

รายงานเลขที่ BBL2-0167-0903

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท อาใจดี แอสเซ็ทส์ จำกัด
ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้ง : เลขที่ 20 หมู่ที่ 1 ตัดถนนสุขุมวิท
ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ
จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอต่อ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท ศศิภัคดี จำกัด

1 (76/70) ซอยประชาชื่นนนทบุรี 5 แยก 4 ตำบลบางเขน อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี 11000 Tel : 02-591-1538-9, FAX : 02-591-1537

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของ บริษัท ศศิภัคดี จำกัด
จัดขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

รายงานเลขที่ BBL2-0167-0903

วันที่ 17 เมษายน 2567

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ศศิกัด จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานและขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท อาโกลด์ แอสเซ็ทส์ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งของทรัพย์สิน	เลขที่ 20 หมู่ที่ 1 ตัดถนนสุขุมวิท ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 318871 (จำนวน 1 ฉบับ) เนื้อที่ดิน 2-2-93.9 ไร่ หรือ 1,093.9 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	นางพิไลจิตร เรืองพิทยา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	นางพิไลจิตร เรืองพิทยา
ค่าพิกัดที่ตั้งทรัพย์สิน	Lat : 13.633230 Lon : 100.589825
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สินและใช้ในกิจการของธนาคารได้
ผู้เกี่ยวข้องในเล่มรายงาน	1. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) 2. บริษัท อาโกลด์ แอสเซ็ทส์ จำกัด
วิธีประเมินมูลค่า	ในการประเมินราคาครั้งนี้เลือกใช้ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสรุปมูลค่า
วันที่ประเมินมูลค่า	17 เมษายน 2567
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	225,210,295.- บาท (-สองร้อยยี่สิบห้าล้านสองแสนหนึ่งหมื่นสองร้อยเก้าสิบห้าบาทถ้วน-)
มูลค่าบังคับขาย	157,647,000.- บาท (-หนึ่งร้อยห้าสิบล้านเจ็ดหมื่นเจ็ดพันบาทถ้วน-)
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	-

บริษัท ศศิกัด จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายทัศนัย เกิดเกียรติขจร)

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

BBL2-0167-0903

สารบัญเนื้อหา	หน้า
จดหมายนำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
1. สถานที่ตั้งทรัพย์สิน	1
2. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	2-3
3. รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)	4-10
4. ข้อจำกัดทางกฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน	11
5. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	12
6. สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	13
การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
- ข้อมูลเปรียบเทียบ	14
- วิธีวิเคราะห์ข้อมูลตลาด (WQS)	15
ภาคผนวก (Appendix)	หน้า
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ก. หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	A1
ข. เจ็อนใจและข้อจำกัดทั่วไป	A2-A3
- แผนที่ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	Location Map
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	Site Map
- แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ	Imagery Map
- ผังเมือง	Zoning
- เขตป่าไม้	DSI Map
- ผังที่ดิน/ผังอาคาร	Lot Plan / Building Plan
- แบบแปลนอาคาร	Floor Plan
- ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	Photograph(s)
- สำเนาเอกสารสิทธิ์	
- เอกสารประกอบอื่นๆ	

1. สถานที่ตั้งทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท อาโอนด์ แอสเซทส์ จำกัด	เลขที่อ้างอิง	BBL2-0167-0903
ผู้มอบหมายงาน	: ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	วันที่รับงาน	10 เมษายน 2567
เรียน	: กรรมการผู้จัดการ	วันที่สำรวจ	11 เมษายน 2567
บริษัทประเมิน	: บริษัท ศศิกัดี้ จำกัด	วันที่ประเมิน	17 เมษายน 2567
		วันที่ส่งงาน	17 เมษายน 2567

วัตถุประสงค์การประเมิน : เพื่อทราบมูลค่าตลาดทรัพย์สินและใช้ในการกิจการของธนาคารได้

1.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ที่ตั้งตามเขตการปกครอง : เลขที่ 20 หมู่ที่ 1 คัดถนนสุขุมวิท
ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ
จังหวัดสมุทรปราการ

ระยะทางเข้าจากถนนหลักถึงทรัพย์สินประมาณ คัดถนน

1.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

สภาพถนนและทางเข้า

ประเภทถนน	ชื่อถนน-ซอย	ผิวจราจร	ความกว้าง	เขตทาง	สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	รถยนต์ เข้า-ออก
ถนนสายหลัก	ถนนสุขุมวิท	ลาดยาง	24.00 ม.	30.00 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ถนนสุขุมวิท	ลาดยาง	24.00 ม.	30.00 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้

หมายเหตุ -

1.3 ระบบสาธารณูปโภค

- | | | | |
|--|---|---|-----------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> ไฟฟ้า | <input checked="" type="checkbox"/> น้ำประปา | <input type="checkbox"/> น้ำบาดาล | <input type="checkbox"/> โทรศัพท์ |
| <input checked="" type="checkbox"/> ไฟฟ้าถนน | <input checked="" type="checkbox"/> ท่อระบายน้ำ | <input checked="" type="checkbox"/> ทางเท้า | <input type="checkbox"/> อื่นๆ |
| <input type="checkbox"/> ไม่มีระบบสาธารณูปโภคใดๆ | จุดสิ้นสุดอยู่ห่างทรัพย์สินประมาณ | | เมตร |

1.4 ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม

- | | | | |
|--|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ย่านพาณิชยกรรม | <input type="checkbox"/> ย่านที่อยู่อาศัย | <input type="checkbox"/> ย่านอุตสาหกรรม | <input type="checkbox"/> ย่านเกษตรกรรม |
| <input type="checkbox"/> ห้างไกลชุมชน | <input type="checkbox"/> อื่นๆ | | |

มีความหนาแน่น : ปานกลาง แนวโน้มความเจริญ : ดี สภาพคล่องในการซื้อขาย : ดี

- ไม่มีปัญหาสภาพแวดล้อมที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน

- มีปัญหาสภาพแวดล้อมที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สิน เรื่อง _____

สถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ พืชภัณฑ์ข้างเราวัฒน์, BTS สถานีปู่เจ้า, BTS สถานี รร.นายเรือ,
ศาลากลางศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ, โรงเรียนนายเรือ, สก.ท่าโรงเหนือ
และรร.สตรีสมุทรปราการ เป็นต้น

2. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

2.1 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

เอกสารสิทธิ์ได้รับจากผู้ว่าจ้าง และได้ทำการตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน จังหวัด สมุทรปราการ
สาขา - เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ระวาง 5136 III 7206-5							
ตำบล บางเมืองใหม่			อำเภอ เมืองสมุทรปราการ			จังหวัด สมุทรปราการ	
ลำดับที่	เอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตารางวา	
1	318871	481	4668	2	2	93.9	นางพิไลจิตร เริงพิทยา
เนื้อที่ที่ดิน				2	2	93.9	1,093.9 ตารางวา

2.2 สิทธิตามกฎหมาย

- กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) สิทธิครอบครอง สิทธิการเช่า (Leasehold)

2.3 ภาระผูกพัน

- ไม่มีภาระผูกพันใดๆ
 มี จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
 อื่นๆ

2.4 ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม

- เป็นรายแปลง ตารางวาละ 105,000.00 บาท
 เป็นรายบล็อก-โซน ทรัพย์สิ้นอยู่ในโซน บล็อก ตำบล
 อำเภอ จังหวัด

2.5 การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินได้โดยตรวจสอบจาก

ระวังแผนที่ที่ดิน โฉนดที่ดินแปลงคง หมุดหลักเขตที่ดิน

ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้ คือ คุณชัชชัย โทร 084-388-1618 เกี่ยวข้องกับที่ดินโดยเป็น ตัวแทนลูกค้า

ได้สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ที่ตั้ง ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

ค่าพิกัด GPS	LAT	13.63323	LON	100.589825
--------------	-----	----------	-----	------------

หมายเหตุ : การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

2.6 ขนาดและเขตติดต่อกับที่ดินแปลงข้างเคียง

ทิศเหนือ	ยาวประมาณ	70.00	เมตร	จด เลขที่ดิน 25
ทิศใต้	ยาวประมาณ	67.00	เมตร	จด เลขที่ดิน 492
ทิศตะวันออก	ยาวประมาณ	63.50	เมตร	จด ถนนสุขุมวิท
ทิศตะวันตก	ยาวประมาณ	63.50	เมตร	จด เลขที่ดิน 24

2.7 ลักษณะรูปแปลงที่ดิน

สี่เหลี่ยมผืนผ้า สี่เหลี่ยมจตุรัส สี่เหลี่ยมคางหมู สี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า

หลายเหลี่ยม สามเหลี่ยม อื่นๆ

กว้างติดถนนประมาณ 70.00 เมตร ลึกประมาณ 63.50 เมตร

2.8 สภาพที่ดิน

ดมแล้ว สูงเสมอกถนนผ่านหน้า สูงกว่าถนนผ่านหน้า เมตร

ส่วนใหญ่ยังไม่ดม สูงเสมอกถนนผ่านหน้า ต่ำกว่าถนนผ่านหน้า เมตร

สูงต่ำตามภูมิประเทศ

2.9 การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็น 1.อาคารสำนักงาน 2 ชั้น 2.อาคารโรงอาหารชั้นเดียว. 3.อาคารโถงคลุมจอดรถชั้นเดียว

อยู่อาศัย บ้านใหม่ยังไม่เข้าอาศัย ปล่อยให้เช่า ปล่อยให้ร้าง อื่นๆ พาณิชย์กรรม

2.10 การใช้ประโยชน์สูงสุด

ที่อยู่อาศัย พาณิชยกรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม อื่นๆ

2.11 หมายเหตุ

3. รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง วิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach)

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนามบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

หลังที่	ประเภท	สูง (ชั้น)	โครงสร้าง	อายุ (ปี)	การใช้ประโยชน์	เลขที่อาคาร	เนื้อที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ตั้งอยู่บน โฉนด เลขที่
1	ตึก	2	คสล./เหล็ก	39	สำนักงาน	20 หมู่ที่ 1	1,608.00	318871
2	ตึก	1	คสล./เหล็ก	39	โรงอาหาร	-	100.00	318871
3	เหล็ก	1	เหล็ก	10	โรงจอดรถ	-	25.00	318871
ส่วนควบ								
4	ถนนลาดยาง	-	ลาดยาง	39	ถนนลาดยาง	-	564.00	318871

3.1 ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร ได้แก่ นางพิไลจิตร เริงพิทยา โดยตรวจสอบจาก

- ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 4/2528
- หนังสือสัญญาขายที่ดิน (ทค.13) ลงวันที่
- อื่นๆ
- ไม่สามารถตรวจสอบได้ กรณีนี้บริษัทฯ จะทำการประเมินโดยมีสมมติฐานว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

3.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

- ประเมินตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้ โดยยึดถือรายละเอียด วัสดุต่างๆตามที่ได้สำรวจ หรือตามรายการประกอบแบบ
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคาร และร่างแบบแปลนขึ้นใหม่เป็นเพียงระยะ โดยประมาณเท่านั้น โดยยึดถือรายละเอียดวัสดุต่างๆตามที่ได้สำรวจ
- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายนอก และภายในอาคารได้
- ผู้ประเมินไม่สามารถสำรวจภายในอาคารได้ เนื่องจาก
- สิ่งปลูกสร้างปลูกสร้างรุกล้ำบนที่ดินบุคคลอื่นหรือมีสิ่งปลูกสร้างของบุคคลอื่นปลูกสร้างรุกล้ำบนที่ดินทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์อาคาร : สำนักงาน

การปล่อยมลภาวะ : ตรวจสอบเบื้องต้นไม่พบ

การรื้อถอนของอาคาร : มี

มาตรฐานต้นทุนอาคาร

: การกำหนดต้นทุนค่าก่อสร้างแต่ละอาคารได้อ้างอิง ตามประกาศของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เมื่อ ปี 2566-2567 โดยเปรียบเทียบตามประเภทของอาคารตามคุณภาพของฝีมือและมาตรฐานวัสดุก่อสร้าง ที่ใช้กำหนดมูลค่าทดแทนใหม่ต่อตารางเมตร

3.3 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง 1 : อาคารสำนักงาน 2 ชั้น

ขนาดอาคาร : 25.00 X 40.00 เมตร พื้นที่ใช้สอยรวม 1,608.00 ตารางเมตร

อายุอาคาร : 39 ปี ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 4/2528

การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์

ชั้นล่าง : 2 โถง 1 ห้องรับแขก 2 ห้องเก็บของ 2 ห้องทำงาน แผนกจัดซื้อ

: แผนกบุคคล 1 ห้องครัว ห้องพยาบาล เก็บของ 3 ห้องน้ำชาย-หญิง

ชั้น 2 : 3 โถง 7 ห้องทำงาน ห้องพัก ห้องน้ำ

สภาพอาคาร : ใหม่ ก่อนข้างใหม่ ปานกลาง กลางเก่ากลางใหม่

: เก่า ชำรุดทรุดโทรม อื่นๆ

รูปแบบอาคาร : ดี ก่อนข้างดี ปานกลาง พอใช้

คุณภาพวัสดุก่อสร้าง : ดี ก่อนข้างดี ปานกลาง พอใช้ ต่ำ

การดูแลรักษา : ดี ก่อนข้างดี ปานกลาง พอใช้ ไม่มี

โครงสร้างอาคาร : ค.ส.ถ. ไม้ ครึ่งตึกครึ่งไม้ เหล็ก อื่นๆ

โครงสร้างคา / หลังคา : กระเบื้องโมเนียร์ กระเบื้องลอนคู่ ค.ส.ถ. (คาดฟ้า)

: เมทัลชีท สแลปคอนกรีต อื่นๆ โครงเหล็ก

ผนัง : ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี ก่ออิฐฉาบปูนและไม้ ไม้

: คอนกรีตสำเร็จรูป เมทัลชีท อื่นๆ

พื้น : ค.ส.ถ. ไม้ คอนกรีตสำเร็จรูป อื่นๆ ปาร์เก้

วัสดุผิวพื้น : ปูกระเบื้อง ปูปาร์เก้ ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ ปูลามิเนต

: ปูหินอ่อน ปูหินขัด ปูแกรนิต อื่นๆ คอนกรีตขัดมัน

ฝ้าเพดาน : ยิปซัมฉาบเรียบ ยิปซัมที-บาร์ กระเบื้องแผ่นเรียบ

: ห้องพื้นคอนกรีต อื่นๆ เปิดโล่ง (ส่วนโถง)

ประตูบาน / หน้าต่างบาน : ไม้เนื้อแข็ง ไม้กรุกระจก กระจกกรอบอลูมิเนียม

: ไม้อัด พี.วี.ซี. เหล็กม้วน อื่นๆ

: กระจกกรอบไฟเบอร์เคลือบขาว อื่นๆ

ห้องน้ำ - พื้น / ผนัง : ปูกระเบื้อง ปูแกรนิต ค.ส.ถ. อื่นๆ

สุขภัณฑ์ : โถส้วมแบบชักโครก โถส้วมแบบนั่งยอง โถปัสสาวะ

: อ่างล้างหน้า อ่างอาบน้ำ ผักบัวอาบน้ำ อื่นๆ

พื้นที่จอดรถ : ปูกระเบื้อง ค.ส.ถ.ขัดมัน อื่นๆ ไม่มี

ระบบสาธารณูปโภคในอาคาร : ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ลิฟท์.....ชุด

: อื่นๆ

หมายเหตุ : -

3.3 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง 2	:	อาคารโรงอาหารชั้นเดียว		
ขนาดอาคาร	:	10.00 X 10.00 เมตร	พื้นที่ใช้สอยรวม	100.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	:	39 ปี	อ้างอิงจากการสอบถามผู้นำชี้	
การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์				
ชั้นล่าง	:	โถงโรงอาหาร		
สภาพอาคาร	:	<input type="checkbox"/> ใหม่ <input type="checkbox"/> ค่อนข้างใหม่ <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง กลางเก่ากลางใหม่ <input type="checkbox"/> เก่า <input type="checkbox"/> ชำรุดทรุดโทรม <input type="checkbox"/> อื่นๆ		
รูปแบบอาคาร	:	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ค่อนข้างดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง พอใช้		
คุณภาพวัสดุก่อสร้าง	:	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ค่อนข้างดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอใช้ <input type="checkbox"/> ต่ำ		
การดูแลรักษา	:	<input type="checkbox"/> ดี <input type="checkbox"/> ค่อนข้างดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอใช้ <input type="checkbox"/> ไม่มี		
โครงสร้างอาคาร	:	<input checked="" type="checkbox"/> ค.ส.ล. <input type="checkbox"/> ไม้ <input type="checkbox"/> ครึ่งตึกครึ่งไม้ <input type="checkbox"/> เหล็ก <input type="checkbox"/> อื่นๆ		
โครงสร้างคานา / หลังคา	:	<input type="checkbox"/> กระเบื้องโมเนียร์ <input checked="" type="checkbox"/> กระเบื้องลอนคู่ <input type="checkbox"/> ค.ส.ล. (คาดฟ้า) <input type="checkbox"/> เมทัลชีท <input type="checkbox"/> สแลปคอนกรีต <input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ โครงเหล็ก		
ผนัง	:	<input type="checkbox"/> ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี <input type="checkbox"/> ก่ออิฐฉาบปูนและไม้ <input type="checkbox"/> ไม้ <input type="checkbox"/> คอนกรีตสำเร็จรูป <input type="checkbox"/> เมทัลชีท <input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ โถง		
พื้น	:	<input checked="" type="checkbox"/> ค.ส.ล. <input type="checkbox"/> ไม้ <input type="checkbox"/> คอนกรีตสำเร็จรูป <input type="checkbox"/> อื่นๆ		
วัสดุผิวพื้น	:	<input type="checkbox"/> ปูกระเบื้อง <input type="checkbox"/> ปูพาร์เก้ <input type="checkbox"/> ปูกระเบื้องแกรนิตโต้ <input type="checkbox"/> ปูลามิเนต <input type="checkbox"/> ปูหินอ่อน <input type="checkbox"/> ปูหินขัด <input type="checkbox"/> ปูแกรนิต <input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ คอนกรีตขัดมัน		
ฝ้าเพดาน	:	<input type="checkbox"/> ยิปซัมฉาบเรียบ <input type="checkbox"/> ยิปซัมที-บาร์ <input type="checkbox"/> กระเบื้องแผ่นเรียบ <input type="checkbox"/> ท้องพื้นคอนกรีต <input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ ไม่มี		
ประตูบาน / หน้าต่างบาน	:	<input type="checkbox"/> ไม้เนื้อแข็ง <input type="checkbox"/> ไม้กรุกระจก <input type="checkbox"/> กระจกกรอบอลูมิเนียม <input type="checkbox"/> ไม้อัด <input type="checkbox"/> พี.วี.ซี. <input type="checkbox"/> เหล็กม้วน <input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ ไม่มี <input type="checkbox"/> กระจกกรอบไฟเบอร์เคลือบขาว <input type="checkbox"/> อื่นๆ		
ห้องน้ำ - พื้น / ผนัง	:	<input type="checkbox"/> ปูกระเบื้อง <input type="checkbox"/> ปูแกรนิต <input type="checkbox"/> ค.ส.ล. <input type="checkbox"/> อื่นๆ		
สุขภัณฑ์	:	<input type="checkbox"/> โถส้วมแบบชักโครก <input type="checkbox"/> โถส้วมแบบนั่งยอง <input type="checkbox"/> โถปัสสาวะ <input type="checkbox"/> อ่างล้างหน้า <input type="checkbox"/> อ่างอาบน้ำ <input type="checkbox"/> ผักบัวอาบน้ำ <input type="checkbox"/> อื่นๆ		
พื้นที่จอดรถ	:	<input type="checkbox"/> ปูกระเบื้อง <input type="checkbox"/> ค.ส.ล.ขัดมัน <input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ ไม่มี		
ระบบสาธารณูปโภคในอาคาร	:	<input checked="" type="checkbox"/> ไฟฟ้า <input checked="" type="checkbox"/> ประปา <input type="checkbox"/> โทรศัพท์ <input type="checkbox"/> ลิฟท์.....ชุด <input type="checkbox"/> อื่นๆ		
หมายเหตุ	:	-		

