

เลขที่อ้างอิง GR054/62

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)  
ทรัพย์สิน : ที่ดินเปล่า จำนวน 4 แปลง  
ที่ตั้ง : ถนนพระราม 3  
แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา  
กรุงเทพมหานคร  
เสนอต่อ : บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด

กุมภาพันธ์ 2562

รายงานเลขที่ GR054/62

วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท โปรสเปค แอปเพรชด์ จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท สหพัฒนาอินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ ปล่อยว่างพืชปกคลุมทั้งแปลง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 59109 , 17090, 11357, 53138 เนื้อที่ดินรวม 6-0-66.4 ไร่ หรือ 2,466.4 ตารางวา
ค่าพิกัดที่ตั้ง	Lat:13.674168, Lon:100.539875
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (รวม 4 แปลง)
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ
ภาระผูกพันอื่นๆ	ไม่มี
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าประกอบการพิจารณาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	การประเมินมูลค่าครั้งนี้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้เลือกใช้วิธี เปรียบเทียบตลาด เป็นวิธีสรุปมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ประเมิน	14 กุมภาพันธ์ 2562
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	813,910,000 บาท (-แปดร้อยสิบสามล้านเก้าแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน-)
ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ทรัพย์สิน	โปรดพิจารณาความเห็นผู้ประเมิน ตามข้อ 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	โปรดพิจารณาความเห็นผู้ประเมิน ตามข้อ 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

รายงานนี้ใช้เฉพาะสำหรับลูกค้าและวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัท โปรสเปค แอปเพรชด์ จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

( นายยุทธศักดิ์ พวงมณี )

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.316

( นายวิทยา รักโค )

ผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทฯ

สารบัญรายงาน

GR054/62

สารบัญเนื้อหา

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า 1
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	หน้า 1
3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า 2
3.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า 2
4. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	หน้า 3
ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่ดิน	หน้า 5
การวิเคราะห์ราคาตลาดที่ดิน	หน้า 6
5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ	หน้า 7
6. การวิเคราะห์สภาพทรัพย์สิน	หน้า 8

สารบัญภาคผนวก

ภาคผนวก ก	หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หน้า A1
ภาคผนวก ข	เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป	หน้า A2/1
ค.	แผนที่สังเขป      Location Map	หน้า A3
ฅ.	แผนที่ผังบริเวณ      Site Map	หน้า A4
ง.	ผังขยายที่ดิน      Lot Plan	หน้า A5
จ.	ภาพถ่ายทรัพย์สิน      Photographs	หน้า A7
	สำเนาเอกสารสิทธิ์      Copy of Land Title Deed (s)	

## 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	เลขที่อ้างอิง	GR054/62
ผู้มอบหมายงาน	: บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	วันที่รับงาน	13 กุมภาพันธ์ 2562
เรียน	: บริษัท สหพัฒน์อินเตอร์โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	วันที่สำรวจ	14 กุมภาพันธ์ 2562
บริษัทประเมิน	: บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด	วันที่ประเมิน	14 กุมภาพันธ์ 2562
ทรัพย์สินที่ประเมินราคา	: ที่ดินเปล่า จำนวน 4 แปลง	วันที่ส่งงาน	22 กุมภาพันธ์ 2562
การนำทรัพย์สิน	: ยืนยันความถูกต้องการนำชี้ตามแผนที่และเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากลูกค้า และได้รับการนำชี้จากคุณสุประดิษฐ์ (ตัวแทนจากลูกค้า)		
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อทราบมูลค่าประกอบพิจารณาเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ		

## 2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

ที่ตั้งตามเขตการปกครอง	: บ้านเลขที่	-	โครงการ	-
	ซอย	-	ถนน	พระราม 3
	แขวง	บางโพธิ์	เขต	ยานนาวา
		กรุงเทพมหานคร		

## 2.1 สภาพถนนและทางเข้า-ออก เริ่มจากถนนสายหลักไปจนถึงถนนหน้าที่ตั้งทรัพย์สิน

ประเภทถนน	ชื่อถนน-ซอย	ผิวจราจร	ความกว้าง	เขตทาง	สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	รถยนต์ เข้า-ออก
ถนนสายประธาน	ถนนพระราม 3	คสล.	24.00 ม.	60.00 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนพระราม 3	คสล.	24.00 ม.	60.00 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้

## 2.2 สภาพแวดล้อมทรัพย์สิน

สภาพแวดล้อมทั่วไป	: ย่านชุมชนที่อยู่อาศัยสลับกับย่านพาณิชย์กรรม				
แนวโน้มความเจริญ	: อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง				
สภาพคล่องในการซื้อขาย	: ปานกลาง				
สถานที่สำคัญใกล้เคียง	: โรงเรียนวัดด่าน	ทางทิศใต้	ห่างจากทรัพย์สินประมาณ	90.00	เมตร
	: วัดด่าน	ทางทิศใต้	ห่างจากทรัพย์สินประมาณ	130.00	เมตร
	: โรงเรียนเจ้าพระยาวิทยาคมน	ทางทิศตะวันตก	ห่างจากทรัพย์สินประมาณ	450.00	เมตร
สภาพแวดล้อมมลพิษ	: ไม่มี				

### 3. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- หลักเกณฑ์การประเมิน** : การประเมินมูลค่าครั้งนี้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ข.
- เงื่อนไขและข้อจำกัด** : การประเมินราคาครั้งนี้มีเงื่อนไขข้อจำกัดปรากฏตามหัวข้อความเห็นผู้ประเมินข้อ 6. มีเงื่อนไขข้อจำกัดที่สำคัญโดยทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.
- สมมติฐานเพิ่มเติม** : ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีสมมติฐานพิเศษเพิ่มเติมอื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆเกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างคือ ไม่ต้องประเมินมูลค่าสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ภายในที่ดิน โดยให้ประเมินเฉพาะที่ดิน เพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์เฉพาะของลูกค้าเท่านั้น
- วิธีการประเมินมูลค่า** : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้เลือกใช้วิธี  เปรียบเทียบตลาด เป็นวิธีสรุปมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจาก ทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบ ลักษณะเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันกับข้อมูลเปรียบเทียบที่มี การซื้อขายหรือเสนอขายในบริเวณใกล้เคียง สามารถเปรียบเทียบกันได้ จึงใช้วิธีเปรียบเทียบตลาดเป็นตัวกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

#### 3.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

##### สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าที่ดิน	เนื้อที่ดิน	2,466.4	ตรว. @	330,000	บาท	รวม	813,912,000	บาท
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินให้ (พิเศษ)		(- แปรร้อยสิบสามล้านเก้าแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน -)					813,910,000	บาท

บริษัท โพรสเปค แอปเพรชัล จำกัด

( นายยุทธศักดิ์ พวงมณี )

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.316

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายชินวัตร ชิดานวัตร

ผู้ตรวจรับรองรายงาน

นายวิทยา รักโค ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ สม.863

ผู้พิมพ์สอบทาน : นางสาวชุติมา ปรางมาศ

## 4. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	เอกสารสิทธิ์เลขที่		เลขที่ดิน	ระวาง	หน้าสำรวจ	เล่ม	หน้า	เนื้อที่ดิน		
								ไร่	งาน	ตารางวา
1	โฉนด	59109	55	5137 III 6610 -2	3135	592	9	1	2	39.4
2	โฉนด	17090	54	5136 III 6610 -2	3735	171	90	2	0	0.0
3	โฉนด	11357	53	5136 III 6610 -2	2716	-	-	0	1	0.0
4	โฉนด	53138	121	5136 III 6610 -2	10848	532	38	2	1	27.0
<b>รวมเนื้อที่ดิน</b>								6	0	66.4
								หรือ	2,466.4	ตารางวา

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนด 7 แปลง สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ที่ตั้งตามเอกสารสิทธิ์ : ตำบล บางเลน อำเภอ บางเลน จังหวัด นครปฐม

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ปัจจุบัน : บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (รวม 4 แปลง)

ภาระผูกพัน : ภาระผูกพันการจำนอง ไม่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใดๆ  
ภาระผูกพันอื่น ไม่มี

การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ : เอกสารสิทธิ์ได้รับจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน  
สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562

ราคาประเมินราชการ	: โฉนดเลขที่ 59109	กำหนดไว้ตารางวาละ	250,000.00	บาท
	: โฉนดเลขที่ 17090	กำหนดไว้ตารางวาละ	130,000.00	บาท
	: โฉนดเลขที่ 11357	กำหนดไว้ตารางวาละ	70,000.00	บาท
	: โฉนดเลขที่ 53138	กำหนดไว้ตารางวาละ	70,000.00	บาท

หมายเหตุ โฉนดที่ดินเลขที่ 59109 ได้เปลี่ยนเลขที่โฉนดที่ดินจากเดิม 13358 เป็น 59109

**4.1 การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน**

ตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน :  สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้  
ตรวจสอบโดย รูปวางแผนที่ และได้รับการนำชี้จากคุณสุประดิษฐ์ (ตัวแทนจากลูกค้า)  
 ไม่สามารถตรวจสอบยืนยันตำแหน่งที่ดินได้  
เนื่องจาก ไม่พบระวางและแปลงคง ฯลฯ  
จึงอ้างอิงตำแหน่งที่ดินตาม รูปวางแผนที่

ค่าพิกัดที่ตั้ง : Lat:13.674168, Lon:100.539875

**4.2 ข้อมูลจำเพาะที่ดิน**

ลักษณะที่ดิน : รูปร่างที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ ปล่อยวัชพืชปกคลุมทั้งแปลง

ระดับดินโดยเฉลี่ย

ที่ดินถมแล้วบางส่วน				
ที่ดินประมาณ 60%	ถมแล้วมีระดับดินสูงกว่าถนนผ่านหน้า	0.00	เมตร	
ที่ดินประมาณ 40%	เป็นที่ดินเดิมมีระดับดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้า	1.00	เมตร	

หากพิจารณาระดับดินโดยเฉลี่ยทั้งแปลงจะ ต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.40 เมตร

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ประเมินมูลค่าให้ในลักษณะเฉลี่ยราคาที่ดินต่อตารางวาทั้งแปลง

อาณาเขตติดต่อ

: ทิศเหนือ	ความยาวประมาณ	81.00 เมตร	ติดกับ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง,ที่ดินเปล่า
ทิศใต้	ความยาวประมาณ	91.00 เมตร	ติดกับ	ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน
ทิศตะวันออก	ความยาวประมาณ	126.50 เมตร	ติดกับ	ซอยพระราม 3 ซอย 47
ทิศตะวันตก	ความยาวประมาณ	122.50 เมตร	ติดกับ	คลองวัดदान


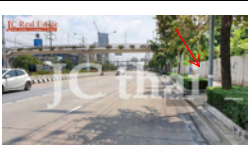





ระบบสาธารณูปโภค

: ไฟฟ้า	มีไฟฟ้าผ่านบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน
ประปา/ บาดาล	มีประปาผ่านบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน
ท่อระบายน้ำ	มีท่อระบายน้ำผ่านบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน
สายโทรศัพท์	มีสายโทรศัพท์ผ่านบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน
ไฟฟ้าถนน	มีไฟฟ้าถนนผ่านบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง

GR054/62

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ							
ข้อมูลเปรียบเทียบ	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ข้อมูล 5	ข้อมูล 6	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
รูปภาพ							
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
หมู่บ้าน/โครงการ	-	-	-	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง/ซอย	-	-	-	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง/ถนน	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนพระราม 3	ถนนพระราม 3	ถนนวงแหวนอุตสาหกรรม	ถนนรัชดาภิเษก	ถนนพระราม 3	พระราม 3
การเข้าถึง/ระยะทางเข้าซอย (ม.)	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน	ติดถนน
ค่าพิกัดที่ตั้ง	Lat:13.687390, Lon:100.522449	Lat:13.676668, Lon:100.530728	Lat:13.680409, Lon:100.527061	Lat:13.676825, Lon:100.539620	Lat:13.697955, Lon:100.540487	Lat:13.676444, Lon:100.531234	Lat:13.674168, Lon:100.539875
ระยะห่างจากทรัพย์สิน (ม.)	ห่างประมาณ 2,800.00 ม.	ห่างประมาณ 1,000 ม.	ห่างประมาณ 1,600 ม.	ห่างประมาณ 5,300 ม.	ห่างประมาณ 5,200.00 ม.	ห่างประมาณ 2,500 ม.	???????
เนื้อที่ดิน (ไร่)	2-0-23.0 ไร่	1-2-53.0 ไร่	1-1-54.0 ไร่	3-0-41.0 ไร่	0-2-24.5 ไร่	26-2-78.4 ไร่	6-0-66.4 ไร่
ทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงกลาง
ขนาดที่ดิน/หน้ากว้าง-ลึก (ม.)	หน้ากว้างประมาณ 60.00 ม.	หน้ากว้างประมาณ 55	หน้ากว้างประมาณ 45 ม.	หน้ากว้างประมาณ 75 ม.	หน้ากว้างประมาณ 21.00 ม.	หน้ากว้างประมาณ 190 ม.	หน้ากว้าง 91 ม. ลึกสุด 126.50 ม.
ผิวจราจร/กว้าง-เขตทาง(ม.)	คสล. 24.00 ม. เขตทาง 60.00 ม.	คสล. 24.00 ม. เขตทาง 60.00 ม.	คสล. 24.00 ม. เขตทาง 60.00 ม.	คสล. 24.00 ม. เขตทาง 40.00 ม.	คสล. 24.00 ม. เขตทาง 60.00 ม.	คสล. 24.00 ม. เขตทาง 60.00 ม.	คสล. 24 ม. เขตทาง 60 ม.
ระดับที่ดิน	เสมอระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนน 0.20 ม.	ต่ำกว่าระดับถนน 0.50 ม.	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	ต่ำกว่าระดับถนน 0.50 ม.	ต่ำกว่าระดับถนน 0.40 ม.
สาธารณูปโภคพื้นฐาน	ไฟฟ้า, ประปา, โทร, โฟนอน, ท่อ	ไฟฟ้า, ประปา, โทร, โฟนอน, ท่อ	ไฟฟ้า, ประปา, โทร, โฟนอน, ท่อ	ไฟฟ้า, ประปา, โทร, โฟนอน, ท่อ	ไฟฟ้า, ประปา, โทร, โฟนอน, ท่อ	ไฟฟ้า, ประปา, โทร, โฟนอน, ท่อ	ไฟฟ้า, ประปา, โทร, โฟนอน, ท่อ
ผังเมืองโซนสี	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีแดง
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร	กฎหมายควบคุมอาคาร
สภาพแวดล้อม	← ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก สลับกับพาณิชย์กรรม →						
สิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-	-	-	-
ราคาเสนอขาย	486,000	398,200	343,000	250,000	280,000	320,000	???????
เงื่อนไขการขาย	ราคาต่อรองได้	ราคาต่อรองได้	ราคาต่อรองได้	สอบถาม	ราคาต่อรองได้	ราคาต่อรองได้	???????
ข้อมูล ณ วันที่	14 กุมภาพันธ์ 2562	14 กุมภาพันธ์ 2562	14 กุมภาพันธ์ 2562	14 กุมภาพันธ์ 2562	14 กุมภาพันธ์ 2562	14 กุมภาพันธ์ 2562	ปัจจุบัน
ข้อมูลผู้ติดต่อ	บริษัทนายหน้า (ไม่ระบุชื่อ)	บริษัทนายหน้า (คุณวิลาสิณี)	บริษัทนายหน้า (ไม่ระบุชื่อ)	เจ้าของทรัพย์สิน (ไม่ระบุชื่อ)	บริษัทนายหน้า (ไม่ระบุชื่อ)	บริษัทนายหน้า (ไม่ระบุชื่อ)	???????
โทรศัพท์ติดต่อ	08-5664-5000	08-9777-4841	02-408-4252	08-004-5005	09-5238-6769	09-2665-1625	???????

หมายเหตุ

ข้อมูล 1 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน ที่ดินมีการปรับถมแล้วสภาพปัจจุบัน เป็นสนามฟุตบอลหน้าเทียม เสนอขายสูงลักษณะเก็งกำไรการต่อโรงจึงสูง

ข้อมูล 2 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สินมาก ที่ดินยังไม่ปรับถม เสนอขายสูงลักษณะเก็งกำไรการต่อโรงจึงสูง

ข้อมูล 3 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน ที่ดินมีการปรับถมแล้ว สภาพปัจจุบันเป็นที่จอดรถของ บริษัท ไลอ้อน ประเทศไทย

ข้อมูล 4 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน ที่ดินปรับถมแล้ว สภาพปัจจุบันติดสัญญาเช่า

ข้อมูล 5 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน มีล่องคั่นระหว่างทรัพย์สินกับถนนปัจจุบันทำสะพานข้ามคลองแล้ว เป็นที่แปลงเล็ก

ข้อมูล 6 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน ที่ดินปรับถมแล้ว ด้านหลังติดแม่น้ำเจ้าพระยา

การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

เลขที่อ้างอิง GR054/62

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ

Weighted Quality Score (WQS)

ที่ดิน จำนวน 4 แปลง

59109 , 17090 , 11357 , 53138

เนื้อที่ดิน

2,466.4

ตารางวา

ปัจจัย	น้ำหนัก %						ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		ข้อมูลที่1	ข้อมูลที่2	ข้อมูลที่3	ข้อมูลที่5	ข้อมูลที่6	
ทำเลที่ตั้ง	15	9	9	9	7	9	9
ความสะดวกในการเข้าถึง	15	8	8	8	9	8	8
ระบบสาธารณูปโภค	10	8	8	8	8	8	8
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	15	7	6	7	4	8	7
ระดับการถมดิน	15	7	6	4	7	4	6
สภาพแวดล้อม	10	8	7	7	6	7	7
ประโยชน์และข้อได้เปรียบ	20	7	6	6	7	6	6
<b>รวม</b>	<b>100</b>	<b>765</b>	<b>705</b>	<b>690</b>	<b>685</b>	<b>705</b>	<b>720</b>
<b>ข้อมูลเปรียบเทียบ</b>		<b>ข้อมูลที่1</b>	<b>ข้อมูลที่2</b>	<b>ข้อมูลที่3</b>	<b>ข้อมูลที่5</b>	<b>ข้อมูลที่6</b>	<b>ทรัพย์สิน</b>
ราคาเสนอขาย	บาทต่อ ตรว.	486,000	398,200	343,000	280,000	320,000	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้		450,000	340,000	300,000	250,000	300,000	
คะแนนถ่วงน้ำหนัก		765	705	690	685	705	720
อัตราส่วนที่ถูกปรับแก้		0.9412	1.0213	1.0435	1.0511	1.0213	1.0000
มูลค่าที่ถูกปรับแก้		423,529	347,234	313,043	262,774	306,383	
การให้ความสำคัญของข้อมูล		0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	1.00
มูลค่าที่เหมาะสม		84,706	69,447	62,609	52,555	61,277	330,593
<b>มูลค่าตลาดที่เหมาะสม</b>		<b>บาทต่อ ตรว.</b>					<b>330,000</b>

รวมราคาที่ดิน

เนื้อที่ดิน

2,466.4 ตารางวา @

330,000

บาท รวม

813,912,000 บาท

**5. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ****ตามที่ตั้งที่ดิน**

ข้อกำหนดผังเมือง : ที่ดินตั้งอยู่ในเขตข้อบังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 โชนสีแดง บล็อก พ.3-36  
: จัดเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรม

**ตามแนวผ่านที่ดิน**

แนวเวนคืน : ณ วันสำรวจประเมินราคาทรัพย์สิน ไม่อยู่ในแนวเวนคืน

**ภาระผูกพัน ตามรายการจดทะเบียนเอกสารสิทธิ์**

เช่า : ไม่มี

**การถูกรอนสิทธิ ตามรายการจดทะเบียนเอกสารสิทธิ์**

ภาระจำยอม : ไม่มี

**ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอาคาร**

การก่อสร้างอาคาร : ที่ดินตั้งอยู่ในเขตการปกครอง สำนักงานเขตยานนาวา  
การก่อสร้าง รื้อถอน ดัดแปลงอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

**ภาระผูกพันหรือการถูกรอนสิทธิ ตามสภาพจริง**

กฎหมายอื่น ๆ : กฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ.2543) ออกตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

โครงการของรัฐในอนาคต : ยังไม่มีโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคตอันใกล้

**6. การวิเคราะห์สภาพทรัพย์สิน**

**การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน** : ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์ ปล่องวัชพืชปกคลุมทั้งแปลง

**การใช้ประโยชน์สูงสุด** : ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือใช้เพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยทรัพย์สินปัจจุบันยังไม่ได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุด

**ความเห็นผู้ประเมิน** : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดิน จำนวน 4 แปลง เนื้อที่ดิน 2,466.4 ตารางวา ที่ดินทรัพย์สินมีลักษณะติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน ลักษณะรูปร่างเป็นรูปทรงหลายเหลี่ยม มีขนาดหน้ากว้างติดถนนพระราม 3 ประมาณ 91.00 เมตร ลึกสุดประมาณ 126.50 เมตร สภาพที่ดินมีการพัฒนาปรับถมบางส่วน โดยมีระดับดินเฉลี่ยต่ำกว่าระดับถนน 0.40 เมตร

**สภาพแวดล้อม** : สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สิน เป็นชุมชนที่อยู่อาศัยสลับกับย่านพาณิชยกรรม อยู่ใกล้กับสถานที่สำคัญต่างๆ เช่น โรงเรียนวัดด่าน, วัดด่าน, โรงเรียนเจ้าพระยาวิทยายาคม เป็นต้น การคมนาคมสะดวกดี มีระบบสาธารณูปโภค ได้แก่ ไฟฟ้า, น้ำประปา, โทรศัพท์, ไฟถนน, ท่อ แนวน้ำมีความเจริญอยู่ในเกณฑ์ดี สภาพการซื้อ - ขายโดยรอบอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง ระดับมูลค่าอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง (ดูแผนที่ประกอบ)

