รายงานการประเมินราคา
APPRAISAL REPORT

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่รายงาน : CM-680-0064 (B)

ลูกค้า : นางสาวกาญจนา จันแปงเงิน

บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว
เลขที่ 209/16 หมู่ที่ 8 ซอยโครงการอโณทัยวิลล์
แยกจากถนนสายเชียงใหม่-ลำพูน (ทล.106)
ตำบลหนองผึ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่

เสนอ
หน่วยประเมินราคาและพิธีการสินเชื่อ
ธนาคารออมสินเขตเชียงใหม่ 3 ภาค 8
ทบทวน

บริษัท สยามแอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
Siam Appraisal and Services Co.,Ltd.
www.siamappraisal.com E-mail : sasco@siamappraisal.com
44 ชั้น 4 อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทร. 0-2643-9889 แฟกซ์ 0-2643-1996-7
44 4th FLOOR RUNGROJTHANAKUL BUILDING, RUTCHADAPISAK RD., HUAYKWANG, BANGKOK 10320 TEL 0-2643-9889 FAX.0-2643-1996-7

ที่ สอ. CM6800040

วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ผู้อำนวยการ
หน่วยประเมินราคาและพิธีการสินเชื่อธนาคารออมสิน เขตหางดง ภาค 8

เอกสารแนบ รายงานการประเมินราคาเลขที่ CM-680-0064

ตามที่บริษัท สยามแอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้ :

ชื่อลูกค้า	**นางสาวกาญจนา จันแปงเงิน เลขที่ใบคำขอ 8237-6802-000004**		
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง		
ที่ตั้งทรัพย์สิน	209/16 หมู่ที่ 8 ซอยโครงการอโณทัยวิลล์ แยกจากถนนสายเชียงใหม่-ลำพูน (ทล.106) ตำบลหนองผึ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่		
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 62135 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดินรวม 0-0-46.9 ไร่ หรือ 46.9 ตารางวา		
พิกัด GPS	LAT 18.740261 LONG 99.021361		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	นางสาวกาญจนา จันแปงเงิน		
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว		
ใบอนุญาตการก่อสร้างอาคาร	ไม่มี		
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	นางสาวกาญจนา จันแปงเงิน		
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับธนาคารออมสิน		
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	ทางสาธารณประโยชน์		
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าทรัพย์สิน		
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด		
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลราคาตลาด (Market Approach)		
วันที่สำรวจ	6 กุมภาพันธ์ 2568	วันที่ประเมิน	6 กุมภาพันธ์ 2568
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน	**1,600,000.-บาท (-หนึ่งล้านหกแสนบาทถ้วน-)**		
มูลค่าบังคับขาย 70%	**1,120,000.-บาท (-หนึ่งล้านหนึ่งแสนสองหมื่นบาทถ้วน-)**		
มูลค่าประกันอัคคีภัย	**824,000.-บาท (-แปดแสนสองหมื่นสี่พันบาทถ้วน-)**		

บริษัท สยามแอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

นายสุรศักดิ์ [illegible]
ผู้จัดการสาขาเชียงใหม่
ผู้มีอำนาจลงนาม

[illegible]

สรุปมูลค่าหลักทรัพย์

วันที่นำส่งเล่มรายงาน 07/02/2568

เลขที่ใบคำขอประเมิน 8237-6802-000004 **วันที่ใบคำขอประเมิน** 04/02/2568

CA NO. _____ **ประเภทการประเมิน** REVIEW

วัตถุประสงค์ ทบทวนราคาหลักประกัน เพื่อแก้ไขหนี้ค้างชำระ

ประเภทลูกค้า _____

ชื่อผู้กู้/ลูกค้า นางสาว กาญจนา จันแปงเงิน

หน่วยงานต้นเรื่อง หน่วยประเมินราคาและพิธีการสินเชื่อ ธนาคารออมสินเขตเชียงใหม่ 3 ธนาคารออมสินภาค 8

รายการ	จำนวนเงิน (บาท)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ 209/16 หมู่ที่ 8 หมู่บ้าน โครงการอโณทัยวิลล์ ซอย โครงการอโณทัยวิลล์ ถนน สายเชียงใหม่-ลำพูน(ทล.106) ตำบล หนองผึ้ง อำเภอ สารภี จังหวัด เชียงใหม่	1,600,000.00
รวมราคาประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ (หนึ่งล้านหกแสนบาทถ้วน)	**1,600,000.00**

ราคานี้ประเมินเมื่อ 06/02/2568

ลงชื่อ..... ผู้สำรวจ
(นางสาว ณัฏฐนันท์ ทาใจ)
ชั้นวิสามัญ วส.1294

ลงชื่อ..... ผู้ประเมิน/ผู้ตรวจสอบ
(นาย วรชิต สุรการวิทย์)
ชั้นวุฒิ วฒ.062
ส.44-1921

ลงชื่อ..... กรรมการผู้จัดการ/ผู้มีอำนาจลงนาม
(นาย สุรศักดิ์ กอบหิรัญกุล)

ส.42-1283

บริษัท สยามแอพเพรซัล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด
หน่วยงานประเมิน/บริษัทประเมินนอก

ประเมินหลักทรัพย์ : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

หลักทรัพย์ตั้งอยู่เลขที่ 209/16 ซอย โครงการอโณทัยวิลล์ ถนน สายเชียงใหม่-ลำพูน(ทล.106)
ตำบล หนองผึ้ง อำเภอ สารภี จังหวัด เชียงใหม่

รายละเอียดหลักทรัพย์

ลำดับ	เอกสารสิทธิ์	เลขที่เอกสารสิทธิ์	ราคาต่อตารางวา (บาท)	ที่ดินรวมเอกสารสิทธิ์ (ไร่-งาน-ตร.วา)	รวมเนื้อที่ดินคงเหลือ (ไร่-งาน-ตร.วา)	ราคารวม (บาท)
1	โฉนดที่ดิน	62135	12,000.00	0-0-46.9	0-0-46.9	562,800.00
			รวม	0-0-46.9	0-0-46.9	562,800.00

ลำดับ	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่	ที่ตั้ง	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคารวม (บาท)
1	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	209/16	หนองผึ้ง สารภี เชียงใหม่	73.50	824,000.00
			รวม	73.50	824,000.00

ประเมินเมื่อวันที่ 06/02/2568 รวมราคาประเมิน 1,600,000.00 บาท

1,386,800

วิธีการประเมินมูลค่าหลัก : วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

