

แฟ้มนำเสนอขายที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง

ทำเลที่ตั้ง: ถนนติวานนท์ (ปากเกร็ด)

ขนาดที่ดิน: 13-1-38 ไร่ (5,338 ตร.ว.)

46.8

 ล้านบาท/ไร่

จัดทำโดย: คุณโคม รัชดา | โทร/แอดไลน์: 065-586-9872

สารบัญ

1.) สรุปรายละเอียดข้อสัหาฯ	หน้า 3-4
2.) หนังสือสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	หน้า 5-6
3.) ตารางสรุปเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน	หน้า 7-11
4.) สำเนาโฉนดที่ดิน	หน้า 12-25
5.) แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดิน	หน้า 26
6.) ตารางข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด	หน้า 27
7.) แผนที่แสดงตำแหน่งประกาศขายที่ดินบริเวณโดยรอบ	หน้า 28
8.) แผนที่แสดงตำแหน่งคอนโดรอปที่ดินแปลงที่ขาย	หน้า 29
9.) ตารางสรุประยะทางจาก "แปลงที่ดิน" ถึง "คอนโด" โดยรอบพื้นที่	หน้า 30
10.) ราคาประเมินที่ดินของพื้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี	หน้า 31
11.) ผังเมืองรวมจังหวัดนนทบุรีบริเวณที่ตั้งที่ดินที่เสนอขาย	หน้า 32-33
12.) สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรจนนนทบุรี พ.ศ.2566-ประเภทการจัดสรร	หน้า 34
13.) สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรจนนนทบุรี พ.ศ.2566-ประเภทอาคารอยู่รวมอาศัย	หน้า 35
14.) สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรจนนนทบุรี พ.ศ.2566-ประเภทพาณิชย์กรรม	หน้า 36
15.) สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรจนนนทบุรี พ.ศ.2566-ประเภทสำนักงาน	หน้า 37
16.) รายละเอียดข้อกำหนด และการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรจนนนทบุรี พ.ศ.2566 (ย.5)	หน้า 38-39
17.) ตารางสรุปการวิเคราะห์ศักยภาพที่ดิน	หน้า 40
18.) ภาพถ่ายพื้นที่จริง	หน้า 41-55
19.) เกี่ยวกับผู้จัดทำ และนำเสนอ	หน้า 56
The End	หน้า 57

เรียน: ผู้บริหารบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

เรื่อง: นำเสนอขายที่ดินให้กับบริษัท อีสเทอร์น สตาร์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)

วันที่นำเสนอ: 13 กันยายน 2566

1.) สรุปรายละเอียดคอสักหาฯ

ประเภทอสังหาฯ	ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง (อาคาร 3 ชั้นครึ่ง, ขนาด 15*10 ม., พ.ท. 525 ตร.ม.) เหมาะสำหรับพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย
ทำเลที่ตั้ง	ถนนติวานนท์ ปากเกร็ด นนทบุรี
weblink Location	http://bitly.ws/PqKE
ขนาดที่ดิน	13-1-38 ไร่ (5,338 ตร.ว.)
รูปร่างที่ดิน	รูปทรงอิสระ
ค้ำหน้า	ประมาณ 122 เมตร (ติดถนนใหญ่)
ค้ำลึก (ยาว)	ประมาณ 200 เมตร
ผังเมือง	สีส้ม ย.5-5 (ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง), FAR 4.5 / OSR 8
ราคาเสนอขายที่ดิน	624,546,000 บาท (117,000 บาท/ตร.ว. หรือ 46,800,000 บาท/ไร่)
ภาษี ๘ ค่าโอนกรรมสิทธิ์	ค่าใช้จ่ายในเรื่องของค่าภาษี, ค่าโอนกรรมสิทธิ์ และอื่น ๆ (50:50)
กรุณานัดหมายเพื่อเข้าชม	คุณโดม รัชดา M/B number: 065-586-9872 Line ID: 0655869872 e-mail: domehomeandland@gmail.com



02-แฟ้มนำเสนอขายที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง: ถนนติวานนท์ (ปากเกร็ด), 13-1-38 ไร่

รายละเอียด: ขายที่ดิน ถนนติวานนท์ ปากเกร็ด นนทบุรี เนื้อที่ดิน 13 ไร่ 1 งาน 38 ตารางวา หน้ากว้าง 122 เมตร ที่ดินตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ อาทิเช่น

- 1) ร.ร.สวนกุหลาบวิทยาลัย นนทบุรี: 5 Km. (10 mins.)
- 2) ห้างปากเกร็ด: 5.5 Km. (12 mins.)
- 3) ทางขึ้นสะพานพระราม 4 (ถ.ชัยพฤกษ์): 8.4 Km. (16 mins.)
- 4) ท่าเรือเกาะเกร็ด: 8.5 Km. (17 mins.)
- 5) เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ: 7 Km. (13 mins.)
- 6) ร.ร.อัมพรไพศาล: 2 Km. (3 mins.)
- 7) โลตัส ติวานนท์ (ปากเกร็ด): 2.2 Km. (5 mins.)

แผนที่สังเขป:



02-แฟ้มนำเสนอบายที่คืน+สิ่งปลูกสร้าง: ถนนควานท์ (ปากเกร็ด), 13-1-38 ไร่

2.) หนังสือสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (Exclusive Contract) แปลงที่ 1 (5-3-50 ไร่)

สัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ เลขที่ 101288

ทำที่ [redacted] วันที่ 17 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2566

ผู้เช่า [redacted] สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง [redacted] สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง [redacted]

ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้อธิบายว่า ผู้เช่าขอซื้อที่ดินกับ นาย อธิสัมพันธ์ พิศุทธิ์วัฒนเกิดดี ถนนที่ติดต่อกับ บริษัท วิเนเจอร์โฮเทลท์ เอ็ดดูเคชั่น จำกัด เลขที่ 900/31 ซอย นวมินทร์ 2 ซอย 2 ห้อง S 21, S 25-28 ซอยสวนสุขใจ ซ.พชรธรรม 3 แขวงบางโพงพาง เขตบางนา กรุงเทพมหานคร กรุงเทพมหานคร 10120 เป็นผู้มีอำนาจมอบในสัญญาและ วิชาสิทธิ์ของสัญญาฉบับนี้ในนามตนเองซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้อธิบายว่า "นายหน้า"

ข้อ 1. ผู้เช่าขอในฐานะผู้มีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิที่จะขายและประสงค์ที่จะขายอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ [redacted]

ชื่อที่ดิน [redacted] เลขที่โฉนดที่ดิน [redacted] เลขที่โฉนดที่ดิน [redacted] เลขที่โฉนดที่ดิน [redacted]

ซึ่งต่อไปในสัญญาฉบับนี้อธิบายว่า "อสังหาริมทรัพย์"

โดยในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าขอได้มอบ [redacted] บาท ([redacted]) ให้กับนายหน้า [redacted] บาท ([redacted])

ข้อ 2. ผู้เช่าขอแต่งตั้งให้นายหน้า เป็นผู้จัดการ และจัดการเรื่องอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ [redacted] บาท ([redacted])

ข้อ 3. หากผู้เช่าขอตกลงให้ทำทรัพย์สินข้างต้น ผู้เช่าขอตกลงชำระค่าบำเหน็จให้แก่นายหน้า เป็นเงินครึ่งหนึ่งของเงินมัดจำแต่ไม่เกินค่าเสียหายและจะชำระส่วนที่เหลือ (ถ้ามี) ให้เสร็จสิ้นภายในวันครบกำหนดสัญญา โดยเป็นเงินสด หรือเช็ค หรือเช็คที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์

ข้อ 4. สัญญาฉบับนี้มีกำหนดเวลา 1 ปี นับแต่วันทำสัญญาและผู้เช่าขอตกลงยินยอมให้นำมาขาย เป็นผู้จัดการเพื่อทรัพย์สินดังกล่าว โดยยินยอมให้ทำรายการโอนที่ดินในชื่อ [redacted]

ข้อ 5. ในวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าขอไม่มีภาระผูกพันต่อสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขอซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงผู้เดียวกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นก่อนหรือหลังสัญญาฉบับนี้ โดยในระหว่างสัญญาฉบับนี้ ไม่ครบกำหนดสัญญาจะไม่ยกเลิกสัญญา ไม่ว่าด้วยกรณีใดๆ และหากมีบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นติดต่อเป็นนายหน้าหรือขอซื้อทรัพย์สินดังกล่าว ผู้เช่าขอตกลงยินยอมให้นำมาขายเป็นผู้จัดการเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ไม่ถือว่าผู้เช่าขอได้ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวไว้ล่วงหน้าแต่ผู้เช่าขอได้ยื่นข้อเสนอสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวไว้ก่อนหน้าหรือขอซื้อทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ 6. หากผู้เช่าขอเสนอซื้อทรัพย์สินในราคา ไม่ต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าขอระบุไว้ในสัญญา หรือราคาที่เปลี่ยนแปลงในภายหลัง แต่ผู้เช่าขอปฏิเสธการขาย หรือผู้เช่าขอได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้อื่นแล้วแต่ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ จากเหตุผลใดๆ ของผู้เช่าขอ ผู้เช่าขอยินยอมให้ถือว่านายหน้าได้ทำหน้าที่จัดการเพื่อตามสัญญาแล้ว

ข้อ 7. ผู้เช่าขอตกลงให้แก่นายหน้า รับผิดชอบค่าธรรมเนียมเอกสาร และเมื่อผู้เช่าขอได้ตกลงตอบรับค่าเสนอซื้อแล้ว เงินดังกล่าวให้ถือเป็นเงินมัดจำส่วนหนึ่ง โดยผู้เช่าขอจะชำระค่าบำเหน็จให้แก่นายหน้าตามข้อ 2.

ข้อ 8. ในกรณีที่ผู้เช่าขอเลือกเปลี่ยนทรัพย์สินกับบุคคลที่นายหน้าเคยติดต่อหรือแนะนำให้ชื่อทรัพย์สิน ให้ถือว่านายหน้าได้ทำหน้าที่จัดการเพื่อตามสัญญาแล้ว

ข้อ 9. เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุด หากนายหน้ายังไม่สามารถขายทรัพย์สินตามสัญญาได้ ผู้เช่าขอไม่ต้องรับผิดชอบใดๆ แก่ผู้เช่าขอแต่อย่างไร

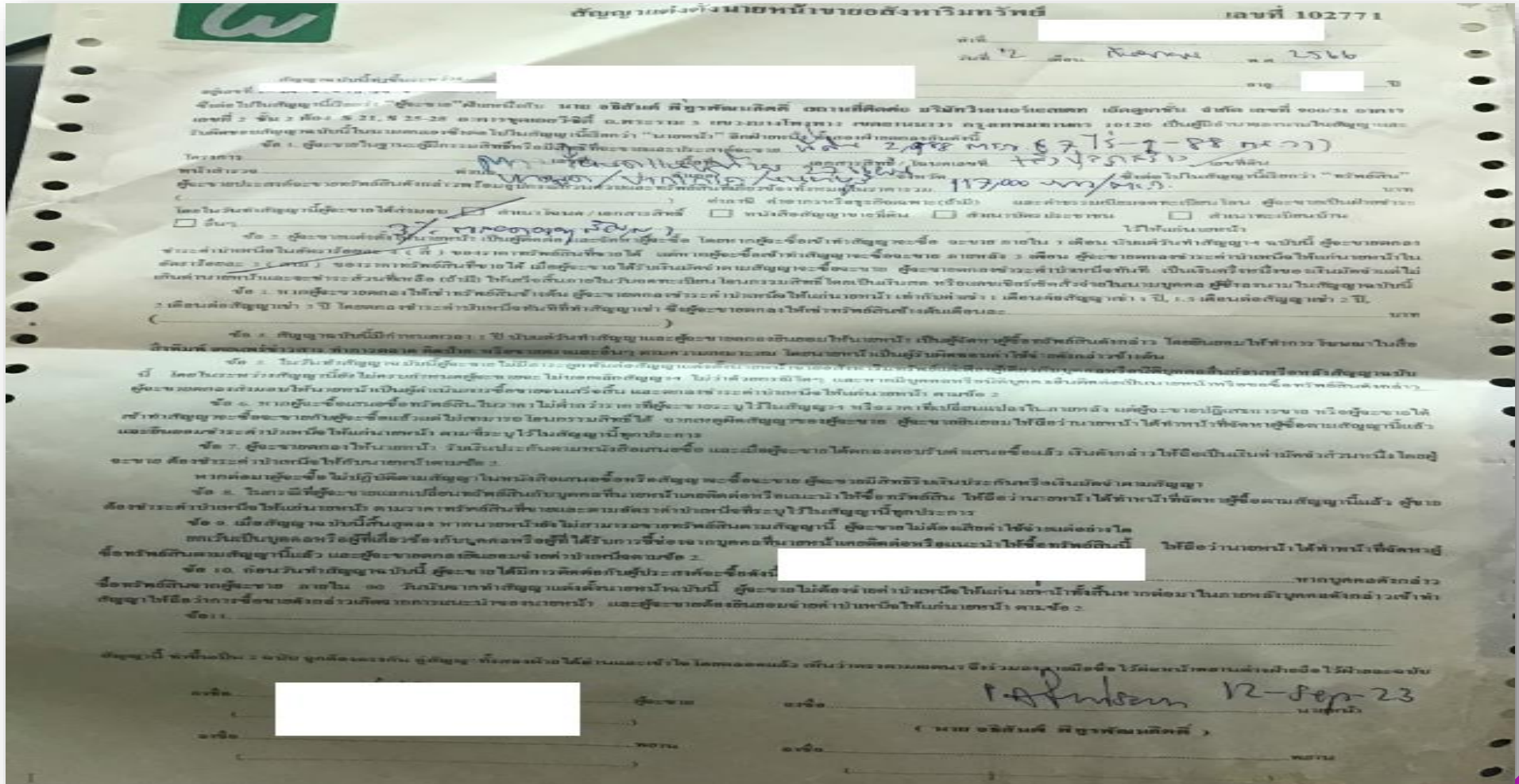
ข้อ 10. ก่อนวันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าขอได้มีการติดต่อกับผู้อื่นหรือประสงค์จะซื้อที่ดิน [redacted] ให้ถือว่านายหน้าได้ทำหน้าที่จัดการเพื่อตามสัญญาแล้ว และผู้เช่าขอตกลงยินยอมชำระค่าบำเหน็จให้แก่นายหน้า ตามข้อ 2

