

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ลูกค้าราย : นายก้อง ลิมกุล

ทรัพย์สิน : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 125.00 ตารางเมตร ต่อ�ูนิต
ที่ตั้ง : ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 (1A) และ 25 / 14 (1F) ชั้นที่ 7 (1) อาคารชุด " รามาชาเบอร์วิว "
ถนนสายมานุষยวร่อง - บ้านໄร่ หมู่ 4 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3)
ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

รายงานเลขที่ : GROW-GL-0228-56



เสนอ

บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

จัดทำโดย

บริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด

รายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของ
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Values Association of Thailand)
และอยู่ภายใต้ครอบมาตราฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

G บริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด
GROW ESTIMATION CO.,LTD.

ที่ GROW-GL-0228-56

วันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2556

เรื่อง นำเสนอรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

| | |
|------------------------|---|
| ชื่อลูกค้า | นายก้อง ลิมกุล |
| ประเภททรัพย์สิน | ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 125.00 ตารางเมตร ต่อ�ูนิต |
| ที่ดินทรัพย์สิน | ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 (1A) และ 25 / 14 (1F) ชั้นที่ 7 (1) อาคารชุด " รามาฯเบอร์วิว " ถนนสายมานุญครอง - บ้านไผ่ หมู่ 4 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลสุขุมวิท อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี |
| เอกสารสิทธิ์ห้องชุด | หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 และ 25 / 14 |
| อาคารชุด | อาคารชุด " รามาฯเบอร์วิว " |
| ผู้ถือกรรมสิทธิ์ | ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้แก่ นายธนานิทร พานิชชีวะ ห้องชุดเลขที่ 25 / 14 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้แก่ นายประสิทธิ์ เติมจิตราภิรักษ์ |
| ภาระผูกพัน | ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 ไม่ติดจำนำของกับสถาบันการเงินใดๆ ห้องชุดเลขที่ 25 / 14 ติดจำนำของกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) |
| วัตถุประสงค์การประเมิน | เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันประกอบการพิจารณาสินเชื่อ |
| หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด | ใช้หลักเกณฑ์มูลค่าตลาด |
| วิธีการประเมิน | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน |
| วันที่ประเมิน | 28 มกราคม 2556 |
| มูลค่าตลาด | 10,750,000.- บาท (สิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) |
| มูลค่าบังคับขาย | 6,450,000.- บาท (หกล้านสี่แสนห้าหมื่นบาทถ้วน) |
| หมายเหตุ | - |

บริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่ จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายปานเทพ จาเรวาน)

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

ลงชื่อ.....อัครวัฒน์ ภูริพันธ์เมธี.....ผู้สำรวจ

(นายอัครวัฒน์ ภูริพันธ์เมธี) / ผู้ประเมินหลักทรัพย์เชิงพาณิชย์ (วส.668)

ลงชื่อ.....บุญธรรม.....ผู้ประเมินหลัก

(นายบุญธรรม มูลทา) / ผู้ประเมินหลักทรัพย์เชิงพาณิชย์ (วส.348)

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

| | | |
|-----|--|----|
| 1.0 | วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... | 1 |
| 1.1 | การมอบหมายงาน..... | 1 |
| 1.2 | วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1 |
| 1.3 | วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน | 1 |
| 1.4 | ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | 1 |
| 2.0 | ที่ดินทรัพย์สิน | 2 |
| 2.1 | ที่ดินทรัพย์สิน | 2 |
| 2.2 | เส้นทางการเดินทาง | 2 |
| 2.3 | สภาพทางเข้า-ออก และสิทธิทางเข้า-ออกตามกฎหมาย | 2 |
| 2.4 | สภาพเดลล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง | 2 |
| 3.0 | เอกสารสิทธิ์ห้องชุด..... | 3 |
| 3.1 | การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ | 3 |
| 3.2 | ราคาระบบของทางราชการ | 3 |
| 4.0 | ลักษณะทั่วไปของอาคารชุด | 4 |
| 4.1 | การสำรวจอาคารชุด | 4 |
| 4.2 | สภาพทั่วไปของอาคารชุด | 5 |
| 4.3 | สภาพทั่วไปของห้องชุด | 6 |
| 5.0 | ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง..... | 8 |
| 5.1 | ข้อกำหนดเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามผังเมือง..... | 8 |
| 5.2 | โครงการพัฒนาของรัฐ..... | 8 |
| 5.3 | การเงินคืน | 8 |
| 5.4 | กฎหมายควบคุมอาคาร..... | 8 |
| 6.0 | การวิเคราะห์ทรัพย์สิน..... | 8 |
| 6.1 | การใช้ประโยชน์สูงสุดและตีที่สุด | 8 |
| 6.2 | ความเห็นพิเศษ | 8 |
| 7.0 | การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 9 |
| 7.1 | หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... | 9 |
| 7.2 | เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 9 |
| 7.3 | ข้อสมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน..... | 9 |
| 7.4 | วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน..... | 9 |
| 8.0 | สรุปมูลค่าทรัพย์สิน..... | 10 |

ภาคผนวก

- วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด
- หลักเกณฑ์ที่ว่าไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- เงื่อนไขและข้อจำกัดที่ว่าไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
- แผนที่แสดงที่ดังสังเขป
- แผนที่แสดงที่ดังทรัพย์สิน
- ผังห้องชุด / แบบแปลนห้องชุด
- ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ประเมินฯ
- สำเนาเอกสารสิทธิ์ห้องชุด

1.0 วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมายงาน

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากบริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
เมื่อวันที่ 22 มกราคม 2556

1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันประกอบการพิจารณาสินเชื่อ

1.3 วันที่สำรวจสภาพทรัพย์สิน

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2556

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 125.00 ตารางเมตร ต่อยูนิต

2.0 ที่ดังทรัพย์สิน

2.1 ที่ดังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าต้องอยู่ ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 (1A) และ 25 / 14 (1F) ชั้นที่ 7 (1) อาคารชุด " รามาสาเบอร์วิว " ถนนสายมานุญครอง - บ้านไผ่ หมู่ 4 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยโครงการที่ดังทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าต้องอยู่ห่างจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ประมาณ 500 เมตร

2.2 เส้นทางการคมนาคม

การเดินทางเข้าสู่ที่ดังทรัพย์สินใช้ถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นเส้นทางถนนสายหลัก โดยเริ่มต้นจากบริเวณแยกอัสสันชัญ มุ่งหน้าไปแหลมฉบัง ประมาณ 2,700 เมตร เสี้ยวขาเข้าถนนสายมานุญครอง – บ้านไผ่ หมู่ 4 ไปประมาณ 700 เมตร ถึงเส้นแยกเสี้ยวขาไปประมาณ 600 เมตร จะพบอาคารชุดรามาสาเบอร์วิว ซึ่งตั้งอยู่ทางด้านข้างมือ (ดูแผนที่ดังทรัพย์สินประกอบ)

2.3 สภาพทางเข้า-ออก และสิทธิทางเข้า-ออกตามกฎหมาย

- ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นทางสาธารณะประโยชน์ สภาพเป็นทางลาดยาง ขนาด 6 ช่องทาง ไป – กลับด้านละ 3 ช่องทาง ผิวจราจรกว้างประมาณ 24.00 เมตร
- ถนนสายรอง และผ่านหน้าโครงการได้แก่ ถนนสายมานุญครอง – บ้านไผ่ หมู่ 4 เป็นทางสาธารณะประโยชน์ สภาพเป็นทางคอนกรีต ผิวจราจรกว้างประมาณ 6.00 เมตร

2.4 สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปบริเวณใกล้เคียง

สภาพแวดล้อมโดยทั่วไปในบริเวณที่ดังทรัพย์สินฯ โดยส่วนใหญ่เป็นการใช้ประโยชน์ในด้านที่อยู่อาศัย และสถานที่ท่องเที่ยว ประเภท โครงการที่อยู่อาศัย โรงแรม คอนโดมิเนียม โดยมีสิ่งปลูกสร้างหรือโครงการพัฒนาที่สำคัญๆ ในพื้นที่นี้ ได้แก่ หมู่บ้านอัมพรเพลส , โรงแรมเนนด์วิว และ ท่าเรือศรีราชาสาเบอร์ เป็นต้น

3.0 เอกสารสิทธิ์ห้องชุด

3.1 การตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ดินที่ได้รับจาก ผู้ว่าจังหวัดโดยได้ทำการตรวจสอบกับเอกสารสิทธิ์คู่ฉบับของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2556 พบว่ามีรายละเอียดดังนี้

| | | | | | | | |
|--|---------------|---------|---------------------------|----------------------------------|-----------------------|--|------------------------------|
| ตำแหน่งที่ดิน ตราของเลขที่ 602 ตำบลสูรศักดิ์ (ศรีราชา) อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี เนื้อที่ 6 ไร่ 0 งาน 20.0 ตารางวา | | | | | | ทะเบียนห้องชุด ชื่ออาคารชุด รามาฯเบอร์วิว อาคารเลขที่ 1 ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ 2 / 2535 นิติบุคคลอาคารชุด รามาฯเบอร์วิว คอนโดมิเนียม | |
| ลำดับ | ห้องชุดเลขที่ | ชั้นที่ | เนื้อที่ห้องชุด (ตรม.) | ทวัพย์สินส่วนบุคคล นอกห้องชุด | เนื้อที่รวม (ตรม.) | อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ ในทวัพย์ส่วนกลาง | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ |
| 1 | 25 / 9 | 7 | 125.00 | - | 125.00 | จำนวน 66 ล้าน ใน 10,000 ล้าน | นายธนาพันธ์ พานิชชัย |
| 2 | 25 / 14 | 7 | 125.00 | - | 125.00 | จำนวน 66 ล้าน ใน 10,000 ล้าน | นายประภัสสร์ เติมจิตราเวียร์ |
| เนื้อที่ห้องชุดรวม | | | 250.00 | ตารางเมตร | | | |