3.3 รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง 3	: อาคารโล่งคลุมจอร์จรถชั้นเดียว				
ขนาดอาคาร	: 5.00 X 5.00 เมตร	พื้นที่ใช้สอยรวม	: 25.00 ตารางเมตร		
อายุอาคาร	: 10 ปี อ้างอิงจากการสอบถามผู้นำชี้				
การแบ่งพื้นที่การใช้ประโยชน์	: -				
ชั้นล่าง	: โรงจอดรถ				
สภาพอาคาร	: <input type="checkbox"/> ใหม่	<input type="checkbox"/> ค่อนข้างใหม่	<input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง	<input type="checkbox"/> กลางเก่ากลางใหม่	
	<input type="checkbox"/> เก่า	<input type="checkbox"/> ชำรุดทรุดโทรม	<input type="checkbox"/> อื่นๆ		
รูปแบบอาคาร	: <input type="checkbox"/> ดี	<input type="checkbox"/> ค่อนข้างดี	<input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง	<input type="checkbox"/> พอใช้	
คุณภาพวัสดุก่อสร้าง	: <input type="checkbox"/> ดี	<input type="checkbox"/> ค่อนข้างดี	<input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง	<input type="checkbox"/> พอใช้ <input type="checkbox"/> ต่ำ	
การดูแลรักษา	: <input type="checkbox"/> ดี	<input type="checkbox"/> ค่อนข้างดี	<input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง	<input type="checkbox"/> พอใช้ <input type="checkbox"/> ไม่มี	
โครงสร้างอาคาร	: <input type="checkbox"/> ค.ส.ล.	<input type="checkbox"/> ไม้	<input type="checkbox"/> ครึ่งตึกครึ่งไม้	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก <input type="checkbox"/> อื่นๆ	
โครงหลังคา / หลังคา	: <input type="checkbox"/> กระเบื้องโมเนียร์	<input type="checkbox"/> กระเบื้องลอนคู่	<input type="checkbox"/> ค.ส.ล. (คาดฟ้า)		
	<input checked="" type="checkbox"/> เมทัลชีท	<input type="checkbox"/> สแลปคอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ	โครงเหล็ก	
ผนัง	: <input type="checkbox"/> ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี	<input type="checkbox"/> ก่ออิฐฉาบปูนและไม้	<input type="checkbox"/> ไม้		
	<input type="checkbox"/> คอนกรีตสำเร็จรูป	<input type="checkbox"/> เมทัลชีท	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ	ไม่มี	
พื้น	: <input checked="" type="checkbox"/> ค.ส.ล.	<input type="checkbox"/> ไม้	<input type="checkbox"/> คอนกรีตสำเร็จรูป	<input type="checkbox"/> อื่นๆ	
วัสดุผิวพื้น	: <input type="checkbox"/> ปูกระเบื้อง	<input type="checkbox"/> ปูปาร์เก้	<input type="checkbox"/> ปูกระเบื้องแกรนิตโต้	<input type="checkbox"/> ปูลามิเนต	
	<input type="checkbox"/> ปูหินอ่อน	<input type="checkbox"/> ปูหินขัด	<input type="checkbox"/> ปูแกรนิต	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ	คอนกรีตขัดมัน
ฝ้าเพดาน	: <input type="checkbox"/> ยิปซัมฉาบเรียบ	<input type="checkbox"/> ยิปซั่มที-บาร์	<input type="checkbox"/> กระเบื้องแผ่นเรียบ		
	<input type="checkbox"/> ท้องพื้นคอนกรีต	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ	เปิดโล่ง (โรงจอดรถ)		
ประตูบาน / หน้าต่างบาน	: <input type="checkbox"/> ไม้เนื้อแข็ง	<input type="checkbox"/> ไม้กฤษปะจก	<input type="checkbox"/> กระจกกรอบอลูมิเนียม		
	<input type="checkbox"/> ไม้อัด	<input type="checkbox"/> พี.วี.ซี.	<input type="checkbox"/> เหล็กม้วน	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ	ไม่มี
	<input type="checkbox"/> กระจกกรอบไฟเบอร์เคลือบขาว	<input type="checkbox"/> อื่นๆ			
ห้องน้ำ - พื้น / ผนัง	: <input type="checkbox"/> ปูกระเบื้อง	<input type="checkbox"/> ปูแกรนิต	<input type="checkbox"/> ค.ส.ล.	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ	ไม่มี
สุขภัณฑ์	: <input type="checkbox"/> โถส้วมแบบชักโครก	<input type="checkbox"/> โถส้วมแบบนั่งยอง	<input type="checkbox"/> โถปัสสาวะ		
	<input type="checkbox"/> อ่างล้างหน้า	<input type="checkbox"/> อ่างอาบน้ำ	<input type="checkbox"/> ฝักบัวอาบน้ำ	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ	ไม่มี
พื้นที่จอดรถ	: <input type="checkbox"/> ปูกระเบื้อง	<input checked="" type="checkbox"/> ค.ส.ล.ขัดมัน	<input type="checkbox"/> อื่นๆ		
ระบบสาธารณูปโภคในอาคาร	: <input checked="" type="checkbox"/> ไฟฟ้า	<input type="checkbox"/> ประปา	<input type="checkbox"/> โทรศัพท์	<input type="checkbox"/> ลิฟท์.....ชุด	
	<input type="checkbox"/> อื่นๆ				
หมายเหตุ	: -				

ข้อมูลจำเพาะของสิ่งปลูกสร้าง

3.4 การประมาณมูลค่าก่อสร้างอาคาร

ลำดับ	รายการ	พื้นที่ ตร.ม.	ราคาต่อ ตร.ม. (บาท)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (บาท)	อายุ ปี	ค่าเสื่อม %	รวมราคาประเมิน (บาท)
1	อาคารสำนักงาน 2 ชั้น						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,600.00	12,000	19,200,000	39	68%	6,144,000
	- พื้นที่บันไดหนีไฟ	8.00	2,000	16,000	39	68%	5,120
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง		1,608.00	3,824.08				6,149,120
2	อาคารโรงอาหารชั้นเดียว						
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	100.00	6,000	600,000	39	68%	192,000
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง		100.00	1,920.00				192,000
3	อาคารโล่งคลุมจอดรถชั้นเดียว						
	- พื้นที่ใช้สอย	25.00	2,500	62,500	10	25%	46,875
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง		25.00	1,875.00				46,875
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง							6,387,995
ส่วนควบ							
4	ถนนลาดยาง	564.00	500	282,000	39	85%	42,300
รวมมูลค่าส่วนควบ							42,300
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างและส่วนควบทั้งสิ้น							6,430,295
มูลค่าประกันอัคคีภัย (หักฐานราก)							5,749,000

- หมายเหตุ**
- ทางบริษัทฯ กำหนดค่าก่อสร้างอาคารตามเกณฑ์ค่าก่อสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
 - ค่าเสื่อมอาคารอ้างอิง ตามมาตรฐานที่สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย กำหนดไว้ปี 2566-2567
 - อายุอาคารอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้าง และจากการสอบถามจากผู้นำชี้สำรวจ เป็นเกณฑ์

การตรวจสอบเกี่ยวกับเขตป่า

รายการค้า บริษัท อาโงล์ แอสเซ็ทส์ จำกัด

รหัส/เลขที่งาน

BBL2-0167-0903

1.เขตการปกครอง

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก สำนักงานเทศบาลตำบลบางเมือง

2.เขตหวงห้าม

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก สำนักงานเทศบาลตำบลบางเมือง

3.ป่าไม้ถาวร

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก กรมพัฒนาที่ดิน

4.ป่าสงวน ,เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า ,เขตห้ามล่าสัตว์ป่า

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก กรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่าและพันธุ์พืช

5.อุทยานแห่งชาติ

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก กรมอุทยานแห่งชาติสัตว์ป่าและพันธุ์พืช

6.ป่าชายเลน

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง

7.นิคมสร้างตนเองหรือนิคมสหกรณ์

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

การตรวจสอบเกี่ยวกับเขตป่า

รายลูกค้า บริษัท อา ใจดี แอสเซ็ทส์ จำกัด

รหัส/เลขที่งาน

BBL2-0167-0903

8.เขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือ ส.ป.ก.

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

9.ทุ่งเลี้ยงสัตว์ ซึ่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนไว้ใช้ร่วมกัน

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก กรมที่ดิน

10.อื่นๆ

กฎหมาย/ประกาศ ที่ทรัพย์สินตั้งอยู่ มี ไม่มี ระบุ

ที่ตั้งทรัพย์สิน อยู่ ไม่อยู่ ระบุ

ตรวจสอบจาก

ผลการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ (ณ สำนักงานที่ดิน)

มี

ไม่มี

สรุป

4. ข้อจำกัดทางกฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน

จากการตรวจสอบกฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าปรากฏรายละเอียดดังนี้

- การเวนคืนที่ดินของทางราชการ
 - ไม่มีแนวเวนคืนใดๆผ่านที่ดินทรัพย์สิน
 - มีแนวเวนคืนผ่านที่ดินทรัพย์สิน ได้แก่ _____
- ข้อจำกัดของกฎหมายผังเมือง
 - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวม จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่ สีม่วง กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท “อุตสาหกรรม” _____
 - ทรัพย์สินตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวม _____
 - ประกาศผังเมืองรวม _____
 - อยู่ระหว่างการปรับปรุง/อยู่ระหว่างการจัดทำ ยังไม่ประกาศใช้ _____
- ข้อจำกัดของกฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร
 - ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของ สำนักงานเทศบาลตำบลบางเมือง
การขออนุญาตปลูกสร้าง / ดัดแปลง / รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน _____
- การถูกรอนสิทธิต่างๆ
 - จากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สิน ไม่ถูกรอนสิทธิ
 - จากการตรวจสอบพบว่าทรัพย์สิน ถูกรอนสิทธิ
 - อื่นๆ ระบุรอนสิทธิเรื่อง :- _____
- โครงการพัฒนาของรัฐ
 - ไม่มี
 - มี ได้แก่ รถไฟฟ้าสายสีเขียว (อุตุค-เคหะสมุทรปราการ) ปัจจุบันเปิดใช้งานแล้ว _____
- สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 - ไม่มี
 - มี ได้แก่ _____

5. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน


- การใช้ประโยชน์สูงสุด** : ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน ตามสภาพที่เป็นอยู่
ในปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว
- ความเห็นผู้ประเมิน** : ทรัพย์สินที่ประเมินราคาเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่เลขที่ 20 หมู่ 1 ตัดถนนสุขุมวิท ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ลักษณะที่ดินจำนวน 1 แปลง มีเนื้อที่ดิน 2-2-93.3 ไร่ (1,093.9 ตารางวา) รูปร่างที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า ด้านหน้าที่ดินติดที่ดิน 2 แปลง เป็นที่ดินของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย และ การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย โดยที่ดินทั้ง 2 แปลง ได้อนุญาตให้ผ่านทางเพื่อเชื่อมกับถนนสุขุมวิท จึงไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก แต่อย่างไร การประเมินราคาครั้งนี้เป็นการประเมินเสมือนทรัพย์สินตัดถนนสุขุมวิท
- สภาพแวดล้อมโดยทั่วไป** : บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นย่านที่อุตสาหกรรม และ พาณิชยกรรมส่วนใหญ่ โดยรอบประกอบด้วย สถานที่สำคัญ เช่น พิพิธภัณฑ์ช้างเอราวัณ, BTS สถานีปู่เจ้า, BTS สถานี รร.นายเรือ, ศาลากลางศาลากลางจังหวัดสมุทรปราการ, โรงเรียนนายเรือ, สก.ท่าโรงเหนือ และรร.สตรีสมุทรปราการ เป็นต้น แนวโน้มความเจริญอยู่ในเกณฑ์ปานกลาง สภาพคล่องการซื้อ-ขาย อยู่ในระดับปานกลาง
- เงื่อนไขข้อจำกัดการประเมิน** : -
- หมายเหตุ** : จากการตรวจสอบสภาพทางเข้า-ออกของที่ดินทรัพย์สิน พบว่าที่ดินทรัพย์สินต้องใช้ทางผ่าน โฉนด 310142 เลขที่ดิน 260 (แปลง A), โฉนด 318872 เลขที่ดิน 482 (แปลง B), เป็นกรรมสิทธิ์ของ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย และการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ซึ่งเดิมที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงตัดถนนสุขุมวิท ต่อมา มีการแบ่งแยกออกไป โดยส่วนที่แบ่งแยกไปนั้น มีสภาพเป็นทาง และเสาโครงสร้างรถไฟฟ้ามหานครสามารถเข้า-ออกถนนสุขุมวิทได้โดยปกติไม่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทนใดๆ โดยได้ทำเป็นหนังสือของการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย เรื่อง การขออนุญาตผ่านที่ดินของการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ตามหนังสือที่ รพม 018/542 และ หนังสือของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย เรื่อง ขอบเขตทางเข้า-ออกผ่านเขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์) ที่ กทพ 09/2832 (ดูเอกสารแนบท้าย) ดังนั้น ในการประเมินครั้งนี้ทรัพย์สินตามสภาพปัจจุบันไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก (ดูแบบขยายที่ดินประกอบ)

6. สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- หลักเกณฑ์การประเมิน** : การประเมินมูลค่าครั้งนี้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินแสดงในภาคผนวก ก.
- เงื่อนไขและข้อจำกัด** : นอกจากนี้ยังมีเงื่อนไขข้อจำกัดที่สำคัญโดยทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ข.
- สมมติฐานเพิ่มเติม** : ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ไม่มีสมมติฐานพิเศษเพิ่มเติมอื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด
- วิธีการประเมินมูลค่า** : ในการประเมินราคาครั้งนี้เลือกใช้ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีสรุปมูลค่า เนื่องจาก ทรัพย์สินที่ประเมินราคามีรูปแบบลักษณะการก่อสร้างเฉพาะเจาะจง ไม่สามารถหาข้อมูลเปรียบเทียบในลักษณะเหมือนกัน หรือคล้ายคลึงกันได้ จึงใช้วิธีคำนวณต้นทุนเป็นตัวกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน
- : รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน :

	ที่ดิน		รวม ราคาที่ดิน	อาคาร	ราคารวม ทรัพย์สิน
	เนื้อที่ดิน	@ตรว.			
มูลค่าจากวิธีต้นทุน	1,093.9	200,000	218,780,000	6,430,295	225,210,295
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินให้	(-สองร้อยยี่สิบห้าล้านสองแสนหนึ่งหมื่นสองร้อยเก้าสิบห้าบาทถ้วน-)				225,210,295
มูลค่าบังคับขาย					157,647,000