วิธีสอบทาน : 0.00 บาท

เหตุผล(กรณีไม่ระบุวิธีสอบทาน): -

หมายเหตุการประเมินราคา

- ณ วันสำรวจไม่สามารถเข้าสำรวจภายในอาคารได้เนื่องจากผู้อยู่อาศัยไม่อนุญาต ดังนั้นรายละเอียดอาคาร, พื้นที่ใช้สอยและวัสดุ จึงเป็นเพียงการสังเกตจากภายนอกอาคารเท่านั้น และอ้างอิงจากรายงานประเมินเดิมที่ได้รับจากทางธนาคารเท่านั้น หากภายหลังสามารถเข้าตรวจสอบภายในทรัพย์สินได้แล้วพบรายละเอียดที่แตกต่างจากรายงานฉบับนี้ มูลค่าทรัพย์สินอาจเปลี่ยนแปลงไป

ลงชื่อ ..... ผู้สำรวจ
(นางสาว ณัฏฐนันท์ ทาใจ)
ชั้นวิสามัญ วส.1294

ลงชื่อ ..... ผู้ประเมิน/ผู้ตรวจสอบ
(นาย วรชิต สุรการวิทย์)
ชั้นวุฒิ วฒ.062
ส.44-1921

ลงชื่อ ..... กรรมการผู้จัดการ/ผู้มีอำนาจลงนาม
(นาย สุรศักดิ์ กอบหิรัญกุล)

ส.42-1283

ประเมินหลักทรัพย์ : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

หมายเหตุ

รายละเอียดหลักทรัพย์

รายการที่ 1 รายละเอียดโฉนดที่ดิน

เลขที่ 62135

ระวาง 4846 III 0270

เลขที่ดิน 4426 หน้าสำรวจ 12792

เล่ม 622 หน้า 35

0 ไร่ 0 งาน 46.90 ตารางวา เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ (ตร.ว.) 46.90

เนื้อที่ดินไม่ประเมินมูลค่า(ตร.ว.) 0.00 รวมเนื้อที่ดินคงเหลือ(ตร.ว.) 46.90

วันที่สำรวจและประเมิน 06/02/2568

จังหวัด เชียงใหม่ อำเภอ/เขต สารภี

ตำบล/แขวง หนองผึ้ง ตำบลเดิม

ระยะกว้างยาวโดยประมาณและเขตติดต่อ

ทิศตะวันออก	ยาว	10.00	เมตร	ติดต่อกับ	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ทิศตะวันตก	ยาว	11.00	เมตร	ติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์
ทิศเหนือ	ยาว	18.00	เมตร	ติดต่อกับ	ที่ดินเปล่า
ทิศใต้	ยาว	18.00	เมตร	ติดต่อกับ	ทางสาธารณประโยชน์

ลักษณะทางกายภาพที่ดิน

☐ ลุ่ม ☑ ถมแล้ว ☐ ที่นา ☐ ที่สวน ☐ ที่ไร่

☐ อื่นๆ

ระดับการถม เสมอระดับถนน ระดับถนนประมาณ (เมตร) 0.00 ลักษณะรูปแปลงที่ดิน รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า

หน้ากว้างประมาณ (เมตร) 11.00 ความลึกสูงสุด (เมตร) 18.00

หมายเหตุ

ทำเล

☑ ย่านพักอาศัย ☐ ย่านเกษตรกรรม ☐ ย่านอุตสาหกรรม ☐ ย่านพาณิชยกรรม

☐ อื่นๆ

<u>สถานที่สำคัญใกล้เคียง</u> วัดผางย้อย (0.20 กม.), วัดสันคือ (1.00 กม.)

สภาพแวดล้อมมีผลกระทบต่อหลักทรัพย์หรือไม่ ☑ ไม่มี ☐ มี

รายละเอียดหลักทรัพย์

ความสะดวกในการอยู่อาศัยและใช้ประโยชน์

สิทธิการใช้ทางเข้าออก ☑ ทางสาธารณประโยชน์ ☐ ถนนส่วนบุคคล ☐ ภาระจำยอม ☐ ไม่มีทางเข้าออก

☐ ทางอยู่ใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด ☐ ทางภายในโครงการจัดสรรที่ดิน

☐ อื่นๆ _____

ปัญหาในการใช้ทางเข้า-ออก ไม่มี

ถนนผ่านหน้าหลักทรัพย์

ติดถนน/ซอยชื่อ โครงการอโณทัยวิลล์ สภาพถนน ค.ส.ล

จำนวนช่องจราจร (ช่อง) 1 ช่องจราจรกว้าง (เมตร) 4.00 เขตทางกว้าง (เมตร) 4.00

หมายเหตุ

สาธารณูปโภค

☑ ไฟฟ้า ☑ ประปา ☐ น้ำบาดาล ☐ ท่อระบายน้ำ ☑ ไฟส่องทาง ☑ โทรศัพท์ ☐ ทางเท้า

การใช้ประโยชน์

☑ ที่อยู่อาศัย ☐ อุตสาหกรรม ☐ เกษตรกรรม ☐ พาณิชยกรรม ☐ อื่นๆ _____

ภาระผูกพัน

☐ ไม่มี ☑ ติดจำนอง ☐ ให้เช่า ☐ ติดฝากขาย ☐ ภาระจำยอมทั้งแปลง/บางส่วน

☐ อื่นๆ _____

ระบุ ธนาคารออมสิน

ศักยภาพ

☐ สูง ☑ กลาง ☐ ต่ำ ☐ อื่นๆ _____

รายละเอียดหลักทรัพย์

ข้อกฎหมายที่กระทบ

ข้อกำหนดผังเมือง เขตสีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

หลักทรัพย์ที่ประเมินค่าตั้งอยู่ ☑ ในตามประกาศผังเมือง

☐ นอกประกาศผังเมือง จังหวัด เชียงใหม่

ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท

ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์

☑ ไม่ตั้งอยู่ในแนวเวนคืนใดๆ ☑ ไม่มีพื้นที่ใดตั้งอยู่ในสายส่งไฟฟ้าแรงสูง ☐ มีพื้นที่อยู่ในสายส่งไฟฟ้าแรงสูง

☐ อยู่ในแนวเวนคืน ☐ อื่นๆ

หมายเหตุ

การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน

☐ ระวางเลขที่ ☑ โฉนดแปลงคงเลขที่ 37239

☐ หลักหมุดที่ดินเลขที่

☑ สำรวจที่ดินโดยไม่มีผู้ชี้นำสำรวจและใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

