AP67000230346

วันที่ร้องขอ 16/07/2024

601432603001

วัตถุประสงค์การกู้

1 ซื้อที่ดิน-อาคาร HAPPY HOME(วงเงินกู้ไม่เกิน 1.5 ล้านบาท)(PSA)

2 ซื้อที่ดิน-อาคาร HAPPY HOME(วงเงินกู้ไม่เกิน 1.5 ล้านบาท)(PSA)

ข้อมูลลูกค้า

1 สาวิตรี ถึงนอก
0613737644

ข้อมูลหลักประกัน

ประเภทหลักประกันย่อย	ประเภทเอกสารสิทธิ์	เลขที่เอกสารสิทธิ์	ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต	จังหวัด	รหัสหลักประกัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	โฉนด	110420	เมืองเล็น	สันทราย	เชียงใหม่	2154315

ข้อมูลการยื่นคำร้องขอประเมิน

สาขารับเรื่อง
สาขาสันทราย

ศูนย์ DE
ศูนย์ DEC - เชียงใหม่

ชื่อผู้รับเรื่อง
อิศรา จักรปาณิรักษ์

เจ้าหน้าที่ DE
ศิริพรรณ ใจตุ้ย

เบอร์ติดต่อสาขารับเรื่อง
053-354264-67

เบอร์ติดต่อ DE
053246469

ค่าธรรมเนียมการประเมิน
2,300

NPA Lot
ไม่ใช่

แบบสรุปผลการประเมินราคา

หลักทรัพย์ประเภท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อลูกค้า ราชพิริโรงแรม AP เลขที่ใบคำขอ 670002303/46

บริษัทผู้ประเมิน บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

วันที่สำรวจ 17 ก.ค. 67 วันที่ประเมิน 19 ก.ค. 67

ผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
เอกสารสิทธิ์	โฉนดเลขที่ 110420 เลขที่ดิน 306 เนื้อที่ดิน 56.00 ตร.ว.
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น
ราคาประเมินรับเป็นหลักประกัน	1,590,000.00 บาท (หนึ่งล้านห้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)

หมายเหตุ

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายธีรพงศ์ ชื่นใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(วาที่ ร.ต. ธนกร ปิ่นสาใจ)
19 ก.ค. 67	19 ก.ค. 67	19 ก.ค. 67
สมาชิก สมอ. ประเภทสามัญ เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิชาชีพ เลขที่ ว.ก. 1920	หนังสือมอบอำนาจลงนามฉบับ ลว. 4 มิ.ย. 66

ADVANCE PROPERTY & CONSULTANT CO.,LTD.
บริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด

GHB

แบบสำรวจสิ่งปลูกสร้าง

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร๊อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024

ลำดับที่	ลักษณะอาคาร	เลขที่/ไม่ติดเลขที่	ปลูกสร้างบนโฉนด	ประเมิน/ไม่ประเมิน	ผลการก่อสร้าง
1	บ้านเดี่ยว 1 ชั้น	ไม่ติดเลขที่	110420	ประเมินราคา	100.00%

ชั้นอื่นๆ:

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

GHB

แบบสำรวจและประเมินราคาที่ดิน-อาคาร

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024

รายการสำรวจที่ดิน โฉนดเลขที่ 110420 เลขที่ดิน 306 ระวาง 4846 IV 0886-5 ตำบล เมืองเล็น

อำเภอ สันทราย จังหวัด เชียงใหม่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ นายกฤษณรักษ์ คุณยศยิ่ง

เนื้อที่ 0 ไร่ 0 งาน 56.00 ตารางวา ภาระผูกพัน ไม่มีภาระผูกพันใดๆ

ตรวจสอบรายละเอียดสำเนาเอกสารสิทธิ์ฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินแล้ว ☑ ถูกต้องตรงกัน ☐ ไม่ตรงกัน เนื่องจาก (หมายเหตุ)

---

1. ตำแหน่งที่ดิน : ☑ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง ตรวจจาก : ☑ แปลงคง ☐ ระวาง ☐ อื่น ๆ

ตั้งอยู่ถนน สายเชียงใหม่ – สันทราย-แม่โจ้ (ทล.1367) แยกเข้าซอย สายพยากน้อย-ป่าเหมือด ระยะทาง 3,260 ม.