(นายปิยะ สว่างพาณิชย์)
ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.238

บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด

(นายทัตถณ เกิดเกียรติขจร)
กรรมการผู้จัดการ

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : นายศิริชัย ชื่นสวัสดิ์

ผู้พิมพ์สอบทาน : นางสาวอภิญา กุตัน

ผู้ตรวจและรับรองรายงาน : นายณัฐพล ศับแสง

บริษัท ศศิภักดิ์ จำกัด

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบ	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
รูปถ่าย						
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ชื่อโครงการ/ที่ตั้งโครงการ	-	-	-	-	-	-
ชื่ออสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-
ทำเลที่ตั้ง/ที่ตั้งถนน	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท	ถนนสุขุมวิท
การเข้าถึง/ระยะทางเข้าซอย (ม.)	- เมตร	- เมตร	- เมตร	- เมตร	- เมตร	- เมตร
ค่าที่ดินที่ตั้ง	Lat: 13.618631 Lon: 100.590651	Lat: 13.618845 Lon: 100.590620	Lat: 13.655249 Lon: 100.600109	Lat: 13.642605 Lon: 100.593433	Lat: 13.595920 Lon: 100.606198	Lat: 14.979954 Lon: 101.959448
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	ห่างประมาณ 1,660 เมตร	ห่างประมาณ 1,660 เมตร	ห่างประมาณ 2,640 เมตร	ห่างประมาณ 1,130 เมตร	ห่างประมาณ 4,840 เมตร	-
เนื้อที่ดิน	1-3-44.0 ไร่	1-0-96.0 ไร่	2-3-00.0 ไร่	1-0-60.0 ไร่	0-3-22.0 ไร่	2-2-93.9 ไร่
ทำเลที่ตั้งแปลงที่ดิน ด้านที่ติดถนน	744.0 ตารางวา	496.0 ตารางวา	1,100.0 ตารางวา	460.0 ตารางวา	322.0 ตารางวา	1,093.9 ตารางวา
ขนาดที่ดิน, หน้ากว้าง (ม.)	1 ไร่	1 ไร่	2 ไร่	1 ไร่	1 ไร่	1 ไร่
ลักษณะถนน, ความกว้างของทาง (เมตร)	หน้ากว้าง 30.00 ม.	หน้ากว้าง 15.00 ม.	หน้ากว้าง 18.00 ม.	หน้ากว้าง 28.00 ม.	หน้ากว้าง 82.00 ม.	หน้ากว้าง 63.50 ม./ลึก 70.00 เมตร
ระดับที่ดิน	ลาดลง 24.00 ม. เขตทาง 30.00 ม.	ลาดลง 24.00 ม. เขตทาง 30.00 ม.	ลาดลง 24.00 ม. เขตทาง 30.00 ม.	ลาดลง 24.00 ม. เขตทาง 30.00 ม.	ลาดลง 24.00 ม. เขตทาง 30.00 ม.	ลาดลง 24.00 ม. เขตทาง 30.00 ม.
สาธารณูปโภคที่มี	เสมคอนกรีต ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	เสมคอนกรีต ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	เสมคอนกรีต ไฟฟ้า, ประปา	เสมคอนกรีต ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	เสมคอนกรีต ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์	เสมคอนกรีต ไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์
ผังเมือง	สีน้ำตาล ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีน้ำตาล ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีแดง ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม	สีเขียว ประเภทชนบท และเกษตรกรรม	สีม่วง ประเภทอุตสาหกรรม
ข้อมูลหมายเหตุอื่น ๆ	-	-	-	-	-	-
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย และ พาณิชยกรรม	พาณิชยกรรม	ที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรม	พาณิชยกรรม
สิ่งอำนวยความสะดวก	-	-	-	-	-	-
ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)	220,000	230,000	320,000	200,000	232,000	-
เงื่อนไขการขาย	ราคาต่อรองได้	ราคาต่อรองได้	ราคาต่อรองได้	ราคาต่อรองได้	ราคาต่อรองได้	-
ราคาต่อตารางวา (บาท/ตร.ว.)	180,000	200,000	260,000	160,000	180,000	-
ข้อมูล ณ วันที่	ณ วันที่วาง	ณ วันที่วาง	ณ วันที่วาง	ณ วันที่วาง	ณ วันที่วาง	ปัจจุบัน
ข้อมูลติดต่อ, ประเมินผู้ติดต่อ	คุณ ณ (นายหน้า)	คุณ สุวัฒน์ (นายหน้า)	คุณ เจริญศักดิ์ (นายหน้า)	คุณ กฤษณ์ (เจ้าของ)	คุณ เอก (เจ้าของ)	-
โทรศัพท์ติดต่อ, สถานที่ติดต่อ	061-991-9894	081-432-0133	02-119-2997	065-356-5536	086-345-3016	-
หมายเหตุ	-	-	-	-	-	-

การวิเคราะห์ประเมินมูลค่า

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดโดยพิจารณาจากข้อมูลซื้อ-ขาย หรือข้อมูลเสนอขายที่สืบได้ โดยใช้วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ

Weighted Quality Score (WQS)

ที่ดินทรัพย์สิน	โฉนดจำนวน	1	แปลง	เนื้อที่ดิน	1,093.9	ตารางวา
ปัจจัย	น้ำหนัก %					ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
		ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	
ทำเลที่ตั้ง	20	7	8	9	7	8
ความสะดวกในการเข้าถึง	5	10	10	10	7	10
ระบบสาธารณูปโภค	5	7	7	7	7	7
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	8	7	8	7	7
ระดับดิน	15	5	5	5	5	5
สภาพแวดล้อม, ความเจริญ	15	5	8	8	6	8
ประโยชน์และข้อกำหนด	20	7	7	8	6	7
รวม	100	675	720	780	635	720

ข้อมูลเปรียบเทียบ		ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
ราคาเสนอขาย	บาทต่อ ตรว.	220,000	230,000	320,000	200,000	
ราคาต่อรอง/ปรับแก้		180,000	200,000	260,000	160,000	
คะแนนถ่วงน้ำหนัก		675	720	780	635	720
อัตราส่วนที่ถูกปรับแก้		1.0667	1.0000	0.9231	1.1339	1.0000
มูลค่าที่ถูกปรับแก้		192,000	200,000	240,000	181,417	
การให้ความสำคัญของข้อมูล		0.25	0.25	0.25	0.25	1.00
มูลค่าที่เหมาะสม		48,000	50,000	60,000	45,354	203,354
มูลค่าตลาดที่เหมาะสม		บาท/ตรว.				200,000

การกำหนดคะแนน (Score) 1 = แย่ที่สุด, 2 = ค่อนข้างแย่, 3-4 = พอใช้, 5 = ปานกลาง, 6-7 = ค่อนข้างดี, 8-9 = ดี, 10 = ดีที่สุด

รวมราคาที่ดิน เนื้อที่ดิน 1,093.9 ตารางวา @ 200,000 บาท รวม 218,780,000 บาท

ภาคผนวก ก.

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาด

วิธีการประเมินราคาสำหรับการประเมินราคาครั้งนี้

วิธีเปรียบเทียบตลาด คือ การนำทรัพย์สินที่ประเมินราคาไปเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีการขายหรือเสนอขาย ในลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ตั้งอยู่ในทำเลเดียวกัน และเป็นข้อมูลที่อยู่ในช่วงเวลาเดียวกันกับช่วงที่มีการประเมินราคา

วิธีถ่วงน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score, WQS.)

ได้แก่ การเปรียบเทียบข้อมูลตลาดกับทรัพย์สินที่ประเมิน โดยการแยกปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่ามากำหนดเป็นตัวแปรที่สำคัญ เช่น ทำเลที่ตั้ง ระดับที่ดิน รูปร่างที่ดิน ศักยภาพ ข้อกฎหมาย เป็นต้น แล้วกำหนดน้ำหนักของแต่ละตัวแปรตามความสำคัญจากนั้นจึงเปรียบเทียบให้คะแนนระหว่างข้อมูลตามระดับของความเด่นกว่าคือดีกว่า ตามความเป็นจริง เมื่อได้คะแนนรวมแล้วนำไปเทียบสัดส่วนกำหนดความน่าเชื่อถือของข้อมูลจนสรุปเป็นมูลค่าทรัพย์สินในที่สุด

วิธีทดสอบสมมติฐานการพัฒนาโครงการ (Hypothetical Development Method:HDM)

เป็นการตั้งสมมติฐานการพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นการทดสอบหาความเป็นไปได้ของศักยภาพที่ดินจะมีความสามารถพัฒนาให้เป็นไปในรูปแบบต่างๆ ภายใต้ข้อกำหนดผังเมือง และกฎหมายอื่น ตลอดจนความเป็นไปได้ทางการเงิน การตลาด การก่อสร้าง ผลที่ได้รับจะเป็นมูลค่าที่ดินที่มีราคาที่จะนำไปพัฒนาโครงการนั้นได้

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 จึงจะนำไปอ้างอิงใด ๆ ถึงรายงานฉบับนี้

3) การประเมิน

ความคิดเห็นที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ใช้โดยเคร่งครัดกับข้อกำหนดของบริษัท และเพื่อวัตถุประสงค์ที่ได้แสดงไว้ใน การประเมินมูลค่าโดยชัดแจ้ง ดังนั้นมูลค่าหรือราคาจะไม่นำไปใช้อ้าง ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใด ผู้ประเมินไม่อาจรับรอง หากจะมีการอ้างความคิดเห็นของผู้ประเมิน โดยไม่คำนึงถึงภูมิหลังของสาเหตุที่เขียนรายงานฉบับนี้ขึ้น

4) ข้อมูลในการประเมินราคา

โดยที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ว่า ข้อมูลต่าง ๆ ที่ปรากฏอยู่ในรายงานฉบับนี้ ผู้ประเมินได้มาจากบุคคลอื่น ดังนั้นจึงเป็นที่เชื่อถือได้ว่าข้อมูลเหล่านี้เชื่อถือได้ ในช่วงเวลาการรับทราบข้อมูล ซึ่งผู้ประเมินไม่อาจยืนยันได้ว่าข้อมูลจะเปลี่ยนแปลงไปภายหลังจากหรือไม่ หากปรากฏในภายหลังว่า ข้อมูลที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ได้ตามตรงนั้น หากเป็นข้อมูลที่ได้มา เพื่อเขียนเป็นรายงานฉบับนี้ ได้มาโดยไม่มี การอ้างอิงบุคคลอื่นใด ให้ถือเสมือนว่าผู้ประเมินได้พยายามอย่างสุดความสามารถ และใช้ความรู้โดยเต็มกำลังในการหาและรวบรวมข้อมูลดังกล่าว

5) การประเมินราคาอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง

ได้มีการตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคาร และส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา และระบบไฟฟ้าตามลักษณะการใช้งาน โดยทั่วไปเท่านั้น ผู้ประเมินราคาจะไม่รับรองถึงรายละเอียดที่ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความแข็งแรง ความปลอดภัย สภาพการใช้งาน และการบำรุงรักษา ตลอดจนความเสียหายที่เกิดจากปลวก หรือความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น

6) การแสดงความเห็นในเรื่องของขนาดเนื้อที่และตำแหน่งที่ดิน

ผู้ประเมินได้ยืนยันความถูกต้อง โดยพิจารณาตามหลักฐานเอกสารของหน่วยราชการที่สามารถตรวจสอบได้เป็นระดับพื้นฐาน ประกอบกับการนำชี้สถานที่ตั้งของผู้นำชี้ที่ดิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานทางวิชาชีพ โดยที่มิได้ทำการรังวัดขอบแนวเขตและตำแหน่งที่ดินที่ถูกต้อง อย่างแน่นอน รวมถึงไม่ได้มีการตรวจสอบ หรือทดสอบคุณสมบัติของดิน ตลอดจนการทุรคัตที่อาจมี

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 ก่อนการดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดขอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่นๆ ก่อน

ภาคผนวก ข.

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป

8) เอกสารสิทธิ์ในที่ดิน

ได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ที่ได้รับจากลูกค้า พบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน เว้นแต่ ระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยที่ไม่ได้ตรวจสอบว่าเป็นเอกสารปลอมหรือไม่ ส่วนในเรื่องของภาระผูกพัน การถูกรอนสิทธิ์ ตลอดจนแนวเวนคืน ทางบริษัทฯ จะทำการตรวจสอบความถูกต้องภาระดังกล่าวที่ปรากฏแจ้งอยู่ ณ สำนักงานที่ดินในวันสำรวจเป็นหลัก โดยการตรวจสอบได้จากสารบบ ณ สำนักงานที่ดิน เฉพาะที่มีการออกยึดหรือมีการจดทะเบียนแล้ว เท่าที่ได้รับอนุญาตให้ตรวจได้เท่านั้น ส่วนความถูกต้องของเอกสารและภาระผูกพัน การรอนสิทธิ์ การเวนคืน ตลอดจนภาระต่าง ๆ จากหน่วยงานอื่น ๆ นอกเหนือจากนี้ ที่ไม่ปรากฏในสารบบ ณ สำนักงานที่ดิน ถือว่าเป็นงานที่อยู่ นอกเหนือจากขอบเขตการจ้างปกติ ดังนั้นการตรวจสอบภาระผูกพัน การรอนสิทธิ์ และการเวนคืนของหน่วยงานอื่น ๆ ถือเป็นเรื่องที่ต้องมีคำสั่ง เฉพาะให้ชัดเจนจากผู้ว่าจ้างก่อนว่าให้กระทำด้วยในการตกลงให้ทำงานนั้น เพื่อเป็นการจัดจ้างเพิ่มเติม โดยผู้ว่าจ้างต้องเป็นผู้แจ้งข้อมูลให้ทราบ ในเบื้องต้น ในการตรวจสอบนั้น

9) สิทธิการยึดทรัพย์

สิทธิการยึดทรัพย์สินลูกหนี้ใด ๆ มิได้ถูกพิจารณาโดยบริษัทฯ ผู้ประเมิน การประเมินราคาทรัพย์สินนี้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าว ปราศจากสิทธิอ้างอิงกรรมสิทธิ์ของเจ้าหนี้ใด ๆ ทั้งสิ้น และถือว่าทรัพย์สินอยู่ภายใต้กรรมสิทธิ์ที่ถูกต้อง และสมบูรณ์

10) การถือเป็นความลับและการใช้รายงานตามวัตถุประสงค์

รายงานการประเมินนี้ถือเป็น รายงานลับเฉพาะถึงลูกค้า สำหรับวัตถุประสงค์ที่รายงานอ้างอิงถึงเท่านั้น ตลอดจนรายงานฉบับนี้ ไม่สามารถนำไปใช้อ้างอิงในวัตถุประสงค์สาธารณะของตลาดหลักทรัพย์ได้ หากมิได้รับการยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัทฯ เป็นการเฉพาะ เสียก่อน

11) ความสมบูรณ์ของรายงาน

รายงานประเมินราคาจะถูกต้องสมบูรณ์ต่อเมื่อ มีการลงลายมือชื่อของผู้ประเมินราคา และผู้มีอำนาจลงนามหรือผู้รับมอบอำนาจ แทนบริษัทฯ พร้อมตราประทับของบริษัทฯ เท่านั้น


12) อายุของรายงาน

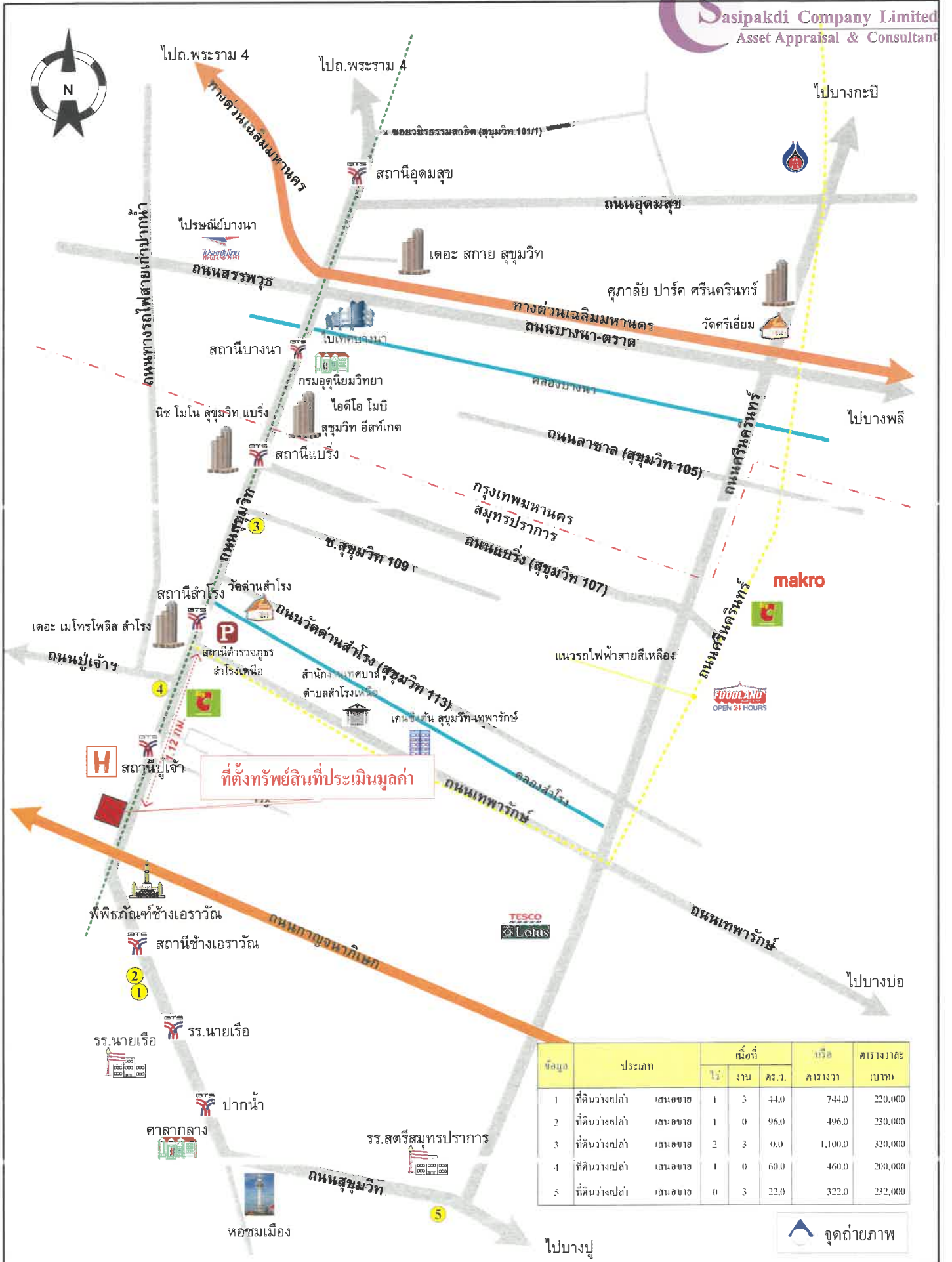
การประเมินราคาครั้งนี้เป็นการประเมินราคาทรัพย์สินในสภาวะปกติ มูลค่าตามรายงานมีความเหมาะสมในระยะเวลา ประมาณ 6 เดือน นับจากวันที่ทำการประเมิน

13) การใช้รายงานนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่จ้าง

รายงานฉบับนี้ ไม่รวมถึงการไปเป็นพยานหรือไปแสดงคำให้การ ในชั้นศาลหรือไปเป็นพยานตามที่สถานที่ราชการอื่นใด ซึ่งถือเป็นเรื่องนอกเหนือจากรายงาน และถ้ามีกรณีจำเป็นต้องไป เพื่อการดังกล่าว ทางบริษัทฯ พร้อมจะให้ความร่วมมือต่อเมื่อได้รับแจ้งให้ ทราบก่อนการตกลงทำงานแล้วเท่านั้น โดยผู้ว่าจ้างต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าเดินทาง ค่าที่พัก, ค่าเสียเวลา ตลอดจนค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่อาจพึงมีจากการดังกล่าวนี้



