



เสนอ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ลูกค้าราย
ทรัพย์สิน
ที่ตั้งทรัพย์สิน
รหัสงาน
- : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทรีสอร์ท จำนวน 25 รายการ
: โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท เลขที่ 26/24 หมู่ 4 ซอยวัดหน้าพระลาน
แยกจากถนนทิวราษฎร์วิถี (ถนนรอบเกาะสมุย)
ตำบลแม่่น้ำ อำเภอกោះสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
: GAV-OTR-6403-0012

ที่ GAV-OTR-6403-0012

วันที่ 5 พฤษภาคม 2564

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของลูกค้าราย กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ทางบริษัท ฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดการประเมินมูลค่าพร้อมสมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดที่ใช้ประกอบพิจารณาการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานแนบท้าย และขอแจ้งผลสรุปดังนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทรีสอร์ท ประกอบด้วย ที่ดินเนื้อที่รวม 13-0-27.0 ไร่ (5,227.0 ตารางวา หรือ 13.06750 ไร่) อาคารสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท" ประกอบด้วย โรงแรมสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A, B), อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว จำนวน 28 หลัง, อาคารลิอบบี้ 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร, อาคารแกลอรี 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร, อาคารร้านอาหาร/ห้องครัวชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร, สระว่ายน้ำทางเดินรอบสระว่ายน้ำ และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท เลขที่ 26/24 หมู่ 4 ซอยวัดหน้าพระลาน แยกจากถนนทิวราษฎร์ภักดี (ถนนรอบเกาะสมุย) ตำบลแม่่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 10775 และ 10779 เลขที่ดิน 271 และ 270 เนื้อที่ดินรวม 1 ไร่ 2 งาน (600.0 ตารางวา) และหนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ (น.ส.3 ก.) เลขที่ 1274 , 1275 และ 2035 เลขที่ดิน 255, 256 และ 261 เนื้อที่ดินรวม 11 ไร่ 2 งาน 27.0 ตารางวา (2,705.0 ตารางวา) รวมเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมด 13 ไร่ 27.0 ตารางวา (5,227.0 ตารางวา หรือ 13.07 ไร่)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์เฉพาะตัวสมุย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนบีที จำกัด (อ้างอิงจากสัญญาซื้อ-ขาย) ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อกองทุนเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี
ภาระผูกพันจำนวน	ไม่มีภาระผูกพันจำนวน
ภาระผูกพันอื่นๆ	ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (สัญญาเช่าชั่วคราว) ฉบับวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ 2561 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี และบริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 (คงเหลือระยะเวลาเช่า 4 เดือน 21 วัน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ตามกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) เท่านั้น
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีประเมินหลัก วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีตรวจสอบ

วันที่ประเมิน	10 มีนาคม พ.ศ. 2564
มูลค่าทรัพย์สิน	387,200,000.-บาท (-สามร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนสองแสนบาทถ้วน-)
หมายเหตุ	<p>- ตามเอกสารสัญญาเช่าทรัพย์สิน เรื่องผู้เช่าและกองทุนรวมได้มีข้อพิพาทระหว่างกันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ได้มีมติการยุติข้อพิพาทดังกล่าวตามข้อเสนอของผู้เช่า และเห็นชอบให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม</p> <p>- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ กรกฎาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินใหม่ โดยในระหว่างการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมและผู้เช่าได้ต่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2561</p> <p>- ในขณะที่ทำสัญญาฉบับวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ.2561 กองทุนรวมยังไม่สามารถสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจึงตกลงกันขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปครั้งที่ 2</p> <p>- ทางบริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด พิจารณาประเมินมูลค่าภายใต้เงื่อนไขไม่คำนึงถึงการผูกพันการให้เช่า โดยวันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อยู่ในช่วงคาบเกี่ยวเวลาของสัญญาเช่าชั่วคราว ครั้งที่ 2 (ขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี) โดยมีผลนับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ.2561 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 (ระยะเวลาการเช่า) รวมค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการบริหารกองทุนฯ (เริ่มนับตั้งแต่วันสิ้นสุดขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินชั่วคราว) ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ไม่ได้พิจารณาถึงการผูกพันสัญญาเช่าฉบับดังกล่าวและรายได้ตามเงื่อนไขขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ (เดือนมีนาคม-กรกฎาคม รวม 4 เดือน 21 วัน) เนื่องจากอายุสัญญาเช่ามีระยะสั้น และเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของผู้ว่าจ้าง ประกอบกับได้รับแจ้งว่า จะมีการเปิดขายทรัพย์สินที่ประเมินครั้งนี้ โดยผู้ขายสามารถทำการยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวได้ ซึ่งบริษัทฯ ทำการพิจารณารายได้ตามระดับความสามารถในการดำเนินธุรกิจ (Property Level) จากรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามเกณฑ์ตลาดทั่วไป สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้</p>

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่า ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ทางบริษัทฯ ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรกรณ์ศักดิ์ บงกชเดชากร)

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

	หน้า
1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	1
2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	3
4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง	7
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบต่อค่าประเมินมูลค่า	19
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	21
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	23
8. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	24

ภาคผนวก

- ก - รายละเอียดและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ข - หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- ค - เงื่อนไขและข้อจำกัด
- ง - แผนที่แสดงบริเวณที่ตั้งทรัพย์สิน แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- จ - ผังแสดงรูปแปลงที่ดิน
- ฉ - ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- ช - สำเนาเอกสารสิทธิ์

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทรีสอร์ท

ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 26/24 หมู่ 4 โรงแรม "สมุยบุรี บีช รีสอร์ท" ซอยวัดหน้าพระลาน
แยกจากถนนวิราษฎร์ภักดี (ถนนรอบเกาะสมุย)
ตำบลแม่่น้ำ อำเภอกោះสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ชื่อลูกค้า : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

ตามที่บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี ตามใบเสนอราคาเลขที่ PS.GL-02-008/2564 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564

1.2 วัตถุประสงค์ของรายงาน

วัตถุประสงค์การประเมินเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ได้แก่

- กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้นไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่นและผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจประเมินมูลค่า

บริษัท ได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2564
ประเมิน ณ เมื่อวันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2564

1.4 ประเภททรัพย์สิน

ที่ดินจำนวน 5 แปลง เนื้อที่ดินรวม 13-0-27.0 ไร่ (5,227.0 ตารางวา หรือ 13.06750 ไร่) พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท" ประกอบด้วย โรงแรมสูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A และ B), อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว จำนวน 28 หลัง, อาคารลิโอบบี้ 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร, อาคารแกลลอรี่ 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร, อาคารร้านอาหารและห้องครัวชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร, สระว่ายน้ำทางเดินรอบสระพร้อมห้องออกกำลังกาย และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

2. ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : ตั้งอยู่เลขที่ 26/24 หมู่ 4 ภายใต้ชื่อ โรงแรม" สมุยบุรี บีช รีสอร์ท " ซอยวัดหน้าพระลาน แยกจากถนนทิวราษฎร์ภักดี (ถนนรอบเกาะสมุย) ตำบลแม่น้ำ อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ค่าพิกัดทางภูมิศาสตร์ : LAT 9.5792620 LONG 99.9850490

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

จากสนามบินนานาชาติสมุย ออกสู่ถนนทิวราษฎร์ภักดี (ถนนรอบเกาะสมุย) บริเวณแยกบ้านปอด เลี้ยวขวามุ่งไปทางท่าเรือหน้าทอน ประมาณ 6.10 กิโลเมตร ให้เลี้ยวขวาเข้าซอยวัดหน้าพระลาน ประมาณ 420.0 เมตร พบสี่แยกให้เลี้ยวขวามุ่งตรงไปตามทางประมาณ 230.0 เมตร จะพบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท" (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

2.3 สภาพทางเข้า – ออกทรัพย์สินและสิทธิการใช้ทางเข้า-ออก ตามกฎหมาย

- ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนทิวราษฎร์ภักดี (ถนนรอบเกาะสมุย) เป็นถนนคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร พร้อมท่อระบายน้ำ สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์
- ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน ได้แก่ ซอยวัดหน้าพระลาน เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 5.00 เมตร เขตทาง 6.00 เมตร สิทธิการใช้ทาง เป็นทางสาธารณประโยชน์

2.4 สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง

สถานที่สำคัญในพื้นที่บริเวณโดยรอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพปัจจุบัน ประกอบด้วย :-

- | | | | |
|---|---------------|--------|----------|
| ● วัดหน้าพระลาน | ระยะทางประมาณ | 350.00 | เมตร |
| ● ท่าเรือเร็วลมพระยา | ระยะทางประมาณ | 550.00 | เมตร |
| ● เทศไ้ ไลต์ส สาขาเกาะสมุย | ระยะทางประมาณ | 9.60 | กิโลเมตร |
| ● ท่าเรือหน้าทอน | ระยะทางประมาณ | 11.00 | กิโลเมตร |
| ● ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล เฟสติวัล สมุย | ระยะทางประมาณ | 12.50 | กิโลเมตร |
| ● สนามบินสมุย | ระยะทางประมาณ | 13.20 | กิโลเมตร |

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1. เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์เบื้องต้นและได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย เมื่อวันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2564 พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ตำบลแม่ น้ำ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี								
ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตารางวา	
1	10775	4928 II 0858-9	271	1538	1	0	0.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
2	10779	4928 II 0858-9	270	1559	0	2	0.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
รวมเนื้อที่ดิน					1	2	0.0	(600.0 ตารางวา)
ลำดับ	น.ส.3 ก. เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	เล่ม/หน้า	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตารางวา	
1	1274	4928 II แผ่นที่ 176	255	13 ข / 24	1	1	32.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
2	1275	4928 II แผ่นที่ 176	256	13 / 25	3	1	90.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
3	2035	4938 II แผ่นที่ 176	261	21 ก / 35	6	3	5.0	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
รวมเนื้อที่ดิน					11	2	27.0	(4,627.0 ตารางวา)
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ทั้งหมด					13	0	27.0	(5,227.0 ตารางวา)

สิทธิ์ตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ และสิทธิการครอบครอง

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ภาระผูกพันจำนอง : ไม่มีติดจำนอง

ภาระผูกพันอื่น ๆ : ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน (สัญญาเช่าชั่วคราว) ฉบับวันที่ 26 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ระหว่างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี และบริษัท สมุยบุรี พีช รีเอสอร์ท จำกัด มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2560 ถึง วันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 (คงเหลือระยะเวลาเช่า 4 เดือน 21 วัน)

- ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่าไม่มีข้อความสาระสำคัญตรงกันถ้วนแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ข้างต้น

3.2 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นบรรทัดฐานในการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าอากรแสตมป์ ซึ่งราคาประเมินของทางราชการดังกล่าว เป็นการคำนวณโดย บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ซึ่งในการทำนิติกรรมใดๆ ควรจะทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอีกครั้งหนึ่งโดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)
1	10775	271	400	3,000	1,200,000.00
2	10779	270	200	3,000	600,000.00
รวมราคาประเมินราชการ โฉนดที่ดิน					1,800,000.00
ลำดับ	น.ส.3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)
1	1274	255	532	1,950	1,037,400.00
2	1275	256	1,390	1,950	2,710,500.00
3	2035	261	2,705	11,000	29,755,000.00
รวมราคาประเมินราชการ น.ส. 3 ก.					33,502,900.00
รวมราคาประเมินราชการ					35,302,900.00

3.3. การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> ได้ โดยตรวจสอบจาก โฉนดที่ดินแปลงคง และแผนที่ระวางที่ดิน | <input checked="" type="checkbox"/> ความถูกต้องของรูปแปลง |
| <input checked="" type="checkbox"/> ความถูกต้องของระยะทาง | <input checked="" type="checkbox"/> ความถูกต้องของอาณาเขตโดยรอบแปลงที่ดิน |
| <input checked="" type="checkbox"/> ความถูกต้องของตำแหน่งทิศทาง | <input type="checkbox"/> พบหมุดหลักเขตหมายเลข |
| <input checked="" type="checkbox"/> ไม่พบหมุดหลักเขต | |
| <input checked="" type="checkbox"/> โดยมีผู้นำชี้ คือ คุณเกรียงศักดิ์ ตัวทองกองทุนฯ | |

- การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าเป็นการอ้างอิงจากหมวดหลักเขตที่ดินที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น
- ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทดสอบตลอดจนวัตถุประสงค์ที่มีพิพาทอาจมี
- (กรณีที่ดินเอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่นๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน ระดับดิน และอื่นๆก่อน

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

รูปร่าง, ด้านติดถนน, สภาพของที่ดินและการใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน

รูปร่างที่ดิน	:	หลายเหลี่ยม
ที่ดินมีด้านที่ติดถนน	:	1 ด้าน
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก	:	ทางด้านทิศตะวันตก หน้ากว้างติดถนน 10.00 เมตร
ด้านหน้าที่ติดทะเล	:	ทางด้านทิศเหนือ ประมาณ 65.00 เมตร
สภาพของที่ดิน		
● สภาพทางภูมิศาสตร์	:	ที่ราบ
● ระดับพื้นผิวดิน	:	พัฒนาถมดินแล้ว ระดับดินสูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าโดยเฉลี่ยประมาณ 0.50 เมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	มีการพัฒนาเป็นโรงแรม ภายใต้ชื่อ "สมุยบุรี บีช รีสอร์ท"

อาณาเขตติดต่อรอบแปลงที่ดิน

ทิศ	เป็นระยะประมาณ	ติดต่อ
ทิศเหนือ	65.50 เมตร	ทะเลอ่าวไทย
ทิศใต้	150.50 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	257.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันตก	299.00 เมตร	ซอยวัดหน้าพระลาน และที่ดินบุคคลอื่น

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจพบดังนี้

- | | | |
|--|-------------------------------|--|
| ผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ของพื้นที่บริเวณใกล้เคียง และชุมชน | : <input type="checkbox"/> มี | <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ไม่มีชุมชนสลัม หรือโรงงานอุตสาหกรรมที่ก่อให้เกิดมลภาวะ ตั้งอยู่บริเวณโดยรอบพื้นที่อื่นที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินให้ด้อยลง |
| ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง | : <input type="checkbox"/> มี | <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาน้ำท่วมขัง |
| ปัญหามลพิษ | : <input type="checkbox"/> มี | <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหาที่ตั้งของโรงงานที่มีมลพิษต่อสิ่งแวดล้อม |
| การตรวจสอบอื่นๆ | : <input type="checkbox"/> มี | <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีผลกระทบทางด้านปัญหามลพิษทางอากาศ กลิ่น และเสียงอันเนื่องมาจากการตั้งใกล้โรงงานที่ก่อให้เกิดมลภาวะ กองขยะ หรืออยู่ใกล้สนามบิน ฯลฯ |

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

- | | | |
|--------------------------|--|---|
| ระบบไฟฟ้า | : <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระบบประปา | : <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระบบโทรศัพท์ | : <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระบบท่อระบายน้ำ | : <input checked="" type="checkbox"/> มี | <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระบบอื่นๆ (อินเทอร์เน็ต) | : <input type="checkbox"/> มี | <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี |

หมายเหตุ : ไม่มี

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายการ สิ่งปลูกสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่ ที่ดินแปลง น.ส.3 ก.
1.	อาคารโรงแรม สูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร	4,989.50 / หลัง	1274, 1275 และ 2035
2.	อาคารลิโอบบี้ สูง 2 ชั้น	812.00	1274, 1275 และ 2035
3.	อาคารแกลลอรี่ สูง 2 ชั้น	750.00	1274, 1275 และ 2035
4.	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว จำนวน 28 อาคาร	2,527.00	1274, 1275 และ 2035
5.	อาคารร้านอาหาร และห้องครัวชั้นเดียว	441.00	1274, 1275 และ 2035
6.	สระว่ายน้ำ, ทางเดินรอบสระ และห้องออกกำลังกาย	1,316.00	1274, 1275 และ 2035

ลำดับ	รายการ ส่วนพัฒนาควบบนที่ดิน (สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ)	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่ ที่ดินแปลงโฉนด
1.	ถนน และลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	4,699.00	-
2.	สวน และพื้นที่สีเขียว	12,297.00	-
3.	อาคารห้องเก็บขยะ ขนาดอาคารประมาณ 5.80 X 12.00 เมตร	70.00	10779
4.	อาคารซ่อมบำรุง ขนาดอาคารประมาณ 6.00 X 9.00 เมตร	54.00	10775

4.2 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์เมอร์เคียวสมุย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนปีที่ จำกัด (อ้างอิงจากสัญญาซื้อ-ขาย) ปัจจุบันได้เปลี่ยนชื่อกองทุนเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมุยบุรี

4.3 ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 75/2546 อนุญาตให้ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ทำการก่อสร้างอาคาร บน น.ส.3 ก. เลขที่ 1274, 1275 และ 2035 เป็นอาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 24 ห้อง พื้นที่ 2,704.0 ตารางเมตร และอาคาร ค.ส.ล. 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง 36 ห้อง พื้นที่ 4,056.0 ตารางเมตร และอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 19 หลัง พื้นที่ 1,368.0 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นกิจการโรงแรม ออกให้ ณ วันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2546

ใบอนุญาตก่อสร้างเลขที่ 675/2555 อนุญาตให้ บริษัท กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียวสมุย จำกัด ทำการก่อสร้างอาคาร บน น.ส.3 ก. เลขที่ 2035 เป็นอาคาร ค.ส.ล. ชั้นเดียว จำนวน 9 หลัง พื้นที่ 890.0 ตารางเมตร, อาคาร ค.ส.ล. จำนวน 1 ร้าน พื้นที่ 296.0 ตารางเมตร และอาคาร สระว่ายน้ำ จำนวน 1 สระ พื้นที่ 480.0 ตารางเมตร เพื่อใช้เป็นกิจการโรงแรม ออกให้ ณ วันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2555

4.4 ใบอนุญาตอื่นๆ

ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรม ทะเบียนเลขที่ 2561 ใบอนุญาตเลขที่ 114/2561 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ. 2561 ใบอนุญาตนี้แสดงให้เห็นว่าได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติ โรงแรม พ.ศ. 2557 โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า สมุยบุรี บีช รีสอร์ท

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

ในการคำนวณหาพื้นที่ใช้สอยของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินค่าทรัพย์สินนี้ ประมาณการพื้นที่ใช้สอยอาคารตามแบบแปลนอาคารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างไม่สามารถจัดหาแบบแปลนให้ได้ผู้ประเมินฯ ได้ทำการประมาณการพื้นที่ใช้สอยอาคาร โดยการวัดจากพื้นที่ใช้สอยจริง ซึ่งอาจจะเกิดความคลาดเคลื่อนได้

เงื่อนไข และข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการทำงานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการทำงานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินฯได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินฯเชื่อว่าอาคารและสิ่งปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายควบคุมอาคาร ข้อกำหนดผังเมืองรวมฯ และกฎหมายอื่นๆเว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

ณ วันสำรวจ พบว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่านี้ได้ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% และมีการใช้ประโยชน์แล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

ณ วันสำรวจ ผู้ประเมินฯได้รับอนุญาตให้เข้าสำรวจและตรวจสอบภายในอาคารได้ ซึ่งจากการสำรวจเบื้องต้นพบว่า อาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่ทำการประเมินค่านี้ “มิได้” ก่อสร้างรुकล้าที่ดินแปลงข้างเคียง มีลักษณะทางกายภาพของอาคารสิ่งปลูกสร้างอยู่ในสภาพ “ปกติ” โดยเสื่อมสภาพตามวันเวลาที่เปลี่ยนแปลงไป

4.5 รายละเอียดของอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

อาคารที่ทำการประเมินมูลค่า ประกอบด้วย โรงแรม สูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (อาคาร A, B), อาคารลิโอบบี้ 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร, อาคารแกเลอรี 2 ชั้น จำนวน 1 อาคาร, อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว จำนวน 28 หลัง, อาคารร้านอาหาร และห้องครัวชั้นเดียว จำนวน 1 อาคาร, อาคารสระว่ายน้ำ พร้อมทางเดินรอบสระและห้องออกกำลังกาย และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการที่ 1 : อาคารโรงแรม สูง 4 ชั้น จำนวน 2 อาคาร

รายละเอียดทั่วไป

- ประเภทอาคาร : อาคาร ค.ส.ล. 4 ชั้น
- ขนาดอาคาร : ประมาณ 13.50 X 85.00 เมตร ต่ออาคาร
- พื้นที่รวมประมาณ : 4,989.50 ตารางเมตร/ หลัง
- รูปแบบสถาปัตยกรรม : มาตรฐานดี
- คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : ค่อนข้างดี
- อายุอาคารประมาณ : 15 ปี
- สภาพอาคาร : ปานกลาง
- การดูแล บำรุงรักษา : ได้รับการดูแลรักษาดี

โครงสร้างอาคารและวัสดุอาคาร

- โครงสร้างอาคาร : คอนกรีตเสริมเหล็ก
- โครงสร้างหลังคา : โครงเหล็ก
- วัสดุผนังหลังคา : มุงกระเบื้องดินเผา
- ฝ้าเพดาน : ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และไม่ระแนง
- ผนังและวัสดุผิว : ก่ออิฐฉาบปูนทาสี และแผ่นไม้สัก
- พื้นและวัสดุปูผิวพื้น : คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวส่วนกลางปูกระเบื้องเซรามิคและหินล้าง ส่วนห้องพักกระเบื้องเซรามิค, หินล้าง และไม้สัก
- ประตู : บานไม้เนื้อแข็ง
- หน้าต่าง : บานกระจกกรอบไม้เนื้อแข็ง
- ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : วัสดุผิวปูกระเบื้องเคลือบ โถแบบนั่งราบบ ชักโครก, อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์, ฝักบัว และอ่างอาบน้ำ
- งานระบบในอาคาร : ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, สุขาภิบาล, และระบบป้องกันอัคคีภัย
- งานระบบปรับอากาศ : แบบ Split Type
- การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : เป็นห้องพัก 60 ห้อง (30 ห้องพักต่ออาคาร)

รายการที่ 2 : อาคารลือบบี สูง 2 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร	: อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	: ประมาณ 24.00 X 22.50 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	: 812.00 ตารางเมตร
รูปแบบสถาปัตยกรรม	: มาตรฐานดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ค่อนข้างดี
อายุอาคารประมาณ	: 15 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: ได้รับการดูแลรักษาดี

โครงสร้างอาคารและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคาน	: โครงไม้
วัสดุผนังหลังคา	: มุงกระเบื้องดินเผา
ฝ้าเพดาน	: ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และไม้ระแนง
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนทาสี และแผ่นไม้สัก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูกระเบื้องเซรามิคและหินล้าง
ประตู	: บานไม้เนื้อแข็ง
หน้าต่าง	: บานไม้เนื้อแข็ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวปูกระเบื้องเคลือบ โถแบบนั่งราบบ ชักโครก, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ และกระจกเงา
งานระบบในอาคาร	: ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, สุขาภิบาล, และระบบป้องกันอัคคีภัย
งานระบบปรับอากาศ	: แบบ Split Type
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: เป็นส่วนต้อนรับ

รายการที่ 3 : อาคารแกลลอรี่ สูง 2 ชั้น

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 29.50 X 12.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	750.00 ตารางเมตร
รูปแบบสถาปัตยกรรมอาคาร	:	มาตรฐานดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ค่อนข้างดี
อายุอาคารประมาณ	:	15 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ได้รับการดูแลรักษาดี

โครงสร้างอาคารและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	:	โครงไม้
วัสดุผนังหลังคา	:	มุงกระเบื้องดินเผา
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และไม้ระแนง
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี และแผ่นไม้สัก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูกระเบื้องเซรามิคและหินล้าง
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง
หน้าต่าง	:	บานไม้เนื้อแข็ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวปูกระเบื้องเคลือบ โถแบบนั่งราบบ ชักโครก, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ และกระจกเงา
งานระบบในอาคาร	:	ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, สุขาภิบาล, และระบบป้องกันอัคคีภัย
งานระบบปรับอากาศ	:	แบบ Split Type
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นร้านค้า และห้องประชุม

รายการที่ 4 : อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว จำนวน 28 หลัง

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	(ดูรายละเอียดในแบบแปลนอาคาร)
พื้นที่รวมประมาณ	:	2,527.00 ตารางเมตร
รูปแบบสถาปัตยกรรม	:	มาตรฐานดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ค่อนข้างดี
อายุอาคารประมาณ	:	15 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ได้รับการดูแลรักษาดี

โครงสร้างอาคารและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างหลังคา	:	โครงเหล็ก
วัสดุผนังหลังคา	:	มุงกระเบื้องดินเผา
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และไม่ระแนง
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี และแผ่นไม้สัก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูกระเบื้องเซรามิค หินล้าง และไม้สัก
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง และบานกระจกกรอบไม้เนื้อแข็ง
หน้าต่าง	:	บานไม้เนื้อแข็ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวปูกระเบื้องเคลือบ โถแบบนั่งราบ ชักโครก, อ่างอาบน้ำ, อ่างล้างหน้า พร้อมเคาน์เตอร์ และกระจกเงา
งานระบบในอาคาร	:	ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, สุขาภิบาล, และระบบป้องกันอัคคีภัย
งานระบบปรับอากาศ	:	แบบ Split Type
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นห้องพัก 28 ห้อง

รายการที่ 5 : อาคารร้านอาหาร และห้องครัวชั้นเดียว

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. 1 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	ประมาณ 11.50 X 38.00 เมตร
พื้นที่รวมประมาณ	:	441.00 ตารางเมตร
รูปแบบสถาปัตยกรรม	:	มาตรฐานดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ค่อนข้างดี
อายุอาคารประมาณ	:	15 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ได้รับการดูแลรักษาดี

โครงสร้างอาคารและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา	:	โครงไม้
วัสดุผนังหลังคา	:	มุงกระเบื้องดินเผา
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และไม้ระแนง
ผนังและวัสดุผิว	:	ก่ออิฐฉาบปูนทาสี และแผ่นไม้สัก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูกระเบื้องเซรามิค และหินล้าง
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง
หน้าต่าง	:	บานไม้เนื้อแข็ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวปูกระเบื้องเคลือบ โถแบบนั่งราบ ชักโครก, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ และกระจกเงา
งานระบบในอาคาร	:	ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, สุขาภิบาล, และระบบป้องกันอัคคีภัย
งานระบบปรับอากาศ	:	แบบ Split Type
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	เป็นห้องอาคาร และห้องครัว

รายการที่ 6 : อาคารระว่ายน้ำ ทางเดินรอบสระ และห้องออกกำลังกาย

รายละเอียดทั่วไป

ประเภทอาคาร	:	อาคาร ค.ส.ล. 2 ชั้น
ขนาดอาคาร	:	-
พื้นที่รวมประมาณ	:	1,316.00 ตารางเมตร
รูปแบบสถาปัตยกรรม	:	มาตรฐานดี
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	ค่อนข้างดี
อายุอาคารประมาณ	:	15 ปี
สภาพอาคาร	:	ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	:	ได้รับการดูแลรักษาดี

โครงสร้างอาคารและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ฝ้าเพดาน	:	ฝ้ายิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ และไม้ระแนง
ผนังและวัสดุผิว	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก และบานกระจก
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก พื้นผิวปูกระเบื้องเซรามิค และหินล้าง
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	:	วัสดุผิวปูกระเบื้องเคลือบ โถแบบนั่งราบบ ชักโครก, โถปัสสาวะชาย, อ่างล้างหน้าพร้อมเคาน์เตอร์ และกระจกเงา

งานระบบในอาคาร : ระบบไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, สุขาภิบาล, และระบบป้องกันอัคคีภัย

งานระบบปรับอากาศ : แบบ Split Type

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : เป็นระว่ายน้ำ และห้องออกกำลังกาย

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ประกอบด้วย

- ถนน และลานคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้นที่รวมทั้งหมด ประมาณ 4,699.00 ตารางเมตร
- สวน และพื้นที่สีเขียว (จัดสวน) มีพื้นที่รวมทั้งหมด ประมาณ 12,297.00 ตารางเมตร
- อาคารห้องเก็บขยะ ขนาดอาคาร 5.80 X 12.00 เมตร มีพื้นที่อาคาร ประมาณ 70.00 ตารางเมตร
- อาคารห้องซ่อมบำรุง ขนาดอาคาร 6.00 X 9.00 เมตร มีพื้นที่อาคาร ประมาณ 54.00 ตารางเมตร

รายละเอียดพื้นที่อาคาร (Gross Floor Area - GFA)

ลำดับ	ประเภทอาคาร	พื้นที่ส่วนกลาง (Common Area)	พื้นที่ห้องพักสุทธิ (NFA)	รวมพื้นที่ทั้งหมด (GFA)
1	อาคารโรงแรม สูง 4 ชั้น (อาคาร A)	2,067.50	2,922.00	4,989.50
2	อาคารโรงแรม สูง 4 ชั้น (อาคาร B)	2,067.50	2,922.00	4,989.50
3	อาคารต้อนรับ สูง 2 ชั้น (Lobby & Reception)	812.00	0.00	812.00
4	อาคารแกลลอรี่ สูง 2 ชั้น	750.00	0.00	750.00
5	Pool Villa Type A1	0.00	168.00	168.00
6	Pool Villa Type A2	0.00	182.00	182.00
7	Pool Villa Type A3	0.00	294.00	294.00
8	Pool Villa Type E1	0.00	255.00	255.00
9	Pool Villa Type E2	0.00	180.00	180.00
10	Pool Villa Type E3	0.00	196.00	196.00
11	Pool Villa Type N1	0.00	255.00	255.00
12	Pool Villa Type N2	0.00	180.00	180.00
13	Pool Villa Type N3	0.00	196.00	196.00
14	Pool Villa Type S1	0.00	170.00	170.00
15	Pool Villa Type S2	0.00	255.00	255.00
16	Pool Villa Type S3	0.00	196.00	196.00
17	อาคารร้านอาหาร และห้องครัว	441.00	0.00	441.00
18	สระว่ายน้ำ ทางเดินรอบสระ และห้องออกกำลังกาย	1,316.00	0.00	1,316.00
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด		7,454.00	8,371.00	15,825.00

รายละเอียดแบบ และจำนวนห้องพัก (Net Floor Area - NFA)

ลำดับ	แบบห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	พื้นที่เฉลียง (ตรม.)	พื้นที่สระว่ายน้ำ (ตรม.)	รวมพื้นที่ห้อง (ตรม.)	จำนวน (ห้อง)	รวมพื้นที่ (ตรม.)
1	Deluxe Building A	57.00	16.00	0.00	73.00	18	1,314.00
2	Deluxe Building B	57.00	16.00	0.00	73.00	18	1,314.00
3	Deluxe Pool Building A	57.00	16.00	20.00	93.00	12	1,116.00
4	Deluxe Pool Building B	57.00	16.00	20.00	93.00	12	1,116.00
5	Pool Villa Type A1	58.00	17.00	9.00	84.00	2	168.00
6	Pool Villa Type A2	60.00	22.00	9.00	91.00	2	182.00
7	Pool Villa Type A3	58.00	29.00	11.00	98.00	3	294.00
8	Pool Villa Type E1	57.00	19.00	9.00	85.00	3	255.00
9	Pool Villa Type E2	60.00	21.00	9.00	90.00	2	180.00
10	Pool Villa Type E3	57.00	30.00	11.00	98.00	2	196.00
11	Pool Villa Type N1	57.00	19.00	9.00	85.00	3	255.00
12	Pool Villa Type N2	60.00	21.00	9.00	90.00	2	180.00
13	Pool Villa Type N3	57.00	30.00	11.00	98.00	2	196.00
14	Pool Villa Type S1	57.00	19.00	9.00	85.00	2	170.00
15	Pool Villa Type S2	57.00	19.00	9.00	85.00	3	255.00
16	Pool Villa Type S3	57.00	30.00	11.00	98.00	2	196.00
รวมทั้งหมด						88	7,387.00

4.6 รายละเอียดสัญญาเช่า

สัญญาเช่าประกอบด้วยสัญญาเช่ารวม 3 ฉบับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดหาผลประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญา แต่ช่วงเวลาที่ผ่านมามีเหตุพิพาทการผิดนัดการชำระค่าเช่า ระหว่างผู้เช่า และกองทุนรวมฯ เป็นเหตุให้การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯไม่เป็นไปตามเงื่อนไขสัญญา ซึ่งปัจจุบันมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมฯเห็นชอบให้มีมติยุติข้อพิพาทดังกล่าว และใช้สัญญาเช่าทรัพย์สิน (ฉบับลงวันที่ 30 มกราคม 2560) “สัญญาเช่าชั่วคราว” เพื่อให้กองทุนรวมสามารถแสวงหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมได้เป็นการชั่วคราว มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 6 (หก) เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ.2560 และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ.2560 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินใหม่ โดยระหว่างการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมและผู้เช่าได้ต่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ.2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม พ.ศ.2561 ในขณะที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมยังไม่สามารถสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจึงตกลงกันขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปครั้งที่ 2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.6.1 รายละเอียดสัญญาเช่าทรัพย์สิน (ขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นครั้งที่ 2 นับแต่วันที่สัญญาเช่าชั่วคราวสิ้นสุดลง)

รายละเอียด	สัญญาเช่าทรัพย์สิน
ผู้ให้เช่า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
ผู้เช่า	บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
วัตถุประสงค์ที่เช่า	เพื่อหาผลประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร
ทรัพย์สินที่เช่า และระยะเวลาการเช่า	
ระยะเวลาการเช่า	
ระยะเวลาสัญญาเช่า	ประมาณ 3 ปี
วันเริ่มต้นสัญญา	1 สิงหาคม พ.ศ. 2561
วันสิ้นสุดสัญญา	31 กรกฎาคม พ.ศ.2564
ระยะเวลาที่เช่าไปแล้ว	ประมาณ 2 ปี 7 เดือน 10 วัน (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม พ.ศ. 2561)
ระยะเวลาเช่าคงเหลือ	ประมาณ 4 เดือน 21 วัน (เริ่มนับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2564)

ทรัพย์สินที่เช่า

กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่างๆ ดังต่อไปนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล มีรายละเอียดดังนี้

- 1 ที่ดินโฉนดเลขที่ 10775, 10779 และ นส.3 ก. เลขที่ 1274, 1275 และ 2035 รวมทั้งสิ้น 5 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 27 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (รวมเรียกว่า “ที่ดินเช่า”) และ
- 2 อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินเช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (รวมเรียกว่า “อาคารที่เช่า”)
- 3 งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (รวมเรียกว่า “อุปกรณ์ที่เช่า”)

อัตราค่าเช่า

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมตามอัตราค่าเช่าดังนี้

- (ก) ปีที่ 1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็นสองส่วน ดังนี้
- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
 - (2) ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า และอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
- พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราร้อยละ 7 ของค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมเป็นเงินเดือนละ 267,500 บาท (สองแสนหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน)
- (ข) ปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 600,000 บาท (หกแสนบาทถ้วน) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็นสองส่วน ดังนี้
- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 300,000 บาท (สามแสนบาทถ้วน)
 - (2) ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า และอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 300,000 บาท (สามแสนบาทถ้วน)
- พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราร้อยละ 7 ของค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมเป็นเงินเดือนละ 321,000 บาท (สามแสนสองหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)
- (ค) ปีที่ 3 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 700,000 บาท (เจ็ดแสนบาทถ้วน) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็นสองส่วน ดังนี้
- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่า และอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 350,000 บาท (สามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
 - (2) ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า และอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 350,000 บาท (สามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราร้อยละ 7 ของค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมเป็นเงินเดือนละ 374,500 บาท (สามแสนเจ็ดหมื่นสี่พันห้าร้อยบาทถ้วน)

โดยที่ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมล่วงหน้าเป็นรายเดือนในวันที่ 1 ของทุกเดือน ตามรายละเอียดค่าเช่าและการ ชำระค่าเช่าที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายของสัญญานี้

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงนำเช็คชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้ามามอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 12 ฉบับ เพื่อชำระค่าเช่าในปีที่ 1 ให้แก่กองทุนรวม สำหรับระยะเวลาการเช่าในปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงนำเช็คชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า

จำนวน 12 ฉบับ มามอบให้แก่กองทุนรวม ภายในวันที่ 1 เมษายน 2562 และสำหรับระยะเวลาการเช่าในปีที่ 3 ผู้เช่าตกลงนำเช็คชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับ มามอบให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2563 โดยเช็คชำระค่าเช่าทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามกำหนดเวลาที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญา

การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญานี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าตามการประกอบธุรกิจปกติของโรงแรม สมุย บูรี บีช รีสอร์ท หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย

1. ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้อยู่ในบังคับที่ต้องไปจดทะเบียนตามกฎหมาย คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย โดยเร็ว ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้
2. คู่สัญญาจะร่วมรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 30 (สามสิบ) และกองทุนรวมตกลงชำระในอัตราร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) ของจำนวนที่ได้รับการประเมินจากราชการ โดยที่ผู้เช่าจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน (สามสิบ) นับวันตั้งแต่ที่ผู้เช่าหรือกองทุนรวมได้รับแจ้งยอดการประเมินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินจากราชการ หากมีกรณีที่ต้องรับภาระค่าภาษี ตลอดจนค่าปรับ หรือเงินที่ต้องชำระเพิ่มเติมดังกล่าวไว้แต่เพียงผู้เดียว โดยที่ผู้เช่าจะเป็นผู้ติดต่อและประสานงานกับพนักงานประเมินในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวม ตลอดจนยื่นแบบแสดงรายการและเอกสารที่เกี่ยวข้องภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงานหรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการประเมินหรือชำระเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวด้วยตัวเอง หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเอกสารแจ้งผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินจากราชการให้จัดส่งให้กับอีกฝ่ายหนึ่งก่อนกำหนดระยะเวลาชำระค่าภาษีดังกล่าว

ข้อความในข้อนี้ให้มีผลบังคับต่อไปแม้ว่าสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดลง โดยผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดจนค่าปรับหรือเงินที่ต้องชำระเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับภาษีโรงเรือนและที่ดินสำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ต่อไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือเงินอื่นใดก็ตามข้อนี้แทนผู้เช่าไปก่อน ผู้เช่ายินยอมตกลงชดใช้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่กองทุนรวม ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

3. ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า

การประกันภัย

กองทุนรวมมีหน้าที่จัดทำประกันภัยต่างๆเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง ผู้เช่าอาจทำประกันภัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติมได้ในเมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่า

5.1 ตามประกาศผังเมืองรวม

พบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ.2549 และกำหนดขยายระยะเวลาการบังคับใช้ผังเมืองรวมครั้งที่ 2 ตั้งแต่วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2555 สิ้นสุดวันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2556 ตั้งอยู่ในประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง) ปัจจุบันอยู่ระหว่างปรับปรุงผัง



5.2 ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่มีการประกาศเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ ตำบลลิงงาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่น้ำ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ. 2557 โดยให้จำแนกพื้นที่ออกเป็น 7 บริเวณตามแผนที่แนบท้ายประกาศ และทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณที่ 2

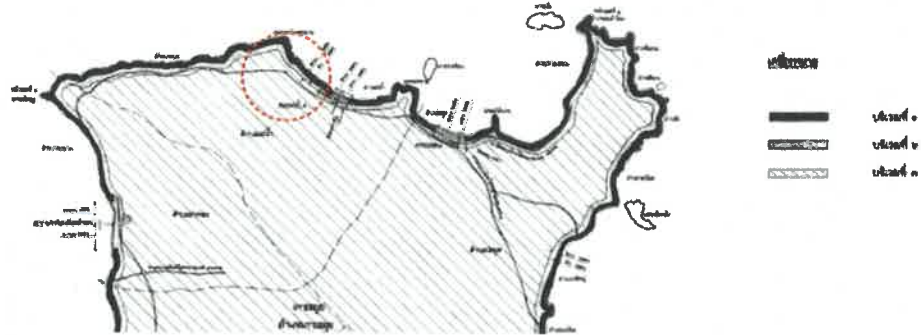
บริเวณที่ 2 ได้แก่ พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินของเกาะสมุย เกาะเตตน อำเภอเกาะสมุย และเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน ยกเว้นบริเวณที่ 3 โดยการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) บริเวณที่ 2 (ค) กิจการที่นำบ้านพักอาศัยตั้งแต่ 10 หลังขึ้นไป ให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรม ตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ และ

(ง) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ว่างที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนดไว้ โดยมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

5.3 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองโดย สำนักงานเทศบาลเกาะสมุย ดังนั้นขออนุญาตปลูกสร้าง ต่อเติม รื้อถอน หรือ ดัดแปลงอาคารใดๆต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 2 ของประกาศกฎกระทรวงฉบับที่ 22 (2532) ออกตามความใน พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

บริเวณที่ 1 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุยเข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 50 เมตร ตลอดแนวฝั่งชายทะเล

บริเวณที่ 2 หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุยเข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 200 เมตร ตลอดแนวฝั่งชายทะเล เว้นแต่บริเวณที่ 1

(ก) บริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่ อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และมี พื้นที่อาคารรวมไม่เกิน 75 ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้าง อาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลอย่างน้อย 10 เมตร

(ข) บริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร หรืออาคารที่มีพื้นที่ว่างในแปลงที่ดิน แปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น

5.3 การเวนคืน

ณ วันสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ “ไม่อยู่” ในแนวเวนคืนเพื่อการก่อสร้างสาธารณประโยชน์ใดๆ ในบริเวณทรัพย์สิน

5.4 การถูกรอนสิทธิ

ณ วันสำรวจทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้ “มิได้” ถูกรอนสิทธิโดยบุคคล หรือที่ดินแปลงอื่นอย่างใดๆ ดังนั้น การประเมินมูลค่า ที่ดินแปลงนี้ ถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในเอกสารสิทธิเต็มจำนวน

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูก รอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการ ประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

5.5 ข้อกฎหมายอื่นๆ

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พศ 2547 และกฎกระทรวงอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการประกอบ ธุรกิจโรงแรม ที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547

5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ

ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐขนาดใหญ่ในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆและปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อน ดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อเสีย		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ติดทะเล ใกล้ถนนสายหลัก	ติดถนนซอย
ลักษณะทางกายภาพ	มีการปรับถมสูงกว่าถนนโดยเฉลี่ยประมาณ 0.50 เมตร	รูปแปลงหลายเหลี่ยม
การคมนาคม	เป็นทางสาธารณประโยชน์	
ถนนหน้าที่ดิน	ถนนคอนกรีต กว้าง 6.00 เมตร เขตทาง 10.00 เมตร	-
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ	-
สภาพแวดล้อม	เป็นแหล่งเที่ยว และที่อยู่อาศัย	-
ความเจริญ	ปานกลาง	
รูปแบบอาคาร	ดี	-
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ดี	-
การบำรุงรักษา	ปานกลาง	-

6.2 ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ พาณิชยกรรมและสันหนนาการ (ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน) บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด มีความเห็นและข้อสังเกตพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ดังนี้

- เนื่องด้วยสถานการณ์ปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจ โดยธุรกิจที่ได้รับผลกระทบ คงจะหนีไม่พ้น ธุรกิจการท่องเที่ยว, ธุรกิจค้าปลีก, และ ธุรกิจร้านอาหาร โดยคาดการณ์ว่าผลกระทบจากโรคระบาดของไวรัสโคโรนา -19 จะมีผลประมาณ 2 ปี

THE WORLD BANK ได้มีการคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะได้รับผลกระทบที่รุนแรงจากโควิด-19 โดยอาจหดตัวกว่าร้อยละ 5 ในปี 2563 และน่าจะใช้เวลามากกว่าสองปีกว่าที่จะกลับไปสู่ระดับผลิตภัณฑ์มวลรวมประชาชาติ (GDP) ก่อนที่จะประสบปัญหาโควิด-19 ทั้งนี้ จากรายงานตามติดเศรษฐกิจไทยของธนาคารโลกฉบับล่าสุดที่เผยแพร่ในวันนี้พบว่า การระบาดของเชื้อโควิด-19 ชุดเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะในไตรมาสที่สองของปี 2563 โดยมีคนตกงานกระจายไปทั่ว และกระทบต่อครัวเรือนชนชั้นกลาง และครัวเรือนที่ยากจน

แม้ว่าประเทศไทยจะประสบความสำเร็จในการชะลอการระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา-19 แต่ผลกระทบที่มีต่อเศรษฐกิจนั้นรุนแรง ภาคการท่องเที่ยวซึ่งคิดเป็นสัดส่วนกว่าร้อยละ 15 ของ GDP ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่ประเทศไทยเกือบจะห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

การส่งออกน่าจะหดตัวลงประมาณร้อยละ 6.3 ในปี 2563 ซึ่งเป็นการชะลอตัวลงรายไตรมาสที่แรงที่สุดในรอบ 5 ปี เนื่องจากความต้องการสินค้าไทยในต่างประเทศยังคงอ่อนแอ อันเป็นผลมาจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ทั้งนี้ คาดว่าการบริโภคภาคเอกชนจะลดลงร้อยละ 3.2 เนื่องจากมาตรการห้ามการเดินทางและรายได้ที่ลดลงซึ่งจำกัดการใช้จ่ายของผู้บริโภคโดยเฉพาะในไตรมาสที่สองของปี 2563

จากการที่ประเทศไทยเริ่มผ่อนปรนการห้ามเดินทาง จะทำให้การบริโภคภายในประเทศที่เดิมมีความเข้มแข็งอยู่แล้ว และเป็นเครื่องจักรหลักดันเศรษฐกิจเริ่มจะฟื้นตัวได้ในไตรมาสที่สองของปี 2563 และในปี 2564 แต่การฟื้นตัวทางเศรษฐกิจจะค่อย ๆ ปรับตัวและยังมีความไม่แน่นอนอยู่ ทั้งนี้ โดยพื้นฐานแล้ว เศรษฐกิจไทยน่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 4.1 ในปี 2564 และ 3.6 ในปี 2565 ซึ่งสะท้อนว่า เศรษฐกิจไทยน่าจะฟื้นตัวกลับไปสู่ระดับก่อนการระบาดของโควิดภายในกลางปี 2565 แต่รูปแบบของการฟื้นตัวยังขึ้นอยู่กับปัจจัยเสี่ยงหลายด้าน เช่น การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกที่ยังอ่อนแอ การท่องเที่ยวที่เปราะบาง รวมไปถึง การค้าและห่วงโซ่อุปทานที่ยังคงอยู่ในภาวะชะงักงัน

- ณ วันสำรวจทรัพย์สิน เนื่องด้วยปัจจุบันมีการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) ทำให้การท่องเที่ยวเกาะสมุยชบเซา มีนักท่องเที่ยวบางตา โรงแรม ร้านค้าและร้านอาหารโดยทั่วไปหยุดกิจการชั่วคราว บางโรงแรมเปิดห้องพักเพียงบางห้อง และมีการปรับราคาห้องพักลดลง โดยปัจจุบันทรัพย์สินมีการหยุดดำเนินกิจการชั่วคราว ถ้าสถานการณ์ปัจจุบันดีขึ้นจะเปิดดำเนินกิจการ

ดังนั้นการประเมินมูลค่าของรายงานนี้จึงถูกรายงานบนพื้นฐาน "ความไม่แน่นอนของปัจจัยในการประเมินมูลค่าเมื่อพิจารณาถึงผลกระทบในอนาคตที่มีการระบาด ไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ (COVID-19) อาจมีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นรายงานฉบับนี้ จึงใช้ยืนยัน ณ วันที่ระบุไว้สำหรับวันที่ประเมินมูลค่าเท่านั้น (Valuation Date) บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ไม่อาจรับประกันความเสียหายอันเนื่องมาจากมูลค่าเปลี่ยนแปลงของข้อมูลแวดล้อมที่นำมาวิเคราะห์อย่างสม่ำเสมอ และมีความเห็นว่าควรให้มีการทบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบ่อยขึ้น

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด และผู้ประเมิน ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” ตามวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ที่ภายใต้กรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) อ้างถึงในครั้งนี้รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้ อยากรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญรายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินที่ใช้

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทฯ ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไปพร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆและสมมติฐานเพิ่มเติมพิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด คือ ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ เป็นวิธีหลักในการหามูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน เป็นวิธีตรวจสอบความเหมาะสม เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นโรงแรม / รีสอร์ท ซึ่งถือว่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ รายละเอียดการประเมินมูลค่าตามวิธีข้างต้นแสดงในภาคผนวก ก.

8. สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) มีมูลค่าโดยสรุปดังนี้

ทรัพย์สิน	วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทรีสอร์ท	วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)	576,100,000.-
	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)	387,200,000.-

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ทางบริษัทฯ ขอสรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน : 387,200,000.-บาท
(-สามร้อยแปดสิบล้านเจ็ดแสนสองแสนบาทถ้วน-)

ทำการประเมิน ณ วันที่ 10 มีนาคม พ.ศ. 2564

บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ



ผู้สำรวจและประเมิน

(นายตฤณ กาญจนเสรีกุล)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.264

ผู้ประเมินหลักได้รับอนุญาตจาก ก.ล.ต.



ผู้ตรวจสอบ

(นายพิสิทธิ์ สกุลทรัพย์เจริญ)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.210

ผู้ประเมินหลักได้รับอนุญาตจาก ก.ล.ต.

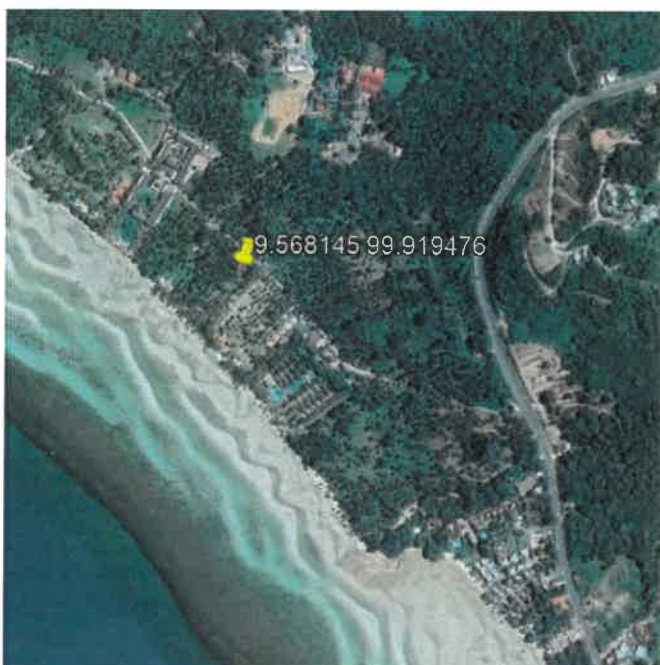
ภาคผนวก ก.

1. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

1.1) ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบประเภท ที่ดินเปล่า

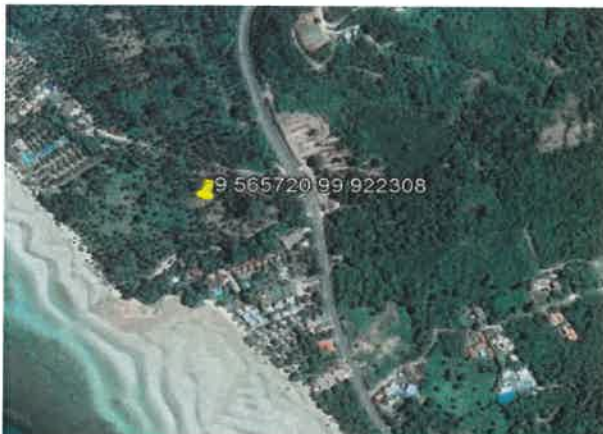
ข้อมูลที่ 1

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยอ่างทอง 15 แยกจากถนนราษฎร์รักดี (ถนนรอบเกาะ)
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 3 - 1 - 27.0 ไร่ (1,327.0 หรือ 3,3175 ไร่)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	ติดทะเลประมาณ 36.0 เมตร
ระดับดิน	:	ถมเสมอลงผ่านหน้า
ลักษณะผิวจราจร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	:	ประมาณ 5.0 เมตร / 6.0 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	:	สีเขียว (ที่ชนบทและเกษตรกรรม)
ข้อกำหนดอื่น ๆ	:	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริเวณที่ 2
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ราคา	:	55,000,000 บาท หรือ 16,578,749 บาท/ไร่
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	:	10 มีนาคม 2564
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ จิตร
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	:	082-916-9399



ข้อมูลที่ 2

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ตัดถนนราษฎร์ภักดี (ถนนรอบเกาะ)
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 27 - 3 - 53.0 ไร่ · 11,153.0 หรือ 27.8825 ไร่)
รูปแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	: ติดทะเลประมาณ 160.0 เมตร
ระดับดิน	: ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า
ลักษณะผิวจราจร	: ลาดยาง
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	: ประมาณ 12.0 เมตร / 16.0 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ
ผังเมือง	: สีเขียว (ที่ชนบทและเกษตรกรรม)
ข้อกำหนดอื่นๆ	: ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริเวณที่ 2
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ราคา	: 501,885,000 บาท หรือ 18,000,000 บาท/ไร่
เงื่อนไข	: เสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	: 10 มีนาคม 2564
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	: คุณ แอน
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	: 086-914-4968



ข้อมูลที่ 3

ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ซอยหาดบ้านใต้ แยกจากถนนทวิราชบุรีภักดิ์
เนื้อที่ดิน	: ประมาณ 15 - 0 - 00.0 ไร่ = 6,000.0 หรือ 15.00 ไร่)
รูปแปลงที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง	: ติดทะเลประมาณ 80.0 เมตร
ระดับดิน	: สูงต่ำตามภูมิประเทศ
ลักษณะผิวจราจร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	: ประมาณ 4.0 เมตร / 6.0 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	: สีเหลือง (ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย)
ข้อกำหนดอื่นๆ	: ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริเวณที่ 2
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ราคา	: 375,000,000 บาท หรือ 25,000,000 บาท/ไร่
เงื่อนไข	: ซื้อ-ขาย
วัน / เดือน / ปี	: ปี 2563
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	: สอบถามคุณเปรม
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	: 099-260-2949



ข้อมูลที่ 4

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนศิริมาศ
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 5 - 0 - 14.0 ไร่ (2,014.0 หรือ 5.0350 ไร่)
รูปแปลงที่ดิน	:	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	ติดทะเลประมาณ 81.0 เมตร
ระดับดิน	:	ถมเสมอกถนนผ่านหน้า
ลักษณะผิวจราจร	:	หินคลุก
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	:	ประมาณ 4.0 เมตร / 6.0 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	:	สีเขียว (ที่ชนบทและเกษตรกรรม)
ข้อกำหนดอื่น ๆ	:	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริเวณที่ 2
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ราคา	:	120,000,000 บาท หรือ 23,833,168 บาท/ไร่
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	:	10 มีนาคม 2564
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ แมว
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	:	086-120-2678



ข้อมูลที่ 5

ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากถนนศิริมาศ
เนื้อที่ดิน	:	ประมาณ 7 - 1 - 34.0 ไร่ (2,934.0 หรือ 7.3350 ไร่)
รูปแปลงที่ดิน	:	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง	:	ติดทะเลประมาณ 170.0 เมตร
ระดับดิน	:	ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า
ลักษณะผิวจราจร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	:	ประมาณ 5.0 เมตร / 6.0 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ผังเมือง	:	สีเขียว (ที่ชนบทและเกษตรกรรม)
ข้อกำหนดอื่น ๆ	:	ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม บริเวณที่ 2
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	ด้านอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว
ราคา	:	120,000,000 บาท หรือ 16,359,918 บาท/ไร่
เงื่อนไข	:	เสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	:	10 มีนาคม 2564
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	:	คุณ รัช
สถานที่ติดต่อ / โทรศัพท์	:	081-719-9923



ตารางแสดงการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของที่ดิน

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่)	13.0875	3.3175	27.8825	15.00
ราคาเสนอขาย	(บาท/ไร่)		16,578,749	18,000,000	-
อัตราที่ต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(เปอร์เซ็นต์)		5%	5%	0%
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ไร่)	-	-	-	25,000,000
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ไร่)	-	-	-	25,000,000
ราคาที่ดินก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ไร่)	-	15,749,812	17,100,000	25,000,000
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนัก	ทรัพย์สินที่ทำ	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
	ปัจจัย	ประเมินมูลค่า	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้ง / ตำแหน่งที่ดิน	15%	8	8	8	8
สภาพแวดล้อม	15%	8	5	5	8
ขนาดเนื้อที่ดิน	10%	6	8	5	6
หน้ากว้างติดทะเล	10%	5	3	8	6
การพัฒนาในที่ดิน	10%	7	6	6	6
รูปร่างที่ดิน	10%	5	8	6	6
ถนนผ่านหน้า	10%	5	5	8	5
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	5%	7	7	7	7
การใช้ประโยชน์สูงสุด	15%	8	5	5	8
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	675	605	635	685
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	11.57%	6.30%	-1.46%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ไร่)		17,572,104	18,177,165	24,635,036
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		20.83%	33.33%	45.83%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ไร่)	21,010,968	3,660,855	6,059,055	11,291,058
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ	21,000,000	บาท/ไร่		

มูลค่าที่ดิน

- เนื้อที่ดินรวม 13 - 0 - 27.00 ไร่ (5227.00 ตารางวา หรือ 13.0675 ไร่)

@ 21,000,000.00 บาทต่อไร่

เป็นเงิน

274,417,500.00 บาท

1.2) การประเมินมูลค่าต้นทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (งานโครงสร้างและสถาปัตยกรรม)

ตารางคำนวณสิ่งปลูกสร้าง

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคา / หน่วย (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทด แทนใหม่ (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าตามสภาพ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคารโรงแรมสูง 4 ชั้น (อาคาร A)								
	- พื้นที่ภายในส่วนกลาง	2,067.50	18,000.00	37,215,000.00	15	2.0%	30.0%	11,164,500.00	26,050,500.00
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	1,710.00	18,000.00	30,780,000.00	15	2.0%	30.0%	9,234,000.00	21,546,000.00
	- พื้นที่ระเบียง	972.00	9,000.00	8,748,000.00	15	2.0%	30.0%	2,624,400.00	6,123,600.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	240.00	15,000.00	3,600,000.00	15	2.0%	30.0%	1,080,000.00	2,520,000.00
	รวมพื้นที่อาคารโรงแรม (อาคาร A)	4,989.50		80,343,000.00				24,102,900.00	56,240,100.00
2	อาคารโรงแรมสูง 4 ชั้น (อาคาร B)								
	- พื้นที่ภายในส่วนกลาง	2,067.50	18,000.00	37,215,000.00	15	2.0%	30.0%	11,164,500.00	26,050,500.00
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	1,710.00	18,000.00	30,780,000.00	15	2.0%	30.0%	9,234,000.00	21,546,000.00
	- พื้นที่ระเบียง	972.00	9,000.00	8,748,000.00	15	2.0%	30.0%	2,624,400.00	6,123,600.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	240.00	15,000.00	3,600,000.00	15	2.0%	30.0%	1,080,000.00	2,520,000.00
	รวมพื้นที่อาคารโรงแรม (อาคาร B)	4,989.50		80,343,000.00				24,102,900.00	56,240,100.00
3	อาคารต้อนรับ 2 ชั้น (Lobby & Reception)								
	- พื้นที่ภายใน ชั้น 1	386.50	20,000.00	7,730,000.00	15	2.0%	30.0%	2,319,000.00	5,411,000.00
	- พื้นที่ภายใน ชั้น 2	386.50	20,000.00	7,730,000.00	15	2.0%	30.0%	2,319,000.00	5,411,000.00
	- พื้นที่เฉลียง	39.00	9,000.00	351,000.00	15	2.0%	30.0%	105,300.00	245,700.00
	รวมพื้นที่อาคารต้อนรับ 2 ชั้น	812.00		15,811,000.00				4,743,300.00	11,067,700.00
4	อาคารนวดสปา 2 ชั้น								
	- พื้นที่ภายใน ชั้น 1	170.00	20,000.00	3,400,000.00	15	2.0%	30.0%	1,020,000.00	2,380,000.00
	- พื้นที่ภายใน ชั้น 2	110.50	20,000.00	2,210,000.00	15	2.0%	30.0%	663,000.00	1,547,000.00
	- พื้นที่ใต้อาคาร	205.00	15,000.00	3,075,000.00	15	2.0%	30.0%	922,500.00	2,152,500.00
	- พื้นที่ระเบียง	264.50	9,000.00	2,380,500.00	15	2.0%	30.0%	714,150.00	1,666,350.00
	รวมพื้นที่อาคารนวดสปา 2 ชั้น	750.00		11,065,500.00				3,319,650.00	7,745,850.00
5	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type A1)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	116.00	18,000.00	2,088,000.00	15	2.0%	30.0%	626,400.00	1,461,600.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	34.00	9,000.00	306,000.00	15	2.0%	30.0%	91,800.00	214,200.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	18.00	15,000.00	270,000.00	15	2.0%	30.0%	81,000.00	189,000.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type A1)	168.00		2,664,000.00				799,200.00	1,864,800.00
6	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type A2)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	120.00	18,000.00	2,160,000.00	15	2.0%	30.0%	648,000.00	1,512,000.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	44.00	9,000.00	396,000.00	15	2.0%	30.0%	118,800.00	277,200.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	18.00	15,000.00	270,000.00	15	2.0%	30.0%	81,000.00	189,000.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type A2)	182.00		2,826,000.00				847,800.00	1,978,200.00
7	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type A3)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	174.00	18,000.00	3,132,000.00	15	2.0%	30.0%	939,600.00	2,192,400.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	87.00	9,000.00	783,000.00	15	2.0%	30.0%	234,900.00	548,100.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	33.00	15,000.00	495,000.00	15	2.0%	30.0%	148,500.00	346,500.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type A3)	294.00		4,410,000.00				1,323,000.00	3,087,000.00

ตารางคำนวณสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคา / หน่วย (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทด แทนใหม่ (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าตามสภาพ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
8	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type E1)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	171.00	18,000.00	3,078,000.00	15	2.0%	30.0%	923,400.00	2,154,600.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	57.00	9,000.00	513,000.00	15	2.0%	30.0%	153,900.00	359,100.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	27.00	15,000.00	405,000.00	15	2.0%	30.0%	121,500.00	283,500.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type E1)	255.00		3,996,000.00				1,198,800.00	2,797,200.00
9	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type E2)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	120.00	18,000.00	2,160,000.00	15	2.0%	30.0%	648,000.00	1,512,000.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	42.00	9,000.00	378,000.00	15	2.0%	30.0%	113,400.00	264,600.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	18.00	15,000.00	270,000.00	15	2.0%	30.0%	81,000.00	189,000.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type E2)	180.00		2,808,000.00				842,400.00	1,965,600.00
10	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type E3)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	114.00	18,000.00	2,052,000.00	15	2.0%	30.0%	615,600.00	1,436,400.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	60.00	9,000.00	540,000.00	15	2.0%	30.0%	162,000.00	378,000.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	22.00	15,000.00	330,000.00	15	2.0%	30.0%	99,000.00	231,000.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type E3)	196.00		2,922,000.00				876,600.00	2,045,400.00
11	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type N1)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	171.00	18,000.00	3,078,000.00	15	2.0%	30.0%	923,400.00	2,154,600.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	57.00	9,000.00	513,000.00	15	2.0%	30.0%	153,900.00	359,100.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	27.00	15,000.00	405,000.00	15	2.0%	30.0%	121,500.00	283,500.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type N1)	255.00		3,996,000.00				1,198,800.00	2,797,200.00
12	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type N2)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	120.00	18,000.00	2,160,000.00	15	2.0%	30.0%	648,000.00	1,512,000.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	42.00	9,000.00	378,000.00	15	2.0%	30.0%	113,400.00	264,600.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	18.00	15,000.00	270,000.00	15	2.0%	30.0%	81,000.00	189,000.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type N2)	180.00		2,808,000.00				842,400.00	1,965,600.00
13	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type N3)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	114.00	18,000.00	2,052,000.00	15	2.0%	30.0%	615,600.00	1,436,400.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	60.00	9,000.00	540,000.00	15	2.0%	30.0%	162,000.00	378,000.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	22.00	15,000.00	330,000.00	15	2.0%	30.0%	99,000.00	231,000.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type N3)	196.00		2,922,000.00				876,600.00	2,045,400.00
14	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type S1)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	114.00	18,000.00	2,052,000.00	15	2.0%	30.0%	615,600.00	1,436,400.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	38.00	9,000.00	342,000.00	15	2.0%	30.0%	102,600.00	239,400.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	18.00	15,000.00	270,000.00	15	2.0%	30.0%	81,000.00	189,000.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type S1)	170.00		2,664,000.00				799,200.00	1,864,800.00
15	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type S2)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	171.00	18,000.00	3,078,000.00	15	2.0%	30.0%	923,400.00	2,154,600.00
	- พื้นที่เฉลียง / ทางเดินรอบสระ	57.00	9,000.00	513,000.00	15	2.0%	30.0%	153,900.00	359,100.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	27.00	15,000.00	405,000.00	15	2.0%	30.0%	121,500.00	283,500.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type S2)	255.00		3,996,000.00				1,198,800.00	2,797,200.00

ตารางคำนวณสิ่งปลูกสร้าง (ต่อ)

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคา / หน่วย (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทด แทนใหม่ (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าตามสภาพ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
16	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type S3)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	114.00	18,000.00	2,052,000.00	15	2.0%	30.0%	615,600.00	1,436,400.00
	- พื้นที่เฉลียง/ทางเดินรอบสระ	60.00	9,000.00	540,000.00	15	2.0%	30.0%	162,000.00	378,000.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	22.00	15,000.00	330,000.00	15	2.0%	30.0%	99,000.00	231,000.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Type S3)	196.00		2,922,000.00				876,600.00	2,045,400.00
17	อาคารร้านอาหารและห้องครัว								
	- พื้นที่ภายในร้านอาหาร	75.00	18,000.00	1,350,000.00	15	2.0%	30.0%	405,000.00	945,000.00
	- พื้นที่ภายในห้องครัว	93.00	18,000.00	1,674,000.00	15	2.0%	30.0%	502,200.00	1,171,800.00
	- พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร	75.00	18,000.00	1,350,000.00	15	2.0%	30.0%	405,000.00	945,000.00
	- พื้นที่เฉลียง	198.00	9,000.00	1,782,000.00	15	2.0%	30.0%	534,600.00	1,247,400.00
	รวมพื้นที่อาคารร้านอาหารและห้องครัว	441.00		6,156,000.00				1,846,800.00	4,309,200.00
18	สระว่ายน้ำและทางเดินรอบสระว่ายน้ำ								
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	505.00	25,000.00	12,625,000.00	15	2.0%	30.0%	3,787,500.00	8,837,500.00
	- พื้นที่ทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	811.00	7,500.00	6,082,500.00	15	2.0%	30.0%	1,824,750.00	4,257,750.00
	รวมพื้นที่สระว่ายน้ำและทางเดินรอบสระว่ายน้ำ	1,316.00		18,707,500.00				5,612,250.00	13,095,250.00
	รวมมูลค่าประมาณการค่าก่อสร้างอาคารและสถาปัตยกรรมทั้งหมด			251,360,000.00				75,408,000.00	175,952,000.00

1.3) ประเมินมูลค่าต้นทุนงานตกแต่งอาคาร (Decoration Cost)