สิทธิ์ตามกฎหมาย : ถือกรรมสิทธิ์ / สิทธิ์ครอบครอง

ภาระผูกพัน : ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 ไม่ติดจำนำของกับสถาบันการเงินใดๆ
ห้องชุดเลขที่ 25 / 14 ติดจำนำของกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : -

3.2 ราคาประเมินของทางราชการ

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการ adjudication และนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการ adjudication และการประเมินค่าเอกสารและมป และการเรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

อาคารชุด “รามาฯเบอร์วิว”

- ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 ชั้นที่ 7 ตารางเมตรละ 29,000.- บาท

รวมราคาประเมินราษฎร์ของห้องชุดเลขที่ 25 / 9 เท่ากับ 3,625,000.- บาท

- ห้องชุดเลขที่ 25 / 14 ชั้นที่ 7 ตารางเมตรละ 29,000.- บาท

รวมราคาประเมินราษฎร์ของห้องชุดเลขที่ 25 / 14 เท่ากับ 3,625,000.- บาท

● รวมราคาประเมินราษฎร์ทั้งหมดเท่ากับ 7,250,000.- บาท

หมายเหตุ สำหรับราคาประเมินข้างต้น เป็นการประมาณการจากบัญชีราคาประเมินฯ ในการคำนวณได้ให้ทำการตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง

4.0 ลักษณะทั่วไปของอาคารชุด

4.1 การสำรวจอาคารชุด

ผังห้องชุด

- ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ
 เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
 เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
 อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้าง

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร
 ผู้ประเมินไม่สามารถสำรวจภายในทรัพย์สินได้ เนื่องจาก

เงื่อนไขและข้อจำกัดอื่นๆ

ไม่มี

4.2 สภาพทั่วไปของอาคารชุด

| | |
|--------------------------------|---|
| อาคารชุด " รามาฯเบอร์วิว " | อาคารชุดที่ห้องชุดที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ มีรายละเอียดดังนี้ |
| รายละเอียดทั่วไป | |
| ลักษณะอาคาร | : อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น |
| โครงสร้างอาคารโดยสังเขป | : อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก |
| สภาพอาคารชุด | : <input type="checkbox"/> ดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอใช้ |
| การบำรุงรักษา | : <input type="checkbox"/> ดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอใช้ |
| คุณภาพวัสดุก่อสร้าง | : <input type="checkbox"/> ดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอใช้ |
| รูปแบบอาคาร | : <input type="checkbox"/> ดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอใช้ |
| อายุอาคารชุด | : ประมาณ 22 ปี |
| งานระบบภายในอาคารชุด | |
| ระบบไฟฟ้า | : <input checked="" type="checkbox"/> มี พروอมสมบูรณ์ <input type="checkbox"/> ชำรุด |
| ระบบศุขาภิบาล | : <input checked="" type="checkbox"/> มี พروอมสมบูรณ์ <input type="checkbox"/> ชำรุด |
| ระบบสื่อสาร | : <input checked="" type="checkbox"/> โทรศัพท์ <input checked="" type="checkbox"/> โทรศัพท์ <input type="checkbox"/> งานดาวเทียม |
| ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง | : <input checked="" type="checkbox"/> สัญญาณเตือนภัย <input checked="" type="checkbox"/> สายฉีดน้ำ <input checked="" type="checkbox"/> ถังดับเพลิงเคมี <input checked="" type="checkbox"/> ชั่นๆ บันไดหนีไฟ |
| ระบบลิฟท์ | : <input type="checkbox"/> ไม่มี <input checked="" type="checkbox"/> จำนวน 2 ชุด |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | : |
| พื้นที่จอดรถ | : ภายในอาคาร |
| โทรศัพท์บ้าน | : <input checked="" type="checkbox"/> มี <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| สนามเทนนิส | : <input type="checkbox"/> มี จำนวน - สนาม <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี |
| ระว่างน้ำ | : <input checked="" type="checkbox"/> มี จำนวน 1 สรวง <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| ยามรักษาความปลอดภัย | : <input checked="" type="checkbox"/> มี <input type="checkbox"/> ไม่มี |
| อื่นๆ | : <input type="checkbox"/> |
| รายการทรัพย์สินส่วนกลาง | : (ตามรายละเอียดในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุดที่แนบมาในภาคผนวก ๔.) |
| หมายเหตุ | : - |

4.3 สภาพทั่วไปของห้องชุด

ห้องชุดเลขที่ 25/9 (1A) มีรายละเอียดห้องชุดภายในดังต่อไปนี้

รายละเอียดทั่วไป

| | | | |
|------------------------------|---|---|--|
| ห้องชุดตั้งอยู่บนชั้นที่ | : | ชั้นที่ 7 (1) | |
| พื้นที่ห้องชุด/ยูนิต | : | 125.00 ตารางเมตร | |
| การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ | : | 2 ห้องนอน , 2 ห้องน้ำ และ 1 ระเบียง | |
| สภาพห้องชุด | : | <input type="checkbox"/> ดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอกใช้ | |
| การดูแล บำรุงรักษา | : | <input type="checkbox"/> ดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอกใช้ | |
| วัสดุภายนอกห้องชุด | : | | |
| วัสดุผิวน้ำ | : | กระเบื้องเคลือบ , ปูพรม | |
| ผนัง | : | ก่ออิฐ混凝บล็อกทราย | |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมบอร์ดชาบเรียบ | |
| ประตู หน้าต่าง | : | ประตูบานไส้เนื้อแข็ง หน้าต่างบานกระจกรอบคูมินีเยม | |
| ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ | : | โถส้วมซักโคโรก , ช่างล้างหน้า , ฝักบัว , สายฉีดชำระ | |
| ห้องครัว | : | <input checked="" type="checkbox"/> มี <input type="checkbox"/> ไม่มี | |
| เครื่องปรับอากาศ | : | <input type="checkbox"/> มี จำนวน 1 เครื่อง <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี | |
| การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน | : | ไม่มีการใช้ประโยชน์ | |

ห้องชุดเลขที่ 25 / 14 (1F) มีรายละเอียดห้องชุดภายในดังต่อไปนี้

รายละเอียดหัวไป

| | | | |
|------------------------------|---|---|--|
| ห้องชุดตั้งอยู่บนชั้นที่ | : | ชั้นที่ 7 (1) | |
| พื้นที่ห้องชุด/ยูนิต | : | 125.00 ตารางเมตร | |
| การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ | : | 2 ห้องนอน , 2 ห้องน้ำ และ 1 ระเบียง | |
| สภาพห้องชุด | : | <input type="checkbox"/> ดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอกใช้ | |
| การดูแล บำรุงรักษา | : | <input type="checkbox"/> ดี <input checked="" type="checkbox"/> ปานกลาง <input type="checkbox"/> พอกใช้ | |
| วัสดุภายในห้องชุด | : | | |
| วัสดุผิวพื้น | : | คอนกรีต | |
| ผนัง | : | ก่ออิฐ混凝ปูนทาสี | |
| ฝ้าเพดาน | : | ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ | |
| ประตู หน้าต่าง | : | ประตูบานไม้เนื้อแข็ง หน้าต่างบานกระจกกรอบอลูมิเนียม | |
| ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ | : | โถส้วมซักโคโรก , อ่างล้างหน้า , ฝักบัว , สายฉีดชำระ | |
| ห้องครัว | : | <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> ไม่มี | |
| เครื่องปรับอากาศ | : | <input type="checkbox"/> ไม่จำนวน 1 เครื่อง <input checked="" type="checkbox"/> ไม่มี | |
| การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน | : | ไม่มีการใช้ประโยชน์ | |

5.0 ข้อกำหนดและกฏหมายที่เกี่ยวข้อง

5.1 ข้อกำหนดเรื่องการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามผังเมือง

บริเวณที่ตั้งทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมบริเวณอุตสาหกรรมและชุมชนแหลมฉบัง จังหวัดชลบุรี (พ.ศ.2555)
พื้นที่สีเหลือง ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

5.2 โครงการพัฒนาของรัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินในปัจจุบัน

5.3 การเงินคืน

ปัจจุบันบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินยังไม่มีแนวเงินคืนที่ดินได้ฯที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

5.4 กฏหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในเขตการปกครองของสำนักงานเทศบาลตำบลเจ้าพระยาสุรศักดิ์
การขออนุญาตปลูกสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขออนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

6.0 การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เนื่อง ทำเล ที่ตั้ง ศักยภาพ สภาพแวดล้อมบริเวณ
ที่ตั้งทรัพย์สิน ข้อกำหนดและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดของการใช้ประโยชน์ ทางบริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด
มีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ ด้านที่อยู่อาศัย

พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า ทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด
ในที่ดินแล้ว

6.2 ความเห็นพิเศษ

ไม่มี

7.0 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ บริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด และผู้ประเมินได้พิจารณาไว้ หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ตามวัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ภายใต้กรอบมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย แห่งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้นแสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ไม่มีเงื่อนไขและข้อจำกัดพิเศษอื่น และไม่ได้คำสั่งรับเงื่อนไขพิเศษอื่นๆ จากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.3 ข้อสมมติฐานพิเศษในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษ

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ทางบริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจาก ในพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีข้อมูลตลาดที่มีรูปแบบและลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินมากเพียงพอต่อการเปรียบเทียบ และเป็นข้อมูลที่มีความน่าเชื่อถือที่สุดและมีศักยภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ตั้ง (รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่า ตามวิธีการข้างต้น แสดงใน ภาคผนวก ก)

8.0 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่าง ๆ ของทรัพย์สินที่ทำการสำรวจพร้อมได้เลือกใช้วิธีการที่เหมาะสมเพื่อประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินแล้ว ภายใต้วิธีการประเมินพร้อมสมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ มีความเห็นว่า

- มูลค่าทรัพย์สิน 10,750,000.- บาท (สิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
- มูลค่าบังคับขาย 6,450,000.- บาท (หกล้านสี่แสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

บริษัทฯและผู้ประเมิน ขอรับรองว่า ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียและผลประโยชน์ใดๆ ทั้งทางตรงและทางอ้อมในทรัพย์สินที่ประเมินและลูกค้าหรือผู้ว่าจ้างหรือผู้รับบริการ โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง มีความรอบคอบระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างสูงสุด

ผู้ตรวจสอบรายงาน (ลงชื่อ)

(นางสาวสุภา วีระสมัย) / ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.622)

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่า : (ลงชื่อ) อรุณรัตน์ กะรันท์เนช

(นายอัครวัฒน์ ภูริวัจน์เนช) / ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ (วส.668)

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง เพื่อทำการวิเคราะห์ ใน ลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน)

| ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | | | | |
|--|---|---|--|--|
| รายละเอียด | ข้อมูลที่ 1 | ข้อมูลที่ 2 | ข้อมูลที่ 3 | ข้อมูลที่ 4 |
| ลักษณะทรัพย์สิน | ห้องชุดพักอาศัย | ห้องชุดพักอาศัย | ห้องชุดพักอาศัย | ห้องชุดพักอาศัย |
| ที่ตั้ง | ชั้น 8 ลัศดาconโดยวิว | ชั้น 14 ลัศดาconโดยวิว | ชั้น 9 รามาสาร์เบอร์วิว | ชั้น 13 รามาสาร์เบอร์วิว |
| พื้นที่ห้องชุด/ยูนิต | 33.73 ตารางเมตร | 62.00 ตารางเมตร | 125.00 ตารางเมตร | 140.00 ตารางเมตร |
| รูปแบบห้องชุด | พักอาศัย | พักอาศัย | พักอาศัย | พักอาศัย |
| สภาพห้องชุด | ปานกลาง | ปานกลาง | ปานกลาง | ปานกลาง |
| การตกแต่งภายใน | ตกแต่งแล้ว | ตกแต่งแล้ว | ตกแต่งแล้ว | มีการตกแต่ง |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | สรรว่ายน้ำ, ลิฟท์ โดยสาร, ที่จอดรถ | สรรว่ายน้ำ, ลิฟท์ โดยสาร, ที่จอดรถ | สรรว่ายน้ำ, ลิฟท์ โดยสาร, ที่จอดรถ | สรรว่ายน้ำ, ลิฟท์ โดยสาร, ที่จอดรถ |
| ถนนผ่านหน้าโครงการ | คอนกรีตกว้าง 8 เมตร | คอนกรีตกว้าง 8 เมตร | คอนกรีตกว้าง 6 เมตร | คอนกรีตกว้าง 6 เมตร |
| อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง | - | - | - | - |
| ผังเมือง | สีแดง พาณิชยกรรมและ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก | สีแดง พาณิชยกรรมและ ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก | สีเหลือง ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย | สีเหลือง ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย |
| ราคา | ตรม.ละ 66,095.- บาท | ตรม.ละ 70,968.- บาท | ตรม.ละ 44,000.- บาท | ตรม.ละ 48,571.- บาท |
| เงื่อนไข | ซื้อ-ขายปี 2555 | เสนอขาย | เสนอขาย | ซื้อ-ขายปลายปี 2555 |
| วันที่ทราบข้อมูล | 28 มกราคม 2556 | 28 มกราคม 2556 | 28 มกราคม 2556 | 28 มกราคม 2556 |
| แหล่งข้อมูล | สำนักงานขาย 038-314413-4 | สำนักงานขาย 038-314413-4 | คุณสายฝน 08-6327-1856 | คุณสายฝน 08-6327-1856 |
| หมายเหตุ | - | - | - | - |

ข้อมูลราคาน้ำดื่มเบรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

| รายละเอียด | ข้อมูลที่ 5 | | | |
|-------------------------|--|--|--|--|
| ลักษณะทรัพย์สิน | ห้องชุดพักอาศัย | | | |
| ที่ดิน | ชั้น 25 รามาธิบดีวิภาวดี | | | |
| พื้นที่ห้องชุด/ยูนิต | 221.00 ตารางเมตร | | | |
| รูปแบบห้องชุด | พักอาศัย | | | |
| สภาพห้องชุด | ปานกลาง | | | |
| การตกแต่งภายใน | ตกแต่งแล้ว | | | |
| สิ่งอำนวยความสะดวก | สระว่ายน้ำ, ลิฟท์ โดยสาร, ที่จอดรถ | | | |
| ถนนผ่านหน้าโครงการ | คอนกรีตกว้าง 6 เมตร | | | |
| อัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลาง | - | | | |
| ผังเมือง | สีเหลือง ที่อยู่อาศัย หนาแน่นน้อย | | | |
| ราคา | ตรม.ละ 85,973.- บาท | | | |
| เงื่อนไข | เสนอขาย | | | |
| วันที่ทราบข้อมูล | 28 มกราคม 2556 | | | |
| แหล่งข้อมูล | คุณสายฝัน 08-6327-1856 | | | |
| หมายเหตุ | - | | | |

2. ตารางวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยใช้วิธี Sale Grid Adjustment

| รายละเอียด | ข้อมูลที่ 3 | ข้อมูลที่ 4 | ข้อมูลที่ 5 | ทรัพย์สิน (25 / 9) |
|---|--|---|--|--|
| ชื่อโครงการ ทำเลที่ตั้งโครงการ ชั้นที่ / ทำเลห้องชุด เนื้อที่ (ตรม.)/ยูนิต รูปแบบห้องชุด (นอน/ น้ำ) | รามายาร์เมือง ถนนมาบุญครอง-บ้านไผ่ ม.4 ชั้น 9 (3) 125.00 ตารางเมตร 2 / 2 | รามายาร์เมือง ถนนมาบุญครอง-บ้านไผ่ ม.4 ชั้น 13 (7) 140.00 ตารางเมตร 2 / 2 | รามายาร์เมือง ถนนมาบุญครอง-บ้านไผ่ ม.4 ชั้น 25 (19) 221.00 ตารางเมตร 2 / 2 | รามายาร์เมือง ถนนมาบุญครอง-บ้านไผ่ ม.4 ชั้น 7 (1) 125.00 ตารางเมตร 2 / 2 |
| ราคาเสนอขาย (บาท/ตรม.) | 44,000 | - | 85,973 | |
| ราคาต่อรอง/ภาคที่เหมาะสม (บาท/ตรม.) | 43,500 | - | 80,000 | |
| ราคากำไรจ่ายได้ (บาท/ตรม.) | 43,000 | - | 70,000 | |
| ราคารีซื้อ/ขาย (บาท/ตรม.) | - | 48,571 | - | |
| วันที่มีการรีซื้อขาย (ว/ด/ป) | - | ปลายปี 2555 | - | |
| ปรับราคาด้านระยะเวลา (%) | 0% | 0% | 0% | |
| ราคารีซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา | - | - | - | |
| ราคานี้คงดั้น (บาท/ตรม.) | 43,000 | 48,571 | 70,000 | |
| ทำเลที่ตั้งโครงการ (%) | 0% | - | 0% | - |
| ชั้นเดียว (%) | -5% | - | 2,150 -10% - | 4,857 -15% - 10,500 |
| ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด (%) | 5% | 2,150 | 3% 1,457 | -5% - 3,500 |
| การออกแบบ / รูปแบบห้องชุด / เนื้อที่ห้องชุด (%) | 0% | - | 0% - | 0% - |
| รูปแบบโครงการ (%) | 0% | - | 0% - | 0% - |
| สิ่งอำนวยความสะดวก (%) | 0% | - | 0% - | 0% - |
| ทัศนียภาพ (%) | 0% | - | 0% - | -10% - 7,000 |
| การคมนาคม (%) | 0% | - | 0% - | 0% - |
| การตกแต่ง / การดูแลห้องชุด (%) | 0% | - | 0% - | 0% - |
| รวม | - | - | 3,400 | - 21,000 |
| สรุปราคาที่ได้จากการปรับแก้(บาท) | 43,000 | 45,171 | 49,000 | |
| TOTAL ABSOLUTE | 4,300 | 6,314 | 21,000 | 31,614 |
| PROPORTION | 0.14 | 0.20 | 0.66 | 1.00 |
| INVERSE | 7.35 | 5.01 | 1.51 | 13.86 |
| WQS | 53.03% | 36.11% | 10.86% | 100% |
| รวมเป็นเงิน (บาท) | 22,802 | 16,313 | 5,321 | 44,436 |
| ราคาระบบห้องชุดตารางเมตรละ | | | | 44,000 |