ภาคผนวก	แสดง	แผนที่แสดงที่ตั้งโดยสังเขป	สัญลักษณ์	 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
APPENDIX	SHOW	Location Map	SYMBOL	

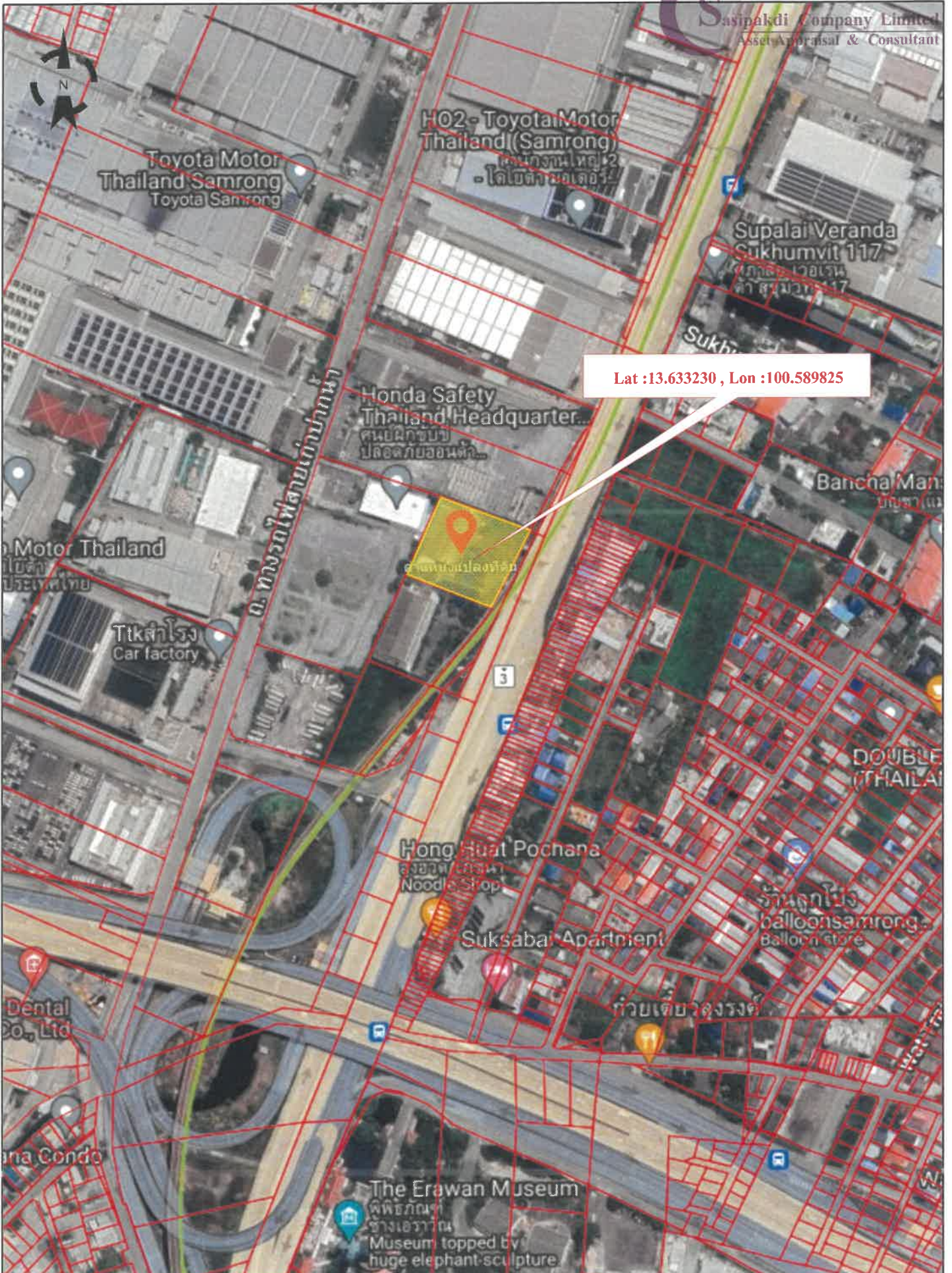



ที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

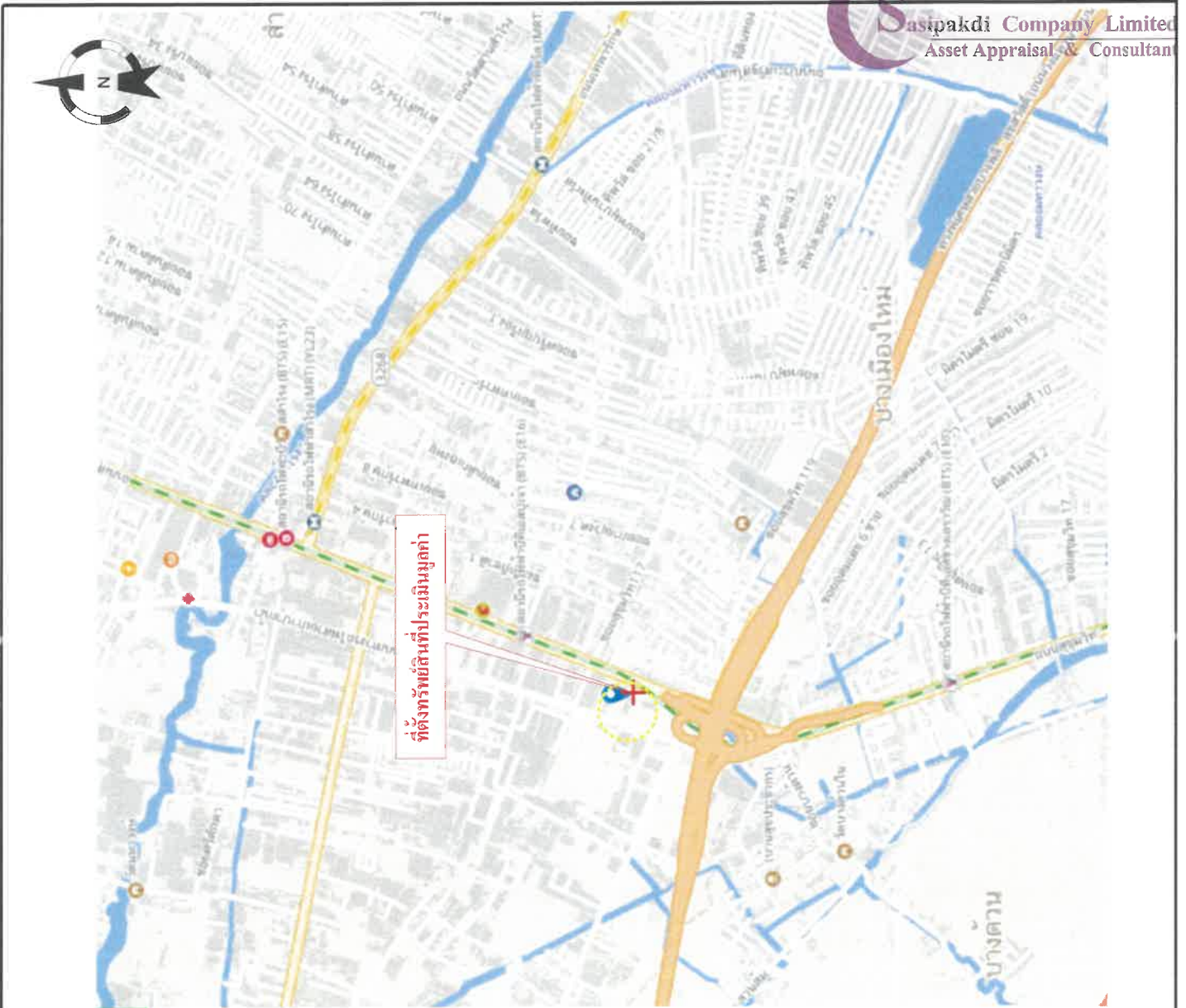
ข้อมูล	ประเภท	เนื้อที่			หรือ	ค่าประเมินราคา
		ไร่	งาน	ตร.ว.		
1	ที่ดินว่างเปล่า	1	3	44.0	7,440	220,000
2	ที่ดินว่างเปล่า	1	0	96.0	496.0	230,000
3	ที่ดินว่างเปล่า	2	3	0.0	1,100.0	320,000
4	ที่ดินว่างเปล่า	1	0	60.0	460.0	200,000
5	ที่ดินว่างเปล่า	0	3	22.0	322.0	232,000

จุดถ่ายภาพ

ภาคผนวก	แสดง	แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	สัญลักษณ์	■	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
APPENDIX	SHOW	Site Map	SYMBOL	●	ข้อมูลเปรียบเทียบ



ภาคผนวก	แสดง	ภาพถ่ายทางอากาศ	สัญลักษณ์	 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
APPENDIX	SHOW	Imagery Map	SYMBOL	

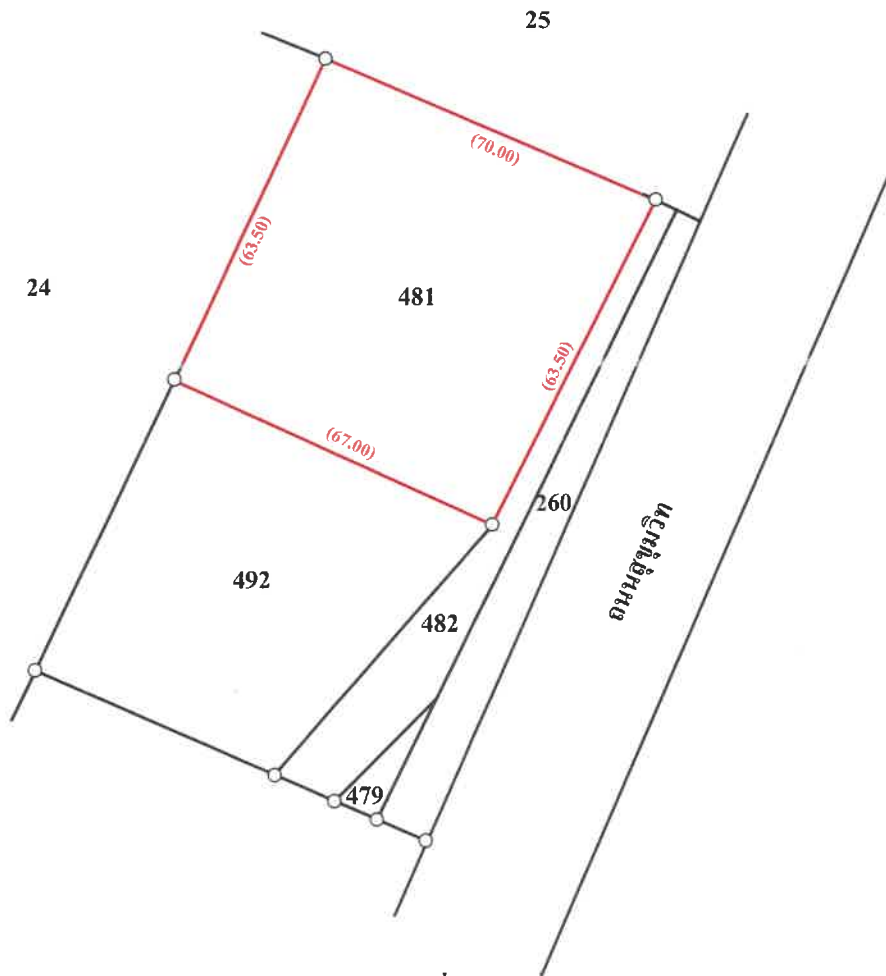
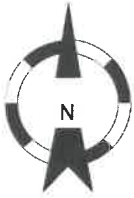


รายละเอียดข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่ประเมินมูลค่า

พิกัด : 13.633230, 100.589925
UTM : 47N, 671975, 1507726
อ.บางเมืองใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ

ป่าสงวนแห่งชาติ	ไม่มีสงวน
อุทยานแห่งชาติ	ไม่มีสงวน
วนอุทยาน	ไม่มีสงวน
เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า	ไม่มีสงวน
เขตนันทาสัตว์ป่า	ไม่มีสงวน
สวนรุกชชาติ	ไม่มีสงวน
ป่าชายเลน	ไม่มีสงวน
โชนังป่าไม้	ไม่มีสงวน
ป่าไม้ถาวร	ไม่มีสงวน

ภาคผนวก APPENDIX	แสดง SHOW	แนวเขตป่า DSI Map	สัญลักษณ์ SYMBOL	 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
---------------------	--------------	----------------------	---------------------	---



รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ระวาง 5136 III 7206-5

ตำบล	บางเมืองใหม่	อำเภอ	เมืองสมุทรปราการ	จังหวัด	สมุทรปราการ		
ลำดับที่	เอกสารสิทธิ์			เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ไร่	งาน	ตารางวา	
1	318871	481	4668	2	2	93.9	นางพิไลจิตร เรืองพิทยา
เนื้อที่ดิน				2	2	93.9	1,093.9 ตารางวา

ภาคผนวก	แสดง	แผนผังที่ดิน	SYMBOL	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
APPENDIX	SHOW	Lot Plan		



■ พื้นที่สีส้มที่ประเมินมูลค่า

1 อาคารสำนักงาน 2 ชั้น

2 อาคารโรงอาหารชั้นเดียว

3 อาคารโล่งคลุมจอดรถชั้นเดียว

4 ป้ายโฆษณา (ไม่ประเมินมูลค่า)

5 6 อาคารโล่งคลุมจอดรถชั้นเดียว (ไม่ประเมินมูลค่า)

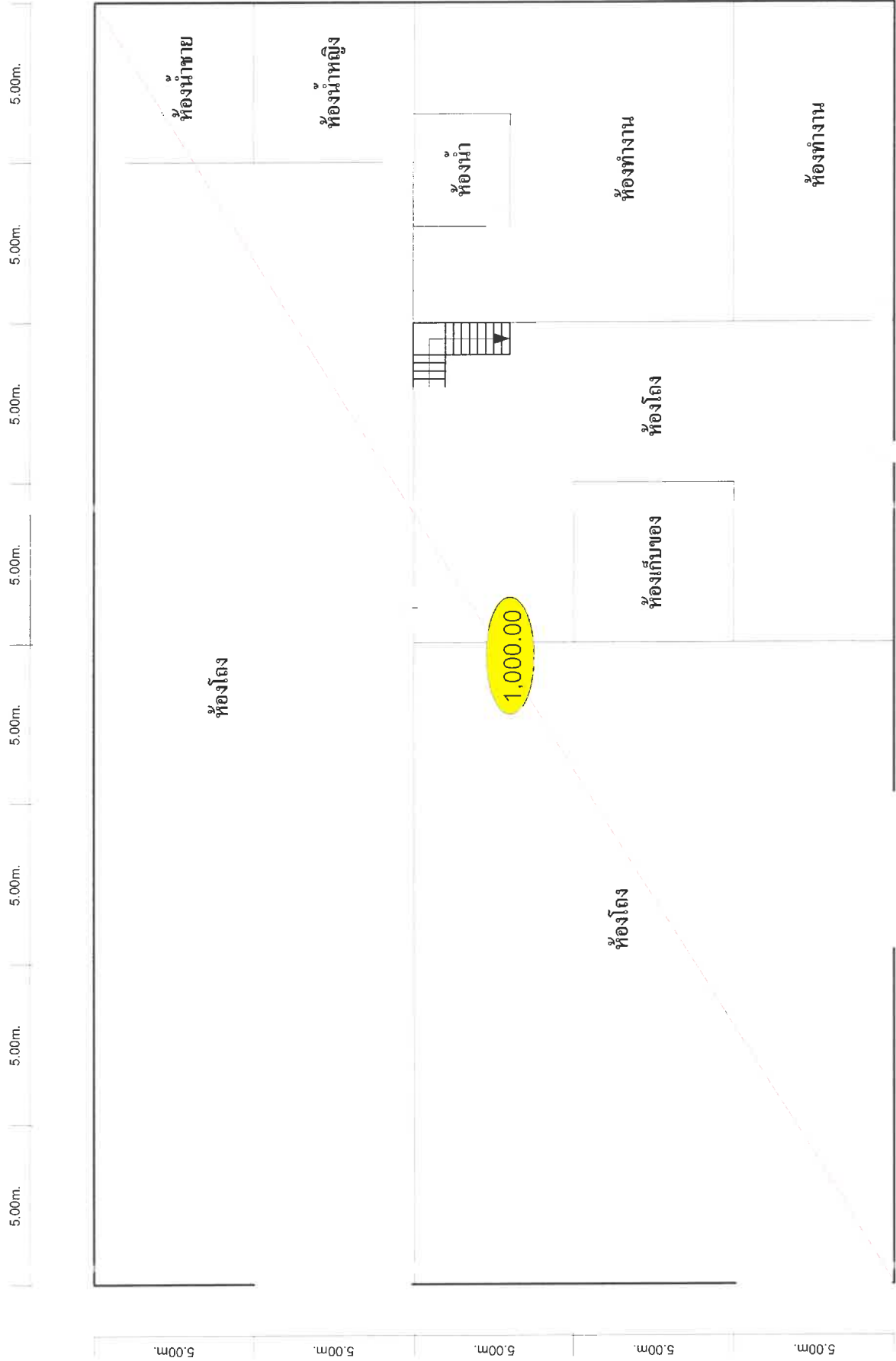
A ฉ. 310142 ล. 260 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