ข้อ 11. ผู้เช่าขอได้มอบอำนาจ [redacted] ให้ทำหน้าที่จัดการเพื่อตามสัญญาแล้ว และผู้เช่าขอตกลงยินยอมชำระค่าบำเหน็จให้แก่นายหน้า ตามข้อ 2

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ ถูกต้องตรงกัน ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจ โดยออกแล้ว เห็นว่าตรงตามเจตนา จึงร่วมลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานต่างฝ่ายถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ [redacted] ลงชื่อ [redacted] (นาย อธิสัมพันธ์ พิศุทธิ์วัฒนเกิดดี)
ลงชื่อ [redacted] ลงชื่อ [redacted]

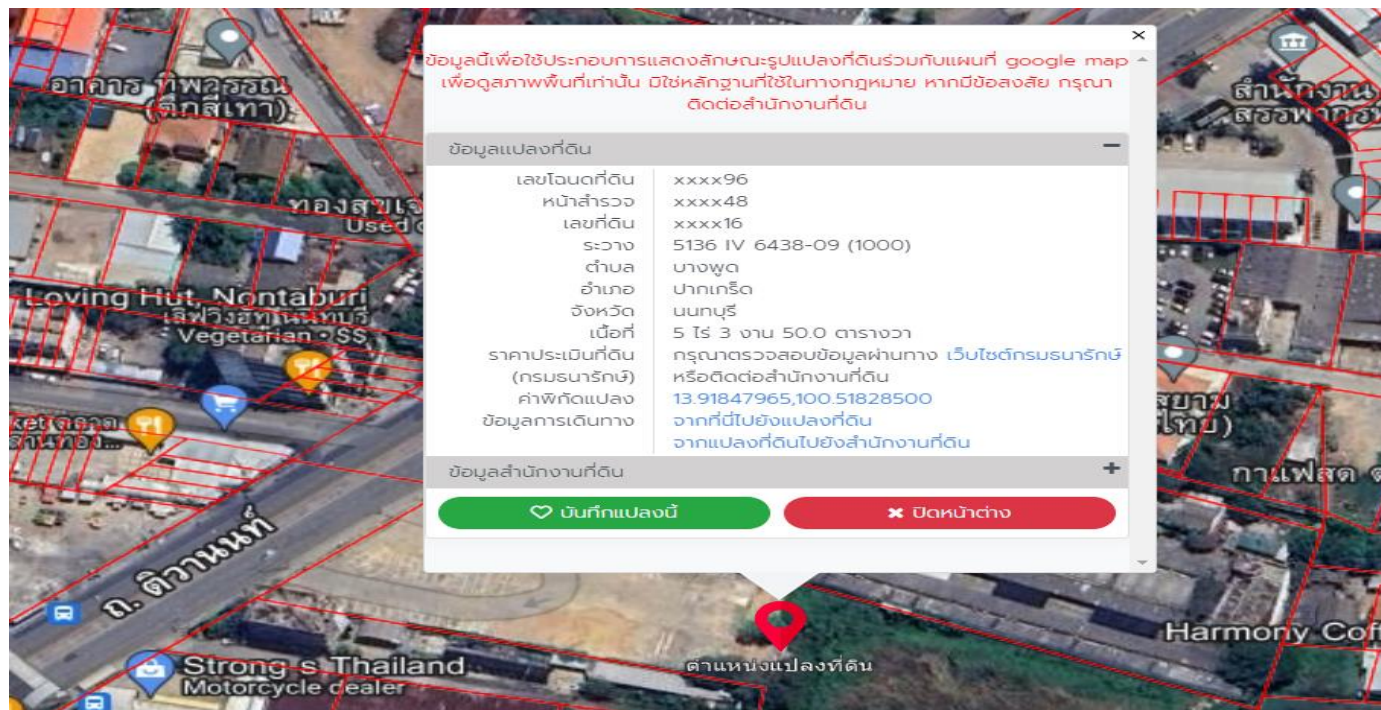
2.) หนังสือสัญญาแต่งตั้งนายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์ (Exclusive Contract), แปลงที่ 2 (7-1-88 ไร่)



3.) ตารางสรุปเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน:

แปลงที่ 1: 5-3-50 ไร่ (2,350 ตร.ว.)

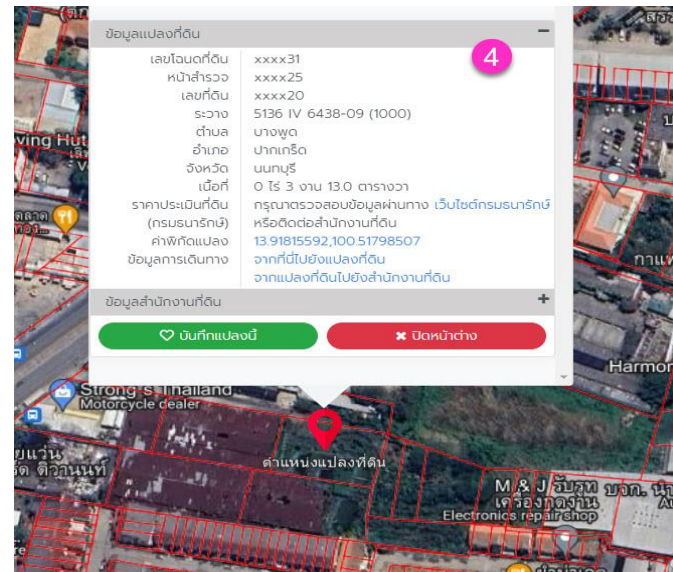
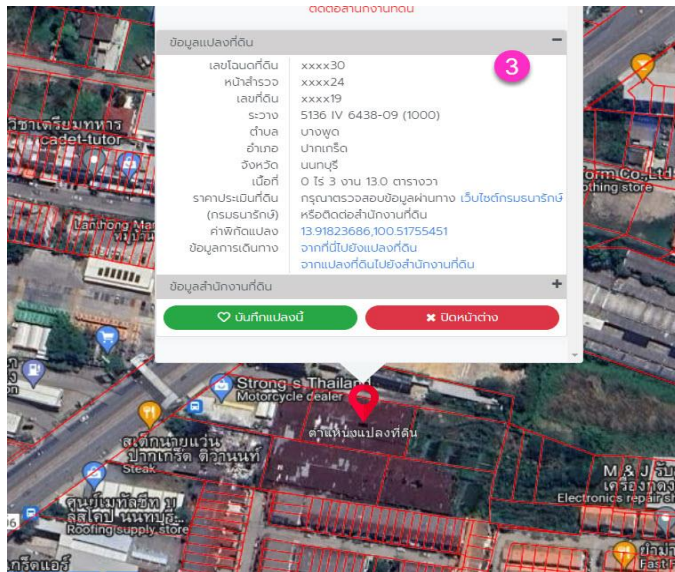
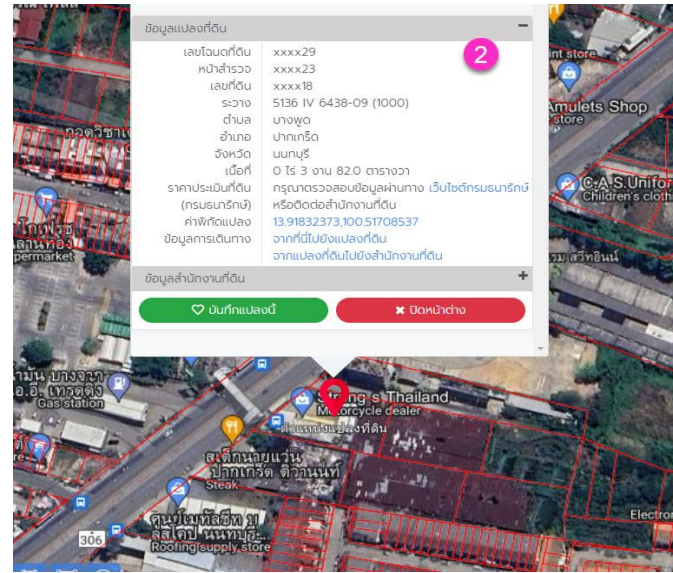
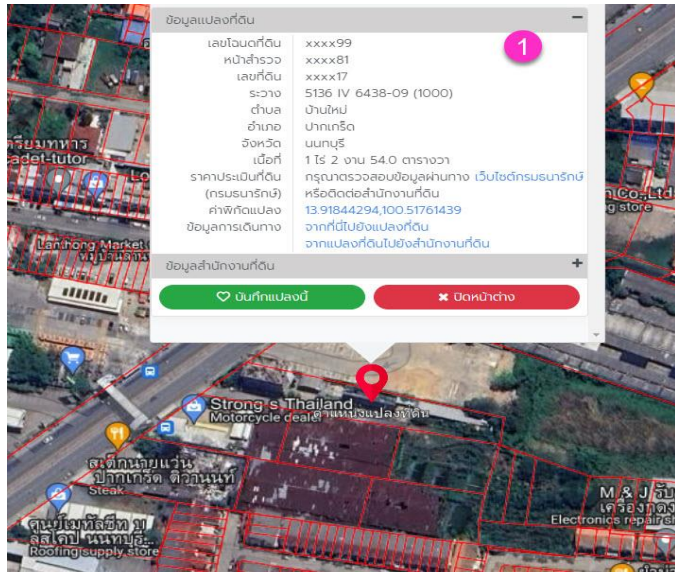
ตารางสรุปเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน: แปลงที่ 1 (5-3-50 ไร่)							
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	หน้าสำรวจ	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดินรวม
				ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	หหหห96	หหหห48	หหหห16	5	3	50.0	2,350



แปลงที่ 2: 7-1-88 ไร่ (2,988 ตร.ว.)

ตารางสรุปเอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน: แปลงที่ 2 (7-1-88 ไร่)							
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	หน้าสำรวจ	เลขที่ดิน	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดินรวม
				ไร่	งาน	ตร.ว.	ตร.ว.
1	xxxx99	xxxx81	xxxx17	1	2	54	654
2	xxxx29	xxxx23	xxxx18	0	3	82	382
3	xxxx30	xxxx24	xxxx19	0	3	13	313
4	xxxx31	xxxx25	xxxx20	0	3	13	313
5	xxxx27	xxxx21	xxxx22	0	3	94	394
6	xxxx26	xxxx20	xxxx23	0	3	70	370
7	xxxx61	xxxx74	xxxx33	0	1	0	100
8	xxxx62	xxxx75	xxxx32	0	1	0	100
9	xxxx63	xxxx76	xxxx31	0	2	0	200
10	xxxx65	xxxx94	xxxx34	0	1	62	162
รวม				7	1	88	2,988

02-เพิ่มนำเสนอขายที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง: ถนนวิวานนท์ (ปากเกร็ด), 13-1-38 ไร่



02-เพิ่มนำเสนอขายที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง: ถนนติวานนท์ (ปากเกร็ด), 13-1-38 ไร่

เพื่อคุณภาพสินค้าเน้น 0% หลักฐานที่ใช้(ในทางกฎหมาย หากมีข้อสงสัย กรุณาติดต่อสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลแปลงที่ดิน **5**

เลขโฉนดที่ดิน	xxxx27
หน้าสำรวจ	xxxxx21
เลขที่ดิน	xxxxx22
รวาง	5136 IV 6438-09 (1000)
ตำบล	บางพูด
อำเภอ	ปากเกร็ด
จังหวัด	นนทบุรี
เนื้อที่	0 ไร่ 3 งาน 94.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	กรุณาตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์ หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน
ค่าพิทัดแปลง	13.91799590,100.51740273
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี้ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลแปลงที่ดิน **6**

เลขโฉนดที่ดิน	xxxx26
หน้าสำรวจ	xxxxx20
เลขที่ดิน	xxxxx23
รวาง	5136 IV 6438-09 (1000)
ตำบล	บางพูด
อำเภอ	ปากเกร็ด
จังหวัด	นนทบุรี
เนื้อที่	0 ไร่ 3 งาน 70.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	กรุณาตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์ หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน
ค่าพิทัดแปลง	13.91790863,100.51789998
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี้ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลแปลงที่ดิน **7**

เลขโฉนดที่ดิน	xxxx61
หน้าสำรวจ	xxxxx74
เลขที่ดิน	xxxxx33
รวาง	5136 IV 6438-09 (1000)
ตำบล	บางพูด
อำเภอ	ปากเกร็ด
จังหวัด	นนทบุรี
เนื้อที่	0 ไร่ 1 งาน 0.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	กรุณาตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์ หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน
ค่าพิทัดแปลง	13.91803211,100.51821480
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี้ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลแปลงที่ดิน **8**

เลขโฉนดที่ดิน	xxxx62
หน้าสำรวจ	xxxxx75
เลขที่ดิน	xxxxx32
รวาง	5136 IV 6438-09 (1000)
ตำบล	บางพูด
อำเภอ	ปากเกร็ด
จังหวัด	นนทบุรี
เนื้อที่	0 ไร่ 1 งาน 0.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	กรุณาตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์ หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน
ค่าพิทัดแปลง	13.91801684,100.51830385
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี้ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

02-แฟ้มนำเสนอขายที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง: ถนนควานนท์ (ปากเกร็ด), 13-1-38 ไร่

ข้อมูลแปลงที่ดิน

เลขโฉนดที่ดิน	xxxx63
หน้าสำรวจ	xxxx76
เลขที่ดิน	xxxx31
รวาง	5136 IV 6438-09 (1000)
ตำบล	บางพูด
อำเภอ	ปากเกร็ด
จังหวัด	นนทบุรี
เนื้อที่	0 ไร่ 2 งาน 0.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	กรุณาตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์
ค่าพิคัดแปลง	หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน 13.91798530,100.51845661
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี้ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

