

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท เอฟเอส พร็อพ จำกัด

โฉนดที่ดินเลขที่ 2609

ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1 – 3 – 04 ไร่ หรือ 704 ตารางวา

ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยนาจอมเทียน 56 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)

ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

เสนอ

บริษัท เอฟเอส พร็อพ จำกัด

วันที่ 8 มิถุนายน 2569

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน บริษัท เอฟพลัส พร็อพ จำกัด

มูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะประกอบด้วยรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอฟพลัส พร็อพ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1 – 3 – 04 ไร่ หรือ 704 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยไม่มีชื่อ แยกจากซอยนาจอมเทียน 56 ถนนสุขุมวิท (ทล.3)(ทล.331) □ ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 2609
ภาระผูกพัน	ไม่สามารถตรวจสอบได้
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	8 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน	42,240,000.00 บาท (- สิบสองล้านสองแสนสี่หมื่นบาทถ้วน -)
มูลค่าบังคับขาย	25,344,000.00 บาท (- ยี่สิบห้าล้านสามแสนสี่หมื่นบาทถ้วน -)

ผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเคร่งครัด อีกทั้งขอขอบคุณเป็นอย่างสูงที่ให้ความไว้วางใจใช้บริการและหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะมีโอกาสให้บริการท่านในโอกาสต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายประทุม เครือครัด
ผู้ประเมินหลัก

สารบัญ

หน้า

รายงานการสำรวจหลักทรัพย์	1
แผนที่หลักทรัพย์	2
รายละเอียดหลักทรัพย์	3
ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินในส่วนของสิ่งปลูกสร้าง	11

เอกสารแนบท้าย

- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ
- แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน
- ผังรูปที่ดิน
- ผังแสดงที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง
- แบบแปลนอาคาร
- ภาพถ่ายทรัพย์สิน
- สำเนาหนังสือเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

ชื่อลูกค้า	บริษัท เพลัส พร็อพ จำกัด		
ที่ดิน	โฉนดที่ดิน /น.ส. 3 ก. / น.ส. 3 / กรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่		2609
	เลขที่ดิน	165	หน้าสำรวจ
			1800
	ตำบล	นาจอมเทียน	
	อำเภอ	สัตหีบ	จังหวัด
		ชลบุรี	เนื้อที่
	ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	1 - 3 - 04 ไร่ หรือ 35,206 ตารางวา	
	ที่อยู่	ได้มาโดย	
		เกี่ยวข้องกับผู้ออก	
สิ่งปลูกสร้าง			ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์
ที่ตั้ง	ชอยไม่มีชื่อ แยกจากชอยนาจอมเทียน 56 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี		

รายละเอียดการประเมินราคา			
รายการ	ตร.ว. / ตร.ม. ละ (บาท)	เนื้อที่ (ตร.ว. / ตร.ม.)	จำนวนเงิน (บาท)
ราคาประเมินที่ดินราชการโฉนดที่ดินเลขที่ 2609	5,000.00 บาท	704 ตร.ว.	3,520,000.00
ราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด			
- ที่ดินเปล่า	จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 2609	704 ตร.ว.	42,240,000.00
รวมราคาประเมินมูลค่าตลาด			42,240,000.00
ราคานี้ประเมินเมื่อ 8 มิถุนายน 2569			(- สิบสองล้านสองแสนสี่หมื่นบาทถ้วน -)

