

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินว่างเปล่า
ติดถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218)
บริเวณกิโลเมตรที่ 50+900
ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์



เสนอ
บริษัท เพื่อนแท้ แคมป์ดอล จำกัด
เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 68-1-0206-GL-7

จัดทำโดย :
SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
เลขที่ 100/12 อาคารว่องวานิช อาคารบี ชั้น 12 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : +66 (2) 530-4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 68-1-0206-GL-7

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2568

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เพื่อนแท้ แคปปิตอล จำกัด

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (6 โฉนดติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวม 16-0-83.4 ไร่ หรือเท่ากับ 6,483.4 ตารางวา ติดถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) บริเวณกิโลเมตรที่ 50+900 ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าทรัพย์สิน : 76,180,000 บาท (เจ็ดสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้า ขอรับรองไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โซติแล่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

สารบัญ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน.....	i
เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	ii
1.0 บทนำ.....	1
2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน.....	2
2.1 ที่ตั้ง.....	2
2.2 การเข้าออก.....	2
2.3 สภาพแวดล้อม.....	2
2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ.....	2
3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า.....	3
3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน.....	3
3.2 รายละเอียดที่ดิน.....	3
4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์.....	4
4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์.....	4
4.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สิน.....	5
4.3 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ.....	5
5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง.....	6
5.1 ผังเมือง.....	6
6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน.....	6
7.0 วิธีการประเมินมูลค่า.....	7
7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน.....	7
8.0 การประเมินมูลค่า.....	8
8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด.....	8
9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า.....	10
9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.....	10
9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่า.....	10
9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน.....	10

ภาคผนวก

- แผนที่แสดงที่ตั้งโดยสังเขป / แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สินและข้อมูลตลาด
- ผังแปลงที่ดิน / ภาพถ่ายทางอากาศ
- สำเนาเอกสารสิทธิ์ / สำเนาร่างแผนที่ / สำเนาบัญชีกำหนดราคาประเมินทางราชการ
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

ชื่อลูกค้า	: บริษัท เพื่อนแท้ แคปปิตอล จำกัด
วัตถุประสงค์ในการประเมินฯ	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ติดถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) บริเวณกิโลเมตรที่ 50+900 ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์
ค่าพิกัด GPS	: LAT : 14.634064 LON : 102.827243
รายละเอียดทรัพย์สิน	: ที่ดินจำนวน 1 แปลง (6 โฉนดติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวม 16-0-83.4 ไร่ หรือเท่ากับ 6,483.4 ตารางวา
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์
ลักษณะการถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: 1. โฉนดที่ดิน เลขที่ 39055, 39056 และ 39057 นายองอาจ จรัสวรพันธ์, นายวุฒิศิลป์ จรัสวรพันธ์ 2. โฉนดที่ดิน เลขที่ 39062 นายวุฒิศิลป์ จรัสวรพันธ์ 3. โฉนดที่ดิน เลขที่ 39063 และ 39065 นางธัญยธรณ์ จรัสวรพันธ์
ภาระจำนอง	: ไม่ติดติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
ข้อจำกัดด้านการใช้ประโยชน์	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ. 2560 บริเวณเขต พื้นที่สีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	: 3 กุมภาพันธ์ 2568
วิธีการประเมินมูลค่า	: บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า
มูลค่าทรัพย์สิน	: 76,180,000 บาท (เจ็ดสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)
หมายเหตุ : บทสรุปดังกล่าวข้างต้นใช้ประกอบกับรายละเอียด และเงื่อนไขต่างๆ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมินฉบับสมบูรณ์	
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้จำกัดอยู่ในเงื่อนไขและความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์ หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของ บริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
- มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ ตามสถานการณ์ และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พึงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
- บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อย่างสิ้น ในการรับจ้างทำ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
- กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่อง เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาท ในพื้นที่จังหวัดอื่น
- ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐ และเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูลถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
- บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนแปลงมือได้ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจาก ที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

1.0 บทนำ

การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินประเภทที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (6 โฉนดติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวม 16-0-83.4 ไร่ หรือเท่ากับ 6,483.4 ตารางวา ติดถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) บริเวณกิโลเมตรที่ 50+900 ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินนี้ ซึ่งมีกรรมสิทธิ์การถือครองโดยสมบูรณ์ตามสภาพปัจจุบัน ซึ่งเป็นไปตามความประสงค์ของผู้ว่าจ้าง

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ จัดทำขึ้นตามวัตถุประสงค์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

มูลค่าตลาด (Market Value)

ในการวิเคราะห์เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ยึดถือการประเมินมูลค่าตามมาตรฐานสากล และสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มูลค่าตลาดเสรีเป็นราคาที่ดีที่สุดซึ่งผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินพึงจะได้รับจากการขายทรัพย์สินฯ ซึ่งได้รับเป็นเงินสด โดยปราศจากเงื่อนไขใดๆ และเป็นไปตามกลไกตลาด ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ภายใต้สมมติฐานว่า

- มีผู้ยินดีที่จะขาย
- ระยะเวลาของการประเมินมูลค่าคือ ช่วงระยะเวลาหนึ่งซึ่งเหมาะสม สำหรับการซื้อขายทรัพย์สินแต่ละประเภท (โดยพิจารณาจากลักษณะและสภาวะตลาดของทรัพย์สินนั้น ที่เกี่ยวกับการเจรจาต่อรองราคาและเงื่อนไขอื่นๆ จนถึงขั้นตอนการตกลงซื้อขาย)
- สภาพของตลาดทรัพย์สิน ระดับของมูลค่าและสภาพการณ์อื่นๆ ซึ่งเกิดขึ้น ในเวลาก่อนที่จะมีการตกลงซื้อขายกันนั้น ยังถือว่าคงสภาพเดิมภายในระยะเวลาของการประเมินราคาทรัพย์สิน
- ไม่มีการพิจารณาถึงข้อเสนอเพิ่มเติมใดๆ จากผู้ซื้อที่มีความต้องการทรัพย์สิน นั้นเป็นพิเศษ
- ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงดำเนินการซื้อขายทรัพย์สินนั้น บนพื้นฐานของความรู้ความเข้าใจ และการไตร่ตรองอย่างละเอียดรอบคอบที่เท่าเทียมกัน โดยปราศจากสภาวะการบังคับใดๆ

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568

2.0 ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้ง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ติดถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) บริเวณกิโลเมตรที่ 50+900 ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์ ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลถนนหัก ซึ่งมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญดังนี้

- ตรงข้ามกับ	หมวดการทางอำเภอนางรอง	ระยะทางประมาณ	100.00	เมตร
- ห่างจาก	โรงเรียนบ้านถนนหัก	ระยะทางประมาณ	100.00	เมตร
- ห่างจาก	วัดถนนหัก	ระยะทางประมาณ	200.00	เมตร
- ห่างจาก	วิทยาลัยเทคโนโลยีบุรีรัมย์บริหารธุรกิจ	ระยะทางประมาณ	1,000.00	เมตร

ทรัพย์สินที่ประเมินฯ ตั้งอยู่ห่างจากที่ว่าการอำเภอนางรอง ประมาณ 6.00 กิโลเมตร
(แผนที่แสดงทำเลที่ตั้งทรัพย์สินฯ แสดงไว้ในภาคผนวก)

2.2 การเข้าออก

- ♦ ถนนสายหลัก และ ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน : ถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) ผิวจราจรจะเป็นลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจรไป-กลับ มีความกว้างของผิวจราจร ประมาณ 16.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 40.00 เมตร สิทธิการใช้ทางเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ณ วันสำรวจมีสภาพดี

2.3 สภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่จะมีการใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัย และ เกษตรกรรม โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ หมวดการทางอำเภอนางรอง, โรงเรียนบ้านถนนหัก, วัดถนนหัก, วิทยาลัยเทคโนโลยีบุรีรัมย์บริหารธุรกิจ และ โรงเรียนถนนหักพิทยาคม เป็นต้น

2.4 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนี้

3.0 ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

3.1 รายละเอียดทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่า ประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (6 โฉนดติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวม 16-0-83.4 ไร่ หรือเท่ากับ 6,483.4 ตารางวา

หมายเหตุ: -

3.2 รายละเอียดที่ดิน

3.2.1 ลักษณะรูปร่าง และสภาพที่ดิน

ทรัพย์สินมีลักษณะรูปร่างของแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มีสภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว โดยมีระดับที่ดินเฉลี่ยสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านหน้าทางทิศใต้ ติดถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) เป็นระยะประมาณ 92.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินด้านหน้าทางทิศเหนือ ติดซอยไม่มีชื่อ เป็นระยะประมาณ 115.00 เมตร

3.2.2 อาณาเขตติดต่อ

ที่ดินที่ทำการประเมินฯ มีแนวเขตติดต่อกับทรัพย์สินข้างเคียงดังนี้

ทิศเหนือ	: ติดต่อกับ ซอยไม่มีชื่อ	ประมาณ	115.00 เมตร
ทิศใต้	: ติดต่อกับ ถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218)	ประมาณ	92.00 เมตร
ทิศตะวันออก	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	244.00 เมตร
ทิศตะวันตก	: ติดต่อกับ ที่ดินส่วนบุคคล	ประมาณ	289.00 เมตร

3.2.3 การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน ปรากฏว่าทรัพย์สินฯ ดังกล่าว ใช้ประโยชน์ด้านเกษตรกรรม

3.2.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ให้บริการในพื้นที่บริเวณโดยรอบ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ณ วันที่ทำการสำรวจทรัพย์สินฯ ประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์

3.2.5 สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง	: ไม่มี
ปัญหามลพิษ	: ไม่มี
การตรวจสอบอื่นๆ	: ไม่มี

4.0 รายละเอียดเอกสารสิทธิ์

4.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิ์จากผู้ว่าจ้างและได้ทำการตรวจสอบกับสำเนาบับสำนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขานางรอง เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568 มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

เอกสารสิทธิ์ประเภท : โฉนดที่ดิน						
ระวาง 5538 II 6618 ตำบลนันทก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์						
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์		
				ไร่	งาน	ตร.ว.
1	39055	435	5838	2	0	01.3
2	39056	436	5839	2	0	18.1
3	39057	437	5840	4	2	80.7
4	39062	442	5257	3	2	87.3
5	39063	443	5258	1	3	79.0
6	39065	445	5259	1	3	17.0
เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์				16	0	83.4
เนื้อที่ทำการประเมินมูลค่า				16	0	83.4

- ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : 1. โฉนดที่ดิน เลขที่ 39055, 39056 และ 39057 นายองอาจ จรัสวรพันธ์, นายวุฒิศิลป์ จรัสวรพันธ์
2. โฉนดที่ดิน เลขที่ 39062 นายวุฒิศิลป์ จรัสวรพันธ์
3. โฉนดที่ดิน เลขที่ 39063 และ 39065 นางธัญยธรณ์ จรัสวรพันธ์
- ภาระจำนอง : ไม่ได้ติดจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
- การตรวจสอบเขตป่า : 1. ตรวจสอบจาก Web site ☒ พิกัด GPS
อุทยานแห่งชาติและ ☒ กรมป่าไม้ ☒ สำนักงาน สปก.
สปก. ☒ ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขตป่า / อุทยานแห่งชาติ / เขต สปก. ใดๆ
☐ ตรวจสอบแล้วที่ตั้งทรัพย์สินไม่อยู่ในเขต.....ตาม พรบ. / กฎกระทรวง / ราชกิจจานุเบกษา.....ฉบับที่/เล่ม/ตอนที่.....ลงวันที่.....
- 2. การตรวจสอบการได้มาจกเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน
☐ พบเอกสารการได้มา ☐ ไม่พบเอกสารการได้มา

4.2 การตรวจสอบความถูกต้องของทรัพย์สินฯ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าจากรูปแบบแผนที่, ทิศทางที่ตั้ง, รูปที่ดิน, โฉนดที่ดินแปลงแม่ และแนวเขตที่ดิน แล้วมีความเห็นเชื่อได้ว่าตำแหน่งที่ตั้งตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานประเมินฯ ฉบับนี้มีความถูกต้อง

4.3 ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินที่ดินของทางราชการ ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียดดังนี้ คือ

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ (บาท)	
			ตารางวาละ	ราคาประเมินฯ รวม
1	39055	801.3	ตกสำรวจ	-
2	39056	818.1	ตกสำรวจ	-
3	39057	1,880.7	ตกสำรวจ	-
4	39062	1,487.3	1,900	2,825,870
5	39063	779.0	2,250	1,752,750
6	39065	717.0	2,250	1,613,250
ราคาประเมินที่ดินของทางราชการ				6,191,870
ราคาประเมินฯ ที่ทำการตรวจสอบ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า				6,191,870

- ที่ดินทรัพย์สินฯ มีราคาประเมินที่ดินของทางราชการรวม (โดยประมาณ) 6,191,870 บาท

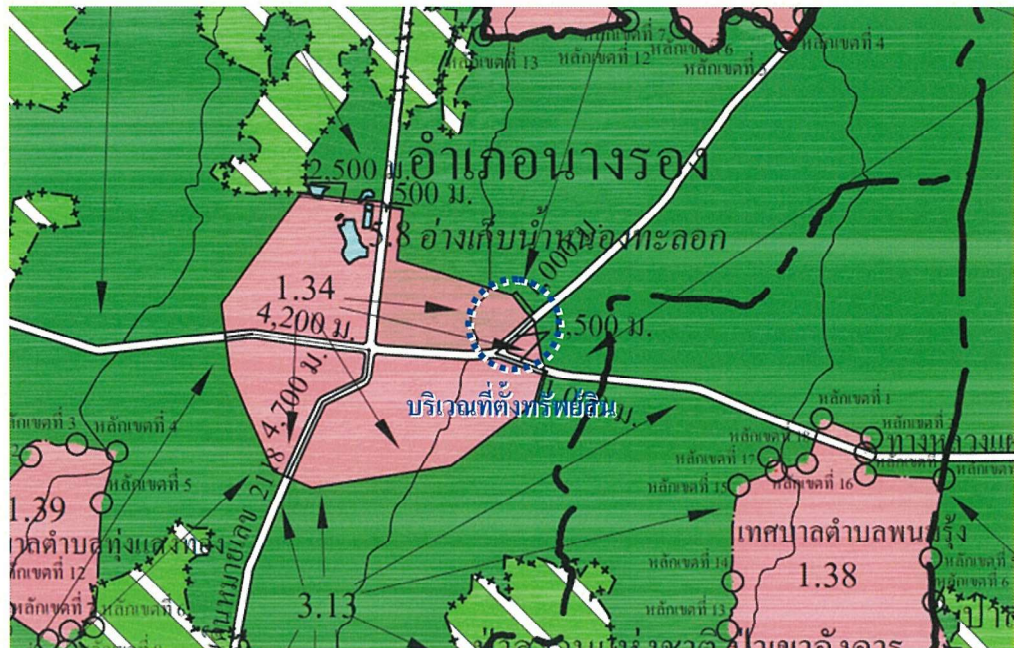
หมายเหตุ : 1. ราคาประเมินที่ดินของทางราชการดังกล่าว เป็นเพียงการคำนวณโดยประมาณของทางบริษัทฯ ซึ่งอาจไม่ถูกต้องตรงกันกับการคำนวณของทางเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินฯ

2. จากการสอบถามเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขานองร้อง แจ้งว่าราคาประเมินที่ดินทางราชการ (รายแปลง) โฉนดที่ดินเลขที่ 39055, 39056 และ 39057 อยู่ระหว่างปรับปรุงไม่สามารถตรวจสอบได้

5.0 ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ผังเมือง

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ 2560 บริเวณเขตพื้นที่สีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน



6.0 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของที่ดิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด อาจกำหนดค่าจำกัดความได้ว่า “เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ของทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพเกี่ยวกับทำเลที่ตั้ง ลักษณะรูปร่างและขนาดเนื้อที่ ความเป็นไปได้ด้านเศรษฐศาสตร์และการเงิน ภายในช่วงระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้เพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสุทธิที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นมีมูลค่าสูงสุด” ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่า

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทำเล ที่ตั้ง คักยภาพในการพัฒนา และสภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ทางบริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์ที่ดินในทางด้านอยู่อาศัย การใช้ที่ดินที่ให้ประโยชน์สูงสุดของที่ดินที่ประเมินมูลค่า

7.0 วิธีการประเมินมูลค่า

7.1 การประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ของรายงานฉบับนี้

7.1.1 วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นการรวบรวมข้อมูลราคาซื้อขายของตัวเปรียบเทียบ (Comparable Evidence) ซึ่งเป็นทรัพย์สินอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินฯ แล้ววิเคราะห์เปรียบเทียบในด้านต่าง ๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพ ทำเลที่ตั้ง การคมนาคมและความสะดวกในการเข้าออก ความใกล้เคียงจากแหล่งชุมชนระบบสาธารณูปโภค จากนั้น ทำการปรับแก้ปัจจัยความต่างที่มีอยู่ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินฯ และทรัพย์สินเปรียบเทียบดังกล่าวเพื่อให้ได้มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่

8.0 การประเมินมูลค่า

8.1 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

8.1.1 มูลค่าที่ดิน

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าที่ดิน

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐานและประเมินมูลค่า

จากการสำรวจราคาซื้อ-ขายหรือราคาเสนอขายของทรัพย์สินทั่วไป ในบริเวณเดียวกับทรัพย์สิน หรือในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีข้อมูลตลาดที่สามารถนำมาทำการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน เพื่อนำไปสู่กระบวนการตั้งสมมติฐานในการประเมินครั้งนี้

“โดยมีรายละเอียดข้อมูลเปรียบเทียบแสดงไว้ในเอกสารแนบท้าย”

การวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบกับบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินพบว่า

- ที่ดินติดถนนสายโชคชัย - เดชอุดม (ทล.24) และ ถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) แปลงเนื้อที่ประมาณ 3-0-62.0 ไร่ ถึง 25-0-00.0 ไร่ ราคาเสนอขายไร่ละ 4,500,000 บาท ถึง 6,339,144 บาท (ข้อมูลที่ 1, 2, 3, 4 และ 5)

ทั้งนี้ราคาดังกล่าวข้างต้นขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สภาพของที่ดิน การใช้ประโยชน์ รูปแบบ และขนาดของที่ดิน เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตามข้อมูลที่นำเสนอในข้างต้นส่วนใหญ่เป็นเพียงการเสนอขาย ยังไม่มีการตอบรับจากตลาด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ผู้ซื้อมีอำนาจในการต่อรองค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอัตราต่อรองราคาในปัจจุบันจะอยู่ที่ 15% ถึง 30% ซึ่งขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพโดยทั่วไปของที่ดินเป็นหลักสำคัญ ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลราคาตลาด โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพ รูปร่าง ลักษณะขนาดเนื้อที่ การใช้ประโยชน์สูงสุด สภาพแวดล้อม รวมถึงทำเลที่ตั้ง ตลาดจนสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม สามารถนำมาวิเคราะห์เปรียบเทียบกับที่ดินทรัพย์สิน ดังนี้

ตารางเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ข้อมูลที่	ประเภทข้อมูล	เนื้อที่ (ไร่)	ประเภทราคา	ราคา (บาท/ไร่)
1	ที่ดินเปล่า	20-0-00.0	เสนอขาย	4,500,000
2	ที่ดินเปล่า	15-0-00.0	เสนอขาย	5,000,000
3	ที่ดินเปล่า	25-0-00.0	เสนอขาย	4,500,000
4	ที่ดินเปล่า	18-0-00.0	เสนอขาย	6,000,000

- ข้อมูลที่ 1, 2 และ 3 เป็นข้อมูลที่มีทำเลที่ตั้ง การเข้าออก ขนาดแปลงที่ดิน สภาพแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐาน และแนวโน้มความเจริญใกล้เคียงกับทรัพย์สิน แต่จะด้อยกว่าทรัพย์สินในด้าน ของสภาพที่ดิน เนื่องจากที่ดินทรัพย์สินฯ มีการพัฒนาปรับถมที่ดินแล้ว สภาพโดยรวมข้อมูลที่ 1, 2 และ 3 ควรจะมีมูลค่าต่อหน่วยต่ำกว่าทรัพย์สิน
- ข้อมูลที่ 4 เป็นข้อมูลที่มีทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม โครงสร้างพื้นฐาน และแนวโน้มความเจริญเด่นกว่าทรัพย์สิน เนื่องจากข้อมูลที่ 4 ตั้งอยู่ใกล้ย่านชุมชนอยู่อาศัยหนาแน่น สภาพโดยรวมข้อมูลที่ 4 ควรจะมีมูลค่าต่อหน่วยสูงกว่าทรัพย์สิน

จากการวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าวข้างต้นเปรียบเทียบกับที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ซึ่งเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างประกอบด้วย ที่ดินจำนวน 1 แปลง (6 โฉนดติดต่อกัน) เนื้อที่ดินรวม 16-0-83.4 ไร่ หรือเท่ากับ 6,483.4 ตารางวา ทรัพย์สินมีลักษณะรูปร่างของแปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมด้านไม่เท่า มีสภาพพื้นที่โดยทั่วไปได้รับการพัฒนาปรับถมดินแล้ว โดยมีระดับที่ดินเฉลี่ยสูงกว่าถนนด้านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร ทรัพย์สินมีแนวเขตที่ดินด้านหน้าทางทิศใต้ ติดถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) เป็นระยะประมาณ 92.00 เมตร และมีแนวเขตที่ดินด้านหน้าทางทิศเหนือ ติดซอยไม่มีชื่อ เป็นระยะประมาณ 115.00 เมตร

เมื่อนำปัจจัยต่างๆ มาทำการปรับลดเพื่อให้เกิดสภาพคล่องในการซื้อ-ขายสามารถกำหนดเป็นมูลค่าต่อหน่วยของที่ดินทรัพย์สิน เท่ากับไร่ละ 4,700,000 บาท มูลค่าที่ดินเท่ากับ (ปัดเศษ) 76,180,000 บาท (เจ็ดสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

9.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

9.1 วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ คือ วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2568

9.2 ข้อสมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานพิเศษใดๆ

9.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทฯ ได้ทำการประเมินฯ บนข้อสมมติฐานว่า หากไม่มีข้อจำกัดใดใดหรือข้อตกลงพิเศษ ตลอดจนการค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ไม่เป็นปกติเกิดขึ้น ซึ่งบริษัทฯ ไม่อาจทราบได้ทั้งนี้ โดยอ้างอิงถึงวิธีการประเมินฯ ที่นำมาใช้และรายละเอียดของข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ จึงเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ เท่ากับ

□ มูลค่าทรัพย์สิน : 76,180,000 บาท (เจ็ดสิบล้านหนึ่งแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

กระทำการในนาม

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

(ลงชื่อ) 

(นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย)

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ (วณ.035)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กต.

ผู้จัดการฝ่ายประเมิน/ผู้ตรวจสอบ : นายวิชาญ พงษ์มณีศิริรักษ์

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายสุรวัศ ปริจิตต์

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวอัจฉรา แจ่มเครือ

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายโชคชัย - เดชอุดม (ทล.24) บริเวณกิโลเมตรที่ 128 ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์
พิกัด	: 14.632002, 102.835939
สภาพแวดล้อม	: อยู่อาศัย และ พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 20-0-00.0 ไร่
ลักษณะรูปร่าง	: หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 60.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 1.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีชมพู - ประเภทชุมชน
ข้อจำกัดสิ่งแวดล้อม	: -
ราคาเสนอขาย	: 4,500,000 บาท/ไร่
วันที่ทราบข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร 062-2645915 ผู้ประกาศขาย
หมายเหตุ	: ประกาศขายทั้งหมด 62-3-00.0 ไร่ ขายไร่ละ 2,500,000 บาท แบ่งขายด้านหน้า 20-0-00.0 ไร่ ขายไร่ละ 4,500,000 บาท

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายโชคชัย - เดชอุดม (ทล.24) ห่างจากแยกถนนหัก ประมาณ 100.00 เมตร ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์
พิกัด	: 14.630890, 102.829309
สภาพแวดล้อม	: อยู่อาศัย และ พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 15-0-00.0 ไร่
ลักษณะรูปร่าง	: หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 50.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: ต่ำกว่าถนน 2.00 เมตร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีชมพู - ประเภทชุมชน
ข้อจำกัดสิ่งแวดล้อม	: -
ราคาเสนอขาย	: 5,000,000 บาท/ไร่
วันที่ทราบข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร 080-0072116 คุณโสภา ผดุงบ.ม.3 ผู้ให้ข้อมูล
หมายเหตุ	: -

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ประเภท	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) บริเวณกิโลเมตรที่ 50 ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์
พิกัด	:	14.640544, 102.834469
สภาพแวดล้อม	:	อยู่อาศัย และ พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	:	25-0-00.0 ไร่
ลักษณะรูปร่าง	:	หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	:	กว้างประมาณ 100.00 เมตร
ระดับที่ดิน	:	ต่ำกว่าถนน 2.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	ถนนลาดยางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	เกษตรกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	:	สีชมพู - ประเภทชุมชน
ข้อจำกัดสิ่งแวดล้อม	:	-
ราคาเสนอขาย	:	4,500,000 บาท/ไร่
วันที่ทราบข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2568
แหล่งข้อมูล	:	โทร 080-0072116 คุณโสภา ผดุงบ.ม.3 ผู้ให้ข้อมูล
หมายเหตุ	:	-

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ประเภท	:	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	:	ติดถนนสายโชคชัย - เดชอุดม (ทล.24) บริเวณกิโลเมตรที่ 125 ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์
พิกัด	:	14.631710, 102.808371
สภาพแวดล้อม	:	อยู่อาศัย และ พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	:	18-0-00.0 ไร่
ลักษณะรูปร่าง	:	หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	:	กว้างประมาณ 60.00 เมตร
ระดับที่ดิน	:	ต่ำกว่าถนน 2.00 เมตร
สาธารณูปโภค	:	ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	:	ถนนลาดยางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	:	เกษตรกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	:	สีชมพู - ประเภทชุมชน
ข้อจำกัดสิ่งแวดล้อม	:	-
ราคาเสนอขาย	:	6,000,000 บาท/ไร่
วันที่ทราบบข้อมูล	:	กุมภาพันธ์ 2568
แหล่งข้อมูล	:	โทร 088-9142542 ผู้ประกาศขาย
หมายเหตุ	:	-

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 5



ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	: ติดถนนสายโชคชัย - เดชอุดม (ทล.24) บริเวณกิโลเมตรที่ 123+900 ตำบลถนนหัก อำเภอนางรอง จังหวัดบุรีรัมย์
พิกัด	: 14.632868, 102.801703
สภาพแวดล้อม	: อยู่อาศัย และ พาณิชยกรรม
เนื้อที่ดิน	: 3-0-62.0 ไร่
ลักษณะรูปร่าง	: หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: กว้างประมาณ 40.00 เมตร
ระดับที่ดิน	: เสมอถนน
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา และ โทรศัพท์
สภาพถนนด้านหน้า	: ถนนลาดยางกว้างประมาณ 16.00 เมตร
การใช้ประโยชน์สูงสุด	: เกษตรกรรม
ข้อจำกัดผังเมือง	: สีชมพู - ประเภทชุมชน
ข้อจำกัดสิ่งแวดล้อม	: -
ราคาเสนอขาย	: 6,339,144 บาท/ไร่
วันที่ทราบข้อมูล	: กุมภาพันธ์ 2568
แหล่งข้อมูล	: โทร 044-244288 ผู้ประกาศขาย
หมายเหตุ	: -

ตารางที่ 1 : ตารางวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธี **WEIGHTED QUALITY SCORE (WQS)**

