึ้นหรือลดลงเท่าไรให้คำนวณจากค่าเฉลี่ยของกลุ่มโรงแรมใน 5 ภูมิภาคที่กล่าวแล้วข้างต้น โดยให้น้ำหนักแต่ละกลุ่มเท่าๆกัน คือ 1 ใน 5 ทั้งนี้ คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดหรือเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงชื่อโรงแรมที่ตั้งอยู่ในภูมิภาคดังกล่าว โดยการระบุชื่อโรงแรมดังกล่าวในงบประมาณประจำปีหากในงบประมาณประจำปีใดไม่มีการกำหนดเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมรายชื่อกลุ่มโรงแรมดังกล่าว คู่สัญญาตกลงให้ใช้รายชื่อกลุ่มโรงแรมตามงบประมาณประจำปีของปีก่อน
เหตุสุดวิสัย	1. เหตุใดๆ อันจะเกิดขึ้นก็ดี จะให้ผลพิบัติก็ดี เป็นเหตุที่ไม่อาจป้องกันได้ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าโดยตรงและบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมโดยผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งทำให้รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 2. สถานการณ์ใดๆ ในประเทศ เช่น จลาจล สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งทำให้ 2.1 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ

	2.2 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 3. สถานการณ์ใดๆ ในต่างประเทศ เช่น สภาวะทางเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก ภูเขาไฟระเบิด สงคราม หรือการประท้วงของสายการบิน เป็นต้น ซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ซึ่งทำให้ 3.1 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของโรงแรม ซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อยในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ 3.2 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในประเทศไทย (Local Competitive Set)ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20 และ 3.3 รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (REVPAR (Revenue Per Available Room)) ของ โรงแรมและรีสอร์ตที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในต่างประเทศ (International Competitive Set) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า เกินกว่าร้อยละ 20
การปรับลดค่าเช่าคงที่ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย	ในเดือนที่มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น กองทุนรวมตกลงยกเว้นค่าเช่าคงที่ให้แก่ผู้เช่าในเดือนนั้นๆ และผู้เช่าตกลงยกเว้นค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรมสำหรับเดือนนั้นๆ เช่นกัน

Addendum No. 4 to Lease Agreement

between

Luxury Real Estate Investment Fund

and

Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited

June 30, 2021

Addendum No. 4 to Lease Agreement

This Addendum No. 4 to Lease Agreement (**"Addendum"**) is made on June 30, 2021, at Thanachart Fund Management Company Limited., Room 902-908, 9th Floor, Mitrtown Office Tower, 944 Rama 4 Road, Wangmai, Pathumwan, Bangkok, Thailand.

By and Between :

(1) **LUXURY REAL ESTATE INVESTMENT FUND**, a real estate Property Fund established under the Securities and Exchange Act B.E. 2535 (1992), represented by Thanachart Fund Management Company Limited., having its office located at Room 902-908, 9th Floor, Mitrtown Office Tower, 944 Rama 4 Road, Wangmai, Pathumwan, Bangkok, Thailand. (the **"Lessor"**), on the one part; and

(2) **SUSTAINABLE LUXURY HOSPITALITY (THAILAND) LIMITED**, registration no. 0105555031172, a company incorporated under the laws of Thailand, having its registered address at Park Ventures Ecoplex, Unit 902-904, 9th Floor, 57 Wireless Road, Kwaeng Lumpini, Khet Pathumwan, Bangkok, Thailand (the **"Lessee"**) on the other part.

WHEREAS :

A. The Lessor and the Lessee entered into the Lease Agreement between Luxury Real Estate Investment Fund and Sustainable Luxury Hospitality (Thailand) Limited dated December 19, 2012 (as amended and supplemented from time to time) (the **"Lease Agreement")**. The Lease Agreement was renewed for three years (for the second time) and the renewal term of which expires on June 30, 2021.

B. The Lessor and the Lessee wish to renew the Lease Agreement for another three years after the expiration date of the recent renewal term of the Lease Agreement and amend the terms and conditions specified in the Lease Agreement.

BOTH PARTIES HEREBY AGREE AS FOLLOWS:

1. Definitions

Terms used in this Addendum shall have the same meanings as specified in the Lease Agreement unless otherwise specified herein.

2. Effective Date

This Addendum shall become effective on July 1, 2021.

3. Renewal Lease Term

Under Clause 4 of the Lease Agreement, the Lessor agrees to continue leasing out, and the Lessee agrees to continue leasing, the Leased Properties under the Lease Agreement under a renewed three-year lease term. The parties, therefore, agree to renew the Lease Agreement for the third renewed three-year term starting and effective from July 1, 2021. For the avoidance of doubt, the third renewed three-year term under this Addendum means the 10th to the 12th year indicated in the Lease Agreement where applicable.

4. Fixed Rent

According to Clause 1.2 of Exhibit 4 of the Lease Agreement (as amended), the Fixed Rent for Year 10 to Year 12 shall be as specified in Exhibit 1 of this Addendum.

. F

-

The Fixed Rent and the Variable Rent for Year 10 to Year 12 shall also be proportionate in consideration of the lease of (i) Leased Land and Leased Buildings at 80%, and (ii) Movable Properties at 20%. The Rent in consideration of the lease of Movable Properties, both Fixed Rent, and Variable Rent, is exclusive of the value-added tax **("VAT")**, and the Lessee shall be responsible for paying VAT, when applicable.

5. **Effectiveness of Lease Agreement**

All other terms and conditions of the Lease Agreement, unless otherwise stated herein, shall remain in full force and effect. If any terms and conditions of the Lease Agreement are contrary to this Addendum, this Addendum shall prevail. This Addendum shall be deemed as an integral part of the Lease Agreement.

6. **Governing Law**

This Addendum shall be governed by and construed under the laws of Thailand.

IN WITNESS WHEREOF, each undersigned party sets its signature and affixes its company's seal (if any) hereto in the presence of witnesses.

This Agreement has been made in duplicated originals. Both parties have executed this Agreement and affixed (if any) in the presence of witnesses on the date mentioned at the beginning of this Agreement.

LUXURY REAL ESTATE INVESTMENT FUND,
Represented by Thanachart Fund Management Company Limited.
as Lessor

Exhibit 1
Fixed Rent for Year 10 to 12

Table of the Fixed Rent

in millions of Baht	Year 10 (2021 - 2022)	Year 11 (2022 - 2023)	Year 12 (2023 - 2024)
July	3,655,000	3,765,000	3,880,000
August	6,185,000	6,371,000	6,560,000
September	3,655,000	3,765,000	3,880,000
October	4,845,000	4,990,000	5,135,000
November	12,360,000	12,730,000	13,115,000
December	12,360,000	12,730,000	13,115,000
January	12,360,000	12,730,000	13,115,000
February	12,360,000	12,730,000	13,115,000
March	4,845,000	4,990,000	5,135,000
April	6,185,000	6,371,000	6,560,000
May	3,655,000	3,765,000	3,880,000
June	3,655,000	3,765,000	3,880,000
Total	**86,120,000**	**88,702,000**	**91,370,000**

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด

รายงานการประชุมผู้ถือหน่วยการลงทุนวิสามัญของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2564

<u>วันเวลาและสถานที่</u>

ประชุมเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 เวลา 10.00 น. โดยผ่านการประชุมผ่านสื่ออิเล็คโทรนิกส์ (E - EGM)

<u>เริ่มการประชุม</u>

ผู้ดำเนินรายการกล่าวเปิดประชุมโดยเป็นการประชุมผ่านทางสื่ออิเล็คโทรนิกส์โดยมีนายอดิศร เสริมชัยวงศ์ กรรมการผู้จัดการ และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด เป็นประธานในที่ประชุม

นายอดิศร เสริมชัยวงศ์ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหน่วยการลงทุนประจำปี 2564 (**ประธานฯ**) และผู้ดำเนินการประชุมได้กล่าวแนะนำ ผู้บริหาร ที่เข้าร่วมประชุมในวันนี้ดังนี้

<u>กรรมการบริษัทจัดการกองทุนที่เข้าร่วมประชุม</u>

1. นายอดิศร เสริมชัยวงศ์ — กรรมการผู้จัดการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ธนชาต จำกัด
2. นายวิศิษฐ์ ชื่นรัตนกุล — ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนธนชาต จำกัด

<u>ผู้เช่าและผู้ประกอบกิจการโรงแรมบริษัท ซัสเทนเนเบิ้ล ลัคชัวรี่ ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด</u>

1. Mr. Graham Grant — ผู้จัดการทั่วไป (General Manager) โรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
2. นายธงชัย พฤกษ์ประมูล — ผู้อำนวยการฝ่ายการเงินและบัญชี โรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย

<u>ที่ปรึกษาการเงิน</u>

1. นางสาวจิรยง อนุมานราชธน — กรรมการผู้จัดการบริษัท เจย์ แคปปิตอล แอดไวเซอรี จำกัด