| รายละเอียด | ข้อมูลที่ 3 | | ข้อมูลที่ 4 | | ข้อมูลที่ 5 | | ทรัพย์สิน (25 / 14) |
|--|--|-------|---|-------|--|---------|--|
| ชื่อโครงการ ทำเลที่ตั้งโครงการ ชั้นที่ / ทำเลห้องชุด เนื้อที่ (ตรม.)/ยูนิต รูปแบบห้องชุด (นอน / น้ำ) | รามายานเมือง ถนนมหาบุญครอง-บ้านไผ่ น.4 ชั้น 9 (3) 125.00 ตารางเมตร 2 / 2 | | รามายานเมือง ถนนมหาบุญครอง-บ้านไผ่ น.4 ชั้น 13 (7) 140.00 ตารางเมตร 2 / 2 | | รามายานเมือง ถนนมหาบุญครอง-บ้านไผ่ น.4 ชั้น 25 (19) 221.00 ตารางเมตร 2 / 2 | | รามายานเมือง ถนนมหาบุญครอง-บ้านไผ่ น.4 ชั้น 7 (1) 125.00 ตารางเมตร 2 / 2 |
| ราคาเสนอขาย (บาท/ตรม.) | 44,000 | | - | | 85,973 | | |
| ราค่าต่อรอง/ราคาที่ประเมิน (บาท/ตรม.) | 43,500 | | - | | 80,000 | | |
| ราคากาต่ำจะขายได้ (บาท/ตรม.) | 43,000 | | - | | 65,000 | | |
| ราคารีซื้อ/ขาย (บาท/ตรม.) | - | | 48,571 | | - | | |
| วันที่มีการรีซื้อขาย (ว/ด/ป) | - | | ปลายปี 2555 | | - | | |
| ปรับราคาด้านระยะเวลา (%) | 0% | | 0% | | 0% | | |
| ราคารีซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา | - | | - | | - | | |
| ราคานี้องค์รวม (บาท/ตรม.) | 43,000 | | 48,571 | | 65,000 | | |
| ทำเลที่ตั้งโครงการ (%) | 0% | - | 0% | - | 0% | - | |
| ชั้นที่ตั้ง (%) | -5% | - | 2,150 | -10% | - | 4,857 | -15% - 9,750 |
| ตำแหน่งที่ตั้งห้องชุด (%) | 5% | | 2,150 | 3% | | 1,457 | -5% - 3,250 |
| การออกแบบ / รูปแบบห้องชุด / เนื้อที่ห้องชุด (%) | 0% | - | 0% | - | 0% | - | |
| รูปแบบโครงการ (%) | 0% | - | 0% | - | 0% | - | |
| สิ่งอำนวยความสะดวก (%) | 0% | - | 0% | - | 0% | - | |
| ทักษิณภาพ (%) | 0% | - | 0% | - | -10% | - 6,500 | |
| การคนนำคน (%) | 0% | - | 0% | - | 0% | - | |
| การตกแต่ง / การดูแลห้องชุด (%) | -5% | - | 2,150 | -5% | - | 2,429 | -5% - 3,250 |
| รวม | - | 2,150 | - | 5,829 | - | 22,750 | |
| สรุปราคาที่ได้จากการปรับแก้(บาท) | 40,850 | | 42,742 | | 42,250 | | |
| TOTAL ABSOLUTE | 6,450 | | 8,743 | | 22,750 | | 37,943 |
| PROPORTION | 0.17 | | 0.23 | | 0.60 | | 1.00 |
| INVERSE | 5.88 | | 4.34 | | 1.67 | | 11.89 |
| WQS | 49.47% | | 36.50% | | 14.03% | | 100% |
| รวมเป็นเงิน (บาท) | 20,210 | | 15,601 | | 5,926 | | 41,737 |
| ราค่าประเมินห้องชุดตารางเมตรละ | | | | | | | 42,000 |

3. การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด

บริษัท โกร เอสทิเมชั่น จำกัด ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Direct Comparison or Market Approach) เป็นวิธีในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งจากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินดังนี้

| ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | | พื้นที่ (ตรม.) / ยูนิต | ที่ตั้งทรัพย์สิน ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 (1A) และ 25 / 14 (1F) ชั้นที่ 7 (1) อาคารชุดรามาเนอร์วิว | | |
|---------------------------|-----------------|------------------------|--|--------------|----------------------------------|
| ห้องชุดพักอาศัย 2 ยูนิต | | 125.00 | ถนนสายมานุยครอง - บ้านไร่ หมู่ 4 แยกจากถนนสุขุมวิท (หล.3) | | |
| | | | คำบลสุรศักดิ์ จำกัดศรีราชา จังหวัดชลบุรี | | |
| ข้อมูลที่ | ประเภท | เนื้อที่ (ตรม.) | ราคาเสนอขาย | ราคารื้อ-ขาย | หมายเหตุ |
| | | | (บาท / ตรม.) | (บาท / ตรม.) | |
| 1 | ห้องชุดพักอาศัย | 33.73 | - | 66,095 | แบบ A / ชั้น 8 / รื้อ-ขายปี 2555 |
| 2 | ห้องชุดพักอาศัย | 62.00 | 70,968 | - | แบบ B / ชั้น 14 |
| 3 | ห้องชุดพักอาศัย | 125.00 | 44,000 | - | ชั้น 9 / ตกแต่งแล้ว |
| 4 | ห้องชุดพักอาศัย | 140.00 | - | 48,571 | ชั้น 13 / รื้อ-ขายปี 2555 |
| 5 | ห้องชุดพักอาศัย | 221.00 | 85,973 | - | ชั้น 25 / ตกแต่งแล้ว |

จากการสำรวจข้างต้นจะเห็นว่าราคาเสนอขาย และ ซื้อ-ขายอยู่ที่ประมาณตารางเมตรละ 44,000.- ถึง 85,973.- บาท ซึ่งสามารถนำข้อมูลที่มีความใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกันมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินได้ดังนี้

| ข้อเปรียบเทียบระหว่าง ข้อมูลกับทรัพย์สิน (25 / 9) | ข้อมูลที่ 3 | ข้อมูลที่ 4 | ข้อมูลที่ 5 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| ทำเลที่ตั้งโครงการ | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| ชั้นที่ตั้ง | ตึกกว่า | ตึกกว่า | ตึกกว่า |
| ทำเลที่ตั้งห้องชุด | ต้อยกว่า | ต้อยกว่า | ตึกกว่า |
| การออกแบบ / รูปแบบห้องชุด / เนื้อที่ห้องชุด | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| รูปแบบโครงการ | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| สิ่งอำนวยความสะดวก (ที่จอดรถ) | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| ทัศนียภาพ | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ตึกกว่า |
| การคมนาคม | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| การต่อกแต่ง / การดูแลห้องชุด | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |

| ข้อเปรียบเทียบระหว่าง ข้อมูลกับทรัพย์สิน (25 / 14) | ข้อมูลที่ 3 | ข้อมูลที่ 4 | ข้อมูลที่ 5 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| ทำเลที่ตั้งโครงการ | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| ชั้นที่ตั้ง | ตึกกว่า | ตึกกว่า | ตึกกว่า |
| ทำเลที่ตั้งห้องชุด | ต้อยกว่า | ต้อยกว่า | ตึกกว่า |
| การออกแบบ / รูปแบบห้องชุด / เนื้อที่ห้องชุด | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| รูปแบบโครงการ | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| สิ่งอำนวยความสะดวก (ที่จอดรถ) | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| ทัศนียภาพ | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ตึกกว่า |
| การคมนาคม | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน | ใกล้เดียวกัน |
| การต่อกแต่ง / การดูแลห้องชุด | ตึกกว่า | ตึกกว่า | ตึกกว่า |

ทางบริษัทฯ เห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 (1A) ขนาด 125 ตารางเมตร ในชั้นที่ 7 (1) ที่ตารางเมตรละ 44,000.- บาท

ห้องชุดเลขที่ 25 / 14 (1F) ขนาด 125 ตารางเมตร ในชั้นที่ 7 (1) ที่ตารางเมตรละ 42,000.- บาท

4. สรุปมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน

| | | |
|-------------|--|------------------|
| ทรัพย์สิน | : ห้องชุดพักอาศัย จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 125.00 ตารางเมตร ต่อ ยูนิต | |
| ราคาประเมิน | : ห้องชุดเลขที่ 25 / 9 (1A) ตารางเมตรละ 44,000.- บาท เป็นเงิน 5,500,000.- บาท | |
| | : ห้องชุดเลขที่ 25 / 14 (1F) ตารางเมตรละ 42,000.- บาท เป็นเงิน (ปั๊ดเศษ) 5,250,000.- บาท | |
| | รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน | 10,750,000.- บาท |