**หมายเหตุ** : 1. ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ มีสมมติฐานพิเศษเพิ่มเติมคือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษเกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างคือให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเฉพาะที่ดินเท่านั้น (ดูผังขยายที่ดินประกอบ) เพื่อนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์เฉพาะของลูกค้านั้น ดังนั้นในส่วนของสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินทรัพย์สิน ทางบริษัทฯ จึงไม่ประเมินมูลค่าให้ ขอให้ผู้ใช้รายงานพิจารณาประเด็นดังกล่าวประกอบการใช้รายงานด้วย

2. ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้เป็นการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยในลักษณะจำเป็นต้องใช้ประโยชน์ร่วมกันไม่ได้แยกเป็นอิสระจากกัน โดยรูปแปลงที่ดินทรัพย์สินหากเมื่อพิจารณาเป็นรายแปลงแล้ว มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์สูงสุดต่างกันออกไป ดังนั้นในการประเมินมูลค่าจึงพิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินทรัพย์สิน ลักษณะที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตลอดไม่สามารถแยกเป็นอิสระจากกันได้ ดังนั้นในการที่จะแยกที่ดินทรัพย์สินเป็นอิสระเพียงแปลงหนึ่งแปลงใด ผู้ใช้รายงานจะต้องพิจารณาถึงศักยภาพในการพัฒนาและใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินทรัพย์สินเป็นสำคัญด้วย ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินได้

3. ณ วันสำรวจผู้ประเมินมีข้อจำกัดไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในบริเวณที่ดินทรัพย์สินได้ทุกส่วน เนื่องจากเป็นที่ดินแปลงใหญ่และมีวัชพืชปกคลุมทั้งแปลง ดังนั้นผู้ประเมินจึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาพที่ดิน, ระดับดินเหมือนกันทุกส่วนหรือไม่ ดังนั้นในการประเมินมูลค่าจึงอ้างอิงจากการสังเกตส่วนที่เข้าถึงได้เป็นเกณฑ์ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน รวมถึงการถ่ายภาพได้เฉพาะในส่วนที่สังเกต และเข้าถึงได้ จากข้อจำกัดดังกล่าวอาจทำให้มีผลเบี่ยงเบนต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินให้ได้

## ภาคผนวก ก.

## หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

**หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”**

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

**โดย มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

**หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”** หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาด

**วิธีการประเมินมูลค่าสำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้**

**วิธีเปรียบเทียบตลาด** คือ การนำทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไปเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการขายหรือเสนอขาย ในลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน และเป็นข้อมูลที่อยู่ในช่วงเวลาเดียวกันกับช่วงที่มีการประเมินมูลค่า

**วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score, WQS)**

ได้แก่ การเปรียบเทียบข้อมูลตลาดกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน โดยการแยกปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าที่กำหนดเป็นตัวแปรที่สำคัญ เช่น ทำเลที่ตั้ง ระดับที่ดิน รูปร่างที่ดิน ศักยภาพ ข้อกฎหมาย เป็นต้น แล้วกำหนดค่าน้ำหนักของแต่ละตัวแปรตามความสำคัญ จากนั้นจึงเปรียบเทียบให้คะแนนระหว่างข้อมูลตามระดับของความเด่นกว่าด้อยกว่า ตามความเป็นจริง เมื่อได้คะแนนรวมแล้วนำไปเทียบสัดส่วน กำหนดความน่าเชื่อถือของข้อมูลจนสรุปเป็นมูลค่าทรัพย์สินในที่สุด

**วิธีคำนวณต้นทุน (Cost Approach)**

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน

**วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)**

วิธีการนี้เป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้น้ำหนักกับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลง

**คำจำกัดความของมูลค่าอื่นๆ****มูลค่าประกันอัคคีภัย**

หมายถึง มูลค่าของทรัพย์สินตามนิยามที่กำหนดในกรมธรรม์ ประกันภัย

**มูลค่าบังคับขาย**

หมายถึง การขายทรัพย์สินออกไป ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้ขายถูกกดดันให้ขายในระยะเวลาอันสั้นกว่าระยะเวลาที่พอที่จะทำการซื้อขายโดยปกติ ซึ่งไม่เป็นไปตามนิยามของมูลค่าตลาด ในบางกรณี มูลค่าบังคับขายอาจหมายถึงมูลค่าซึ่งผู้ขายที่ไม่เต็มใจขายและผู้ซื้อซึ่งรู้ข้อเสียเปรียบของผู้ขาย

ภาคผนวก ข.

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป

1) ความรับผิดชอบของผู้ประเมิน

ผู้ประเมินพึงรับผิดชอบต่อลูกค้าที่ได้เสนอรายงานฉบับนี้เท่านั้น โดยไม่รวมถึงบุคคลอื่น

2) การทำรายงานชิ้นใหม่

การทำรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินชิ้นใหม่ ไม่ว่าจะทำขึ้นทั้งหมด หรือแต่เพียงบางส่วน โดยไม่ได้รับความยินยอม เป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ประเมินเป็นสิ่งที่กระทำไม่ได้ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นทางการจากผู้ประเมินเสียก่อน จึงจะนำไปอ้างอิง ใด ๆ ถึงรายงานฉบับนี้

3) การประเมิน

ความคิดเห็นที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ใช้โดยเคร่งครัดกับข้อกำหนดของบริษัท และเพื่อวัตถุประสงค์ที่ได้แสดงไว้ใน การประเมินราคาโดยชัดแจ้ง ดังนั้นมูลค่าหรือราคานี้จะไม่นำไปใช้อ้าง ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใด ผู้ประเมินไม่อาจรับรอง หากจะมี การอ้างความคิดเห็นของผู้ประเมิน โดยไม่คำนึงถึงภูมิหลังของสาเหตุที่เขียนรายงานฉบับนี้ขึ้น

4) ข้อมูลในการประเมินราคา

โดยที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ว่า ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ผู้ประเมินได้มาจากบุคคลอื่น ดังนั้นจึงเป็น ที่เชื่อถือได้ว่าข้อมูลเหล่านี้เชื่อถือได้ ในช่วงเวลาการรับทราบข้อมูล ซึ่งผู้ประเมินไม่อาจยืนยันได้ว่าข้อมูลจะเปลี่ยนแปลงไปในภายหลังหรือไม่ หากปรากฏในภายหลังว่า ข้อมูลที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ได้ตามตงนั้น หากเป็นข้อมูลที่ได้มา เพื่อเขียนเป็นรายงานฉบับนี้ ได้มา โดยไม่มีการอ้างถึงบุคคลอื่นใด ให้ถือเสมือนว่าผู้ประเมินได้พยายามอย่างสุดความสามารถ และใช้ความรู้โดยเต็มกำลังในการหาและ รวบรวมข้อมูลดังกล่าว

5) การประเมินราคาอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

ได้มีการตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคาร และส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา และระบบไฟฟ้าตามลักษณะ การใช้งานโดยทั่วไปเท่านั้น ผู้ประเมินราคาจะไม่รับรองถึงรายละเอียดที่ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความแข็งแรง ความปลอดภัย สภาพ การใช้งาน และการบำรุงรักษาตลอดจนความเสียหายที่เกิดจากปลวก หรือความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น

6) การแสดงความเห็นในเรื่องของขนาดเนื้อที่และตำแหน่งที่ดิน

ผู้ประเมินได้ยืนยันความถูกต้อง โดยพิจารณาตามหลักฐานเอกสารของหน่วยราชการที่สามารถตรวจสอบได้เป็นระดับ พื้นฐานประกอบกับการนำชี้สถานที่ตั้งของผู้ว่าที่ดิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานทางวิชาชีพ โดยที่มิได้ทำการรังวัดขอบเขตและ ตำแหน่งที่ถูกต้องอย่างแน่นอน รวมถึงไม่ได้มีการตรวจสอบ หรือทดสอบคุณสมบัติของดิน ตลอดจนการรูดตัวที่อาจมี

7) กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2

กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วย เอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงาน ก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดขอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่น ๆ ก่อน

ภาคผนวก ข.

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป

8) เอกสารสิทธิ์ในที่ดิน

ได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ที่ได้รับจากลูกค้า พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่ ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยที่ไม่ได้ตรวจสอบว่าเป็นเอกสารปลอมหรือไม่ ส่วนในเรื่องของภาระผูกพัน การถูกรอนสิทธิ์ ตลอดจนแนวเวนคืน ทางบริษัท จะทำการตรวจสอบความถูกต้องภาระดังกล่าวที่ปรากฏแจ้งอยู่ ณ สำนักงานที่ดินในวันสำรวจเป็นหลัก โดยการตรวจสอบได้จากสารบบ ณ สำนักงานที่ดิน เฉพาะที่มีการอายัดหรือมีการจดทะเบียนแล้ว เท่าที่ได้รับอนุญาตให้ตรวจได้เท่านั้น ส่วนความถูกต้องของเอกสารและภาระผูกพัน การรอนสิทธิ์ การเวนคืน ตลอดจนภาระต่าง ๆ จากหน่วยงานอื่น ๆ นอกเหนือจากนี้ ที่ไม่ปรากฏในสารบบ ณ สำนักงานที่ดิน ถือว่าเป็นงานที่อยู่นอกเหนือจากขอบเขตการจ้างปกติ ดังนั้นการตรวจสอบภาระผูกพัน การรอนสิทธิ์ และการเวนคืนของหน่วยงานอื่น ๆ ถือเป็นเรื่องที่ต้องมีคำสั่งเฉพาะให้ชัดเจนจากผู้ว่าจ้างก่อนว่าให้กระทำด้วยในการตกลงให้ทำงานนั้น เพื่อเป็นการจัดจ้างเพิ่มเติม โดยผู้ว่าจ้างต้องเป็นผู้แจ้งข้อมูลให้ทราบในเบื้องต้น ในการตรวจสอบนั้น

9) สิทธิการยึดทรัพย์

สิทธิการยึดครองทรัพย์สินลูกหนี้ใด ๆ มิได้ถูกพิจารณาโดยบริษัทฯ ผู้ประเมิน การประเมินราคาทรัพย์สินนี้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวปราศจากสิทธิอ้างกรรมสิทธิ์ของเจ้าหนี้ใด ๆ ทั้งสิ้น และถือว่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ถูกต้อง และสมบูรณ์