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคา / หน่วย (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทด แทนใหม่ (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าตามสภาพ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	อาคารโรงแรมสูง 4 ชั้น (อาคาร A)								
	- พื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 1	1,275.00	4,000.00	5,100,000.00	15	3.0%	45.0%	2,295,000.00	2,805,000.00
	- พื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 2-4	792.50	4,000.00	3,170,000.00	15	3.0%	45.0%	1,426,500.00	1,743,500.00
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	1,710.00	18,000.00	30,780,000.00	15	3.0%	45.0%	13,851,000.00	16,929,000.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	240.00	10,000.00	2,400,000.00	15	3.0%	45.0%	1,080,000.00	1,320,000.00
	รวมพื้นที่อาคารโรงแรม (อาคาร A)	4,017.50		41,450,000.00				18,652,500.00	22,797,500.00
2	อาคารโรงแรมสูง 4 ชั้น (อาคาร B)								
	- พื้นที่ส่วนกลาง ชั้น 1	1,275.00	4,000.00	5,100,000.00	15	3.0%	45.0%	2,295,000.00	2,805,000.00
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	792.50	4,000.00	3,170,000.00	15	3.0%	45.0%	1,426,500.00	1,743,500.00
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	1,710.00	18,000.00	30,780,000.00	15	3.0%	45.0%	13,851,000.00	16,929,000.00
	- พื้นที่สระว่ายน้ำ	240.00	10,000.00	2,400,000.00	15	3.0%	45.0%	1,080,000.00	1,320,000.00
	รวมพื้นที่อาคารโรงแรม (อาคาร B)	4,017.50		41,450,000.00				18,652,500.00	22,797,500.00
3	อาคารต้อนรับ 2 ชั้น (Lobby & Reception)								
	- พื้นที่ภายใน ชั้น 1 และ 2	773.00	20,000.00	15,460,000.00	15	3.0%	45.0%	6,957,000.00	8,503,000.00
	- พื้นที่เฉลียง	39.00	15,000.00	585,000.00	15	3.0%	45.0%	263,250.00	321,750.00
	รวมพื้นที่อาคารต้อนรับ 2 ชั้น	812.00		16,045,000.00				7,220,250.00	8,824,750.00
4	อาคารแกลลอรี่ 2 ชั้น								
	- พื้นที่ภายใน ชั้น 1 และ 2	280.50	20,000.00	5,610,000.00	15	3.0%	45.0%	2,524,500.00	3,085,500.00
	- พื้นที่ใต้อาคาร	205.00	10,000.00	2,050,000.00	15	3.0%	45.0%	922,500.00	1,127,500.00
	รวมพื้นที่อาคารแกลลอรี่ 2 ชั้น	485.50		7,660,000.00				3,447,000.00	4,213,000.00
5	อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (จำนวน 28 หลัง)								
	- พื้นที่ภายในห้องพัก	1,619.00	18,000.00	29,142,000.00	15	3.0%	45.0%	13,113,900.00	16,028,100.00
	รวมพื้นที่อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (28 หลัง)	1,619.00		29,142,000.00				13,113,900.00	16,028,100.00
6	อาคารร้านอาหารและห้องครัว								
	- พื้นที่ภายในร้านอาหาร	75.00	8,500.00	637,500.00	15	3.0%	45.0%	286,875.00	350,625.00
	- พื้นที่ส่วนรับประทานอาหาร	75.00	8,500.00	637,500.00	15	3.0%	45.0%	286,875.00	350,625.00
	รวมพื้นที่อาคารร้านอาหารและห้องครัว	150.00		1,275,000.00				573,750.00	701,250.00
	รวมมูลค่าประมาณการค่างานตกแต่งอาคารทั้งหมด			137,022,000.00				61,659,900.00	75,362,100.00

1.4) ประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (Others Improvements)

รายการ	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคา / หน่วย (บาท/ตร.ม.)	มูลค่าทด แทนใหม่ (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าตามสภาพ (บาท)
						% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	- ถนนและลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	4,699.00	1,000.00	4,699,000.00	15	3.0%	45.0%	2,114,550.00	2,584,450.00
2	- พื้นที่สวนและพื้นที่สีเขียว	12,297.00	900.00	11,067,300.00	15	3.0%	45.0%	4,980,285.00	6,087,015.00
3	- พื้นที่ห้องเก็บขยะ	70.00	5,000.00	350,000.00	15	3.0%	45.0%	157,500.00	192,500.00
4	- พื้นที่ห้องซ่อมบำรุง	54.00	5,000.00	270,000.00	15	3.0%	45.0%	121,500.00	148,500.00
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างอื่นๆทั้งหมด			16,386,300.00				7,373,835.00	9,012,465.00
	รวมมูลค่าประมาณการค่าก่อสร้างอาคาร / งานตกแต่ง / สิ่งปลูกสร้างอื่นๆทั้งหมด			404,768,300.00				144,441,735.00	260,326,565.00
	มูลค่าประกันอัคคีภัย (ไม่รวมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆและไม่รวมฐานรากร้อยละ 10)			374,679,800.00				144,441,735.00	260,326,565.00

1.5) ประเมินมูลค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก

รายการ	รายละเอียด	จำนวน (ห้อง)	มูลค่าตามสัญญา ซื้อขายอุปกรณ์ (บาท)	จำนวน (ปี)	ค่าเสื่อมราคา			มูลค่าตามสภาพ (บาท)
					% / ปี	รวม (%)	รวม (บาท)	
1	- อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก (อาคาร A&B)	60.00	165,600,000.00	15	5.0%	75.0%	124,200,000.00	41,400,000.00
2	- อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก (Pool Villa)	28.00						
3	- อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์พื้นที่ส่วนกลาง (Lobby & Reception)	1 (เหมา)						
4	- อุปกรณ์ประกอบการบริหารและเครื่องจักร (ME)	1 (เหมา)						
รวมมูลค่าเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก / อุปกรณ์การบริหารและเครื่องจักรทั้งหมด			165,600,000.00				124,200,000.00	41,400,000.00

หมายเหตุ

- มูลค่าอุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ภายในห้องพัก บริษัทฯพิจารณาจาก "สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์" ที่จัดทำกันระหว่าง บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท (ผู้ขาย) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย (ผู้ซื้อ) ฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2553
- รายละเอียดอุปกรณ์ภายในห้องพัก และอุปกรณ์ประกอบการบริหารงานบางส่วน อาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมหรือทำการจัดซื้อใหม่เพื่อให้เข้ากับยุคสมัย เช่น ระบบโทรทัศน์ และระบบคอมพิวเตอร์ เป็นต้น
- บริษัทฯมิได้ทำการสำรวจจำนวนเฟอร์นิเจอร์และอุปกรณ์ทั้งหมดแบบรายชิ้น (By Item) การประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุนเป็นการประมาณการโดยอ้างอิงจากมูลค่าที่ตกลงซื้อขายตามสัญญาข้อ 1 โดยพิจารณาหักค่าเสื่อมราคาที่ยังเหลือ 5% เป็นการเฉลี่ยค่าเสื่อมโดยคำนึงถึงอุปกรณ์ที่อาจเสื่อมสภาพ รวมถึงส่วนที่อาจมีการปรับปรุงใหม่ (Renovated)
- การประเมินมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาราคาต่อตารางเมตร ตามมาตรฐานราคาค่าก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2563 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ส่วนสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่ได้กำหนดไว้ หรือใช้วัสดุนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ หรือมีการดูแลรักษาต่างจากที่ควรจะเป็น บริษัทฯ พิจารณาตามสภาพการก่อสร้างอาคารและการดูแลตามสภาพจริง
- การหักค่าเสื่อมของอาคารใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วนำมาปรับเพิ่ม - ลด โดยความเห็นของผู้ประเมินตามความเหมาะสมโดยพิจารณาถึงสภาพการบำรุงรักษาอาคาร

1.6) สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

ที่ดิน	เป็นเงิน	274,417,500.00 บาท
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	เป็นเงิน	175,952,000.00 บาท
งานตกแต่งอาคาร	เป็นเงิน	75,362,100.00 บาท
สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ	เป็นเงิน	9,012,465.00 บาท
อุปกรณ์ เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องจักร	เป็นเงิน	41,400,000.00 บาท
	รวมมูลค่าทรัพย์สินทั้งหมด เป็นเงิน	576,144,065.00 บาท
	พิเศษ	576,100,000.00 บาท

2. การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบ Discounted Cash Flow Technique (DCF)

2.1 ภาพรวมของการท่องเที่ยว

ข้อมูลการท่องเที่ยวในเกาะสมุย

เกาะสมุย เป็นแหล่งท่องเที่ยวทางทะเลที่มีชื่อเสียงที่สุดของประเทศไทย อุดมสมบูรณ์ไปด้วยทรัพยากรการท่องเที่ยวที่มีโดดเด่นสวยงาม มีเสน่ห์ เกาะสมุยมีหาดทรายขาวทอดขนานไปทั่วต้นมะพร้าวริมชายหาด น้ำทะเลใส ความสวยงามของหาดทรายมีจุดเด่นที่เป็นเอกลักษณ์ แตกต่างกันไปยาว หาดเฉวงมีทรายขาวสะอาด น้ำทะเลใส เหมาะแก่การเล่นน้ำ หาดละไมอ่าวโค้งสวยงาม หาดติ่งงามเป็นจุดชมพระอาทิตย์ตกที่สวยงามที่สุดบนเกาะ ด้านทิศเหนือและใต้สุดของเกาะเหมาะสำหรับคนรักธรรมชาติ ในขณะที่บริเวณหาดเฉวง หาดละไม ทางฝั่งตะวันออก และฝั่งตะวันออกเฉียงใต้เป็นสี่ส้น และวัฒนธรรมเมืองแบบลูกครึ่งไทย-ยุโรป นอกจากธรรมชาติชายทะเลแล้วยังมีน้ำตกที่มีน้ำใสเย็นเกือบตลอดทั้งปี มีแหล่งท่องเที่ยวที่แสดงถึงศิลปวัฒนธรรมของชาวพื้นถิ่น เช่น วัดลำเรือ วัดละไม เจดีย์แหลมสอ เป็นต้น ในท้องทะเลรอบเกาะสมุยยังมีแนวปะการังอยู่ทั่วไป มีแหล่งปะการังที่สมบูรณ์อยู่ทางตอนใต้ของเกาะ ซึ่งเป็นแหล่งดำน้ำตื้นที่มีชื่อเสียงของเกาะสมุย ไม่เป็นเพียงแหล่งท่องเที่ยวทางธรรมชาติเท่านั้น เกาะสมุยยังพร้อมไปด้วยที่พัก ร้านอาหาร บริการนำเที่ยว สถานบันเทิง และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ช่วงเวลาที่เหมาะสมสำหรับการท่องเที่ยว

ช่วงเวลาที่เหมาะสมแก่การท่องเที่ยวเกาะสมุยมากที่สุดคือระหว่างเดือนกุมภาพันธ์-เดือนเมษายน ซึ่งเป็นช่วงเวลาที่ท้องฟ้าแจ่มใส ไม่มีมรสุมและคลื่นลมแรง แต่นักท่องเที่ยวส่วนใหญ่ก็นิยมเดินทางมาท่องเที่ยวเกาะสมุยตลอดทั้งปี แม้แต่ในฤดูมรสุมที่อาจมีพายุเข้าเพียงช่วงสั้นๆ ซึ่งในวันที่อากาศแจ่มใสนั้นก็มีความสวยงามไม่แพ้กับช่วงเวลาอื่นๆ

สถานที่ท่องเที่ยวบนเกาะสมุย

หาดบางปอ สถานที่ตั้ง : ทางทิศเหนือของเกาะสมุย เป็นหาดที่มีขนาดเล็กที่เงียบสงบ น้ำทะเลใส มีหินอยู่ใต้น้ำเป็นจำนวนมาก บริเวณหาดยังมีรีสอร์ทห้องพักไม่มากนัก มีร้านอาหารอร่อยๆ อยู่ตามแนวชายหาด การเดินทางใช้เวลาประมาณ 10 นาทีจากหน้าทอนไปยังหาดบางปอ

หาดพระใหญ่ สถานที่ตั้ง : ทางตะวันออกเฉียงเหนือของเกาะสมุย หาดพระใหญ่ หรือเรียกอีกชื่อว่า "หาดบางรัก" คือหาดเดียวกัน ตั้งอยู่ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของเกาะสมุยมีหาดทรายที่เรียบ สามารถว่ายน้ำได้และปลอดภัยสำหรับเด็ก จุดนี้คุณจะสามารถมองเห็นวิวที่สวยงามของหาดพระใหญ่และเกาะพะงันได้เป็นอย่างดี บริเวณนี้จะเงียบสงบ แต่ก็มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เช่น ร้านอาหารบาร์และแหล่งช้อปปิ้ง

หาดบ่อผุด สถานที่ตั้ง : ทางทิศเหนือของเกาะสมุยหาดบ่อผุด ประกอบด้วย พิซเซอร์แมนวิลเลจ และชายหาดทางฝั่งตะวันตกของเกาะสมุย ชายหาดเหล่านี้จะมีหมู่บ้านเล็กๆ อาศัยอยู่และชายหาดบริเวณนี้ไม่เหมาะแก่การว่ายน้ำ แต่จะมีบริษัทนำเที่ยวมากมายตั้งอยู่บริเวณนี้เพื่อจะจัดกลุ่มนักท่องเที่ยวไปท่องเที่ยวยังเกาะอื่นๆ ใกล้เคียง ที่หมู่บ้านแห่งนี้ จะมีร้านอาหาร ร้านค้า รวมทั้งร้านกาแฟและบาร์ มากมายไว้บริการคุณ การเดินทาง เป็นหาดเล็กๆ อยู่ระหว่างเฉวงกับละไม

หาดเฉวง สถานที่ตั้ง : ทางทิศตะวันออกของเกาะสมุย หาดเฉวง หาดสวรรค์ของนักท่องเที่ยวที่ชื่นชอบธรรมชาติและหลงใหลสี่ส้นยามค่ำคืน เป็นหาดทรายยาวประมาณ 6 กิโลเมตร และเป็นหาดที่ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวมากที่สุด มีหาดทรายขาว น้ำทะเลใส ระดับน้ำไม่ลึกมากนัก จัดเป็นหาดทรายที่สวยงามมากแห่งหนึ่งบนเกาะสมุย นอกจากนี้ ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวยามค่ำคืน ร้านอาหาร โรงแรมและที่พักในบริเวณหาดนี้มากมาย การเดินทาง ใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 4169 ไปทางทิศตะวันออกประมาณ 8 กิโลเมตร และห่างจากสนามบินประมาณ 8 กิโลเมตรเช่นเดียวกัน

หาดเชิงมน สถานที่ตั้ง : ทางทิศเหนือของเกาะสมุย ตั้งอยู่ในทิศตะวันออกเฉียงเหนือของเกาะสมุย พื้นที่เหล่านี้เรียบสงบ มีบ้านพักส่วนตัวมากมาย มากพอๆกับโรงแรมทุกระดับ ที่นี่เหมาะสำหรับการพักผ่อน และแค่เพียงภายใน 10 นาที คุณสามารถไปยังหาดเฉวงเพื่อช้อปปิ้งหรือเที่ยวตามสถานที่บันเทิงต่างๆได้อย่างง่ายดาย การเดินทาง หาดเชิงมนตั้งอยู่ใกล้กับหาดบ่อผุดและหาดพระใหญ่

อ่าวปะการัง สถานที่ตั้ง : ระหว่างหาดเฉวงและหาดละไม ตั้งอยู่ระหว่างหาดเฉวงและหาดละไม เป็นชายหาดเล็กๆ เหมาะสำหรับผู้ที่ชอบเรียบสงบและต้องการผ่อนคลาย มีรีสอร์ทตั้งอยู่ตลอดแนวชายหาด เป็นแหล่งปะการังที่อุดมสมบูรณ์อยู่ทางตอนใต้ของเกาะ และเป็นจุดดำน้ำชมปะการังที่มีความสวยงามแห่งหนึ่งของเกาะสมุย การเดินทาง ใช้เวลาเดินทางเพียง 10 นาทีจากหาดละไม

หาดละไม สถานที่ตั้ง : ทางทิศใต้ของหาดเฉวง หาดละไม หาดที่ใหญ่เป็นอันดับสองของเกาะสมุยรองจากหาดเฉวง เป็นหาดทรายที่มีลักษณะหยาบกว่าหาดเฉวงเล็กน้อย แต่ระดับน้ำทะเลจะลึก และเป็นที่นิยมสำหรับการว่ายน้ำ นอกจากนี้ในหาดละไมยังมีแหล่งบันเทิงในการท่องเที่ยวอีกด้วย หาดมีพื้นที่เยอะกว่าหาดเฉวง จึงทำให้สามารถเดินไปยังสถานที่ท่องเที่ยวต่างๆได้อย่างง่ายดาย นอกจากนี้ยังมีสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญนั่นคือหินตา หินยายที่มีชื่อเสียงซึ่งตั้งอยู่ทางตอนใต้ของหาดละไมอีกด้วย การเดินทาง เดินทางจากสนามบินสมุยมายังหาดละไมใช้เวลาประมาณ 25 นาที หรือเดินทางจากหาดเฉวงประมาณ 15 นาที

หาดลิปะน้อย สถานที่ตั้ง : ทางทิศตะวันตกของเกาะสมุย หาดลิปะน้อย ตั้งอยู่บนชายหาดด้านฝั่งตะวันตกของเกาะสมุย เป็นชายหาดที่มีความเป็นธรรมชาติอยู่มากยังไม่มีผู้คนอาศัยอยู่มากนัก เหมาะแก่การพักผ่อนริมหาด หรือดำน้ำดูปะการัง จากหาดทรายท่านสามารถมองวิวทิวทัศน์ ท้องฟ้าและน้ำทะเลสีคราม ชายหาดปลอดภัยสามารถเล่นได้ทั้งเด็กและผู้ใหญ่ ที่พักบนหาดลิปะน้อยนั้นยังมีบริการไม่มากนัก การเดินทางใช้เวลาประมาณ 5 นาที โดยเรือเฟอร์รี่

หาดแม่รำ สถานที่ตั้ง : ทางทิศเหนือของเกาะสมุย หาดแม่รำ ตั้งอยู่ทางตอนเหนือของเกาะสมุย ความยาวของหาดประมาณ 6 กิโลเมตร เป็นชายหาดที่เรียบสงบ น้ำทะเลใสสะอาด สามารถลงเล่นน้ำได้ แต่บางช่วงต้องระมัดระวังเนื่องจากเป็นทั้งน้ำตื้นและน้ำลึก จากหาดแม่รำ จะมองเห็นภาพสวยๆ ในมุมมองต่างๆ ของวัดหน้าพระลาน และยังเป็นจุดชมวิวยุทธชาติศตวรรษที่ 12 เช่นกัน บริเวณหาดแม่รำไม่มีเสียงรบกวนจากสถานบันเทิงในยามค่ำคืนมากเท่าไร จึงเหมาะสำหรับการมาเที่ยวพักผ่อนกันเป็นครอบครัว ที่พัก โรงแรมบนหาดแม่รำมีให้เลือกมากมายเหมาะสำหรับคนที่ต้องการความเป็นส่วนตัวได้ในวันหยุดสุดสัปดาห์ นอกจากนี้ยังมีแหล่งช้อปปิ้งและร้านอาหารอร่อยใกล้หาดหลายแห่ง การเดินทาง การเดินทางไปยังหาดแม่รำ สามารถนั่งรถแท็กซี่ รถตุ๊กตุ๊ก

หาดดลิ่งงาม สถานที่ตั้ง : ทางทิศตะวันตกเฉียงใต้ของเกาะสมุย หาดดลิ่งงาม ตั้งอยู่ทางตะวันตกเฉียงใต้ของเกาะสมุย เดินทางจากสนามบินประมาณ 45 นาที และจากหาดเฉวงประมาณ 40 นาที เป็นชายหาดที่เรียบสงบ เป็นหาดขึ้นชื่อในการชมพระอาทิตย์ตกที่สวยงามที่สุดบนเกาะ เนื่องจากด้านหน้าของหาดเป็นที่ตั้งของเกาะสี่เกาะห้า ในเวลาที่ดวงอาทิตย์ตกจะสามารถมองเห็นภาพของดวงอาทิตย์ตกลงระหว่างกลางเกาะทั้งสอง และจมหายไปบนทะเลเป็นภาพที่สวยงามมาก ในช่วงเย็นหาดแห่งนี้จึงเต็มไปด้วยนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ในช่วงกลางวันยังสามารถเช่าเหมาเรือเพื่อเดินทางไปยังเกาะสี่-เกาะห้า ดำน้ำชมปะการัง หรือจะเลือกพักผ่อนด้วยการตกปลาก็ยังได้ การเดินทาง ใช้เส้นทางหลวงหมายเลข 4170 ออกจากถนนวงแหวน พอมาขับมาถึงแยกจะเห็นซุ้มประตูช้าง ให้เลี้ยวออกไปถนนเลียบชายหาด โดยมีทางแยกบริเวณกิโลเมตรที่ 4, กิโลเมตรที่ 7 หรือทางแยกที่กิโลเมตรที่ 12 ผ่านอ่าวท้องกรูดแล้วย้อนขึ้นไปยังหาดดลิ่งงามก็ได้เช่นกัน

หาดทองตะเคียน สถานที่ตั้ง : ระหว่างหาดเจวงและหาดละไม หาดทองตะเคียน เป็นหาดเล็กๆ อยู่ระหว่างหาดเจวงและหาดละไม ตั้งอยู่ใกล้กับโรงแรม คอรัล โคฟ มองเห็นวิวที่สวยงามของท้องทะเลสีฟ้าใสราวคริสตัล หาดทรายขาวสะอาด และมีหาดหินสวยๆ กระจายตัวอยู่ตามแนวหาด เหมาะสำหรับพักผ่อนและผ่อนคลายท่ามกลางธรรมชาติอย่างแท้จริง การเดินทาง ถ้ามาจากสนามบินจะผ่านหาดเจวงกับหาดละไมก่อน และถัดมาไม่กี่กิโลเมตรจะเป็นหาดทองตะเคียน

(ที่มา : www.sawadee.co.th)

รายละเอียดการท่องเที่ยวของจังหวัดสุราษฎร์ธานี เกาะสมุย

ภาพรวมการเดินทางท่องเที่ยวของจังหวัดสุราษฎร์ธานี เกาะสมุย ในปี 2562 มีจำนวนนักท่องเที่ยวรวม 2,465,314 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 384,828 คน เป็นชาวต่างชาติ 2,080,486 คน ขณะที่ปี พ.ศ.2561 มีจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งปี เท่ากับ 2,651,500 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 414,298 คน เป็นชาวต่างชาติ 2,237,202 คน โดยมีอัตราการขยายตัวของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ.2561 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 3.57 แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวไทยมีอัตราการลดลงร้อยละ -7.11 และช่วงต่างชาตีก็นลดลงร้อยละ -7.00 จะเห็นได้ว่ามีอัตราการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวไทยน้อยกว่านักท่องเที่ยวต่างชาติ

สำหรับนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในสถานพักแรมในปี พ.ศ.2562 มีจำนวน 2,420,581 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 373,481 คน เป็นชาวต่างชาติ 2,047,100 คน ขณะที่ปี พ.ศ.2561 มีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักในสถานพักแรม เท่ากับ 2,604,469 คน แบ่งเป็นนักท่องเที่ยวชาวไทย 402,418 คน เป็นชาวต่างชาติ 2,202,051คน โดยมีจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้าพักสถานพักแรมลดลงจากปี พ.ศ.2561 คิดเป็นร้อยละ -7.06 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เข้าพักสถานพักแรม มีน้อยกว่านักท่องเที่ยวชาวไทย

ส่วนค่าใช้จ่ายของผู้มาเยี่ยมเยือนแต่ละวันในปี พ.ศ.2562 ประมาณ 4,570 บาท ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับปี พ.ศ.2561 ที่มีค่าใช้จ่ายของผู้มาเยี่ยมเยือนแต่ละวันประมาณ 4,659 บาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ -1.90 และเมื่อนำมาคำนวณหารายได้ที่เกิดจากการท่องเที่ยวในปี พ.ศ.2561 พื้นที่ภายในจังหวัดสุราษฎร์ธานี เกาะสมุยมีรายได้รวมทั้งสิ้น 57,811 ล้านบาท

สรุปข้อมูลผู้มาเยี่ยมเยือนจังหวัดสุราษฎร์ธานี เกาะสมุย ปี 2561 - 2562

ประเภทข้อมูล	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562
ผู้มาเยี่ยมเยือน	2,651,500	2,465,314
ชาวไทย	414,298	384,828
ชาวต่างชาติ	2,237,202	2,080,486
ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย	5.32	5.21
ชาวไทย	4.20	4.55
ชาวต่างชาติ	5.52	5.40
ค่าใช้จ่ายเฉลี่ย บาท/คน/วัน	4,659	4,570
ชาวไทย	3,435	3,424
ชาวต่างชาติ	4,731	4,829
รายได้หมุนเวียน (ล้านบาท)	57,811	64,726
ชาวไทย	5,847	5,347
ชาวต่างชาติ	58,879	52,464

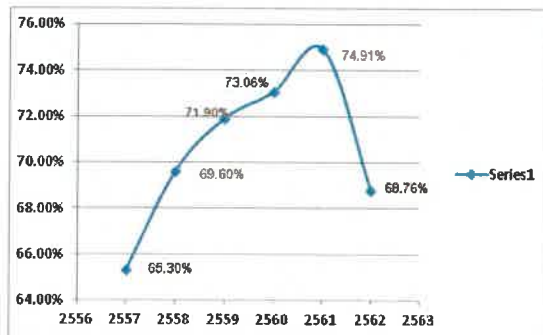
โรงแรมและอัตราการเข้าพัก

จำนวนสถานพักแรมในจังหวัดสุราษฎร์ธานี เกาะสมุย ปี 2562 มีจำนวนห้องพัก 22,850 ห้อง เพิ่มขึ้นจากเดิม คิดเป็นจำนวน 233 ห้อง เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งมีจำนวนห้องพักเพียง 22,617 ห้อง และอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นจากปี 2558 คิดเป็นร้อยละ 2.30 โดยในปี 2559 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยของนักท่องเที่ยว คิดเป็นร้อยละ 68.76 และนักท่องเที่ยวแต่ละคนมีวันพักเฉลี่ยประมาณ 5.4 วัน

สรุปข้อมูลโรงแรมภายในจังหวัดสุราษฎร์ธานี เกาะสมุย ตั้งแต่ ปี 2561 – ปี 2562

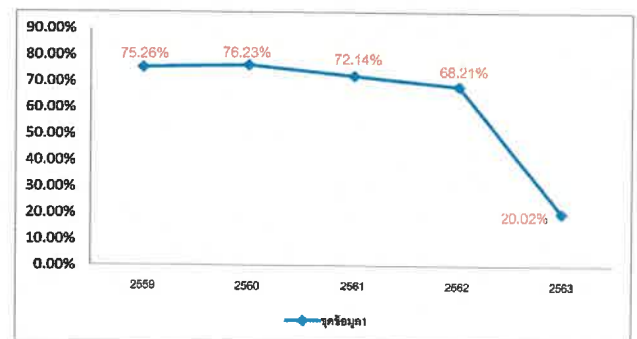
ข้อมูลด้านโรงแรม	มกราคม – ธันวาคม	
	2561	2562
จำนวนห้องพัก	22,617	22,850
อัตราการเข้าพักแรม (ร้อยละ)	74.91	68.76
ระยะเวลาพำนักเฉลี่ย (วัน)	5.32	5.21
จำนวนผู้เข้าพักแรม	2,503,531	2,315,165
ชาวไทย	401,356	372,210
ชาวต่างประเทศ	2,102,175	1,942,955

กราฟแสดงอัตราการเข้าพัก เกาะสมุย ปี 2557-2562



ที่มา : สถิตินักท่องเที่ยว-กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

กราฟแสดงอัตราการเข้าพักจังหวัดสุราษฎร์ธานี ปี 2559-2563



จากกราฟกราฟแสดงอัตราการเข้าพักจังหวัดสุราษฎร์ธานี ปี 2559-2563 พบว่า ปี 2563 อัตราการเข้าพักจังหวัดสุราษฎร์ธานี ในปี 2563 อยู่ที่ 20.02% ซึ่งปี 2562 อยู่ที่ 68.21% ลดลง -70.64% ซึ่งเกิดจากการแพร่ระบาดของไวรัส โควิดสายพันธุ์ใหม่ (Covid-19) ทำให้ทั่วโลกมีการปิดประเทศ ทำให้ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติมาท่องเที่ยวในประเทศไทย

ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมหลัง COVID-19

การแพร่ระบาดของ COVID-19 ไม่เพียงส่งผลกระทบต่อธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมในระยะสั้น หากยังส่งผลกระทบระยะยาวผ่านการเปลี่ยนแปลงของ Megatrend ซึ่งก่อให้เกิดพฤติกรรมกรรมการท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป การท่องเที่ยวที่ตอบโจทย์รายบุคคลมากขึ้น การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินธุรกิจที่เน้นการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ รวมถึงความใส่ใจในสุขภาพและอนามัย ภูมิทัศน์ของการท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไปส่งผลต่อรูปแบบความต้องการของนักท่องเที่ยวและรูปแบบทางธุรกิจของผู้ประกอบการโรงแรม ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงต้องเร่งปรับตัวเพื่อรักษาระดับรายได้ รวมถึงมองหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการท่องเที่ยว ตลอดจนการสร้างความสำเร็จเชื่อมโยงกับภาคส่วนอื่นในห่วงโซ่คุณค่าการท่องเที่ยว ไม่ว่าจะเป็นชุมชนท้องถิ่น หรือกระทั่งธุรกิจอื่นๆ

ในระยะข้างหน้า ปัจจัยกำหนดความสำเร็จของธุรกิจโรงแรมไม่เพียงมาจากสถานที่ตั้ง ห้องพัก ราคา และสิ่งอำนวยความสะดวกเท่านั้น หากยังมาจากความร่วมมือกับชุมชนและธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวเนื่อง ความสามารถในการปรับตัว และการบริหารจัดการความเสี่ยง ดังนั้น ผู้ประกอบการจึงควรเร่งปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจก่อนที่การเดินทางระหว่างประเทศจะกลับสู่สภาพปกติ เพื่อกอบกู้ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมให้กลับมาเติบโตแข็งแกร่งเหมือนเช่นเคย ทั้งยังสร้างความยั่งยืนให้แก่อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยในระยะยาว

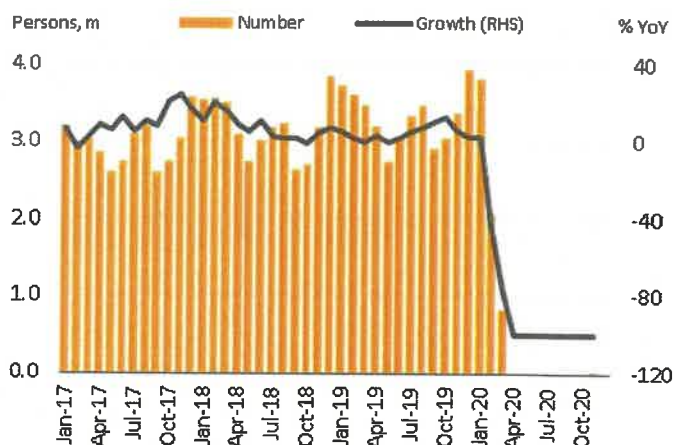
ธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมของไทยที่เติบโตอย่างรวดเร็วและสร้างรายได้ให้กับประเทศในแต่ละปีเป็นจำนวนมากต้องเผชิญกับภาวะวิกฤตอย่างที่ไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อนจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ผลกระทบในครั้งนี้รุนแรงและมีแนวโน้มจะยาวนาน บทความชิ้นนี้ได้วิเคราะห์ทิศทางการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวภายใต้บริบททางสังคมและเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมทั้งเสนอแนวทางการปรับตัวของธุรกิจโรงแรมในช่วงเปลี่ยนผ่าน ตลอดจนวิเคราะห์ภูมิทัศน์ของการท่องเที่ยวในอนาคตช่วงหลังวิกฤตโรคระบาด เพื่อช่วยให้ผู้ประกอบการธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมสามารถปรับตัวได้ทันกับบริบทการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ต่อธุรกิจโรงแรมรุนแรงและมีแนวโน้มยาวนาน

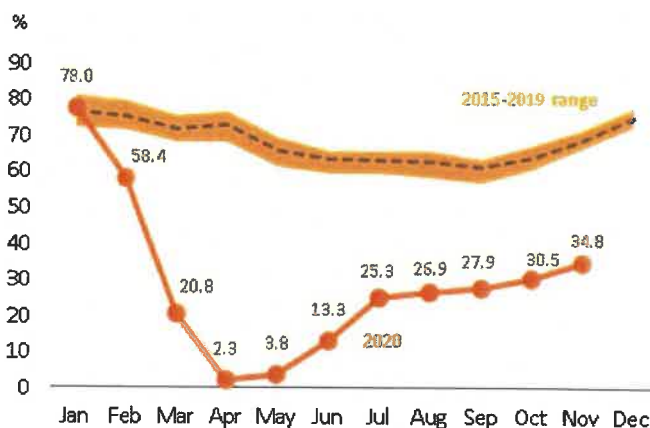
การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้รัฐบาลในหลายประเทศทั่วโลกออกมาตรการปิดเมือง (Lockdown) เพื่อควบคุมการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกหดตัวเป็นประวัติการณ์ โดยในช่วง 10 เดือนแรกของปี 2563 จำนวนนักท่องเที่ยวทั่วโลกลดลง 72% YoY โดยเฉพาะภูมิภาคเอเชียแปซิฟิก (-82% YoY) ปัจจุบันสถานการณ์การแพร่ระบาดทั่วโลกยังอยู่ในภาวะคับขัน หลายประเทศรวมทั้งไทยเผชิญกับการระบาดระลอกใหม่ ส่งผลให้จำนวนผู้ป่วยใหม่ยังคงเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง

ผลกระทบจากการแพร่ระบาดรุนแรงและมีแนวโน้มยาวนาน เนื่องจาก (1) การพัฒนาวัคซีน ซึ่งรวมถึงประสิทธิภาพของการป้องกันเชื้อ การผลิตและแจกจ่าย ยังมีความไม่แน่นอน (2) แม้จะเริ่มผลิตและแจกจ่ายวัคซีนไปในหลายประเทศแล้ว แต่องค์การอนามัยโลก แนะนำว่าการเกิดภูมิคุ้มกันหมู่ จำเป็นต้องมีการฉีดให้ครอบคลุม 65-70% ของจำนวนประชากร ซึ่งต้องใช้เวลาและงบประมาณมหาศาล และ (3) ความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยวจะไม่ฟื้นตัวเร็วเหมือนวิกฤตในอดีต โดย University of California ประเมินว่า หลังการแพร่ระบาดยุติลง ความกังวลของประชาชนที่มีต่อโรคระบาดจะยังคงอยู่ต่อไปอีกอย่างน้อย 3-6 เดือน นอกจากนี้ รายได้และกำลังซื้อที่ลดลงรุนแรงทำให้ความต้องการเดินทางซึ่งถือว่าเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยยังต้องใช้เวลาในการฟื้นตัว

ภาคท่องเที่ยวของไทยทรุดหนัก การประกาศใช้ พ.ร.ก. สถานการณ์ฉุกเฉิน (25 มีนาคม 2563) และมาตรการห้ามอากาศยานทำการบินเข้าสู่ประเทศไทยเป็นการชั่วคราว (3 เมษายน 2563 - 30 กันยายน 2563) ทำให้ในช่วงเมษายน-กันยายน 2563 ไม่มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมาไทย อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ตุลาคม 2563 นักท่องเที่ยวต่างชาติเริ่มกลับมาได้จำนวนจำกัด ตามมาตรการ Special Tourist Visa (STV) ภายใต้ข้อจำกัดที่เข้มงวด อาทิ การกักตัว 14 วัน การตรวจสุขภาพก่อน/หลังเดินทาง การทำประกันชีวิต ส่งผลให้ในช่วง 11 เดือนแรกของปี 2563 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติหดตัว 81.4% YoY นำโดยชาวจีน (-87.7% YoY) และอินเดีย (-85.5% YoY) วิจัยกรุงศรีประเมินว่าไทยจะสูญเสียรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติราว 1.5 ล้านล้านบาท ในปี 2563 จากที่เคยได้รับจำนวน 1.9 ล้านล้านบาทในปี 2562



ธุรกิจโรงแรมของไทยได้รับผลกระทบรุนแรงเป็นประวัติการณ์ อัตราการเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศในช่วง 11 เดือนแรกอยู่ที่ 29.3% เทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนที่ 69.7% ขณะที่รายได้เฉลี่ยต่อห้องพักรวมทั่วประเทศหดตัว 73.6%



ที่มา : วิจัยกรุงศรี (www.krungsri.com)

2.2 ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบประเภทโรงแรมรีสอร์ท

จากการสำรวจค่าเช่าห้องพักอาศัย ของโรงแรมในพื้นที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่าแสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

ข้อมูล A				
ชื่อโรงแรม	:	สารี สมุย เนเจอร์ ฟายเนสต์ รีสอร์ท (Saree Samui Natures Finest Resort)		
ที่ตั้ง	:	135 ตัดซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่ น้ำ เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี		
ระดับโรงแรม	:	4 ดาว ☆☆☆☆		
สิ่งอำนวยความสะดวก	:	สระว่ายน้ำ, ร้านอาหาร, บริการนวด, บริการรถรับส่ง, ห้องออกกำลังกาย และ อินเทอร์เน็ต / WIFI		
รายละเอียดภายในห้องพัก	:	เครื่องปรับอากาศ, เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า, โต๊ะเครื่องแป้ง, ชุดรับแขก, โทรทัศน์, ตู้เย็น ตู้นิกาย และกาต้มน้ำ		
จำนวนห้องพัก	:	53 ห้องพัก		
โทร.	:	077-247666		
ที่มา	:	www.agoda.com		
อัตราค่าห้องพัก	Rates (Baht)			Floor Area
Room Type	Peak Season	High Season	low Season	(Sq.m.)
Tropical Villa	-	4,579	2,310	92
Tropical Pool Villa	9,618	7,668	5,090	92
Deluxe Sea View Villa	-	6,999	6,107	92
Deluxe Pool Villa	-	-	7,870	92
หมายเหตุ : ราคารวมอาหารเช้า				



ข้อมูล B

ชื่อโรงแรม	: โคโคปาล์ม บีช รีสอร์ท (coco palm beach resort)
ที่ตั้ง	: 26/4 หมู่ 4 ตัดซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่น้ำ เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี
ระดับโรงแรม	: 4 ดาว ☆☆☆☆
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สระว่ายน้ำ, ร้านอาหาร, ชาวน้ำ / บริการนวด, บริการรถรับส่ง, อินเทอร์เน็ต / WIFI, ห้องจัดเลี้ยง
รายละเอียดภายในห้องพัก	: เครื่องปรับอากาศ, เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า, โต๊ะเครื่องแป้ง, ชุดรับแขก, โทรทัศน์, ตู้เย็น ตู้นิรภัย
จำนวนห้องพัก	: 91 ห้องพัก
โทร.	: 02-787- 3361
ที่มา	: www.agoda.com

อัตราค่าห้องพัก	Rates (Baht)			Floor Area (Sq.m.)
	Peak Season	High Season	low Season	
Superior Bungkalow	799	799	722	34
Deluxe Bungkalow	899	1,091	935	42
Family Bungkalow	1,456	1,777	1,498	55
Pool Villa	1,662	2,072	1,707	86
Beachfront Bungkalow	3,746	2,072	1,707	58

หมายเหตุ : ราคารวมอาหารเช้า



ข้อมูล C

ชื่อโรงแรม	: บ่อผุด รีสอร์ท แอนด์ สปา (Bo Phut Resort & Spa)
ที่ตั้ง	: ตัดถนนทิวราษฎร์ภักดี (ถนนรอบเกาะ) เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี
ระดับโรงแรม	: 4 ดาว ครึ่ง ☆☆☆☆
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร สปา ห้องออกกำลังกาย บริการนวด บริการรถรับส่ง ฟรี WIFI
รายละเอียดภายในห้องพัก	: เครื่องปรับอากาศ, เตี้ยงนอน, ตู้เสื้อผ้า, โต๊ะเครื่องแป้ง, ชุดรับแขก, โทรทัศน์, ตู้เย็น ตู้นิรภัย และกาต้มน้ำ
จำนวนห้องพัก	: 61 ห้องพัก
โทร.	: 02-787- 3361
ที่มา	: www.agoda.com

อัตราค่าห้องพัก	Rates (Baht)			Floor Area (Sq.m.)
	Peak Season	High Season	low Season	
Deluxe Garden Viwe	6,726	3,877	2,999	50
Doubel-Twin Deluxe Garden	-	4,947	3,751	50
Garden Outdoor Jacuzzi	7,690	4,754	3,726	50
Garden Pool Suite	12,049	7,999	7,218	105
Garden Pool Villa	11,796	9,235	8,304	158

หมายเหตุ : ราคารวมอาหารเช้า



ข้อมูล D

ชื่อโรงแรม	: พีช รีสอร์ท (Peace Resort)
ที่ตั้ง	: 178 ตำบลป้อมศุด แยกจากถนนทวิราชภูมิภักดี (ถนนรอบเกาะ) เกาะสมุย สุราษฎร์ธานี
ระดับโรงแรม	: 4 ดาว ☆☆☆☆
สิ่งอำนวยความสะดวก	: สระว่ายน้ำ ร้านอาหาร บริการนวด บริการรถรับส่ง ฟรี WIFI รมเซอร์วิส ห้องออกกำลังกาย ห้องประชุม และบาริมน้ำ
รายละเอียดภายในห้องพัก	: เครื่องปรับอากาศ, เตียงนอน, ตู้เสื้อผ้า, โต๊ะเครื่องแป้ง, โทรทัศน์, ตู้เย็น และตู้निรภัย
จำนวนห้องพัก	: N/A
โทร.	: 077-425357
ที่มา	: www.booking.com

อัตราค่าห้องพัก	Rates (Baht)			Floor Area (Sq.m.)
	Peak Season	High Season	low Season	
Deluxe Bungalow	6,182	1,681	1,681	42
Premier Bungalow	8,364	2,198	2,198	55
Sea Breeze Villa with Pool	-	3,017	3,017	120

หมายเหตุ : ราคารวมอาหารเช้า



2.3 การประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดย วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach) แบบ Discounted Cash Flow Technique (DCF)

- สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

บริษัทฯ ใช้วิธีการประเมินมูลค่าแบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สิน โดยทำการประมาณการรายได้จากการดำเนินการโรงแรม หักด้วย ค่าใช้จ่ายของการดำเนินการทั้งที่เกี่ยวข้อง ผลรวมของรายได้สุทธิในแต่ละปี คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันแล้วเมื่อรวมมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่ง ได้จากรายได้ปีสุดท้ายคูณด้วยอัตราผลตอบแทนการลงทุน (Capitalization Rate) คิดเป็นมูลค่าปัจจุบันจะเป็นมูลค่ารวมของ โรงแรมปัจจุบันของทรัพย์สิน

บริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยพิจารณาตามระดับความสามารถในการดำเนินธุรกิจ (Property Level) ซึ่งจะมี รายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานตามเกณฑ์ตลาดทั่วไป โดยไม่ได้พิจารณาถึงรายได้ตามเงื่อนไขในสัญญาจัดหา ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี (รายได้ตามเงื่อนไขในการขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาชั่วคราว ออกไปเป็นครั้งที่ 2 มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายอันเนื่องมาจากการบริหารกองทุนฯ และในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นความคิดเห็นของผู้ประเมินมูลค่าได้พิจารณาตามปัจจัยและข้อมูลที่ได้รับใช้อ้างอิงจากผู้ว่าจ้างเพียงบางส่วน รายละเอียด ต่างๆ ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการและทำการเปรียบเทียบข้อมูลและตามเกณฑ์ตลาดทั่วไปเป็นหลักในการกำหนดมูลค่า และจำนวนห้องพักของโรงแรมอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างโรงแรม เลขที่ 4/2553 และ 675/2555 และพิจารณาภายใต้เงื่อนไข ทรัพย์สินจะได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมไปตลอดการประมาณการ

● การประมาณการรายได้ห้องพัก (Average Daily Rate)

บริษัทฯ ได้ทำการประมาณการรายได้ห้องพัก โดยใช้วิธีปรับลดจากราคาเสนอขายทั่วไป ของโรงแรมที่มีลักษณะและองค์ประกอบ ต่างๆ ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และอ้างอิงจากผลการดำเนินกิจการของโรงแรมเอง โดยพิจารณาห้องพักในแต่ละ แบบ ประมาณการปรับลดราคาขายต่อคืนใช้ในการเปรียบเทียบ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Weighted Quality Score) และ บริษัทฯ ได้กำหนดราคาเฉลี่ยสุทธิ (ADR) ทั้งปีไว้ที่ประมาณ 2,881.-บาทต่อห้องต่อคืน ปรับขึ้น 3% ในปีที่ 2 และปีที่ 3 พิจารณา ตามราคาตลาดเป็นเกณฑ์ (ตามตารางรายละเอียดประมาณการรายได้ห้องพัก)

- อัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ปีที่ เท่ากับ 15% ปีที่ 2 เท่ากับ 30% ปีที่ 3 เท่ากับ 50% โดยพิจารณาตามสถานการณ์ปัจจุบัน จากนั้น พิจารณาตามความสามารถของโรงแรมเอง โดยพิจารณาความสามารถของโรงแรมเอง อ้างอิงจากผลการดำเนินงาน (Income Statement) ปี 2559 อยู่ที่ประมาณ 57.85% ปี 2560 อยู่ที่ประมาณ 61.39% ปี 2561 อยู่ที่ประมาณ 71.49% และปี 2562 อยู่ที่ ประมาณ 67.79% และพิจารณาเทียบเคียงจากอัตราการเข้าพักของโรงแรมบนเกาะสมุย (อัตราการเข้าพักอ้างอิงจากสถิตินักท่องเที่ยว-กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา) และพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามระดับความสามารถทางธุรกิจที่คาดว่าจะทำได้ ในปี ที่ 4 อยู่ที่ประมาณ 60% ปีที่ 5 อยู่ที่ประมาณ 70% จนสิ้นสุดอายุการประมาณการ (กำหนดให้ 1 ปี มีวันเฉลี่ย เท่ากับ 365 วัน)

- รายได้ (Revenues)

บริษัทฯ พิจารณาแหล่งที่มาของรายได้ออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ จากค่าห้องพัก จากค่าอาหารและเครื่องดื่ม จากแผนกซักรีด และจาก รายได้อื่นๆ โดยทำการเปรียบเทียบสัดส่วนรายได้ที่คาดว่าจะดำเนินการได้ ทั้งนี้ได้อ้างอิงจากการสอบถาม งบกำไรขาดทุน เบื้องต้นประกอบ และเปรียบเทียบสัดส่วนที่เหมาะสมในการทำกิจการของโรงแรมอื่นๆ ประกอบ

● **การประมาณการรายจ่าย (Expenses)**

บริษัทฯ พิจารณาเป็นต้นทุนการขายโดยตรง (Cost of good sold) โดยเปรียบเทียบเป็น % ของรายได้ข้างต้น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ ประกอบด้วย ต้นทุนทางตรง เช่น ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม ต้นทุนส่วนห้องพัก (วัสดุสิ้นเปลืองภายในห้องพัก) และต้นทุนค่าใช้จ่ายอื่นๆ และค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินการ หมายถึง ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และต้นทุนคงที่ เช่น เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารและอุปกรณ์ ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด มีรายละเอียดดังนี้

- **ต้นทุนห้องพัก**

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 10% ของรายรับห้องพัก

- **ต้นทุนส่วนอาหารและเครื่องดื่ม**

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 30% ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม

- **ต้นทุนแผนกซักกรีด**

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 30% ของรายได้ซักกรีด

- **เงินเดือน ค่าจ้างและค่าบริหารโครงการ**

ตามเกณฑ์การประกอบกิจการของโรงแรมต่างๆ จะมีสัดส่วนของเงินและค่าจ้าง ประมาณ 10-20% ของรายได้ ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับระดับ / เกรดของที่พัก จำนวนห้องพัก การให้บริการ และนโยบายการบริการ เป็นต้น สำหรับโรงแรม "สมุยบุรี บีช รีสอร์ท" ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้ที่ 12% ของรายได้ เป็นฐานรายได้ดังกล่าวในปีที่ 1 จากนั้นปรับเพิ่มจากฐานเดิมทุก ๆ ปีในอัตราที่ 3% ทั้งนี้ได้อ้างอิงจากการสอบถาม และงบกำไรขาดทุนเบื้องต้นประกอบ

- **ค่าใช้จ่ายทางการตลาด**

บริษัทฯ พิจารณากำหนดในอัตรา 3% ของรายรับรวม เพื่อการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ให้เป็นที่รู้จักของนักท่องเที่ยว

- **ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค (POMEC)**

ได้แก่ ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น โดยบริษัทฯ กำหนดให้ที่ 5% ของรายได้รวม

- **ค่าใช้จ่ายในการดูแลและซ่อมแซมทรัพย์สิน**

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 3% ของรายรับรวม เพื่อเป็นการสำรองสำหรับการซ่อมแซม และปรับปรุงรักษาอาคารให้อยู่ในสภาพดีพร้อมให้บริการอยู่เสมอ

- **ค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง**

โดยพิจารณาจากอัตราการเก็บภาษี (ภาระภาษี = (มูลค่าที่ดิน+มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง) x อัตราภาษี) ทั้งนี้กำหนดให้ มูลค่าที่ดิน = ราคาประเมินทุนทรัพย์ (ต่อตารางวา) x ขนาดพื้นที่ดิน ส่วนมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง = (ราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง (ต่อตารางเมตร) x ขนาดพื้นที่สิ่งปลูกสร้าง) - ค่าเสื่อมราคา (ซึ่งมีการกำหนดใช้แทนภาษีโรงเรือน โดยมีเป็นพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 ดังนั้นบริษัทฯ จึงได้ประมาณการค่าใช้จ่ายส่วนนี้แทนภาษีโรงเรือน โดยคิดอัตราคงที่ทุกปี)

- **ค่าประกันภัย (Insurable)**

บริษัทฯ พิจารณาประมาณการ โดยคิดที่ 0.1% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่

- ค่าบริหารโครงการ (Management Fee / Basic Fee)

บริษัทฯ พิจารณาประมาณการ โดยคิดที่ 2% ของรายได้ห้องพัก

- ค่าผลตอบแทนการบริหารโครงการ (Incentive Fee)

บริษัทฯ พิจารณาประมาณการ โดยคิดที่ 5.0% ของกำไรจากการดำเนินงาน

- ค่ากันสำรองเพื่อปรับปรุง/บำรุงรักษาทรัพย์สิน (FF&E)

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 5% ของรายได้ห้องพัก

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

บริษัทฯ พิจารณากำหนดไว้ 2% ของรายได้ห้องพัก

● อัตราคิดลด (Discount Rate) และ อัตราผลตอบแทน (Capitalization Rate)

เกณฑ์การกำหนดอัตราคิดลด เป็นเกณฑ์เดียวกับการพิจารณาทางการเงินของโครงการทั่วไป ส่วนใหญ่คิดมาจาก Discount Rate = Risk Free Rate + Risk Premium โดยปัจจุบัน Risk Free Rate (พันธบัตรรัฐบาล) จะอยู่ประมาณ 2.01% ส่วน Risk Premium จะขึ้นอยู่กับลักษณะของทรัพย์สิน ความสามารถในการสร้างรายได้ และปัจจัยอื่นๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อ ซึ่งประกอบกิจการโรงแรมจะอยู่ระหว่าง 7% - 11% ดังนั้นอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าครั้งนี้จะอยู่ในช่วงประมาณ 9% - 13% จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประเภทรีสอร์ทบนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ควรใช้อัตราคิดลด (Discounted Rate) ที่เหมาะสมเท่ากับ 12% และมีอัตราผลตอบแทน (Yield) ที่เหมาะสม ณ วันสิ้นปีที่ 11 เท่ากับ 9%

รายละเอียดประมาณการรายได้ค่าห้องพัก

ประมาณการอัตราค่าเช่าห้องพัก - พิจารณาส่งผลตามฤดูกาลท่องเที่ยว (Season Weight)

ลำดับ	แบบห้องพัก	จำนวนห้องพัก	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	50.00%	33.33%	16.67%	อัตราค่าห้องพัก (บาท/ห้อง/คืน)	อัตราค่าห้องพัก (บาท/คืน)
				Low Season	High Season	Peak Season		
				60.00%	85.00%	90.00%		
1	Deluxe Building A	18	2,800	840	793	420	2,050	36,900
2	Deluxe Building B	18	2,800	840	793	420	2,050	36,900
3	Deluxe Pool Building A	12	3,570	1,071	1,011	536	2,620	31,440
4	Deluxe Pool Building B	12	3,570	1,071	1,011	536	2,620	31,440
5	Pool Villa Type A1	2	5,300	1,590	1,502	795	3,890	7,780
6	Pool Villa Type A2	2	5,740	1,722	1,626	861	4,210	8,420
7	Pool Villa Type A3	3	6,180	1,854	1,751	927	4,530	13,590
8	Pool Villa Type E1	3	5,360	1,608	1,519	804	3,930	11,790
9	Pool Villa Type E2	2	5,680	1,704	1,609	852	4,170	8,340
10	Pool Villa Type E3	2	6,180	1,854	1,751	927	4,530	9,060
11	Pool Villa Type N1	3	5,360	1,608	1,519	804	3,930	11,790
12	Pool Villa Type N2	2	5,680	1,704	1,609	852	4,170	8,340
13	Pool Villa Type N3	2	6,180	1,854	1,751	927	4,530	9,060
14	Pool Villa Type S1	2	5,360	1,608	1,519	804	3,930	7,860
15	Pool Villa Type S2	3	5,360	1,608	1,519	804	3,930	11,790
16	Pool Villa Type S3	2	6,180	1,854	1,751	927	4,530	9,060
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย							2,881.36	253,560
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (Average Daily Rate) หลังหักส่วนลดตามฤดูกาลท่องเที่ยว							2,880	(บาท/ห้อง/คืน)
หมายเหตุ ในปี 1-2 พิจารณาปรับลดอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยจากราคาตลาดอันเนื่องมาจากวิกฤตการณ์ในปัจจุบันที่						40%	1,727.82	(บาท/ห้อง/คืน)
และในปี 3 พิจารณาอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยตามระดับความสามารถตามเกณฑ์ตลาดทั่วไป								

ตารางแสดงการวิเคราะห์ค่าเช่าห้องพักโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (ห้องพักแบบ Deluxe Building A&B)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ A	ข้อมูลที่ C	ข้อมูลที่ D
แบบห้องพัก		Deluxe Building A	Tropical Villa	Deluxe Bungkalow	Deluxe Bungkalow
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	73.0	92.0	50.0	42.0
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ห้อง/คืน)	-	2,310	2,999	1,681
นัก ปัจจัยเชิงปริมาณ - อัตราส่วนลด	(เปอร์เซ็นต์)	-	10.0%	10.0%	10.0%
ราคาให้เช่าไปแล้ว	(บาท/ห้อง/คืน)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ห้อง/คืน)	-	-	-	-
ราคาเช่าก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ห้อง/คืน)	-	2,079	2,699	1,513
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนักปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ A	ข้อมูลที่ C	ข้อมูลที่ D
ทำเลที่ตั้ง	10%	7	7	7	5
สภาพแวดล้อม	5%	6	6	6	6
ชื่อเสียงโครงการ	20%	8	6	8	4
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	5%	7	7	7	7
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้องพัก	15%	8	6	8	4
พื้นที่ใช้สอย	15%	7	9	4	4
การตกแต่งห้องพัก	20%	9	5	7	2
การดูแลรักษาห้องพัก	5%	6	6	6	6
สิ่งอำนวยความสะดวก	5%	7	7	7	5
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	765	645	680	410
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	765	645	680	410
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	18.60%	12.50%	86.59%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ห้อง/คืน)		2,466	3,036	2,823
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		39.29%	42.41%	18.30%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ห้อง/คืน)	2,773	969	1,288	517
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ	2,800	(บาท/ห้อง/คืน)		

ตารางแสดงการวิเคราะห์ค่าเช่าห้องพักโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด (ห้องพักแบบ Pool Villa Type A)

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE					
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ A	ข้อมูลที่ C	ข้อมูลที่ D
แบบห้องพัก		Pool Villa Type A1	Deluxe Pool Villa	Garden Pool Villa	Beachfront Pool Villa
ขนาดพื้นที่ห้อง	(ตารางเมตร)	84.0	92.0	158.0	120.0
ราคาเสนอเช่า	(บาท/ห้อง/คืน)	-	7,870	8,304	3,017
หัก ปัจจัยเชิงปริมาณ - อัตราส่วนลด	(เปอร์เซ็นต์)	-	10.0%	10.0%	10.0%
ราคาให้เข้าไปแล้ว	(บาท/ห้อง/คืน)	-	-	-	-
วันที่มีการให้เช่า	(ว/ด/ป)	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-
ราคาเช่าหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ห้อง/คืน)	-	-	-	-
ราคาค่าเช่าก่อนปรับปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ห้อง/คืน)	-	7,083	7,474	2,715
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	น้ำหนัก ปัจจัย	ทรัพย์สินที่ทำ ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ		
			ข้อมูลที่ A	ข้อมูลที่ C	ข้อมูลที่ D
ทำเลที่ตั้ง	10%	7	7	7	5
สภาพแวดล้อม	5%	6	6	6	6
ชื่อเสียงโครงการ	20%	8	6	8	4
ลักษณะ/รูปแบบอาคาร/โครงการ	5%	7	7	7	7
ลักษณะห้อง/รูปแบบห้องพัก	15%	7	6	7	7
พื้นที่ใช้สอย	20%	4	7	9	5
การตกแต่งห้องพัก	15%	5	7	9	5
การดูแลรักษาห้องพัก	5%	6	6	6	6
สิ่งอำนวยความสะดวก	5%	7	7	7	5
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	620	655	780	530
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	620	655	780	530
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0.00%	-5.34%	-20.51%	16.98%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ห้อง/คืน)		6,705	5,941	3,176
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)		43.86%	21.93%	34.21%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ห้อง/คืน)	5,330	2,941	1,303	1,087
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ	ประมาณ	5,300	(บาท/ห้อง/คืน)		

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ "หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด" และ "หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด" แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด "มูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง "มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้" มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน "ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด"

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ "มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน" วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดพลาดจากความไม่จริงได้

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ "มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้" แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง มังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ "มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนถึงสิ้นอายุขัย" ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่ามักมีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิตามเข้าสูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ได้อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุด

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ "มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)"

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน



 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 13-0-27.0 ไร่
 สิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท"

GAV-OTR-6403-0012

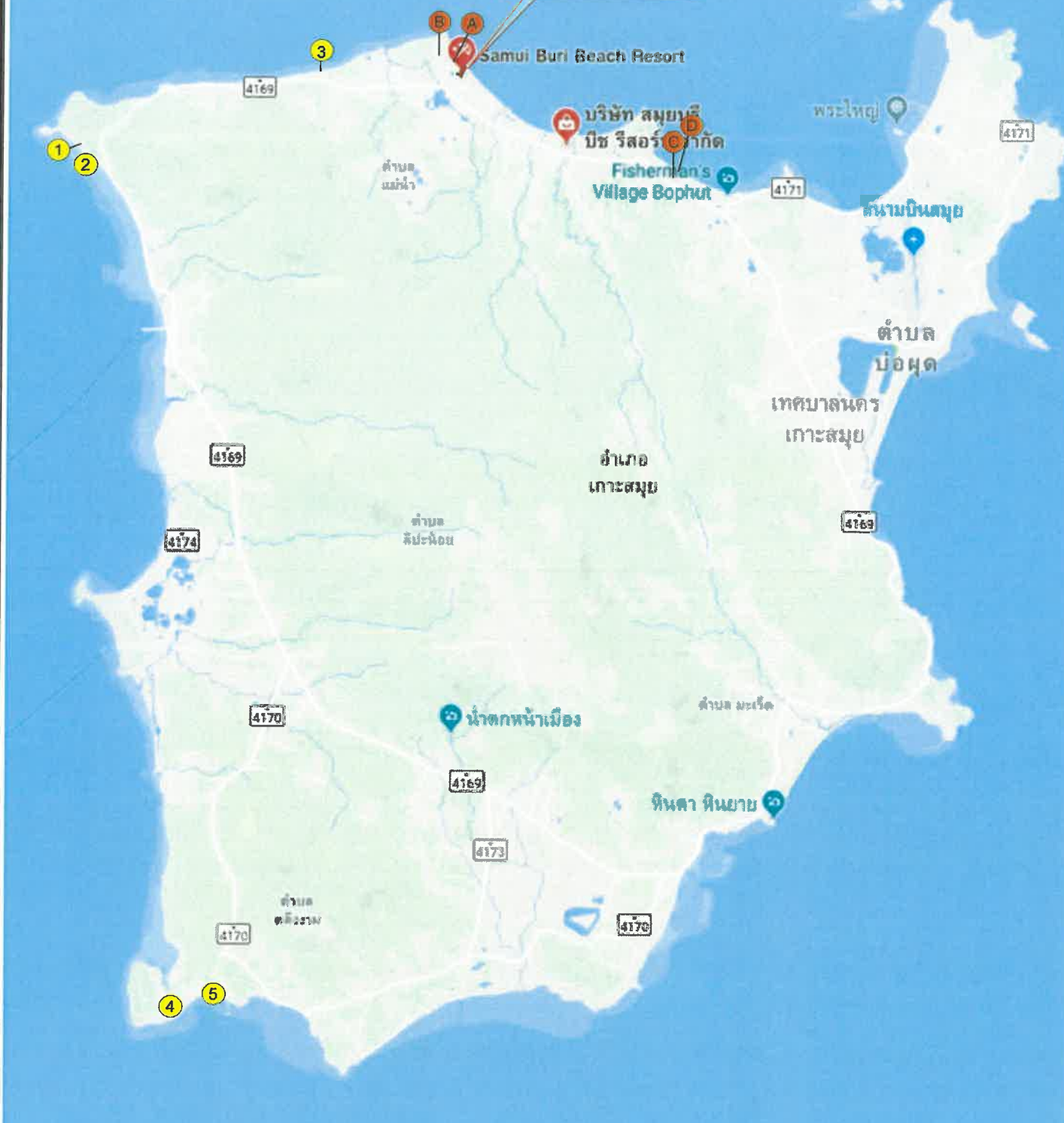


บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
 SHOW
 แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป



ที่ตั้งทรัพย์สิน



■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 13-0-27.0 ไร่
 สิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท"

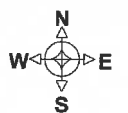
● ข้อมูลเปรียบเทียบ - ที่ดินว่างเปล่า
● ข้อมูลเปรียบเทียบ - โรงแรม

GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซต แวลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง แผนที่ตั้งทรัพย์สินโดยสังเขป
 SHOW





GAV-OTR-6403-0012

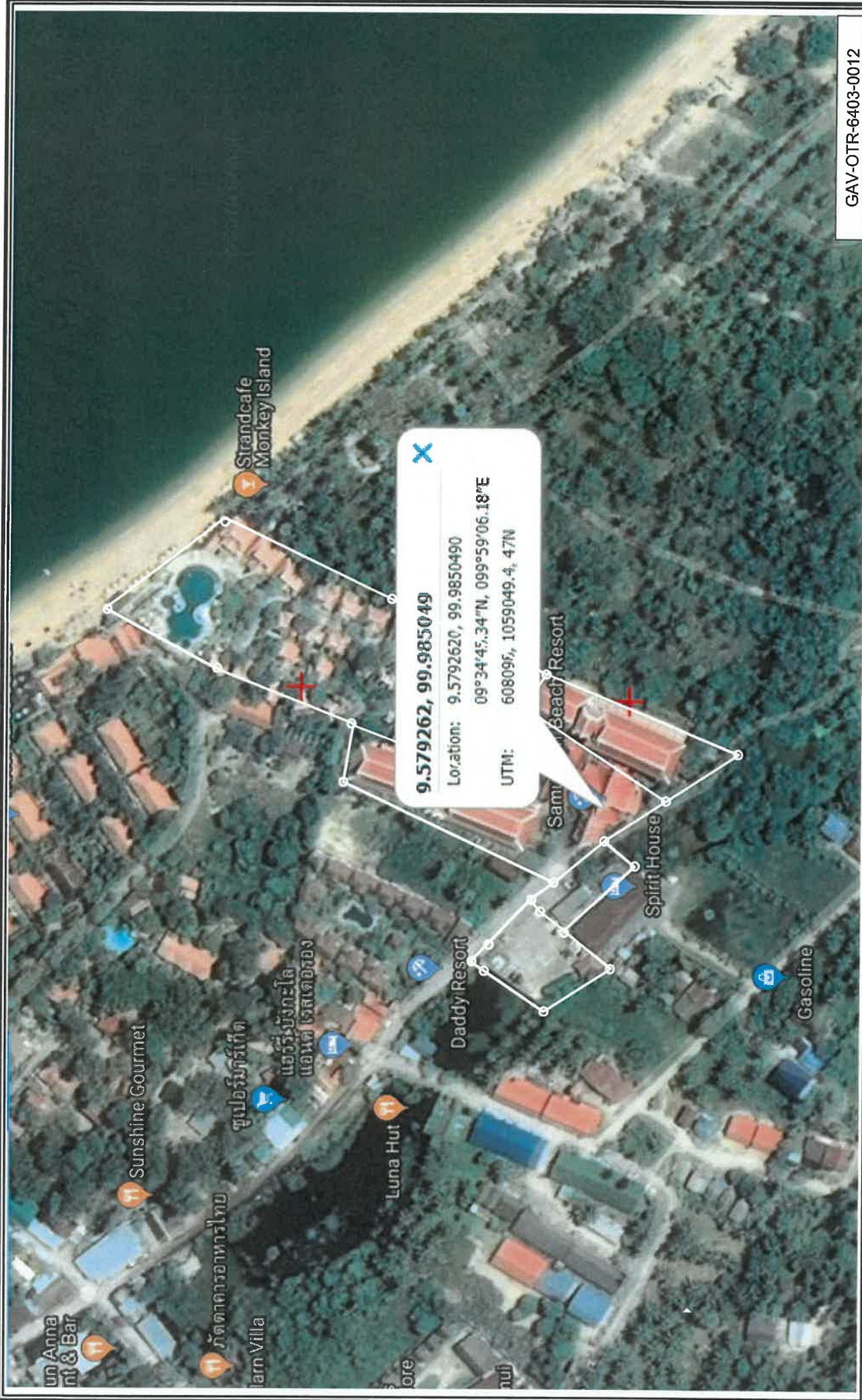


บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

ภาพถ่ายทางอากาศ





GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

ภาพถ่ายทางอากาศ





■ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 13-0-27.0 ไร่
 สิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท"

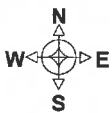
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซต วาลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
 SHOW

ผังที่ดิน



รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

- อาคารต้อนรับ 2 ชั้น (Lobby & Reception) จำนวน 1 หลัง
- อาคารแกลลอรี่ 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
- อาคารโรงรมสูง 4 ชั้น (อาคาร A) จำนวน 1 หลัง
- อาคารพูลวิลล่า 4 ชั้น (อาคาร B) จำนวน 1 หลัง
- อาคารพูลวิลล่า 4 ชั้น (Pool Villa Type A) จำนวน 7 หลัง
- อาคารพูลวิลล่า 4 ชั้นเดี่ยว (Pool Villa Type E) จำนวน 7 หลัง
- อาคารพูลวิลล่า 4 ชั้นเดี่ยว (Pool Villa Type S) จำนวน 7 หลัง
- อาคารพูลวิลล่า 4 ชั้นเดี่ยว (Pool Villa Type N) จำนวน 7 หลัง
- จุดถ่ายภาพ



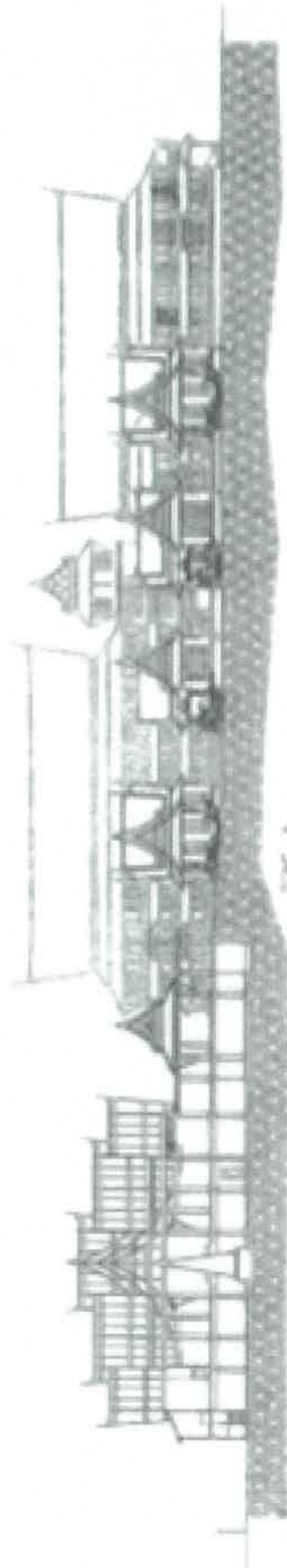
 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดิน 13-0-27.0 ไร่
สิ่งปลูกสร้าง "โรงแรม สมุยบุรี บีท รี조트"

