

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

รายงานเลขที่ QA2021-05-0101

ลูกค้าราย : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF)

ทรัพย์สิน : ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงแรมสูง 5 ชั้น)

ที่ตั้ง : โรงแรมไอบิส ปาตอง

เลขที่ 10 ถนนเฉลิมพระเกียรติ แยกจากถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี
ตำบลปาตอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด



บริษัท ควอลิตี้ แอปไพไรซัล จำกัด

QUALITY APPRAISAL CO.,LTD

110/52 หมู่บ้านอัญมณี ซอยลาดพร้าว 18(แยก 8) ถนนลาดพร้าว

แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

110/52 Soi Lardprao 18 Yaek 8 Lardprao Road Jompol Chatuchak Bangkok 10900

Tel : 02 513 1674 – 5 Fax : 02 019 4576

รหัสงาน QA2021-05-0101

วันที่ 5 กรกฎาคม 2564



เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (สอบทาน)

ตามที่บริษัท ควอลิตี้ แอปพร้าซึล จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ERWPF)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (อาคารโรงแรมสูง 5 ชั้น)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โรงแรมไอบิส ปาดอง เลขที่ 10 ถนนเฉลิมพระเกียรติ แยกจากถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลปาดอง อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 521 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่รวม 3-3-28.6 ไร่ (1,528.6 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงแรม สูง 5 ชั้น และมีจำนวนห้องพัก 258 ห้อง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท
ภาระผูกพันการจำนอง	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	มีภาระการเช่าระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) ระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 และกองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้คราวละ 3 ปี (รายละเอียดตามเอกสารแนบ)
วัตถุประสงค์	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
วันที่สอบทาน	30 มิถุนายน 2564
มูลค่า ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2563	712,000,000.-บาท (เจ็ดร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)
มูลค่า ณ.วันที่สอบทาน	693,000,000.-บาท (หกร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัทฯ ขอรับรองว่าบริษัทฯ และผู้ประเมินหลัก ไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ



ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้างเลขที่ QA2021-05-0101

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ
สาธารณะ

1.3 วันที่ประเมิน

บริษัท ควอลิตี้ แอปไพร์ซัล จำกัด ได้ทำการสำรวจเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 และประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้
เมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2564

1.4 ลักษณะทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปัจจุบันเป็นอาคารโรงแรมไอบิส ป่าตอง อาคารสูง 5 ชั้น มี
จำนวนห้องพัก 258 ห้อง โดยมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 10,463 ตารางเมตร อายุอาคารประมาณ 14 ปี มีสภาพดี
รายละเอียดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังนี้:

-**ที่ดิน** : โฉนดที่ดินเลขที่ 521 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 3- 3- 28.60 ไร่ (1,528.6 ตารางวา)

-**สิ่งปลูกสร้าง** : จำนวน 1 รายการ ได้แก่

1.อาคารโรงแรมสูง 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง จำนวนห้องพัก 258 ห้อง พร้อมสระว่ายน้ำ พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ
10,463 ตารางเมตร และสิ่งพัฒนาควบอื่นๆ ได้แก่ ถนนและลานจอดรถ

สรุปรายละเอียดพื้นที่อาคาร

รายละเอียดอาคาร	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยส่วนที่เป็นโรงแรม	8,734.00
พื้นที่ระเบียง	734.00
ส่วนพัฒนาควบ	
สระว่ายน้ำพร้อมทางเดินรอบสระ	995.00
ลานจอดรถลาดยาง	1,734.00
รั้ว	402.00

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่ โรงแรม ไอบิส ปาดอง เลขที่ 10 ถนนเฉลิมพระเกียรติ แยกจากถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี ตำบลปาดอง อำเภอกระทุ่ม จังหวัดภูเก็ต

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

- ถนนราษฎร์อุทิศ 200 ปี เป็นถนนสายหลัก ลักษณะผิวจราจร ลาดยาง มีขนาดความกว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางประมาณ 10.00 เมตร หรือ 2 ช่องจราจร ไฟถนน ทางเดินเท้า และ ท่อระบายน้ำ
- ถนนเฉลิมพระเกียรติ เป็นถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ลักษณะผิวจราจร ลาดยาง มีขนาดความกว้างประมาณ 4.00 เมตร เขตทางประมาณ 7.00 เมตร หรือ 2 ช่องจราจร ไฟถนน ทางเดินเท้า และ ท่อระบายน้ำ

2.3 ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน

เป็นทางสาธารณประโยชน์

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

ในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน อยู่ในเขตพื้นที่แหล่งท่องเที่ยวและอยู่ไม่ไกลจากชายหาดปาดอง โดยสภาพแวดล้อมส่วนใหญ่เป็นแหล่งพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ในรูปแบบประเภทโรงแรม , ห้องสรรพสินค้า โดยมีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ได้แก่ หาดปาดอง ที่ทำการไปรษณีย์ปาดอง โรงพยาบาลปาดอง ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ เป็นต้น

ระยะทางห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ชายหาดปาดอง	ระยะทางประมาณ	0.86	กิโลเมตร
- หอศิลป์ภูเก็ต	ระยะทางประมาณ	0.85	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าบาบาน่า วอค	ระยะทางประมาณ	0.79	กิโลเมตร
- ปาดองโหดอปซ็อบปิงพาราไดซ์	ระยะทางประมาณ	0.84	กิโลเมตร
- พระใหญ่ภูเก็ต	ระยะทางประมาณ	8.40	กิโลเมตร
- หาดกะรน	ระยะทางประมาณ	6.49	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าจังซีลอน	ระยะทางประมาณ	1.08	กิโลเมตร
- ภูเก็ตแฟนตาซี	ระยะทางประมาณ	6.27	กิโลเมตร
- ศูนย์การค้าเซ็นทรัลเฟสติวัล	ระยะทางประมาณ	7.59	กิโลเมตร

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน (โฉนดที่ดิน)

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต สาขากะทู้ (เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563) ปราบกฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :		โฉนดที่ดิน						
ตำแหน่งที่ดิน :		ตำบล ปาตอง			อำเภอ กะทู้		จังหวัด ภูเก็ต	
ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	รวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ประมาณ			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตรว.	
1	521	4624 2272 - 29	40	34	3	3	28.60	กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ เอราวัณ โฮเทล โกรท
รวม					3	3	28.60	(1,528.60 ตารางวา)

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

- ภาระผูกพันการจำนอง : ไม่ติดภาระการจำนองใดๆ
- ภาระผูกพันอื่นๆ : มีภาระผูกพันการเช่าระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) กับ บริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) ระยะเวลาการเช่า 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 และกองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้คราวละ 3 ปี

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

-โฉนดที่ดินเลขที่ 521 - ราคาประเมินราชการ 40,000 บาท / ตารางวา

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิ และข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการตรวจสอบสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้

- โดยตรวจสอบจาก **ระวางที่ดินเลขที่** 4624 | 2272 - 29
- สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต
- สำรวจที่ดินโดย มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางแผนที่ เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินพร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การหุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่และรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดิน : จำนวน 1 ฉบับ
- ลักษณะรูปร่างของที่ดินโดยรวม : รูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 1 ด้าน กล่าวคือ ทางด้านทิศเหนือติดถนนเฉลิมพระเกียรติ

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : เป็นที่ราบ
- ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้ว มีระดับสูงเสมอนถนนผ่านหน้า
- การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : โรงแรม

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	78.00 เมตร	ถนนเฉลิมพระเกียรติ
ทิศตะวันออก	117.00 เมตร	อาคารพาณิชย์
ทิศใต้	30.00 เมตร	ร้านอันดามันบีชสูท
ทิศตะวันตก	103.00 เมตร	อาคารพาณิชย์

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
- ปัญหามลพิษ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- มีไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ไฟถนน และท่อระบายน้ำ

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

รายการที่	อาคาร เลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน โฉนดที่ดินเลขที่
1.	10	อาคารโรงแรม สูง 5 ชั้น	10,463.00	521
		ลานคอนกรีต	1,734.00	
		รั้ว	402.00	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) เลขที่ 4/2551 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2551
- มีใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือเคลื่อนย้ายอาคาร เลขที่ 25/2550 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2550

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นไปตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจบริเวณภายในอาคารเพียงบางห้องเท่านั้น เนื่องจากมีผู้เช่าอาศัย
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

รายการที่ 1		:	ได้แก่ อาคารโรงแรม สูง 5 ชั้น
	รายละเอียดทั่วไป		
	ลักษณะอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก อาคารสูง 5 ชั้น
	ขนาดอาคาร	:	กว้าง 60.50 เมตร X ยาว 81.50 เมตร
	พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ	:	10,463.00 ตารางเมตร
	การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ชั้นที่ 1	:	โถงลิฟท์ , ร้านอาหาร , ประชาสัมพันธ์ , ห้องเครื่อง , สำนักงาน และ สระว่ายน้ำ
	ชั้นที่ 2-5	:	ห้องพัก , โถงทางเดินภายในอาคาร
	จำนวนห้องพักรวม	:	260 ห้อง
	จำนวนห้องพักที่ปล่อยเช่า	:	258 ห้อง
	รูปแบบอาคาร	:	ธรรมดา
	คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ปานกลาง
	อายุอาคารประมาณ	:	14 ปี
	สภาพอาคาร	:	ดี
	การดูแล บำรุงรักษา	:	ดี
	โครงสร้างและวัสดุอาคาร		
	โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
	โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
	ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบทาสี, ยิปซัมบอร์ดโครงเคร่าที่บาร์
	พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็กปูกระเบื้องเคลือบ, พื้นไม้ลามิเนต
	ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี 2 ด้าน
	ประตู	:	กระจกกรอบอลูมิเนียม, บานไม้เนื้อแข็ง
	หน้าต่าง	:	บานกระจกกรอบไม้ , กระจกเปลือย
	ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	ชักโครกแบบนั่งราบ , อ่างล้างหน้า , โถปัสสาวะชาย , ผักบัว และ สายชำระ
	งานระบบในอาคาร	:	
	ระบบไฟฟ้า	:	มี
	ระบบประปา	:	มี
	ระบบปรับอากาศ	:	มี
	ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	:	มี
	การใช้ประโยชน์	:	โรงแรม

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต พบว่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของ (สำนักงานเทศบาลเมืองป่าตอง) การขออนุญาตปลูกสร้าง/ดัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ไม่อยู่ในแนวเวนคืนใด ๆ

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

- แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี
- การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี
- การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 รายละเอียดของโรงแรม

โรงแรมไอบิส ปาดอง เป็นโรงแรมอาคารสูง 5 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 258 ห้อง ตั้งอยู่ไม่ไกลจากชายหาด โดยมีค่าเช่าห้องพักเฉลี่ยประมาณ 446 บาทต่อห้องต่อคืน (ค่าเช่าเฉลี่ยเดือนมกราคม-เมษายน 2564) และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยประมาณ 8.34% (อัตราการเข้าพักเฉลี่ยเดือนมกราคม-เมษายน 2564)

6.2 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้ชายหาดทะเล	-
ลักษณะกายภาพที่ดิน	มีการพัฒนาและใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	ทางสาธารณะ	การจราจรหนาแน่นในเวลาเร่งด่วน
สาธารณูปโภค	สระว่ายน้ำ ฟิตเนส และระเบียบ	-
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	โรงแรม ร้านอาหาร / ปานกลาง	-
ห้องพัก	มีการตกแต่งทันสมัย	เนื้อที่ห้องประมาณ 20 ตารางเมตร
รูปแบบอาคาร	ทันสมัย	-
การก่อสร้าง / ตกแต่ง	ดี	-
การบำรุงรักษา	ดี	-

7. ข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่า

1. ข้อสมมติฐานด้านรายได้

1.1 ค่าเช่าห้องพัก, อัตราการเติบโตของค่าเช่า และ อัตราการเช่า

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ค่าเช่าห้อง เฉลี่ย	500	825	1,045	1,108	1,174	1,245	1,319	1,398	1,482	1,556	1,634
(%) อัตราการ เติบโตของค่า เช่า	-	65.00%	26.67%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	5.00%	5.00%
อัตราการเช่า (%)	8%	65%	80%	85%	88%	88%	88%	88%	88%	88%	88%

หมายเหตุ : ค่าเช่าห้องเฉลี่ย (บาท / ห้อง / คืน)

1.2 รายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม

- ประมาณการรายได้จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม ประมาณ 24.00% ของรายได้ค่าห้องพัก

1.3 รายได้จากสปา

- ประมาณการรายได้จากสปา ประมาณ -% ของรายได้ค่าห้องพัก

1.4 รายได้จากแผนกอื่นๆ

- ประมาณการรายได้จากแผนกอื่นๆ ประมาณ 0.30% ของรายได้ค่าห้องพัก

1.5 รายได้อื่นๆ

- ประมาณการรายได้อื่นๆ ประมาณ 1.00% ของรายได้ค่าห้องพัก

2. ข้อสมมุติฐานด้านรายจ่าย

2.1 ต้นทุนแผนกห้องพัก

- ประมาณการต้นทุนแผนกห้องพัก ปีที่ 1 ประมาณ 85.00% ของรายได้ค่าห้องพัก ปีที่ 2 – 11 ประมาณ 25.00% ของรายได้ค่าห้องพัก

2.2 ต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

- ประมาณการต้นทุนแผนกอาหารและเครื่องดื่ม ปีที่ 1 ประมาณ 120.00% ปีที่ 2 – 11 ประมาณ 65.00% ของรายได้จากแผนกอาหารและเครื่องดื่ม

2.3 ต้นทุนแผนกสปา

- ประมาณการต้นทุนแผนกสปา ประมาณ -% ของรายได้จากแผนกสปา

2.4 ต้นทุนแผนกอื่นๆ

- ประมาณการต้นทุนแผนกอื่นๆ ปีที่ 1 ประมาณ 10.00% ของรายได้จากแผนกอื่นๆ ปีที่ 2 – 11 ประมาณ 35% ของรายได้จากแผนกอื่นๆ

2.5 ต้นทุนรายได้อื่นๆ

- ประมาณการต้นทุนรายได้อื่นๆ ประมาณ -% ของรายได้อื่นๆ

2.6 ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ

- ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ ปีที่ 1 ประมาณ 30.00% ปีที่ 2 – 4 ประมาณ 17.50% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดหลังจากนั้นปรับเพิ่มปีละ 5.00%

2.7 ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์

- ประมาณการค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ ปีที่ 1 ประมาณ 10.00% ปีที่ 2 – 4 ประมาณ 5.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดหลังจากนั้นปรับเพิ่มปีละ 2.50%

2.8 ค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน

- ประมาณการค่าใช้จ่ายด้านพลังงาน ปีที่ 1 ประมาณ 16.00% ปีที่ 2 – 4 ประมาณ 6.50% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดหลังจากนั้นปรับเพิ่มปีละ 2.50%

2.9 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆและค่าซ่อมแซม

- ประมาณการค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคต่างๆและค่าซ่อมแซม ปีที่ 1 ประมาณ 12.00% ปีที่ 2 – 4 ประมาณ 4.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมดหลังจากนั้นปรับเพิ่มปีละ 2.50%

2.10 ค่าประกันภัยต่างๆ

- ประมาณการค่าประกันภัยต่างๆ ปีที่ 1 คิด 209,184 บาทและปรับขึ้นทุก 5 ปีๆละ 5.0%

2.11 ค่าภาษี

- ประมาณการค่าภาษี ปีที่ 1 คิด 495,578 บาทและปรับขึ้นทุก 4 ปีๆละ 10.00%

2.12 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์

- ประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์ ประมาณ -% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

2.13 เงินสำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ (FF&E)

- ประมาณการเงินสำรองค่าปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ปีที่ 1 – 10 ประมาณ 4.00% และปีที่ 11 ประมาณ 3.00% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

2.14 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

- ประมาณค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณ 0.50% ของรวมประมาณการรายได้ทั้งหมด

2.15 ค่า Management Fee

- ค่า Management Fee ได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ(รายละเอียดได้รับจากกองทุนฯ)

2.16 ค่า Incentive Fee

- ค่า Incentive Fee ได้รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ(รายละเอียดได้รับจากกองทุนฯ)

3. รายละเอียดค่าเช่า

ทรัพย์สินติดภาระการเช่าระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เอราวัณ โฮเทล โกรท (ผู้ให้เช่า) ให้ บริษัท เอราวัณ โกรท แมเนจเม้นท์ จำกัด (ผู้เช่า) โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่า 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 และกองทุนรวมสามารถพิจารณาให้ผู้เช่าต่อสัญญาเช่าได้โดยมีสิทธิต่ออายุได้คราวละ 3 ปี (รายละเอียดเอกสารแนบ)

ค่าเช่าประกอบด้วย :

1. ค่าเช่าคงที่ เป็นเงิน 38,750,000.-บาทต่อปี

2. ค่าเช่าแปรผัน = $n \times (ข-ค-ง-จ)$

- n หมายถึง อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 90.00
- $ข$ หมายถึง รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมไอบิส ปาดอง นับแต่ต้นปีปฏิทิน (รายได้จากการเช่า ห้องพัก ค่าบริการและรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ไม่รวมดอกเบี๋ยรับ) และ / หรือ ค่าสินไหมประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักที่ได้รับจากบริษัทประกันนับแต่ต้นปีปฏิทิน ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า
- $ค$ หมายถึง ค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการบริหารโรงแรมนับแต่ต้นปีปฏิทิน ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายดอกเบี๋ย ตามที่ปรากฏในงบการเงินของผู้เช่า ดังเช่น ค่าใช้จ่ายดังนี้
 - (1) ต้นทุนรวมจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)
 - (2) ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ค่าใช้จ่ายทางการขาย และการตลาด และค่าธรรมเนียมที่ชำระให้ผู้บริหารทรัพย์สิน)
 - (3) ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบกิจการโรงแรม (เช่น ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียมประกันภัยใดๆ ค่าสอบบัญชี และตรวจสอบภายใน (ตามที่ผู้เช่าเห็นสมควร) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ
- $ง$ หมายถึง ร้อยละ 4 ของรายได้รวมทั้งหมดนับแต่ต้นปีปฏิทิน (หรือร้อยละ 4 ของ $ข$) ซึ่งผู้เช่าสำรองไว้เพื่อเป็นทุนสำรองค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพลักษณะ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตริงตรา และอุปกรณ์ต่างๆ
- $จ$ หมายถึง ค่าเช่าคงที่ ตามที่กำหนดในสัญญา นับแต่ต้นปีปฏิทิน

4. ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราผลตอบแทนและอัตราคิดลด (Capitalization Rate and Discount Rate)

4.1 อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

การเลือกใช้ใช้อัตราผลตอบแทนจากบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ที่มีการดำเนินธุรกิจลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน-นอกประเทศสถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ

$$\text{Capitalization Rate} = 6.0\%$$

4.2 อัตราคิดลด (Discount Rate)

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินราคาดำเนินการธุรกิจเป็นอาคารโรงแรม ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นการเลือกใช้ Discount Rate จะต้องเป็นอัตราที่เหมาะสมเพียงพอที่จะจูงใจให้เกิดการลงทุน โดยปกติการลงทุน จะพิจารณาผลตอบแทนที่มากกว่าการลงทุนที่ไม่มีความเสี่ยง ดังนั้นการพิจารณาอัตราคิดลดจะวิเคราะห์ข้อมูลจาก 2 ส่วนคือ $\text{Discount Rate} = \text{Risk Free} + \text{Risk Premium}$

Risk Free พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนพันธบัตรรัฐบาลไทยเฉลี่ย 10 ปี ซึ่งมีอัตราผลตอบแทนการลงทุนประมาณ 1.78% (ประกาศ ณ.วันที่ 30 มิถุนายน 2564)

Risk Premium พิจารณาจากความเสี่ยงเกี่ยวกับประเภทธุรกิจนั้นๆ โดยคำนึงถึงลักษณะของทรัพย์สิน การบริหารจัดการและเงินลงทุน แนวโน้มความเจริญเติบโตของธุรกิจ ข้อบังคับทางกฎหมาย สภาพเศรษฐกิจและการลงทุนภายใน-นอกประเทศ สถานการณ์ทางการเมืองและปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราความเสี่ยงดังกล่าวประมาณ 7.00% - 8.00%

เมื่อพิจารณารวมกันแล้วอยู่ที่อัตราคิดลดที่ 8.78% - 9.78 ดังนั้น บริษัทฯเมื่อพิจารณาทรัพย์สินแล้วเห็นควรกำหนด Discount Rate อยู่ที่ประมาณ 9.00%