10) การถือเป็นความลับและการใช้รายงานตามวัตถุประสงค์

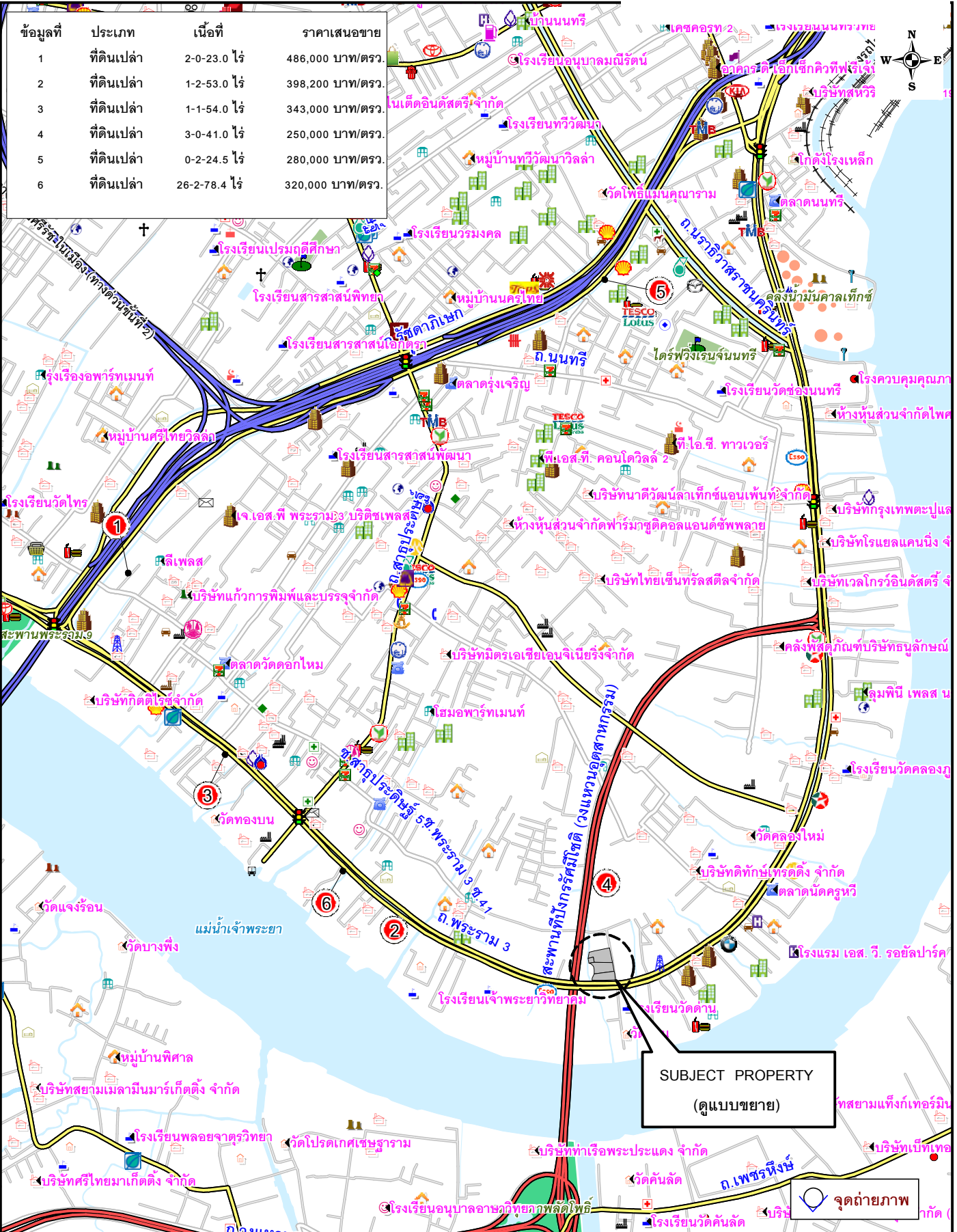
รายงานการประเมินนี้ถือเป็นการลับเฉพาะถึงลูกค้า สำหรับวัตถุประสงค์ที่รายงานอ้างถึงเท่านั้น ตลอดจนรายงานฉบับนี้สามารถนำไปใช้อ้างอิงในวัตถุประสงค์สาธารณะของตลาดหลักทรัพย์ได้

11) ความสมบูรณ์ของรายงาน

รายงานประเมินราคาจะถูกต้องสมบูรณ์ต่อเมื่อ มีการลงลายมือชื่อของผู้ประเมินราคา และผู้มีอำนาจลงนามหรือผู้รับมอบอำนาจแทนบริษัทฯ พร้อมตราประทับของบริษัทฯ เท่านั้น

12) การใช้รายงานนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่อ้าง

รายงานฉบับนี้ ไม่รวมถึงการไปเป็นพยานหรือไปแสดงคำให้การในชั้นศาลหรือไปเป็นพยานตามที่สถานที่ราชการอื่นใด ซึ่งถือเป็นเรื่องนอกเหนือจากรายงาน และถ้ามีกรณีจำเป็นต้องไปเพื่อการดังกล่าว ทางบริษัทฯ พร้อมจะให้ความร่วมมือต่อเมื่อได้รับแจ้งให้ทราบก่อนการตกลงทำงานแล้วเท่านั้น โดยผู้ว่าจ้างต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าเดินทาง, ค่าที่พัก, ค่าเสียเวลา ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่อาจพึงมีจากการดังกล่าวนี้

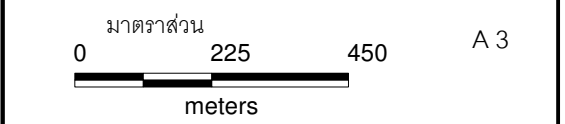


ข้อมูลที	ประเภท	เนื้อที่	ราคาเสนอขาย
1	ที่ดินเปล่า	2-0-23.0 ไร่	486,000 บาท/ตรว.
2	ที่ดินเปล่า	1-2-53.0 ไร่	398,200 บาท/ตรว.
3	ที่ดินเปล่า	1-1-54.0 ไร่	343,000 บาท/ตรว.
4	ที่ดินเปล่า	3-0-41.0 ไร่	250,000 บาท/ตรว.
5	ที่ดินเปล่า	0-2-24.5 ไร่	280,000 บาท/ตรว.
6	ที่ดินเปล่า	26-2-78.4 ไร่	320,000 บาท/ตรว.

ภาคผนวก ค.  
แสดง แผนที่สี่เขปและผังเมือง

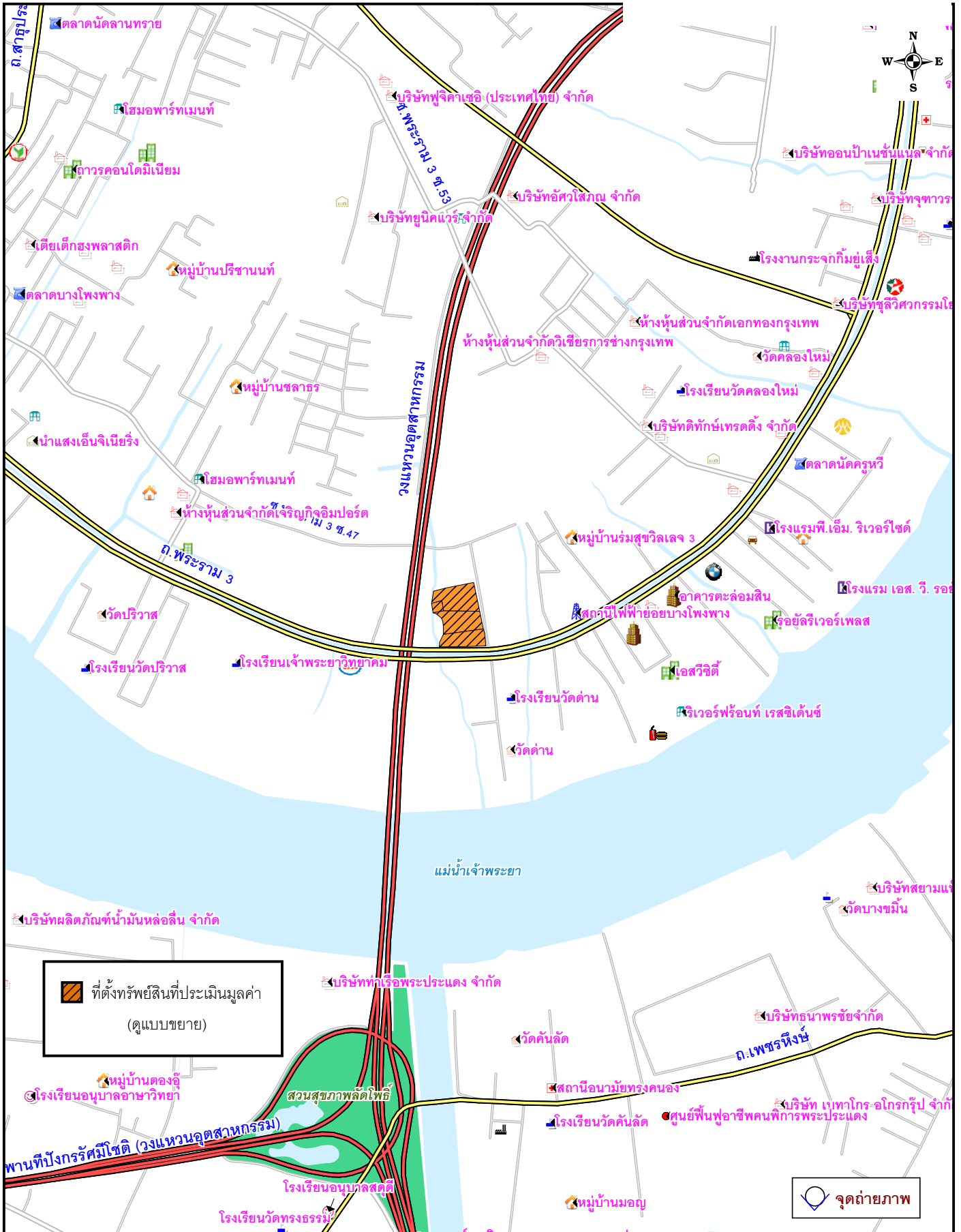
สัญลักษณ์  
SYMBOL

SP Subject Property , SP.  
● Comparable Scale , CS.