☐ สำรวจที่ดินโดยมีผู้ชี้นำสำรวจคือ ☑ สำรวจที่ดินแล้วไม่พบหมุดหลักเขต

ราคา

ราคาต่อตารางวา (บาท) 12,000.00 ราคารวม (บาท) 562,800.00

ราคาประเมินราชการ(บาท/ตร.ว.) 6,400.00 ราคารวมประเมินราชการ(บาท) 300,160.00

หมายเหตุ

รายชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลำดับ	ชื่อ	ได้มาโดย	เกี่ยวข้องกับผู้มาขอกู้
1	นางสาว กาญจนา จันแปงเงิน	การซื้อ-ขาย	ผู้กู้

รายการที่ 1 รายละเอียดข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง

วันที่สำรวจและประเมิน 06/02/2568

รหัสประจำบ้าน _____ เลขที่209/16 อาคารที่/หลังที่ _____ หมู่ 8

หมู่บ้าน/โครงการ โครงการอโณทัยวิลล์ ตรอก/ซอยโครงการอโณทัยวิลล์ ถนน สายเชียงใหม่-ลำพูน (ทล.106)

จังหวัด เชียงใหม่ อำเภอ/เขต สารภี

ตำบล/แขวง หนองผึ้ง ตำบล(เดิม) _____

ใบอนุญาตปลูกสร้าง ☐ มี ☑ ไม่มี

เลขที่ใบอนุญาตปลูกสร้าง/เอกสารอ้างอิง _____

ตรวจสอบจาก ☑ หนังสือสัญญาขายที่ดิน ☐ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

☐ อื่นๆ

สิทธิในที่ดิน ☑ เป็นเจ้าของที่ดิน ☐ เป็นผู้เช่าที่ดิน ☐ เป็นของผู้อื่น กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง ☑ มี ☐ ไม่มี

สร้างอยู่บนโฉนดเลขที่ 62135

การใช้ประโยชน์ ใช้ประโยชน์

เนื้อที่รวม (ตร.ว.) 46.9 ประเภทการใช้ประโยชน์ บ้านอยู่อาศัย

ข้อกำหนดผังเมือง เขตสีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง

ประเภทสิ่งปลูกสร้าง บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว

พื้นที่ใช้สอยรวม (ตร.ม.) 73.50 ขนาดสิ่งปลูกสร้าง กว้าง x ยาว (ม.) 7.5x12

จำนวนชั้น (ชั้น) 1 ปีที่ปลูกสร้าง (พ.ศ.) 2557 ปลูกสร้างมาประมาณ (ปี) 11

รายละเอียดเกี่ยวกับอาคาร

ชั้น 1 กว้าง x ยาว (ม.) 7.50x12.00 การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ ห้องโถง, ห้องนอน, ห้องน้ำ, ห้องครัว

ชั้น 2 กว้าง x ยาว (ม.) _____ การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ _____

ชั้น 3 กว้าง x ยาว (ม.) _____ การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ _____

ห้องนั่งเล่น

จำนวน (ห้อง) _____ ขนาด กว้าง x ยาว (ม.) _____ ลักษณะพื้น _____

ห้องโถง

จำนวน (ห้อง) 1 ขนาด กว้าง x ยาว (ม.) 3.00x6.00 ลักษณะพื้น กระเบื้อง

ห้องน้ำ

จำนวน (ห้อง) 2 ขนาด กว้าง x ยาว (ม.) 1.50x2.40,1.50x2.50 ลักษณะพื้น กระเบื้อง

ห้องนอน

จำนวน (ห้อง) 3 ขนาด กว้าง x ยาว (ม.) 3.00x3.00,3.00x3.00,3 ลักษณะพื้น กระเบื้อง

ห้องอื่นๆ

ห้องอื่นๆ _____ จำนวน (ห้อง) _____ ขนาด กว้าง x ยาว (ม.) _____ ลักษณะพื้น _____

โครงสร้างทั่วไป

โครงสร้างอาคาร

☑ คอนกรีตเสริมเหล็ก ☐ ครึ่งตึกครึ่งไม้ ☐ เหล็ก ☐ ไม้เนื้อแข็ง ☐ อื่นๆ _____

เสา

☑ คอนกรีตเสริมเหล็ก ☐ ไม้ ☐ เหล็ก ☐ อื่นๆ _____

คาน

☑ คอนกรีตเสริมเหล็ก ☐ ไม้ ☐ เหล็ก ☐ อื่นๆ _____

พื้น

☑ คอนกรีตเสริมเหล็ก ☐ ไม้ ☐ คอนกรีตสำเร็จ ☐ อื่นๆ _____

บันได

☐ คอนกรีตเสริมเหล็ก ☐ ไม้ ☑ คอนกรีตสำเร็จ ☐ อื่นๆ _____

ฝา/ผนัง ก่ออิฐ

ฝ้าเพดาน

☐ กระเบื้องแผ่นเรียบ ☑ ยิปซัม ☐ ไม้อัด ☐ อื่นๆ _____

โครงหลังคา

☐ คอนกรีตเสริมเหล็ก ☐ ไม้ ☑ เหล็ก ☐ อื่นๆ _____

หลังคา ซีแพ็ค

รั้วบริเวณ

☑ ก่ออิฐ ☐ สังกะสี/ไม้ ☐ ลวดหนาม ☐ ไม่มีรั้ว ☐ อื่นๆ _____

ผิวผนังภายนอก

☑ ฉาบปูนเรียบทาสี ☐ อิฐบล็อก ☐ ก่ออิฐโชว์แนว ☐ อื่นๆ _____

ผิวผนังภายใน

☑ ฉาบปูนเรียบทาสี ☐ วอลเปเปอร์ ☐ ไม้ ☐ อื่นๆ _____

ประตู

☑ ลูกฟักไม้ ☑ ลูกฟักกระจก ☐ ไม้อัด ☑ อื่นๆ พีวีซี, กระจกกรอบอลูมิเนียม

หน้าต่าง

☐ ลูกฟักกระจก ☐ กระจก ☑ บานเกล็ดกระจก ☑ อื่นๆ กระจกกรอบอลูมิเนียม

วงกบ

☑ ไม้เนื้อแข็ง ☑ อลูมิเนียม ☐ เหล็ก ☐ อื่นๆ _____

ห้องน้ำ - สุขภัณฑ์

☑ ปูพื้น ☑ บุผนังด้วยกระเบื้องเคลือบ ☐ อื่นๆ _____

สุขภัณฑ์

☑ โถส้วมแบบชักโครก ☐ โถส้วมแบบ ราดน้ำแบบนั่งยอง ☐ โถส้วมแบบ นั่งราบ ☐ ฝักบัว

☐ อ่างอาบน้ำ ☑ อ่างล้างหน้า ☐ กระจก ☐ สายฉีดชำระ

☐ อื่นๆ _____

งานระบบภายในอาคาร

☑ ระบบไฟฟ้า ☑ ระบบประปา ☑ ระบบโทรศัพท์ ☐ อื่นๆ _____

แบบแปลนอาคาร

☑ แบบแปลนอาคารได้รับจากผู้ว่าจ้าง

☐ ไม่มีแบบแปลนอาคาร จัดให้ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณเท่านั้น