<u>ที่ปรึกษากฎหมาย</u>

1. นายธีรภัทร ธิติเลิศ — บริษัท แอลเอส โฮไรซอล จำกัด

ผู้จัดการประชุม ลงทะเบียนและลงคะแนนเสียง

บริษัท โอเจอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

เจ้าหน้าที่บริษัท โอเจอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัดได้แจ้งข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับที่ประชุม ในที่ประชุมวันนี้มีผู้เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองทั้งสิ้น 10 ราย ถือหน่วยการลงทุนรวม 2,407,400 หน่วยและเป็นผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมจำนวน 34 ราย ถือหน่วยการลงทุนรวมทั้งสิ้น 90,686,900 หน่วย รวมผู้ถือหน่วยการลงทุนที่เข้าประชุมในครั้งนี้ 44 รายถือหน่วยการลงทุนทั้งสิ้น 93,094,300 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 47.3762 ของจำนวน หน่วยการลงทุนทั้งหมด 196,500,000 หน่วย

ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้ กำหนดให้ในการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะของผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คน หรือ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมดและต้องมีหน่วยลงทุนถือรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจำเป็นองค์ประชุม ซึ่งขณะนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุม และจำนวนหน่วยลงทุนที่ตามที่แจ้งให้ทราบข้างต้น ถือว่าครบองค์ประชุมตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว

ประธานกล่าวเปิดการประชุมและให้ผู้ดำเนินการประชุมดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระที่ ได้ระบุในหนังสือเชิญประชุมตามลำดับดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา 2019 หรือว่า COVID-19

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

สำหรับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุม มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การประชุมสามัญประจำปี 2564 ในวาระที่ 1 เป็นวาระขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งต้องได้รับมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงขณะที่วิธีการสอบถามคำถามในวันนี้ ประธานฯ จะเปิดโอกาสให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนทุกท่านที่ได้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือแม้แต่ผู้ที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองของกองทุนรวม สามารถถามคำถามเกี่ยวกับวาระการประชุมที่กำลังพิจารณาได้เท่านั้นโดยที่ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะถามคำถาม สามารถถามได้ด้วยการพิมพ์ โดยท่านสามารถเข้าไปที่เมนูแชท ในหน้าต่าง e-Meeting เพื่อพิมพ์ข้อความและส่งเข้ามายังระบบซึ่งเราจะนำคำถามนี้สอบถามในที่ประชุม และขอชี้แจงวิธีการออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยลงทุนในวันนี้โดยวาระที่ 1 จะขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนให้ความร่วมมือในการออกคะแนนเสียงดังต่อไปนี้

สำหรับวิธีการลงคะแนนเสียงแบบอิเล็กทรอนิกส์

1. เนื่องจากการประชุมในครั้งนี้เป็นการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จึงไม่มีการพิมพ์บัตรลงคะแนน
2. ในการลงคะแนนเสียงขอให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนไปที่แถบหน้า e-voting เพื่อทำการลงคะแนน ในแต่ละวาระภายในเวลาที่กำหนดประมาณ 3 นาที เมื่อกดเลือกลงคะแนนแล้ว จะมีระบบขึ้นมาสอบถามอีกครั้งหนึ่งว่ายืนยันการลงคะแนนหรือไม่ หลังจากนั้นให้ท่านผู้ถือหน่วยฯได้กดตกลงเพื่อเป็นการยืนยันการลงคะแนน กรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องการเปลี่ยนแปลงการลงคะแนน สามารถทำได้ด้วยการกดเลือกคะแนนใหม่อีกครั้ง แต่หากว่าวาระได้ถูกปิดไปแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่สามารถลงคะแนนหรือเปลี่ยนแปลงการลงคะแนนได้
3. เมื่อผู้ถือหน่วยลงคะแนนเสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อย ขอให้กลับมายังหน้าต่าง e-Meeting เพื่อรับชมเสียงของการประชุมต่อโดยเจ้าหน้าที่จะทำการรวบรวมคะแนนทั้งหมดจากในระบบลงคะแนน

ทั้งนี้ ไม่มีผู้คัดค้าน ถือว่าที่ประชุมเห็นด้วยกับขั้นตอนและวิธีการดำเนินการประชุมดังกล่าว

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา 2019 หรือว่า COVID-19

คุณวิศิษฐ์ ในฐานะผู้จัดการกองทุน LUXF ชี้แจง 3 หัวข้อหลักให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ดังต่อไปนี้

1. โครงสร้างกองทุน LUXF และผลกระทบของ COVID-19 ที่มีผลต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม
2. โครงสร้างของโรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อยและกลุ่ม IHG โดยMr. Graham Grant ผู้จัดการทั่วไปของโรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
3. ข้อแตกต่างระหว่างข้อดี ข้อเสีย และข้อสัญญาเดิมกับสัญญาใหม่แตกต่างกันอย่างไร โดย คุณจิรยง กรรมการผู้จัดการ เจย์ แคปปิตอล ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน

คุณวิศิษฐ์ ชี้แจ้งโครงสร้างกองทุนรวมโดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ธนชาต เป็นผู้บริหารกองทุนรวมและมีธนาคารกสิกรเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์และควบคุมการดูแลของกองทุน มีผู้เช่าคือบริษัทซัสเทนเนเบิล ลัคชัวรี่ ฮอสพิทัลลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด หรือ SLH เป็นผู้เช่าโรงแรม ซึ่งประกอบด้วยจำนวนทั้งหมด 56 ห้อง เนื้อที่ 80 ไร่ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ท่าเรือ สปา ห้องอาหารที่จังหวัดพังงา โดยผู้เช่าต้องจ่ายค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าผันแปรให้แก่กองทุน อายุของสัญญาการเช่าครั้งละ 3 ปี ทั้งหมด 4 คราว โดยคู่สัญญาเช่าเริ่มต้นครั้งแรก 1 กรกฎาคม 2555 เรามีการต่อสัญญามาแล้ว 2 ครั้ง ครั้งนี้จะเป็นครั้งที่ 3 ก็คือจะเริ่ม 1 กรกฎาคม 2564 หลักประกันบริษัทจัดการปัจจุบันก็คือ กองทุนทหารไทยธนรัฐ ทั้งหมด 83.8 ล้านบาท ในเรื่องของหลักประกันบริษัทจัดการกองทุนอาจยินยอมให้ผู้เช่าเปลี่ยนหลักประกันจากหน่วยลงทุนหรือเงินสดเป็นหนังสือค้ำประกันได้ หรือหลักทรัพย์อื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขของบริษัทจัดการกองทุน

Mr. Graham Grant ในฐานะผู้จัดการทั่วไปของโรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย ได้อธิบายโรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อยและโครงสร้างของ IHG โดยสรุปเป็นดังต่อไปนี้

โรงแรมซิกส์เซ้นส์ ยาวน้อย 56 ห้อง มีทั้งสปา มีทั้งห้องอาหาร 3 ห้อง แล้วก็มีสถานที่ทั้งเลี้ยงไก่ ทั้งเห็ด แล้วก็ปัจจุบันได้รับรางวัลทางด้าน Brand Hotel in The World ตั้งแต่ปี 2017-2019 กลุ่ม IHG มีทั้งหมด 16 แบรนด์ ซึ่งแบรนด์ของซิกส์เซ้นส์ เป็นแบรนด์ที่เป็น Luxury ที่สุดของกลุ่ม IHG โดย IHG บริหารโรงแรมในเครือทั้งหมด 6,000 แห่งทั่วโลก สำหรับโรงแรมซิกส์เซ้นส์ ที่ประเทศไทยได้ผลกระทบอย่างรุนแรงจากสถานการณ์โควิด เนื่องจากว่าโรงแรมซิกส์เซ้นส์ เกาะยาวน้อย ได้พึ่งนักท่องเที่ยวต่างประเทศถึง 95% จึงส่งผลกระทบรุนแรงต่อรายได้ของโรงแรมอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

นายวิศิษฐ์ ได้กล่าวต่อผู้ถือหน่วยกองทุนรวม ถึงสาเหตุที่ปรับเงื่อนไขในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์โควิดเกิดขึ้นในปลายปี 2563 จนถึงปัจจุบัน ส่งผลกระทบรุนแรงต่อโรงแรมซิกส์เซ้นส์ เกาะยาวน้อย ทำให้มีการปิดเมือง การล็อกดาวน์ สายการบินไม่สามารถบินได้ ทำให้นักท่องเที่ยวต่างประเทศไม่สามารถเข้าประเทศได้ ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม

รายได้ของโรงแรมที่ลดลงมาจาก 2 ส่วน ปริมาณนักท่องเที่ยวที่ลดลง และราคาห้องพักปรับตัวลดลง ในปี 2562 สัดส่วนสัดส่วนที่พักนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 95% นักท่องเที่ยวไทย 5% ในปี 2563 ในนักท่องเที่ยวต่างประเทศสัดส่วนห้องพัก 60% คิดเป็นรายได้ 75% นักท่องเที่ยวไทยสัดส่วนห้องพัก 40% คิดเป็นรายได้ 25% ค่าห้องพักนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ราคาสูงกว่านักท่องเที่ยวไทย รวมทั้งค่าใช้จ่ายด้านบริการ อาหาร สปา ค่าใช้จ่ายมากกว่านักท่องเที่ยวไทย ราคาห้องพักปรับตัวลดลง ปี 2564 เทียบกับปี 2562 ลดลง63%

ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดว่า รัฐบาลฉีดวัคซีนได้เร็ว 100 ล้านโดส ในปีนี้ จะทำให้เกิดภูมิคุ้มกันหมู่ (Immunity) ในไตรมาสที่ 1 ทำให้คาดว่าจะเปิดน่านฟ้าเต็มรูปแบบ ไม่ต้องกักตัว ในไตรมาสที่ 3 ทำให้การท่องเที่ยวจะกลับมาในช่วงปลายปี 2565

ผู้เช่าจึงมีความประสงค์ที่จะแก้ไขเงื่อนไขสัญญาเช่าปัจจุบันที่จะครบอายุสัญญาเช่าครั้งที่ 3 ในวันที่ 30 มิถุนายน 2564 โดยที่สัญญาเช่าใหม่จะเริ่มวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 จนถึง 3 ปีข้างหน้า ตั้งแต่ปี 2563 - 2564 ผู้เช่าได้สิทธิงดชำระค่าเช่าเนื่องจากเหตุสุดวิสัย (Force Majeure) ตามที่ปรากฏสัญญาเช่าฉบับปัจจุบัน อย่างไรก็ตามเหตุสุดวิสัญ (Force Majeure) สิ้นสุดลงในเดือนมีนาคม 2564 โดยในข้อเท็จจริงผู้เช่าขอเจรจาต่อรองตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 แต่ผู้จัดการกองทุนรวมร่วมกับที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษากฎหมายได้พยายามต่อรองเงื่อนไขที่ดีที่สุดสำหรับกองทุนรวม

คุณจิรยง กรรมการผู้จัดการ เจย์ แคปปิตอล ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้ให้รายละเอียดในเรื่องของสัญญาเช่า

ด้วยสถานการณ์โควิด 19 ทำให้หลายๆ เดือนของการดำเนินงานในปี 2563 กับ 2564 เข้าสู่ช่วงเหตุสุดวิสัย คือ Force Majeure ในสัญญาเดิมในส่วนของเหตุสุดวิสัย หรือ Force Majeure ก็จะมีรูปลักษณ์หลายแบบ โดยที่หนึ่งในนั้นพูดเรื่องของ Pandemic หรือโรคระบาดด้วย ดังนั้นก็เข้าข้อที่ว่าเป็นเหตุสุดวิสัยภายในสัญญาเช่าปัจจุบัน

เหตุสุดวิสัยนี้เป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าเช่าได้ ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน ในสัญญาเช่าปัจจุบันกำลังจะสิ้นสุดลงเดือนหน้านี้แล้วก็คือ 30 มิถุนายน 2564 ทั้งนี้ ในสถานการณ์ปัจจุบันทางผู้เช่าก็มีความลำบากในการจ่ายค่าเช่า ดังนี้ ในการต่อสัญญาครั้งใหม่นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 - 30 มิถุนายน 2567 ซึ่งจะต่อสัญญาครั้งละ 3 ปี ผู้เช่าจึงเสนอขอปรับเงื่อนไขในสัญญาเช่าบางประการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน และมีความยืดหยุ่นกับการเปลี่ยนแปลงต่างๆ มากขึ้น ทั้งนี้การปรับสัญญาเช่าจะมีผลเฉพาะช่วงเวลา 18 เดือนเท่านั้นคือ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ก็คือวันแรกของการขึ้นสัญญาใหม่ สืบเนื่องไป 18 เดือน คือหนึ่งปีครึ่ง ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่านั้น หลังจากนั้นสัญญาฉบับใหม่ก็จะกลับมาเป็นสัญญาฉบับปัจจุบันที่มี ดังนั้นสิ่งที่เสนอผู้ถือหน่วยลงทุน จะเป็นการแก้ไขสัญญาเช่าในช่วงของ 18 เดือนข้างหน้า โดยสรุปได้ดังนี้

1. เป็นนิยามเงื่อนไขเหตุสุดวิสัย แต่เดิม Force Majeure กำหนดไว้ว่า “เดือนใดที่มีรายได้ต่ำกว่ารายได้ของเดือนเดียวกันในปีก่อนหน้า” ก็คือสมมติว่าของเดือนนี้ เมื่อเทียบกับเดือนนี้เช่น เมษายน 2021 เทียบกับเมษายน 2020 เป็นต้น ผู้เช่าให้ความเห็นว่าเนื่องจากปี 2020 สถานการณ์เลวร้าย ปี 2021 สถานการณ์ก็เลวร้ายต่อเนื่องมา เพราะฉะนั้นถ้าเกิดการเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าก็จะไม่สมเหตุสมผล ทางผู้เช่าได้ขอให้เทียบในส่วนของ Force Majeure เป็นเดือนใดที่มีรายได้ต่ำกว่ารายได้ของเดือนเดียวกันในปี 2562 เพราะว่าในช่วงปี 2562 ถือว่าเป็นปีปกติของการดำเนินงานของตัวกิจการ ดังนั้น เงื่อนไขของเหตุสุดวิสัยจึงขอให้ปรับโดยการเทียบกับการผลประกอบการในแต่ละเดือนของปี 2562 เป็นหลัก อย่างไรก็ดี ยกเว้นในเดือนกันยายน 2562 เพราะว่าเดือนนั้นปิดซ่อม เพราะฉะนั้นจะเปรียบเทียบกับผลประกอบการก็ไม่ได้ ก็เลยเฉพาะเดือนกันยายนเดือนเดียวจะขอให้ไปเทียบกับกันยายน 2561

2. เรื่องของค่าเช่าคงที่ในช่วงเหตุสุดวิสัย แต่เดิมบอกไว้ว่าถ้าเข้าเหตุ Force Majeure ผู้เช่ามีสิทธิงดชำระค่าเช่าคงที่ได้ อย่างไรก็ดีในส่วนของผู้จัดการกองทุนรวม ก็ได้ต่อรองกลับว่าขอแก้ไขเป็นว่าผู้เช่าไม่มีสิทธิงดชำระค่าเช่าคงที่ ถึงแม้เป็น Force Majeure ผู้เช่าก็ยังจะต้องจ่ายให้กับกองทุนรวม ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่ดีกว่าเดิม ก็คือว่าถ้าค่าเช่าคงที่มากกว่า GOP (Gross Operating Profit) หมายถึงว่าถ้าอัตราค่าเช่าคงที่ ซึ่งเราจะกำหนดไว้ว่าแต่ละเดือนจ่ายเท่าไร ในแต่ละเดือนนั้นมันมากกว่า GOP ของกิจการ ผู้เช่าจะต้องจ่ายชำระเท่ากับตัว GOP บวกกับร้อยละ 50 ของส่วนต่างระหว่างจำนวนค่าเช่าและ GOP นั้นๆ แปลว่าถ้าเกิดว่าในกรณีของตัวค่าเช่าคงที่มากกว่า GOP คือ GOP ไม่ถึงแล้วเกิดส่วนต่างที่หายไป กองทุนรวมกับผู้เช่าจะรับภาระกันคนละครึ่ง ก็คือให้ผู้เช่าจ่ายเท่ากับ GOP บวกกับร้อยละ 50 ของส่วนต่างนั้นกับ GOP และเมื่อ GOP เป็นลบ ซึ่งที่ผ่านมาก็มีบางเดือนที่ผ่านมา GOP เป็นลบจริงๆ ผู้เช่าแต่เดิมไม่ต้องจ่ายค่าเช่า แต่ในสัญญาใหม่ที่กำลังจะแก้ ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าคงที่ขั้นต่ำอย่างน้อย 1,000,000 บาท ภายในระยะเวลาหนึ่งปีครึ่ง คือ 18 เดือน ตั้งแต่กรกฎาคม 2564 - 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งทางกองทุนรวมพอพ้นช่วง 31 ธันวาคม 2565 สถานการณ์น่าจะกลับมาเป็นปกติแล้ว