GAV-OTR-6403-0012

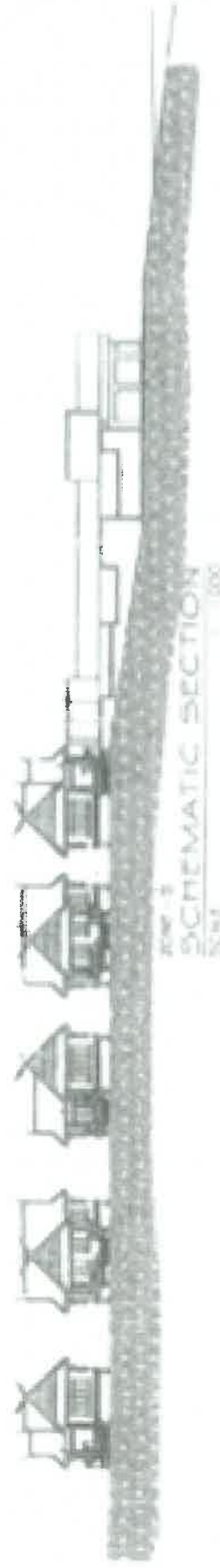




ZONE 1
SCHEMATIC SECTION
SCALE 1:500



ZONE 2
SCHEMATIC SECTION
SCALE 1:500



ZONE 3
SCHEMATIC SECTION
SCALE 1:1000

PROJECT NO.	DATE	SCALE	PROJECT NAME	PROJECT NO.
1/2012	1/2012	1:500	SCHEMATIC SECTION	1/2012
DESIGNED BY	CHECKED BY	DATE	PROJECT NO.	PROJECT NO.
ARCHITECT	ARCHITECT	1/2012	1/2012	1/2012
SCALE	SCALE	1:500	SCALE	SCALE
1:500	1:500	1:500	1:500	1:500

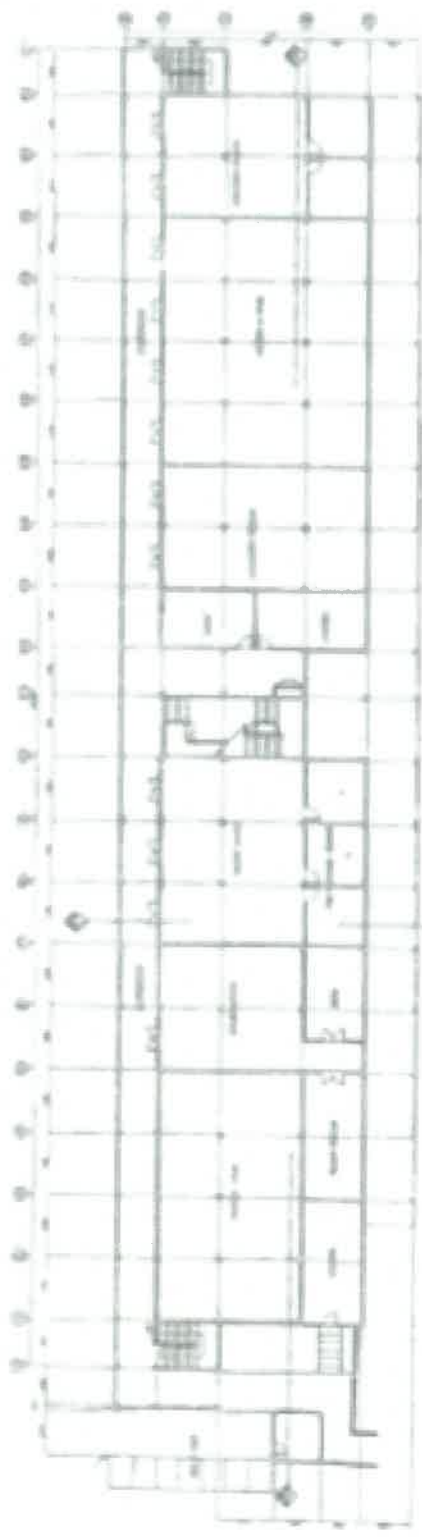
GAV-OTR-6403-0012



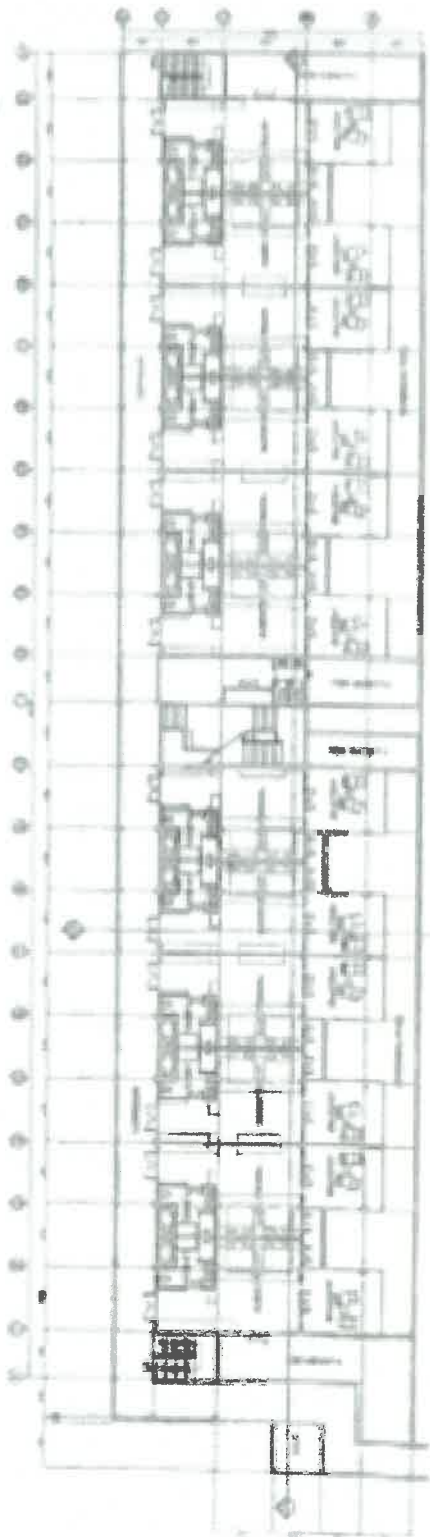
บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



ROOM 10
BASEMENT FLOOR PLAN



ROOM 11
1st FLOOR PLAN

PROJECT NO.	001/2567	DATE	10/10/2567
PROJECT NAME	โครงการพัฒนาที่ดิน	SCALE	1:100
CLIENT	บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด	DESIGNER	บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
PROJECT ADDRESS	เลขที่ 100 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร	DATE OF ISSUE	10/10/2567
PROJECT TYPE	Commercial Building	PROJECT STATUS	Design
PROJECT AREA	100 ตารางวา	PROJECT VALUE	10,000,000 บาท
PROJECT OWNER	บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด	PROJECT LOCATION	เลขที่ 100 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร

GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร

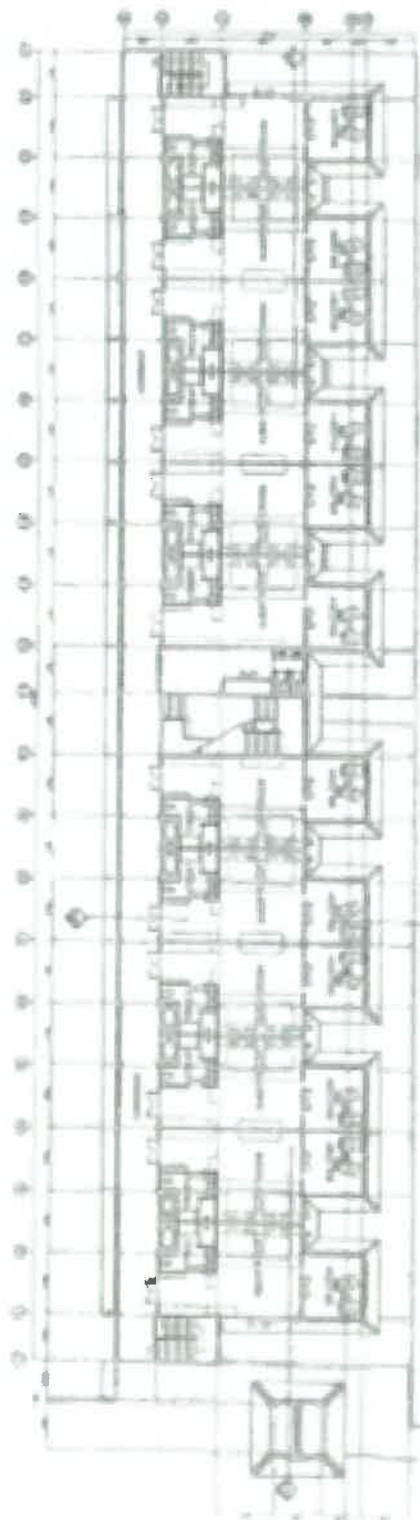


Figure A-2
2nd FLOOR PLAN

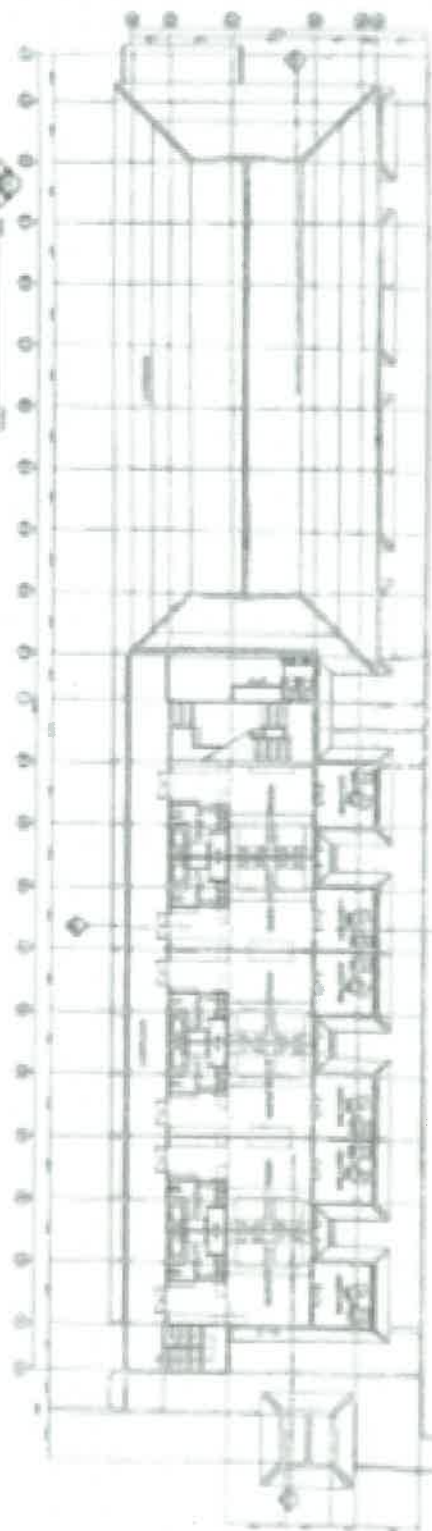


Figure A-3
3rd FLOOR PLAN

2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27	2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27	2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27	2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27	2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27 2023-03-27
--	--	--	--	--

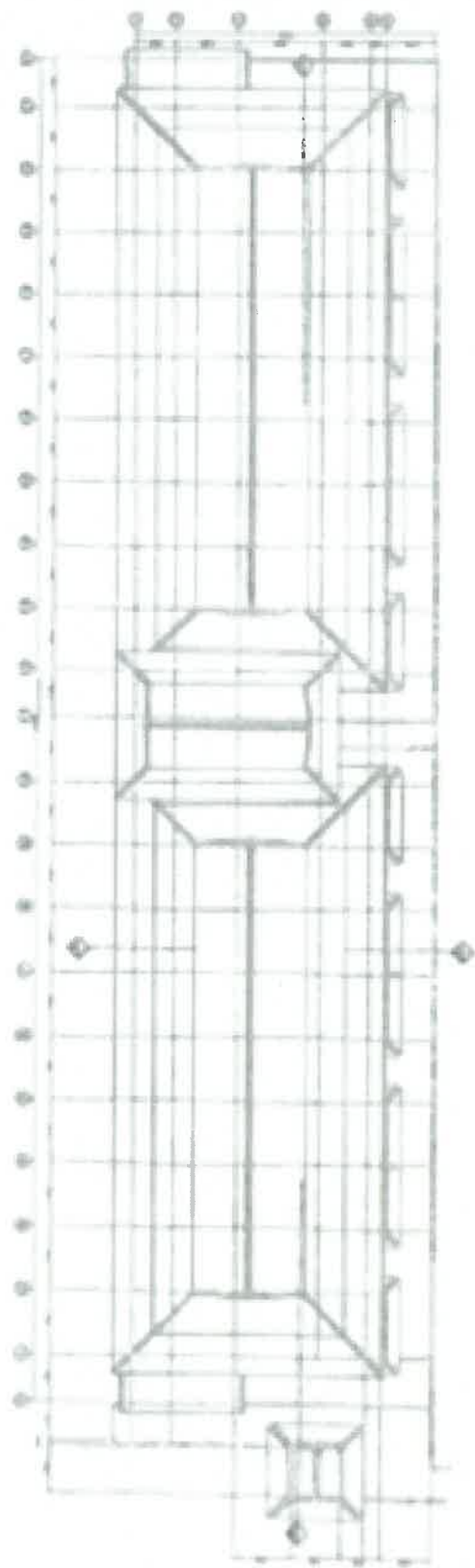
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



Section 4.1
FLOOR PLAN
 1/20

Room No.	Room Name	Area (sq.m.)	Remarks
1	Office	10.00	
2	Office	10.00	
3	Office	10.00	
4	Office	10.00	
5	Office	10.00	
6	Office	10.00	
7	Office	10.00	
8	Office	10.00	
9	Office	10.00	
10	Office	10.00	
11	Office	10.00	
12	Office	10.00	
13	Office	10.00	
14	Office	10.00	
15	Office	10.00	
16	Office	10.00	
17	Office	10.00	
18	Office	10.00	
19	Office	10.00	
20	Office	10.00	
21	Office	10.00	
22	Office	10.00	
23	Office	10.00	
24	Office	10.00	
25	Office	10.00	
26	Office	10.00	
27	Office	10.00	
28	Office	10.00	
29	Office	10.00	
30	Office	10.00	
31	Office	10.00	
32	Office	10.00	
33	Office	10.00	
34	Office	10.00	
35	Office	10.00	
36	Office	10.00	
37	Office	10.00	
38	Office	10.00	
39	Office	10.00	
40	Office	10.00	
41	Office	10.00	
42	Office	10.00	
43	Office	10.00	
44	Office	10.00	
45	Office	10.00	
46	Office	10.00	
47	Office	10.00	
48	Office	10.00	
49	Office	10.00	
50	Office	10.00	
51	Office	10.00	
52	Office	10.00	
53	Office	10.00	
54	Office	10.00	
55	Office	10.00	
56	Office	10.00	
57	Office	10.00	
58	Office	10.00	
59	Office	10.00	
60	Office	10.00	
61	Office	10.00	
62	Office	10.00	
63	Office	10.00	
64	Office	10.00	
65	Office	10.00	
66	Office	10.00	
67	Office	10.00	
68	Office	10.00	
69	Office	10.00	
70	Office	10.00	
71	Office	10.00	
72	Office	10.00	
73	Office	10.00	
74	Office	10.00	
75	Office	10.00	
76	Office	10.00	
77	Office	10.00	
78	Office	10.00	
79	Office	10.00	
80	Office	10.00	
81	Office	10.00	
82	Office	10.00	
83	Office	10.00	
84	Office	10.00	
85	Office	10.00	
86	Office	10.00	
87	Office	10.00	
88	Office	10.00	
89	Office	10.00	
90	Office	10.00	
91	Office	10.00	
92	Office	10.00	
93	Office	10.00	
94	Office	10.00	
95	Office	10.00	
96	Office	10.00	
97	Office	10.00	
98	Office	10.00	
99	Office	10.00	
100	Office	10.00	

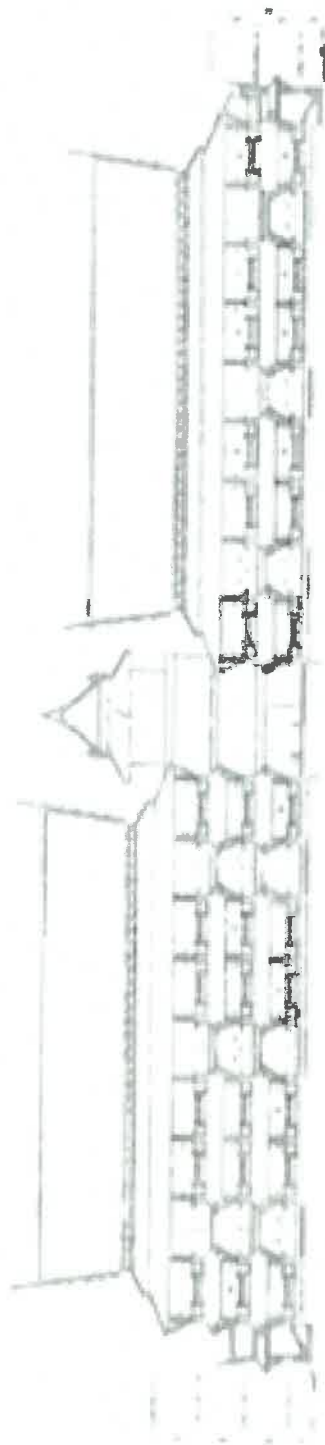
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
 SHOW

แบบแปลนอาคาร



NO.	DESCRIPTION	UNIT	QUANTITY	AMOUNT	TOTAL
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

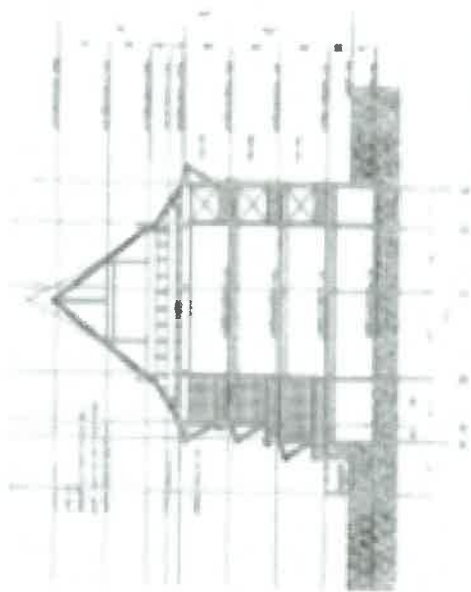
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



แบบแปลนอาคาร
SECTION 01-02

ชื่อโครงการ	ชื่ออาคาร	เลขที่อาคาร	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ใบอนุญาต
โครงการ	อาคาร	เลขที่อาคาร	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่ใบอนุญาต

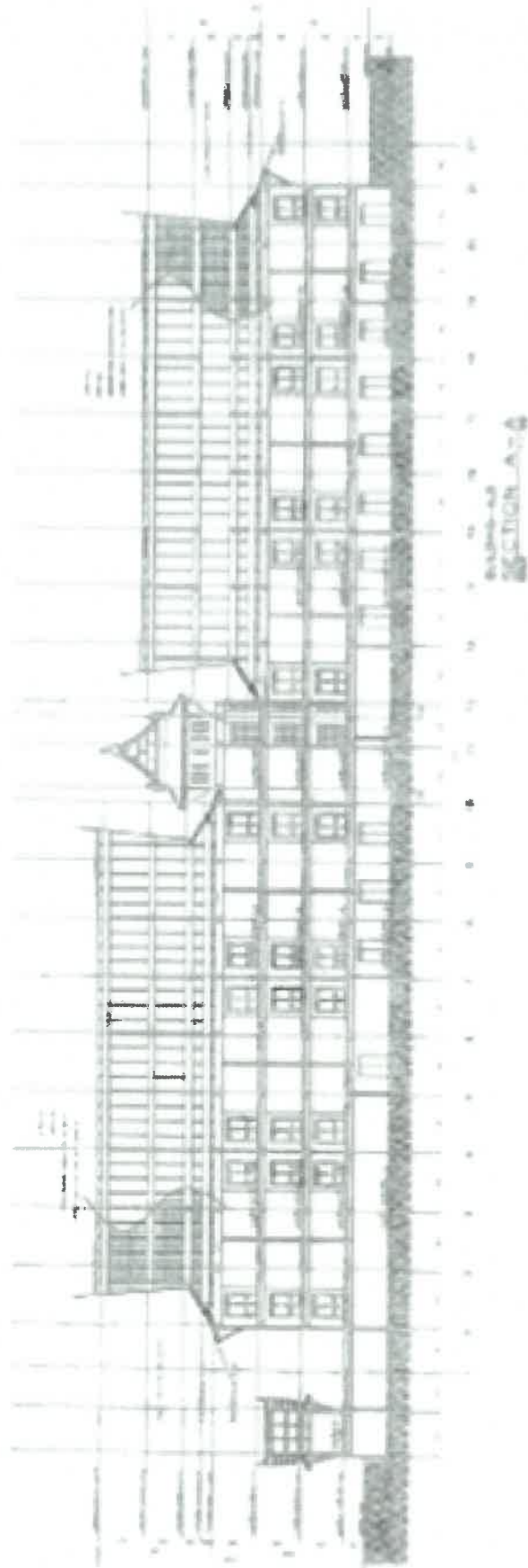
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



PROJECT NO. 6403-0012	DATE 15/05/2012	SCALE 1:100	PROJECT NO. 6403-0012	DATE 15/05/2012	SCALE 1:100
PROJECT NAME	PROJECT NO.	DATE	PROJECT NAME	PROJECT NO.	DATE
PROJECT LOCATION	PROJECT NO.	DATE	PROJECT LOCATION	PROJECT NO.	DATE
PROJECT OWNER	PROJECT NO.	DATE	PROJECT OWNER	PROJECT NO.	DATE
PROJECT ARCHITECT	PROJECT NO.	DATE	PROJECT ARCHITECT	PROJECT NO.	DATE
PROJECT ENGINEER	PROJECT NO.	DATE	PROJECT ENGINEER	PROJECT NO.	DATE
PROJECT SURVEYOR	PROJECT NO.	DATE	PROJECT SURVEYOR	PROJECT NO.	DATE
PROJECT CONTRACTOR	PROJECT NO.	DATE	PROJECT CONTRACTOR	PROJECT NO.	DATE
PROJECT CONSULTANT	PROJECT NO.	DATE	PROJECT CONSULTANT	PROJECT NO.	DATE
PROJECT REVIEWER	PROJECT NO.	DATE	PROJECT REVIEWER	PROJECT NO.	DATE
PROJECT APPROVER	PROJECT NO.	DATE	PROJECT APPROVER	PROJECT NO.	DATE

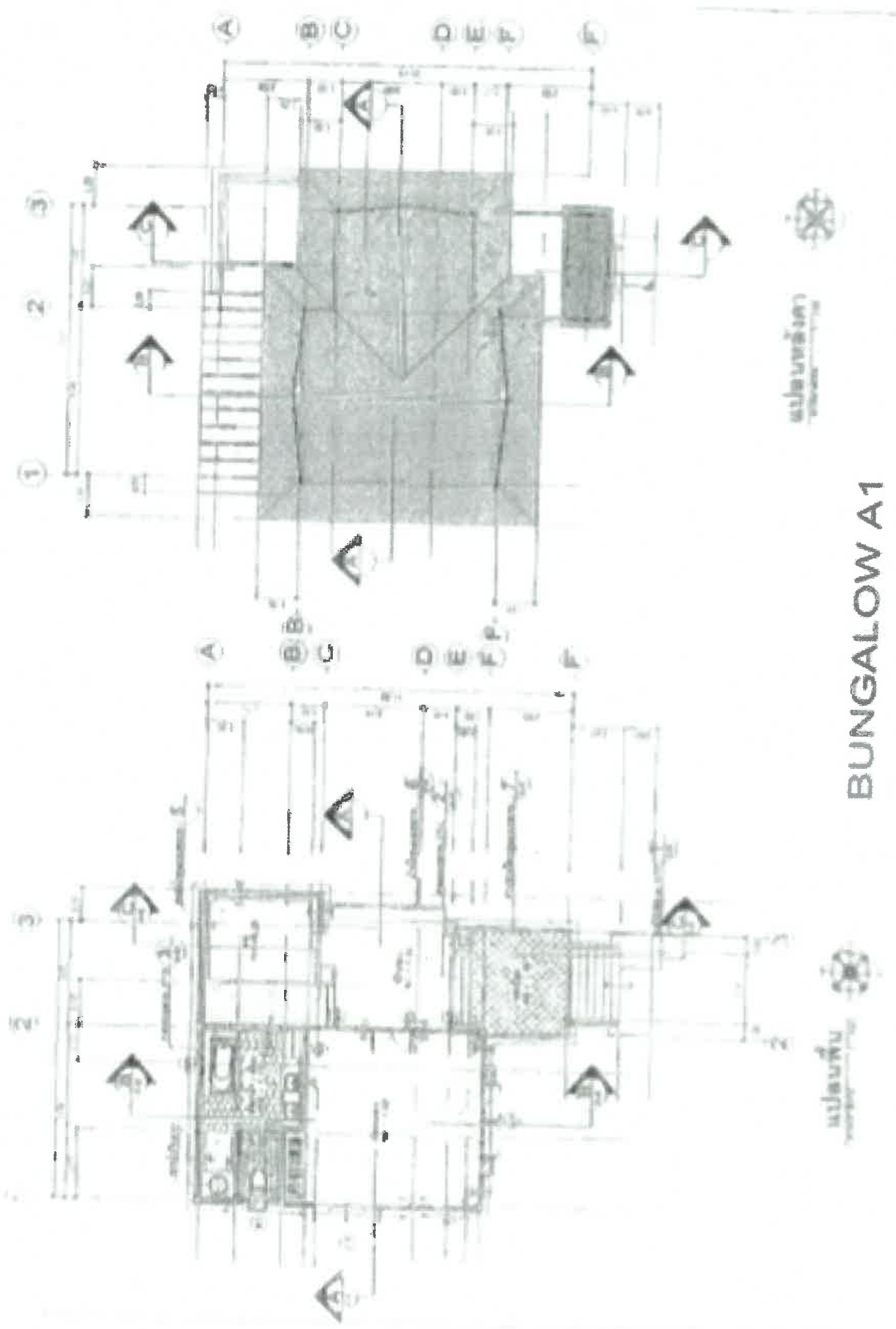
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



BUNGALOW A1

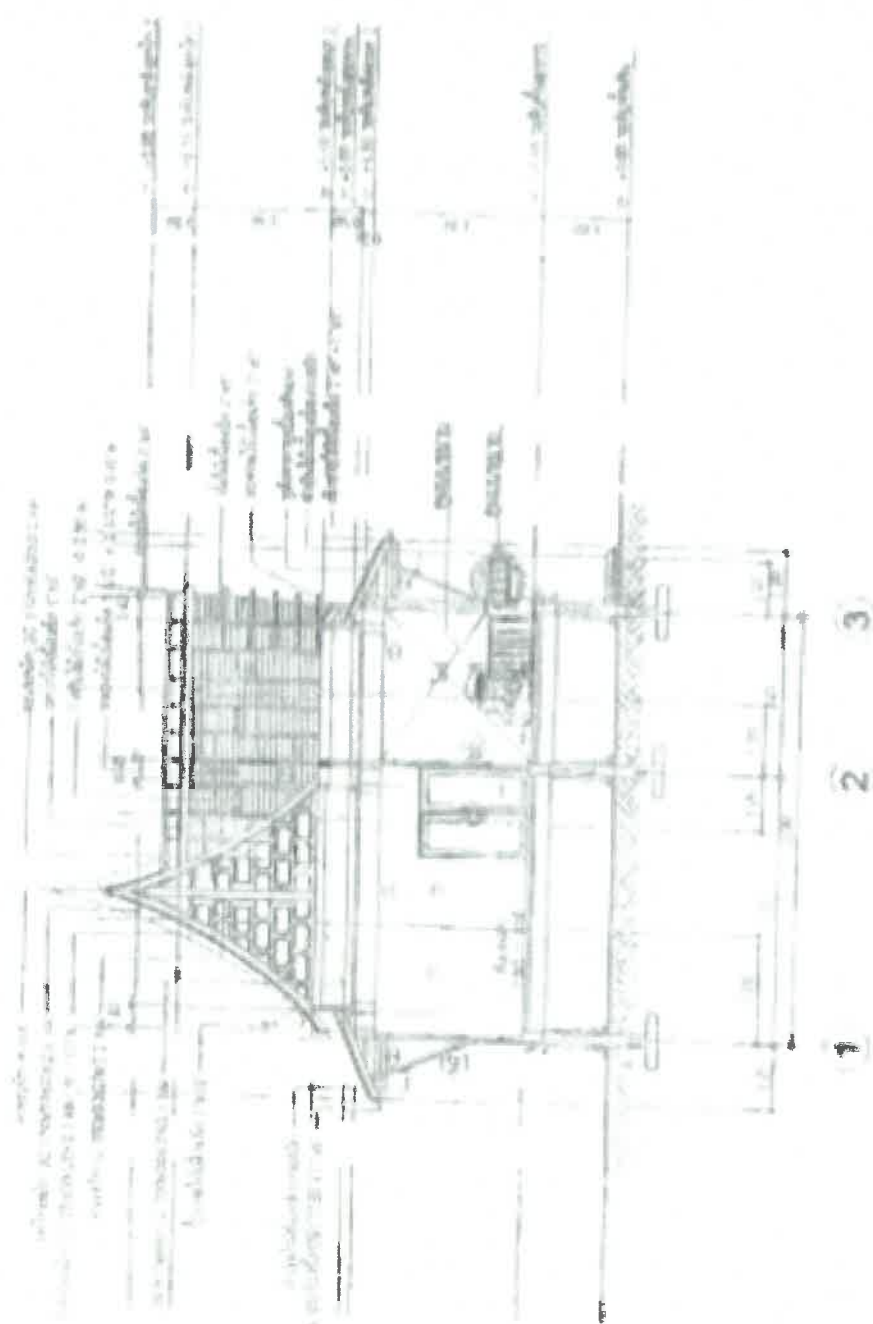
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด A-A

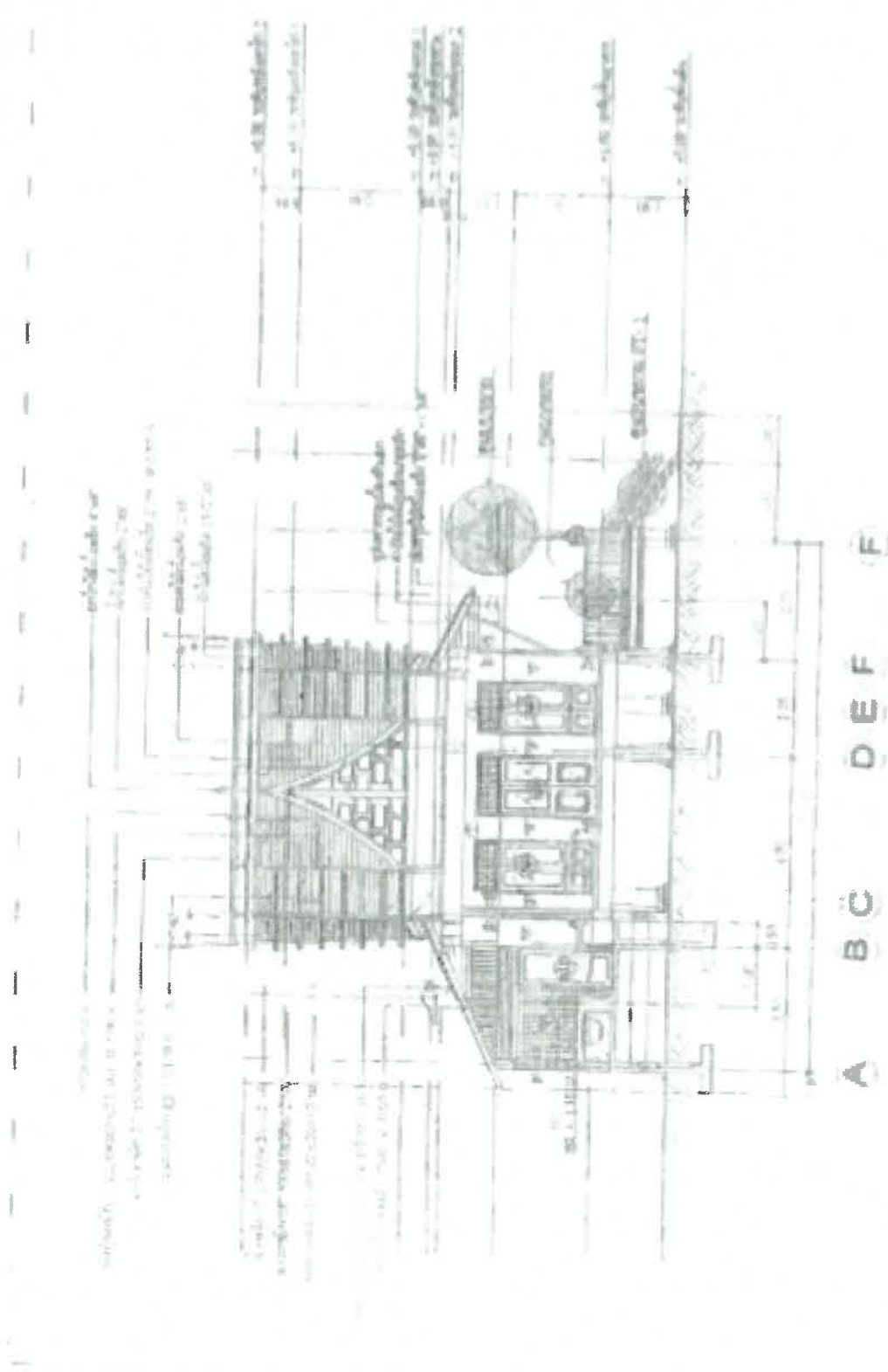
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด B-B

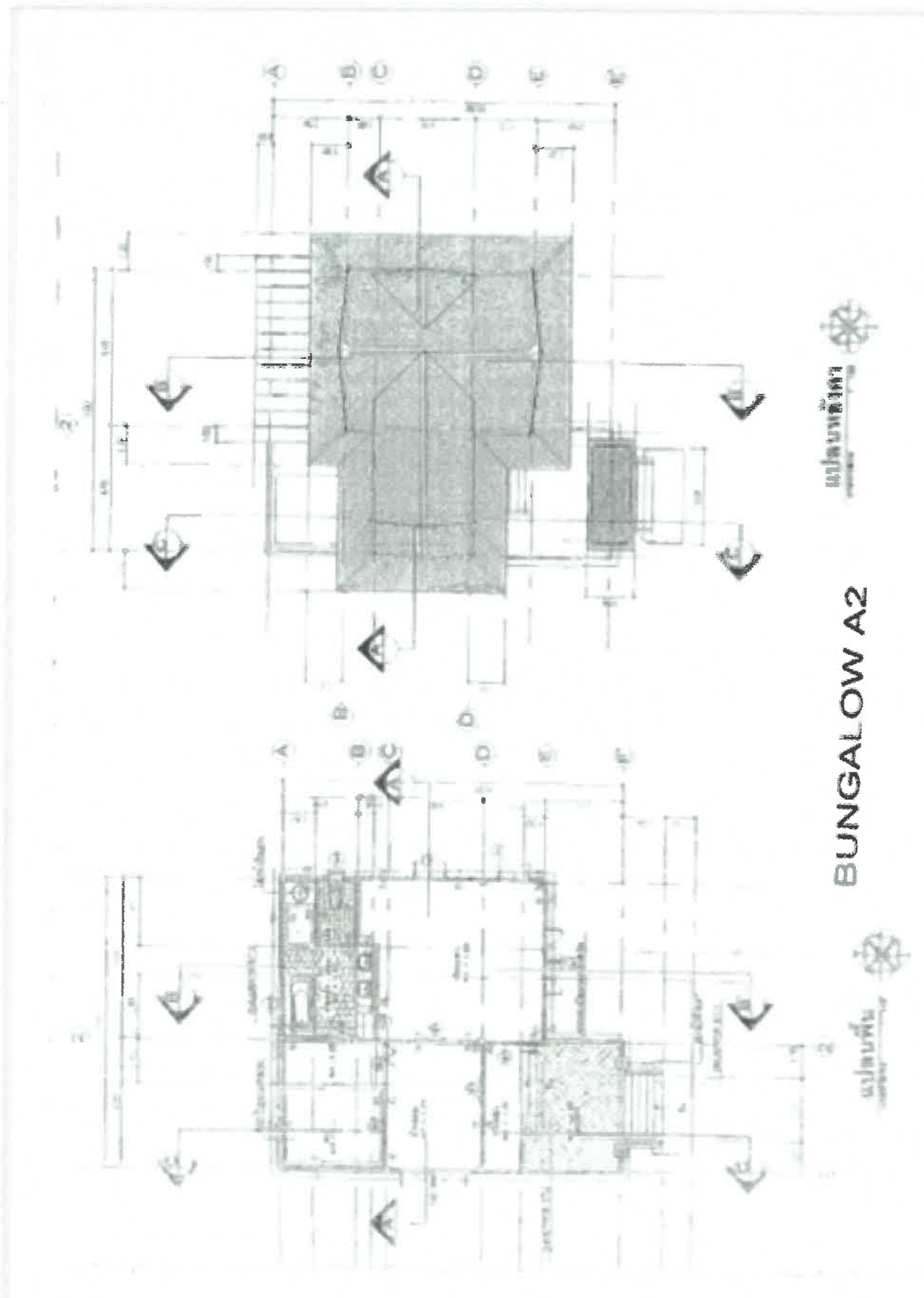
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



แบบแปลน A2

BUNGALOW A2

แบบแปลน A2

GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด A-A

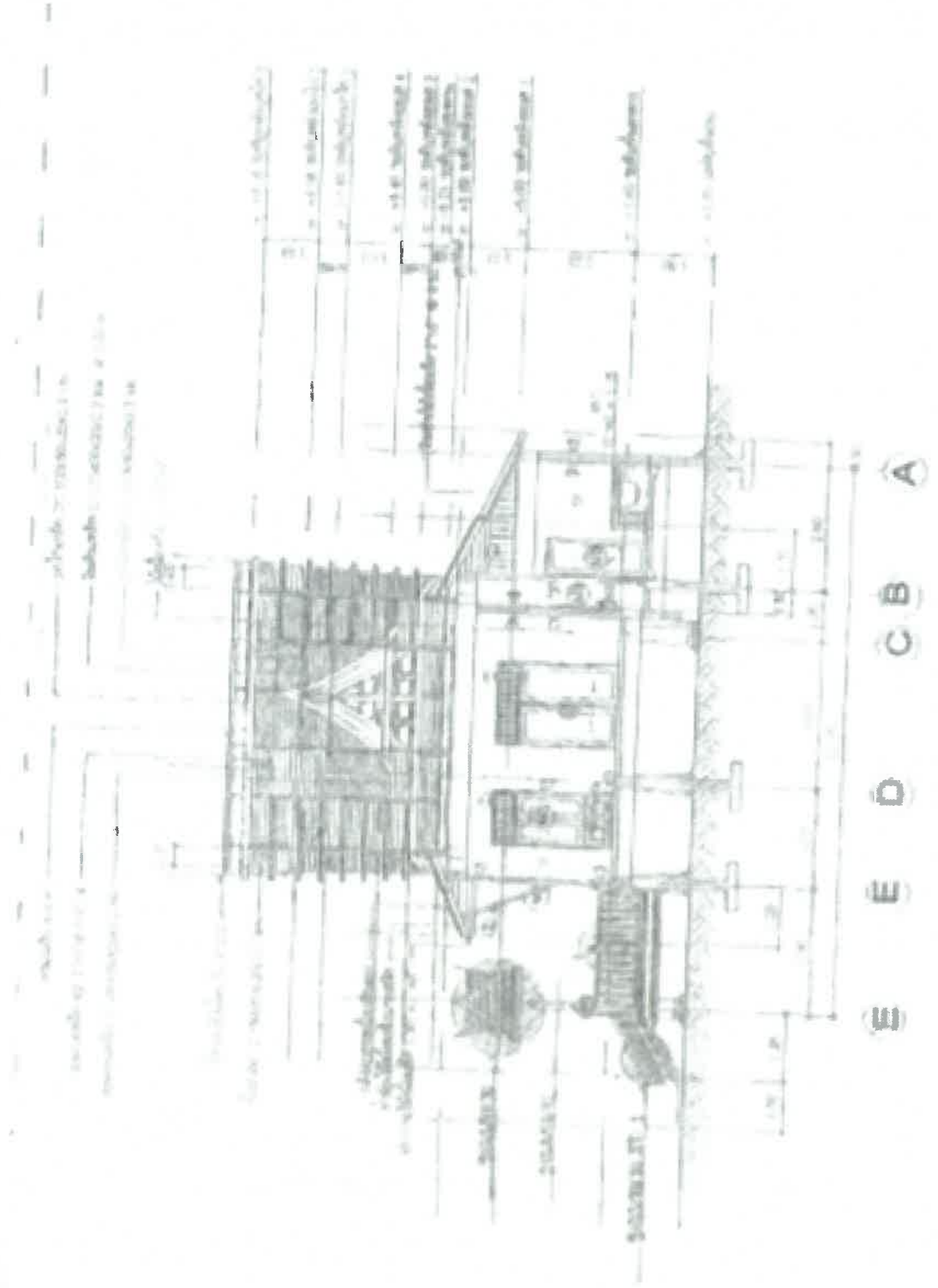
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด B-B

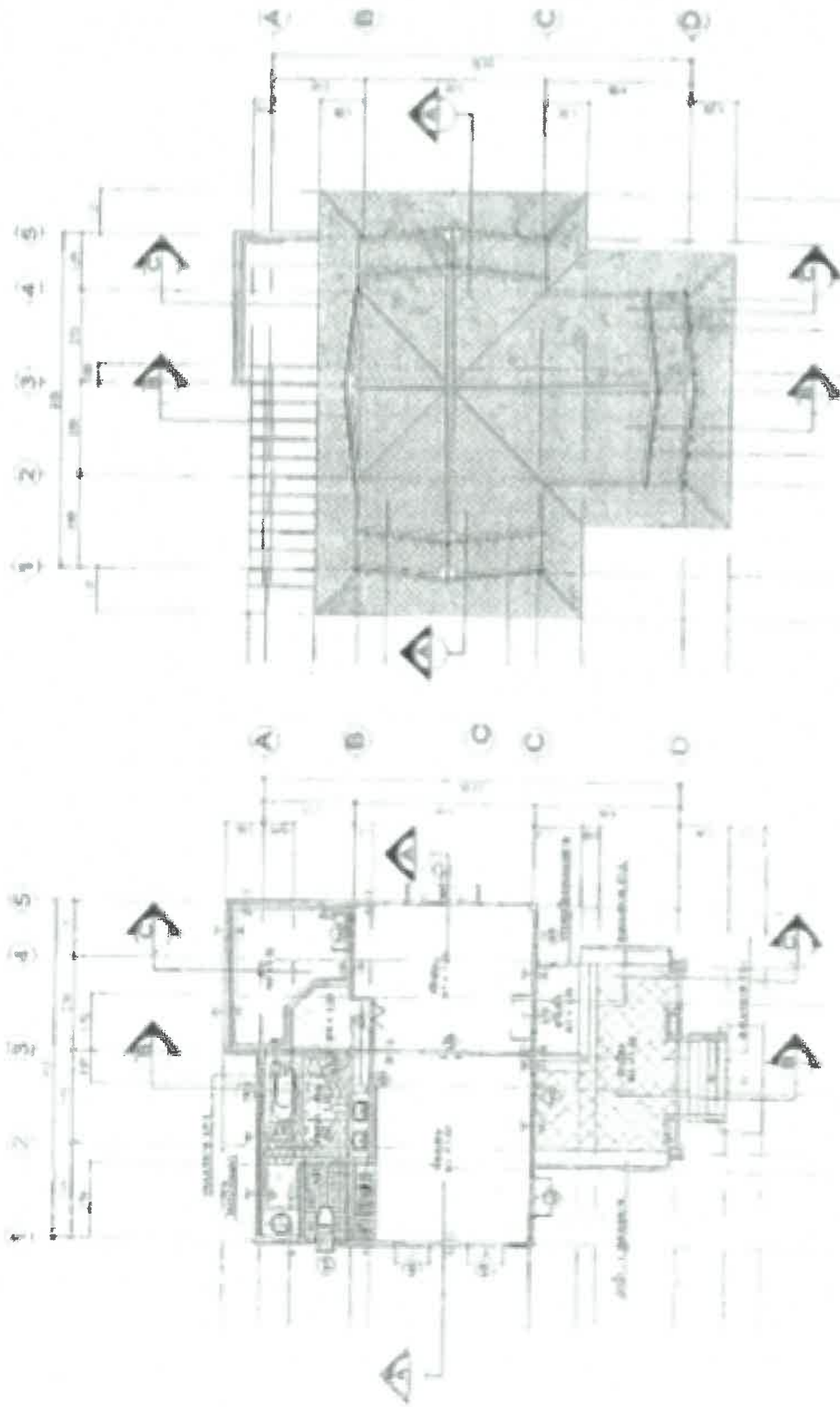
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร




 แปลนพื้นที่
 แปลนพื้นที่
BUNGALOW A3 แปลนพื้นที่

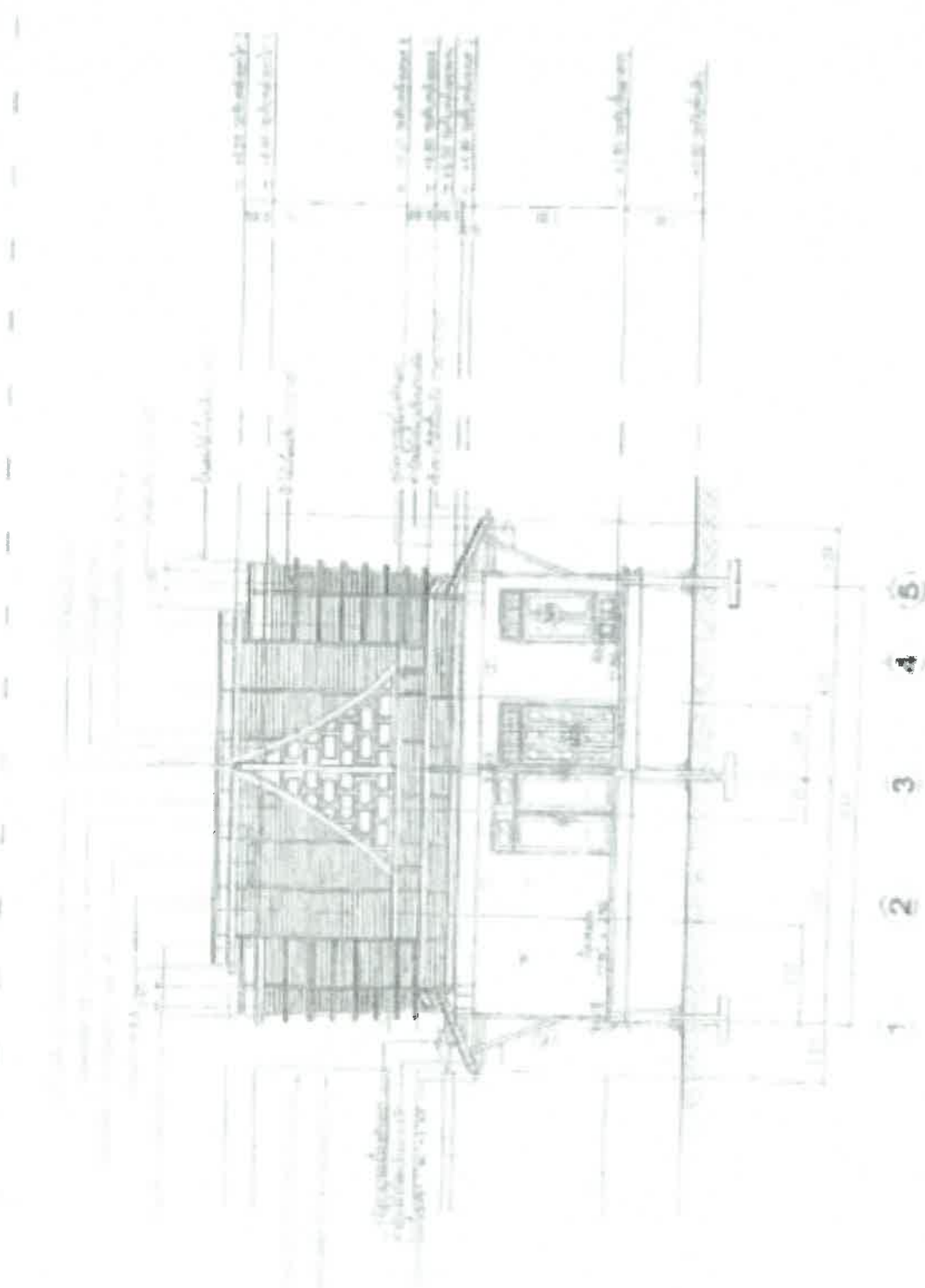

GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
 SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด A-A

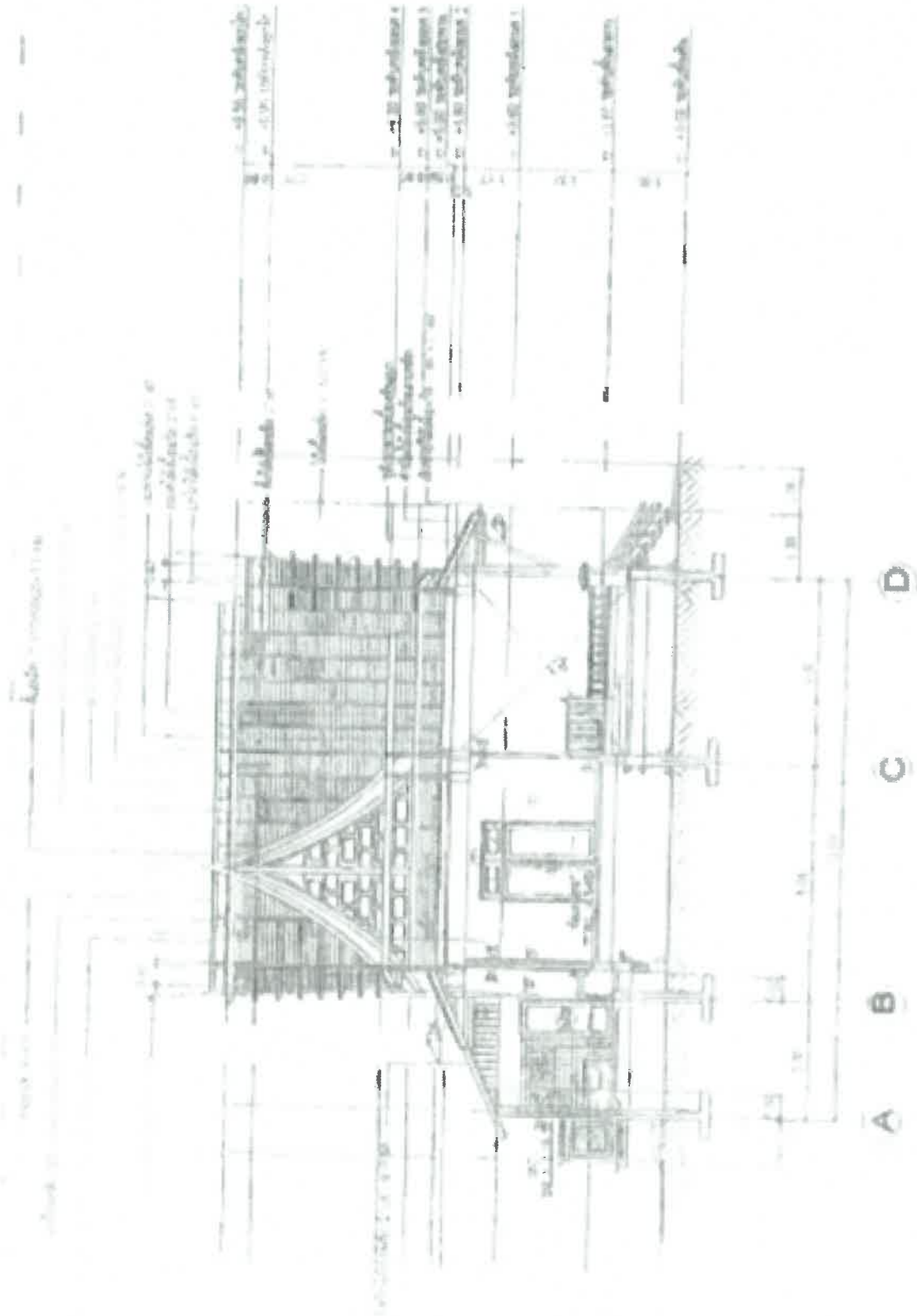
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด B-B
1/20

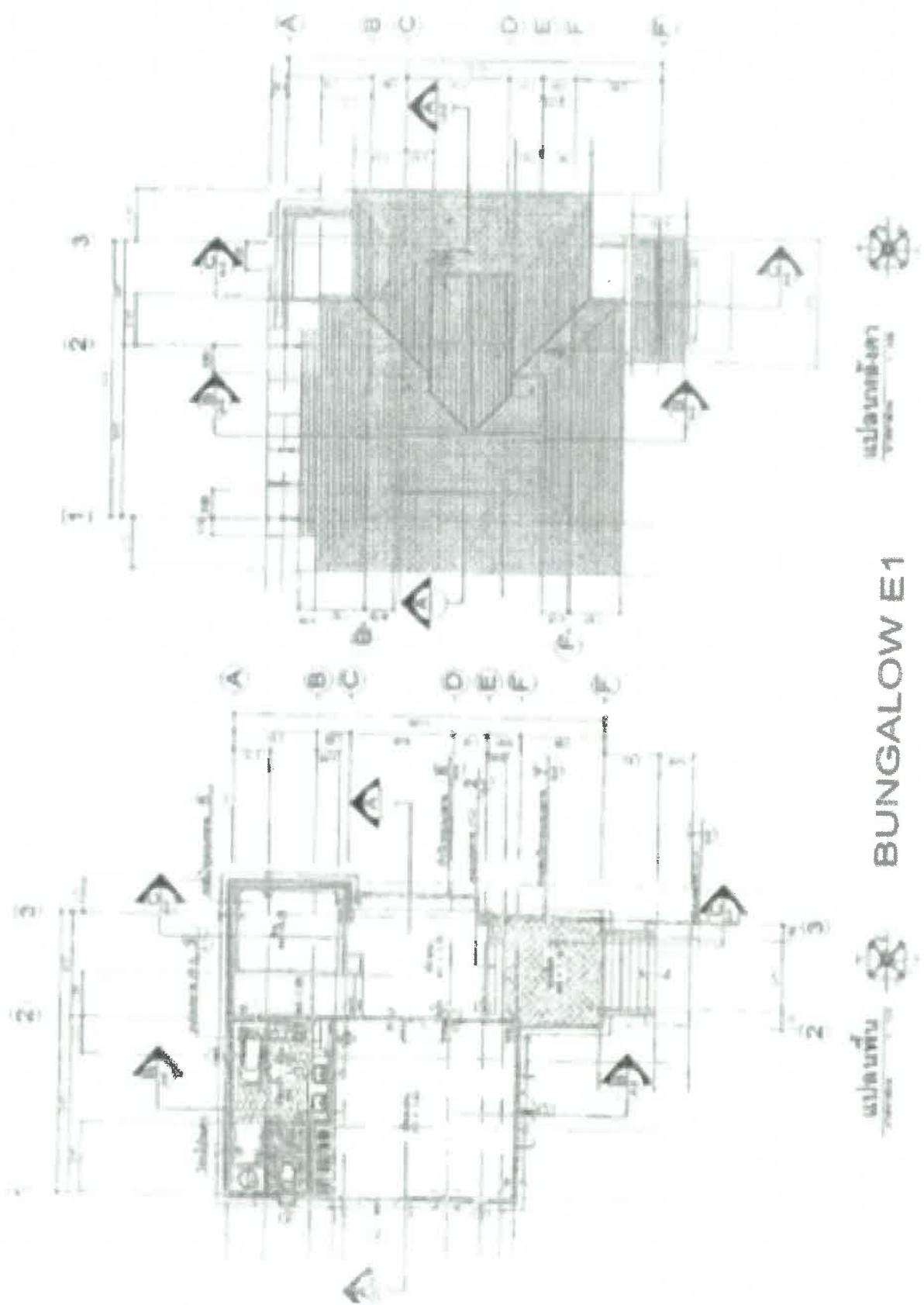
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



BUNGALOW E1

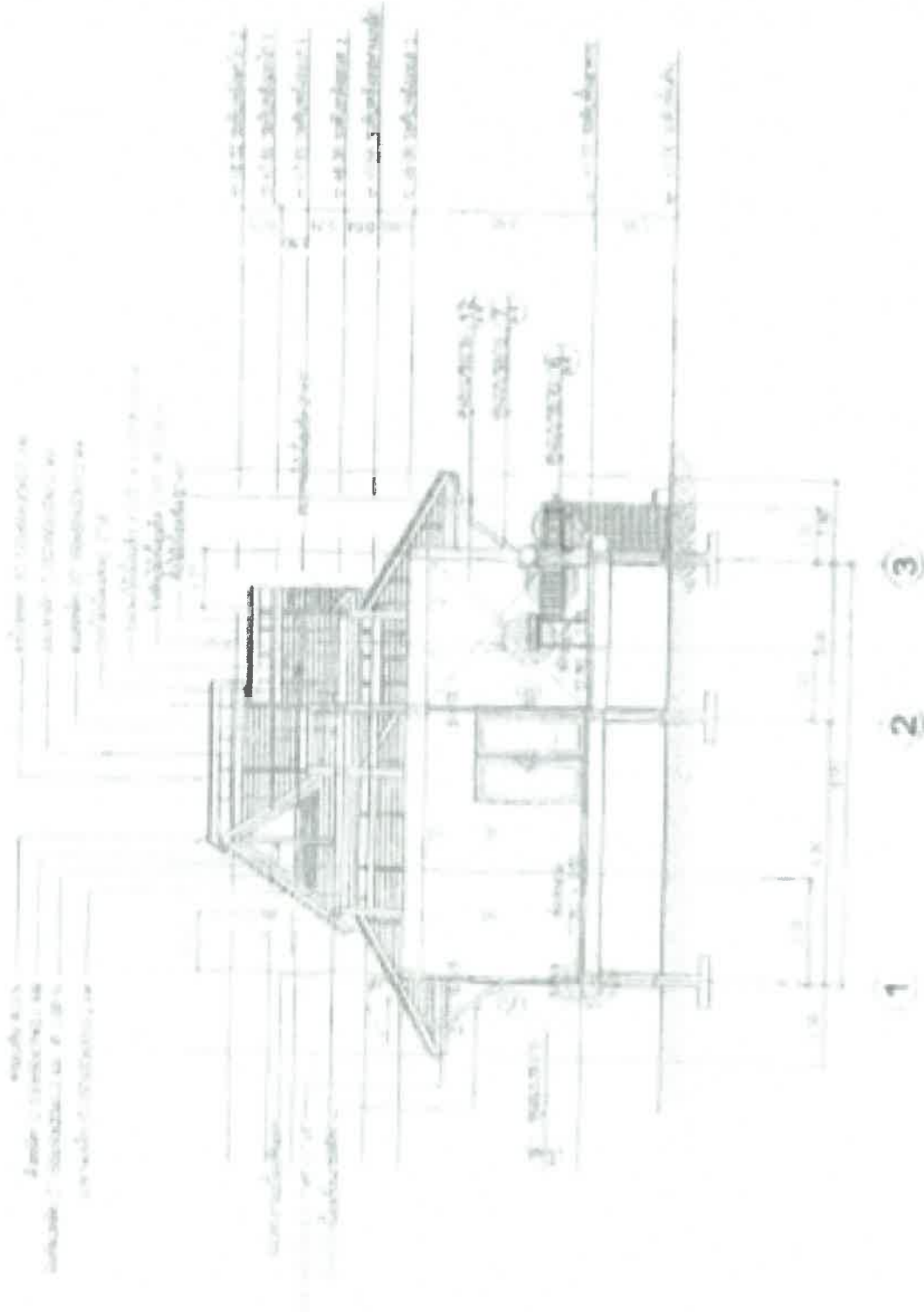
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



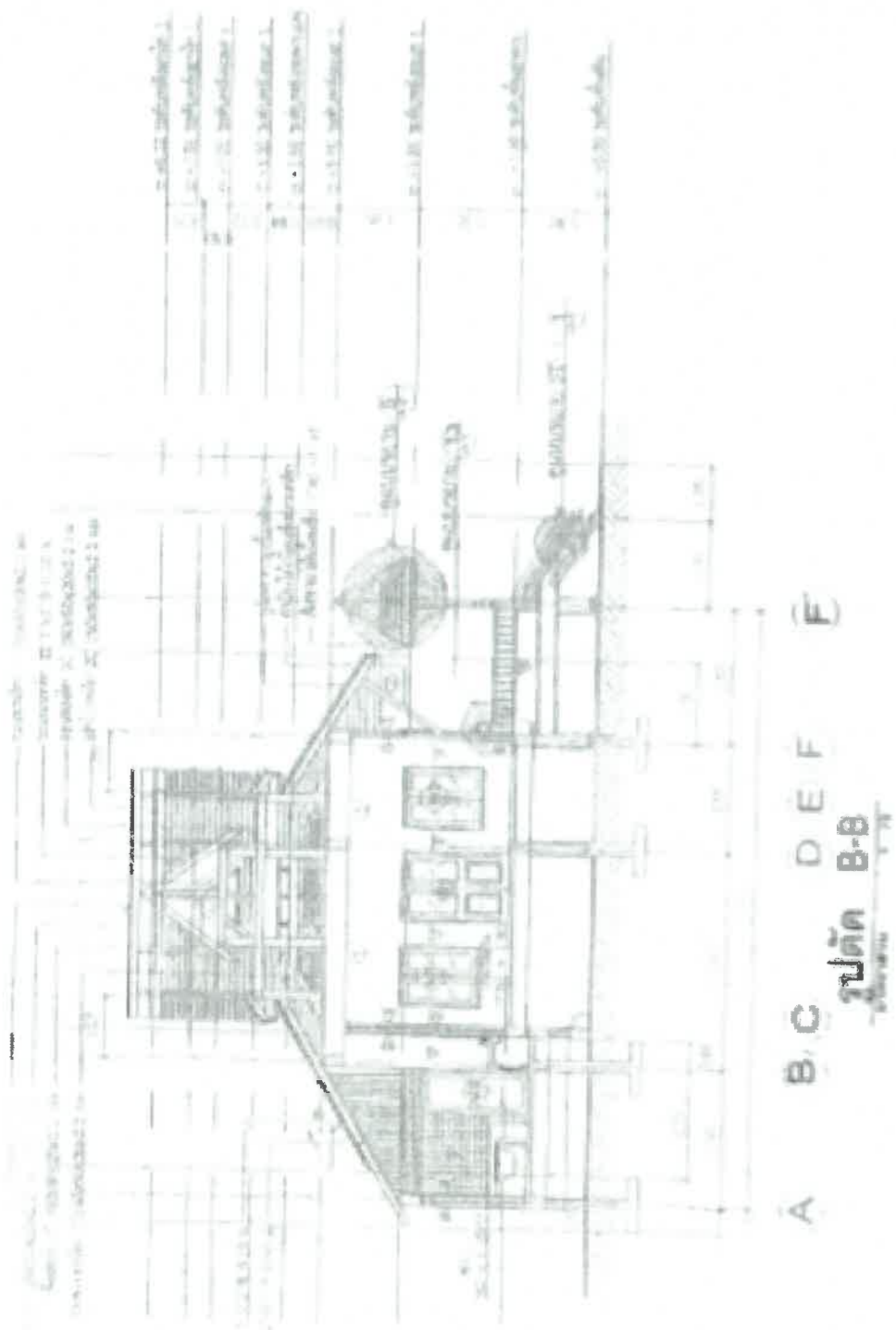
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



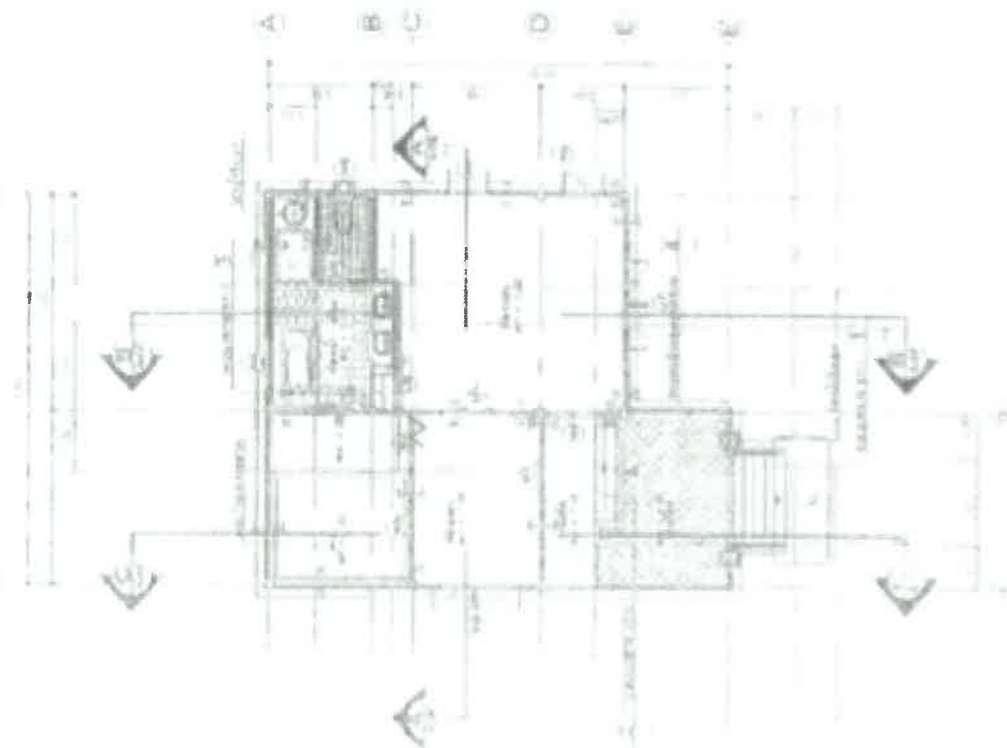
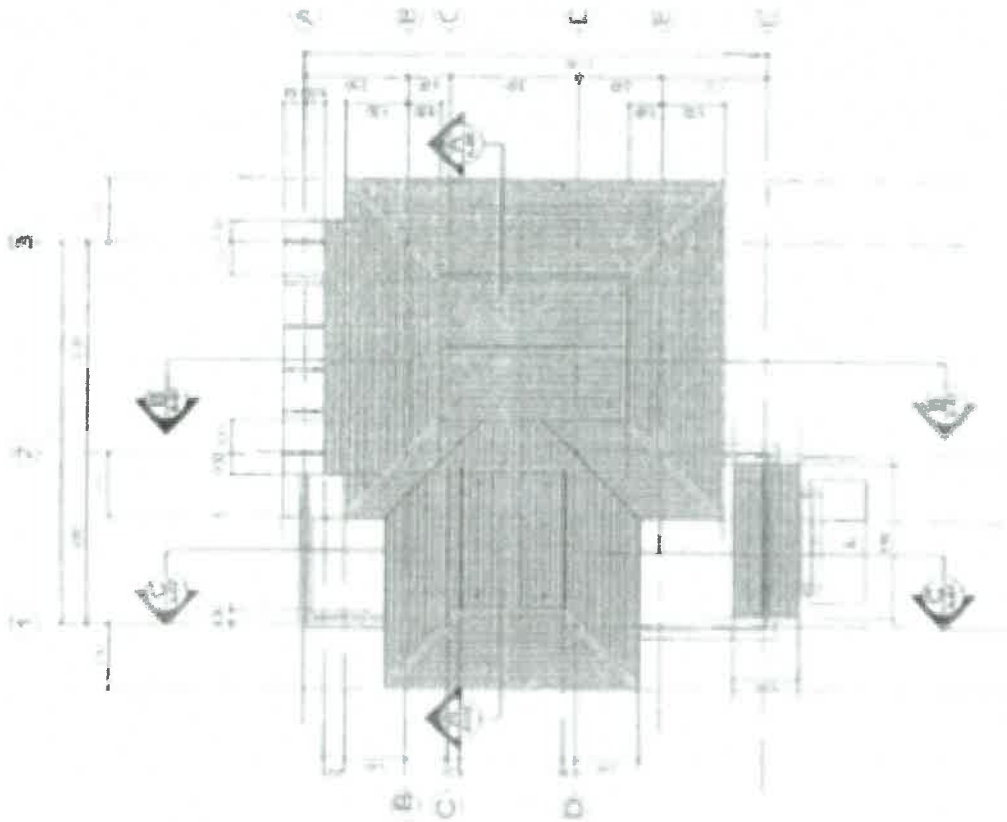
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
 SHOW