☐ อื่นๆ _____

กฎหมายควบคุมอาคาร

หลักทรัพย์ตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่น

เทศบาลตำบลหนองผึ้ง

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

☐ สามารถทำการสำรวจได้ทั้งภายในและภายนอกอาคาร

☐ สามารถทำการสำรวจภายในและภายนอกอาคารได้เพียงบางส่วน

☑ สามารถสำรวจเฉพาะภายนอกอาคาร

☐ สามารถสำรวจเฉพาะภายในอาคาร

☑ ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน

☐ อื่นๆ

การก่อสร้าง

☑ แล้วเสร็จ(100%) ☐ ยังไม่เสร็จ อาคารก่อสร้างแล้วเสร็จ (%) _____

สภาพอาคาร

☐ เก่า ☑ เก่ากลางใหม่ ☐ ใหม่ ☐ อื่นๆ _____

การดูแลบำรุงรักษา

☐ มีการดูแลพอใช้ ☑ มีการดูแลปานกลาง ☐ มีการดูแลดี ☐ ไม่มี

☐ อื่นๆ _____

ภาระผูกพัน

☐ อยู่อาศัยเอง ☑ มีผู้เช่า ☐ ไม่มีภาระผูกพัน

<u>ให้เช่า</u>

☑ ให้เช่าไม่มีสัญญา ☐ ให้เช่ามีสัญญา ระยะเวลาคงเหลือ (ปี) _____

หมายเหตุ

ตกแต่ง

☑ ตกแต่งพร้อมอยู่ ☐ ตกแต่งบางส่วน ☐ ยังไม่ตกแต่ง

ราคา

ราคารวม 824,000.00 ราคาประกันอัคคีภัย 824,000.00

รายชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลำดับ	ชื่อ	ได้มาโดย	เกี่ยวข้องกับผู้มาขอกู้
1	นางสาว กาญจนา จันแปงเงิน	การซื้อ-ขาย	ผู้กู้

การคำนวณต้นทุนสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับ	รายละเอียด	พื้นที่ (ตร.ม.)	หน่วยละ	รวม (บาท)	อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมอาคาร	ค่าเสื่อมสะสม(%)	รวม (บาท)	มูลค่าทรัพย์สินหลังหักค่าเสื่อม (บาท)	ราคาต่อหน่วยหลังหักค่าเสื่อม (บาท)
1	พื้นที่ใช้สอยภายใน	66.00	13,900.00	917,400.00	11	ประเภทตึก	12	110,088.00	807,312.00	12,232.00
2	พื้นที่ส่วนต่อเติม	0.00	0.00	0.00	0		0	0.00	0.00	0.00
3	ระเบียง	0.00	0.00	0.00	0		0	0.00	0.00	0.00
4	เฉลียง	4.50	3,500.00	15,750.00	11	ประเภทตึก	12	1,890.00	13,860.00	3,080.00
5	ส่วนโล่งหลังคาคลุม	0.00	0.00	0.00	0		0	0.00	0.00	0.00
6	ลานซักล้าง	3.00	1,000.00	3,000.00	11	ประเภทตึก	12	360.00	2,640.00	880.00
	รวม	73.50		936,150.00				112,338.00	823,812.00	
							ปรับราคาประเมินรวม (บาท)		824,000.00	

<u>รายละเอียดงบลงทุน</u>

มูลค่า(บาท)

หมายเหตุ
- อายุอาคารอ้างอิงจากหนังสือสัญญาขายที่ดิน

ภาพถ่าย

การจัดเกรดทรัพย์

ลูกค้า / ชื่อผู้กู้ นางสาว กาญจนา จันแปงเงิน

หมายเลขใบคำขอประเมิน 8237-6802-000004 ประเภทหลักทรัพย์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ตารางเกณฑ์การจัดเกรดทรัพย์ทุกประเภท (ยกเว้นสิทธิการเช่า, เครื่องจักร, เรือ, ใบหุ้น)	ระดับคะแนน (A)					น้ำหนัก (B)	คะแนนถ่วงน้ำหนัก (A X B)
	5	4	3	2	1		
1 ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม พิจารณาทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน สภาพแวดล้อม	☐ ย่านธุรกิจหลัก ย่านธุรกิจรอง , แหล่งชุมชน แหล่งความเจริญ	☑ ย่านชุมชนหนาแน่นปานกลาง, ย่านชุมชนหนาแน่น	☐ ย่านชุมชนหนาแน่นน้อย	☐ ย่านเกษตรกรรม	☐ ที่รกร้าง ไม่มีการใช้ประโยชน์	4	16
2 การคมนาคม และการเข้าถึงทรัพย์สิน พิจารณาเส้นทาง สภาพถนน	☐ ติดถนนสายหลักในเมือง/ย่านชุมชน	☐ ติดถนนซอยในเขตเอง/ย่านชุมชน, ถนนสายหลักนอกเมือง	☑ ติดถนนซอยนอกเขตเมือง, สภาพถนน คสล. /ราดยาง	☐ ทางเข้าที่ดินเป็นถนนลูกรัง, ถนนดิน หินคลุก	☐ รถยนต์เข้าไม่ถึง ไม่มีสภาพทาง	3	9
3 สาธารณูปโภค พิจารณาความครบถ้วนของสาธารณูปโภค ระบบขนส่งมวลชน	☐ มีสาธารณูปโภคครบ, มีระบบขนส่งมวลชน	☑ มีสาธารณูปโภคครบ	☐ ไม่มีไฟทาง และท่อระบายน้ำ	☐ มีไฟฟ้า/น้ำประปาอย่างใดอย่างหนึ่ง	☐ ไม่มีสาธารณูปโภคใดๆ	2	8
4 การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน พิจารณาความหลากหลายในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน	☐ ประโยชน์สูงสุดด้านพาณิชยกรรม และมีการใช้ประโยชน์เหมาะสมแล้ว	☑ ประโยชน์สูงสุดพาณิชยกรรม/อาศัย แต่การใช้ประโยชน์ยังไม่เหมาะสม	☐ ประโยชน์สูงสุดอยู่อาศัย แต่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ สร้างไม่เสร็จ	☐ พื้นที่เกษตรกรรม และมีการใช้ประโยชน์แล้ว	☐ พื้นที่เกษตรกรรม ถูกทิ้งร้าง	4	16
5 สภาพปัจจุบันของทรัพย์ 5.1 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง - พิจารณาจากความสมบูรณ์ความพร้อมในการใช้ประโยชน์ของอาคาร	☐ วัสดุ ก่อสร้าง บำรุงรักษาดีมาก, ความสมบูรณ์ของอาคาร 91-100%	☐ วัสดุ ก่อสร้าง บำรุงรักษา ดี, ความสมบูรณ์ของอาคาร 76-90%	☑ วัสดุ ก่อสร้าง บำรุงรักษาปานกลาง ความสมบูรณ์ของอาคาร 61-75%	☐ วัสดุ ก่อสร้าง พอใช้ ไม่บำรุงรักษา หรือทรุดโทรม	☐ ก่อสร้างไม่เสร็จ ทิ้งร้าง, ไม่อยู่ในสภาพที่ใช้งานได้	3	9
6 สภาพคล่อง แนวโน้มความเจริญ ศักยภาพในการพัฒนา พิจารณาความต้องการในตลาด โอกาส ความรวดเร็วในการเปลี่ยนมือ	☐ สภาพคล่องสูงมาก มีศักยภาพสูง, แนวโน้มความเจริญสูงมาก, สามารถขายได้ใน 1 ปี	☐ สภาพคล่องสูง มีศักยภาพ, แนวโน้มความเจริญสูง ขาย 1-2 ปี, สามารถขายได้เกิน 1-2 ปี	☑ สภาพคล่องปานกลาง มีศักยภาพ, แนวโน้มความเจริญปานกลาง, สามารถขายได้เกิน 2-3 ปี	☐ สภาพคล่องต่ำ, แนวโน้มความเจริญต่ำ, สามารถขายได้เกิน 3 - 5 ปี	☐ ไม่มีสภาพคล่อง ไม่มีความเจริญ, ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด, ใช้เวลาขายมากกว่า 5 ปี	2	6
7 ข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ พิจารณาข้อจำกัดทางกฎหมาย ที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์	☑ ไม่มี	☐ มีน้อยมาก ไม่กระทบต่อการใช้ประโยชน์/ก่อสร้าง	☐ ข้อจำกัด เช่น ระยะร่น แนวสายไฟฟ้า ที่เหลือพัฒนาได้	☐ ที่ดินตาบอด ไม่ติดทางสาธารณะ	☐ อยู่ในข่ายถูกเพิกถอนเอกสารสิทธิ์, ห้ามก่อสร้าง	2	10

