

601217379001

วัตถุประสงค์การกู้

ข้อมูลลูกค้า

- 1
- ซื้อที่ดิน-อาคาร
โครงการบ้านธอส. เพื่อคุณ ปี66 (ตั้งแต่ 1 มิ.ย. 66)
- 2
- เพื่อชำระค่าเบี้ยประกันชีวิตคุ้มครองสินเชื่อ(MRTA)
โครงการบ้านธอส. เพื่อคุณ ปี66 (ตั้งแต่ 1 มิ.ย. 66)

- 1
- พณนาถ โพธิ์สุน
0958579856

ข้อมูลหลักประกัน

ประเภทหลักประกันย่อย	ประเภทเอกสารสิทธิ์	เลขที่เอกสารสิทธิ์	ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต	จังหวัด	รหัสหลักประกัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	โฉนด	75017	ดอนแก้ว	สารภี	เชียงใหม่	2020259

ข้อมูลการยื่นคำร้องขอประเมิน

สาขารับเรื่อง	ศูนย์ DE
สาขาสนับสนุน	ศูนย์ DEC - เชียงใหม่
ชื่อผู้รับเรื่อง	เจ้าหน้าที่ DE
สุภภัทร ลิขิตปริญญา	อนงค์ ธิอ่อน
เบอร์ติดต่อสาขารับเรื่อง	เบอร์ติดต่อ DE
053-330102-5	053246469
ค่าธรรมเนียมการประเมิน	NPA Lot
2,800	ไม่ใช่

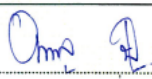
แบบสรุปผลการประเมินราคา
(ทรัพย์สินประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง)

ชื่อลูกค้า พณชาติ โพธิ์สุน AP/เลขที่บัญชีเงินกู้ 66000273374
บริษัท เข้าพิธ เอเซีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
วันที่สำรวจ 17 ส.ค. 66 วันที่ประเมิน 21 ส.ค. 66

ผลสรุปการประเมินมูลค่ามูลค่าทรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง				
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่	75017	เลขที่ดิน	1706	เนื้อที่ดิน 33.7 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว	1	ชั้น		
ราคาประเมินรับเป็นหลักประกัน	1,650,000	บาท (หนึ่งล้านหกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)			

หมายเหตุ
.....
.....
.....

 ผู้สำรวจ (นายจิระศร สุนามูล) 21 ส.ค. 66 สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	 ผู้ประเมิน (นายณัฐพล ทักษะนิวรรตกุล) 21 ส.ค. 66 ผู้ประเมินหลักประเภทสามัญ เลขที่ วส.2048	 ผู้มีอำนาจลงนาม (นายณัฐนิชา กาสุยะ) 21 ส.ค. 66 สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
ตราประทับบริษัท 		 ผู้มีอำนาจลงนาม (นายอนุกุล ปินสุวรรณ) 21 ส.ค. 66 ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.600

ผู้กร่าย พณณถ โพรธิสุน	เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001	วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วัตถุประสงค์การกู้ยืม ที่ดิน-อาคาร	เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374	วันที่สำรวจ 17/08/2023
บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		วันที่ประเมิน 21/08/2023

ลำดับที่	ลักษณะอาคาร	เลขที่/ไม่ติดเลขที่	ปลูกสร้างบนโฉนด	ประเมิน/ไม่ประเมิน	ผลการก่อสร้าง
1	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	ไม่ติดเลขที่	75017	ประเมินราคา	100.00%

ชั้นอื่นๆ:

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรณกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

รายการสำรวจที่ดิน โฉนดเลขที่ 75017 เลขที่ดิน 1706 ระวัง 4846 III 0066 ตำบล ดอนแก้ว

อำเภอ สารภี จังหวัด เชียงใหม่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นางปราณี นิลวัฒนา

เนื้อที่ 0 ไร่ 0 งาน 33.70 ตารางวา ภาระผูกพัน ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ตรวจสอบรายละเอียดสำเนาเอกสารสิทธิ์ฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินแล้ว ☒ ถูกต้องตรงกัน ☐ ไม่ตรงกัน เนื่องจาก (หมายเหตุ)

1. ตำแหน่งที่ดิน : ☒ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง ตรวจสอบจาก : ☒ แปลงคง ☐ ระวัง ☐ อื่น ๆ
- ตั้งอยู่เลขที่ 121 หมู่บ้าน บ้านบวกรกเหนือ ถนนบ้านบวกรกเหนือ ระยะทาง 2,120 ม.
- โครงการบ้านสิริวิมล
2. สภาพที่ดิน : ☒ ถมแล้ว ☐ ยังไม่ถม ถมประมาณ 100 % ของพื้นที่ ระดับดิน 0 ซม.
3. ถนนผ่านหน้าที่ดิน ขณะตรวจสอบ : ผิวจราจร 5.00 ม. เขตทาง 6.00 ม. ☐ ทางเดินเท้า ☒ ทางรถยนต์
- รถยนต์เข้า-ออก ☒ ได้ ☐ ไม่ได้ ☐ ต้องปรับปรุงสภาพทางเข้า-ออก
4. ผิวจราจร ขณะตรวจสอบ : ☒ คอนกรีต ☐ ลาดยาง ☐ ลูกกรง / หินคลุก ☐ ดิน ☐ อื่น ๆ
5. สาธารณูปโภค : ☒ ไฟฟ้า ☒ ประปา/บาดาล ☒ ท่อระบายน้ำ ☐ ไฟฟ้าถนน ☐ อื่น ๆ
6. ทางเข้า-ออก : ☒ ไม่มีปัญหา ☐ มีปัญหา เงื่อนไข ทางสาธารณประโยชน์
7. ข้อจำกัด : ☒ ไม่มี
8. การรอนสิทธิ์อื่น ๆ (ระบุในหมายเหตุ) : ☐ อยู่ในแนวสายไฟฟ้าแรงสูง ☐ แนวรถไฟฟ้าใต้ดิน ☐ อื่น ๆ
9. ลักษณะที่ดิน : ☒ จัดสรรโครงการใหม่ ☐ จัดสรรโครงการเก่า ☐ ไม่ใช่จัดสรร