SUBJECT PROPERTY  
(ดูแบบขยาย)

จุดถ่ายภาพ



ภาคผนวก	ข.	สัญลักษณ์	Subject Property , SP.	มาตราส่วน		A 4
แสดง	แผนที่ผังบริเวณ	SYMBOL	Comparable Scale , CS.	0 100 200		
				meters		

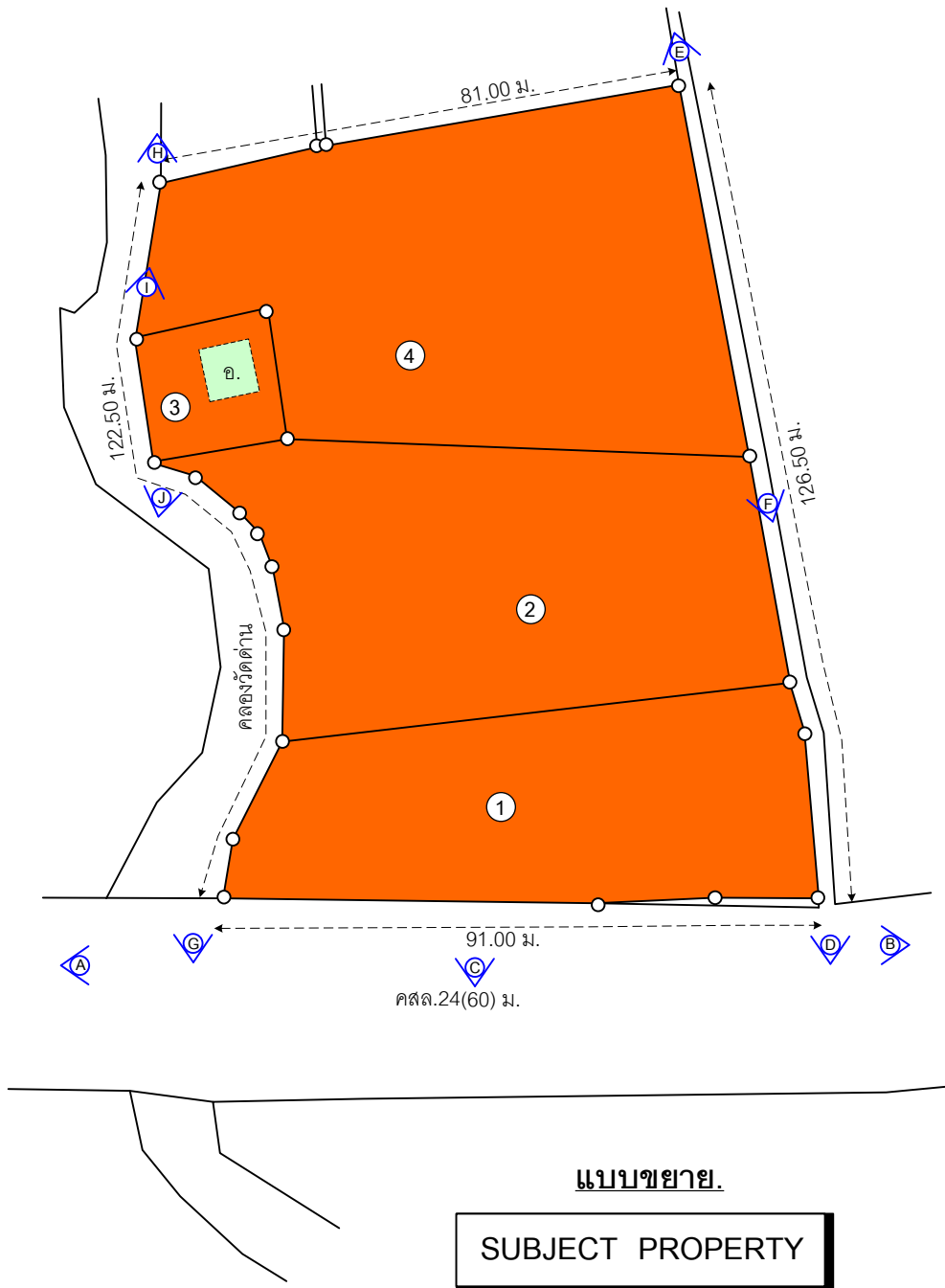


**แบบขยาย.**

**SUBJECT PROPERTY**

ภาคผนวก ง.  
APPENDIX

แสดง ผังขยายที่ดิน A 5  
SHOW Lot Plan Not to Scale



แบบขยาย.

SUBJECT PROPERTY

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ① น.59109 ล.55
- ② น.17090 ล.54
- ③ น.11357 ล.53
- ④ น.53138 ล.121

ข. อาคารตึก 2 ชั้น (ไม่ประเมินมูลค่า)

จุดถ่ายภาพ

ภาคผนวก ง.

APPENDIX

แสดง

SHOW

ผังขยายที่ดิน

Lot Plan

A 6

Not to Scale

ภาคผนวก APPENDIX	จ.
แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph (s)
	A 7



สภาพถนนพระราม 3 บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพ A)



สภาพถนนพระราม 3 บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพ B)

ภาคผนวก APPENDIX	จ.
แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph (s)
	A 8



สภาพถนนพระราม 3 บริเวณด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพ C)



สภาพถนนซอยพระราม 3 ซอย 47 บริเวณด้านทิศตะวันออกด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพ D)

ภาคผนวก APPENDIX	จ.	แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph (s)	A 9
---------------------	----	--------------	------------------------------------	-----



สภาพถนนซอยพระราม 3 ซอย 47 ผ่านทางด้านทิศตะวันออกผ่านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพ E)



สภาพถนนซอยพระราม 3 ซอย 47 ผ่านทางด้านทิศตะวันออกผ่านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพ F)

<p>ภาคผนวก APPENDIX</p>	<p>จ.</p>  <p>สภาพคลองวัดด่าน ทางด้านทิศตะวันตกด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพ G)</p>
<p>แสดง SHOW</p>	<p>ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph (s)</p> <p>A 10</p>  <p>สภาพคลองวัดด่าน ทางด้านทิศตะวันตกด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพ H)</p>

<p>ภาคผนวก APPENDIX</p>	<p>จ.</p>  <p>สภาพคลองวัดด่าน ทางด้านทิศตะวันตกด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ( จุดถ่ายภาพ I )</p>
<p>แสดง SHOW</p>	<p>ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph (s)</p> <p>A 11</p>  <p>สภาพคลองวัดด่าน ทางด้านทิศตะวันตกด้านข้างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ( จุดถ่ายภาพ J )</p>



สภาพภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ภาคผนวก APPENDIX	จ.	แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph (s)	A 12
---------------------	----	--------------	------------------------------------	------



สภาพภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



สภาพภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริเวณอาคารตึก 2 ชั้นไม่ประเมินมูลค่า

ภาคผนวก APPENDIX	จ.	แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph (s)	A 13
---------------------	----	--------------	------------------------------------	------



สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๒๖๐/๑

อำเภอ นานา (๕๒๖)

จดทะเบียน น. ต่อ น. ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง ท.	ไร่	งาน	ตาราง ท.		
โฉนดที่ดิน	เดิมออกให้	เมื่อวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๒๖	เดือน กันยายน	พ.ศ. ๒๕๒๖	ที่น. ๒๕๒๖						
โฉนดที่ ๒	จำนอง	นางประภา วิริยประไพกิจ	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด ผู้รับจำนอง	๑	๒	๕๕				นายอดนัยเกียรติ ภักดีคุณ	
โฉนดที่ ๕	จำนอง	นางประภา วิริยประไพกิจ (เมฆาพร)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด ผู้จำนอง	๑	๒	๕๕				นายอดนัยเกียรติ ภักดีคุณ	
โฉนดที่ ๑๕	จำนอง	นางประภา วิริยประไพกิจ	บริษัท บินจนาททิก ทริพม ไทเมอเรียล จำกัด ผู้รับจำนอง	๑	๒	๕๕				นายอดนัยเกียรติ ภักดีคุณ	
โฉนดที่ ๑๖	จำนอง	นางประภา วิริยประไพกิจ	บริษัท บินจนาททิก ทริพม ไทเมอเรียล จำกัด ผู้รับจำนอง	๑	๒	๕๕				นายอดนัยเกียรติ ภักดีคุณ	
โฉนดที่ ๑๗	โอนสิทธิ	บริษัท บินจนาท ทริพม ไทเมอเรียล จำกัด (เมฆาพร)	บริษัท บินจนาททิก ทริพม ไทเมอเรียล จำกัด ผู้รับโอน	๑	๒	๕๕				นายอดนัยเกียรติ ภักดีคุณ	
โฉนดที่ ๒๖	โอนสิทธิ	บริษัท บินจนาท ทริพม ไทเมอเรียล จำกัด (เมฆาพร)	บริษัท บินจนาททิก ทริพม ไทเมอเรียล จำกัด ผู้รับโอน	๑	๒	๕๕				นายอดนัยเกียรติ ภักดีคุณ	

ใบบันทึกคดีเลขที่ ๑๓๗๕๒

สำนวนฎีกาเขียน (ในข้อ น.ส.๔๖)

แผ่นที่ ๑

หน้า ก

อำเภอ ฝางพลา (พ.ศ.๒๕๒๖)

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		รายการ เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา		
วันที่ ๒๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๖	โอน จากคำขอ ที่ ๑๖๕๖	นางประภา ศิริประไพกิจ	นรวิทย์บริหาร ศิริจารีพร สยาม ภรรยา ผู้รับคำขอ	๑	๒ ๕๕				นายจรูญ สยามแก้ว
วันที่ ๒๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๖	โอน จากคำขอ ที่ ๑๖๕๖	นางประภา ศิริประไพกิจ	นรวิทย์บริหาร ศิริจารีพร สยาม ภรรยา ผู้รับคำขอ	๑	๒ ๕๕				นายจรูญ สยามแก้ว
วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๖	โอน จากคำขอ ที่ ๑๖๕๖	นางประภา ศิริประไพกิจ	นรวิทย์บริหาร ศิริจารีพร สยาม ภรรยา ผู้รับคำขอ	๑	๒ ๕๕				นายจรูญ สยามแก้ว
วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๖	โอน จากคำขอ ที่ ๑๖๕๖	นางประภา ศิริประไพกิจ	นรวิทย์บริหาร ศิริจารีพร สยาม ภรรยา ผู้รับคำขอ	๑	๒ ๕๕				นายจรูญ สยามแก้ว
วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๖	โอน จากคำขอ ที่ ๑๖๕๖	นางประภา ศิริประไพกิจ	นรวิทย์บริหาร ศิริจารีพร สยาม ภรรยา ผู้รับคำขอ	๑	๒ ๕๕				นายจรูญ สยามแก้ว

โฉนดที่ดินฉบับนี้ให้ใช้บังคับตามความในมาตรา ๒๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
เมื่อวันที่... เดือน... พ.ศ. ๒๕๒๖

เจ้าพนักงานที่ดิน  
๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๖

สำรณญจตทะเป็ยณ (เป็ยตอ น.ส.๕๖)

แผนท.  
หน้า ๕

ไฉนคท่ตึนเลขท่

๕๕๑๐๘

อำเภอ ยานนาวา(เมือง)

จังหวัด

กรุงเทพฯ

จตทะเป็ยณ เต็ยณ ปี	ประเภท การ จตทะเป็ยณ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อทตึน ตามสัญญา			เนื้อทตึน คงเหลือ			ระวาง เลขทตึน ไฉนคท่ตึน ใหม่	เจ้าพนักงานทตึน สงลายมือจ่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
ที่ ๑๖ ภาคท ค.๒๕๕๑	ขาย รวมสาม โฉมค	บริษัท ยูเอชเอ็ย ทรีอคเพอริท จำกัด	บริษัท ไทยวาโก จำกัด (มหาน)	๑	๒	๕๕					<i>N/S</i> (นายถวัลย์ ทิหาสาร)
ที่ ๑๑ ภาคท ค.๒๕๕๔	แบ่งทคท สาธารณ ประโยชน์	บริษัท ไทยวาโก จำกัด (มหาน)	ถนนพระรวม ๓	-	-	๑๖	๑	๒	๓๕		<i>[Signature]</i> (นายประเมศร์ พิบลวงค)