หมู่บ้าน โครงการหมู่บ้านการุณ 6

2. สภาพที่ดิน : ☑ ถมแล้ว ☐ ยังไม่ถม ถมประมาณ 100 % ของพื้นที่ ระดับดิน 0 ซม.

3. ถนนผ่านหน้าที่ดิน ขณะตรวจสอบ : ผิวจราจร 6.00 ม. เขตทาง 8.00 ม. ☐ ทางเดินเท้า ☑ ทางรถยนต์

รถยนต์เข้า-ออก ☑ ได้ ☐ ไม่ได้ ☐ ต้องปรับปรุงสภาพทางเข้า-ออก

4. ผิวจราจร ขณะตรวจสอบ : ☑ คอนกรีต ☐ ลาดยาง ☐ ลูกรัง / หินคลุก ☐ ดิน ☐ อื่น ๆ

5. สาธารณูปโภค : ☑ ไฟฟ้า ☑ ประปา/บาดาล ☑ ท่อระบายน้ำ ☑ ไฟฟ้าถนน ☐ อื่น ๆ

6. ทางเข้า-ออก : ☑ ไม่มีปัญหา ☐ มีปัญหา **เงื่อนไข** ทางสาธารณประโยชน์

7. ข้อจำกัด : ☑ ไม่มี

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

8. การรอนสิทธิ์อื่น ๆ (ระบุในหมายเหตุ) : ☐ อยู่ในแนวสายไฟฟ้าแรงสูง ☐ แนวรถไฟฟ้าใต้ดิน ☐ อื่น ๆ

9. ลักษณะที่ดิน : ☑ จัดสรรโครงการใหม่ ☐ จัดสรรโครงการเก่า ☐ ไม่ใช่จัดสรร

หมายเหตุ

รายการประเมินราคาหลักประกัน

ประเภทหลักประกัน	เนื้อที่ดินประเมิน 56.00 วา^2		ราคาอาคาร	มูลค่ารวมที่ดิน - อาคาร
	ราคาประเมิน / วา^2	ราคาที่ดิน		
บ้านเดี่ยว	11,000 บาท	616,000 บาท	690,550 บาท	1,306,550 บาท
ราคารับเป็นหลักประกัน ☐ วิธีต้นทุน ☑ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (หนึ่งล้านห้าแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน)				1,590,000 บาท

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

GHB

แบบสำรวจและประเมินราคาอาคาร

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024

รายการสำรวจอาคาร อาคารหลังที่ 1 บ้านเลขที่ ไม่ติดเลขที่ ก่อสร้างในโฉนดเลขที่ 110420

1. ตำแหน่งก่อสร้าง : ☑ ไม่รุกล้ำ ☐ รุกล้ำ (ระบุ ส่วน/ขนาด) .....

รายละเอียด (หมายเหตุ)

2. สภาพก่อสร้าง : ☐ ยังไม่ก่อสร้าง ☑ ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100 % งานที่ขาด ☐ เกี่ยวกับโครงสร้าง ☐ ไม่เกี่ยวกับโครงสร้าง

3. การใช้อยู่อาศัย : ☑ ได้ ☐ ไม่ได้ เนื่องจาก ก่อสร้างมาแล้ว 2 ปี

4. ประเภทอาคาร : ☑ ตึก ☐ ตึกครึ่งไม้ ☐ ไม้ ☐ อื่นๆ

5. ลักษณะอาคาร : ☑ บ้านเดี่ยว 1 ชั้น ☐ บ้านแฝด ชั้น ☐ ทาวน์เฮ้าส์ 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 : ☑ ยิปซั่มแผ่นเรียบ ☐ ทีบาร์ ☐ ไม้ ☐ ค.ส.ล. ☐ สมาร์ทบอร์ด ☐ อื่น ๆ

9. ผนัง : ☑ ก่ออิฐ ☐ ก่ออิฐ+ไม้ ☐ ไม้ ☐ กระเบื้องแผ่นเรียบ ☐ อื่น ๆ

10. การทาสี ☑ ทาสี ☐ ไม่ทาสี

11. พื้น/ผิว ชั้น 1-1 : ☑ พื้น ค.ส.ล. ☐ พื้นไม้ ☐ พื้นอื่น ๆ .....