มูลค่าทรัพย์สิน : 10,750,000.- บาท (สิบล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)

มูลค่าปั้งคับขาย : 6,450,000.- บาท (หกล้านสี่แสนห้าหมื่นบาทถ้วน)



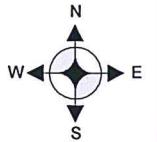
แผนที่แสดงที่ดังสังเขป / LOCATION PLAN

รายงานเลขที่ GROW-GL-0228-56



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

GROW ESTIMATION



แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน / SITEPLAN

รายงานเลขที่ GROW-GL-0228-56

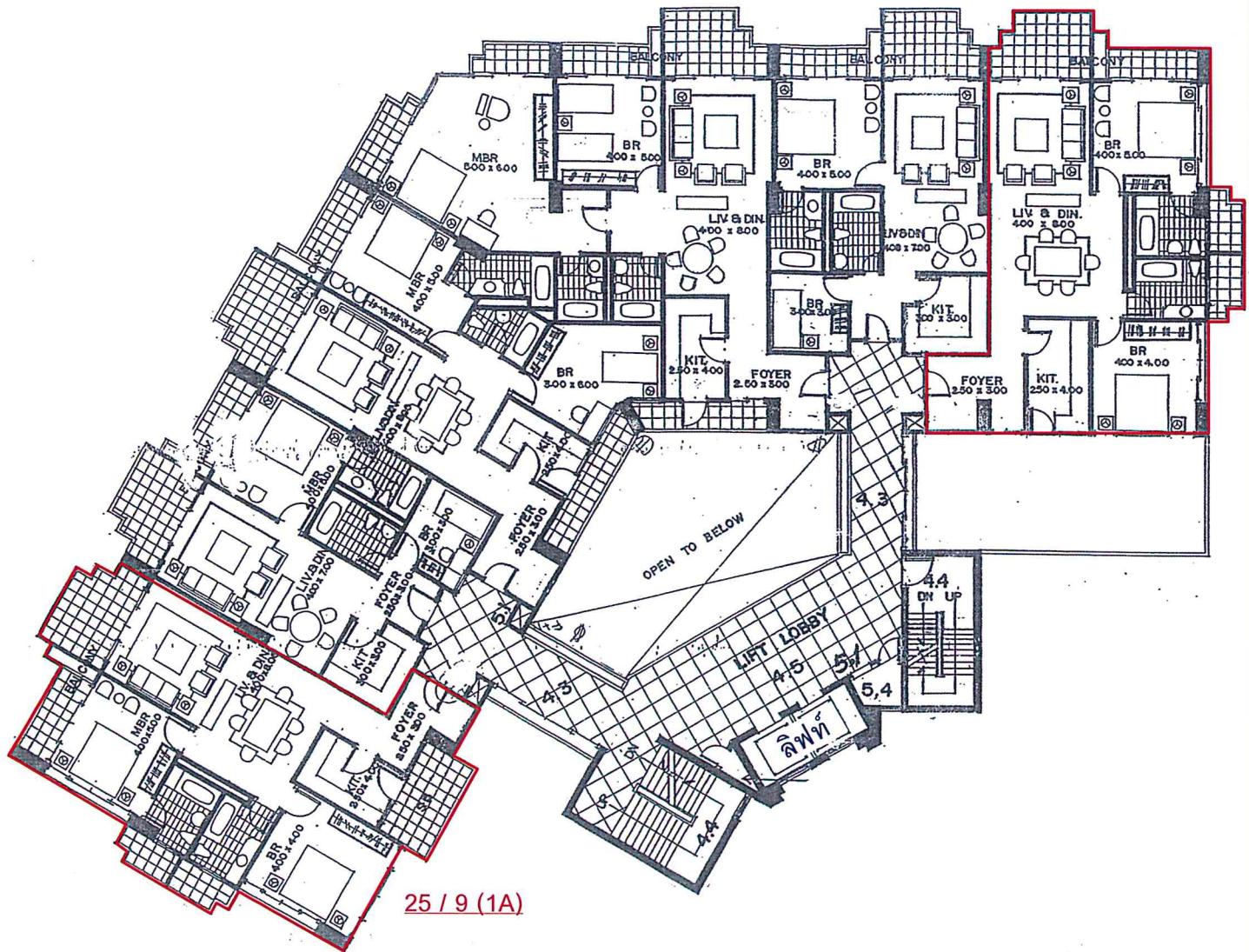
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ข้อมูลราคตลาด

จุดถ่ายภาพ

GROW
ESTIMATION

25 / 14 (1F)



25 / 9 (1A)

ผังชั้น 7 / 7th FLOOR PLAN

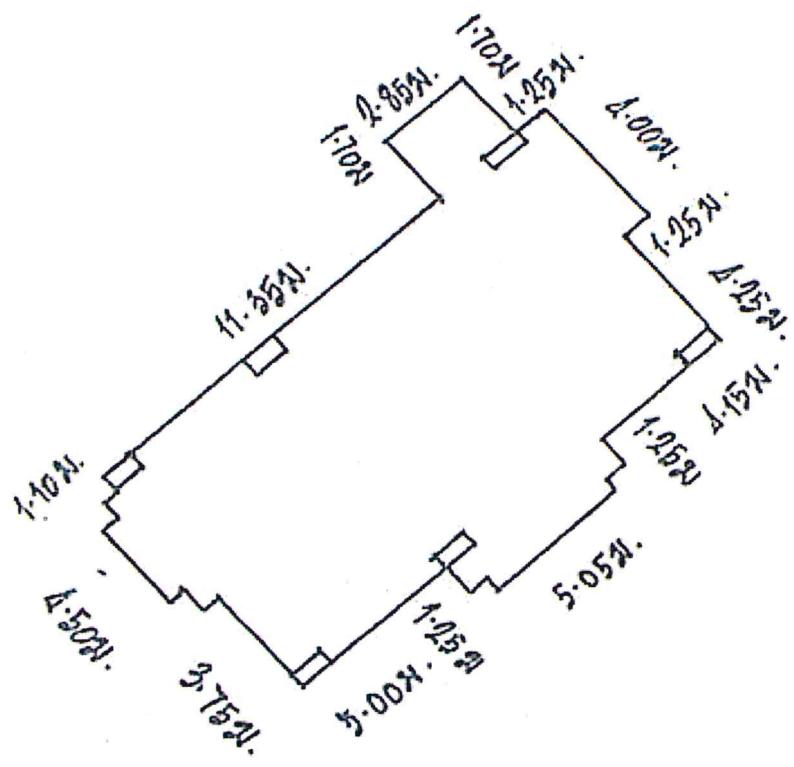
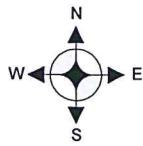
ผังชั้น 7 / 7th FLOOR PLAN

รายงานเลขที่ GROW-GL-0228-56



ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

GROW
ESTIMATION



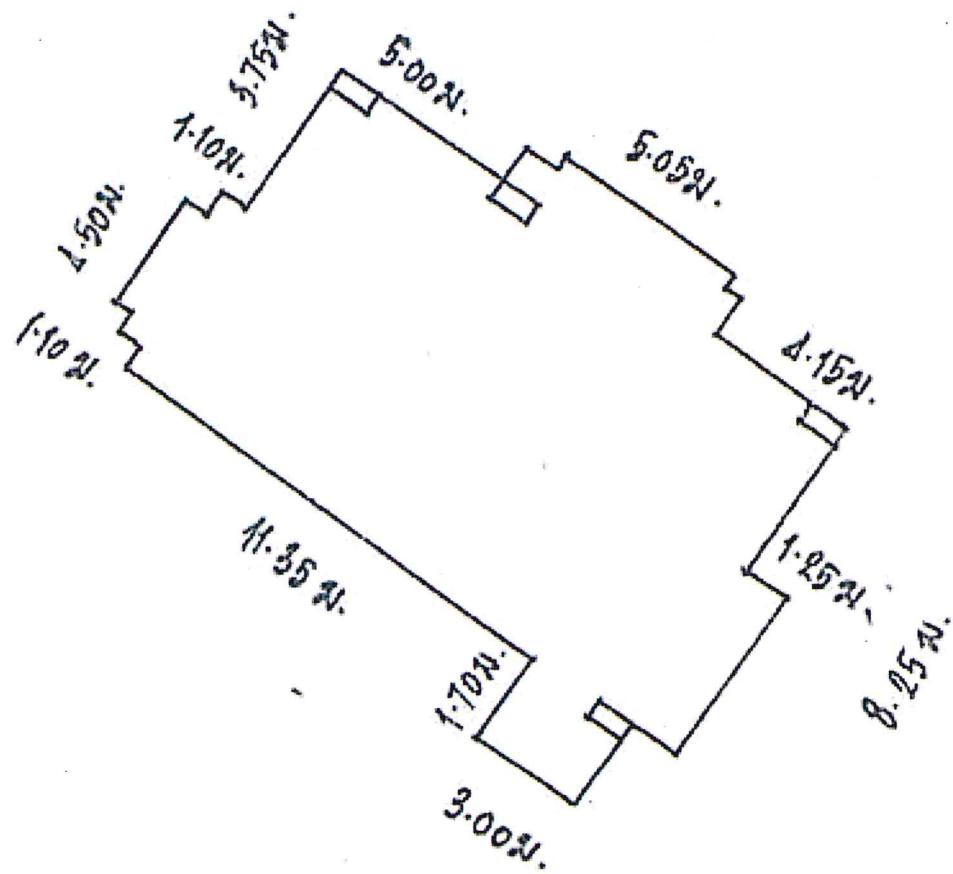
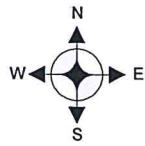
25 / 9 (1A)