B ฉ. 318872 ล. 482 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย

-จุดถ่ายภาพ

ภาคผนวก
APPENDIX

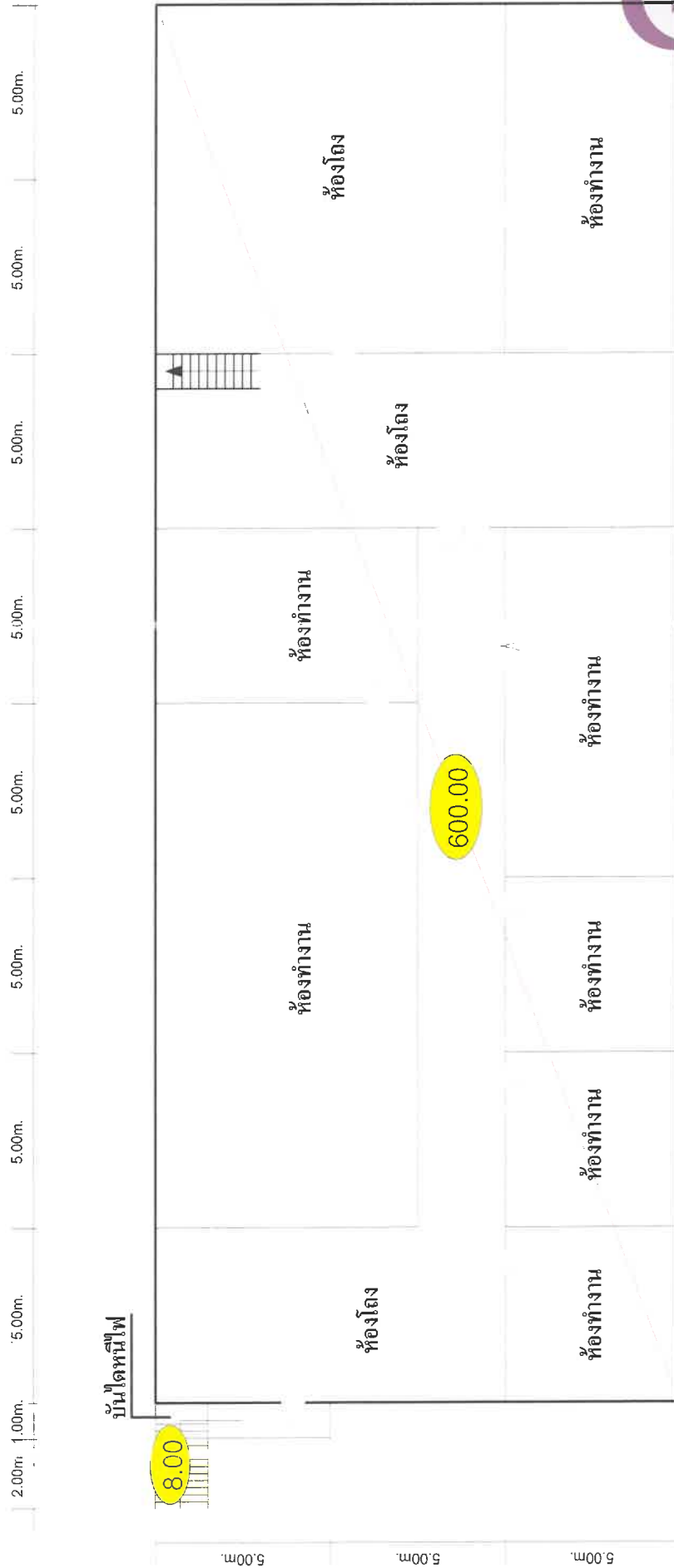
แสดง แผนผังสิ่งปลูกสร้าง
SHOW Building Plan



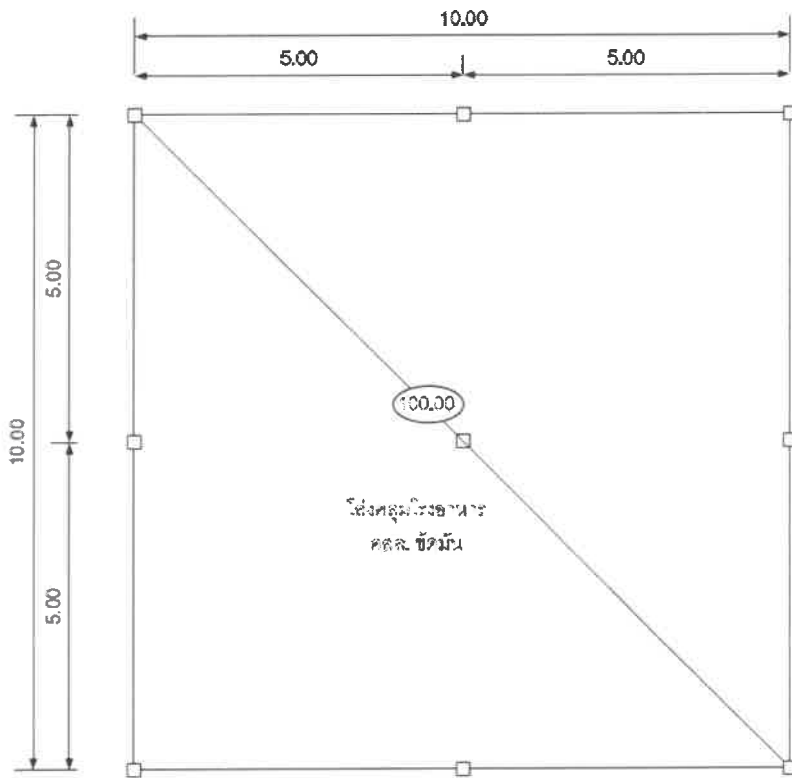
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า รายการที่ 1 : อาคารสำนักงาน 2 ชั้น
แปลนพื้นที่ชั้นล่าง

ภาคผนวก
APPENDIX

แสดง แบบแปลน
SHOW Floor Plan

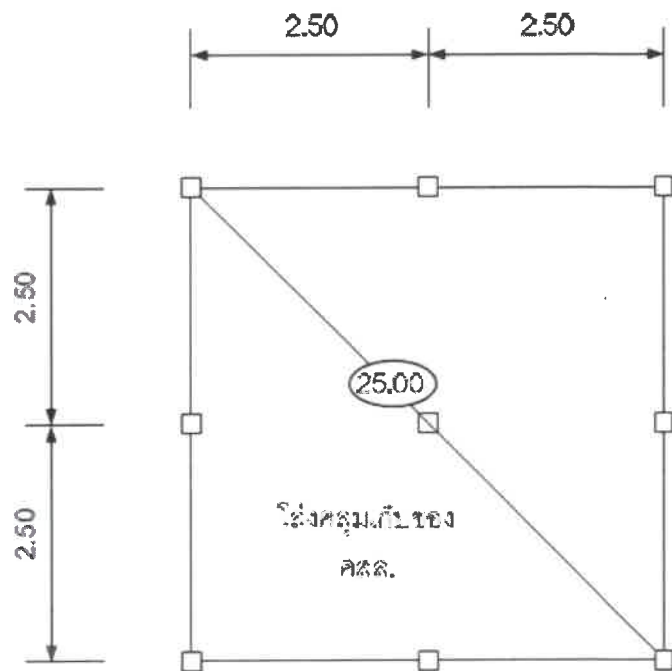


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า รายการที่ 1 : อาคารสำนักงาน 2 ชั้น
แปลนพื้นที่บน



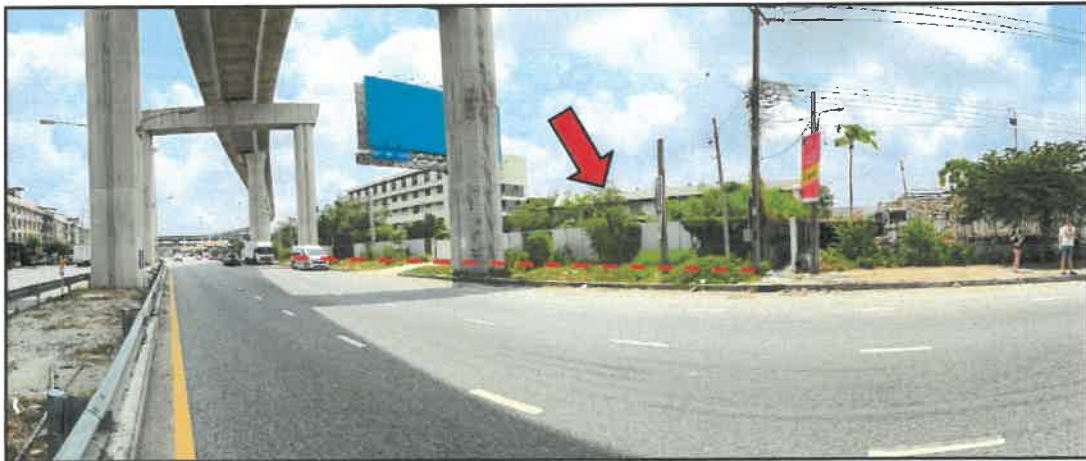
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า รายการที่ 2
: อาคารโรงงานชั้นเดียว

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า รายการที่ 3
: อาคารโถงคลุมจอดรถ ชั้นเดียว





สภาพถนนสุขุมวิท บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 1)



สภาพถนนสุขุมวิท บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 2)



สภาพบริเวณด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 3)

ภาคผนวก APPENDIX	แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph(s)
---------------------	--------------	-----------------------------------



สภาพทางเข้าที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 4)



สภาพภายในแปลงที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพภายในแปลงที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)

ภาคผนวก APPENDIX	แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph(s)
---------------------	--------------	-----------------------------------



สภาพภายในแปลงที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 7)



สภาพภายในแปลงที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 8)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ารายการที่ 1 : อาคารสำนักงาน 2 ชั้น

ภาคผนวก APPENDIX	แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph(s)
---------------------	--------------	-----------------------------------



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นล่าง / ห้อง โถง

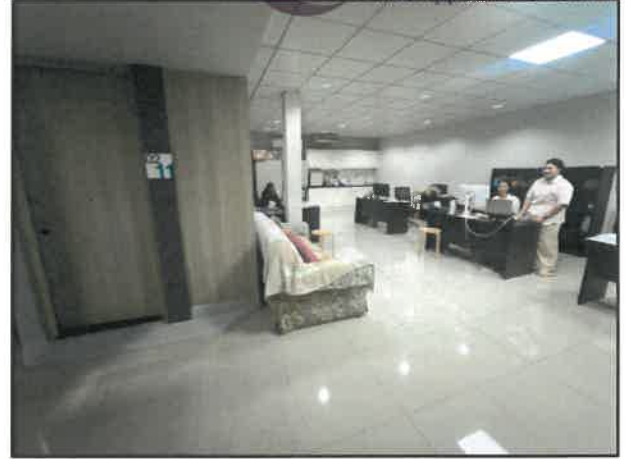


สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นล่าง / ห้อง โถง



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นล่าง / ห้อง โถง

ภาคผนวก APPENDIX	แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph(s)
---------------------	--------------	-----------------------------------



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นล่าง / ห้องทำงาน



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นล่าง / ห้องเก็บของ



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นล่าง / ห้องน้ำ

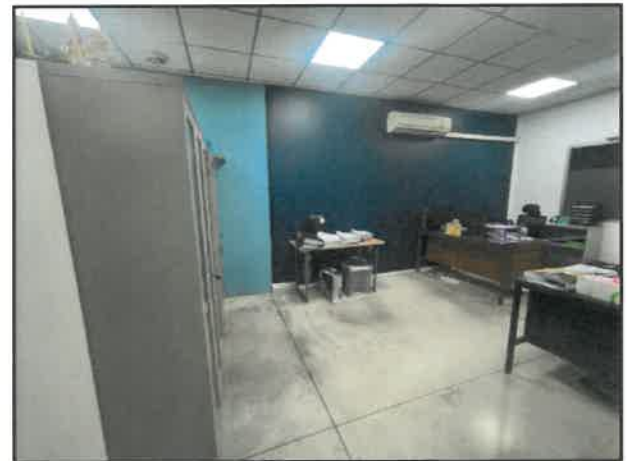
ภาคผนวก
APPENDIX

แสดง
SHOW

ภาพถ่ายทรัพย์สิน
Photograph(s)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นล่าง / ห้องทำงาน



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นบน / ห้องทำงาน



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารหลังที่ 1 / ชั้นบน / ห้องทำงาน

<p>ภาคผนวก APPENDIX</p>	<p>แสดง SHOW</p>	<p>ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph(s)</p>
------------------------------------	-----------------------------	--



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ารายการที่ 2 : อาคาร โรงอาหารชั้นเดียว



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า รายการที่ 2 / โรงอาหาร



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ารายการที่ 3 / อาคาร โถงคลุมจอดรถ ชั้นเดียว

ภาคผนวก APPENDIX	แสดง SHOW	ภาพถ่ายทรัพย์สิน Photograph(s)
---------------------	--------------	-----------------------------------



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ารายการที่ 4 / ป้ายโฆษณา (ไม่ประเมินมูลค่า)



สภาพทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ารายการที่ 5 และ 6 / ส่วนโรงคลุม (ไม่ประเมินมูลค่า)

ภาคผนวก
APPENDIX

แสดง
SHOW

ภาพถ่ายทรัพย์สิน
Photograph(s)

318871-1/2

(น.ส.๕๖)



ตำแหน่งที่ดิน
 6136 III 7208-5
 เลขที่ดิน ๕๕๐
 หน้าสำรวจ ๕๖๖๘
 ตำบล บางเมืองใหม่

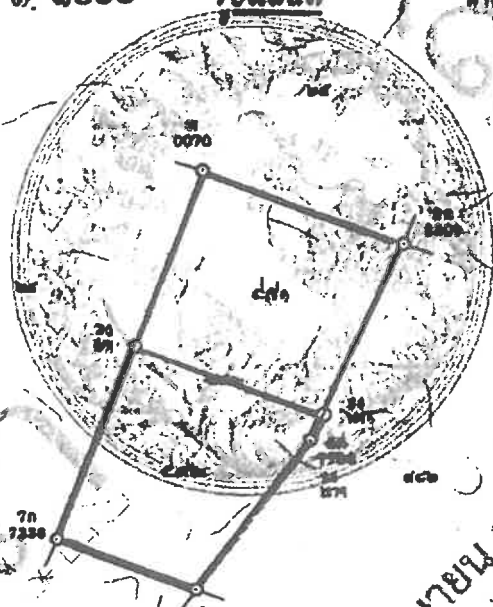
โฉนดที่ดิน
 เลขที่ [redacted] เลขที่ดิน [redacted]
 เดิม ๓๕๕๙ หน้า ๗๖ เลขที่ ๕๕๖๖
 จำนวน เมืองสมุทรปราการ ท. [redacted] ๕๕๐
 จังหวัด สมุทรปราการ ตำบล บางเมืองใหม่
 อำเภอเมืองสมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

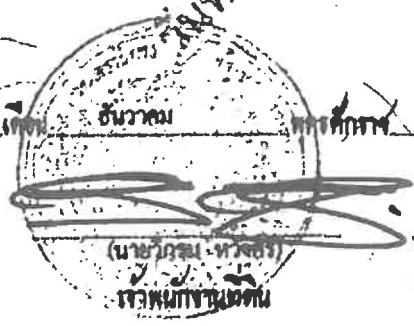
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
 ของที่ดินระดัชจำนวนตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐ ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
 โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐ ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
 โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๐ ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

มาตราส่วนในระนาบ ๑ : ๑๐๐๐ **รูปแนบที่** มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



จาก ณ วันที่ ยี่สิบ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๓



นาย [redacted] ๙ ส.ก. ๒๕๖๓
 นาย [redacted] ๙ ส.ก. ๒๕๖๓
 นาย [redacted] ๙ ส.ก. ๒๕๖๓

นาย [redacted] ๙ ส.ก. ๒๕๖๓
 นาย [redacted] ๙ ส.ก. ๒๕๖๓
 นาย [redacted] ๙ ส.ก. ๒๕๖๓



318871

โฉนดที่ดิน เลขที่ ๕๕๐

318891-2/2

สำเนียงจดทะเบียน

ใบอนุญาตฉบับที่ 318891 จ. เชียงใหม่

จดทะเบียน ใน เดือน 20	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนอกกน ตามสัญญา		เนอกกน คงเหลือ		รวม เงินที่ เก็บ เงิน	เจ้าพนักงาน กลางหรือ เขต
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
1	2	2
...
...
...
...

4853-1/5

(น.ส. ๔.๑)



ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ ๕๐ ๕๑๖ ๗ ๗๑๐๖-๕

เลขที่ดิน ๗๕๗ ๒๓

หน้าสำรวจ ๕๕๐

ตำบล (บางทราย) เมืองใหม่

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๕๗๓

เล่ม ๕๕ หน้า ๕๓

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

ให้แก่ นางโท มยุตง เคารวะ หนีเมื่อก่อน นายสุชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๗ หมู่ที่ ๗

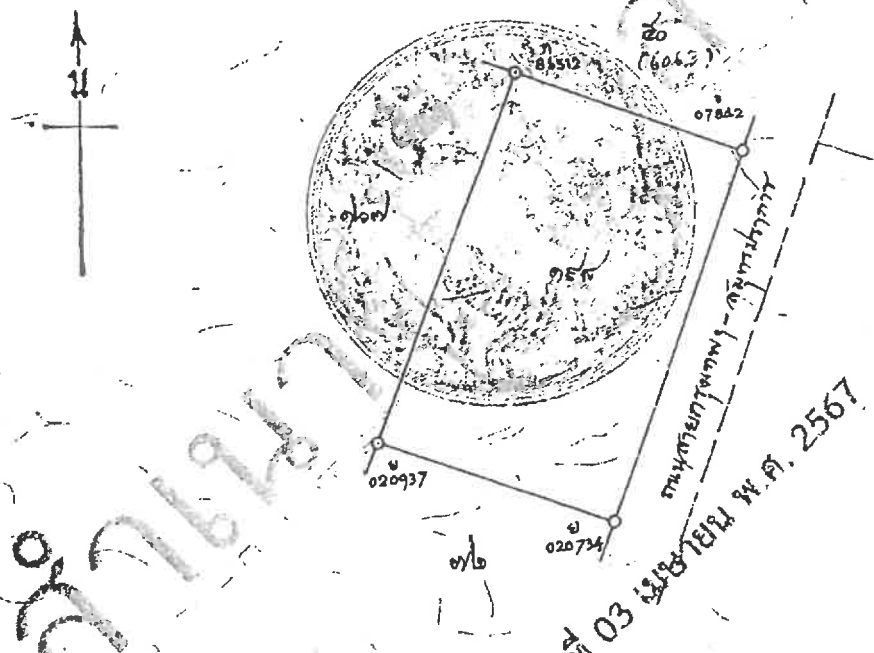
ถนน ตำบล บางเมือง อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดเปลี่ยนแปลงนอกประเภท ๒ ไร่ ๓ งาน ๒๕ ตารางวา

มาตราส่วนในระนาบ ๑ : ๕๐๐๐

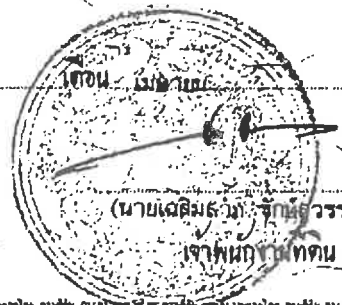
รูปแนบที่

มาตราส่วน - ๑ : ๕๐๐๐



ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแบบที่ดินใบต่อ

ออก ณ วันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๗



(นายเฉลิมลาภ จักบัววรรณ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย... ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗
นาง... ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗
นาย... ๒๐ มิ.ย. ๒๕๖๗

334757

นาย... ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗
นาย... ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗
นาย... ๒๕ มิ.ย. ๒๕๖๗

ออกให้แก่นักที่ดิน

4853

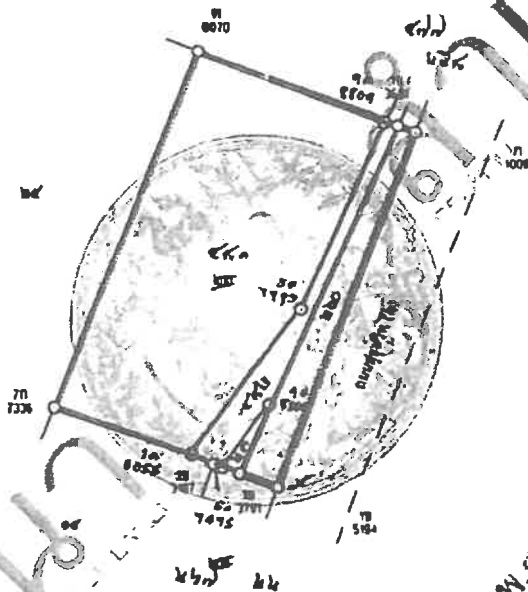
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

4853-3/6

ชนิดกระดาษ 512x 720x 5 (๑๑๐๐๐) เลขที่ดิน ๒๓ หน้าสำรวจ ๕๕๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๕๓

ตำบล บางสีดงใหม่ (บางต้น) อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



วันที่ 03 เมษายน พ.ศ. 2567

.....
(นายสมศักดิ์ สิงห์สุภาพ)

เจ้าหน้าที่
28 ส.ค. 2569 สำหรับโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน
นางวิไลกมลธ์ บัวงาม
27 ส.ค. 2552



ขอรับรองว่า สัญญาซื้อขายที่ดินเป็นหลักฐานที่ถูกต้อง (ท.ค. ๑๕)
การแสวงผลประโยชน์จากที่ดินเกษตรกรรม

หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินเป็นหลักฐานที่ถูกต้อง

ที่ดิน โฉนดที่ 318871 เลขที่ดิน 481 หน้าสำรวจ 4668
ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ
หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินเมื่อวันที่ 9 มิ.ย. 2566 ทุกประการ
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สมุทรปราการ

ระหว่าง { นางสาวจิตร สิงหิตา } ผู้จ้างของ { นางสาวจิตร สิงหิตา } อายุ { 74 } ปี
{ นางสาวจิตร สิงหิตา }

สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ นายชัชวาล - นาง พรหมจิต
อยู่ที่บ้านเลขที่ 16 ถนน นครสวรรค์ หมู่ที่ 3 ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ

กับ { นายชัชวาล สิงหิตา (ภรรยา) } ผู้รับจ้างของ { นางสาวจิตร สิงหิตา } อายุ { - } ปี
{ นายชัชวาล สิงหิตา (ภรรยา) }

สัญชาติ ไทย บิดามารดาชื่อ -
อยู่ที่บ้านเลขที่ 333 ถนน นครสวรรค์ หมู่ที่ - ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดที่ 318871 เลขที่ดิน 481 หน้าสำรวจ 4668 ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ เป็นเรื่อง บริวาร อโณ นางสาวจิตร สิงหิตา เป็นพยาน
เป็นจำนวนเงิน 100,000.00 บาท (เงิน หนึ่งแสน บาท) โดยให้ดอกเบี้ย ร้อยละ 6 ต่อปี

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างของทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดที่ 318871 เลขที่ดิน 481 หน้าสำรวจ 4668 ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ เป็นเรื่อง บริวาร อโณ นางสาวจิตร สิงหิตา เป็นพยาน

ข้อ ๓. ผู้รับจ้างของทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดที่ 318871 เลขที่ดิน 481 หน้าสำรวจ 4668 ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ เป็นเรื่อง บริวาร อโณ นางสาวจิตร สิงหิตา เป็นพยาน

ข้อ ๔. สัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดที่ 318871 เลขที่ดิน 481 หน้าสำรวจ 4668 ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ เป็นเรื่อง บริวาร อโณ นางสาวจิตร สิงหิตา เป็นพยาน

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ นางสาวจิตร สิงหิตา เป็นผู้ถือ โฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาซื้อขายที่ดิน
หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นพร้อมกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้างของทั้งสองฝ่ายจะเห็นชอบ

(ฉบับนี้สำหรับ นางสาวจิตร สิงหิตา)

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดิน โฉนดที่ 318871 เลขที่ดิน 481 หน้าสำรวจ 4668 ตำบล บางเมืองใหม่ อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ เป็นเรื่อง บริวาร อโณ นางสาวจิตร สิงหิตา เป็นพยาน

นางสาวจิตร สิงหิตา (นางสาว) นางสาวจิตร สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน
นายชัชวาล สิงหิตา (นาย) นายชัชวาล สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวจิตร สิงหิตา (นางสาว) นางสาวจิตร สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน
นายชัชวาล สิงหิตา (นาย) นายชัชวาล สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวจิตร สิงหิตา (นางสาว) นางสาวจิตร สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน
นายชัชวาล สิงหิตา (นาย) นายชัชวาล สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวจิตร สิงหิตา (นางสาว) นางสาวจิตร สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน
นายชัชวาล สิงหิตา (นาย) นายชัชวาล สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวจิตร สิงหิตา (นางสาว) นางสาวจิตร สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน
นายชัชวาล สิงหิตา (นาย) นายชัชวาล สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวจิตร สิงหิตา (นางสาว) นางสาวจิตร สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน
นายชัชวาล สิงหิตา (นาย) นายชัชวาล สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน

นางสาวจิตร สิงหิตา (นางสาว) นางสาวจิตร สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน
นายชัชวาล สิงหิตา (นาย) นายชัชวาล สิงหิตา เจ้าพนักงานที่ดิน

ขอรับรองว่า สัญญาซื้อขายที่ดินเป็นหลักฐานที่ถูกต้อง (ท.ค. ๑๕)
การแสวงผลประโยชน์จากที่ดินเกษตรกรรม



(น.ส. ๕.๖)

ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ 5136 III 7206-5

เลขที่ดิน ๒๒๐

แนวสำรวจ ๓๐๒๖

ตำบล บางเมืองใหม่

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๐๐๒ หน้า ๕๒

อำเภอ เมืองสมุทรปราการ

จังหวัด สมุทรปราการ

โฉนดที่ดิน

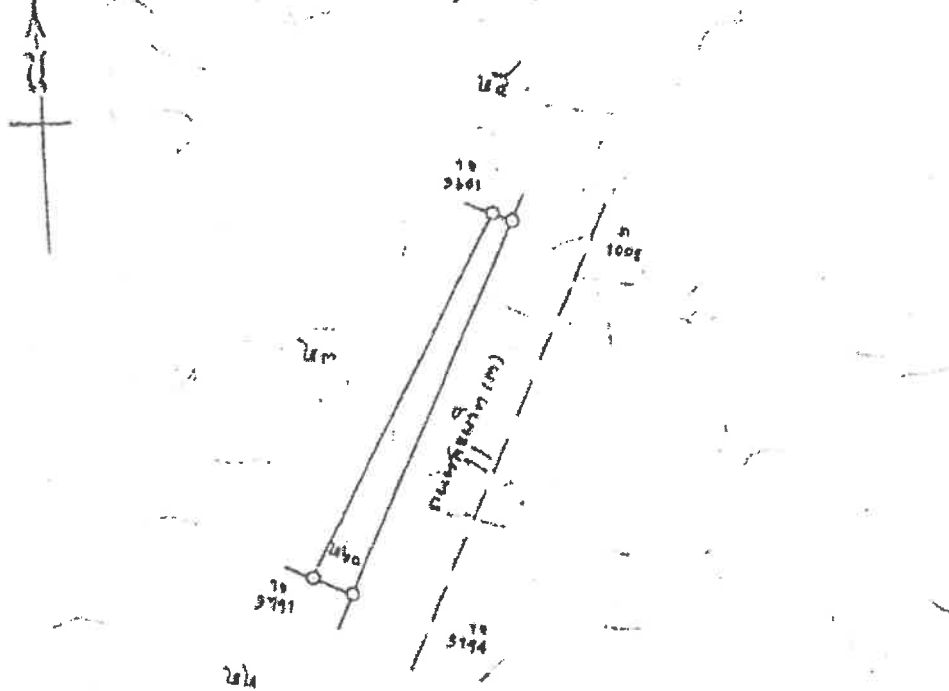
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

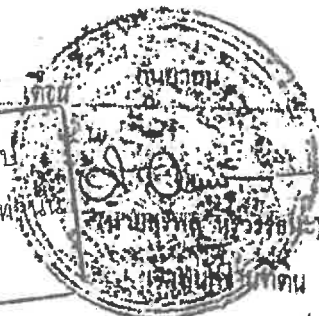
การทางพิเศษแห่งประเทศไทย สัญชาติ ไทย ครอบครอง ๒๓๕๐ ไร่
ถนน เสนาภิรมย์ อำเภอ จตุจักร กรุงเทพมหานคร
โฉนด ตำบล อำเภอ จังหวัด

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๓ งาน ๕๗ ไร่ ๘๗ ตารางวา
(ตามงานสิทธิ์พิเศษเจ็ดสิบสามตารางวา)

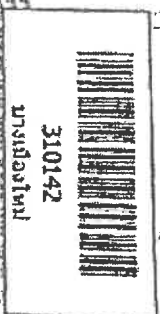
มาตราส่วนในระนาบ ๑:๑๐๐๐ รูปแนบนี้ มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๐๖ สิบพันห้าร้อยห้าสิบสอง



ใบนี้ทำขึ้นโดยกรมที่ดินเพื่อประกอบ
รายละเอียดและเงื่อนไขตามคำสั่งว่าจ้างลูกค้า
ห้ามนำออกภายนอก



310142



ตัวหนังสือ
 เลขที่ 5136 III 7206-5
 เลขที่ ๕๔๒
 หน้าสำรวจ ๕๖๖๕
 ตำบล บางเมืองใหม่

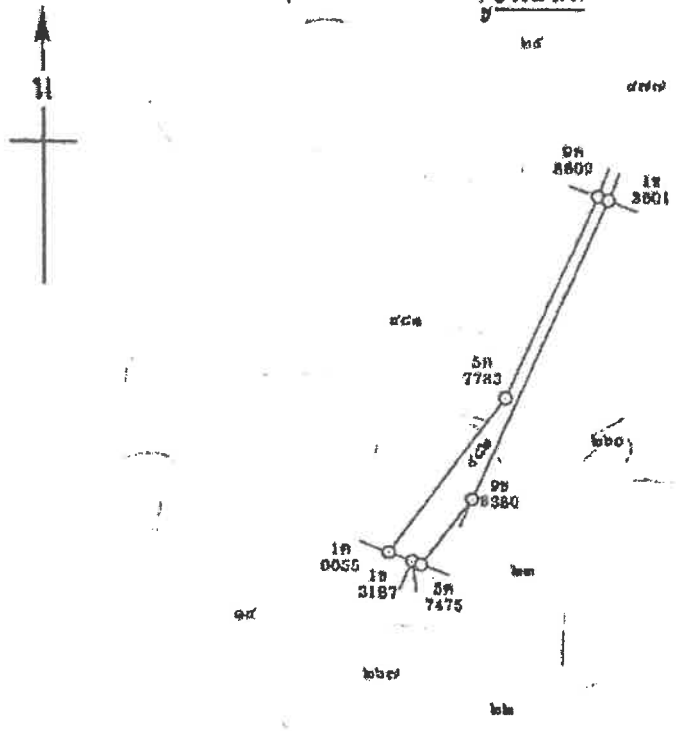
โฉนดที่ดิน
 เลขที่ ๓๑๕๙ หน้า ๗๒
 อำเภอ เมืองสมุทรปราการ
 จังหวัด สมุทรปราการ
 กรุงเทพมหานคร ๑๐๖
 กรุงเทพมหานคร

โฉนดที่ดิน
 เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
 ของที่ดินโดยสันนิษฐานประมวลประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ การรถไฟแห่งประเทศไทย สัญชาติ ไทย ชุมนุมเลขที่ ๓๗๕ หมู่ที่ -
 ถนน ตำบล หัวขวาง อำเภอ หัวขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
 ซอย ตำบล หัวขวาง อำเภอ หัวขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ดินแปลงมีเนื้อที่ประมาณ ๑๒ ไร่ ๑๒ งาน ๑๒ ตารางวา
 (แสดงรายละเอียดของที่ดินในแผนที่)

มาตราส่วนในระนาบ ๑ : ๑๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



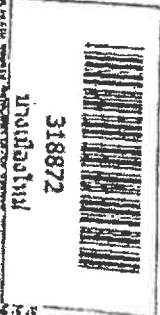
ชก น วนท ยัส เชน อื่นวาคม พกรตการ สองหันหัวร้อยห้าสิบสี่

ได้ทำขึ้นนี้จากกรรมที่ดินเพื่อประกอบ
 ราชการ ให้ระเบียบตามคำสั่งทำจัดตั้งที่ดินทำนันทัน

(นายวัชร มหังกร)
 เจ้าพนักงานที่ดิน

หน้า ๑๒๖๕
 ๙ กันยายน ๒๕๕๔

ขอออกให้ นิตินนันทัน



318872

สำเนายุทธกะเบียน

4553

ยุทธกะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ ยุทธกะเบียน	ผู้ ผู้หลบภัย	ผู้ ผู้หลบภัย	เนอทดน ตามลัญญา			เนอทดน คพหลอ			ระวาง ลูกทอน เงินคตตน ใหม่	เจ้าพนักงาน สงลายมอช ประเภทตรา
				ย ร	ท น	ค ร ว	ย ร	ท น	ค ร ว		
<p>ให้คตตนเดิมออกให้ถือวันขึ้น ๓ ค่ำ เดือน ๓ ค่ำ ค.ศ. ๒๔๕๕</p>											
วันที่ ๒๕ เมษายน พ.ศ. ๒๔๕๕	จำทอง	ทวงโง บุตรของเดาเรนท์	อ. ทวงพอด อ. ทวงค้ำทรี อ. ทวงกะเวียด ที่รับจำทอง	๖	๓	๒๕					ตรา: กว มอช วันที่ ๒๕ เมษ พ.ศ. ๒๔๕๕
วันที่ ๒๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๕๕	ไถดอช จำทอง	อ. ทวงพอด อ. ทวงกะเวียด ที่รับจำทอง	อ. ทวงค้ำทรี ทวงโง บุตรของเดาเรนท์ อ. ไถดอช	๖	๓	๒๕					ตรา: กว มอช วันที่ ๒๕ เมษ พ.ศ. ๒๔๕๕
วันที่ ๑๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๕๐	จำทอง	ทวงโง บุตรของเดาเรนท์	อ. ทวงโง อ. ทวงค้ำทรี ทวงค้ำทรี ทวงค้ำทรี	๖	๓	๒๕					ตรา: กว มอช วันที่ ๑๗ พ พ.ศ. ๒๔๕๐
วันที่ ๑๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๕๐	จำทอง เบ็น ปะเก้ท	อ. ทวงโง อ. ทวงค้ำทรี ทวงค้ำทรี	อ. ทวงโง อ. ทวงค้ำทรี อ. ทวงค้ำทรี อ. ทวงค้ำทรี	๖	๓	๒๕					ตรา: กว มอช วันที่ ๑๗ พ พ.ศ. ๒๔๕๐
วันที่ ๓๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๕๖	ไถดอช จำทอง เบ็น	อ. ทวงโง อ. ทวงค้ำทรี อ. ทวงค้ำทรี	อ. ทวงโง อ. ทวงค้ำทรี อ. ทวงค้ำทรี อ. ไถดอช	๖	๓	๒๕					ตรา: กว มอช วันที่ ๓๐ ก พ.ศ. ๒๔๕๖
วันที่ ๓๑ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๕๖	จำทอง	อ. ทวงโง อ. ทวงค้ำทรี ทวงค้ำทรี	อ. ทวงโง อ. ทวงค้ำทรี อ. ทวงค้ำทรี	๖	๓	๒๕					ตรา: กว มอช วันที่ ๓๑ มิ พ.ศ. ๒๔๕๖

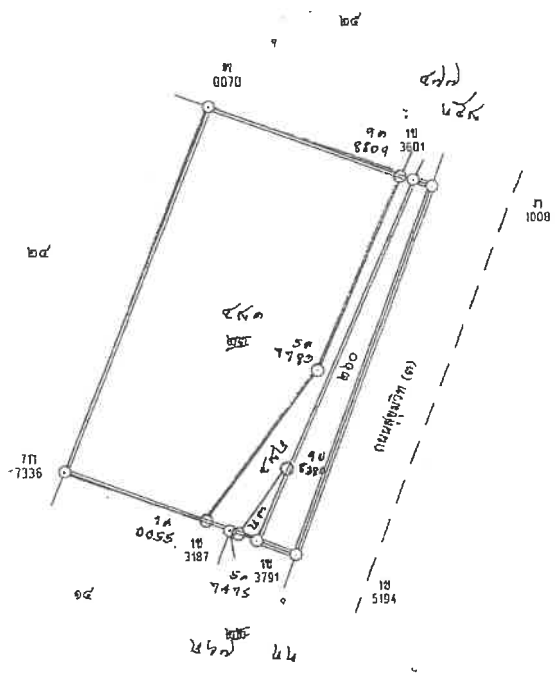
พ.ร.บ. 2552

รูปแผนที่ (ใบต่อ) 4853-3/5

ที่ดินรวาง 5136.11.7206-5 เลขที่ดิน ๒๓ หน้าสำรวจ ๕๕๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๕๕

ตำบล นางลิ้นจี่ใหม่ (นางต๋อ) อำเภอ เมืองสมุทรปราการ จังหวัด สมุทรปราการ

มาตราส่วน ๑:๕๐๐๐



เจ้าหน้าการ (นายสมศักดิ์ ชิงสุวีรภักดิ์)

๒๘ ส.ค. ๒๕๕๙

เจ้าพนักงาน
อรรถวิไลลักษณ์ ชำนาญ
๒๗ ส.ค. ๒๕๕๙

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส.๔ จ.)

หน้า ๑

โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑. เมืองสุพรรณบุรี

4853-4/5



ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา			เนื้อที่คงเหลือ			รายการเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินสงขลาเมืองสุพรรณบุรี
			ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
สิทธิ์ ๓๐ จดทะเบียน พ.๕๕๕๗	สิทธิของ เปิด ประภัศ	ทางรถไฟ เรื่องพิชิต	๒	๓	๕๕				สิทธิ ๓๐ โฉนดที่ดิน สิทธิ์ ๓๐ พ.๕๕๕๗	
สิทธิ์ ๑๕ จดทะเบียน พ.๕๕๕๐	โฉนด สิทธิของ พ.๕๕๕๐	เมืองสุพรรณบุรี เรื่องพิชิต ประภัศ	๒	๓	๕๕				สิทธิ ๑๕ โฉนดที่ดิน สิทธิ์ ๑๕ พ.๕๕๕๐	
สิทธิ์ ๑๕ จดทะเบียน พ.๕๕๕๐	สิทธิของ เปิด ประภัศ	ทางรถไฟ เรื่องพิชิต	๒	๓	๕๕				สิทธิ ๑๕ โฉนดที่ดิน สิทธิ์ ๑๕ พ.๕๕๕๐	
สิทธิ์ ๕๗ จดทะเบียน พ.๕๕๕๓	โฉนด สิทธิของ เปิดประภัศ	เมืองสุพรรณบุรี เรื่องพิชิต	๒	๓	๕๕				โฉนดที่ดิน สิทธิ์ ๕๗ พ.๕๕๕๓	
สิทธิ์ ๕๗ จดทะเบียน พ.๕๕๕๓	สิทธิของ เปิด ประภัศ	ทางรถไฟ เรื่องพิชิต	๒	๓	๕๕				โฉนดที่ดิน สิทธิ์ ๕๗ พ.๕๕๕๓	
สิทธิ์ ๖ จดทะเบียน พ.๕๕๕๓	สิทธิของ เปิด ประภัศ สิทธิของ สิทธิของ	ทางรถไฟ เรื่องพิชิต	๒	๓	๕๕				โฉนดที่ดิน สิทธิ์ ๖ พ.๕๕๕๓	
สิทธิ์ ๑๕ จดทะเบียน พ.๕๕๕๖	โฉนด สิทธิของ พ.๕๕๕๖	เมืองสุพรรณบุรี เรื่องพิชิต สิทธิ (๕๗๗)	๒	๓	๕๕				โฉนดที่ดิน สิทธิ์ ๑๕ พ.๕๕๕๖	
สิทธิ์ ๑๕ จดทะเบียน พ.๕๕๕๖	โฉนด สิทธิของ พ.๕๕๕๖	เมืองสุพรรณบุรี เรื่องพิชิต สิทธิ (๕๗๗)	๒	๓	๕๕				โฉนดที่ดิน สิทธิ์ ๑๕ พ.๕๕๕๖	

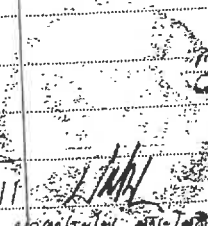
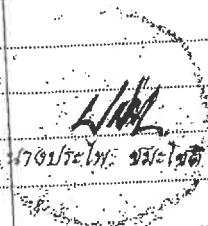
6 กุมภาพันธ์

สถิติบัญชีจดทะเบียน (ใบต่อ นร. ๕ จ.)

หน้า ๗

4852-5/8

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา		เนื้อที่ คงเหลือ		ราคา ที่ดิน โอนที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ไร่	งาน		
			ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ ๒๕ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา ตกเป็นของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยการซื้อขาย ตามบัญชีราคา 11 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งยังคงเหลือ เนื้อที่ ๒๕ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา (นางสาวโลกยดี วันจันทร์ 27 ส.ค. 2552)	๖๕	๓	๕๐	๓๐	5136111 7206-5 260 310142	นางจุฬารัตน์ รุ่งโรจน์วาทิน รังไร่นาวิเศษ รังไร่นาวิเศษ
			ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ ๒๕ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา ตกเป็นของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยการซื้อขาย ตามบัญชีราคา 11 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งยังคงเหลือ เนื้อที่ ๒๕ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา (นางสาวโลกยดี วันจันทร์ 27 ส.ค. 2552)	๖๕	๓	๕๐	๓๐	5136111 7206-5 482 318872	นางจุฬารัตน์ รุ่งโรจน์วาทิน รังไร่นาวิเศษ รังไร่นาวิเศษ
วันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2554	แบ่งแยก ในนามเดิม	นางพิไลจิตร เรืองพิทยา	นางพิไลจิตร เรืองพิทยา	5	1	42 ² / ₁₀	- - 21 ³ / ₁₀	5136111 7206-5 481 318871	นางจุฬารัตน์ รุ่งโรจน์วาทิน รังไร่นาวิเศษ รังไร่นาวิเศษ
			ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ ๒๕ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา ตกเป็นของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยการซื้อขาย ตามบัญชีราคา 11 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งยังคงเหลือ เนื้อที่ ๒๕ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา (นางสาวโลกยดี วันจันทร์ 27 ส.ค. 2552)						



บันทึกการขานค้น

ที่ดินแปลงนี้บางส่วนเป็นจำนวนเนื้อที่ ๒๕ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา ตกเป็นของการทางพิเศษแห่งประเทศไทย โดยการซื้อขาย ตามบัญชีราคา 11 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

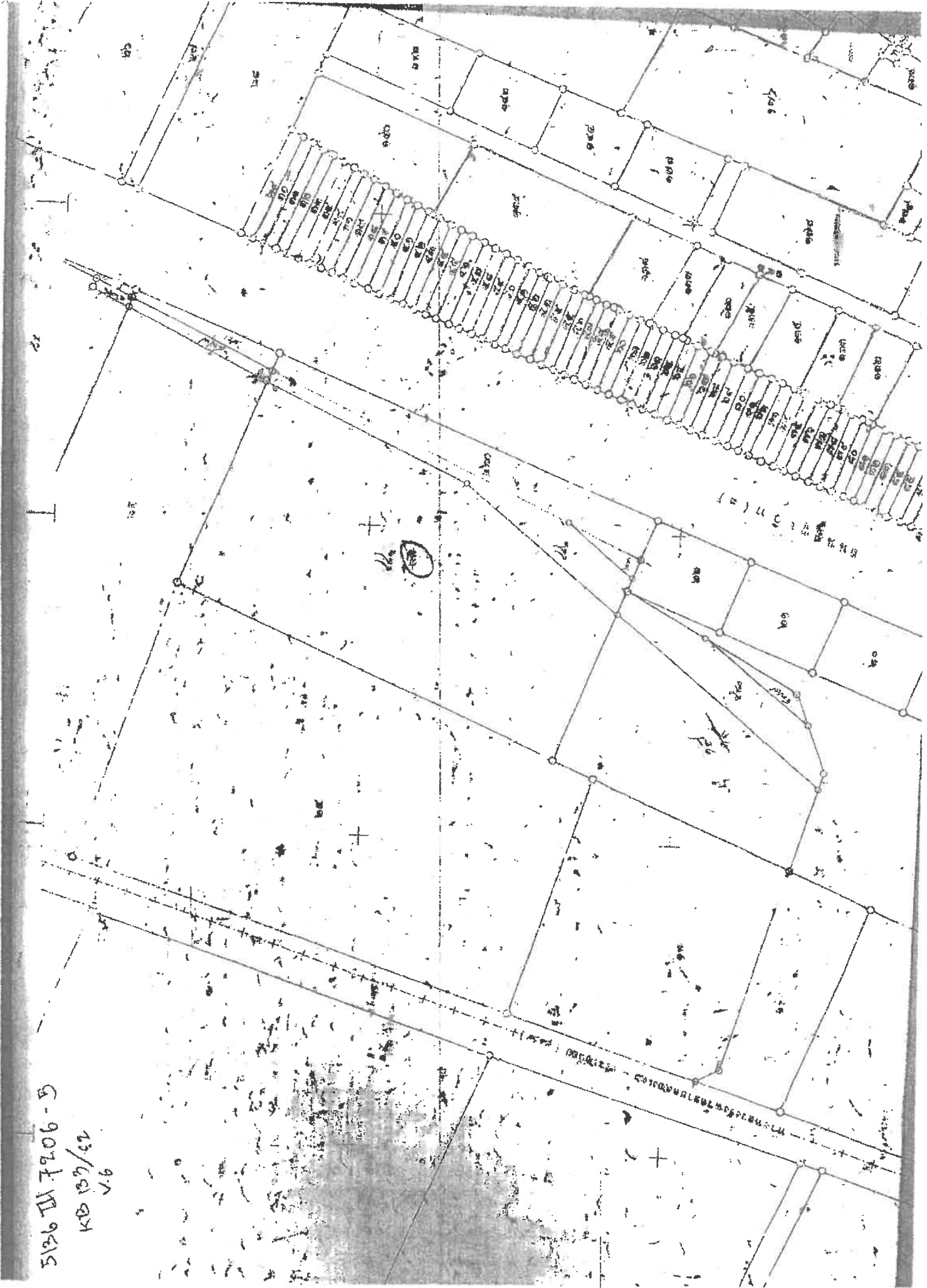
นางสาวโลกยดี วันจันทร์

เจ้าพนักงานที่ดิน

วันที่ 29 สิงหาคม 2555

5126 III 7206-B

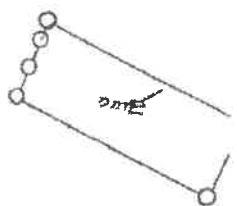
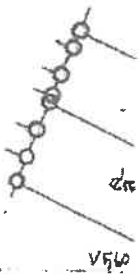
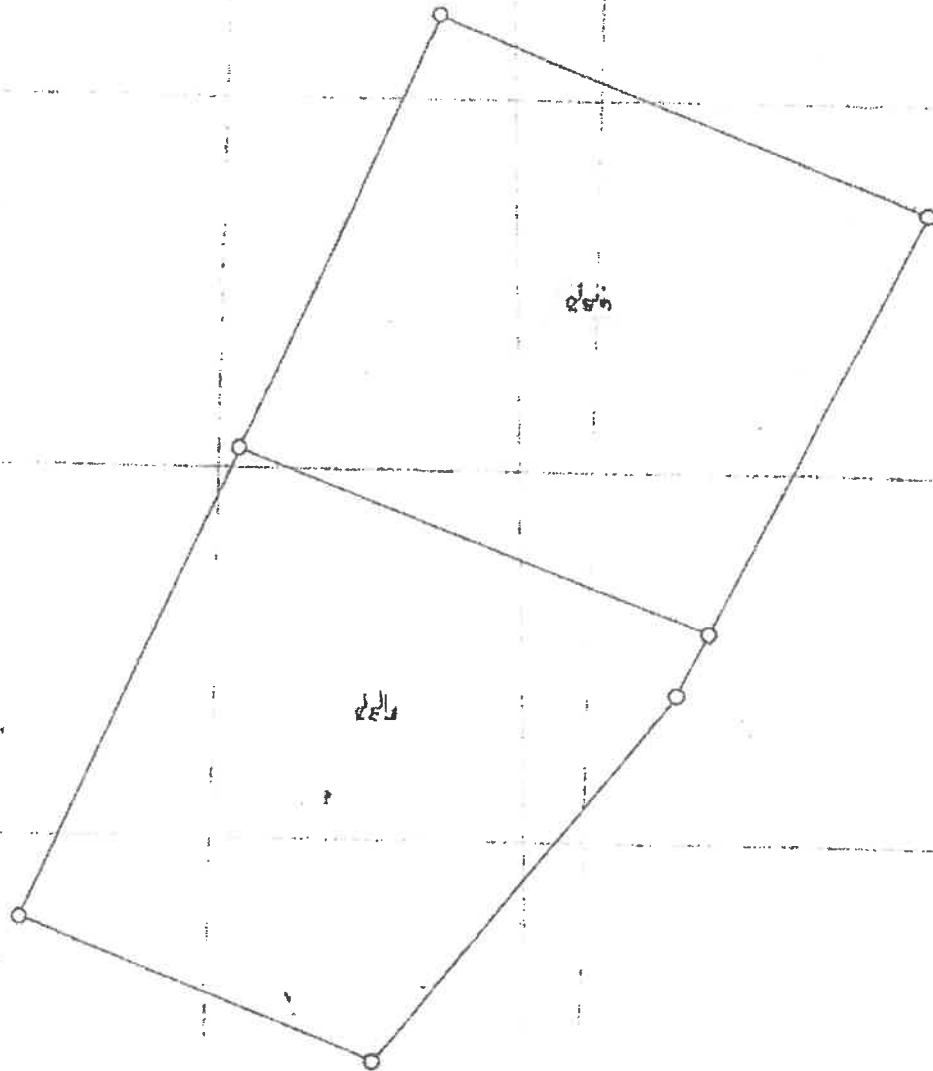
KB 137/42
V.6



๙
ระวาง 5136 III 7206-5

๖.๖

ให้รังวัดได้





ใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร

สำนักงานสุขาภิบาลสำโรงเหนือ

วันที่ ๒๑ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๕

อนุญาตให้ บริษัท วิปเทค จำกัด โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๕๖๕

บ้านเลขที่ ๑๕๐ หมู่ที่ ๑ ถนน

ศรีรัช แขวงลุมพินี อภิบาล เขตปทุมวัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ปลูกสร้างอาคาร ได้ตามกำหนดต่อไปนี้

ให้ปลูกสร้าง ณ ถนนสุขุมวิท ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ

จังหวัดสมุทรปราการ ในโฉนดที่

เป็นที่ดินของ นายศิริโอจิตร เจริญวิทยา

เป็นอาคาร กั้นพื้นที่วงคันคาโครงเหล็ก จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้ เป็นอาคาร เก็บของและโรงอาหาร

กั้นพื้นที่วงคันคา จำนวน ๑ หลัง เป็นอาคาร ปู่อุณหภูมิ

รั้วอิฐปัดคนาว ๑ เมตร กั้นแนวเขตที่ดิน

โดย บริษัท วิปเทค จำกัด เป็นเจ้าของ

ตามแผนผังที่ ๑ แบบก่อสร้างที่ ๑ รายการที่ ๑ รายการคำนวณที่ ๑

ขนาดอาคารรวม ๕๐๕ ตารางเมตร จำนวน ๑๒๐๑ เมตร

ค่าธรรมเนียมเป็นเงิน ๕๐๐๑ บาท ๕๕ สตางค์ (สามร้อยยี่สิบเจ็ดบาท

เก้าสิบสามสตางค์)

ใบอนุญาตนี้มีกำหนดใช้ได้ตั้งแต่วันที่ ๒๕ เดือน กุมภาพันธ์

พ.ศ. ๒๕๒๕ เมื่อพ้นกำหนดนี้แล้วการอนุญาตเป็นอันสิ้นสุด.