หมายเหตุ

รายการประเมินราคาหลักประกัน

ประเภทหลักประกัน	เนื้อที่ดินประเมิน 33.70 วา ²		ราคาอาคาร	มูลค่ารวมที่ดิน - อาคาร
	ราคาประเมิน / วา ²	ราคาที่ดิน		
บ้านเดี่ยว	15,000 บาท	505,500 บาท	780,350 บาท	1,285,850 บาท
ราคารับเป็นหลักประกัน ☐ วิธีต้นทุน ☒ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด				1,650,000 บาท
(หนึ่งล้านหกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)				

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

รายการสำรวจอาคาร

อาคารหลังที่ 1 บ้านเลขที่ ไม่ติดเลขที่ ก่อสร้างในโฉนดเลขที่ 75017

1. ตำแหน่งก่อสร้าง :

☒ ไม่รูกกล้า ☐ รูกกล้า (ระบุ ส่วน/ขนาด)

รายละเอียด (หมายเหตุ)

2. สภาพก่อสร้าง :

☐ ยังไม่ก่อสร้าง ☒ ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100 % งานที่ขาด ☐ เกี่ยวกับโครงสร้าง ☐ ไม่เกี่ยวกับโครงสร้าง

3. การใช้อยู่อาศัย :

☒ ได้ ☐ ไม่ได้ เนื่องจาก ก่อสร้างมาแล้ว 0 ปี

4. ประเภทอาคาร :

☒ ตึก ☐ ตึกครึ่งไม้ ☐ ไม้ ☐ อื่นๆ

5. ลักษณะอาคาร :

☒ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ☐ บ้านแฝด ชั้น ☐ ทาวน์เฮาส์ ชั้น

☐ อาคารพาณิชย์ ชั้น พื้นที่อยู่อาศัย % ☐ อื่น ๆ ()

6. โครงหลังคา :

☐ ค.ส.ล. ☒ เหล็ก ☐ ไม้ ☐ อื่น ๆ ตรวจสอบไม่ได้

7. หลังคา :

☒ กระเบื้อง (คอนกรีต) ☐ กระเบื้องลอน ☐ คอนกรีตเสริมเหล็ก ☐ ไวนิล

☐ กระเบื้องดินเผา ☐ สังกะสี ☐ เมทัลชีท ☐ อื่น ๆ

8. ฝ้าเพดาน :

☒ ยิปซัมแผ่นเรียบ ☐ ติบาร์ ☐ ไม้ ☐ ค.ส.ล. ☐ สมาร์ทบอร์ด ☐ อื่น ๆ

9. ผนัง :

☒ ก่ออิฐ ☐ ก่ออิฐ+ไม้ ☐ ไม้ ☐ กระเบื้องแผ่นเรียบ ☒ อื่น ๆ ก่ออิฐฉาบปูน

10. การทาสี

☒ ทาสี ☐ ไม่ทาสี

11. พื้น/ผิว ชั้น 1-1 :

☒ พื้น ค.ส.ล. ☐ พื้นไม้ ☐ พื้นอื่น ๆ

วัสดุปูพื้นผิว: แกรนิตโต้

12. รั้ว :

☐ ไม่มีรั้ว ☒ ซีเมนต์บล็อก ☐ สังกะสี ☐ ลวดตาข่าย ☐ อิฐ ☒ เหล็ก

☐ ลวดหนาม ☐ สแตนเลส ☐ ไม้ ☐ อื่น ๆ

13. ประเภทการก่อสร้าง :

☒ บ้านจัดสรร ☐ ปลุกสร้างเอง

14. การใช้ประโยชน์ของอาคาร :

☒ ใช้เพื่ออยู่อาศัย ☐ ใช้เป็นห้องแบ่งเช่า ☐ ใช้เพื่อการอื่น ๆ

15. กรณีพื้นที่พักอาศัยอาคารพาณิชย์ :

☐ ไม่น้อยกว่า 20% ☐ น้อยกว่า 20%

หมายเหตุ ณ วันสำรวจอาคารหลักประกันก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% พร้อมติดตั้งมิเตอร์น้ำประปา คงค้างงานติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า

รายการประเมินราคาอาคาร

เนื้อที่ประกันอค์คิถัย 59.86 ม²

ลำดับ	รายการ	จำนวนเนื้อที่ (ม ²)	ราคา/ม ² (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
1	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	46.41	14,500	672,945
2	พื้นที่เฉลียง, ระเบียง (มีหลังคาคลุม)	13.45	6,500	87,425
3	พื้นที่เฉลียง, ระเบียง (ไม่มีหลังคาคลุม)	13.32	1,500	19,980
ราคาอาคารก่อนหักค่าเสื่อมและค่าไม่ทาสี				780,350
ค่าเสื่อมและค่าไม่ทาสี (สภาพเสื่อม 0 ปี ค่าเสื่อมปีละ 2 % ค่าไม่ทาสี 0 % รวม 0 %)				0

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิธรตกุล)	(นายณัฐณิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