วัสดุปูพื้นผิว: กระเบื้อง, แกรนิตโต้

12. รั้ว : ☐ ไม่มีรั้ว ☑ ซีเมนต์บล็อก ☐ สังกะสี ☐ ลวดตาข่าย ☐ อิฐ ☑ เหล็ก

☐ ลวดหนาม ☐ สแตนเลส ☐ ไม้ ☐ อื่น ๆ

13. ประเภทการก่อสร้าง : ☑ บ้านจัดสรร ☐ ปลูกสร้างเอง

14. การใช้ประโยชน์ของอาคาร : ☑ ใช้เพื่ออยู่อาศัย ☐ ใช้เป็นห้องแบ่งเช่า ☐ ใช้เพื่อการอื่น ๆ

15. กรณีพื้นที่พักอาศัยอาคารพาณิชย์ : ☐ ไม่น้อยกว่า 20% ☐ น้อยกว่า 20%

หมายเหตุ - ณ วันสำรวจอาคารหลักประกันก่อสร้างมาแล้ว 2 ปี แต่ไม่มีผู้อยู่อาศัยและทางโครงการมีการดูแลรักษาทางบริษัท ฯ จึงไม่คิดหักค่าเสื่อมอาคาร

รายการประเมินราคาอาคาร เนื้อที่ประกันอัคคีภัย 66.00 ม^2

ลำดับ	รายการ	จำนวนเนื้อที่ (ม^2)	ราคา/ม^2 (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
1	พื้นที่ภายในอาคาร	42.00	12,500	525,000
2	พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม (โรงจอดรถ)	24.00	4,500	108,000
3	พื้นที่ชักล้าง (โล่ง)	10.50	1,500	15,750
4	พื้นที่ลาน คสล. - ทางเดิน คสล. (โล่ง)	41.80	1,000	41,800

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

GHB

แบบสำรวจและประเมินราคาอาคาร

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024

ลำดับ	รายการ	จำนวนเนื้อที่ ($ม^2$)	ราคา/$ม^2$ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)
	ราคาอาคารก่อนหักค่าเสื่อมและค่าไม่ทาสี			690,550
	ค่าเสื่อมและค่าไม่ทาสี (สภาพเสื่อม .....ปี ค่าเสื่อมปีละ ..... % ค่าไม่ทาสี ..... % รวม .....0..... %)			0
	ราคาอาคารหลังหักค่าเสื่อมและค่าไม่ทาสี			690,550

ผู้สำรวจ

(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)

สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65

วันที่ 19/07/2024

ผู้บันทึก 011SUKANYA.S

ผู้ประเมิน

(นายปริญญา คำวิเศษ)

ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382

วันที่ 19/07/2024

ผู้บันทึก 011SUKANYA.S

ผู้มีอำนาจลงนาม

(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)

หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56

วันที่ 19/07/2024

GHB

แบบเขียนแผนที่สังเขป

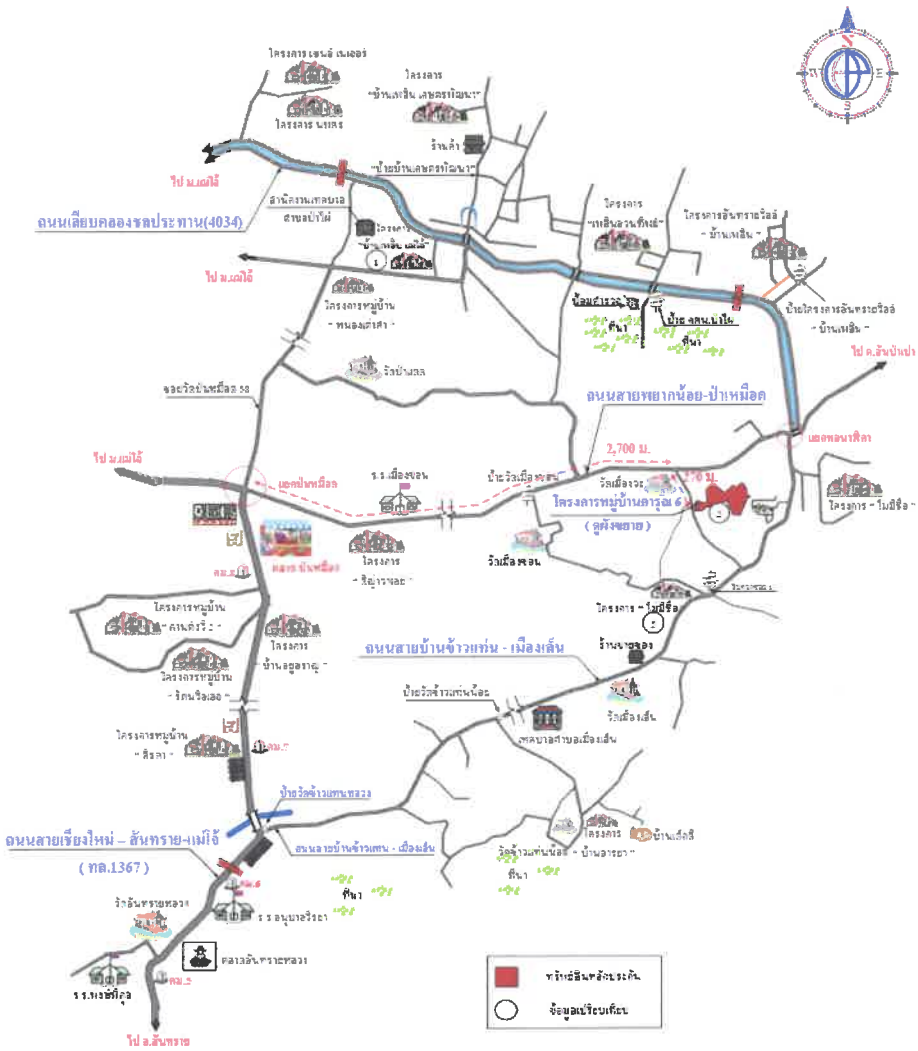
แสดงที่ตั้งหลักประกันและแปลงเปรียบเทียบ

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก | **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 | **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

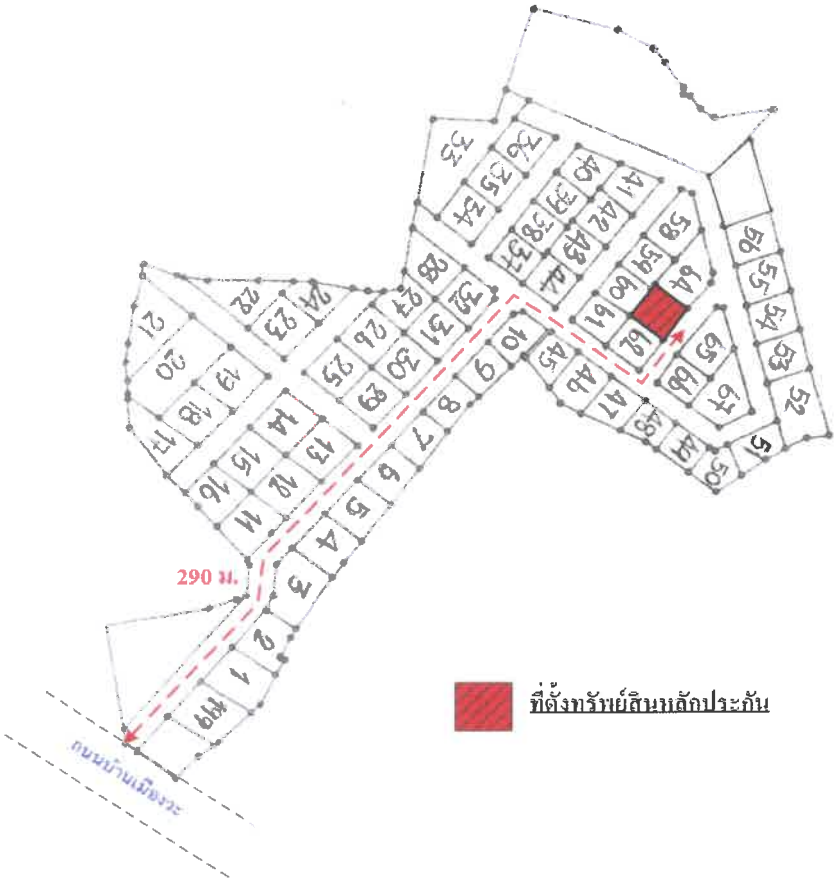
วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร | **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 | **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