หมายเหตุ

รายละเอียดหลักทรัพย์

1. หนังสือกรรมสิทธิ์ ที่ดิน / ห้องชุด

1.1	<u>โฉนดที่ดิน / น.ส. 3 ก. / น.ส. 3 / หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่</u>	2609
	ระวาง 5134 I 0612 เลขที่ดิน 165 เล่ม/หน้า 1800	
	ตำบล นาจอมเทียน อำเภอ สัตหีบ	
	จังหวัด ชลบุรี เนื้อที่ 1 - 3 - 04 ไร่ หรือ 35,206.0 ตารางวา	
1.2	<u>ระยะกว้างยาวโดยประมาณและเขตติดต่อ</u>	
	ทิศเหนือ ยาว 38.00 เมตร ติดต่อกับ ถนน	
	ทิศใต้ ยาว 38.00 เมตร ติดต่อกับ ถนน	
	ทิศตะวันออก ยาว 73.00 เมตร ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	
	ทิศตะวันตก ยาว 73.00 เมตร ติดต่อกับ ถนน	
	หลักเขตและหมายเลข ☐ ถูกต้อง ☐ คลาดเคลื่อน ☒ ไม่พบ	
	☐ อ่านไม่ออก ☐ หมายเลขที่พบ	
1.3	<u>สภาพที่ดิน</u> ☒ ระดับ ☐ ลุ่ม ☐ ดมแล้ว ☐ ที่นา ☐ ที่สวน ☐ ที่ไร่	
	☒ อื่น ๆ ไม่ได้เข้าสำรวจ	
1.4	<u>ทำเล</u> ☐ ย่านการค้า ☒ ที่อยู่อาศัย ☐ ย่านการค้าและที่อยู่อาศัย	
	☐ ย่านอุตสาหกรรม ☐ ห้างไกลชุมชน ☐ อื่น ๆ ศูนย์ราชการ	
1.5	<u>ความสะดวกในการอยู่อาศัยและใช้ประโยชน์</u>	
	ก. สภาพที่ ☒ มีทางเข้า-ออก ☐ มีภาระจำยอม ☐ ติดแม่น้ำ / คลอง / ลำราง	
	ข. ดิน ☐ ถนน ☐ ซอย ☐ ทางเท้า	
	☐ จัดสรร ☐ สาธารณะ ☐ ส่วนบุคคล	
	ค. ชื่อ ไม่มีชื่อ แยกจากชอยนาจอมเทียน 56 สภาพ ไม่สามารถสำรวจได้	
	ง. ไฟฟ้า, ประปา ☐ มี ☐ ไม่มี ☐ มีเฉพาะไฟฟ้า ☐ ใช้น้ำบาดาล	
	☐ ท่อระบายน้ำ มี ☐ โทรศัพท์ มี ☐ ไฟฟ้าส่องริมทาง	
1.6	<u>การใช้ประโยชน์</u> ☒ ที่อยู่อาศัย ☐ พาณิชยกรรม ☐ อุตสาหกรรม	
	☐ เกษตรกรรม ☐ อื่น ๆ	
1.7	<u>ภาระผูกพัน</u> ☐ ไม่มี ☐ ติดจำนอง	
	☐ ให้เช่า ☐ ติดขายฝาก	
1.8	<u>เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย</u>	
	☒ ตามกฎกระทรวง	
	ทรัพย์สินที่สำรวจและประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมเขตพัฒนาเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกจังหวัดชลบุรี	
	กำหนดอยู่ในเขตพื้นที่ สีส้ม ประเภท ชุมชนเมือง	
	☐ อยู่นอกเขตบังคับการใช้ประโยชน์ตาม	
1.9	<u>ราคาที่ดินเสนอขาย</u> ☒ ราคาซื้อขายและเสนอตารางวาละ 15,000 - 44,872.00 บาท	
1.10	<u>ภาระและสิทธิอื่น ๆ เหนือที่ดิน (ถ้ามี)</u>	

หมายเหตุ -

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยนาจอมเทียน 50 และ 52	ซอยวัดญาณสังวร	ซอยนาจอมเทียน 56
เนื้อที่(ตร.ว.)	19 - 2 - 00 ไร่ (7,800 ตร.ว.)	3 - 1 - 67 ไร่ (1,367 ตร.ว.)	2 - 0 - 00 ไร่ (800 ตร.ว.)
ขนาดที่ดิน (เมตร)	หน้ากว้าง 100.00 เมตร	หน้ากว้าง 75.00 เมตร	หน้ากว้าง 64.00 เมตร
สภาพที่ดิน	สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร
จำนวนด้านติดถนน	1 ด้าน	1 ด้าน	1 ด้าน
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	คสล.	ค.ส.ล.	คสล.
ความกว้าง / เขตทาง (เมตร)	6.00 / 8.00 เมตร	6.00 / 8.00 เมตร	6.00 / 8.00 เมตร
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์
ข้อกฎหมายอื่น ๆ	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย	ที่อยู่อาศัย
ศักยภาพการพัฒนา	ปานกลาง	ดี	ปานกลาง
ราคาขาย ตร.ว. ละ / บาท	44,872	15,000	35,000
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	8 มิถุนายน 2569	8 มิถุนายน 2569	8 มิถุนายน 2569
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล	ดีดีพร็อพเพอร์ตี้	ดีดีพร็อพเพอร์ตี้	เจ้าของ
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์			081-832-1929
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน			

ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าตลาด ประเภทที่ดินเปล่า (Vacant Land)

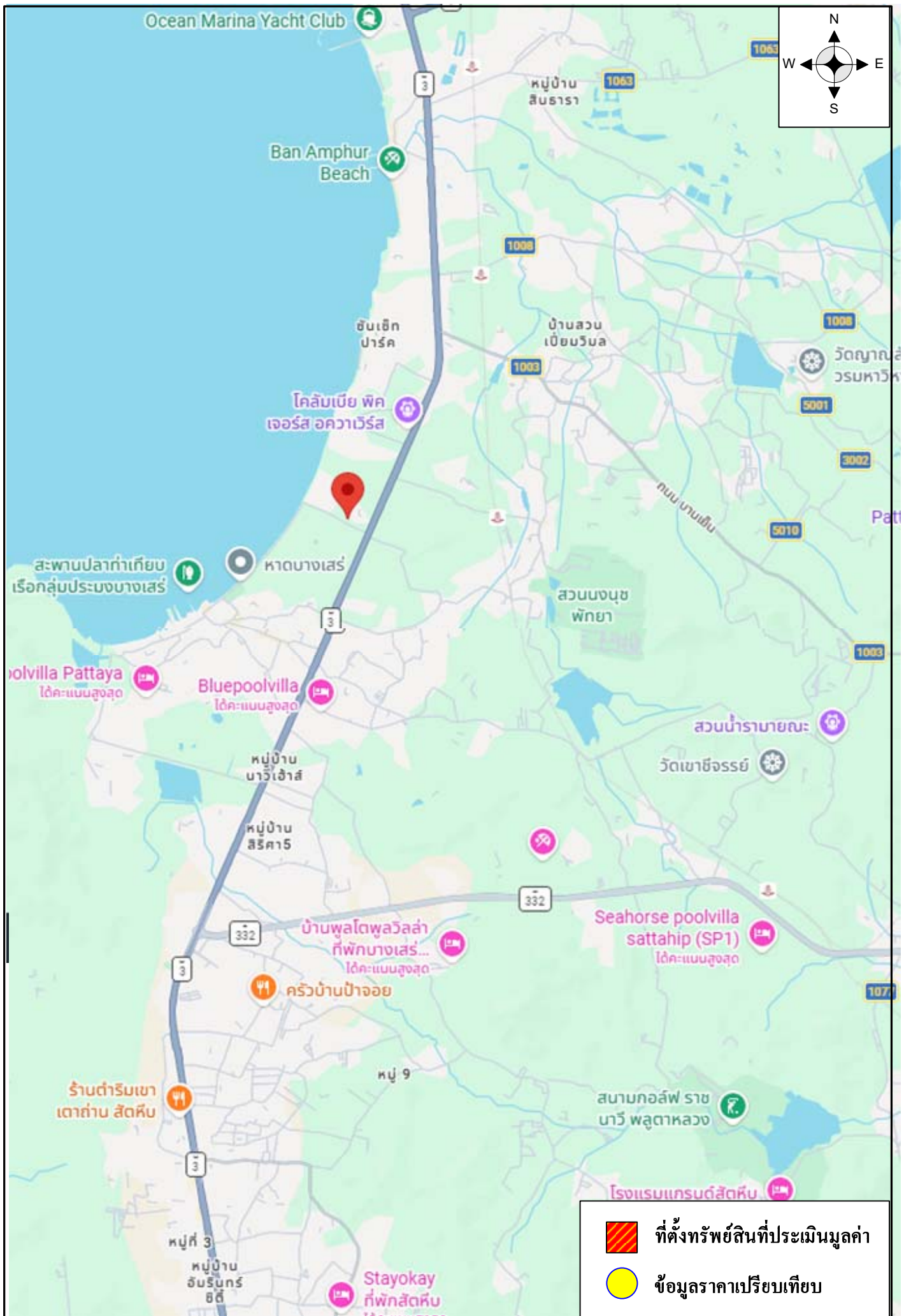
ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1 – 3 – 04 ไร่ หรือ 704 ตารางวา

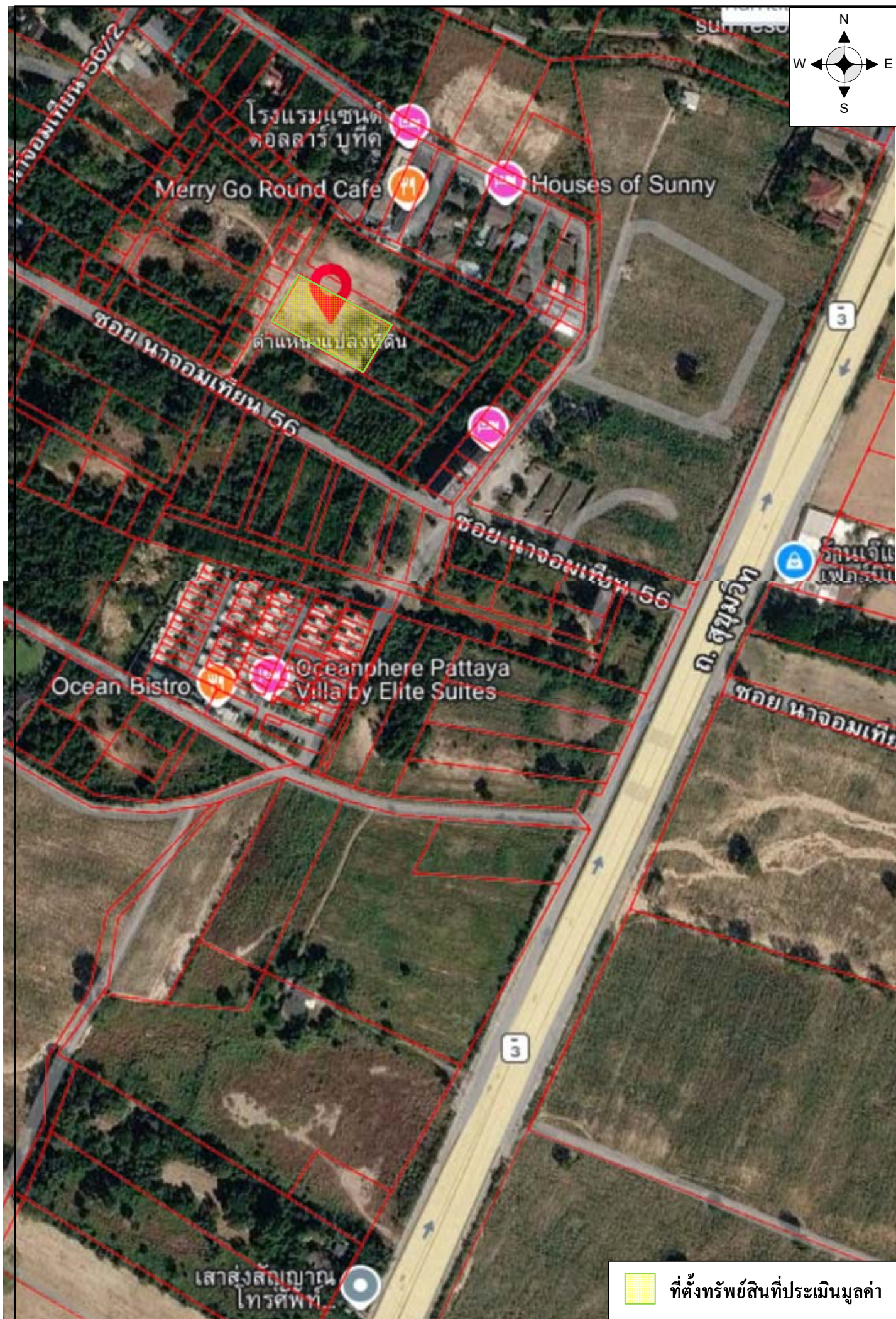
ซอยไม่มีชื่อ ถนนสายยุทธศาสตร์สัทธิบ - พนมสารคาม (ทล.331) ตำบลพุดตาหลวง อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

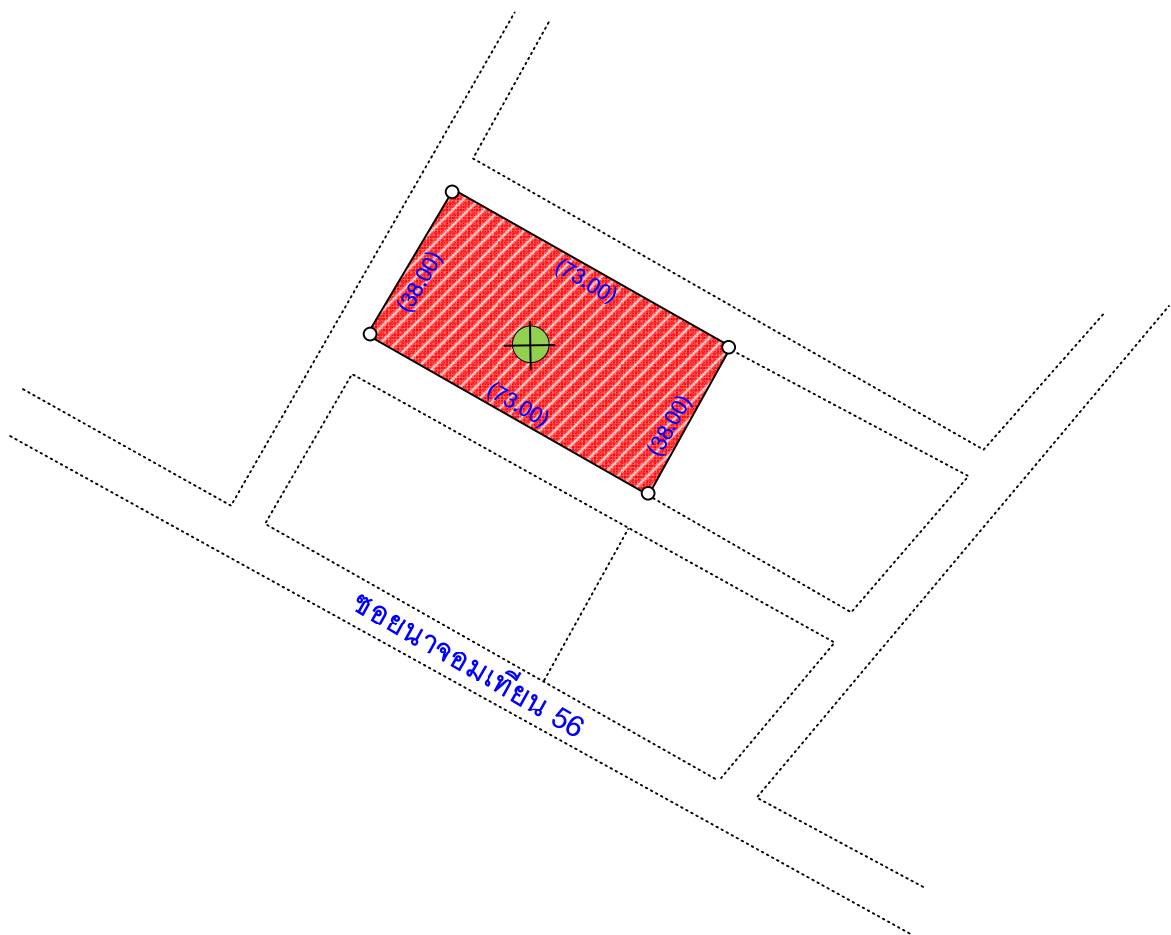
ปัจจัย (Factor) เนื้อที่ดิน	น้ำหนัก (Weight) (%)	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ทรัพย์สิน (SP)
		(7,800 ตร.ว.)	(1,367 ตร.ว.)	(800 ตร.ว.)	704 ตร.ว
สภาพแวดล้อม (Environment)	20	6	3	4	9
ทำเลที่ตั้ง (Location)	20	6	3	4	9
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	10	7	5	7	7
เนื้อที่ดิน (Area)	15	4	6	9	9
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	10	6	5	6	7
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	10	7	5	6	7
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	15	7	5	6	8
รวม (Sum)	100	605	435	575	825
ราคาเสนอขาย (Offer Price)		44,872	15,000	35,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (Adjust Price)		1%	2%	2%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		44,423	14,700	34,300	
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS.)		605	435	575	825
อัตราส่วนของการปรับแก้ (Adjust Ratio)		1.36	1.90	1.43	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		60,577	27,879	49,213	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		220.00	390.00	250.00	860.00
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.26	0.45	0.29	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		3.91	2.21	3.44	9.55
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.94	0.01	0.05	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		56,943	279	2,461	59,682
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Total Market Value)		(ปิดเศษ)			60,000

ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3
สภาพแวดล้อม (Environment)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ทำเลที่ตั้ง (Location)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง
เนื้อที่ดิน (Area)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ใกล้เคียง
ลักษณะทางกายภาพ (Physical)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
สาธารณูปโภค (Infra Structure)	ใกล้เคียง	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า
ศักยภาพในการพัฒนา (Potential)	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า

จากตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับทรัพย์สินที่ประเมิน นำไปวิเคราะห์ และให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.) ในตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก(WQS.) ด้านบนนี้

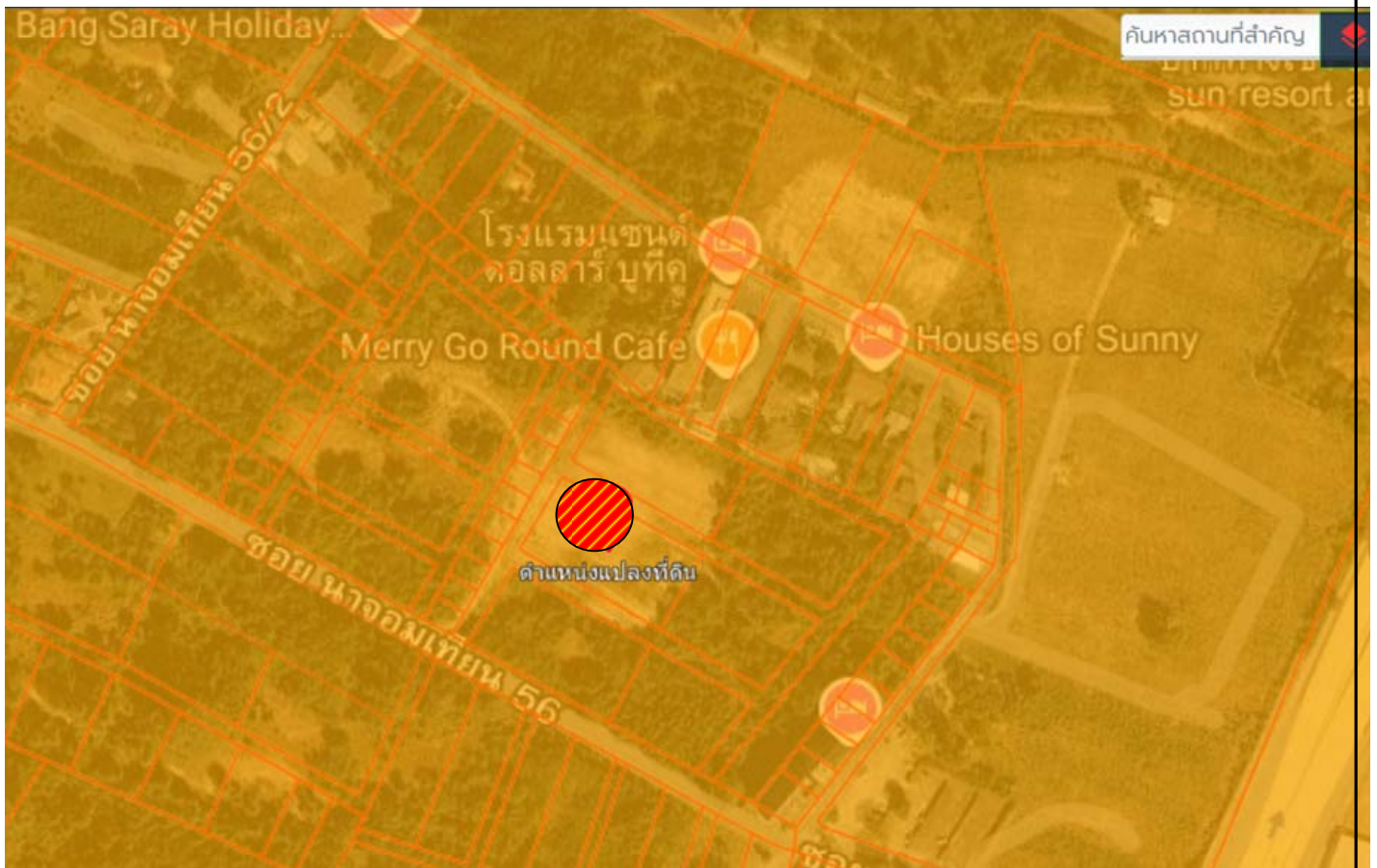
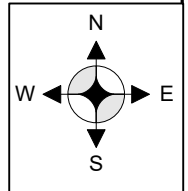




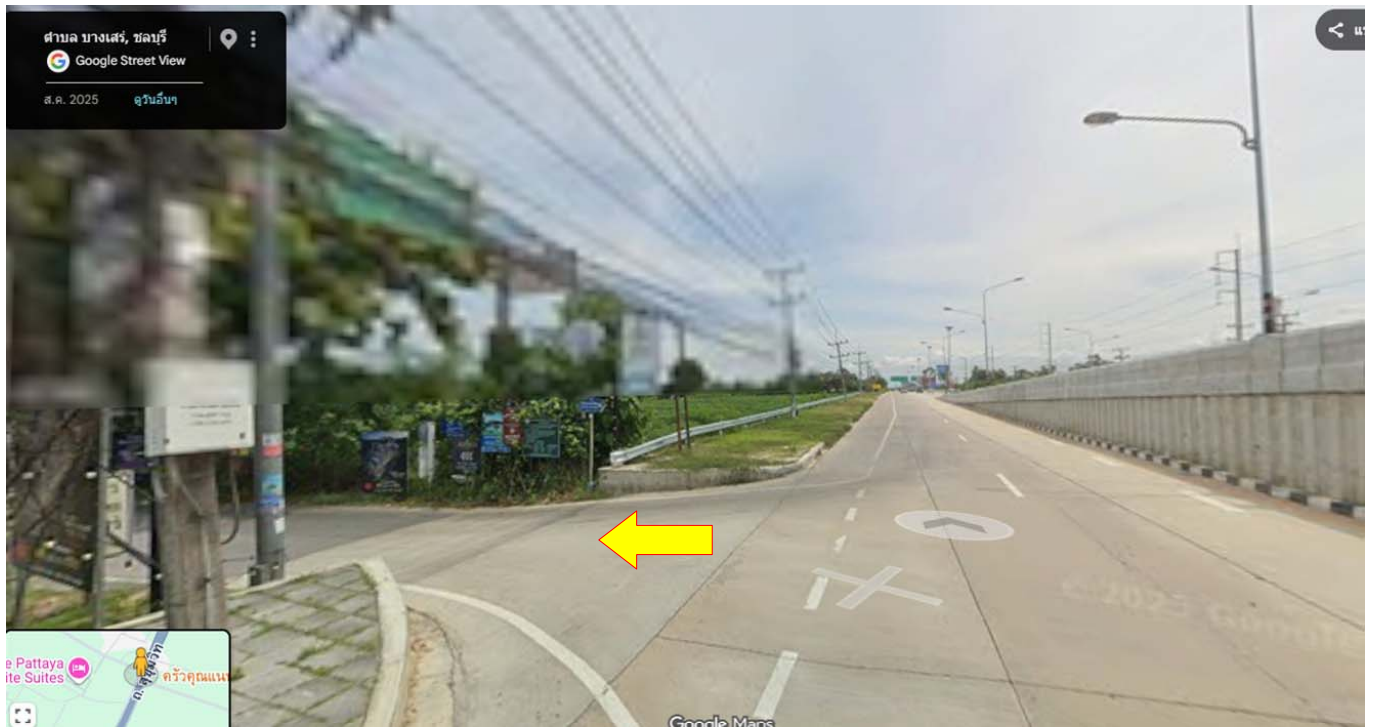


ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

พิกัด GPS
LAT : 12.774753
LONG : 100.907361



- | | |
|--|---|
| | ศูนย์กลางพาณิชยกรรม |
| | ชุมชนเมือง |
| | รองรับการพัฒนาเมือง |
| | เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษสำหรับกิจการพิเศษ |
| | เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม |
| | พัฒนาอุตสาหกรรม |
| | ชุมชนชนบท |
| | ส่งเสริมเกษตรกรรม |
| | ที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน |
| | ที่โล่งเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม |
| | อนุรักษ์ป่าไม้ |



สภาพถนนสุขุมวิท(ทล.3) แยกเข้าซอยนาจอมเทียน 56



สภาพซอยนาจอมเทียน 56 แยกเข้าสู่ทรัพย์สิน

หน้าแรก / ที่ดิน ขาย / ชลบุรี / สัตหีบ / นาจอมเทียน



ดูภาพ/วิดีโอทั้งหมด

ขายที่ดินแปลงสวย 19 ไร่ 2 งาน ขอยนาจอมเทียน 50 และ 52 ท่าเล็ด เด...

นาจอมเทียน, สัตหีบ, ชลบุรี

฿350,000,000

บาท

บันทึกประกาศ

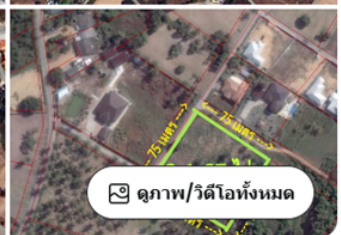
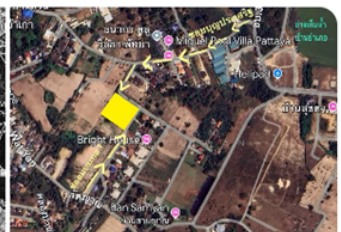
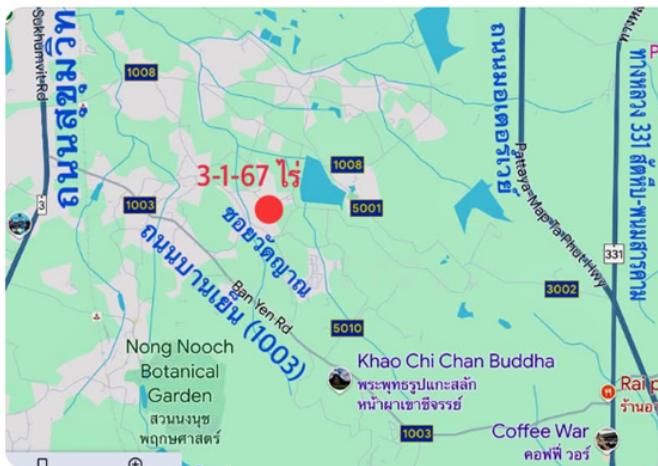
แชร์

⋮

มันดินควมแล้ว

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1

หน้าแรก / ที่ดิน ขาย / ชลบุรี / สัตหีบ / นาจอมเทียน



ดูภาพ/วิดีโอทั้งหมด

ที่ดินใกล้พัทยา อ่างเก็บน้ำอำเภ วัดญาณ เขาชีจรรย์ วิหารเซียน, ชลบุรี

Wat Yan, นาจอมเทียน, สัตหีบ, ชลบุรี

฿20,505,000

บาท

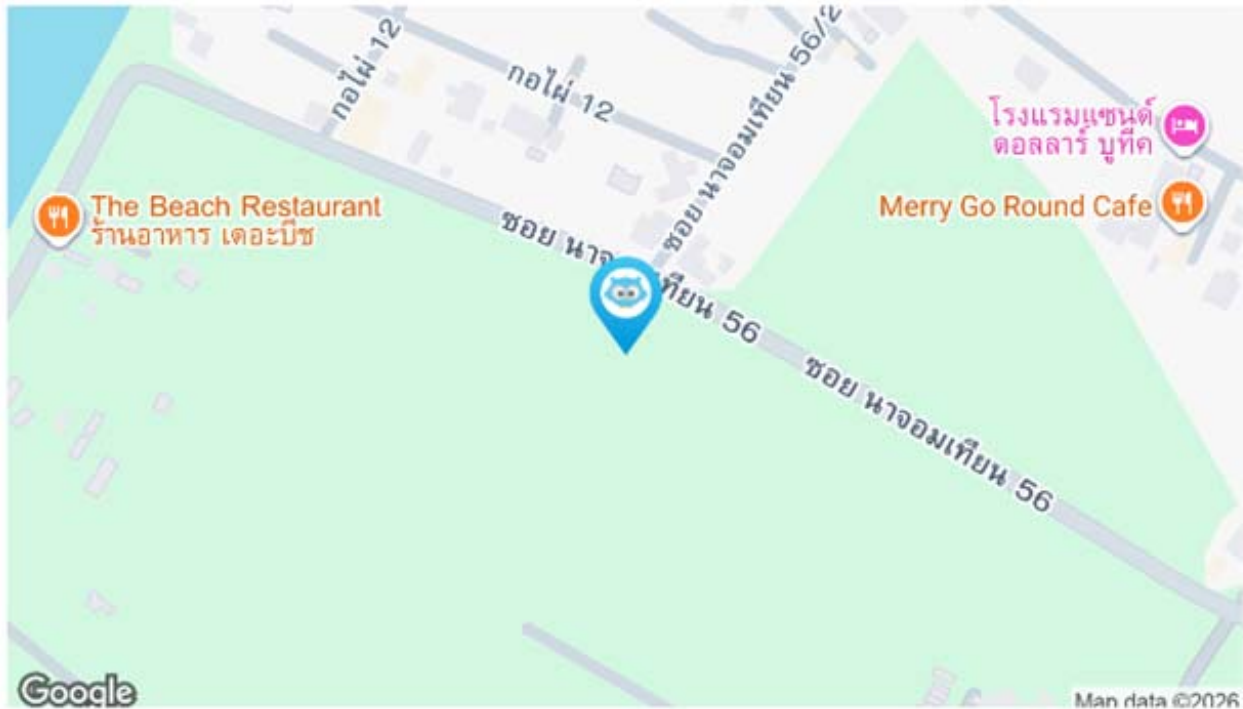
บันทึกประกาศ

แชร์

⋮

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2

↔ 2 ไร่ (฿14,000,000 / ไร่)



รายละเอียด

ขายที่ดิน ติดทะเลหาดบางเสร่ ซอยนาจอมเทียน 56 จังหวัดชลบุรี

ขายที่ดิน จ.3153 และจ.3154 แปลงละไร่

เลขที่ดิน 229 และ 230 (อีก 2 แปลงติดกัน)