5/22

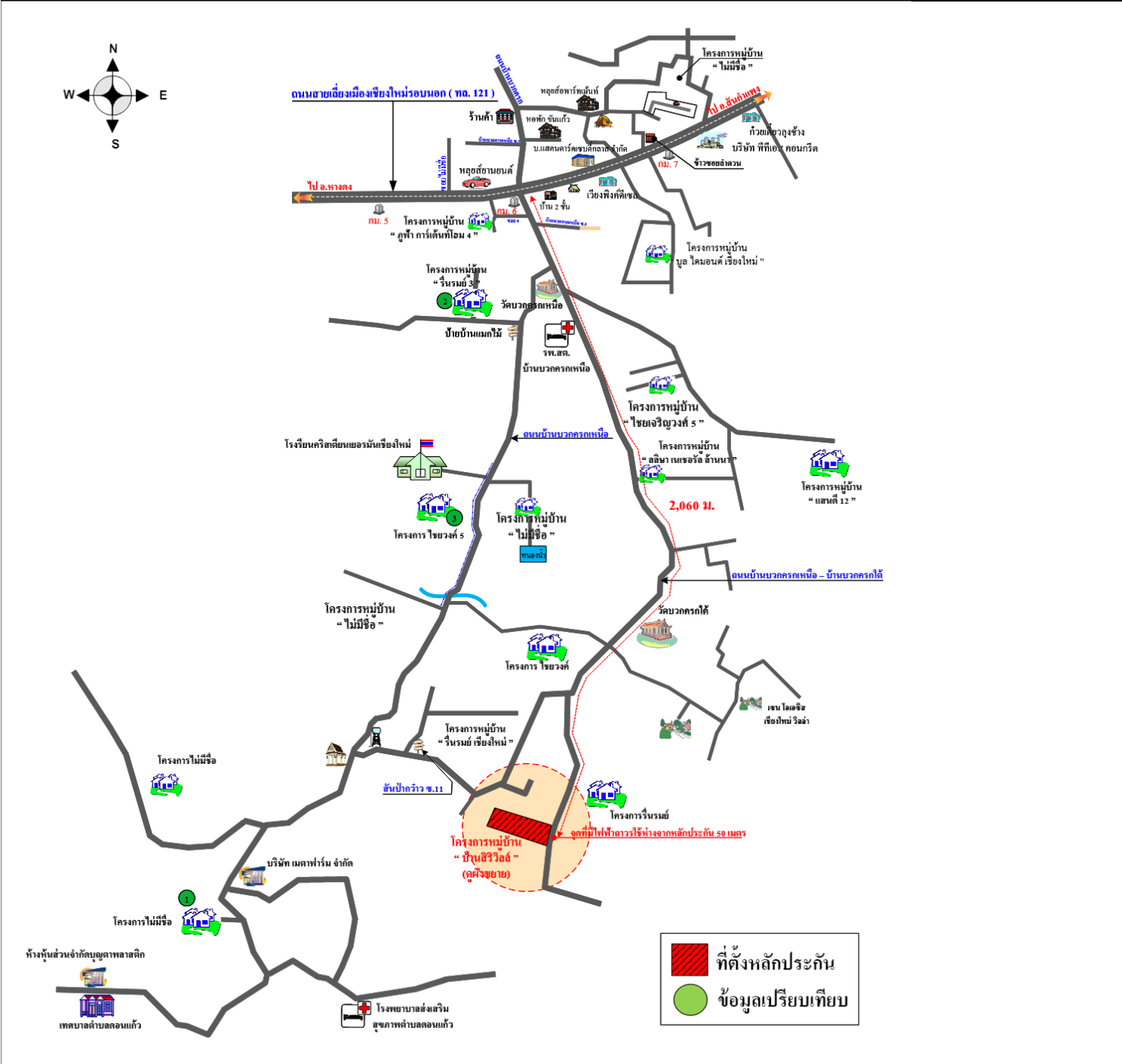
GHB			แบบสำรวจและประเมินราคาอาคาร		
ผู้ถูกราย พณณถ โปธิสุน		เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001		วันที่รับเรื่อง 16/08/2023	
วัตถุประสงค์การกู้ยืมที่ดิน-อาคาร		เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374		วันที่สำรวจ 17/08/2023	
บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด				วันที่ประเมิน 21/08/2023	

ลำดับ	รายการ	จำนวนเนื้อที่ (ม ²)	ราคา/ม ² (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
ราคาอาคารหลังหักค่าเสื่อมและค่าไม่ทาสี				780,350

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้กู้ราย พจนาล โพธิ์สุน	เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001	วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วัตถุประสงค์การกู้ยืมซื้อที่ดิน-อาคาร	เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374	วันที่สำรวจ 17/08/2023
บริษัทผู้ประเมิน บ. เข้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		วันที่ประเมิน 21/08/2023

ค่าพิกัดละติจูด 18.703795	ค่าพิกัดลองจิจูด 99.002496
---------------------------	----------------------------



ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้สำรวจ พณณถ โพธิ์สุน	เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001	วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วัตถุประสงค์การกู้ยืมที่ดิน-อาคาร	เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374	วันที่สำรวจ 17/08/2023
บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		วันที่ประเมิน 21/08/2023

ค่าพิกัดละติจูด 18.703795	ค่าพิกัดลองจิจูด 99.002496
---------------------------	----------------------------

ผังขยายที่ดินและตำแหน่งสิ่งปลูกสร้าง

1

หลักประกันโฉนดที่ดินเลขที่ 75017 เลขที่ดิน 1706 เนื้อที่ 33.7 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นางปราณี นิลวัฒนา