ผังห้องชุด / LOT PLAN

รายงานเลขที่ GROW-GL-0228-56

ไม่เข้ามาตราส่วน /
NO-SCALE

GROW
ESTIMATION



25 / 14 (1F)

ผังห้องชุด / LOT PLAN

รายงานเลขที่ GROW-GL-0228-56

ไม่เข้ามาตรฐาน /
NO-SCALE

GROW
ESTIMATION



ສະຖາພາຫາຈັກ – ອອກ / ນ້ຳເກມນັນນສູ່ມົມວິຫາ (ຫລ. 3) ແຍກເຫົ້າການພາກທະນາບຸງຄອອງ – ນ້ຳໜ້າໆ ໄໝ່ 4



ສະຖາພາຫາຈັກ – ອອກ / ປົກເວຄທນນສູ່ມົມວິຫາ (ຫລ. 3) ແຍກເຫົ້າການພາກທະນາມຸນຸດຄອອງ – ນ້ຳໜ້າໆ ໄໝ່ 4



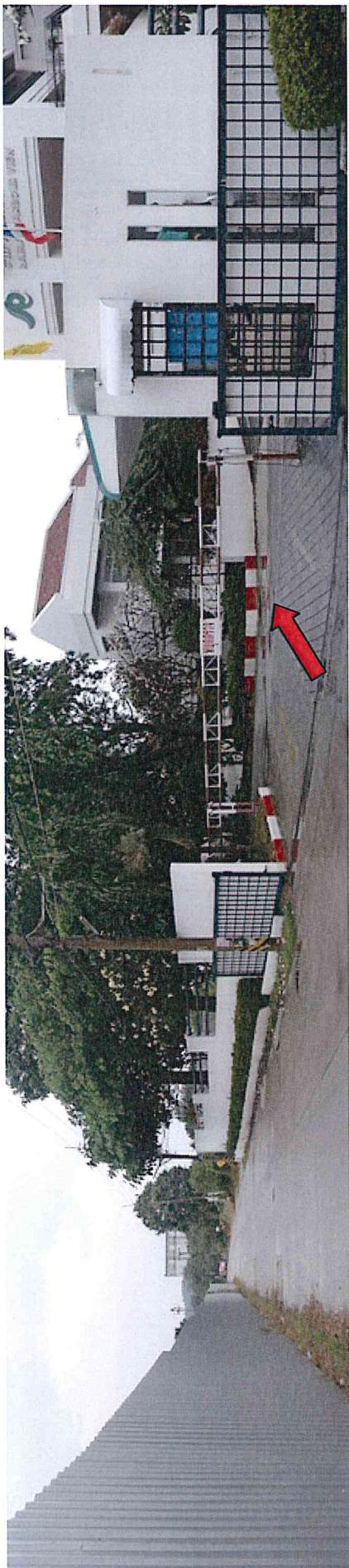
ກາພ່າຍໃຈກວດກາຍນີ້ຂະເນີນຢູ່ລົກ

ຮາຍການເພື່ອທີ່ GROW-GL-0228-56

GROW
ESTIMATION

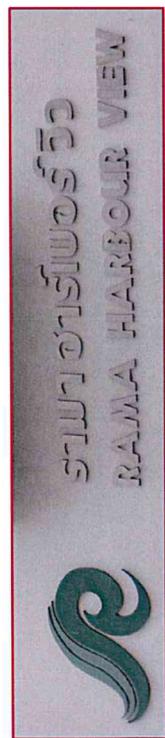
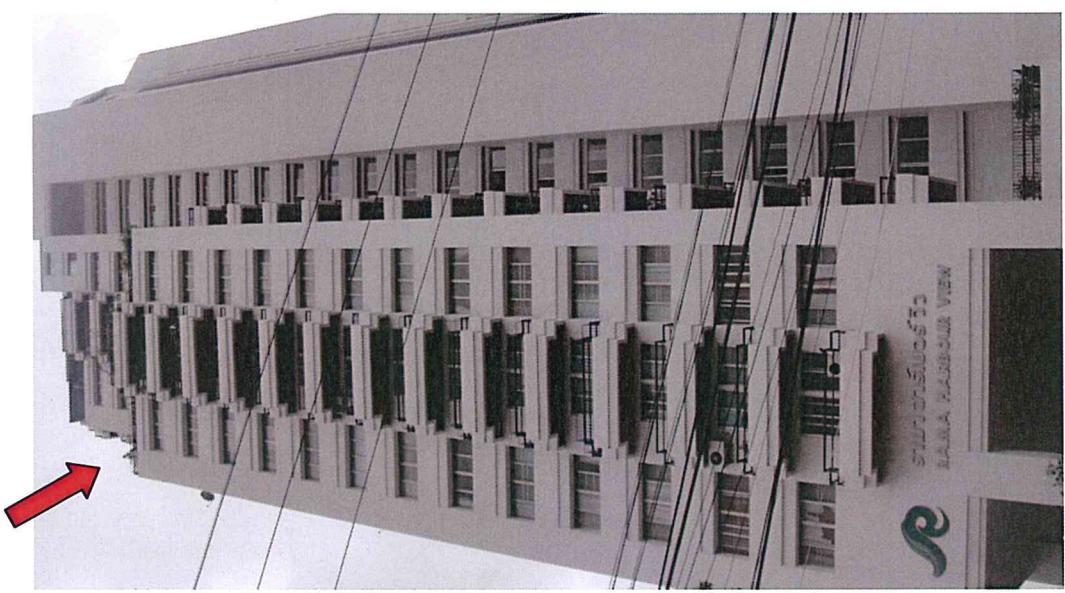


“ବ୍ୟାକ୍ ପାଇଁ ଆମେ ଯାଏନ୍ତି, ଏହାରେ ଆମେ କିମ୍ବା କିମ୍ବା କିମ୍ବା



ଶ୍ରୀମଦ୍ଭଗବତ୍ ପାଠ୍ ୧୫

รายงานผลที่ GROW-GL-0228-56



อาคารชุด "รามาสาเบอร์วิว"

**GROW
ESTIMATION**

ภาพถ่ายประกอบการประเมินมูลค่า

รายงานเลขที่ GROW-GL-0228-56



“ଦେଖିବାରେ କମାନ୍ତର ଏହାରେ ପାଇଁ ଆଜିର କମାନ୍ତର ଏହାରେ ପାଇଁ ଆଜିର

สภาพภายนอกของภารท รับเหมือนมูลค่า

GROW
ESTIMATION

รายงานเลขที่ GROW-GL-0228-56

สภาพภายนอกของภารท 25 / 9 (1A) / อาคารชุด "รามาสารบุรีวิว"

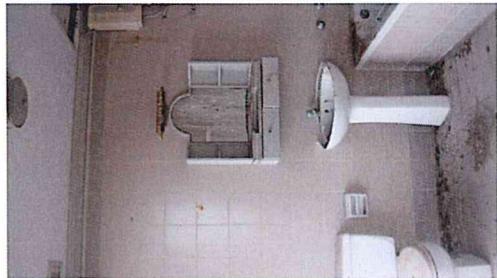


สภาพภายนอกของภารท 25 / 9 (1A) / อาคารชุด "รามาสารบุรีวิว"





สำนักพิมพ์ในห้องชุดเลขที่ 25 / 14 (1F) / อาคารชุด "รามาภานาครวีร์"



สำนักพิมพ์ในห้องชุดเลขที่ 25 / 14 (1F) / อาคารชุด "รามาภานาครวีร์"

ภาพถ่าย | ร่องรอยของการเปลี่ยนมุมค่า

GROW
ESTIMATION

รายงานแหล่งที่ GROW-GL-0228-56

ການພໍາຍາ | ກະຊວງຄອນກາຮຽນເມືນນຸ່ລັກ

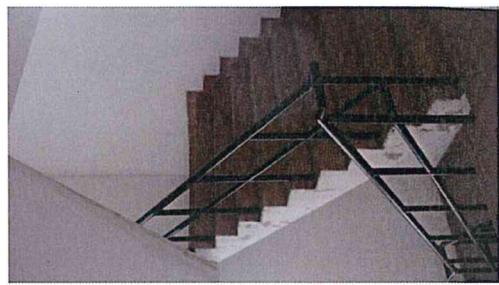
GROW
ESTIMATION

ຮາຍງານແລະຖ້າ GROW-GL-0228-56

ຮະບັນດົບເພື່ອ , ຄະບານສ້າງຖານເຕີຂອນຂໍ້ຕະຫຼາຍ



ໜ້ານີ້ແມ່ນເພື່ອໃຫ້ຜູ້ອຳນວຍຕະຫຼາຍ 2 ຊົ່ວໂມງ / ລົງທະບຽນທີ່ໄດ້ຮັບອະນຸມາດຕະກຳຈຸດຝາກ





ชั้นชุดเพรียบเทียบที่ 3 - 5

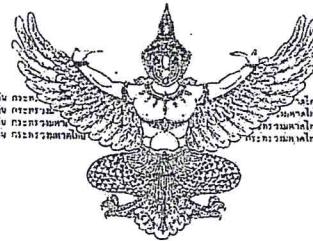


ชั้นชุดเพรียบเทียบที่ 1 - 2

**GROW
ESTIMATION**

ภาพถ่ายจากขอบการชุดประเมินมูลค่า

รายงานเลขที่ GROW-GL-0228-56



(१०७)