เลขที่รายงานอ้างอิง

68-1-0206-GL-7

วันที่ทำการประเมินมูลค่า

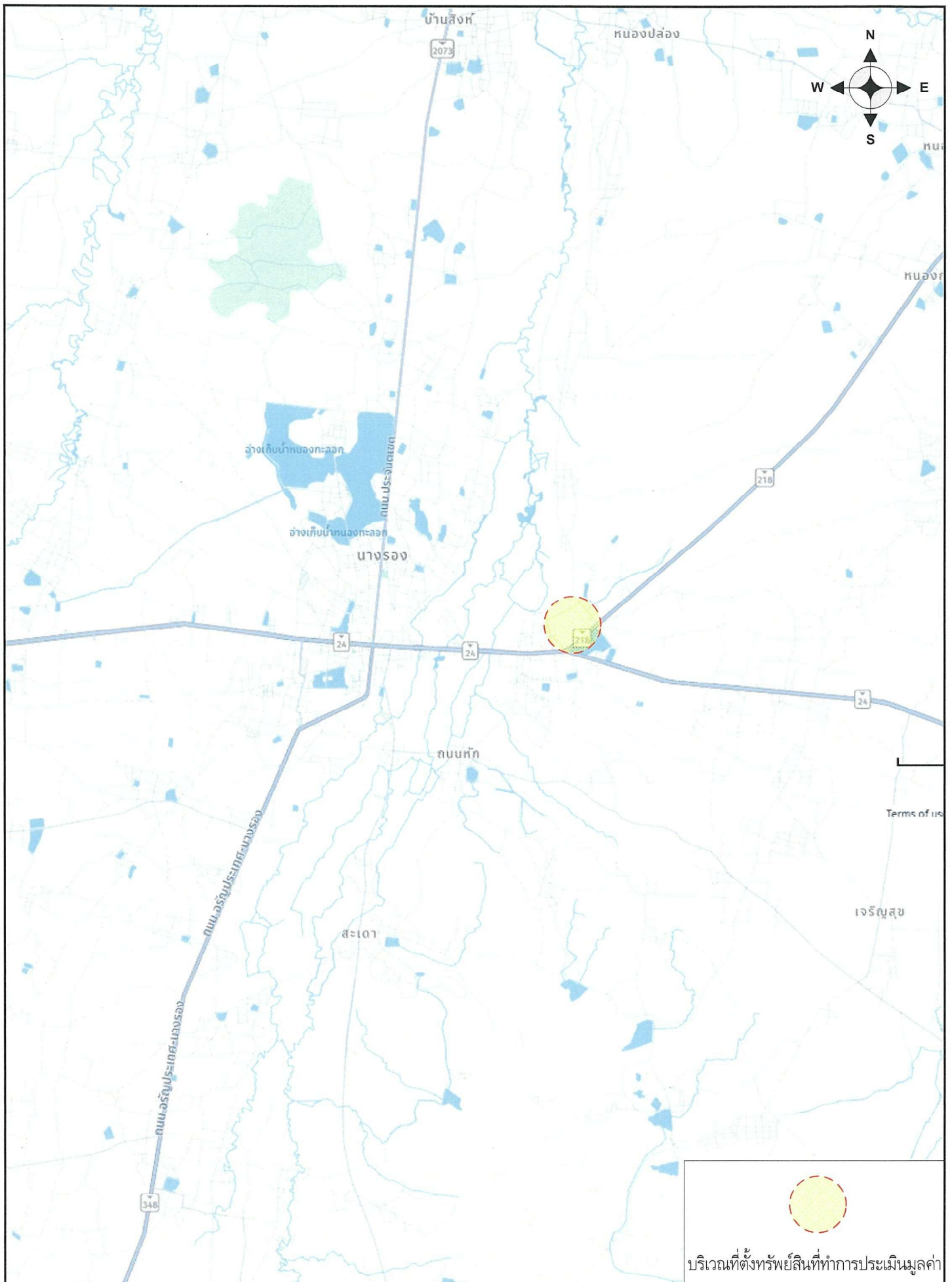
3 กุมภาพันธ์ 2568

TABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
ปัจจัยการพิจารณามูลค่า	คะแนน ปัจจัย	ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ทำเล/ที่ตั้ง	20%	7	7	7	7	8
การเข้าออก	15%	7	7	7	7	7
ขนาดและรูปร่างแปลงที่ดิน	10%	5	5	5	4	5
สภาพที่ดิน	10%	7	4	4	4	4
สภาพแวดล้อม	10%	7	7	7	7	8
โครงสร้างพื้นฐาน	10%	7	7	7	7	8
การใช้ประโยชน์สูงสุด/สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	10%	7	6	7	6	8
แนวโน้มความเจริญ	10%	7	7	7	7	8
ข้อบังคับตามกฎหมาย	5%	5	5	5	5	5
ค่าคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100%	670	630	640	620	700

RATING SCALE				
ต่ำ	พอใช้	ปานกลาง	ดี	ดีมาก
1-2	3-4	5-6	7-8	9-10

TABLE OF COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE						
รายการ	(หน่วย)	ทรัพย์สินที่ ประเมินมูลค่า	ข้อมูลเปรียบเทียบ			
			ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ไร่)	16 0 83.4 ไร่	20-0 00.0	15-0 00.0	25-0 00.0	18-0 00.0
ราคาเสนอขาย	(บาท/ไร่)	-	4,500,000	5,000,000	4,500,000	6,000,000
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ไร่)	-	4,300,000	4,500,000	4,200,000	5,000,000
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ไร่)	-	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-
ปรับปรุงที่ดินระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปรุงที่ดินระยะเวลา	(บาท/ไร่)	-	-	-	-	-
ราคาที่ดินก่อนปรับปรุงที่ดินจากตาราง WQS	(บาท/ไร่)	-	4,300,000	4,500,000	4,200,000	5,000,000
ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก	(อัตรา)	670	630	640	620	700
อัตราส่วนบวก/ลบเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(เปอร์เซ็นต์)	0%	6%	5%	8%	-4%
ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยจากตาราง WQS	(บาท/ไร่)	-	4,573,016	4,710,938	4,538,710	4,785,714
ระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	20%	30%	15%	35%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ไร่)	4,683,691	914,603	1,413,281	680,806	1,675,000
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ		ไร่ละ	4,700,000 บาท			

หมายเหตุ จากตาราง WQS. ดังกล่าวข้างต้น มูลค่าต่อหน่วยดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้พิจารณามูลค่าที่ดินในส่วนที่ได้มีการพัฒนาเรียบร้อยแล้ว



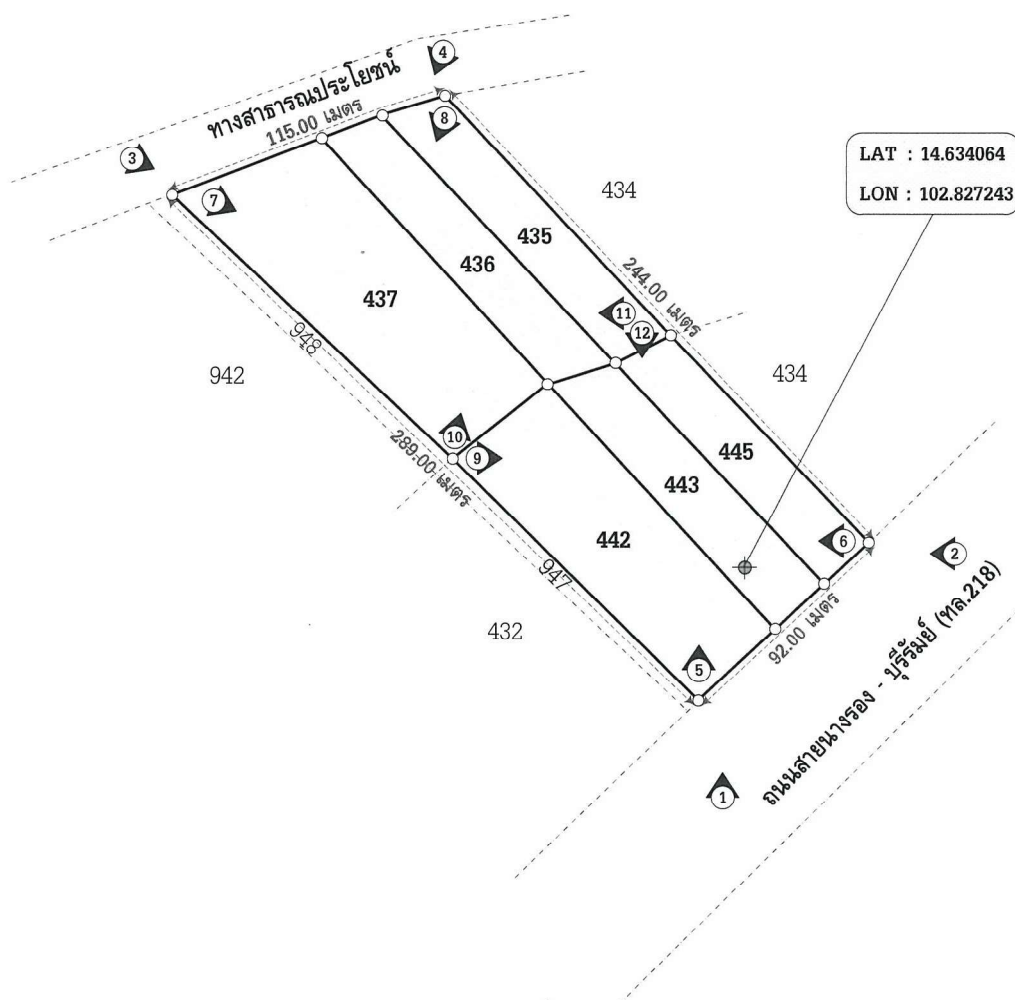
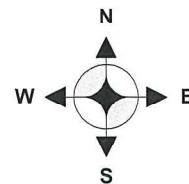
บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

แผนที่แสดงที่ตั้งสังเขป / LOCATION MAP

Ref No. : 68-1-0206-GL-7

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



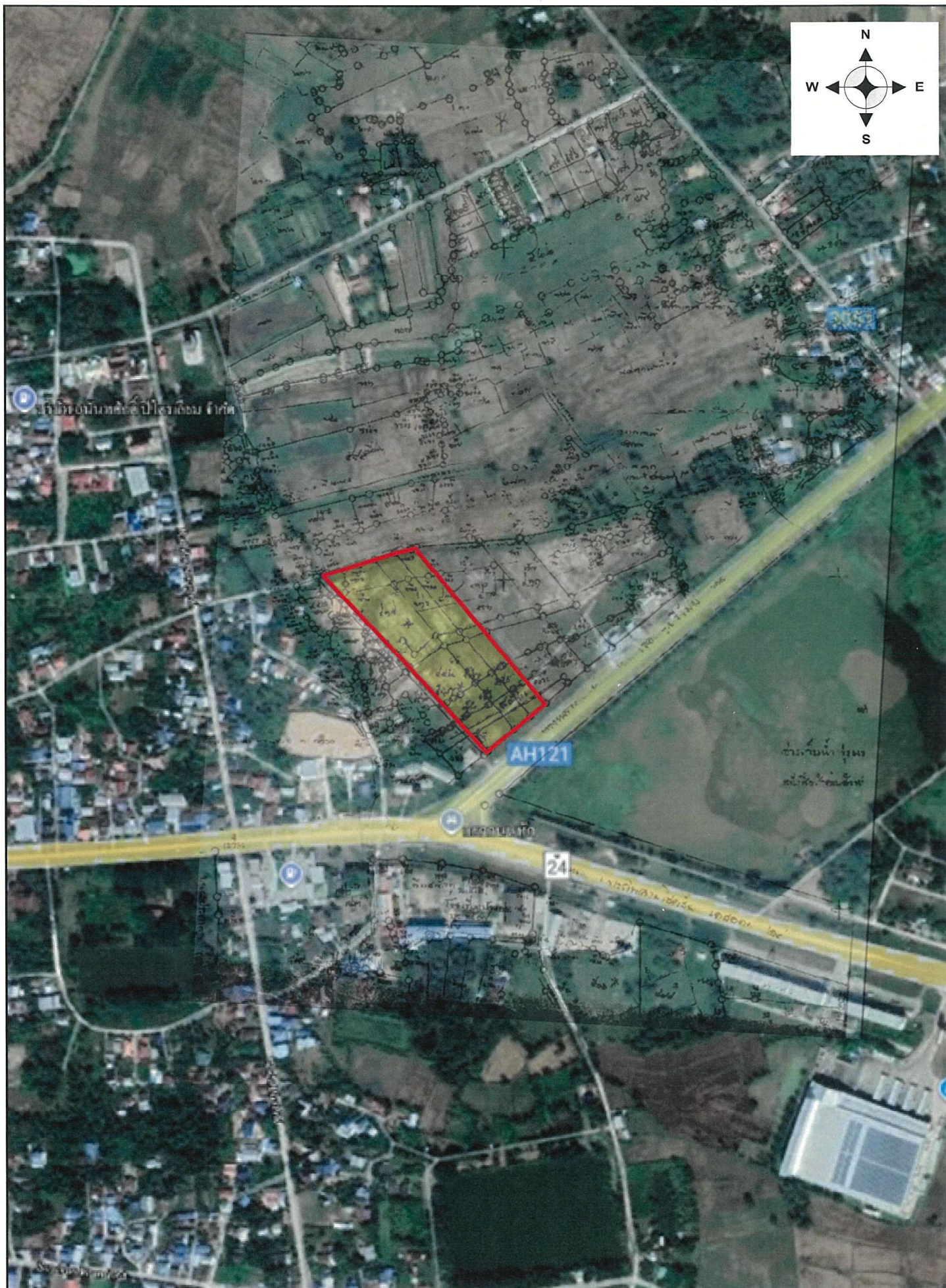
- ☐ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
- จุดถ่ายภาพ

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ผังที่ดิน / LOT PLAN

Ref No. : 68-1-0206-GL-7

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

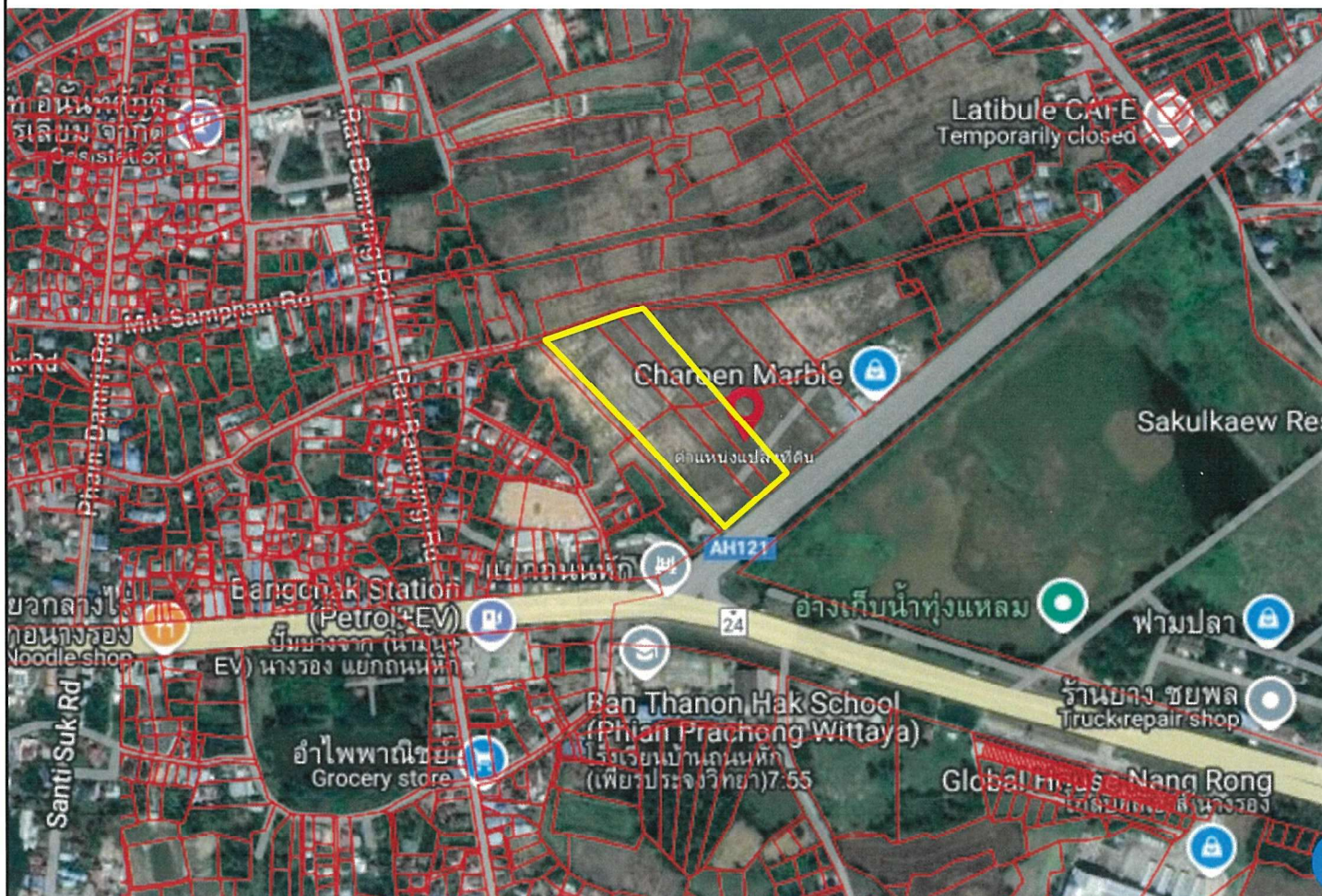
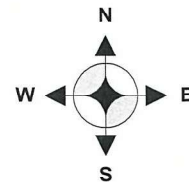


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

ภาพถ่ายทางอากาศ

Ref No. : 68-1-0206-GL-7

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

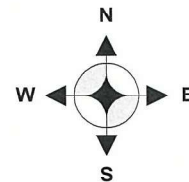


SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

LAND MAP

Ref No. : 68-1-0206-GL-7

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



พิทักษ์ไพร

ระบบปฏิบัติการค้นหาพื้นที่ปลูกทดแทนไม้ประเภทย่อย

หน้าหลัก
คู่มือ

จุดตั้งวงล้อม

14 634064 102 827243

ค้นหา: ☒ จุดปลูก ☐ สถานที่
ตัวกรอง: ☐

งานทั้งหมด

ไม้ทดแทน

พิทักษ์ไพร

ระบบปฏิบัติการค้นหาพื้นที่ปลูกทดแทนไม้ประเภทย่อย

หน้าหลัก
คู่มือ

จุดตั้งวงล้อม

☐ จุดดำเนินการของกรมป่าไม้

ทั้งหมด

เลือก	ชื่อ	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	ป่าสงวนแห่งชาติ	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	อุทยานแห่งชาติ	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	วนอุทยาน	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	สวนรุกขชาติ	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	ป่าชายเลน	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	โรยน้ำป่าไม้	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	ป่าไม้อกร	?	1

พิทักษ์ไพร

ระบบปฏิบัติการค้นหาพื้นที่ปลูกทดแทนไม้ประเภทย่อย

หน้าหลัก
คู่มือ

จุดตั้งวงล้อม

☐ แหล่งน้ำ

ทั้งหมด

เลือก	ชื่อ	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	นิคมสหกรณ์	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	นิคมสร้างตนเอง	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	ที่ราชพัสดุ	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	สวนป่า ออปล.	?	1
<input checked="" type="checkbox"/>	พื้นที่ สปก.	?	1

ภูมิศาสตร์

<input type="checkbox"/>	ชั้นคุณภาพลุ่มน้ำ	?	1
<input type="checkbox"/>	พื้นที่ลุ่มน้ำหลัก	?	1
<input type="checkbox"/>	พื้นที่ลุ่มน้ำย่อย	?	1

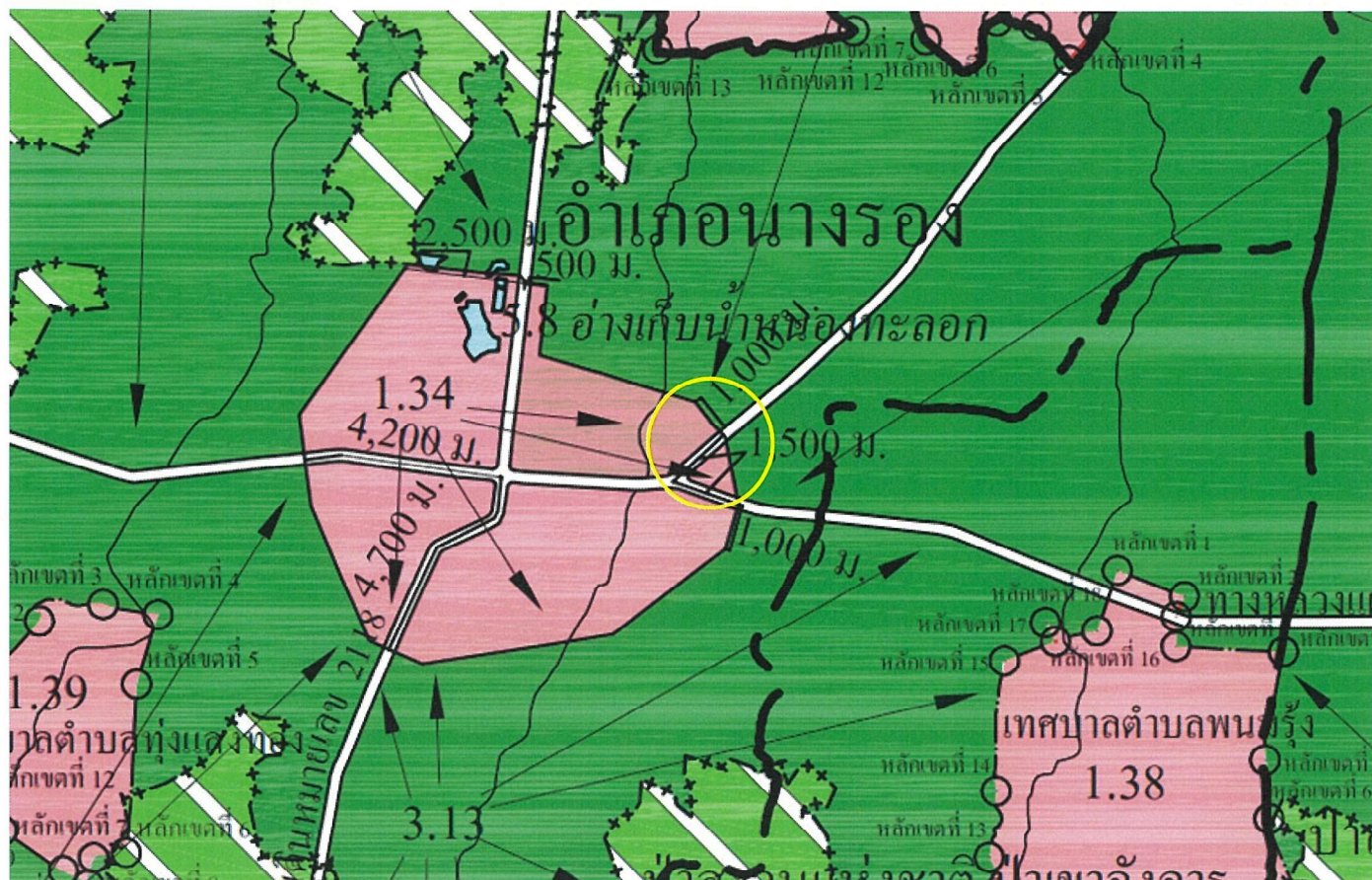
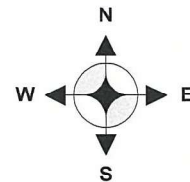
อ้างอิงการตรวจสอบที่ตั้งทรัพยากรสินจากเว็บไซต์ พิทักษ์ไพร (Changeforest.go.th)

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

การตรวจสอบเขตป่าไม้ / อุทยานแห่งชาติ / สปก.

Ref No. : 68-1-0206-GL-7

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP



ทรัพย์สินฯ ตั้งอยู่ในเขตบังคับผังเมืองรวมจังหวัดบุรีรัมย์ พ.ศ.2560 ระบุพื้นที่สีชมพู ประเภทชุมชน

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

การตรวจสอบผังเมือง

Ref No. : 68-1-0206-GL-7

SIMS
PROFESSIONAL REAL ESTATE GROUP

สำเนาเอกสารสิทธิ์

ฉบับสำนักงานที่ดิน ให้นำออก



(น.ส.๔๔.)

ตำแหน่งที่ดิน

ร.ร.ว. 5538 II 6618

เลขที่ดิน ๔๓๕

หน้าสำรวจ ๕๘๓๘

ตำบล ถนนหัก

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๕๐๕๕

เล่ม ๓๕๑ หน้า ๕๕

อำเภอ นางรอง

จังหวัด บุรีรัมย์

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

๑. นายวุฒิศิลป์ จรัสวรพันธ์

ให้แก่ ๒. นายอริวัฒน์ จรัสวรพันธ์ สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔ หมู่ที่ ๑

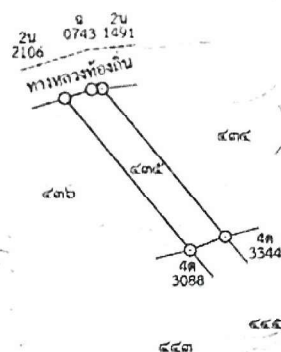
ถนน ประชาสันติสุข ตำบล นางรอง อำเภอ นางรอง จังหวัด บุรีรัมย์

ชื่อ ๓. นายอริวัฒน์ จรัสวรพันธ์ ตำบล นางรอง อำเภอ นางรอง จังหวัด บุรีรัมย์

ที่ดินแปลงนี้เนื้อที่ประมาณ ๒ ไร่ งาน ๐๑ ตารางวา

(สองไร่หนึ่งเศษสามส่วนสิบตารางวา)

มาตราส่วนในร่าง ๑: ๔๐๐๐ รูปแผนที่ มาตราส่วน ๑: ๔๐๐๐



ออก ณ วันที่ สิบสอง เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช สองพันห้าร้อยหกสิบเอ็ด



(นายอริวัฒน์ จรัสวรพันธ์)
นายอริวัฒน์ จรัสวรพันธ์
ตำแหน่ง
ผู้ตรวจราชการ
๑๒ ก.พ. ๒๕๖๑

๓๐ 301147


(นายอริวัฒน์ จรัสวรพันธ์)
นายอริวัฒน์ จรัสวรพันธ์
ตำแหน่ง
หัวหน้ากอง
(นายอริวัฒน์ จรัสวรพันธ์)

สารบัญจดทะเบียน

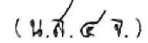
๖๖๖๖

อำเภอ บางระจัน

โฉนดที่ดินเลขที่ 12

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รายการ เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๒	โอนกรรมสิทธิ์ รวมแปลงที่ดิน	1. นายสุทธิพงษ์ จิรบรรพต 2. นายสุวิทย์ จิรบรรพต	1. นายทองสุข จิรบรรพต 2. นายสุวิทย์ จิรบรรพต	2	-	๐๑ ๕/๑๐	-	-	-	โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๖๖๖๒-๓ (นายทองสุข จิรบรรพต นายสุวิทย์ จิรบรรพต โอนกรรมสิทธิ์ รวมแปลงที่ดิน 16 ต.ก. 2562	
วันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓	จำนอง ที่ดิน	1. นายทองสุข จิรบรรพต 2. นายสุวิทย์ จิรบรรพต	นางสาว นันทิมา นันทนวิทย์ จำนอง (นางสาว) ผู้รับจำนอง	2	-	๐๑ ๕/๑๐	-	-	-	โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๖๖๖๒-๓ 16 ต.ก. 2562	

มีใบต่อแผนที่.....



๘ นายธีระพงษ์ มีเพียร
(นายศุภกิตติ เพชรแก้ว)

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน

12 ก

โฉนดที่ดินเลขที่

๑๑๐๓๖

อำเภอ

บางระจัน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ ๑๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๒	โอนเฉพาะส่วน รวมแปลงโฉนด	1. นายวุฒิพงษ์ จริมวรพันธ์ 2. นายธีรวัฒน์ จริมวรพันธ์	1. นายองอาจ จริมวรพันธ์ 2. นายวุฒิพงษ์ จริมวรพันธ์	2	-	18 ¹	-	-	-		นายองอาจ จริมวรพันธ์ นายวุฒิพงษ์ จริมวรพันธ์ นายธีรวัฒน์ จริมวรพันธ์ นายประจักษ์ จริมวรพันธ์ (นายประจักษ์ จริมวรพันธ์)
วันที่ 3 มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๓	จำนองโฉนด ที่ดินรวม โฉนดโฉนด	1. นายองอาจ จริมวรพันธ์ 2. นายวุฒิพงษ์ จริมวรพันธ์	ธนาคารเพื่อการเกษตรและ สหกรณ์การเกษตร (ธนาคาร) ผู้รับจำนอง	2	-	18 ¹ 10	-	-	16	พ.ศ. ๒๕๖๓	นายประจักษ์ จริมวรพันธ์ นายวุฒิพงษ์ จริมวรพันธ์ นายธีรวัฒน์ จริมวรพันธ์ นายประจักษ์ จริมวรพันธ์ (นายประจักษ์ จริมวรพันธ์)

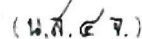
หน้า 1 / 1

39056

ຍຳນາຍ

นางรอง

[illegible]



5538 || 6618

ក្រសួង

หน้าการ ๕๘๔๐

คำแปล ถนนหัก

โฉนตที่ต้น

1834 **என்கென்**

184 ୩୪୦ ୩୩୮ ୫୩

ข้าพเจ้า นางรอง

จังหวัด บุรีรัมย์

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

๑. นายวุฒิคิดป์ จักรบวรพงษ์ **อุบลโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายอาญา**

ไต่ถาม ๒. นายอิศวัฒน์ จรัสวรพันธ์

สภานิติบัญญัติ

ฉบับที่ ๒๐๔ หน้า ๒

รวม ประชาดันคิตข

0011 111501

๑๑๖๖ ๑๑๖๗

จังหวัดบุรีรัมย์

အရပ်

ก่อนเปลี่ยนขนาดประมาณ ๕ ไร่ ๑ งาน ๙๑ ไร่ ตารางวา

(ถ้าไรหนึ่งงานเก้าสิบอุดเศษสี่ส่วนสิบตารางวา)

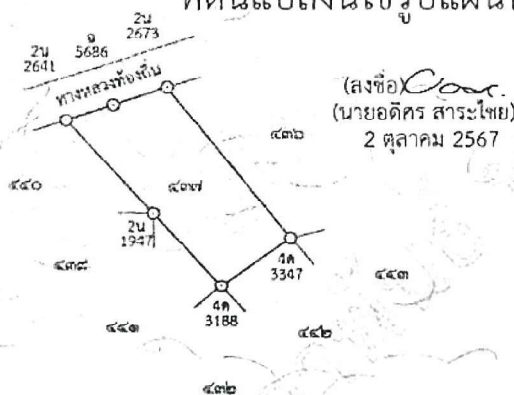
มาตรา ๑๖๖ ในระวาง ด. ๕๐๐๐

รูปและขนาด

มาตรา ๑๑๑ ๑๑๑๑



ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแบบที่ในใบต่อ



(ลงชื่อ) *Car*
(นายอดิศร สารไชย)
2 ตุลาคม 2567

စတုရန်း နှစ် ဘက် စီပေါက်

๗
เดือน

กุ่มภาพันธ์

พืชมักมีราก

สองพันห้าร้อยหกสิบเจ็ด



๐ (นายวิชาญ งามวงศ์)

1 2 П.В. 2561

301149

(นายวิสูตร อุทาบักดี) ผู้เขียนหนังสือ

นายธีระพงษ์ มีเพียร ^๒ สตรวจนก

ברוך שמו

(นายสมภักดิ์ เทพรแก้ว)

สารบัญจุดทะเบียน

มีนตที่จันเลขที่

39057

..ចាំរោង

17-5384

วันที่ จัดระเบียบ วัน เดือน ปี	ประเภท การ จัดระเบียบ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			รางวัล เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำตัว
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2562	โอนกรรมสิทธิ์ จากเอกชน	1. นายบุญชัย เจริญวงศ์ 2. นายศิริชัย เจริญวงศ์	1. กรมชั่ง วัดมอญ 2. นายบุญชัย เจริญวงศ์	5	1	0.10	-	-	-	(นายศิริชัย เจริญวงศ์)	
วันที่ 3 มีนาคม พ.ศ. 2561	ทำนอง ที่ดิน จากเอกชน	1. นายชง วัดมอญ 2. นายศิริชัย เจริญวงศ์	1. กรมชั่ง วัดมอญ 2. นายศิริชัย เจริญวงศ์	5	1	0.10	-	-	-	(นายศิริชัย เจริญวงศ์)	

มีใบต่อแผ่นที่.....

สารบัญจุดทะเลเบียนอิเล็กทรอนิกส์

หน้า 1 / 1

. โฉนดที่ดินเลขที่

39057

อำเภอ

นางรอง

[illegible]

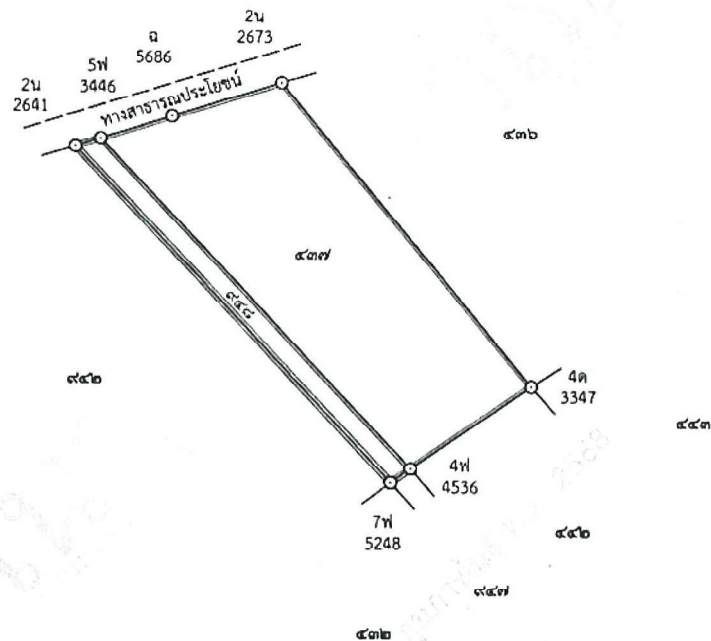
(ใบต่อ)

แผ่นที่.....๑.....

ที่ดินรวาง 5538 II 6618..... เลขที่ดิน ๔๓๗..... หน้าสำรวจ ๕๘๕๐..... โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๐๕๗.....

ตำบล.....ถนนหัก.....อำเภอ.....นางรอง.....จังหวัด.....บุรีรัมย์.....

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



.....หัวหน้าการ
(นายารัฐ โรจน์ปัญญา) 19 ก.ย. 2567
นายช่างรังวัดอาวุโส

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
(นาย/นาง/นางสาว/นาย)

30062 -

1/1 (น.ส.๔๖)



ตำแหน่งที่ดิน

เลขที่ 5538 II 6618

เลขที่โฉนด ๔๔๒

พื้นที่สำรวจ ๕๒๕๗

ตำบล อนุสาวรีย์

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๓๕๐๖๒

เล่ม ๓๕๑ หน้า ๖๒

อำเภอ นนทบุรี

จังหวัด นนทบุรี

โฉนดที่ดิน

เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

จกโฉนดที่ดินจำนวนประมาณหกหมื่นไร่

ให้แก่ นางอรรณพ อรรถวณิช สัญชาติ ไทย อยู่บ้านเลขที่ ๒๐๔ หมู่ ๑

ถนน พระรามที่ ๕ ตำบล นนทบุรี อำเภอ นนทบุรี จังหวัด นนทบุรี

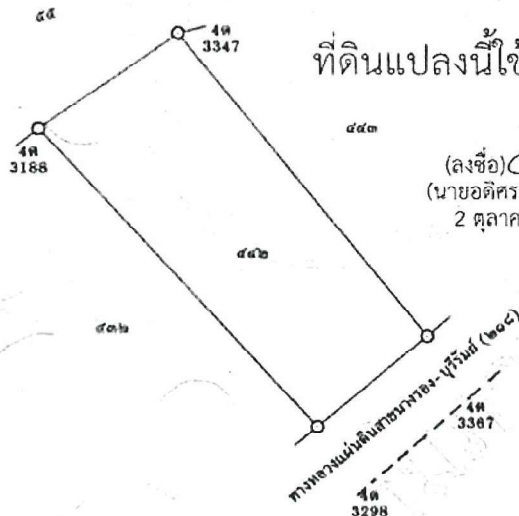
ที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ ๔ ไร่ ๑ งาน ๖๕ ตารางวา

(สี่โร่งหนึ่งงานหกสิบห้าตารางวา)

มาตราส่วนในร่าง ๑:๔๐๐๐

รูปแผนที่

มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



(ลงชื่อ) ศ.ดร. (นายอติสร สารไชย) 2 ตุลาคม 2567

ออก ณ วันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๖๗ กรุงเทพมหานคร

(นายพิภพ วรจักร) เจ้าพนักงานที่ดิน

Official stamps and signatures at the bottom of the document, including a large circular stamp and various handwritten notes and dates.

ฉบับสำนักงานที่ดิน ห้ามนำออก

สารบัญจดทะเบียน

39062 - 2/2

โฉนดที่ดินเลขที่

39062

อำเภอ

นางรอง

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ ตามสัญญา			เนื้อที่ คงเหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	รวมพื้นที่ ดิน เดิม
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 11 กรกฎาคม พ.ศ. 2559	โอน ของโฉนด	นางอัมมรัตน์ จริณวรพันธ์	นายวิชัย จริณวรพันธ์	4	1	65	-	-	-	-	-
วันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2560	จำนอง ของโฉนด	นายวิชัย จริณวรพันธ์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	4	1	65	-	-	-	-	-
วันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2563	โอน จาก จำนอง ของโฉนด	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	นายวิชัย จริณวรพันธ์ ผู้โอน	4	1	65	-	-	-	-	-
วันที่ 3 มิถุนายน พ.ศ. 2564	จำนอง ของโฉนด	นายวิชัย จริณวรพันธ์	ธนาคารในเครือวิชัย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง	4	1	65	-	-	-	-	-

มีใบต่อแผ่นที่.....

15/1

39062

ຍຳເກອ

นางรอง

[illegible]

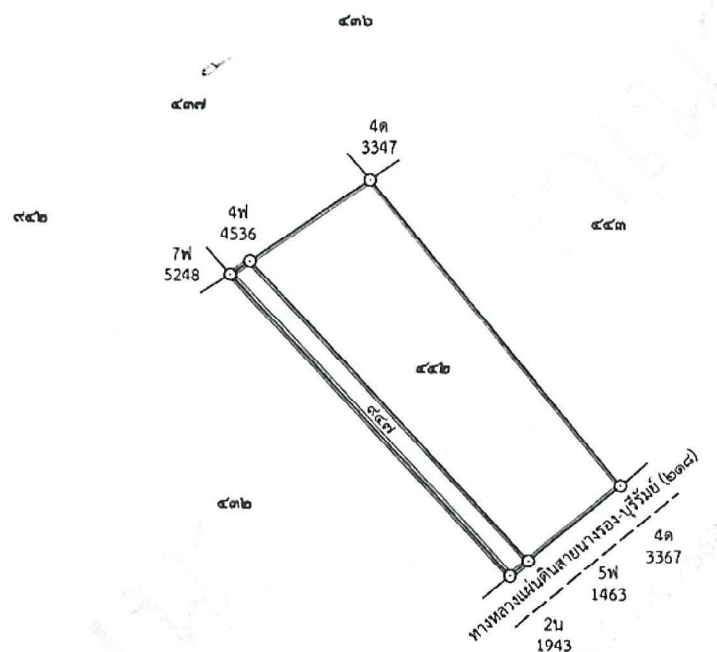
รูปแผนที่ (ใบต่อ)

แผ่นที่.....๑.....

ที่ดินรวาง. 5538 II 6618..... เลขที่ดิน..... ๔๔๒..... หน้าสำรวจ..... ๕๒๕๗..... โฉนดที่ดินเลขที่..... ๓๙๐๖๒.....

ตำบล.....ถนนหัก.....อำเภอ.....นางรอง.....จังหวัด.....บุรีรัมย์.....

มาตราส่วน ๑ : ๒๐๐๐



162 (H.A. 67)



ตำบล ถนนหัก

ซ่งหวัด บัณฑิต

โฉนดที่ดิน

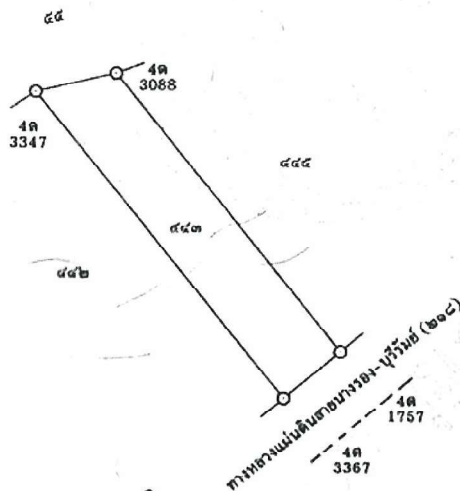
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

ออกโดยอาศัยอำนาจตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ชื่อ..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... บริษัท.....

ที่ดินแปลงนอกประมาณ ๑ ไร่ ๓ งาน ๗๕ ตารางวา

มาตราส่วนในระวาง ๑:๕๐๐๐ (หนึ่งไร่สามงานเจ็ดสิบเก้าตารางวา) รูปแบบที่ มาตราส่วน ๑:๒๐๐๐



ออก ณ วันที่ ๑๙ เดือน พฤษภาคม ปี ๒๕๖๓ ที่ ๑๖๖ หน้า ๑๖๖

(นายพิณิจ วรจักร)

เจ้าพนักงานทตณ

<p>(นายวิชาญ บุญธรรม)</p> <p>เดือน 24 กค 2556</p> <p>เลขที่ 200990</p> <p>(นางสาวจินดา ไชยรัตน์) ผอ.รร.</p> <p>24 กค 2556</p>	<p>(นายกมลกร ศรีรัมย์)</p> <p>(นายสมศักดิ์ หิมาวัชรกุล)</p> <p>n.h</p> <p>(นายสุกฤษ ศรีศรี)</p> <p>นายช่างรังวัดอาวุโส</p>	<p>ผู้เขียนแผนที่</p> <p>ผู้ตรวจแผนที่</p> <p>หัวหน้ากรม</p> <p>2 ธ.ค. 2556</p>
---	--	---

หน้า 1 / 1

นางรอง

(นายวิรัตน์ พรหมบุตร)

✓ (H.N. 67.)



ตำบล ถนนหัก

จังหวัด...บุรีรัมย์

44 H.F. 2556

(นายคุณชัย ศรีศิริ) 20 ต.ค. 2556

84.6. 2500

สารบัญจุดทะเบียน

นางสาว

29065

..ຈຳກັດ

โฉนดที่ดินเลขที่

วันที่ จัดระเบียบ วัน เดือน ปี	ประเภท การ จัดระเบียบ	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน ค.เหลือ			รวม เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประจำ
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่ 3 มีนาคม พ.ศ. 2564	จ้างงัด เหล็ก ของบ้าน	นางอรุณ ศรีวิมล	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจ้าง	1	3	17	-	-	-	-	(ลายมือชื่อ)

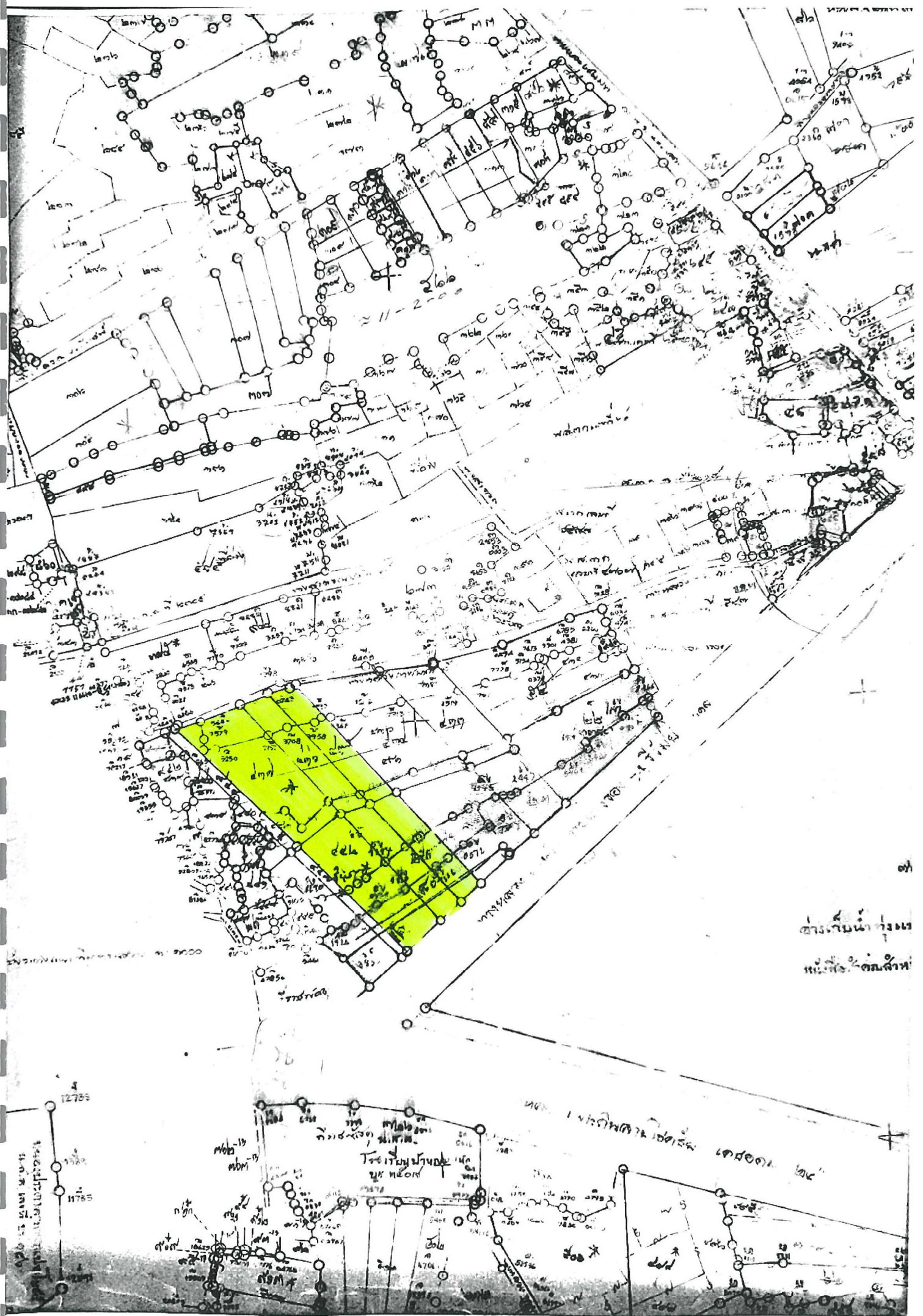
มีใบต่อแผ่นที่.....

หน้าที่ 1 / 1

๗๓๖๐

2008-09-26

สำเนาระวาง



สำเนาราคาประเมินราชการ



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด บุรีรัมย์

สาขา นางรอง

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 39062 หน้าสำรวจ : 5257

อำเภอ/เขต : นางรอง

ตำบล/แขวง : ถนนหัก

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5538 II 6618 แผ่นที่ : 00

มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 442

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 4-1-65.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 1,900

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 3,353,500

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 04/02/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด **บุรีรัมย์**

สาขา **นางรอง**

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 39063 หน้าสำรวจ : 5258

อำเภอ/เขต : นางรอง

ตำบล/แขวง : ถนนหัก

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5538 II 6618 แผ่นที่ : 00

มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 443

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-3-79.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 2,250

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 1,752,750

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 04/02/2568



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด บุรีรัมย์

สาขา นางรอง

รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569

เลขที่โฉนด : 39065 หน้าสำรวจ : 5259

อำเภอ/เขต : นางรอง

ตำบล/แขวง : ถนนหัก

เครื่องหมายที่ดิน

ระวาง : 5538 II 6618 แผ่นที่ : 00

มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 445

เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-3-17.0

ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 2,250

ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 1,613,250

เอกสารนี้พิมพ์จากระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการสืบค้น
ราคาประเมินทรัพย์สินของระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

วันที่พิมพ์ : 04/02/2568



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพถนนสายนางรอง - บุรีรัมย์ (ทล.218) บริเวณผ่านด้านหน้าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพซอยไม่มีชื่อ บริเวณผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพซอยไม่มีชื่อ บริเวณผ่านด้านหลังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 8 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 9 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 10 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 11 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



จุดถ่ายภาพที่ 12 : สภาพทั่วไปภายในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า