4. เรื่องของการพิจารณาต่อสัญญาเช่า โดยเกณฑ์รายได้ค่าเช่าขั้นต่ำเฉลี่ยหรือ Minimum income rate ในสัญญาปัจจุบันนี้ เรากำหนด Minimum income rate ไว้ว่าในแต่ละปี ผู้เช่าต้องจ่ายเข้ากองทุนรวมไม่ต่ำกว่าจำนวน เพื่อให้เขาได้มีสิทธิ์ในการต่อสัญญา ซึ่งที่ผ่านมานี้ ผู้เช่าก็จ่ายมาเกินกว่าในส่วนของตัว Minimum income rate ก็คือในปี 2561 และ 2562 ผู้เช่าจ่ายเกินมาตลอดและเพิ่งไม่สามารถจ่าย Minimum income rate ได้ในปี 2563 อย่างไรก็ดี เมื่อเฉลี่ยในช่วงของสัญญาเช่า 3 ปี ทางผู้เช่าจ่ายเกินว่า Minimum income rate ซึ่งจะทำให้ผู้เช่ามีสิทธิต่อสัญญา อย่างไรก็ตามทางผู้เช่าเห็นว่าสถานการณ์ปัจจุบันมีความไม่แน่นอน การที่จะมาเทียบ Minimum income rate ตามสัญญาเดิมซึ่งเป็นลักษณะของรายปีจะไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ขอให้เปลี่ยน Minimum income rate เป็นลักษณะเทียบเป็นรายเดือน เพื่อความชัดเจนของจำนวนเงินรายได้ ที่ไม่ต้องนำมารวมคำนวณเป็นเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ โดยในกรณีถ้ามันติดเหตุสุดวิสัย (Force Majeure) ในเดือนใดๆ จะได้ไม่ต้องเอามาคิด ไม่ต้องนำมารวมเป็นเกณฑ์รายได้ขั้นต่ำ ของใหม่ก็คือเปลี่ยนจากรายปีเป็นรายเดือนเลย

4. มีการปรับสัญญาทั้งหมดประมาณ 5 ประการ ข้อที่ 4 คือเรื่องของการเปลี่ยนแปลงประเภทของเงินประกัน ตอนนี้ทางกองทุนรวมมีเงินประกันที่ทางผู้เช่าจ่ายมา โดยที่เขาใส่มาในรูปของหน่วยลงทุนของกองทุน TMB Treasury Money Fund คือเป็น Money Market Fund ที่ TMBTM จำนวนตอนนี้มีอยู่ 83.61 ล้าน และในเดือนกรกฎาคม 2564 เนื่องจากเรากำลังจะเริ่มสัญญาใหม่ ดังนั้นโดยปกติทุกๆ ครั้งที่มีการเริ่มสัญญาใหม่ จำนวนเงินชำระขั้นต่ำก็จะเพิ่มขึ้นเป็น 86.12 ล้านบาท ซึ่งทางผู้เช่าขอเปลี่ยนรูปแบบของการค้ำประกัน เป็นดังนี้

   มูลค่าหลักประกัน 86.12 ล้านบาท ผู้เช่ายังคงมีเงินประกันในรูปของหน่วยลงทุน TMBTM ครึ่งหนึ่งก็คือ 43.06 ล้านบาท ในส่วนที่สอง อีกครึ่งหนึ่งผู้เช่าจะใช้เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารมาแทนในส่วนของ 43.06 ล้านบาท เพราะฉะนั้นแปลว่า ณ ปัจจุบันนี้ กองทุนรวม ยังมีเงินค้ำประกันเท่าเดิมคือ 86.12 ล้านบาท ครึ่งหนึ่งยังเป็นหน่วยลงทุนอีกครึ่งหนึ่งเป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ที่เพิกถอนไม่ได้และปราศจากเงื่อนไข ทั้งนี้ ผู้เช่ามีความต้องการที่จะขอเงินค้ำประกันจำนวนครึ่งหนึ่งคืนเพราะผู้เช่ามีการเอาหนังสือค้ำประกันมาแทน ทางกองทุนตกลงจะคืนเงินสดให้กับผู้เช่า 29.77 ล้านบาท ซึ่งไม่ครบ 43.06 ล้านบาท เพราะทางกองทุนรวมหักค่าเช่าสำหรับเดือนเมษายนถึงเดือนมิถุนายนปี 2564 ซึ่งไม่เข้าเหตุการณ์สุดวิสัย (Force Majeure) เพราะฉะนั้นผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าตามปกติถ้าตามสัญญาปัจจุบัน

5. การชำระค่าเช่าในเดือนเมษายนถึงเดือนมิถุนายนปี 2564 ซึ่งกองทุนรวมได้หักเงินสดไว้แล้วตามข้อ 4 ข้างต้น

สรุปความเห็นของที่ปรึกษาการเงินก็คือการแก้ไขสัญญาเช่ามีข้อดีคือ

1. เป็นการรักษาความต่อเนื่องของการหารายได้ เพราะว่าก็ต้องเห็นใจในส่วนของ IHG คือผู้เช่าเหมือนกันว่า สถานการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นเป็นสถานการณ์ที่อยู่นอกเหนือการควบคุม แล้วก็อย่างไรก็ดี ทางผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการมาได้ดีโดยตลอด เพราะฉะนั้นถ้ามีการแก้ไขสัญญาและทุกอย่างราบรื่นก็จะเป็นการรักษาความต่อเนื่องของการหารายได้เข้ากองทุนรวมได้
2. ความยืดหยุ่นของเงื่อนไขตามสัญญาเช่า โดยสัญญาเช่าในปัจจุบันนั้นถ้าเข้าเหตุสุดวิสัย (Force Majeure) หรือ GOP ติดลบก็ทางกองทุนรวมก็จะไม่มีรายได้ แต่ในสัญญาใหม่กำหนดไว้ว่าแม้ GOP ติดลบ กองทุนรวมก็จะยังมีรายได้ 1,000,000 บาท เข้ามาที่กองทุน
3. รักษาความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่าปัจจุบัน ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดีมาโดยตลอดและเป็นสถานการที่ผู้เช่าไม่สามารถควบคุมได้

4. ลดค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน เพราะผู้เช่ารายเดิมสามารถดำเนินการได้อย่างต่อเนื่อง เพราะฉะนั้นถ้าเกิดผู้เช่าไม่ต่อสัญญา กองทุนรวมจะต้องเข้ามาบริหารกิจการเอง บริหารโรงแรมเองซึ่งก็อาจจะมีข้อจำกัดเรื่องการบริหารและอาจจะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น
5. ลดความเสี่ยงจากการสรรหาผู้เช่ารายใหม่ โดยสถานการณ์ปัจจุบัน การสรรหาผู้เช่ารายใหม่ไม่ได้ทำได้โดยง่าย ประกอบกับทางผู้เช่าสามารถจ่าย Minimum Income Rate ให้กับกองทุนรวมได้ ผู้เช่าปัจจุบันจึงมีสิทธิที่จะต่อสัญญา

ข้อด้อยก็คือ

1. เพิ่มโอกาสในการเข้าเกณฑ์เหตุสุดวิสัยเพราะว่ามีความยืดหยุ่นมากขึ้นเนื่องจากมีการพิจารณาเป็นรายเดือน
2. จำนวนเงินประกันในรูปบัญชีเงินสดลดลง เพราะแต่เดิมเรามีจำนวนเงินประกันเป็นหน่วยลงทุนในกองทุนรวม TMBTM ซึ่งมีสถานะใกล้เคียงกับเงินสด แต่ทั้งนี้ทางผู้เช่าขอให้ครึ่งหนึ่งเป็นหนังสือค้ำประกันจากธนาคาร

ดังนั้น เมื่อพิจารณาภาพรวมทั้งหมดแล้ว ที่ปรึกษามองว่าผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า จำนวนเงินค่าเช่าแล้วก็ปัจจัยอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ก็เห็นว่าเป็นผลกระทบที่น้อยมากและก็เพื่อรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่าไว้ ที่ปรึกษาเห็นว่าผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตามที่ผู้เช่าและบริษัทจัดการนำเสนอในครั้งนี้

คุณวิศิษฐ์ในฐานะผู้จัดการกองทุนมีความเห็นว่าควรอนุมัติแก้ไขสัญญาเช่า เหตุผลคือ

1. มูลค่าหลักประกันยังเท่าเดิมอยู่คือ 86 ล้าน แต่แบ่งเป็นร้อยละ 50 เป็นหน่วยลงทุนทหารไทยธนรัฐ อีกร้อยละ 50 เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารกรุงศรีอยุธยา แบบไม่มีเงื่อนไขและไม่สามารถเพิกถอนได้
2. สัญญาแก้ไขเพียง 1.5 ปี
3. ผลการดำเนินงานโรงแรมขาดทุน กองทุนรวมก็ยังได้รับอีก 1,000,000 บาท
4. กองทุนเห็นว่าการหาผู้เช่าใหม่เป็นไปได้ยากในช่วงเวลานี้

ที่ประชุมเปิดให้ผู้ถือหน่วยลงทุนถามคำถาม

ผู้ถือหน่วยลงทุนได้สอบถามทางคุณ Graham Grant ผู้จัดการทั่วไปของโรงแรม “What were the occupancy in the number of rooms for January to May 2021?”