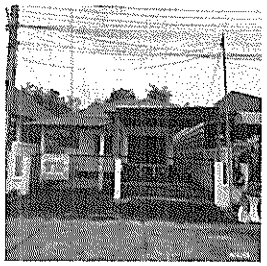
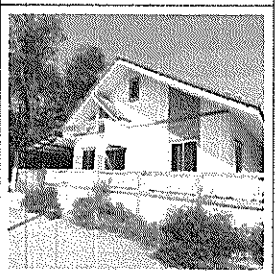
การจัดเกรดทรัพย์

ลูกค้า / ชื่อผู้กู้ นางสาว กาญจนา จันแปงเงิน

หมายเลขใบคำขอประเมิน 8237-6802-000004 ประเภทหลักทรัพย์ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

หมายเหตุ	กลุ่มคะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	ผลการจัดเกรด	
คะแนน 5 (ดีมาก) คะแนน 4 (ดี) คะแนน 3 (ปานกลาง) คะแนน 2 (ไม่ดี) คะแนน 1 (แย่)	*86-100 คะแนน = A*	คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม	เกรด
1. คะแนนที่ได้ของแต่ละองค์ประกอบ คูณ กับน้ำหนักขององค์ประกอบนั้นๆ ผลที่ได้เรียกว่า "คะแนนถ่วงน้ำหนัก"	*71-85 คะแนน = B+*	74	B+
2. รวมคะแนนถ่วงน้ำหนักจาก 6 องค์ประกอบ ผลที่ได้เรียกว่า "คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม"	*46-70 คะแนน = B*		
	31-45 คะแนน = C		
	20-30 คะแนน = D		

ข้อมูลราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภทหลักทรัพย์	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภาพถ่ายแสดงข้อมูลราคาตลาด					
ประเภทเอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดิน
เลขที่เอกสารสิทธิ์	62135				
ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว	บ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว
เนื้อที่ดินประมาณ (ตร.ว.)	46.9	55.0	39.5	58.4	40.2
ชื่อโครงการ	โครงการอโณทัยวิลล์	โครงการอโณทัยวิลล์	โครงการใจแก้วเอราวัณ	โครงการกัญภิรมย์	โครงการบ้านน้ำผึ้งวิลเลจ
ทำเล/ที่ตั้ง	209/16, 8, โครงการอโณทัยวิลล์, โครงการอโณทัยวิลล์, สายเชียงใหม่-ลำพูน(ทล.106), หนองผึ้ง, สารภี, เชียงใหม่, 50140, ไทย	-, โครงการอโณทัยวิลล์, ซ. 2 สันคือ, ถ.สายเชียงใหม่-ลำพูน(ทล.106), หนองผึ้ง, สารภี, เชียงใหม่, 50140, ไทย	-, โครงการใจแก้วเอราวัณ, ซ. โครงการใจแก้วเอราวัณ, ถ.สายเชียงใหม่-ลำพูน(ทล.106), หนองผึ้ง, สารภี, เชียงใหม่, 50140, ไทย	-, โครงการกัญภิรมย์, ซ. โครงการกัญภิรมย์, ถ.สายเชียงใหม่-ลำพูน(ทล.106), หนองผึ้ง, สารภี, เชียงใหม่, 50140, ไทย	-, โครงการบ้านน้ำผึ้งวิลเลจ, ซ. โครงการบ้านน้ำผึ้งวิลเลจ, ถ. เชียงใหม่ - ลำพูน(ทล.106), หนองผึ้ง, สารภี, เชียงใหม่, 50140, ไทย
สภาพถนน	ค.ส.ล	ค.ส.ล	ค.ส.ล	ค.ส.ล	ค.ส.ล
จำนวนช่องจราจร (ช่อง)	1	1	2	2	1
ความกว้างถนน (เมตร), เขตทางกว้าง (เมตร)	4, 4.00	4, 4.00	6, 8.00	6, 8.00	5, 6.00