ສົ່ງແຫຼຜົນທີ່ສິນ

ទីរាជក្រឹតមួយចំនួន ៩០២

សំណុះដឹកជញ្ជូន (ពេទ្យចាថ្នា)

ଶ୍ରୀମଦ୍ଭଗବତ

ପ୍ରକାଶକ ନାମ

ជំនួយ ៦ មិថុនា - ឆ្នាំ ២០២០ ការរកសារ បុគ្គលិករបាយការណ៍អនុវត្តន៍

ທີ່ລັງທີ່ຮັງ

سیمین خانه

၁၃၅

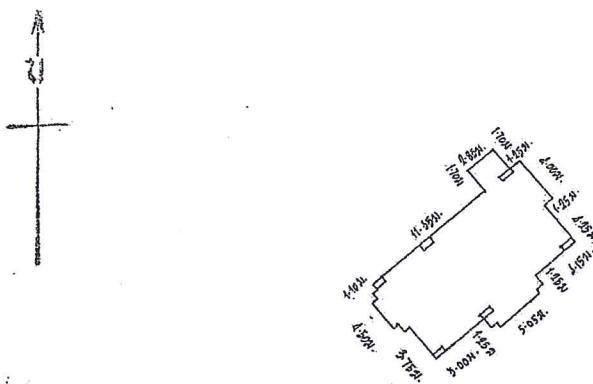
๑๗๘

เจ้าของกราฟต์ “沙勿略普拉提”

ຮອງໂຄຍດາສັຍ່ງບາງກາມພະນະຮ້າສີບໍ່ຫຼຸ້ມື້ການຮູ້ມ ພ.ມ. ແຂວງໄຊ

ให้แก่เจ้าหน้าที่ในรัฐ ผู้ดูแลเรือนแพและตัวเรือที่มีตัวตนอยู่ท่าตาก จังหวัดกาญจนบุรี ประเทศไทย อยู่บ้านเลขที่ ๓๐/๑ หมู่ที่ ๑ ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย กรุงเทพฯ ๑๐๑๕๐ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ๗๘๐๐๐

ແບ່ງນິກົງທີ່ອັນດຸ



agara ๑ : ๕๐๙

ເພື່ອກຳປະຊົງພາກຄອນ ๔๕-๐๐ ຕາງໝາຍເມດລ ສັງເກຣະ ໤.໨.໬ ເມດລ

จักราชที่นับแต่การเมืองถูกห้ามเริ่มต้นก่อตั้ง จำนวน ๖๖ ล้าน ใน ๑๙๐๐๐๐ ล้าน

ออก ณ วันที่ ยังไม่ได้ เดือน พฤศจิกายน

พากศัตรูที่ส่องฟ้าเรืองแสง

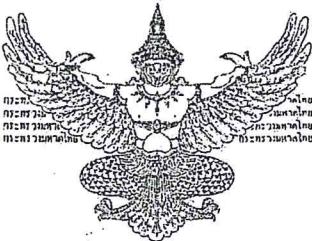
(นายปะระทิป, เกอร์วิพ)

017658

ก.พ. ๑๙๗๘ ๓ S.A. 2534
ก.พ. ๑๙๗๘ ๓ S.A. 2534
ก.พ. ๑๙๗๘ ๓ S.A. 2534

ສ່າງນິ້ງຈົດທະເບີຍນ





(๙. ๗. ๖)

ຕຳແຫຼ່ງທີ່ຕິບ

ବ୍ୟାପକ ପିଲାର୍ମ ଶାଖା ପରେ ୧୦୯

សំណង់ ស្តីពីរឿង (រឿងខាងក្រោម)

ສັນຕະກອບ ຕົວວາງ

សំណង់

ເມືອງ

卷之二

三

ທີ່ລັ້ງທົ່ວປະຕ

พิจิตร/๗๔

ପ୍ରକାଶକ

ឧបាទ់លេខ៌ ៩

๗๙๐ จารึก ๑๕

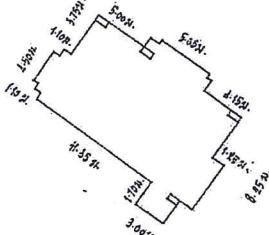
ກະເປີບແຂວງກາງທີ່ເຈົ້າທີ່ ๒ / ໂມສະດີ

ผู้ที่ต้องการจะเข้าร่วมโครงการฯ สามารถติดต่อขอรับรายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่ ศูนย์บริการนักศึกษา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ โทร. ๐๕๓-๔๘๙๖๐๐๐ ต่อ ๗๑๒๐๐

ຮອກໂຄຍດວຍສັນຕິພາບການພະວະຈຳບັນດຸ້ທີ່ມາກຳລົງ ພ.ນ. ແກ້ໄຂໂກ

ໃຫ້ແກ່ເມື່ອກົດໄດ້ແລ້ວ ເພີ້ມຕົວຢ່າງເປົ້າໂທນີ້ໃຫ້ແລ້ວ ດັ່ງນີ້ຈະມີຄວາມສຳເນົາໃຫຍ້ເປົ້າໂທນີ້

ແຜນົດຝ່າທ່ອງໆ



มาตราล้วน ๑ : ๕๐๐

เพื่อที่ประชุม ๑๗๕๐:๐๐ ตารางเมตร ค่า ๔๘๐๐ เมตร

จี้ที่ราษฎร์วันแห่งกรรมดีทูดีให้เกรทเพลย์ส์วนกlostion จำนวน ๖๖ ล้าน ใน ๑๐,๐๐๐ ล้าน

ออก ณ วันที่ สัปดาห์ เดือน พ.ศ. พ.ศ. ๒๕๖๗ จัดทำโดย กองที่กราก สำนักหอสมุด จ.ส.

(ນາຍປະທິທີມ ຈົກລົງພຣ.)
ພຣະບັນຈານຈາກຫາຍາດ

卷之三

017663



กันยายน ๓ ส.ป. ๒๕๓๑

ຄ່າງນົ້ມຈົດກະເປີຍນ



| วันที่ | สถานที่ | ผู้รับมอบอำนาจ | ผู้รับมอบอำนาจ | พนักงานเจ้าหน้าที่ |
|-----------------------------------|---------------------------------|---|--|------------------------|
| วันที่ 16 พฤษภาคม พ.ศ. 2532 | จานอ่อง มีนประภัน | บริษัท เอคี. กรุ๊ป เอ็กซ์เพรสเทล แอนด์ เสนนค์ ไวเลส อินเตอร์เน็ต จำกัด | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด ผู้รับจำนำ | อัมพร จูลสำราญ |
| | | ห้องหอคนรัมภ์ หมู่บ้านสัญญา ถนนนันต์วันที ๑๖ พฤกษา งามวงศ์วานิช ๑๙๐๐๐ บางนา (ห้ามเดินทางห้ามมาหากเห็นบากลาง) เป็นจำนวนเงิน ๒๖๗,๐๐๐ บาท | | |
| วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. 2535 | ปลอกจำนำยง | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด มูรัตน์จานอ่อง | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด แอนด์ เสนนค์ ไวเลส อินเตอร์เน็ต จำกัด ห้องหอคนรัมภ์ ได้รับเงินจากการรื้อถอนทุกๆ ๑๘๐๐๐ บาท จำนวนทั้งหมด ๒๖๗,๐๐๐ บาท ตามที่ระบุไว้ในสัญญา จำนวนทั้งหมด ๒๖๗,๐๐๐ บาท ตามที่ระบุไว้ในสัญญา จำนวนทั้งหมด ๒๖๗,๐๐๐ บาท ตามที่ระบุไว้ในสัญญา | |
| วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. 2535 | ชาย | บริษัท เอ.ที. ก្រឹកបែនខ្សោយទេ แอนด์ เสนนค์ ไวเลส อินเตอร์เน็ต จำกัด | นายประเสริฐ เกมนิจกรารักษ์ | นางสาวชยา ธนากรกรุงรำ |
| วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. 2535 | นางนงน์ เป็น | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด | นางประเสริฐ เกมนิจกรารักษ์ | (ลงนาม ลงลายมือชื่อ) |
| วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. 2535 | ประภัน | | มูรัตน์จานอ่อง | (ลงนาม ลงลายมือชื่อ) |
| วันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ | กองบินจาก จานอ่อง เป็นประภัน | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (หมายเหตุ) | นายประเสริฐ เกมนิจกรารักษ์ ผู้รับจำนำ | (ลงนาม ลงลายมือชื่อ) |
| วันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ | จานอ่อง เป็น | ธนาคารกรุงไทย จำกัด | นายประเสริฐ เกมนิจกรารักษ์ | (ลงนาม ลงลายมือชื่อ) |
| วันที่ ๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๔ | ประภัน | | มูรัตน์จานอ่อง | |



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด...ขอนบuri สำนักงานที่ดินฯ

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

ผู้ดื่นนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนอาคารชุดตาม
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามคำขอของ.....นายพัชร์ อธีร์ กุรุป 代理人 เกษ.....
.....บุนท์แลนก์ จำกัด ใบอนุญาต.....เจ้ากิจ.....
.....ทะเบียนเลขที่... ๒/๒๕๓๕ เมื่อวันที่... ๒๑ เดือน... ตุลาคม พ.ศ. ... ๒๕๓๔.
โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด..... " รามนาถมนตรี วิลล "

๒. ไปรษณีย์ตั้งเลขที่ ๗๖๙๐๙๑๖๖๗ ๖๐๒

ค่าเบ็ด ..ธุรกิจ (ศรีราชา) อำเภอ ศรีราชา

๓. ก. จำนวนอาคาร..... ๓ หลัง

๔. จำนวนห้องชุด..... ๑๒๘ ห้องชุด

๕. บันทึกรายละเอียด....