Mr. Graham ได้ตอบคำถามดังนี้ January, we finished at 10% occupancy. February was 15% occupancy. March was 25% occupancy and April 28% occupancy. All those months would typically finish around 75% plus occupancy, quite low and May has been a devastating month, we finish the month of May at 3% occupancy, and we have a forecast for June which will probably be about 6% occupancy.

คุณมิเชลผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามเพิ่มเติม “When can we expect a dividend?”

คุณวิศิษฐ์ในฐานะผู้จัดการกองทุนตอบผู้ถือหน่วยลงทุน ได้ชี้แจงว่าปัจจุบันนี้มีสองส่วน ส่วนแรกก็คือ กองทุนรวมได้รับผลกระทบจากการประเมินราคา ทรัพย์สินใหม่เมื่อปีที่แล้ว ทำให้มูลค่าทรัพย์สินจากเดิม 2,240 ล้านบาท ปีที่แล้วประเมินอยู่ที่ 1,728 ล้านบาท ซึ่งปีนี้จะประเมินใหม่อีกรอบหนึ่ง ผลขาดทุนจากการประเมินทรัพย์สิน ทำให้เราอาจจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ แต่

การจ่ายในรูปแบบของการลดทุนก็เป็นไปได้ ถ้ากระแสเงินสดที่เข้ามาในช่วงครึ่งปีหลังของปีนี้ ถ้าคิดว่าน่าจะเปิดประเทศได้ ก็อาจจะมีการลดทุนได้ แต่จำนวนเท่าไรยังไม่ทราบ ก็ขึ้นอยู่กับกระแสเงินสดที่ได้รับ

ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามว่าสัญญานี้จะมีผล 18 เดือน ถ้าหลังจากนั้นสถานการณ์ยังไม่ดีขึ้นสัญญาจะเป็นอย่างไรต่อไป

คุณจิรยงในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินชี้แจงว่าสัญญาจะเป็นเหมือนกับสัญญาปัจจุบันที่มีอยู่ ณ ตอนนี้ จะไม่ได้มีการแก้ไขในส่วนของการแก้ไขที่ชี้แจงไปจะให้แค่เฉพาะช่วง 18 เดือนเท่านั้น

ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามว่าการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเหตุสุดวิสัยในเดือนกรกฎาคม 2564 - ธันวาคม 2565 ใช้ค่าเปรียบเทียบในปี 2562 เท่านั้น ใช่หรือไม่

คุณจิรยงในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินชี้แจง กองทุนรวมจะใช้ค่าเปรียบเทียบในปี 2562 เพราะว่า 2562 เป็นปีปกติอยู่ ยกเว้นว่าในเดือนของกันยายนจะต้องเทียบกับปี 2561

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีคำถามเพิ่มเติมเข้ามา ถามเรื่องของเงื่อนไขค่าเช่า 1,000,000 บาท มีที่มาที่ไปอย่างไร

คุณวิศิษฐ์ชี้แจงว่า กองทุนรวมควรจะได้รับค่าเช่าคงที่ 1,000,000 บาท ทางกองทุนมองว่าถ้าขอมากกว่านี้จะมีผลกระทบต่อผู้เช่า ซึ่ง 1,000,000 บาท เป็นส่วนที่ทำให้กองทุนอย่างน้อย 1 ปีเราจะได้มีรายได้เข้ากองทุนทั้งหมด 12,000,000 บาท เพื่อที่จะมาจ่ายเงินปันผล หรือส่วนลดทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

ทั้งนี้ เมื่อไม่มีผู้ใดสอบถามหรือมีความเห็น ประธานจึงขอให้ที่ประชุมพิจารณารับรอง

ก่อนการลงมติมีผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมเพิ่มอีก 3 ราย รวมทั้งสิ้น 15,091,400 หน่วย รวมผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมทั้งสิ้นเป็น 47 ราย รวม 108,185,700 หน่วย

<u>**มติ**</u> ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงุทนมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดไวรัสโคโรนา 2019 หรือว่า COVID-19 ด้วยคะแนนคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมและออกเสียงลงคะแนนดังนี้

เห็นด้วย	108,185,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000
ไม่เห็นด้วย	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
งดออกเสียง	0	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.0000
รวม	108,185,700	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	100.0000

วาระที่ 2 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

ผู้ดำเนินการประชุม ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า วาระการประชุมที่เสนอตามที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมได้พิจารณาเสร็จสิ้นแล้ว และเปิดโอกาสให้ที่ประชุมแสดงความคิดเห็นและซักถามเกี่ยวกับวาระนี้

ผู้ถือหน่วยสอบถามเข้ามาถามว่าในกรณีเหตุสุดวิสัยทางกองทุนมีการปรับลดค่าธรรมเนียมค่าบริหารจัดการใดๆ หรือไม่

คุณวิศิษฐ์ชี้แจงว่ามีการปรับลดค่าธรรมเนียมเมื่อปลายปีที่แล้วเป็นเวลา 6 เดือน โดยลดค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวนครึ่งหนึ่งจากกองทุนที่ได้รับ

ผู้ถือหน่วยลงทุนสอบถามว่าถ้าสถานการณ์โควิดยังคงเกิดเต็มปี 2565 คาดว่ารายได้จะเหลือประมาณเท่าไร

คุณวิศิษฐ์ชี้แจงว่าเป็นคำถามที่ตอบค่อนข้างยากเพราะว่า เนื่องจากสถานการณ์โควิดยังไม่จบ แล้วก็ยังมีระบาดรอบที่ 3 ซึ่งตอบไม่ได้ว่าจะระบาดถึงเมื่อไร วัคซีนสามารถออกมาได้ถึงเมื่อไหร่ ซึ่งปัจจุบันวัคซีน ความต้องการฉีดมีค่อนข้างมากไม่แน่ใจว่าวัคซีนจะมาเพียงพอหรือไม่ คำถามตอนนี้ก็คือรายได้ที่เราประมาณการไว้ เราไม่แน่ใจเกี่ยวกับเรื่องของ 2 เรื่องก็คือ เรื่องการฉีดวัคซีนได้เร็วหรือไม่ และเรื่องการระบาดรอบ 4 จะมีเกิดขึ้นไหม ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของโรงแรม

เมื่อปรากฏว่าไม่มีผู้ถือหน่วยการลงทุนแสดงความเห็นและซักถามใดๆ เพิ่มเติมเกี่ยวกับวาระที่ประชุม ประธานจึงได้กล่าวปิดการประชุม ณ เวลา 11.16 นาฬิกา

นายอดิศร เสริมชัยวงศ์

กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนธนชาต จำกัด

ประธานในที่ประชุม

ญ รูปถ่ายทรัพย์สินที่ประเมิน

รูปที่ 1 สภาพทั่วไปของท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า ซึ่งเป็นที่เทียบเรือโดยสารส่วนตัวของทรัพย์สิน

รูปที่ 2 สภาพทั่วไปของทรัพย์สินแปลงที่ 1 จากทะเลอันดามัน

รูปที่ 3 สภาพทั่วไปของท่าเทียบเรือส่วนตัวของทรัพย์สินฯ ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทรัพย์สินแปลงที่ 1

รูปที่ 4 สภาพทั่วไปของทางเข้าทรัพย์สินแปลงที่ 1 จากท่าเทียบเรือส่วนตัวของทรัพย์สินฯ

รูปที่ 5 สภาพทั่วไปของท่าเรือบางโรงซึ่งเป็นท่าเรือโดยสารสาธารณะจากจังหวัดภูเก็ตไปยังเกาะยาวน้อย

รูปที่ 6 สภาพทั่วไปของท่าเรือบางโรงซึ่งเป็นท่าเรือโดยสารสาธารณะจากจังหวัดภูเก็ตไปยังเกาะยาวน้อย

รูปที่ 7 สภาพทั่วไปของท่าเรือมาเนาะบนเกาะยาวน้อย ซึ่งเป็นท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะที่เดินทางมาจากจังหวัดภูเก็ต