ข้อมูลราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
สาธารณูปโภค	☑ ไฟฟ้า ☑ ประปา ☐ น้ำบาดาล ☐ ท่อระบายน้ำ ☑ ไฟส่องทาง ☑ โทรศัพท์ ☐ ทางเท้า	☑ ไฟฟ้า ☑ ประปา ☐ น้ำบาดาล ☐ ท่อระบายน้ำ ☑ ไฟส่องทาง ☑ โทรศัพท์ ☐ ทางเท้า	☑ ไฟฟ้า ☑ ประปา ☐ น้ำบาดาล ☑ ท่อระบายน้ำ ☑ ไฟส่องทาง ☑ โทรศัพท์ ☑ ทางเท้า	☑ ไฟฟ้า ☑ ประปา ☐ น้ำบาดาล ☑ ท่อระบายน้ำ ☑ ไฟส่องทาง ☑ โทรศัพท์ ☑ ทางเท้า	☑ ไฟฟ้า ☑ ประปา ☐ น้ำบาดาล ☑ ท่อระบายน้ำ ☑ ไฟส่องทาง ☑ โทรศัพท์ ☐ ทางเท้า
ลักษณะรูปแปลงที่ดิน	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปสี่เหลี่ยมคางหมู
หน้ากว้างของที่ดิน (เมตร), ความลึกของที่ดิน (เมตร)	11.00, 18.00	12.00, 14.50	10.00, 19.50	15.00, 18.00	19.00, 13.00
ระดับการถม	เสมอระดับถนน	เสมอระดับถนน	ถมสูงกว่าถนน	ถมสูงกว่าถนน	ถมสูงกว่าถนน
ขนาดสิ่งปลูกสร้าง กว้าง x ยาว (เมตร)	7.5x12	8x11	8x12	12x14	14.5x8.5
พื้นที่ใช้สอยประมาณ (ตร.ม.)	73.5	88	85	168	125
อายุอาคาร (ปี)	11	11	15	12	3
ศักยภาพ	กลาง	กลาง	กลาง	กลาง	กลาง
ข้อกำหนดผังเมือง การดูแลบำรุงรักษา	เขตสีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการดูแลปานกลาง	เขตสีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการดูแลปานกลาง	เขตสีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการดูแลปานกลาง	เขตสีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการดูแลปานกลาง	เขตสีเหลือง-ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย มีการดูแลดี
ราคาขาย (บาท)		1,990,000.00	1,560,000.00	2,400,000.00	1,790,000.00
ปรับแก้ราคาขาย (บาท)		1,900,000.00	1,500,000.00	2,300,000.00	1,700,000.00
ราคาเช่า (บาท)					
สถานะ		ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย	ประกาศขาย
วันที่ทราบข้อมูลครั้งนี้		06/02/2568	06/02/2568	06/02/2568	06/02/2568
แหล่งที่มาของข้อมูล ผู้ให้ข้อมูล		ตัวแทนขาย	ตัวแทนขาย	เจ้าของทรัพย์สิน	เจ้าของทรัพย์สิน

ข้อมูลราคาตลาด

รายละเอียด	ข้อมูลทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
เบอร์โทรผู้ให้ข้อมูล		080-424-6569	081-568-2669	080-673-4692,086-190-459 4	061-362-8036
หมายเหตุ					

WQS

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับหลักทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

			ข้อมูลตลาด(1)	ข้อมูลตลาด(2)	ข้อมูลตลาด(3)	ข้อมูลตลาด(4)
ปัจจัย (Factor)	น้ำหนัก	ทรัพสิน (SP)	ข้อมูลWQS (1)	ข้อมูลWQS (2)	ข้อมูลWQS (3)	ข้อมูลWQS (4)
ทำเลที่ตั้ง	20	4	5	4	5	4
การเข้าถึง	10	5	5	4	5	4
รูปแบบอาคาร	10	7	8	6	8	6
สภาพอาคาร/การดูแล	10	7	7	6	7	9
การตกแต่ง/ส่วนต่อเติม	10	4	4	5	8	5
แนวโน้มความเจริญ	5	7	7	7	7	7
คุณภาพโครงการ/สภาพแวดล้อม	10	4	4	4	5	5
เนื้อที่ดิน	15	3	5	2	5	2
พื้นที่ใช้สอย	10	4	5	5	9	7
รวม (Sum)	**100**	**470**	**540**	**445**	**630**	**505**
เนื้อที่ดินประมาณ (ตร.ว.)		46.9	55.0	39.5	58.4	40.2
พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)		73.50	88.00	85.00	168.00	125.00
ราคาขาย (Offer Price)			1,990,000.00	1,560,000.00	2,400,000.00	1,790,000.00
ปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)			4.52	3.85	4.17	5.03
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)			1,900,000.00	1,500,000.00	2,300,000.00	1,700,000.00
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS.)		470.00	540.00	445.00	630.00	505.00
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			0.87	1.06	0.75	0.93
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)			1,653,703.70	1,584,269.66	1,715,873.02	1,582,178.22
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์		290.00	70.00	25.00	160.00	35.00
เปอร์เซนต์ความแตกต่าง		1.00	0.24	0.09	0.55	0.12
ระดับความเหมือน เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์		25.84	4.14	11.60	1.81	8.29
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		1.00	0.16	0.45	0.07	0.32
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		1,603,961.47	265,122.84	711,175.16	120,351.81	507,311.65
สรุปมูลค่าตลาดของหลักทรัพย์ (Total Market Value)		1,600,000.00				
		99%				RSQ

WQS

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับหลักทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ

ความแตกต่างตามปัจจัย	น้ำหนัก	ทรัพสิน (SP)	ข้อมูล (1)	ข้อมูล (2)	ข้อมูล (3)	ข้อมูล (4)
ทำเลที่ตั้ง	20	4	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ดีกว่า	ใกล้เคียง
การเข้าถึง	10	5	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า
รูปแบบอาคาร	10	7	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
สภาพอาคาร/การดูแล	10	7	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง	ดีกว่า
การตกแต่ง/ส่วนต่อเติม	10	4	ใกล้เคียง	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
แนวโน้มความเจริญ	5	7	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
คุณภาพโครงการ/สภาพแวดล้อม	10	4	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ดีกว่า	ดีกว่า
เนื้อที่ดิน	15	3	ดีกว่า	ด้อยกว่า	ดีกว่า	ด้อยกว่า
พื้นที่ใช้สอย	10	4	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) ด้านบนนี้

หมายเหตุ : มูลค่าที่ได้จากการคำนวณตาราง WQS เป็นมูลค่าที่คำนวณจากค่าที่แท้จริง โดยมิได้ลดทอนทศนิยม แต่ค่าในตาราง WQS ข้างต้นแสดงเป็นตัวเลขทศนิยม 2 หลัก

(น.ส.๔จ)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 4846 III 0270

เลขที่ดิน ๔๔๒๖

หน้าสำรวจ ๑๒๙๔๒

ตำบล หนองผึ้ง

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโฉนดอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

