

รายงานผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : บริษัท เอฟเอส พร็อพ จำกัด

โฉนดที่ดินเลขที่ 3521 ,112738 และ 112739

ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 0-0-42 ไร่ หรือ 42 ตารางวา

พร้อมอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 3 คูหา

ติดถนนเทพพระยา ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

เสนอ

บริษัท เอฟเอส พร็อพ จำกัด

วันที่ 8 มิถุนายน 2569

เรื่อง แจ้งผลการตรวจสอบและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน บริษัท เอฟลัส พร็อพ จำกัด

มูลค่าตลาดยุติธรรม (Fair Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจะประกอบด้วยรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท เอฟลัส พร็อพ จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดิน จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 0-0-42 ไร่ หรือ 42 ตารางวา
ที่ตั้งทรัพย์สิน	พร้อมอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 3 คูหา ติดถนนเทพพระยา ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
เอกสารสิทธิ์	โฉนดที่ดินเลขที่ 3521 ,112738 และ 112739
ภาระผูกพัน	ไม่สามารถตรวจสอบได้
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่ประเมินมูลค่า	8 มิถุนายน 2569
มูลค่าทรัพย์สิน	45,000,000.00 บาท (- สิบห้าล้านบาทถ้วน -)
มูลค่าบังคับขาย	31,500,000.00 บาท (- สามสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน -)

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		3521 ,112738 และ 112739		ระวาง	5134 I 0228-5
	เลขที่ดิน	82 ,278 ,279	หน้าสำรวจ	1472 ,57230 ,57231	ตำบล	หนองปรือ
	อำเภอ	บางละมุง	จังหวัด	ชลบุรี	เนื้อที่	0 - 0 - 42 ไร่ หรือ 42 ตารางวา
	ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์				ได้มาโดย	
	ที่อยู่				เกี่ยวข้องกับผู้อยู่	
สิ่งปลูกสร้าง	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 3 คูหา				ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	
ที่ตั้ง	ติดถนนเทพพระยา ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี					

รายละเอียดการประเมินราคา						
รายการ		ตร.ว. / ตร.ม. ละ (บาท)		เนื้อที่ (ตร.ว. / ตร.ม.)		จำนวนเงิน (บาท)
ราคาประเมินที่ดินราชการโฉนดที่ดินเลขที่ 3521		ตกสำรวจ		16.0	ตร.ว.	
ราคาประเมินที่ดินราชการโฉนดที่ดินเลขที่ 112738		ตกสำรวจ		13.0	ตร.ว.	
ราคาประเมินที่ดินราชการโฉนดที่ดินเลขที่ 112739		ตกสำรวจ		13.0	ตร.ว.	
รวมราคาประเมินที่ดินราชการ				42.0	ตร.ว.	
ราคาประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด						
- ที่ดินพร้อม	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น	3	คูหา	42.0	ตร.ว.	45,000,000.00
	โฉนดที่ดินเลขที่ 3521 ,112738 - 39					
รวมราคาประเมินมูลค่าตลาด						45,000,000.00
ราคานี้ประเมินเมื่อ 8 มิถุนายน 2569						(- สิบห้าล้านบาทถ้วน -)
หมายเหตุ						

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารพาณิชย์ 4.5 ชั้น	อาคารพาณิชย์ 4 ชั้น 2 คูหา	อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น 2 คูหา
ที่ตั้ง	ถนนเทพประดิษฐ์	ถนนจอมเทียนสาย 2	ถนนชัยพฤกษ์
เนื้อที่(ตร.ว.)	0 - 0 - 16 ไร่ (16 ตร.ว.)	0 - 0 - 28 ไร่ (28 ตร.ว.)	0 - 0 - 38 ไร่ (38 ตร.ว.)
ขนาดที่ดิน (เมตร)	หน้ากว้าง 4.00 เมตร	หน้ากว้าง 8.00 เมตร	หน้ากว้าง 8.00 เมตร
สภาพที่ดิน	สูงกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.20 เมตร
จำนวนคันติดถนน	1 คัน	1 คัน	2 คัน
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 คูหาละ (บาท/คูหา)	4,500,000	6,450,000	11,000,000
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน / เดือน / ปี	8 มิถุนายน 2569	8 มิถุนายน 2569	8 มิถุนายน 2569
ผู้ขาย / ผู้ให้ข้อมูล			
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	https://propertyhub.in.th/	ดีดีพร็อพเพอร์ตี้	ดีดีพร็อพเพอร์ตี้
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน			

ตารางแสดงวิธีการเปรียบเทียบให้คะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก (WQS.)

จากการสำรวจและเก็บข้อมูลการเสนอขาย ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในบริเวณใกล้เคียงกัน มีข้อมูลที่เสนอขายเพียงพอที่สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ โดยมีรายละเอียดการวิเคราะห์เปรียบเทียบการให้น้ำหนักตามระดับคะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score) ดังนี้

ตารางวิเคราะห์มูลค่าตลาด ประเภทอาคารพักอาศัย (Residential)

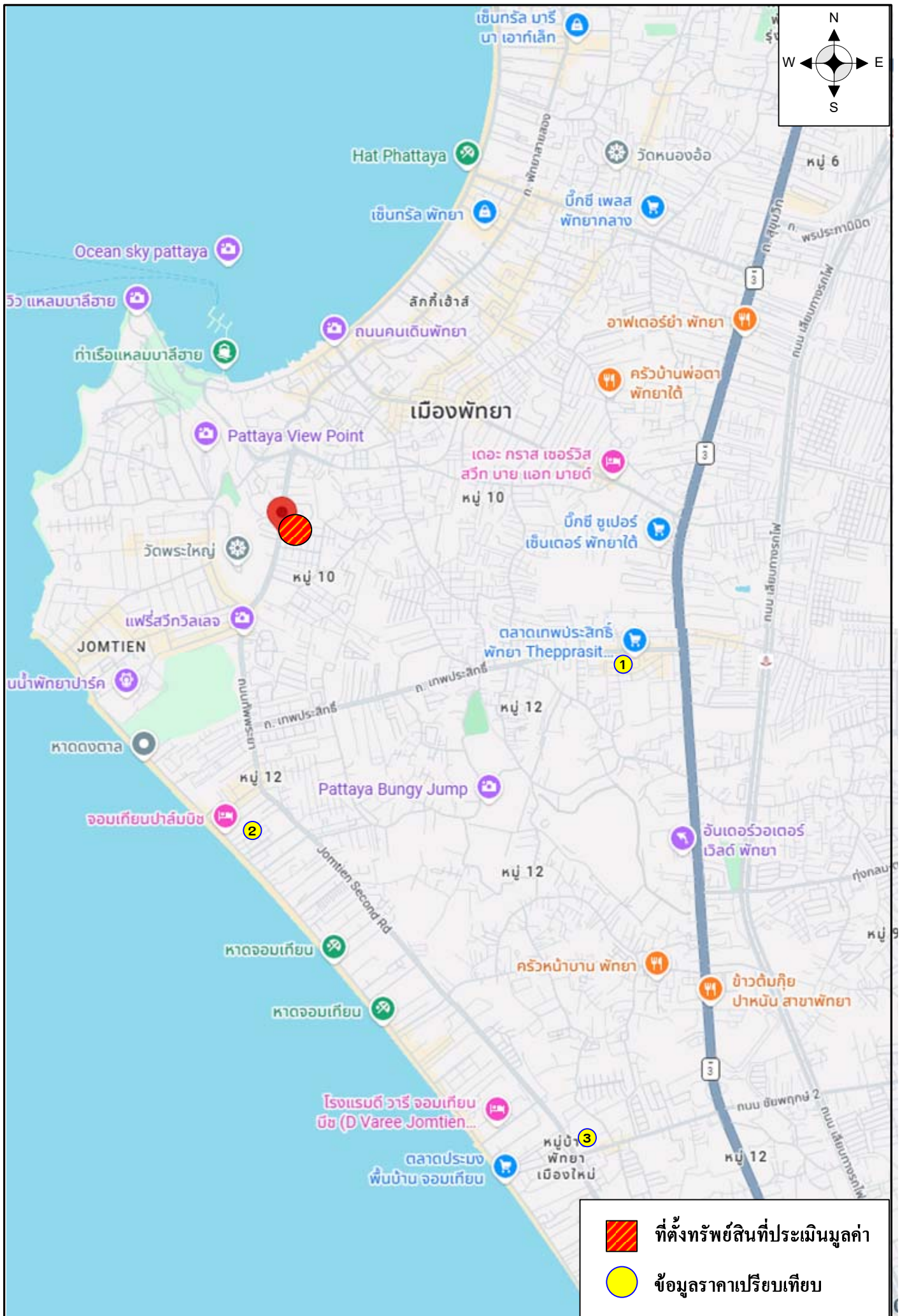
ทรัพย์สินเป็นที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 3 คูหา

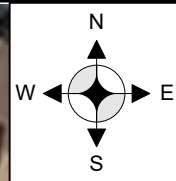
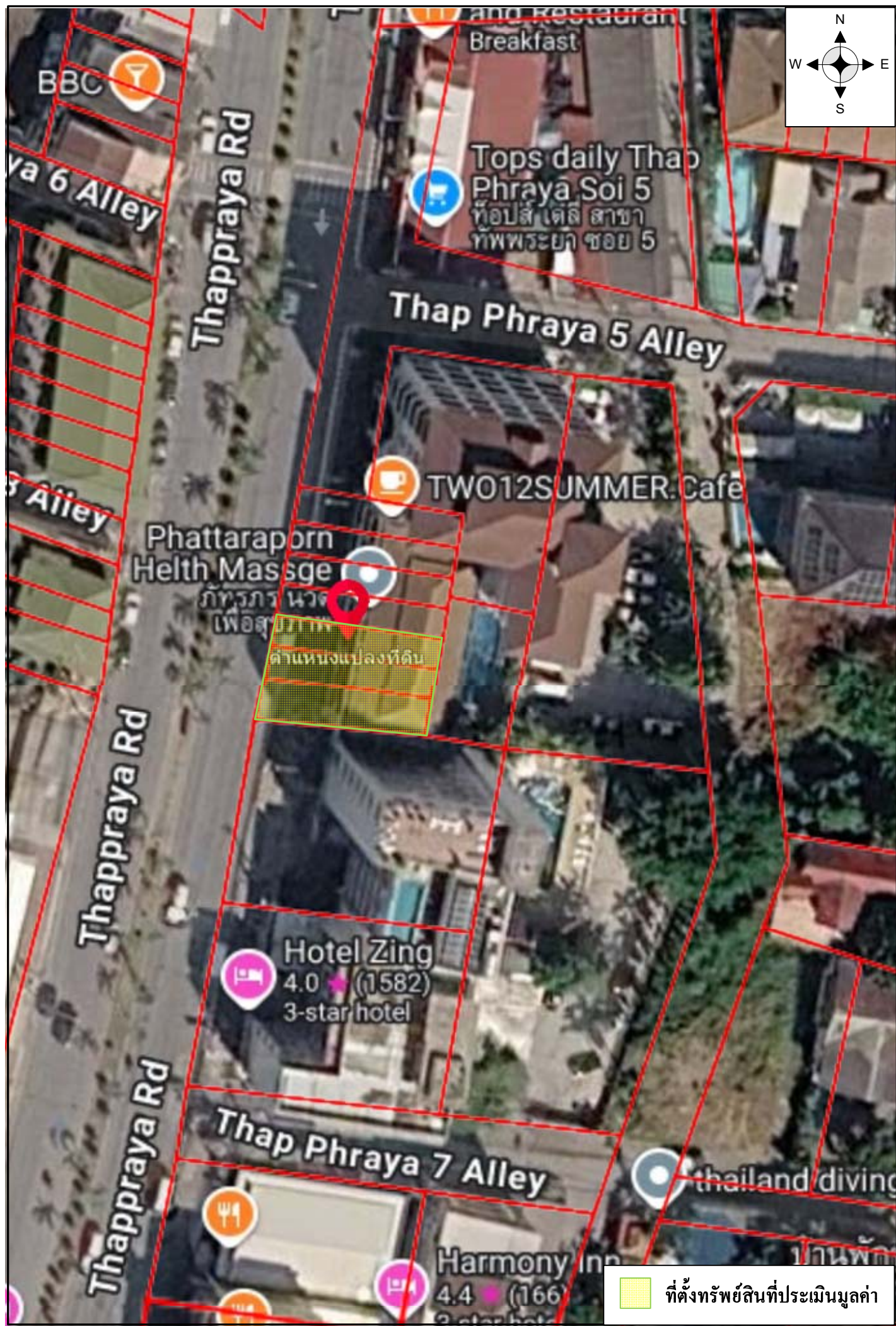
ติดถนนเทพระชา ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี

ปัจจัย (Factor) เนื้อที่ดิน	น้ำหนัก (Weight) (%)	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4	ทรัพย์สิน (SP)
		(16 ตร.ว.)	14 ตร.ว.	14 ตร.ว.	42 ตร.ว.
สภาพแวดล้อม (Environment)	15	4	5	6	9
ทำเลที่ตั้ง (Location)	10	4	5	6	9
เนื้อที่ดิน (Area)	15	4	5	5	10
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	10	5	5	6	7
สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility)	10	6	6	6	7
รูปแบบอาคาร (Building Design)	10	4	4	5	9
พื้นที่ใช้สอย (Building Area)	10	6	7	8	9
สภาพอาคาร (Building Condition)	10	4	5	6	8
ความต้องการของตลาด (Market Demand)	10	5	6	7	9
รวม (Sum)	100	460	530	605	865
ราคาเสนอขาย (Offer Price)		4,500,000	6,450,000	11,000,000	
การปรับแก้ราคาเสนอขาย (Adjust Price)		1%	1%	1%	
ราคาขายสุทธิหลังปรับ (Net Price)		4,455,000	6,385,500	10,890,000	
ผลรวมของระดับคะแนน (WQS.)		460	530	605	865
อัตราส่วนของ การปรับแก้ (Adjust Ratio)		1.88	1.63	1.43	
ราคาหลังการปรับแก้ (Indicated Value)		8,377,337	10,421,618	15,570,000	
ระดับค่าความแตกต่าง เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		405.00	335.00	260.00	1,000.00
เปอร์เซ็นต์ความแตกต่าง		0.41	0.34	0.26	1.00
ระดับค่าความเหมือน เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน		2.47	2.99	3.85	9.30
น้ำหนักความน่าเชื่อถือของการเปรียบเทียบ (Comparability)		0.05	0.05	0.90	1.00
มูลค่าที่ได้จากการเปรียบเทียบ (Comparable Value)		418,867	521,081	14,013,000	14,952,948
สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน (Total Market Value)		(พิเศษ)			15,000,000
รวม 3 คูหา					45,000,000

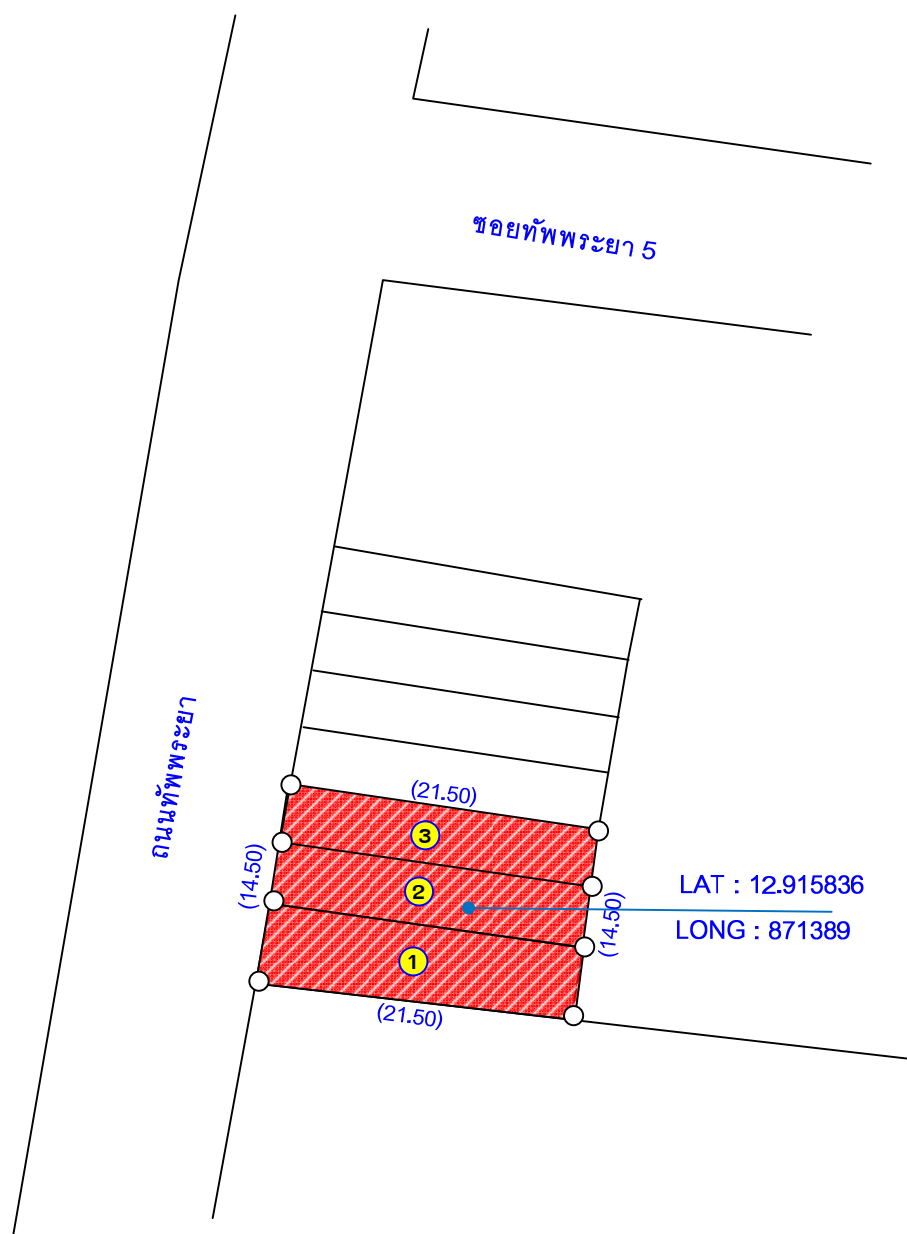
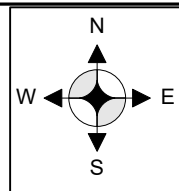
ตารางแสดงการวิเคราะห์เปรียบเทียบความแตกต่างระหว่างข้อมูลตลาด กับ ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ			
ความแตกต่างตามปัจจัย	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 4
สภาพแวดล้อม (Environment)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า
ทำเลที่ตั้ง (Location)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า
เนื้อที่ดิน (Area)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า
การเข้าถึง/ความกว้างของถนน (Access)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า
สิ่งอำนวยความสะดวก (Facility)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า
รูปแบบอาคาร (Building Design)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า
พื้นที่ใช้สอย (Building Area)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า
สภาพอาคาร (Building Condition)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า
ความต้องการของตลาด (Market Demand)	น้อยกว่า	น้อยกว่า	น้อยกว่า

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



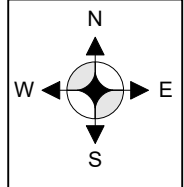


ที่ดินที่ประเมินมูลค่า



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

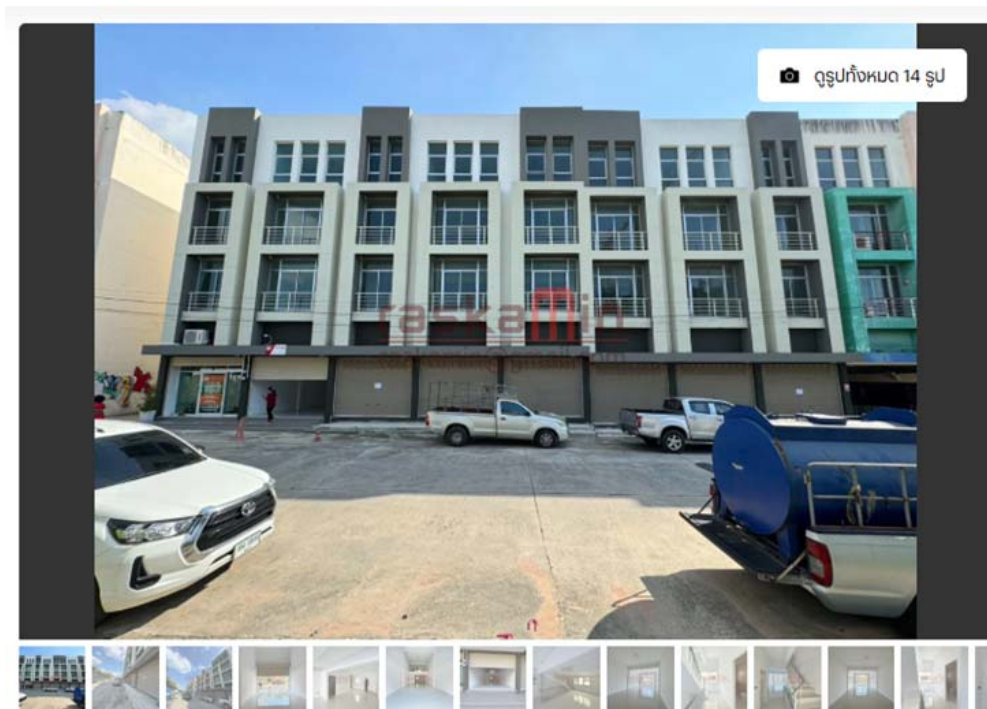
- ① โฉนดที่ดินเลขที่ 3521 เนื้อที่ 0-0-16 ไร่ หรือ 16 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 1 คูหา
- ① โฉนดที่ดินเลขที่ 112738 เนื้อที่ 0-0-13 ไร่ หรือ 13 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 1 คูหา
- ② โฉนดที่ดินเลขที่ 112739 เนื้อที่ 0-0-13 ไร่ หรือ 13 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 4 ชั้น จำนวน 1 คูหา



	ศูนย์กลางพาณิชย์ยกรรม
	ชุมชนเมือง
	รองรับการพัฒนาเมือง
	เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษสำหรับกิจการพิเศษ
	เขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษเพื่อกิจการอุตสาหกรรม
	พัฒนาอุตสาหกรรม
	ชุมชนชนบท
	ส่งเสริมเกษตรกรรม
	ที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน
	ที่สงวนเพื่อการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
	อนุรักษ์ป่าไม้



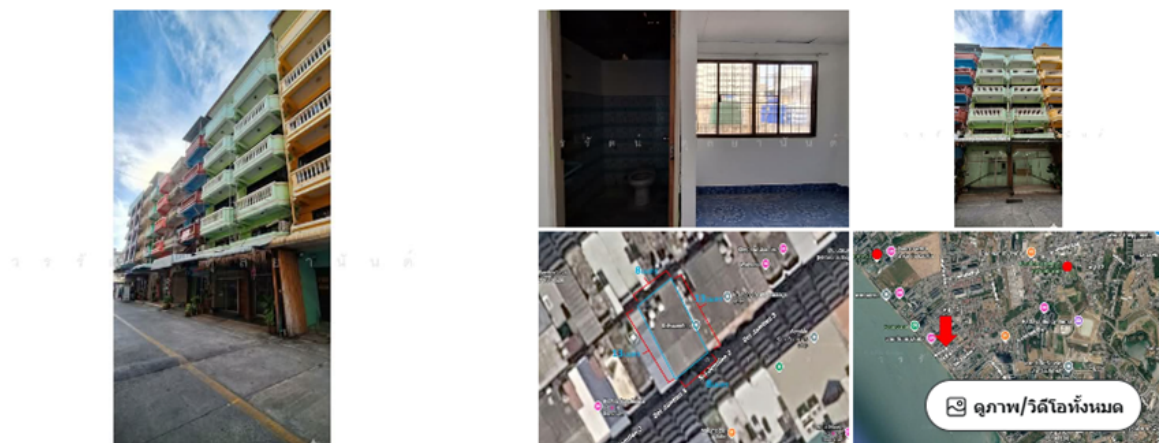
สภาพทรัพย์สิน



4,450,000

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1

หน้าแรก / ดึกแถว-อาคารพาณิชย์ ขาย / ชลบุรี / บางละมุง / หองปรืออ



ขายดึกแถว4 ชั้น 2คูหา หาดจอมเทียนห่างทะเล150 เมตร อ.บางละมุง...
หองปรืออ, บางละมุง, ชลบุรี

B12,900,000 ต่อรองได้

28
ด.ว
(ขนาดที่ดิน)

B 115,179
/ ตาราง
เมตร (ขนาด

บันทึกประกาศ แชร์

อินอัปเดตแล้ว

วรรัตน์ ดุลยานันต์

บริษัท กรุงเทพเคสซิ่ง จำกัด

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2

หน้าแรก / ด็กแถว-อาคารพาณิชย์ ขาย / ชลบุรี / บางละมุง / หนองปรือ



CBS201 - ขายอาคารพาณิชย์ 2 คูหา 3 ชั้น พร้อมเกสเฮ้าส์ 8 ห้อง ฝั่งทะเล...

หนองปรือ, บางละมุง, ชลบุรี

B22,000,000 บาท



บันทึกประกาศ

แชร์

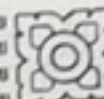


ยืนยันตัวตนแล้ว

Naphaphat Nitipakpinyo



ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3

[illegible][illegible]

ແກຈັກໂຈນ

मई १९५०

အင်္ဂါနဂါး ၁၆၈၇

๒๕๖๓

ตามมติ ที่ประชุม

ตำแหน่งที่ตน

5134 1 0228-15

เลขที่..... ๔๒

หน้าสำรวจ ๑๔๗๒

ทำนองปรือ

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ไฉนตักตุน

เลขที่ ๓๕๒๑

เดิม ต่อ หน้า ๒๐

ທຳເກົາ ບາງສະມຸງ

ਬੰਸਾਵਤ ਖਲਪੁਰੀ

ให้แก่ นายนิธ เพ็ชรรัตน์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 234/3 หมู่ที่ 10

ถนน..... หมู่บ้าน..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

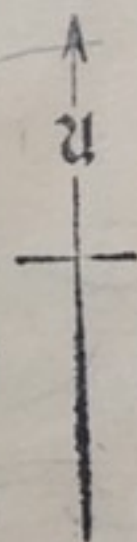
ชื่อย..... - คานล.....

ที่ดินแปลงโฉมเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ตารางวา
(ที่ดินแปลงโฉม)

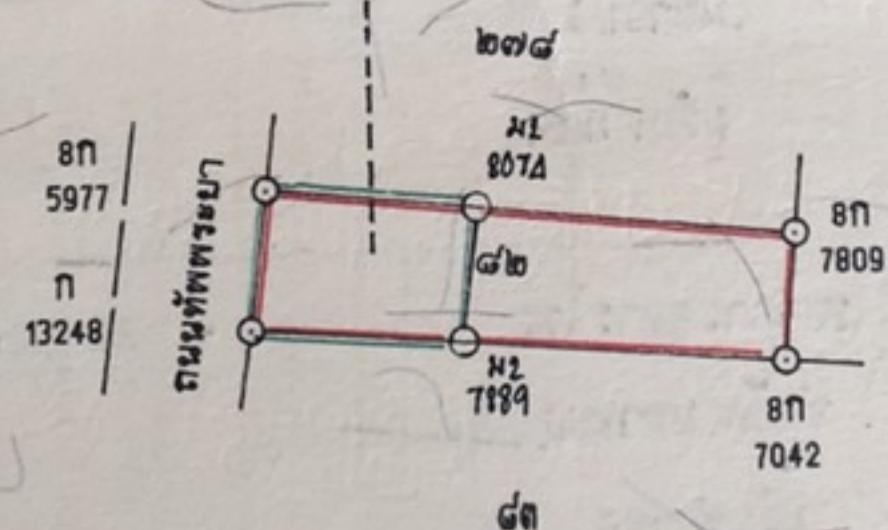
มาตราส่วนในระวาง ๑: ๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑: ๕๐๐



แบ่งรายวันถนนจอมเทียนที่ท่าสาบสอง



ออก ณ วันที่ ยี่สิบสอง เดือน เมษายน พุทธศักราช ตองพันห้าร้อยสี่สิบแปด

(นายจิเชียร พงษ์พานิช)
เจ้าพนักงานที่ดิน

(น.ส. ๕ จ.)



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5134 I 0228-15
เลขที่ดิน ๒๗๘
หน้าสำรวจ ๕๑๒๓๐
ตำบล หนองปรือ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๑๑๑๑๑
เล่ม ๑๑๑๑ หน้า ๓๗
อำเภอ บางละมุง
จังหวัด ชลบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

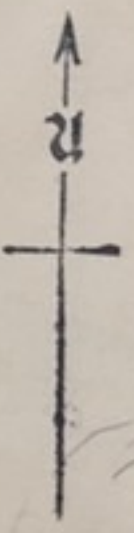
ให้แก่ นายนิรุต เพ็ชรรัตน์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 234/3 หมู่ที่ 10
ถนน - ตำบล หนองปรือ อำเภอ บางละมุง จังหวัด ชลบุรี
ชื่อย -

ที่ดินแปลงเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ๒๑ ตารางวา
(ยี่สิบเอ็ดตารางวา)

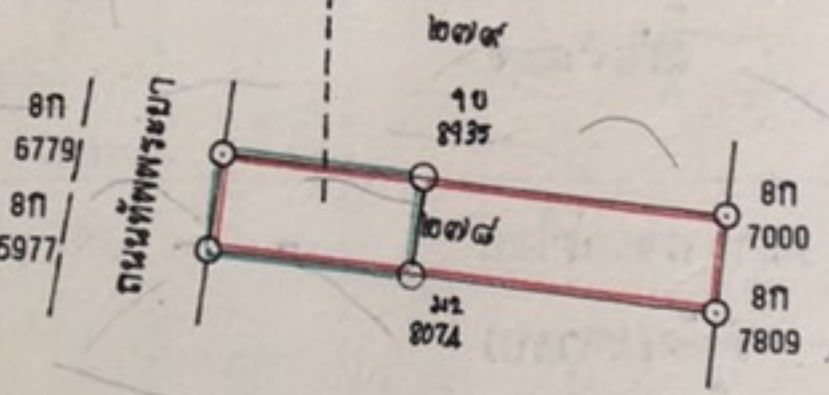
มาตราส่วนในระวาง ๑: ๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑: ๕๐๐



แบ่งขายเป็นถนนจอมเทียนพื้ทาสายสอง



ออก ณ วันที่ สิบสอง เดือน เมษายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบแปด



(นายวิเชียร พงษ์พานิช)
เจ้าพนักงานที่ดิน

นางชนกักร เจริญวิวัฒน์

ผู้เขียน 12 มี.ย. 2548

(นางนุตรา พุทธิอาภากร) 15 มี.ค. 2548



ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 513410228-15
เลขที่ดิน ๒๗๕
หน้าสำรวจ ๕๗๒๓๓
ตำบลหนองปรือ

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๐๓๒๐๓๕
เล่ม ๐๓๒๕ หน้า ๓๘
อำเภอ บางละมุง
จังหวัด ชลบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์
ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้แก่ นายนิศ เพ็ชรรัตน์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ 234/3 หมู่ที่ 10
ถนน ตำบล หนองปรือ อำเภอ บางละมุง จังหวัด ชลบุรี
ซอย ตำบล

ที่ดินแปลงเดิมเนื้อที่ประมาณ ไร่ งาน ๒๐ ตารางวา
(ยืมเนื้อที่การวาง)

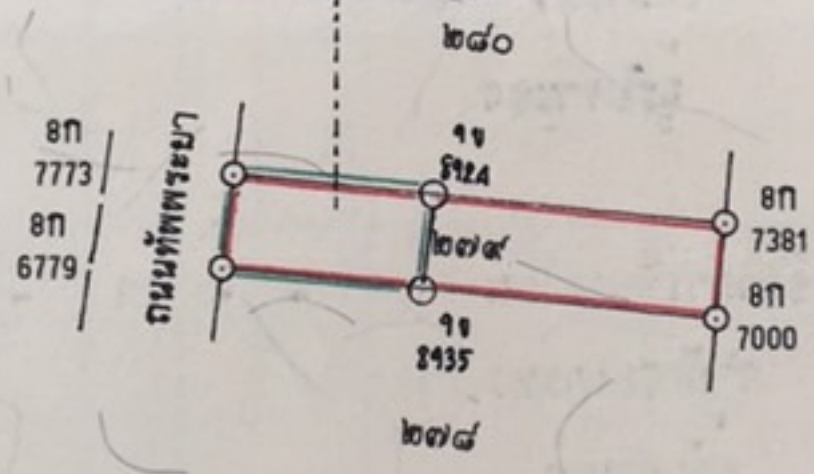
มาตราส่วนในระวาง ๑:๑๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๕๐๐



แนบรายเป็นถนนจอมเทียนทั้งสอง



ออก ณ วันที่ ยี่สิบสอง เดือน เมษายน พุทธศักราช สองพันห้าร้อยสี่สิบแปด



(นายวิเชียร พงษ์พานิช)
เจ้าพนักงานที่ดิน