♥ บันทึกแปลงนี้ ✖ ปิดหน้าต่าง

ข้อมูลแปลงที่ดิน

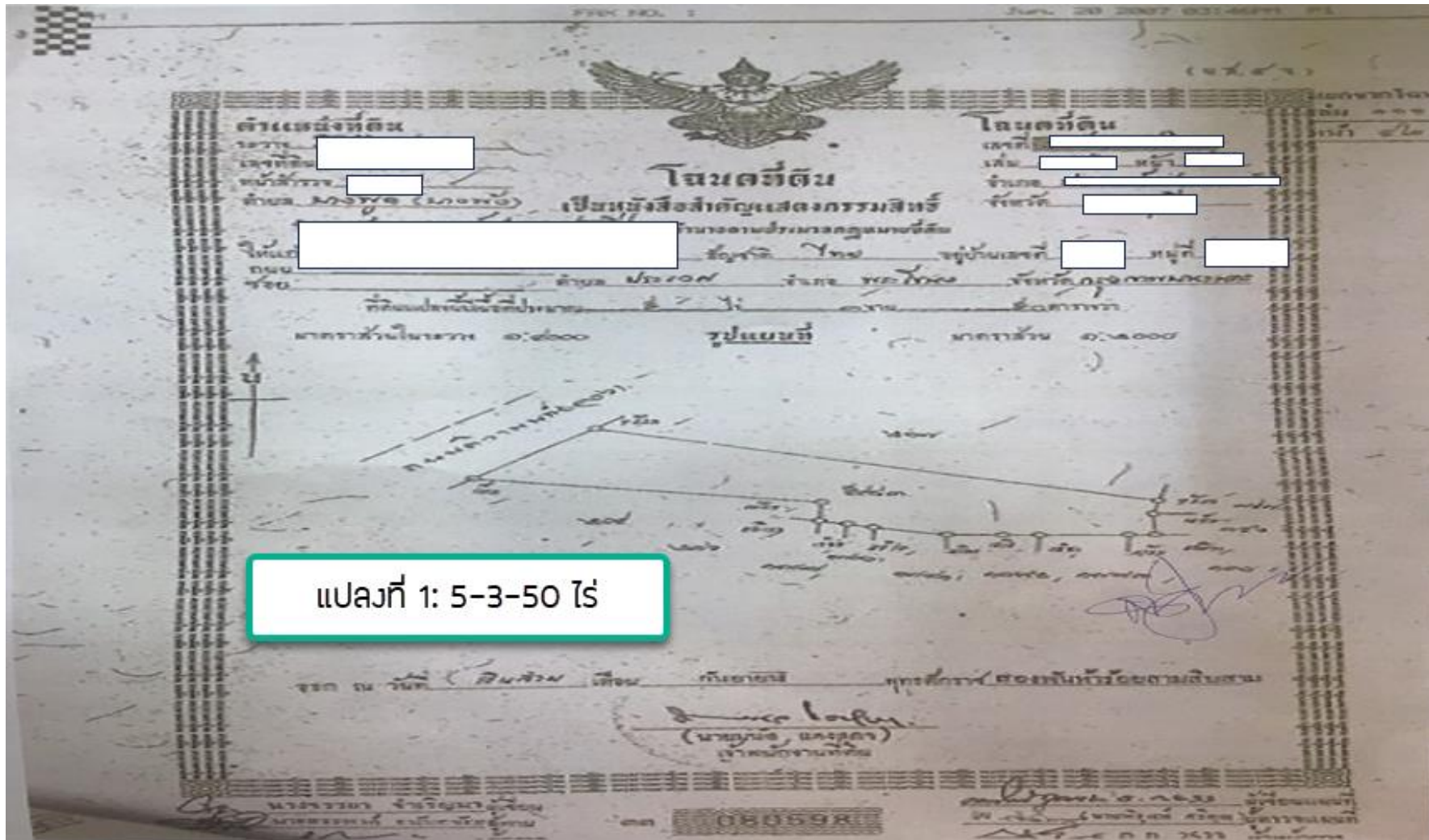
เลขโฉนดที่ดิน	xxxx65
หน้าสำรวจ	xxxx94
เลขที่ดิน	xxxx34
รวาง	5136 IV 6438-09 (1000)
ตำบล	บางพูด
อำเภอ	ปากเกร็ด
จังหวัด	นนทบุรี
เนื้อที่	0 ไร่ 1 งาน 62.0 ตารางวา
ราคาประเมินที่ดิน (กรมธนารักษ์)	กรุณาตรวจสอบข้อมูลผ่านทาง เว็บไซต์กรมธนารักษ์
ค่าพิคัดแปลง	หรือติดต่อสำนักงานที่ดิน 13.91777893,100.51835060
ข้อมูลการเดินทาง	จากที่นี้ไปยังแปลงที่ดิน จากแปลงที่ดินไปยังสำนักงานที่ดิน

ข้อมูลสำนักงานที่ดิน

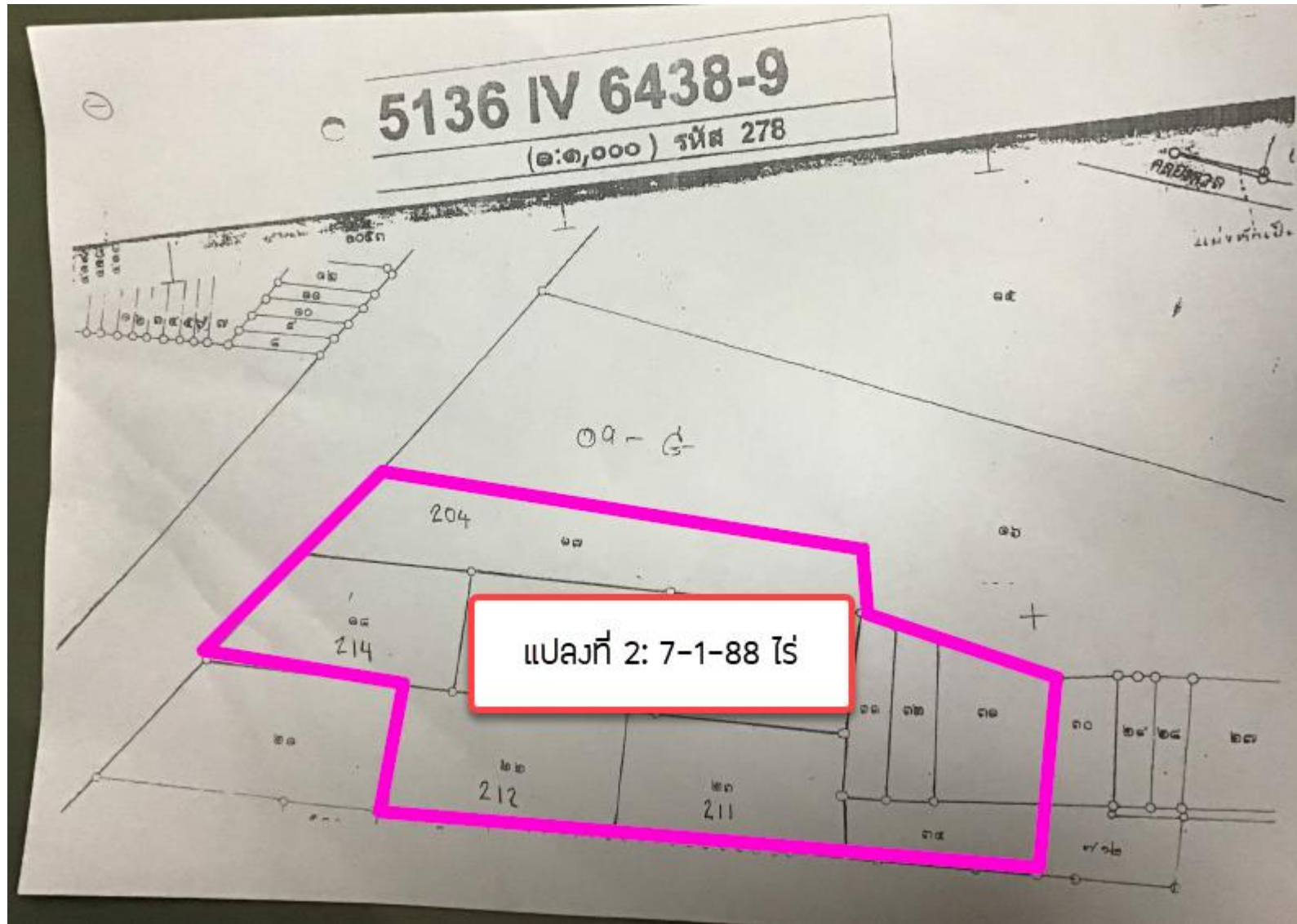
♥ บันทึกแปลงนี้ ✖ ปิดหน้าต่าง

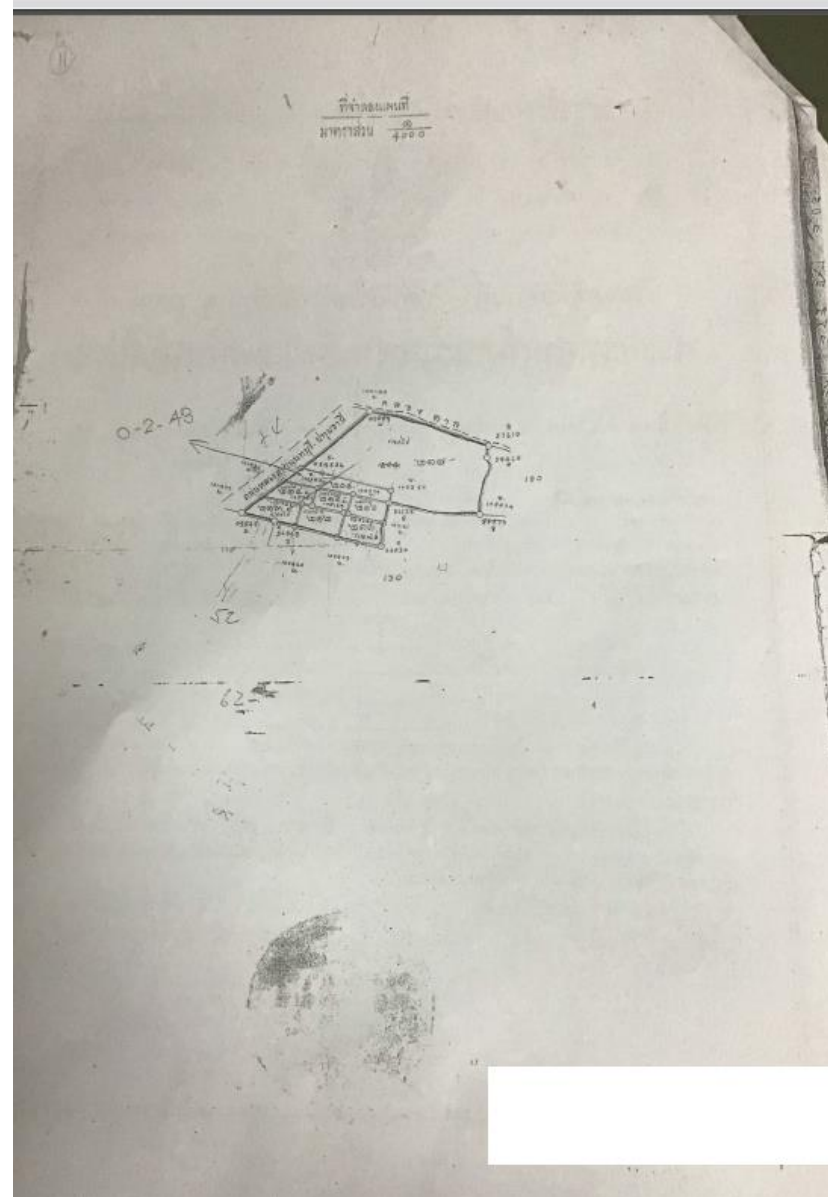
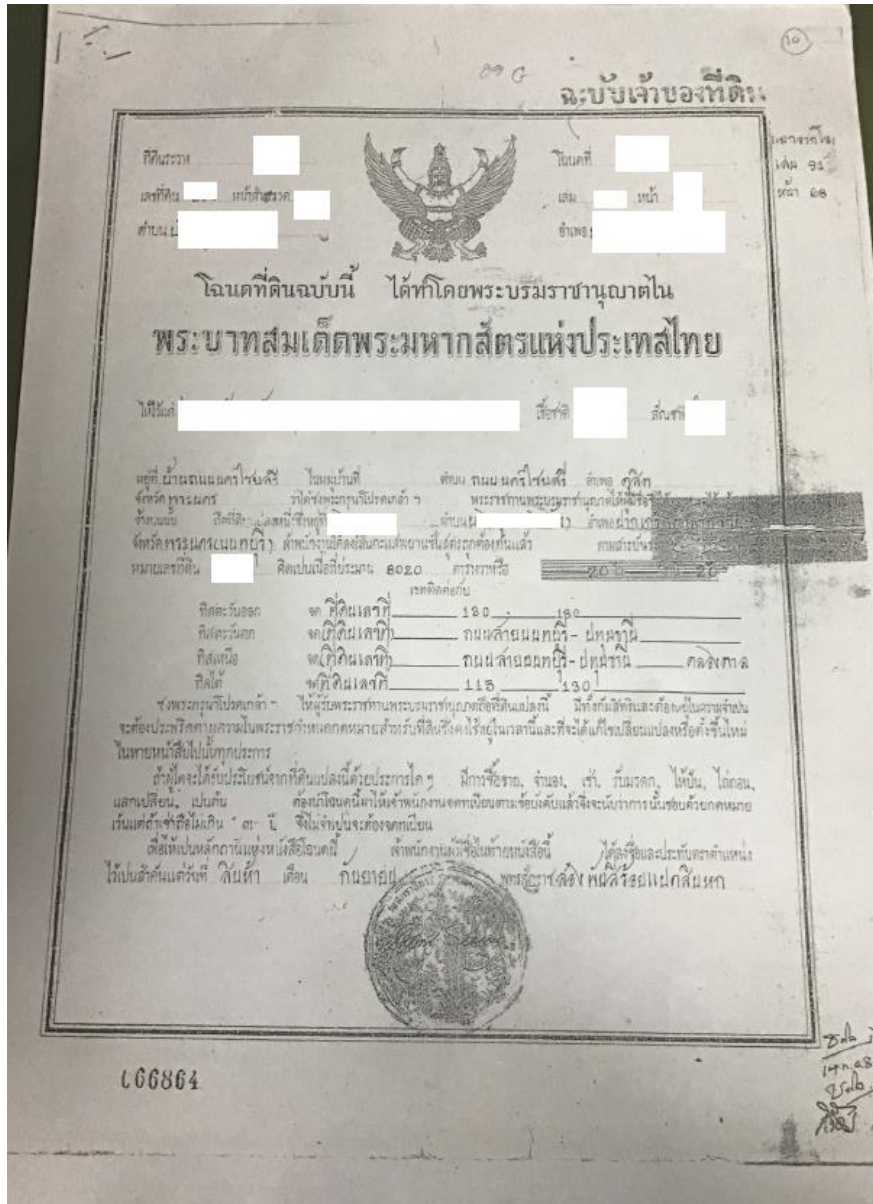
4.) สำเนาโฉนดที่ดิน:

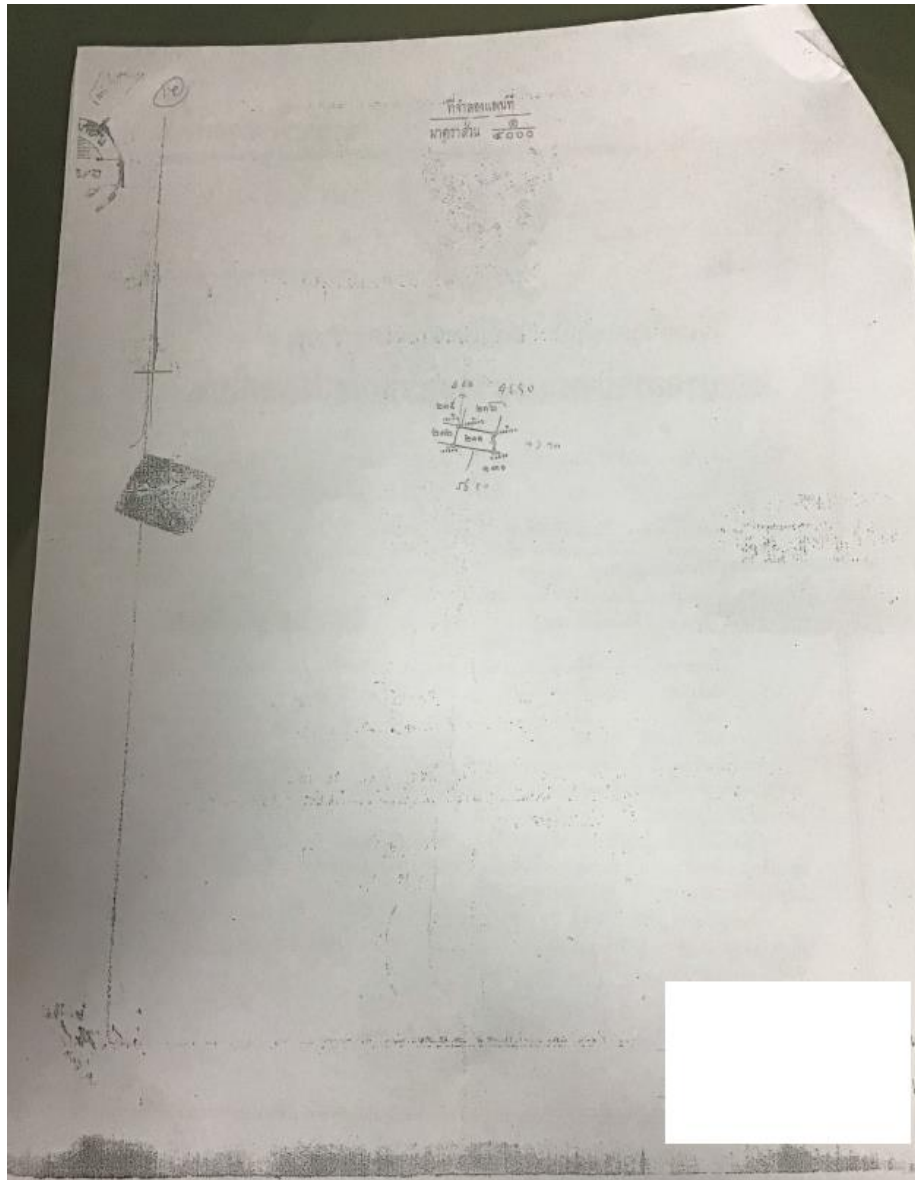
แปลงที่ 1 (5-3-50 ไร่)



แปลงที่ 2 (7-1-88 ไร่)







สำเนาบัญชีประเมิน

ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอน	ผู้รับโอน	จำนวนที่ดินที่ได้โอน	จำนวนที่ดินที่โอนแล้ว	เงินโอน	จำนวนเงินที่โอน
	ไร่	ไร่	ไร่	ไร่	บาท	
ที่ดิน	ผู้โอน	[Redacted]	๓ ไร่			
สิ่งปลูกสร้าง	[Redacted]	[Redacted]				
ที่ดิน	ผู้โอน	[Redacted]	๓ ไร่			
สิ่งปลูกสร้าง	[Redacted]	[Redacted]				

(๒)

๐๑๐ **ฉบับเจ้าขอที่ดิน** ๑๖

ที่ดินระวาง [] โฉนดที่ []
 เลขที่ดิน [] หมู่ที่ [] เลข [] หมู่ []
 ตำบล [] อำเภอ []

**โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทักโดยพระบรมราชานุญาตใน
 พระบาทสมเด็จพระมหาจักรพรรดิแห่งประเทศไทย**

ได้รวม [] ฝั่งซ้าย [] ฝั่งขวา []

อยู่ [] โฉนดที่ดินเลขที่ [] ตำบล [] อำเภอ []
 จังหวัด [] ราชการ [] วัตถุประสงค์ [] พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ขุดคลองในที่ดิน
 ที่ดินเลขที่ [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด []
 เขต [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด []
 พิกัดของที่ดิน [] คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ [] ตารางวาหรือ [] ตารางเมตร

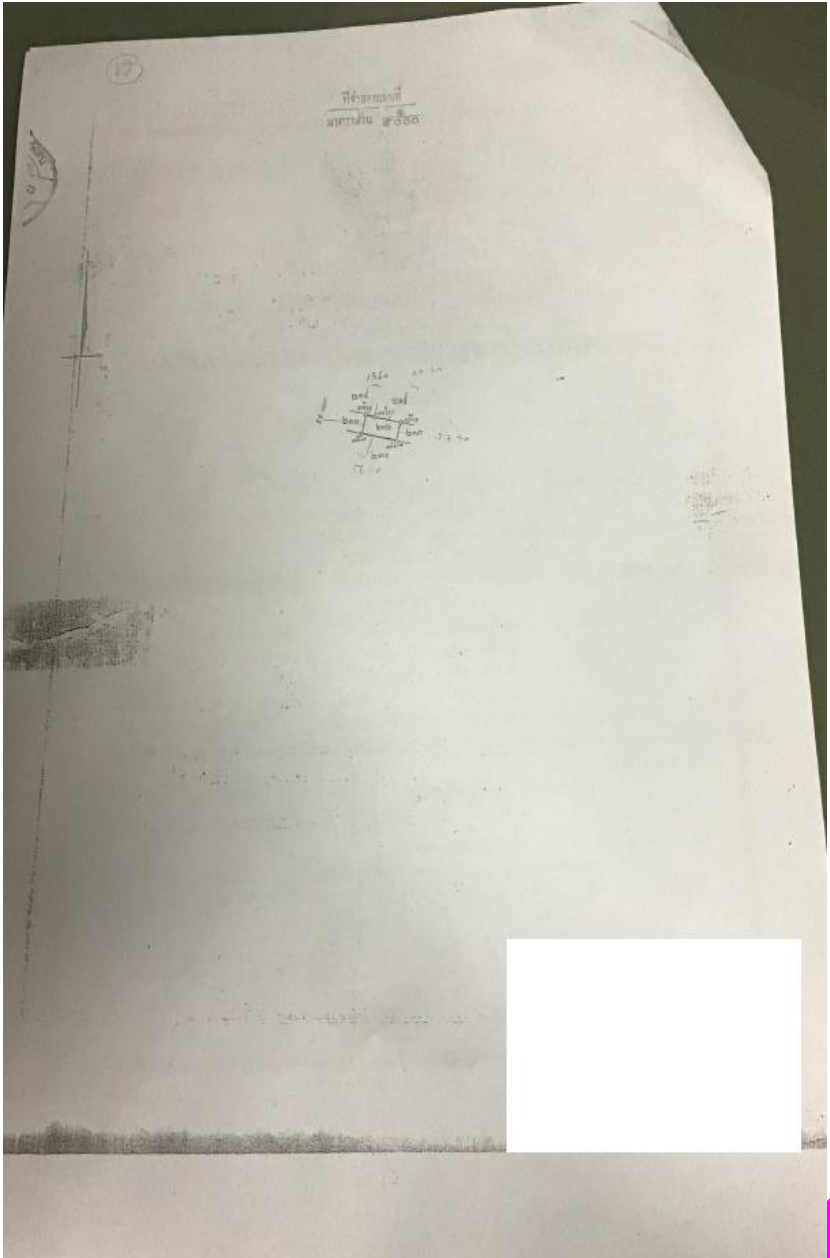
เขตที่ดินติดกัน

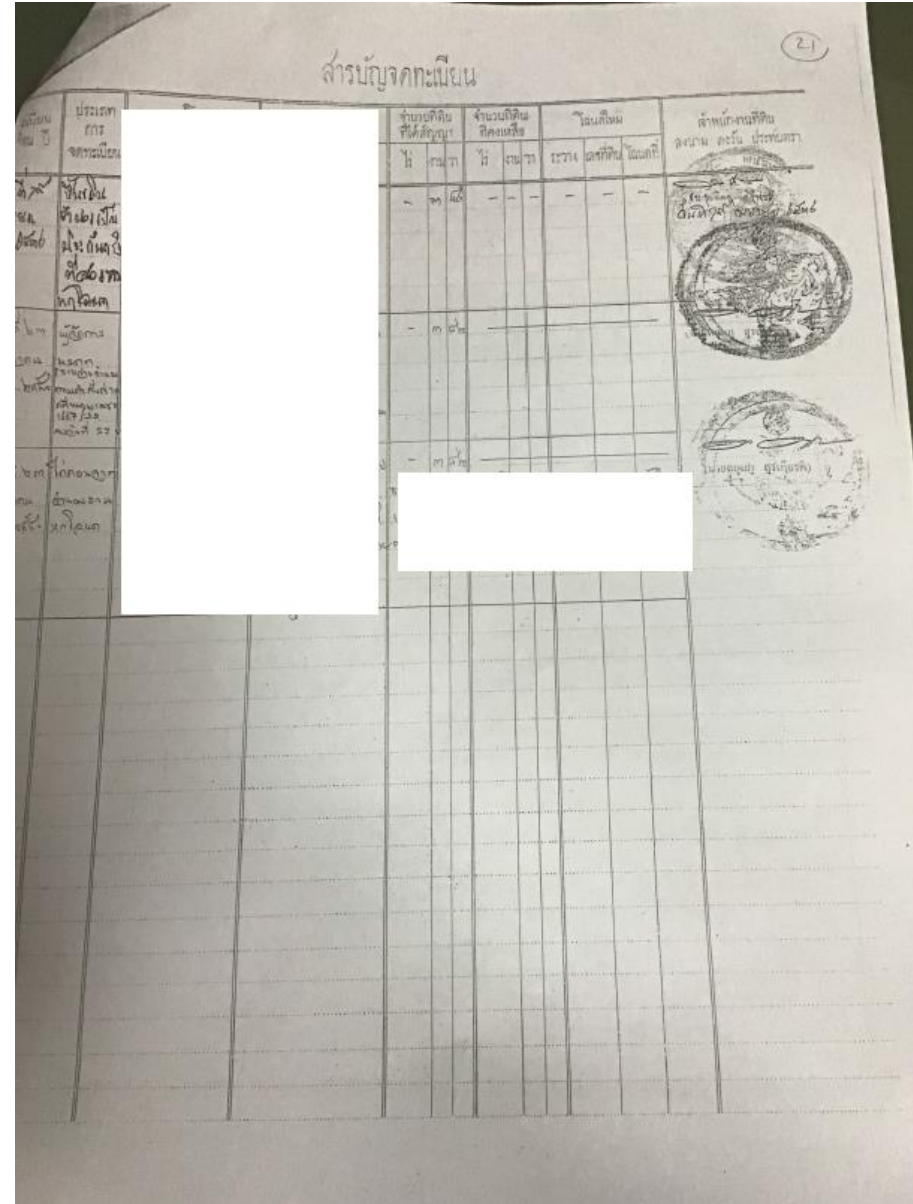
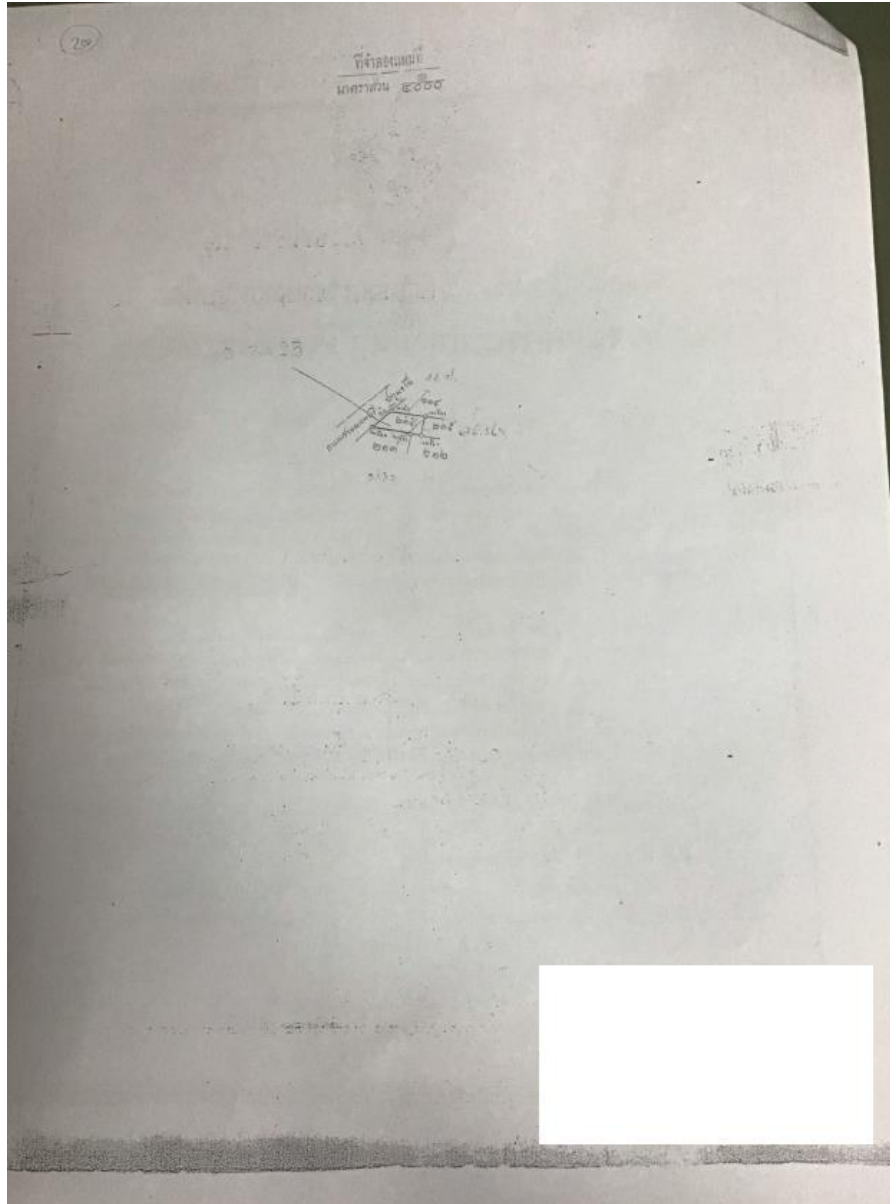
ทิศตะวันออก	จด [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด []	[]	[]	[]
ทิศตะวันตก	จด [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด []	[]	[]	[]
ทิศเหนือ	จด [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด []	[]	[]	[]
ทิศใต้	จด [] ตำบล [] อำเภอ [] จังหวัด []	[]	[]	[]

ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระบาทสมเด็จพระมหาจักรพรรดิแห่งประเทศไทย มีพระกรุณาธิคุณและทรงอนุญาตให้
 จะคือโปรดเกล้าฯ ความในพระราชกำหนดกฎหมายสำหรับที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในเวลานี้และที่จัดแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือตั้งขึ้นใหม่
 ในภายหลังสืบไปนั้นทุกประการ
 ทำขึ้นฉบับนี้ขึ้นไว้สำหรับที่ดินแปลงนี้ด้วยประการที่ [] มิใช่หรือชาย, งามสง่า, งาม, งาม, งาม, งาม, งาม, งาม, งาม,
 แดงเปลี่ยน, เป็นต้น คือโฉนดที่ดินนี้ให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนตามโฉนดฉบับแล้วจึงจะนับว่ากรรมสิทธิ์อันสมบูรณ์
 เว้นแต่ค่าเช่าซื้อไม่เกิน ๓ ปี จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน
 ทูลให้เป็นที่เรียบร้อยแห่งที่ดินนี้ ข้าพเจ้าพนักงานในท้องที่นี้ [] ทักหรือ [] [] [] [] [] []
 ให้เป็นสำคัญตั้งแต่วันที่ [] เดือน [] ปี []

[]
 []
 []

128028






02-แฟ้มนำเสนอขายที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง: ถนนหวานนท์ (ปากเกร็ด), 13-1-38 ไร่

สารบัญชีทะเบียน

ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ขาย	ผู้ซื้อ	จำนวนที่ดินที่ได้รับจดทะเบียน	จำนวนที่ดินติดต่อกัน	โฉนดที่ดิน
	ชื่อ	ชื่อ	ไร่	แปลง	ราคา
๑๓	[Redacted]	[Redacted]	๓.๑๖		
๑๔	[Redacted]	[Redacted]	๓.๑๖		

๐๑๘ จ.ฉบับเลขโฉนดที่ดิน

๒๕



โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทำโดยพระบรมราชานุญาตในพระบาทสมเด็จพระมหากษัตริย์แห่งประเทศไทย

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีเนื้อที่ [Redacted] ไร่ [Redacted] งาน [Redacted] ตารางวา

โฉนดที่ดินฉบับนี้ ได้ทำขึ้นโดยมี [Redacted] เป็นคู่สัญญา [Redacted] ตำบล [Redacted] อำเภอ [Redacted] จังหวัด [Redacted] และได้จดทะเบียนต่อกรมที่ดินเมื่อวันที่ [Redacted] พ.ศ. [Redacted] และได้รับโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ [Redacted] พ.ศ. [Redacted] มีพื้นที่ทั้งหมด [Redacted] ไร่ [Redacted] ตารางวา

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีราคาประเมินมูลค่าที่ดิน [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

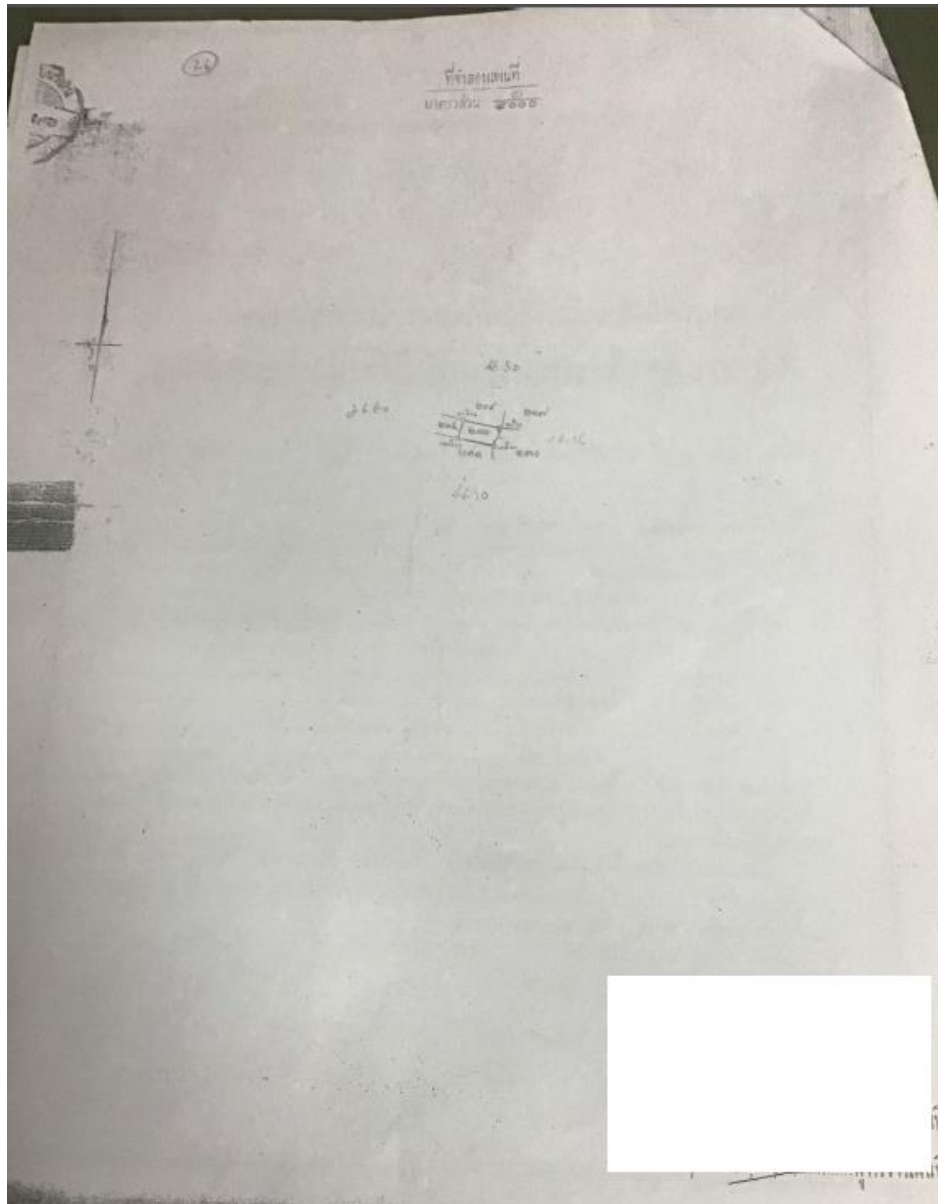
โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท

โฉนดที่ดินฉบับนี้ มีกำหนดชำระราคา [Redacted] บาท



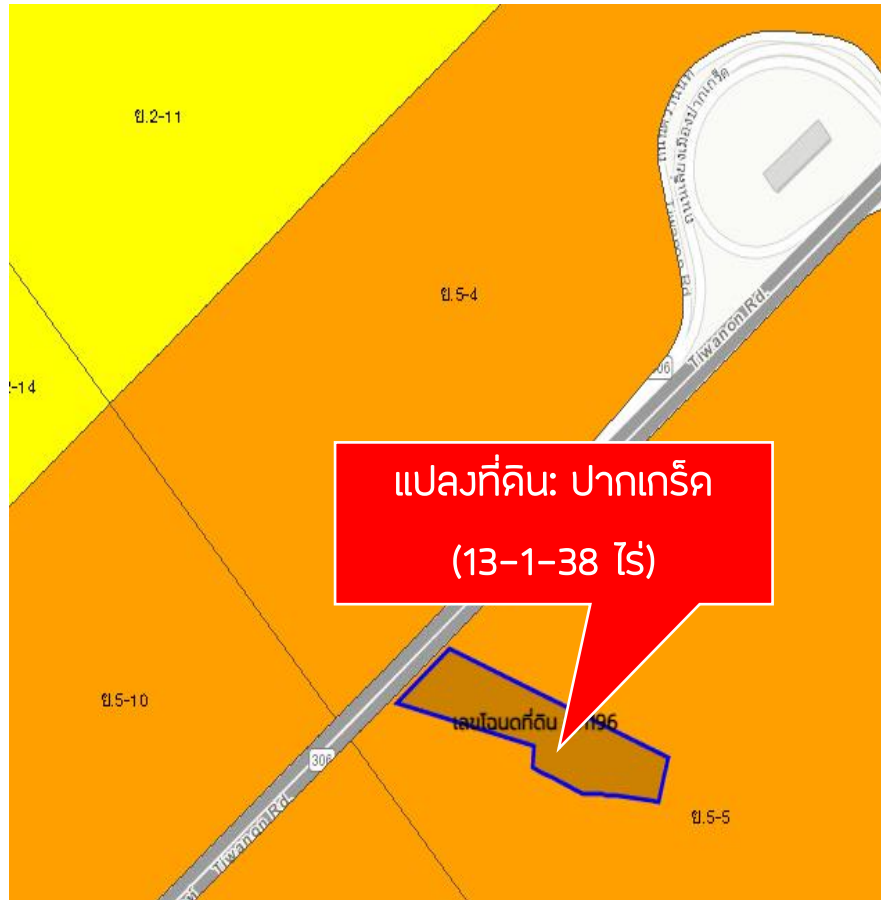
สำนวนจดทะเบียน

ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ยื่น	คู่กรณี	จำนวนที่ดินที่โอน	จำนวนที่ดินที่โอน	โฉนดที่ดิน
โอนที่ดิน			13-1-38 ไร่	13-1-38 ไร่	โฉนดที่ดิน เลขที่ 13-1-38
โอนที่ดิน			13-1-38 ไร่	13-1-38 ไร่	โฉนดที่ดิน เลขที่ 13-1-38

5.) แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดิน

Google Map: <http://bitly.ws/PqKE>

ค่าพิกัด: 13.918472, 100.518278



6.) ตารางข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด

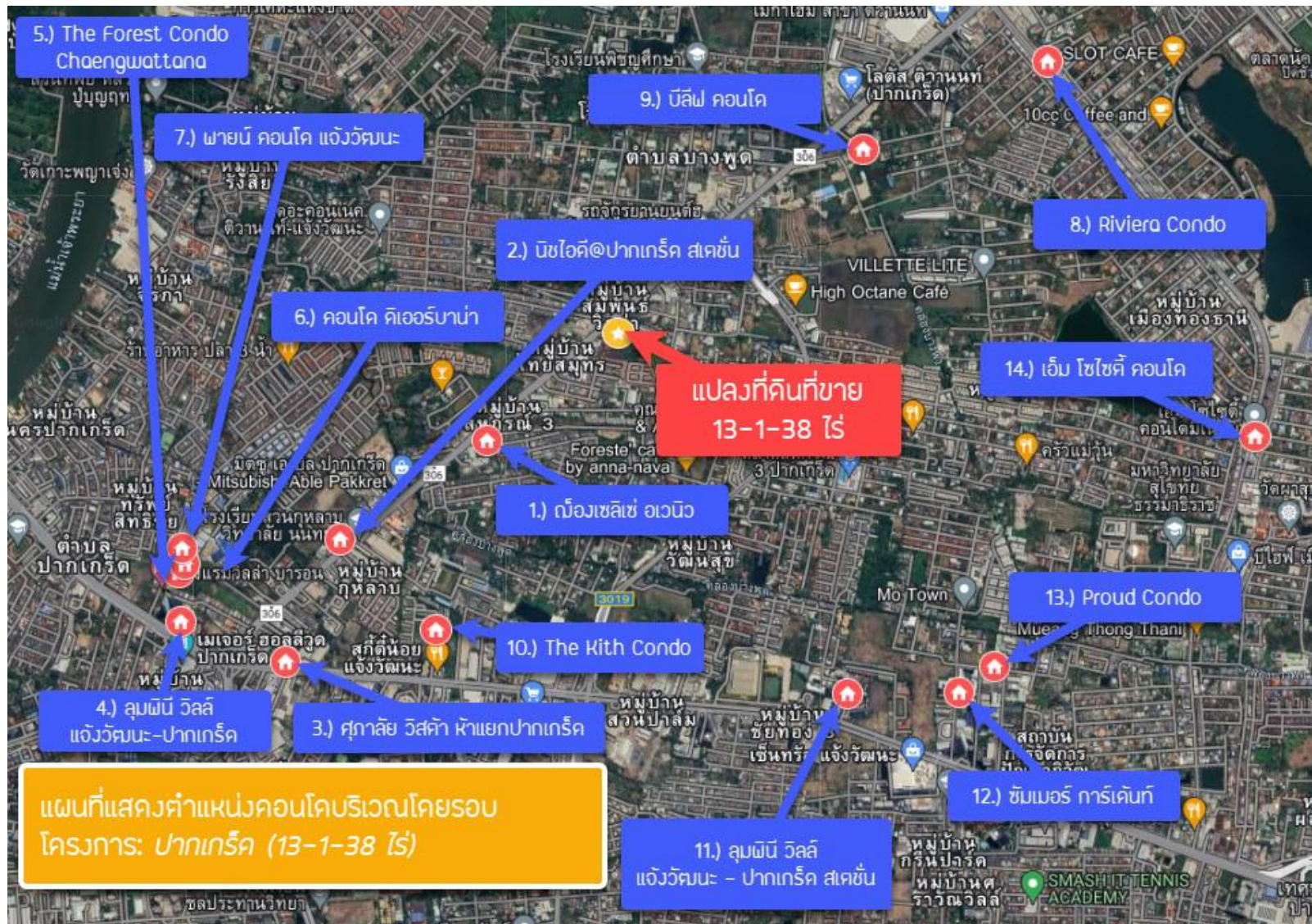
ชื่อโครงการ: ปากเกร็ด (อยู่ในเขตสีส้ม ย.5-5)