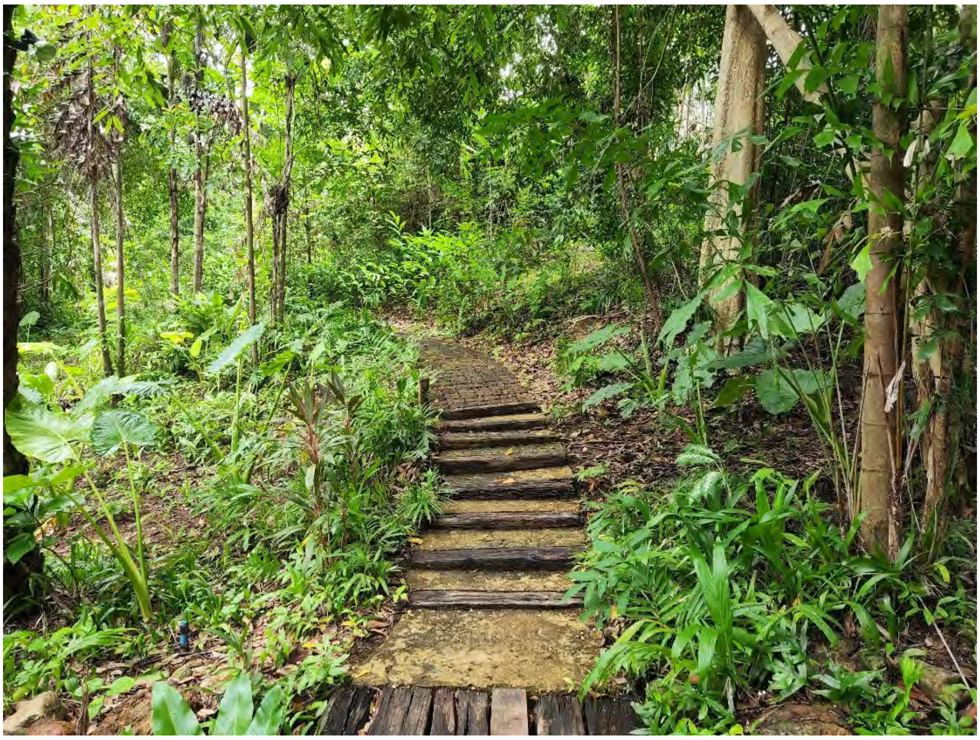
รูปที่ 8 สภาพทั่วไปของท่าเรือมาเนาะบนเกาะยาวน้อย ซึ่งเป็นท่าเทียบเรือโดยสารสาธารณะที่เดินทางมาจากจังหวัดภูเก็ต

รูปที่ 9 สภาพทั่วไปของถนนรอบเกาะยาวน้อยซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมหลักบนเกาะ

รูปที่ 10 สภาพทั่วไปของถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของถนนรอบเกาะยาวน้อย โดยทางเข้าหลักของทรัพย์สินฯ แปลงที่ 1 และ 2 อยู่ทางขวาและซ้ายมือตามลำดับ

ทรัพย์สินแปลงที่ 1

รูปที่ 11 สภาพทั่วไปของถนนภายในโครงการ



รูปที่ 12 สภาพทั่วไปของทางเดินภายในโครงการ

รูปที่ 13 สภาพทั่วไปของถนนภายในโครงการ

รูปที่ 14 สภาพทั่วไปของงานภูมิสถาปัตย์ภายในโครงการ

รูปที่ 15 สภาพทั่วไปของงานภูมิสถาปัตย์ภายในโครงการ

รูปที่ 16 สภาพทั่วไปของพื้นที่กิจกรรมกลางแจ้งและชายหาดเทียม ซึ่งตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของทรัพย์สินแปลงที่ 1

รูปที่ 17 สภาพทั่วไปของบริเวณชายหาดซึ่งอยู่ทางทิศตะวันออกของทรัพย์สินแปลงที่ 1

กลุ่มอาคารวิลล่า และอาคาร
The Villa Reserves

รูปที่ 18 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท A -A4 วิลล่าหมายเลข 2)

รูปที่ 19 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่าประเภท A -A4

รูปที่ 20 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท A -A4

รูปที่ 21 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท A -A4

รูปที่ 22 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท A1 -A4 (วิลล่าหมายเลข 1)

รูปที่ 23 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่าประเภท A1 -A4

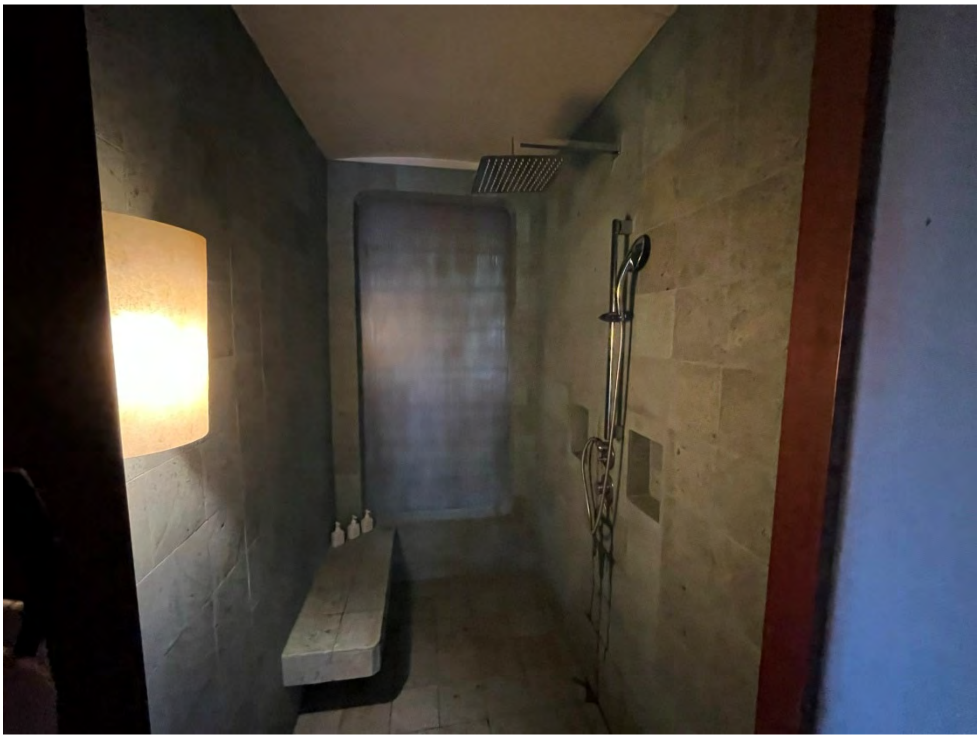
รูปที่ 24 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท A1 -A4

รูปที่ 25 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท A1 -A4

รูปที่ 26 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท B - A4&SPA (วิลล่าหมายเลข 8)

รูปที่ 27 สภาพทั่วไปภายในห้องพักมาสเตอร์ภายในวิลล่าประเภท B - A4&SPA

รูปที่ 28 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท B - A4&SPA



รูปที่ 29 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท B - A4&SPA

รูปที่ 30 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท B1 - A4&SPA (วิลล่าหมายเลข 26)

รูปที่ 31 สภาพทั่วไปของห้องพักมาสเตอร์ภายในวิลล่าประเภท B1 - A4&SPA

รูปที่ 32 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่าประเภท B1 - A4&SPA

รูปที่ 33 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท B1 - A4&SPA

รูปที่ 34 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท B1 - A4&SPA

รูปที่ 35 สภาพทั่วไปของพื้นที่ภายนอกวิลล่าประเภท B1 - A4&SPA

รูปที่ 36 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท H - A4&SPA&LIVING ROOM (วิลล่าหมายเลข 23)

รูปที่ 37 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่าประเภท H - A4&SPA&LIVING ROOM

รูปที่ 38 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท H - A4&SPA&LIVING ROOM

รูปที่ 39 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท H - A4&SPA&LIVING ROOM

รูปที่ 40 สภาพทั่วไปของพื้นที่สระว่ายน้ำภายในวิลล่าประเภท H - A4&SPA&LIVING ROOM

รูปที่ 41 สภาพทั่วไปของศาลาพักผ่อนภายในวิลล่าประเภท H - A4&SPA&LIVING ROOM

รูปที่ 42 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท A (A4) Pool Villa (วิลล่าหมายเลข 12)

รูปที่ 43 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท A (A4) Pool Villa

รูปที่ 44 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่าประเภท A (A4) Pool Villa

รูปที่ 45 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท A (A4) Pool Villa

รูปที่ 46 สภาพทั่วไปของห้องอาบน้ำกลางแจ้งภายในวิลล่าประเภท A (A4) Pool Villa

รูปที่ 47 สภาพทั่วไปของศาลาพักผ่อนภายในวิลล่าประเภท A (A4) Pool Villa

รูปที่ 48 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท A1 (A4) Pool Villa (วิลล่าหมายเลข 20)

รูปที่ 49 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่าประเภท A1 (A4) Pool Villa

รูปที่ 50 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท A1 (A4) Pool Villa

รูปที่ 51 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท A1 (A4) Pool Villa

รูปที่ 52 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท B (A4&SPA) (วิลล่าหมายเลข 22)

รูปที่ 53 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่าประเภท B (A4&SPA)

รูปที่ 54 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท B (A4&SPA)

รูปที่ 55 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท B (A4&SPA)

รูปที่ 56 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท J - A1L (วิลล่าหมายเลข 38)

รูปที่ 57 สภาพทั่วไปของห้องภายในวิลล่าประเภท J - A1L

รูปที่ 58 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท J - A1L

รูปที่ 59 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท J - A1L

รูปที่ 60 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท K - A1R (วิลล่าหมายเลข 42)

รูปที่ 61 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท K - A1R

รูปที่ 62 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท K - A1R

รูปที่ 63 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท K - A1R

รูปที่ 64 สภาพทั่วไปของวิลล่าประเภท L - A1&SPA (วิลล่าหมายเลข 52)

รูปที่ 65 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่าประเภท L - A1&SPA

รูปที่ 66 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่าประเภท L - A1&SPA

รูปที่ 67 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่าประเภท L - A1&SPA

รูปที่ 68 สภาพทั่วไปของพื้นที่ภายในวิลล่า The House

รูปที่ 69 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่า The House

รูปที่ 70 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่า The House

รูปที่ 71 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่า The House

รูปที่ 72 สภาพทั่วไปของภายนอกวิลล่า The Retreat (วิลล่าหมายเลข 71)

รูปที่ 73 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่า The Retreat

รูปที่ 74 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่า The Retreat

รูปที่ 75 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่า The Retreat

รูปที่ 76 สภาพทั่วไปของวิลล่า The Ocean Deluxe Pool Villa

รูปที่ 77 สภาพทั่วไปของพื้นที่พักผ่อนภายในวิลล่า The Retreat

รูปที่ 78 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่า The Ocean Deluxe Pool Villa

รูปที่ 79 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่า The Ocean Deluxe Pool Villa

รูปที่ 80 สภาพทั่วไปของภายนอกวิลล่า The View

รูปที่ 81 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่า The View

รูปที่ 82 สภาพทั่วไปของภายนอกวิลล่า The View

รูปที่ 83 สภาพทั่วไปของห้องพักภายในวิลล่า The View

รูปที่ 84 สภาพทั่วไปของห้องแต่งตัวภายในวิลล่า The View

รูปที่ 85 สภาพทั่วไปของห้องน้ำภายในวิลล่า The View

รูปที่ 86 สภาพทั่วไปของอาคาร The Hilltop Reserve ซึ่งปัจจุบันถูกใช้ประโยชน์เป็นห้องอาหารและเครื่องดื่ม

รูปที่ 87 สภาพปัจจุบันภายในอาคาร The Hilltop Reserve

รูปที่ 88 สภาพทั่วไปของบาร์เครื่องดื่มบริเวณทิศใต้ของอาคาร The Hilltop Reserve

รูปที่ 89 สภาพทั่วไปของห้องน้ำบริเวณทิศใต้ของอาคาร The Hilltop Reserve

รูปที่ 90 สภาพทั่วไปของห้องรับประทานอาหาร บริเวณทิศเหนือของอาคาร The Hilltop Reserve

รูปที่ 91 สภาพทั่วไปของห้องครัว ภายในอาคาร The Hilltop Reserve

รูปที่ 92 สภาพทั่วไปของพื้นที่สระว่ายน้ำส่วนกลางและทัศนียภาพทางทะเลจากอาคาร The Hilltop Reserve

อาคาร Day Room กลุ่มอาคารสปา และกลุ่มอาคารบริการส่วนกลางและสนับสนุน

รูปที่ 93 สภาพทั่วไปภายนอกอาคาร Day Room

รูปที่ 94 สภาพทั่วไปภายในอาคาร Day Room

รูปที่ 95 สภาพทั่วไปภายในอาคารต้อนรับของกลุ่มอาคารสปา

รูปที่ 96 สภาพทั่วไปภายในอาคารพักผ่อนของกลุ่มอาคารสปา

รูปที่ 97 สภาพทั่วไปของอาคารพักผ่อนภายในกลุ่มอาคารสปา

รูปที่ 98 สภาพทั่วไปของอาคารฝึกโยคะภายในกลุ่มอาคารสปา

รูปที่ 99 สภาพทั่วไปภายนอกอาคารบำบัดร่างกายและบริการของกลุ่มอาคารสปา

รูปที่ 100 สภาพทั่วไปภายในอาคารบำบัดร่างกายและบริการของกลุ่มอาคารสปา

รูปที่ 101 สภาพทั่วไปของอาคารห้องออกกำลังกาย

รูปที่ 102 สภาพทั่วไปภายในอาคารห้องออกกำลังกาย

รูปที่ 103 สภาพทั่วไปภายนอกของอาคารต้อนรับ

รูปที่ 104 สภาพทั่วไปภายนอกของอาคารต้อนรับ

รูปที่ 105 สภาพทั่วไปของบริเวณต้อนรับและบริการส่วนกลางของอาคารต้อนรับ ชั้น 1

รูปที่ 106 สภาพทั่วไปของพื้นที่สำนักงานภายในอาคารต้อนรับ ชั้น 1

รูปที่ 107 สภาพทั่วไปของบริเวณพื้นที่บริการส่วนกลางของอาคารต้อนรับ ชั้น 2

รูปที่ 108 สภาพทั่วไปของพื้นที่สำนักงานภายในอาคารต้อนรับ ชั้น 2

รูปที่ 109 สภาพทั่วไปภายนอกอาคาร Earth Lab และห้องเก็บของ

รูปที่ 110 สภาพทั่วไปภายในอาคาร Earth Lab และห้องเก็บของ

รูปที่ 111 สภาพทั่วไปภายนอกศาลา Dining Pavilion 1

รูปที่ 112 สภาพทั่วไปภายในศาลา Dining Pavilion 1

รูปที่ 113 สภาพทั่วไปภายในศาลา Dining Pavilion

รูปที่ 114 สภาพทั่วไปของหาดทรายเทียม

รูปที่ 115 สภาพทั่วไปของศาลา Fine Dining Pavilion

รูปที่ 116 สภาพทั่วไปของศาลา Outdoor Fine Dining 1

รูปที่ 117 สภาพทั่วไปของศาลา Outdoor Fine Dining 2

รูปที่ 118 สภาพทั่วไปของศาลา Outdoor Fine Dining 3

รูปที่ 119 สภาพทั่วไปของศาลา Outdoor Fine Dining 4

รูปที่ 120 สภาพทั่วไปภายนอกของศาลา Outdoor fine Dining

รูปที่ 121 สภาพทั่วไปภายในอาคาร Chef's Table Fine Dining ชั้น 1

รูปที่ 122 สภาพทั่วไปภายในอาคาร Chef's Table Fine Dining ชั้น 2

©2022 บริษัท ซีบีอาร์อี (ประเทศไทย) จำกัด | 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565

รูปที่ 123 สภาพทั่วไปของพื้นที่บริการบุฟเฟต์ภายในอาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์

รูปที่ 124 สภาพทั่วไปบริเวณห้องครัวภายในอาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์

รูปที่ 125 สภาพทั่วไปบริเวณห้องครัวภายในอาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์

รูปที่ 126 สภาพทั่วไปบริเวณห้องครัวภายในอาคารห้องครัวและศาลาบุฟเฟ่ต์

รูปที่ 127 สภาพทั่วไปภายนอกอาคารห้องน้ำส่วนกลาง 2

รูปที่ 128 สภาพทั่วไปของกลุ่มอาคารกีฬาทางน้ำ

รูปที่ 129 สภาพทั่วไปของกลุ่มอาคารกีฬาทางน้ำ

รูปที่ 130 สภาพทั่วไปของอาคารเครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าหลัก (MDB)

รูปที่ 131 สภาพทั่วไปของอาคารรักษาความปลอดภัย

รูปที่ 132 สภาพทั่วไปภายในของอาคารรักษาความปลอดภัย

รูปที่ 133 สภาพทั่วไปของศาลาพักผ่อนซึ่งถูกปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นโรงเพาะเห็ด

รูปที่ 134 สภาพทั่วไปภายในศาลาพักผ่อนซึ่งถูกปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นโรงเพาะเห็ด

รูปที่ 135 หม้อแปลงกระแสไฟฟ้าตั้งอยู่บริเวณทรัพย์สินแปลงที่ 1

รูปที่ 136 เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองตั้งอยู่บริเวณทรัพย์สินแปลงที่ 1

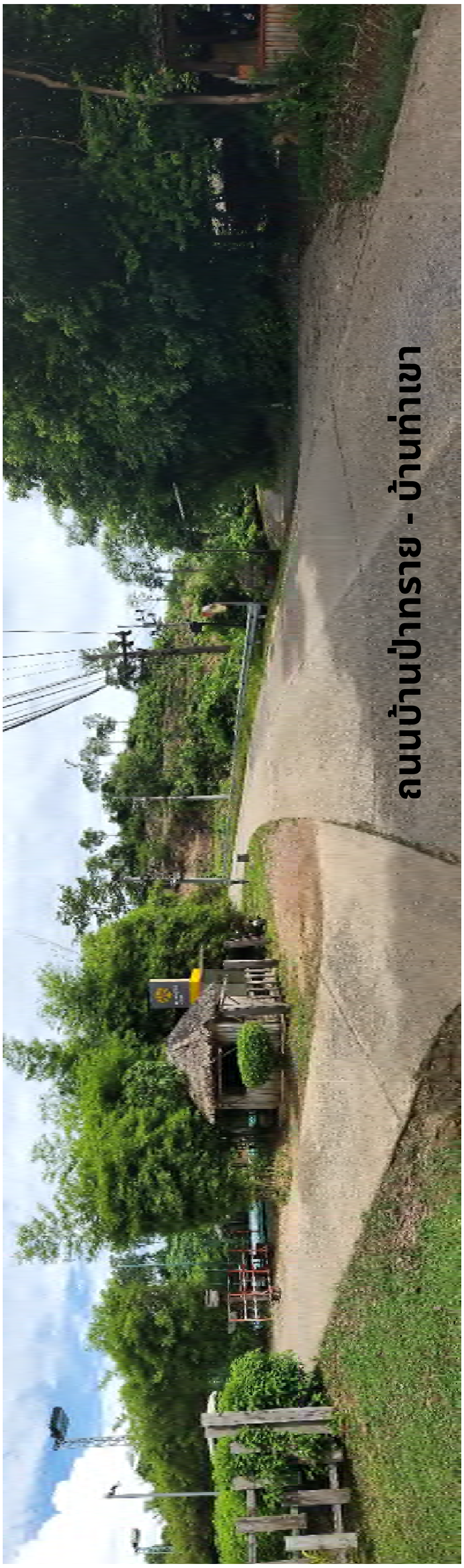
รูปที่ 137 ระบบปั๊มน้ำดีตั้งอยู่บนทรัพย์สินแปลงที่ 1

รูปที่ 138 สภาพทั่วไปของบ่อน้ำดี

รูปที่ 139 สภาพทั่วไปของบ่อน้ำเสีย

ทรัพย์สินแปลงที่ 2

ทรัพย์สินแปลงที่ 2



รูปที่ 140 สภาพทั่วไปของถนนบ้านป่าทราย , บ้านท่าเขา โดยทรัพย์สินแปลงที่ 2 ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายมือ

รูปที่ 141 สภาพทั่วไปภายนอกอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House)

รูปที่ 142 สภาพทั่วไปภายนอกอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House)

รูปที่ 143 สภาพทั่วไปบริเวณห้องซักรีดภายในอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House) ชั้น 1

รูปที่ 144 สภาพทั่วไปบริเวณห้องซักรีดภายในอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House) ชั้น 1

รูปที่ 145 สภาพทั่วไปบริเวณห้องผลิตน้ำดื่ม ภายในอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House) ชั้น 1

รูปที่ 146 สภาพทั่วไปของอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House) ชั้น 2

รูปที่ 147 สภาพทั่วไปบริเวณพื้นที่สำนักงานภายในอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House) ชั้น 2

รูปที่ 148 สภาพทั่วไปบริเวณห้องประชุมภายในอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House) ชั้น 2

รูปที่ 149 สภาพทั่วไปบริเวณห้องล็อกเกอร์พนักงานภายในอาคารสำนักงานฝ่ายบริหาร ฝ่ายวิศวกรรม และห้องซักรีด (Back of the House) ชั้น 2

รูปที่ 150 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารบ้านพักผู้จัดการโรงแรม (GM House)

รูปที่ 151 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารบ้านพักหัวหน้าแผนก (EC. House)

รูปที่ 152 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารบ้านพักรองหัวหน้าแผนก (DA. House)

รูปที่ 153 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารบ้านพักพนักงานระดับซุปเปอร์ไวเซอร์ (DB. House)

รูปที่ 154 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารบ้านพักพนักงานทั่วไป (AM. House)

รูปที่ 155 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารโรงอาหารพนักงาน

รูปที่ 156 สภาพภายในทั่วไปของอาคารโรงอาหารพนักงาน

รูปที่ 157 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์

รูปที่ 158 สภาพภายในทั่วไปของอาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์

รูปที่ 159 สภาพภายในทั่วไปของอาคารกิจกรรมนันทนาการ

รูปที่ 160 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารห้องละหมาด

รูปที่ 161 สภาพภายในทั่วไปของอาคารห้องละหมาด

รูปที่ 162 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารห้องพยาบาลและร้านค้า

รูปที่ 163 สภาพภายในทั่วไปบริเวณร้านค้าของอาคารห้องพยาบาลและร้านค้า

รูปที่ 164 สภาพภายนอกทั่วไปของอาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงาน

รูปที่ 165 สภาพภายในทั่วไปของอาคารออกกำลังกายสำหรับพนักงาน

รูปที่ 166 สภาพทั่วไปของศาลาพักผ่อน

รูปที่ 167 สภาพทั่วไปของสนามเทนนิส

รูปที่ 168 สภาพทั่วไปของสนามกีฬาเอนกประสงค์

รูปที่ 169 สภาพทั่วไปของสนามฟุตบอล

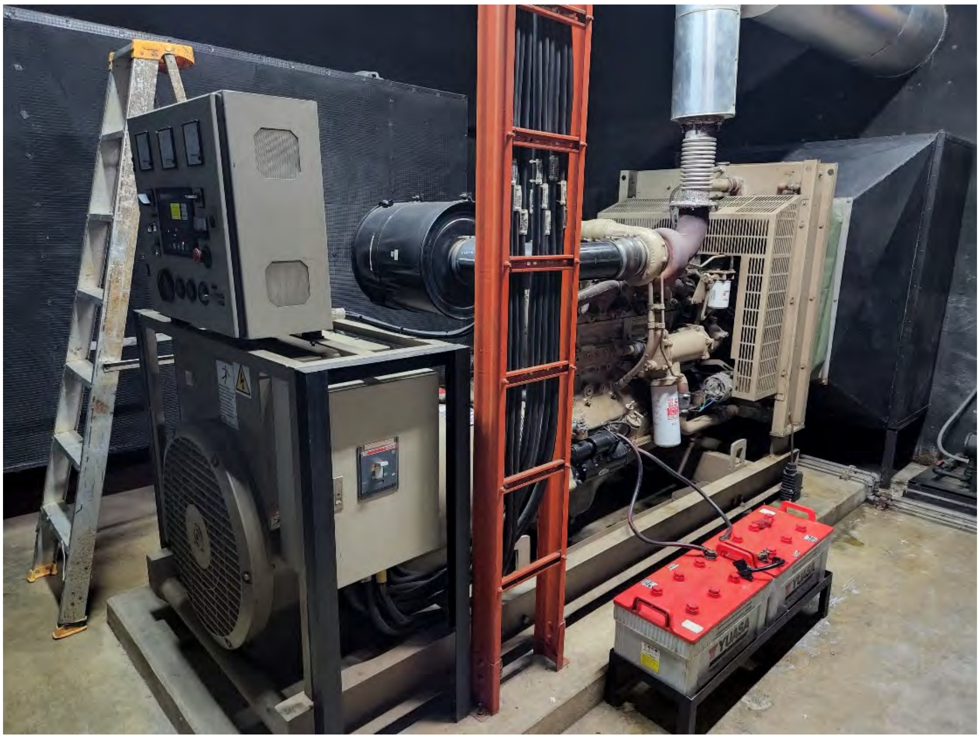
รูปที่ 170 สภาพทั่วไปของโรงเรือนชั่วคราว (โรงเรือนเลี้ยงไก่)

รูปที่ 171 สภาพทั่วไปของโรงเรือนชั่วคราว (โรงเรือนเลี้ยงเป็ด)

รูปที่ 172 สภาพทั่วไปของโรงเรือนชั่วคราว (โรงเรือนเลี้ยงแพะ)

รูปที่ 173 หม้อแปลงกระแสไฟฟ้าตั้งอยู่บริเวณทรัพย์สินแปลงที่ 2

รูปที่ 174 เครื่องจ่ายกระแสไฟฟ้าหลักตั้งอยู่บนทรัพย์สินแปลงที่ 2



รูปที่ 175 เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองตั้งอยู่บริเวณทรัพย์สินแปลงที่ 2

CBRE

OFFICES

Bangkok	46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place 87/2 Wireless Road, Lumpini Sub-district Pathumwan District, Bangkok 10330
Phuket	12/9 Moo 4, Thepkrasattri Road, KohKaew, Sub-district, Muang District, Phuket 83110

COVERAGE

Purpose

IPO and Public Curricular
Acquisition/Disposal
Litigation/Expert Witness
Internal Use
Financial Reporting
Lease Renewal
Mortgage/and Financing

Local Expertise

Land plot
Residential Condominium
Office
Hotel
Industrial Estates/Logistics
Housing Estates
Apartment and Villa
Retail
Mix-use Project
Institutional Investors

CBRE ©2022 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE, Inc. All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE.