

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวรี
ทรัพย์สิน : โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย
ที่ตั้ง : เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย - บ้านท่าเขา
ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว
จังหวัดพังงา

เสนอต่อ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวรี

จัดทำโดย
บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด

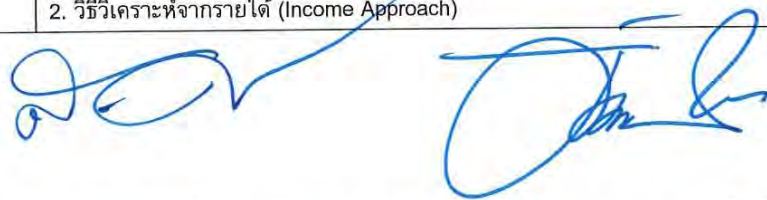
ที่ TAP-M/0677/0467

วันที่ 30 มิถุนายน 2657

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวย์

ตามที่ บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนีไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวย์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
วันที่ประเมิน	30 มิถุนายน 2567
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย เลขที่ 56 หมู่ 5 ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ จำนวน 2 แปลง และ นส 3 ก. จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่รวม 79-3-66.2 ไร่ หรือ 31,966.2 ตารางวา แบ่งที่ดินออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้ กลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 2881 จำนวน 1 แปลง และ น.ส. 3 ก. เลขที่ 1133 จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่รวม 61-0-17.6 ไร่ หรือ 24,417.6 ตารางวา กลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 3120 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 18-3-48.6 ไร่ หรือ 7,548.6 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวย์
รายละเอียดอาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงแรม และอาคารสนับสนุน จำนวน 40 รายการ
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวย์
ตรวจสอบผู้ถือกรรมสิทธิจาก	หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.13)
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	มี (ตามเอกสารแนบ)
ภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียน	ไม่มีภาระการผูกพันการจำนองใดๆ
ข้อกำหนดผังเมือง	ตามประกาศผังเมืองรวมชุมชนเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา พ.ศ.2562 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า กลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) และประเภทชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีเขียว) กลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	ปัจจุบันทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นพาณิชย์กรรม บริษัทฯ เห็นว่าได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1. วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach) 2. วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)



<p>มูลค่าตลาดที่ประเมิน</p>	<p>วิธีที่ 1 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)</p> <p>กลุ่มที่ 1</p> <p>- ไร่ที่ดินไร่ละ 8,400,000.-บาท หรือ ตารางวาละ 21,000.-บาท เนื้อที่รวม 61-0-17.6 ไร่ หรือ 24,417.6 ตารางวา เป็นเงิน 512,769,600.-บาท</p> <p>- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 25 รายการ เป็นเงิน 383,780,000.-บาท</p> <p>รวมมูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 1 เป็นเงิน 896,549,600.-บาท</p> <p>กลุ่มที่ 2</p> <p>- ไร่ที่ดินไร่ละ 4,200,000.-บาท หรือ ตารางวาละ 10,500.-บาท เนื้อที่ 18-3-48.6 ไร่ หรือ 7,548.6 ตารางวา เป็นเงิน 79,260,300.-บาท</p> <p>- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 15 รายการ เป็นเงิน 118,310,000.-บาท</p> <p>รวมมูลค่าทรัพย์สิน กลุ่มที่ 2 เป็นเงิน 197,570,300.-บาท</p> <p>รวมมูลค่าทรัพย์สิน ทั้ง 2 กลุ่ม เป็นเงิน 1,094,119,900.-บาท (หนึ่งพันเก้าสิบล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันเก้าร้อยบาทถ้วน)</p> <p>วิธีที่ 2 วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)</p> <p>รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน 2,272,000,000.-บาท (สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)</p>
<p>หมายเหตุเพิ่มเติม</p>	<p>1.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ เห็นควรสรุปมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด</p> <p>2.) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าครั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลัคซ์ชวรี ได้จัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ซัสเทนเนเบิล ลัคชวรี ออสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 มิถุนายน 2555 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ปัจจุบันได้ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งที่ 4 ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2570) โดยกองทุนรวมได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเป็นค่าเช่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยพิจารณาภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นแล้ว</p> <p>3.) ทรัพย์สินที่จะทำประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็นธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยเป็นการประเมินมูลค่าภายใต้ตั้งสมมติฐาน และการประมาณการตัวแปรต่างๆ ตามข้อมูลที่ปรากฏและรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ซึ่งหากสถานการณ์ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปจากการตั้งสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ก็จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ</p>

บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายกิตติศักดิ์ บุญริน)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทน

ลงชื่อ ผู้สำรวจ
(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807

ลงชื่อ ผู้ประเมินหลัก
(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014

ลงชื่อ ผู้ตรวจ
(นายวิชาญ โพรศรี)

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า
1.1 การมอบหมาย	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	3
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	3
2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย	4
2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม	4
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	5
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์	6
3.3 การสำรวจที่ดิน	6
3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	7
3.5 ระบบสาธารณูปโภค	8
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	
4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	9
4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	12
4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	14
5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
5.1 ข้อกำหนดผังเมือง	54
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	57
5.3 การเวนคืน	57
5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	57
5.5 กฎหมายอื่นๆ (ถ้ามี)	57
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี)	57
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	58
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	58
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี)	59
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	87
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	87
7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	88
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	88
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	89
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	มี
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	มี
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน, แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	มี
จ. ผังรูปต่อโฉนดที่ดิน	มี
ฉ. ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง	มี
ช. ภาพถ่ายทรัพย์สิน	มี
ซ. สำเนาเอกสารสิทธิ์	มี

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวรี่ เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2567 (ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ TAP-M/0677/0467)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อสาธารณะ

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจ เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2567 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2567

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดดังนี้

- ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรมซีกส์เซ็นส์ ยาวน้อย" โดยแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้

กลุ่มที่ 1

- โฉนดที่ดินเลขที่ 2881 จำนวน 1 แปลง และ นส. 3ก.เลขที่ 1133 จำนวน 1 ฉบับ เนื้อที่รวม 61-0-17.6 ไร่ หรือ 24,417.6 ตารางวา

- สิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงแรมสปา และอาคารสนับสนุน) จำนวน 25 รายการ ดังนี้

1. อาคาร Deluxe Pool Villa (แบบ A 1) จำนวน 9 หลัง
2. อาคาร Deluxe Pool Villa (แบบ A 1 & Spa) จำนวน 3 หลัง
3. อาคาร Pool Villa (แบบ A 3) จำนวน 28 หลัง
4. อาคาร Pool Villa แบบ (A 3 Handicap) จำนวน 1 หลัง
5. อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A 4) จำนวน 6 หลัง
6. อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A 4 & Spa) จำนวน 4 หลัง
7. อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A 4 Spa & Living Room) จำนวน 1 หลัง
8. อาคาร The Retreat (แบบ Owner Villa 3) จำนวน 1 หลัง
9. อาคาร Hill Top Reserve (แบบ Owner Villa 1) จำนวน 1 หลัง
10. อาคาร The House จำนวน 1 หลัง

11. อาคาร The View จำนวน 1 หลัง
12. อาคาร Day Room จำนวน 1 หลัง
13. อาคารกลุ่ม สปา จำนวน 20 หลัง
14. อาคาร Front Office 2 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และสระบัว จำนวน 1 หลัง
15. อาคาร Shop และ Storage Office 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
16. อาคาร Main Kitchen จำนวน 1 หลัง
17. อาคาร Chef's Table Fine Dining จำนวน 1 หลัง
18. อาคาร Dining Pavilion จำนวน 8 หลัง
19. อาคาร แม่บ้าน จำนวน 5 หลัง
20. อาคาร ห้องน้ำ จำนวน 2 หลัง
21. อาคาร Generator Room จำนวน 1 หลัง
22. อาคาร Transformer และ MDB จำนวน 1 หลัง
23. อาคารกลุ่ม Water Sport จำนวน 3 หลัง
24. อาคาร Security Office จำนวน 1 หลัง
25. ศาลาเพาะเห็ด จำนวน 2 หลัง

กลุ่มที่ 2

- โฉนดที่ดินเลขที่ 3120 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 18-3-48.6 ไร่ หรือ 7,548.6 ตารางวา
- สิ่งปลูกสร้างเป็น อาคารส่วนสนับสนุน (สำนักงาน และอาคารอื่นๆ) จำนวน 15 รายการ ดังนี้
 26. อาคาร Back of the House จำนวน 1 หลัง
 27. อาคาร GM. House จำนวน 1 หลัง
 28. อาคาร EC. House จำนวน 2 หลัง
 29. อาคาร DA. House จำนวน 2 หลัง
 30. อาคาร DB. House จำนวน 2 หลัง
 31. อาคาร AM. House จำนวน 3 หลัง
 32. อาคาร Staff Canteen จำนวน 1 หลัง
 33. อาคาร ห้องสมุดและคอมพิวเตอร์ จำนวน 1 หลัง
 34. อาคาร Game Room จำนวน 1 หลัง
 35. อาคาร ห้องละหมาด จำนวน 1 หลัง
 36. อาคาร Medical Room และ Host Shop จำนวน 1 หลัง
 37. สนามเทนนิส จำนวน 1 สนาม
 38. ศาลาพักผ่อน จำนวน 4 หลัง
 39. อาคารออกกำลังกาย จำนวน 1 หลัง
 40. สนามกีฬาอเนกประสงค์ จำนวน 1 สนาม

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่เลขที่ 56 หมู่ 5 เกาะยาวน้อย ถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอกะยง จังหวัดพังงา

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

โรงเรียนบ้านริมทะเล	ประมาณ	5.10	กิโลเมตร
โรงพยาบาลเกาะยาวชัยวัฒน์	ประมาณ	5.90	กิโลเมตร
ที่ว่าการอำเภอกะยงน้อย	ประมาณ	6.70	กิโลเมตร
ท่าเรือมาเนาะ	ประมาณ	8.20	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทางเรือโดยสารส่วนตัวของทางโรงแรม เส้นทางเดินทางหลักสู่ทรัพย์สินฯ คือ เรือโดยสารสปีดโบ๊ท รับ-ส่งแขกที่เข้าพักจากท่าเทียบเรืออ่าวปอ แกรนด์ มารีน่า จังหวัดภูเก็ต มายังท่าเทียบเรือส่วนตัวของทางโรงแรม ซึ่งตั้งอยู่ในทรัพย์สินฯ กลุ่มที่ 1 (ฝั่งโรงแรม) ใช้ระยะเวลาประมาณ 45 นาที ซึ่งเรือโดยสารของทางโรงแรมฯ ให้บริการทุกวัน

ทางเรือโดยสารสาธารณะ นอกจากการเดินทางโดยเรือโดยสารของทางโรงแรมแล้ว ยังมีบริการ

เรือโดยสารสาธารณะรับ – ส่ง จากจังหวัดพังงา จังหวัดกระบี่ และจังหวัดภูเก็ต ไปยังเกาะยาวน้อย ดังต่อไปนี้

- จังหวัดพังงา ท่าเรือท่าด่านศุลกากร – เกาะยาวน้อย ท่าเรือสุขาภิบาล
- จังหวัดกระบี่ ท่าเรือท่าเลน – เกาะยาวน้อย ท่าเรือบ้านท่าเขา
- จังหวัดภูเก็ต ท่าเรือบางโรง – เกาะยาวน้อย ท่าเรือมาเนาะ (ท่าเรือโดยสารสาธารณะหลัก)

การเดินทางไปยังทรัพย์สิน : จากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเดินทางมายังท่าเรือบางโรง เพื่อขึ้นเรือโดยสารไปยังท่าเรือมาเนาะ บนเกาะยาวน้อย ถึงบริเวณท่าเรือมาเนาะ แล้วโดยสารรถยนต์วิ่งเข้าสู่ถนนสายท่าเรือ – มาเนาะ และเลี้ยวขวาเข้าสู่ถนนการัลกุล เพื่อต่อไปยังถนนบ้านป่าทราย – บ้านท่าเขา ซึ่งเป็นถนนผ่านหน้าที่ตั้งทรัพย์สินฯ รวมระยะทางทั้งสิ้นประมาณ 8.2 กิโลเมตร สภาพผิวจราจรเป็นถนนคอนกรีต กว้างประมาณ 5 เมตร เขตทาง 6 เมตร (ตามแผนที่สังเขปแนบ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปส่วนใหญ่เป็นสถานที่พักตากอากาศชายทะเล, แหล่งชุมชนอยู่อาศัย และพื้นที่เกษตรกรรม บริเวณใกล้เคียงประกอบไปด้วย สถานที่ราชการ, โรงเรียน, ตลาด, ธนาคาร, มัสยิด, โรงแรม รีสอร์ท เกสต์เฮ้าส์ ท่าเรือ แหล่งท่องเที่ยวริมทะเล เป็นต้น

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดินโดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาส่วนแยกเกาะยาว เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2567 ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 โฉนดที่ดิน ระวาง 4725 III 5896 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา

ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	
1	2881	2	1726	60	0	32.6	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวร์
รวม				60	0	32.6	หรือ 24,032.6 ตารางวา

กลุ่มที่ 1 น.ส. 3ก. ระวางรูปถ่ายอากาศชื่อ กิ่งอำเภอเกาะยาว หมายเลข 4725 III แผ่นที่ 85 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา

ที่	น.ส.3 ก. เลขที่	เล่ม	หน้า	เลขที่ ดิน	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตรว.	
2	1133	12 ก	33	20	0	3	85	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวร์
รวม					0	3	85	หรือ 385 ตารางวา
เนื้อที่รวม กลุ่มที่ 1					61	0	17.6	หรือ 24,417.6 ตารางวา

กลุ่มที่ 2 โฉนดที่ดิน ระวาง 4725 III 5896 ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา

ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
				ไร่	งาน	ตรว.	
3	3120	11	1784	18	3	48.6	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวร์
รวม				18	3	48.6	หรือ 7,548.6 ตารางวา
เนื้อที่รวม กลุ่มที่ 1 + กลุ่มที่ 2				79	3	66.2	หรือ 31,966.2 ตารางวา

- สิทธิตามกฎหมาย : 1. โฉนดที่ดิน เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์
2. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เป็นสิทธิครอบครอง

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน : ไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่าโฉนดที่ดินมีราคาดังต่อไปนี้

- โฉนดที่ดินเลขที่ 2881 ราคาประเมินราชการตารางวาละ 9,400.-บาท
- นส.3ก. เลขที่ 1133 ราคาประเมินราชการตารางวาละ 200.-บาท
(สอบถามจาก สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาส่วนแยกเกาะยาว โทร. 076-597-209)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 3120 ราคาประเมินราชการตารางวาละ 2,450.-บาท

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้ โดยตรวจสอบจาก

- ระวังแผนที่
- ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต
- ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้คือ คุณธงชัย และคุณโทนี่ เกี่ยวข้องกับที่ดินโดยเป็นเจ้าของที่ของทางโรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน
- พิกัดทางภูมิศาสตร์ GPS1 : Lat. 8.120331 Long. 98.624885
GPS2 : Lat. 8.118659 Long. 98.622105

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง กลุ่มที่ 1

ที่ดินที่ประเมินประกอบไปด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน : 1 แปลง และน.ส. 3 ก. จำนวน 1 ฉบับ

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม : 61 ไร่ 0 งาน 17.6 ตารางวา หรือ 24,417.6 ตารางวา

ลักษณะรูปร่างของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : หลายเหลี่ยม

ที่ดินมีด้านที่ติดซอย : 1 ด้าน คือ ทางสาธารณประโยชน์

ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศตะวันตก กว้างประมาณ 328 เมตร

ความลึกเฉลี่ยประมาณ 370 เมตร

อาณาเขตติดต่อ กลุ่มที่ 1

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	140.00 เมตร	ติดที่ดินส่วนบุคคล
ทิศใต้	320.00 เมตร	ติดที่ดินส่วนบุคคล
ทิศตะวันออก	400.00 เมตร	ติดทะเลอันดามัน
ทิศตะวันตก	328.00 เมตร	ติดทางสาธารณประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่เชิงเขา

ระดับผิวดิน : สูงตามระดับเชิงเขา

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เป็น "โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ไฮด์อะเวย์ ยาวน้อย" และบ้านพักพนักงาน

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่ท่วม

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

เนื้อที่ดินและรูปร่าง กลุ่มที่ 2

ที่ดินที่ประเมินประกอบไปด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน : 1 แปลง

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวม : 18 ไร่ 3 งาน 48.6 ตารางวา หรือ 7,548.6 ตารางวา

ลักษณะรูปร่างของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : คล้ายสี่เหลี่ยม

ที่ดินมีด้านที่ติดซอย : 1 ด้าน คือ ทางสาธารณประโยชน์ (ถนนบ้านท่าทราย - บ้านท่าเขา)

ด้านหน้าที่ดินติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศตะวันออก กว้างประมาณ 90 เมตร

ความลึกเฉลี่ยประมาณ 130 เมตร

อาณาเขตติดต่อ กลุ่มที่ 2

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	275.00 เมตร	ติดที่ดินส่วนบุคคล
ทิศใต้	240.00 เมตร	ติดที่ดินส่วนบุคคล
ทิศตะวันออก	90.00 เมตร	ติดถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา (ทางสาธารณประโยชน์)
ทิศตะวันตก	130.00 เมตร	ติดที่ดินส่วนบุคคล

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่ท่วม

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : มี จากการไฟฟ้าภูมิภาคเข้าถึงทรัพย์สิน

ระบบประปา : มี น้ำบ่อ และน้ำบาดาล ภายในทรัพย์สิน

ระบบโทรศัพท์ : มี ระบบโทรศัพท์จากองค์การโทรศัพท์เข้าถึงทรัพย์สิน

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามานที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	บ้าน เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่
กลุ่มที่ 1				
1	56 หมู่ 5	อาคาร Deluxe Pool Villa (แบบ A1) จำนวน 9 หลัง	1,638	2881
2	56 หมู่ 5	อาคาร Deluxe Pool Villa (แบบ A1 & Spa) จำนวน 3 หลัง	624	2881
3	56 หมู่ 5	อาคาร Pool Villa (แบบ A3) จำนวน 28 หลัง	4,312	2881
4	56 หมู่ 5	อาคาร Pool Villa แบบ (A3 Handicap) จำนวน 1 หลัง	154	2881
5	56 หมู่ 5	อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A4) จำนวน 6 หลัง	1,368	2881
6	56 หมู่ 5	อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A4 & Spa) จำนวน 4 หลัง	1,088	2881
7	56 หมู่ 5	อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A4 Spa & Living Room) จำนวน 1 หลัง	322	2881
8	56 หมู่ 5	อาคาร The Retrete (แบบ Owner Villa 3) จำนวน 1 หลัง	800	2881
9	56 หมู่ 5	อาคาร Hill Top Reserve (แบบ Owner Villa 1) จำนวน 1 หลัง	1,472	2881
10	56 หมู่ 5	อาคาร The House จำนวน 1 หลัง	486	2881
11	56 หมู่ 5	อาคาร The View จำนวน 1 หลัง	372	2881
12	56 หมู่ 5	อาคาร Day Room จำนวน 1 หลัง	68	2881
13	56 หมู่ 5	อาคารกลุ่ม สปา จำนวน 20 หลัง	1,191.5	2881
14	56 หมู่ 5	อาคาร Front Office 2 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และสระบัว จำนวน 1 หลัง	862	2881
15	56 หมู่ 5	อาคาร Shop และ Storage Office 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง	100	2881
16	56 หมู่ 5	อาคาร Main Kitchen จำนวน 1 หลัง	508	2881
17	56 หมู่ 5	อาคาร Chef's Table Fine Dining จำนวน 1 หลัง	185	2881
18	56 หมู่ 5	อาคาร Dinning Pavilion จำนวน 8 หลัง	276	2881
19	56 หมู่ 5	อาคาร แม่บ้าน จำนวน 5 หลัง	100	2881
20	56 หมู่ 5	อาคาร ห้องน้ำ จำนวน 2 หลัง	53	2881
21	56 หมู่ 5	อาคาร Generator Room จำนวน 1 หลัง	300	2881
22	56 หมู่ 5	อาคาร Transformer และ MDB จำนวน 1 หลัง	88	2881
23	56 หมู่ 5	อาคารกลุ่ม Water Sport จำนวน 3 หลัง	112	2881
24	56 หมู่ 5	อาคาร Security Office จำนวน 1 หลัง	80	2881
25	56 หมู่ 5	ศาลาเพาะเห็ด จำนวน 1 หลัง	20	2881

ลำดับที่	บ้าน เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ (ตร.ม.)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่
กลุ่มที่ 2				
26	56 หมู่ 5	อาคาร Back of the House จำนวน 1 หลัง	1,400	3120
27	56 หมู่ 5	อาคาร GM. House จำนวน 1 หลัง	105	3120
28	56 หมู่ 5	อาคาร EC. House จำนวน 2 หลัง	632	3120
29	56 หมู่ 5	อาคาร DA. House จำนวน 2 หลัง	524	3120
30	56 หมู่ 5	อาคาร DB. House จำนวน 2 หลัง	810	3120
31	56 หมู่ 5	อาคาร AM. House จำนวน 3 หลัง	1,215	3120
32	56 หมู่ 5	อาคาร Staff Canteen จำนวน 1 หลัง	276	3120
33	56 หมู่ 5	อาคาร ห้องสมุดและคอมพิวเตอร์ จำนวน 1 หลัง	40	3120
34	56 หมู่ 5	อาคาร Game Room จำนวน 1 หลัง	60	3120
35	56 หมู่ 5	อาคาร ห้องละหมาด จำนวน 1 หลัง	43	3120
36	56 หมู่ 5	อาคาร Medical Room และ Host Shop จำนวน 1 หลัง	40	3120
37	56 หมู่ 5	สนามเทนนิส จำนวน 1 สนาม	-	3120
38	56 หมู่ 5	ศาลาพักผ่อน จำนวน 4 หลัง	100	3120
39	56 หมู่ 5	อาคารออกกำลังกาย จำนวน 1 หลัง	40	3120
40	56 หมู่ 5	สนามกีฬาอเนกประสงค์ จำนวน 1 สนาม	L/S	3120
รวมพื้นที่ทั้งหมด			21,864.50	

หมายเหตุ :

1. อาคาร Deluxe Pool Villa (แบบ A1) พื้นที่ใช้สอย 182.00 ตรม./หลัง (รวมพื้นที่สระว่ายน้ำ)
2. อาคาร Deluxe Pool Villa (แบบ A1 & Spa) พื้นที่ใช้สอย 208.00 ตรม./หลัง (รวมพื้นที่สระว่ายน้ำ)
3. อาคาร Pool Villa (แบบ A3) พื้นที่ใช้สอย 154.00 ตรม./หลัง (รวมพื้นที่สระว่ายน้ำ)
4. อาคาร Pool Villa (แบบ A3 Handicap) พื้นที่ใช้สอย 154.00 ตรม./หลัง (รวมพื้นที่สระว่ายน้ำ)
5. อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A4) พื้นที่ใช้สอย 228.00 ตรม./หลัง (รวมพื้นที่สระว่ายน้ำ)
6. อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A4 & Spa) พื้นที่ใช้สอย 272.00 ตรม./หลัง (รวมพื้นที่สระว่ายน้ำ)
7. อาคาร Pool Villa Suite (แบบ A4 Spa & Living Room) พื้นที่ใช้สอย 322.00 ตรม./หลัง (รวมพื้นที่สระว่ายน้ำ)
8. The Retrete (รายการที่ 8) เดิมมีพื้นที่ใช้สอยภายใน 689.00 ตรม. และพื้นที่สระว่ายน้ำ 58.00 ตรม. รวมพื้นที่ใช้สอย 747.00 ตรม./หลัง ปัจจุบันได้มีการต่อเติม/ดัดแปลงการใช้ประโยชน์ของห้องพักนี้ มีพื้นที่ส่วนเพิ่มจากห้องครัวเล็กเป็นพื้นที่ห้องนอนเล็กห้องที่สอง 15.00 ตรม. พื้นที่ระเบียงห้อง Ocean Deluxe Pool Villa 20.00 ตรม. และพื้นที่สระว่ายน้ำใหม่ของห้อง Ocean Deluxe Pool Villa 18.00 ตรม. รวมพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้น 53 ตารางเมตร ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2559 รวมพื้นที่ใช้สอยใหม่ 800.00 ตารางเมตร

9. อาคาร Hill Top Reserve (รายการที่ 9) บริษัท ได้รับแจ้งจากทางผู้บริหารโรงแรมว่ามี การปรับปรุงอาคาร ในช่วงครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2562 โดยมีการปรับปรุงสถาปัตยกรรมใหม่ปรับเปลี่ยนพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และวัสดุต่างๆ ภายในอาคาร รวมไปถึงเปลี่ยนวัสดุปูพื้นบริเวณสระว่ายน้ำและห้องน้ำ ทั้งนี้ยังมีการเปลี่ยน พื้นที่บางส่วนเป็นห้องครัวพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ชุดครัว เปลี่ยนพื้นที่บริเวณรับประทานอาหาร และเพิ่มจำนวน ห้องน้ำ โดยที่ไม่ได้มีการขยายพื้นที่ก่อสร้างจากเดิม ซึ่งการปรับปรุงดังกล่าวเสร็จสิ้นเมื่อประมาณปลายปี พ.ศ. 2562 ด้วยงบประมาณทั้งหมดเป็นเงินประมาณ 27,000,000.-บาท
10. อาคาร The View (รายการที่ 11) ได้มีการต่อเติมการใช้ประโยชน์ทั้งภายในและภายนอกอาคารมีพื้นที่ก่อสร้าง เพิ่มขึ้นจากเดิม 152.00 ตรม. เป็น 372.00 ตรม. คิดเป็นพื้นที่ก่อสร้างเพิ่มขึ้น 220.00 ตรม. โดยเป็นการต่อเติม พื้นที่จากเดิม อาคารชั้นเดียว เป็นอาคาร 2 ชั้น และก่อสร้างสระว่ายน้ำภายในวิลล่า ซึ่งมีการต่อเติมในปี 2561
11. กลุ่มอาคารสปา (รายการที่ 13) ได้มีการสร้างอาคารบำบัดร่างกายและบริหาร จำนวน 1 หลัง (Spa 17) และ อาคารออกกำลังกาย 1 หลัง (Spa 18) ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2559 มีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 303.00 ตรม. และห้องออกกำลังกายเดิม (Spa 3) มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์เป็นอาคารต้อนรับและ ร้านขายของเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2559
12. อาคาร Front Office 2 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และสระบัว (รายการที่ 14) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ได้นำพื้นที่ สระบัว 350.00 ตรม. มารวมอยู่ในการประเมินมูลค่าด้วย
13. อาคาร Main Kitchen (รายการที่ 16) มีการต่อเติมพื้นที่อาคารประมาณ 71.00 ตารางเมตร บริเวณทิศ ตะวันออกเฉียงเหนือของอาคารเดิม ซึ่งมีการต่อเติมในปี 2561 อย่างไรก็ตาม สำเนาใบอนุญาตก่อสร้าง (อ.1) ระบุพื้นที่อาคารส่วนต่อเติมของอาคารดังกล่าวคือ 100 ตรม. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ อ้างอิงพื้นที่ อาคารจากการวัดแบบแปลนอาคาร
14. อาคาร Dinning Pavilion (รายการที่ 18) ศาลา Dinning Pavilion 18.50 จำนวน 1 หลัง มีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 16.00 ตรม. ณ วันสำรวจ ศาลาดังกล่าวได้ปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์เป็นส่วนหนึ่งของงานภูมิสถาปัตย์ ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ จึงไม่ประเมินมูลค่าอาคารหลังนี้
15. อาคาร Security Office (รายการที่ 24) อาคารได้มีการปรับปรุงพื้นที่ทางด้านทิศตะวันตกของอาคาร เพื่อใช้ ประโยชน์เป็นพื้นที่จอดรถรับส่งภายในโรงแรมและรถเช่าสำหรับบริการลูกค้าการปรับปรุงแล้วเสร็จในปี 2558
16. ศาลาเพาะเห็ด (รายการที่ 25) เป็นโครงสร้างไม้ไผ่บนพื้นที่คอนกรีตเดิม ซึ่งได้นับรวมในพื้นที่ก่อสร้างของศาลา เพาะเห็ดหลังที่ 1 แล้ว ดังนั้นพื้นที่ก่อสร้างของศาลาเพาะเห็ดจึงไม่มีการเปลี่ยนแปลง
17. อาคารออกกำลังกาย (รายการที่ 39) ซึ่งสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ.2561 มีพื้นที่อาคารประมาณ 40.00 ตรม.

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ อ.36/2547 ออกให้ ณ วันที่ 10 มิ.ย. 2547, อ.12/2548 ออกให้ ณ วันที่ 25 ก.พ. 2548, อ.02/2549 ออกให้ ณ วันที่ 13 ม.ค. 2549 และ อ.15/2549 ออกให้ ณ วันที่ 7 มิ.ย. 2549 ก่อสร้างอาคาร ชนิดโครงสร้าง ค.ส.ล. และ ชนิดสระน้ำ เพื่อใช้เป็นอาคารสาธารณะ, บริการเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม, ที่อยู่อาศัย (โรงแรม), บ้านพักอาศัย และห้องน้ำบ้านพักอาศัย, สำนักงานและอาคารบริการ
- มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ อ.22/2550 ออกให้ ณ วันที่ 28 มิ.ย. 2550, อ.31/2550 (ออกให้ ณ วันที่ 24 ส.ค. 2550), และ อ.02/2551 ออกให้ ณ วันที่ 18 ม.ค. 2551 ก่อสร้างอาคาร ชนิดโครงสร้าง ค.ส.ล. และไม้ เพื่อใช้เป็นอาคารบริการ, ห้องพัก เพื่อประกอบธุรกิจ โรงแรม, บ้านพักอาศัย, สำนักงานและอาคารบริการ, อาคารบริการ (สปา)
- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ อ.32/2558 ออกให้ ณ วันที่ 16 มิ.ย. 2558 ก่อสร้างอาคาร ชนิดโครงสร้างไม้ 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารพิตเนส และ โยคะ (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 39)
- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ อ.14/2561 ออกให้ ณ วันที่ 16 พ.ค. 2561 ก่อสร้างอาคาร ชนิดโครง ค.ส.ล. และไม้ 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม (ห้องพัก) (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 11)
- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร เลขที่ อ.33/2561 ออกให้ ณ วันที่ 21 ส.ค. 2561 ก่อสร้างอาคาร ชนิดโครงสร้าง ค.ส.ล.ชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม (ห้องครัว) (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 16)
- อาคารอื่นๆ ไม่สามารถตรวจสอบได้ เนื่องจาก ทางผู้ว่าจ้างไม่สามารถนำเอกสารมาแสดงได้ กรณีนี้ บริษัทจะประเมินโดยมีสมมติฐานว่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้น กรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ และสามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคารและมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้างเป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจาก.....

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในอาคาร รายการสิ่งปลูกสร้างที่ 1, 3, 5, 6, 9, 11 และ 13 - 25 ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และรายการสิ่งปลูกสร้างที่ 26, 28 - 35 และ 37 - 40 ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2
- ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกอาคารแต่ไม่ได้สำรวจภายในอาคาร รายการสิ่งปลูกสร้างที่ 2, 4, 7, 8, 10, 12 ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 เนื่องจากมีผู้พักอาศัยอยู่ และรายการสิ่งปลูกสร้างที่ 27 และ 36 ของทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 เนื่องจากอาคารปิดล็อก
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน
- จากการสำรวจสภาพอาคารสิ่งก่อสร้าง พบในเบื้องต้นว่า.....และผู้ประเมินจึงมีความเห็นควรมีการทำการตรวจสอบเพิ่มเติม เกี่ยวกับ.....โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการทำงานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ฉ และ ช ตามลำดับ

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

กลุ่มที่ 1 ส่วนโรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย และอาคารสนับสนุนอื่น ๆ

รายการที่ 1 : อาคารแบบ Deluxe Pool Villa (แบบ A1) จำนวน 9 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคารไม้เนื้อแข็งชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 11.00 x 15.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	1,638.00 ตารางเมตร (182.00 ตารางเมตร/หลัง) ดังนี้ : พื้นที่ส่วนอาคาร 1,458 ตารางเมตร (162 ตารางเมตร/หลัง) : พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 180 ตารางเมตร (20 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	:	ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ศาลาพักผ่อน, สระว่ายน้ำ
รูปแบบอาคาร	:	ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	:	17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	โครงไม้ / ใบบจากสาครุกรูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	โชว์โครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	:	ไม้เต็งลาว ติดตามนอนชั้นเกลือด บังไปด้านเดียว
ประตู	:	กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ้ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 2 : อาคารแบบ Deluxe Pool Villa (แบบ A1 & Spa) จำนวน 3 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็งชั้นเดียว มีชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 11.00 x 15.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 624.00 ตารางเมตร (208.00 ตารางเมตร/หลัง) ดังนี้ : พื้นที่ส่วนอาคาร 564 ตารางเมตร (188 ตารางเมตร/หลัง) : พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 60 ตารางเมตร (20 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้นใต้ดิน	: ห้องนวด, ห้องเครื่องปั้มน้ำ : ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ศาลาพักผ่อน, สระว่ายน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุุมหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครุกรุพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: โชว์โครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ้อนเกล็ด บังไปด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ้ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 3 : อาคาร Pool Villa (แบบ A3) จำนวน 28 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็งชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 8.50 x 23.50 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 4,312.00 ตารางเมตร (154.00 ตารางเมตร/หลัง) ดังนี้ : พื้นที่ส่วนอาคาร 3,752 ตารางเมตร (134 ตารางเมตร/หลัง) : พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 560 ตารางเมตร (20 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ศาลาพักผ่อน, สระว่ายน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครุกรุปรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไซวีโครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ่อนเกล็ด บังใบด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BIANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ้ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 4 : อาคาร Pool Villa (แบบ A3 Handicap) จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็งชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 8.50 x 24.50 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 154.00 ตารางเมตร/หลัง ดังนี้
	: พื้นที่ส่วนอาคาร 134.00 ตารางเมตร/หลัง
	: พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 20.00 ตารางเมตร/หลัง
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ศาลาพักผ่อน, สระว่ายน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครูกรูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไซวีโครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ่อนเกล็ด บังไปด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BIANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ่ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 5 : อาคาร Pool Villa Suit (แบบ A4) จำนวน 6 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็งชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 14.50 x 22.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 1,368.00 ตารางเมตร (228.00 ตารางเมตร/หลัง) ดังนี้ : พื้นที่ส่วนอาคาร 1,248 ตารางเมตร (208 ตารางเมตร/หลัง) : พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 120 ตารางเมตร (20 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ศาลาพักผ่อน, สระว่ายน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มตอกกรวดเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: โครงไม้/ใบจากสาครุกรูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไซวีโครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ้อนเกล็ด บังใบด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BIANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ่ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 6 : อาคาร Pool Villa Suit (แบบ A4 & Spa) จำนวน 4 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็งชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 14.50 x 29.50 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 1,088.00 ตารางเมตร (272.00 ตารางเมตร/หลัง) ดังนี้ : พื้นที่ส่วนอาคาร 1,008 ตารางเมตร (252 ตารางเมตร/หลัง) : พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 80 ตารางเมตร (20 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ศาลาพักผ่อน, สระว่ายน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาตุกรูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: โชว์โครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ้อนเกล็ด บังไปด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BIANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ้ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 7 : อาคาร Pool Villa Suit (แบบ A4 Spa & Living Room) จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 19.00 x 22.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 322.00 ตารางเมตร ดังนี้
	: พื้นที่ส่วนอาคาร 302.00 ตารางเมตร
	: พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 20.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1	: ห้องพัก, ห้องน้ำ, เตรียมอาหาร, ศาลานวด, สระว่ายน้ำ
ชั้น 2	: ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครบูรพรายกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไซวีโครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ่อนเกล็ด บังใบด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และ ไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BIANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ่ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 8 : อาคาร The Retreat (แบบ Owner Villa 3) จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 16.50 x 28.75 เมตร และ 6.75 x 13.50 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 800.00 ตารางเมตร ดังนี้
	: พื้นที่ส่วนอาคาร 689.00 ตารางเมตร + พื้นที่ส่วนอาคารต่อเติม 35.00 ตารางเมตร รวมเป็น 724.00 ตารางเมตร
	: พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 58.00 ตารางเมตร + พื้นที่สระว่ายน้ำส่วนต่อเติม 18.00 ตารางเมตร รวมพื้นที่ 76.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1	: ห้องพัก, ห้องนั่งเล่น, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ศาลาพักผ่อน, ศาลานวดตัว, ห้องครัว, สระว่ายน้ำ
ชั้น 2	: ห้องรับแขก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครุกรุปรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไซวโครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ้อนเกล็ด บังใบด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BIANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ้ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 9 : อาคาร Hill Top Reserve (แบบ Owner Villa 1) จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	อาคารไม้เนื้อแข็ง 2 ชั้น และชั้นใต้ดิน
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 14.00 x 30.00 เมตร และ 14.70 x 19.70 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	1,472.00 ตารางเมตร ดังนี้
	:	พื้นที่ส่วนอาคาร 1,226.00 ตารางเมตร
	:	พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 246.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้นใต้ดิน	:	ห้องเก็บของ, ห้องเครื่องปั๊มสระน้ำ, ถังเก็บน้ำ
ชั้น 1	:	ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องเก็บของ, ห้องครัว, ห้องเก็บไวน์, ห้องนวด, ทางเดิน, สระว่ายน้ำ
ชั้น 2	:	โถงทางเดิน, ห้องรับแขก, ส่วนนั่งพักผ่อน, ห้องออกกำลังกาย, ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ,
รูปแบบอาคาร	:	ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	:	17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	:	โครงไม้ /ใบจากสาครุกรุปรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	:	โชว์โครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง พื้น คสล.ขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	:	ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ้อนเกล็ด บังใบด้านเดียว
ประตู	:	กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	:	กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BIANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ้ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารพักผ่อน - ทำกิจกรรม และร้านอาหาร

รายการที่ 10	: อาคาร The House จำนวน 1 หลัง
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 10.00 x 14.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 486 ตารางเมตร (243 ตารางเมตร/หลัง) ดังนี้
	: พื้นที่ส่วนอาคาร 446 ตารางเมตร (223 ตารางเมตร/หลัง)
	: พื้นที่ส่วนสระว่ายน้ำ 40 ตารางเมตร (20 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1	: ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ห้องแต่งตัว, ศาลาพักผ่อน, สระว่ายน้ำ
	ชั้น 2 : ห้องรับแขก, ระเบียง
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: โครงไม้ / ใบบางสาครุกรูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: โข่วโครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนชั้นกึ่งติด บังใบด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น, พื้น DOLLO BIANCO วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, ห้องอาบน้ำ, ที่อาบน้ำกลางแจ้ง, อ่างล้างหน้า, อ่างอาบน้ำ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารบ้านพัก

รายการที่ 11 : อาคาร The View สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 11.50 x 21.35 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 372 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องพัก, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ, ศาลาพักผ่อน
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มตอกกรวดเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครุกรูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไซวีโครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ตัดตามนอนซ้อนเกล็ด บังใบด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งลาว ตีเข้าลิ้น วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 12 : อาคาร Day Room จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็งชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 9.35 x 12.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 68 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องพัก
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครุกรูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไซวีโครงสร้างหลังคา
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ้อนเกล็ด บังใบด้านเดียว
ประตู	: กระจกกรอบไม้ และไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นไม้เต็งเข้าลิ้นขัดผิวไม้ลบเหลี่ยม วัสดุผิวผนังไม้เต็ง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารบ้านพัก

รายการที่ 13	: อาคารกลุ่มสปา จำนวน 20 หลัง
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง
พื้นที่รวมทั้งหมดประมาณ	: 1,191.50 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: แบ่งเป็นอาคารแยกย่อย ดังนี้
	: อาคารเครื่องตีผม (Spa 1) จำนวน 1 หลัง (44.00 ตารางเมตร)
	: อาคารต้อนรับ (Spa 2) จำนวน 1 หลัง (26.50 ตารางเมตร)
	: อาคารต้อนรับและร้านขายของ (Spa 3) จำนวน 1 หลัง (16.50 ตารางเมตร)
	: อาคารสำนักงาน (Spa 4) จำนวน 1 หลัง (26.50 ตารางเมตร)
	: อาคารให้คำแนะนำ (Spa 5) จำนวน 1 หลัง (25.00 ตารางเมตร)
	: อาคารทำเล็บ (Spa 6) จำนวน 1 หลัง (16.00 ตารางเมตร)
	: อาคารบำบัดร่างกาย (Spa 7, 8) จำนวน 2 หลัง (รวม 330.25 ตารางเมตร)
	: อาคารอบไอน้ำ (Spa 9) จำนวน 1 หลัง (55.00 ตารางเมตร)
	: ศาลาบำบัดร่างกาย (Spa 10, 11, 16) จำนวน 5 หลัง (รวม 141.25 ตารางเมตร)
	: อาคารฝึกโยคะ (Spa 12) จำนวน 1 หลัง (32.50 ตารางเมตร)
	: อาคารออกกำลังกาย (Spa 13) จำนวน 1 หลัง (61.00 ตารางเมตร)
	: อาคารแม่บ้าน (Spa 15) จำนวน 1 หลัง (15.00 ตารางเมตร)
	: ศาลาพักผ่อน (Spa 17) จำนวน 1 หลัง 38.50 ตารางเมตร
	: อาคารฟิตเนส 2 ชั้น (Spa 18) จำนวน 1 หลัง 303.00 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดีมาก
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี (อาคาร Spa 1 – 16)
อายุอาคารประมาณ	: 9 ปี (อาคาร Spa 17 – 18)
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: โครงไม้/ใบจากเสาครุฑพวยกันความร้อน และหลังคา Polycarbonate ปิดทับด้วยไม้ไผ่
ฝ้าเพดาน	: ไซวีโครงสร้างหลังคา, ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี

- พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็กผสมน้ำยากันซึมทำผิว DOLLO BANCO, พื้นไม้
, คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน, กระเบื้องเคลือบ
- ผนังและวัสดุผิว : ไม้ฝาसान, ไม้ ตีตามแนวอนซอนเกล็ด บังใบด้านเดียว, ผนังไม้ฝา
อบน้ำยา, ก่ออิฐฉาบปูนหยาบทาสี, ก่ออิฐฉาบปูนเรียบกรุกระเบื้อง
- ประตู : ไม้เนื้อแข็ง
- หน้าต่าง : ไม้เนื้อแข็ง
- ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : วัสดุผิวพื้นไม้เต็งเข้าลิ้นขัดผิวไม้ลบเสี้ยนไม้
วัสดุผิวผนังไม้เต็ง
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า
- การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : สป่า

รายการที่ 14 : อาคาร Front Office 2 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และสระบัว จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

- ลักษณะอาคาร : อาคารไม้เนื้อแข็ง
- ขนาดอาคาร : ประมาณ 15.00 x 30.00 เมตร
- พื้นที่รวมประมาณ : 862 ตารางเมตร ดังนี้
 - : พื้นที่ภายในอาคาร 512 ตารางเมตร
 - : พื้นที่สระบัว 350 ตารางเมตร
- การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้นใต้ดิน : ห้องระบบคอมพิวเตอร์, ห้องทำงานไอที, เก็บของ
- ชั้น 1 : สำนักงาน, ห้องประชาสัมพันธ์, ห้องสมุด, ห้องออกกำลังกาย, ห้องเล่นเกม, มุมพักผ่อน, ห้องเก็บไวท์, ห้องน้ำ, ศาลาเครื่องดื่ม, ส่วนรับรอง
- ชั้น 2 : โถงทางเดิน, ห้องประชุม, ระเบียง
- รูปแบบอาคาร : ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
- คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
- อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
- สภาพอาคาร : ปานกลาง
- การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

- โครงสร้างอาคาร : โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : โครงไม้ / ใบบจากสาครุฑพรอย์กันความร้อน
- ฝ้าเพดาน : หวายสานกรูบนไม้อัด, ไม้ตีฝ้า (โซวีโครงสร้าง), ไม้, ยิปซัมบอร์ด โครงเคร่า ที-บาร์
- พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้นและตีเว้นร่อง, กระเบื้องเคลือบ
- ผนังและวัสดุผิว : ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ่อนเกล็ด บังใบด้านเดียว, กระจก
- ประตู : กระจกกรอบไม้ และไม้
- หน้าต่าง : กระจกกรอบไม้
- ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : วัสดุผิวพื้น กระเบื้องเคลือบ
วัสดุผิวผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารสำนักงาน และบาร์

รายการที่ 15 : อาคาร Shop และ Storage Office 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : อาคารไม้เนื้อแข็ง 2 ชั้น
ขนาดอาคาร : ประมาณ 5.00 x 8.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ : 100 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1-2 : ขายสินค้าที่ระลึก
รูปแบบอาคาร : ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
สภาพอาคาร : ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา : โครงไม้ / ใบบจากสาครูกรุฟรอย์กันความร้อน
ฝ้าเพดาน : ไม้ตีฝ้า (โชว์โครงสร้าง)
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : ไม้เต็งลาวตีเข้าลิ้น
ผนังและวัสดุผิว : ไม้เต็งลาว ติดตามนอนซ่อนเกล็ด บังไปด้านเดียว, กระจก
ประตู : กระจกกรอบไม้
หน้าต่าง : กระจกกรอบไม้
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารร้านขายของที่ระลึก

รายการที่ 16 : อาคาร Main Kitchen จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 23.00 x 28.20 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 508 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: บริเวณทำครัว, ห้องแช่ของ, ห้องเก็บของ, ทางเดิน, ห้องเก็บถังแก๊ส, ห้องน้ำ, ห้องเครื่อง
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษา

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างและวัสดุผนังหลังคา	: โครงไม้ /กระเบื้องลอนคู่ปูทับด้วยใบจากสาครูปรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไม้ตีฝ้า (โชว์โครงสร้าง), หวายสานกรุบนไม้อัด, ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี, ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี บนโครงเคร่า ที-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: กระเบื้องเคลือบ, ไม้เต็งลาวตีเว้นร่อง, หินขัด
ผนังและวัสดุผิว	: ก่อคอนกรีตบล็อกฉาบปูนหยาบทาสี, ก่อคอนกรีตบล็อกกรุกระเบื้องเซรามิค สูงจากพื้นถึงเพดาน
ประตู	: กระจกกรอบไม้, ไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้น+ผนัง กระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารห้องอาหาร

รายการที่ 18 : อาคาร Dining Pavilion จำนวน 8 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

- ลักษณะอาคาร : อาคารไม้เนื้อแข็ง
- ขนาดอาคาร : Dining Pavilion 1 ขนาดประมาณ 8.00 x 16.00 เมตร
จำนวน 1 หลัง (128 ตารางเมตร)
Dining Pavilion 2 ขนาดประมาณ 7.50 x 9.00 เมตร
จำนวน 1 หลัง (68 ตารางเมตร)
Dining Pavilion 3 ขนาดประมาณ 4.00 x 7.00 เมตร
จำนวน 1 หลัง (28 ตารางเมตร)
Dining Pavilion 4 ขนาดประมาณ 3.00 x 3.00 เมตร
จำนวน 4 หลัง (9 ตารางเมตร/หลัง)
Dining Pavilion 5 ขนาดประมาณ 4.00 x 4.00 เมตร
จำนวน 1 หลัง (16 ตารางเมตร/หลัง)

- พื้นที่รวมประมาณ : 276 ตารางเมตร
- การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ศาลารับประทานอาหาร
- รูปแบบอาคาร : ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
- คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดีมาก
- อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
- สภาพอาคาร : ปานกลาง
- การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

- โครงสร้างอาคาร : โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงหลังคาและวัสดุคลุมหลังคา : โครงไม้ / ใบจากสาครุกรูพรอยกันความร้อน
- ฝ้าเพดาน : ไม้ตีฝ้า (โชว์โครงสร้าง)
- พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : ไม้เต็งลาวเข้าลิ้น และตีเว้นร่อง
- ผนังและวัสดุปูผิว : ไม้เต็งลาว ตีตามนอนซ้อนเกล็ด บังใบด้านเดียว

- การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ศาลารับประทานอาหาร

รายการที่ 19 : อาคารแม่บ้าน จำนวน 5 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง
พื้นที่รวมประมาณ	: 100 ตารางเมตร (20 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องเก็บอุปกรณ์แม่บ้าน, ห้องน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครูพรอย์กันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คสล.ขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสีกรุไม้ไผ่ด้านนอก
ประตู	: ไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้น กระเบื้องเคลือบ วัสดุผิวผนัง กระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารห้องเก็บอุปกรณ์แม่บ้าน

รายการที่ 20 : อาคารห้องน้ำ จำนวน 2 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 4.50 x 10.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 53 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องน้ำชาย-หญิง
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบจากสาคร
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้นไม้ คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
ประตู	: ประตูไม้
หน้าต่าง	: บานเกล็ดติดตาย
สุขภัณฑ์	: สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะชาย

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารห้องน้ำ

รายการที่ 21 : อาคาร Generator จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 12.00 x 25.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 300 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องเครื่องปั่นไฟฟ้า, ห้องเครื่องทำน้ำใช้, ห้องเก็บของ
รูปแบบอาคาร	: ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงเหล็ก /กระเบื้องลอนคู่ปูทับด้วยใบจากสาकु
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่บาร์ (ในส่วนสำนักงานข้าง)
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก ชัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
ประตู	: ไม้เนื้อแข็ง
หน้าต่าง	: บานเกล็ดติดตาย

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารห้องเครื่องปั่นไฟ

รายการที่ 22 : อาคาร Transformer และ MDB จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่รวมประมาณ	: 88 ตารางเมตร/หลัง
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องหม้อแปลงไฟฟ้า
รูปแบบอาคาร	: ทวีไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: ตาดฟ้า คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ประตู	: ไม้เนื้อแข็ง

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารหม้อแปลงไฟฟ้า

รายการที่ 23 : อาคารกลุ่ม Water Sport จำนวน 3 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็งเปิดโล่ง
ขนาดอาคาร	: อาคารบาร์เครื่องดื่ม ขนาด 5.00 x 16.00 เมตร จำนวน 1 หลัง : อาคารเก็บอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ ขนาด 4.00 x 4.00 เมตร จำนวน 1 หลัง : ศาลาพักผ่อน ขนาด 4.00 x 4.00 เมตร จำนวน 1 หลัง
พื้นที่รวมประมาณ	: 112 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: Water Sport และห้องน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไม้ตีฝ้า (โชว์โครงสร้าง)
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้ไผ่ ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ
ประตู	: ไม้เนื้อแข็ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้น คอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ วัสดุผิวผนัง ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคาร Water Sport

รายการที่ 24 : อาคาร Security Office จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 8.00 x 11.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 80.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: โถงโล่ง, ห้องยาม, ห้องน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้ ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครูพร้อยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไม้ตีฝ้า (โชว์โครงสร้าง)
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้ไผ่
ประตู	: ประตูไม้

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารห้องเก็บเครื่องมือ

รายการที่ 25 : ศาลาเพาะเห็ด จำนวน 2 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง
ขนาดอาคาร	: ศาลาเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 เมตร + อาคารขนาด 2 x 3 เมตร (ศาลาพักผ่อน 1) จำนวน 1 หลัง เนื้อที่รวม 20 ตารางเมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 20.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ศาลานั่งเล่น, เกือบของ
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี และ 6 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้ ฐานรากลงเข็มคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครูปร้อยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไม้ตีฝ้า (โชว์โครงสร้าง)
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้ไผ่
ประตู	: ไม้ไผ่
หน้าต่าง	: บานเปิดกระจกลูกฟักไม้

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ศาลาพักผ่อน, เกือบของ และเพาะเห็ด

กลุ่มที่ 2 อาคารส่วนสนับสนุน (สำนักงานและอาคารอื่น ๆ)

รายการที่ 26 : อาคาร Back of the House 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 29.00 x 54.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	1,400.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1	:	ห้องโถง, ห้องซักกรีด, ห้องเก็บของ, ห้องเบิกเครื่องแบบพนักงาน, ห้องเก็บผ้า, สำนักงานแม่บ้าน, สำนักงานจัดซื้อ, ห้องเก็บแช่จัดเตรียมอาหาร ผัก ผลไม้ และเครื่องต้ม, ห้องเก็บสารเคมี, บริเวณขึ้นของ และระเบียง
ชั้น 2	:	สำนักงานทั่วไป, ห้องอบรม, ห้องเก็บของ, ห้องออกกำลังกาย, ลีคเกอร์ชาย-หญิง, ห้องน้ำชาย-หญิง, โถงบันได, ระเบียง, ห้องวิศวกร, ห้องปฏิบัติงานไม้, ห้องเก็บเครื่องมือ, ห้องน้ำห้อง MDB, ห้อง Generator และที่จอดรถ
รูปแบบอาคาร	:	ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ดี
อายุอาคารประมาณ	:	17 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ปานกลาง

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	โครงเหล็ก / กระเบื้องลอนคู่ปูทับด้วยจากเสา
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน, กระเบื้องเคลือบ, พรม , ทรายล้าง
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	:	บานเปิดไม้เนื้อแข็ง, บานพี.วี.ซี
หน้าต่าง	:	บานเปิดกระจกกรอบไม้, บานเกล็ดกระจก
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวพื้น ปูกระเบื้องเคลือบ วัสดุผิวผนัง ปูกระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า, โถปัสสาวะ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารสำนักงาน

รายการที่ 27 : อาคาร GM. House จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 8.60 x 14.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 105.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ห้องโถง, ห้องนอน, ห้องน้ำ, ห้องอาบน้ำ ห้องเก็บของ และระเบียง
รูปแบบอาคาร	: ทวีไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก / กระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: ไม้เข้าลิ้น พรหม คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบบานไม้ บานเปิดไม้
หน้าต่าง	: บานเปิดกระจกกรอบบานไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้น ปูกระเบื้องเคลือบ วัสดุผิวผนัง กระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารพักอาศัยพนักงาน

รายการที่ 29 : อาคาร DA. House จำนวน 2 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร : ประมาณ 11.20 x 13.40 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ : 524.00 ตารางเมตร (262 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1 : ห้องพัก, ห้องน้ำ และห้องควบคุมไฟฟ้า
ชั้น 2 : ห้องพัก, ห้องน้ำ และระเบียง
รูปแบบอาคาร : ทวีไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
สภาพอาคาร : ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : โครงเหล็ก / กระจับปี่ลอนคู่
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ประตู : บานเปิดไม้เนื้อแข็ง, บานพี.วี.ซี. และ
บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง : กระจกบานเกล็ด
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : วัสดุผิวพื้น+ผนัง กระจับปี่เคลือบ
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก และอ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารพักอาศัยพนักงาน

รายการที่ 30 : อาคาร DB. House จำนวน 2 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร : ประมาณ 7.00 x 28.030 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ : 810.00 ตารางเมตร (405 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1 : ห้องพัก, ห้องน้ำ และห้องควบคุมไฟฟ้า
ชั้น 2 : ห้องพัก, ห้องน้ำ และระเบียง
รูปแบบอาคาร : ทาวน์โฮม
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
สภาพอาคาร : ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุหลังคา : โครงเหล็ก / กระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ประตู : บานเปิดไม้เนื้อแข็ง และบานพี.วี.ซี
หน้าต่าง : กระจกบานเกล็ด
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : วัสดุผิวพื้น กระเบื้องเคลือบ
วัสดุผิวผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก และอ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารพักอาศัยพนักงาน

รายการที่ 31 : อาคาร AM. House จำนวน 3 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร : ประมาณ 7.00 x 28.030 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ : 1,215.00 ตารางเมตร (405 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1 : ห้องพัก, ห้องน้ำ และห้องควบคุมไฟฟ้า
ชั้น 2 : ห้องพัก, ห้องน้ำ และระเบียง
รูปแบบอาคาร : ทวีไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
สภาพอาคาร : ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา : โครงเหล็ก / กระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี
ประตู : บานเปิดไม้เนื้อแข็ง และบานพี.วี.ซี
หน้าต่าง : กระจกบานเกร็ด
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : วัสดุผิวพื้น+ผนัง กระเบื้องเคลือบ
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก และอ่างล้างหน้า

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารพักอาศัยพนักงาน

รายการที่ 32	: อาคาร Staff Canteen จำนวน 1 หลัง
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 18.00 x 30.70 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 276.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1	: โรงอาหารพนักงาน, ห้องครัว, ห้องน้ำ, ห้องเก็บของ, ห้องควบคุมไฟฟ้า และห้องปั้มน้ำ
รูปแบบอาคาร	: ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงเหล็ก /กระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่-บาร์ และบางส่วนเปิดโล่ง
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม และบานพี.วี.ซี
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้น+ผนัง ปูกระเบื้อง สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า และโถปัสสาวะชาย
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารโรงอาหารพนักงาน

รายการที่ 33 : อาคารห้องสมุดและคอมพิวเตอร์ จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร : ประมาณ 5.00 x 8.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ : 40.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ห้องเอนกประสงค์ และห้องคอมพิวเตอร์
รูปแบบอาคาร : ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
สภาพอาคาร : ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา : โครงเหล็ก / กระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู : บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง : บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารห้องสมุดและตั้งคอมพิวเตอร์พนักงาน

รายการที่ 34 : อาคาร Game Room จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร : ประมาณ 5.00 x 12.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ : 60.00 ตารางเมตร/หลัง
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ห้อง Game Room
รูปแบบอาคาร : ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
สภาพอาคาร : ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา : โครงเหล็ก / กระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี สูงจากพื้นประมาณ 1.20 เมตร

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคาร Game Room พนักงาน

รายการที่ 35 : อาคารห้องละหมาด จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร : ประมาณ 5.00 x 9.50 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ : 43.00 ตารางเมตร/หลัง
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1 : ห้องละหมาด
รูปแบบอาคาร : ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ดี
อายุอาคารประมาณ : 17 ปี
สภาพอาคาร : ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา : มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคาและวัสดุหลังคา : โครงเหล็ก / กระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน : ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : กระเบื้องเคลือบ
ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู : บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง : บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : อาคารห้องละหมาดพนักงาน

รายการที่ 36	: อาคาร Medical Room และ Host Shop จำนวน 1 หลัง
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 5.00 x 8.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 40.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้น 1	: ห้อง Medical Room และ Host Shop
รูปแบบอาคาร	: ทั่วไป
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ดี
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงเหล็ก / กระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดมัน
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคาร Medical Room และ Host Shop พนักงาน

รายการที่ 37 : สนามเทนนิส จำนวน 1 สนาม

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะโครงสร้าง	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐาน
อายุประมาณ	: 17 ปี
สภาพ	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : สนามเทนนิส

รายการที่ 38 : ศาลาพักผ่อน จำนวน 4 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: อาคารไม้เนื้อแข็ง
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 5.00 x 5.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 100.00 ตารางเมตร (25 ตารางเมตร/หลัง)
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ศาลานั่งเล่น
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 17 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงไม้เต็ง ฐานรากลงเข็มเทคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุมุงหลังคา	: โครงไม้ / ใบบจากสาครูปรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ไม้ตีฝ้า (โชว์โครงสร้าง)
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็กขัดหยาบ

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ศาลาพักผ่อน

รายการที่ 39 : อาคารออกกำลังกาย จำนวน 1 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
พื้นที่รวมประมาณ	: 40.00 ตารางเมตร
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ศาลาพักผ่อน
รูปแบบอาคาร	: ออกแบบเฉพาะให้กลมกลืนกับธรรมชาติ
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 6 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: โครงเหล็ก / ใบบจากสาครูพรอยกันความร้อน
ฝ้าเพดาน	: ฝ้าที-บาร์
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: กระเบื้องเคลือบ
ประตู	: ประตูบานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานเลื่อนกระจกกรอบอลูมิเนียม

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : ห้องออกกำลังกายพนักงาน

รายการที่ 40 : สนามกีฬาอเนกประสงค์ จำนวน 1 สนาม

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะโครงสร้าง	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐาน
อายุประมาณ	: 9 ปี
สภาพ	: ดี
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการดูแลรักษาอย่างดี

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน : สนามกีฬาอเนกประสงค์

Infrastructure

- Sewage Drainage
Complete With Sewage Water Pipe, Waste Water Treatment Unit and Other Accessories
- Water System Complete With Water System Pipe, Valve, Tank, Pump and Other accessories
- Water Treatment System
- Soil Waste and Vent System Supply and Install PVC. Pipe, Class 8.5 With and Including All Fittings Hangers and Accessories
- Fire Protection System Complete With Pipe, Painting, Valve, Fire Fighting Equipment and Other Accessories
- Fire Alarm System Complete With Fire Alarm Control Panel (FACP.), Fire Alarm Equipment, Conduit, Cable and Other Accessories
- Telephone System Complete With PABX. Panel, Cable and Other Accessories
- Equipment for Villas
- Equipment for Main Facilities
- Equipment for Spa
- Bed Lien and Towers set
- Equipment for Kitchens
- Equipment for Restaurants
- Equipment for Office
- Equipment for Canteen
- Equipment for Laundry
- MATV. System (TV, IT, CCTV, DVD and Stereo System) Complete With Gain Booster, Cable and Other Accessories
- Under Ground Water System Complete With Valve, Row Pump and Other Accessories
- Air Condition System
- Road Way and Storm Water Drainage
- Timber on concrete frame (Approximately 2,000 Sq. meters)
- Strom Drainage Complete With concrete Ditch and Concrete Pipe, Manhole, Drop Inlet and Other Accessories
- Waste Water System and Reed Bed
- Irrigation System Complete With Pumping, Tank, Valve and Other Accessories
- Landscaping
- Generator & Transformer Generator – 800 KW, 1,000 KVA, -400/230 VI, 1,500 rpm.
Transformer – 1,500 KVA, 336KV, -400/230 VI.
- Water Heater

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมชุมชนเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา พ.ศ.2562 พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

กลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) และประเภทชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีเขียว)

กลุ่มที่ 2 ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)

ที่ดินประเภทอนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการสงวนและคุ้มครองดูแลรักษาหรือบำรุงป่าไม้ สัตว์ป่า ต้นน้ำ ลำธาร และทรัพยากรธรรมชาติอื่น ๆ ตามมติคณะรัฐมนตรีและกฎหมายเกี่ยวกับการป่าไม้ การสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเท่านั้น ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม การอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว การสาธารณสุขโรคและสาธารณสุขประโยชน์เป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 1) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๒ เฉพาะที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. ๓ ก) เลขที่ ๑๒๒ และเลขที่ ๑๒๓ ในท้องที่ตำบลเกาะยาวน้อย อำเภอเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานได้ ดังต่อไปนี้
 - 1.1) โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม (Central Waste Treatment Plant) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการคัดแยกหรือฝังกลบสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วที่มีลักษณะและคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ และโรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการมาผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียจากโรงงานมาผลิตเป็นวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรมที่ดำเนินการหรือควบคุมโดยภาครัฐ
 - 1.2) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการนำผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียจากโรงงานมาผลิตเป็นวัตถุดิบหรือผลิตภัณฑ์ใหม่โดยผ่านกรรมวิธีการผลิตทางอุตสาหกรรมเฉพาะผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรมที่ไม่ใช้แล้วหรือของเสียภายในท้องที่ตำบลเกาะยาวน้อยเท่านั้น

- 2) คลังน้ำมัน สถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม สถานีบริการน้ำมันประเภท ก สถานีบริการน้ำมันประเภท ข สถานีบริการน้ำมันประเภท ค ลักษณะที่สอง สถานีบริการน้ำมันประเภท จ ลักษณะที่สอง และสถานีบริการน้ำมันประเภท ฉ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อการจำหน่าย
- 3) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ สถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บและสถานีบริการก๊าซปิโตรเลียมเหลว ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง
- 4) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๗.๒
- 5) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม
- 6) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชยกรรม
- 7) จัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย
- 8) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว
- 9) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หอพัก หรืออาคารอยู่อาศัยรวม
- 10) คลังสินค้า
- 11) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล เว้นแต่เป็นกิจการที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลหรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- 12) ซั๊อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

- 1) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีพื้นที่อาคารไม่เกิน ๒๐๐ ตารางเมตรและมีพื้นที่อาคารรวมทุกหลังไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- 2) ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๗ เมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร
- 3) ให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต
- 4) ถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร ให้มีที่ว่างตามแนวนานริมเขตทางไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยวัดจากศูนย์กลางถนนสาธารณะ

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลเกาะยาว จังหวัดพังงา การขออนุญาตปลูกสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้อง ยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนในโครงการใด ๆ ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาส่วนแยกเกาะยาว เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2567

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

กฎกระทรวง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภทในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอคุระบุรี อำเภอตะกั่วป่า อำเภอท้ายเหมือง อำเภอเมืองพังงา อำเภอทับปุด อำเภอตะกั่วทุ่ง และอำเภอเกาะยาว จังหวัดพังงา พ.ศ. 2544

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสาธารณะ และติดทะเล	
ลักษณะกายภาพที่ดิน	พัฒนาเป็นโรงแรม, ที่พัก ตากอากาศ และบ้านพักพนักงาน	เป็นที่เชิงเขา
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	ถนนสาธารณะ / คอนกรีต	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล, น้ำป้อน, โทรศัพท์	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ที่พักตากอากาศ และที่อยู่อาศัย / ความเจริญปานกลาง	-
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	รวม 21,864.50 ตารางเมตร	-
รูปแบบอาคาร	รูปแบบเฉพาะในการออกแบบ	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ออกแบบเฉพาะ/ตกแต่งอย่างดี	-
การบำรุงรักษา	มีการบำรุงรักษาดี	-
สิ่งอำนวยความสะดวก	ดีมาก	-

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ เพื่อพาณิชย์กรรม (โรงแรม หรือ รีสอร์ท) หรือ พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด และดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพัฒนาแล้ว เป็นโรงแรมพักอาศัยระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่บนพื้นที่เกาะยาวน้อย จากการตรวจสอบการซื้อขาย - ขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียง ที่ดินเนื้อที่ประมาณ 3 - 20 ไร่ เสนอขายไร่ละ 3,200,000 - 10,660,000.-บาท หรือตารางวาละ 8,000 - 26,650.-บาท ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง เนื้อที่ดิน ระยะติดทะเล วิวที่มองเห็นทะเล รูปแปลง และศักยภาพในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน

สภาวะตลาดโรงแรม

ทรัพย์สินเป็นโรงแรมตั้งอยู่บนเกาะยาวน้อย ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญของประเทศไทยที่ได้รับความนิยมทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ เนื่องจากมีแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติที่สวยงาม ทำให้มีการขยายตัวของธุรกิจท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องมาหลายปี ปัจจุบันมีผู้ประกอบการเข้าไปประกอบกิจการโรงแรมจำนวนมาก เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่ขยายตัวเพิ่มมากขึ้น โรงแรมส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนชายหาดทางตะวันออกและตะวันออกเฉียงเหนือของเกาะสมุย ซึ่งอัตราค่าห้องพักอยู่ในช่วง 6,936 - 99,999.-บาท/คืน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง การคมนาคม ระดับการให้บริการสภาพภายในโรงแรมและห้องพัก โปรโมชั่นและแผนการตลาดของแต่ละโรงแรม

แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2567-2569: ธุรกิจโรงแรม

ธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567-2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการของภาครัฐในการกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่วนจำนวนนักท่องเที่ยวไทยคาดว่าจะมีโอกาสดังระดับ 200 ล้านทริปได้ในปี 2568 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่มีแนวโน้มลงทุนโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม (Green Hotel) และใช้เทคโนโลยีมาใช้ในการบริการมากขึ้น เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในยุคดิจิทัล และทดแทนการขาดแคลนแรงงานในบางส่วน โดยการลงทุนมีทิศทางขยายตัวสู่จังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ และคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มจะสูงกว่า 70% ในปี 2567

อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญที่อาจส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมไม่เป็นตามคาดการณ์ อาทิ ความขัดแย้งระหว่างประเทศจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) หากสถานการณ์ยืดเยื้อจะส่งผลกระทบต่อการบินของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันอาจเพิ่มขึ้นและส่งผลกระทบต่อต้นทุนการเดินทาง ขณะที่จำนวนนักท่องเที่ยวจีนอาจเพิ่มขึ้นอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจากส่วนใหญ่จะยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลักก่อนหากภาวะเศรษฐกิจในประเทศของจีนยังฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่

มุมมองวิจัยกรุงศรี

- โรงแรมในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ พัทยา และภูเก็ต): คาดรายได้เติบโตสูงตามทิศทางการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยอัตราเข้าพักเฉลี่ยของโรงแรมกลุ่มนี้มีโอกาสสูงถึง 80% ตั้งแต่ปี 2567
- โรงแรมในจังหวัดศูนย์กลางความเจริญของภูมิภาคและแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ¹: คาดรายได้ทยอยปรับดีขึ้นตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศและอานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นของภาครัฐ
- โรงแรมในจังหวัดทั่วไป: รายได้มีแนวโน้มทรงตัว อัตราการเข้าพักเฉลี่ยยังคงต่ำกว่าพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ เนื่องจากส่วนใหญ่รองรับนักท่องเที่ยวที่เดินทางผ่านโดยมีเป้าหมายไปยังจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาค/แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ

ธุรกิจโรงแรมทุกพื้นที่ยังคงแข่งขันรุนแรง จากภาวะอุปทานส่วนเกิน ทั้งจากธุรกิจเดียวกันและธุรกิจบริการที่พักรูปแบบอื่น เมื่อผนวกกับอุปสงค์ต่อการท่องเที่ยวโดยรวมที่ยังคงฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป ทำให้อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ที่ 71.0%, 72.0% และ 73.5% ในปี 2567 2568 และ 2569 ตามลำดับ (เทียบกับ 71.4% ก่อนวิกฤตในปี 2562)

ข้อมูลพื้นฐาน

ธุรกิจโรงแรม (รวมรีสอร์ทและเกสต์เฮ้าส์) เป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับภาคการท่องเที่ยว โดยผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) หมวดที่พักแรม (Accommodation) ช่วงปี 2560-2562 คิดเป็นสัดส่วน 2.5% ของ GDP รวมทั้งประเทศ ก่อนที่จะลดลงเหลือสัดส่วน 1.0% ในปี 2563 และ 0.6% ในปี 2564 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 ทำให้ GDP หมวดที่พักแรมหดตัวอย่างรุนแรง ก่อนที่จะกลับมาเริ่มทยอยฟื้นตัวในปี 2565 (ภาพที่ 1) ตามมาตรการควบคุม COVID ที่คลี่คลายลง และการทยอยเปิดประเทศของทั้งไทยและประเทศต้นทาง ทั้งนี้รายได้ของธุรกิจโรงแรมมาจากการขายห้องพักเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วน 65-70% ของรายได้ทั้งหมด รองลงมาคือ ค่าอาหารและเครื่องดื่ม (สัดส่วน 25%) โดยโรงแรมขนาดกลางขึ้นไปที่อยู่ในระดับ 4-5 ดาว มีสัดส่วนรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่มมากกว่าโรงแรมขนาดเล็ก ที่เหลือเป็นรายได้อื่นๆ (สัดส่วน 5-10%) เช่น บริการซักรีด ค่าเช่าพื้นที่ร้านค้า

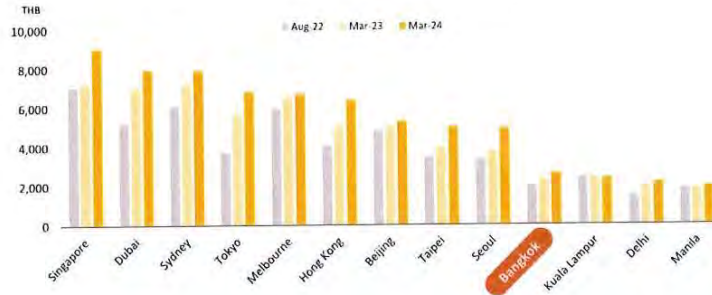
Figure 1: GDP Origination from Accommodation Sector



Source: Office of The National Economic and Social Development Council (NESDC)

ประเทศไทยนับเป็นจุดหมายปลายทางยอดนิยมสำหรับการท่องเที่ยวแห่งหนึ่งของโลก และมีศักยภาพในการดึงดูดนักท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง จากปัจจัยสนับสนุน ได้แก่ (1) การมีแหล่งท่องเที่ยวที่ดึงดูดความสนใจติดอันดับโลก กระจายอยู่ตามภาคต่างๆ ทั่วประเทศ โดยเฉพาะกรุงเทพฯ พัทยา (จ.ชลบุรี) และภูเก็ต ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวหลัก (Major Tourist Destinations) และเป็นเมืองท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมสูงระดับโลก (World Class Destination) (2) ไทยยังมีความได้เปรียบด้านค่าครองชีพและราคาห้องพักที่ถูกกว่าคู่แข่งหลายประเทศในภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (ภาพที่ 2) ทำให้การท่องเที่ยวในไทยมีความคุ้มค่าเงิน (Value for Money) (3) การคมนาคมที่สะดวกมากขึ้นจากโครงสร้างพื้นฐานที่มีการพัฒนาต่อเนื่องเป็นลำดับ และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของสายการบินต้นทุนต่ำ (Low Cost Airlines) จากรายงาน "Travel & Tourism Development Index 2021" ของ World Economic Forum ฉบับล่าสุดเผยแพร่เมื่อเดือนพฤษภาคม 2565 พบว่าขีดความสามารถในการแข่งขันด้านท่องเที่ยวของไทยอยู่ในอันดับ 36 จาก 117 ประเทศทั่วโลก อันดับ 9 ของภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก และอันดับ 3 ของภูมิภาคอาเซียน รองจากสิงคโปร์ และอินโดนีเซีย (ภาพที่ 3) โดยไทยเป็นรองทั้งสิงคโปร์และอินโดนีเซียในด้าน Safety & Security ขณะที่ไทยได้เปรียบด้านราคา (Price Competitiveness) และด้านโครงสร้างพื้นฐานในการให้บริการท่องเที่ยว (Tourist Service Infrastructure)

Figure 2: Average Hotel Price in Popular Destination of Asia Pacific



Source: Traveloka, as of 2 April 2024

Figure 3: 2021 Travel & Tourism Development Index (Overall Rankings out of 117 Countries)

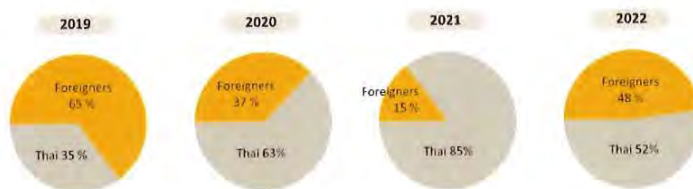


Source: Travel & Tourism Development Index 2021 by World Economic Forum
Note: Index results represent the latest data available at the time of collection (end of 2021)

ภาคการท่องเที่ยวสร้างรายได้ให้กับประเทศในแต่ละปีเป็นจำนวนมาก โดยปี 2562 รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติคิดเป็นสัดส่วน 65% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมด เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายต่อหัวสูงกว่าและจำนวนวันพักยาวกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย โดยนักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออก (จีน ญี่ปุ่น เกาหลีใต้ ฮองกง และไต้หวัน) เป็นตลาดใหญ่ที่สุดทั้งด้านรายได้ (สัดส่วน 41% ของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) และด้านจำนวน (สัดส่วน 42% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมด) อย่างไรก็ตาม ปี 2563-2564 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ หดตัวรุนแรงจากวิกฤต COVID-19 ส่งผลให้สัดส่วนรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติลดลงเหลือเพียง 37% และ 15% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมดในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ ก่อนที่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565 อยู่ในสัดส่วน 48% ของรายได้จากการท่องเที่ยวทั้งหมด หลังการผ่อนคลายมาตรการด้านการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต่างๆ (ภาพที่ 4)

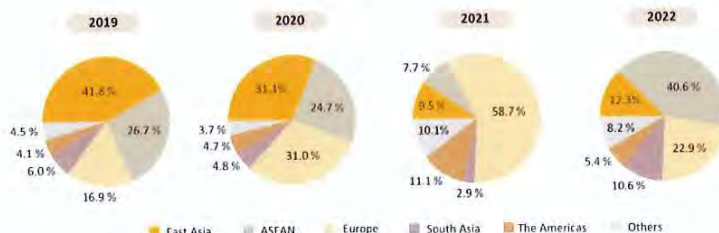
ด้านจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในช่วงก่อนวิกฤต COVID-19 หรือปี 2562 นักท่องเที่ยวจากเอเชียตะวันออกเป็นตลาดหลักของไทย โดยมีสัดส่วน 42% รองลงมา คือ อาเซียน (27%) และยุโรป (17%) ตามลำดับ ผลจาก COVID-19 ทำให้โครงสร้างนักท่องเที่ยวต่างชาติของไทยเปลี่ยนไป โดยปี 2563-2564 ตลาดเอเชียตะวันออกลดลงต่อเนื่องเหลือ 31% และ 9% ตามลำดับ ขณะที่สัดส่วนนักท่องเที่ยวจากยุโรปปรับเพิ่มขึ้นเป็น 31% และ 59% ตามลำดับ (ภาพที่ 5) ส่วนหนึ่งเป็นผลจาก (1) ทางการจีนใช้มาตรการควบคุม COVID อย่างเข้มงวดยาวนาน รวมถึงห้ามการเดินทางออกนอกประเทศ และ (2) พฤติกรรมของนักท่องเที่ยวตลาดตะวันออกที่มีความอ่อนไหวต่อปัจจัยเสี่ยงด้านความปลอดภัยมากกว่าตลาดอื่นๆ โดยเฉพาะในสถานการณ์โรคระบาด การเกิดเหตุรุนแรงหรือปัญหาความไม่สงบในประเทศปลายทาง เป็นต้น

Figure 4: Share of Tourism Receipts



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS), Krungsri Research

Figure 5: Share of Foreign Tourist Arrivals to Thailand (by region)



Source: Ministry of Tourism and Sports (MOTS), Krungsri Research

สำหรับสถานการณ์การท่องเที่ยวจำแนกตามตลาดหลักของไทยในช่วงก่อนเกิดวิกฤต COVID-19 (ปี 2562) ได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย และรัสเซีย (สัดส่วนรวมกัน 47.2% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดของไทย)

จีน: เป็นตลาดใหญ่อันดับ 1 มีจำนวนนักท่องเที่ยว 11.0 ล้านคน (สัดส่วน 28% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งหมดในปี 2562 เพิ่มขึ้นจาก 5% ในปี 2552) (ภาพที่ 6) โดยสร้างรายได้ 5.4 แสนล้านบาท ปัจจัยสำคัญจาก (1) การผ่อนคลายนโยบายควบคุมการเดินทางท่องเที่ยวต่างประเทศ (Outbound Tourism) ของรัฐบาลจีน²¹ (2) การเพิ่มขึ้นของกลุ่มชนชั้นกลางของชาวจีน (Upper Middle และ Mass Middle) จากสัดส่วน 68% ของจำนวนครัวเรือนในเขตเมือง (Urban Households) ในปี 2555 เป็น 76% ในปี 2565 (ที่มา: McKinsey & company, China Briefing) (3) การเพิ่มขึ้นของสายการบินต้นทุนต่ำและเที่ยวบินตรงระหว่างไทย-จีน และ (4) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวของรัฐบาลไทย อาทิ มาตรการยกเว้นค่าธรรมเนียม Visa on Arrivals (VOA) ให้กับนักท่องเที่ยวจีน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวจีนเป็นชาวต่างชาติที่เข้าพักในสัดส่วนมากที่สุดของไทย โดยส่วนใหญ่เน้นโรงแรมตามพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญของไทย (กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต)

มาเลเซีย: เป็นตลาดใหญ่อันดับ 2 มีจำนวนนักท่องเที่ยว 4.3 ล้านคน (สัดส่วน 10.5%) สร้างรายได้ 1.1 แสนล้านบาทในปี 2562 นับว่าสูงมากเมื่อเทียบกับตลาดในกลุ่มประเทศเพื่อนบ้าน CLMV (สร้างรายได้รวมกันมูลค่า 1.4 แสนล้านบาท) ในช่วงก่อนปี 2555 มาเลเซียเคยเป็นตลาดอันดับ 1 โดยมีปัจจัยหนุนมาจากการเติบโตของการค้าชายแดนระหว่างไทย-มาเลเซีย และการเปิดเส้นทางบินระหว่างไทยกับมาเลเซียเพิ่มขึ้น อาทิ เชียงใหม่-กัวลาลัมเปอร์ ก่อนที่ตลาดจีนมีสัดส่วนนำในช่วงหลังจากนั้น

อินเดีย: เป็นตลาดใหญ่อันดับ 3 มีจำนวนนักท่องเที่ยว 2.0 ล้านคน (สัดส่วน 5.0%) โดยมีอัตราการขยายตัวในระดับเลขสองหลักติดต่อกัน 5 ปี (ปี 2558-2562) สร้างรายได้ 8.6 หมื่นล้านบาท ในปี 2562 ปัจจัยหนุนจาก (1) เศรษฐกิจที่เติบโตต่อเนื่องและทิศทางการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรที่เป็นชนชั้นกลาง ส่งผลให้ความต้องการท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น จากรายงานของ People Research on India's Consumer Economy (PRICE) ระบุว่าในปี 2573-2574 ชนชั้นกลางในอินเดียจะมีจำนวนประมาณ 715 ล้านคน จากปี 2563-2564 ที่มี 432 ล้านคน และจะเพิ่มเป็น 1.02 พันล้านคน ในปี 2589-2590 (2) การเปิดเส้นทางใหม่ของสายการบินต้นทุนต่ำจากอินเดียมายังไทยที่เพิ่มขึ้น ทำให้การเดินทางสะดวกรวดเร็ว โดยเที่ยวบินจากเมืองสำคัญต่างๆ มาไทย อาทิ เดลี มุมไบ เซนไน บังกาลอร์ ใช้เวลาเพียง 4-5 ชั่วโมงเท่านั้น และ (3) ความนิยมในการจัดงานแต่งงานในไทยของชาวอินเดีย เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านที่พักและการจัดงานต่ำกว่าการจัดงานแต่งงานในอินเดียหรือประเทศอื่นๆ

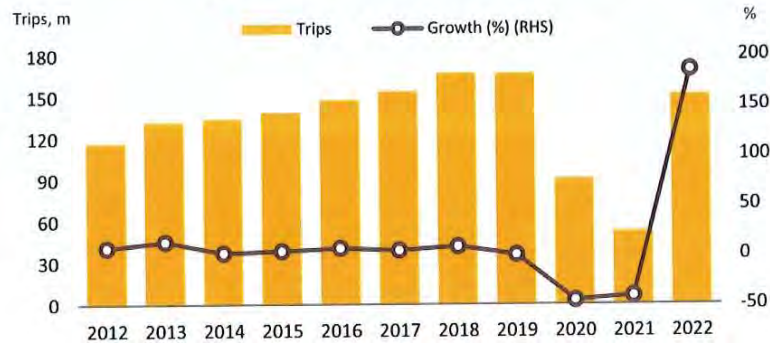
รัสเซีย: เป็นตลาดยุโรปที่ใหญ่อันดับ 1 ที่มาท่องเที่ยวไทย มีจำนวนนักท่องเที่ยว 1.5 ล้านคน (สัดส่วน 3.7%) สร้างรายได้ 1.0 แสนล้านบาท ในปี 2562 ปัจจัยหนุนการเติบโตมาจาก (1) ความไม่สงบในตะวันออกกลาง ส่งผลให้ชาวรัสเซียเปลี่ยนเส้นทางท่องเที่ยวจากแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยม เช่น ตุรกี สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ (UAE) และอียิปต์ มาเป็นแหล่งท่องเที่ยวอันดับรองลงมาอย่างไทย สะท้อนจากช่วงปี 2553-2556 ซึ่งเกิดสงครามซีเรีย นักท่องเที่ยวรัสเซียมาไทยมีจำนวนเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 46.1% ต่อปี เทียบกับ 22.5% ต่อปี ในช่วงปี 2549-2552 และ (2) การสนับสนุนและส่งเสริมการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องของไทย (ทั้งภาครัฐและเอกชน) ต่อตลาดรัสเซีย อาทิ ข้อตกลงร่วมกันระหว่างไทย-รัสเซียในการยกเว้นการตรวจวีซ่าที่เป็นการเดินทางเพื่อจุดประสงค์ของการท่องเที่ยวไม่เกิน 30 วัน (มีผลเดือนเมษายน 2550) และการจัดโรดโชว์ไปยังเมืองสำคัญต่างๆ ในรัสเซียเพื่อขยายตลาด และ (3) การเพิ่มจำนวนเที่ยวบินทั้งเที่ยวบินตรงและเช่าเหมาลำ

Figure 6: Share of Foreign Tourist Arrivals by Nation



ด้านตลาดนักท่องเที่ยวไทยที่เดินทางในประเทศ (Thai tourists) มีการเดินทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่องอยู่ที่ 144.8 ล้านทริปต่อปี หรือเติบโตเฉลี่ย 5.5% ต่อปี ในช่วง 2555-2562 (ภาพที่ 7) ผลจาก (1) การออกมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวในประเทศอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการลดหย่อนภาษีจากภาครัฐ การจัดมหกรรมส่งเสริมการท่องเที่ยวของภาคเอกชนที่มีต่อเนื่องทุกปี (2) การเติบโตของสายการบินต้นทุนต่ำ รวมถึงการปรับปรุง/ขยายสนามบินในจังหวัดต่างๆ และ (3) การขยายเส้นทางคมนาคมทางถนน ส่งผลให้นักท่องเที่ยวไทยที่นิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวสามารถเข้าถึงแหล่งท่องเที่ยวได้สะดวกมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผลจากมาตรการควบคุม COVID-19 ที่เข้มงวด เช่น การประกาศ Lockdown และ Curfew ตลอดจนมาตรการห้ามเดินทางข้ามจังหวัด ทำให้นักท่องเที่ยวไทยเดินทางลดลงในช่วงปี 2563-2564 โดยเฉลี่ย -43.6% ต่อปี อยู่ที่ 53.0 ล้านทริป ในปี 2564 ก่อนจะกลับมาเติบโต 185.7% ในปี 2565 อยู่ที่ระดับ 151.5 ล้านทริป อาศัยแรงจูงใจจากโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เฟส 1-4 ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 ถึงตุลาคม 2565 เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวในประเทศและชดเชยตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงในช่วงวิกฤต COVID-19

Figure 7: Thai Tourists (Domestic Tourism)



Sources: MOTS & Tourism Authority of Thailand (TAT)

สำหรับจำนวนโรงแรมและห้องพักเติบโตต่อเนื่องในแหล่งท่องเที่ยวหลัก โดยโรงแรมและห้องพักมักกระจุกตัวอยู่ในกรุงเทพฯ ภูเก็ต และพัทยา (จ.ชลบุรี) ซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวจุดหมายปลายทางที่สำคัญของนักท่องเที่ยวต่างชาติ ในระยะหลัง รัฐบาลได้ผลักดันแผนส่งเสริมการกระจายแหล่งท่องเที่ยวสู่เมืองรองมากขึ้น ประกอบกับการพัฒนาเส้นทางคมนาคมและสนามบินในภูมิภาคหลายพื้นที่ เห็นยวนให้เกิดการลงทุนขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นตามมาในจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและเมืองท่องเที่ยวต่างๆ อาทิ เชียงใหม่ กระบี่ เกาะสมุย (จ.สุราษฎร์ธานี) ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศเพิ่มขึ้นจาก 682,824 ห้อง ในปี 2559 เป็น 799,894 ห้องในปี 2563 หรือเติบโตเฉลี่ย 4.3% ต่อปี อย่างไรก็ตาม ผลจาก COVID-19 ทำให้ภาวะการท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมซบเซาหนัก ส่งผลให้จำนวนห้องพักทั่วประเทศปี 2564 ลดลง -2.8% อยู่ที่ 777,391 ห้อง ทั้งนี้ จำนวนห้องพักมักกระจุกตัวตามแหล่งท่องเที่ยวสำคัญ โดยมีทั้งเครือข่ายโรงแรมไทยและโรงแรมต่างชาติ (International Hotel Chain) (ภาพที่ 8) โดยปี 2564 จำนวนห้องพักในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลักคิดเป็นสัดส่วน 40% ของจำนวนห้องพักทั้งหมดในประเทศ (ภาพที่ 9) โดยกรุงเทพฯ มีห้องพักมากที่สุดจำนวน 165,870 ห้อง (สัดส่วน 19%) รองลงมา ได้แก่ ภูเก็ต 93,746 ห้อง (12%) ชลบุรี 68,228 ห้อง (9%) ตามลำดับ (ภาพที่ 10)

Figure 8: Large Hotels in Thailand

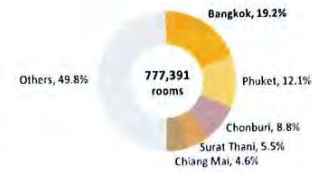


Source: Krungsri Research

Figure 9: Number of Rooms by Destination



Figure 10: Number of Rooms by Province (2021)



Sources: National Statistical Office (NSO), MOTs, Real Estate Information Center (REIC), and Krungsri Research

Note: 1) Tourist destinations include Bangkok, Chonburi, and Phuket

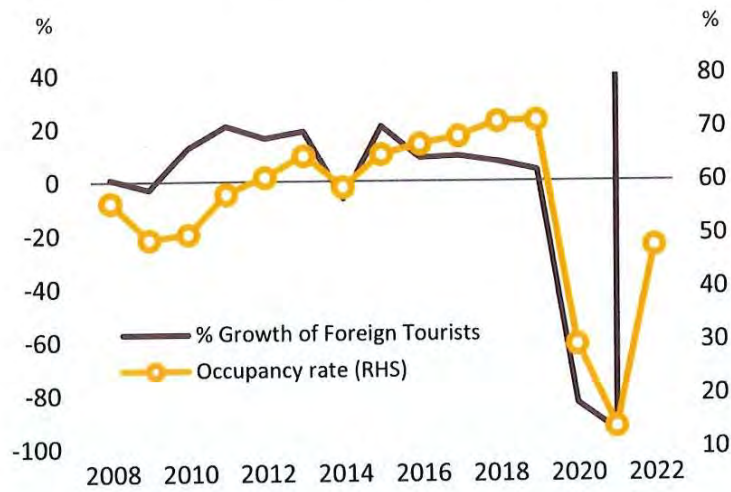
2) Popular tourist provinces include Chiang Mai, Kamphaeng Phet, Prachuabkhirin, Petchaburi, Krabi, Phang Nga, and Surat Thani (Koh Samui)

3) Regional center provinces include Chiang Rai, Pitsanulok, Udornthani, Khon Kaen, Nakhon Ratchasima, Ubon Ratchathani, Rayong, Chachoengsao, and Songkhro

4) Others include other provinces except 19 major provinces

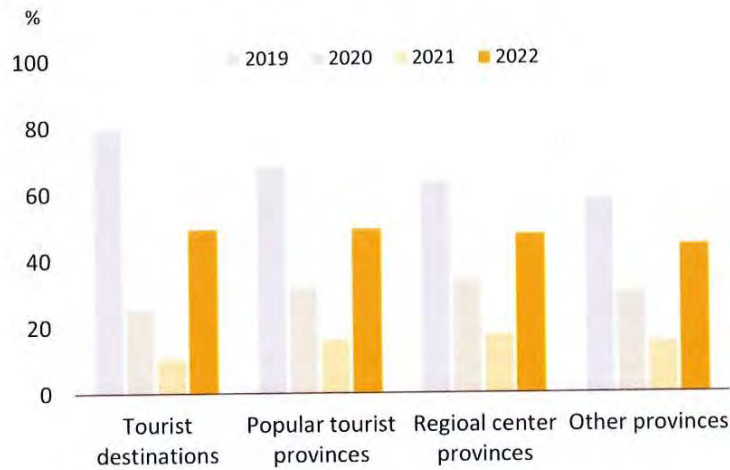
อัตราเข้าพัก (Occupancy rate: OR) ปี 2550-2562 อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศอยู่ในช่วง 60-70%³⁾ ยกเว้นปีที่เกิดวิกฤตร้ายแรงที่ส่งผลกระทบต่อการท่องเที่ยว ทำให้อัตราเข้าพักต่ำกว่าระดับ 50.0% เช่น ปี 2552-2553 เกิดวิกฤตการเมืองในประเทศ ส่งผลให้อัตราเข้าพักทั่วประเทศเหลือเพียง 49.7% ขณะที่ปี 2557 เกิดรัฐประหาร อัตราเข้าพักอยู่ที่ 58.9% และที่ร้ายแรงที่สุดในประวัติศาสตร์ คือ วิกฤต COVID-19 ปี 2563 อัตราเข้าพักของไทยปรับลดลงมาอยู่ที่ 29.5% และต่ำสุดที่ 14.0% ในปี 2564 ตามจำนวนนักท่องเที่ยวไทยและต่างชาติที่หดตัวอย่างรุนแรง ก่อนจะทยอยฟื้นตัวกลับมาอยู่ที่ระดับ 47.9% ในปี 2565 (ภาพที่ 11) โดยมีอัตราเข้าพักในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลักอยู่ที่ 49.3% (+38.5 ppt) ขณะที่จังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมอื่นๆ อยู่ที่ 49.4% (+33.4ppt) อาทิ กาญจนบุรี เชียงใหม่ ประจวบคีรีขันธ์ (ภาพที่ 12) ซึ่งตลาดหลักที่ยังพึ่งพานักท่องเที่ยวไทยที่กลับมาขยายตัวอย่างรวดเร็วเหล่านี้ สามารถทดแทนตลาดนักท่องเที่ยวต่างชาติที่หายไปได้ในระดับหนึ่ง ขณะที่ราคาห้องพักเฉลี่ยทั่วประเทศ (Average Daily Rate: ADR) ช่วงก่อน COVID-19 (ปี 2562) อยู่ที่ 1,700 บาท/ห้อง ปรับลดลงมาอยู่ที่ 1,121 บาท/ห้อง (-34.9%) และ 914 บาท/ห้อง (-18.5%) ในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room: RevPAR) ลดลงตามไปด้วย (ภาพที่ 13) โดยราคาห้องพักในภาคใต้ในช่วงวิกฤตมีอัตราการหดตัวลงมากกว่าพื้นที่อื่นๆ ตามการหดตัวของตลาดหลักซึ่งเน้นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่นิยมแหล่งท่องเที่ยวทางทะเล (ภาพที่ 14)

Figure 11: Nationwide Occupancy Rate



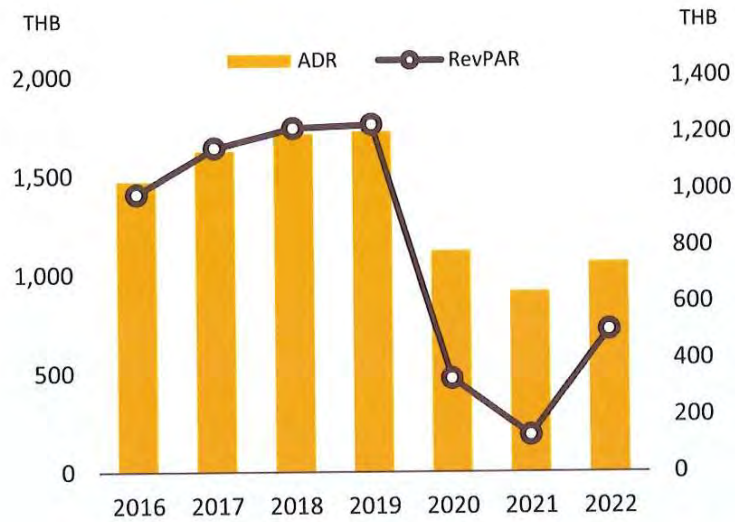
Sources: MOTS, Bank of Thailand (BOT)

Figure 12: Occupancy Rate by Destination



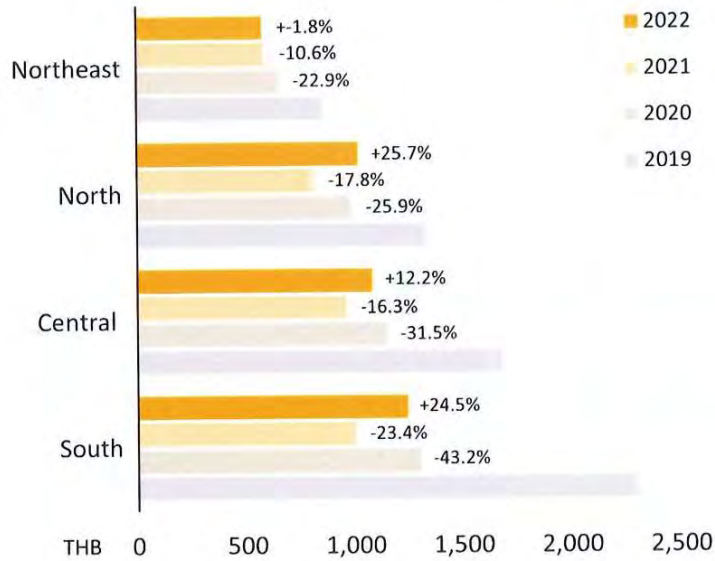
Sources: MOTS, Krungsri Research

Figure 13: Nationwide ADR and RevPAR



Sources: MOTS & Bank of Thailand (BOT)

Figure 14: ADR by Region



Sources: MOTS & Bank of Thailand (BOT)

ในช่วงปี 2563-2564 สถานการณ์การท่องเที่ยวและโรงแรมในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลักของไทย (กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต) ได้รับผลกระทบจากวิกฤต COVID-19 อย่างหนัก จากมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศของประเทศต้นทาง ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติหดตัวรุนแรง โดยเฉพาะจีนซึ่งเป็นลูกค้าหลักของโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าว (ภาพที่ 15) ที่ห้ามนักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 อย่างไรก็ตาม หลังวิกฤต COVID-19 คลี่คลาย และการเดินทางระหว่างประเทศเริ่มทยอยกลับเข้าสู่ภาวะปกติ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวและอัตราเข้าพักทยอยฟื้นตัวในปี 2565 ตามสถานการณ์ในแหล่งพื้นที่ท่องเที่ยวหลัก ดังนี้

Figure 15: Foreign Arrivals at Accommodations (2019)



กรุงเทพฯ: เป็นสถานที่ท่องเที่ยวหลักของประเทศ และเป็นจุดหมายปลายทางสำคัญระดับโลก โดยกรุงเทพฯ ได้รับรางวัลด้านการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่องตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน^{4/} ซึ่งปัจจัยสำคัญที่หนุนให้กรุงเทพฯ เป็นเมืองท่องเที่ยวระดับโลก ได้แก่ (1) ตำแหน่งที่ตั้งเป็นศูนย์กลางของประเทศและภูมิภาคอาเซียน ทำให้สะดวกต่อการเดินทาง (2) ค่าครองชีพที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับเมืองสำคัญอื่นๆ ในภูมิภาคเดียวกัน (3) โรงแรมที่พักหลากหลายรูปแบบและราคา และ (4) สถานที่ท่องเที่ยว อาทิ วัดวาอาราม ไปจนถึงสถานบันเทิงยามค่ำคืน อย่างไรก็ตาม จากวิกฤต COVID-19 ทำให้ผู้เยี่ยมชมเยือนของกรุงเทพฯ ลดลงเหลือเพียง 23.6 ล้านคน (-55.3%) และ 12.6 ล้านคน (-36.4%) ในปี 2563 และ 2564 ตามลำดับ เทียบกับช่วงปี 2560-2562 ที่มีผู้เยือนประมาณ 65 ล้านคนต่อปี (ชาวไทยและต่างชาติสัดส่วน 64% และ 36% ของผู้เยือนกรุงเทพฯ ทั้งหมด) เติบโตเฉลี่ย 1.2% ต่อปี (CAGR) ก่อนที่จะทยอยฟื้นตัวในปี 2565 และข้อมูลจาก Mastercard ระบุว่ากรุงเทพฯ เป็นเมืองที่มีผู้มาเยือน (รวมนักท่องเที่ยวค้างคืนและไม่ค้างคืน) มากเป็นอันดับ 1 ของโลกในปี 2566 (ตารางที่ 1) มีส่วนหนุนให้อัตราเข้าพักปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ระดับ 46.6% แต่ยังคงต่ำมากเมื่อเทียบกับ 82.2% ในปี 2562 (ภาพที่ 16-18)

Table 1: Top 10 Most Visited Cities in the World (2023)

No	Cities	Number (m)
1	Bangkok	22.78
2	Paris	19.10
3	London	19.09
4	Dubai	15.93
5	Singapore	14.67
6	Kuala Lumpur	13.79
7	New York	13.60
8	Istanbul	13.40
9	Tokyo	12.93
10	Antalya	12.41

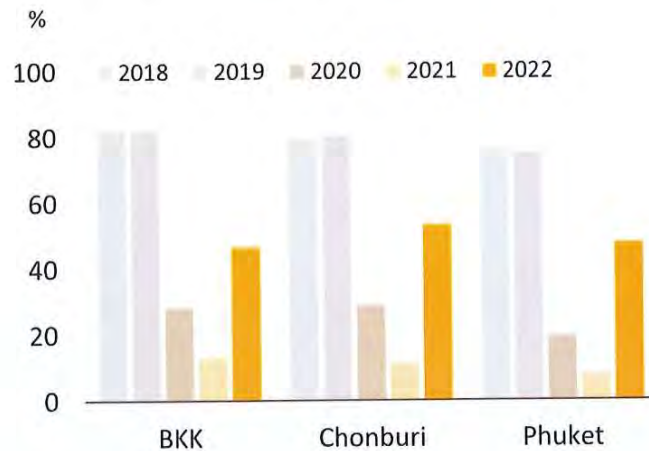
Source: MasterCard

พัทยา (จ.ชลบุรี) : เป็นสถานที่ท่องเที่ยวทางทะเลภาคตะวันออกของไทยที่มีชื่อเสียงระดับโลกมายาวนาน ประกอบกับ จ.ชลบุรี ถูกกำหนดให้เป็น 1 ในจังหวัดที่อยู่ในพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor Development: EEC) ส่งผลให้พัทยาได้รับความนิยมจากทั้งนักท่องเที่ยวและนักลงทุน/นักธุรกิจเพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ จ.ชลบุรี มีผู้เยี่ยมเยือนประมาณปีละ 18 ล้านคน โดยเป็นผู้มาเยือนพัทยาถึง 84% ของจำนวนผู้มาเยือนทั้งไทยและต่างชาติทั้งหมดของชลบุรี (เทียบกับบางแสน 16% และพังงาคนไทยเป็นหลัก) โดยอัตราเข้าพักของ จ.ชลบุรี เคยสูงถึงระดับกว่า 80% ก่อนจะปรับลดต่ำสุดเป็นประวัติการณ์ที่ 11.5% ในปี 2564 แล้วจึงปรับเพิ่มขึ้นสู่ระดับ 53.3% ในปี 2565 (ภาพที่ 16-18)

ภูเก็ต : เป็นสถานที่ท่องเที่ยวทางทะเลภาคใต้ของไทยที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวต่างชาติในนาม “ไข่มุกแห่งอันดามัน” จากความได้เปรียบด้านทัศนียภาพที่สวยงามตามภูมิประเทศที่เป็นเกาะ ทำให้มีสถานที่ท่องเที่ยวมากมายรอบพื้นที่ด้านตะวันตกของเกาะ อาทิ หาดป่าตอง หาดกะตะ หาดกะรน หาดไม้ขาว ด้านตะวันออก อาทิ หาดราไวย์ แหลมพันวา เกาะโหลน แต่ภูเก็ตมีลักษณะแตกต่างจากพัทยาที่เด่นชัด คือ

- 1) อุปสงค์ส่วนใหญ่มาจากภาคท่องเที่ยวโดยตรง ขณะที่อุปสงค์ของนักท่องเที่ยวในพัทยานั้นมาจากทั้งภาคท่องเที่ยวและภาคอุตสาหกรรม เนื่องจากตั้งอยู่ใกล้พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญหลายแห่งของประเทศ และได้รับปัจจัยหนุนจากนโยบายภาครัฐ โดยเฉพาะโครงการเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (The Eastern Economic Corridor: EEC)
- 2) ระยะทางห่างไกลจากกรุงเทพฯ มาก ส่งผลต่อความสะดวกในการเดินทาง (ทางบก) ทำให้สัดส่วนของผู้เข้าพักโรงแรมที่เป็นคนไทยของภูเก็ตน้อยกว่าพัทยา โดยปี 2562 จำนวนนักท่องเที่ยวไทยที่เข้าพักโรงแรมในภูเก็ตและพัทยานั้นมีสัดส่วน 26% และ 34% ของผู้มาเยือนทั้งหมดของพื้นที่ดังกล่าว ตามลำดับ โรงแรมในภูเก็ตจึงพึ่งพานักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราสูงกว่าพัทยา โดยอัตราเข้าพักของภูเก็ตอยู่ในระดับต่ำกว่าพัทยานานาชาติ โดยเฉพาะช่วงปี 2563-2564 แม้จะได้รับอานิสงส์จาก Phuket Sandbox ในครึ่งหลังปี 2564 ก็ตาม ส่วนปี 2565 อัตราเข้าพักของภูเก็ตปรับสูงขึ้นแต่ยังต่ำกว่าพัทยา เนื่องจากนักท่องเที่ยวต่างชาติยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ (ภาพที่ 16-18)

Figure 18: Hotel Occupancy Rate

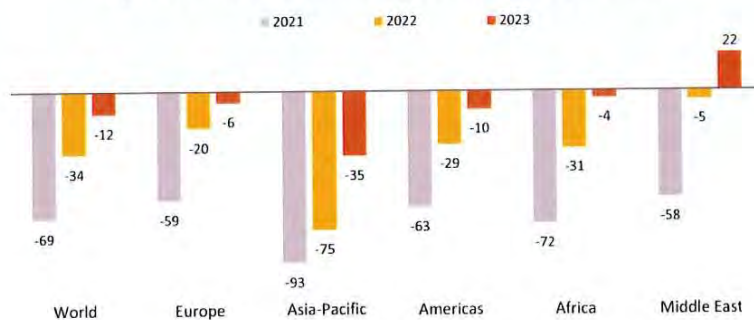


Source: MOTS

สถานการณ์ที่ผ่านมา

ปี 2566 สถานการณ์ท่องเที่ยวและโรงแรมทั่วโลกกลับมาฟื้นตัวหลังเผชิญกับภาวะวิกฤตจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 หลายประเทศทยอยผ่อนคลายนโยบายมาตรการควบคุม COVID-19 รวมทั้งการเดินทางระหว่างประเทศ (ยกเว้นจีนที่ยังคงมาตรการ Zero COVID ห้ามนักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 และเริ่มอนุญาตให้ประชาชนเดินทางออกนอกประเทศได้เมื่อต้นปี 2566) โดยปี 2566 จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหรือนักท่องเที่ยวที่เดินทางระหว่างประเทศมีประมาณ 1.3 พันล้านคน เพิ่มขึ้นประมาณ 35% จากปี 2565 ที่มีมากกว่า 960 ล้านคน แต่ยังคงหดตัว -12% เมื่อเทียบกับปี 2562 ปัจจัยหนุนจากความต้องการท่องเที่ยวที่สะสมยาวนาน และการทยอยฟื้นตัวของจำนวนเที่ยวบินอย่างต่อเนื่อง โดยตลาดตะวันออกกลางมีการเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับภูมิภาคอื่นที่ 22% ขณะที่เอเชียแปซิฟิกยังคงหดตัวมากที่สุด (-35%) ตามการลดลงของนักท่องเที่ยวจีน ทั้งนี้ จำนวนนักท่องเที่ยวระหว่างประเทศมีสัดส่วนประมาณ 88% ของปี 2562 (ภาพที่ 19)

Figure 19: Growth rate of International Tourist Arrivals by Region (%)



Source: UNWTO (as of January 2024)
Note: % change over 2019

สำหรับประเทศไทย ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมในปี 2566 ฟื้นตัวต่อเนื่องตามภาวะท่องเที่ยวโลก ดังนี้

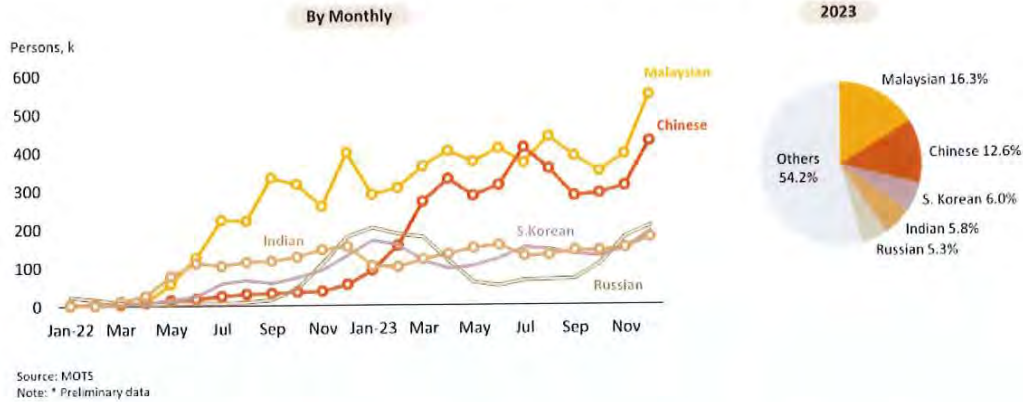
- นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 28.15 ล้านคน เทียบกับ 11.06 ล้านคนในปี 2565 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดือนธันวาคม 2566 อยู่ที่ 3.26 ล้านคน สูงสุดนับตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2563 (ภาพที่ 20) นักท่องเที่ยวต่างชาติที่มาไทยมากที่สุด คือ มาเลเซีย 4.6 ล้านคน ตามด้วยจีน 3.5 ล้านคน และเกาหลีใต้ 1.7 ล้านคน ในปี 2566 (ภาพที่ 21) ปัจจัยหนุนสำคัญ คือ ทางการจีนที่ทยอยอนุญาตให้นักท่องเที่ยวเดินทางออกนอกประเทศได้ตั้งแต่ต้นปี (เดินทางด้วยตนเอง ไม่ผ่านกรุปทัวร์ ตั้งแต่ 8 มกราคม 2566 และอนุญาตให้เดินทางผ่านบริษัททัวร์ได้ใน 20 ประเทศ⁵¹ รวมไทยเมื่อ 6 กุมภาพันธ์ 2566 หลังระงับไปตั้งแต่ต้นปี 2563 ก่อนจะเพิ่มเป็นมากกว่า 70 ประเทศเมื่อ 10 สิงหาคม 2566) กอปรกับจำนวนเที่ยวบินและสายการบินระหว่างประเทศที่เพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยปีงบประมาณ 2566 เที่ยวบินระหว่างประเทศ⁵¹ เพิ่มขึ้น 124.6% YoY

อย่างไรก็ตาม จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนเพียง 70% ของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปี 2562 (39.9 ล้านคน) โดยนักท่องเที่ยวจากตลาดหลักอื่นๆ ที่ได้เดินทางเข้ามาใกล้เคียงกับปี 2562 แล้ว อาทิ เกาหลีใต้ (สัดส่วน 88% ของปี 2562) และอินเดีย (สัดส่วน 83%) ขณะที่นักท่องเที่ยวชาวมาเลเซียและรัสเซียมีจำนวนมากกว่าช่วงเดียวกันปี 2562 โดยมีสัดส่วน 108% และ 100% ตามลำดับ ส่วนนักท่องเที่ยวจีนมีสัดส่วนเพียง 32% ของปี 2562 เท่านั้น สาเหตุหลักจากปัญหาความล่าช้าในการขอวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวที่มากับบริษัททัวร์โดยใช้เวลาจนถึง 15 วัน (เทียบกับช่วงก่อน COVID-19 ที่ใช้เวลาเพียง 3-5 วัน) เนื่องจากในระยะหลัง ทางการไทยเพิ่มความเข้มงวดในการขออนุมัติวีซ่าสำหรับชาวจีนที่จะเดินทางมาไทยเพื่อสกัดแก๊งชาวจีนที่เข้ามาแบบไม่ถูกต้องตามกฎหมาย (กลุ่มเงินเทา) เช่น การกำหนดให้แสดง Statement เป็นต้น กอปรกับจำนวนเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่เพียงพอกับความต้องการ อีกทั้งราคาบัตรโดยสารยังค่อนข้างสูง

Figure 20: International Tourist Arrivals

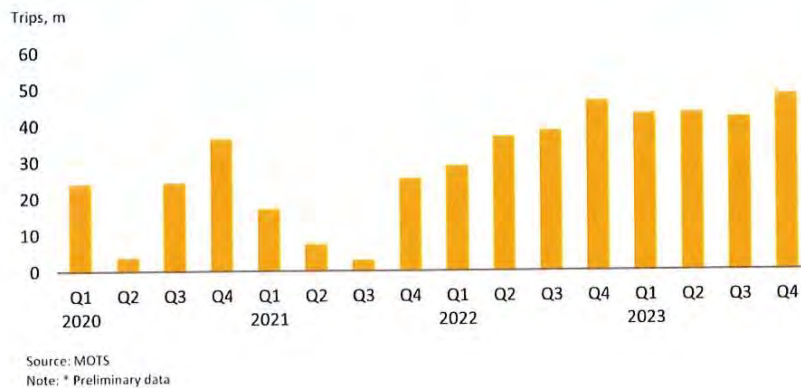


Figure 21: International Tourist Arrivals by Nationality



- นักท่องเที่ยวไทยเดินทางท่องเที่ยวในประเทศทั้งสิ้น 176.3 ล้านทริป เพิ่มขึ้น 69.5% (ภาพที่ 22) ในปี 2566 โดยเป็นการเดินทางในไตรมาสแรก 42.9 ล้านทริป (+48.9% YoY) ไตรมาส 2 จำนวน 43.3 ล้านทริป (+17.8% YoY) ไตรมาส 3 จำนวน 42.0 ล้านทริป (+9.3% YoY) และเร่งตัวขึ้นในไตรมาส 4 ซึ่งเป็นช่วงที่คนไทยเที่ยวในประเทศมากที่สุดเมื่อเทียบกับไตรมาสอื่นเป็นจำนวน 48.1 ล้านทริป (+3.3% YoY) ปัจจัยหนุนจาก (1) วันหยุดยาวต่อเนื่อง 3 วันหลายช่วง ได้แก่ วันมาฆบูชา เทศกาลสงกรานต์ (หลังจากที่งดกิจกรรมมา 3 ปี เนื่องจาก COVID-19) วันแรงงาน และวันฉัตรมงคล (2) มาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยว "เราเที่ยวด้วยกันเฟส 5" (มีผลช่วง 7 มีนาคม - 30 เมษายน 2566) และ (3) กิจกรรมส่งเสริมการตลาดทั้งจากภาครัฐ อาทิ เทศกาลเที่ยวเมืองไทยครั้งที่ 41 และภาคเอกชน อาทิ การให้ส่วนลดค่าบริการสำหรับโรงแรม แพคเกจทัวร์ และร้านอาหาร ระหว่างพฤษภาคม-สิงหาคม 2566 ซึ่งเป็นกิจกรรมส่งเสริมการขายจากผู้ประกอบการท่องเที่ยวช่วง Green Season

Figure 22: Thai Tourists (Domestic Tourism)



- จำนวนผู้เข้าพัก (Guest Arrivals at Accommodations) ทั่วประเทศอยู่ที่ 147.2 ล้านคน เพิ่มขึ้น 41.9% โดยโรงแรมในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี ภูเก็ต ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก เพิ่มขึ้นถึง 78.1% คิดเป็นจำนวน 56.1 ล้านคน หรือมีส่วน 38% ของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักทั้งหมดทั่วประเทศปี 2566 รองลงมา คือ พื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญและจังหวัดที่เป็นศูนย์กลางของภูมิภาค 16 จังหวัด ซึ่งนักท่องเที่ยวต่างชาติบางส่วนมีจำนวนผู้เข้าพักรวม 48.5 ล้านคน (สัดส่วน 33%) เพิ่มขึ้น 28.9% และพื้นที่อื่นๆ ซึ่งนักท่องเที่ยวไทยเป็นหลัก และส่วนใหญ่นิยมเดินทางแบบเข้าไปเยือนกลับ (One-day Trip) ทำให้มีผู้เข้าพักน้อยที่สุดจำนวน 42.5 ล้านคน (สัดส่วน 29%) เพิ่มขึ้น 23.0% (ภาพที่ 23)
- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate: OR) เฉลี่ยทั่วประเทศปี 2566 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 69.3% จาก 47.9% ในปี 2565 และอยู่ในระดับใกล้เคียงกับปี 2562 (71.4%) โดยอัตราเข้าพักในพื้นที่ท่องเที่ยวสำคัญ (Tourist Destination) ที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก ได้แก่ กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต ปรับเพิ่มขึ้นอยู่ที่ระดับมากกว่า 75% ตามจำนวนผู้เข้าพักที่เพิ่มขึ้นโดยเฉพาะชาวต่างชาติ รองลงมา ได้แก่ จังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคและจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอื่น และพื้นที่อื่นๆ ตามลำดับ (ภาพที่ 24)

Figure 23: Number of Guest Arrivals at Accommodations

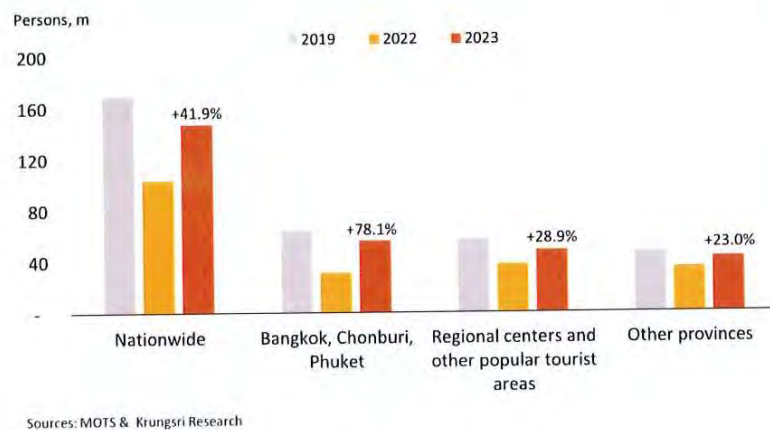
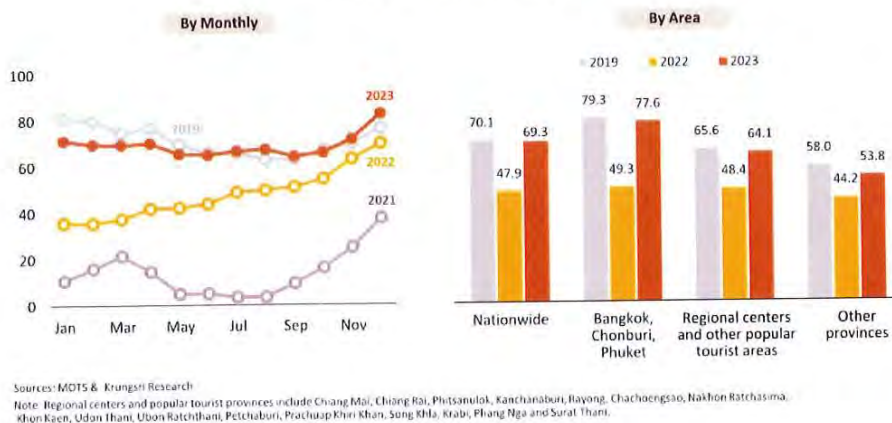


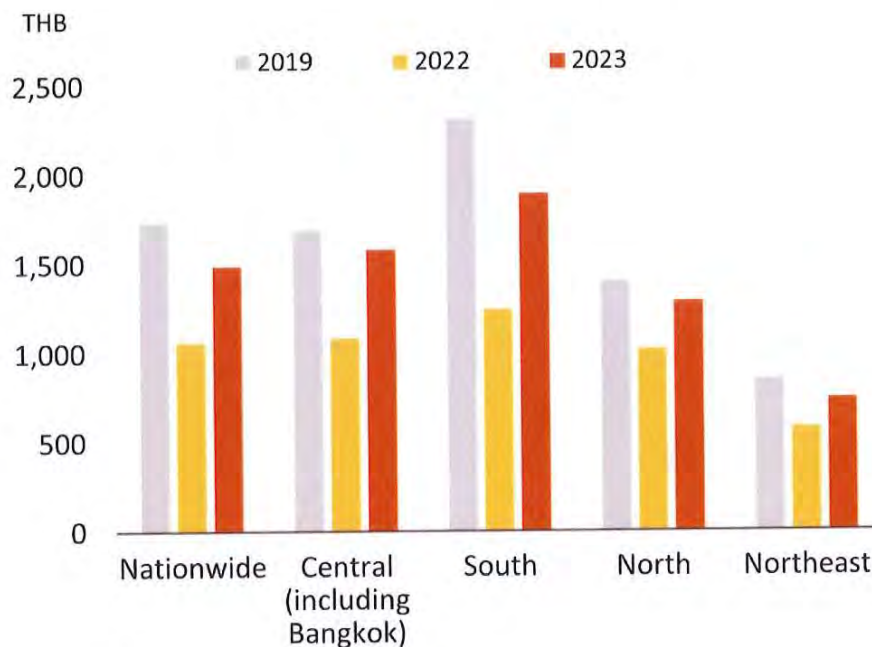
Figure 24: Occupancy Rate (%)



- ราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืน (Average Daily Rate: ADR) ทั่วประเทศปี 2566 อยู่ที่ 1,488 บาท เพิ่มขึ้นถึง 40.0% แต่ลดลง -14.2% เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยภาคใต้มีราคาห้องพักเฉลี่ยต่อคืนมากกว่าภาคอื่นๆ ที่ 1,891 บาท (+51.7%) เนื่องจากจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญต่างๆ ในภูมิภาคนี้ ส่วนใหญ่มีที่พักติดทะเล ซึ่งเป็นที่ชื่นชอบของนักท่องเที่ยวอยู่แล้วโดยเฉพาะชาวต่างชาติ ทำให้สามารถขายห้องพักได้ในราคาที่สูงกว่าภูมิภาคอื่นได้ ขณะที่ราคาห้องพักในภาคตะวันออกเฉียงเหนือยังคงอยู่ระดับต่ำสุดที่ 742 บาท ตามจำนวนผู้เข้าพักที่ต่ำกว่าภาคอื่นๆ (ภาพที่ 25) และจากการที่อัตราเข้าพักและราคาห้องพักโดยรวมเพิ่มขึ้น ส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (Revenue per Available Room: RevPAR) โดยรวมทั่วประเทศปรับเพิ่มขึ้น 105.3% มาอยู่ที่ 1,032 บาท (ภาพที่ 26) แต่ยังคงต่ำกว่าระดับ 1,215 บาท ในปี 2562

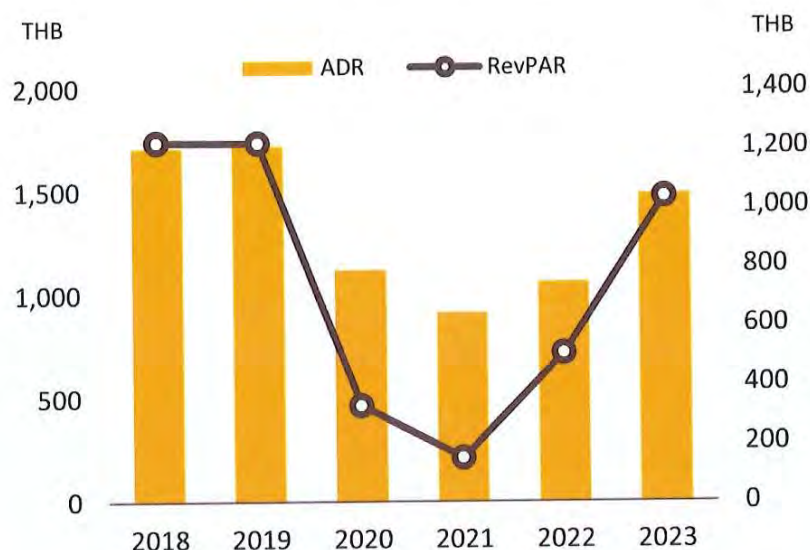
ทั้งนี้ จากข้อมูลของ Trivago พบว่าอัตราห้องพักเฉลี่ยต่อคืนของโรงแรมในกรุงเทพฯ (ทุกระดับ) อยู่ในระดับต่ำมากที่สุดที่ 2,267 บาท ขณะที่ สิงคโปร์อยู่ที่ 7,782 บาท ซึ่งสูงกว่าเกือบ 4 เท่า ขณะที่กัวลาลัมเปอร์สูงกว่ากรุงเทพฯ เล็กน้อย (2,380 บาท) ในปี 2566 (ภาพที่ 2) ราคาห้องพักที่อยู่ในระดับต่ำทำให้โรงแรมในไทยมีจุดแข็งในด้านความสามารถในการแข่งขันด้านราคา (นอกจากค่าครองชีพที่ต่ำ เมื่อเทียบกับเมืองต่างๆ ในเอเชียแปซิฟิกทำให้การท่องเที่ยวในไทยมี Value for Money สูงกว่าโดยเปรียบเทียบ และนับเป็นจุดแข็งที่ไทยยังสามารถดึงดูดความสนใจของนักท่องเที่ยวต่างชาติได้ต่อเนื่อง

Figure 25: Thailand's Average Daily Rate (ADR)



Source: BOT

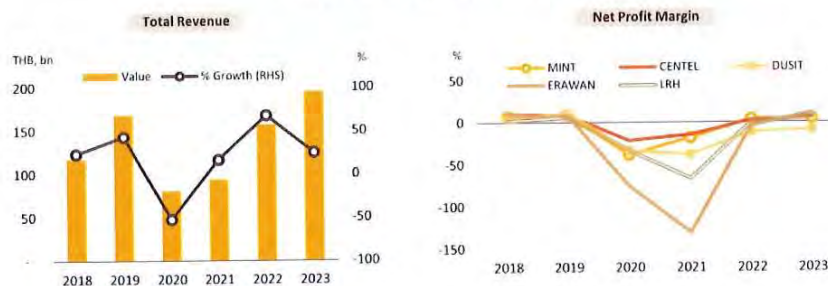
Figure 26: Average Daily Rate (ADR) & RevPAR



Source: BOT

- ผลการดำเนินงานของผู้ประกอบการโรงแรมฟื้นตัวต่อเนื่อง จากรายได้รวมของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จำนวน 5 ราย (ภาพที่ 27) ในปี 2566 เพิ่มขึ้น 24.5% ขณะที่อัตรากำไรสุทธิเฉลี่ยอยู่ที่ 3.4% เทียบกับที่ขาดทุน -2.0% ในปี 2565 ซึ่งผลกระทบของแต่ละรายแตกต่างกันขึ้นกับโครงสร้างรายได้จากการกระจายการดำเนินธุรกิจ (Diversified Business) โดยบางราย ได้แก่ Central Plaza Hotel (CENTEL) และ Minor International (MINT) มีรายได้จากธุรกิจอื่นเข้ามาเสริม (เช่น บริการอาหาร จำหน่ายสินค้าแฟชั่น เป็นต้น) ซึ่งมีทิศทางเติบโตตามภาวะท่องเที่ยวของไทย

Figure 27: Performance of Selected Hotel Operators listed on the Stock Exchange of Thailand



Sources: SET, Krungsri Research
 Note: MINT – Minor International Plc. CENTEL – Central Plaza Hotel Plc. DUSIT – Dusit Thani Plc. ERAWAN – The Erawan Group Plc. LRH – Laguna Resorts & Hotels Plc.

แนวโน้มธุรกิจ

ธุรกิจโรงแรมจะเติบโตต่อเนื่องในช่วงปี 2567-2569 และคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะฟื้นตัวกลับมาอยู่ในระดับใกล้เคียงกับช่วงก่อน COVID-19 (38-40 ล้านคน) ได้ในปี 2568 จากมาตรการภาครัฐในการดึงดูดตลาดท่องเที่ยวต่างชาติอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะยังคงมีความขัดแย้งด้านภูมิรัฐศาสตร์เกิดขึ้น ได้แก่ สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่ และเหตุการณ์ล่าสุดที่ฉนวนกาซา เป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวจากภูมิภาคตะวันออกกลาง ส่วนนักท่องเที่ยวไทยเดินทางในประเทศมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นได้ถึงระดับ 200 ล้าน ทริปในปี 2567 ขณะที่ผู้ประกอบการโรงแรมรายใหญ่ยังคงขยายการลงทุนต่อเนื่องโดยเฉพาะในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญ โดยคาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศมีแนวโน้มสูงกว่า 70% ในปี 2567

- นักท่องเที่ยวต่างชาติจะเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยวิจัยกรุงศรีคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะอยู่ที่ 35.6 ล้านคนในปี 2567 (ข้อมูลไตรมาส 1 ปี 2567 นักท่องเที่ยวต่างชาติมีจำนวน 9.4 ล้านคน เพิ่มขึ้น 44.0% YoY) และปรับเพิ่มขึ้นเป็น 40.0 และ 43.0 ล้านคน ในปี 2568 และ 2569 ตามลำดับ (ภาพที่ 28) โดยมีปัจจัยสนับสนุน ได้แก่

1) การทยอยกลับมาของนักท่องเที่ยวตลาดหลัก แม้ว่าตลาดจีนจะยังฟื้นตัวช้าจากภาวะซบเซาทางเศรษฐกิจทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก กอปรกับจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศของจีนยังไม่เพิ่มขึ้นเท่าปี 2562 ทำให้จำนวนที่นั่ง (Airline Capacity) ของเที่ยวบินจากจีนมาไทยยังไม่กลับมาเท่าภาวะปกติ (ภาพที่ 29) อย่างไรก็ตาม ไทยยังเป็นแหล่งท่องเที่ยวเป้าหมายที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจีนวางแผนที่จะมาท่องเที่ยวในปี 2566 (ตารางที่ 2) และคาดว่าจะเป็นแรงหนุนการฟื้นตัวต่อเนื่องถึงช่วงปี 2567-2569

2) สถานการณ์ด้านการบินระหว่างประเทศที่คาดว่าจะกลับมาเป็นปกติประมาณปี 2567 (ภาพที่ 30)

3) มาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวจากภาครัฐ ที่สำคัญ ได้แก่ (1) การยกเว้นวีซ่า (Visa Free) เป็นการถาวรสำหรับนักท่องเที่ยวจีน เริ่มตั้งแต่ 1 มีนาคม 2567 (2) การยกเว้นวีซ่านักท่องเที่ยวอินเดียและไต้หวัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 10 พฤศจิกายน 2566 - 15 พฤษภาคม 2567) (3) การขยายระยะเวลายกเว้นวีซ่าสำหรับนักท่องเที่ยวต่างชาติสถานออกไปอีก 6 เดือน จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2567 (จากเดิมที่สิ้นสุด 29 กุมภาพันธ์ 2567) แม้นักท่องเที่ยวต่างชาติสถานจะมาไทยน้อยมาก (สัดส่วน <1%) แต่มีแนวโน้มเติบโตดี และมีกำลังซื้อสูง⁷⁾ (4) การขยายเวลาวีซ่าฟรีแก่นักท่องเที่ยวรัสเซียจากเดิม 30 วันเป็น 90 วัน (มีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 พฤศจิกายน 2566 - 30 เมษายน 2567) และ (5) การโรดโชว์ที่มีเป้าหมายขยายตลาดใหม่ที่มีกำลังซื้อสูง โดยเฉพาะกลุ่มประเทศตะวันออกกลาง

Figure 28: Number of Foreign Tourist Arrivals Forecast

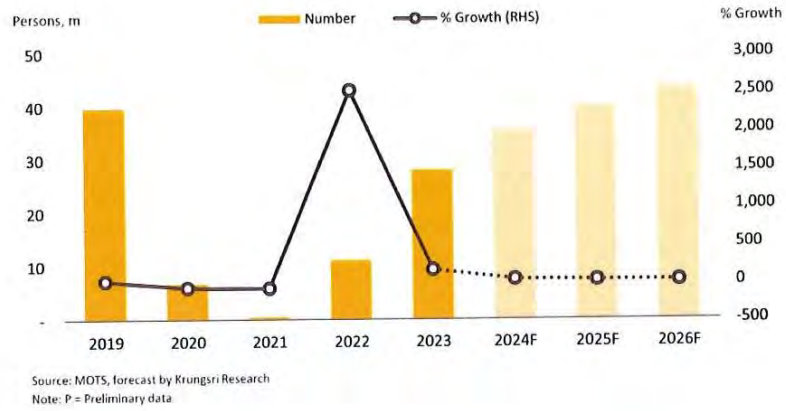
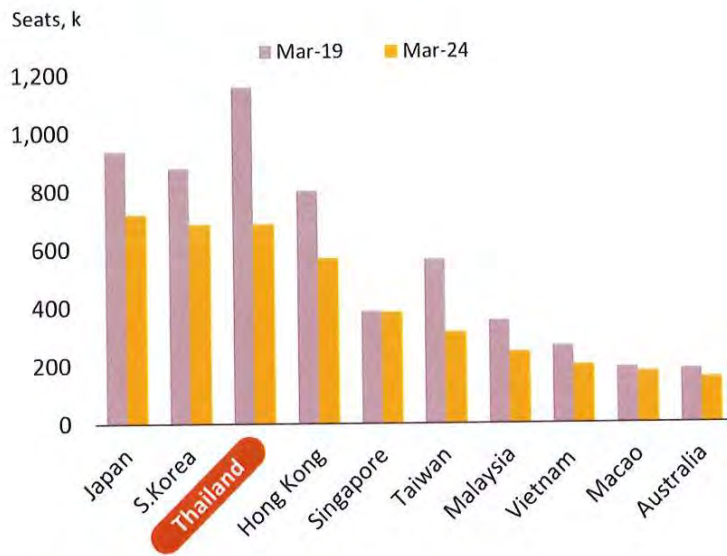
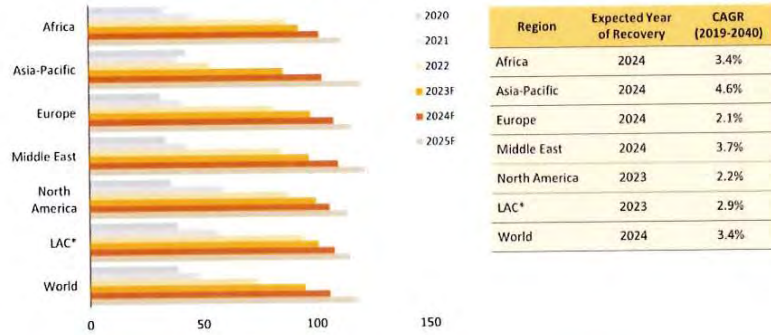


Figure 29: Capacity of Airlines between China and Top 10 Destinations



Sources: OAG Worldwide, 2 April 2024

Figure 30: Rate of Recovery for Total Number of International Passenger Airline by Region (Compared to 2019 Level)



Source: The International Air Transport Association (IATA), as of June 2023
 Note: LAC refers to Latin America and the Caribbean.

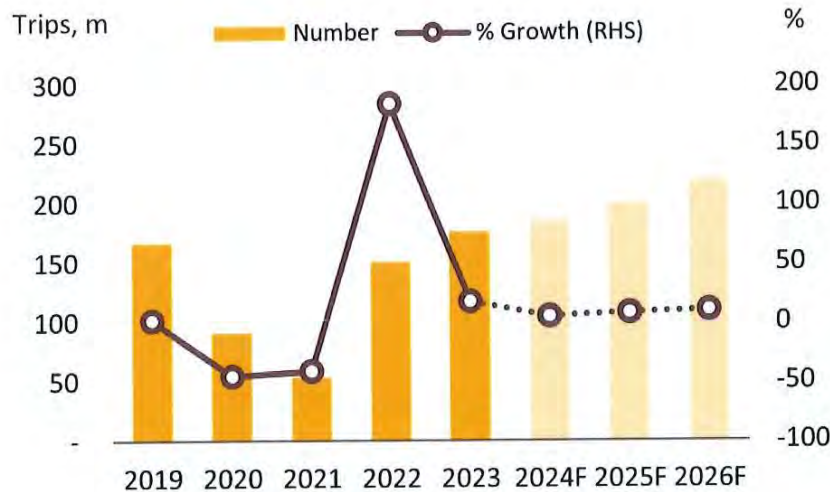
Table 2: Chinese Travelers Plan to Visit by Destination (2023)

Ranks	Destination	Repeat (%)	1 st Visit (%)
1	South Korea	6	94
2	Japan	15	85
3	Thailand	17	83
4	Hong Kong	25	75
5	Iceland	0	100
6	Macau	18	82
7	Maldives	11	89
8	France	11	89
8	Singapore	17	83
10	UK	7	93

Source: Dragon Trail Research, Chinese Traveler Sentiment Report, September 2023

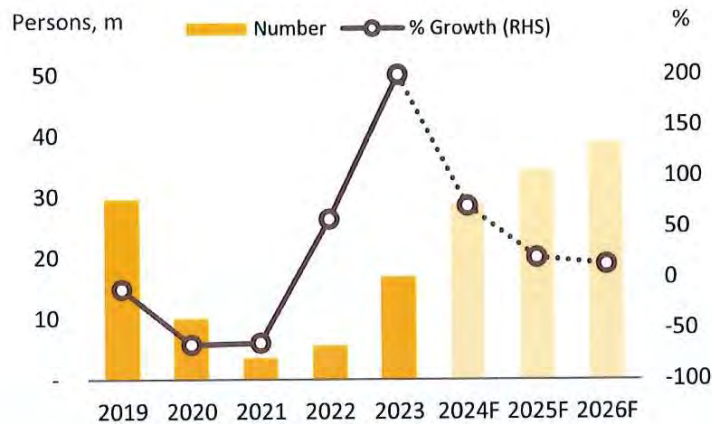
- นักท่องเที่ยวไทยปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง คาดว่าปี 2567-2569 นักท่องเที่ยวไทยจะเดินทางในประเทศ 185 ล้านทริป (ข้อมูล 2 เดือนแรกปี 2567 นักท่องเที่ยวไทยมีจำนวน 33.0 ล้านทริป เพิ่มขึ้น 7.4% YoY) และจะเพิ่มเป็น 200 ล้านทริปในปี 2568 และ 220 ล้าน ทริปในปี 2569 (ภาพที่ 31) อานิสงส์จาก
 - 1) มาตรการ/โครงการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศจากภาครัฐที่คาดว่าจะมีต่อเนื่อง อาทิ โครงการอีซี อี-รีซีท (Easy E-Receipt)^{8/} โดยผู้เข้าพักโรงแรมสามารถนำค่าใช้จ่ายในการท่องเที่ยว (ได้แก่ ค่าที่พักโรงแรม และค่าอาหารโรงแรม) มาขอรับสิทธิลดหย่อนภาษีสูงสุด 5 หมื่นบาท (ระยะเวลาโครงการช่วง 1 มกราคม -15 กุมภาพันธ์ 2567)
 - 2) การเติบโตของตลาดประชุมสัมมนาในประเทศ (MICE: Meeting, Incentive, Convention and Exhibition) หลัง COVID-19 คลี่คลาย จากทั้งหน่วยงานรัฐและเอกชนที่คาดว่าจะกระจายไปยังจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญทั่วประเทศ (ภาพที่ 32)
 - 3) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่ช่วยส่งเสริมภาคการท่องเที่ยว อาทิ การปรับปรุงและขยายสนามบินทั้งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักและจังหวัดรองอื่นๆ รวมถึงการขยายเส้นทางคมนาคมทั้งทางระบบรางและถนน คาดว่าจะทำให้การท่องเที่ยวกระจายไปสู่เมืองรองมากขึ้น

Figure 31: Thai Tourists Forecast



Source: MOTS, forecasted by Krungsri Research

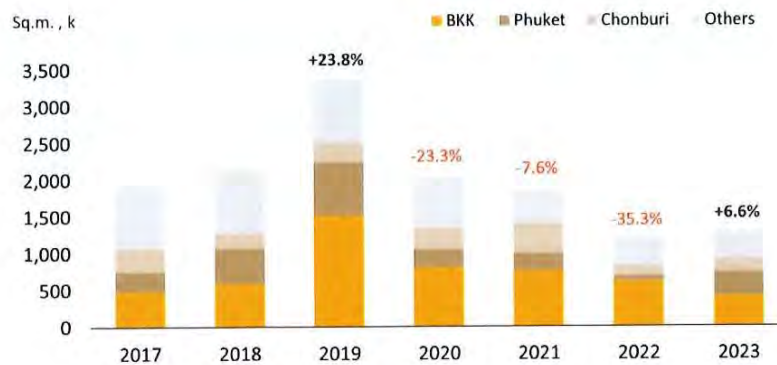
Figure 32: Number of Domestic MICE Visitors Forecast



Source: Thailand Convention & Exhibition Bureau (TCEB)
Note: Fiscal year

- จำนวนห้องพักทั่วประเทศเริ่มมีสัญญาณฟื้นตัวหลังจากชะลอลง สะท้อนจากพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรม (สะท้อนจำนวนห้องพักใหม่ที่จะเข้าตลาดในอีก 1-2 ปีข้างหน้า) ในปี 2566 อยู่ที่ 1.3 ล้าน ตร.ม. เพิ่มขึ้น 6.6% เทียบกับปี 2562 ที่เพิ่มขึ้นมากกว่า 50% ก่อนหดตัวลงต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีต่อมา จากผลกระทบของวิกฤต COVID-19 (ภาพที่ 33) โดยชลบุรี (สัดส่วน 14%) เพิ่มขึ้น 39.7% หลังจากที่มีพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างหดตัวลงมากแล้วในปี 2565 (-68.2%) สวนทางกับภูเก็ต (สัดส่วน 25%) ที่เพิ่มขึ้น 341.8% ตามการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว และส่วนหนึ่งเป็นผลจากร้านที่ดำในปี 2565 ขณะที่พื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญที่พึ่งพานักท่องเที่ยวไทยเป็นหลักและจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคยังขยายตัวดี เช่น เชียงใหม่ (+182.6%) สงขลา (+141.1%) นครราชสีมา (+21.1%) และประจวบคีรีขันธ์ (+12.7%) เป็นต้น สวนทางกับกรุงเทพฯ (สัดส่วน 32% ของพื้นที่ขออนุญาตก่อสร้างโรงแรมทั่วประเทศ) ที่ลดลง -33.4% อยู่ในระดับ 4.1 แสน ตร.ม.

Figure 33: Construction Permits of New Hotels

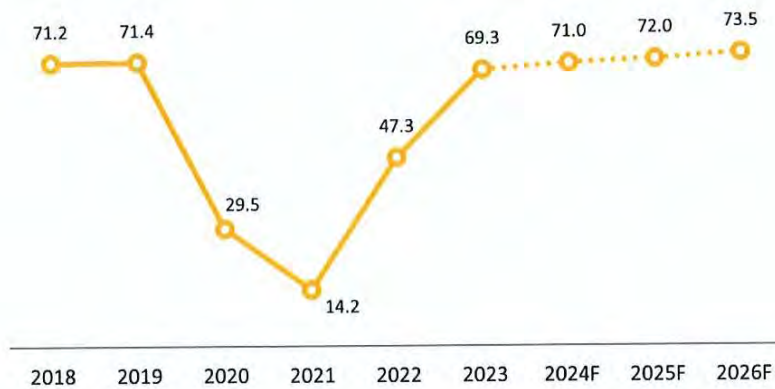


Sources: REIC, Krungsri Research

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

- อัตราเข้าพักเฉลี่ยจะทยอยปรับขึ้นในช่วงปี 2567-2569 คาดว่าอัตราเข้าพักทั่วประเทศจะอยู่สูงกว่าระดับ 70% ตั้งแต่ปี 2567 (ภาพที่ 34) โดยอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวหลัก (กรุงเทพฯ ชลบุรี และภูเก็ต) มีแนวโน้มสูงกว่าทั่วประเทศ อันสืบเนื่องจากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติในอัตราเร่ง ส่วนอัตราเข้าพักเฉลี่ยในจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอื่นๆ และจังหวัดศูนย์กลางภูมิภาคมีแนวโน้มสูงขึ้นตามจำนวนการเดินทางของนักท่องเที่ยวไทยที่มีทิศทางเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ทั้งนี้ 2 เดือนแรกปี 2567 อัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศ อยู่ที่ 77.0% เทียบกับ 47.9% ช่วงเดียวกันปีก่อน

Figure 34: Occupancy Rate Forecast (%)



Sources: BOT, MOTs, forecasted by Krungsri Research

Table 3: Some New Chain Hotel Projects in Thailand

Hotel Name	Location	Year of Operation
Intercontinental Chiang Mai Mae Ping Hotel	Bangkok	1 Dec, 2023
Intercontinental Bangkok Sukhumvit 59	Bangkok	15 Dec, 2023
Vignette Collection, The Aquatique Pattaya	Pattaya	2024
Kimpton Khao Yai	Khao Yai	2024
Kimpton Hua Hin Beach Front	Hua Hin	2024
Hotel Indigo Phayathai	Bangkok	2024
Fairmont Bangkok Sukhumvit	Bangkok	2024
Crown Plaza Bangkok Rama 9	Bangkok	2025
The Ritz-Carlton Phuket	Phuket	2025
Dusit Central Park	Bangkok	2025
Veranda Resort Phuket Autograph Collection	Phuket	2025
Kimpton Pattaya	Pattaya	2026
Intercontontental Bangkok China Town	Bangkok	2027
Vignette Collection, Bangkok China Town	Bangkok	2027

Source : Compiled by Krungsri Research, as of October, 2023

- สำหรับปัจจัยเสี่ยงที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อภาวะการท่องเที่ยวในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่

- 1) ความขัดแย้งระหว่างประเทศ จากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ (Geopolitical Conflict) มีแนวโน้มส่งผลกระทบต่อการเดินทางระหว่างประเทศทั่วโลก ได้แก่ สงครามระหว่างอิสราเอลและกลุ่มฮามาสในพื้นที่ฉนวนกาซา (Gaza Strip) ซึ่งอาจส่งผลต่อจำนวนนักท่องเที่ยวจากตะวันออกกลาง สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนที่ยังคงดำเนินอยู่แม้จะคลายความรุนแรงลงบ้างแล้ว รวมถึงสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างจีนกับสหรัฐฯ ประเด็นได้หวั่นที่ยังต้องจับตามอง หากสถานการณ์ยืดเยื้อยาวนานอาจส่งผลกระทบต่อการบินของเศรษฐกิจโลกและตลาดท่องเที่ยวต่างชาติ โดยราคาน้ำมันที่อาจทรงตัวสูงจะเพิ่มต้นทุนการเดินทาง โดยเฉพาะนักท่องเที่ยวระยะไกลอย่างตลาดยุโรปและสหรัฐฯ เป็นต้น
- 2) นักท่องเที่ยวจีนอาจยังเน้นการท่องเที่ยวในประเทศจีนเป็นหลักหากภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังไม่ฟื้นตัวเต็มที่ รวมถึงความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยต่อการท่องเที่ยวในไทยที่ยังคงอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากความปลอดภัยเป็นปัจจัยที่อ่อนไหวต่อนักท่องเที่ยวจีน (และประเทศอื่นในเอเชียตะวันออก) มากกว่าประเทศอื่นๆ
- 3) นักท่องเที่ยวไทยมีแนวโน้มจะยังคงระมัดระวังค่าใช้จ่ายด้านการเดินทาง ผลจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่ยังสูงซ้ำเติมกำลังซื้อที่ยังอ่อนแอจากภาระหนี้ครัวเรือนที่ทรงตัวสูง

- ปัจจัยสำคัญที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมในช่วงปี 2567-2569 ได้แก่

- 1) การแข่งขันที่รุนแรงจากคู่แข่งในกลุ่มธุรกิจเดียวกัน เนื่องจากผู้ประกอบการโรงแรมยังคงขยายการลงทุนในพื้นที่ท่องเที่ยวหลักและเมืองศูนย์กลางของภูมิภาคอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบของการลงทุนเองและการรับบริหาร (ส่วนใหญ่เป็นรายใหญ่ที่มีเครือข่ายหรือเซนโรงแรม) รวมถึงสตาร์ทอัพอย่าง Airbnb ที่ทยอยเข้าสู่ตลาดและมีจำนวนการจองเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง ซึ่งปี 2565 การจองที่พิกผ่าน Airbnb เพิ่มขึ้นสูงกว่าช่วงก่อน COVID-19 แล้ว (ภาพที่ 35) โดยกรุงเทพฯ ติดอันดับ 5 ด้านสถานที่ท่องเที่ยวระดับโลกที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในปี 2566 (Airbnb, มีนาคม 2566) รวมทั้งการแข่งขันจากบริการทดแทน อาทิ อพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และคอนโดมิเนียม โดยยังมีการเปิดให้เช่าเป็นรายวัน (ซึ่งถือว่าผิดกฎหมายตาม พ.ร.บ. โรงแรม พ.ศ. 2547) และส่วนใหญ่มีราคาเช่าเฉลี่ยและเสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าธุรกิจโรงแรม

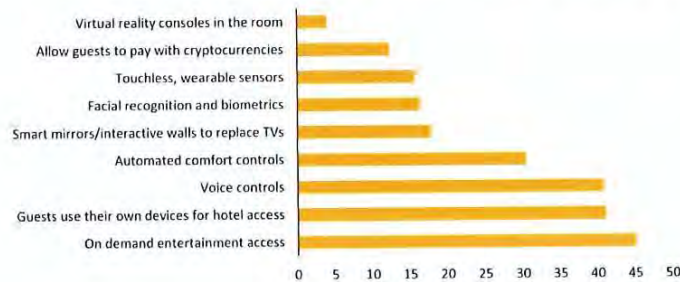
Figure 35: Number of Nights Booked and Gross Booking Value on Airbnb*



Sources: Airbnb, Statista and Krungsri Research
 Note: * Net of cancellations and alterations

2) การแข่งขันด้านเทคโนโลยีสมัยใหม่โดยเฉพาะในกลุ่มผู้ประกอบการรายใหญ่ เพื่อตอบสนองความต้องการของนักท่องเที่ยวที่แตกต่างและหลากหลายในรูปแบบ Smart Hotel มากขึ้น อาทิ การใช้เทคโนโลยีควบคุมอุปกรณ์ต่างๆ ภายในห้องพักเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เข้าพัก โดยการเชื่อมต่ออินเทอร์เน็ตเข้ากับอุปกรณ์ต่างๆ ให้กับลูกค้ามากขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับไลฟ์สไตล์ของคนรุ่นใหม่ที่เน้นใช้สมาร์ทโฟนเป็นหลักในการทำธุรกรรมหรือกิจกรรมต่างๆ เช่น การเช็คอินและชำระเงินโดยไม่ต้องติดต่อผ่านเคาน์เตอร์ การควบคุมแสงและอุณหภูมิห้องด้วยเสียง ใช้กุญแจมือถือเพื่อเข้าถึงห้องด้วยเทคโนโลยีการควบคุมแบบไร้สัมผัส เป็นต้น (ภาพที่ 36) ล้วนมีผลเพิ่มแรงกดดันด้านต้นทุนในการดำเนินงานของธุรกิจ

Figure 36: Major Technologies that Global Hotels Plan to Implement in the Next Three Years (%)



Source: Statista

Note: Worldwide, 2022; approx. 600; respondents were hoteliers that came from nine global markets

3) กลยุทธ์ทางธุรกิจที่เน้นเป้าหมายด้านความยั่งยืนอาจเพิ่มแรงกดดันในการปรับตัวและส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการลงทุนแก่ผู้ประกอบการ โดยเฉพาะการลงทุนด้านสิ่งแวดล้อมเพื่อมุ่งสู่ Green Hotel⁹ มากขึ้น โดย Statista คาดการณ์มูลค่าตลาดของ Green Tourism ทั่วโลกอยู่ที่ประมาณ 172.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2565 และคาดว่าจะมีมูลค่าสูงถึง 374.2 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี 2571 หรือมีอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ที่ 13.9% ต่อปี (ภาพที่ 37) และผลจากการสำรวจในปี 2565 ของ Statista พบว่า 78% ของผู้ตอบแบบสำรวจมีความตั้งใจจะจองที่พักที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืนอย่างน้อยหนึ่งครั้งในปีถัดไป ซึ่งเพิ่มขึ้นจาก 65% ในปี 2560 (ภาพที่ 38) สำหรับประเทศไทยมีโครงการที่เกี่ยวข้องกับ Green Hotel⁹ มานานแล้ว ซึ่งโรงแรมที่ได้รับการรับรองเป็นโรงแรมที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมต้องผ่านการประเมินตามเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดไว้ เช่น การจัดการขยะ การบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพ การจัดการพลังงานในโรงแรม และการจัดการด้านคุณภาพอากาศและระดับเสียงในโรงแรม เป็นต้น โดยปี 2566 มีจำนวนโรงแรมของไทยที่ได้รับการรับรองเป็น Green Hotel จำนวน 56 แห่ง เพิ่มจากปี 2565 ที่มีจำนวน 42 แห่ง (ภาพที่ 39)

4) กฎระเบียบ/ข้อบังคับที่เน้นความปลอดภัยในการให้บริการที่พักมากขึ้น อาทิ การกำหนดลักษณะและระบบความปลอดภัยของอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรม เนื่องจากอาคารที่ใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมในปัจจุบันมีความหลากหลายและมีการนำอาคารประเภทอื่นมาให้บริการที่พักในลักษณะโรงแรมมากขึ้น (กระทรวงมหาดไทยประกาศกฎกระทรวงดังกล่าวในราชกิจจานุเบกษาเมื่อ 30 สิงหาคม 2566 และให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) อย่างไรก็ตาม ข้อบังคับดังกล่าวเป็นการเอื้อโอกาสผู้ประกอบการที่สามารถปรับโครงสร้างอาคารพาณิชย์ประเภทอื่นได้ตามมาตรฐานที่กำหนดเข้าสู่ธุรกิจนี้ได้ง่ายขึ้น จากเดิมที่ไม่ได้รับอนุญาต ซึ่งอาจมีผลกระทบในการสร้างแรงกดดันทั้งด้านต้นทุนและการแข่งขันของธุรกิจโรงแรมมีแนวโน้มรุนแรงขึ้น

Figure 37: Market Size of the Global Green Tourism Sector

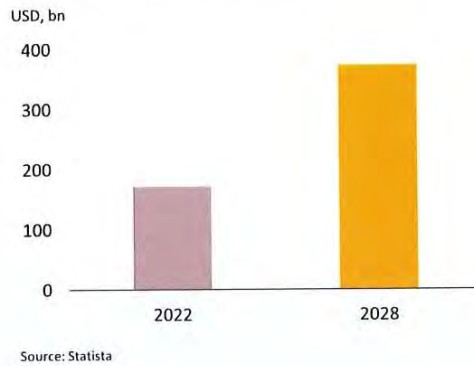


Figure 38: Share of Global Travelers Who Intend to Stay in a Sustainable Accommodation at Least Once in the Upcoming Year (%)

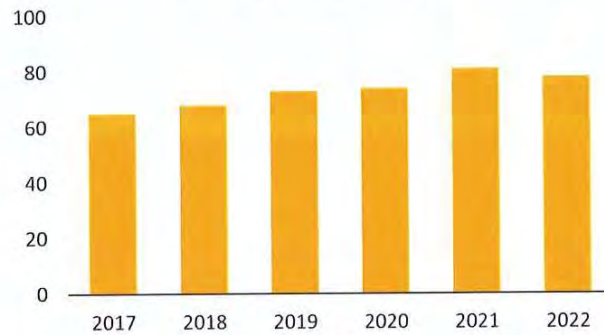
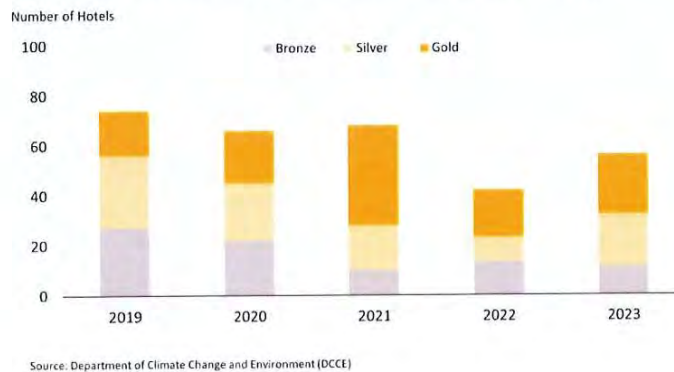


Figure 39: Green Hotel Certification Distribution in Thailand



ที่มา : วิจัยกรุงศรี / เมษายน 2567

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้ง นี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขาย ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้รอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัดดังนี้

- 1.) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท เห็นควรสรุปมูลค่าตลาดที่ประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สินมากที่สุด
- 2.) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าครั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ชวรี ได้จัดหาผลประโยชน์ โดยการให้เช่าทรัพย์สินกับ บริษัท ชัสเทนเนเบิล ลักซ์วรี ฮอสพิทาลิตี้ (ไทยแลนด์) จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 มิถุนายน 2555 มีกำหนดระยะเวลาเช่า 3 ปี ปัจจุบันได้ต่ออายุสัญญาเช่าครั้งที่ 4 ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 (เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 30 มิถุนายน 2570) โดยกองทุนรวมได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเป็นค่าเช่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าโดยพิจารณาภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้นแล้ว

3.) ทรัพย์สินที่จะทำประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็นธุรกิจประเภทโรงแรม ซึ่งการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจะประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยเป็นการประเมินมูลค่าภายใต้ตั้งสมมติฐาน และการประมาณการตัวแปรต่างๆ ตามข้อมูลที่ปรากฏและรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น ซึ่งหากสถานการณ์ดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงไปจากการตั้งสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ก็จะเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท ทีเอฟพี แวลูเอชัน จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) เนื่องจากทรัพย์สินดำเนินกิจการประเภทโรงแรม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ โดยการให้เช่าห้องพัก บริษัทฯ จึงประเมินมูลค่าโดยแบ่งออกเป็น 2 วิธี

จากการประเมินราคาทั้ง 2 วิธีดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ เห็นควรใช้ราคาประเมินตามวิธีวิเคราะห์จากรายได้ เนื่องจากเป็นวิธีที่สะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ที่ดีที่สุด รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ทีเอฟ แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อยกเว้น และ สมมติฐานข้างต้นตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อยกเว้นพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจ ทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 ดังต่อไปนี้

วิธีที่ 1 วิธีการวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

7.5.1 สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 1,094,119,900.-บาท
(หนึ่งพันเก้าสิบล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันเก้าร้อยบาทถ้วน)

7.5.2 มูลค่าประกันอัคคีภัย เป็นเงินทั้งสิ้น 721,700,000.-บาท
(เจ็ดร้อยยี่สิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)

วิธีที่ 2 วิธีการวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

7.5.3 มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน เป็นเงินทั้งสิ้น 2,272,000,000.-บาท
(สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ลงชื่อ.....

(นายเมธี ชุมตันติ) ส.43/1807
ผู้สำรวจ

ลงชื่อ.....

(นายพิพัฒน์ สุริยสุภาพงศ์) วฒ.014
ผู้ประเมินหลัก

ภาคผนวก ก
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด

ภาคผนวก ก

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
			1	2	3	4
1.	ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่าเกะยาวน้อย	ที่ดินเปล่าเกะยาวน้อย	ที่ดินเปล่าเกะยาวน้อย	
2.	เนื้อที่	79-3-66.2 ไร่ หรือ 31,966.2 ตารางวา	12-0-00 ไร่ หรือ 4,800 ตารางวา	8-1-77 ไร่ หรือ 3,377 ตารางวา	20-0-00 ไร่ หรือ 8,000 ตารางวา	
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนบ้านป่าทราย - บ้านท่าเขา	ถนนบ้านป่าทราย - บ้านท่าเขา	ถนนบ้านป่าทราย - บ้านท่าเขา	ถนนบ้านป่าทราย - บ้านท่าเขา	
4.	พิกัดทางภูมิศาสตร์	8.120331 / 98.624885	8.097981 / 98.609278	8.101839 / 98.621775	8.108644 / 98.622513	
5.	ระยะห่างจากถนนสายหลัก	-	-	-	-	
6.	รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	
7.	ขนาดกว้าง x ยาว (เมตร)	-	หน้ากว้างติดถนน 100 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 114 เมตร	หน้ากว้างติดถนน 120 เมตร	
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	เป็นเนินเขา สูงตามสภาพลักษณะพื้นที่	สูงตามสภาพลักษณะพื้นที่	สูงตามสภาพลักษณะพื้นที่	เป็นเนิน สูงตามสภาพลักษณะพื้นที่	
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล, โทรศัพท์	
10.	ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	คอนกรีต 5 / 6 เมตร	คอนกรีต 5 / 6 เมตร	คอนกรีต 5 / 6 เมตร	คอนกรีต 5 / 6 เมตร	
11.	ติดถนนกี่ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	
12.	ขนาดอาคาร	-	-	-	-	
13.	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	รวม 21,864.5 ตารางเมตร	-	-	-	
14.	การตกแต่งภายใน	ดีมาก	-	-	-	
15.	การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	เป็นโรงแรมให้เช่าพักอาศัย	-	-	-	
16.	ราคาเสนอขาย	-	สวนป่าล้ม	สวนมะพร้าว	ปลูกต้นไม้ไว้ในพื้นที่	
17.	เงื่อนไข (สุทธิต่อร่องอื่น ๆ)	-	ไร่ละ 10,000,000.-บาท	ไร่ละ 6,000,000.-บาท	ขายรวม 10,000,000.-บาท	
18.	เดือน ปี สัปดาห์ข้อมูล	-	เฉลี่ยตารางวาละ 25,000.-บาท	เฉลี่ยตารางวาละ 15,000.-บาท	เฉลี่ยตารางวาละ 25,000.-บาท	
19.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	ต่อร่องได้	ต่อร่องได้	ต่อร่องได้	
20.	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	พฤษภาคม 2567	พฤษภาคม 2567	พฤษภาคม 2567	
21.	ผังเมือง	อนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	อนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	อนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	อนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	
22.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม	
23.	ทรัพย์สินที่วาง/ต่อยกวา	-	ใกล้เคียงทรัพย์สิน	ต่อยกวาทรัพย์สิน	ต่อยกวาทรัพย์สิน	
24.	อื่น ๆ	ซีวีวและติดถนน	ซีวีว	วิวะทะเล ใกล้ท่าเรือแหลมโพธิ์	วิวะทะเล	

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			5	6	7
1.	ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่าเกะยาวน้อย	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เกะยาวน้อย	ที่ดินเปล่าเกะยาวน้อย
2.	เนื้อที่	79-3-66.2 ไร่ หรือ 31,966.2 ตารางวา	3-1-66 ไร่ หรือ 1,266 ตารางวา	4-2-23 ไร่ หรือ 1,823 ตารางวา	9-0-00 ไร่ หรือ 3,600 ตารางวา
3.	ทำเลที่ตั้ง	ถนนบ้านป่าทราย -บ้านท่าเขา	ถนนการลัด	ติดซอยทางสาธารณะประโยชน์	ติดซอยทางสาธารณะประโยชน์
4.	พิกัดทางภูมิศาสตร์	8.420331 / 98.624885	8.102095 / 98.606605	8.102291 / 98.590589	8.096550 / 98.615244
5.	ระยะห่างจากถนนสายหลัก	-	-	-	-
6.	รูปร่างของที่ดิน	หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
7.	ขนาดกว้าง x ยาว (เมตร)	-	หน้ากว้างทางเข้ที่ดินประมาณ 4 เมตร	หน้ากว้างประมาณ 70 เมตร	-
8.	ระดับดินเทียบกับถนนข้างหน้า	เป็นเนินเขา สูงตามสภาพลักษณะพื้นที่	เป็นที่ราบ ยังไม่ปรับถม	เป็นที่ราบ ปรับถมแล้วบางส่วน	สูงตามสภาพลักษณะพื้นที่
9.	สาธารณูปโภคหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล, โทรศัพท์	ไฟฟ้า, น้ำบาดาล
10.	ผิวจราจร/เขตทาง (เมตร)	คอนกรีต 5 / 6 เมตร	คอนกรีต 5 / 6 เมตร	คอนกรีต 5 / 6 เมตร	ลูกรัง 4 เมตร
11.	ที่ดินกี่ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
12.	ขนาดอาคาร	-	-	-	-
13.	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	รวม 21,864.5 ตารางเมตร	-	-	-
14.	การตกแต่งภายใน	ดีมาก	-	-	-
15.	การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	เป็นโรงแรมให้เช่าพักอาศัย	ที่ดินว่างเปล่า	อยู่อาศัย	ที่ดินว่างเปล่า
16.	ราคาเสนอขาย	-	ไร่ละ 3,200,000.-บาท	ไร่ละ 4,000,000.-บาท	ไร่ละ 3,500,000.-บาท
17.	เงื่อนไข (สุทธิ/ต่อรอง/อื่น ๆ)	-	ต่อรองได้	ต่อรองได้	ต่อรองได้
18.	เดือน มี สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2567	พฤษภาคม 2567	พฤษภาคม 2567	พฤษภาคม 2567
19.	แหล่งที่มาของข้อมูล	-	คุณป๋ิง	บังเดิม	บังเลท
20.	เบอร์โทรที่ติดต่อได้	-	08-1835-5232	08-7622-3411	08-1968-7593
21.	ผังเมือง	อนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	ชนบทและเกษตรกรรม (เขตสีเขียว)	อนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)	อนุรักษ์ป่าไม้ (เขตสีเขียวอ่อนมีเส้นทแยงสีขาว)
22.	ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม	ที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม	พาณิชย์กรรม
23.	ทรัพย์สินดีกว่า/ด้อยกว่า	-	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
24.	อื่น ๆ	ซีวีและที่ดินน	-	-	วิวทะเล

ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ	
			8	
			9	
1	ชื่อโรงแรม	โรงแรมซิกเซ็นส์ ยาวน้อย	โรงแรมตรีตรา	
2	ทำเลที่ตั้ง	56 หมู่ 5 เกาะยวน้อย จังหวัดพังงา	60/1 หมู่ 6 ถนนศรีสุนทร ตำบลยายัน จังหวัดภูเก็ต	
3	รูปแบบโรงแรม	ทันสมัย	ทันสมัย	
4	ระดับโรงแรม (ดาว)	5 ดาว	5 ดาว	
5	จำนวนห้องพัก	56 ห้อง	39 ห้องพัก	
6	วันที่สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2567	พฤษภาคม 2567	
7	แหล่งข้อมูล	www.agoda.co.th.	www.agoda.co.th.	
8	แบบห้องพัก / ราคา	- Deluxe pool villa - Deluxe pool villa & Spa - Pool villa - Pool villa Handicap - Pool villa suite - Pool villa suite & Spa - Pool villa suite spa & Living room - The Retreat - Hill Top Reserve - The House	- Banyan Pool villa ขนาด 170 ตารางเมตร ราคา 12,825.-บาท/คืน - Sanctuary Pool villa ขนาด 140 ตารางเมตร ราคา 14,066.-บาท/คืน - Signature Pool villa ขนาด 270 ตารางเมตร ราคา 17,769.-บาท/คืน - 1 Bedroom Villa with Private Double Pool ราคา 28,545.-บาท/คืน - 2 Bedroom Villa with Private Double Pool ราคา 34,089.-บาท/คืน	- Junior Pool Suite with Ocean View ขนาด 135 ตารางเมตร ราคา 37,319.-บาท/คืน - Ocean View Pool Villa ขนาด 240 ตารางเมตร ราคา 47,740.-บาท/คืน - Ocean Front Pool Villa ขนาด 240 ตารางเมตร ราคา 53,528.-บาท/คืน - Signature Ocean View Pool Suite ขนาด 230 ตารางเมตร ราคา 69,999.-บาท/คืน - 2 Bedroom Ocean Front Pool Villa ขนาด 300 ตารางเมตร ราคา 99,999.-บาท/คืน
9	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก (Room Facilities)	- เครื่องปรับอากาศ - ภาพยนตร์ในห้องพัก - เครื่องเป่าผม - โต๊ะเขียนหนังสือ - ตู้เซฟในห้องพัก - สระว่ายน้ำส่วนตัว - มินิบาร์ - ตู้เย็น - พัดลม - เสื้อคลุมอาบน้ำ - โทรทัศน์จอแอลซีดี/จอพลาสมา - โทรทัศน์ (เคเบิล) - เครื่องเล่นดีวีดี/ซีดี - เครื่องซักผ้า/เซา - ฟรี Wi-Fi - ห้องอาบน้ำฝักบัวแยกต่างหากและอ่างอาบน้ำ - อ่างอาบน้ำ	- ห้องปลอดบุหรี่ - เครื่องปรับอากาศ - เสื้อคลุมอาบน้ำ - หนังสือพิมพ์รายวัน - โต๊ะเขียนหนังสือ - เครื่องเป่าผม - ตู้เซฟในห้องพัก - มินิบาร์ - อ่างอาบน้ำจากชุดซี - ตู้เย็น - โทรทัศน์จอแอลซีดี/จอพลาสมา - โทรทัศน์ (เคเบิล) - เครื่องเล่นดีวีดี/ซีดี - เครื่องซักผ้า/เซา	- เครื่องปรับอากาศ - เสื้อคลุมอาบน้ำ - โต๊ะเขียนหนังสือ - เครื่องเป่าผม - ตู้เซฟในห้องพัก - มินิบาร์ - อ่างอาบน้ำ - โทรทัศน์จอแอลซีดี/จอพลาสมา - โทรทัศน์ (เคเบิล) - เครื่องเล่นดีวีดี/ซีดี - เครื่องซักผ้า/เซา - ห้องอาบน้ำฝักบัวแยกต่างหากและอ่างอาบน้ำ - สระว่ายน้ำส่วนตัว - ฟรี Wi-Fi
10	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโรงแรม (General Facilities & Services)	- Wi-Fi ในพื้นที่สาธารณะ - ตู้รับกระเป๋า - บริการพี่เลี้ยงเด็ก - บาร์/คิบ - ร้านอาหาร - ห้องประชุม - จักรยานให้เช่า - บริการทรีตเมนต์/สปา - บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน - บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน - กอล์ฟทางน้ำ - ชายหาดส่วนตัว - ชาวต่างชาติ - สนามเทนนิส - สระว่ายน้ำกลางแจ้ง - บริการนวด - สปา - ห้องฟิตเนส - ที่จอดรถ	- Wi-Fi ในพื้นที่สาธารณะ - ตู้รับกระเป๋า - บริการพี่เลี้ยงเด็ก - บาร์/คิบ - ร้านอาหาร - ห้องประชุม - จักรยานให้เช่า - ร้านเสริมสวย - รุมเวอริส - ศูนย์ธุรกิจ - จุดบริการทรีตเมนต์/สปา - บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน - บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน - กอล์ฟทางน้ำ - ชาวต่างชาติ - สนามเทนนิส - สระว่ายน้ำกลางแจ้ง - บริการนวด - สปา - ห้องฟิตเนส - ที่จอดรถ	- Wi-Fi ในพื้นที่สาธารณะ - ตู้รับกระเป๋า - บริการพี่เลี้ยงเด็ก - บาร์/คิบ - ร้านอาหาร - ห้องประชุม - จักรยานให้เช่า - ร้านเสริมสวย - รุมเวอริส - ศูนย์ธุรกิจ - จุดบริการทรีตเมนต์/สปา - บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน - บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน - กอล์ฟทางน้ำ - ชาวต่างชาติ - สนามเทนนิส - สระว่ายน้ำกลางแจ้ง - บริการนวด - สปา - ห้องฟิตเนส - ที่จอดรถ

ข้อมูลราคาเปรียบเทียบ			
ที่	รายละเอียด	ทรัพย์สิน	10
			11
1	ชื่อโรงแรม	โรงแรมซีกเซ็นส์ ยานน้อย	ศาลา กูเกิล ภูเก็ต
2	ทำเลที่ตั้ง	56 หมู่ 5 เกาะยาน้อย จังหวัดพังงา	88 ถนนศักดิ์เดช แหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต
3	รูปแบบโรงแรม	ทันสมัย	ทันสมัย
4	ระดับโรงแรม (ดาว)	5 ดาว	5 ดาว
5	จำนวนห้องพัก	56 ห้อง	122 ห้องพัก
6	วันที่สำรวจข้อมูล	พฤษภาคม 2567	พฤษภาคม 2567
7	แหล่งข้อมูล	www.agoda.co.th.	www.agoda.co.th.
8	แบบห้องพัก / ราคา	- Deluxe pool villa - Deluxe pool villa & Spa - Pool villa - Pool villa Handicap - Pool villa suite - Pool villa suite & Spa - Pool villa suite spa & Living room - The Retreat - Hill Top Reserve - The House	- Deluxe Balcony ขนาด 63 ตารางเมตร ราคา 6,936-บาท/คืน - Garden Pool Villa ขนาด 158 ตารางเมตร ราคา 10,336-บาท/คืน - Sala Pool Villa ขนาด 214 ตารางเมตร ราคา 14,228-บาท/คืน - 1 Bedroom Duplex Pool Villa Suite ราคา 17,287-บาท/คืน
9	สิ่งอำนวยความสะดวกภายในห้องพัก (Room Facilities)	- เครื่องปรับอากาศ - ภาชนะเตรียมในห้องพัก - เครื่องเป่าผม - โต๊ะเขียนหนังสือ - ตู้เซฟในห้องพัก - สระว่ายน้ำส่วนตัว - มินิบาร์ - ตู้เย็น - พัดลม - เล็คคูลูมอาบ่น้ำ - โทรทัศน์จอแอลซีดีจอพลาสมา - โทรทัศน์ (เคเบิล) - เครื่องเล่นดีวีดี/ดีซีดี - เครื่องซักผ้า/เซา - ฟรี Wi-Fi - ห้องอาบ่น้ำอุ่นบริเวณแยกต่างหากและอ่างอาบ่น้ำ - อ่างอาบ่น้ำ	- ห้องปลอดบุหรี่ - เครื่องปรับอากาศ - เล็คคูลูมอาบ่น้ำ - หนังสือพิมพ์รายวัน - โต๊ะเขียนหนังสือ - เครื่องเป่าผม - ตู้เซฟในห้องพัก - มินิบาร์ - สระว่ายน้ำส่วนตัว - ตู้เย็น - โทรทัศน์จอแอลซีดีจอพลาสมา - โทรทัศน์ (เคเบิล) - เครื่องเล่นดีวีดี/ดีซีดี - เครื่องซักผ้า/เซา - พัดลม - ฟรี Wi-Fi - ห้องอาบ่น้ำอุ่นบริเวณแยกต่างหากและอ่างอาบ่น้ำ - อ่างอาบ่น้ำ
10	สิ่งอำนวยความสะดวกภายนอกในเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ (General Facilities & Services)	- Wi-Fi ในพื้นที่สาธารณะ - ตู้รับของ - บริการที่เลี้ยงเด็ก - บาร์/บีบี - ร้านอาหาร - ห้องประชุม - อ่างอาบน้ำให้เช่า - จุดบริการทัวร์ - บริการซักรีดซักแห้ง - บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน - กีฬาทางน้ำ - ชายหาดส่วนตัว - สระว่ายน้ำ - สนามเทนนิส - สระว่ายน้ำกลางแจ้ง - บริการนวด - สปา - ห้องฟิตเนส - ที่จอดรถ	- Wi-Fi ในพื้นที่สาธารณะ - ตู้รับของ - บริการที่เลี้ยงเด็ก - บาร์/บีบี - ร้านอาหาร - ห้องประชุม - อ่างอาบน้ำให้เช่า - สระว่ายน้ำ - รุมเซอร์วิส - ศูนย์ธุรกิจ - จุดบริการทัวร์ - บริการซักรีด/ซักแห้ง - บริการรถรับ-ส่งถึงสนามบิน - พนักงานต้อนรับ - ร้านค้า - อำนวยความสะดวกคนพิการ - พื้นที่สูบบุหรี่ - ในดัลลอป - บาร์ริมสระน้ำ - ห้องพักรับพิเศษ - ห้องแม่ไม่ลืม - กีฬาทางน้ำ - ชายหาดส่วนตัว - สระว่ายน้ำ - ห้องอบไอน้ำ - สโมสรสำหรับเด็ก - ซาวน่า - สนามเทนนิส - สระว่ายน้ำกลางแจ้ง - บริการนวด - สปา - ห้องฟิตเนส - จาคูชี่ - ที่จอดรถ

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ซึ่งวิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินโดยนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

การวิเคราะห์นามูลค่าทรัพย์สิน (กลุ่มที่ 1)

ชื่อลูกค้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชัวรี่
ทรัพย์สินที่ประเมิน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 24,418 ตารางวา

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	ตรว.	24,418	2,496	4,800	3,377	8,000
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท/ตรว.	-	25,000	15,000	26,650	25,000
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตรว.	-	-3,750	-1,500	-6,650	-5,000
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตรว.	-	21,250	13,500	20,000	20,000
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้ง	30	7	6	5	6	6
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	7	6	5	6	6
ขนาดรูปร่างที่ดิน	5	3	7	6	7	6
ระดับที่ดิน	5	5	5	5	5	5
การคมนาคม	5	5	5	5	5	5
ถนนผ่านด้านหน้า	5	5	5	5	5	5
ระบบสาธารณูปโภค	5	5	5	5	5	5
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	5	5	5	5	5	5
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	30	7	7	5	6	6
รวมคะแนน WQS.	100	630.0	610.0	505.0	580.0	575.0
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			1.03	1.25	1.09	1.10
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			21,947	16,842	21,724	21,913
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	30.67%	16.67%	26.67%	26.00%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			6,730	2,807	5,793	5,697
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	บาท/ตรว.	21,028				
มูลค่าปิดเศษ	บาท/ตรว.	21,000				

การถ่วงน้ำหนัก

เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ

ระดับคะแนน

ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้ คะแนน 1 คือ ต่ำมาก คะแนน 5 คือ ปานกลาง คะแนน 10 คือ ดีมาก

ปัจจัยต่าง ๆ

ทำเลที่ตั้ง	พิจารณาจากที่ตั้งทรัพย์สิน สภาพชุมชน การใช้ประโยชน์ในบริเวณนั้นๆ การเข้าถึงความเจริญ ตลอดจนความต้องการในบริเวณนั้นๆ
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน เช่น ใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น
ขนาดรูปร่างที่ดิน	พิจารณาจากจำนวนเนื้อที่ รูปแปลงและขนาดหน้ากว้างที่ดินว่ามีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์อย่างไร
ระดับที่ดิน	พิจารณาจากระดับความสูงต่ำของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้า ซึ่งอาจเกิดจากการถมหรือตามลักษณะภูมิประเทศ
การคมนาคม	พิจารณาจากการเดินทางสู่ชุมชนใดโดยวิธีใด สะดวกรวดเร็วอย่างไร รวมถึงโครงการในอนาคต
ถนนผ่านด้านหน้า	พิจารณาจากความกว้าง สภาพผิวจราจร ลักษณะตามกฎหมายของถนน เช่น สาธารณประโยชน์/ส่วนบุคคล เป็นต้น
ระบบสาธารณูปโภค	พิจารณาจากสาธารณูปโภคพื้นฐานในบริเวณที่ตั้ง เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ เป็นต้น
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	พิจารณาจากข้อกำหนดที่บังคับใช้ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดที่เหมาะสมกับทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดตามกฎหมาย

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) ซึ่งวิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินโดยนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดดังนี้

การวิเคราะห์หามูลค่าทรัพย์สิน (กลุ่มที่ 2)

ชื่อลูกค้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลักซ์ชีวีรี่
ทรัพย์สินที่ประเมิน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 7,548.6 ตารางวา

รายละเอียดการประเมิน	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ข้อมูล 7
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน	ตรว.	7,548.6	2,496	1,266	1,823	3,600
ราคาขาย / เสนอขาย	บาท/ตรว.	-	25,000	8,000	10,000	8,750
ราคาต่อรอง / ปรับแก้ราคา	บาท/ตรว.	-	-3,750	-500	-2,000	-1,750
ราคาสุทธิหลังปรับแก้	บาท/ตรว.	-	21,250	7,500	8,000	7,000
ปัจจัย	น้ำหนัก (%)					
ทำเลที่ตั้ง	30	5	6	4	4	4
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	10	6	6	5	5	5
ขนาดรูปร่างที่ดิน	5	5	7	4	5	5
ระดับที่ดิน	5	5	5	4	4	4
การคมนาคม	5	6	5	5	5	5
ถนนผ่านด้านหน้า	5	6	5	5	5	5
ระบบสาธารณูปโภค	5	5	5	5	5	5
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	5	5	5	5	5	5
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	30	5	7	5	5	5
รวมคะแนน WQS.	100	520.0	610.0	460.0	465.0	465.0
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			0.85	1.13	1.12	1.12
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Price)			18,115	8,478	8,946	7,828
น้ำหนักความน่าเชื่อถือ (% comparable)		100%	21.79%	25.64%	26.28%	26.28%
มูลค่าที่ได้จากการถ่วงน้ำหนัก (Comparable Value)			3,948	2,174	2,351	2,057
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	บาท/ตรว.	10,531				
มูลค่าปิดเศษ	บาท/ตรว.	10,500				

การถ่วงน้ำหนัก

เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้การให้ความเห็นสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ

ระดับคะแนน

ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้ คะแนน 1 คือ ต่ำมาก คะแนน 5 คือ ปานกลาง คะแนน 10 คือ ดีมาก

ปัจจัยต่าง ๆ

ทำเลที่ตั้ง	พิจารณาจากที่ตั้งทรัพย์สิน สภาพชุมชน การใช้ประโยชน์ในบริเวณนั้นๆ การเข้าถึงความเจริญ ตลอดจนความต้องการในบริเวณนั้นๆ
สภาพแวดล้อมใกล้เคียง	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน เช่น ใกล้ชุมชนแออัด เป็นต้น
ขนาดรูปร่างที่ดิน	พิจารณาจากจำนวนเนื้อที่ รูปแปลงและขนาดหน้ากว้างที่ดินว่ามีความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์อย่างไร
ระดับที่ดิน	พิจารณาจากระดับความสูงต่ำของที่ดินเมื่อเทียบกับถนนผ่านหน้า ซึ่งอาจเกิดจากการถมหรือตามลักษณะภูมิประเทศ
การคมนาคม	พิจารณาจากการเดินทางสู่ชุมชนได้โดยวิธีใด สะดวกรวดเร็วอย่างไร รวมถึงโครงการในอนาคต
ถนนผ่านด้านหน้า	พิจารณาจากความกว้าง สภาพผิวจราจร ลักษณะตามกฎหมายของถนน เช่น สาธารณประโยชน์/ส่วนบุคคล เป็นต้น
ระบบสาธารณูปโภค	พิจารณาจากสาธารณูปโภคพื้นฐานในบริเวณที่ตั้ง เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ เป็นต้น
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	พิจารณาจากข้อกำหนดที่บังคับใช้ประโยชน์ในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน
ศักยภาพการใช้ประโยชน์	พิจารณาจากการใช้ประโยชน์สูงสุดที่เหมาะสมกับทรัพย์สินภายใต้ข้อจำกัดตามกฎหมาย

การประเมินมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง

การประเมินมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างได้เลือกใช้โดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพการใช้งานของสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดการประเมินราคาโดยวิธีดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้
 การใช้งานของสิ่งปลูกสร้าง รายละเอียดการประเมินราคาโดยวิธีดังกล่าวตามสภาพปัจจุบันของทรัพย์สินมีดังนี้

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าทดแทนใหม่ รวม (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตาม มาตรฐาน (%)	ค่าดูแล รักษา	สรุปค่าเสื่อม ราคา%	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง พิเศษ (บาท)
	กลุ่มที่ 1									
1	อาคาร Deluxe Pool Villa (แบบ A1) จำนวน 9 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	1,458.0 180.0 1,638.0	45,000 35,000	65,610,000 6,300,000 71,910,000	17 17	-75% -24%	30% 7%	-45% -17%	36,085,500 5,229,000 41,314,500	
2	อาคาร Deluxe Pool Villa (แบบ A1 & Spa) จำนวน 3 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	564.0 60.0 624.0	45,000 35,000	25,380,000 2,100,000 27,480,000	17 17	-75% -24%	30% 7%	-45% -17%	13,959,000 1,743,000 15,702,000	
3	อาคาร Pool Villa (แบบ A3) จำนวน 28 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	3,752.0 560.0 4,312.0	45,000 35,000	168,840,000 19,600,000 188,440,000	17 17	-75% -24%	30% 7%	-45% -17%	92,862,000 16,268,000 109,130,000	
4	อาคาร Pool Villa (แบบ A3 Handicap) จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	134.0 20.0 154.0	45,000 35,000	6,030,000 700,000 6,730,000	17 17	-75% -24%	30% 7%	-45% -17%	3,316,500 581,000 3,897,500	
5	อาคาร Pool Villa Suit (แบบ A4) จำนวน 6 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	1,248.0 120.0 1,368.0	45,000 35,000	56,160,000 4,200,000 60,360,000	17 17	-75% -24%	30% 7%	-45% -17%	30,888,000 3,486,000 34,374,000	
6	อาคาร Pool Villa Suit (แบบ A4 & Spa) จำนวน 4 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	1,008.0 80.0 1,088.0	45,000 35,000	45,360,000 2,800,000 48,160,000	17 17	-75% -24%	30% 7%	-45% -17%	24,948,000 2,324,000 27,272,000	
7	อาคารแบบ Pool Villa Suit (แบบ A4 Spa & Living Room) จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	302.0 20.0 322.0	45,000 35,000	13,590,000 700,000 14,290,000	17 17	-75% -24%	30% 7%	-45% -17%	7,474,500 581,000 8,055,500	

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าทดแทนใหม่ รวม (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตาม มาตรฐาน (%)	ค่าดูแล รักษา	สรุปค่าเสื่อม ราคา%	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ปรับเศษ (บาท)
8	อาคาร The Retreat (แบบ Owner Villa 3) จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	724.0	45,000	32,580,000	17	-75%	30%	-45%	17,919,000	
		76.0	35,000	2,660,000	17	-24%	7%	-17%	2,207,800	
		800.0		35,240,000					20,126,800	
9	อาคาร The Hill Top Reserve (แบบ Owner Villa 1) จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	1,226.0	45,000	55,170,000	17	-75%	30%	-45%	30,343,500	
		246.0	35,000	8,610,000	17	-24%	7%	-17%	7,146,300	
		1,472.0		63,780,000					37,489,800	
10	อาคาร The House จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระว่ายน้ำ	446.0	45,000	20,070,000	17	-75%	30%	-45%	11,038,500	
		40.0	35,000	1,400,000	17	-24%	7%	-17%	1,162,000	
		486.0		21,470,000					12,200,500	
11	อาคาร The View สูง 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	372.0	35,000	13,020,000	17	-75%	30%	-45%	7,161,000	
		372.0		13,020,000					7,161,000	
12	อาคาร Day Room จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	68.0	35,000	2,380,000	17	-75%	30%	-45%	1,309,000	
		68.0		2,380,000					1,309,000	
13	อาคารกลุ่มสปา จำนวน 20 หลัง - พื้นที่รวมภายในกลุ่มอาคารสปาเดิม (Spa 1 - Spa 16) จำนวน 18 หลัง - พื้นที่ภายในศาลาพักผ่อน (Spa 17) จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคารฟิตเนส 2 ชั้น (Spa 18) จำนวน 1 หลัง	850.0	38,000	32,300,000	17	-75%	30%	-45%	17,765,000	
		38.50	25,000	962,500	9	-35%	10%	-25%	721,875	
		303.00	21,000	6,363,000	9	-35%	10%	-25%	4,772,250	
		1,191.5		39,625,500					23,259,125	
14	อาคาร Front Office 2 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน และสระน้ำ จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร - พื้นที่สระบัว	512.0	42,000	21,504,000	17	-75%	30%	-45%	11,827,200	
		350.0	30,000	10,500,000	17	-24%	7%	-17%	8,715,000	
		862.0		32,004,000					20,542,200	
15	อาคาร Shop และ Storage Office 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	100.0	25,000	2,500,000	17	-75%	30%	-45%	1,375,000	
		100.0		2,500,000					1,375,000	
16	อาคาร Main Kitchen จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	508.0	17,000	8,636,000	17	-75%	30%	-45%	4,749,800	
		508.0		8,636,000					4,749,800	

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าทดแทนใหม่รวม (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตามมาตรฐาน (%)	ค่าดูแลรักษา	สรุปค่าเสื่อมราคา %	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างปกติเศษ (บาท)
17	อาคาร Chef's Table Fine Dinning 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	185.0	35,000	6,475,000	17	-75%	30%	-45%	3,561,250	
		185.0		6,475,000					3,561,250	
18	อาคาร Dinning Pavilion จำนวน 8 หลัง - พื้นที่รวมภายในอาคาร Dinning Pavilion	276.0	25,000	6,900,000	17	-75%	30%	-45%	3,795,000	
		276.0		6,900,000					3,795,000	
19	อาคารแม่บ้าน จำนวน 5 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	100.0	15,000	1,500,000	17	-75%	30%	-45%	825,000	
		100.0		1,500,000					825,000	
20	อาคารห้องน้ำ จำนวน 2 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	53.0	20,000	1,060,000	17	-24%	7%	-17%	879,800	
		53.0		1,060,000					879,800	
21	อาคาร Generator Room จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	300.0	17,500	5,250,000	17	-24%	7%	-17%	4,357,500	
		300.0		5,250,000					4,357,500	
22	อาคาร Transformer และ MDB จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	88.0	17,500	1,540,000	17	-75%	30%	-45%	847,000	
		88.0		1,540,000					847,000	
23	อาคารกลุ่ม Water Sport จำนวน 3 หลัง - พื้นที่ภายในอาคารกลุ่ม Water Sport	112.0	12,500	1,400,000	17	-75%	30%	-45%	770,000	
		112.0		1,400,000					770,000	
24	อาคาร Security Office จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	80.0	15,000	1,200,000	17	-75%	30%	-45%	660,000	
		80.0		1,200,000					660,000	
25	ศาลาเพาะเห็ด จำนวน 2 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	20.0	11,000	220,000	17	-75%	30%	-45%	121,000	
		20.0		220,000					121,000	
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง กลุ่มที่ 1		16,579.50		661,570,500.00					383,775,275.00	383,780,000.00
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง										595,200,000.00

มูลค่าประเมินอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มที่ 1 (คิด 90% ของมูลค่าทดแทนใหม่รวม)

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าทดแทนใหม่ รวม (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตาม มาตรฐาน (%)	ค่าดูแล รักษา	สรุปค่าเสื่อม ราคา%	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง พิเศษ (บาท)
	กลุ่มที่ 2									
26	อาคาร Back of the House จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	1,400.0	26,500	37,100,000	17	-24%	7%	-17%	30,793,000	
		1,400.0		37,100,000					30,793,000	
27	อาคาร GM House จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	105.0	35,000	3,675,000	17	-24%	7%	-17%	3,050,250	
		105.0		3,675,000					3,050,250	
28	อาคาร Ec. House จำนวน 2 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	632.0	28,000	17,696,000	17	-24%	7%	-17%	14,687,680	
		632.0		17,696,000					14,687,680	
29	อาคาร DA. House จำนวน 2 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	524.0	28,000	14,672,000	17	-24%	7%	-17%	12,177,760	
		524.0		14,672,000					12,177,760	
30	อาคาร DB. House จำนวน 2 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	810.0	28,000	22,680,000	17	-24%	7%	-17%	18,824,400	
		810.0		22,680,000					18,824,400	
31	อาคาร Am. House จำนวน 3 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	1,215.0	28,000	34,020,000	17	-24%	7%	-17%	28,236,600	
		1,215.0		34,020,000					28,236,600	
32	อาคาร Staff Canteen จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	276.0	22,000	6,072,000	17	-24%	7%	-17%	5,039,760	
		276.0		6,072,000					5,039,760	
33	อาคาร ห้องสมุดและคอมพิวเตอร์ จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	40.0	22,000	880,000	17	-24%	0%	-24%	668,800	
		40.0		880,000					668,800	
34	อาคาร Game Room จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	60.0	17,500	1,050,000	17	-24%	0%	-24%	798,000	
		60.0		1,050,000					798,000	
35	อาคาร ห้องละหมาด จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	43.0	22,000	946,000	17	-24%	0%	-24%	718,960	
		43.0		946,000					718,960	
36	อาคาร Medical Room และ Host Shop จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	40.0	22,000	880,000	17	-24%	0%	-24%	668,800	
		40.0		880,000					668,800	

ลำดับ ที่	รายละเอียด	พื้นที่อาคารรวม (ตร.ม)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าทดแทนใหม่ รวม (บาท)	อายุ อาคาร (ปี)	หักค่าเสื่อมตาม มาตรฐาน (%)	ค่าดูแล รักษา	สรุปค่าเสื่อม ราคา%	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (บาท)	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง บดเศษ (บาท)
37	สนามเทนนิส จำนวน 1 สนาม - สนามเทนนิส จำนวน 1 สนาม	L/S L/S	1,750,000	1,750,000 1,750,000	17	-46%	0%	-46%	945,000 945,000	
38	ศาลาพักผ่อน จำนวน 4 หลัง - พื้นที่ภายในศาลาพักผ่อน	100.0 100.0	11,000	1,100,000 1,100,000	17	-75%	30%	-45%	605,000 605,000	
39	อาคารออกกำลังกาย จำนวน 1 หลัง - พื้นที่ภายในอาคาร	40.0 40.0	22,000	880,000 880,000	6	-6%	0%	-6%	827,200 827,200	
40	สนามกีฬาอเนกประสงค์ จำนวน 1 สนาม - สนามกีฬาอเนกประสงค์ จำนวน 1 สนาม	L/S L/S	350,000	350,000 350,000	9	-22%	0%	-22%	273,000 273,000	
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง กลุ่มที่ 2	5,285.00		143,751,000.00					118,314,210.00	118,310,000.00
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างทั้งหมด	21,864.50		805,321,500.00					502,089,485.00	502,090,000.00
									มูลค่าประกันอัคคีภัยทั้งหมด (คิด 90% ของมูลค่าทดแทนใหม่รวม)	721,700,000.00

หมายเหตุ : ราคาประเมินต่อหน่วยข้างต้นมีวิธีหาค่าได้ใช้ประมาณการราคาค่าก่อสร้าง พ.ศ. 2566 -2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเป็นหลักเกณฑ์มาตรฐานอ้างอิงในการพิจารณาราคาต่อหน่วย โดยมีการเพิ่ม/ลดในส่วนที่แตกต่างกัน แต่เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตั้งอยู่บนเกาะยาวน้อย ซึ่งมีต้นทุนเพิ่มขึ้นในการราชการขนส่งวัสดุอุปกรณ์การก่อสร้าง จึงทำให้ราคาต่อหน่วยสูงกว่าปกติ

สมมติฐานประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีรายได้ แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

โรงแรมซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย จังหวัดพังงา

ทรัพย์สินที่ประเมินค่าเน้นธุรกิจประเภทโรงแรมภายใต้ชื่อ "โรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย" ซึ่งเป็นโรงแรมระดับ Luxury ภายใต้แบรนด์ "SIXSENSE" ตั้งอยู่ติดถนนบ้านป่าทราย-บ้านท่าเขา บริเวณด้านทิศตะวันออกของเกาะยาวน้อย จังหวัดพังงา โดยมีอาณาเขตด้านทิศตะวันออกติดทะเลอันดามัน เป็นระยะทางประมาณ 400 เมตร เริ่มเปิดดำเนินการเมื่อปี พ.ศ.2550 ลักษณะโดยทั่วไปของห้องพัก เป็นอาคารวิลล่า พร้อมสระว่ายน้ำ จำนวน 56 ห้องพัก ภายในห้องพักมีการตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์อย่างดีพร้อมเครื่องใช้ อุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงห้องอาหาร สปา ห้องซาวน่า ห้องออกกำลังกาย สนามเทนนิส ห้องสมุด หนังสือ ภาพยนตร์และเพลง มีทำเลที่ตั้งอยู่บนเกาะยาวน้อย ซึ่งถือว่าเป็นเกาะที่มีความเป็นธรรมชาติและมีชายหาดที่สวยงาม มีความสงบ และความเป็นส่วนตัว ซึ่งได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบธรรมชาติ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักส่วนใหญ่จะเป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติทั้งยุโรปและอเมริกา

เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากการดำเนินการธุรกิจโรงแรม ทางบริษัทที่เอพีฯ ได้ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยพิจารณาจากข้อมูลรายละเอียดของโรงแรม รวมถึงข้อมูลทางการเงินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดของโรงแรมในระดับเดียวกัน และประมาณการแนวโน้มในอนาคต โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ แล้ว ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การประมาณการรายได้

อ้างอิงจากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เมื่อพิจารณาแล้ว บริษัทฯ จึงประมาณการดังนี้

1.1 รายได้จากห้องพัก (Room Revenue)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงแรมประกอบด้วยห้องพัก จำนวน 56 ห้อง มีรายละเอียดห้องพักแต่ละแบบดังนี้

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ประมาณ (ตรม.)	จำนวนห้อง (ห้อง)
1	Hideaway Pool Villa	154	19
2	Hideaway 2 Bedroom Pool Villa	228	5
3	Hideaway 4 Bedroom Pool Villa	300	1
4	Ocean Pool Villa	154	8
5	Ocean Deluxe Pool Villa	181	7
6	Ocean Panorama Pool Villa-No Pool	154	7
7	Ocean Two Bedroom Pool Villa	154	2
8	Beachfront Pool Villa Suite	228	4
9	Beachfront Pool Villa	160	1
10	The View	225	1
11	The Retreat	500	1
	รวม		56

จากข้อมูลย้อนหลังของ "โรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย" ปี 2562, 2563, 2564, 2565, 2566 พบว่าอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และอัตราการเข้าพัก มีรายละเอียดดังนี้

ปี (พ.ศ.)	2562	2563	2564	2565	2566
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate)	55.42%	25.49%	13.69%	48.45%	60.88%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate)	31,066	31,268	23,404	29,920	36,900

2.12 ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance)	ประมาณการ	1,894,000 บาท	
กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี ปีละ	ประมาณการ	3.00%	ต่อปี
2.13 ค่าเงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ (FF&E Reserve)	ประมาณการ	4.00%	ของรายได้รวม
2.14 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณการ	2,680,000 บาท	
กำหนดให้มีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในทุกปี ปีละ	ประมาณการ	3.00%	ต่อปี

3. รายได้กองทุน

อ้างอิงตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน "โรงแรม ซิกส์เซ็นส์ ยาวน้อย" ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลักซ์ซัวร์ กับ บริษัท ซัสเทนเนเบิล ลัคซัวร์ โฮสพิทาลิตี (ไทยแลนด์) จำกัด ฉบับลงวันที่ 19 มิถุนายน 2555 และสัญญาต่ออายุครั้งที่ 4 ฉบับลงวันที่ 30 มิถุนายน 2567 (ดูรายละเอียดในสัญญาแนบท้าย)

3.1 รายได้ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rent)

Fixed Rent	Year 13	Year 14	Year 15
	2024-2025	2025-2026	2026-2027
July	3,996,000	4,116,000	4,240,000
August	6,756,550	6,959,250	7,168,000
September	3,996,000	4,116,000	4,240,000
October	5,289,000	5,448,000	5,611,300
November	13,509,000	13,914,000	14,331,000
December	13,509,000	13,914,000	14,331,000
January	13,509,000	13,914,000	14,331,000
February	13,509,000	13,914,000	14,331,000
March	5,289,000	5,448,000	5,611,300
April	6,756,550	6,959,250	7,168,000
May	3,996,000	4,116,000	4,240,000
June	3,996,000	4,116,000	4,240,000
Total	94,111,100	96,934,500	99,842,600

3.2 รายได้ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent)

กรณีที่ 1 เงินคงเหลือ มากกว่า / เท่ากับ เงินแบ่งตั้งต้น
ค่าเช่าแปรผัน 2 ส่วน
 ค่าเช่าแปรผัน ส่วนที่ 1 เท่ากับ 100% ของเงินแบ่งตั้งต้น หักด้วยค่าเช่าคงที่
 ค่าเช่าแปรผัน ส่วนที่ 2 เท่ากับ 80% ของเงินคงเหลือ หักด้วยเงินแบ่งตั้งต้น

กรณีที่ 2 เงินคงเหลือ น้อยกว่า เงินแบ่งตั้งต้น แต่มากกว่า ค่าเช่าคงที่
ค่าเช่าแปรผัน เท่ากับ เงินคงเหลือ หักด้วย ค่าเช่าคงที่

หมายเหตุ 1

เงินคงเหลือ (Residual Amount)

คำนวณได้จากสูตร

กำไรจากการดำเนินงาน (Gross Operating Profit, GOP)

หัก (1) ค่าบริหารจัดการ (Management Fees)

1.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการทั่วไป (Base Fee) 2% ของรายได้รวม (Gross Revenues)

1.2 ค่าธรรมเนียมส่วนเพิ่ม (Incentive Fee) 6% ของกำไรจากการดำเนินงาน (GOP)

หัก (2) เงินสำรองค่าเฟอร์นิเจอร์ และวัสดุอุปกรณ์ (FF&E Reserve) 4% ของรายได้รวม (Gross Revenues)

หัก (3) ค่าเบี้ยประกันภัยและค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน (Ins & Prop Tax)

สรุปได้ดังนี้

Residual Amount

=

GOP - Mgt - FF&E Reserve - Ins & Prop Tax

หมายเหตุ 2

เงินแบ่งตั้งต้น (Split Start Amount)

ที่กำหนดไว้แต่ละปี มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก. ปีที่ 1-3	เงินแบ่งตั้งต้นปีละ	70,000,000 บาท
ข. ปีที่ 4-6	เงินแบ่งตั้งต้นปีละ	90,000,000 บาท
ค. ปีที่ 7-9	เงินแบ่งตั้งต้นปีละ	100,000,000 บาท
ง. ปีที่ 10 เป็นต้นไป	เงินแบ่งตั้งต้น	ปรับขึ้น 10% ทุก 3 ปี

* การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ในการประมาณการกระแสเงินสด หลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ตั้งแต่ปีที่ 4 เป็นต้นไป เป็นการประเมินภายใต้สมมติฐานว่าทางกองทุนฯ ยังคงดำเนินการธุรกิจโรงแรมอย่างต่อเนื่อง และพิจารณาประมาณการรายได้จากค่าเช่าโดยอ้างอิงตามหลักเกณฑ์ของสัญญาเช่าเดิมจนสิ้นสุดอายุประมาณการ

4. ค่าใช้จ่ายกองทุน

4.1 ค่าเงินสำรองเพื่อการลงทุน (Capex) ประมาณการ 2.00% ของรายได้รวม
เป็นค่าเงินสำรองเพื่อการลงทุน สำหรับการปรับปรุงหรือซ่อมแซมโรงแรมครั้งใหญ่ (Renovation Capital Expenditure)

5. สมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด (Discount Rate) และอัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินดำเนินธุรกิจเป็นโรงแรม เพื่อการพักตากอากาศ ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ก่อให้เกิดรายได้จากการถือครอง ดังนั้น การเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกตินักลงทุนจะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วน คือ Discount Rate = Risk free Rate + Risk Premium โดยพิจารณา ดังนี้

Risk free Rate พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนในพันธบัตรรัฐบาลระยะยาว 10-11 ปี ย้อนหลัง 3 เดือน (ช่วงเดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2567) มีอัตราผลตอบแทนการลงทุนเฉลี่ย 2.5 - 2.9% พิจารณาที่ 3%

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทของธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาวะเศรษฐกิจและการลงทุน ภายใน - ภายนอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อค่าประเมินธุรกิจ เมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Risk Premium ประมาณ 7.0%

Discount Rate	=	Risk free Rate	+	Risk Premium
	=	3.00%	+	7.00%
อัตราคิดลดที่เหมาะสม	=	10.00%		

อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

Capitalization Rate	=	Discount Rate	-	Growth Rate
	=	10.00%	-	3.00%
อัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม	=	7.00%		

ระยะเวลาประมาณการ

กำหนดให้ประมาณการตลอดอายุโครงการที่ 10 ปี และเมื่อสิ้นสุดปีที่ 11 ได้ทำการขายโครงการออกไป โดยกำหนดรอบระยะเวลา 1 ปี เริ่มนับตั้งแต่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 มิถุนายน ของทุกปี (ประเมิน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567)

3. สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

บริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดข้อมูลและวิธีการวิเคราะห์ภายใต้วัตถุประสงค์ของผู้ขอประเมินและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้แล้วมีความเห็นว่า

รายการประเมินราคา	จำนวน (ตรว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตรว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม และ 2 วิธี ดังนี้			
วิธีที่ 1 วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)			
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1			
ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 2881 และ นส. 3ก. เลขที่ 1133			
จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 61-0-17.6 ไร่ หรือ	24,417.6	21,000.-	512,769,600.-
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 25 รายการ			383,780,000.-
รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 1			896,549,600.-
(แปดร้อยเก้าสิบล้านห้าแสนสี่หมื่นเก้าพันหกร้อยบาทถ้วน)			
ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2			
ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 3120 จำนวน 1 แปลง			
เนื้อที่ 18-3-48.6 ไร่ หรือ	7,548.6	10,500	79,260,300.-
สิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 15 รายการ	-	-	118,310,000.-
รวมมูลค่าทรัพย์สินกลุ่มที่ 2			197,570,300.-
(หนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเจ็ดสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นสามร้อยบาทถ้วน)			
รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 กลุ่ม เป็นเงิน			1,094,119,900.-
หนึ่งพันเก้าสิบล้านหนึ่งแสนหนึ่งหมื่นเก้าพันเก้าร้อยบาทถ้วน)			
วิธีที่ 2 วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)			
- มูลค่าตลาดทรัพย์สิน เป็นเงิน	-	-	2,272,000,000.-
(สองพันสองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)			