ที่ดิน 2 ไร่ (หน้ากว้าง 64 ม ลึก 45 ม) สามารถซื้อเพิ่มได้อีก 2 ไร่ แปลงติดกัน รวมเป็น 4 ไร่ ราคาเดียวกันไร่ละ 28 ล้าน

ใกล้หาดบางเสร่ 300 ม.ลงทะเลให้ดูคอนโดสูงๆ ทะเล

ขายไร่ละ 28 ล้าน (รวมโอน)

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ๓๓ ๕. 513410612

เลขที่ดิน ๑๗๕ ๑๐๒

หน้าสำรวจ ๑๙๐๐

ตำบล นาคอ้อมเหนือ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๒๕๐๙

เล่ม ๒๐ หน้า ๙

อำเภอ สัตหีบ

จังหวัด ชลบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกที่ดินโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายสิริสวัสดิ์พรหม จิตตินอก สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๑๐๐ หมู่ ๓

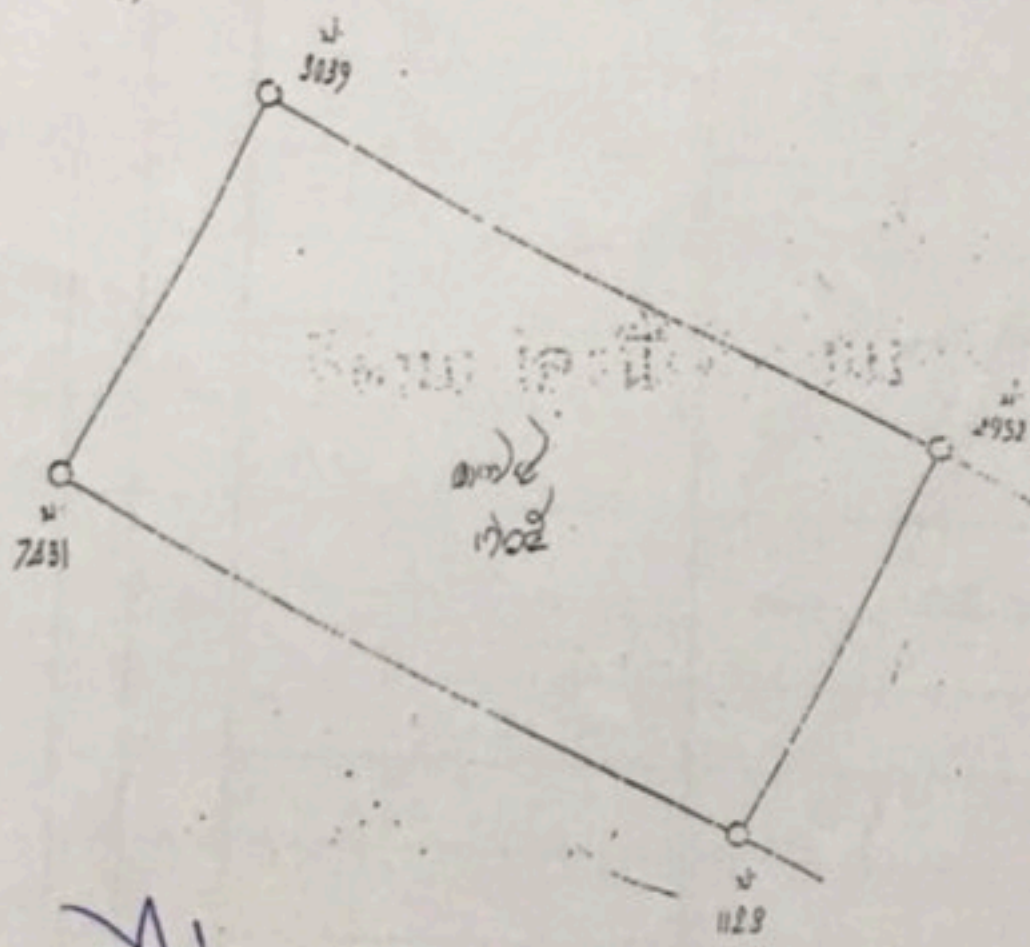
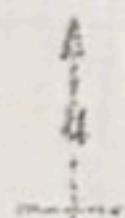
ถนน ร้อย ๑๐๐๐๐ ตำบล นาคอ้อมเหนือ อำเภอ สัตหีบ จังหวัด ชลบุรี

ที่ดินแปลงเนื้อที่ประมาณ ๑ ไร่ ๓ งาน ๔ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐

รูปแผนที่

มาตรา ส่วน ๑:๑๐๐๐



๑ ไร่ ๓ งาน ๔ ตารางวา

ออก ณ วันที่ ๑๕ เดือน เดือน ปี พ.ศ. ๒๕๐๙

(นายสิริสวัสดิ์พรหม จิตตินอก)
ผู้รับโฉนดที่ดิน
ผู้ว่าราชการจังหวัด

เจ้าพนักงานที่ดิน

นายสิริสวัสดิ์พรหม จิตตินอก

๐-๐30871

นายสิริสวัสดิ์พรหม จิตตินอก

นายสิริสวัสดิ์พรหม จิตตินอก