(ลงชื่อ)

(นายจรูญ ชำนาญ)

ผู้อนุญาต

ประธานกรรมการ สุขาภิบาลสำโรงเหนือ

ตรวจโดย



การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย
MASS RAPID TRANSIT AUTHORITY OF THAILAND
รัฐวิสาหกิจภายใต้กำกับของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม
A STATE ENTERPRISE UNDER SUPERVISION OF MINISTER OF TRANSPORT

ที่ รพม ๐๑๘/๕๕๘

๕ มีนาคม ๒๕๖๔

เรื่อง การขออนุญาตผ่านที่ดินของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท วิปเทล จำกัด

อ้างถึง หนังสือของบริษัท วิปเทล จำกัด ฉบับลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย เงื่อนไขการอนุญาตให้ผ่านที่ดินของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ออกสู่ทางสาธารณะ จำนวน ๒ แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท วิปเทล จำกัด ขอให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รพม.) เปิดทางเข้า - ออก ให้กับที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๑๘๘๗๑ และ ๓๓๙๗๗๓ เลขที่ดิน ๔๘๑ และ ๔๙๒ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ บริเวณแนวสายทางระหว่างสถานีปุ้เจ้าถึงสถานีข้างเราวิ้น โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว ช่วงแบริ้ง - สมุทรปราการ เนื่องจากที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นที่ดินตาบอด ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

รพม. พิจารณาแล้ว อนุญาตให้บริษัทฯ ในฐานะเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๑๘๘๗๑ และ ๓๓๙๗๗๓ เลขที่ดิน ๔๘๑ และ ๔๙๒ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ใช้ที่ดินที่ รพม. เว้นคืน เพื่อเป็นทางผ่านเข้า - ออกสู่ทางสาธารณะ (ถนนสุขุมวิท) ตามสภาพเดิมที่มีอยู่ก่อนการเว้นคืน และจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตให้ผ่านที่ดินของ รพม. ออกสู่ทางสาธารณะตามสิ่งที่ส่งมาด้วย อย่างเคร่งครัด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายภคพงศ์ ศิริกันทรมาศ)

ผู้อำนวยการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

กองสำรวจและประเมินราคา
โทร. ๐ ๒๗๑๖ ๔๐๐๐ ต่อ ๒๖๕๒
โทรสาร ๐ ๒๗๑๖ ๔๐๒๗



การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

MASS RAPID TRANSIT AUTHORITY OF THAILAND

รัฐวิสาหกิจภายใต้กำกับของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

A STATE ENTERPRISE UNDER SUPERVISION OF MINISTER OF TRANSPORT

เงื่อนไขการอนุญาตให้ผ่านที่ดินของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

ออกสู่ทางสาธารณะ

ในการอนุญาตให้ใช้ที่ดินของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยเป็นทางผ่านออกสู่ทางสาธารณะ ผู้ขออนุญาตจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตดังต่อไปนี้ อย่างเคร่งครัด

1. ผู้ขออนุญาตจะใช้ประโยชน์ในที่ดินที่อนุญาตเพื่อเป็นทางผ่านเข้า - ออกสู่ทางสาธารณะเท่านั้น และจะไม่กระทำการใดๆ ในทางที่จะก่อให้เกิดความเสียหาย อันตราย หรือเกิดผลกระทบต่อกิจการรถไฟฟ้า ระบบรถไฟฟ้า หรือประโยชน์สาธารณะ หรือผิดกฎหมาย ขัดต่อความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

2. ผู้ขออนุญาตมีหน้าที่สงวนบำรุงรักษาที่ดินที่อนุญาตให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยใช้การได้ดีอยู่เสมอด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ขออนุญาตเอง รวมทั้งจะจัดการรักษาความสะอาดและความปลอดภัยให้มีการกระทำใดๆ อันอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยหรือประโยชน์สาธารณะ

3. ผู้ขออนุญาตจะต้องรับภาระค่าภาษีอากรใดๆ ค่าธรรมเนียม ค่าอากรแสตมป์ หรือเงินค่าใช้จ่ายอย่างอื่นที่เกิดขึ้นในที่ดินที่อนุญาต ซึ่งผู้ขออนุญาตและ/หรือการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ข้อกำหนดหรือระเบียบอื่นใดที่ได้ออกใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ และที่จะออกใช้บังคับในภายหน้าทั้งสิ้น

4. ผู้ขออนุญาตจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการคุ้มครองรักษาความปลอดภัยของระบบรถไฟฟ้าและความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในเขตระบบรถไฟฟ้าทุกประการและจะปฏิบัติตามกฎหมาย นโยบายของรัฐบาล และมติคณะรัฐมนตรี ตลอดจนกฎ ระเบียบ ข้อบังคับของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย หรือส่วนของราชการอื่นที่มีอยู่แล้วหรือจะมีขึ้นในภายหน้าโดยเคร่งครัด รวมทั้งให้ความร่วมมือชี้แจงข้อเท็จจริงและส่งมอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการใช้พื้นที่ที่อนุญาตและการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ขออนุญาต ตามที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยร้องขอ

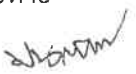
5. ในกรณีมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์แก่กิจการรถไฟฟ้า ประโยชน์ในการบำรุงรักษา ความปลอดภัยของระบบรถไฟฟ้า และความปลอดภัยของบุคคลที่อยู่ในเขตระบบรถไฟฟ้า ไม่ว่าจะทางตรง และ/หรือ ทางอ้อม หรือเพื่อประโยชน์แก่ประชาชนหรือสาธารณะอื่นใด การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยมีอำนาจเปลี่ยนแปลง แก้ไขตำแหน่งที่ดินที่อนุญาต ย้าย หรือลดขนาดที่ดินที่อนุญาต ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน รวมทั้งยกเลิกการอนุญาตนี้ได้โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า โดยผู้ขออนุญาตจะเรียกร้องเอาค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใดๆ มิได้

/6. ผู้ขออนุญาต ...

6. ผู้ขออนุญาตจะต้องเป็นผู้ดำเนินการขออนุญาตต่างๆ จากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง ด้วยค่าใช้จ่ายของตนเอง

7. ผู้ขออนุญาตจะต้องชำระค่าตอบแทนการอนุญาตตามอัตราและระยะเวลาที่ การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยกำหนด (ถ้ามี) และหากมีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้ที่ดินของผู้ขออนุญาตจะต้องแจ้งให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยทราบ เพื่อกำหนดค่าตอบแทนให้สอดคล้องกันต่อไป ด้วย

ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่ง การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยมีสิทธิบอกเลิกการอนุญาตได้ทันที โดยไม่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้า และผู้ขออนุญาตจะเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ จากการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยมิได้





การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
EXPRESSWAY AUTHORITY OF THAILAND

2380 ถนนพหลโยธิน แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทร. 0 2568 9800, 0 2579 5380-9 โทรสาร 0 2561 2984, 0 2579 8737
2380 Phaholyothin Road, Senanikom, Chatuchak, Bangkok 10900 Tel : 66 2568 9800, 66 2579 5380-9 Fax : 66 2561 2984, 66 2579 8737
Cable Address : EXAT Bangkok www.exat.co.th

ที่ กทพ ๐๙/ ๒๘๗๒

๒ ธันวาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ขอบเขตทางเข้า-ออกผ่านเขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์)

เรียน นางพิไลจิตร เริงพิทยา

อ้างถึง หนังสือของท่าน ฉบับลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย แผ่นผังแสดงตำแหน่งทางเข้า-ออก จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านแจ้งการทางพิเศษแห่งประเทศไทยว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๑๘๘๗๑ และ ๓๓๙๗๗๓ เลขที่ดิน ๔๘๑ และ ๔๙๒ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งถูกเวนคืนเพื่อสร้างทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์) บางส่วน ทำให้ภายหลัง การเวนคืนแล้วที่ดินส่วนที่เหลือไม่มีทางเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะ ดังนั้น จึงมีความประสงค์ขอให้การทางพิเศษฯ พิจารณาเปิดทางเข้า-ออกให้แก่ที่ดินส่วนที่เหลือเพื่อใช้ประโยชน์เป็นทางเข้า-ออกของบริษัท และต่อมา เมื่อวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๓ ท่านแจ้งว่าการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยขอให้ท่านจัดส่งเอกสาร ที่ได้รับอนุญาตเปิดทางเข้า-ออกจากการทางพิเศษฯ ให้การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนฯ เพื่อประกอบการพิจารณา ท่านจึงมีความประสงค์ให้การทางพิเศษฯ แจ้งผลการพิจารณาเปิดทางเข้า-ออกให้ทราบ เพื่อจะได้ นำส่งให้ การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนฯ ประกอบการพิจารณาต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

การทางพิเศษแห่งประเทศไทยพิจารณาแล้ว อนุญาตเปิดทางเข้า-ออกให้แก่ที่ดินของท่าน โฉนดเลขที่ ๓๓๙๗๗๓ เลขที่ดิน ๔๙๒ ผ่านเขตทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์) โดยให้เข้า-ออกได้ เพียงทางเดียว มีผิวจราจรรวมไหล่ทางกว้าง ๖.๐๐ เมตร ที่ตำแหน่งห่างจากเสาตอม่อรถไฟฟ้าหมายเลข P.๙๕ เป็นระยะทาง ๕.๐๐ เมตร ตามที่ได้มีการจัดทำไว้แล้วเพื่อออกสู่ถนนสุขุมวิท สำหรับใช้เป็นทางเข้า-ออกร่วมกัน ของอาคารบนที่ดินต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย พร้อมระบบระบายน้ำในพื้นที่เขตทางพิเศษ และวางระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นแก่การเปิดทางเข้า-ออกในพื้นที่เขตทางพิเศษได้ โดยท่านและผู้พัฒนาประโยชน์ บนที่ดินของท่านจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาต ดังนี้

๑. ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการจัดทำ ตลอดจนการบำรุงรักษาซ่อมแซม ทางเข้า-ออก พร้อมระบบระบายน้ำและระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็นแก่การเปิดทางเข้า-ออกในพื้นที่เขต ทางพิเศษเอง โดยให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคและการประปาส่วนภูมิภาคเป็นผู้วางระบบสาธารณูปโภคที่จำเป็น เข้าสู่ที่ดิน

๒. จัดทำรั้วมีวงเล็บบริเวณทางเข้า-ออกให้ถูกต้องตามหลักวิศวกรรมจราจร รวมทั้ง ต้องเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติจราจรทางบก พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ประสานงานกับ ...

๓. ประสานงานกับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการขออนุญาตเปิดทางเข้า-ออกผ่านเขตทางของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนฯ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการขออนุญาตเชื่อมต่อทางเข้า-ออกกับถนนสุขุมวิทตามรูปแบบที่การทางพิเศษฯ กำหนด

๔. ประสานงานกับ กองบำรุงรักษาทาง ฝ่ายบำรุงรักษา การทางพิเศษฯ อาคารศูนย์ควบคุมทางพิเศษฉลองรัช ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๓๑๙ ๙๗๓๐-๙ ต่อ ๒๗๓๑๒ , ๒๗๓๑๓ ก่อนดำเนินการ

๕. ห้ามมิให้ผู้ใดใช้ทางเข้า-ออกที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษฯ เป็นที่จอดรถยนต์หรือเพื่อประโยชน์อื่นใดนอกจากการเข้า-ออกเท่านั้น

๖. การอนุญาตเปิดทางเข้า-ออกผ่านเขตทางพิเศษเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนให้กับที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ห้ามมิให้นำทางเข้า-ออกที่ได้รับอนุญาตดังกล่าวไปเรียกเก็บประโยชน์ค่าใช้ทางเข้า-ออกผ่านเขตทางพิเศษจากบุคคลอื่น แต่ไม่รวมถึงค่าทดแทนในการใช้สิทธิบนที่ดินอันเกิดขึ้นตามกฎหมาย

๗. การทางพิเศษฯ ขอสงวนสิทธิการเข้าใช้ประโยชน์ทางเข้า-ออกในพื้นที่เขตทางพิเศษดังกล่าวเพื่อการปฏิบัติงานบำรุงรักษาทางพิเศษหรืองานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องของการทางพิเศษฯ

๘. จะต้องรับผิดชอบในทุกกรณีหากมีความเสียหายใด ๆ เกิดขึ้นกับทรัพย์สินของการทางพิเศษฯ หรือบุคคลที่สาม อันเนื่องมาจากการดำเนินการของท่านและผู้พัฒนาประโยชน์บนที่ดินของท่าน

๙. การทางพิเศษฯ จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของท่านและผู้พัฒนาประโยชน์บนที่ดินของท่านในพื้นที่เขตทางพิเศษ อันเนื่องมาจากการปฏิบัติงานบำรุงรักษาทางพิเศษของการทางพิเศษฯ

๑๐. หากการดำเนินการดังกล่าวทำให้เกิดผลกระทบต่อการจราจร รวมถึงผลกระทบด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทางพิเศษฯ ในอนาคต การทางพิเศษฯ ขอสงวนสิทธิในการยกเลิก เปลี่ยนแปลง หรือปรับปรุงความเหมาะสมเกี่ยวกับการจราจรบริเวณทางเข้า-ออกได้ตลอดเวลา โดยท่านและผู้พัฒนาประโยชน์บนที่ดินของท่านจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการแก้ไขปรับปรุง และจะได้แจ้งหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้

๑๑. หากการเปิดใช้ทางเข้า-ออกของที่ดินไม่เป็นไปตามรูปแบบที่การทางพิเศษฯ กำหนด การทางพิเศษฯ ขอสงวนสิทธิที่จะปิดกั้นทางเข้า-ออกดังกล่าวเป็นการชั่วคราว จนกว่าจะได้มีการแก้ไขปรับปรุงทางเข้า-ออกให้เป็นไปตามรูปแบบที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษฯ โดยท่านและผู้พัฒนาประโยชน์บนที่ดินของท่านจะได้แจ้งหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้

๑๒. หากเกิดอุบัติเหตุหรือปัญหาข้อร้องเรียนใด ๆ ขึ้น อันเนื่องมาจากการเปิดใช้ทางเข้า-ออกดังกล่าว ท่านและผู้พัฒนาประโยชน์บนที่ดินของท่านจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นเองทั้งสิ้น โดยจะได้แจ้งหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จาก การทางพิเศษฯ มิได้

๑๓. ในอนาคต หากการทางพิเศษฯ ต้องการใช้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเพื่อการก่อสร้างทางพิเศษหรือใช้พื้นที่ดำเนินการใด ๆ หรือการเปิดใช้ทางเข้า-ออกดังกล่าวมีผลกระทบต่อการทำงานของบำรุงรักษาทางพิเศษหรืองานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง การทางพิเศษฯ สามารถเปลี่ยนแปลงตำแหน่งและรูปแบบของทางเข้า-ออก พร้อมระบบระบายน้ำและระบบสาธารณูปโภคได้ตามความเหมาะสม โดยท่านและผู้พัฒนาประโยชน์บนที่ดินของท่านจะได้แจ้งหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้

๑๔. หากปรากฏในภายหลังว่าวัตถุประสงค์ของการขอเปิดทางเข้า-ออกแตกต่างไปจาก
ข้อเท็จจริงที่เคยแจ้ง การทางพิเศษฯ สามารถเปลี่ยนแปลงขนาดความกว้าง ตำแหน่งและรูปแบบของทางเข้า-ออก
พร้อมระบบระบายน้ำและระบบสาธารณูปโภคที่เคยอนุญาตไว้ให้เหมาะสมกับข้อเท็จจริงที่เปลี่ยนแปลงได้
โดยท่านและผู้พัฒนาประโยชน์บนที่ดินของท่านจะโต้แย้งหรือเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ มิได้

๑๕. เมื่อดำเนินการจัดทำทางเข้า-ออกตามรูปแบบที่ได้รับอนุญาตจากการทางพิเศษฯ
เสร็จเรียบร้อยแล้ว จะต้องปรับปรุงสภาพพื้นที่ให้เรียบร้อย และขอให้แจ้งการทางพิเศษฯ พร้อมภาพถ่าย
เพื่อจะได้ดำเนินการตรวจสอบความเรียบร้อยก่อนการเปิดใช้งานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายประมวลรัตน์ จินนรงค์)

ผู้อำนวยการฝ่ายกรรมสิทธิ์ที่ดิน รักษาการในตำแหน่ง

รองผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายและกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากผู้ว่าการการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

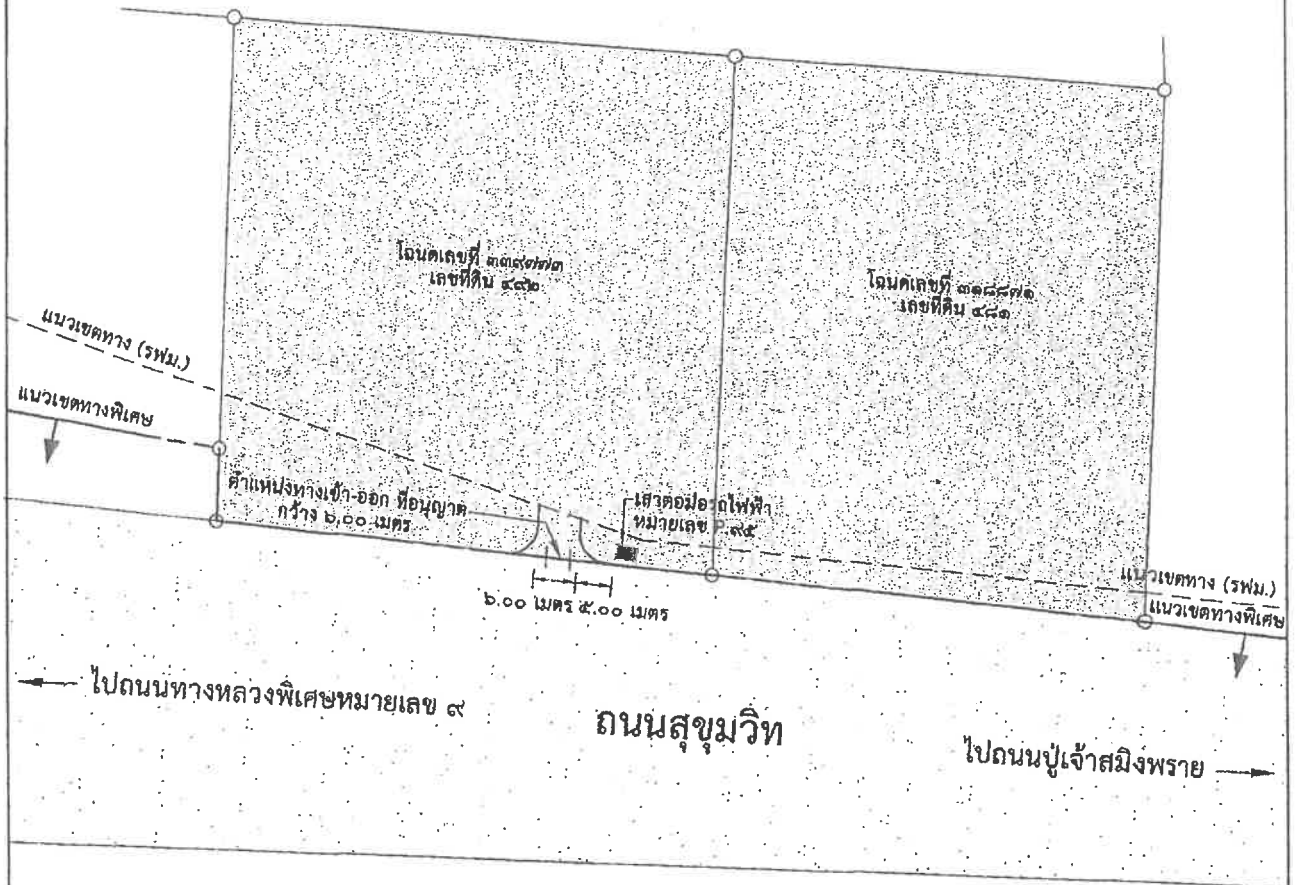
ฝ่ายกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โทร. ๐ ๒๕๕๘ ๘๘๐๐ ต่อ ๒๕๖๐๐-๑

โทรสาร ๐ ๒๒๔๘ ๖๕๘๓



แผนผังแสดงตำแหน่งทางเข้า-ออก
โครงการทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์)
ราย นางพิไลจิตร เรืองพิทยา



กองจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน
ฝ่ายกรรมสิทธิ์ที่ดิน
การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

อนุญาตตามหนังสือ ที่ กทพ ๐๘/๒๔๗๒ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๖๓
แปลงที่ ๔๘ ตอนที่ ๓ แผ่นที่ ๑๒/๓๕