เล่ม ๒๔๒ หน้า ๓๕

ตำบล ธารภี

จังหวัด เชียงใหม่

ให้แก่ นายสุรพงษ์ หน่อปัน สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 29/2 หมู่ที่ 12

ถนน

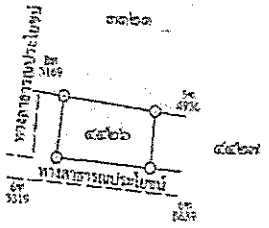
ซอย ตำบล สันทราย อำเภอ ธารภี จังหวัด เชียงใหม่

ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ——— ไร่ ——— งาน ——— ๔๐ ตารางวา

(สี่สิบหกเศษเก้าส่วนสิบตารางวา)

มาตราส่วนในระวาง ๑: ๔๐๐๐ **รูปแผนที่** มาตราส่วน ๑: ๑๐๐๐

น



ออก ณ วันที่ เจ็ด เดือน กันยายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยห้าสิบแปด

(นายชัยรัตน์ ภู่เพ็มมาตร)
เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางสุกานดี เรืองกาย) ผู้ตรวจ
(นายณัฐกฤต ศุภิธีระภูมิ) ผู้ตรวจ

๕๗ 551580

นายสมัครชัย วรรณรัตน์ ผู้ตรวจแผนที่
หัวหน้าการ
- 7 ก.ย. 2558

62135

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ 62155 ตำบลหนองหื้ง อำเภอ ดอยสะเก็ด จังหวัดเชียงใหม่ หน้า 2

(จ่าพูธย์ วรรณเกียน)

ลำดับที่จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	สาขาที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	สาขาที่ดินที่ดินที่ดินเดิม
วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ.2558	ขาย	นายสุพจน์ ขมหนัน	นางสาวกนกพรรณ จันแปงเงิน	-	-	42	-	-	-	-	(จ่าพูธย์ วรรณเกียน)
วันที่ 29 มีนาคม พ.ศ.2558	จำนอง	นางสาวกนกพรรณ จันแปงเงิน	ธนาคารออมสิน (ยุติจำนอง)	-	-	42	-	-	-	-	(จ่าพูธย์ วรรณเกียน)

มีใบต่อแผ่นที่.....

สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ห้ามนำออก

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

โฉนดที่ดิน

จังหวัด เชียงใหม่

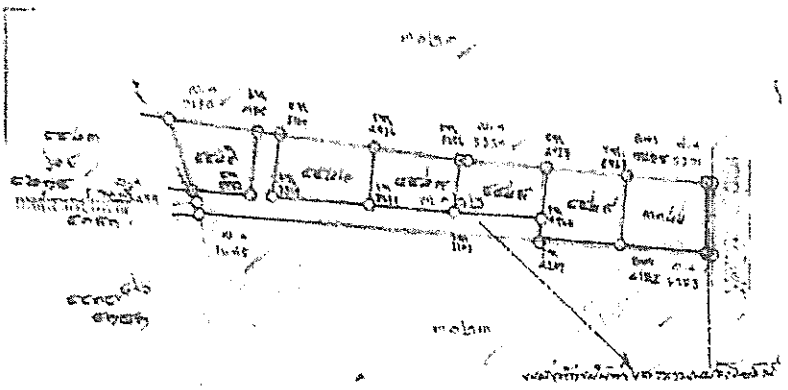
ตำแหน่งที่ดิน

ตำบล/แขวง แม่ก๊ะเหนือ อำเภอ/เขต สันทราย

จังหวัด เชียงใหม่

(ด้านหลังมีข้อความ)

รูปแผนที่



ออก ณ วันที่ ๒๖ เดือน มกราคม พุทธศักราช ๒๕๓๘

(นายปลั่ง สุดสงวน)
เจ้าพนักงานที่ดิน

37236

ลายมือชื่อ 145114

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ 37239 ตำบลทองปิ้ง อำเภอสารภี จังหวัดเชียงใหม่

ลำดับที่	ประเภทการจดทะเบียน	ชื่อผู้ทำนิติกรรม	คู่สัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่คงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ค่าธรรมเนียม (บาท)	เจ้าพนักงานที่ดิน
วันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ.2554	โอนมรดก	นางสันแสน ประเสริฐ (ตาย)	1.นางทองคำ ควงมาตา 2.นางสาวราตรี ประเสริฐ	-	3	43	-	-	-	-	ส.ค.1 (นางประกาย เจตน์ภักดี)
วันที่ 7 เมษายน พ.ศ.2558	แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	1.นางทองคำ ควงมาตา 2.นางสาวราตรี ประเสริฐ	ทางสาธารณประโยชน์	-	-	05 8/10	-	3	39 8/10	-	(นายอนุวัฒน์ เจตน์ภักดี)
วันที่ 23 เมษายน พ.ศ.2558	ขาย	1.นางทองคำ ควงมาตา 2.นางสาวราตรี ประเสริฐ	นายสุรพงษ์ หน่อมั่น	-	3	39 8/10	-	-	-	-	จ.ต.ส. (จำรูจ์ วรรณก้อน)
วันที่ 7 กันยายน พ.ศ.2558	แบ่งแยกโอนขายเดิม	นายสุรพงษ์ หน่อมั่น	นายสุรพงษ์ หน่อมั่น	-	-	39 2/10	-	3	00 3/10	4846/// 0270 4435 62134	(นายอนุวัฒน์ เจตน์ภักดี)
วันที่ 7 กันยายน พ.ศ.2558	แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์	นายสุรพงษ์ หน่อมั่น	ทางสาธารณประโยชน์	-	-	32 2/10	-	2	16 6/10		(นายอนุวัฒน์ เจตน์ภักดี)
วันที่ 7 กันยายน พ.ศ.2558	แบ่งแยกโอนขายเดิม	นายสุรพงษ์ หน่อมั่น	นายสุรพงษ์ หน่อมั่น	-	-	46 9/10	-	1	69 7/10	4846/// 0270 4436 62135	(นายอนุวัฒน์ เจตน์ภักดี)
				-	-	29 1/10	-	1	30 6/10	4846/// 270 4427 62136	(นายอนุวัฒน์ เจตน์ภักดี)
				-	-	36 6/10	-	-	94	4846/// 0270 4428 62137	(นายอนุวัฒน์ เจตน์ภักดี)
				-	-	46 5/10	-	-	47 5/10	4846/// 0270 4429 62138	(นายอนุวัฒน์ เจตน์ภักดี)
			จ.ต.ส. (จำรูจ์ วรรณก้อน)								

10 พ.ย. 2558

มีรายต่อแผ่นที่ ...