สำนวนจดทะเบียน (แบบ น.ส. ๔ ๖)

แผ่นที่ ๑  
หน้า ก

เลขที่จดทะเบียน ๑๓๐๓๐

ชื่อ ยานพาหนะ (เหมือน)

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ประเภทการจดทะเบียน	ผู้จดทะเบียน	ผู้รับสัญญา	เนยจดทะเบียนตามสัญญา		เนยจดทะเบียนคงเหลือ		รายการจดทะเบียนใหม่	จำนวนที่ขึ้นทะเบียน
			ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา		
๗	โอนสิทธิ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	๒				
๑๓	การรับ	กรมที่ดิน จำกัด	กรมที่ดิน จำกัด					
๕๕๓	จำนวนรวม	(มหาชน)	กรมที่ดิน					
	สามัญ							
๓	โอนสิทธิ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	๓				
๓๓	การรับ	กรมที่ดิน จำกัด	กรมที่ดิน จำกัด					
๕๕๔	จำนวนรวม	(มหาชน)	กรมที่ดิน					
	สามัญ		กรมที่ดิน					
	โอนสิทธิ์							
๓๒	โอนสิทธิ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	๒				
๓๓	การรับ	กรมที่ดิน จำกัด	กรมที่ดิน จำกัด					
๕๕๕	จำนวนรวม	(มหาชน)	กรมที่ดิน					
	สามัญ		กรมที่ดิน					
	โอนสิทธิ์							
๓๒	โอนสิทธิ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	๒				
๓๓	การรับ	กรมที่ดิน จำกัด	กรมที่ดิน จำกัด					
๕๕๖	จำนวนรวม	(มหาชน)	กรมที่ดิน					
	สามัญ		กรมที่ดิน					
	โอนสิทธิ์							
๓๒	โอนสิทธิ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	๒				
๓๓	การรับ	กรมที่ดิน จำกัด	กรมที่ดิน จำกัด					
๕๕๗	จำนวนรวม	(มหาชน)	กรมที่ดิน					
	สามัญ		กรมที่ดิน					
	โอนสิทธิ์							
๓๒	โอนสิทธิ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	บริษัท เจริญโภคภัณฑ์	๒				
๓๓	การรับ	กรมที่ดิน จำกัด	กรมที่ดิน จำกัด					
๕๕๘	จำนวนรวม	(มหาชน)	กรมที่ดิน					
	สามัญ		กรมที่ดิน					
	โอนสิทธิ์							

กรมที่ดิน กรุงเทพมหานคร









ที่ดินแปลงนี้ เนื้อที่ประมาณ

องศา

ตารางวา

เขตติดต่อ

ทิศเหนือ ขต. สี่ดิ่งแดง ๕๓๗ ก.ของวัดจันท

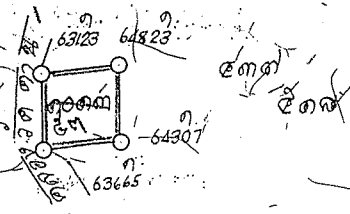
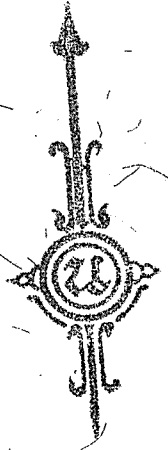
ทิศใต้ ขต. สี่ดิ่งแดง ๕๑๑ ก.ของวัดจันท

ทิศตะวันออก ขต. สี่ดิ่งแดง ๕๓๗ ๕๑๑

ทิศตะวันตก ขต. ก.ของวัดจันท

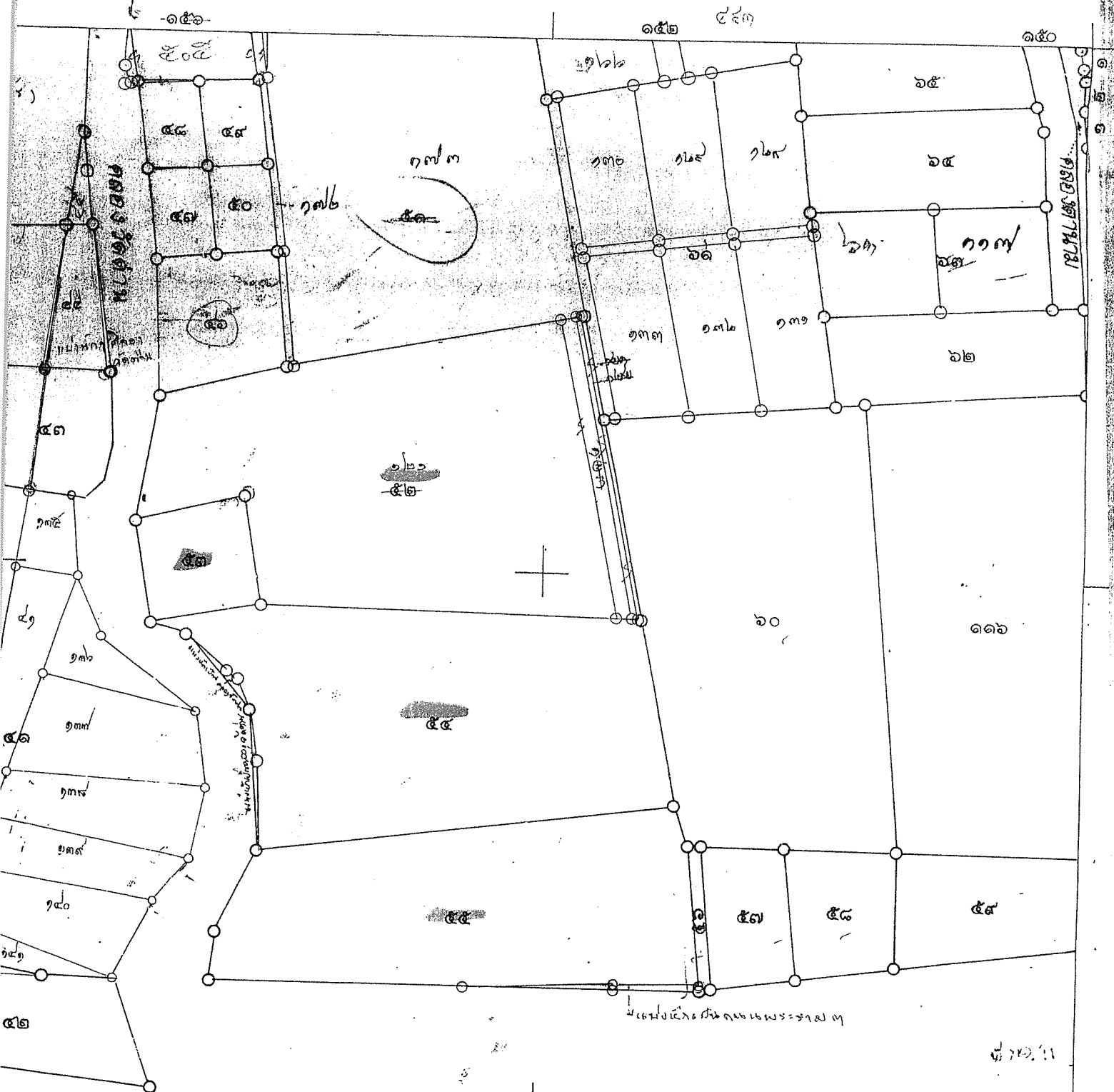
รูปจำลองของพื้นที่

มาตราส่วน ๑: ๒๐๐๐

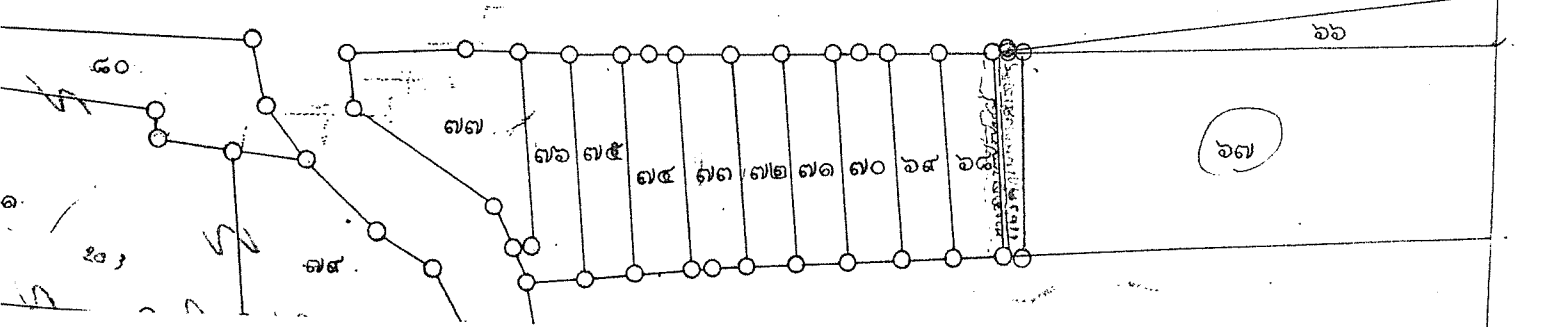




မ. စာအုပ်အုပ်စု ဝ. အုပ်စု



○ ဖိတ်စာ/စာ





หนังสือสัญญาขายที่ดินร เมตาม โฉนด

no

ที่ดิน  
โฉนดเลขที่ 13358, 17090, 53138 เลขที่ดิน 55,54,121 หน้าดินรวม 3175, 3735, 11018  
ตำบล บางโพธิ์นคร เลขที่โฉนด 13358, 17090, 53138 อำเภอ บางพลี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

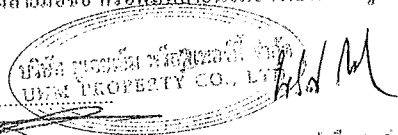
นางสาว อรุณรัตน์ วัฒนศิริ ได้ทำเมื่อวันที่ 16 เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช 2557  
นางสาว อรุณรัตน์ วัฒนศิริ (โดยนายสุทัศน์ โคมโรจนนเรศวร ผู้ขาย  
รวมเคาร, โดยนายณริศ โคมโรจนนเรศวร  
ภรรยา (รวมเคาร))

อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้านเลขที่ 185/3 ซอย - ถนน - หมู่ที่ -  
ตำบล แคว ลุมพินี อำเภอ-เขต ปทุมวัน จังหวัด กทม หมายเลขโฉนดที่ดิน -  
ที่ดิน บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด (มหาชน) (โดยนายสุทัศน์ โคมโรจนนเรศวร ผู้ซื้อ  
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -  
อยู่ที่บ้านเลขที่ 930/1 ซอย - ถนน - หมู่ที่ -  
ตำบล แคว บางพลี อำเภอ-เขต บางพลี จังหวัด กทม. หมายเลขโฉนดที่ดิน 02-2893100  
ต่อ 234

- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้
- ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 590,450,000.00 บาท (เงินห้าร้อยเก้าสิบล้านสี่หมื่นบาทถ้วน)
- ข้อ ๒. ผู้ซื้อพร้อมรับซื้อที่ดินตามที่ได้กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อ ได้ชำระและได้ชำระเงินค่าที่ดินรายนี้เรียบร้อยแล้ว
- ข้อ ๓. ขยายที่ดินใหม่ถึงปลูกสร้าง
- ข้อ ๔. โฉนดเลขที่ 13358 ได้มาโดย ชื่อมา โฉนดเลขที่ 17090 ได้มาโดย ชื่อมา โฉนดเลขที่ 53138 ได้มาโดย ชื่อมา แล้วได้ชำระค่า  
ตามมีารวมท้องที่
- ข้อ ๕. ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้วโดยชำระเป็นเงินสดเป็นเงินบาทไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 9602725
- ข้อ ๖. ลงวันที่ 16 พฤษภาคม 2557 จำนวนเงิน 415,450,000 บาท
- ข้อ ๗. ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด

หนังสือสัญญาฉบับนี้จัดทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินแห่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ  
(ฉบับนี้ให้เก็บไว้ สำนักงานที่ดิน )  
ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูเนื้อที่สัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงนามมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้า  
พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) 1.   
(ลงลายมือชื่อพยาน) 3. นางสาววิรุณห์ แสนสุข  
(ลงลายมือชื่อพยาน) 4. นางสาว มาโต



หนังสือสัญญาฉบับนี้จัดทำต่อหน้า

(นายถวัลย์ ทิมสาร) เจ้าพนักงานที่ดิน  
ประจำที่นตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

น.ส. 02 หลุมทะเล  
น.ส. 03 หลุมทะเล  
น.ส. 04 หลุมทะเล  
น.ส. 05 หลุมทะเล  
น.ส. 06 หลุมทะเล  
น.ส. 07 หลุมทะเล  
น.ส. 08 หลุมทะเล  
น.ส. 09 หลุมทะเล  
น.ส. 10 หลุมทะเล



125,000 (ท.ศ.๑๓)  
เลขที่ 1462300 1003

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

พนักงานเจ้าหน้าที่ที่อาคารแสดง  
หน้าสำรวจ 2716  
จังหวัด กรุงเทพมหานคร  
พุทธศักราช 2557

น.ส. 11.357 เลขที่ดิน 53  
นางโพษพาง อำเภอบางนากร (เมือง)  
นางสีตัญญาณีได้ทำเมื่อวันที่ 19 เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช 2557

๗ สำนักงนที่ดินกรุงเทพมหานคร เลขประจำตัวประชาชน 3 4999 00102 82 8 ผู้ขาย  
ร.ท.ว. 1.นายไพโรจน์ สุดตฤ 3 1012 02863 63 2  
2.นายวิฑูรย์ สุดตฤ 3 1012 02863 65 9  
3.นายไพศาล สุดตฤ บิดา/มารดาชื่อ นายทรัพย์สิน-นางสนิท  
อายุ 70,65,52 ปี สัญชาติ ไทย เลขที่ 159 ต.รอก/ชอย - ถนน - หมู่ที่ 05  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - อำเภอ/เขต นนทบุรี - หมายเลขโทรศัพท์ -  
ตำบล/แขวง นนทบุรี จังหวัด นนทบุรี

กับ บริษัท ไทยวาโก้ จำกัด(มหาชน) เลขประจำตัวประชาชน (โดยนายสุพร รุจันท์ แทน) ผู้ซื้อ  
อายุ - ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ - เลขที่ 930/1 ต.รอก/ชอย หมู่ 1 ถนน สายประดิษฐ์ หมู่ที่ -  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน - อำเภอ/เขต บางตลาด จังหวัด นนทบุรี - หมายเลขโทรศัพท์ -  
ตำบล/แขวง นนทบุรี อำเภอ/เขต บางตลาด จังหวัด นนทบุรี

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้  
ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 25,000,000.00 บาท  
(เงินยี่สิบล้านบาทถ้วน)  
ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นี้จากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและรับโอนที่ดินเรียบร้อยแล้ว  
ข้อ ๓. ขนที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างได้ทำการรื้อถอนแล้ว  
ข้อ ๔. ได้ที่ดินมาโดย รัชมรค เมื่อปีพ.ศ.2549 (9 ปี) แล้วไม่ค้างชำระภาษีที่ดิน  
ข้อ ๕. ผู้ขายได้รับชำระเงินค่าที่ดินครบถ้วนแล้วโดยชำระเป็นเลขเขียรถัชนนทบุรี (ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)) เลขที่ 9602731  
ข้อ ๖. ลงวันที่ 19 พฤษภาคม 2557 จำนวนเงิน 12,500,000 บาท ส่วนที่เหลือชำระเป็นเงินสด  
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน )  
ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาที่ซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึง ได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้า  
พยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจแล้วไม่ขัด (นางรุฬรัตน์ แสนสุข)  
(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) 1.   
(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) 2.   
(ลงลายมือชื่อพยาน) 3.   
(ลงลายมือชื่อพยาน) 4.   
นางสาวรุฬรัตน์ แสนสุข  
นางวรรณาธิ ศิวะกัญญา

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า  
เจ้าพนักงานที่ดิน  
นางอมิตี เต็งมุงตุล  
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

**บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน**

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. **2559-2562**

โฉนดเลขที่ : 13358      อำเภอ : ยานนาวา(เมือง)

หน้าสำรวจ : 3135      ตำบล : บางโพธิ์พวง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136III      6610      แผนที่ : 02      มาตรฐาน : 1:1000      เลขที่ดิน : 55

โซน :      บล็อก :      ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 1-2-44

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **250,000.00** บาท

**บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน**

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร

สาขา จังหวัด

รอนบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 17090 อำเภอ : ยานนาวา(เมือง)

หน้าสำรวจ : 3735 ตำบล : บางโพธิ์พวง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136III 6610 แผนที่ : 02 มาตรฐาน : 1:1000 เลขที่ดิน : 54

โซน : บล็อก : ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 2-0-0

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **130,000.00** บาท

**บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน**  
**สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร**

สาขา จังหวัด

รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 53138      อำเภอ : ยานนาวา

หน้าสำรวจ : 10848      ตำบล : บางโพธิ์พวง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136III      6610      แผนที่ : 02      มาตรฐาน : 1:1000      เลขที่ดิน : 121

โซน :      บล็อก :      ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 2-1-27

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **70,000.00** บาท

บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน  
สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร  
สาขา จังหวัด  
รอบบัญชี พ.ศ. 2559-2562

โฉนดเลขที่ : 11357      อำเภอ : ยานนาวา(เมือง)  
หน้าสำรวจ : 2716      ตำบล : บางโพธิ์พวง

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5136III      6610      แผนที่ : 02      มาตรฐาน : 1:1000      เลขที่ดิน : 53  
โซน :      บล็อก :      ลีท/หน่วย :

เนื้อที่(ไร่-งาน-ตร.วา) : 0-1-0

ราคาประเมิน (บาท ต่อ ตร.วา) : **70,000.00** บาท



## กฎกระทรวง

ให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ และ  
มาตรา ๒๖ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย  
พระราชบัญญัติการผังเมือง (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ  
เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๓๖  
มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้  
โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้  
ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี

ข้อ ๒ ให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ในท้องที่กรุงเทพมหานคร ภายในแนวเขตตามแผนที่  
ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ กฎกระทรวงนี้มีให้ใช้บังคับแก่เขตพระราชฐานและพื้นที่ที่ได้ใช้หรือสงวนไว้เพื่อ  
ประโยชน์ในราชการทหาร

ข้อ ๔ ในกฎกระทรวงนี้

“การใช้ประโยชน์ที่ดิน” หมายความว่า การใช้ที่ดินเพื่อประกอบกิจการใด ๆ ไม่ว่ากิจการนั้น  
จะกระทำบนพื้นดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้พื้นดิน และไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคารหรือนอกอาคาร

“พื้นที่ประกอบการ” หมายความว่า พื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการบนพื้นดิน เนื้อพื้นดิน หรือ ใต้พื้นดิน และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องของกิจการไม่ว่าจะอยู่ภายในอาคาร หรือนอกอาคาร

“อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน” หมายความว่า อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของ อาคารทุกหลังต่อพื้นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคาร

“อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม” หมายความว่า อัตราส่วนของที่ว่างอันปราศจาก สิ่งปกคลุมต่อพื้นที่อาคารรวมทุกชั้นของอาคารทุกหลังที่ก่อสร้างในที่ดินแปลงเดียวกัน

“สถานีสบริการก๊าซ” หมายความว่า สถานีสบริการตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว และให้หมายความรวมถึงสถานีสบริการก๊าซธรรมชาติเพื่อใช้กับยานพาหนะด้วย

“สถานที่เก็บสินค้า” หมายความว่า สถานที่เก็บหรือพักสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้า หรืออุตสาหกรรม แต่ไม่รวมถึงการเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อรอการจำหน่าย ณ สถานที่นั้น

“ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า” หมายความว่า สถานที่ที่จัดขึ้นเพื่อให้บริการใช้สถานที่ สำหรับจัดการประชุมหรือแสดงสินค้าเป็นการเฉพาะ

“ตลาด” หมายความว่า ตลาดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุขและให้หมายความ รวมถึงตลาดนัดที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร

“ป้าย” หมายความว่า ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

“ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะ” หมายความว่า ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งซึ่งมีด้านใดด้านหนึ่ง กว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ติดถนนสาธารณะซึ่งใช้เป็นทางเข้าออก และที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ในระยะ ไม่เกิน ๒๐๐ เมตร จากจุดกึ่งกลางถนนสาธารณะนั้น

“โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวเนื่องกับอุตสาหกรรมการเกษตร” หมายความว่า โรงงานใน ลำดับที่ ๒ (๑) (๒) (๕) (๖) (๗) (๘) และ (๑๑) ลำดับที่ ๔ (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) (๖) และ (๗) ลำดับที่ ๕ (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) และ (๖) ลำดับที่ ๖ (๑) (๒) (๓) (๔) และ (๕) ลำดับที่ ๗ (๑) (๒) (๓) (๔) และ (๕) ลำดับที่ ๘ (๑) และ (๒) ลำดับที่ ๙ (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) และ (๖) ลำดับที่ ๑๒ (๗) และ (๘) และลำดับที่ ๑๓ (๗) ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๕ การวางและจัดทำผังเมืองรวมตามกฎหมายฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานครในบริเวณแนวเขตตามข้อ ๒ ให้เป็นเมืองน่าอยู่ มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีบริการพื้นฐานทางสังคม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ อย่างเพียงพอและได้มาตรฐาน มีระบบคมนาคมขนส่งที่สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ ส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ วิทยาการ การบริหาร และการปกครองของประเทศ