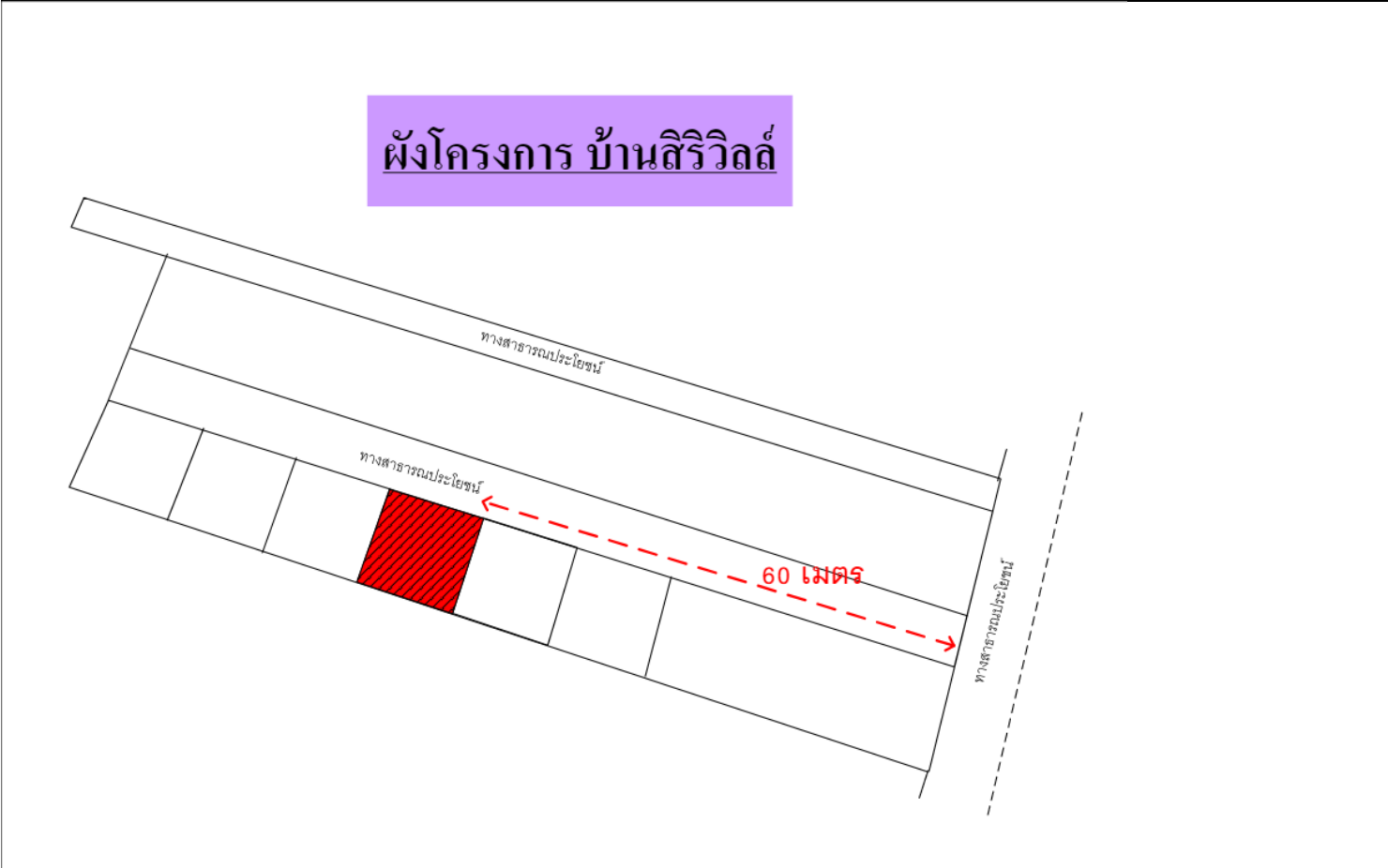
อ.1

อาคารหลักประกัน บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ไม่ติดเลขที่

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้รัย พณณถ โพธิสุน	เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001	วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วัตถุประสงค์การกู้ยืมที่ดิน-อาคาร	เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374	วันที่สำรวจ 17/08/2023
บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		วันที่ประเมิน 21/08/2023

ค่าพิกัดละติจูด 18.703795	ค่าพิกัดลองจิจูด 99.002496
---------------------------	----------------------------



ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรณกุล)	(นายณัฐธินิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้รัย พณณท โพธิสุน	เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001	วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วัตถุประสงค์การกู้ยืมที่ดิน-อาคาร	เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374	วันที่สำรวจ 17/08/2023
บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		วันที่ประเมิน 21/08/2023



ข้อมูลที่ 1 บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เนื้อที่ 51.60 ตารางวา เนื้อที่อาคาร 80.00 ตารางเมตร
ที่ตั้งหลักประกัน/ชื่อโครงการ โครงการไม่มีชื่อ
ระบบสาธารณูปโภค: ☒ ไฟฟ้าถาวร ☒ น้ำประปา/บาดาล ☒ ไฟฟ้าถนน ☒ ท่อระบายน้ำ/บ่อบำบัด
แปลงพิเศษ ☒ ไม่มี
เงื่อนไข ☐ ซื้อ-ขาย ☒ เสนอขาย
ราคา/ตารางวา ราคาซื้อ-ขาย/เสนอขาย 2,450,000
แหล่งที่มาของข้อมูล คุณบ๊อบ 093-979-6441 วันที่ได้รับข้อมูล 17/08/2023
ละติจูด 18.702106 ลองจิจูด 98.993691
หมายเหตุ - มีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับหลักประกัน รูปแบบอาคารน้อยกว่าหลักประกัน ขนาดเนื้อที่ดินมากกว่าหลักประกัน