สารบัญจดทะเบียน (ใบต่อ น.ส. ๔ จ.)

หน้า 1

ที่ดินเลขที่ 7239 ตำบล/แขวง ขี้เหล็ก อำเภอ/เขต สารภี จังหวัด เชียงใหม่

วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่ดินคงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	ระวางที่ดินในหนังสือรับรองการทำประโยชน์	จำนวนเงินค่าธรรมเนียม
วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ.2558	ขาย	นายสุรพงษ์ หมอมั่น	นางสาวนงคราญ เจริญเมือง	-	-	47½	-	-	-	-	0.25 (จำนูรย์ วรรณล้อม)
วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ.2558	จำนอง	นางสาวนงคราญ เจริญเมือง	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (ยุติจำนอง)	-	-	47½	-	-	-	-	0.25 (จำนูรย์ วรรณล้อม)

สารบัญจดทะเบียนอิเล็กทรอนิกส์

โฉนดที่ดินเลขที่ 37239 ตำบล สารภี

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่คงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	จำนวนเงินที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อประทับตรา
วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2566	ไถ่ถอนจากจำนอง	ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	นางสาวนงคราญ เจริญเมือง ผู้ไถ่ถอน	-	-	47.5	-	-	-		(นายสิทธิศักดิ์ ทองอุ่น)
วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2566	ขาย	นางสาวนงคราญ เจริญเมือง	นางจินตา ทิมมณ์น	-	-	47.5	-	-	-	-	(นายสิทธิศักดิ์ ทองอุ่น)

ท.ด.๑๓

"การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘"

...ที่ดิน ๕๒ แห่งประมวลรัษฎากร
...ธุรกิจเฉพาะแล้วตามใบแล้ว
...ลงวันที่ 25 ส.ค. 2558
...จังหวัดเชียงใหม่ สาขาสารภี ๒

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

โฉนดที่ 62135 เลขที่ดิน 4426 หน้าสำรวจ 12792

ตำบล หนองผึ้ง อำเภอ สารภี จังหวัด เชียงใหม่

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 25 เดือน ส.ค. พุทธศักราช 2558

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด จังหวัดเชียงใหม่สาขาสารภี

ระหว่าง นายสุรพงษ์ หน่อปัน (3-5019-00559-56-1) ผู้ขาย อายุ 41 ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ นายตากับ นางจันทร์สม อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

บ้านเลขที่ 29/2 หมู่ที่ 12 ถนน ตรอก/ซอย ตำบล/แขวง สันทราย

อำเภอ/เขต สารภี จังหวัด เชียงใหม่ โทร 086-654222

กับ นางสาวกาญจนา จันแปงเงิน (1-5706-00034-19-8) ผู้ซื้อ อายุ 28 ปี

สัญชาติ ไทย บิดา-มารดาชื่อ นายประพันธ์กับ นางแสงหล้า อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน

บ้านเลขที่ 90 หมู่ที่ 7 ถนน ตรอก/ซอย ตำบล/แขวง ป่าแดด

อำเภอ/เขต เมืองเชียงใหม่ จังหวัด เชียงใหม่ โทร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ขายตกลงขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน 1,300,000.00 บาท

(เงิน หนึ่งล้านสามแสนบาทถ้วน)

ข้อ ๒ ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ตรวจดูและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ จำนวนเงินนี้เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๓ ขายรวมบ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว บ้านเลขที่ 209/16 หมู่ที่ 8 ต.หนองผึ้ง ขนาด 70 ตารางเมตร ปลูกมา 1 ปี

ข้อ ๔ ผู้ขาย ได้ที่ดินมาโดยซื้อเมื่อวันที่ 7 กันยายน 2558 ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

ข้อ ๕

ข้อ ๖

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและ เข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าหนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย)

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) นางสาวกาญจนา จันแปงเงิน

(ลงลายมือชื่อพยาน) (นางยุพดี เส็งสาย)

ตรวจสอบแล้วไม่มีอายัด

ลงชื่อ เจ้าหน้าที่สอบสวน (ลงลายมือชื่อพยาน) (นางสาวสุรภี คุณรัตน์)

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

(ชาคริยา วรรณก้อน) เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตัวแหน่งเป็นสำคัญ

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

1

กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด เชียงใหม่
สาขา สารภี
รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 62135 หน้าสำรวจ : 12792
อำเภอ/เขต : สารภี
ตำบล/แขวง : หนองผึ้ง

เครื่องหมายที่ดิน
ระวาง : 4846 III 0270 แผ่นที่ : 00
มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 4426

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 0-0-46.9
ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 6,400
ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 300,160

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 05/02/2568

(๒) ที่ดินในบริเวณหมายเลข ๒.๑ ถึงหมายเลข ๒.๔๖ ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

ข้อ ๘ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว
หรือบ้านแฝด สถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการเป็นส่วนใหญ่ สำหรับการใช้ประโยชน์ที่ดิน
เพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ
ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้
(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงนี้
(๒) คลังน้ำมันเชื้อเพลิงและสถานที่ที่ใช้ในการเก็บรักษาน้ำมันเชื้อเพลิง ที่ไม่ใช่ก๊าซปิโตรเลียมเหลว
และก๊าซธรรมชาติ เพื่อจำหน่ายที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เว้นแต่
เป็นสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง
(๓) สถานที่บรรจุก๊าซ และสถานที่เก็บก๊าซ สำหรับก๊าซปิโตรเลียมเหลวตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง แต่ไม่หมายความรวมถึงสถานีบริการ ร้านจำหน่ายก๊าซ สถานที่ใช้ก๊าซและสถานที่จำหน่ายอาหารที่ใช้ก๊าซ
(๔) การเลี้ยงสัตว์ทุกชนิดเพื่อการค้าที่อาจก่อเหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข
(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน
(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม ซึ่งเป็นอาคารขนาดใหญ่
(๗) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชยกรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่
(๘) ศูนย์ประชุมหรืออาคารแสดงสินค้า
(๙) สวนสนุกหรือสวนสัตว์
(๑๐) ซื้อขายหรือเก็บชิ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า
(๑๑) ซื้อขายหรือเก็บเศษวัสดุ
การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการใด ๆ ให้ดำเนินการหรือประกอบกิจการได้ในอาคารที่มีความสูงไม่เกิน ๑๒ เมตร แต่ไม่หมายความรวมถึงโครงสร้างสำหรับใช้ในการส่งกระแสไฟฟ้า รับส่งสัญญาณวิทยุ
สัญญาณโทรทัศน์ หรือสัญญาณสื่อสารทุกชนิด การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดิน

ที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนัง
ของชั้นสูงสุด