ข้อ ๖ ผังเมืองรวมตามกฎหมายฉบับนี้มีนโยบายเพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนากรุงเทพมหานคร เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวม ดังต่อไปนี้

(๑) ส่งเสริมความเป็นเมืองน่าอยู่โดยการพัฒนาบริการทางสังคม สาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน

(๒) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางทางเศรษฐกิจในด้านธุรกิจ พาณิชยกรรม และการบริการที่สำคัญของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

(๓) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางด้านการท่องเที่ยว และเป็นทางผ่านเข้าออกของประเทศและภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

(๔) ส่งเสริมการเป็นศูนย์กลางการบริหารการปกครอง และเป็นที่ตั้งของสถาบันที่สำคัญของประเทศและนานาชาติ

(๕) ส่งเสริมและพัฒนาระบบขนส่งมวลชน และเชื่อมโยงโครงข่ายระบบคมนาคมขนส่งให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพ

(๖) ส่งเสริมการพัฒนา ปรับปรุง และฟื้นฟูย่านที่อยู่อาศัย และศูนย์ชุมชน

(๗) ส่งเสริมอุตสาหกรรมการผลิตที่ต้องใช้ทักษะ แรงงานฝีมือ และเทคโนโลยีขั้นสูงที่ไม่มี ความเสี่ยงต่ออุบัติเหตุและปราศจากมลพิษ

(๘) ดำรงรักษาพื้นที่เกษตรกรรมที่มีความอุดมสมบูรณ์

(๙) อนุรักษ์และฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อมที่มีคุณค่าทางศิลปกรรม สถาปัตยกรรม ประวัติศาสตร์ และโบราณคดี

(๑๐) อนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติที่คงคุณค่าความงาม บำรุง รักษา ฟื้นฟู คุณภาพสิ่งแวดล้อม และป้องกันปัญหาจากภัยธรรมชาติ

ข้อ ๒๔ ที่ดินประเภท พ.๓ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ สถานที่เก็บก๊าซ และห้องบรรจุก๊าซตามกฎหมายว่าด้วยการบรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลว และสถานบริการก๊าซธรรมชาติ เว้นแต่สถานบริการก๊าซที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ

(๔) สถานที่ที่ใช้ในการเก็บน้ำมันเชื้อเพลิงเพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิงที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๕) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

(๖) การเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำเค็มหรือน้ำกร่อย

(๗) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่เป็นการก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๘) สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ

(๕) การคิด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายที่มีขนาดเกิน ๑ ตารางเมตร หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน ๑๐ กิโลกรัม ในบริเวณที่มีระยะห่างจากวัด โบราณสถาน ทางพิเศษ หรือถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางตั้งแต่ ๔๐ เมตร ถึงจุดคิด ตั้ง หรือก่อสร้างป้ายน้อยกว่า ๕๐ เมตร และในบริเวณที่มีระยะห่างจากจุดศูนย์กลางของอนุสาวรีย์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชน้อยกว่า ๒๐๐ เมตร เว้นแต่ป้ายชื่ออาคารหรือสถานประกอบการ และป้ายสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือสถานีบริการก๊าซ

(๑๐) สถานที่เก็บสินค้า สถานีรับส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๑) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์และจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๒) ไซโลเก็บผลิตผลทางการเกษตร

(๑๓) สวนสนุกหรือสวนสัตว์ เว้นแต่สวนสนุกหรือสวนสัตว์ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร และมีที่ว่างโดยรอบจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร เพื่อปลูกต้นไม้ หรือที่ดำเนินการอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม

(๑๔) การกำจัดสิ่งปฏิกูลและมูลฝอย

(๑๕) การกำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

(๑๖) การซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า

(๑๗) การซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดให้เป็นที่ตั้งต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๗ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๗ : ๑ แต่การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในกรณีต่อไปนี้ ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มได้ไม่เกินร้อยละสิบ

(ก) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่ง เพื่อประโยชน์สาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

(ข) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่มีที่ตั้งของสถานประกอบการตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากจุดศูนย์กลางสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีอโศก สถานีอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไปเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่จอดรถยนต์ของอาคารสาธารณะนั้น โดยไม่คิดค่าตอบแทน โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน ๓๐ ตารางเมตร ต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ๑ คัน

(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละสี่จุดห้า

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะที่จัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มขึ้นตามวรรคสาม (๑) (ข) พื้นที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้นให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินและอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

ข้อ ๒๕ ที่ดินประเภท พ.๔ ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรม การอยู่อาศัย สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้ ที่ไม่ก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และมีพื้นที่ประกอบการไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร

(๒) การทำผลิตภัณฑ์คอนกรีตผสมที่ไม่เข้าข่ายโรงงาน เว้นแต่กรณีที่เป็นหน่วยงานคอนกรีตผสมเสร็จในลักษณะชั่วคราวที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือบริเวณใกล้เคียงเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น



















ลำดับ ที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ประเภทที่ดิน														หมายเหตุ									
		ย.๑	ย.๒	ย.๓	ย.๔	ย.๕	ย.๖	ย.๗	ย.๘	ย.๙	ย.๑๐	พ.๑	พ.๒	พ.๓	พ.๔		พ.๕	อ.๑	อ.๒	อ.๓	ก.๑	ก.๒	ก.๓	ก.๔	
๖๕	(๑๕) การทำขึ้นส่วนหรืออุปกรณ์ของผลิตภัณฑ์โลหะ ตาม (๑) ถึง (๑๐) โรงงานตัดแปลงหรือซ่อมแซมเครื่องยนต์ เครื่องกังหัน และรวมถึงส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของเครื่องยนต์ หรือเครื่องกังหันดังกล่าว (ไม่มีการขุบ ปั้น หรือหลอมหล่อโลหะ)			๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑,๒,๓,๑,๒,๓	๑,๒,๓,๑,๒,๓	๑						๑,๒
๖๖	โรงงานตัดแปลงหรือซ่อมแซมเครื่องจักรสำหรับใช้ในภาคการกลึงหรือการเสียดสี และรวมถึงส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของเครื่องจักรดังกล่าว (ไม่มีการขุบ ปั้น หรือหลอมหล่อโลหะ)			๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑,๒,๓,๑,๒,๓	๑,๒,๓,๑,๒,๓	๑						๑,๒
๖๗	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเครื่องจักร ส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของเครื่องจักรสำหรับประดิษฐ์โลหะหรือไม่อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๑) การตัดแปลงหรือซ่อมแซมเครื่องจักรสำหรับโรงเลื่อย ใส ทำเครื่องเรือนหรือทำไม้เนื้อ (๒) การตัดแปลงหรือซ่อมแซมเครื่องกลึง เครื่องคว้าน เครื่องเจาะ เครื่องกัด (Milling Machines) เครื่องเจีย เครื่องตัด (Shearing Machines) หรือเครื่องไส (Shaping Machines) (๓) การตัดแปลงหรือซ่อมแซมเครื่องตีโลหะ (๔) การตัดแปลงหรือซ่อมแซมเครื่องทุบโลหะ (Drop Forges or Forging Machines) (๕) การตัดแปลงหรือซ่อมแซมเครื่องรีดโลหะ เครื่องอัดโลหะ หรือเครื่องตีรีดโลหะ (๖) การตัดแปลงหรือซ่อมแซมเครื่องตีรีด เครื่องทำให้โลหะและสายหรือเชื่อมโดยใช้ไฟฟ้า (๗) การตัดแปลงหรือซ่อมแซมแบบ (Dies) หรือเครื่องจับ (Jigs) สำหรับใช้กับเครื่องมีอก (๘) การทำส่วนประกอบหรืออุปกรณ์สำหรับเครื่องจักร ตาม (๑) ถึง (๗)			๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑	๑,๒,๓,๑,๒,๓	๑,๒,๓,๑,๒,๓	๑						๑















ลำดับ ที่	ประเภทหรือชนิดของโรงงาน	ประเภทที่ดิน													หมายเหตุ											
		ช.๑	ช.๒	ช.๓	ช.๔	ช.๕	ช.๖	ช.๗	ช.๘	ช.๙	ช.๑๐	พ.๑	พ.๒	พ.๓		พ.๔	พ.๕	อ.๑	อ.๒	อ.๓	ก.๑	ก.๒	ก.๓	ก.๔		
๑๐๑	โรงงานปรับปรุงคุณภาพของเสียรวม (Central Waste Treatment Plant) (เฉพาะโรงงานบำบัดน้ำเสีย)	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓	๓		
๑๐๓	โรงงานประกอบกิจการเกี่ยวกับเกลือ อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง ดังต่อไปนี้ (๓) การบดหรือป่นเกลือ (๔) การทำเกลือให้บริสุทธิ์																									
๑๐๔	โรงงานผลิต ประกอบ ดัดแปลง หรือซ่อมแซมหม้อไอน้ำ (Boiler) หรือหม้อต้มที่ใช้ของเหลวหรือก๊าซเป็นสื่อนำความร้อน ภาชนะทนแรงดัน และรวมถึงส่วนประกอบหรืออุปกรณ์ของผลิตภัณฑ์ดังกล่าว																									
๑๐๗	โรงงานผลิตแอมโมเนีย (ผลิตภัณฑ์ที่ใช้สำหรับบันทึกข้อมูลเสียง หรือภาพ ในรูปของอิเล็กทรอนิกส์และสามารถอ่านได้โดยใช้เครื่องมือที่อาศัยแหล่งแสงที่มีกำลังสูง เช่น แสงเลเซอร์) แผ่นเสียง แถบบันทึกภาพ แถบบันทึกเสียง และแถบบันทึกภาพและเสียง ทั้งนี้ ไม่ว่าจะอยู่ในรูปของผลิตภัณฑ์ที่ได้มีการบันทึกข้อมูลไว้แล้ว หรือมีการบันทึกซ้ำได้อีก หรือยังมิได้มีการบันทึกข้อมูล																									

หมายเหตุ: ลำดับที่ หมายถึง ลำดับที่ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน  
 ๑ หมายถึง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการโรงงานจำพวกที่ ๑ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานได้  
 ๒ หมายถึง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการโรงงานจำพวกที่ ๒ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานได้  
 ๓ หมายถึง ให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการโรงงานจำพวกที่ ๓ ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานได้

ไม่สามารถตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก.บริเวณที่ตั้งทรัพยากรสินที่ประเมินมูลค่าได้  
เนื่องจากเว็บไซต์ DSI MAP มีปัญหาไม่สามารถใช้งานของ DSI MAP ได้

การตรวจสอบเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก.บริเวณที่ตั้งทรัพยากรสินที่ประเมินมูลค่า

ตรวจสอบจาก Web site

dsi-map.go.th

กรมป่าไม้

สำนักงาน สปก.

ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพยากรสินไม่อยู่ในเขตป่าฯ / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก.ใดๆ

ตรวจสอบที่ตั้งทรัพยากรสินอยู่ในเขต.....ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา.....

ฉบับที่ / เล่ม / ตอนที่.....ลงวันที่.....