๕.๑ อัตราส่วนการรวมติดห้องในทรัพย์ส่วนกลาง.....

-ห้องชุดเลขที่ 25/1 มี 17 ส่วนใน 10,000 ส่วน

-ห้องชุดเลขที่ 25/2 มี 11 ส่วนใน 10,000 ส่วน

-ห้องชุดเลขที่ 25/3 มี 26 ส่วนใน 10,000 ส่วน

-ห้องชุดเลขที่ 25/4 มี 94 ส่วนใน 10,000 ส่วน

-ห้องชุดเลขที่ 25/5 มี 91 ส่วนใน 10,000 ส่วน

-ห้องชุดเลขที่ 25/6 มี 140 ส่วนใน 10,000 ส่วน

-ห้องชุดเลขที่ 25/7 มี 57 ส่วนใน 10,000 ส่วน

-ห้องชุดเลขที่ 25/8 มี 21 ส่วนใน 10,000 ส่วน

(ลงชื่อ) สำนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)(นายประจวบ ภารกุญพงษ์)

คำแนะนำ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนบuri สำนักงานที่ดินฯ

- ห้องชุดเลขที่ 25/9, 25/14-15, 25/20-21, 25/26-27, 25/32 มี 66 ส่วน

ใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/10, 25/13, 25/16, 25/19, 25/22, 25/25, 25/28, 25/31

มี 50 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/11, 25/17, 25/23, 25/29 มี 58 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/12, 25/18, 25/24, 25/30 มี 73 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/33, 25/38-39, 25/44-45, 25/50 มี 67 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/34, 25/37, 25/40, 25/43, 25/46, 25/49 มี 51 ส่วน

ใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/35, 25/41, 25/47 มี 59 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/36, 25/42, 25/48 มี 75 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/51, 25/62-63, 25/68 มี 68 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/52, 25/55, 25/58, 25/61, 25/64, 25/67 มี 53 ส่วน

ใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/53, 25/59, 25/65 มี 60 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/54, 25/60, 25/66 มี 77 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/56-57, 25/87, 25/91, 25/95 มี 69 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/69, 25/74-75, 25/80-81, 25/86 มี 70 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/70, 25/73, 25/76, 25/79, 25/82, 25/85 มี 54 ส่วน

ใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/71, 25/77, 25/83 มี 62 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/72, 25/78, 25/84 มี 78 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/88, 25/92, 25/96 มี 83 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/89, 25/93, 25/97 มี 86 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/90, 25/94, 25/98 มี 103 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/99, 25/102, 25/105 มี 137 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/100, 25/103, 25/106 มี 88 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/101, 25/104, 25/107 มี 123 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/108 มี 200 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/109 มี 196 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 25/110 มี 184 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 26/2, 26/13, 26/14 มี 122 ส่วนใน 10,000 ส่วน

- ห้องชุดเลขที่ 26/3-12, 26/15-19 มี 111 ส่วนใน 10,000 ส่วน



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิตบุคคลของราชการฯ

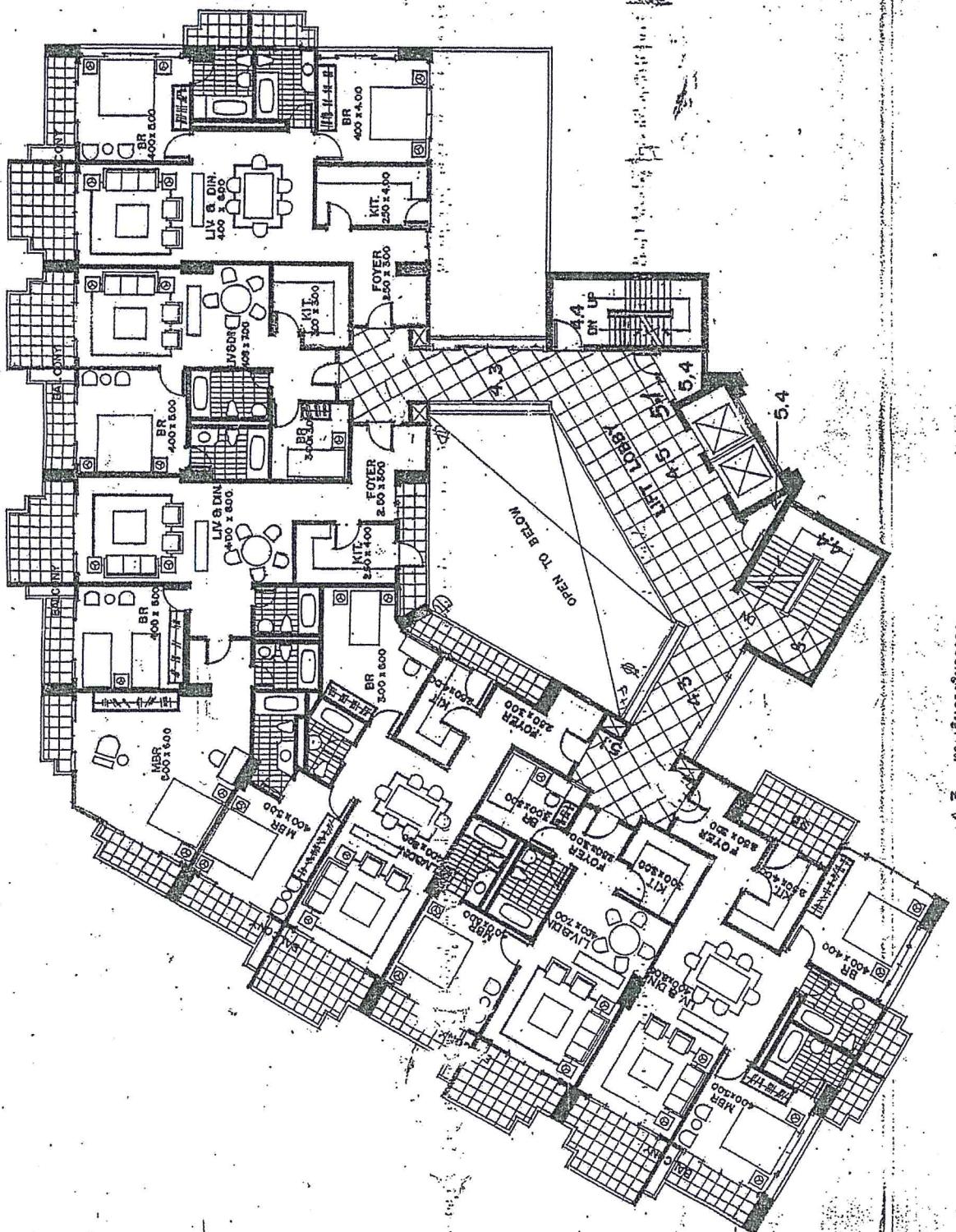
สำนักงานที่ดินจังหวัด ชลบุรี สาขาศรีราชา

วันที่ 25 เดือน มกราคม พ.ศ. 2535

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า
อาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๙
เมื่อวันที่ 25 เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยมีรายการดังนี้
๑. ชื่อนิตยบุคคลอาคารชุด "ธนาชาเนอร์วิ คอนโดยเนีย"
๒. มีตุกประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้อำนาจกระทำการใด
เพื่อประโยชน์ทั่วไปประสงค์ดังกล่าว ห้องนี้ งานพิธีของเจ้าของรวมถึงใช้เป็นชุมแห่งพระราษฎร์
อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. ที่คั่งสำนักงานอยู่ที่ บ้านเลขที่... 25 หมู่ที่.....
 ถนน... ครอก/ซอย..... ตำบล/แขวง ชุมชน/ชุมชน
 เลขที่เอกสาร / เลขที่ ศูนย์ราชการ จังหวัด เชียงใหม่ โทรศัพท์ 038-322099

(ลงชื่อ) พากงานเจ้าหน้าที่
นายประทุม (ปริญพงษ์)
พากงานบุคลากรประจำสำนักงาน
ค่าแห่ง



မြန်မာနိုင်ငြာဏ်

44. น้ำมันเชื้อเพลิงที่ใช้ในเครื่องกำเนิดไฟฟ้า

ପ୍ରକାଶନ କମିଶନ

5.1 សម្រាប់ក្រុងក្រោមនាមឈប់រិលីយេ

卷之三

11

1 : 150
FLOOR PLAN