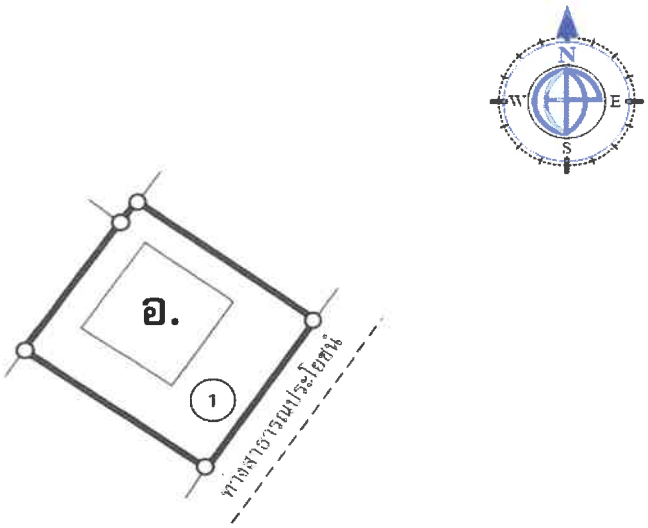
บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด | **วันที่ประเมิน** 17/07/2024

ค่าพิกัดละติจูด 18.880576	ค่าพิกัดลองจิจูด 99.077437



โครงการหมู่บ้าน การุณ 6





(1) ที่ดินหลักประกันโฉนดที่ดินเลขที่ 110420 เลขที่ดิน 306 เนื้อที่ดิน 56.0 ตารางวา

อ. อาคารหลักประกันบ้านเดี่ยวตึก 1 ชั้น (ไม่ติดเลขที่)

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

แบบข้อมูลการสืบราคาและการวิเคราะห์เปรียบเทียบ

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024
วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024
บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024



ข้อมูลที่ 1 บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เนื้อที่ 60.00 ตารางวา เนื้อที่อาคาร 70.00 ตารางเมตร
ที่ตั้งหลักประกัน/ชื่อโครงการ โครงการหมู่บ้าน " บ้านเพลินแม่โจ้ "
ระบบสาธารณูปโภค: ☑ ไฟฟ้าถาวร ☑ น้ำประปา/บาดาล ☑ ไฟฟ้าถนน ☑ ท่อระบายน้ำ/บ่อพัก
แปลงพิเศษ ☑ ไม่มี
เงื่อนไข ☐ ซื้อ-ขาย ☑ เสนอขาย
ราคา/ตารางวา 12,000 **ราคาซื้อ-ขาย/เสนอขาย** 1,890,000
แหล่งที่มาของข้อมูล โทรติดต่อ 061-887-9161 **วันที่ได้รับข้อมูล** 17/07/2024
ละติจูด 18.897132 **ลองจิจูด** 99.050903
หมายเหตุ



ข้อมูลที่ 2 บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เนื้อที่ 56.00 ตารางวา เนื้อที่อาคาร 42.00 ตารางเมตร
ที่ตั้งหลักประกัน/ชื่อโครงการ โครงการ "การุณ 6 "
ระบบสาธารณูปโภค: ☑ ไฟฟ้าถาวร ☑ น้ำประปา/บาดาล ☑ ไฟฟ้าถนน ☑ ท่อระบายน้ำ/บ่อพัก
แปลงพิเศษ ☑ ไม่มี
เงื่อนไข ☐ ซื้อ-ขาย ☑ เสนอขาย
ราคา/ตารางวา 11,000 **ราคาซื้อ-ขาย/เสนอขาย** 1,690,000
แหล่งที่มาของข้อมูล โทรติดต่อ 065-0954459 **วันที่ได้รับข้อมูล** 17/07/2024
ละติจูด 18.880800 **ลองจิจูด** 99.076925
หมายเหตุ



ข้อมูลที่ 3 บ้านเดี่ยว 1 ชั้น เนื้อที่ 60.00 ตารางวา เนื้อที่อาคาร 73.00 ตารางเมตร
ที่ตั้งหลักประกัน/ชื่อโครงการ ไม่มีชื่อ
ระบบสาธารณูปโภค: ☑ ไฟฟ้าถาวร ☑ น้ำประปา/บาดาล ☑ ไฟฟ้าถนน ☐ ท่อระบายน้ำ/บ่อพัก
แปลงพิเศษ ☑ ไม่มี
เงื่อนไข ☐ ซื้อ-ขาย ☑ เสนอขาย
ราคา/ตารางวา 13,000 **ราคาซื้อ-ขาย/เสนอขาย** 2,500,000
แหล่งที่มาของข้อมูล โทรติดต่อ 096 - 269 - 1465 (คุณชวลิต) **วันที่ได้รับข้อมูล** 17/07/2024
ละติจูด 18.875622 **ลองจิจูด** 99.074836
หมายเหตุ

ผู้สำรวจ	**ผู้ประเมิน**	**ผู้มีอำนาจลงนาม**
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024

ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับหลักประกันที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักประกันได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักความสำคัญและคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าตลาด ประเภทที่ดินพร้อมอาคาร(Residential)

หลักประกันเป็น บ้านเดี่ยว

ปัจจัย (Factor) เนื้อที่ดิน	น้ำหนัก (Weight) (%)	น้ำหนักย่อย (%)	ข้อมูล 1 60 ตร.ว.	ข้อมูล 2 56 ตร.ว.	ข้อมูล 3 60 ตร.ว.	หลักประกัน (SP) 56 ตร.ว.
ทำเลที่ตั้งโครงการ	20					
ทำเลที่ตั้งหลักประกัน ที่ตั้งโครงการ		10	3	3	4	3
ระยะทางจากถนนสายหลัก		10	3	3	4	3
สภาพแวดล้อม	15	15	4	4	4	4
การคมนาคม	15					
การคมนาคม จนล่า รถไฟฟ้า ทางเรือ ทางพิเศษ		5	3	3	3	3
รัศมีระยะที่ดินหลักประกันทางจากระบบการคมนาคม		5	3	3	4	3
คุณภาพโครงการ (เกรดโครงการ)	10	10	4	3	4	3
ตำแหน่งที่ดิน ตำแหน่งแปลง	10					
ทำเลที่ตั้งหลักประกัน		5	4	3	4	2
ตำแหน่งที่ดิน ตำแหน่งแปลง		5	4	3	4	3
สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก	10					
ถนนคร้า: เบตหา		3	4	3	4	3
สภาพถิ่วจราจร		3	4	4	4	4
ไฟฟ้าสาธารณูปโภค		2	3	3	3	3
สิ่งอำนวยความสะดวก		2	3	3	3	3
รูปแบบอาคารและการตกแต่ง	20					
รูปแบบอาคาร การตกแต่ง (พิจารณาถึง สไตล์ รูปแบบอาคาร คุณภาพวัส		5	4	3	4	3
หน้ากว้างที่ดิน รูปแปลง		5	3	3	3	3
พื้นที่ใช้สอย (หรือบ้านเล็ก – บ้านใหญ่) บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์		5	3	3	4	3
สภาพอาคาร อายุอาคาร การดูแลรักษา		5	4	4	4	4
สภาพคล่อง	5	5	4	4	4	4
รวม Sum.	100	100	356	328	386	323
ราคาเสนอขาย (Offer Price) หรือ ราคาซื้อขาย (Sale Price)			1,690,000	1,690,000	2,500,000	
การปรับเพิ่มราคาเสนอขาย (Adjust Price)			10%	5%	15%	
การปรับเพิ่มขนาดของที่ดิน			-40,000	0	-52,000	
การปรับเพิ่มขนาดของอาคาร			179,500	84,500	375,000	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)			1,710,450	1,605,500	2,125,000	
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS)			356	328	386	323
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)			0.91	0.98	0.84	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)			1,551,397	1,581,626	1,778,174	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับหลักประกัน			33.00	5.00	63.00	101.00
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง			0.33	0.05	0.62	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับหลักประกัน			3.06	20.20	1.60	24.86
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)			0.12	0.81	0.06	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)			191,031	1,284,468	114,654	1,590,152
สรุปมูลค่าตลาดของหลักประกัน (Total Market Value)						1,590,000

ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับหลักประกันที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขายหรือสามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับหลักประกันได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าตลาด ประเภทที่ดินพร้อมอาคาร(Residential)

หลักประกันเป็น บ้านเดี่ยว

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ หลักประกันที่ประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ทำเลที่ตั้งโครงการ			
ทำเลที่ตั้งหลักประกัน ที่ตั้งโครงการ	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ดีกว่า
ระยะทางจากถนนสายหลัก	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ดีกว่า
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
การคมนาคม			
การคมนาคม ขนส่ง รถไฟฟ้า ทางอื่น ทางพิเศษ	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
รัศมีของที่ดินหลักประกันทางจากระบบการคมนาคม	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ดีกว่า
คุณภาพโครงการ (เกรดโครงการ	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ดีกว่า
ด้านหน้ากว้าง			
ทำเลที่ตั้งหลักประกัน	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
ด้านหน้ากว้างที่ดิน ด้านหน้ากว้าง	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ดีกว่า
สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก			
ถนนด้านกว้างกว้างขวาง	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ดีกว่า
สภาพกว้างขวาง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
อาชีพผู้บริโภค	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สิ่งอำนวยความสะดวก	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
รูปแบบอาคารและการตกแต่ง			
รูปแบบอาคาร การตกแต่ง (ปัจจุบันนี้ สไตล์ รูปแบบอาคาร คุณภาพวัสดุ การตกแต่งภายใน)	ดีกว่า	ใกล้เคียง	ดีกว่า
หน้ากว้างที่ดิน รูปแปลง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
พื้นที่ใช้สอย (ทาวน์เฮ้าส์ บ้านแฝด – บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์)	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ดีกว่า
สภาพอาคาร อายุอาคาร การดูแลรักษา	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง
สภาพคล่อง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง	ใกล้เคียง

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

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

GHB

แบบสำรวจปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าหลักประกัน
(ที่ดิน-อาคาร)

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก | **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 | **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024
วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร | **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 | **วันที่สำรวจ** 17/07/2024
บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด | **วันที่ประเมิน** 17/07/2024

1. สิ่งอำนวยความสะดวก :
- ☐ สโมสร / สระว่ายน้ำ / ห้องออกกำลังกาย
- ☐ สนามกีฬากลางแจ้ง
- ☐ ระบบรักษาความปลอดภัย
- ☑ ระบบการทิ้งและการกำจัดขยะ
- ☐ ระบบคีย์การ์ด
- ☐ โรงเรียนอนุบาล

2. การพัฒนาในพื้นที่ :
- ☐ ยังไม่มีการพัฒนา ส่วนใหญ่เป็นที่รกร้าง
- ☐ มีการพัฒนาประเภทเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่
- ☑ มีการพัฒนาประเภทที่อยู่อาศัยเป็นส่วนใหญ่
- ☐ มีการพัฒนาประเภทพาณิชกรรมเป็นส่วนใหญ่
- ☐ มีการพัฒนาประเภทพาณิชกรรมสลับที่อยู่อาศัย 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
- ☐ ที่รกร้างว่างเปล่าห่างไกลชุมชน
- ☐ 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

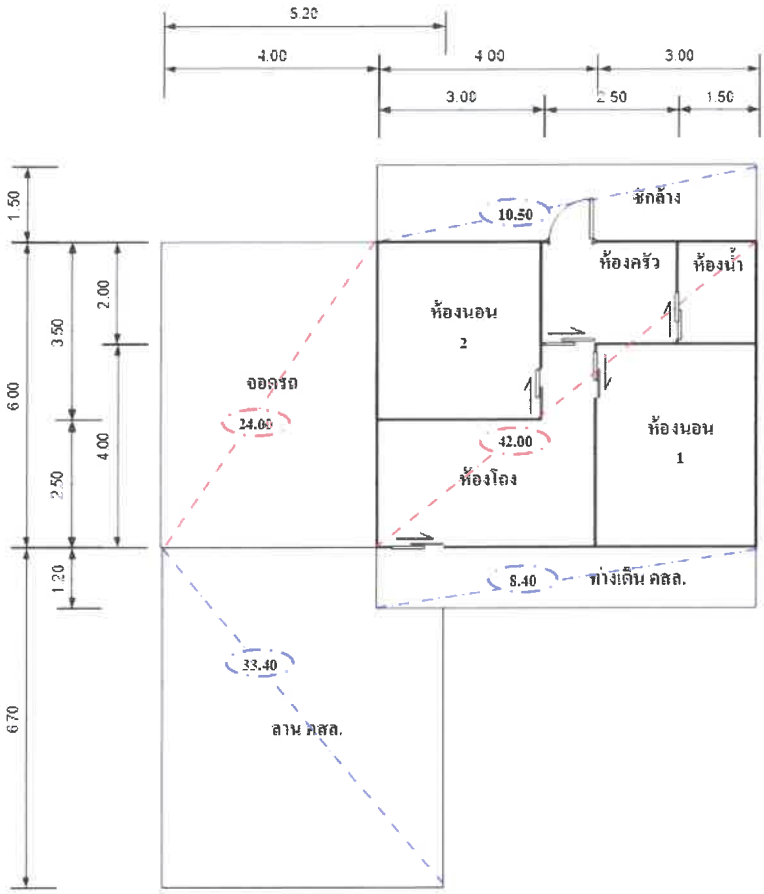
11. แปลงพิเศษ :
- ☑ ไม่มี

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024



แปลนพื้นอาคาร

ผู้สำรวจ **ผู้ประเมิน** **ผู้มีอำนาจลงนาม**

(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65
วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S

(นายปริญญา คำวิเศษ)
ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382
วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S

(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024

รูปถ่ายหลักประกัน

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก
เลขที่แฟ้ม (AA) 601432603001
วันที่รับเรื่อง 16/07/2024
วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร
เลขที่คำขอกู้ (AP) AP67000230346
วันที่สำรวจ 17/07/2024
บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด
วันที่ประเมิน 17/07/2024



1.ทางเข้า-ออกหลักประกัน



2.ทางเข้า-ออกหลักประกัน



3.ด้านหน้าที่ดิน-อาคารหลักประกัน



4.ด้านหน้าอาคารหลักประกัน

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

รูปถ่ายหลักประกัน

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร๊อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024



5.ห้องโถง



6.ห้องนอน1



7.ห้องนอน2.



8.ห้องน้ำ

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

รูปถ่ายหลักประกัน

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024



9.ห้องครัว.



10.ซักล้าง.



11.โรงจอดรถ



12.ทางเดิน คสล

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	

GHB

รูปถ่ายหลักประกัน

ผู้กู้ราย สาวิตรี ถึงนอก **เลขที่แฟ้ม (AA)** 601432603001 **วันที่รับเรื่อง** 16/07/2024

วัตถุประสงค์การกู้ ซื้อที่ดิน-อาคาร **เลขที่คำขอกู้ (AP)** AP67000230346 **วันที่สำรวจ** 17/07/2024

บริษัทผู้ประเมิน บ. แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัล แทนท์ จำกัด **วันที่ประเมิน** 17/07/2024



13.ลาน คสล.



14.หมุดหลักเขต

ผู้สำรวจ	ผู้ประเมิน	ผู้มีอำนาจลงนาม
(นายวริสพงศ์ ติ๊บใหม่)	(นายปริญญา คำวิเศษ)	(ว่าที่ ร.ต.นายสมพล ปินตาปิน)
สมาชิกสมาคม เลขที่ 02-1-0858-65	ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.1382	หนังสือมอบอำนาจ : ลว. 04 มิ.ย.56
วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024	วันที่ 19/07/2024
ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	ผู้บันทึก 011SUKANYA.S	