แบบแปลนอาคาร



BUNGALOW E2



GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



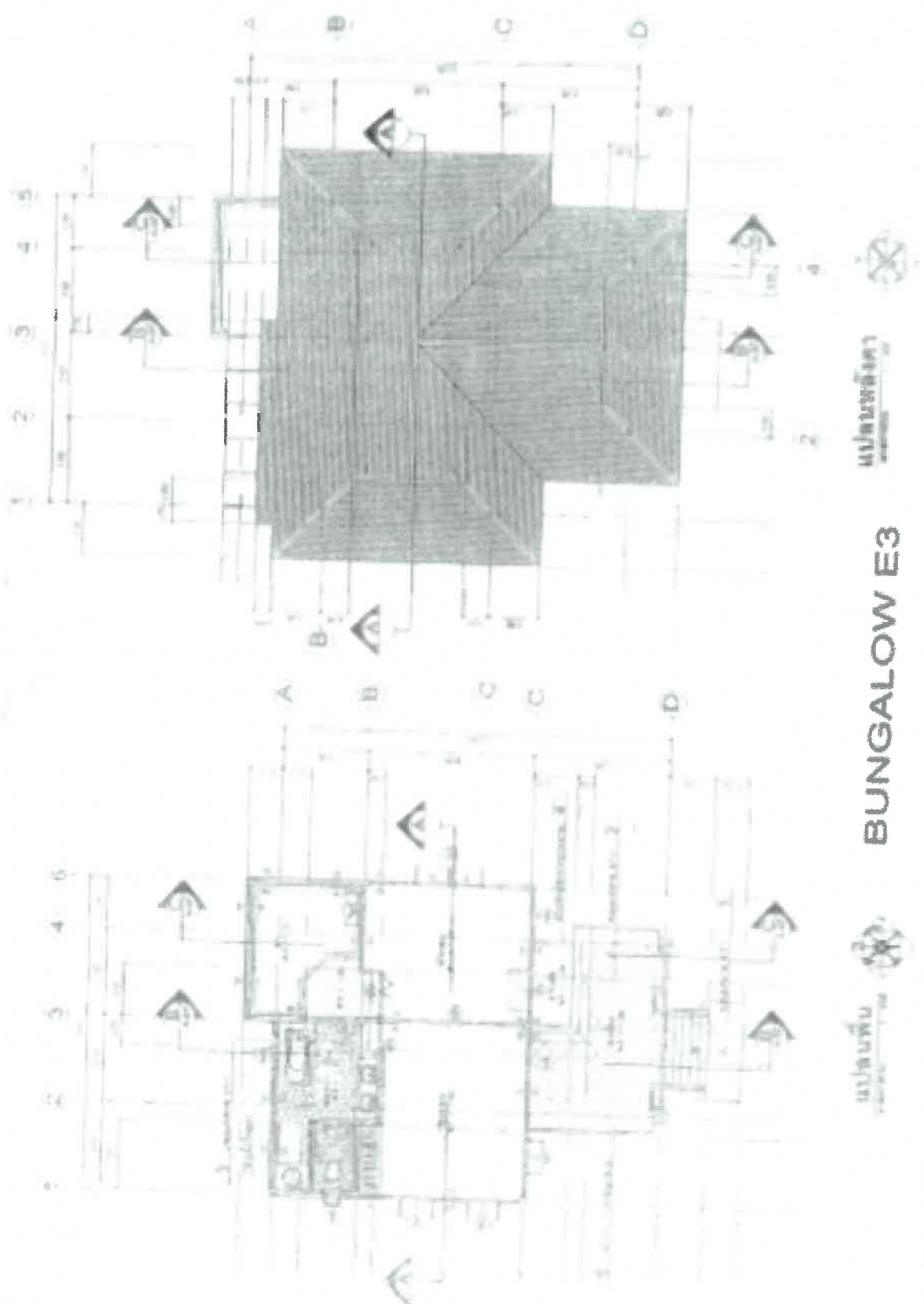
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
 SHOW

แบบแปลนอาคาร



แปลนหน้าตัด

แปลนพื้นที่

BUNGALOW E3

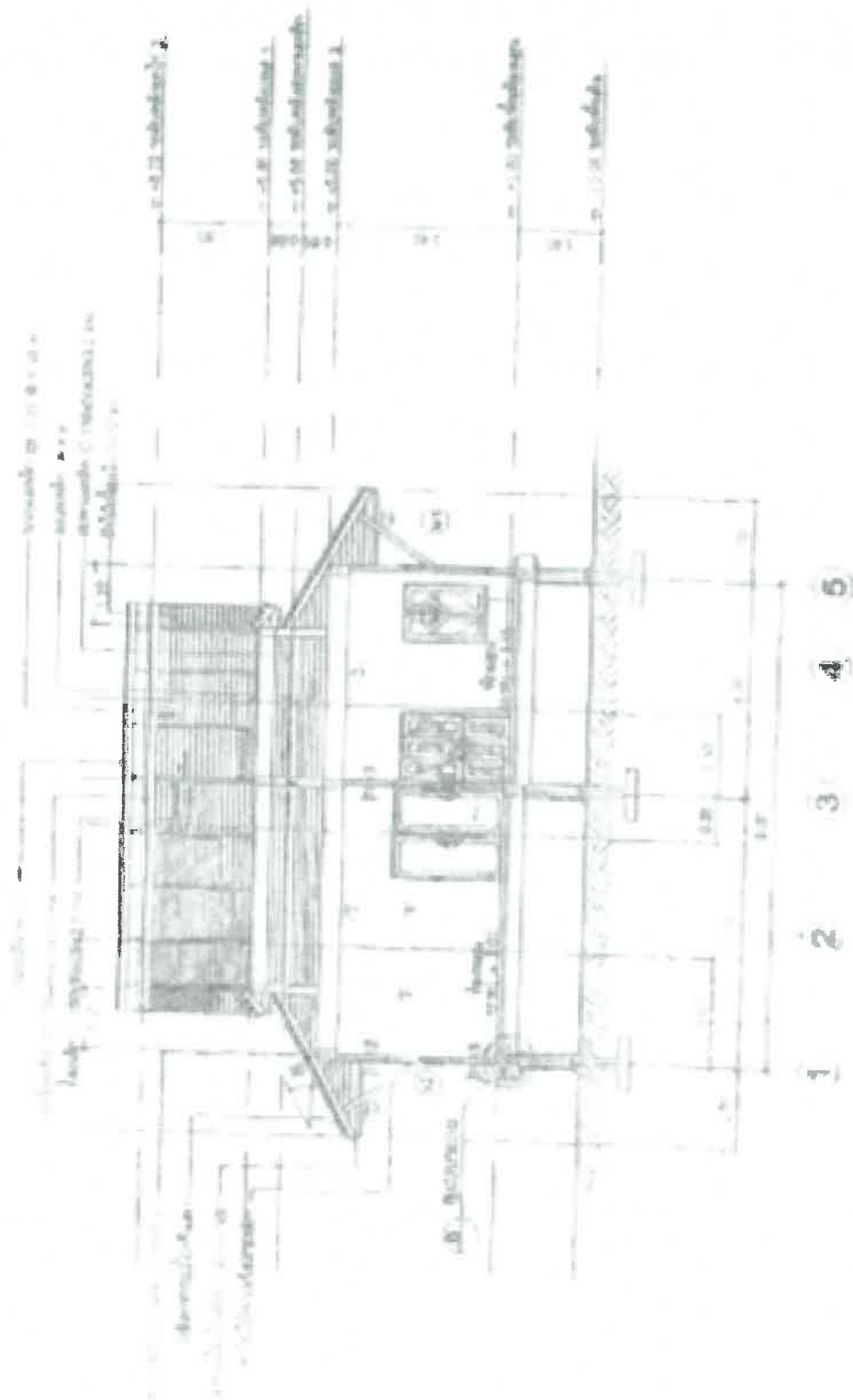
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซต แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด A-A

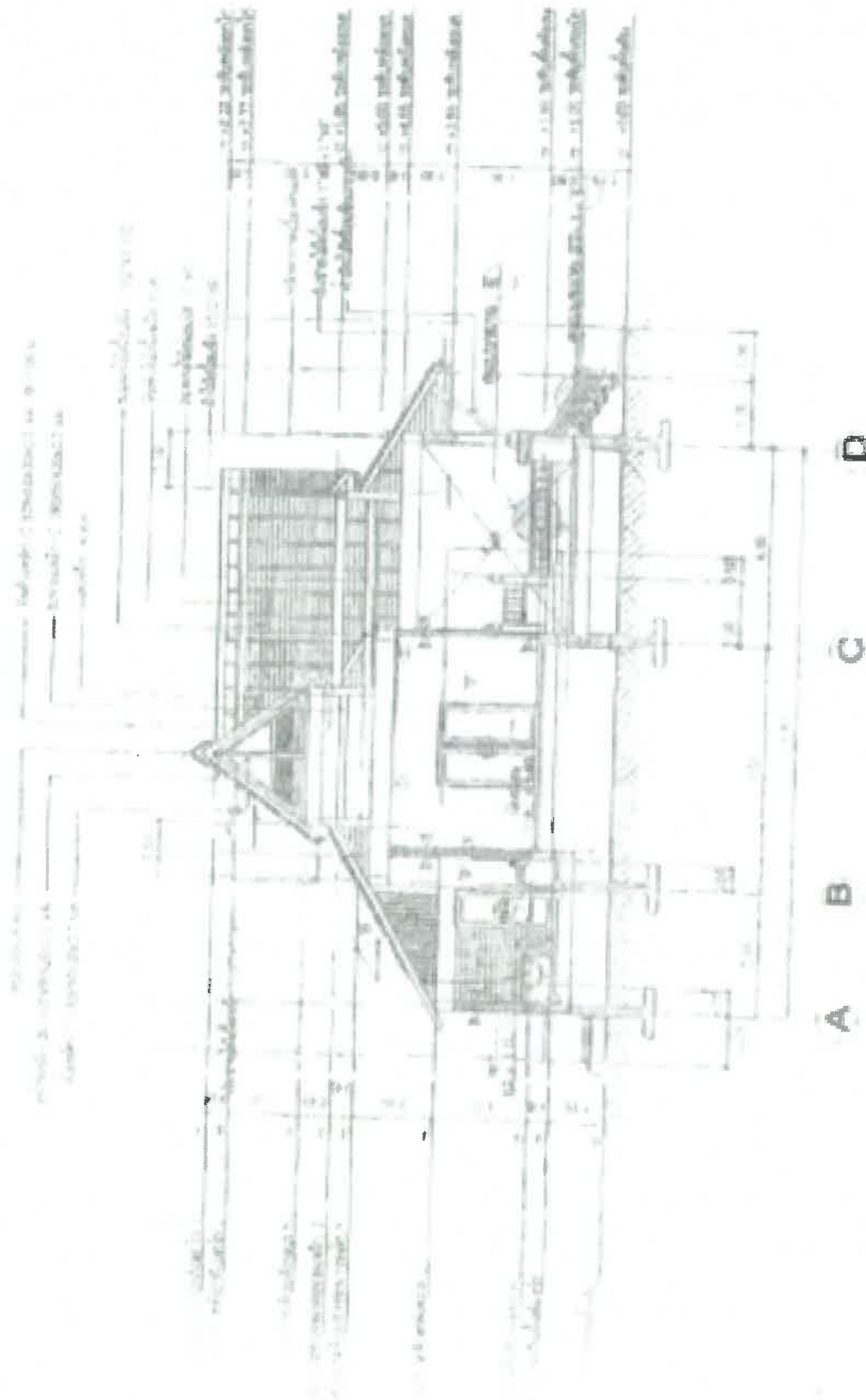
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



A B C D

รูปตัด B-B

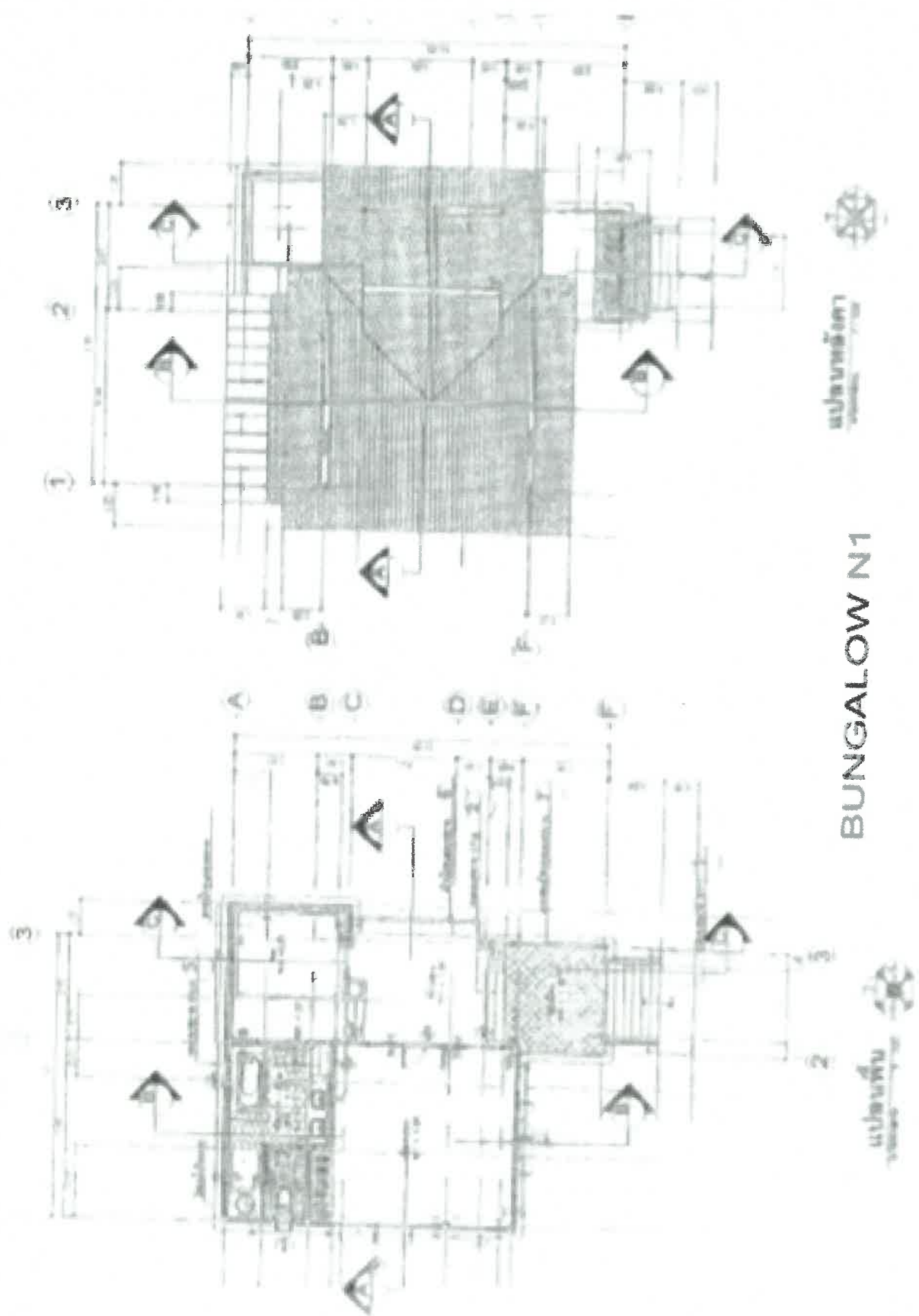
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซต แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



BUNGALOW N1

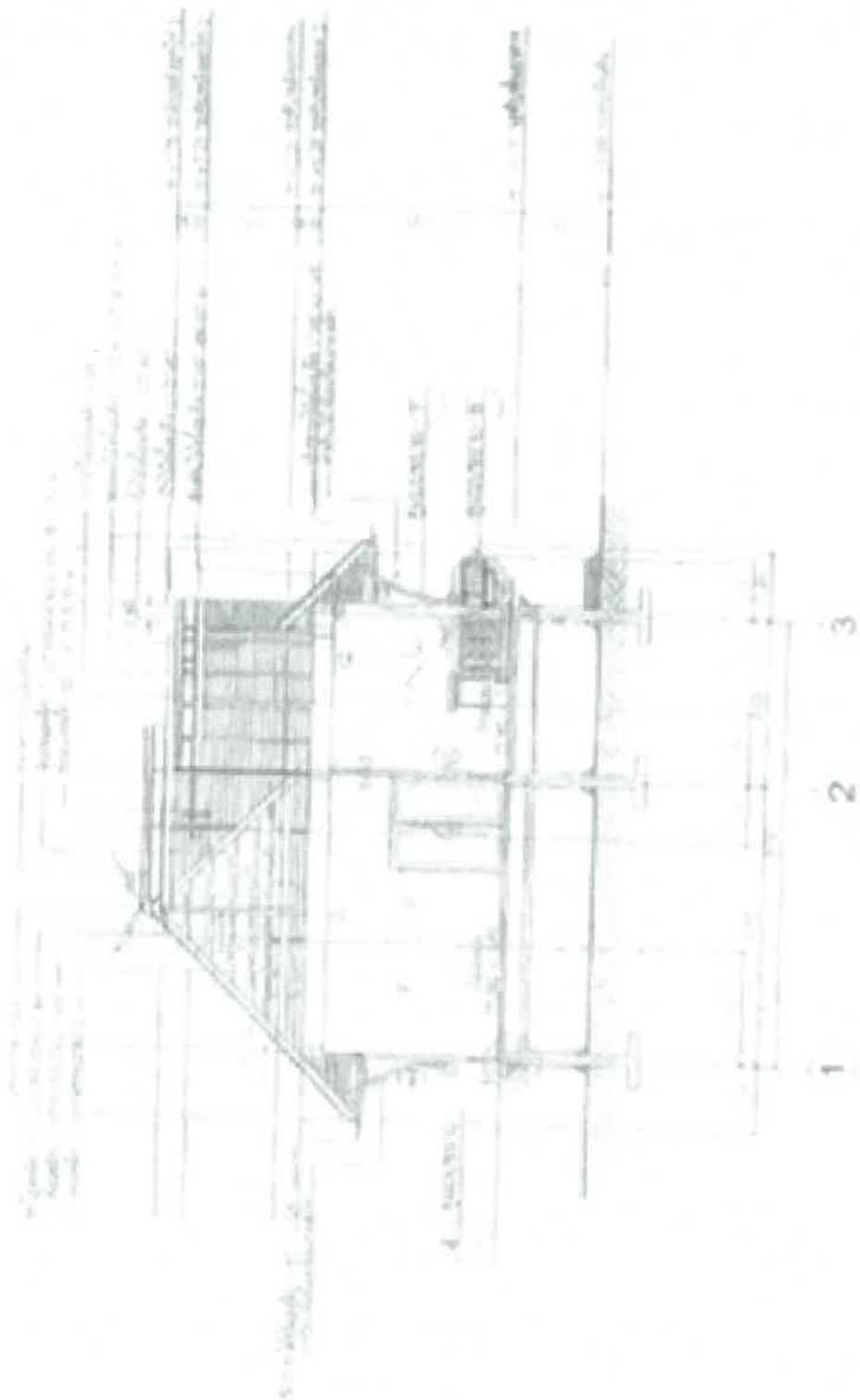
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



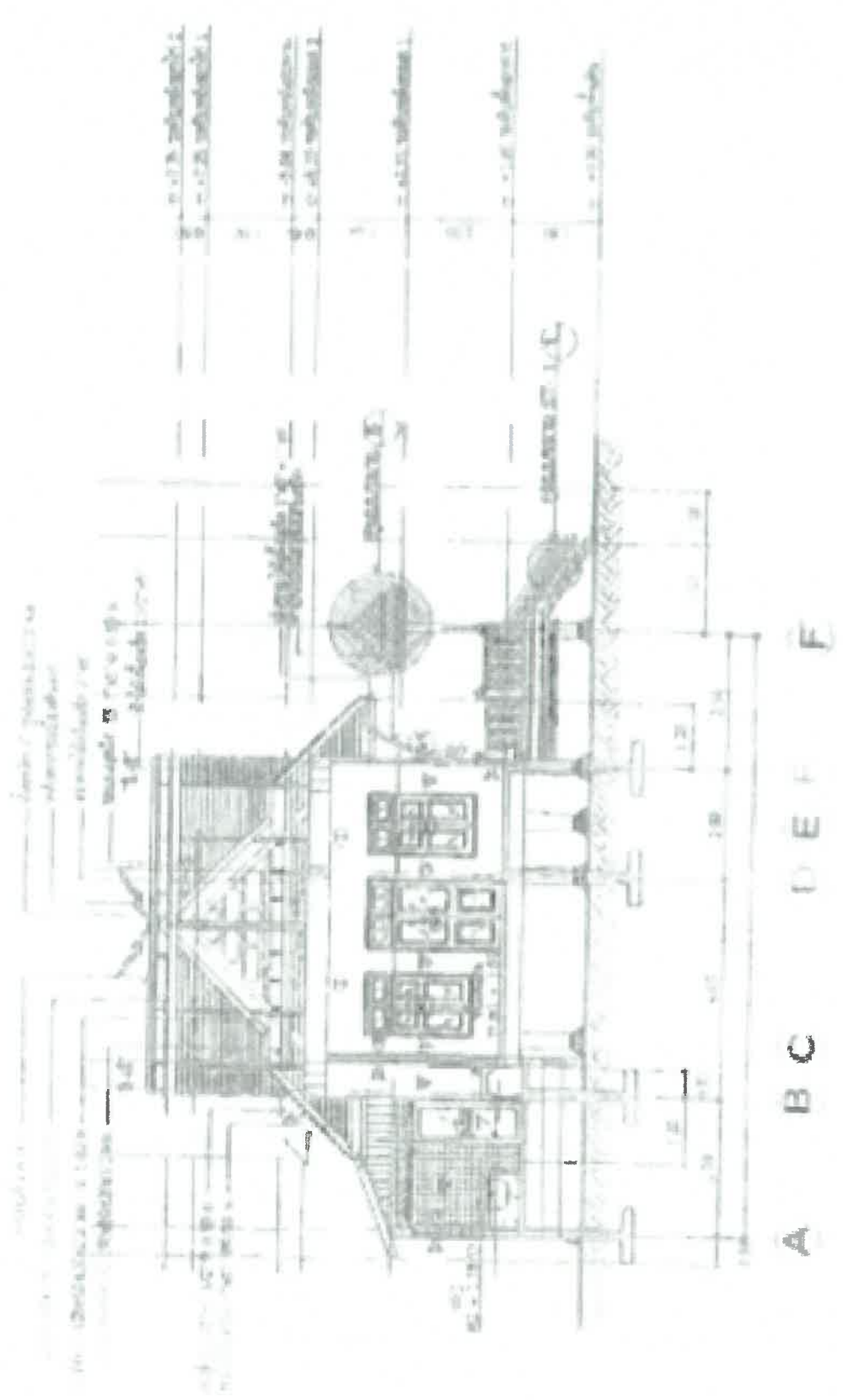
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซต แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



A B C D E F F

รูปตัด B-B

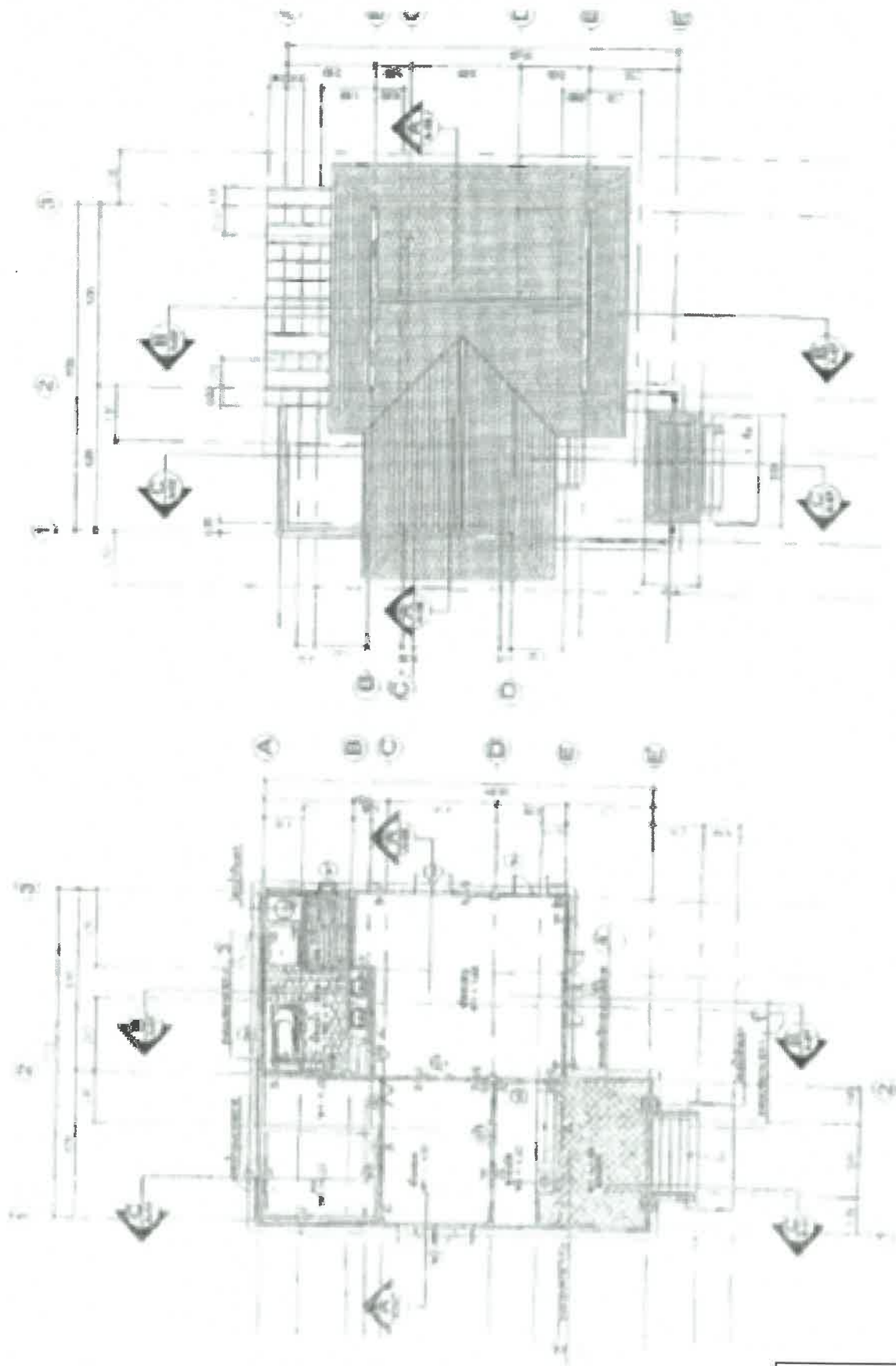
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



แปลนชั้นคา

BUNGALOW N2

แปลนพื้น

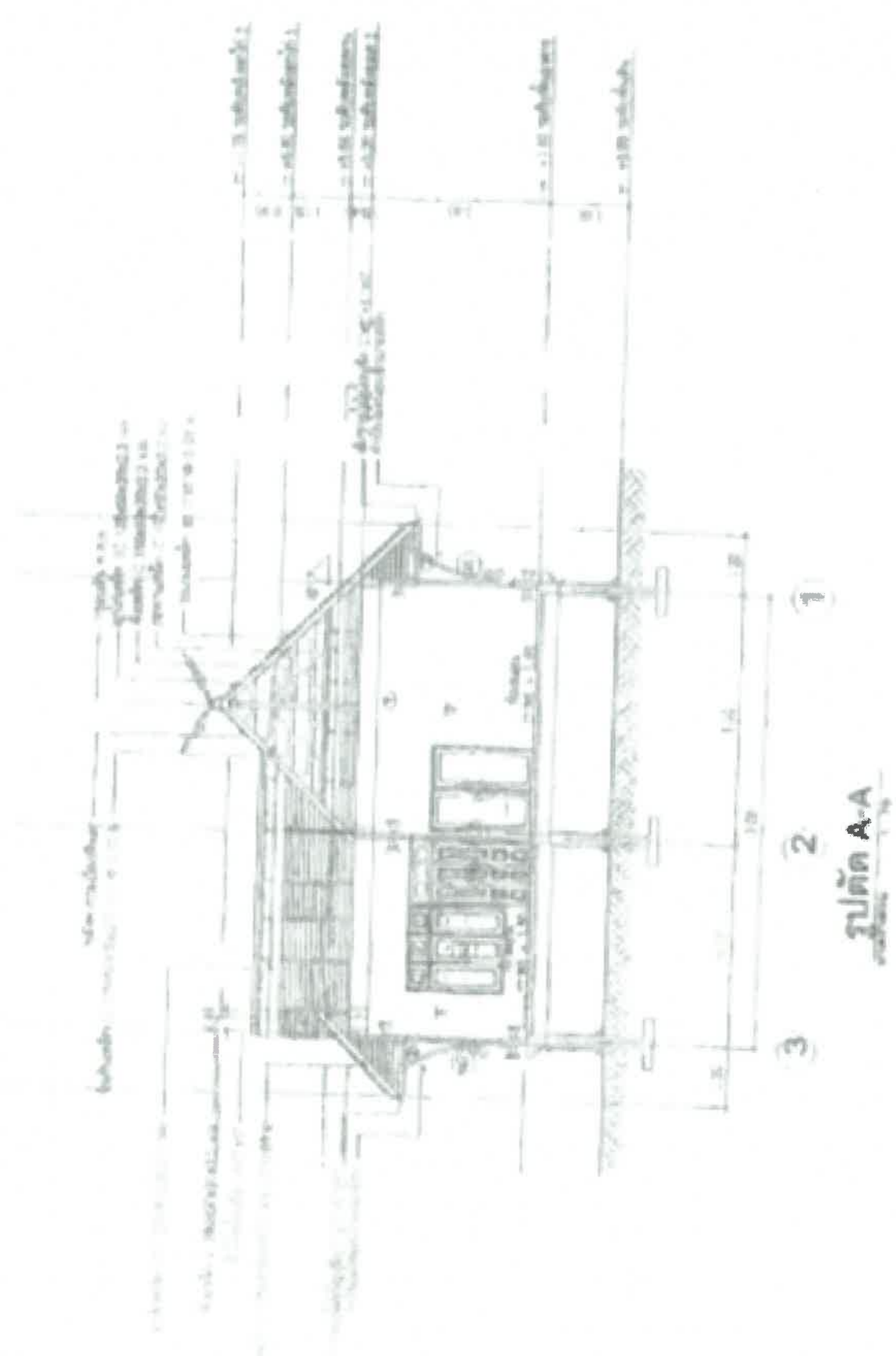
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



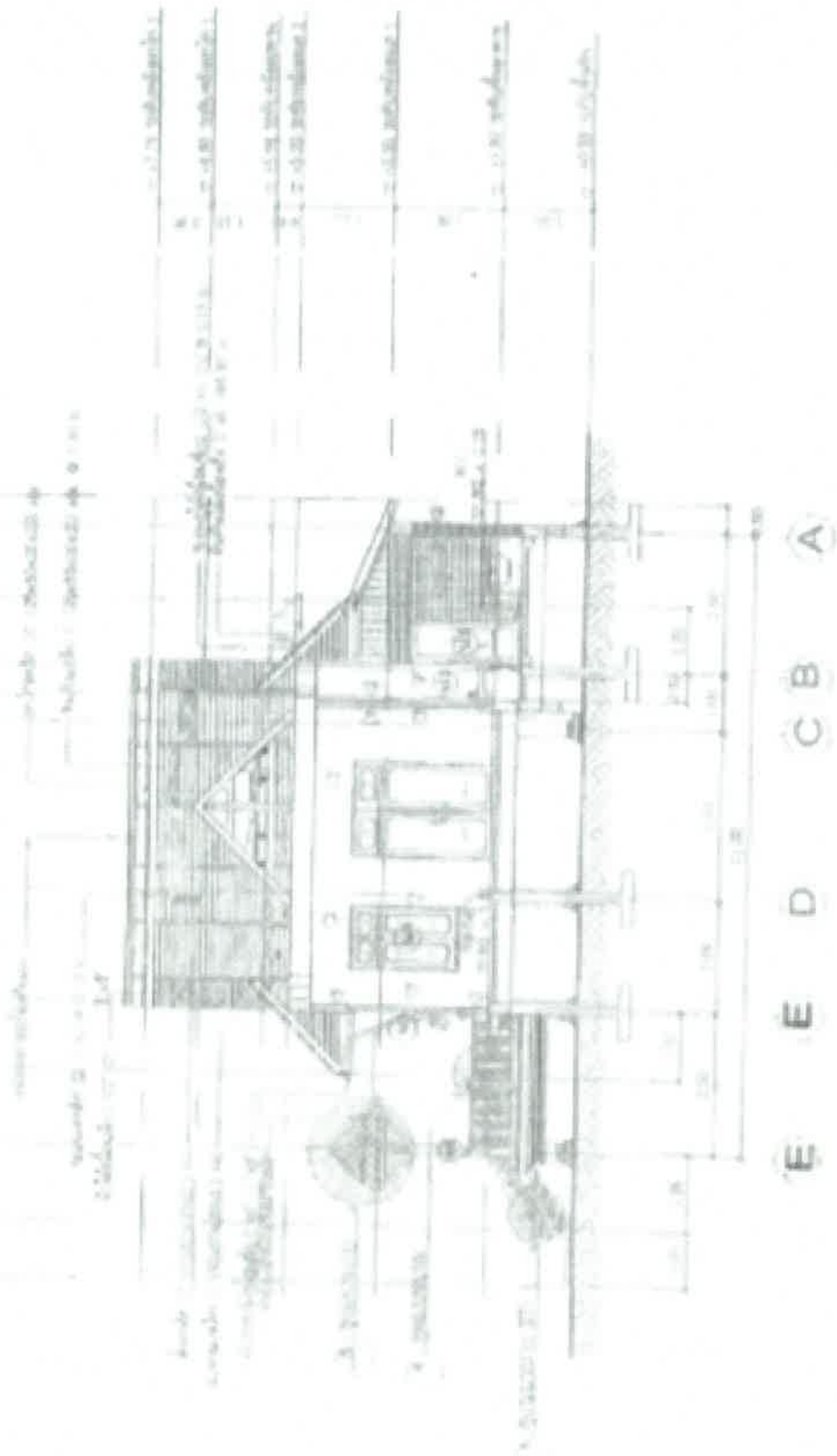
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซต แวลูเออร์ จำกัด
 GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

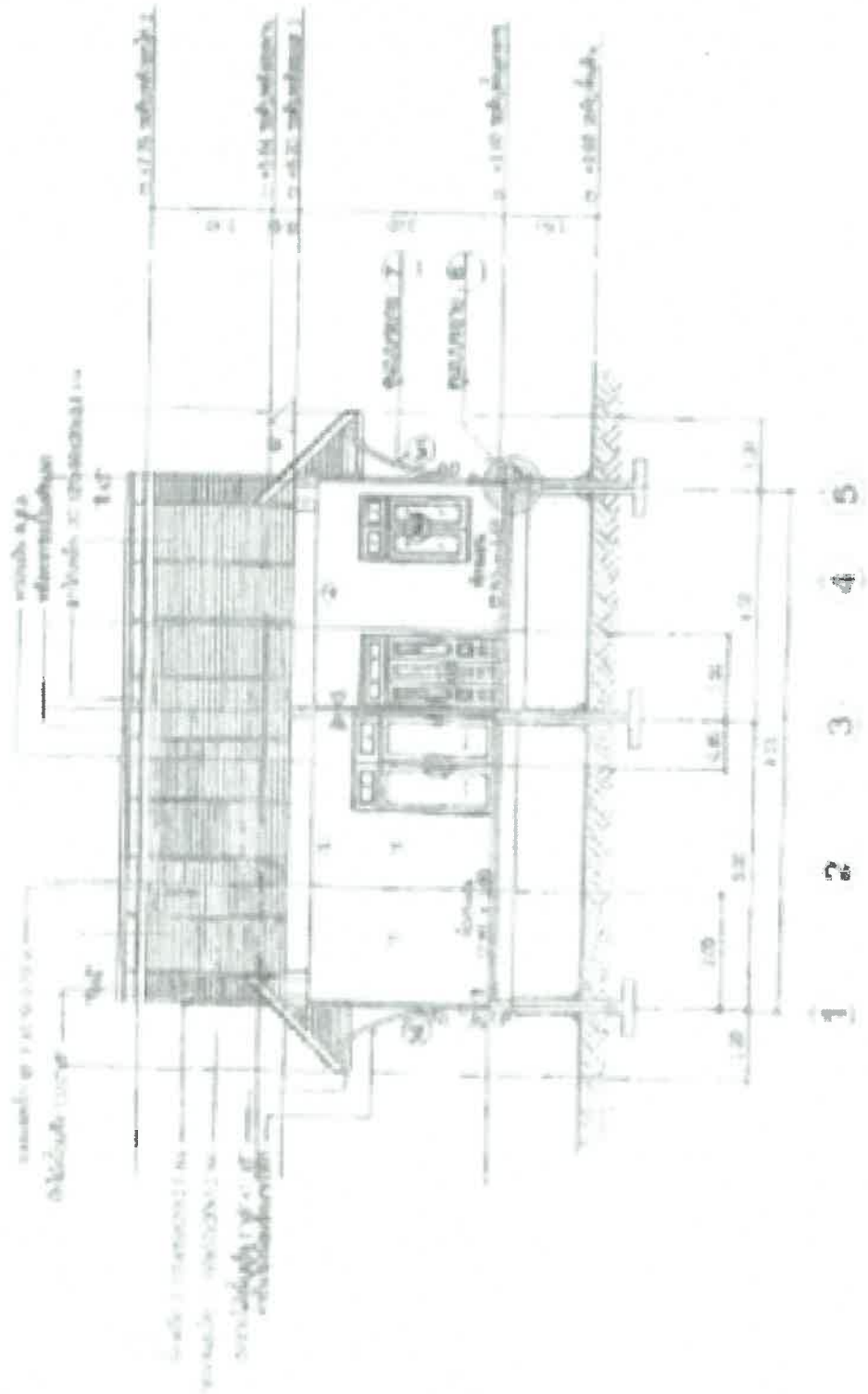
แสดง
 SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด B-B

GAV-OTR-6403-0012



รูปตัด A-A

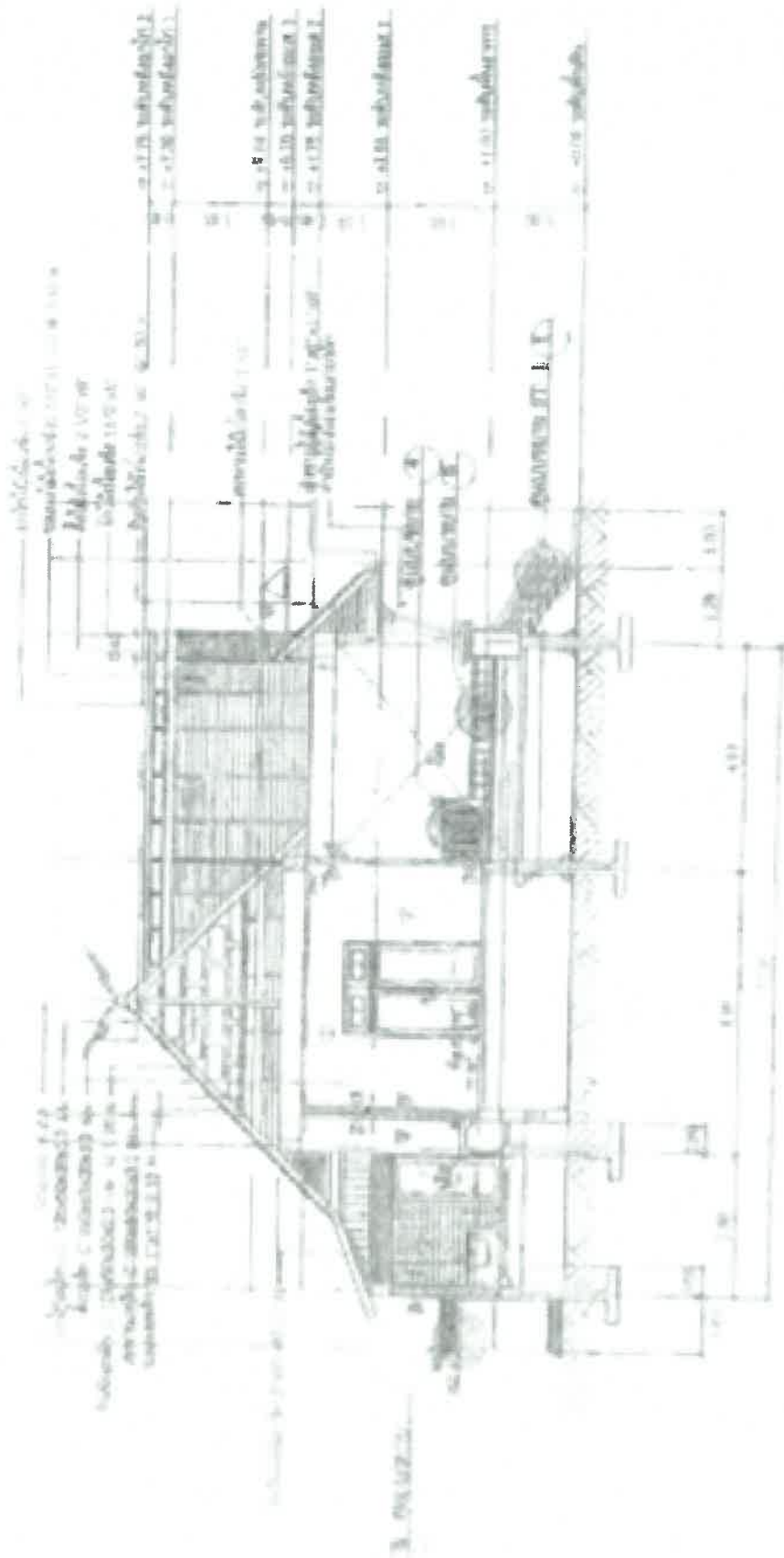
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



A B C D

รูปตัด B-B
ขนาด 1:50

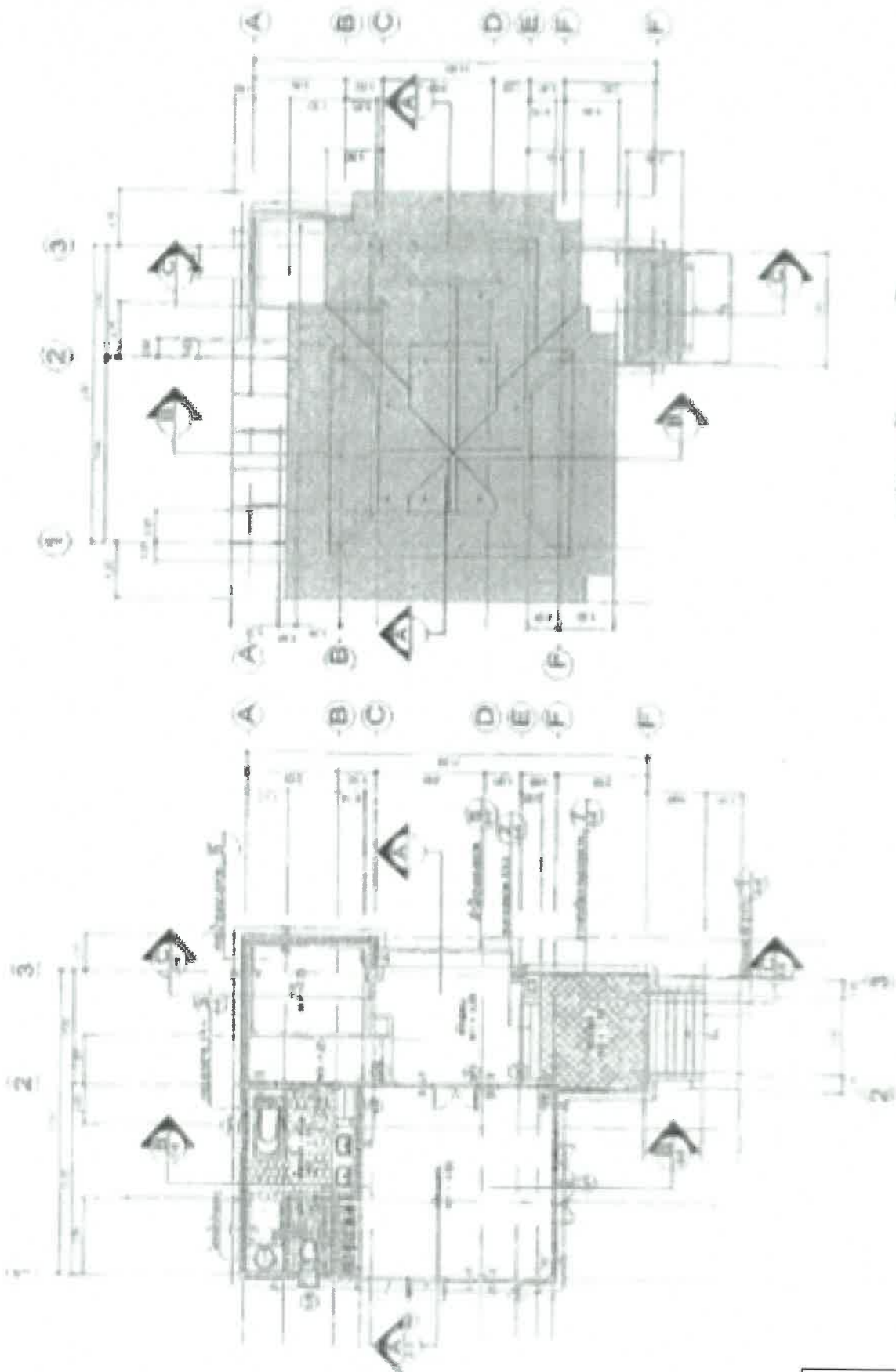
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



แปลนเพดาน

BUNGALOW S2

แปลนพื้น

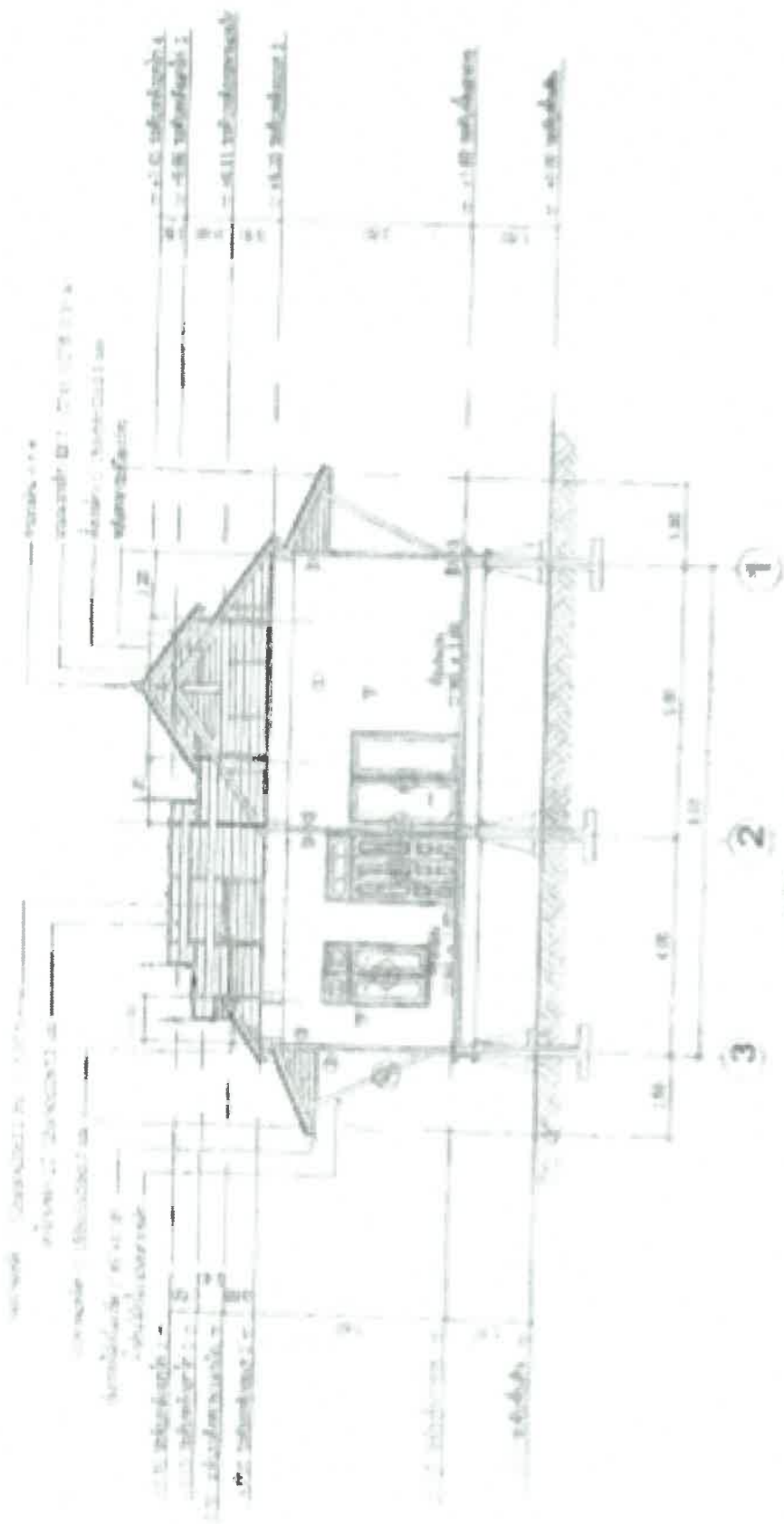
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



หน้าตัด A-A
ขนาด 1:50

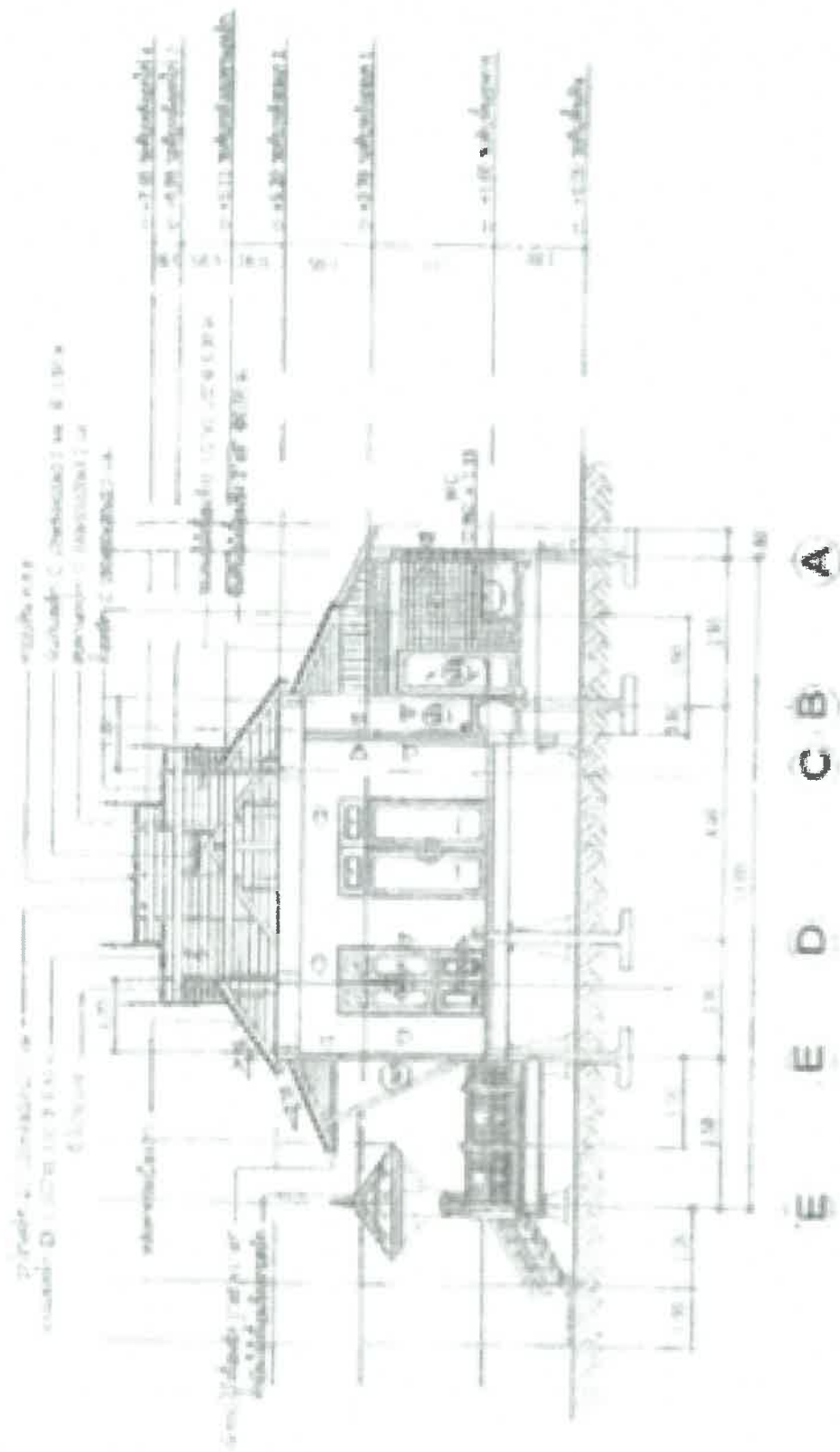
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด B-B

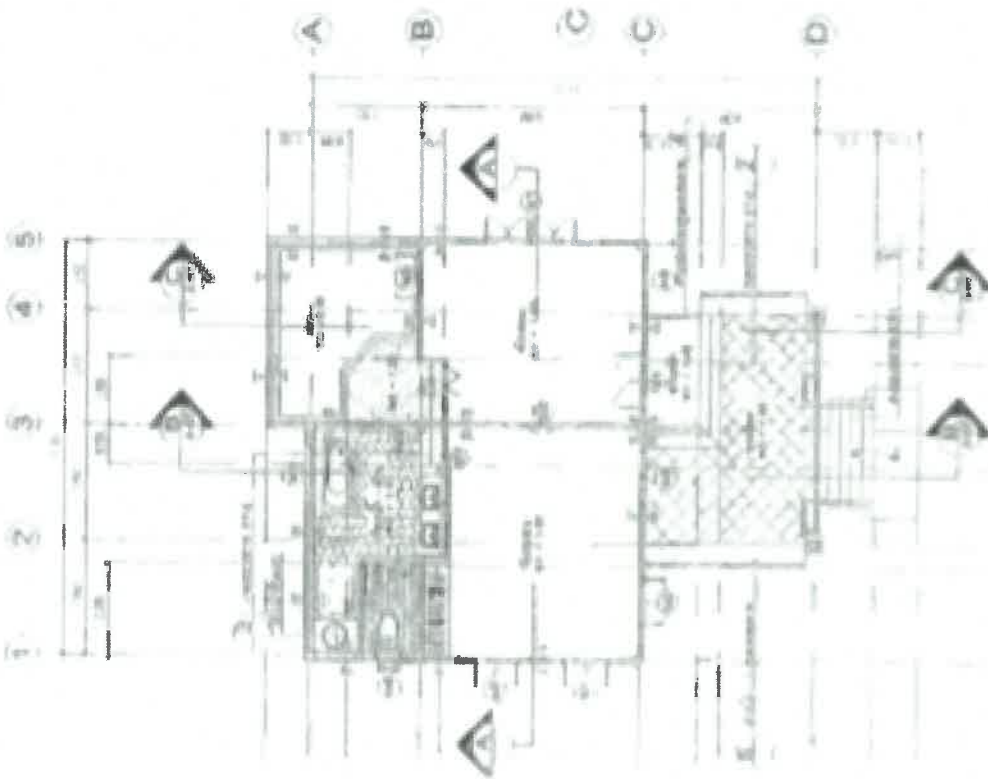
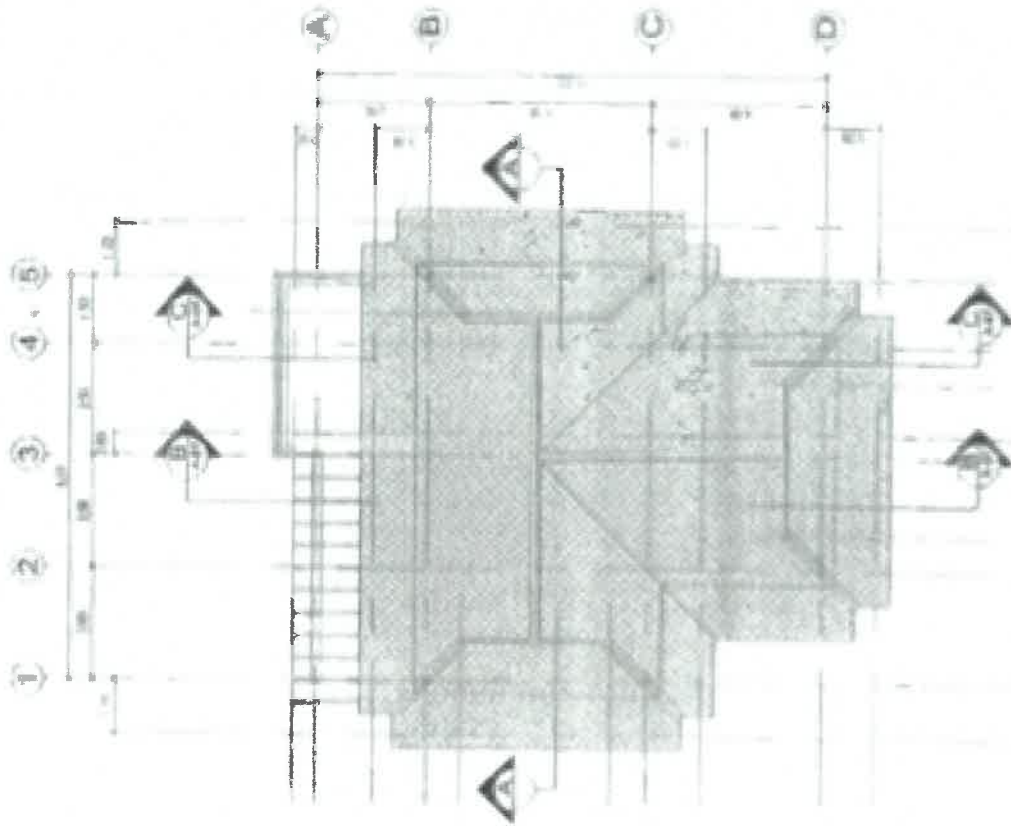
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



แปลนหน้าคา
แปลนหน้าคา

BUNGALOW S3



แปลนพื้น
แปลนพื้น

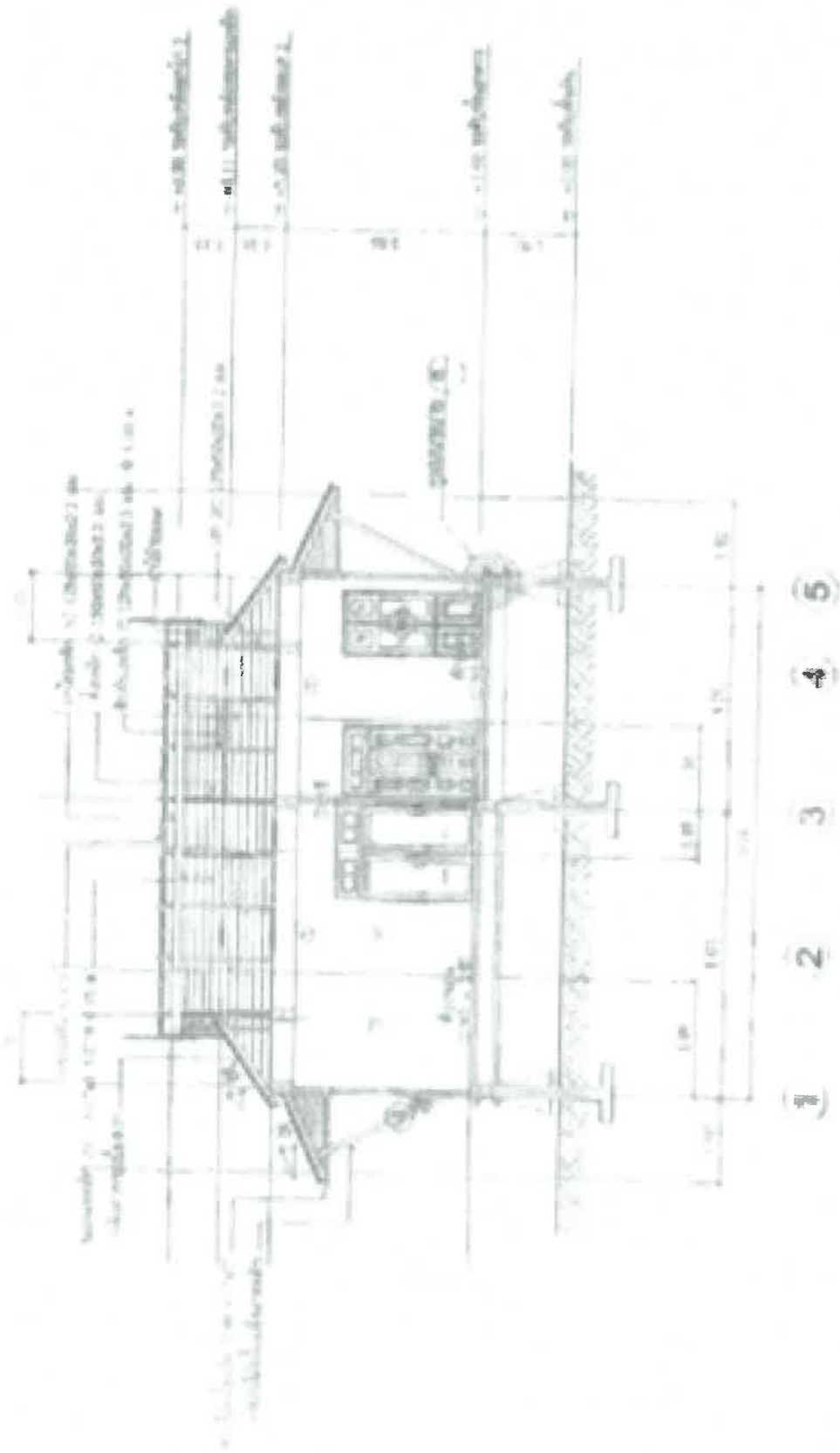
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



รูปตัด A-A

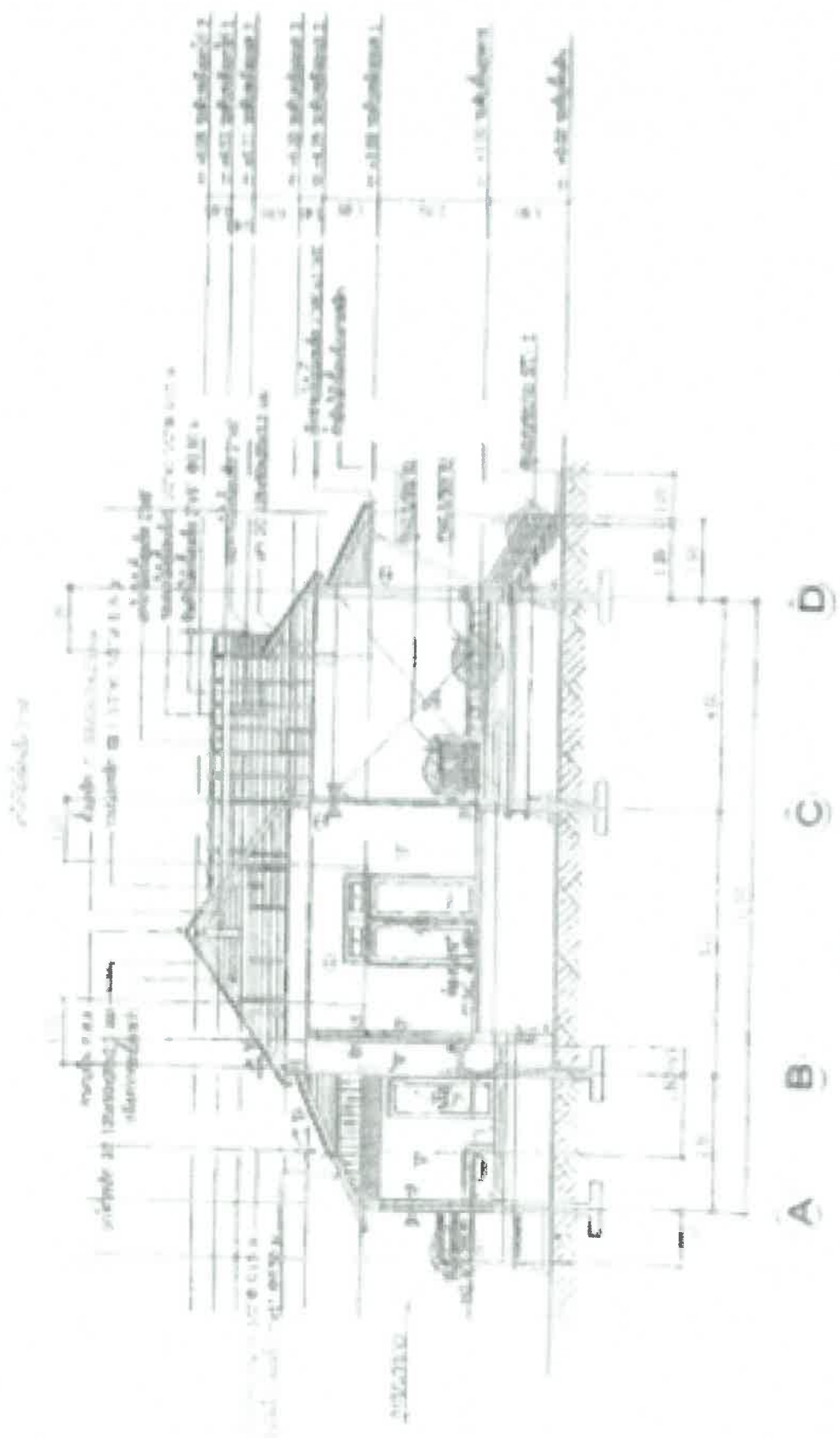
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



A B C D

รูปตัด B-B
1/20

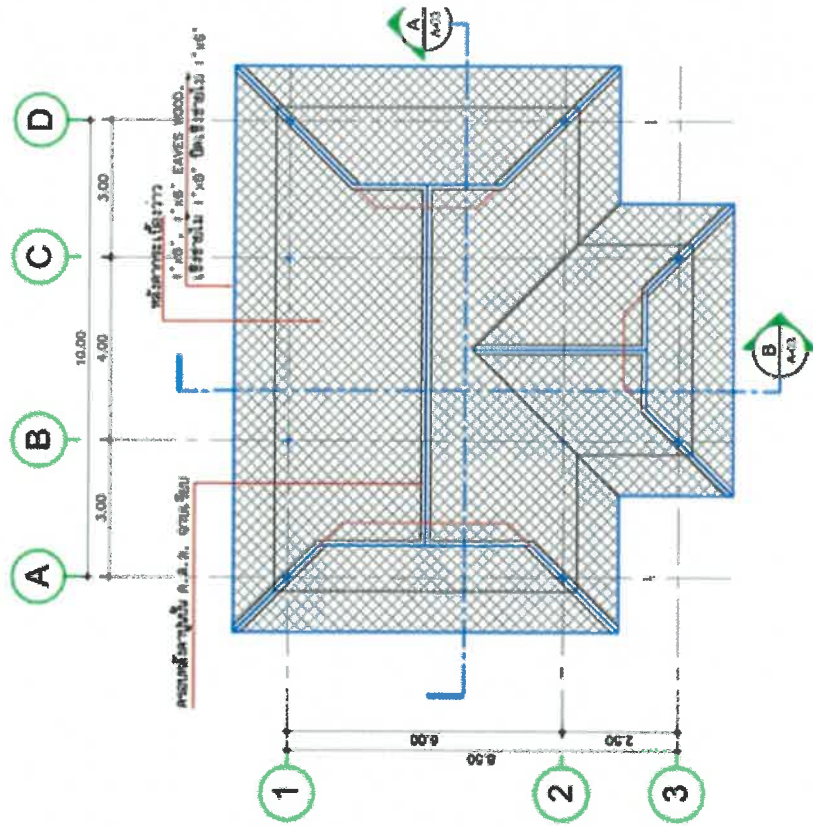
GAV-OTR-6403-0012



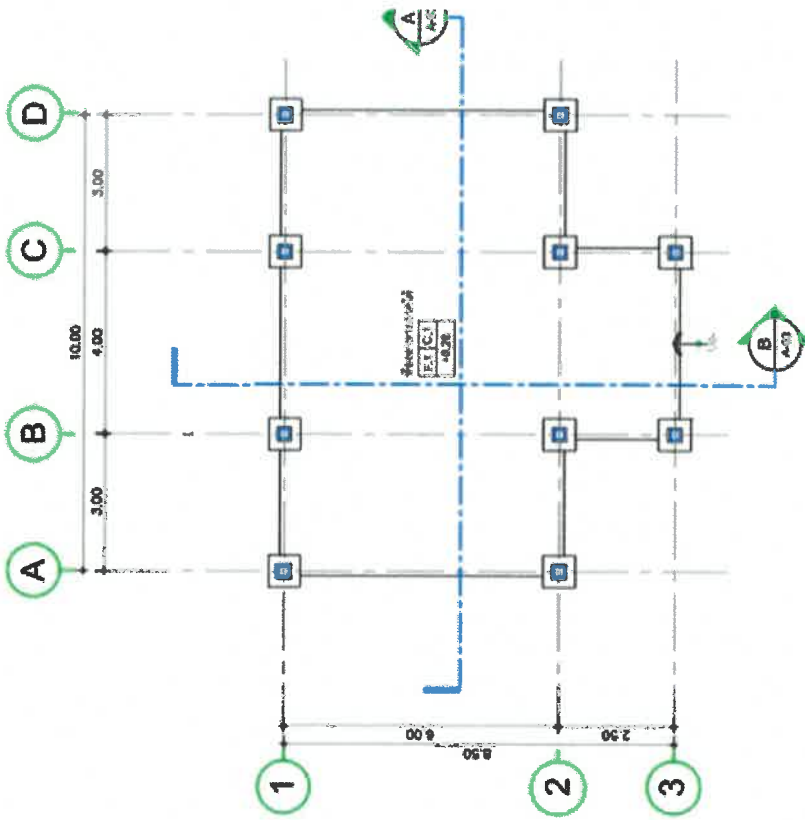
บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



RESTAURANT-A
Roof Plan
Scale 1:100
ELEVATION ทุบหิน



RESTAURANT-A
Ground Floor Plan
Scale 1:100
ELEVATION ทุบหิน

อาคารร้านอาหาร

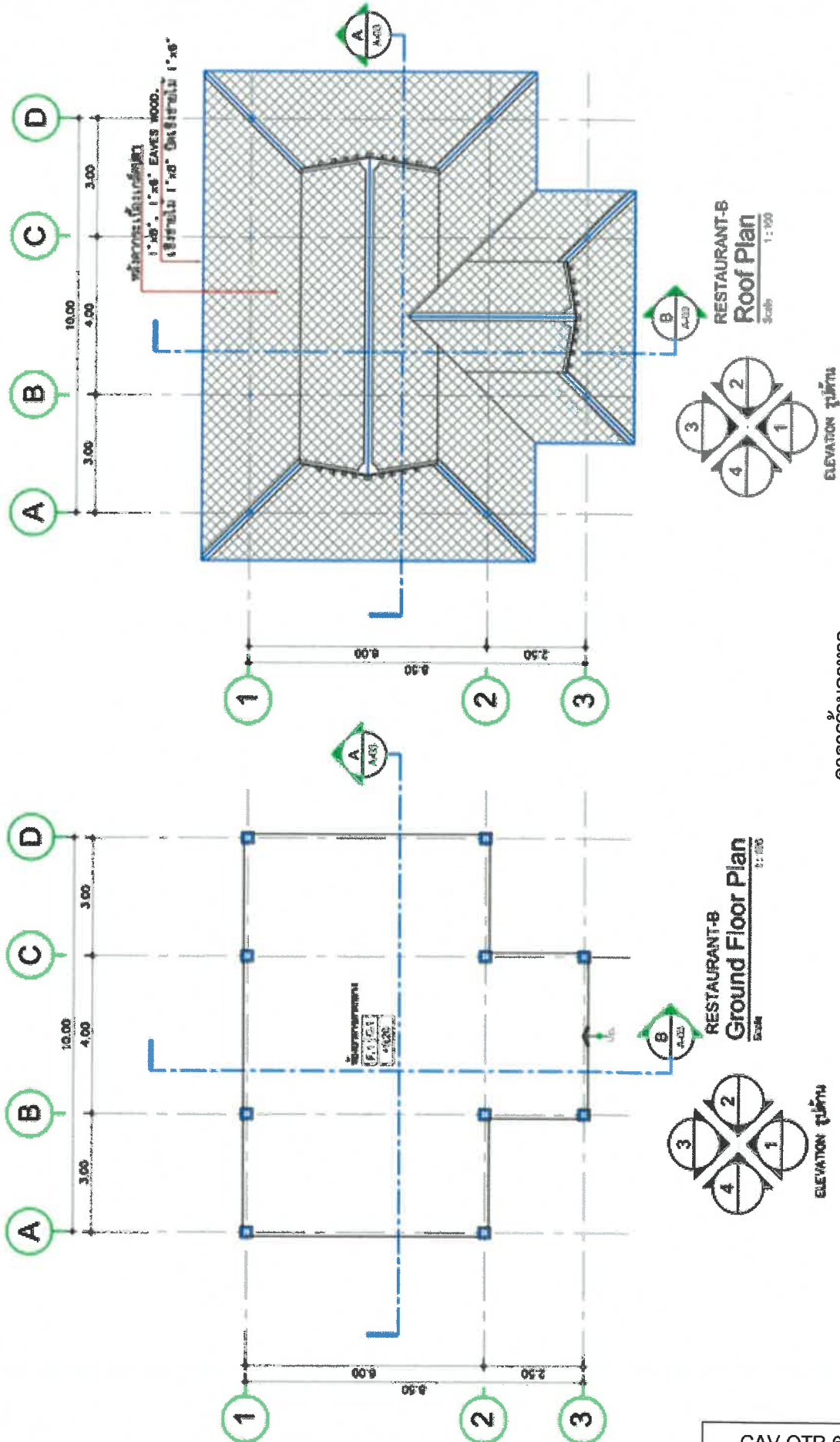
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



อาคารร้านอาหาร

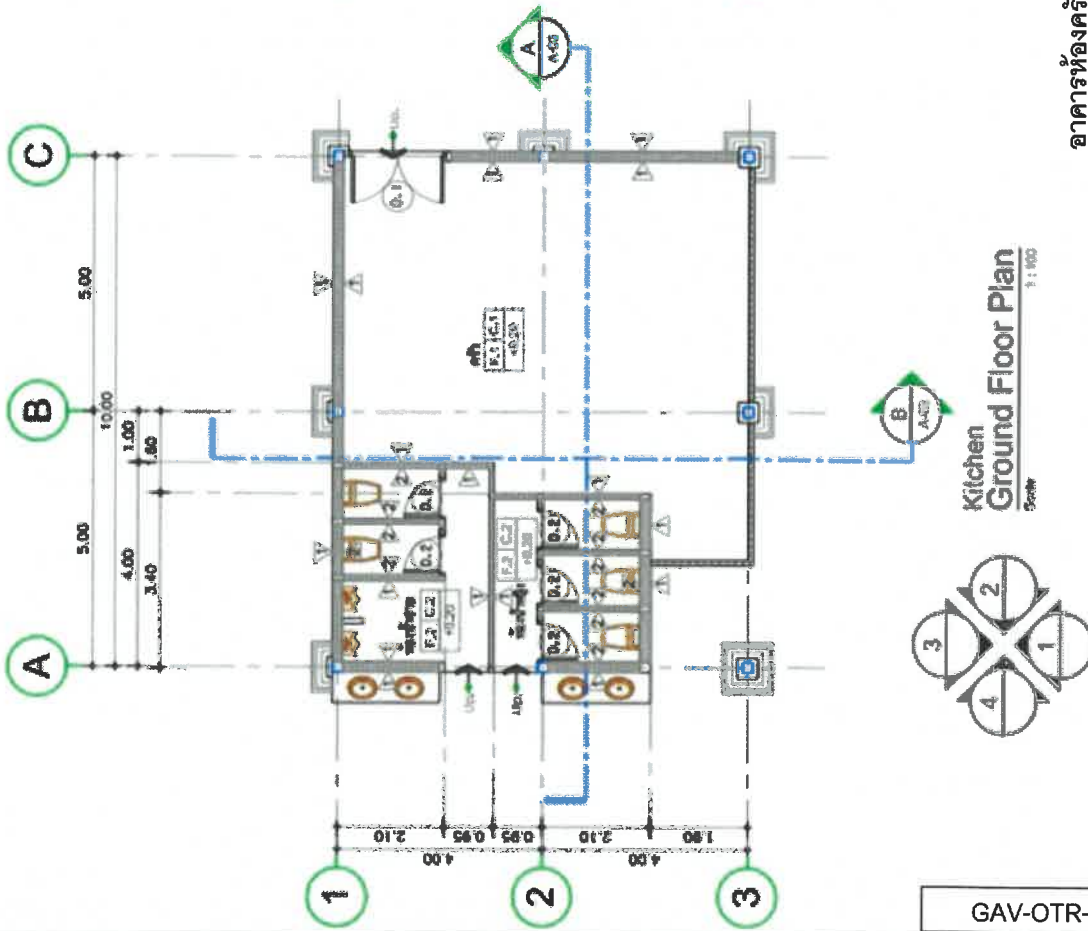
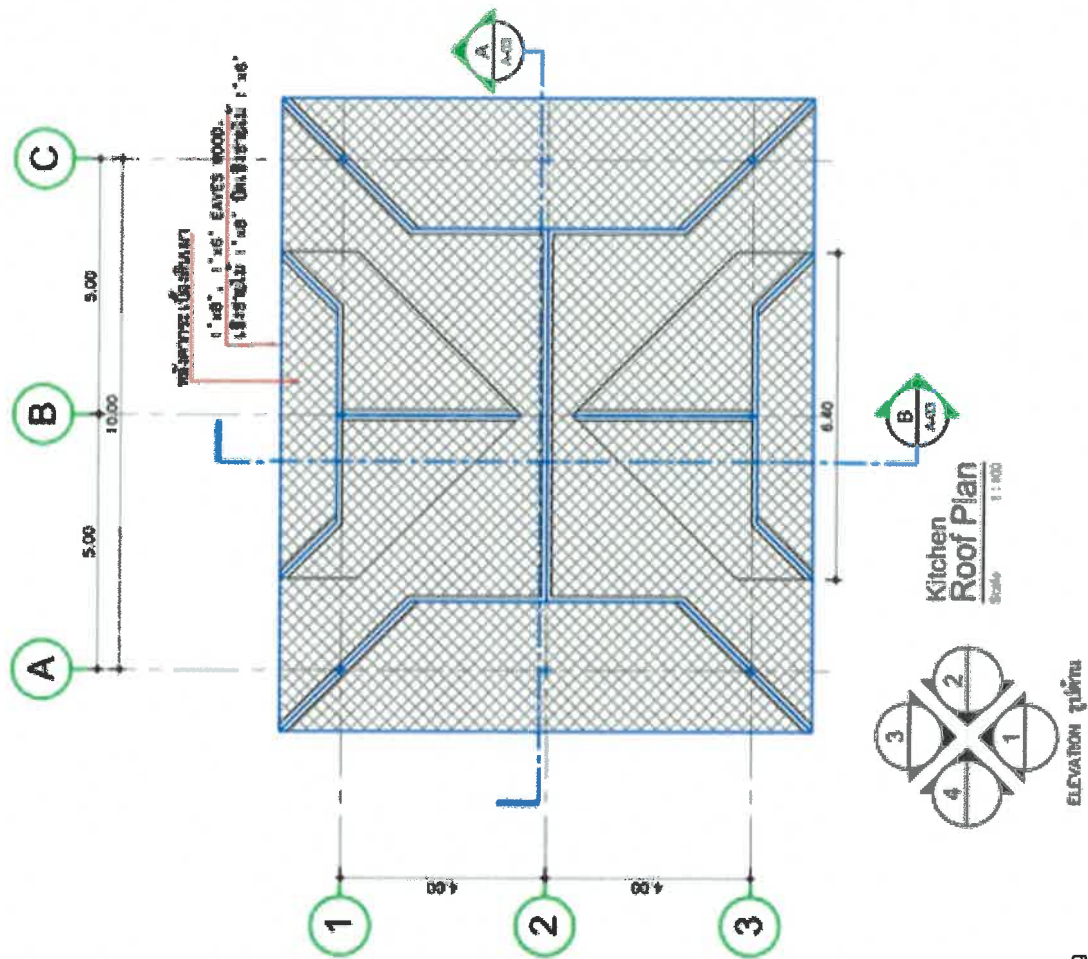
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร



อาคารห้องครัว

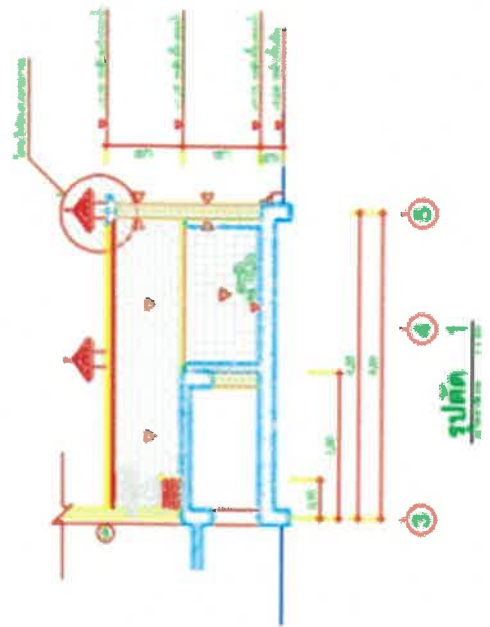
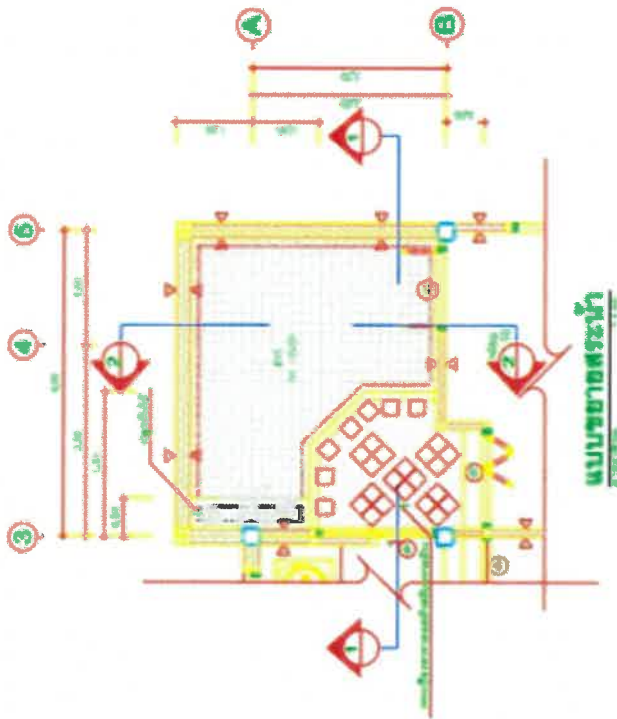
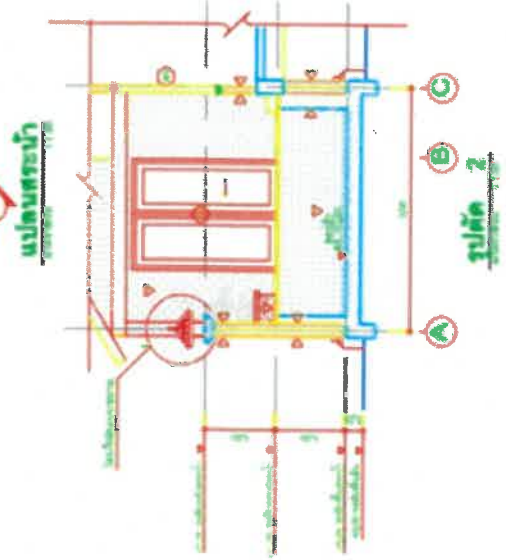
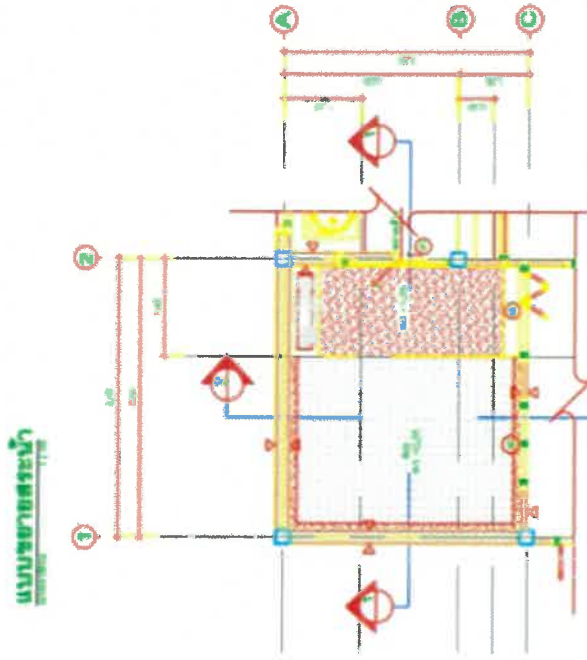
GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

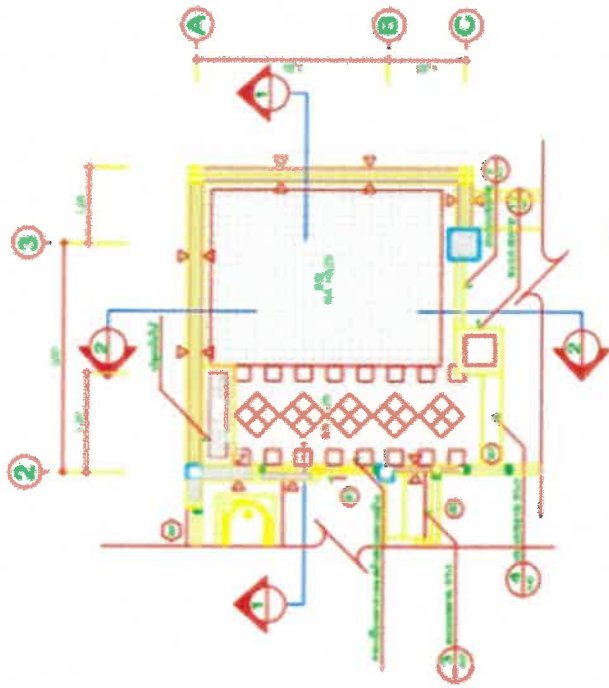
แสดง
SHOW

แบบแปลนอาคาร

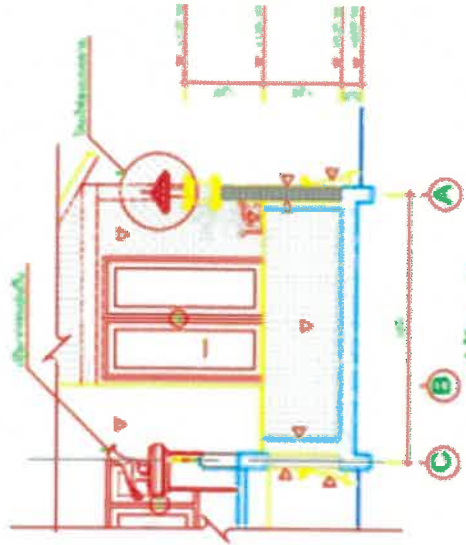


สระว่ายน้ำ

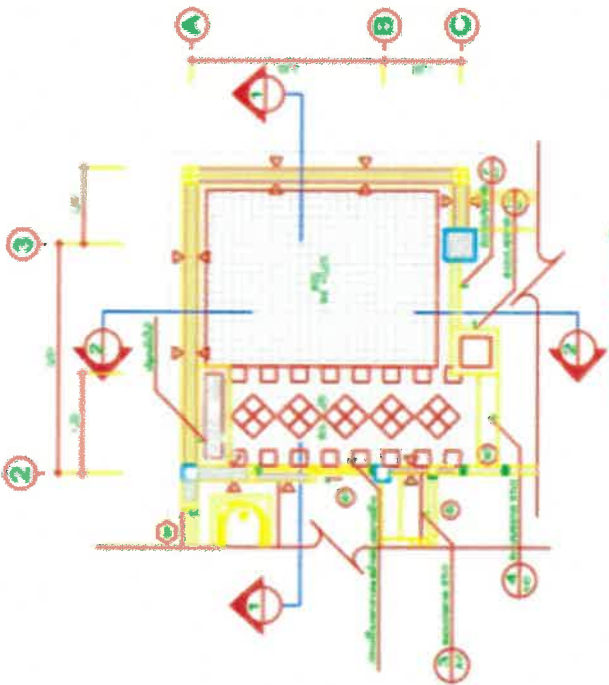
GAV-OTR-6403-0012



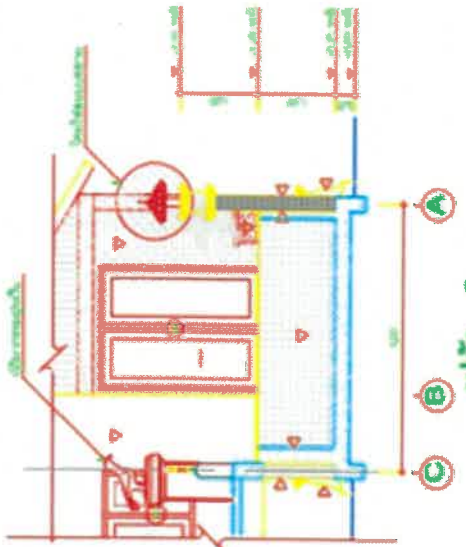
แบบขยายสระน้ำ



รูปตัด 2



แบบขยายสระน้ำ



รูปตัด 2

สระว่ายน้ำ

GAV-OTR-6403-0012



GAV-OTR-6403-0012



แสดง
SHOW

DSI MAP

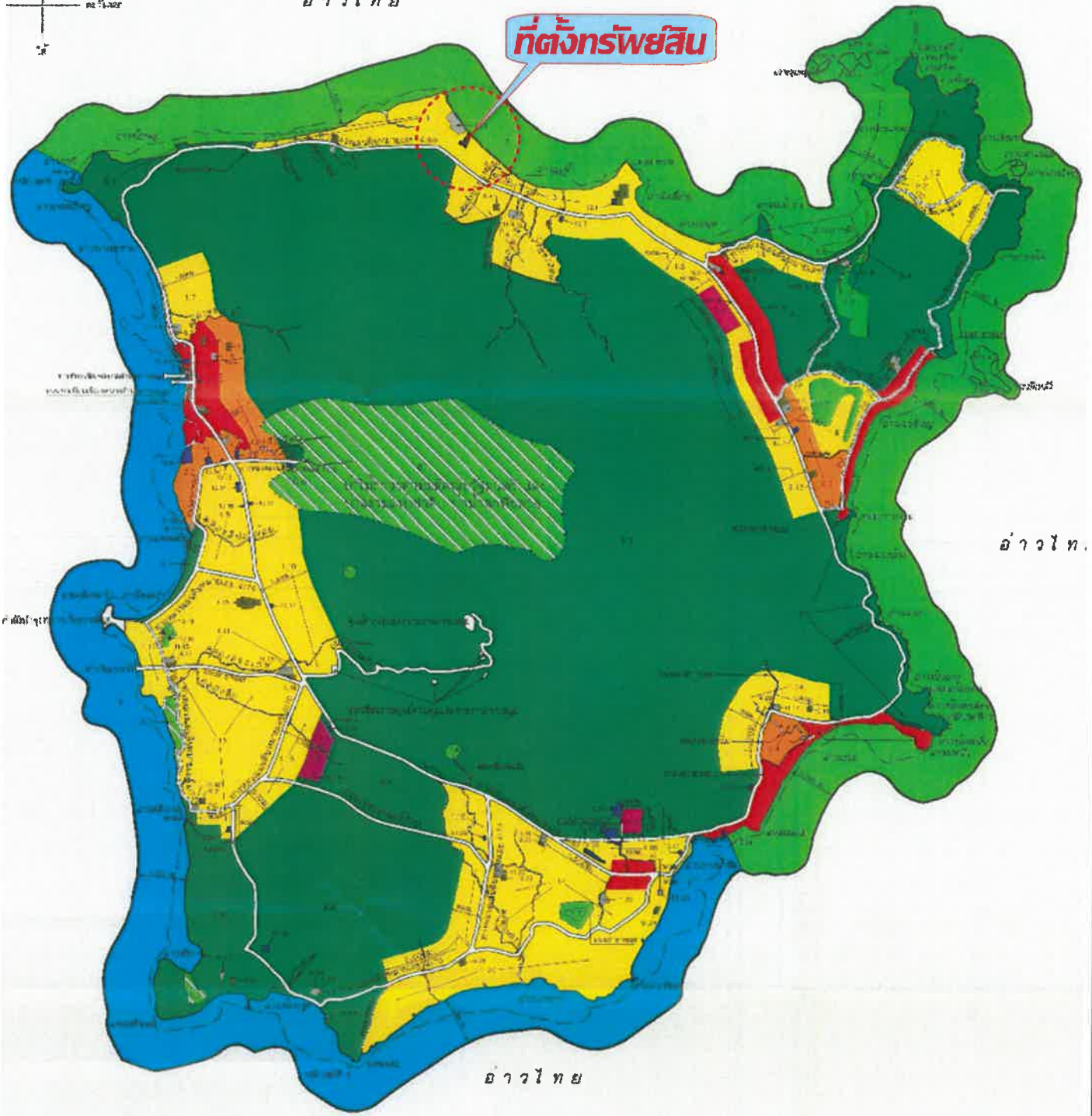
บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.





อ่าวไทย

ที่ตั้งทรัพย์สิน



อ่าวไทย

อ่าวไทย

GAV-OTR-6403-0012



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดง
SHOW

ผังเมือง





สภาพแวดล้อมทั่วไปของถนนวิราษฎร์ภักดี (ถนนรอบเกาะสมุย)
บริเวณทางเข้าซอยวัดหน้าพระลาน ทางไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพทั่วไปบริเวณทางเข้าซอยวัดหน้าพระลาน ทางไปทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพแวดล้อมทั่วไปของซอยวัดหน้าพระลาน (ทางสาธารณประโยชน์)
บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
(จุดถ่ายภาพที่ 4)



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท)



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านติดทะเล (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริเวณด้านติดทะเล (จุดถ่ายภาพที่ 6)



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แว็ลวเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพอาคารต้อนรับ 2 ชั้น (Lobby & Reception)



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ส่วนต้อนรับ)



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ส่วนต้อนรับ)



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (ส่วนต้อนรับ)



สภาพอาคารแกลลอรี่ 2 ชั้น



สภาพทั่วไปภายในอาคาร (อาคารแกลลอรี่ 2 ชั้น)



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทั่วไปภายในอาคาร (อาคารแกลลอรี่ 2 ชั้น)



สภาพทั่วไปภายในอาคาร (อาคารแกลลอรี่ 2 ชั้น)



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพอาคารโรงแรม 4 ชั้น (อาคาร A)



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร A) ชั้นที่ 1 ห้องทำงาน



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร A) ชั้นที่ 2 ระเบียงทางเดิน



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร A) ชั้นที่ 3 ระเบียงทางเดิน



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร A) ชั้นที่ 4 ระเบียงทางเดิน



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร A)



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร A)



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร A)



สภาพอาคารโรงแรม 4 ชั้น (อาคาร B)



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร B) ชั้นที่ 1 ห้องโถง



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร B) ชั้นที่ 2 ระเบียงทางเดิน



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร B) ชั้นที่ 2 ระเบียงสระน้ำ



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร B) ชั้นที่ 3 ระเบียงทางเดิน



สภาพภายในห้องพัก (อาคารโรงแรม 4 ชั้น) (อาคาร B) ชั้นที่ 4 ระเบียงทางเดิน



สภาพอาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว (Pool Villa Type A) A2 ห้อง 103



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) (Pool Villa Type A) A2 ห้อง 103



บริษัท โกลบอล แอสเซท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) (Pool Villa Type A) A2 ห้อง 103



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) (Pool Villa Type A) A2 ห้อง 103



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) N2 ห้องสุขาทัย-ห้อง128



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) N2 ห้องสุขาทัย-ห้อง128



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) E1 ห้อง 108



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) E1 ห้อง 108



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) S1 ห้อง 116



สภาพภายในห้องพัก (อาคารพูลวิลล่าชั้นเดียว) S1 ห้อง 116



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพอาคารร้านอาหาร



สภาพภายในอาคาร (อาคารร้านอาหาร)



สภาพอาคารห้องครัว



สภาพภายในอาคาร (อาคารห้องครัว)



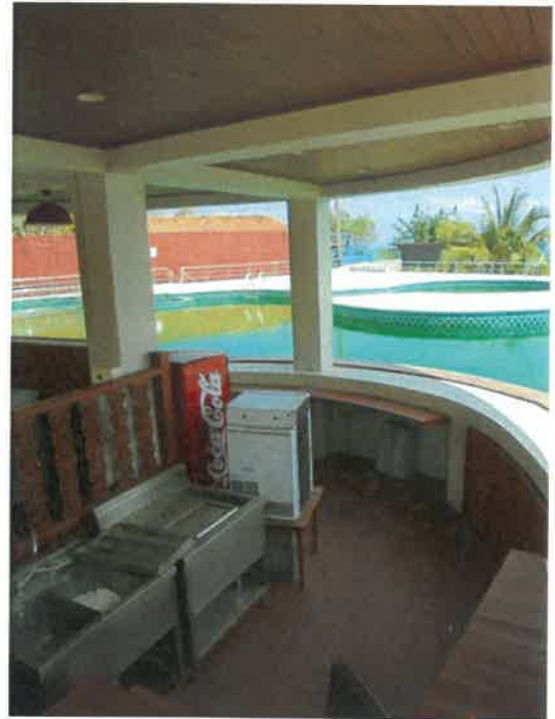
สภาพสระว่ายน้ำ และทางเดินรอบสระ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องเด็กเล่น



สภาพสระว่ายน้ำ และทางเดินรอบสระ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องเด็กเล่น



สภาพสระว่ายน้ำ และทางเดินรอบสระ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องเด็กเล่น



สภาพสระว่ายน้ำ และทางเดินรอบสระ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องเด็กเล่น



สภาพสระว่ายน้ำ และทางเดินรอบสระ พร้อมห้องออกกำลังกาย และห้องเด็กเล่น



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า / ถนนและลานคอนกรีต



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012



สภาพทั่วไปของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



บริษัท โกลบอล แอสเซ็ท แวลูเออร์ จำกัด
GLOBAL ASSET VALUER CO., LTD.

แสดงภาพถ่ายประกอบการประเมินราคาทรัพย์สิน

GAV-OTR-6403-0012

เอกสารสิทธิ์ และเอกสารแนบสำคัญอื่นๆ

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

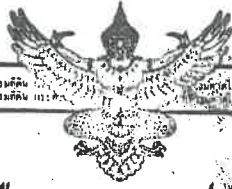
ใบอนุญาต ที่ 10775 ค.บ.บ.บ.บ.

จดทะเบียน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่คน ตามสัญญา		เนื้อที่คน คงเหลือ		ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้า
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
วันที่ ๑	โอนที่ดิน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑	๐	๐	๐		นายสมชาย ใจดี
วันที่ ๑๐	โอนที่ดิน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑	๐	๐	๐		นายสมชาย ใจดี
วันที่ ๑๕	โอนที่ดิน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑	๐	๐	๐		นายสมชาย ใจดี
วันที่ ๒๐	โอนที่ดิน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑	๐	๐	๐		นายสมชาย ใจดี
วันที่ ๒๕	โอนที่ดิน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑	๐	๐	๐		นายสมชาย ใจดี
วันที่ ๓๐	โอนที่ดิน	นายสมชาย ใจดี	นายสมชาย ใจดี	๑	๐	๐	๐		นายสมชาย ใจดี

สารบัญชีจดทะเบียน

10759-2/3

จดทะเบียน น. เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	ข้อตกลงตามสัญญา			ข้อตกลงคงเหลือ			รายการ เลขที่บัญชี เงินฝากต้น เดิม	เจ้าหนี้ สงวน
				ย.ไร	งาน	ค.ท.ท.	ย.ไร	งาน	ค.ท.ท.		
วันที่ ๑๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๑	ขายรวม สองโฉนด	นายสาครพงศ์ สิงห์กรวด	นายวิฑิต อำนวยวิทย์ ธนา	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)
วันที่ ๑๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๑	ขายรวม	พินัยกรรมฉบับหนึ่งออกเป็น ๒๑๑ ส่วน เป็นของนายวิฑิต อำนวยวิทย์ ธนา ๑๕ ส่วน ของนายจตุร วิฑิตกรวด ๕ ส่วน ค.ท.ท.มีราคาออกบัญชี ๑๖,๑๑ บาท ๒๕๑๑									(นายพดล)
วันที่ ๑๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๑	จำนองเงิน ประกันรวม สองโฉนด	นายวิฑิต อำนวยวิทย์ ธนา นายจตุร วิฑิตกรวด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้รับจำนอง)	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)
วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๑	โฉนดที่ดิน จำนองเงิน สองโฉนด	สัญญาออกเมื่อวันจันทร์ที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๑๑ โดยมีราคาซื้อขาย ๑๖,๕๐๐... ต่อปี บัตรมีสัญญาได้ค่าสง่าหนาค่าตราออกบัญชีใหม่ เป็นเช็คตราออกวันที่ ๑๙.๕๐ ต่อปี ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๑๑									(นายพดล)
วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๑	โฉนดที่ดิน การรับจำนอง รวมสองโฉนด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	บริษัท ขวัญวิฑิต จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)
วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๑	โฉนดที่ดิน จำนองเงิน สองโฉนด	บริษัท ขวัญวิฑิต จำกัด	๑. นายวิฑิต อำนวยวิทย์ ธนา ๒. นายพดล วิฑิตกรวด	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)
วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๑	จำนองเงิน สองโฉนด	๑. นายวิฑิต อำนวยวิทย์ ธนา ๒. นายพดล วิฑิตกรวด	ธนาคารทหารไทย	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)
วันที่ ๑๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๑	จำนองเงิน ประกันรวม สองโฉนด	ธนาคาร ขวัญวิฑิต จำกัด	บริษัท ขวัญวิฑิต จำกัด ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)
วันที่ ๒๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖	โฉนดที่ดิน การรับจำนอง รวมสองโฉนด	บริษัท ขวัญวิฑิต จำกัด	ธนาคารออมสิน ธนาคารออมสิน ธนาคารออมสิน ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)
วันที่ ๒๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖	โฉนดที่ดิน จำนองเงิน สองโฉนด	ธนาคารออมสิน ธนาคารออมสิน ธนาคารออมสิน	นายสาคร สิงห์กรวด ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)
วันที่ ๒๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖	จำนองเงิน ประกันรวม สองโฉนด	นายสาคร สิงห์กรวด	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	-	๒	-	-	-	-	-	(นายพดล)



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

ตำบล แม่น้ำ เลขที่ ๑๒๗๕
 อำเภอ เกาะสมุย เล่ม ๑๓ ๗ หน้า ๒๔
 จังหวัด สุราษฎร์ธานี เล่มที่ดิน ๒๕๕
 ราชารูปถ่ายทางอากาศชื่อ อ่าวเกาะเกาะสมุย หมายเลข 4928 II แผ่นที่ 176

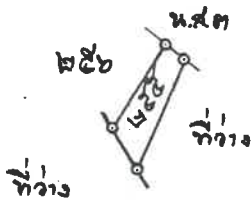
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ นายเต็ม พรหมจันทร์ สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๒๔
 หมู่ที่ ๕ ตำบล แม่น้ำ อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี
 ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว
 จำนวนเนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๒ ตารางวา

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนราชารูปถ่าย ๑ : ๕๐๐๐

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



1958
๑๕/๑๘

ออก ณ วันที่ สิบหก เดือน สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๐๑ ที่ จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดย นายร้อยสิบเก้า



(ประทับตราตำแหน่งนายทะเบียน)

ฉบับที่ทำการที่ดินอำเภอ เกาะสมุย

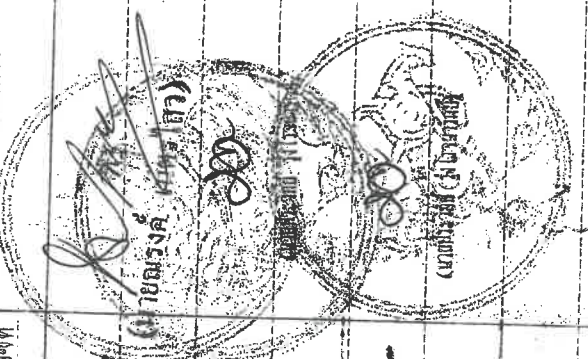
1274-217

สารบัญจดทะเบียน

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้ถือหุ้น	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			หนังสือประกอบการทำประโยชน์			พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ปร. เตตรา	
					ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	เล่ม	หน้า	เลขที่		
๒๗ เมษายน ๒๕๓๐	เช่าสัมปทาน	ทนายเต็ม สว่างจันทร์	ทนายเต็ม สว่างจันทร์	ทนายเต็ม สว่างจันทร์	๑	๑	๓๒	-	-	-	-	-	-	-	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล
๑๓ พฤษภาคม ๒๕๓๐	สิทธิเช่า	นายสุวิทย์ สว่างจันทร์	นายสุวิทย์ สว่างจันทร์	นายสุวิทย์ สว่างจันทร์	๑	๑	๓๕	-	-	-	-	-	-	-	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล
๑๓ พฤษภาคม ๒๕๓๐	เช่า	นายเต็ม สว่างจันทร์	นายเต็ม สว่างจันทร์	นายเต็ม สว่างจันทร์	๑	๑	๓๖	-	-	-	-	-	-	-	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล
๓๑ เมษายน ๒๕๓๑	เช่า	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล	๑	๑	๓๒	-	-	-	-	-	-	-	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล
๑๕ เมษายน ๒๕๓๑	เช่าสัมปทาน	นายเต็ม สว่างจันทร์	นายเต็ม สว่างจันทร์	นายเต็ม สว่างจันทร์	๑	๑	๓๕	-	-	-	-	-	-	-	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล
๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๑	เช่า	นายเต็ม สว่างจันทร์	นายเต็ม สว่างจันทร์	นายเต็ม สว่างจันทร์	๑	๑	๓๕	-	-	-	-	-	-	-	นายประสิทธิ์ อมตารีกุล

นายประสิทธิ์ อมตารีกุล

วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	ประเภทการจดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	จำนวนที่ติดตามสัญญา		จำนวนที่คิดเองเหลือ		หนังสือประกอบการทำประสมพิมพ์		พนักงานเจ้าหน้าที่
						ไม่	ตามสัญญา	งาน	ตาราง	เต็ม	หน้า	
วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	จำนวนเป็นประกัน	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑	๑๒	-	-	-	-	นายวิไล อำนวยรักษ์กุล
วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	รวมสัญญาของ	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๑	๑๒	-	-	-	-	นายสุวิทย์ วิไลวงศ์
วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	รวมสัญญาของ	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑	๑๒	-	-	-	-	นายวิไล อำนวยรักษ์กุล
วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	รวมสัญญาของ	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๑	๑๒	-	-	-	-	นายสุวิทย์ วิไลวงศ์
วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	รวมสัญญาของ	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑. นายวิไล อำนวยรักษ์กุล	๑	๑๒	-	-	-	-	นายวิไล อำนวยรักษ์กุล
วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓	รวมสัญญาของ	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๒. นายสุวิทย์ วิไลวงศ์	๑	๑๒	-	-	-	-	นายสุวิทย์ วิไลวงศ์



นายวิไล อำนวยรักษ์กุล

นายสุวิทย์ วิไลวงศ์

วัน/เดือน/ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือประกอบการทำประโยชน์		พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ _____
				ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา	เดิม	ใหม่	
วันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2545	จำนองเงิน น.ก.อ. 3ก.	บริษัท สมบูรณ์ บิร วิสอภ จำกัด	บริษัท เงินเฟ้อสหภาพรวมชนก นิยม ผู้รับจ้าง	1	32	-	-	-	-	(นางหิมา คำต๋อง)
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	โอนสิทธิ์การ รับจ้างรวม น.ก.อ. 3ก.	บริษัท เงินเฟ้อสหภาพรวมชนก นิยม	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาด กลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย ประจักษ์ใหม่ ผู้รับโอน	1	32	-	-	-	-	(นางหิมา คำต๋อง)
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	โอนเช่าจาก จำนองรวม น.ก.อ. 3ก.	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาด กลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย	บริษัท สมบูรณ์ บิร วิสอภ จำกัด ผู้โอน	1	32	-	-	-	-	(นางหิมา คำต๋อง)
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	จำนองเงิน ประกันรวม น.ก.อ. 3ก.	บริษัท สมบูรณ์ บิร วิสอภ จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง	1	32	-	-	-	-	(นางหิมา คำต๋อง)
วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2549	จำนองเงินของ ผู้รับจ้างรวม น.ก.อ. 3ก.	บริษัท สมบูรณ์ บิร วิสอภ จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง	1	32	-	-	-	-	(นางหิมา คำต๋อง)

11/10/2014

สารบัญจุดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ไม่ต่อ)

แผ่นที่ ๕๑

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

อำเภอ เกาะชุม

ตำบล ท่าบด

หน้า 24

วันที่ 24

หน้า ๒๓

เลขที่ ๒๓

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้หลักสัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือประกอบ		พนักงานเจ้าหน้าที่ คดี ประถมศึกษา
					ไร่	งาน	ไร่	งาน	เล่ม	หน้า	
๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐	ยื่นเงินจำนอง	บริษัท อุตสาหกรรม...	บริษัท อุตสาหกรรม จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๑	๑	๐	๐	๐	๐	
๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐	ยื่นเงินจำนอง	บริษัท อุตสาหกรรม...	บริษัท อุตสาหกรรม จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๑	๑	๐	๐	๐	๐	
๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐	ยื่นเงินจำนอง	บริษัท อุตสาหกรรม...	บริษัท อุตสาหกรรม จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๑	๑	๐	๐	๐	๐	
๒๓ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐	ยื่นเงินจำนอง	บริษัท อุตสาหกรรม...	บริษัท อุตสาหกรรม จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	๑	๑	๐	๐	๐	๐	

๒๕ ๒๕๕๐

สารบัญเจตพหุเขียน

วันที่	ประเภทการ เจตพหุเขียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามกฎหมาย		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือรับรอง การเช่าประโยชน์เต็ม		พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประจวบตรา
				ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา	เล่ม	หน้า	
วันที่ 10 กรกฎาคม	ชาย	1. นายวิน เขมทอง	นายวิฑูรย์ ทองทิพย์	3	1 90	-	-	-	-	
พ.ศ. 2532		2. นางเบญจ เขมทอง								
วันที่ 23 มกราคม	ชายรวม	นายวิฑูรย์ ทองทิพย์	นายชวรงค์ อังกระพูน	3	1 90	-	-	-	-	
พ.ศ. 2533	ชายรวม จำนวน 8.30									
วันที่ 24 มกราคม	จำนวนเงิน ประจักษ์รวม จำนวน 8.30	นายชวรงค์ อังกระพูน	สมชาย รุ่งแสง จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง	3	1 90	-	-	-	-	
พ.ศ. 2533										
วันที่ 17 มกราคม	โฉนดของจาก จำนวนรวม จำนวน 8.30	นายชวรงค์ อังกระพูน (มหาชน)	นายชวรงค์ อังกระพูน ผู้ถือหุ้น	3	1 90	-	-	-	-	
พ.ศ. 2534										
วันที่ 17 มกราคม	ชาย	นายชวรงค์ อังกระพูน	1. นายวิฑูรย์ อำนวยวิฑูรย์ 2. นายจรูญ วิฑูรย์รอด	3	1 90	-	-	-	-	
พ.ศ. 2534										
วันที่ 18 มกราคม	บรรณาณรวม	ที่ดินแปลงใหม่ 1390 ส่วนเป็นของนายจรูญ วิฑูรย์รอด 347 ส่วนเป็นของนายวิฑูรย์ อำนวยวิฑูรย์	จำนวนที่ดินคงเหลือ 1043							
พ.ศ. 2534		18 มกราคม 2534								

ประจวบตรา

สารบัญญัตินิตยสาร น.ส. ๓ ก. (มคอ.)

แผ่นที่ -

จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ประเภท เอกะอัญญา

สาขา

มหาวิทยาลัย

เล่ม 13 ๙ หน้า 25

ปีที่พิมพ์

ฉบับที่

วันที่	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้ถือหุ้น	ผู้รับผิดชอบ	ผู้รับผิดชอบ	จำนวนที่ติดตามสัญญา		จำนวนที่ติดคงเหลือ		หนังสือรับแจ้งการทำประโยชน์เพิ่มเติม		พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประเทศ
						ไป	งาน	ตาราง ก	จำนวน	ตาราง ก	เล่ม	
วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2537	จดทะเบียน	บริษัท อำนวยวิทย์ จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้างลง	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	3	1	90	-	-	-	-	ลงชื่อ นายณรงค์ เพชรไธ
วันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2541	แก้ไขเพิ่มเติม	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	3	1	90	-	-	-	-	ลงชื่อ นายประวิทย์ รุ่งโรจน์
วันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2541	จดทะเบียน	บริษัท อำนวยวิทย์ จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	3	1	90	-	-	-	-	ลงชื่อ นายประวิทย์ รุ่งโรจน์
วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545	จดทะเบียน	บริษัท อำนวยวิทย์ จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	3	1	90	-	-	-	-	ลงชื่อ นายประวิทย์ รุ่งโรจน์
วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545	จดทะเบียน	บริษัท อำนวยวิทย์ จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	3	1	90	-	-	-	-	ลงชื่อ นายประวิทย์ รุ่งโรจน์
วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545	จดทะเบียน	บริษัท อำนวยวิทย์ จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	อำนวยการบริหารไทย จำกัด	3	1	90	-	-	-	-	ลงชื่อ นายประวิทย์ รุ่งโรจน์

สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (เบตง) จังหวัด สุราษฎร์ธานี

เล่ม 13 ๗. หน้า 25 วันที่ 25 ต.ค. ๖๒ จำนวน ๓ ก. (เบตง) ประเภท ก. ๓ ก. (เบตง) ๗.๖๖ นายทอง ศรีภักดิ์

วันเดือนปี	ประเภทการจดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือของกรมที่ดิน		หน่วยงานจากกรมที่ดิน
					ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา	เล่ม	หน้า	
วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545	จำนวนเงิน	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	3	1 90	-	-	-	-	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
	ประเภทการจดทะเบียน	จำนวนเงิน	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด							
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	โอนสิทธิการมีจำนวนเงิน	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	3	1 90	-	-	-	-	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	โอนสิทธิการมีจำนวนเงิน	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	3	1 90	-	-	-	-	จังหวัดสุราษฎร์ธานี
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	โอนสิทธิการมีจำนวนเงิน	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	บริษัท อัญมณี บิธ ริชธอร์ จำกัด	3	1 90	-	-	-	-	จังหวัดสุราษฎร์ธานี

Handwritten notes and signatures in the right margin, including a large signature and a stamp.

เดิม 138 หน้า 25

หน้า 25

หน้า 25

หน้า 25

หน้า 25

หน้า 25

หน้า 25

หน้า 25

หน้า 25

หน้า 25

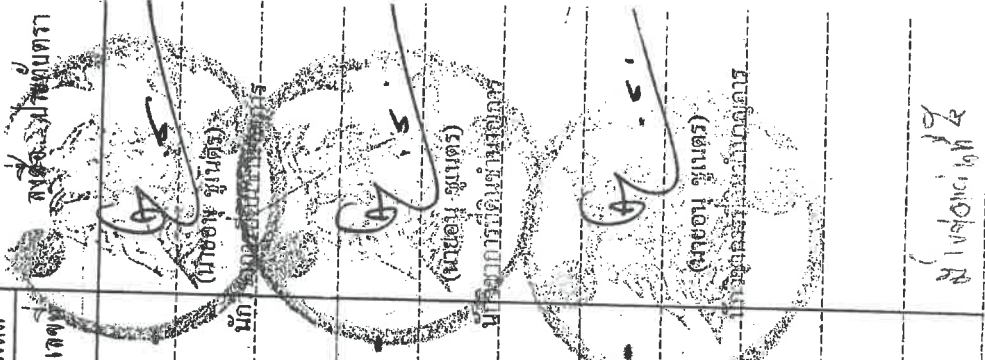
หน้า 25

ประเภทการจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	ประเภทสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือรับรองการจดทะเบียน		พนักงานเจ้าหน้าที่ นาย <u> </u> (นาย <u> </u>)
					ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา	เล่ม	หน้า	
วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2549	เงินกู้ยืม	บริษัท อูเชนวิ นิส ริสอร์ท จำกัด	บริษัท อูเชนวิ นิส ริสอร์ท จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3	90	-	-	-	-	(นาย <u> </u>)
วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550	เงินกู้ยืม	บริษัท อูเชนวิ นิส ริสอร์ท จำกัด	บริษัท อูเชนวิ นิส ริสอร์ท จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3	90	-	-	-	-	(นาย <u> </u>)
วันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2550	เงินกู้ยืม	บริษัท อูเชนวิ นิส ริสอร์ท จำกัด	บริษัท อูเชนวิ นิส ริสอร์ท จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3	90	-	-	-	-	(นาย <u> </u>)
วันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2552	เงินกู้ยืม	บริษัท อูเชนวิ นิส ริสอร์ท จำกัด	บริษัท อูเชนวิ นิส ริสอร์ท จำกัด	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3	90	-	-	-	-	(นาย <u> </u>)

28 P.A. 2553

(นาย)

ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ลงทะเบียน	ผู้ศึกษา	ผู้รับศึกษา	จำนวนที่ติดตามสัญญา			จำนวนที่ติดคงเหลือ			หนังสือรับรองการดำเนินการยื่นขอ			หน่วยงานเจ้าหน้าที่ยื่นขอ	
				ไว้	งาน	ตาราง	ไว้	งาน	ตาราง	เล่ม	หน้า	เลขที่		
วันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๖๑	โดยนาย ก. ข. ค. (นางสาว) นาย ก. ข. ค. (นาย)	นาย ก. ข. ค. (นาย)	นาย ก. ข. ค. (นาย) บริษัท ก. ข. ค. จำกัด	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	สำนักงานเจ้าหน้าที่ยื่นขอ
วันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๖๑	นาย ก. ข. ค. (นาย) นาย ก. ข. ค. (นาย)	นาย ก. ข. ค. (นาย) บริษัท ก. ข. ค. จำกัด	นาย ก. ข. ค. (นาย) บริษัท ก. ข. ค. จำกัด	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	สำนักงานเจ้าหน้าที่ยื่นขอ
วันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๖๑	นาย ก. ข. ค. (นาย) นาย ก. ข. ค. (นาย)	นาย ก. ข. ค. (นาย) บริษัท ก. ข. ค. จำกัด	นาย ก. ข. ค. (นาย) บริษัท ก. ข. ค. จำกัด	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	๐	สำนักงานเจ้าหน้าที่ยื่นขอ



(พ. ศ. ๓ ก.)

2035-1/6



หนังสือรับรองการทำประโยชน์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน

ทะเบียน

ตำบล นนท์ เลขที่ ๒๒๒ (๑๐๓๕)
 อำเภอ เกาะสมุย เล่ม ๒๒ ก. หน้า ๑๕
 จังหวัด สุราษฎร์ธานี เลขที่ดิน ๒๒๐
 ราชอาณาจักรไทย หมายเลข 4928 I แผ่นที่ 176

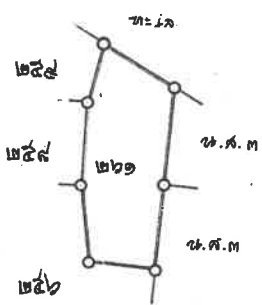
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า

ชื่อ นายอนันต์ ธรรมสาร สัญชาติ ไทย บ้านเลขที่ ๑๒๖/๑
 หมู่ที่ ๑ ตำบล บางริ้ว อำเภอ คูตะ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ได้ครอบครองและได้ทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นแล้ว
 จำนวนเนื้อที่ ๖ ไร่ ๑๕ งาน ๑๕ ตารางวา

รูปที่ดินและเขตติดต่อ

มาตราส่วนระวางรูปถ่าย ๑ : ๕๐๐๐

มาตราส่วน ๑ : ๕๐๐๐



๑/๑๐๐๐
๓.๒๕๖๓

ออก ณ วันที่ สิบเอ็ด เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๖ ผู้ลงนาม นายร้อยยี่สิบหก



(ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ)

สารบัญจดทะเบียน

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้ทูลสัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			จำนวนที่ดินคงเหลือ			หนังสือรับรองการทูลประยงค์เพิ่มเติม		พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประจักษ์ศิลปาคม			
					ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา	เล่ม	หน้า		เลขที่		
๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๐	ขาย	พวงมณี ศรีธรรมสาร	พวงมณี ศรีธรรมสาร	พวงมณี ศรีธรรมสาร	๖	๓	๐๕	-	-	-	-	-	-	-	-	-
๒๕ มิถุนายน ๒๕๓๐	จำนอง	ประจักษ์ศิลปาคม	ประจักษ์ศิลปาคม	ประจักษ์ศิลปาคม	๖	๓	๐๕	-	-	-	-	-	-	-	-	-
๒๕ มิถุนายน ๒๕๓๑	จำนอง	ประจักษ์ศิลปาคม	ประจักษ์ศิลปาคม	ประจักษ์ศิลปาคม	๖	๓	๐๕	-	-	-	-	-	-	-	-	-
๒๕ มิถุนายน ๒๕๓๑	จำนอง	ประจักษ์ศิลปาคม	ประจักษ์ศิลปาคม	ประจักษ์ศิลปาคม	๖	๓	๐๕	-	-	-	-	-	-	-	-	-



สารบัญจดทะเบียน น.ส. ๓ ก. (ใบต่อ)

เล่ม ๒๓ ก หน้า ๒๒ หมู่ที่ ๒๒ ตำบล เขียว อำเภอ นครศรีธรรมราช จังหวัด นครศรีธรรมราช ๒๐๓๕-๘/๖ แผนที่แนบมา

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	จำนวนที่ดินตามกฎหมาย		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือประกอบการทำประโยชน์			แผนที่
					งาน	ตาราง	งาน	ตาราง	เล่ม	หน้า	เลขที่	
23 ส.ค. 2533	แปลงที่ดิน	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	6	3 05	-	-	-	-	-	แผนที่เจ้าพนักงานที่ดิน นครศรีธรรมราช
23 ส.ค. 2533	รวม	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	6	3 05	-	-	-	-	-	แผนที่
23 ส.ค. 2533	รวม	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	6	3 05	-	-	-	-	-	แผนที่
23 ส.ค. 2533	รวม	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	6	3 05	-	-	-	-	-	แผนที่
23 ส.ค. 2533	รวม	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	6	3 05	-	-	-	-	-	แผนที่
23 ส.ค. 2533	รวม	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	6	3 05	-	-	-	-	-	แผนที่
23 ส.ค. 2533	รวม	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	6	3 05	-	-	-	-	-	แผนที่
23 ส.ค. 2533	รวม	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	นายวิชา ทองทิพย์	6	3 05	-	-	-	-	-	แผนที่

๒๐๓๕-๘/๖

วันจัดพิมพ์	ประเภทการจัดพิมพ์	ผู้ผลิต	ผู้รับผิดชอบ	จำนวนตามสัญญา	จำนวนที่พิมพ์		ราคาต่อเล่ม	รวม	หมายเหตุ
					หน้า	เล่ม			
วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕	เป็นประเภทวารสาร	๑๖๘ ผู้ผลิต	๑. นายวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล ๒. นายวิฑิต วิฑิตกุล	๒	๒	๒	๒	๒	นางวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล
วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕	เป็นประเภทวารสาร	๑๖๘ ผู้ผลิต	๑. นายวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล ๒. นายวิฑิต วิฑิตกุล	๒	๒	๒	๒	๒	นางวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล
วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕	เป็นประเภทวารสาร	๑๖๘ ผู้ผลิต	๑. นายวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล ๒. นายวิฑิต วิฑิตกุล	๒	๒	๒	๒	๒	นางวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล
วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕	เป็นประเภทวารสาร	๑๖๘ ผู้ผลิต	๑. นายวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล ๒. นายวิฑิต วิฑิตกุล	๒	๒	๒	๒	๒	นางวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล
วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๕	เป็นประเภทวารสาร	๑๖๘ ผู้ผลิต	๑. นายวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล ๒. นายวิฑิต วิฑิตกุล	๒	๒	๒	๒	๒	นางวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล



นางวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล
 นายวิฑิต วิฑิตกุล
 นายวิฑิต อำนวยวิฑิตกุล

วันเดือนปี	ประเภทการจดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	ชื่อผู้จดทะเบียน	ประเภทสัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือรับรองการทำประโยชน์		พนักงานเจ้าหน้าที่
						ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา	เล่ม	หน้า	
วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545	จำนองเงิน	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัทยุทธศาสตร์การรวมภาค	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	6	3 05	-	-	-	-	(บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด)
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	โอนสิทธิ์การรับจำนองรวม	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัทยุทธศาสตร์การรวมภาค	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	6	3 05	-	-	-	-	(บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด)
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	โอนสิทธิ์การรับจำนองรวม	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัทยุทธศาสตร์การรวมภาค	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	6	3 05	-	-	-	-	(บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด)
วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2546	โอนสิทธิ์การรับจำนองรวม	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัทยุทธศาสตร์การรวมภาค	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	6	3 05	-	-	-	-	(บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด)
วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2549	โอนสิทธิ์การรับจำนองรวม	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัทยุทธศาสตร์การรวมภาค	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	6	3 05	-	-	-	-	(บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด)
วันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550	โอนสิทธิ์การรับจำนองรวม	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	บริษัทยุทธศาสตร์การรวมภาค	บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด	6	3 05	-	-	-	-	(บริษัท สมบัติ มี ร้อยรท จำกัด)

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

2025. 6/6
หน้า ๕

สารบัญจดทะเบียน น.ส.๓ ก. (ใบต่อ)
หน้า ๕

เล่ม 219 หน้า 22 หมู่ที่ ๕ ตำบล อำเภอ จังหวัด สุราษฎร์ธานี

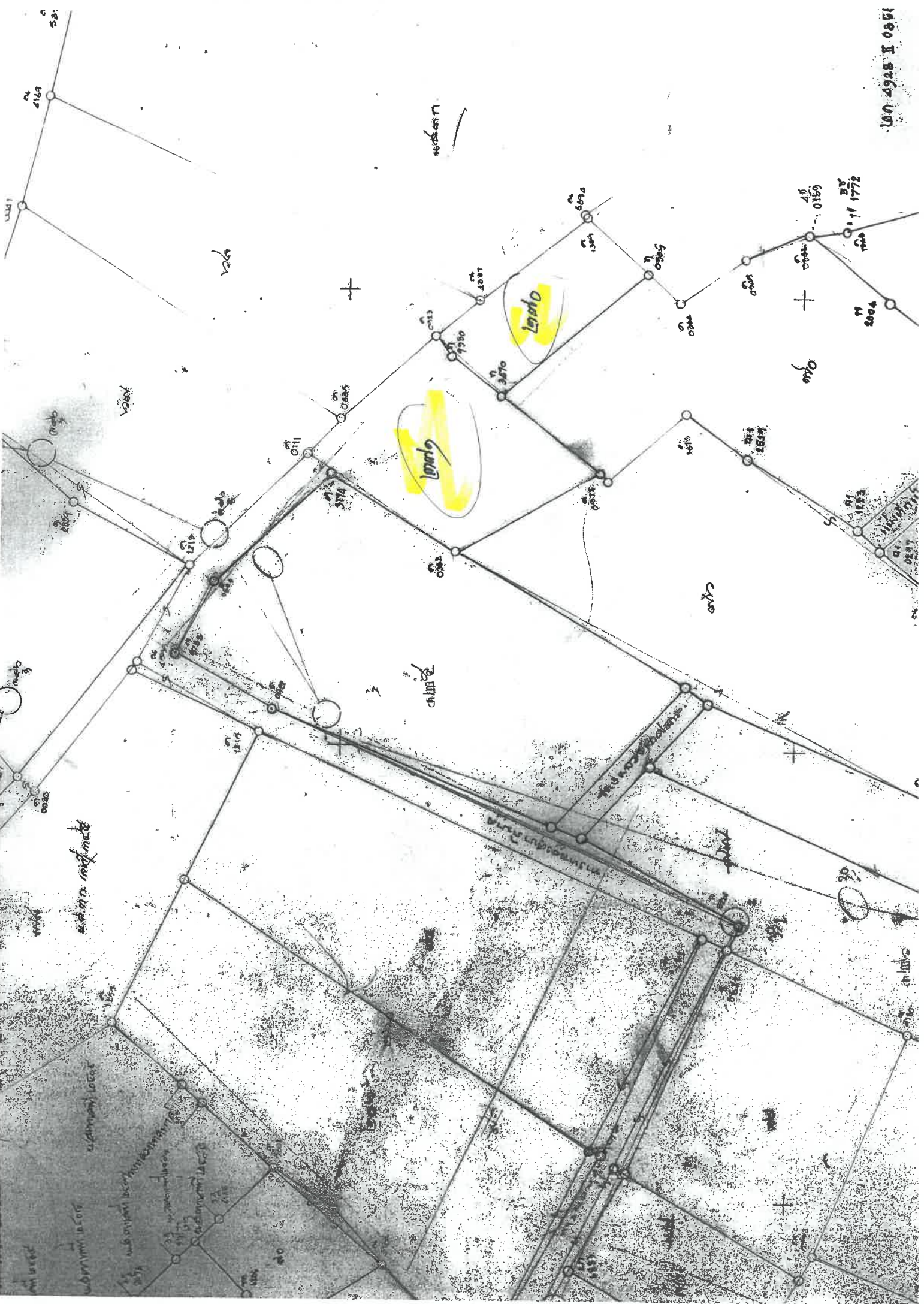
วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้หลักฐาน	ผู้หลักฐาน	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือรับรองการทำประโยชน์		พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประยงค์ตรา
					ไร่	งาน	ไร่	งาน	ตารางวา	เศษ	
วันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2550	รับแจ้งขอ จำนองเป็นประกัน ค้ำประกัน	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด รวมสามชน.บ.จก	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	6	3	05	-	-	-	(นายชยันต์ ชัยพรหม)
วันที่ 8 มีนาคม พ.ศ. 2552	รับแจ้งขอ จำนองเป็นประกัน ค้ำประกัน	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	6	3	05	-	-	-	(นายชยันต์ ชัยพรหม)
วันที่ 14 กรกฎาคม พ.ศ. 2550	โอนกรรมสิทธิ์ ของสามชน.บ.จก	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	6	0	05	-	-	-	(นายชยันต์ ชัยพรหม)
วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2550	ขายสามชน	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	6	0	05	-	-	-	(นายชยันต์ ชัยพรหม)
วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2550	ขายสามชน	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	6	0	05	-	-	-	(นายชยันต์ ชัยพรหม)
วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2550	ขายสามชน	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	6	0	05	-	-	-	(นายชยันต์ ชัยพรหม)
วันที่ 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2550	ขายสามชน	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ภูเก็ต อสังหาริมทรัพย์ จำกัด (มหาชน)	6	0	05	-	-	-	(นายชยันต์ ชัยพรหม)

คำร้องอุทธรณ์เขียน น.ส. ตท. (ใบต่อ)

เลขที่ ๕

เล่ม 21 ก. หน้า 35 วันที่ 35 เดือน พฤษภาคม อำเภอ ภูเขาสูง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา		จำนวนที่ดินคงเหลือ		หนังสือประกอบ		พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงชื่อ ประทับตรา
					ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา	เล่ม	หน้า	
วันที่ 24 สิงหาคม พ.ศ. 2560	เงินจำรวม	บริษัท อัญมณี ภูเก็ต จำกัด		กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อัญมณี	6	3 05	-	-	-	-	นายประเสริฐ พลตะกิง
	สามแปลง				กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อัญมณีภูเก็ต อัญมณี						
					หลักทรัพย์จังกวางกองทุน ปีที่ ๑ จำกัด อัญมณีภูเก็ต						
					เดวเป็น "กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อัญมณี" เดว						



100 2928 I 0851

5a:

4169

Handwritten note

Handwritten note

+

Lando

Lando

Handwritten note

+

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

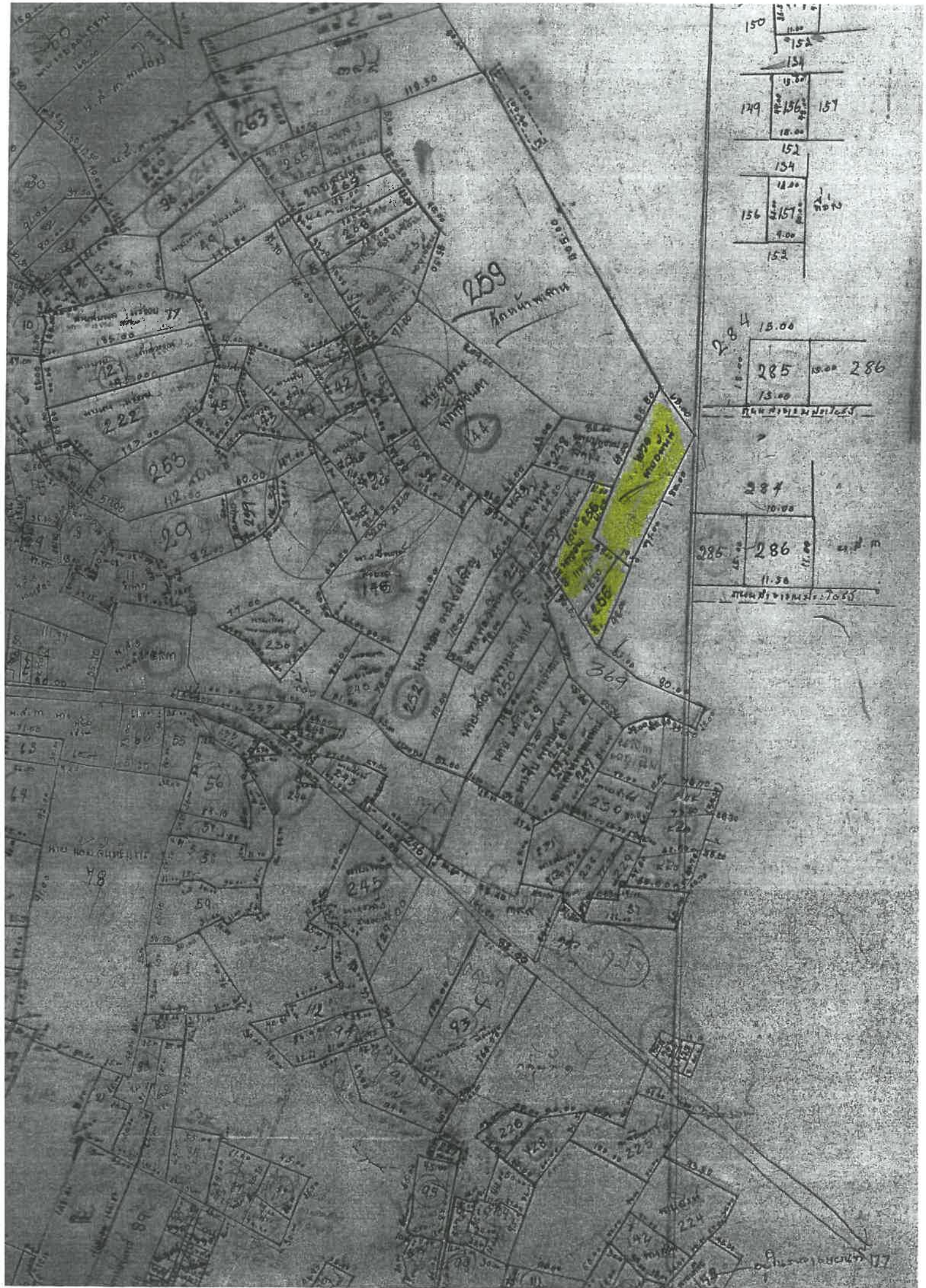
Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note

Handwritten note



150	151	152
149	156	157
152	154	
156	157	158
152		

284	285	286
285	286	

287	288	289
285	286	

Handwritten text at the bottom right corner, possibly a signature or date.



หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดิน ร.ด.สองโฉนด

โฉนดที่ 10725, 10729 เลขที่ดิน 271, 270 หน้าสำรวจ 1538, 1559

ตำบล เติมน้ำ อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่ 18 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2534

ที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี

ระหว่าง 1. นายวิชัย ชื่นแอมระสงค์ อายุ 51 ปี ผู้ขาย สัญชาติ ไทย 2. นายทองพ วิทยะวิเศษ อายุ 54 ปี ผู้ขาย สัญชาติ ไทย (โดยเจ้าตัวยุติโดยนายประสิทธิ์ วิทยะวิเศษ (ภพ))

บุตร นายประสิทธิ์ นางเงินทอง อยู่บ้าน เลขที่ 126/60 หมู่ที่ 8

ตำบล เติมน้ำ อำเภอ เมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัด สุราษฎร์ธานี

กับ 1. นายสมคิด ชื่นไพฑูริย์ อายุ 46 ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ ไทย

บุตร นายสมคิด นางสมใจ อยู่บ้าน เลขที่ 55/132 หมู่ที่ 9

ตำบล เติมน้ำ อำเภอ เมืองสุราษฎร์ธานี จังหวัด สุราษฎร์ธานี

- 1. สัญญาซื้อขายที่ดินแปลงที่ 1 หน้า 1538, 1559 บาท เงิน 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) (โดยเจ้าตัวยุติโดยนายประสิทธิ์ วิทยะวิเศษ (ภพ))
2. สัญญาซื้อขายที่ดินแปลงที่ 2 หน้า 1538, 1559 บาท เงิน 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) (โดยเจ้าตัวยุติโดยนายประสิทธิ์ วิทยะวิเศษ (ภพ))
3. สัญญาซื้อขายที่ดินแปลงที่ 3 หน้า 1538, 1559 บาท เงิน 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) (โดยเจ้าตัวยุติโดยนายประสิทธิ์ วิทยะวิเศษ (ภพ))

หนังสือสัญญาได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำเนาที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ ฉบับที่...

ทั้งสองฉบับได้ตรวจสอบแล้วถูกต้องตรงกัน และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ ด้วยปากและนิ้วเป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน (ลงลายมือชื่อผู้ขาย) (ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) (ลงลายมือชื่อพยาน) (ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญาได้ทำต่อหน้า (พิมพ์) เจ้าพนักงานที่ดิน (ลงลายมือชื่อพยาน) (ลงลายมือชื่อพยาน) (ลงลายมือชื่อพยาน) (ลงลายมือชื่อพยาน)

ทำ ณ วันที่ 18 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2534



หนังสือสัญญา ขายที่ดินรวม 3 น.ส.3 ก. พร้อมทั้งปลูกสร้าง

ที่ดิน

ทะเบียน

ตำบล แม่น้ำ หมู่ที่ - เล่ม 13ข., 13, 12 ก.
 อำเภอ เกาะสมุย หน้า 24, 25, 35
 จังหวัด สุราษฎร์ธานี น.ส.3 ก. ตารางบดเลขที่ 1274, 1275, 2035

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

หนังสือสัญญาได้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 28 เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช 2553

ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ระหว่าง บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ผู้ ชาย อายุ - ปี สัญชาติ ไทย
โดย นายวราเชนทร์ ส่งตระกูล แทน
 บุตร - อยู่ที่บ้าน - เลขที่ 26/24 หมู่ที่ 4

ตำบล แม่น้ำ อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี
 ระหว่าง กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว ผู้ ซื้อ อายุ - ปี สัญชาติ ไทย
สมุย โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บีที จำกัด
โดย นายอนุสิทธิ์ ควงใจ แทน
 บุตร - อยู่ที่บ้าน อาคารซีไอเอ็มบีไทย ชั้น 16 เลขที่ 44 หมู่ที่ ถนนหลังสวน
 ตำบล ถุมณี อำเภอ ปะทิว จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. นาย ชอม ขาย ที่ดินข้างบนนี้รวม 3 แปลง ให้แก่ ผู้ซื้อ ซึ่งกล่าวข้างบนนี้
 ผู้ซื้อ ได้ชำระและได้ขายได้รับเงินค่าตอบแทนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยโอนเข้าบัญชีธนาคารกรุงไทย สาขาเกาะสมุย เลขที่ 829-601-464-5
 ข้อ ๒. ชื่อ ชอมรับ บริษัทข้างบนนี้รวม ๓ แปลง ตามที่ที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจาก ผู้ขาย
 เป็นเงิน 398,000,000 บาท (สามร้อยเก้าแสนแปดหมื่นบาทถ้วน) ผู้ซื้อ ซื้อไว้เพื่อมาพัฒนาและนำออกหาประโยชน์
 ข้อ ๓. พร้อมทั้งปลูกสร้าง (1) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสองชั้น จำนวน 2 หลัง 24 ห้อง ใช้เป็นโรงแรมพื้นที่ 2,704 ตารางเมตร (2) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสองชั้น จำนวน 2 หลัง 36 ห้อง ใช้เป็นโรงแรมพื้นที่ 4,056 ตารางเมตร (3) อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กชั้นเดียวจำนวน 19 หลัง ใช้เป็นโรงแรมพื้นที่ 1,368 ตารางเมตร รวมพื้นที่ 8,128 ตารางเมตร เลขที่ 26/24 หมู่ที่ 4 ซอยหน้าวัดพระลาน ตำบลแม่น้ำ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ไม่ค้างชำระภาษี

บันทึกซื้อขายที่ดิน ข้อตกลงขึ้นเงินจำนองเป็นประกัน ครั้งที่ สี่

ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2546 รวม สาม น.ส. 3 ก.

ที่ดิน

ระวางที่ดินทางอากาศชื่อ อำเภอเกาะสมุย หมายเลข 4928 II ตำบล แม่น้ำ

เลขที่ดิน 255,256,261 หน้าสัญญา 24,25,35 แผ่นที่ 176 อำเภอ เกาะสมุย

โฉนดที่ดินเลขที่ น.ส.3ก.เลขที่ 1274,1275,2035 จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด **สุราษฎร์ธานี** สาขาเกาะสมุย

วันที่ **5** เดือน **มิ.ย.** 2552 พ.ศ.

ข้าพเจ้า บริษัท สมุยบุรี มีช ริสอร์ท จำกัด

บมจ. ธนาคารกรุงไทย โดย นายทรงยศ ศิวรักษ์วิจิตร (แทน)

อายุ **.....** ปี

เชื้อชาติ **ไทย** สัญชาติ **ไทย** เป็นบุตร **.....**

อยู่ที่บ้าน ถนนสุขุมวิท เลขที่ 26/24 35 ตำบล **.....** อำเภอ **.....** จังหวัด **.....**

อำเภอ **เกาะสมุย** วัฒนา จังหวัด **สุราษฎร์ธานี** กรุงเทพมหานคร

ขอทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าพเจ้า บริษัท สมุยบุรี มีช ริสอร์ท จำกัด ได้จำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นประกันหนี้ของผู้จำนองเอง ต่อ บมจ. ธนาคารกรุงไทย เป็นจำนวนเงิน 272,000,000.00 บาท (เงินสองร้อยเจ็ดสิบสองล้านบาทถ้วน) ตามหนังสือสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกัน ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2546 ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องขึ้นเงินจำนองเป็นประกันครั้งที่ หนึ่ง ฉบับลงวันที่ 2 มีนาคม 2549 ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องขึ้นเงินจำนองเป็นประกันครั้งที่ สอง ฉบับลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2550 และตามบันทึกข้อตกลงเรื่องขึ้นเงินจำนองเป็นประกันครั้งที่ สาม ฉบับลงวันที่ 13 กันยายน 2550 นั้น

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงขึ้นเงินจากจำนองเดิมอีก 35,000,000.00 บาท (เงิน สามสิบล้านบาทถ้วน) เป็นการขึ้นเงินจำนองเป็นประกัน ครั้งที่ **.....** รวมเป็นยอดเงินจำนองทั้งสิ้น 307,000,000.00 บาท (เงิน สามร้อยเจ็ดล้านบาทถ้วน) ความประสงค์ของข้าพเจ้าให้เป็นไปตามสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกันฉบับเดิมทุกประการ ขอเป็นหนังสือรับรองและสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน



[Handwritten signature]

ผู้จำนอง

บริษัท สมุยบุรี มีช ริสอร์ท จำกัด
Samui Buri Beach Resort Co., Ltd.

[Handwritten signature]

ผู้รับจำนอง

แทนตามมอบอำนาจ ลง 5 มีนาคม 2552



ลงชื่อ **.....**

[Handwritten signature]
(นางสาวเบญจมาภรณ์ สมวังคี)

พยาน

ลงชื่อ **.....**

[Handwritten signature]

พยาน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินให้พิมพ์ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท. ๐๖๑๖/๑๗๔๔๔ ลง ๒๗ มี.ย. ๒๕๕๒

ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน

บันทึกข้อตกลง/ ข้อตกลงชำระเงินจำนองเป็นประกัน ครั้งที่ สาม
ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2546

ที่ดิน

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ อำเภอเกาะสมุย หมายเลข 4928 ตำบล แม่น้ำ

เลขที่ดิน 255,256,261 หน้า 24,25,35 แผ่นที่ 176 อำเภอ เกาะสมุย

โฉนดที่ดินเลขที่ น.ส.3ก.เลขที่ 1274,1275,2035 จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด ~~สุราษฎร์ธานี~~ สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย

วันที่ 13 เดือน กันยายน พ.ศ. 2550

ข้าพเจ้า บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด โดยนางสาวภรภัทร ประพุดติชอบ(แทน)

ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) โดย นายทรงยศ ศิริภักดิ์(แทน) อายุ _____ ปี

เชื้อชาติ สัญชาติ ไทย ไทย เป็นบุตร - -

อยู่ที่บ้าน ถนนสุขุมวิท เลขที่ 26/24, 35 ตำบล แม่น้ำ, คลองเตย

อำเภอ เกาะสมุย, วัฒนา จังหวัด สุราษฎร์ธานี, กรุงเทพมหานคร

ขอทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ด้วยความสมัครใจ ดังต่อไปนี้

ข้าพเจ้า บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ได้จำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นประกันหนี้ของตนเอง ต่อ ธนาคารกรุงไทย จำกัด(มหาชน) เป็นจำนวนเงิน 237,000,000.00 บาท(เงินสองร้อยสามสิบล้านเจ็ดหมื่นบาทถ้วน.) ตามหนังสือสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกัน ฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2546 , ตามบันทึกข้อตกลงเรื่องชำระเงินจำนองเป็นประกันครั้งที่ หนึ่ง ฉบับลงวันที่ 2 มีนาคม 2549 และตามบันทึกข้อตกลงเรื่องชำระเงินจำนองเป็นประกันครั้งที่ สอง ฉบับลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2550 นั้น

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงชำระเงินจากจำนองเดิมอีก 35,000,000.00 บาท(เงินสามสิบล้านห้าหมื่นบาทถ้วน.) เป็นการชำระเงินจำนองเป็นประกัน ครั้งที่ สาม รวมเป็นยอดเงินจำนองทั้งสิ้น 272,000,000.00 บาท(เงินสองร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน.) ส่วนข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกันฉบับเดิมทุกประการ เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงนามให้ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน



ลงชื่อ สมชาย ใจดี ผู้จำนอง
()
ลงชื่อ [Signature] ผู้รับจำนอง
(แทนตามมอบอำนาจ ลว. 13 กันยายน 2550)
ลงชื่อ [Signature] พยาน
()
ลงชื่อ [Signature] พยาน
()

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินให้พิมพ์ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท. ๐๖๖๖/๑๙๔๙๔ ลว. ๒๗ มี.ย. ๓๙ : ๕๐๐,๐๐๐

ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน



บันทึกถ้อยคำ

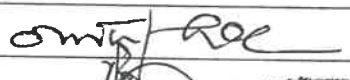

ข้อตกลง ชำเงินจ้างเองเป็นประจำครั้งที่ สอง

ที่ดิน	(ตามสัญญาจ้างเองฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2546)รวม ตาม น.ส.3 ก
ระหว่าง อำเภอเกาะสมุย หมู่ที่ 0 ตำบล แม่่น้ำ	
เลขที่ดิน 255,256,261 เล่ม 13 ข,13,21 ก อำเภอ เกาะสมุย	
น.ส.3 ก. เลขที่ 1274,1275,2035 หน้า 24,25,35 จังหวัด สุราษฎร์ธานี	
วันที่ 23 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2550	

ข้าพเจ้า บริษัท สมชบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด โดยนางสาวภรภัทร ประพฤติกุชอบ (ผู้จ้างเอง)อายุ 0 ปี
 ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดย นายทรงยศ สิวภักดีวิจนเลิศ แทน อายุ - ปี(ผู้รับจ้างเอง)
 เชื้อชาติ ไทย . สัญชาติ ไทย,ไทย เป็นบุตร 0 ,-
 อยู่ที่บ้าน - ,สุขุมวิท เลขที่ 26/24 ,35 ตำบล แม่่น้ำ , คลองเคบเหนือ
 อำเภอ เกาะสมุย , วัฒนา จังหวัด สุราษฎร์ธานี ,กรุงเทพมหานคร
 ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำคือ ทำบันทึกข้อตกลงต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย
 ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้า บริษัท สมชบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ผู้จ้างเอง
 ได้จ้างเองไว้กับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2546 นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้จ้างเอง
 ได้ตกลงเพิ่มเงินที่จ้างเองอีก เป็นเงิน 10,000,000.00 บาท (สิบล้านบาทถ้วน)
 รวมเป็นเงินจ้างเองทั้งสิ้น 237,000,000.00 บาท (สองร้อยสามสิบล้านเจ็ดแสนบาทถ้วน)
 และการชำระเงินจากจ้างเองครั้งนี้เป็นกรณีชำระเงินจากจ้างเอง ครั้งที่ สอง ส่วนเงิน ไซ และข้อตกลงอื่น ๆ คงให้เป็นไปตาม
 สัญญาจ้างเอง และสัญญาค้ำประกันสัญญาจ้างเองฉบับเดิมทุกประการ

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ
 บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ๓ หน้า ฉบับ มีข้อความตรงกัน เก็บไว้ละสัญญาฉบับเดิม สาม ฉบับ
 คู่สัญญา เก็บไว้ฝ่ายละ หนึ่ง ฉบับ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทราบข้อความ โดยตลอดแล้ว และเห็น ว่าถูกต้องตรงตามความประสงค์
 จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ เจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อผู้จ้างเอง) 
 (ลงชื่อผู้รับจ้างเอง) 
 (ลงชื่อพยาน) (นายประวิทย์ บุษบงศ์) ฉบับ ลว. 23 ก.พ. 2550
 (ลงชื่อพยาน) (นางสาวอรุณา นิลกิจ)



บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ
 (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)
 (นายประวิทย์ บุษบงศ์) ฉบับ ลว. 23 ก.พ. 2550



บันทึกซื้อขายค้ำ

ข้อตกลง ซื้อเงินจำนองเป็นประกันครั้งที่ หนึ่ง รวม 3 น.ส. 3 ต.

ที่ดิน (ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 23 ธันวาคม 2546)

ระวาง รูปถ่ายทางอากาศชื่อ อำเภอเกาะสมุย หมู่ที่ 6 ตำบล แม่่น้ำ

เลขที่ที่ดิน 255,256,261 เล่ม 13 ข,13,21ก. อำเภอ เกาะสมุย

น.ส.3 ก. เลขที่ 1274,1275,2035 หน้า 24,25,35 จังหวัด สุราษฎร์ธานี

วันที่ 2 เดือน มีนาคม พ.ศ. 2549

ข้าพเจ้า บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด โดย นายสาคร ชนะไพฑูรย์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ผู้จำนอง) อายุ - ปี

ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดย นายรัชพล จักรานนท์ แทน (ผู้รับจำนอง) อายุ - ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร -,-

อยู่ที่บ้าน แม่่น้ำ, สุขุมวิท เลขที่ 26/24 ,35 ตำบล แม่่น้ำ , คลองเคเตหเหนือ

อำเภอ เกาะสมุย , วัฒนา จังหวัด สุราษฎร์ธานี , กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ทำบันทึกข้อตกลงต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เกาะสมุย

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงที่ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ผู้จำนอง
ได้จำนองไว้กับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2546 นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าผู้จำนอง
ได้ตกลงเพิ่มเงินที่จำนองอีก เป็นเงิน 7,520,000.00 บาท (ห้าสิบล้านสองพันบาทถ้วน)
รวมเป็นเงินจำนองทั้งสิ้น 27,000,000.00 บาท (สองร้อยยี่สิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)
และการชำระเงินจากจำนองครั้งนี้เป็นการชำระเงินจากจำนอง ครั้งที่ หนึ่ง ส่วนเงินไ้ และข้อตกลงอื่น ๆ คงให้เป็นไปตาม
สัญญาจำนอง และสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองฉบับเดิมทุกประการ

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ
บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ที่ ฉบับ มีข้อความตรงกัน เก็บไว้ ละ จำนวน ที่ ฉบับ ฉบับ

คู่สัญญา เก็บไว้ฝ่ายละ หนึ่ง ฉบับ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ทราบข้อความโดยตลอดแล้วและเห็น ถูกต้องตรงตามความประสงค์
จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และ เจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อผู้จำนอง) [Signature]

(ลงชื่อผู้รับจำนอง) [Signature]

(ลงชื่อพยาน) [Signature]

(ลงชื่อพยาน) [Signature]



บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
Samuiburi Beach Resort Co., Ltd.
ฉบับ ลว. 1 มีนาคม 2549)

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตรงประจักษ์ได้เป็นแห่งเป็นสำคัญ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)



สัญญาซื้อขายที่ดิน
วันที่ 28 04 2556
(นางอนุ ชูมนตรี)
รวม 3 น.ส.3ก.

หนังสือสัญญาจำนอง - ที่ดินเป็นประกัน

ตำแหน่งที่ดิน	หนังสือรับรองการทำประโยชน์	น.ส.3ก.	ทะเบียน
ตำบล แม่่น้ำ	หมู่ที่	เลขที่	1274,1275,2035
อำเภอ เกาะสมุย		เล่ม	13ข,21ก. หน้า 24,25,35
จังหวัด สุราษฎร์ธานี		เลขที่ดิน	255,256,261
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ	อำเภอเกาะสมุย	หมายเลข	4928// แผ่นที่ 176
จำนวนเนื้อที่ดิน	1,3,6 ไร่	1,1,3 งาน	32,90,05 ตารางวา

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน 23 ค.ศ. 2556 พุทธศักราช

ณ ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ระหว่าง บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ผู้จำนอง อายุ - ปี สัญชาติ ไทย
โดย นายสาคร ชนะไพฑูริย์ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

บุตร อยู่บ้าน เลขที่ 26/24 หมู่ที่ 4
ตำบล แม่่น้ำ อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

กับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง อายุ - ปี สัญชาติ ไทย
(โดย นายทรงยศ ศิวภัทศิวิจน์เลิศ แทน)

บุตร อยู่บ้าน ถนนสุขุมวิท เลขที่ 35 หมู่ที่
ตำบล คลองเตยเหนือ อำเภอ วัฒนา จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เป็นเงิน ๗๕,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท (เงินหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งกล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับจำนอง
นับแต่วันทำสัญญานี้ โดยให้คิดดอกเบี้ย มีกำหนด //////////////// ปี
นำส่งดอกเบี้ย เดือนละ ครั้งเสมอไป โดย 14.50 ต่อเดือน ต่อปี และตกลง

- ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนอง ตามข้อตกลงในข้อ ๑. ทุกประการ
- ข้อ ๓. ผู้จำนองได้รับเงินซึ่งได้จำนอง จากผู้รับจำนองเป็นการเสร็จแล้ว
จำนองพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในที่ดินที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นต่อไปในภายหน้าด้วยทั้งหมด
- ข้อ ๔. จำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ของผู้จำนองเอง และ/หรือ บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
(ลูกหนี้) ซึ่งเป็นหนี้ผู้รับจำนองอยู่ในเวลานี้หรือเวลาใดเวลาหนึ่งต่อไปในภายหน้า
- ข้อ ๕. ข้อตกลงอื่น ๆ และการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยให้เป็นไปตามสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองทุกประการ
และให้ถือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองด้วย

ได้รับอนุญาตจากกรมที่ดินให้พิมพ์ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท. 0๖๑๖/๑๗๔๕๔ กว. ๒๗ มี.ย. ๓๕ : ๑,๕๐๐,๐๐๐



คำขอ จัดทะเบียนเลิกเข้าร่วมสามแปลง

ฉบับที่ 1022

ที่ดินทั้งคืน สาม แปลง

ระวาง 4928-II (1 : 5000) 4928-III 4928-IV หมายเลข 176 ตำบล แม่ฟ้า

เลขที่ดิน 255 256 261 หน้าสำรวจ อำเภอ เกาะสมุย

น.ส.๓ ก เลขที่ 1274 1275 2035 จังหวัด สุราษฎร์ธานี

สำนักงานที่ดิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ทางเกาะสมุย

วันที่ 24 เดือน สิงหาคม พุทธศักราช 2560

ข้าพเจ้า บริษัท สมบูรณ์ มีชรี สอรรถ จำกัด

ผู้ขอ...อาๆ...ปี ชื่อชาติ

(โดย นางสาวพิชชา ปราบณรงค์ แทน)

สัญชาติ ไทย ไทย บุตร 1, 2

อยู่ที่บ้านเลขที่ 26/24

หมู่ที่ 4 ถนน...ครอก/ชอม

ตำบล แม่ฟ้า อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี โทร

กับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมบูรณ์ ผู้ขอ...อาๆ...ปี ชื่อชาติ

โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด (โดย นายสุทธิพันธ์ กริมหา แทน)

สัญชาติ ไทย บุตร

อยู่ที่บ้านเลขที่ 44

หมู่ที่ ๑ ถนน...ครอก/ชอม

ตำบล อุมทิตี อำเภอ ปทิววัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สมบูรณ์ โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ผู้ให้เช่า

กับ บริษัท สมบูรณ์ มีชรี สอรรถ จำกัด ผู้เช่า ที่ดินแปลงเรื่องหมายเลขข้างต้นตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายขอเลิกเช่าต่อกัน นับแต่วันที่ 4 เมษายน 2558 ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้ไปยื่นขอแจ้งเลิกเช่าต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดเกาะสมุย ภูเก็ต หมายเลข

แดงที่ 30/2560 ลงวันที่ 30 มกราคม 2560 มาพร้อมนี้ด้วย

นายธนพันธ์ บุญญาพงษ์ ๒7 มี.ค. 2561

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าหน้าที่พนักงานที่ดิน ได้โปรดจัดการจดทะเบียนเลิกเช่าให้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตามความประสงค์ด้วย

ส่วนเงินค่าธรรมเนียมเจ้าขอขึ้นคำขอขึ้นให้ตามระเบียบ

นางพิชชา ๒๕๖๐

John Dy

โจน ได้นท์

ฝั่งขอเลิกเช่า สอรรถณรงค์
ฝั่งขอรับคำขอ ดิฉันจะไปยื่นขอขึ้นแปลง

นางสาวพิชชา ปราบณรงค์ ผู้ขอ(แทนตามมอบ ทว. 22ตค.60)

โดย นายสุทธิพันธ์ กริมหา แทน) ผู้ขอ(แทนตามมอบ ทว. 21ตค.60)

นางสาวพิชชา (นางสาวพิชชา) พยาบาลผู้บันทึก

(นางสาวพิชชา) พยาบาลผู้บันทึก

นายประเสริฐ พลเสด็จ ๗๑ ส.ค. ๖๕๖๓

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี

สาขา เกาะสมุย

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 10779 อำเภอ : เกาะสมุย

หน้าสำรวจ : 1559 ตำบล : แม่น้ำ

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 4928II 0858 แผนที่ : 09 มาตรฐาน : 1:1000 เลขที่ดิน : 270

โซน : 02 บล็อก : A ลีท/หน่วย : 5

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-2-0

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **3,000.00** บาท

เอกสารสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

และ

บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

OK
หน้า ๑

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2561 โดยกำหนดให้มีผลวันเริ่มต้นสัญญาในวันที่ 1 สิงหาคม 2561 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-ฟินิเซีย จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") กับ
- (2) บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 26/24 หมู่ที่ 4 ตำบลแม่น้ำ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ("ผู้เช่า")

อารัมภบท

- (1) ผู้เช่าและกองทุนรวมได้มีข้อพิพาทระหว่างกันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการยุติข้อพิพาทดังกล่าวตามข้อเสนอของผู้เช่า และเห็นชอบให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (2) ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม กองทุนรวมและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 30 มกราคม 2560 ("สัญญาเช่าชั่วคราว") เพื่อให้กองทุนรวมสามารถแสวงหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมได้เป็นการชั่วคราว มีกำหนดระยะเวลาเช่า 6 (หก) เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2560
- (3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินใหม่ โดยในระหว่างการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมและผู้เช่าได้ต่อระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2561
- (4) ในขณะที่ทำสัญญานี้ กองทุนรวมยังไม่สามารถสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินรายใหม่ได้ กองทุนรวมและผู้เช่าจึงตกลงกันขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นครั้งที่ 2

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อผู้เช่าได้ส่งมอบเช็คชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้า จำนวน 12 ฉบับ สำหรับระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 ให้แก่กองทุนรวม ตามข้อ 3.2 ของสัญญานี้ อนึ่ง กองทุนรวมอาจมีหนังสือ สละสิทธิในเงื่อนไขดังกล่าวเพื่อให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับนับแต่วันที่ระบุในหนังสือสละสิทธิก็ได้

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป มีกำหนด ระยะเวลา 3 (สาม) ปี โดยให้มีผลนับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2564 ("ระยะเวลา การเช่า") โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้ว

2.2 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่างๆ ดังต่อไปนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล

(ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 10775 10779 และ นส.3ก. เลขที่ 1274 1275 และ 2035 รวมทั้งสิ้น 5 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 27 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่น้ำ อำเภอ เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") และ

(ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ในวันที่ทำสัญญา ฉบับนี้ (รวมเรียกว่า "อาคารที่เช่า")

(ค) งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ใน อาคารที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (รวมเรียก "อุปกรณ์ที่เช่า")

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) (ข) และ (ค) รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1. ของสัญญาฉบับนี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 3. ค่าเช่า

3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมตามอัตราค่าเช่า ดังนี้

(ก) ปีที่ 1

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็นสองส่วนดังนี้

(1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

(2) ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่าในอัตราเดือนละ 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราร้อยละ 7 ของค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมเป็นเงินเดือนละ 267,500 บาท (สองแสนหกหมื่นเจ็ดพันห้าร้อยบาทถ้วน)

(ข) ปีที่ 2

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 600,000 บาท (หกแสนบาทถ้วน) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็นสองส่วนดังนี้

(1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 300,000 บาท (สามแสนบาทถ้วน)

(2) ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่าในอัตราเดือนละ 300,000 บาท (สามแสนบาทถ้วน) พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราร้อยละ 7 ของค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมเป็นเงินเดือนละ 321,000 บาท (สามแสนสองหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)

(ค) ปีที่ 3

ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 700,000 บาท (เจ็ดแสนบาทถ้วน) ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็นสองส่วนดังนี้

(1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 350,000 บาท (สามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

(2) ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่าในอัตราเดือนละ 350,000 บาท (สามแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราร้อยละ 7 ของค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมเป็นเงินเดือนละ 374,500 บาท (สามแสนเจ็ดหมื่นสี่พันห้าร้อยบาทถ้วน)

โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนล่วงหน้าเป็นรายเดือนในวันที่ 1 ของทุกเดือน ตามรายละเอียดค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ปรากฏในเอกสารแนบท้าย 2. ของสัญญา

3.2 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงนำเช็คชำระเงินค่าเช่าล่วงหน้ามามอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 12 ฉบับ เพื่อชำระเงินค่าเช่าในปีที่ 1 ให้แก่กองทุนรวม สำหรับระยะเวลาการเช่าในปีที่ 2 ผู้เช่าตกลงจะนำเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับ มามอบให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2562 และสำหรับระยะเวลาการเช่าในปีที่ 3 ผู้เช่าตกลงจะนำเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าจำนวน 12 ฉบับ มามอบ

ให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 1 เมษายน 2563 โดยเช็คชำระค่าเช่าทั้งหมดจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามกำหนดเวลาที่ระบุในเอกสารแนบท้าย 2. ของสัญญาฉบับนี้

3.3 เว้นแต่กรณีตามข้อ 3.4 ในกรณีที่เช็คชำระค่าเช่าฉบับใดไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและกองทุนรวมมีสิทธิคิดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะมีหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้

3.4 หากวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดใดไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและกองทุนรวมมีสิทธิคิดดอกเบี้ยผิดนัดตามข้อ 3.3 เมื่อเช็คชำระค่าเช่าฉบับนั้นไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันแรกที่ธนาคารพาณิชย์เปิดทำการหลังจากวันครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น

3.5 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า และผู้เช่าไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียหาย กองทุนรวมจะคืนเช็คลงวันที่ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าตามข้อ 3.2 ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่ผู้เช่า สำหรับค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและกองทุนรวมได้รับชำระเงินค่าเช่าตามเช็คดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามส่วน

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะใช้ หารประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม สมุนไพร บีช รีสอร์ท และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4. ของสัญญาฉบับนี้

5.2 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินกิจการโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท และผู้เช่าจะดำเนินการ ให้บริษัท ริโซเทล กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการกิจการธุรกิจโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่ผู้เช่าและกองทุนรวมจะตกลงกันเป็นประการอื่น

5.3 ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สิน ที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน การดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายใน ระยะเวลาที่เหมาะสม

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ กองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือ ข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

5.4 ผู้เช่าจะดูแลรักษาพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่ เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของ เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย นอกจากนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใด ๆ ที่เป็น อันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ ดำเนินการหรืออนุญาตให้ดำเนินการใด ๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดี ของประชาชน

5.5 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวม ตัวแทนของกองทุนรวม และบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าตรวจตราทรัพย์สิน หรือประเมินค่าทรัพย์สินที่เช่าเมื่อกองทุนรวมร้องขอ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 (ห้า) วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมมีสิทธิเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

5.6 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวมในการสรรหาผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ รวมถึง ยินยอมให้กองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีความประสงค์จะซื้อ เช่า หรือบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่ น้อยกว่า 5 (ห้า) วัน

5.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

5.9 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใด ๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมัยบุรี บีช รีสอร์ท รวมถึง ดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.10 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใด ๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อกรปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

5.11 ผู้เช่ามีหน้าที่ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) ภายในระยะเวลาการเช่า 3 (สาม) ปี ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเองในวงเงินจำนวนไม่น้อยกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาทถ้วน) ตามรายละเอียดแผนงานและงบประมาณในเอกสารแนบท้าย 3. ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ โดยผู้เช่าจะดำเนินการให้กองทุนรวมหรือตัวแทนของกองทุนรวมเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่ปรับปรุงให้แน่ใจว่ามีเนื้องานและมูลค่าเป็นไปตามแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน

หากกองทุนรวมตรวจสอบพบว่าผู้เช่ามิได้ปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement) หรือปรับปรุงโดยมีเนื้องานหรือมูลค่างานต่ำกว่าแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกัน ผู้เช่าตกลงชำระเงินค่าเสียหายให้แก่กองทุนรวมตามส่วนต่างของมูลค่างานจริงกับแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกันเพิ่มเติมจากค่าเช่าตามข้อ 3. ทันที และหากจำเป็นต้องมีการรื้อถอนงานปรับปรุงที่ได้ทำไปต่ำกว่าแผนงานปรับปรุงที่ตกลงกันเพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนงานดังกล่าวได้ ผู้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าว

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างตามแผนงานปรับปรุงดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารรถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่

เป็นการให้เช่าตามการประกอบธุรกิจปกติของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจาก กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 7. หน้าทีบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

7.1 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องออกไปกว่า สภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลหรือสภาพทรัพย์สินที่เช่าที่ได้ปรับปรุง (Asset Improvement) ตามสัญญาแล้ว (แล้วแต่กรณี) ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

7.2 ผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการตกแต่งภายในทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติ

7.3 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิ เรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 8. การประกันภัย

กองทุนรวมมีหน้าที่จัดทำประกันภัยต่างๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมเห็นสมควรด้วย ค่าใช้จ่ายของตนเอง ผู้เช่าอาจทำประกันภัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าเพิ่มเติมได้เมื่อได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

9.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้ กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

9.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการ ดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญา

9.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 10. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

ในวันที่ทำสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

10.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

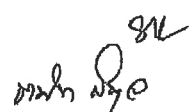
10.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

10.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใด ๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 11. ภาษีอากร ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย

11.1 ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้อยู่ในบังคับที่ต้องนำไปจดทะเบียนตามกฎหมาย คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันไปจดทะเบียนการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย โดยเร็ว ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญานี้

11.2 คู่สัญญาตกลงจะร่วมรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า ตามกฎหมายซึ่งให้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในอัตราร้อยละ 30 (สามสิบ) และกองทุนรวมตกลงชำระในอัตราร้อยละ 70 (เจ็ดสิบ) ของจำนวนที่ได้รับการประเมินจากราชการ โดยผู้เช่าจะชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 วัน (สามสิบ) นับแต่วันที่ผู้เช่าหรือกองทุนรวมได้รับแจ้งยอดการประเมินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินจากราชการ หากมีกรณีที่ต้องรับภาระค่าภาษี ตลอดจนค่าปรับ หรือเงินที่ต้องชำระเพิ่มเติมตามกฎหมายด้วยสาเหตุจากการกระทำของผู้เช่า ผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในส่วนที่ต้องชำระเพิ่มเติมดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว



ผู้เช่าจะเป็นผู้ติดต่อและประสานงานกับพนักงานประเมินในการชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน แทนกองทุนรวม ตลอดจนยื่นแบบแสดงรายการและเอกสารที่เกี่ยวข้องภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี แต่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงานหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการประเมินหรือการชำระ เงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวด้วยตนเอง หากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเอกสารแจ้งยอดการประเมินค่า ภาษีโรงเรือนและที่ดินจากราชการให้จัดส่งให้กับอีกฝ่ายหนึ่งก่อนกำหนดระยะเวลาชำระค่าภาษีดังกล่าว

ข้อความในข้อนี้ให้มีผลบังคับต่อไปแม้ว่าสัญญาเช่าฉบับนี้จะสิ้นสุดลง โดยผู้เช่าจะยังคงมีหน้าที่ ต้องรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ตลอดจนค่าปรับหรือเงินที่ต้องชำระเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับค่าภาษี โรงเรือนและที่ดินสำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ต่อไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือเงินอื่นใดตามข้อนี้แทนผู้เช่าไปก่อน ผู้ เช่ายินยอมตกลงใช้ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่กองทุนรวมได้ทศรองจ่ายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีให้แก่กองทุนรวม ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็น ลายลักษณ์อักษร

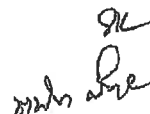
11.3 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่น ๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใด ๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ใน ทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 12. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณี ดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่ กรณี

12.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

- (ก) ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใด ๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ เช่าไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายใน ระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่ กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ล่วงหน้า สำหรับค่าเช่างวดใด ๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญานี้ทันที
- (ข) ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิก บริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงาน ราชการที่เกี่ยวข้อง



- (ค) กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ได้ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

12.2 การบอกเลิกสัญญา

- (ก) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัดตามข้อ 12.1 ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายอาจมีหนังสือถึงคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดโดยระบุเหตุที่คู่สัญญาดังกล่าวตกเป็นผู้ผิดนัดเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที
- (ข) ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือให้แต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวมประสงค์จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการกับทรัพย์สินที่เช่าในประการอื่นใด หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ยกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในระหว่างระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้
- (ค) เว้นแต่กรณีที่ระบุไว้ในข้อ 12.2 (ก) และ (ข) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้เมื่อใดก็ได้ โดยมีคำบอกกล่าวเป็นหนังสือถึงผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเช็คชำระค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้และมีผลเป็นการเลิกสัญญาภายในระยะเวลาการเช่าปีที่ 1 – 2 กองทุนรวมจะชำระเงินค่าปรับปรุงทรัพย์สิน (Asset Improvement) ที่ผู้เช่าได้ชำระไปแล้ว ให้กับผู้เช่า

12.3 เหตุสิ้นสุดของสัญญา

- (ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิตามสัญญาหรือกฎหมายเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
- (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาฉบับนี้เป็นหนังสือ
- (ค) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นหนังสือ

ข้อ 13. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา

- 13.1 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามข้อ 7 ของสัญญาฉบับนี้ทันทีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้ โดยปราศจากความรับผิดชอบใด ๆ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว
- (ข) โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด
- (ค) ดำเนินการใด ๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้หน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดข้างต้นสำเร็จลุล่วง

13.2 ในกรณีที่กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อผู้เช่า อันเนื่องมา จากหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับกรปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม

ข้อ 14. การขยายระยะเวลาการเช่า และการบริหารทรัพย์สินชั่วคราว

14.1 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่า หรือประสงค์จะแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 (เก้าสิบ) วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวตามที่ผู้ให้เช่าเสนอ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งของผู้ให้เช่า

14.2 ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการเช่า หรือแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยดีและใช้งานได้ตามปกติดี และจะให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่าในการจัดหาผู้เช่า หรือผู้เช่า

SK
Wan Nye

หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ และจะให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่าและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าในทุกกรณี รวมถึงตรวจคนปฏิบัติหน้าที่ใด ๆ ของผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นอย่างอื่น ในสัญญาขยายระยะเวลาการเช่า หรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว

14.3 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในข้อ 13.1 ของสัญญาฉบับนี้ มาใช้บังคับกับการโอนใบอนุญาตต่าง ๆ ตามข้อนี้โดยอนุโลม

14.4 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือให้แต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวมประสงค์จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการกับทรัพย์สินที่เช่าในประการอื่นใดหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของทุนมีมติให้ยกเลิกสัญญาฉบับนี้ ในระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ได้รับการขยายออกไปตามข้อนี้ หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาการให้เช่าหรือการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว โดยมีคำบอกกล่าวเป็นหนังสือถึงผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว หากกองทุนรวมได้รับค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปจากผู้เช่า กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 3.5 ของสัญญาฉบับนี้ โดยอนุโลม

14.5 เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไป หรือการบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวสิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ในวันดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด และให้นำบทบัญญัติในข้อ 13 ของสัญญาฉบับนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 15. การแยกต่างหากของสัญญา

ในกรณีที่ข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญา

86
๓๓๓ ๘๓๐

นี่ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญา เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่ผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 16. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ข้อ 17. คำบอกกล่าว

17.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญานี้

- (ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ
- (ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีจดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้

17.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้

- (ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวมหรือผู้ให้เช่า:
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้นที่ 15
ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี
- (ข) คำบอกกล่าวถึงผู้เช่า:
บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
เลขที่ 26/24 หมู่ที่ 4 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย
จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84330

sm
anm nye

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ข้อ 18. การละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการละสิทธิดังกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหน้า การที่คู่สัญญาใดละสิทธิเมื่อเกิดการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ แห่งสัญญานี้ในคราวหนึ่งคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการละสิทธิเมื่อเกิดการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหน้าไม่ว่าจะเป็นการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

ข้อ 19. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 20. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญานี้

สัญญานี้และสัญญาเช่าชั่วคราว เป็นข้อตกลงทั้งหมดที่จัดทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาและแทนที่บรรดาข้อตกลงและข้อสัญญาที่ปวงเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่า ผู้เช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ ที่มีอยู่ก่อนหน้านี้นี้ไม่ว่าจะจัดทำด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร ที่จัดทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

- คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป -

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย:

ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กิริมหา

ผู้รับมอบอำนาจ

ผู้เช่า

บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

โดย:

ชื่อ: นายธานีต์ ส่งตระกูล

ผู้รับมอบอำนาจ



บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
เลขที่ 111 หมู่ 11 ตำบลบ้านกล้วย อำเภอบ้านนา จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84110

พยาน

ชื่อ: นางสาวมาลาทิพย์ เอี่ยมสกุล

พยาน

ชื่อ: นางสาวนงดา สังข์ทอง

เอกสารแนบท้าย 1.
"ทรัพย์สินที่เช่า"
รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดิน

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
10775	271	1538	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	1-0-0
10779	270	1599	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	0-2-0
น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
1274	255	-	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	1-1-32
1275	256	-	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3-1-90
2035	261	-	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	6-3-05

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ซึ่งรวมถึง อาคารซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 75/2546 ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2547 , ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 4/2553 ฉบับลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2553 และใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่ 672/2555 ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2555, ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 26/2555 ฉบับลงวันที่ 27 ธันวาคม 2555
3. งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งหมายความรวมถึงทรัพย์สินตามรายการบัญชีทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้
 - 3.1 บัญชีทรัพย์สิน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บันทึกเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2556
 - 3.2 รายการปรับปรุงบัญชีทรัพย์สิน (ครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บันทึกเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2557
 - 3.3 รายการปรับปรุงบัญชีทรัพย์สิน (ครั้งที่ 2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บันทึกเมื่อวันที่ 12-13 กันยายน 2559

Handwritten signature

เอกสารแนบท้าย 2. "รายละเอียดค้ำเช่า และการชำระค้ำเช่า "

งวดที่	ค้ำเช่าประจำเดือน	ค้ำเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่า	ค้ำเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม	กำหนดชำระ
ปีที่ 1				
1	สิงหาคม 2561	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 สิงหาคม 2561
2	กันยายน 2561	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 กันยายน 2561
3	ตุลาคม 2561	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 ตุลาคม 2561
4	พฤศจิกายน 2561	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 พฤศจิกายน 2561
5	ธันวาคม 2561	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 ธันวาคม 2561
6	มกราคม 2562	260,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 มกราคม 2562
7	กุมภาพันธ์ 2562	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 กุมภาพันธ์ 2562
8	มีนาคม 2562	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 มีนาคม 2562
9	เมษายน 2562	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 เมษายน 2562
10	พฤษภาคม 2562	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 พฤษภาคม 2562
11	มิถุนายน 2562	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 มิถุนายน 2562
12	กรกฎาคม 2562	250,000.00 บาท	267,500.00 บาท	1 กรกฎาคม 2562
ปีที่ 2				
1	สิงหาคม 2562	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 สิงหาคม 2562
2	กันยายน 2562	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 กันยายน 2562
3	ตุลาคม 2562	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 ตุลาคม 2562
4	พฤศจิกายน 2562	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 พฤศจิกายน 2562
5	ธันวาคม 2562	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 ธันวาคม 2562
6	มกราคม 2563	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 มกราคม 2563
7	กุมภาพันธ์ 2563	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 กุมภาพันธ์ 2563
8	มีนาคม 2563	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 มีนาคม 2563
9	เมษายน 2563	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 เมษายน 2563
10	พฤษภาคม 2563	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 พฤษภาคม 2563
11	มิถุนายน 2563	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 มิถุนายน 2563
12	กรกฎาคม 2563	300,000.00 บาท	321,000.00 บาท	1 กรกฎาคม 2563
ปีที่ 3				
1	สิงหาคม 2563	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 สิงหาคม 2563
2	กันยายน 2563	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 กันยายน 2563
3	ตุลาคม 2563	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 ตุลาคม 2563
4	พฤศจิกายน 2563	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 พฤศจิกายน 2563
5	ธันวาคม 2563	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 ธันวาคม 2563
6	มกราคม 2564	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 มกราคม 2564
7	กุมภาพันธ์ 2564	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 กุมภาพันธ์ 2564
8	มีนาคม 2564	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 มีนาคม 2564
9	เมษายน 2564	360,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 เมษายน 2564
10	พฤษภาคม 2564	360,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 พฤษภาคม 2564
11	มิถุนายน 2564	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 มิถุนายน 2564
12	กรกฎาคม 2564	350,000.00 บาท	374,500.00 บาท	1 กรกฎาคม 2564

*สม
นง*

เอกสารแนบท้าย 3.

"แผนงานและงบประมาณการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement Plan)"

สม
มาลี

เอกสารแนบท้าย 3. แผนงานและงบประมาณการปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (Asset Improvement Plan)

Samui Buri Beach Resort

Hotel:	Samui Buri Resort
--------	-------------------

Category		Year 1	Year 2	Year 3	Total
A Rooms งานปรับปรุงห้องพัก	New Investment				0
	Replacement	525,000	1,085,000	210,000	1,820,000
	Sub-Total	525,000	1,085,000	210,000	1,820,000
B Bathrooms Jacuzzi	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	199,000	-	199,000
	Sub-Total	-	199,000	-	199,000
C Lobby Upgrade แก้ไขปัญหาน้ำรั่ว	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	200,000	200,000
	Sub-Total	-	-	200,000	200,000
D Public Areas (Inside Hotel) ปรับปรุงสระน้ำในฤๅ	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	355,000	355,000
	Sub-Total	-	-	355,000	355,000
E Water System	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
F F+B Restaurant Outlets	New Investment	645,000	-	-	645,000
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	645,000	-	-	645,000
G Pump Pool Villa	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
H Kitchen	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
I Back of the House offices	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
K IT / PABX / etc. CCTV	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
L Airconditioner	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
M Machinery (M&E)	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
N Landscaping /walkway/Parking	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
O Security Fire System ระบบดับเพลิง	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
P Fitness	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
R Other ชุดเครื่องเสียง	New Investment	-	-	-	0
	Replacement	-	-	-	0
	Sub-Total	-	-	-	0
TOTAL		1,170,000	1,284,000	765,000	3,219,000

Signature
Date

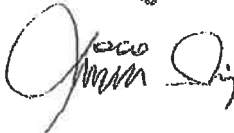
สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

และ

บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

สำเนาถูกต้อง


สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2560 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้มีอำนาจกระทำการแทนสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") กับ
- (2) บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด บริษัทจำกัด บริษัทจำกัดจดทะเบียนจัดตั้งตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 28/24 หมู่ที่ 4 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ("ผู้เช่า")

อารัมภบท

- (1) ผู้เช่าและกองทุนรวมได้มีข้อพิพาทระหว่างกันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการยุติข้อพิพาทดังกล่าวตามข้อเสนอของผู้เช่า และเห็นชอบให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (2) ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม กองทุนรวมและผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 30 มกราคม 2560 ("สัญญาเช่าชั่วคราว") เพื่อให้กองทุนรวมสามารถแสวงหาประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมได้เป็นการชั่วคราว มีกำหนดระยะเวลาเช่า 6 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2560
- (3) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติให้ดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินใหม่ ดังนั้น ในระหว่างการดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมจึงประสงค์จะต่อระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไปเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าชั่วคราวสิ้นสุดลง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้



ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญาฉบับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้ามามอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 12 ฉบับ เพื่อชำระเงินค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมและผู้เช่าตกลงขยายระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าชั่วคราวออกไป มีกำหนดระยะเวลา 1 ปี โดยให้มีผลนับแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 ("ระยะเวลาการเช่า") โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้ว

2.2 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล

- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 10775 10779 และ นส.3ก. เลขที่ 1274 1275 และ 2035 รวมทั้งสิ้น 5 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 27 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่ห้า อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") และ
- (ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (รวมเรียกว่า "อาคารที่เช่า")
- (ค) งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (รวมเรียก "อุปกรณ์ที่เช่า")

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) (ข) และ (ค) รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

สำเนาถูกต้อง

ข้อ 3. ค่าเช่า

3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 600,000 บาท (หกแสนบาทถ้วน) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยแบ่งค่าเช่าออกเป็นสองส่วนดังนี้

- (1) ค่าเช่าที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่าในอัตราเดือนละ 400,000 บาท (สี่แสนบาทถ้วน)
 - (2) ค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่าในอัตราเดือนละ 200,000 บาท (สองแสนบาทถ้วน) พร้อมภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) ในอัตราร้อยละ 7 ของค่าเช่าอุปกรณ์ที่เช่า รวมเป็นเงิน 214,000 บาทต่อเดือน
- รวมเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าตกลงชำระให้แก่กองทุนรวมทั้งสิ้นเดือนละ 614,000 บาท (หกแสนหนึ่งหมื่นสี่พันบาทถ้วน) โดยผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน ดังนี้



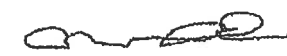
- (ก) ค่าเช่างวดที่ 1 กำหนดชำระในวันที่ 1 สิงหาคม 2560
- (ข) ค่าเช่างวดที่ 2 ถึง 12 กำหนดชำระในวันที่ 1 ของทุกเดือนตลอดระยะเวลาเช่า ดังนี้
ค่าเช่างวดที่ 2 กำหนดชำระในวันที่ 1 กันยายน 2560
ค่าเช่างวดที่ 3 กำหนดชำระในวันที่ 1 ตุลาคม 2560
ค่าเช่างวดที่ 4 กำหนดชำระในวันที่ 1 พฤศจิกายน 2560
ค่าเช่างวดที่ 5 กำหนดชำระในวันที่ 1 ธันวาคม 2560
ค่าเช่างวดที่ 6 กำหนดชำระในวันที่ 1 มกราคม 2561
ค่าเช่างวดที่ 7 กำหนดชำระในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2561
ค่าเช่างวดที่ 8 กำหนดชำระในวันที่ 1 มีนาคม 2561
ค่าเช่างวดที่ 9 กำหนดชำระในวันที่ 1 เมษายน 2561
ค่าเช่างวดที่ 10 กำหนดชำระในวันที่ 1 พฤษภาคม 2561
ค่าเช่างวดที่ 11 กำหนดชำระในวันที่ 1 มิถุนายน 2561
ค่าเช่างวดที่ 12 กำหนดชำระในวันที่ 1 กรกฎาคม 2561

3.2 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้ามามอบไว้ให้แก่กองทุนรวมไว้แล้ว จำนวน 12 ฉบับ เพื่อชำระเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่กองทุนรวม โดยเช็คแต่ละใบจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามข้อ 3.1

3.3 เว้นแต่กรณีตามข้อ 3.4 ในกรณีที่เช็คชำระค่าเช่าฉบับใดไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น ถือให้ว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและกองทุนรวมมีสิทธิติดดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะมีหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้

3.4 หากวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดใดไม่ใช่วันทำการของธนาคารพาณิชย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและกองทุนรวมมีสิทธิติดดอกเบี้ยผิดนัดตามข้อ 3.3 เมื่อเช็คชำระค่าเช่าฉบับนั้นไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันแรกที่ธนาคารพาณิชย์เปิดทำการหลังจากวันครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น

3.5 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่าและผู้เช่าไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียหาย กองทุนรวมจะคืนเช็คลงวันที่ล่วงหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าตามข้อ 3.2 ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่ผู้เช่า สำหรับค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและกองทุนรวมได้รับชำระเงินค่าเช่าตามเช็คดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามส่วน



ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะใช้ หาดประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้

5.2 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการกิจการโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท และผู้เช่าจะดำเนินการให้บริการที่พัก รีสอร์ท กรุ๊ป อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการกิจการธุรกิจโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่ผู้เช่าและกองทุนรวมจะตกลงกันเป็นประการอื่น

5.3 ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ดัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม

ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า ก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำความผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

5.4 ผู้เช่าจะดูแลรักษาพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย นอกจากนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินธุรกิจ การค้า หรือการใดๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการหรืออนุญาตให้ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ผู้เช่า
15/06/2019

5.5 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวม ตัวแทนของกองทุนรวม และบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าเมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมมีสิทธิเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

5.6 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวมในการสรรหาผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ รวมถึง ยินยอมให้กองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีความประสงค์จะซื้อเช่า หรือบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วัน

5.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

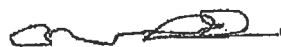
5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

5.9 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินการโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท รวมถึง ดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.10 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าตามการประกอบธุรกิจปกติของโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร



ข้อ 7. หน้าที่ทำารุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

7.1 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า และจะบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง เว้นแต่ กรณีการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมจะดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

7.2 ผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการตกแต่งภายในทรัพย์สินที่เช่าตามที่กองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติ

7.3 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 8. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

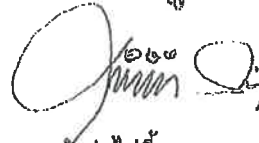
8.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

8.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้

8.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

สำเนาถูกต้อง

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า



ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

9.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

9.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า

SL



9.3 การที่ผู้เช่าเช่าทำสัญญาหรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญาไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 10. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

10.1 กองทุนรวม มีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยที่ผู้เช่าจะเป็นผู้ติดต่อและประสานงานกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวม ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงานหรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการประเมินหรือการชำระเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวด้วยตนเอง เมื่อผู้เช่าได้รับเอกสารแจ้งผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผู้เช่าจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้กับกองทุนรวม ทันที เพื่อให้กองทุนรวม สามารถชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ภายในกำหนดกรชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าว

10.2 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 11. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญาฉบับนี้ เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของผู้สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

11.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายในระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กล่าวคือ กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตามเช็คลงวันที่ส่งหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตามสัญญาทันที

(ข) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

(ค) ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ได้ให้ไว้



สัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายใน
ระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

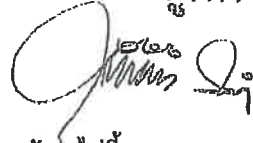
11.2 การบอกเลิกสัญญา

- (ก) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัดตามข้อ 11.1 ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายอาจมีหนังสือถึงคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดโดยระบุเหตุที่คู่สัญญาดังกล่าวตกเป็นผู้ผิดนัดเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที
- (ข) ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือให้แต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวมประสงค์จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการกับทรัพย์สินที่เช่าในประการอื่นใด ในระหว่างระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 3.5 ของสัญญาฉบับนี้
- (ค) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้เมื่อใดก็ได้ โดยมีค่าบอกกล่าวเป็นหนังสือถึงผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย และเรียกร้อยใดๆ จากกองทุนรวมได้เลย โดยกองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 3.5 ของสัญญาฉบับนี้

11.3 เหตุสิ้นสุดของสัญญา

- (ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิตามสัญญาหรือกฎหมายเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้
- (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มี การต่ออายุสัญญาฉบับนี้เป็นหนังสือ
- (ค) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นหนังสือ **สำเนาถูกต้อง**

ข้อ 12. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา



12.1 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามข้อ 7 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยปราศจากความรับผิดชอบใดๆ



- (ข) โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการ
โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวม
หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด
- (ค) ดำเนินการใดๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้หน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดข้างต้น
สำเร็จลุล่วง

12.2 ในกรณีที่กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ
ต่อผู้เช่า อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำ
รับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความ
เสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/
หรือคำรับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย
ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษา
กฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15
วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม

ข้อ 13. การขยายระยะเวลาการเช่า และการบริหารทรัพย์สินชั่วคราว

13.1 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่า หรือประสงค์จะแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหาร
ทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ
ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลา
การเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวตามที่ผู้ให้เช่าเสนอ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้
เช่าทราบเป็นหนังสือภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งของผู้ให้เช่า

13.2 ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการเช่า หรือแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการ
ชั่วคราวภายหลังระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพ
เรียบร้อยดีและใช้งานได้ตามปกติ และจะให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่าในการจัดหาผู้จะซื้อ หรือผู้จะเช่า
หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ และจะให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่าและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการ
ตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าในทุกกรณี รวมถึงลดจนปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ของผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไข
ของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่
เช่าเป็นการชั่วคราว แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นอย่างอื่น ใน
สัญญาขยายระยะเวลาการเช่า หรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว

13.3 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังระยะเวลา
การเช่า ผู้เช่าจะโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการ
โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลผู้



กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในข้อ 12.1 ของสัญญาฉบับนี้ มาใช้บังคับกับการโอนใบอนุญาตต่างๆ ตามข้อนี้โดยอนุโลม

13.4 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือให้แต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวมประสงค์จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการกับทรัพย์สินที่เช่าในประการอื่นใด ในระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ได้รับการขยายออกไปตามข้อนี้ หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาการให้เช่าหรือการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว หากกองทุนรวมได้รับค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปจากผู้เช่า กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขระบุในข้อ 3.4 ของสัญญาฉบับนี้ โดยอนุโลม

13.5 เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไป หรือการบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวสิ้นสุดลง ไม่ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสุมบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ในวันดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด และให้นำบทบัญญัติในข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

ในกรณีที่ข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญาที่ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญา เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่งกฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ **ให้นำถูกต้อง**

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้มีการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ข้อ 16. คำบอกกล่าว

- 16.1 คำบอกกล่าว: คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญานี้
- (ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ
- (ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีจดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อจดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้
- 16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้
- (ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้นที่ 15
ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
เรียน กรรมการผู้จัดการ
- (ข) คำบอกกล่าวถึงผู้เช่า:
บริษัท สมุยบุรี มีช รีสอร์ท จำกัด
เลขที่ 26/24 หมู่ที่ 4 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย
จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84330
เรียน กรรมการผู้จัดการ

ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิดังกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหลัง การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประทุพผิตขัดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใด ๆ แห่งสัญญานี้ในคราวใดคราวใดมิให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประทุพผิตขัดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหลังไม่ว่าจะเป็นการประทุพผิตขัดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้



ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญาที่อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

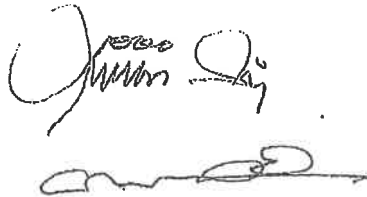
ข้อ 19. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

สัญญาี้และสัญญาเช่าชั่วคราว เป็นข้อตกลงทั้งหมดที่จัดทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาและแทนที่บรรดาข้อตกลงและข้อสัญญาที่ปวงเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ ที่มีอยู่ก่อนหน้านี้ไม่ว่าจะจัดทำด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร ที่จัดทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

- คู่สัญญาลงนามในหน้าถัดไป -

ส่วนเนาถูกต้อง

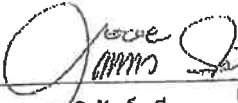


JK

ผู้ให้เช่า

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: 

ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กริมหา

ผู้รับมอบอำนาจ

ผู้เช่า

บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

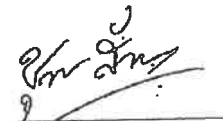
โดย: 

ชื่อ: นางสาวภรภัทร ประพตติชอบ
กรรมการ



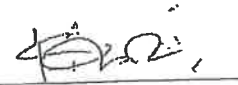
บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
SamuiBuri Beach Resort Co.,Ltd

พยาน



ชื่อ:

พยาน

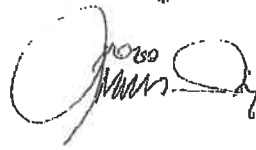


ชื่อ:

เอกสารแนบท้าย 1.

"ทรัพย์สินที่เช่า"

สำเนาถูกต้อง



รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า

1. ที่ดิน

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
10775	271	1538	แม่เฒ่า	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	1-0-0
10779	270	1599	แม่เฒ่า	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	0-2-0
น.ส. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
1274	256	-	แม่เฒ่า	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	1-1-32
1275	256	-	แม่เฒ่า	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3-1-90
2035	261	-	แม่เฒ่า	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	6-3-05

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ซึ่งรวมถึง อาคารซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 75/2546 ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2547 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 4/2553 ฉบับลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2553 และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 675/2555 ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2555
3. งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งหมายความรวมถึงทรัพย์สินตามรายการบัญชีทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้
 - 3.1 บัญชีทรัพย์สิน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บ้านที่กเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2556
 - 3.2 รายการปรับปรุงบัญชีทรัพย์สิน (ครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บ้านที่กเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2557
 - 3.3 รายการปรับปรุงบัญชีทรัพย์สิน (ครั้งที่ 2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บ้านที่กเมื่อวันที่ 12-13 กันยายน 2558

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ระหว่าง

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

และ

บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

.....

สัญญาเช่าทรัพย์สิน

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2560 ระหว่าง

- (1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมและผู้มีอำนาจกระทำการแทนสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร ("ผู้ให้เช่า" หรือ "กองทุนรวม") กับ
- (2) บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด บริษัทจำกัด จัดตั้งและบริหารจัดการตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 28/24 หมู่ที่ 4 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ("ผู้เช่า")

อารัมภบท

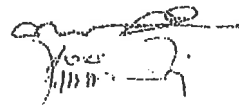
- (1) ผู้เช่าและกองทุนรวมได้มีข้อพิพาทระหว่างกันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม และที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติการยุติข้อพิพาทดังกล่าวตามข้อเสนอของผู้เช่า และเห็นชอบให้บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (2) ในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ผู้เช่าตกลงจะเป็นผู้เช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นการชั่วคราว เป็นระยะเวลา 6 เดือน เพื่อให้กองทุนรวมสามารถแสวงหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวมต่อไป ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โครงการจัดการกองทุนรวม หนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญานับนี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่างๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์

- 1.1 กองทุนรวม ผู้เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลเพื่อยุติข้อพิพาทระหว่างกันตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ครั้งที่ 1/2559



ฉบับลงนาม

1.2 ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ล่วงหน้ามอบไว้ให้แก่กองทุนรวม จำนวน 6 ฉบับ เพื่อชำระเงินค่าเช่าตามสัญญาฉบับนี้ตลอดระยะเวลาการเช่า

1.3 ในเวลาที่กองทุนรวม ผู้เช่า และบุคคลที่เกี่ยวข้องเช่าทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาลตามข้อ 1.1 ไม่มีการฟ้องคดีเพื่อเพิกถอนนิติที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานตามอารัมภบท (1)

คู่สัญญาฝ่ายที่ไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติอาจละสิทธิหรือประโยชน์ในเงื่อนไขบังคับกับข้อใดข้อหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 2. ทรัพย์สินที่เช่าและระยะเวลาการเช่า

2.1 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินของกองทุนรวมต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ตามสภาพที่เป็นอยู่ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล

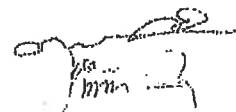
- (ก) ที่ดินโฉนดเลขที่ 10775 10779 และ นส.3ก. เลขที่ 1274 1275 และ 2035 รวมทั้งสิ้น 5 แปลง เนื้อที่รวมประมาณ 13 ไร่ 27 ตารางวา ตั้งอยู่เลขที่ 26/24 ซอยวัดหน้าพระลาน ตำบลแม่ฟ้า อำเภอกะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี (รวมเรียกว่า "ที่ดินที่เช่า") และ
- (ข) อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างและตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (รวมเรียกว่า "อาคารที่เช่า")
- (ค) งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ (รวมเรียก "อุปกรณ์ที่เช่า")

ทรัพย์สินที่กำหนดในข้อ (ก) (ข) และ (ค) รวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่เช่า" รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญาฉบับนี้ และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

2.2 กองทุนรวมตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าทรัพย์สินที่เช่า มีกำหนดระยะเวลา 6 เดือน โดยให้มีผลนับแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2560 ("ระยะเวลาการเช่า") โดยให้ถือว่ากองทุนรวมได้ส่งมอบและผู้เช่าได้รับมอบทรัพย์สินที่เช่าแล้วในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล

ข้อ 3. ค่าเช่า

3.1 ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราเดือนละ 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) มีกำหนดชำระค่าเช่าล่วงหน้าเป็นรายเดือน ดังนี้


หน้า 2

ฉบับลงนาม

- (ก) ค่าเช่างวดที่ 1 มีกำหนดชำระในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2560
- (ข) ค่าเช่างวดที่ 2 ถึง 6 มีกำหนดชำระในวันที่ 1 ของทุกเดือนตลอดระยะเวลาเช่า ดังนี้
ค่าเช่างวดที่ 2 มีกำหนดชำระในวันที่ 1 มีนาคม 2560
ค่าเช่างวดที่ 3 กำหนดชำระในวันที่ 1 เมษายน 2560
ค่าเช่างวดที่ 4 กำหนดชำระในวันที่ 1 พฤษภาคม 2560
ค่าเช่างวดที่ 5 กำหนดชำระในวันที่ 1 มิถุนายน 2560
ค่าเช่างวดที่ 6 กำหนดชำระในวันที่ 1 กรกฎาคม 2560

3.2 ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าได้นำเช็คลงวันที่ส่งหน้ามามอบไว้ให้แก่กองทุนรวมไว้แล้ว จำนวน 6 ฉบับ เพื่อชำระเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาเช่าให้แก่กองทุนรวม โดยเช็คแต่ละใบจะต้องลงวันที่ที่ค่าเช่าแต่ละงวดถึงกำหนดชำระตามข้อ 3.1

3.3 ในกรณีที่เช็คชำระค่าเช่าฉบับใดไม่สามารถนำไปขึ้นเงินได้ในวันที่ครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่างวดนั้น ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าและกองทุนรวมมีสิทธิยึดคอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี นับแต่วันที่ผิดนัดจนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าครบถ้วน ทั้งนี้ ไม่กระทบถึงสิทธิของกองทุนรวมที่จะมีหนังสือถึงผู้เช่าเพื่อบอกเลิกสัญญาฉบับนี้

3.4 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า และผู้เช่าไม่ได้ทำให้กองทุนรวมเสียหาย กองทุนรวมจะคืนเช็คลงวันที่ส่งหน้าที่ได้รับจากผู้เช่าตามข้อ 3.2 ที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระให้แก่ผู้เช่า สำหรับค่าเช่าที่ถึงกำหนดชำระและกองทุนรวมได้รับชำระเงินค่าเช่าตามเช็คดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าตามส่วน

ข้อ 4. วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

ผู้เช่าจะใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม สมุญบุรี บีช รีสอร์ท และผู้เช่าตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า

นอกเหนือจากสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซึ่งได้ระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ผู้เช่ามีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

KP

5.1 ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ตามวัตถุประสงค์ในการเช่าที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาฉบับนี้

5.2 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท และผู้เช่าจะดำเนินการให้บริการ รีสอร์ท กรุ๊ป อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด เป็นผู้บริหารจัดการกิจการธุรกิจโรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท ตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่ผู้เช่าและกองทุนรวมจะตกลงกันเป็นประการอื่น

5.3 ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ตัดแปลงหรือเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่า ทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อนการดำเนินการดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะพิจารณาให้หรือไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวภายในระยะเวลาที่เหมาะสม


ผู้เช่าตกลงให้ส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ตัดแปลง สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมทันทีเมื่อเริ่มก่อสร้าง

ในกรณีที่มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขตัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือกระทำผิดกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎ ระเบียบ หรือข้อบังคับอื่นใดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียว

5.4 ผู้เช่าจะดูแลรักษาพื้นที่รอบๆ และภายในทรัพย์สินที่เช่าให้เรียบร้อย และจะไม่กระทำการใดๆ ที่เป็นการรบกวนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง หรือกีดขวางการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย นอกจากนี้ ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการค้า หรือการใดๆ ที่เป็นอันตราย หรือขัดต่อกฎหมายในทรัพย์สินที่เช่า ไม่ว่าโดยตนเองหรือมอบให้บุคคลอื่นดำเนินการ และจะไม่ดำเนินการหรืออนุญาตให้ดำเนินการใดๆ ที่เป็นการขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

5.5 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวม ตัวแทนของกองทุนรวม และบุคลากรที่เกี่ยวข้อง ในการเข้าตรวจตราทรัพย์สินที่เช่าเมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน กองทุนรวมมีสิทธิเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าได้ทันที

5.6 ผู้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กองทุนรวมในการสรรหาผู้ซื้อ ผู้เช่าหรือผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ รวมถึง ยินยอมให้กองทุนรวม รวมทั้งบุคคลที่มีความประสงค์จะซื้อเช่า หรือบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม และบุคคลที่เกี่ยวข้องเข้าตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อกองทุนรวมร้องขอโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน



5.7 ผู้เช่ามีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่า รวมถึงตลอดถึงกฎหมายเกี่ยวกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภาษีอากร และสิ่งแวดล้อม

5.8 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดูแลรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติอยู่ตลอดเวลา ภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้

5.9 ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะดำเนินการใดๆ เพื่อรักษาไว้ซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท รวมถึง ดำเนินการต่ออายุและปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหมดตามใบอนุญาตและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.10 ผู้เช่ามีหน้าที่แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรโดยไม่ชักช้า ในกรณีที่ผู้เช่าได้รับทราบข้อมูลหรือเหตุการณ์ใดๆ อันอาจส่งผลกระทบต่อสภาพอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบต่อหรืออาจมีผลกระทบต่อประกอบธุรกิจของผู้เช่าหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาฉบับนี้ หรือมูลค่าของทรัพย์สินที่เช่า

ข้อ 6. การให้เช่าช่วงและการโอนสิทธิการเช่า

ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ และไม่สามารถเช่าทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกใช้หรือเช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่เป็นการให้เช่าตามการประกอบธุรกิจปกติของ โรงแรม สมุยบุรี บีช รีสอร์ท หรือได้รับอนุญาตล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

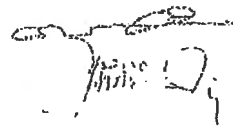
ข้อ 7. หน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า

7.1 ผู้เช่ามีหน้าที่บำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ดังต่อไปนี้

- (ก) บำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าเพื่อให้คงอยู่ในสภาพที่ดี เรียบร้อยและเหมาะสมกับการใช้งาน โดยไม่ต้องไปกว่าสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผล ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง
- (ข) ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการปรับปรุงสภาพลักษณ์ (Renovation) ของทรัพย์สินที่เช่าด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

7.2 ผู้เช่าตกลงที่จะดำเนินการตกแต่งภายในทรัพย์สินที่เช่าตามกองทุนรวมได้พิจารณาอนุมัติ

KP



7.3 หากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามที่ดังกล่าว กองทุนรวมสามารถดำเนินการดังกล่าวแทนผู้เช่า และมีสิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกี่ยวข้องจากผู้เช่าได้

ข้อ 8. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่ทำสัญญานับนี้ กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่ผู้เช่าดังต่อไปนี้

- 8.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- 8.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้
- 8.3 การที่กองทุนรวมเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่กองทุนรวมได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 9. คำรับรองและรับประกันของผู้เช่า

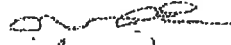
ในวันที่ทำสัญญานับนี้ ผู้เช่าตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวมดังต่อไปนี้

- 9.1 ผู้เช่ามีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 9.2 ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา ปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ ตลอดจนกระทำการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของผู้เช่า
- 9.3 การที่ผู้เช่าเข้าทำสัญญานี้หรือปฏิบัติตามความผูกพันใดๆ ในสัญญานี้ไม่เป็นการขัดแย้งหรือฝ่าฝืนข้อกำหนด เงื่อนไข หรือคำรับรองใดๆ ที่ผู้เช่าได้ทำหรือจะทำความตกลงกับบุคคลอื่น

ข้อ 10. ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย

- 10.1 ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน โดยที่ผู้เช่าจะเป็นผู้ติดต่อและประสานงานกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจในการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินแทนกองทุนรวม ภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมที่จะติดต่อประสานงานหรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับการประเมินหรือการชำระเงินค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าวด้วยตนเอง เมื่อผู้เช่าได้รับเอกสารแจ้งผลการประเมินภาษีโรงเรือนและที่ดินจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องผู้เช่าจะจัดส่ง

๕๗


ผู้เช่า .. ๕๗

ฉบับลงนาม

เอกสารดังกล่าวให้กับผู้ให้เช่าทันที เพื่อให้ผู้ให้เช่าสามารถชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินได้ภายใน กำหนดการชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินดังกล่าว

- 10.2 ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภาษีบำรุงท้องที่รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่ อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือเกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า ตลอดระยะเวลาการเช่า

ข้อ 11. เหตุผิดนัดและเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา


นอกเหนือจากข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ เหตุการณ่อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ดังกล่าว แล้วแต่กรณี

11.1 เหตุผิดนัดผิดสัญญา

- (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือคำรับรองใดๆ ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ โดยผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุฝ่าฝืนดังกล่าวและปฏิบัติให้ถูกต้องตาม สัญญาได้ภายในระยะเวลา 7 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการ ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้แล้ว กล่าวคือ กองทุนรวมไม่ได้รับชำระเงินตาม เช็คลงวันที่ส่งหน้าสำหรับค่าเช่างวดใดๆ ตามกำหนดเวลา ให้ถือว่าผู้เช่าผิดนัดตาม สัญญานี้ทันที
- (ข) ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนของ การเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- (ค) ในกรณีที่กองทุนรวม ฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามหน้าที่ของ กองทุนรวมที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ได้ให้ไว้ใน สัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามสัญญาได้ภายใน ระยะเวลา 7 วัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย

11.2 การบอกเลิกสัญญา

- (ก) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดตกเป็นผู้ผิดนัดตามข้อ 11.1 ข้างต้น คู่สัญญาอีกฝ่ายอาจมี หนังสือถึงคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดโดยระบุเหตุที่คู่สัญญาดังกล่าวตกเป็นผู้ผิดนัดเพื่อบอกเลิก สัญญานี้ได้ทันที
- (ข) ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือให้ผู้เช่ารายใหม่ เข้าทรัพย์สินที่เช่า หรือให้แต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า หรือ กองทุนรวมประสงค์จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการกับทรัพย์สินที่เช่าในประการอื่น


KIP

- ใด ในระหว่างระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีที่ดังกล่าว กองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 3.4 ของสัญญาฉบับนี้
- (๓) กองทุนรวมอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้เมื่อใดก็ได้ โดยมีคำบอกกล่าวเป็นหนังสือถึงผู้เช่าล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ในกรณีที่ดังกล่าว ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย และเรียกร้องใดๆ จากกองทุนรวมได้เลย โดยกองทุนรวมจะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 3.4 ของสัญญาฉบับนี้

11.3 เหตุสิ้นสุดของสัญญา

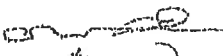
- (ก) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งใช้สิทธิตามสัญญาหรือกฎหมายที่บอกเลิกสัญญาฉบับนี้
- (ข) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีต่อการอายุสัญญาฉบับนี้เป็นหนังสือ
- (ค) เมื่อคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้เป็นหนังสือ

ข้อ 12. ผลการผิดนัดและผลจากการสิ้นสุดของสัญญา

12.1 ในกรณีที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ผู้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในสภาพของทรัพย์สินที่เช่าในขณะนั้นตามที่ได้รับการบำรุงรักษาตามข้อ 7 ของสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครองทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าออกจากสถานที่เช่าได้โดยปราศจากความรับผิดชอบใดๆ
- (ข) โอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสุขุมบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด
- (ค) ดำเนินการใดๆ ตามที่กองทุนรวมร้องขอเพื่อให้หน้าที่ของผู้เช่าตามที่กำหนดข้างต้นสำเร็จลุล่วง

12.2 ในกรณีที่กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใดๆ ต่อผู้เช่า อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือ คำรับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนผู้เช่าไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือ คำรับประกันของผู้เช่าที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่ายินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษา


[Handwritten text]

กฎหมาย หมายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือข้อยุติดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม

ข้อ 13. การขยายระยะเวลาการเช่า และการบริหารทรัพย์สินชั่วคราว

13.1 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประสงค์จะขยายระยะเวลาการเช่า หรือประสงค์จะแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังระยะเวลาการเช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าตกลงจะขยายระยะเวลาการเช่าหรือรับเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวตามที่ผู้ให้เช่าเสนอ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งของผู้ให้เช่า

13.2 ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการเช่า หรือแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าตกลงจะดูแลรักษาและซ่อมบำรุงทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยดีและใช้งานได้ตามปกติ และจะให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่าในการจัดหาผู้จะซื้อ หรือผู้จะเช่า หรือผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่ารายใหม่ และจะให้ความร่วมมือกับผู้ให้เช่าและบุคคลที่เกี่ยวข้องในการตรวจสอบทรัพย์สินที่เช่าในทุกกรณี รวมถึงลดจนปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ของผู้เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ตลอดระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นอย่างอื่น ในสัญญาขยายระยะเวลาการเช่า หรือสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินชั่วคราว

13.3 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าแต่งตั้งให้ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวภายหลังระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าจะโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการโรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ ณ วันที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดลงให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ ให้นำบทบัญญัติในข้อ 12.1 ของสัญญาฉบับนี้มาใช้บังคับกับการโอนใบอนุญาตต่างๆ ตามข้อนี้โดยอนุโลม

13.4 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะขายทรัพย์สินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่น หรือให้ผู้เช่ารายใหม่เช่าทรัพย์สินที่เช่า หรือให้แต่งตั้งผู้บริหารทรัพย์สินเพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินที่เช่า หรือกองทุนรวมประสงค์จะแสวงหาประโยชน์หรือดำเนินการกับทรัพย์สินที่เช่าในประการอื่นใด ในระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ได้รับการขยายออกไปตามข้อนี้ หรือระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้บริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราว กองทุนรวมอาจมีหนังสือบอกเลิกสัญญาการให้เช่าหรือการบริหารทรัพย์สินดังกล่าว พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้เช่าส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ในกรณีดังกล่าว หากกองทุนรวมได้รับค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปจากผู้เช่า กองทุนรวม

KP

จะคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปที่เหลืออยู่ที่แก่ผู้เช่าตามเงื่อนไขที่ระบุ
ในข้อ 3.4 ของสัญญาฉบับนี้ โดยอนุโลม

13.5 เมื่อการเช่าชั่วคราวที่ขยายออกไป หรือการบริหารทรัพย์สินที่เช่าเป็นการชั่วคราวสิ้นสุดลง ไม่
ว่ากรณีใดๆ ผู้เช่าจะส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวม
กำหนด และโอนใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตอื่นใดที่ใช้ในการดำเนินกิจการ
โรงแรมสมุยบุรี บีช รีสอร์ท ที่ผู้เช่ามีอยู่ในวันดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด
ภายในเวลาที่กองทุนรวมกำหนด และให้นำบทบัญญัติในข้อ 12 ของสัญญาฉบับนี้มาใช้บังคับโดย
อนุโลม

ข้อ 14. การแยกต่างหากของสัญญา

ในกรณีที่มีข้อสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับได้ตาม
กฎหมายไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ก็ตาม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้
ยังคงมีผลสมบูรณ์และผูกพันคู่สัญญา เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่อาจบังคับ
ได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือ
ข้อตกลงที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์ หรือไม่มีผลบังคับใช้ให้สมบูรณ์และสอดคล้องกับบทบัญญัติแห่ง
กฎหมายและวัตถุประสงค์ของการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้

ข้อ 15. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญาฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้รับการตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร
ระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

ข้อ 16. คำบอกกล่าว

- 16.1 คำบอกกล่าว คำร้องขอ คำเรียกร้อง หรือการติดต่ออื่นใดตามสัญญานี้
- (ก) ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรส่งโดยให้บุคคลนำไปส่งหรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไป
ยังคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ
 - (ข) จะถือว่าได้รับแล้วเมื่อบุคคลนำไปส่งให้แล้วหรือในกรณีที่จดหมายให้ถือว่าได้รับเมื่อ
จดหมายไปถึง ณ ที่อยู่ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะได้ออกกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นใน
สัญญาฉบับนี้

KP



16.2 คำบอกกล่าวที่จัดทำขึ้นทั้งหมดให้ระบุที่อยู่และจัดส่งดังนี้

(ก) คำบอกกล่าวถึงกองทุนรวม:

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด
เลขที่ 44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้นที่ 15
ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
เรียน คุณสุทธิพันธ์ กริมหา

(ข) คำบอกกล่าวถึงผู้เช่า:

บริษัท สมยุบริ บีช รีสอร์ท จำกัด
เลขที่ 26/24 หมู่ที่ 4 ตำบลแม่ไผ่ อำเภอเกาะสมุย
จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84330
เรียน กรรมการผู้จัดการ

ข้อ 17. การสละสิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดยังไม่ใช้สิทธิตามสัญญาหรือใช้สิทธิล่าช้ามิให้ถือหรือตีความว่าเป็นการสละสิทธิดังกล่าวตามสัญญา การใช้สิทธิเพียงประการเดียวหรือใช้สิทธิบางส่วนก็ไม่ทำให้เสื่อมเสียสิทธิประการอื่นหรือสิทธิที่จะใช้สิทธิดังกล่าวในภายหน้า การที่คู่สัญญาใดสละสิทธิเมื่อเกิดการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขใดๆ แห่งสัญญานี้ในคราวใดก็ตามให้ตีความว่าเป็นการสละสิทธิเมื่อเกิดการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในภายหน้าไม่ว่าจะเป็นการประทุพผิตข้อกำหนดหรือเงื่อนไขเดียวกันหรือการทำผิดข้อกำหนดหรือเงื่อนไขอื่นแห่งสัญญานี้

ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

บรรดาข้อสัญญาทั้งหลายในสัญญานี้อยู่ในบังคับและการตีความตามกฎหมายไทย

ข้อ 19. ข้อตกลงอื่นนอกเหนือจากสัญญาฉบับนี้

สัญญานี้เป็นข้อตกลงทั้งหมดระหว่างคู่สัญญาและแทนที่บรรดาข้อตกลงและข้อสัญญาที่ปวงเกี่ยวกับ การเช่าทรัพย์สินที่เช่าชั่วคราวในระหว่างที่บริษัทจัดการดำเนินการสรรหาผู้ซื้อ ผู้เช่า หรือผู้บริหาร ทรัพย์สินของกองทุนรวมรายใหม่ ที่มีอยู่ก่อนหน้าไม่ว่าจะจัดทำด้วยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร ที่ จัดทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

KP



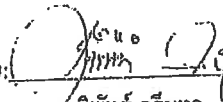
ฉบับลงนาม

เพื่อเป็นหลักฐานคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อและประทับตรา (หากมี) ไว้ต่อหน้าพยาน

ผู้ให้เช่า


กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี

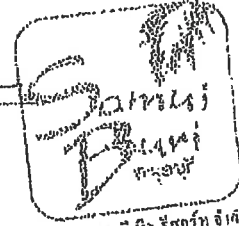
โดยบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี-พริ้นซิเพิล จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการ

โดย: 
ชื่อ: นายสุทธิพันธ์ กรียมหา
ผู้รับมอบอำนาจ

ผู้เช่า

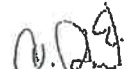
บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

โดย: 
ชื่อ: นางสาวภรภัทร ประพฤติชอบ
กรรมการ

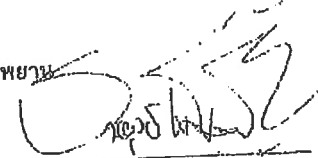


บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
Swamiburi Beach Resort Co., Ltd.

พยาน


ชื่อ: นายสิต ภัทเนตต์

พยาน


ชื่อ: นางสาวสรณ์รัตน์ สรณะรัตน์

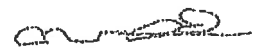
เอกสารแนบท้าย 1
รายละเอียดของทรัพย์สินที่เช่า


1. ที่ดิน

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
10775	271	1538	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	1-0-0
10779	270	1599	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	0-2-0
พ.ศ. 3 ก. เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)
1274	255	-	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	1-1-32
1275	256	-	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	3-1-90
2035	261	-	แม่น้ำ	เกาะสมุย	สุราษฎร์ธานี	6-3-05

2. อาคารและสิ่งปลูกสร้างทุกชนิดซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินตามข้อ 1. ซึ่งรวมถึง อาคารซึ่งได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 75/2546 ฉบับลงวันที่ 27 มกราคม 2547 ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เลขที่ 4/2553 ฉบับลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2553 และใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 675/2555 ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม 2555
3. งานระบบสาธารณูปโภค เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องที่ติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารที่เช่า ในวันที่ทำสัญญาฉบับนี้ ซึ่งหมายความรวมถึงทรัพย์สินตามรายการบัญชีทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้
 - 3.1 บัญชีทรัพย์สิน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บ้านที่กเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2556
 - 3.2 รายการปรับปรุงบัญชีทรัพย์สิน (ครั้งที่ 1) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บ้านที่กเมื่อวันที่ 24 กันยายน 2557
 - 3.3 รายการปรับปรุงบัญชีทรัพย์สิน (ครั้งที่ 2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ สมุยบุรี บ้านที่กเมื่อวันที่ 12-13 กันยายน 2558

KS







STATEMENT OF INCOME SYNTHESIS

	January		February		March		April		May		June	
	2728	%	2552	%	2728	%	2640	%	2728	%	2640	%
Room Available	1,831		2,124		1,986		1,919		1,208		1,324	
Room Sold	67.12%		83.23%		72.80%		72.69%		44.28%		50.15%	
% Occupancy	2,687.74		2,650.18		2,631.88		1,934.51		2,915.20		3,018.02	
Average Room Rate	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%
SALES												
Room	4,921,246.20	83.1%	5,628,972.75	85.3%	5,226,906.86	86.3%	3,712,319.89	81.9%	3,521,558.09	75.8%	3,995,864.92	80.3%
Food & Beverage Department	787,577.04	13.3%	712,599.43	10.8%	558,847.49	9.2%	577,860.54	12.8%	959,962.53	20.7%	884,031.33	17.8%
Recreation & Sport Activities	100,250.36	1.7%	79,500.36	1.2%	102,556.21	1.7%	56,900.36	1.3%	45,200.14	1.0%	5,493.45	0.1%
Telephone/Telex/Fax	1,037.37	0.0%	34,074.59	0.5%	967.29	0.0%	962.61	0.0%	196.26	0.0%	-	0.0%
Transportation	80,467.43	1.4%	70,280.49	1.1%	98,037.51	1.6%	41,121.58	0.9%	41,495.34	0.9%	34,140.23	0.7%
Guest Laundry	5,570.00	0.1%	8,560.00	0.1%	9,685.00	0.2%	7,310.00	0.2%	4,900.00	0.1%	7,459.15	0.1%
Business Centre	1,229.09	0.0%	59,536.96	0.9%	55,547.24	0.9%	53,780.72	1.2%	33,479.76	0.7%	36,676.32	0.7%
Shops & Other Income	23,551.40	0.4%	4,415.87	0.1%	4,672.51	0.1%	80,887.86	1.8%	36,588.78	0.8%	14,813.09	0.3%
TOTAL SALES	5,920,928.89	100.0%	6,597,960.45	100.0%	6,057,220.11	100.0%	4,531,143.56	100.0%	4,643,380.90	100.0%	4,978,478.49	100.0%
COST OF SALES	354,567.18	6.0%	320,812.26	4.9%	251,593.14	4.2%	260,152.82	5.7%	432,175.13	9.3%	397,990.90	8.0%
PAYROLL	1,456,981.21	24.6%	1,534,861.99	23.3%	1,417,885.60	23.4%	1,370,360.78	30.2%	1,456,634.44	31.4%	1,427,188.01	28.7%
Other Expenses Operating Dept	1,991,290.89	33.6%	1,607,203.71	24.4%	1,727,295.70	28.5%	1,661,337.62	36.7%	1,139,075.37	24.5%	1,352,806.45	27.2%
Administration & General	615,184.51	10.4%	911,303.74	13.8%	865,639.38	14.3%	439,211.61	9.7%	693,759.45	14.9%	622,490.11	12.5%
Sales & Marketing	560,711.97	9.5%	424,826.85	6.4%	573,618.74	9.5%	229,099.30	5.1%	137,148.17	3.0%	231,850.33	4.7%
Energy	539,988.71	9.1%	531,733.30	8.1%	483,922.47	8.0%	413,240.29	9.1%	395,733.81	8.5%	319,362.04	6.4%
Maintenance	329,005.12	5.6%	329,115.32	5.0%	329,115.42	5.4%	129,115.10	2.8%	220,115.22	4.7%	295,115.45	5.9%
TOTAL GENERAL EXPENSES	5,847,729.60	98.8%	5,659,857.18	85.8%	5,649,070.46	93.3%	4,502,517.51	99.4%	4,474,641.59	96.4%	4,646,803.28	93.3%
Gross Operating Profit Before Property Fur	73,199.29	1.2%	938,103.27	14.2%	408,149.65	6.7%	28,626.05	0.6%	168,739.31	3.6%	331,675.21	6.7%
Gross Operating Profit (G.O.P)	73,199.29	1.2%	938,103.27	14.2%	408,149.65	6.7%	28,626.05	0.6%	168,739.31	3.6%	331,675.21	6.7%



SAMUI BURI
BEACH RESORT

Samui Buri Beach Resort
Jan-Dec'2018

STATEMENT OF INCOME SYNTHESIS

	January		February		March		April		May		June	
	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%
Room Available	2,728.00		2,523.00		2,728.00		2,640.00		2,728.00		2,640.00	
Room Sold	2,129.00		2,153.00		2,408.00		2,339.00		2,225.00		2,110.00	
% Occupancy	78.04%		84.37%		88.27%		86.60%		81.56%		79.92%	
Average Room Rate	2,928.83		2,919.80		2,444.36		1,800.97		1,726.89		1,597.25	
SALES												
Room	6,235,485.08	68.9%	6,286,328.41	71.4%	5,886,025.89	65.7%	4,212,472.75	57.6%	3,842,326.48	59.5%	3,370,204.88	58.7%
Food & Beverage Department	2,386,805.86	26.4%	2,208,839.92	25.1%	2,651,489.25	29.6%	2,708,441.09	37.0%	2,172,573.09	33.7%	2,071,628.19	36.1%
Recreation & Sport Activities	93,205.61	1.0%	88,579.44	1.0%	179,933.27	2.0%	170,400.56	2.3%	184,933.25	2.9%	104,467.30	1.8%
Telephone/Telex/Fax	59,528.92	0.7%	2,757.02	0.0%	1,869.18	0.0%	1,794.41	0.0%	355.16	0.0%	859.80	0.0%
Transportation	124,860.18	1.4%	104,392.82	1.2%	124,766.69	1.4%	119,720.16	1.6%	126,916.54	2.0%	98,514.24	1.7%
Guest Laundry	15,347.50	0.2%	12,450.00	0.1%	11,257.99	0.1%	10,627.99	0.1%	7,255.00	0.1%	12,500.00	0.2%
Business Centre	59,528.92	0.7%	60,454.24	0.7%	67,968.96	0.8%	65,922.04	0.9%	66,258.52	1.0%	59,192.44	1.0%
Shops & Other Income	72,281.29	0.8%	35,192.49	0.4%	38,100.24	0.4%	30,258.18	0.4%	55,479.54	0.9%	22,402.80	0.4%
TOTAL SALES	9,047,043.36	100.0%	8,798,994.34	100.0%	8,961,431.47	100.0%	7,519,657.18	100.0%	6,456,117.58	100.0%	5,736,769.65	100.0%
COST OF SALES	952,527.66	10.5%	893,462.95	10.2%	1,071,061.56	12.0%	962,801.21	13.2%	817,573.08	12.7%	795,860.04	13.9%
COST OF F&B	839,439.62		783,475.52		959,043.66		871,305.50		736,871.61		723,350.42	
PAYROLL	113,088.04		109,987.43		112,017.89		91,495.71		80,701.47		71,709.62	
Other Expenses Operating Dept	1,664,801.80	18.4%	1,912,347.27	21.7%	1,906,407.76	21.3%	1,910,370.28	26.1%	1,814,326.57	28.1%	1,735,533.43	30.3%
Administration & General	1,560,983.96	17.3%	1,557,635.78	17.7%	1,546,224.15	17.3%	1,574,978.23	21.5%	1,502,805.24	23.3%	1,602,805.22	27.9%
Sales & Marketing	1,219,245.20	13.5%	1,112,710.10	12.6%	1,041,245.10	11.6%	911,191.66	12.4%	855,470.33	13.3%	746,171.24	13.0%
Energy	400,242.18	4.4%	400,969.14	4.6%	398,280.42	4.4%	369,491.03	5.0%	332,705.65	5.2%	355,056.33	6.2%
Maintenance	313,656.44	3.5%	342,515.96	3.9%	388,168.03	4.3%	364,641.73	5.0%	402,631.85	6.2%	306,311.21	5.3%
Investment	325,823.95	3.6%	200,010.77	2.3%	213,971.21	2.4%	302,215.55	4.1%	277,360.29	4.3%	269,700.58	4.7%
TOTAL GENERAL EXPENSES	6,437,281.18	71.2%	6,439,651.97	73.0%	6,565,388.23	73.3%	6,395,689.69	87.4%	6,002,673.02	93.0%	5,810,638.05	101.3%
Gross Operating Profit Before Property Tax	2,609,762.18	28.8%	2,579,340.37	27.0%	2,396,073.24	26.7%	923,967.49	12.5%	453,444.56	7.0%	(73,868.40)	-1.3%
Gross Operating Profit (G.O.P)	2,609,762.18	28.8%	2,579,340.37	27.0%	2,396,073.24	26.7%	923,967.49	12.6%	453,444.56	7.0%	(73,868.40)	-1.3%



SAMUI BURI
BEACH RESORT

Samui Buri Beach Resort
Jan-Dec'2018

STATEMENT OF INCOME SYNTHESIS

	July		August		September		October		November		December		Year To Date	
	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%
Room Available	2,728.00		2,728.00		2,640.00		2,728.00		2,640.00		2,728.00		2,728.00	
Room Sold	2,433.00	89.19%	2,290.00	83.94%	2,057.00	77.92%	960.00	35.19%	674.00	25.53%	1,246.00	45.67%	23,024.00	71.49%
% Occupancy														
Average Room Rate	2,178.48		2,732.56		1,802.36		1,798.03		1,895.33		2,807.62		2,241.14	
SALES														
Room	5,300,234.58	63.2%	6,257,570.49	66.9%	3,707,463.27	65.4%	1,726,113.01	67.4%	1,277,452.24	67.4%	3,498,289.50	68.3%	51,599,966.58	65.1%
Food & Beverage Department	2,759,006.93	32.9%	2,673,873.01	28.6%	1,724,185.64	30.4%	742,887.32	29.0%	513,173.16	27.1%	1,453,499.51	28.4%	24,066,405.97	30.3%
Recreation & Sport Activities	98,831.79	1.2%	156,074.77	1.7%	66,356.13	1.2%	23,364.49	0.9%	35,140.19	1.9%	55,140.19	1.1%	1,256,486.99	1.6%
Telephone/Telex/Fax	710.26	0.0%	1,112.12	0.0%	28.06	0.0%	46.74	0.0%	757.02	0.0%	360.48	0.0%	70,179.17	0.1%
Transportation	108,037.82	1.3%	113,646.11	1.2%	64,579.61	1.1%	32,616.88	1.3%	35,981.40	1.9%	50,373.92	1.0%	1,101,406.37	1.4%
Guest Laundry	15,217.20	0.2%	18,045.00	0.2%	6,925.00	0.1%	1,085.00	0.0%	7,005.00	0.4%	6,460.00	0.1%	124,175.66	0.2%
Business Centre	68,249.36	0.8%	63,734.92	0.7%	57,594.16	1.0%	26,890.36	1.1%	18,898.96	1.0%	34,861.76	0.7%	649,554.64	0.8%
Shops & Other Income	29,868.93	0.4%	55,901.27	0.7%	45,077.62	0.8%	6,802.27	0.3%	7,800.54	0.4%	21,625.20	0.4%	430,790.37	0.5%
TOTAL SALES	8,380,156.87	100.0%	9,349,959.69	100.0%	5,672,209.49	100.0%	2,559,806.07	100.0%	1,896,210.51	100.0%	5,120,699.56	100.0%	79,298,965.77	100.0%
COST OF SALES	1,069,576.68	12.8%	1,023,772.68	10.9%	662,844.86	11.7%	305,506.40	11.9%	210,739.58	11.1%	544,824.93	10.6%	9,309,751.64	11.7%
COST OF F&B	964,824.72		906,898.19		591,942.24		273,508.82		187,836.95		480,817.31		8,464,154.98	
PAYROLL	1,780,345.19	21.2%	1,116,874.50	11.9%	70,902.62	1.2%	31,997.58	1.2%	23,702.63	1.2%	64,007.62	1.2%	21,963,601.11	27.7%
Other Expenses Operating Dept	1,542,805.57	18.4%	2,043,166.04	21.9%	2,310,898.91	37.2%	1,844,066.86	72.0%	1,629,470.00	85.9%	1,612,067.00	31.5%	18,631,042.44	23.5%
Administration & General	801,075.32	9.6%	1,894,710.63	20.3%	1,604,280.68	28.3%	1,345,950.24	52.6%	1,415,062.12	74.6%	1,502,800.62	29.3%	10,301,488.89	13.0%
Sales & Marketing	423,011.55	5.0%	787,512.43	8.4%	751,475.33	13.2%	751,475.33	29.4%	701,443.64	37.0%	622,473.22	12.2%	4,809,860.96	6.1%
Energy	376,107.34	4.5%	441,501.57	4.7%	422,560.44	7.4%	427,721.47	16.7%	495,615.52	26.1%	342,705.66	6.7%	4,200,993.67	5.3%
Maintenance	220,744.72	2.6%	268,850.51	2.9%	241,193.91	4.3%	225,872.45	8.8%	165,582.64	8.7%	250,619.97	4.9%	2,961,946.55	3.7%
Investment	528,860.29		567,773.24		857,545.00		777,819.42		704,378.03				3,436,276.00	
TOTAL GENERAL EXPENSES	6,742,526.66	80.5%	7,397,732.22	79.0%	7,007,099.35	123.5%	6,034,043.95	235.7%	5,653,311.98	298.1%	5,178,954.95	101.1%	75,634,961.36	95.4%
Gross Operating Profit Before Property Tax	1,637,630.21	19.5%	1,962,227.47	21.0%	(1,334,889.86)	-23.5%	(3,474,237.88)	-135.7%	(3,757,101.47)	-198.1%	(58,245.39)	-1.1%	3,664,004.51	4.6%
Gross Operating Profit (G.O.P)	1,637,630.21	19.5%	1,962,227.47	21.0%	(1,334,889.86)	-23.5%	(3,474,237.88)	-135.7%	(3,757,101.47)	-198.1%	(58,245.39)	-1.1%	3,664,004.51	4.6%



STATEMENT OF INCOME SYNTHESIS

	January	February	March	April	May	June	July
Room Available	3728	2552	2728	2640	2728	2640	2728
Room Sold	1,580	2,067	1,552	1,606	1,259	1,477	1,907
% Occupancy	42.4%	81.00%	56.89%	60.83%	46.15%	55.95%	69.90%
Average Room Rate	2,321.73	1,583.06	2,169.34	2,357.30	1,844.97	1,790.57	2,177.70
	ACTUAL	ACTUAL	ACTUAL	ACTUAL	ACTUAL	ACTUAL	ACTUAL
SALES							
Room	3,900,514.68	3,272,185.87	3,366,812.51	3,785,823.76	2,322,813.80	2,644,674.61	4,152,872.46
Food & Beverage Department	650,788.39	832,817.76	679,092.57	696,828.77	524,451.94	570,665.02	582,251.94
Recreation & Sport Activities	128,712.15	87,102.77	27,476.64	75,887.86	55,401.88	50,394.32	59,401.26
Telephone/Telex/Fax	2,655.51	2,920.58	2,084.10	1,285.15	1,990.68	1,669.94	1,725.68
Transportation	104,953.31	112,429.91	74,112.19	79,906.59	70,934.64	65,934.02	55,696.02
Guest Laundry	10,910.00	11,840.00	7,385.00	11,370.00	5,515.00	6,701.25	5,515.02
Business Centre	46,854.84	57,874.56	46,266.00	44,639.68	35,162.16	32,099.58	33,087.17
Shops & Other Income	27,920.54	41,448.57	22,149.47	22,037.53	20,321.45	18,951.45	23,391.98
TOTAL SALES	4,873,289.42	4,418,620.02	4,225,378.48	4,717,779.14	3,036,491.55	3,391,090.20	4,913,939.53
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
COST OF SALES							
PAYROLL	962,750.81	714,066.39	901,125.15	627,296.10	701,746.12	450,744.44	452,262.42
Other Expenses Operating Dept	1,093,556.61	988,519.78	904,622.15	968,312.75	980,380.60	1,165,218.49	1,450,839.50
Administration & General	989,231.96	812,710.10	712,451.10	801,191.66	751,472.33	746,171.24	904,280.60
Sales & Marketing	447,200.24	420,969.14	318,394.28	269,492.51	427,066.52	426,052.19	427,056.95
Energy	377,896.56	417,990.46	417,979.78	336,477.25	346,311.42	344,896.53	356,177.78
Maintenance	258,239.55	240,281.01	279,635.00	312,215.57	295,071.59	293,913.14	294,407.20
Rental Fund (CMB)	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
TOTAL GENERAL EXPENSES	6,248,780.53	5,638,509.88	5,024,988.46	5,251,348.95	5,538,245.53	5,334,207.23	5,186,099.77
	128.1%	127.6%	118.9%	111.3%	182.4%	157.3%	105.5%
Gross Operating Profit Before Property Tax	(1,370,491.11)	(2,219,889.86)	(799,609.98)	(533,569.81)	(2,501,753.98)	(1,943,117.03)	(272,160.24)
	-28.1%	-27.6%	-18.9%	-11.3%	-82.4%	-57.3%	-5.5%
Gross Operating Profit (G.O.P.)	(1,570,491.11)	(1,319,889.86)	(799,609.98)	(533,569.81)	(2,501,753.98)	(1,943,117.03)	(272,160.24)
	-32.1%	-27.6%	-18.9%	-11.3%	-82.4%	-57.3%	-5.5%

Samui Buri Beach Resort

Jan-Dec'2017

	August		September		October		November		December		Year To Date	
	2728	%	2640	%	2728	%	2640	%	2728	%	32,208	%
Room Available	2,119		2,154		1,449		1,141		1,362		19,773	
Room Sold	77,68%		81,59%		53,12%		43,22%		49,93%		61,39%	
Average Room Rate	1,989.91		1,889.83		1,883.12		1,705.67		2,697.10		2,027.06	
SALES	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%
Room	4,216,625.01	83.6%	4,070,697.19	86.1%	2,728,645.36	77.0%	1,945,955.99	72.2%	3,673,446.93	79.0%	40,081,048.17	79.8%
Food & Beverage Department	576,609.79	11.4%	438,807.05	9.3%	605,409.14	17.1%	595,455.17	22.1%	766,672.50	16.5%	7,519,950.05	15.0%
Recreation & Sport Activities	58,996.17	1.2%	76,523.37	1.6%	65,401.88	1.8%	44,158.87	1.6%	56,460.37	1.2%	785,917.54	1.6%
Telephone/Telex/Fax	1,261.71	0.0%	2,476.65	0.1%	1,927.24	0.1%	186.93	0.0%	233.72	0.0%	20,395.89	0.0%
Transportation	128,785.10	2.6%	54,859.88	1.2%	66,448.59	1.9%	47,196.24	1.8%	81,028.14	1.7%	942,284.63	1.9%
Guest Laundry	7,255.00	0.1%	5,705.00	0.1%	8,939.32	0.3%	5,255.00	0.2%	8,170.00	0.2%	94,570.59	0.2%
Business Centre	28,996.16	0.6%	41,256.49	0.9%	39,265.44	1.1%	31,993.64	1.2%	37,769.88	0.8%	475,245.60	0.9%
Shops & Other Income	22,476.56	0.4%	36,523.37	0.8%	29,953.27	0.8%	24,158.87	0.9%	28,130.84	0.6%	317,653.80	0.6%
TOTAL SALES	5,061,015.60	100.0%	4,726,929.00	100.0%	3,545,990.24	100.0%	2,694,340.71	100.0%	4,651,912.38	100.0%	50,236,776.27	100.0%
COST OF SALES	421,744.66	8.4%	455,632.53	9.6%	426,122.02	12.0%	701,746.12	26.0%	701,746.12	15.1%	7,516,952.93	15.0%
PAYROLL	1,426,510.11	28.3%	1,521,488.42	32.2%	1,440,402.50	40.6%	1,518,087.62	56.3%	1,437,851.00	30.9%	17,991,502.72	35.8%
Other Expenses Operating Dept	995,880.47	19.7%	798,818.15	16.9%	680,280.60	19.2%	765,218.04	28.4%	980,280.60	21.1%	11,204,968.82	22.3%
Administration & General	787,512.43	15.6%	751,475.33	15.9%	751,475.33	21.2%	750,031.68	27.8%	574,753.27	12.4%	8,583,348.74	17.1%
Sales & Marketing	407,550.17	8.1%	427,056.52	9.0%	427,056.52	12.0%	427,056.53	15.9%	427,056.52	9.2%	4,851,998.07	9.7%
Energy	346,311.42	6.9%	346,311.42	7.3%	346,311.42	9.8%	324,832.95	12.1%	346,311.42	7.4%	4,302,357.91	8.6%
Maintenance	295,071.50	5.9%	203,878.52	4.3%	198,391.20	5.6%	216,698.64	8.0%	165,071.59	3.5%	3,052,764.50	6.1%
Rental Fund (CIMS)	600,000.00	11.9%	600,000.00	12.7%	600,000.00	16.9%	600,000.00	22.3%	600,000.00	12.9%	6,500,000.00	12.9%
TOTAL GENERAL EXPENSES	5,280,280.76	104.7%	5,104,660.93	108.0%	4,869,959.58	137.3%	5,303,671.57	196.8%	5,233,970.51	112.5%	64,008,923.69	127.4%
Gross Operating Profit Before Property	(239,265.16)	-4.7%	(377,731.93)	-8.0%	(1,523,949.34)	-37.3%	(2,609,330.86)	-96.8%	(681,158.13)	-12.5%	(15,772,147.42)	-27.4%
Gross Operating Profit (G.O.P)	(239,265.16)	-4.7%	(377,731.93)	-8.0%	(1,523,949.34)	-37.3%	(2,609,330.86)	-96.8%	(681,158.13)	-12.5%	(13,772,147.42)	-27.4%

**Samui Buri Beach Resort
January-June 2016**

STATEMENT OF INCOME SYNTHESIS

	January		February		March		April		May		June	
	2728	%	2552	%	2728	%	2640	%	2728	%	2640	%
Room Available	1,625	75.4%	2,030	76.0%	1,553	76.8%	842	72.8%	1,490	73.0%	1,862	79.1%
Room Sold	59,577%	19.3%	79,557%	19.7%	56,03%	20.0%	31,89%	22.4%	54,62%	21.0%	70,53%	15.6%
Average Room Rate	2,734.08	2.1%	2,113.15	1.3%	2,443.20	0.2%	3,579.65	1.4%	2,167.69	1.8%	2,007.24	0.9%
SALES	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%
Room	3,630,381.51	75.4%	4,289,696.83	76.0%	3,794,297.22	76.8%	2,971,968.49	72.8%	3,239,857.99	73.0%	3,737,486.34	79.1%
Food & Beverage Department	929,806.94	19.3%	1,113,841.27	19.7%	989,266.32	20.0%	916,002.64	22.4%	928,442.85	21.0%	735,881.01	15.6%
Recreation & Sport Activities	100,084.09	2.1%	75,239.84	1.3%	10,900.65	0.2%	58,779.44	1.4%	77,570.09	1.8%	42,867.63	0.9%
Telephone/Telex/Fax	1,211.50	0.0%	653.04	0.0%	3,278.50	0.1%	2,411.30	0.1%	1,672.90	0.0%	412.15	0.0%
Transportation	67,186.92	1.4%	71,196.26	1.3%	94,205.61	1.1%	56,179.44	1.4%	84,579.44	1.9%	90,000.00	1.9%
Guest Laundry	6,584.52	0.1%	9,915.79	0.2%	11,225.86	0.2%	2,912.00	0.1%	8,565.05	0.2%	5,364.02	0.1%
Business Centre	39,344.12	0.8%	36,229.81	0.6%	33,330.84	0.7%	29,924.30	0.7%	41,719.63	0.9%	46,959.81	1.0%
Shops & Other Income	50,467.72	1.0%	45,415.62	0.8%	44,897.20	0.9%	45,491.98	1.1%	52,060.55	1.2%	64,766.35	1.4%
TOTAL SALES	4,815,064.32	100.0%	5,642,178.56	100.0%	4,941,892.20	100.0%	4,083,669.59	100.0%	4,824,466.50	100.0%	4,723,737.21	100.0%
COST OF SALES	1,262,756.81	26.2%	1,400,066.39	24.8%	947,095.22	19.2%	629,722.40	15.4%	663,746.42	13.7%	664,251.50	14.1%
PAYROLL	1,779,895.00	37.0%	1,745,190.00	30.9%	1,862,804.00	37.7%	1,665,013.00	40.8%	1,456,540.80	30.2%	1,362,140.94	28.8%
Other Expenses Operating Dept	1,429,757.62	29.7%	1,413,513.52	25.1%	1,249,851.85	25.3%	1,155,108.37	28.3%	1,200,202.89	27.1%	1,077,262.87	22.8%
Administration & General	1,206,386.69	25.1%	1,175,829.68	20.8%	1,044,388.42	21.1%	1,061,094.17	26.0%	978,614.75	20.1%	961,427.30	20.4%
Sales & Marketing	464,072.24	9.6%	426,604.97	7.6%	344,627.18	7.0%	243,949.29	6.0%	421,910.55	8.7%	400,910.47	8.5%
Fitness	371,656.36	7.7%	392,518.50	7.0%	387,168.03	7.8%	316,418.88	7.7%	396,397.42	8.2%	398,215.02	8.4%
Maintenance	255,190.82	5.3%	246,702.81	4.4%	265,191.11	5.4%	300,716.78	7.4%	294,116.51	6.1%	294,116.51	6.2%
TOTAL GENERAL EXPENSES	6,769,714.55	140.6%	6,798,222.87	120.5%	6,101,325.81	123.5%	5,372,022.88	131.5%	5,401,618.93	112.1%	5,158,325.21	109.2%
Gross Operating Profit Before Property Tax	(1,954,650.23)	-40.6%	(1,156,047.31)	-20.5%	(1,159,833.61)	-23.5%	(1,298,353.29)	-31.5%	(977,150.43)	-20.1%	(434,588.00)	-9.2%
Gross Operating Profit (G.O.P)	(1,954,650.23)	-40.6%	(1,156,047.31)	-20.5%	(1,159,833.61)	-23.5%	(1,298,353.29)	-31.5%	(977,150.43)	-20.1%	(434,588.00)	-9.2%

Remark: Profit also not included Property Fund

**Samui Buri Beach Resort
July-December'2016**

STATEMENT OF INCOME SYNTHESIS

	July		August		September		October		November		December		Year To Date	
	2728	%	2728	%	2640	%	2728	%	2640	%	2728	%	32208	%
Room Available	1,450		2,133		1,791		1,423		1,086		1,348		18,633	
Room Sold	53,159%		78,199%		67,849%		52,169%		41,149%		49,419%		57,853%	
% Occupancy	2,710.28		1,605.67		2,092.62		2,007.88		2,015.11		3,074.43		2,251.18	
Average Room Rate	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%	ACTUAL	%
SALES														
Room	3,939,909.20	82.9%	3,424,889.08	80.7%	3,747,888.85	82.3%	2,857,314.14	74.5%	2,188,407.39	72.7%	4,144,331.80	79.3%	41,946,328.74	77.3%
Food & Beverage Department	549,997.80	11.6%	624,532.11	14.7%	540,295.50	11.9%	725,581.01	18.9%	651,331.70	21.7%	875,401.96	16.8%	9,562,381.11	17.7%
Recreation & Sport Activities	90,107.29	1.1%	33,238.68	0.8%	60,000.02	1.3%	57,177.59	1.5%	45,387.69	1.5%	23,985.89	0.5%	637,188.90	1.2%
Telephone/Telex/Fax	747.68	0.0%	750.33	0.0%	2,813.07	0.1%	1,420.57	0.0%	742.95	0.0%	2,887.84	0.1%	19,001.83	0.0%
Transportation	73,401.80	1.5%	64,140.85	1.5%	84,112.15	1.8%	96,822.48	2.5%	56,822.51	1.9%	79,158.93	1.5%	877,806.39	1.6%
Guest Laundry	16,810.00	0.4%	3,441.26	0.1%	5,344.02	0.1%	5,429.58	0.1%	3,850.00	0.1%	8,560.00	0.2%	88,222.10	0.2%
Business Centre	53,061.56	1.1%	40,108.97	0.9%	46,959.81	1.0%	39,108.36	1.0%	30,339.32	1.0%	37,012.82	0.7%	464,494.85	0.9%
Shops & Other Income	65,784.41	1.4%	53,485.14	1.3%	64,766.35	1.4%	52,485.12	1.4%	31,121.50	1.0%	52,850.47	1.0%	623,602.41	1.1%
TOTAL SALES	4,739,836.14	100.0%	4,245,974.41	100.0%	4,552,199.77	100.0%	3,835,636.85	100.0%	3,016,483.66	100.0%	5,225,189.71	100.0%	54,239,076.32	100.0%
COST OF SALES	718,966.52	15.2%	663,746.42	15.6%	660,446.11	14.5%	655,406.42	17.1%	603,711.05	20.1%	603,714.60	11.6%	9,473,628.87	17.5%
PAYROLL	1,402,200.02	29.6%	1,462,140.94	34.4%	1,390,010.04	30.5%	1,402,100.11	36.6%	1,356,694.78	44.4%	1,535,140.08	29.6%	18,199,868.91	33.6%
Other Expenses Operating Dept.	977,262.32	20.6%	944,720.20	22.3%	802,020.11	17.6%	1,072,620.87	28.0%	944,262.87	31.4%	1,077,262.87	20.6%	13,343,936.86	24.6%
Administration & General	936,870.29	19.8%	961,427.30	22.6%	864,270.34	19.0%	614,373.04	16.0%	961,427.30	31.9%	854,042.31	16.3%	11,618,051.62	21.4%
Sales & Marketing	395,268.90	8.3%	400,910.47	9.4%	391,470.65	8.6%	356,051.00	9.3%	399,104.71	13.3%	359,104.71	6.9%	4,603,775.53	8.5%
Energy	412,445.09	8.7%	441,523.32	10.4%	378,012.71	8.3%	329,182.87	8.6%	259,341.35	8.6%	272,490.61	5.2%	4,345,370.76	8.0%
Maintenance	301,275.22	6.4%	294,116.51	6.9%	295,071.59	6.5%	290,087.20	7.6%	224,715.87	7.5%	324,650.72	6.2%	3,386,151.64	6.2%
TOTAL GENERAL EXPENSES	5,144,278.87	108.5%	5,108,585.16	121.8%	4,781,301.55	105.0%	4,719,721.51	123.0%	4,729,257.94	157.1%	4,826,495.89	92.4%	64,970,784.19	119.8%
Gross Operating Profit Before Property Tax	(404,448.73)	-8.5%	(923,510.75)	-21.8%	(229,101.78)	-5.0%	(884,082.66)	-23.0%	(1,718,774.88)	-57.1%	(398,783.82)	-7.6%	(10,731,757.87)	-19.8%
Gross Operating Profit (G.O.P)	(404,448.73)	-8.5%	(923,510.75)	-21.8%	(229,101.78)	-5.0%	(884,082.66)	-23.0%	(1,718,774.88)	-57.1%	(398,783.82)	-7.6%	(10,731,757.87)	-19.8%

Remark: Profit also not included Property Tax

● สัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
(เอกสารรายงานการประชุม เรื่องการยกเลิกสัญญา)

● สัญญาซื้อขายงานระบบสาธารณูปโภค
เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์



อยู่ ในเขตภาคที่ ๑ (ท.๑)
ของดินที่ ๑๑๐

คู่กรณีตกลงขอลูกค้ำยญาติกันแล้ว
นับแต่วันที่ ๒๕ ต.ค. ๒๕๖๐

หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน รวม ๒ โฉนด มีกำหนด ๑๕ ปี

(นายประเสริฐ พละสิลา)

โฉนดที่ 10779, 10775 เลขที่ดิน 270, 271 หน้าสำรวจ 1599, 1538
ตำบล แม่ไม้ อำเภอ เกษมสุข จังหวัด สุราษฎร์ธานี
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 28 เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช 2553

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สุราษฎร์ธานี สาขาเกษมสุข

ระหว่าง { กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบนิคมกรรมสิทธิ์ เอมร์เคียว สมุย โดยบริษัท บัณฑิตพรจัดการกองทุน บี ที จำกัด โดยนายอนุสิทธิ์ ดวงใจ แทน } อายุ { } ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ ไทย

บุตร { } อยู่ที่บ้าน อากาศโชติชัยไทยชั้น 16 เลขที่ 44 หมู่ที่ { } ตำบล อุมพินี อำเภอ ปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

กับ { บริษัท สมุยบุรี มีช รีสอร์ท จำกัด โดยนายวรเดช ต่งตระกูล แทน } อายุ { } ปี ผู้เช่า สัญชาติ ไทย

บุตร { } อยู่ที่บ้าน เลขที่ 26/24 หมู่ที่ 4 ตำบล แม่ไม้ อำเภอ เกษมสุข จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าและผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวมาข้างบนนี้ทั้งแปลง มีกำหนด 15 ปี เดือน นับตั้งแต่วันที่ 28 กรกฎาคม 2553 ถึง 27 กรกฎาคม 2568 เป็นต้นไป

ข้อ ๒ ผู้เช่ามอบเงินค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน 289,072.46.38 บาท (สองร้อยแปดสิบล้านเก้าพันสามแสนเจ็ดพันสี่ร้อยหกสิบบาทสามสิบลบาทสามสตางค์) รายละเอียดวิธีการรับเงินค่าเช่าข้างต้นไปข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 แนบท้าย และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าที่ดินฉบับนี้ด้วย

ข้อ ๓ ผู้เช่าและผู้ให้เช่าในที่ดินแปลงนี้ -ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง-

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่า และผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า) [Signature] แทนตามมอบ ต.ว. 28 กรกฎาคม 2553

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า) [Signature] แทนตามมอบ ต.ว. 28 กรกฎาคม 2553

(ลงลายมือชื่อพยาน) [Signature]

(ลงลายมือชื่อพยาน) [Signature]

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน
ประจำสำนักงานที่ดิน
ผู้เขียน
ผู้ตรวจ



SAMUI BURI
BEACH RESORT

รายงานการประชุม

วันที่ 22 สิงหาคม 2560

เปิดประชุม เวลา 09.30 น.

การประชุมครั้งนี้ กรรมการบริษัท สมุขบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด เข้าร่วมประชุมครบองค์ประชุม โดยมี นางสาวกรภัทร ประพุดติชอบ เป็นประธานการประชุม

ประธานกล่าวเปิดประชุมและแจ้งให้ที่ประชุมทราบและพิจารณาวาระต่างๆ ดังนี้
วาระที่ 1 เรื่องประธานแจ้งให้ทราบ
ไม่มี

วาระที่ 2

เรื่องเสนอพิจารณา ขกเลิกสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เรื่อง การยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง กับกองทุนอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียวสมุย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนบี ที จำกัด อ้างถึงหนังสือสัญญาเช่าลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2553 เชาที่ดินรายการดังนี้

1. โฉนดเลขที่ 10775 เลขที่ดิน 271 เล่ม 108 หน้า 75 หน้าสำรวจ 1538 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ 1 ไร่ - งาน - ตารางวา

2. โฉนดเลขที่ 10779 เลขที่ดิน 270 เล่ม 108 หน้า 79 หน้าสำรวจ 1539 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ 2 งาน

3. น.ส.3ก เลขที่ 1274 เลขที่ดิน 255 เล่ม 13 ข หน้า 24 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 72 ตารางวา

4. น.ส.3ก เลขที่ 1275 เลขที่ดิน 256 เล่ม 13 หน้า 25 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 90 ตารางวา

5. น.ส.3ก เลขที่ 2035 เลขที่ดิน 261 เล่ม 21ก หน้า 35 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวนเนื้อที่ 6 ไร่ 3 งาน 05 ตารางวา

ทางบริษัทฯ ขอขยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว กับกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์:เมอร์เคียวสมุย โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนบี ที จำกัด โดยที่ประชุมมอบหมายให้นางสาวพิชชา ปรายณรงค์ เป็นผู้ประสานงานกับผู้ให้เช่าและมอบอำนาจให้ นางสาวพิชชา ปรายณรงค์ เป็นผู้ดำเนินการขกเลิกการเช่าพร้อมทั้งให้ด้อยค่าแก่เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาเกาะสมุย จนเสร็จการ

Samui Buri Beach Resort

26/24 Moo-4, Maenam Beach, Koh Samui, Suratthani 84320

Tel. +66 (0) 77 447 275, Fax +66 (0) 77 447 281, E-mail: Info@samuiburi.com

www.samuiburi.com



SAMUI BURI
BEACH RESORT

วันที่ประชุม

กรรมการที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ อนุมัติให้ทางบริษัท สมุขนบุรีฯ ดำเนินการยกเลิกสัญญาเช่า
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวกับทางกองทุนอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เกียคสมุย
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนบีทีจี จำกัด

วาระที่ 3

เรื่องอื่นๆ

ไม่มี

ปิดประชุม

เวลา 10.15 น.

ลงชื่อ

 ผู้อำนวยการ

(นางสาวกรภัทร ประพฤคิชอบ)



บริษัท สมุขนบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
SamuiBuri Beach Resort Co., Ltd

ลิศัธรดา มณีเพ็ชร

นางสาวลิศัธรดา มณีเพ็ชร

ผู้จรรยาบรรณการประชุม

Samui Buri Beach Resort

26/24 Moo 4, Maenam Beach, Koh Samui, Suratthani 84320
Tel. +66 (0) 77 447 275, Fax +66 (0) 77 447 281, E-mail: info@samuiburi.com
www.samuiburi.com

สัญญาซื้อขายงานระบบสารสนเทศทั่วโลก เฟอริวีเจอร์และอุปกรณ์

สัญญานี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 ระหว่าง

- (1) บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัดจดทะเบียนตามกฎหมายของประเทศไทย มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 28/24 หมู่ที่ 4 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ("ผู้ขาย" หรือ "บริษัทฯ")
- (2) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บีที จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวม ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย เป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ("ผู้ซื้อ" หรือ "กองทุนรวม")

โดยที่

- ก. บริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยชอบในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (ตามที่มีนิยามด้านล่าง) ภายใต้สัญญานี้
- ข. กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่กองทุนรวมภายใต้เงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญานี้

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีเงื่อนไขและรายละเอียด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

บริษัทฯ ตกลงขายและกองทุนรวมตกลงซื้องานระบบสารสนเทศทั่วโลก เฟอริวีเจอร์และอุปกรณ์ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ บริษัทฯ และได้ติดตั้งและ/หรือใช้งานอยู่ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างโครงการโรงแรมเมอร์เคียว สมุยบุรี รีสอร์ท ("อาคารโครงการ") ในวันโอนกรรมสิทธิ์

งานระบบสารสนเทศทั่วโลก เฟอริวีเจอร์และอุปกรณ์ดังกล่าวรวมเรียกว่า "ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย"

รายละเอียดของทรัพย์สินที่จะซื้อขายปรากฏตามเอกสารแนบท้าย 1 ของสัญญานี้และถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

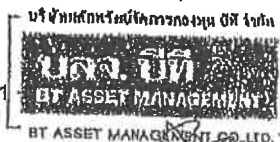
เงื่อนไขบังคับก่อน

ให้สัญญานี้เริ่มมีผลใช้บังคับเมื่อเหตุการณ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นโดยสมบูรณ์ อนึ่ง



บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
Samuiburi Beach Resort Co., Ltd.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

กองทุนรวมอาจกำหนดให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับในกรณีที่เงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งไม่สมบูรณ์ก็ได้

2.1 ทรัพย์สินที่จะซื้อขายไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาจนถึงวันที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

2.2 คำรับรองเรื่องความถูกต้องตามกฎหมายของทรัพย์สินของผู้จะขาย และรับประกันความสมบูรณ์ในทรัพย์สินของผู้จะขายจะเป็นไป ตามที่กำหนดในส่วนขอคำรับรองและรับประกันของบริษัท มีความถูกต้อง ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

2.3 บริษัทฯ ได้รับหนังสือยินยอมจากบริษัท เอเอทีซี (ประเทศไทย) จำกัด ตามสัญญาบริหารโรงแรมระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท เอเอทีซี (ประเทศไทย) จำกัด ให้บริษัทฯ ขายทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

2.4 บริษัทฯ ได้จัดทำกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย (All Risk Insurance) สำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขายโดยมีทุนประกันไม่น้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินทดแทนของทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเป็นมูลค่าที่ยังไม่หักค่าเสื่อมราคาที่เกี่ยวข้อง (Replacement) ของอาคารและระบบสาธารณูปโภคที่จะซื้อขาย ทั้งนี้ โดยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เองทั้งหมด

อนึ่ง หากบริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการตามวรรคหนึ่ง เนื่องจากบริษัทผู้รับประกันภัยไม่สามารถจัดหากรมธรรม์มีลักษณะดังกล่าวให้บริษัทฯ ได้ คู่สัญญาตกลงไม่ให้นำความในวรรคหนึ่งเป็นเงื่อนไขบังคับก่อนของสัญญา

ข้อ 3. การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

3.1 คู่สัญญาตกลงให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายโอนจาก บริษัทฯ มาถึงกองทุนรวมในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภายใต้สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 ระหว่าง บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย ("วันโอนกรรมสิทธิ์")

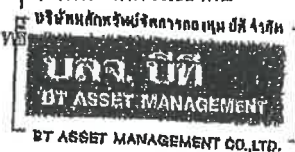
3.2 ให้กองทุนรวมหรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นนับจากเวลา 24.00 น. ของวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

ให้ บริษัทฯ เป็นผู้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ สิทธิและหน้าที่ต่าง ๆ จากหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนเวลา 24.00 น. ของวันโอนกรรมสิทธิ์



บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด
Samui Banyu Beach Resort Co., Ltd.

Signature of Samui Banyu Beach Resort Co., Ltd.



Signature of BT Asset Management Co., Ltd.

ข้อ 4. ค่าตอบแทนการโอนกรรมสิทธิ์

กองทุนรวมตกลงชำระค่าตอบแทนการรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ บริษัทฯ ตามจำนวนที่กำหนดในเอกสารแนบท้าย 2 (ทั้งนี้ ค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาเมื่อรวมกับค่าตอบแทนการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง บริษัทฯ กับกองทุนรวม ฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 828 ล้านบาท) โดยชำระทั้งจำนวนในวันโอนกรรมสิทธิ์ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ข้อ 5. การขายคืนทรัพย์สินที่จะซื้อขาย

ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ ให้ บริษัทฯ มีหน้าที่ในการซื้อทรัพย์สินดังต่อไปนี้คืนจากกองทุนรวม (1) ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ (2) เฟอรินิเจอร์และอุปกรณ์ใด ๆ สำหรับการดำเนินกิจการของอาคารโครงการที่เป็นกรรมสิทธิ์ของกองทุนรวมในวันที่ บริษัทฯ มีหน้าที่ตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาดังกล่าว

ก. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน สิ้นสุดลงตามเงื่อนไขที่กำหนดในข้อ 10.1 (หรือข้อ 10.3 ของสัญญาดังกล่าว) แล้วแต่กรณี

ข. กรณีมีการเวนคืนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อขายภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดหรือบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญของการเข้าลงทุนของกองทุนรวมภายใต้สัญญาเข้าดังกล่าว

ทั้งนี้ ให้ บริษัทฯ ชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวมเท่ากับจำนวนที่กำหนดในเอกสารแนบ 2 บริษัทฯ มีหน้าที่ซื้อคืนจากกองทุนรวมตามที่กำหนดในข้อ 4 ของสัญญาดังกล่าว

ข้อ 6. คำรับรองและรับประกันของกองทุนรวม

ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่บริษัทฯ ดังต่อไปนี้

6.1 กองทุนรวมมีฐานะเป็นนิติบุคคลประเภทกองทุนรวมสงฆ์หรือทรัพย์สินที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

6.2 กองทุนรวมมีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ ตลอดจนกระทำการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสัญญานี้ และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน



บริษัท อสมท จำกัด
Samsui Buri (Samsui Buri) Co., Ltd.

Signature of SW



Signature

ข้อ 7. คำรับรองและรับประกันของ บริษัทฯ

ในวันทำสัญญา และวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทฯ ตกลงให้คำรับรองและรับประกันแก่กองทุนรวม โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

7.1 บริษัทฯ เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

7.2 บริษัทฯ มีอำนาจโดยชอบด้วยกฎหมายที่จะเข้าทำและปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ทุกประการ

การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้ไม่มีผลสมบูรณ์และผูกพันบริษัทฯ รวมทั้งสามารถใช้บังคับต่อบริษัทฯ เพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ได้ทั้งหมดภายใต้การปฏิบัติตามบทบัญญัติต่าง ๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

7.3 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้โดยบริษัทฯ ไม่มีลักษณะเป็นการขัดแย้ง ฝ่าฝืนต่อหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทฯ และ/หรือไม่เป็นไปตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง คำสั่ง หมาย คำพิพากษา หรือคำสั่งขาดใด ๆ และ บริษัทฯ ได้ดำเนินการต่าง ๆ ที่จำเป็นสำหรับการเข้าทำสัญญานี้โดยครบถ้วนแล้ว

7.4 บริษัทฯ ได้รับความยินยอมเพื่อเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้จากคู่สัญญาต่าง ๆ ของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องโดยครบถ้วนแล้ว

การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้ไม่มีผลทำให้บริษัทฯ ตกหรืออาจตกเป็นผู้ผิดสัญญาหรือข้อมูลกันใด ๆ ที่บริษัทฯ มีอยู่กับบุคคลภายนอก

7.5 ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ ไม่ขาดข้อความจริงที่ควรต้องนำเสนอเพื่อมิให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญ

นอกจากนี้ ไม่มีข้อเท็จจริงใด ๆ ที่มีได้เปิดเผยหรือแจ้งให้กองทุนรวมทราบ ซึ่งการที่มิได้ดำเนินการดังกล่าวจะส่งผลให้บุคคลอื่นเข้าใจผิดในสาระสำคัญในข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวน

ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่บริษัทฯ ส่งมอบให้แก่กองทุนรวมเป็นข้อมูลที่ถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญ



บริษัท สมุทรี บีช รีสอร์ท จำกัด
Samui Buri Beach Resort Co., Ltd.



7.7 ในช่วงเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการใด ๆ ให้บุคคลภายนอกมีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายในลักษณะใด ๆ นอกเหนือจากผู้เข้าพื้นที่รายย่อยภายใต้สัญญากับผู้เข้าพื้นที่รายย่อย

7.8 ในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทฯ เป็นผู้มึกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และทรัพย์สินดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้หรืออาจอยู่ภายใต้การระงับฟ้องใด ๆ เว้นแต่การระงับฟ้องตามสัญญากับผู้เข้าพื้นที่รายย่อย

7.9 ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และ/หรือบริษัทฯ ไม่อยู่ภายใต้ข้อพิพาทหรือคดีความใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้ปฏิบัติตามสัญญานี้

7.10 การเข้าทำและการปฏิบัติหน้าที่ต่าง ๆ ภายใต้สัญญานี้โดยบริษัทฯ ไม่อยู่ภายใต้เงื่อนไขแห่งการเพิกถอนข้อผิดพลาดภายใต้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม)

7.11 บริษัทฯ มีใบอนุญาตหรือได้รับอนุญาตอย่างครบถ้วนจากหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และอาคารโครงการ รวมถึงการก่อสร้าง การเปิดใช้งาน การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย และอาคารโครงการ และใบอนุญาต และ/หรือการอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและอาคารโครงการดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับอย่างสมบูรณ์อยู่ในวันที่ทำสัญญา

บริษัทฯ มิได้ปฏิบัติผิดเงื่อนไขต่าง ๆ ภายใต้ใบอนุญาตหรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายและอาคารโครงการ

บริษัทฯ มิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้ใบอนุญาต และ/หรือการได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะอาคารโครงการถูกระงับ ยกเลิก หรือเพิกถอน

7.12 ในการก่อสร้างและประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายและอาคารโครงการของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้คำนึงถึงและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและไม่เคยได้รับแจ้งและไม่เคยได้รับข้อร้องเรียนใด ๆ เกี่ยวกับการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือจากบุคคลทั่วไป

บริษัทฯ มิได้ดำเนินการใด ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้การประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายจะอาคารโครงการมีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ มิได้เข้าทำสัญญาหรือข้อตกลงในลักษณะใด ๆ กับบุคคลภายนอกที่ส่งผลให้



บริษัท ลามูไบบาย เรียลเอสเตท จำกัด
Samui Buy Real Estate Co., Ltd.

SW



BY ASSET MANAGEMENT CO., LTD.

บุคคลภายนอกดังกล่าวมีสิทธิดีกว่ากองทุนรวมในการเข้าทำและปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้

เว้นแต่ สัญญาบริหารโรงแรมระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทเอเชฟซี (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งบริษัทฯ ได้ลงนามก่อนวันที่ของสัญญาฉบับนี้

ข้อ 8. ภาวะขาดชำระค่าใช้จ่าย

บริษัทฯ ตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาวะขาดชำระต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียว

ข้อ 9. ค่าปรับ

บรรดาหนี้สินใด ๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายใดมีสิทธิเรียกร้องตามสัญญาจะซื้อขาย หากคู่สัญญาฝ่ายนั้นผิดนัดชำระหนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิคิดค่าปรับ ในอัตราเท่ากับอัตราดอกเบี้ยลูกค้ายใหญ่ขั้นต้น (MLR) ที่ธนาคาร CIMB ประกาศใช้ ณ วันที่มีการผิดนัดชำระหนี้ โดยคำนวณจากจำนวนหนี้ค้างชำระนั้น ๆ จนกว่าจะได้ชำระเสร็จสิ้น

ข้อ 10. เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา

เหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเลิกสัญญาหรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

10.1 ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใด ๆ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้

10.2 คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญาร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษร

10.3 ในระยะเวลาก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญ

10.4 กองทุนรวมไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายใน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

10.5 สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ฉบับลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2553 ระหว่างบริษัท สมุย บูรี รีสอร์ท จำกัด และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย ระBITSัน



บริษัท สมุยบูรี รีสอร์ท จำกัด
Samui Buri Resort Co., Ltd.

Signature of Samui Buri



Signature of BT Asset Management

ข้อ 11. ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่กำหนดในข้อ 10 คู่สัญญาตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- 11.1 ในกรณีที่บริษัท เป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.1 ข้อ 10.3 หรือข้อ 10.5 กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้บริษัท ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาที่จะเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
- 11.2 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.2 ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
- 11.3 ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 10.4 กองทุนรวมมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือขยายระยะเวลาตามที่กำหนดในข้อ 10.4 หากกองทุนรวมให้สิทธิบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

ข้อ 12. ข้อสัญญารับผิดชอบต่อความเสียหาย

- 12.1 ในกรณีที่ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ("คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหาย") (ก) ได้รับความเสียหายจากข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ("คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ") อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้ รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญานี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับกระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หมายความ เพื่อ แก้ไข ข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจนครบถ้วนภายใน 16 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ กองทุนรวม (ก) ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ ต่อบริษัท อันเนื่องมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกัน หรือ (ข) ต้องชำระค่าเสียหายใด ๆ แทนบริษัท ไปก่อนโดยสุจริต และข้อพิพาทหรือความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นจากหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติผิดสัญญาฉบับนี้



บริษัท สยามบุรี รีสอร์ท จำกัด
Samui Buri Resort Co., Ltd.