ข้อมูลที่ 2 บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เนื้อที่ 60.00 ตารางวา เนื้อที่อาคาร 85.00 ตารางเมตร
ที่ตั้งหลักประกัน/ชื่อโครงการ โครงการหมู่บ้านรื่นรมย์ 3
ระบบสาธารณูปโภค: ☒ ไฟฟ้าถาวร ☒ น้ำประปา/บาดาล ☒ ไฟฟ้าถนน ☒ ท่อระบายน้ำ/บ่อบำบัด
แปลงพิเศษ ☒ ไม่มี
เงื่อนไข ☐ ซื้อ-ขาย ☒ เสนอขาย
ราคา/ตารางวา ราคาซื้อ-ขาย/เสนอขาย 2,600,000
แหล่งที่มาของข้อมูล คุณรุ่งอรุณ 093-262-3978 วันที่ได้รับข้อมูล 17/08/2023
ละติจูด 18.716344 ลองจิจูด 99.001412
หมายเหตุ - มีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมใกล้เคียงกับหลักประกัน รูปแบบอาคารใกล้เคียงกับหลักประกัน ขนาดเนื้อที่ดินมากกว่าหลักประกัน



ข้อมูลที่ 3 บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เนื้อที่ 80.00 ตารางวา เนื้อที่อาคาร 90.00 ตารางเมตร
ที่ตั้งหลักประกัน/ชื่อโครงการ โครงการไฮเจริญวงศ์ 5
ระบบสาธารณูปโภค: ☒ ไฟฟ้าถาวร ☒ น้ำประปา/บาดาล ☒ ไฟฟ้าถนน ☒ ท่อระบายน้ำ/บ่อบำบัด
แปลงพิเศษ ☒ ไม่มี
เงื่อนไข ☒ ซื้อ-ขาย ☐ เสนอขาย
ราคา/ตารางวา ราคาซื้อ-ขาย/เสนอขาย 2,950,000
แหล่งที่มาของข้อมูล ตัวแทนขาย 086-431-3857 วันที่ได้รับข้อมูล 17/08/2023
ละติจูด 18.711692 ลองจิจูด 99.000367
หมายเหตุ - มีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม รูปแบบอาคารใหญ่กว่าหลักประกัน ขนาดเนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สินหลักประกัน

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
----------	------------	-----------------

(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้รัยราย พณณาก โพธิ์สุน
วัดประสงศ์การกั ชื่อที่ดิน-อาคาร
บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตในชั้นแนล จำกัด

เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001
เลขที่คำข้อกั (AP) AP66000273374

วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วันที่สำรวจ 17/08/2023
วันที่ประเมิน 21/08/2023

ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.)							
จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับหลักประกันที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักประกันได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้							
ตารางวิเคราะห์มูลค่าตลาด ประเภทที่ดินพรมอาคาร(Residential)							
หลักประกันเป็น บ้านเดี่ยว 1 ชั้น							
ปัจจัย (Factor) เนื้อที่ดิน		น้ำหนัก (Weight) (%)	น้ำหนักย่อย (%)	ข้อมูล 1 0-0-51.6ไร่	ข้อมูล 2 0-0-60.0ไร่	ข้อมูล 3 0-0-80.0ไร่	หลักประกัน (SP) 0-0-33.7ไร่
ทำเลที่ตั้งโครงการ		20					
ทำเลที่ตั้งหลักประกัน / ที่ตั้งโครงการ			10	3	3	3	2
ระยะห่างจากถนนสายหลัก			10	3	3	3	2
สภาพแวดล้อม		15	15	3	3	3	3
การคมนาคม		10					
การคมนาคม / ถนน / รถไฟฟ้า / ทางเรือ / ทางพิเศษ			5	2	2	2	2
รัศมีของที่ดินหลักประกันห่างจากระบบการคมนาคม			5	2	2	2	2
คุณภาพโครงการ (เกรดโครงการ)		10	10	3	3	3	2
ตำแหน่งที่ดิน ตำแหน่งแปลง		10					
ทำเลที่ตั้งหลักประกัน			5	3	3	3	3
ตำแหน่งที่ดิน ตำแหน่งแปลง			5	3	3	3	3
สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก		10					
ถนนกว้าง / เขตทาง			3	4	4	4	4
สภาพผิวจราจร			3	5	5	5	5
สาธารณูปโภค			2	4	4	4	3
สิ่งอำนวยความสะดวก			2	3	3	4	2
รูปแบบอาคารและการตกแต่ง		20					
รูปแบบอาคาร การตกแต่ง (พิจารณาถึง สัดส่วนรูปแบบอาคาร/คุณภาพวัสดุ/การตกแต่งภายใน)			5	3	4	5	3
หน้ากว้างที่ดิน รูปแปลง			5	3	3	3	2
พื้นที่ใช้สอย (ทววน้ำ / บ้านเดี่ยว - บ้านเดี่ยว / อาคารพาณิชย์)			5	3	3	4	3
สภาพอาคาร อายุอาคาร การดูแลรักษา			5	5	5	5	5
สภาพคล่อง		5	5	4	4	4	4
รวม (Sum)		100	100	316	321	333	277
ราคาเสนอขาย (Offer Price) หรือ ราคาซื้อขาย (Sale Price)				2,450,000	2,600,000	2,950,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (%) (Adjust Price)				6%	5%	5%	
การปรับแก้ขนาดของที่ดิน				-264,000	-390,000	-690,000	
การปรับแก้ขนาดของอาคาร				-135,000	-135,000	-202,500	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)				1,904,000	1,945,000	1,910,000	
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS.)				316	321	333	277
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)				0.88	0.86	0.83	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)				1,669,013	1,678,396	1,588,799	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับหลักประกัน				39.00	44.00	56.00	139.00
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง				0.28	0.32	0.40	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับหลักประกัน				3.56	3.16	2.48	9.21
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)				0.39	0.34	0.27	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)				646,205	575,992	428,406	1,650,604
สรุปมูลค่าตลาดของหลักประกัน (Total Market Value)							1,650,000

(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้ถูกราย พณนาท โพธิ์สุน	เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001	วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วัตถุประสงค์การกู้ยืมที่ดิน-อาคาร	เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374	วันที่สำรวจ 17/08/2023
บริษัทผู้ประเมิน บ. เช้าที่อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		วันที่ประเมิน 21/08/2023

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ หลักประกันที่ประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้งโครงการ			
ทำเลที่ตั้งหลักประกัน / ที่ตั้งโครงการ	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ระยะห่างจากถนนสายหลัก	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การคมนาคม			
การคมนาคม / ขนส่ง / รถไฟฟ้า / ทางเรือ / ทางพิเศษ	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
รัศมีของที่ดินหลักประกันห่างจากระบบการคมนาคม	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
คุณภาพโครงการ (เกรดโครงการ)	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ตำแหน่งแปลง			
ทำเลที่ตั้งหลักประกัน	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
ตำแหน่งที่ดิน ตำแหน่งแปลง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก			
ถนนกว้าง(ผิวจราจร)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สภาพผิวจราจร	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สาธารณูปโภค	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
สิ่งอำนวยความสะดวก	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
รูปแบบอาคารและการตกแต่ง			
รูปแบบอาคาร การตกแต่ง (พิจารณาถึง สไตล์/รูปแบบอาคาร/คุณภาพวัสดุ/การตกแต่งภายใน)	ใกล้เคียง	ดีกว่า	ดีกว่า
หน้ากว้างที่ดิน รูปแปลง	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
พื้นที่ใช้สอย (ทาวนเฮ้าส์/ บ้านแฝด – บ้านเดี่ยว / อาคารพาณิชย์)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ดีกว่า
สภาพอาคาร อายุอาคาร การดูแลรักษา	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สภาพคล่อง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์ และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) ด้านบนนี้			

(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

แบบสำรวจปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าหลักประกัน
(ที่ดิน-อาคาร)

ผู้กรูย พณณณ โพธิ์สุน

เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001

วันที่รับเรื่อง 16/08/2023

วัตถุประสงค์การกู้ยืม ที่ดิน-อาคาร

เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374

วันที่สำรวจ 17/08/2023

บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

วันที่ประเมิน 21/08/2023

1. สิ่งอำนวยความสะดวก :

☐ สโมสร / สระว่ายน้ำ / ห้องออกกำลังกาย	☐ สนามกีฬากลางแจ้ง	☐ ระบบรักษาความปลอดภัย
☒ ระบบการทิ้งและการกำจัดขยะ	☐ ระบบเคียร์การ์ด	☐ โรงเรียนอนุบาล
2. การพัฒนาในพื้นที่ :

☐ ยังไม่มีการพัฒนา ส่วนใหญ่เป็นที่รกร้าง	☐ มีการพัฒนาประเภทเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่
☒ มีการพัฒนาประเภทที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่	☐ มีการพัฒนาประเภทพาณิชยกรรมเป็นส่วนใหญ่
☐ มีการพัฒนาประเภทพาณิชยกรรมสลับที่อยู่อาศัย หรืออุตสาหกรรมเป็นส่วนใหญ่	
3. ข้อกำหนดผังเมือง :

☐ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	☐ ที่ดินประเภทคลังสินค้า
☐ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	☐ ที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม
☐ ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	☒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
☐ ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม	☐ ที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย
☐ ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า	☐ ที่ดินประเภทหน่วยงานราชการ สาธารณูปโภค/สาธารณูปการ
☐ อื่น ๆ	
4. ลักษณะทางกายภาพ/รูปแปลง :

☐ รูปร่างเนื้อที่ดินไม่มีความเหมาะสมต่อการพัฒนาทำประโยชน์
☒ รูปร่างเนื้อที่ดินมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาทำประโยชน์ปานกลาง
☐ รูปร่างเนื้อที่ดินมีความเหมาะสมต่อการพัฒนาทำประโยชน์มาก
5. ตำแหน่งที่ตั้งหลักประกัน :

☐ ติดซอยแยก / ซอยตัน	☐ ติดถนนสายรอง
☒ ติดถนนซอย / ถนนเมนในโครงการ	☐ ติดถนนสายหลัก
6. ชื่อเสียงโครงการ/ ผู้ประกอบการ :

☐ เป็นที่รู้จักดีมาก	☐ เป็นที่รู้จักปานกลาง	☒ เป็นที่รู้จักน้อย
☐ ไม่เป็นที่รู้จัก	☐ ไม่ระบุ	
7. สภาพแวดล้อม :

☒ ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	☐ ที่รกร้างว่างเปล่าทางไกลชุมชน
☐ ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก	☐ ย่านเกษตรกรรม
☐ ย่านที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย	☐ ย่านที่อยู่อาศัยประปราย ชนบท
☐ ย่านพาณิชยกรรม	☐ ย่านที่อยู่อาศัยสลับพาณิชยกรรม
☐ ย่านอุตสาหกรรม	
8. มลภาวะ :

☐ โรงฆ่าสัตว์	☐ ที่ทิ้งของเสีย	☐ บ่อน้ำ	☐ บ่อบำบัด
☐ บ่อขยะ	☐ ไฟฟ้าแรงสูง	☐ โรงงาน	☒ อื่น ๆ
9. สภาพคล่องหลักประกัน :

☐ ไม่มีการเปลี่ยนมือซื้อขาย	☐ มีการเปลี่ยนมือซื้อขายปริมาณน้อย
☒ มีการเปลี่ยนมือซื้อขายปริมาณปานกลาง	☐ มีการเปลี่ยนมือซื้อขายปริมาณมาก
☐ ไม่ระบุ	
10. ทิศที่ตั้งหลักประกัน :
(เมื่อหันหน้าออกสู่ถนนผ่านหน้า)

☐ ทิศเหนือ	☐ ทิศตะวันตกเฉียงเหนือ
☒ ทิศใต้	☐ ทิศตะวันตกเฉียงใต้
☐ ทิศตะวันตก	☐ ทิศตะวันออกเฉียงเหนือ
☐ ทิศตะวันออก	☐ ทิศตะวันออกเฉียงใต้
11. แปลงพิเศษ :

☒ ไม่มี

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรณกุล)	(นายณัฐธินิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้สำรวจ พณนถ โพธิ์สุน

เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001

วันที่รับเรื่อง 16/08/2023

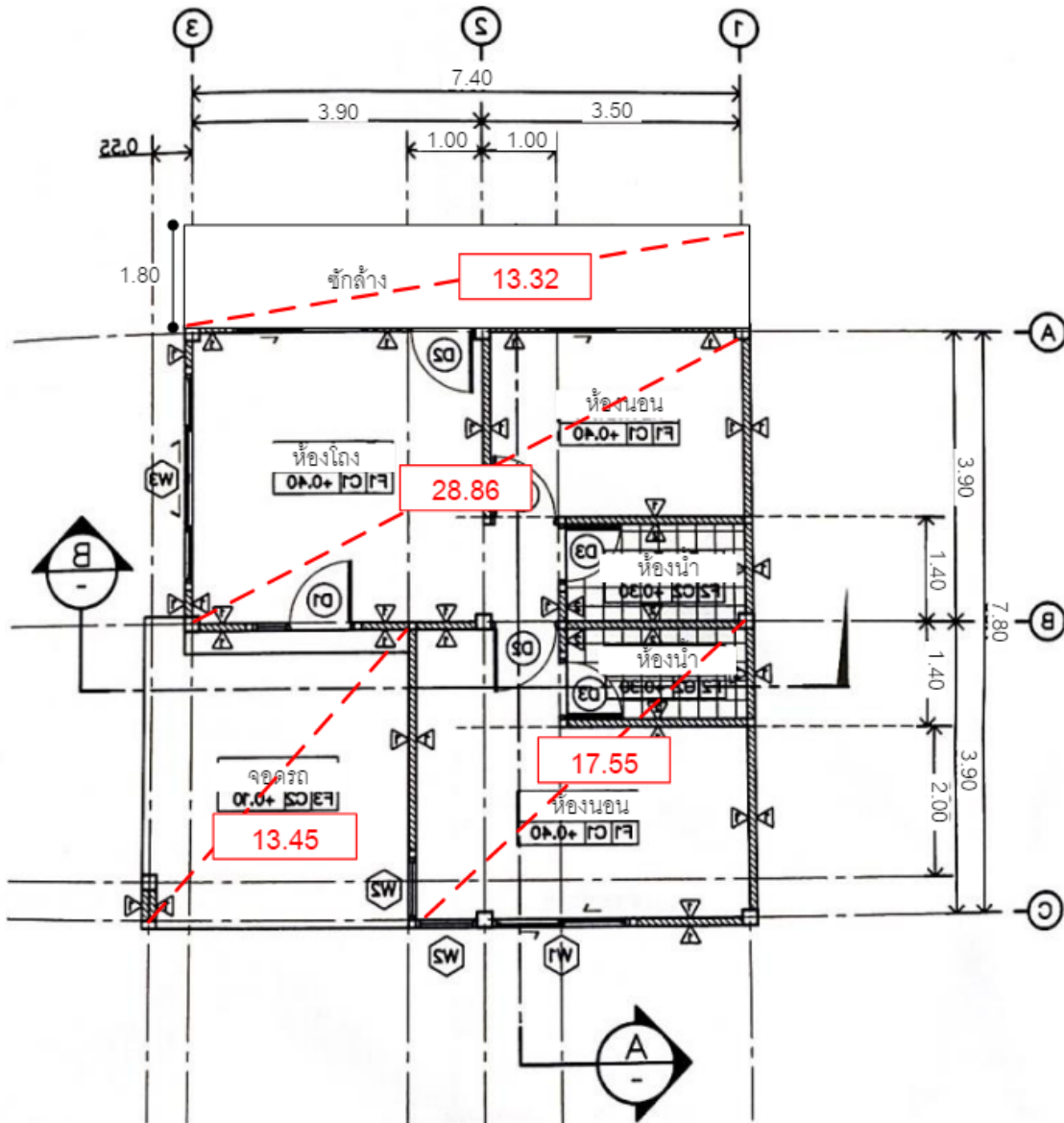
วัตถุประสงค์การกู้ยืมที่ดิน-อาคาร

เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374

วันที่สำรวจ 17/08/2023

บริษัทผู้ประเมิน บ. เช้าท้ออีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

วันที่ประเมิน 21/08/2023



แบบแปลนพื้นอาคาร

ผู้สำรวจ

(นายจิรเดช สุภามูล)

สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231

วันที่ 21/08/2023

ผู้บันทึก 003CHERMARN.O

ผู้ประเมิน

(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)

ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048

วันที่ 21/08/2023

ผู้บันทึก 003NATTAYA.P

ผู้มีอำนาจลงนาม

(นายณัฐนิชา กาสุยะ)

สมาชิก.สมท. ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077

วันที่ 21/08/2023



สภาพถนนสายเลี้ยวเมืองเชียงใหม่รอบนอก (ทล. 121) แยกเข้าถนนบ้านบวกครกเหนือ



สภาพทางเข้า-ออกผ่านหน้าทรัพย์สินหลักประกัน



สภาพทางเข้า-ออกผ่านหน้าทรัพย์สินหลักประกัน

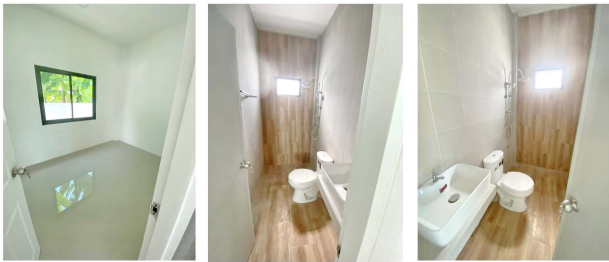


สภาพภายนอกอาคารหลักประกันบ้านเดี่ยว 1 ชั้น ไม่ติดเลขที่



สภาพภายในอาคารหลักประกัน / ส่วนโถงหลังคาคลุม , ห้องโถง และ ห้องนอน

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	



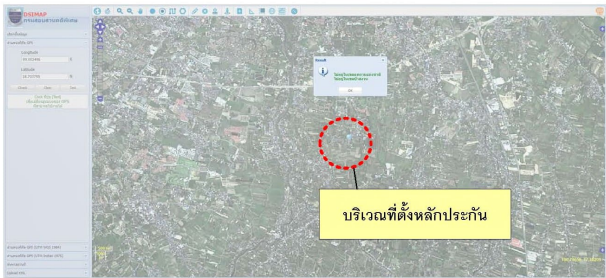
สภาพภายในอาคารหลักประกัน / ห้องนอน และ ห้องน้ำ



สภาพภายในอาคารหลักประกัน / ซักล้าง /สภาพมิเตอร์น้ำประปา



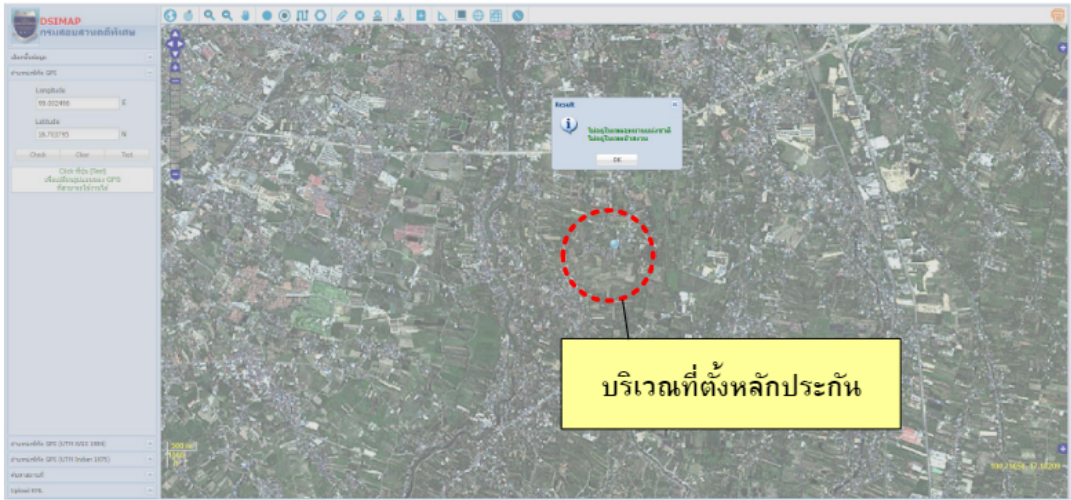
สภาพเสาไฟฟ้าผ่านหน้าหลักประกัน /สภาพท่อระบายน้ำผ่านหน้าหลักประกัน



DSI MAP

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรตกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้กราย พณณถ โพธิสุน	เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001	วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วัตถุประสงค์การกู้ ชื่อที่ดิน-อาคาร	เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374	วันที่สำรวจ 17/08/2023
บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด		วันที่ประเมิน 21/08/2023



การตรวจสอบเขตป่า / อุทยานแห่งชาติ / เขตสปก. บริเวณที่ตั้งหลักประกันที่ประเมินราคา

1. ตรวจสอบจาก Web site ☒ dsi-map.go.th ☐ กรมป่าไม้ ☐ สำนักงาน สปก.
- ☒ ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งหลักประกันไม่อยู่ในเขตป่า / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก. ใดๆ
- ☐ ตรวจสอบแล้ว ที่ตั้งหลักประกันอยู่ในเขต.....ตามราชกิจจานุเบกษา.....ลงวันที่.....
2. การตรวจสอบการได้มาของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน
- ☐ พบเอกสารการได้มา ☐ ไม่พบเอกสารการได้มา

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณวรรตกุล)	(นายณัฐธินา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	

ผู้กราย พณณาด โพธิ์สุน	เลขที่แฟ้ม (AA) 601217379001	วันที่รับเรื่อง 16/08/2023
วัตถุประสงค์การกู้ยืมที่ดิน-อาคาร	เลขที่คำขอกู้ (AP) AP66000273374	วันที่สำรวจ 17/08/2023
บริษัทผู้ประเมิน บ. เซ้าท์อีส เอเชีย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด		วันที่ประเมิน 21/08/2023



ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายจิรเดช สุภามูล)	(นายณัฐพล ทักษณิวรรณกุล)	(นายณัฐนิชา กาสุยะ)
สมาชิก สมท.ประเภทสามัญเลขที่ ส 62-6231	ผู้ประเมินหลักประเภทวิสามัญ เลขที่ วส.2048	สมาชิก.สมท ประเภทสามัญ เลขที่ ว.60-2077
วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023	วันที่ 21/08/2023
ผู้บันทึก 003CHERMARN.O	ผู้บันทึก 003NATTAYA.P	