ลำดับ	ราคา	ประเภททรัพย์สิน	ทำเล	Owner/Agent	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ (ตร.ว.)	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคา/ตร.ว.	Weblink	ราคาประเมิน (ราชการ)	หมายเหตุ
***	฿ 274,950,000	ที่ดินสีส้ม ย.5-5	ถนนติวานนท์	Owner	5-3-50	2,350	9,400	฿ 117,000	http://bitly.ws/PqKE	฿ 258,500,000	ราคาประเมิน: 90,000-120,000 บาท/ตร.ว.
1	฿ 44,000,000	ผังเมืองสีส้ม ย.5-6	ถนนราชพฤกษ์	Agent	4-0-0	1,600	6,400	฿ 27,500	http://bitly.ws/KWPo		
2	฿ 80,000,000	ที่ดิน+สิ่งปลูกสร้าง	ช.ติวานนท์-ปากเกร็ด 27	Agent	3-2-48.3	1,448	5,793	฿ 55,237	http://bitly.ws/KWQP		
3	฿ 547,860,000	ที่ดิน	ถนนชัยพฤกษ์	Agent	22-3-62	9,162	36,648	฿ 59,797	http://bitly.ws/KWQU		
4	฿ 200,000,000	ที่ดิน	ซอยท่าอิฐ	Agent	9-0-0	3,600	14,400	฿ 55,556	http://bitly.ws/KWSS		
5	฿ 51,000,000	ผังเมืองสีน้ำตาล (ย.7-1)	ซอยปากเกร็ด-แจ้งวัฒนะ 13	Agent	1-0-25	425	1,700	฿ 120,000	http://bitly.ws/KWSU		
6	฿ 1,614,000,000	ที่ดินติดสถานีศรีรัช 60 เมตร	ถนนแจ้งวัฒนะ	Agent	10-0-34	4,034	16,136	฿ 400,099	http://bitly.ws/KWTE		
7	฿ 405,000,000	ที่ดินห่างถนนราชพฤกษ์เพียง 1 กม.	ถนนราชพฤกษ์	Agent	35-0-94	14,094	56,376	฿ 28,736	http://bitly.ws/KWV4		
8	฿ 63,800,000	ผังเมืองสีส้ม (ย.5-10)	ถ. เลี้ยวเมืองปากเกร็ด	Agent	2-0-38	838	3,352	฿ 76,134	http://bitly.ws/KWVD		
9	฿ 546,420,000	ที่ดินติดถนนติวานนท์	ถนนติวานนท์	Owner	9-0-42.8	3,643	14,571	฿ 150,000	http://bitly.ws/KWWD		
10	฿ 45,000,000	ที่ดิน	เลียบคลองประปา	Agent	0-3-0	300	1,200	฿ 150,000	http://bitly.ws/Pujw		
11	฿ 112,000,000	ที่ดิน	ถ.สะพานนนทบุรี-บางบัวทอง	Agent	6-3-98	2,798	11,192	฿ 40,029	http://bitly.ws/KWXM		
12	฿ 269,760,000	ที่ดิน	ใกล้สะพานนวลฉวี	Agent	8-1-72	3,372	13,488	฿ 80,000	http://bitly.ws/KWZo		

7.) แผนที่แสดงตำแหน่งประกาศขายที่ดินบริเวณโดยรอบ



8.) แผนที่แสดงตำแหน่งคอนโดรอบที่ดินแปลงที่ขาย




9.) ตารางสรุประยะทางจาก "แปลงที่ดินที่ขาย" ถึง "คอนโด" โดยรอบพื้นที่

ตารางสรุประยะทางจาก "แปลงที่ดินที่ขาย" ถึง "คอนโด" โดยรอบพื้นที่				
ลำดับที่	ต้นทาง	ปลายทาง	ระยะทาง (กม.)	หมายเหตุ
1	แปลงที่ดินที่ขาย	ฌองเซลีเซ อเวนิว	0.70	
2	แปลงที่ดินที่ขาย	นิชไฮด์@ปากเกร็ด สเตชั่น	2.70	
3	แปลงที่ดินที่ขาย	ศุภาลัย วิสตา ห้างปากเกร็ด	2.10	
4	แปลงที่ดินที่ขาย	ลุมพินี วิลลี้ แฉงวัฒนะ-ปากเกร็ด	3.80	
5	แปลงที่ดินที่ขาย	The Forest Condo Chaengwattana	3.90	
6	แปลงที่ดินที่ขาย	คอนโด ดีเออร์บาน่า นนทบุรี	4.00	
7	แปลงที่ดินที่ขาย	พายนี คอนโด แฉงวัฒนะ	4.00	
8	แปลงที่ดินที่ขาย	Riviera คอนโด	3.30	
9	แปลงที่ดินที่ขาย	บีลีฟ คอนโด	3.10	
10	แปลงที่ดินที่ขาย	The Kith คอนโด	4.40	
11	แปลงที่ดินที่ขาย	ลุมพินี วิลลี้ แฉงวัฒนะ-ปากเกร็ด สเตชั่น	4.20	
12	แปลงที่ดินที่ขาย	ซัมเมอร์ การ์เด็นท์	4.60	
13	แปลงที่ดินที่ขาย	Proud คอนโด	4.70	
14	แปลงที่ดินที่ขาย	เอ็ม โซไซตี้ คอนโด	3.60	

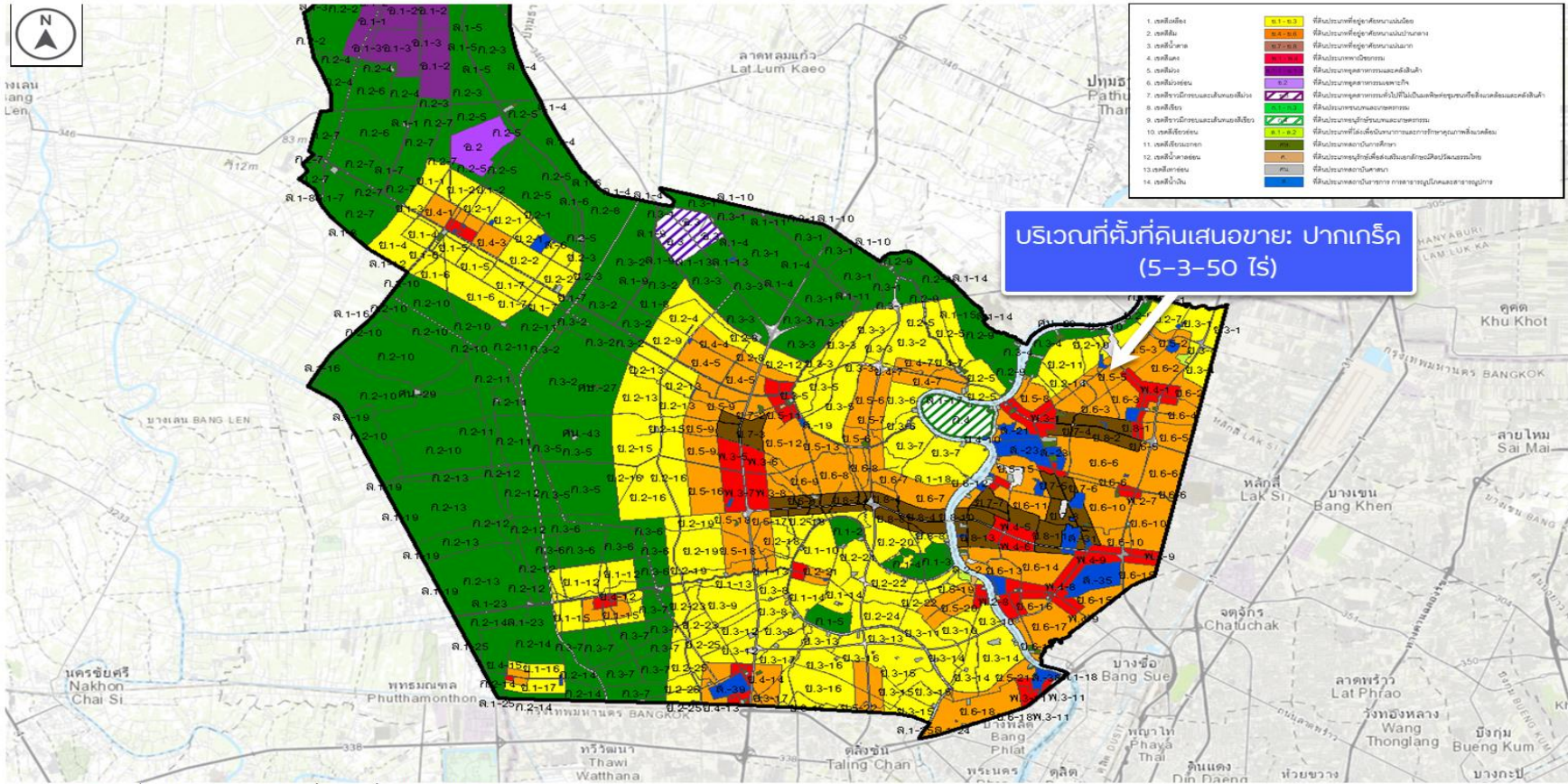
10.) ราคาประเมินที่ดินพื้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี

สรุปราคาประเมินที่ดินรายหน่วยที่ดิน รอบบัญชี ปี พ.ศ. 2566 - 2569
 จังหวัดนนทบุรี
 พื้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี
 อำเภอเมืองนนทบุรี

ลำดับที่	ชื่อหน่วยที่ดิน	ราคาประเมิน (บาท / ตารางวา)
1	ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี	170,000
2	ถนนงามวงศ์วาน	130,000-170,000
3	ถนนรัตนาธิเบศร์	120,000-150,000
4	ถนนประชาราษฎร์	120,000
5	ถนนพิบูลสงคราม	100,000-120,000
6	ถนนติวานนท์ 	90,000-120,000
7	ถนนนครอินทร์	80,000-100,000
8	ถนนราชพฤกษ์	50,000-85,000
9	ถนนนนทบุรี1	75,000
10	ถนนเทศบาลบางศรีเมือง	70,000
11	ถนนสามัคคี	70,000
12	ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี	60,000
13	ถนนสายเลี้ยวเมืองปากเกร็ด	60,000
14	ถนนประชาชื่น	60,000

11.) ผังเมืองป้องกันบริเวณที่ตั้งที่ดินที่เสนอขาย, 1/2

แผนที่แสดงการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566



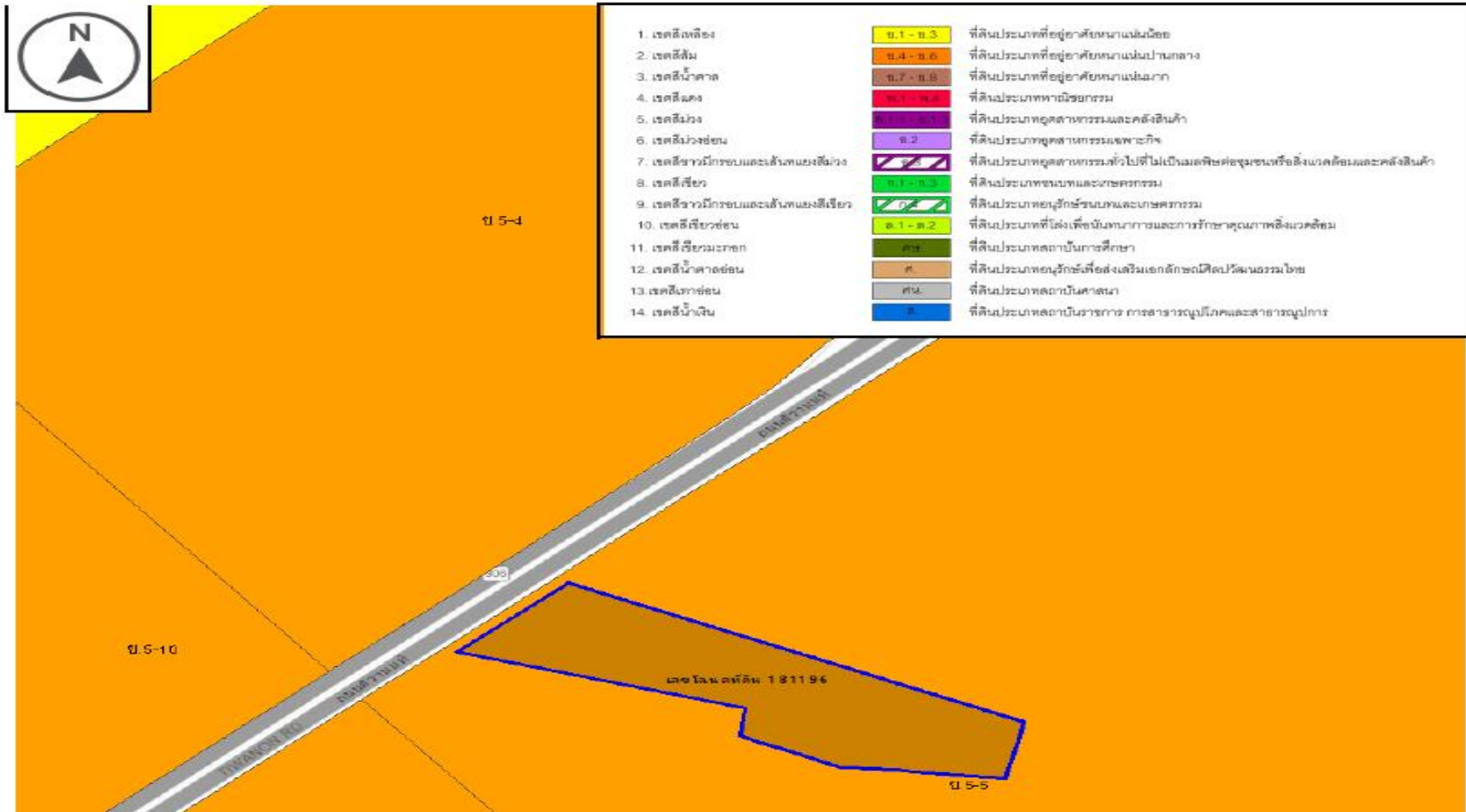
หมายเหตุ: ผลลัพธ์ที่แสดงเป็นการตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นเท่านั้น ไม่สามารถใช้อ้างอิงตามกฎหมายได้

มาตราส่วน 1 : 144,448

ที่มา : องค์การบริหารส่วนจังหวัดนนทบุรี
ข้อมูล ณ วันที่ : 29 กรกฎาคม 2566 เวลา 15:34 น.

11.) ผังเมืองปัจจุบันบริเวณที่ตั้งที่ดินที่เสนอขาย (ตั้งอยู่ในพื้นที่สีส้ม: ย.5-5 = ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง)

แผนที่แสดงการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566



12.) สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ.2566 - ประเภทการจัดสรร

สรุปข้อกำหนดเกี่ยวกับเขตทางของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566

การจัดสรร

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย.1	ย.1*	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ท.1	ท.2	ท.3	ท.4	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.2*	ก.3	ก.4
การจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยว	10 ม.	10 ม.												X	X	X	X	14 ม.	X	12 ม.	X
การจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านแฝด	10 ม.	10 ม.												X	X	X	X	14 ม.	X	12 ม.	X
การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทบ้านแถว	12 ม.	X	12 ม.											X	X	X	X	X	X	X	X
การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ประเภทห้องแถว ตึกแถว	X	X	12 ม.	12 ม.										X	X	X	X	X	X	X	X
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน-FAR	1.5 : 1	1.5 : 1	2 : 1	3 : 1	3.5 : 1	4.5 : 1	5 : 1	6 : 1	7.5 : 1	4 : 1	5 : 1	7 : 1	8 : 1	2 : 1	2 : 1	2 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม-OSR	35%	35%	30%	20%	10%	8%	7%	6%	5%	7%	6%	5%	4.5%	20%	20%	20%	50%	45%	45%	40%	50%

หมายเหตุ

□ = อนุญาต X = ไม่อนุญาต

ย.1 = ย.1 (ยกเว้น ย.1-10, ย.1-11 และ ย.1-14) ย.1* = ย.1-10, ย.1-11 และ ย.1-14 ก.2 = ก.2 (ยกเว้น ก.2-8) ก.2* = ก.2-8

13.) สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ.2566 - ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม หรืออาคารชุด

สรุปข้อกำหนดเกี่ยวกับเขตทางของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566
อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย.1	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ท.1	ท.2	ท.3	ท.4	จ.1	จ.2	จ.3	ก.1	ก.2	ก.3	ก.4			
อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.		อสร. 12 ม. อศช. X											อศช. X	X	อศช. X	X	X	X	X			
อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด พื้นที่เกิน 1,000 ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.		อสร. X อศช. X	10 ม.#	10 ม.#	10 ม.#								อศช. X	X	อศช. X	X	X	X	X			
อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด พื้นที่เกิน 2,000 ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.	X	อสร. X อศช. X	12 ม.#	12 ม.#	10 ม.#(A) 12 ม.#(B)	10 ม.#			X	10 ม.	12 ม.	12 ม.	อสร. (D)	อศช. X	X	อสร. (D)	อศช. X	X	X			
อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด พื้นที่เกิน 5,000 ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	X	อสร. X อศช. X	X	12 ม.#	12 ม.#	12 ม.#			X	X	16 ม.#	16 ม.#	อสร. (D)	อศช. X	X	อสร. (D)	อศช. X	X	X			
อาคารอยู่อาศัยรวมหรืออาคารชุด พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.	X	อสร. X อศช. X	X	X	X	12 ม.#(C)			X	X	30 ม.#	30 ม.#	อสร. (D)	อศช. X	X	อสร. (D)	อศช. X	X	X			
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน-FAR	1.5 : 1	2 : 1	2 : 1	3 : 1	3.5 : 1	4.5 : 1	5 : 1	6 : 1	7.5 : 1	9 : 1	5 : 1	7 : 1	8 : 1	2 : 1	2 : 1	2 : 1	2 : 1	2 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม-OSR	35%	30%	30%	20%	10%	8%	7%	6%	5%	7%	6%	5%	4.5%	20%	20%	20%	20%	20%	50%	45%	40%	50%

หมายเหตุ

- = อนุญาต X = ไม่อนุญาต # = /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- อสร. = อาคารอยู่อาศัยรวม , อศช. = อาคารชุด
- (A) = ย.5-1 ถึง ย.5-5, ย.5-8, ย.5-10, และ ย.5-15
- (B) = ย.5-6, ย.5-7, ย.5-9, ย.5-11 ถึง ย.5-13, ย.5-16 ถึง ย.5-22
- (C) = พื้นที่ 10,000 - 12,000 ตร.ม. ใน ย.6-5, ย.6-6 และ ย.6-10
- (D) = เงื่อนไขให้บริการแก่พนักงานหรือลูกจ้างของสถานประกอบการในรูปแบบสวัสดิการ

14.) สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ.2566 - ประเภทพาณิชย์กรรม

สรุปข้อกำหนดเกี่ยวกับเขตทางของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566

พาณิชย์กรรม

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย.1	ย.1*	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ท.1	ท.2	ท.3	ท.4	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.2*	ก.3	ก.4	
พื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม.															X							(C)
พื้นที่เกิน 100 ไม่เกิน 300 ตร.ม.	12 ม.(A)	X													X		12 ม.	10 ม.	X			X
พื้นที่เกิน 300 ไม่เกิน 500 ตร.ม.	X	X												8 ม.	X	10 ม.	X	X	X		10 ม.	X
พื้นที่เกิน 500 ไม่เกิน 1,000 ตร.ม.	X	X	12 ม.(A)	10 ม.#										10 ม.	X	12 ม.	X	X	X		X	X
พื้นที่เกิน 1,000 ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.	X	X	X	12 ม.#	10 ม.#					10 ม.				X	X	X	X	X	X		X	X
พื้นที่เกิน 2,000 ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.	X	X	X	X	12 ม.#	12 ม.#				X	12 ม.			X	X	X	X	X	X		X	X
พื้นที่เกิน 5,000 ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	X	X	X	X	X	16 ม.#	16 ม.#	16 ม.#	16 ม.#	X	14 ม.	16 ม.#	16 ม.#	X	X	X	X	X	X		X	X
พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.	X	X	X	X	X	X	16 ม.#(B)	30 ม.#	30 ม.#	X	X	20 ม.#	20 ม.#	X	X	X	X	X	X		X	X
จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรม	X	X	12 ม. (ท้องแถว ตึกแถว)	12 ม.# (ท้องแถว ตึกแถว)										X	X	X	X	X	X		X	X
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน-FAR	1.5 : 1	1.5 : 1	2 : 1	3 : 1	3.5 : 1	4.5 : 1	5 : 1	6 : 1	7.5 : 1	8 : 1	8 : 1	8 : 1	8 : 1	2 : 1	2 : 1	2 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม-OSR	35%	35%	30%	20%	10%	8%	7%	6%	5%	7%	6%	5%	4.5%	20%	20%	20%	50%	45%	45%	40%	50%	50%

หมายเหตุ

- = อนุญาต X = ไม่อนุญาต # = /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- ย.1 = ย.1 (ยกเว้น ย.1-10, ย.1-11 และ ย.1-14) ย.1* = ย.1-10, ย.1-11 และ ย.1-14 ก.2 = ก.2 (ยกเว้น ก.2-8) ก.2* = ก.2-8
- (A) = เจ็อนไซม์ที่วางหน้าอาคารไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- (B) = พื้นที่ 10,000 - 12,000 ตร.ม. ในบริเวณ ย.6-6
- (C) = เจ็อนไซม์ไม่ใช่อท้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว

15.) สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ.2566 - ประเภทสำนักงาน

สรุปข้อกำหนดเกี่ยวกับเขตทางของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมนนทบุรี ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การให้ใช้บังคับผังเมืองรวมนนทบุรี พ.ศ. 2566

สำนักงาน

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท	ย.1	ย.1*	ย.2	ย.3	ย.4	ย.5	ย.6	ย.7	ย.8	ท.1	ท.2	ท.3	ท.4	อ.1	อ.2	อ.3	ก.1	ก.2	ก.2*	ก.3	ก.4
พื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม. (ห้องแถว ตึกแถว)			10 ม.														X				X
พื้นที่เกิน 100 ไม่เกิน 300 ตร.ม. (ห้องแถว ตึกแถว)	12 ม.	X	10 ม.														X		X		X
พื้นที่เกิน 300 ไม่เกิน 500 ตร.ม. (ห้องแถว ตึกแถว)	X	X	12 ม.														X	X	X	X	X
พื้นที่เกิน 500 ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. (ห้องแถว ตึกแถว)	X	X	X	10 ม.#	10 ม.#									X		(B)	X	X	X	X	X
พื้นที่ไม่เกิน 100 ตร.ม. (ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว)																					
พื้นที่เกิน 100 ไม่เกิน 300 ตร.ม. (ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว)	12 ม.	X															X		X		X
พื้นที่เกิน 300 ไม่เกิน 500 ตร.ม. (ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว)	X	X	12 ม.														X	X	X	X	X
พื้นที่เกิน 500 ไม่เกิน 1,000 ตร.ม. (ไม่ใช่ห้องแถว ตึกแถว)	X	X	X	12 ม.#	10 ม.#									X		(B)	X	X	X	X	X
พื้นที่เกิน 1,000 ไม่เกิน 2,000 ตร.ม.	X	X	X	X	12 ม.#	12 ม.#	12 ม.#			10 ม.				X		(B)	X	X	X	X	X
พื้นที่เกิน 2,000 ไม่เกิน 5,000 ตร.ม.	X	X	X	X	X	14 ม.#	14 ม.#	12 ม.#		X	12 ม.			X		(B)	X	X	X	X	X
พื้นที่เกิน 5,000 ไม่เกิน 10,000 ตร.ม.	X	X	X	X	X	X	16 ม.#(A)	16 ม.#	16 ม.#	X	14 ม.	16 ม.#	16 ม.#	X		(B)	X	X	X	X	X
พื้นที่เกิน 10,000 ตร.ม.	X	X	X	X	X	X	X	X	30 ม.#	X	X	20 ม.#	20 ม.#	X		(B)	X	X	X	X	X
อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน-FAR	1.5 : 1	1.5 : 1	2 : 1	3 : 1	3.5 : 1	4.5 : 1	5 : 1	6 : 1	7.5 : 1	4 : 1	5 : 1	7 : 1	8 : 1	2 : 1	2 : 1	2 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1	1 : 1
อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม-OSR	35%	35%	30%	20%	10%	8%	7%	6%	5%	7%	6%	5%	4.5%	20%	20%	20%	50%	45%	45%	40%	50%

หมายเหตุ

- = อนุญาต X = ไม่อนุญาต # = /หรืออยู่ในระยะ 500 เมตร จากสถานีรถไฟฟ้ามหานคร
- ย.1 = ย.1 (ยกเว้น ย.1-10, ย.1-11 และ ย.1-14) ย.1* = ย.1-10, ย.1-11 และ ย.1-14 ก.2 = ก.2 (ยกเว้น ก.2-8) ก.2* = ก.2-8
- (A) = เงื่อนไขในบริเวณ ย.6-6
- (B) = เงื่อนไขเป็นส่วนหนึ่งของโรงงานอุตสาหกรรม

16.) รายละเอียดข้อกำหนด และการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองนนทบุรี พ.ศ.2566 (เฉพาะที่ดินประเภท ย.5), 1/2

สีส้ม ย.5-5 (ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง), FAR 4.5 / OSR 8

ข้อ ๑๓ ที่ดินประเภท ย. ๕ เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยที่ยังคงสภาพแวดล้อมที่ดี ในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นใน ศูนย์กลางชุมชนเมือง และอยู่ใกล้เขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

ที่ดินประเภทนี้ ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) โรงงานทุกจำพวกตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่โรงงานตามประเภท ชนิด และจำพวกที่กำหนดให้ดำเนินการได้ตามบัญชีท้ายประกาศนี้ และโรงงานบำบัดน้ำเสียรวมของชุมชน

(๒) คลังน้ำมันและสถานที่เก็บรักษาน้ำมัน ลักษณะที่สาม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง เพื่อการจำหน่าย

(๓) คลังก๊าซปิโตรเลียมเหลว สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงบรรจุ สถานที่บรรจุก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทห้องบรรจุ และสถานที่เก็บรักษาก๊าซปิโตรเลียมเหลวประเภทโรงเก็บ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมน้ำมันเชื้อเพลิง

(๔) เลี้ยงม้า โคน กระบือ สุกร สุนัข พะ แกะ ห่าน เป็ด ไก่ งู จระเข้ หรือสัตว์ป่า ตามกฎหมายว่าด้วยการสวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เพื่อการค้า

(๕) สุสานและฌาปนสถานตามกฎหมายว่าด้วยสุสานและฌาปนสถาน เว้นแต่การก่อสร้างแทนฌาปนสถานที่มีอยู่เดิม

(๖) โรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๗) โรงมหรสพตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือที่ประกอบกิจการในอาคารพาณิชย์กรรมประเภทอาคารขนาดใหญ่

(๘) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรม

(๙) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ในบริเวณ ย. ๕ - ๑ ถึงบริเวณ ย. ๕ - ๕ บริเวณ ย. ๕ - ๘ บริเวณ ย. ๕ - ๑๐ บริเวณ ย. ๕ - ๑๔ และบริเวณ ย. ๕ - ๑๕ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ในบริเวณ ย. ๕ - ๑ ถึงบริเวณ ย. ๕ - ๕ บริเวณ ย. ๕ - ๘ บริเวณ ย. ๕ - ๑๐ บริเวณ ย. ๕ - ๑๔ และบริเวณ ย. ๕ - ๑๕ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ค) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ในบริเวณ ย. ๕ - ๖ บริเวณ ย. ๕ - ๗ บริเวณ ย. ๕ - ๘ บริเวณ ย. ๕ - ๑๑ ถึงบริเวณ ย. ๕ - ๑๓ บริเวณ ย. ๕ - ๑๖ ถึงบริเวณ ย. ๕ - ๒๒ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ง) การอยู่อาศัยประเภทอาคารชุด หรืออาคารอยู่อาศัยรวม ที่มีพื้นที่อาคารรวมเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ในบริเวณ ย. ๕ - ๖ บริเวณ ย. ๕ - ๗ บริเวณ ย. ๕ - ๘ บริเวณ ย. ๕ - ๑๑ ถึงบริเวณ ย. ๕ - ๑๓ บริเวณ ย. ๕ - ๑๖ ถึงบริเวณ ย. ๕ - ๒๒ ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทาง ไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๐) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) การประกอบพาณิชย์กรรมที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๑) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) สำนักงานที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๔ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ค) สำนักงานที่ใช้ประโยชน์เป็นสโมสรของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งอยู่ภายในพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน ที่ไม่ใช่อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่

(๑๒) คลังสินค้า สถานีขนส่งสินค้าหรือการประกอบกิจการรับส่งสินค้า

(๑๓) ศูนย์ประชุม อาคารแสดงสินค้าหรือนิทรรศการ เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๔) สถานสงเคราะห์หรือรับเลี้ยงสัตว์

(๑๕) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่

(ก) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(ข) ตลาดที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๒,๕๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๕,๐๐๐ ตารางเมตร ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร หรือตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน

(๑๖) โรงฆ่าสัตว์หรือโรงพักสัตว์ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการฆ่าสัตว์เพื่อการจำหน่ายเนื้อสัตว์

(๑๗) สถานีขนส่งผู้โดยสาร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๘) สวนสนุก เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร และให้มีวงสำหรับปลูกต้นไม้โดยรอบภายในแนวเขตของแปลงที่ดินที่ยื่นขออนุญาต เพื่อเป็นแนวป้องกัน ไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๑๙) สวนสัตว์

(๒๐) สนามแข่งรถ

(๒๑) สนามยิงปืน

(๒๒) กำจัดมูลฝอยหรือสิ่งปฏิกูล

(๒๓) กำจัดวัตถุอันตรายตามกฎหมายว่าด้วยวัตถุอันตราย

16.) รายละเอียดข้อกำหนด และการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองนนทบุรี พ.ศ.2566 (เฉพาะที่ดินประเภท ย.5), 2/2

(๒๔) ซี่อชายหรือเก็บขึ้นส่วนเครื่องจักรกลเก่า เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๒๕) ซี่อชายหรือเก็บเศษวัสดุที่มีพื้นที่ประกอบการเกิน ๑๐๐ ตารางเมตร เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ริมถนนสาธารณะที่มีขนาดเขตทางไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร

(๒๖) ที่พักอาศัยชั่วคราวสำหรับคนงาน เว้นแต่ที่ตั้งอยู่ในหน่วยงานก่อสร้างหรือภายในระยะ ๒๐๐ เมตร จากบริเวณเขตก่อสร้างเพื่อประโยชน์แก่โครงการก่อสร้างนั้น

การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ ให้เป็นไปตามต่อไปนี้

(๑) ให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๔.๕ : ๑ ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกันต้องไม่เกิน ๔.๕ : ๑

(๒) ให้อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละแปด แต่อัตราส่วนของที่ว่างต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำของที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ทั้งนี้ ที่ดินแปลงใดที่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว หากมีการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมของที่ดินแปลงที่เกิดจากการแบ่งแยกหรือแบ่งโอนทั้งหมดรวมกัน ต้องไม่น้อยกว่าร้อยละแปด และให้มีพื้นที่น้ำซึมผ่านได้เพื่อปลูกต้นไม้ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของพื้นที่ว่าง

(๓) ให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกินสองเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ

(๔) ให้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินที่

เงื่อนไข

ข้อ ๓๕ ให้โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลบังคับใช้ และยังคงประกอบกิจการอยู่ ให้ขยายพื้นที่โรงงานได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดิมหรือคิดต่อเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดินที่ตั้งของโรงงานเดิม ซึ่งเจ้าของโรงงานเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้มีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ไม่เกินหนึ่งเท่าของพื้นที่โรงงานที่ใช้ในการผลิตเดิม

ความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก. ๔ และที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม บริเวณ ก. ๒ - ๘

ข้อ ๓๖ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของผังเมืองรวมนี้ ให้มีมาตรการในการใช้ประโยชน์ที่ดินดังต่อไปนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่โล่ง หรือพัฒนา ปรับปรุงพื้นที่ให้เป็นพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะในแปลงที่ดินที่ขออนุญาต ให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินสองเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสวนสาธารณะที่จัดให้มีขึ้น

(๒) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการ ที่ใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่ตั้งอยู่ในภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร สถานีตลาดบางใหญ่ สถานีบางพลู สถานีบางรักใหญ่ สถานีโหมงำ สถานีสะพานพระนั่งเกล้า สถานีบางกระสอ สถานีศูนย์ราชการจังหวัดนนทบุรี สถานีกระทรวงสาธารณสุข และสถานีแยกติวานนท์ หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีที่จอดรถยนต์สำหรับประชาชนเป็นการทั่วไป และช่องจอดรถยนต์สำหรับผู้พิการและผู้สูงอายุ เป็นการเฉพาะเพิ่มขึ้นจากจำนวนที่จอดรถยนต์ของอาคารสาธารณะนั้น

ให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินเพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกิน ๓๐ ตารางเมตร ต่อที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ๑ คัน พื้นที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องนำมาพิจารณาอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน และอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวม

(๓) เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการที่ได้รับแนวอาคาร พร้อมรั้ว กำแพง และสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นห่างจากเขตทางสองฟากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ (ถนนแจ้งวัฒนะ) ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๒ (ถนนรัตนาธิเบศร์) ทางหลวงชนบท นบ. ๑๐๒๐ (ถนนนครอินทร์) ทางหลวงชนบท นบ. ๓๐๒๑ (ถนนราชพฤกษ์) ทางหลวงชนบท นบ. ๓๐๓๐ (ถนนชัยพฤกษ์) ถนนเลี่ยงเมืองปากเกร็ด และถนนเลี่ยงเมืองนนทบุรี - สนามบินน้ำ ในระยะมากกว่า ๑๕ เมตร และจัดให้เป็นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะให้มีพื้นที่อาคารรวมเพิ่มขึ้นหลังจากคิดคำนวณอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินรวมตามข้อกำหนดของที่ดินแต่ละประเภทแล้ว โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินสองเท่าของพื้นที่โล่งเพื่อประโยชน์สาธารณะ

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทอาคารสาธารณะหรืออาคารขนาดใหญ่ ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ที่ตั้งอยู่ภายในระยะ ๕๐๐ เมตร จากบริเวณโดยรอบสถานีรถไฟฟ้ามหานคร หากเจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการได้จัดให้มีพื้นที่ว่างโดยรอบอาคารเพิ่มขึ้นจากที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ให้อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน เพิ่มขึ้นได้ไม่เกินร้อยละยี่สิบ โดยพื้นที่อาคารรวมที่เพิ่มขึ้นต้องไม่เกินห้าเท่าของพื้นที่เปิดโล่งโดยรอบอาคารที่จัดให้มีขึ้น

กรณีเงื่อนไขที่ระบุไว้ ตามข้อ (๑) ถึง (๔) ให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการสามารถเลือกดำเนินการได้ ในกรณีใดกรณีหนึ่งเท่านั้น

17.) ตารางวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน: ปากเกร็ด (13-1-38 ไร่)

ตารางวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน: ปากเกร็ด (13-1-38 ไร่)						
ลำดับ		รายละเอียด				
1	ราคาซื้อขายที่ดินแปลงนี้ เนื้อที่ดินโครงการ	117,000 5,338	บาท/ตารางวา ตารางวา	รวมเป็นเงิน	625	ล้านบาท
2	ผังเมือง พ.ศ. 2566: สีส้ม ย.5-5 (ที่ดินประเภทอยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง), FAR 4.5 / OSR 8					
2.1	สัดส่วนการก่อสร้างต่อพื้นที่ดิน (FAR)	4.5	เท่า		96,084	ตร.ม.
2.2	ประมาณการพื้นที่ขาย	55%	ของพื้นที่ก่อสร้าง		52,846	ตร.ม.
3	ต้นทุนโครงการ					
3.1	ค่าที่ดิน	40%	(ต้นทุนที่ดินประมาณ 15%- 50%)		625	ล้านบาท
3.2	ค่าก่อสร้าง+ค่าดำเนินการ (ขายพร้อมตกแต่ง)	60%			937	ล้านบาท
3.3	รวมต้นทุนทั้งหมด	100%			1,561	ล้านบาท
4	บวกกำไรของโครงการ (คอนโดมิเนียม) มูลค่าโครงการรวม	30%	(กำไรประมาณ 15%-35%)		468 2,030	ล้านบาท ล้านบาท
5	ถ้าจะทำคอนโดมิเนียมขาย ควรมีราคาขายเฉลี่ย	40,000	บาท/ตารางเมตร			

18.) ภาพถ่ายพื้นที่จริง



ภาพที่ 1-ป้ายแนะนำกรรพยหน้าพื้นที่



ภาพที่ 2-พื้นที่ด้านในที่ดินโซนด้านหน้าเป็นพื้นคอนกรีตหนา 0.20 ม.



ภาพที่ 3-พื้นที่เดิมเป็นสถานีบริการน้ำมัน



ภาพที่ 4-พื้นที่ค้ำข้างติดกับโรงเลื่อยไม้ (ปัจจุบันไม่ได้ดำเนินการแล้ว)



ภาพที่ 5-พื้นที่ด้านข้างมีรั้วคอนกรีตโดยรอบพื้นที่



ภาพที่ 6-พื้นที่โซนด้านหลังเป็นพื้นที่ลุ่มมีป่าหญ้าปกคลุม



ภาพที่ 7-พื้นที่บริเวณที่ดิน+สิ่งปลูกสร้างแปลงที่ 2 (7-1-88 ไร่)



ภาพที่ 8-สิ่งปลูกสร้างแปลงที่ 2 (7-1-88 ไร่)



ภาพที่ 9-ถนน 6 เลน (ด้านหน้าโครงการ)



ภาพที่ 10-พื้นที่ให้เช่าบริเวณด้านหน้าแปลงที่ดิน (แปลงที่ 2)



ภาพที่ 11-ถนนทางเข้าที่ดินแปลงที่ดิน (แปลงที่ 2)



ภาพที่ 12-บริเวณโรงไม้เดิม (แปลงที่ 2)



ภาพที่ 13-ที่ดินด้านในมีการจัดสวน-ปลูกต้นไม้ (แปลงที่ 2)



ภาพที่ 14-ที่ดินค้ำในมีการจัดสวน-ปลูกต้นไม้ (แปลงที่ 2)



ภาพที่ 15-ที่ดินด้านหลังเป็นป่าหญ้า และบางส่วนก็มีการปลูกต้นไม้ไว้ (แปลงที่ 2)

19.) เกี่ยวกับผู้จัดทำ และนำเสนอ

อริสันต์ พิฑูรพัฒน์กิตติ (โดม รัชดา)

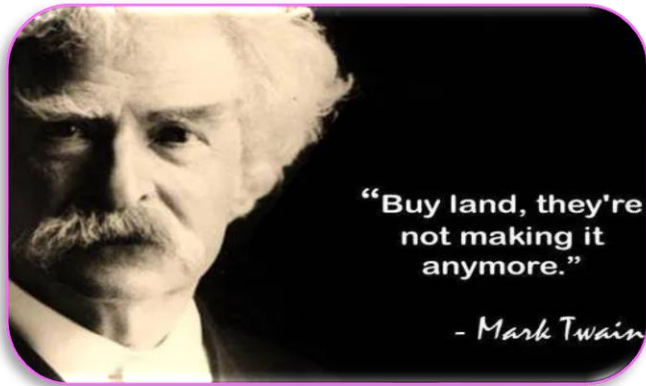
โทร/แอดไลน์: [065-586-9872](tel:065-586-9872)

e-mail: domehomeandland@gmail.com



พื้นฐานเป็นวิศวกรโยธา มีประสบการณ์ด้านวิศวกรรมการบริหารงานก่อสร้าง (Construction Engineering & Management) มากกว่า 30 ปี และมีประสบการณ์ด้านการสอนภาษาอังกฤษเพื่อใช้ในการเตรียมตัวสอบ เช่น TOEIC, TOEFL ITP & ALCPT มากกว่า 10 ปี

ปัจจุบันทำงานเป็นนายหน้าซื้อ-ขาย & ประเมินอสังหาริมทรัพย์อิสระ (Winner Estate Education)



"จงซื้อที่ดินไว้...เพราะมันไม่สามารถผลิตเพิ่มได้อีก"

- mark Twain

The End