[Handwritten signature]



[Handwritten initials]

รวมถึงการผิดคำรับรอง และ/หรือคำรับประกันของบริษัทฯ ที่ต้องรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญา
นี้ บริษัทฯ ตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงทั้งหมดเกี่ยวกับ
กระบวนการพิจารณาตามกฎหมาย ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย หมายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือ
ต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมจนครบถ้วนภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวม
ที่ได้รับความเสียหายเป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่ ความเสียหายนั้นเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือ
ความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของกองทุนรวม กรรมการ พนักงาน เจ้าหน้าที่ ตัวแทนของ
บริษัทจัดการเอง

12.2 คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายจะต้องแจ้งเหตุการณ์ดังกล่าวให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบ
โดยเร็วนับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับความเสียหายทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์
ดังกล่าว โดยการแจ้งดังกล่าวต้องระบุถึงรายละเอียด สาเหตุ และประมาณการของความ
เสียหายดังกล่าวเป็นอย่างน้อย โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายจะต้องร่วมกันพิจารณาหาแนวทางและใช้
ความพยายามอย่างเต็มที่และกระทำการโดยสุจริต ในการป้องกันหรือลดความเสียหายดังกล่าว

12.3 บริษัทฯ รับผิดชอบและตกลงว่ากองทุนรวมเป็นคู่สัญญาซึ่งมีหน้าที่ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ต่อ
บริษัทฯ ดังนั้น หากบริษัทฯ ได้รับความเสียหาย มีข้อเรียกร้อง ข้อพิพาท หรือการดำเนินคดีใด ๆ
ต่อกองทุนรวม บริษัทฯ ตกลงสละสิทธิที่จะไม่เรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใด ๆ และ/หรือ
ไม่ร้องทุกข์ ดำเนินคดีไม่ทางแห่ง หรือทางอาญา เอาจับ คณะกรรมการต่าง ๆ ผู้จัดการ และ
พนักงานของกองทุนรวม และ/หรือ คณะกรรมการ ผู้จัดการ พนักงานของบริษัทจัดการ ไม่ว่า
กรณีใด ๆ ทั้งสิ้น เว้นแต่ กรณีดังกล่าวเกิดขึ้นจากการฉ้อฉล หรือความประมาทเลินเล่ออย่าง
ร้ายแรงของคณะกรรมการต่าง ๆ ผู้จัดการ และพนักงานของกองทุนรวม และ/หรือ
คณะกรรมการ ผู้จัดการ พนักงานของบริษัทจัดการเอง

ข้อ 13. การแยกต่างหากของสัญญา

หากมีสัญญาข้อใดข้อหนึ่งภายใต้สัญญานี้ที่ตกเป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือไม่อาจบังคับได้ตามกฎหมาย
ไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาตกลงให้ข้อสัญญาหรือข้อกำหนดอื่นในสัญญานี้ ยังคงมีผลสมบูรณ์
และผูกพันคู่สัญญาได้ตามกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าไม่มีส่วนที่เป็นโมฆะ ไม่สมบูรณ์หรือส่วนที่ไม่อาจ
บังคับได้ตามกฎหมายอยู่ในสัญญานี้ และคู่สัญญาตกลงร่วมกันแก้ไขข้อความ และ/หรือข้อตกลงที่เป็น
วัตถุประสงค์ของการเข้าตามที่กำหนดในสัญญานับนี้

ข้อ 14. การแก้ไขเพิ่มเติม

สัญญานับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่าง



บริษัท สมุย เบนช์ รีสอร์ท จำกัด
Samui Bench Resort Co., Ltd.

[Handwritten signature]



[Handwritten initials]

คู่สัญญา ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมหรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง
กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องอันจะผลให้บรรดาข้อกำหนดและเงื่อนไขทั้งหลายในสัญญาฉบับนี้
ขัดแย้งกับโครงการจัดการกองทุนรวมหรือข้อกำหนดดังกล่าว ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะ
ร่วมกันพิจารณาเพื่อหาแนวทางแก้ไขข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการ
เปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยเร็ว

ข้อ 15. การเก็บข้อมูลเป็นความลับ

ระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ หรือภายหลังจากที่มีการเลิกสัญญานี้ คู่สัญญาตกลงที่จะเก็บรักษา
ข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาเป็นความลับ และจะไม่เปิดเผยข้อมูลอันเป็นความลับใด ๆ ที่
เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้หรือคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งซึ่งคู่สัญญานั้นได้ส่งเข้ามาหรือได้รับการเปิดเผยให้ทราบ
ในระหว่างอายุแห่งสัญญานี้ให้แก่บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่กรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 15.1 เป็นการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวแก่กรรมการ พนักงาน ที่ปรึกษา หรือตัวแทนของคู่สัญญา เพื่อ
ประโยชน์ในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ โดยที่บุคคลดังกล่าวตกลงจะเก็บข้อมูลที่ได้รับไว้เป็น
ความลับเช่นเดียวกัน
- 15.2 เป็นการเปิดเผยโดยอำนาจของกฎหมายหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือคู่สัญญาอีก
ฝ่ายหนึ่งยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรให้เปิดเผยได้ หรือเป็นไปตามข้อบังคับและแนว
ทางการปฏิบัติงานของสำนักงานและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 15.3 เป็นข้อมูลที่สาธารณชนทราบเป็นการทั่วไปอยู่แล้ว

ข้อ 16. คำบอกกล่าว

เว้นแต่สัญญานี้จะระบุเป็นอย่างอื่น คำบอกกล่าวใด ๆ ที่ต้องส่งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง จะต้องส่ง ณ
สถานที่อยู่ดังที่ระบุไว้ข้างล่าง หรือสถานที่อื่นตามที่คู่สัญญาจะได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร คำ
บอกกล่าวนั้นอาจส่งด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน โดยการส่งคำบอก
กล่าวให้ถือว่ามีผลภายในวันที่กำหนดในใบตอบรับทางไปรษณีย์ หรือใบรับที่เป็นลายลักษณ์อักษรอื่นใน
กรณีที่มีการส่งทางไปรษณีย์ หรือพนักงานส่งเอกสาร หรือ

เว้นแต่กรณีการส่งคำบอกกล่าวเลิกสัญญาฉบับนี้ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะบอกเลิกสัญญาส่งคำบอก
กล่าวด้วยตนเอง หรือพนักงานส่งเอกสาร โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน



บริษัท สยามบีช รีสอร์ท จำกัด
Samui Beach Resort Co., Ltd.

[Handwritten signature]



[Handwritten initials]

หากส่งให้บริษัท

บริษัท สมบูรณ์ บีช รีสอร์ท จำกัด

ที่อยู่ : 26/24 หมู่ที่ 4 ตำบลแม่ไม้ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

โทรศัพท์ : 077-414-217

เรียน : กรรมการผู้จัดการ

หากส่งให้กองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย

ที่อยู่ : เลขที่ 44 ชั้น 16 ถนนหลังสวน

แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02-686-9595

เรียน : ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

หากคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดต้องการเปลี่ยนสถานที่อยู่ คู่สัญญาฝ่ายนั้นต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นหนังสือภายใน 7 วันนับจากวันที่ย้ายหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ ในกรณีเช่นนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่จะส่งค่าบอกกล่าวให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่แจ้งเปลี่ยนแปลงสถานที่อยู่ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งดังกล่าว

ข้อ 17. การใช้สิทธิ

การที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ใช้สิทธิ หรือล่าช้า ในการใช้สิทธิใด ๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ มิให้ถือว่าการไม่ใช้สิทธิหรือการล่าช้าดังกล่าวเป็นการละสิทธิของคู่สัญญาฝ่ายนั้น

ข้อ 18. กฎหมายที่ใช้บังคับ

สัญญานี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย



บริษัท สมบูรณ์ บีช รีสอร์ท จำกัด
Samui Beach Resort Co., Ltd.

Signature of Samui Beach Resort Co., Ltd.



Signature of BT Asset Management Co., Ltd.

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและทำความเข้าใจกับข้อความในสัญญาฉบับนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ต่อหน้าพยานไว้เป็นสำคัญ

บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด



San Kalyan
นายสาคร ชนะไพฑูริย์

นายสาคร ชนะไพฑูริย์

บริษัท สมุย บีช รีสอร์ท จำกัด
Samui Beach Resort Co., Ltd.

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
เมอริเคียวสมุย



San Mool
นายอนุสรณ์ มุรณกานนท์

นายอนุสรณ์ มุรณกานนท์

พยาน

Wor Sae

นายวรเดช ส่งตระกูล

พยาน

San

นายธีรวัฒน์ อาริยะกุล

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร คัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๗๖ / 2546

อนุญาตให้ บริษัท สมัย บรี มีช วิศวกรรม จำกัด เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่ 17/17 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 3

ตำบล/แขวง บอนนาค อำเภอ/เขต เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร(พื้นที่สีเขียว 6.2)

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 4

ตำบล/แขวง แม่น้ำ อำเภอ/เขต เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ / น.ส.๓ เลขที่ / ส.ค.๑ เลขที่ 2035-1274-1275

เป็นที่ดินของ บริษัท สมัย บรี มีช วิศวกรรม จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร ก.ส.อ. 2 ชั้น

(๑) ชนิด ก.ส.อ. จำนวน 2 หลัง 24 ห้อง เพื่อใช้เป็น อาคารโรงแรม

พื้นที่/ความยาว 2,704.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๒) ชนิด ก.ส.อ. 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง 36 ห้อง เพื่อใช้เป็น อาคารโรงแรม

พื้นที่/ความยาว 4,056.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

(๓) ชนิด ก.ส.อ. ชั้นเดียว จำนวน 19 หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารโรงแรม

พื้นที่/ความยาว 1,368.00 ตารางเมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน - คัน พื้นที่ - ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน ราชการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

ฯที่ 52504 / ๗5

ข้อ ๓ โดยมี นายอนุศักดิ์ ปรารถนารักษ์ เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มี นายเสกสม นารีรักษ์ อ.บ. ๗๕๑๑ เป็นวิศวกรคำนวณ

(๒) กรณีแบบแปลนรักรื้อถอนอาคารอื่นที่เกี่ยวข้องให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตถือปฏิบัติตามด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๖ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗
ออกให้ ณ วันที่ ๓๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๖

Handwritten signature

Handwritten text



อาคารประเภทควบคุมการใช้

แบบ อ.๑

อาคารประเภทควบคุมการใช้
ก่อนเปิดให้อาคารตั้งมาขอ
ใบรับรองการก่อสร้างอาคารด้วย



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ~~ตัดแปลงอาคาร~~ หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่...675.../ 2555

อนุญาตให้...บริษัท กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย จำกัด.....
เจ้าของอาคาร อยู่บ้านเลขที่.....44 อาคารซีไอเอ็มบี ไทย ชั้น 16.....ต.รอก/ชอย.....ถ.พหลโยธิน.....หลังสวน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....คูมพิณี.....อำเภอ/เขต.....ปทุมวัน.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ข้อ ๑ ทำการก่อสร้างอาคาร.....(พื้นที่สีเหลือง 1.3).....
ที่บ้านเลขที่.....ต.รอก/ชอย.....ถ.พหลโยธิน.....หมู่ที่.....4.....
ตำบล/แขวง.....แม่เฒ่า.....อำเภอ/เขต.....เกาะสมุย.....จังหวัด.....สุราษฎร์ธานี.....

ในที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่.....ค.ส.ก เลขที่.....ค.ค. เลขที่.....2035.....
เป็นที่ดินของ...บริษัท กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แบบมีกรรมสิทธิ์ เมอร์เคียว สมุย จำกัด.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร.....ค.ส.ถ. ชั้นเดียว.....
(๑) ชนิด.....ค.ส.ถ.....จำนวน.....9 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....โรงแรม.....

พื้นที่ความยาว.....890.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

(๒) ชนิด.....ค.ส.ถ.....จำนวน.....1 ร้าน.....เพื่อใช้เป็น.....ร้านอาหาร, ต้อนรับ.....
พื้นที่ความยาว.....296.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร
(๓) ชนิด.....สระว่ายน้ำ.....จำนวน.....1 สระ.....เพื่อใช้.....สระว่ายน้ำ.....

พื้นที่ความยาว.....480.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ
จำนวน.....คัน พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ
เลขที่ 52504 /.....

ข้อ ๓ โฉนด.....นายสมบัติ สวมหวัง สย.5748.....เป็นผู้ควบคุมงาน
ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๕ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) กรณีแบบแปลนจัดต่อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้ผู้ได้รับอนุญาตถือปฏิบัติตามด้วย
ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่.....๑๓.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๕๖

ออกให้ ณ วันที่.....๑๒.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ. ๒๕๕๕

สำเนาถูกต้อง

(นายแพทย์ คำหวาน)
นายช่างโยธา

(ลายมือชื่อ).....
(.....)
ตำแหน่ง.....



ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ~~ตัดแปลงอาคาร~~ หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ๗๑๑ / 2552

อนุญาตให้.....บริษัท สมบุญวิ บิซ วิสอรัท จำกัด.....เจ้าของอาคาร

อยู่บ้านเลขที่.....26/24.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....4.....

ตำบล/แขวง.....แม่เฒ่า.....อำเภอ/เขต.....เกาะสมุย.....จังหวัด.....สุราษฎร์ธานี.....

ข้อ ๑ ทำการก่อสร้างอาคาร.....(พื้นที่ที่ถือครอง 1.3).....

ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....4.....

ตำบล/แขวง.....แม่เฒ่า.....อำเภอ/เขต.....เกาะสมุย.....จังหวัด.....สุราษฎร์ธานี.....

ในที่ดินโฉมที่ดิน เลขที่.....เลขที่.....เลขที่.....4698.....

เป็นที่ดินของ.....นางช่อทิพย์ จั้วมาน.....

ข้อ ๒ เป็นอาคาร.....ค.ต.ต.....

(๑) ชนิด.....ค.ต.ต. ชั้นเดียว.....จำนวน.....1 หลัง.....เพื่อใช้เป็น.....สปอร์ตกรับ.....

พื้นที่ความยาว.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

(๒) ชนิด.....สนามแบดมินตัน.....จำนวน.....1 สนาม.....เพื่อใช้เป็น.....สนามแบดมินตัน.....

พื้นที่ความยาว.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

(๓) ชนิด.....สนามเทนนิส.....จำนวน.....1 สนาม.....เพื่อใช้เป็น.....สนามเทนนิส.....

พื้นที่ความยาว.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

(๔) ชนิด.....บาสเกตบอล.....จำนวน.....1 สนาม.....เพื่อใช้เป็น.....สนามบาสเกตบอล.....

พื้นที่ความยาว.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

(๕) ชนิด.....นิมิกอร์ส.....จำนวน.....1 สนาม.....เพื่อใช้เป็น.....สนามกอร์ส.....

พื้นที่ความยาวพื้นที่ทั้งหมด.....132.00 ตารางเมตร.....ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ

จำนวน.....ถ้ำ พื้นที่.....ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ

เลขที่ 52504 / ๗๑๑.....

ข้อ ๓ โฉม.....นางสาวภรภัทร ประพศิตยอน.....เป็นผู้ควบคุมงาน

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๑ แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) กรณีแบบแปลนขัดต่อกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตปฏิบัติตามด้วย

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๒๕ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ออกให้ ณ วันที่ ๒๕ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลายมือชื่อ).....
(นาง.....)
ตำแหน่ง.....
เจ้าพนักงานควบคุมอาคาร
จังหวัดสุราษฎร์ธานี



การต่ออายุใบอนุญาต

การต่อใบอนุญาตครั้งที่.....	การต่อใบอนุญาตครั้งที่.....	การต่อใบอนุญาตครั้งที่.....
ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง	ให้ต่ออายุใบอนุญาตฉบับนี้จนถึง
วันที่...เดือน.....พ.ศ.....	วันที่...เดือน.....พ.ศ.....	วันที่...เดือน.....พ.ศ.....
โดยมีเงื่อนไข.....	โดยมีเงื่อนไข.....	โดยมีเงื่อนไข.....
.....
(ลายมือชื่อ).....	(ลายมือชื่อ).....	(ลายมือชื่อ).....
ตำแหน่ง.....	ตำแหน่ง.....	ตำแหน่ง.....
เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต	เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต

คำเตือน

๑. ถ้าผู้ได้รับใบอนุญาตจะบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานที่ระบุชื่อไว้ในใบอนุญาต หรือผู้ควบคุมงานจะบอกเลิกการเป็นผู้ควบคุมงาน ให้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ ทั้งนี้ ไม่เป็นการกระทบถึงสิทธิและหน้าที่ทางแพ่งระหว่างผู้ได้รับใบอนุญาตกับผู้ควบคุมงานนั้น ในการบอกเลิกตัวผู้ควบคุมงานคนใหม่ และมีหนังสือแจ้งพร้อมทั้งส่งมอบหนังสือแสดงความยินยอมของผู้ควบคุมงานคนใหม่ให้แก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว

๒. ผู้ได้รับใบอนุญาต ที่ต้องจัดให้มีพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่ยอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตฉบับนี้ ต้องแสดงที่ยอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถไว้ให้ปรากฏตามแผนผังบริเวณที่ได้รับใบอนุญาต การตัดแปลงเรือใช้ที่ยอดรถ ที่กลับรถ และทางเข้าออกของรถเพื่อการอื่นนั้น ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

๓. ผู้ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง คัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้ เมื่อได้ทำการตามที่ได้รับใบอนุญาตเสร็จแล้ว ต้องได้รับใบรับรองจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามมาตรา ๑๒ ก่อนจึงจะใช้อาคารนั้นได้

๔. ใบอนุญาตฉบับนี้ ให้ใช้ได้ตามระยะเวลาที่กำหนดในใบอนุญาต ถ้าประสงค์จะขอต่ออายุใบอนุญาต จะต้องยื่นคำขอก่อนใบอนุญาตสิ้นอายุ

สำเนาถูกต้อง



(นายพอล กำหวาน)
นายช่างโยธา



ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือ เคลื่อนย้ายอาคาร

เลขที่...4.../2553

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
อยู่บ้านเลขที่ 26/24 ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 4 ตำบล/แขวง แม่เฒ่า
อำเภอ/เขต เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี ได้ทำการ ก่อสร้างอาคาร เป็นไป
โดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต ใบอนุญาต เลขที่ 75/2546 ลงวันที่ 27 มกราคม 2546
ซึ่งอาคารดังกล่าว เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร ก.ส.ถ. (โรงแรม)

(๑) ชนิด ก.ส.ถ. 2 ชั้น จำนวน 2 หลัง 24 ห้อง เพื่อใช้เป็น กิจการโรงแรม
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลวด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๒) ชนิด ก.ส.ถ. 3 ชั้น จำนวน 2 หลัง 36 ห้อง เพื่อใช้เป็น กิจการโรงแรม
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลวด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

(๓) ชนิด ก.ส.ถ. ชั้นเดียว จำนวน 19 หลัง เพื่อใช้เป็น กิจการโรงแรม
โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลวด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ตรอก/ซอย - ถนน - หมู่ที่ 4
ตำบล แม่เฒ่า อำเภอ เกาะสมุย จังหวัด สุราษฎร์ธานี
โดย บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด เป็นเจ้าของอาคาร และ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด
ผู้ครอบครองอาคาร

อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่-น.ส. 3 ก เลขที่-ส.ค.-เลขที่ 2035 , 1274 , 1275

เป็นที่ดินของ บริษัท สมุยบุรี พีช รีสอร์ท จำกัด

๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดใน
กฎกระทรวงและหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๘ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

(๒) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย

ออกให้ ณ วันที่ 24 เดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2553

(ลายมือชื่อ).....
.....
คำหาเรื่อง.....



คำเตือน

๑. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารใช้หรือยินยอมให้บุคคลใดใช้อาคารเพื่อกิจการที่นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในใบรับรองฉบับนี้
๒. ห้ามเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร เปลี่ยนหรือใช้อาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับกิจการหนึ่ง ไปใช้เพื่ออาคารประเภทควบคุมการใช้สำหรับอีกกิจการหนึ่ง เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๓. ห้ามเจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคารที่ค้ำยันหรือสิ่งก่อสร้างอื่นเพื่อใช้เป็นทางออกฉุกเฉินและทางเข้าออกของรถตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ดัดแปลง หรือใช้ที่จอดรถ และทางเข้าออกของรถนั้นเพื่อการใช้งานอื่นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๔. ผู้ได้รับใบรับรองต้องแสดงใบรับรองฉบับนี้ไว้ในที่เปิดเผยและอ่านได้ง่าย ณ อาคารนั้น

ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมและเอกสารประกอบอื่นๆ



ทะเบียนเลขที่..... ๒๕๖๑
ใบอนุญาตเลขที่..... ๑๑๔ /๒๕๖๑

กระทรวงมหาดไทย ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า บริษัท สมุยบุรี บีช รีสอร์ท จำกัด

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า สมุยบุรี บีช รีสอร์ท

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี)..... SAMUI BURI BEACH RESORT

โรงแรมประเภท..... ๒ จำนวนห้องพัก..... ๗๙ ห้อง
สถานที่ตั้ง ๒๖/๒๔ หมู่ที่ ๔ ตำบลแม่่น้ำ อำเภอกោះสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตั้งแต่วันที่ ๑๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๐ ถึง วันที่ ๑๕ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๕

ออกให้ ณ กรุงเทพมหานคร วันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๑





ที่ สฎ ๐๓๑๘/๒๗๙๕

ที่ว่าการอำเภอเกาะสมุย
ถนนพืชรามฎรภัคดี สฎ ๘๔๑๔๐

หนังสือฉบับนี้ให้ไว้เพื่อรับรองว่า บริษัท สมุยรี บีช รีสอร์ท จำกัด จำกัด โดชน.ส.ภรภัทร
ประพฤติกอบ กรรมการซึ่งลงชื่อผูกพันบริษัทได้ โรงแรมชื่อ สมุยรี บีช รีสอร์ท ตั้งอยู่เลขที่ ๒๖/๒๔ หมู่ที่ ๔
ตำบลแม่น้ำ อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นโรงแรมประเภท ๒ จำนวนห้องพัก ๗๙ ห้อง ได้มายื่นแบบ
คำขอต่อยุโอบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (แบบร.ร.๑/๑) เมื่อวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ เลขรับที่
๒๓๓๖ ขณะนี้อยู่ระหว่างเสนอให้นายทะเบียนจังหวัดสุราษฎร์ธานีพิจารณา

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๓ เดือนธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐



ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

จังหวัดสุราษฎร์ธานี พ.ศ.2557

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เรื่อง กำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้งาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่ไม้ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี

พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๘ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติและโดยอนุมัติของคณะรัฐมนตรีจึงออกประกาศกำหนดเขตพื้นที่และมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ในบริเวณท้องที่ตำบลลี้งาม ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ด ตำบลแม่ไม้ ตำบลหน้าเมือง ตำบลอ่างทอง ตำบลลิปะน้อย อำเภอเกาะสมุย และตำบลเกาะพะงัน ตำบลบ้านใต้ ตำบลเกาะเต่า อำเภอเกาะพะงัน จังหวัดสุราษฎร์ธานี ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“แนวชายฝั่งทะเล” หมายความว่า แนวที่น้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ

ข้อ ๒ ให้พื้นที่ที่ได้มีการกำหนดให้เป็นเขตอนุรักษ์ และเขตควบคุมอาคารของจังหวัดสุราษฎร์ธานี ดังต่อไปนี้ เป็นเขตพื้นที่ที่ใช้มาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

(๑) พื้นที่ภายในแนวเขตตามพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ บังคับในท้องที่บางแห่งในจังหวัดสมุทรสงคราม จังหวัดราชบุรี จังหวัดเพชรบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ จังหวัดชุมพร จังหวัดสุราษฎร์ธานี จังหวัดนครศรีธรรมราช จังหวัดสงขลา จังหวัดปัตตานี และจังหวัดนราธิวาส พ.ศ. ๒๕๓๔ เฉพาะบางส่วนของจังหวัดสุราษฎร์ธานี

(๒) พื้นที่ภายในแนวเขตตามประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง กำหนดห้ามใช้เครื่องมือทำการประมงบางชนิดทำการประมงในฤดูปลาแม่ไข่ วางไข่ และเลี้ยงตัวในวัยอ่อนในที่จับสัตว์น้ำบางส่วนของจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ชุมพร และสุราษฎร์ธานี ภายในระยะเวลาที่กำหนด ลงวันที่ ๒๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๐ เฉพาะบางส่วนของจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ให้จำแนกพื้นที่ตามวรรคหนึ่ง เป็น ๗ บริเวณ ดังต่อไปนี้

บริเวณที่ ๑ ได้แก่ พื้นที่น่านน้ำทะเลภายในเส้นล้อมรอบ ณ จุดพิกัดยูทีเอ็ม WGS ๘๔ ดังต่อไปนี้ จุดที่ ๑ X ๕๙๕๐๐๐ Y ๑๐๘๕๐๐๐ จุดที่ ๒ X ๖๓๗๓๐๐ Y ๑๐๘๕๐๐๐ จุดที่ ๓ X ๖๓๗๓๐๐ Y ๑๐๒๗๐๐๐ จุดที่ ๔ X ๕๙๕๐๐๐ Y ๑๐๒๗๐๐๐ ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่แปลงสัมปทานปิโตรเลียมแปลงที่ G๕/๔๓

บริเวณที่ ๒ ได้แก่ พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินของเกาะสมุย เกาะแตน อำเภอเกาะสมุย และเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน ยกเว้นบริเวณที่ ๓

บริเวณที่ ๓ ได้แก่

(๑) พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ ๘๐ เมตร ถึง ๑๔๐ เมตร ในพื้นที่เกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย และเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน

(๒) พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า ๑๔๐ เมตรขึ้นไป ในพื้นที่เกาะสมุย อำเภอเกาะสมุย และเกาะพะงัน อำเภอเกาะพะงัน

(๓) พื้นที่ที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางเกินกว่า ๘๐ เมตรขึ้นไป ในพื้นที่เกาะแตน อำเภอเกาะสมุย

บริเวณที่ ๔ ได้แก่ พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินทั้งหมดของเกาะมัดหลัง เกาะฟาน เกาะวังใน เกาะวังนอก เกาะراب เกาะมัดสุ่ม อำเภอเกาะสมุย

บริเวณที่ ๕ ได้แก่ พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินทั้งหมดของเกาะมัดแดง เกาะมัดโงก เกาะหัวตะเข้ เกาะดิน เกาะแม่ทับ เกาะแมลงป่อง เกาะฟานใหญ่ เกาะส้ม เกาะลุมหมูน้อย เกาะแหลมรายใน เกาะแหลมรายนอก อำเภอเกาะสมุย เกาะกงเกลี้ยง เกาะม้า เกาะกงธารเสด็จ เกาะแตนอก เกาะแตนใน อำเภอเกาะพะงัน

บริเวณที่ ๖ ได้แก่ พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินทั้งหมดของเกาะกงทรายแดง เกาะกง เกาะกงน้อย เกาะกงรีน อำเภอเกาะพะงัน เกาะราใหญ่ เกาะหลัก เกาะทะลุ เกาะเจตมูล เกาะพึ่ง เกาะกงออก เกาะนาเทียน เกาะฟานน้อย เกาะราหิน เกาะราเทียน อำเภอเกาะสมุย และเกาะอื่น ๆ ที่อยู่ภายในน่านน้ำบริเวณที่ ๑ ยกเว้นที่ปรากฏในบริเวณที่ ๔ ถึงบริเวณที่ ๗

บริเวณที่ ๗ ได้แก่

(๑) พื้นที่บนแผ่นดินนับจากแนวชายฝั่งทะเลเข้าไปในแผ่นดินทั้งหมดของเกาะเต่า เกาะนางยวน และเกาะหางเต่า

(๒) พื้นที่น่านน้ำทะเลภายในเส้นล้อมรอบดังต่อไปนี้ จุดที่ ๑ x ๕๗๒๐๐๐ Y ๑๑๓๐๐๐๐ จุดที่ ๒ x ๖๑๐๐๐๐ Y ๑๑๓๐๐๐๐ จุดที่ ๓ x ๖๑๐๐๐๐ Y ๑๑๐๒๐๐๐ จุดที่ ๔ x ๕๗๒๐๐๐ Y ๑๑๐๒๐๐๐

ข้อ ๓ ในพื้นที่ตามข้อ ๒ ห้ามกระทำการหรือประกอบกิจกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) ภายในบริเวณที่ ๑ และบริเวณที่ ๗ (๒)

(ก) การทำเหมืองแร่

(ข) การขุดเจาะ ผลิตน้ำมัน และก๊าซธรรมชาติ และการถ่ายเทน้ำมันและก๊าซธรรมชาติ จากแหล่งผลิตในทะเลขึ้นมาเป็นสถานีขนถ่ายหรือสถานีกระจายน้ำมัน ทั้งนี้ ไม่รวมการขนส่งระบบท่อ การขนส่งทางเรือ การขนส่งทางรถยนต์ผ่านเรือข้ามฟากเพื่อการโดยสารและการขนส่ง ไปยังบริเวณที่ ๒ ถึงบริเวณที่ ๗ (๑)

(ค) การขุด การถมทะเล เว้นแต่การดำเนินการโดยส่วนราชการ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับจังหวัดตามข้อ ๖ และคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ

(ง) การเคลื่อนย้ายหินที่มีอยู่ตามธรรมชาติในทะเลโดยใช้เครื่องจักรหรือเครื่องทุ่นแรง

(จ) การขุดลอกร่องน้ำ การปรับหรือปิดกั้น ปากคลอง ปากน้ำ เว้นแต่เป็นการดำเนินการเพื่อการระบายน้ำ การดำเนินการเพื่อป้องกันน้ำท่วม หรือเพื่อความปลอดภัยในการเดินเรือ ทั้งนี้ ต้องไม่เปลี่ยนแปลงหรือทำลายสภาพนิเวศเดิม และต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ ๖

(ฉ) การล่องล้าลำนํ้า ยกเว้นกระชังเลี้ยงสัตว์น้ำ การดำเนินการเพื่อป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง อาคารและการล่องล้าลำนํ้าที่ได้รับอนุญาตตามความในกฎหมายว่าด้วยการเดินเรือในน่านน้ำไทย โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ ๖

(ช) การกระทำ หรือการประกอบกิจการใด ๆ ในแนวปะการังที่อาจเป็นอันตรายหรือมีผลกระทบต่อเต่าทะเล ปลาสวยงาม หรือทำให้หอยมือเสือ กัลปังหา ปะการัง ซากปะการังหรือหินปะการัง ถูกทำลายหรือเสียหาย เว้นแต่เป็นกิจการสาธารณูปโภคของรัฐที่มีความจำเป็นตามที่คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติเห็นชอบ หรือเป็นการกระทำเพื่อการศึกษาวิจัยทางวิชาการของทางราชการที่มีหน้าที่

(ซ) การกระทำ หรือการประกอบกิจการใด ๆ ที่เป็นการทำลาย ทำให้เสียหาย หรืออาจเป็นอันตราย ตลอดจนส่งผลกระทบต่อหญ้าทะเล

(ม) การจับหรือครอบครองปลาสวยงาม ตามที่กำหนดในบัญชีท้ายประกาศนี้ และปลิงทะเล
เว้นแต่

๑) การจับ หรือครอบครองของทางราชการ เพื่อการศึกษาวิจัย การเพาะพันธุ์
การเพาะเลี้ยง หรือเพื่อกิจการสวนสัตว์สาธารณะ ทั้งนี้ต้องได้รับหนังสืออนุญาตจากอธิบดีกรมประมง
หรือผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี แล้วแต่กรณี

๒) การครอบครองเพื่อการจำหน่ายปลาสวยงามของทางราชการ ที่ได้จากการเพาะพันธุ์
หรือการเพาะเลี้ยงที่ได้รับอนุญาตตาม ๑)

๓) การครอบครองของทางภาคเอกชนเพื่อการเพาะเลี้ยง การจำหน่าย โดยได้รับ
หนังสืออนุญาตจากอธิบดีกรมประมงหรือผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี แล้วแต่กรณี

๔) การครอบครองของทางภาคเอกชนเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ

(ญ) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่ทะเล เว้นแต่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานของทางราชการ

(ฎ) ทำการประมงภายในระยะ ๓,๐๐๐ เมตร จากแนวชายฝั่งทะเล ที่ใช้เครื่องมือประมง
ประเภทอวนลาก อวนรุน อวนล้อมทุกประเภททุกขนาดที่ใช้ประกอบด้วยเรือยนต์ เครื่องมือ
ประมงทุกชนิดที่ใช้ประกอบด้วยเครื่องกำเนิดไฟฟ้า เครื่องมือประมงประเภทลอบปูตาห่างน้อยกว่า ๒.๕ นิ้ว
เว้นแต่ทำการประมงหมึก

(ฉ) การเล่นสกีใต้อากาศ การเล่นเจ็ตสกี การเล่นสกีน้ำ หรือการเล่นเรือลากทุกชนิด
เว้นแต่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ ๖
กำหนด

(๒) ภายในบริเวณที่ ๒ ถึง บริเวณที่ ๗ (๑)

(ก) การทำเหมืองแร่

(ข) การถมปรับพื้นที่ หรือปิดกั้น ซึ่งทำให้แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดินต้นเขิน เปลี่ยนทิศทาง
หรือทำให้น้ำในแหล่งน้ำนั้นไม่อาจไหลไปได้ตามปกติ เว้นแต่เป็นการกระทำของทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์
หรือป้องกันน้ำท่วม ทั้งนี้ ต้องไม่เปลี่ยนแปลงหรือทำลายสภาพนิเวศเดิม

(ค) การกระทำใด ๆ ที่เป็นการเปลี่ยนแปลงสภาพธรรมชาติของพื้นที่พรุ และพื้นที่ป่าชายเลน
เว้นแต่การดำเนินงานของทางราชการที่มีหน้าที่เพื่อการวิจัยทางวิชาการ การคุ้มครอง การฟื้นฟู
และการเพาะพันธุ์พืชและสัตว์น้ำ โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผล
การคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ ๖

(ง) การกระทำหรือกิจกรรมใด ๆ ที่ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงสภาพทางกายภาพของหาดไปจากเดิม เช่น การขุด การถม การปรับเปลี่ยนพื้นที่ การเคลื่อนย้ายหินที่มีอยู่ตามธรรมชาติ หรือทำให้เสียทัศนียภาพบริเวณหาด ยกเว้นป้ายเตือนของทางราชการ การสร้างท่าเทียบเรือ การดำเนินการเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยทางทะเลและชายหาด การป้องกันการกัดเซาะชายฝั่ง โดยต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ ๖

(จ) การเก็บ หมา นำออกไป หรือกระทำด้วยประการใด ๆ ให้เป็นอันตรายต่อเต่าทะเลและไข่เต่าทะเล ในบริเวณที่ ๗ เว้นแต่เป็นการดำเนินการของทางราชการเพื่อการศึกษาวิจัย การเพาะพันธุ์ การเพาะเลี้ยง

(ฉ) การปล่อยทิ้งมลพิษลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะในแผ่นดิน เว้นแต่ได้ผ่านการบำบัดตามมาตรฐานของทางราชการแล้ว

(ช) การขุด ตัก กรวด ดิน ดินลูกรัง หรือทราย ในพื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ ๓๕ เว้นแต่ การเกษตรกรรม และการขุด ตักที่เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินการเพื่อการก่อสร้างโดยได้รับอนุญาตจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้องแล้วและไม่ขัดกับมาตรการอื่น ๆ ในประกาศนี้

(ซ) การบุกรุก แผ้วถาง หรือก่อสร้างใด ๆ ในบริเวณพื้นที่ป่าตามกฎหมายว่าด้วยป่าไม้ เว้นแต่เป็นการกระทำของทางราชการเพื่อประโยชน์ในการคุ้มครอง และดูแลรักษาป่า การศึกษาค้นคว้าและวิจัย ที่ไม่นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงลักษณะทางธรณีสัณฐานหรือทำลายระบบนิเวศของพื้นที่ป่า

(ด) การสร้างสนามบิงพานิซย์ เว้นแต่เป็นนโยบายของรัฐตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ ทั้งนี้ พื้นที่และการก่อสร้างจะต้องไม่ขัดกับมาตรการที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ และต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับจังหวัดตามข้อ ๖

(ญ) การทำสนามกอล์ฟ

(ฎ) การกระทำใด ๆ ที่เปลี่ยนแปลงสภาพสิ่งแวดล้อมธรรมชาติในบริเวณที่ได้รับประกาศเป็นแหล่งธรรมชาติอันควรอนุรักษ์ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๓๒ เว้นแต่ การจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกโดยส่วนราชการ เพื่อประโยชน์ด้านนันทนาการ การพักผ่อนหย่อนใจ โดยไม่ทำลายสภาพธรรมชาติ และต้องสอดคล้องกลมกลืนกับสภาพแวดล้อม

ข้อ ๔ ในพื้นที่ตามข้อ ๒ การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร หรือดำเนินการที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณที่ ๒

(ก) เชื้อน หรือกำแพง ต้องไม่ปิดกั้นทางลงสู่ทะเลหรือหาด หรือพื้นที่สาธารณประโยชน์อื่น

(ข) อาคารพาณิชย์ และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(ค) กิจการที่นำบ้านพักอาศัย ตั้งแต่ ๑๐ หลังขึ้นไป หรือกิจการที่นำห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ตั้งแต่ ๑๐ หลังขึ้นไป ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(ง) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม และอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ต้องมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกำหนดไว้ โดยมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

(๒) บริเวณที่ ๓

(ก) ภายในบริเวณที่ ๓ (๑) และ (๓) อนุญาตเฉพาะอาคารอยู่อาศัยที่เป็นอาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๖ เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร มีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างนั้น โดยมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก รวมทั้งจัดให้มีการทรวางน้ำ หรือท่อที่สามารถลดอัตราการระบายน้ำออกสู่สาธารณะ เพื่อป้องกันน้ำท่วมหรือน้ำหลาก และมีลักษณะหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น พื้นที่หลังคาไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของพื้นที่อาคาร และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

(ข) ภายในบริเวณที่ ๓ (๒) อนุญาตเฉพาะอาคารอยู่อาศัยที่เป็นอาคารเดี่ยว ความสูงไม่เกิน ๖ เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา พื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังสูงสุดไม่เกิน ๙๐ ตารางเมตร ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๐ ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างนั้น โดยมีพันธุ์ไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก รวมทั้งจัดให้มีการทรวางน้ำ หรือท่อที่สามารถลดอัตราการระบายน้ำออกสู่สาธารณะ เพื่อป้องกันน้ำท่วมหรือน้ำหลาก และมีลักษณะหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น พื้นที่หลังคาไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของพื้นที่อาคาร และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

(ค) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสีย ตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(๓) บริเวณที่ ๔

(ก) เชื้อน หรือกำแพง ต้องไม่ปิดกั้นทางลงสู่ทะเลหรือหาด หรือพื้นที่สาธารณประโยชน์อื่น

(ข) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างนั้น โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่น เป็นองค์ประกอบหลัก และมีลักษณะหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น พื้นที่หลังคาไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของพื้นที่อาคาร และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

(ค) อาคารพาณิชย์ และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(ง) กิจการที่นำบ้านพักอาศัย ตั้งแต่ ๑๐ หลังขึ้นไป หรือกิจการที่นำห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ตั้งแต่ ๑๐ ห้องขึ้นไป ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(จ) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ในแต่ละโครงการให้สร้างได้ไม่เกิน ๕๐ ห้อง

(๔) บริเวณที่ ๕ ห้ามอาคารทุกชนิด ทุกประเภท เว้นแต่เพื่อสาธารณประโยชน์ หรือเป็นการดำเนินการของราชการ ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ตามข้อ ๖ โดยต้องมีระยะห่างจากชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร มีความสูงไม่เกิน ๓ เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน ๗๕ ตารางเมตร และมีลักษณะหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น พื้นที่หลังคาไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของพื้นที่อาคาร และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

(๕) บริเวณที่ ๖ ห้ามก่อสร้างอาคารทุกชนิดทุกประเภท ยกเว้นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อประโยชน์หรือความปลอดภัยในการเดินเรือ

(๖) บริเวณที่ ๗ (๑)

(ก) เชื้อน หรือกำแพงต้องไม่ปิดกั้นทางลงสู่ทะเลหรือหาดหรือพื้นที่สาธารณประโยชน์อื่น

(ข) พื้นที่เกาะเต่าที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางไม่เกิน ๘๐ เมตร อาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ความสูงไม่เกิน ๖ เมตร ที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างนั้น โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก และมีลักษณะหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น พื้นที่หลังคาไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของพื้นที่อาคาร และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

(ค) พื้นที่เกาะเต่าที่มีความสูงจากระดับน้ำทะเลปานกลางตั้งแต่ ๘๐ เมตรขึ้นไป ให้มีได้เฉพาะอาคารอยู่อาศัยที่เป็นอาคารเดี่ยว ความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างนั้น โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นพันธุ์ไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก รวมทั้งจัดให้มีการหนองน้ำ หรือท่อที่สามารถลดอัตราการระบายน้ำออกสู่สาธารณะ เพื่อป้องกันน้ำท่วมหรือน้ำหลาก และมีลักษณะหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น พื้นที่หลังคาไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของพื้นที่อาคาร และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

(ง) พื้นที่เกาะนางยวน เกาะหางเต่า อาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ต้องมีระยะห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ความสูงไม่เกิน ๖ เมตร พื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของพื้นที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างนั้น โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นพันธุ์ไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก และมีลักษณะหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้น หรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่น พื้นที่หลังคาไม่น้อยกว่าร้อยละ ๘๐ ของพื้นที่อาคาร และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

(จ) อาคารพาณิชย์ และโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมัน และระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(ฉ) กิจการที่นำบ้านพักอาศัย ตั้งแต่ ๑๐ หลังขึ้นไป หรือกิจการที่นำห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว ตั้งแต่ ๑๐ ห้องขึ้นไป ไปให้บริการเป็นสถานที่พักในลักษณะโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ต้องติดตั้งบ่อดักไขมันและระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรฐานที่หน่วยงานราชการกำหนด ก่อนเชื่อมต่อลงสู่ทางระบายน้ำสาธารณะ

(๗) พื้นที่บริเวณที่ ๒ ถึงบริเวณที่ ๔ ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ ๓๕ ถึงร้อยละ ๕๐ ให้มีได้เฉพาะอาคาร ดังนี้

(ก) อาคารอยู่อาศัยที่เป็นอาคารเดี่ยวที่มีความสูงไม่เกิน ๒ เมตร ขนาดแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๒๐ ตารางวา และมีพื้นที่อาคารคลุมดินต่อหลังไม่เกิน ๘๐ ตารางเมตร และมีพื้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ ๗๕ ของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และมีพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่ว่างนั้น โดยมีไม้ยืนต้นที่เป็นไม้ท้องถิ่นเป็นองค์ประกอบหลัก

(ข) อาคารของทางราชการเพื่อสาธารณประโยชน์ หรือกิจการสาธารณูปโภคของรัฐ เฉพาะกิจการที่พิสูจน์ได้ว่าความสูงของพื้นที่เป็นปัจจัยหลักสำคัญที่มีผลทางวิศวกรรมต่อการผลิตหรือดำเนินการ ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับจังหวัด ตามข้อ ๖

(๘) พื้นที่บริเวณที่ ๒ ถึงบริเวณที่ ๔ และ บริเวณที่ ๗ (๑) ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ขึ้นไปห้ามก่อสร้างดัดแปลงอาคารใด ๆ

(๙) การปรับระดับพื้นดิน ในบริเวณที่ ๒ ถึงบริเวณที่ ๗ (๑) ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ ๓๕ ขึ้นไป ให้ปรับระดับพื้นดินได้ในพื้นที่ที่มีความลาดชัน ในแนวขนานต่อแนวตั้งไม่เกิน ๓ : ๑ และห้ามปรับระดับดิน โดยการขุดดินและถมดินลึกหรือสูงเกินกว่า ๑ เมตร จากระดับพื้นดินเดิม เว้นแต่เพื่อการก่อสร้างระบบฐานรากอาคาร ท้องให้ดิน และบ่อเก็บน้ำใต้ดิน

(๑๐) พื้นที่บริเวณที่ ๒ ถึงบริเวณที่ ๗ (๑) ที่มีความลาดชันตั้งแต่ร้อยละ ๕๐ ขึ้นไป ห้ามทำอันตรายด้วยประการใด ๆ ต่อระบบรากและลำต้นของต้นไม้เตี้ยหรือต้นไม้หมู่ที่ขึ้นอยู่ตามธรรมชาติ ซึ่งมีขนาดความโตวัดโดยรอบลำต้นตรงที่สูง ๑.๓๐ เมตร ตั้งแต่ ๕๐ เซนติเมตร ขึ้นไป

(๑๑) การวัดความสูงของอาคารในบริเวณที่ ๒ ถึงบริเวณที่ ๗ (๑) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) กรณีเป็นพื้นที่ราบหรือมีการถมดินปรับระดับกับแนวถนนในบริเวณที่ก่อสร้าง ความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ปรับระดับแล้ว ซึ่งหมายถึงการถมดินซึ่งสูงไม่เกินระดับถนน จนถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคาร

(ข) กรณีมีห้องใต้ดินที่ค่าระดับเป็นลบความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง เช่นเดียวกับ (ก)

(ค) กรณีพื้นดินเป็นเชิงลาดแนวเชิงเขา ความสูงของอาคารให้วัดในแนวตั้งจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้าง ณ จุดที่ต่ำที่สุดของอาคารถึงส่วนที่สูงที่สุดของอาคารหลังนั้น

ข้อ ๕ ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่จะทำการก่อสร้างอาคาร หรือดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการในพื้นที่ตามข้อ ๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้แล้ว ให้จัดทำและเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม แล้วแต่กรณี ต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ดังต่อไปนี้

รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือสถานที่พักตากอากาศที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลเกินกว่า ๕๐ เมตร และมีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๑๐ ห้อง ถึง ๙๙ ห้อง หรือมีพื้นที่ใช้สอยของทุกอาคารรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๔,๐๐๐ ตารางเมตร

(๒) โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล ตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล ที่มีจำนวนเตียงสำหรับผู้ป่วยค้างคืนตั้งแต่ ๑๐ เตียง ถึง ๒๙ เตียง

(๓) การจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยไม่ถึง ๕๐๐ แปลง หรือมีเนื้อที่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่

(๔) ท่าเทียบเรือทุกประเภท ที่มีขนาดตั้งแต่ ๑๐๐ ตันกรอส แต่ไม่ถึง ๕๐๐ ตันกรอส หรือมีความยาวหน้าท่าตั้งแต่ ๒๐ เมตร แต่ไม่ถึง ๑๐๐ เมตร หรือมีพื้นที่รวมของท่าเทียบเรือตั้งแต่ ๒๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ยกเว้นเรือท่าเทียบเรือสำราญและกีฬา

(๕) ท่าเทียบเรือสำราญและกีฬา ที่รองรับเรือได้ตั้งแต่ ๑๐ ลำ แต่ไม่ถึง ๕๐ ลำ หรือมีพื้นที่รวมของท่าเทียบเรือตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางเมตรแต่ไม่ถึง ๑,๐๐๐ ตารางเมตร

(๖) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการคัดแยก หรือฝังกลบสิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ในชุมชนที่มีปริมาณในการกำจัดไม่เกิน ๕๐ ตันต่อวัน

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ให้จัดทำสำหรับการก่อสร้างอาคาร หรือการดำเนินการโครงการหรือประกอบกิจการ ดังต่อไปนี้

(๑) โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๒) โครงการหรือกิจการ ดังต่อไปนี้

(ก) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม หรืออาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือสถานที่พักตากอากาศที่อยู่ห่างจากแนวชายฝั่งทะเลไม่เกิน ๕๐ เมตร

(ข) ทางหลวง หรือถนนตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง ที่ก่อสร้างบนพื้นที่สูงเกินกว่า ๑๕๐ เมตร จากระดับน้ำทะเลปานกลาง หรือบนพื้นที่ที่มีความลาดชันเกินกว่าร้อยละ ๓๕ ซึ่งมีความยาวตั้งแต่ ๑,๐๐๐ เมตร ขึ้นไป

(ค) ทางหรือถนนส่วนบุคคลที่มีขนาดมากกว่า ๒ ช่องจราจร ตามกฎหมายว่าด้วยการจราจรทางบก ที่มีความยาวต่อเนื่องกันตั้งแต่ ๑,๕๐๐ เมตรขึ้นไป ในบริเวณที่ ๔

(ง) โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับการคัดแยกหรือฝังกลบสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วชุมชนที่มีปริมาณในการกำจัดเกิน ๕๐ ตันต่อวัน

(๓) โครงการหรือกิจการตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภท ขนาด และวิธีปฏิบัติสำหรับโครงการหรือกิจการที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรง ทั้งทางด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ที่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. ๒๕๕๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ข้อ ๖ เพื่อประโยชน์ในการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ตามข้อ ๒ ให้แต่งตั้งคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมขึ้น โดยแบ่งออกเป็น ๒ ระดับ คือ คณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับจังหวัด และคณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่

คณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับจังหวัด ให้มีองค์ประกอบดังนี้ ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นประธาน นายอำเภอเกาะสมุย นายอำเภอเกาะพะงัน ผู้แทนส่วนราชการประจำจังหวัดที่มีอำนาจหน้าที่ในจังหวัด หรือรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้อง ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ ผู้ทรงคุณวุฒิด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในพื้นที่ไม่เกินสามคน ผู้แทนองค์กรภาคเอกชน ซึ่งมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับเกษตรกรรม พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม

การประมง หรือการท่องเที่ยวที่อยู่ในพื้นที่ไม่เกินหกคน และผู้แทนองค์กรเอกชน ซึ่งมีกิจกรรมที่เกี่ยวกับการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมที่อยู่ในพื้นที่ไม่เกินสามคนเป็นกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ ทั้งนี้ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นผู้เสนอชื่อต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ โดยให้ทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ และดูแล ติดตาม ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามประกาศนี้ พร้อมทั้งรายงานผลต่อคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ปีละครั้ง

คณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมระดับพื้นที่ ให้มีจำนวน ๓ ชุด คือ คณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในพื้นที่อำเภอเกาะสมุย คณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในพื้นที่อำเภอเกาะพะงัน และ คณะกรรมการกำกับดูแลและติดตามผลการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ตำบลเกาะเต่า โดยแต่ละชุด มีองค์ประกอบ ดังนี้ นายอำเภอในพื้นที่เป็นประธาน นายกองคํการบริหารส่วนตำบลในพื้นที่หรือผู้แทน นายกเทศมนตรีในพื้นที่หรือผู้แทน กำนันในพื้นที่หรือผู้แทน ผู้ทรงคุณวุฒิด้านการอนุรักษ์ ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ไม่เกินสองคน ผู้แทนองค์กรภาคเอกชนที่มีกิจกรรมด้านการท่องเที่ยว การประมง หรืออุตสาหกรรมในพื้นที่ไม่เกินสามคน ผู้แทนส่วนราชการประจำอำเภอ หรือรัฐวิสาหกิจ ในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องเป็นกรรมการ ปลัดอำเภอในพื้นที่เป็นกรรมการและเลขานุการ ทั้งนี้ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดสุราษฎร์ธานี เป็นผู้แต่งตั้ง ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ โดยให้ทำหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ และดูแล ติดตาม ตรวจสอบการปฏิบัติตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมตามประกาศนี้ พร้อมทั้งรายงานผลต่อคณะกรรมการระดับจังหวัดเป็นประจำทุกหกเดือน

ข้อ ๗ นอกจากอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ให้คณะกรรมการระดับพื้นที่ ตามข้อ ๖ มีหน้าที่ส่งเสริม สนับสนุน การฟื้นฟู บำบัดและป้องกันการทำลายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดจุด และทำหุ่นจอตเรือสำหรับการจอดเรือ เพื่อกิจกรรมดำน้ำดูปะการังในบริเวณที่ ๑ และบริเวณที่ ๗ (๒) เพื่อให้มีการทอดสมอเรือส่งผลกระทบต่อแนวปะการัง และหญ้าทะเล

(๒) กำหนดเขตควบคุมการใช้ประโยชน์พื้นที่ในทะเลในบริเวณที่ ๑ และบริเวณที่ ๗ (๒) รวมทั้งขนาด และประเภทของเครื่องเล่นกีฬาทางน้ำ เพื่อรักษาสภาพธรรมชาติ สิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยต่อการท่องเที่ยวในพื้นที่ดังกล่าว

(๓) กำหนดให้มีการจัดระเบียบชายหาดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวในบริเวณที่ ๒ บริเวณที่ ๔ และบริเวณที่ ๗ (๑) ให้สอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพ วัฒนธรรมท้องถิ่น ตลอดจนดำรงเอกลักษณ์ทางธรรมชาติไว้

(๔) กำหนดให้มีการฟื้นฟูและบำรุงรักษาพื้นที่ป่าพรุและป่าชายเลน ให้ฟื้นคืนสู่ธรรมชาติโดยเร็ว เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยของสัตว์น้ำ เพิ่มความอุดมสมบูรณ์ให้แก่ธรรมชาติ ทั้งนี้ให้สอดคล้องกับแผนการจัดการป่าชายเลนและพื้นที่ชุ่มน้ำของประเทศตามมติของคณะรัฐมนตรี

(๕) กำหนดให้มีการปรับปรุงฟื้นฟู แหล่งน้ำธรรมชาติและแหล่งน้ำสาธารณะที่ก่อสร้างเพื่อระบายน้ำป้องกันน้ำท่วม และปรับปรุงแหล่งน้ำสาธารณะที่ตื้นเขินเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการกักเก็บน้ำ และป้องกันน้ำท่วม

(๖) กำหนดให้มีการบำรุงรักษา และฟื้นฟูระบบนิเวศป่าให้มีความสมบูรณ์

ข้อ ๘ ในกรณีที่มีกฎหมายใดกำหนดมาตรการที่มีผลเป็นการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมไว้ดีกว่าที่กำหนดในประกาศนี้ ก็ให้เป็นไปตามมาตรการที่กำหนดไว้ในกฎหมายนั้น

ข้อ ๙ ในพื้นที่ตามข้อ ๒ ผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายอื่น ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการคุ้มครองสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ด้วย

ข้อ ๑๐ อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ก่อน หรือในวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องดำเนินการตามประกาศนี้ การดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามประกาศนี้ แต่จะดัดแปลงหรือเปลี่ยนการใช้อาคารดังกล่าว ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศนี้ไม่ได้

ข้อ ๑๑ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยงานนั้น ก่อนวันที่ ประกาศนี้ใช้บังคับ และยังไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้คงปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ จนกว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จตามที่ได้รับอนุญาต หรือที่ได้รับแจ้งไว้ แต่การขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งหรือการดำเนินการอื่นใดหลังจาก วันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

อาคารที่ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือตามกฎหมายว่าด้วยงานนั้นไว้แล้ว ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ การพิจารณาอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ยื่นคำขออนุญาตนั้น

ข้อ ๑๒ การกระทำ กิจกรรม หรือกิจการใดที่ต้องห้ามตามประกาศนี้ ถ้าได้รับอนุญาตตามกฎหมายไว้แล้วก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้คงดำเนินการต่อไปได้ จนกว่าจะไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตตามกฎหมายนั้น แต่จะดำเนินการอื่นเพิ่มเติม หรือนอกเหนือจากที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว หรือนอกเหนือจากพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตไว้เดิมก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับไม่ได้

ข้อ ๑๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับมีกำหนดระยะเวลาห้าปีนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๘ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

วิเชษฐ์ เกษมทองศรี

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ฉบับที่ 22 (พ.ศ.2532)

กฎกระทรวง

ฉบับที่ 22 (พ.ศ. 2532)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. 2522

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5(3) และมาตรา 8(10) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

"บริเวณที่ 1" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุยเข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 50 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล เว้นแต่

- (1) พื้นที่บ้านตลาดแม่ห้า ตำบลแม่ห้า ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนแม่ห้า 1 ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ 900 เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ 200 เมตร
- (2) พื้นที่บ้านบ่อผุด ตำบลบ่อผุด ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนบ่อผุด 1 ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ 150 เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ 800 เมตร
- (3) พื้นที่บ้านหัวถนน ตำบลมะเร็ต ที่วัดจากหลักที่ดิน ก 5305 ไปทางทิศเหนือ เป็นระยะ 900 เมตร และไปทางทิศใต้ เป็นระยะ 600 เมตร
- (4) พื้นที่บ้านบางเก่า ตำบลหน้าเมือง ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนบางเก่า ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ 300 เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ 500 เมตร
- (5) พื้นที่บ้านห้อยกู๊ด ตำบลตลิ่งงาม ที่วัดจากหลักกิโลเมตรที่ 8 ของทางหลวงจังหวัดหมายเลข 4170 ไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ 600 เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ 500 เมตร
- (6) พื้นที่บ้านห้อยโหนด ตำบลตลิ่งงาม ที่วัดจากแนวศูนย์กลางถนนห้อยโหนดไปทางทิศตะวันออก เป็นระยะ 250 เมตร และไปทางทิศตะวันตก เป็นระยะ 250 เมตร
- (7) พื้นที่บ้านหน้าทอน ตำบลอ่างทอง ที่วัดจากกึ่งกลางสะพานท่าเทียบเรือหน้าทอนไปทางทิศเหนือ เป็นระยะ 1,000 เมตร และไปทางทิศใต้ เป็นระยะ 1,000 เมตร

"บริเวณที่ 2" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณที่วัดจากแนวชายฝั่งทะเลของเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะแตน เข้าไปในแผ่นดิน เป็นระยะ 200 เมตร ตลอดแนวชายฝั่งทะเล เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1

"บริเวณที่ 3" หมายความว่า พื้นที่ในบริเวณเกาะสมุย เกาะพะลวย และเกาะแตน เว้นแต่พื้นที่บริเวณที่ 1 และบริเวณที่ 2

ทั้งนี้ ตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ 2 ให้กำหนดพื้นที่ในท้องที่ตำบลแม่ห้า ตำบลบ่อผุด ตำบลมะเร็ต ตำบลหน้าเมือง ตำบลตลิ่งงาม ตำบลลิปะน้อย และตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ภายในบริเวณแนวเขตตามแผนที่ท้ายกฎกระทรวงนี้ เป็นบริเวณห้ามก่อสร้างอาคารชนิดและประเภทดังต่อไปนี้

(ก) ภายในบริเวณที่ 1 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคารอื่นใด เว้นแต่

(1) อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร พื้นที่อาคารรวมกันไม่เกิน 75 ตารางเมตร และมีที่ว่างโดยรอบอาคารไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น และต้องห่างจากชายฝั่งทะเลอย่างน้อย 10 เมตร

(2) เขื่อน ทางหรือท่อระบายน้ำ ร้วหรือกำแพงที่สูงไม่เกิน 1 เมตร ประตู และสะพานที่ไม่ได้สร้างลงสู่ทะเล

(3) ท่าเทียบเรือของทางราชการ

(ข) ภายในบริเวณที่ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร
- (2) โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (3) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันภัยอันตรายอันเกิดแต่การเล่นมหรสพ
- (4) อาคารเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันหรือหลายหลังเกิน 10 ตารางเมตร
- (5) อาคารขนาดใหญ่ที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร
- (6) ตลาดที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน หรือหลายหลังเกิน 300 ตารางเมตร
- (7) โรงซ่อม สร้าง หรือบริการยานที่ขับเคลื่อนด้วยเครื่องยนต์ทุกชนิด ซึ่งไม่ใช่โรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน
- (8) ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายทุกชนิด เว้นแต่ป้ายบอกชื่อสถานที่ที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตร
- (9) อาคารที่สร้างด้วยวัสดุไม้อาคารหรือไม้ท่อนไฟเป็นส่วนใหญ่ เว้นแต่อาคารเดี่ยวชั้นเดียวที่มีความสูงไม่เกิน 6 เมตร และต้องมีระยะห่างจากอาคารอื่นโดยรอบไม่น้อยกว่า 5 เมตร
- (10) เฝิงหรือแผงลอย
- (11) อาคารที่มีที่ว่างในที่ดินแปลงที่ก่อสร้างอาคารน้อยกว่าร้อยละ 50 ของเนื้อที่ดินที่ขออนุญาตก่อสร้างอาคารนั้น
- (12) ห้องแถวหรือตึกแถว
- (13) ฅาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมสุสานและฅาปนสถาน
- (14) อาคารเก็บสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีลักษณะในทางองเดียวกันที่ใช้เป็นที่เก็บ ทัก หรือขนถ่ายสินค้า หรือสิ่งของเพื่อผลประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม ที่มีพื้นที่อาคารรวมกันเกิน 100 ตารางเมตร
- (15) โรงกำจัดมูลฝอย

¹ (ค) ภายในบริเวณที่ 3 ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตร
- (2) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ไม่ต้องห้ามตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมชุมชน เกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

² ข้อ 2/1 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีใช้อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชั้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย ทั้งนี้พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 80 ใน 100 ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น

ข้อ 3 ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ห้ามมิให้บุคคลใดตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารใด ๆ ให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามที่กำหนดตามข้อ 2

ข้อ 4 อาคารที่มีอยู่แล้วในพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ 2 ก่อนหรือในวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่ห้ามตัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารดังกล่าวให้เป็นอาคารชนิดหรือประเภทที่มีลักษณะต้องห้ามที่กำหนดตามข้อ 2

¹ (ก) ของข้อ 2 ความเดิมถูกยกเลิกโดยข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และให้ใช้ความใหม่แทนตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2548

² ข้อ 2/1 เพิ่มเดิมโดยข้อ 2 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 59 (พ.ศ. 2548) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ข้อ 5 อาคารที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเฉพาะว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือประเภท ในท้องที่บางส่วนในตำบลแม่ไร่ ตำบลบ่อหุด ตำบลมะเร็ด ตำบลหน้าเมือง ตำบลลี้จาม ตำบลลี้ปะน้อย และตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2531 ใช้บังคับ และยังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ 25 กันยายน พ.ศ. 2532

เสนาะ เทียนทอง

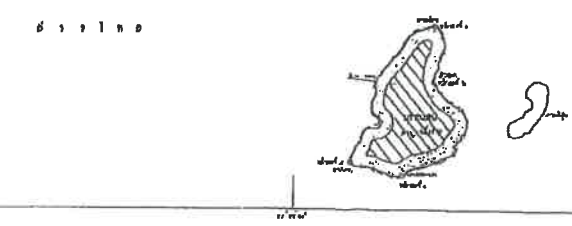
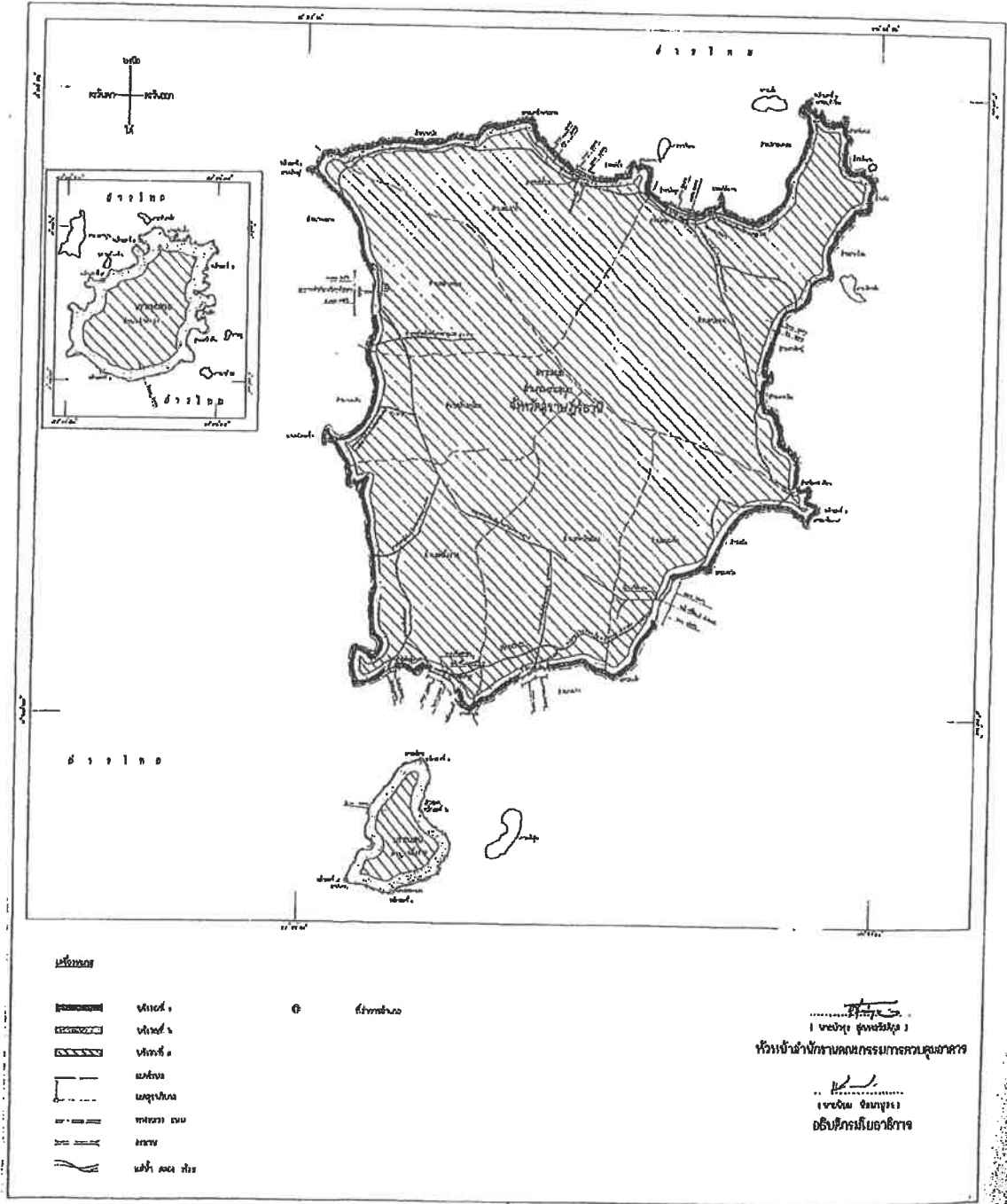
รัฐมนตรีช่วยว่าการ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในตำบลแม่ไร่ ตำบลบ่อหุด ตำบลมะเร็ด ตำบลหน้าเมือง ตำบลลี้จาม ตำบลลี้ปะน้อย และตำบลอ่างทอง อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี ลงวันที่ 26 กันยายน พ.ศ. 2531 ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2531 แต่มาตรา 13 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 บัญญัติว่า ถ้าไม่มีการออกกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประกาศนั้นมีผลใช้บังคับ ให้ประกาศดังกล่าวเป็นอันยกเลิก และโดยที่สมควรห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทภายในบริเวณดังกล่าวต่อไป จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 106 ตอนที่ 187 วันที่ 3 ตุลาคม 2532

แผนที่ท้ายกฎกระทรวง
 ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)
 ออกความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

มาตราส่วน ๑:๑๐๐,๐๐๐



สัญลักษณ์

- เขตที่ ๑
- เขตที่ ๒
- เขตที่ ๓
- ถนน
- ทางหลวงพิเศษ
- รางรถไฟ
- คลอง

๐ เขตเมือง

.....
 1 เขตเมือง กรุงเทพมหานคร

 1 เขตเมือง กรุงเทพมหานคร

 อธิบดีกรมโยธาธิการ



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๔๘)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๘ (๑) และ (๑๐) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความใน (ค) ของข้อ ๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"(ค) ภายในบริเวณที่ ๓ ห้ามมิให้บุคคลใดก่อสร้างอาคาร ดังต่อไปนี้

(๑) อาคารที่มีความสูงเกิน ๑๒ เมตร

(๒) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ไม่ต้องห้ามตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับ

ผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี"

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๒/๑ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

"ข้อ ๒/๑ ภายในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดตามข้อ ๒ ห้ามมิให้ก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะของหลังคาเป็นรูปทรงอื่นที่มีโซ่อาคารที่มีหลังคาลาดชันตามแบบสถาปัตยกรรมไทย สถาปัตยกรรมเมืองร้อนชื้นหรือสถาปัตยกรรมพื้นถิ่นของเกาะสมุย ทั้งนี้ พื้นที่หลังคาลาดชันดังกล่าวจะต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่อาคารที่ปกคลุมดิน และมีสีกลมกลืนธรรมชาติ เช่น สีอิฐ สีดินเผา สีน้ำตาล สีเทา สีเขียวใบไม้ เป็นต้น"

ข้อ ๓ อาคารที่ได้รับใบอนุญาตหรือใบรับแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยกิจการนั้นก่อนวันที่กฎกระทรวงนี้ใช้บังคับ และขังก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้ไม่แล้วเสร็จ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้ แต่จะขอเปลี่ยนแปลงการอนุญาตหรือการแจ้งให้เป็นการขัดต่อกฎกระทรวงนี้ไม่ได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

พลอากาศเอก คงศักดิ์ วันทนา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย