

ที่ดินใกล้รถไฟฟ้า สุขุมวิท 50  
1 ไร่ 3 งาน 83 ตารางวา



*October 2022*

## ทำเล

- ห่างจากถนนทางรถไฟปากน้ำสายเก่า 300 ม.
- ห่างจากถนนสุขุมวิท (BTS อ่อนนุช) 900 ม.
- ห่างจากทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา 200 ม.
- ห่างจากด่านเก็บเงินอาจณรงค์ 3 -1 กม.



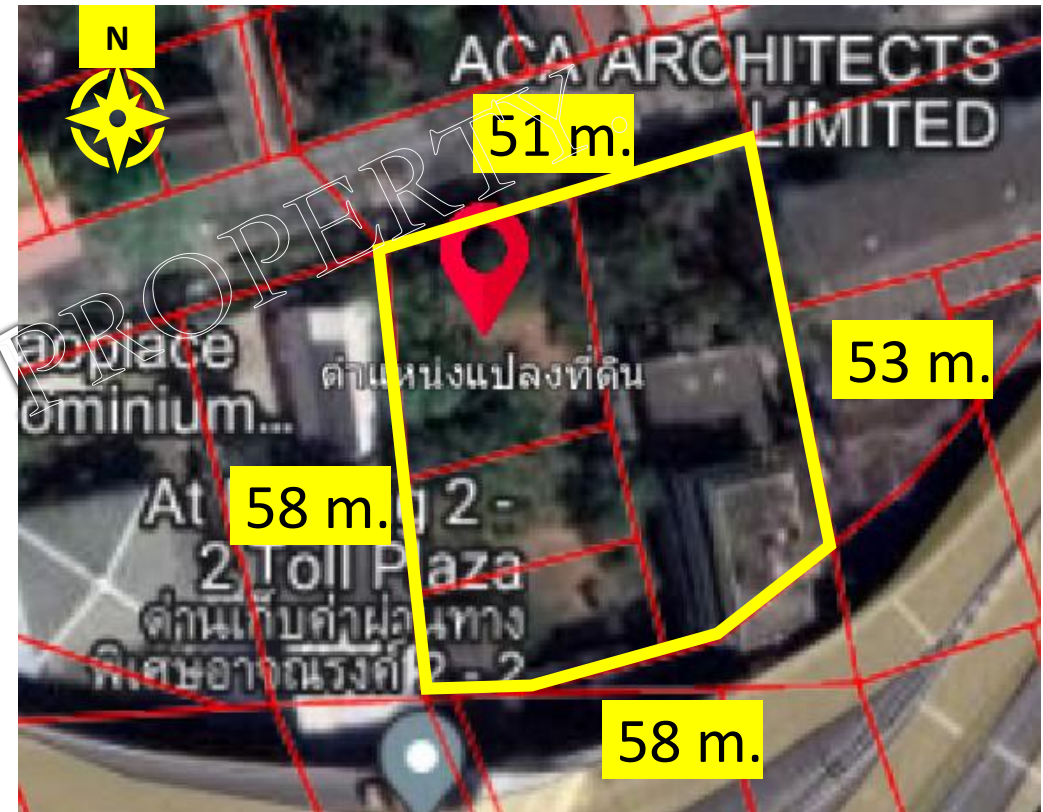
Scan here for google map to the “ที่ดินชาย”





## รายละเอียดที่ดิน

- เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 83 ตารางวา
- ด้านหน้ากว้าง 51 ม. ติดถนนสุขุมวิท 50
- ลึกประมาณ 53-58 ม.
- ผังเมือง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)  
ย 7-20, FAR 5:1, OSR 6%
- สิ่งปลูกสร้างปัจจุบันเป็นบ้านพักอาศัยและสวน





## หน้ากว้างที่ดิน



หน้ากว้าง 51 ม ติดถนนสุขุมวิท 50



# สภาพปัจจุบัน



ที่ดินส่วนใหญ่นี้เป็นสวน มีสิ่งปลูกสร้างซึ่งประกอบด้วย

- (1) บ้าน 2 ชั้น 1 หลัง (2) สำนักงาน 3.5 ชั้น 1 หลัง (3) เรือนคนงาน 2 หลัง (4) โรงจอดรถ

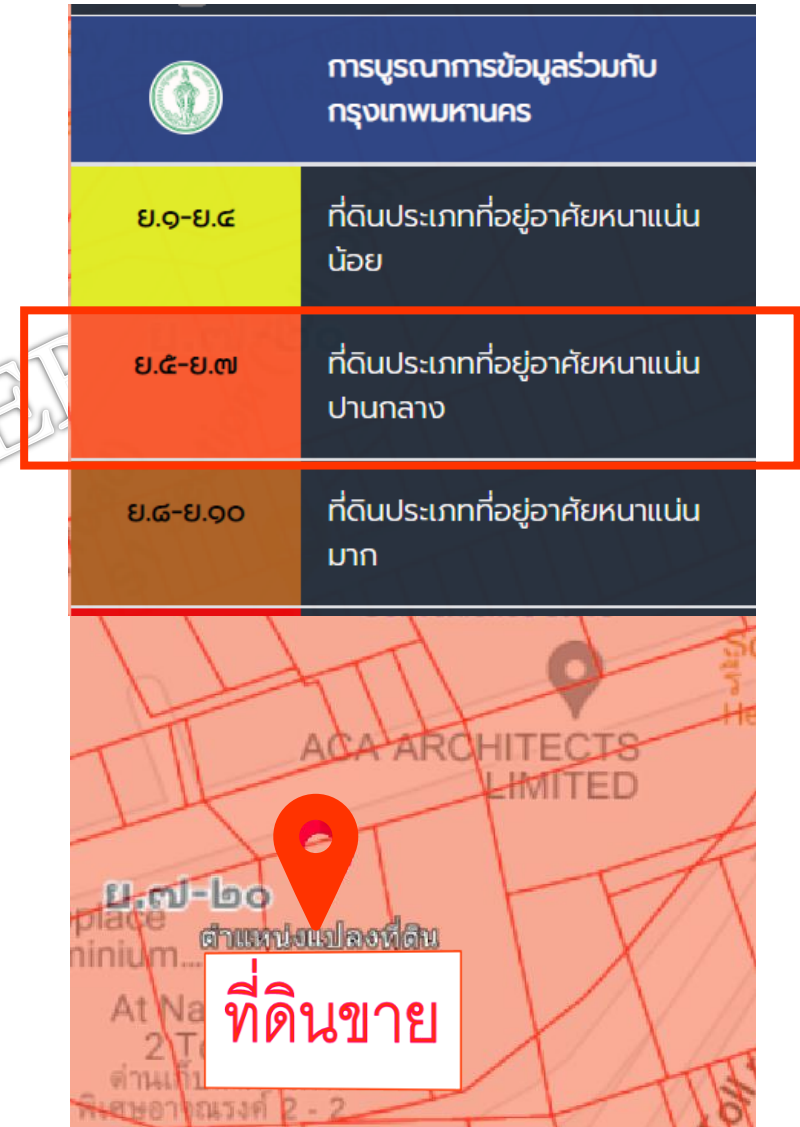
# ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๖

## เขตคลองเตย

- ที่ดินประเภท ย. ๗ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
- มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชนการใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาต
- การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๕ : ๑ ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๕ : ๑

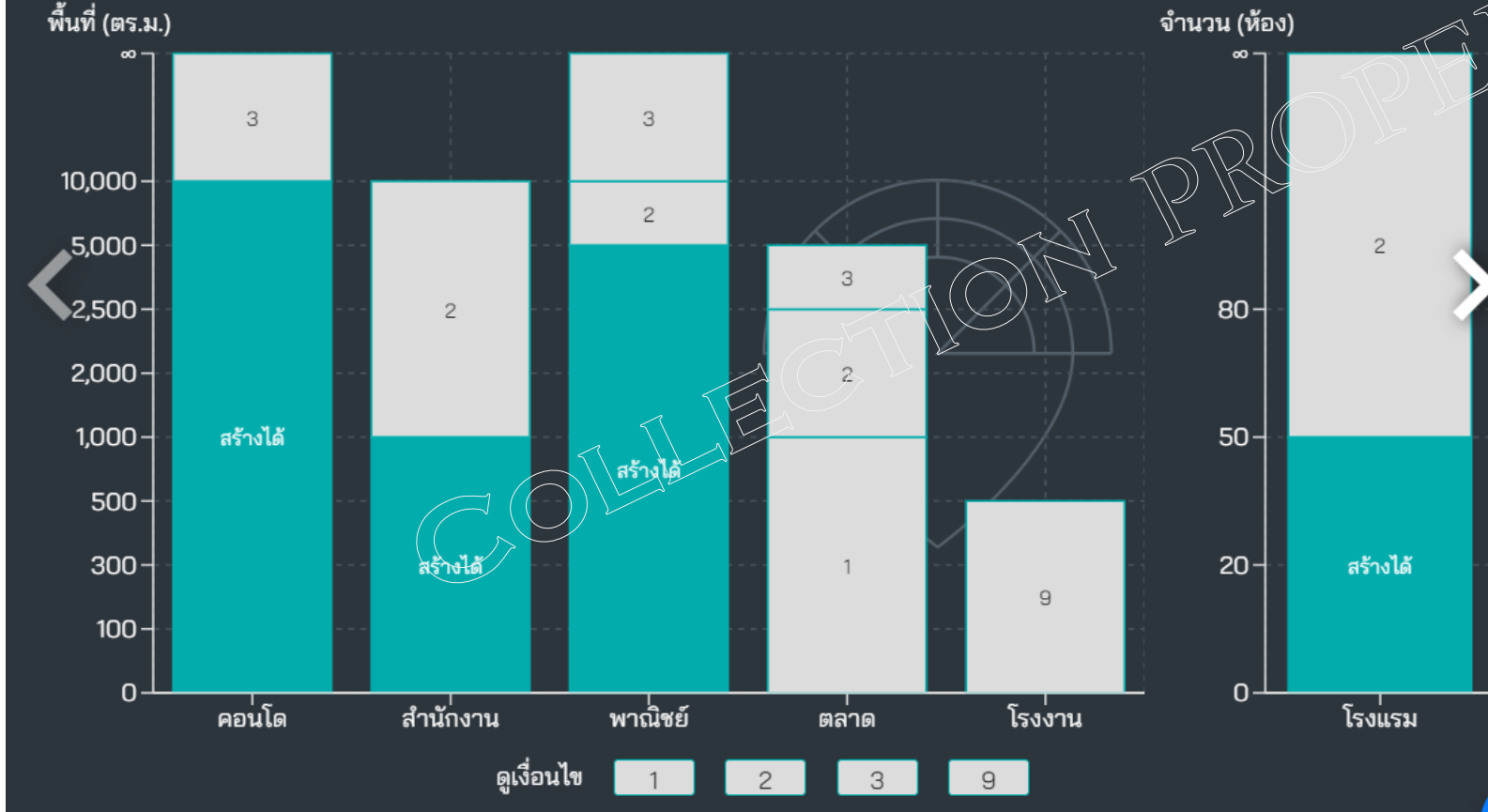
(๒) มีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละหก แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่น้อยกว่าร้อยละหก และให้มีพื้นที่นำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง





ย. 7-20	ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง	OSR	FAR	GFA (ตร.ม.)
	อ.5	6%	5:1	15,660

### การใช้ประโยชน์ตามผังเมือง กทม. 2556



	การบูรณาการข้อมูลร่วมกับ กรุงเทพมหานคร
ย.๑-ย.๔	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
ย.๕-ย.๗	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
ย.๘-ย.๑๐	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก

- 1 ต้องติดถนนเขตทาง  $\geq 12$  ม. หรือห่างจากสถานีรถไฟ  $\leq 500$  ม.
- 2 ต้องติดถนนเขตทาง  $\geq 16$  ม. หรือห่างจากสถานีรถไฟ  $\leq 500$  ม.
- 3 ต้องติดถนนเขตทาง  $\geq 30$  ม. หรือห่างจากสถานีรถไฟ  $\leq 500$  ม.
- 9 เว้นแต่โรงงานตามประเภทที่กำหนดตามบัญชีท้ายกฎกระทรวง

Source: <https://www.landometer.com>

## ราคา & เงื่อนไข

• ~~ราคา 450,000 บาท/ตรว) รวม 352,350,000 บาท~~

**ลดราคาเหลือแค่ 420,000 บาท/ตรว รวม 328,860,000 บาท**

• ค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ที่สำนักงานที่ดินคนละครึ่ง (50-50)

COLLECTION PROPERTY.



# Thank you

COLLECTION

PROPERTY.



*Collection Properties, Co.,Ltd.*



[nukarncp@gmail.com](mailto:nukarncp@gmail.com)



+66 81 8590625 +66 92 263 6666



#CollectionProperty



@CollectionPropertyBKK



CollectionProperty @486rzzfs