รับรองการตรวจสอบโดย AIREX

ตัวอย่างสาธิต

สถานะการตรวจสอบนี้ใช้ในตัวอย่างเท่านั้น

Villa Andaman Example

โครงการตัวอย่าง · บางเทา ภูเก็ต ประเทศไทย

หมายเลขรายงาน: phuket-example-villa-andaman-full · วันที่: 2026-10-12

AIREX SCORE

43

/ 100

ความเสี่ยงด้านเอกสารปานกลาง

คะแนนความพร้อมด้านเอกสารที่คำนวณ: 43/100. คะแนนชั่วคราว: ยังสรุปการบังคับใช้ไม่ครบ. ตัวอย่างคำนวณจากสถานะสาธิต ไม่มีเอกสารหรือการตรวจสอบโครงการจริง คะแนนเดิม 65/100 เป็นค่าตัวอย่างที่กำหนดด้วยตนเองโดยไม่ได้คำนวณจากเอกสาร จึงแทนด้วยผลที่คำนวณซ้ำได้ตามวิธีด้านล่าง

แนวคิด · หลังการก่อสร้างเสร็จ



ภาพแนวคิดที่สร้างด้วย AI ไม่ใช่สภาพปัจจุบัน

สรุปข้อมูล

วิลลาตัวอย่างสามห้องนอนอยู่ช่วงตกแต่งสุดท้าย การตรวจโฉนด เจ้าของ และ อ.1 เป็นการสาธิต ทะเบียน ทางเข้าออก สิ่งแวดล้อม และเช่าต้องขอข้อมูลเพิ่ม ยังขาดเอกสารกิจการที่พัก หน้าแรกเป็นแนวคิด
สภาพปัจจุบันและประวัติภาพอยู่ท้ายรายงาน

ข้อมูลโครงการ

โครงการ
Villa Andaman Example · โครงการตัวอย่าง

ที่ตั้ง
บางเทา · ภูเก็ต · ไม่มีที่อยู่หรือเลขแปลงจริง

ราคาตัวอย่าง
24,000,000 บาท · ราคาตัวอย่าง

พื้นที่ / ห้องนอน
อาคาร 240 ตร.ม. · ที่ดิน 400 ตร.ม. · 3 ห้องนอน

ธุรกรรม
ร่างเช่า 30 ปี · รอจดทะเบียน

ขั้นตอนและการใช้
ตกแต่งสุดท้าย · วางแผนให้เช่าท่องเที่ยว

ตัวอย่าง · โครงการตัวอย่าง

01 วิธีคำนวณคะแนน

AIREX documentary readiness v1 · 2026-10-12. คะแนนชั่วคราว: ยังสรุปการบังคับใช้ไม่ครบ.

คะแนนเดิม 65/100 เป็นค่าตัวอย่างที่กำหนดด้วยตนเองโดยไม่ได้คำนวณจากเอกสาร จึงแทนด้วยผลที่คำนวณซ้ำได้ตามวิธีด้านล่าง

ได้ 40.5 จาก 95 คะแนนถ่วงน้ำหนัก: 40.5 / 95 × 100 = 42.63; ปัดแล้ว 43/100

สูตร: ผลรวม (น้ำหนัก × ตัวคูณสถานะ) / ผลรวมน้ำหนักที่เกี่ยวข้องและยังไม่ตัดออก × 100 ปัดเฉพาะคะแนนสุดท้าย
ตัวเลขรายละเอียดอาจแสดงสองตำแหน่งทศนิยม คะแนนที่ยังไม่ได้หมายถึงช่องว่างของหลักฐาน
ไม่ใช่ความน่าจะเป็นของการผิดกฎหมาย

ตัวคูณ: ตรวจสอบโดย AIREX — 1; ได้รับสำเนาแต่ยังตรวจไม่เสร็จ — 0.5; ต้องชี้แจง / ร่าง / คำขอ — 0.25;
ไม่ได้ส่งหรือหมดอายุ — 0 คะแนนบางส่วนหมายถึงมีเอกสารบางอย่าง ไม่ใช่ใบอนุญาตที่ใช้ได้

น้ำหนักเป็นลำดับความสำคัญภายในของ AIREX ไม่ใช่บทลงโทษตามกฎหมายหรือความน่าจะเป็นทางสถิติ
รายการฐานแต่ละประเทศรวมน้ำหนัก 100 การตัดออกโดยมีเหตุผลเปลี่ยนตัวหารแล้วปรับกลับเป็นคะแนนเต็ม 100

ไม่เกี่ยวข้องจะตัดน้ำหนักจากตัวตั้งและตัวหารได้เมื่อสถานะ การบังคับใช้ และเหตุผลที่บันทึกตรงกันเท่านั้น
ข้อกำหนดมีเงื่อนไขหรือยังไม่สรุปยังคงน้ำหนักชั่วคราว ความไม่แน่นอนไม่ใช่การละเมิดที่พิสูจน์แล้ว
ห้ามตัดใบอนุญาตเพียงเพราะยังอยู่ระหว่างดำเนินการ

คะแนนครอบคลุมหลักฐานของธุรกรรมและการใช้งาน/ให้เช่าที่วางแผนไว้ ระหว่างก่อสร้าง
เอกสารที่ต้องมีก่อนเปิดอาจยังไม่ถึงกำหนด แต่ยังยืนยันความพร้อมเปิดไม่ได้ อุปสรรคทางกฎหมายประเมินแยกต่างหาก
ข้อสำคัญเพียงข้อเดียวอาจขัดขวางธุรกรรมหรือการเปิดได้ไม่ว่าคะแนนเท่าใด

การตรวจสอบครอบคลุมขอบเขตที่บันทึก ไม่ใช่การอนุมัติของรัฐหรือรับประกันสิทธิ ความปลอดภัย หรือผลตอบแทน การไม่มีไฟล์ที่ AIREX ไม่พิสูจน์ว่าเจ้าของไม่มีเอกสาร

ตัวอย่างคำนวณจากสถานะสาธิต ไม่มีเอกสารหรือการตรวจสอบโครงการจริง

02 สิ่งที่อาจขัดขวางธุรกรรม การใช้งาน หรือให้เช่า

ข้อจำกัดทางกฎหมายประเมินแยกจากคะแนนรวม ข้อมูลนี้เป็นเงื่อนไขตัดสินใจ ไม่ใช่ข้อสรุปว่าพบการฝ่าฝืน
สถานะปัจจุบันอ้างอิงเลขรายการหลัก

การถือครองและจดทะเบียนสิทธิ

ยังยืนยันเงื่อนไขไม่ครบ

ก่อนตัดสินใจ ต้องสรุปข้อ 02, 03, 12, 16.
ประเด็นชี้ขาดคือผู้มีสิทธิโอน ผู้ซื้อได้สิทธิใด ภาระใดยังคงอยู่ และจดทะเบียนได้หรือไม่ การตรวจโฉนดอย่างเดียวไม่สรุปเรื่องเช่า ทางเข้าออก หรือคุณสมบัติต่างด้าว
สถานะรายการ: 01 — รับรองการตรวจสอบโดย AIREX; 02 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม; 03 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม; 06 — รับรองการตรวจสอบโดย AIREX; 12 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม; 13 — ไม่เกี่ยวข้อง — ระบุเหตุผลแล้ว; 14 — ไม่เกี่ยวข้อง — ระบุเหตุผลแล้ว; 15 — ไม่เกี่ยวข้อง — ระบุเหตุผลแล้ว; 16 — ร่างสัญญา

การแล้วเสร็จและการใช้งานโดยชอบ

ยังยืนยันเงื่อนไขไม่ครบ

ก่อนตัดสินใจ ต้องสรุปข้อ 03, 04, 05, 08, 09, 10, 11, 18.
ประเด็นชี้ขาดคืออาคารตรงแบบและการใช้ที่อนุญาตหรือไม่ และปฏิบัติตามเงื่อนไขสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยที่เกี่ยวข้องหรือยัง
เอกสารหลังแล้วเสร็จเป็นอีกขั้นตอน แต่ต้องครบก่อนเริ่มใช้ตามที่กำหนด
สถานะรายการ: 03 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม; 04 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม; 05 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม; 07 — รับรองการตรวจสอบโดย AIREX; 08 — ได้รับเอกสารแล้ว · รอการตรวจสอบ AIREX; 09 — ยังไม่ได้รับเอกสาร; 10 — อยู่ระหว่างพิจารณาการใช้บังคับ; 11 — ยังไม่มีข้อมูล; 18 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม

การให้เช่าและกิจการที่พัก

ยังยืนยันเงื่อนไขไม่ครบ

ก่อนตัดสินใจ ต้องสรุปข้อ 04, 09, 16, 17, 18.
การให้เช่าต้องตรวจสิทธิให้เช่า/เช่าช่วง การใช้อาคารและข้อบังคับโครงการร่วมกัน
ที่พักระยะสั้นต้องตรวจใบอนุญาตโรงแรมหรือข้อยกเว้นที่จัดทำถูกต้องด้วย คะแนนไม่แทนเงื่อนไขเหล่านี้
สถานะรายการ: 04 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม; 09 — ยังไม่ได้รับเอกสาร; 15 — ไม่เกี่ยวข้อง — ระบุเหตุผลแล้ว; 16 — ร่างสัญญา; 17 — ยังไม่มีข้อมูล; 18 — ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม

03 ข้อสรุปตรวจสอบ

ชุดตัวอย่างรวบรวมได้บางส่วน การตรวจบางเอกสารไม่ปิดประเด็นทางเข้าออก เช่า สิ่งแวดล้อม หรือดำเนินงาน
ต้องขอหลักฐานที่ขาดและบันทึกทุกข้อที่มีเงื่อนไข

04 เอกสารสำหรับตรวจสอบ · 18 รายการ

หมายเลขตรงกับรายงานเบื้องต้น 01, 06 และ 07 สาธิตการตรวจ ส่วน 09, 11 และ 17 ยังไม่มีข้อมูล สถานะใช้เฉพาะตัวอย่าง
ไม่ยืนยันใบอนุญาตจริง “ยังไม่มีข้อมูล” หมายถึงขาดหลักฐาน ไม่ใช่ยืนยันว่าไม่มีใบอนุญาต
ผลด้านล่างขึ้นกับข้อกำหนดที่ใช้จริงและข้อเท็จจริง “ไม่เกี่ยวข้อง” ต้องมีเหตุผลบันทึกไว้ การไม่มีเอกสารนั้นไม่เป็นการฝ่าฝืน
หากยังไม่ทราบให้กำหนดข้อบังคับก่อน ลิงก์ยืนยันข้อกำหนด ไม่ใช่เอกสารของโครงการ

01. DOL · Title · เอกสารสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและข้อมูลแปลงที่ดิน

รับรองการตรวจสอบโดย AIREX

ในตัวอย่าง AIREX ตรวจสำเนาโฉนด เทียบผู้ถือสิทธิ ประเภทสิทธิ และแปลง 400 ตร.ม. ไม่ใช้เลขโฉนดจริง
ภาระผูกพันปัจจุบันและสัญญาเช่าอยู่ในข้อ 02 และ 16

น้ำหนัก 14; ตัวคูณ 1; ได้ 14 จาก 14; ยังไม่ได้ 0 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 0 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน ให้น้ำหนักเต็มภายในขอบเขตการตรวจที่บันทึก

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากเอกสารสิทธิไม่ถูกต้อง ผู้ขายไม่มีสิทธิ หรือทรัพย์ไม่ตรงทะเบียน อาจจดทะเบียนสิทธิที่เสนอไม่ได้
การยังไม่ได้สำเนาหมายถึงยังไม่ยืนยัน ไม่ใช่ไม่มีสิทธิ
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ก่อนชำระเงิน ให้เทียบเอกสารสิทธิทุกหน้า เจ้าของ แนวเขต
และทรัพย์ตามสัญญากับทะเบียนปัจจุบันของสำนักงานที่ดิน

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL LandsMaps government dataset; expressly not legal evidence
https://data.go.th/dataset/mapland-parcel

02. DOL · Registry · ภาระผูกพัน การจำนอง และสิทธิที่จดทะเบียน

ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม

มีสำเนาด้านหลังโฉนด แต่ยังไม่มีผลตรวจทะเบียนปัจจุบันจากสำนักงานที่ดิน สำเนาเก่าที่ไม่มีรายการไม่ยืนยันว่าปัจจุบันไม่มีจำนอง
ต้องขอข้อมูลล่าสุดและความยินยอมที่จำเป็น

น้ำหนัก 6; ตัวคูณ 0.25; ได้ 1.5 จาก 6; ยังไม่ได้ 4.5 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 4.74 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน หลักฐานไม่ครบ เป็นร่าง/คำขอ หรือยังมีประเด็นค้าง

ผลที่อาจเกิดขึ้น: จำนอง การยึด หรือสิทธิบุคคลอื่นที่ยืนยันแล้วอาจจำกัดการโอนหรือใช้และเสี่ยงบังคับคดี
การมีจำนองไม่ได้ทำให้ซื้อขายไม่ได้เสมอไป ต้องดูวิธีไถ่ถอนและการจดทะเบียน
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ขอผลตรวจทะเบียนล่าสุดและเอกสารภาระผูกพัน กำหนดการไถ่ถอน ความยินยอม และลำดับชำระเงินก่อนโอน

DOL mortgage registration guidance
https://www.dol.go.th/registry/DocLib3/%E0%B8%88%E0%B8%B3%E0%B8%99%E0%B8%AD%E0%B8%87.pdf

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

03. Access / Easement · สิทธิทางเข้าออก แนวเขต และภาระจำยอม

ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม

แบบแสดงถนนเอกชนร่วม ยังไม่มีภาระจำยอมที่จดทะเบียนหรือเงื่อนไขดูแลถนน ต้องตรวจเจ้าของ สิทธิทางผ่านของแปลง และการแบ่งค่าใช้จ่าย

น้ำหนัก 6; ตัวคูณ 0.25; ได้ 1.5 จาก 6; ยังไม่ได้ 4.5 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 4.74 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน หลักฐานไม่ครบ เป็นร่าง/คำขอ หรือยังมีประเด็นค้าง

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากไม่มีสิทธิทางเข้าออก การเข้าถึงของเจ้าของ ผู้พัก และหน่วยบริการอาจถูกโต้แย้งหรือจำกัด
การมีถนนและเพื่อนบ้านใช้อยู่ไม่ยืนยันสิทธิของแปลงนี้
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ตรวจสถานะถนนสาธารณะหรือภาระจำยอม/ฐานสิทธิอื่น เส้นทางและการดูแล รังวัดเมื่อแนวเขตไม่ตรงกัน

DOL court decisions on land rights, including easements
https://www.dol.go.th/legal/Documents/Dekatidin_No_1.pdf

DOL LandsMaps government dataset; expressly not legal evidence
https://data.go.th/dataset/mapland-parcel

04. DPT · Land use · ผังเมืองและการใช้ประโยชน์ที่ดินที่อนุญาต

ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม

ตัวอย่างมีแผนที่ผังเมืองบางเทาบางส่วน แต่ยังไม่ได้เทียบแปลงและการให้เช่าท่องเที่ยวกับผังที่ใช้บังคับ
ต้องขอหนังสือตรวจสอบการใช้ประโยชน์หรือการยืนยันจากหน่วยงาน

น้ำหนัก 6; ตัวคูณ 0.25; ได้ 1.5 จาก 6; ยังไม่ได้ 4.5 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 4.74 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน หลักฐานไม่ครบ เป็นร่าง/คำขอ หรือยังมีประเด็นค้าง

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากการใช้ขัดผังเมือง อาจไม่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง เปลี่ยนการใช้ หรือทำกิจการที่พัก
เขตที่อยู่อาศัยไม่ได้ยืนยันว่าให้เช่าได้ทุกรูปแบบ
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ขอตรวจแปลงและการใช้ที่เลือกกับกรมโยธาธิการและผังเมือง/ท้องถิ่น บันทึกข้อจำกัดและฐานที่อนุญาต

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

05. Phuket · Protected area · ข้อจำกัดเขตคุ้มครองสิ่งแวดล้อม ชายฝั่ง และสภาพพื้นที่ภูเก็ต

ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม

แบบสอบถามระบุว่าต้องตรวจเขตคุ้มครองภูเก็ต ภูมิประเทศ ระยะจากชายฝั่ง และแนวเขตคุ้มครองยังไม่ยืนยัน ไม่ใช้เกณฑ์ความสูงหรือข้อยกเว้นสิ่งแวดล้อมเดียวกับทั้งเกาะ

น้ำหนัก 4; ตัวคูณ 0.25; ได้ 1 จาก 4; ยังไม่ได้ 3 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 3.16 คะแนนจาก 100 โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน หลักฐานไม่ครบ เป็นร่าง/คำขอ หรือยังมีประเด็นค้าง ยังไม่สรุปการบังคับใช้ จึงคงน้ำหนักไว้ชั่วคราว

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากขัดข้อจำกัดชายฝั่ง ป่า ความสูง หรือภูมิประเทศที่ใช้บังคับ อาจต้องแก้แบบหรือขออนุญาตไม่ได้ ต้องระบุเขตของแปลงจริง ไม่อาศัยชื่อย่าน
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: เทียบพิกัด ระดับความสูง ความลาดชัน และแนวชายฝั่งกับแผนที่และกฎภูเก็ตปัจจุบัน ขอคำยืนยันจากหน่วยงานเมื่อมีประเด็นไม่ชัดเจน

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

06. DBD · Entity · ข้อมูลเจ้าของหรือผู้พัฒนาและอำนาจลงนาม

รับรองการตรวจสอบโดย AIREX

AIREX ตรวจเทียบข้อมูล DBD ของเจ้าของนิติบุคคลและอำนาจลงนามในชุดสาธิต ไม่กำหนดบริษัทหรือเลขทะเบียนจริง ข้อนี้ไม่ยืนยันใบอนุญาตโรงแรมหรือความมั่นคงทางการเงิน

น้ำหนัก 3; ตัวคูณ 1; ได้ 3 จาก 3; ยังไม่ได้ 0 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 0 คะแนนจาก 100 โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน ให้น้ำหนักเต็มภายในขอบเขตการตรวจที่บันทึก

ผลที่อาจเกิดขึ้น: การไม่มีอำนาจลงนามเสี่ยงให้ธุรกรรมถูกโต้แย้ง การจดทะเบียนบริษัทไม่ยืนยันสิทธิขายทรัพย์ ฐานะการเงิน หรือใบอนุญาต และผู้ถือหุ้นแทนไม่ใช่ฐานการได้มาที่ชอบด้วยกฎหมาย
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: เทียบข้อมูล DBD ปัจจุบัน สิทธิในทรัพย์ มติและหนังสือมอบอำนาจ หากซื้อหุ้นให้ตรวจหนี้สินและโครงสร้างถือครองแยกต่างหาก

DBD DataWarehouse+
https://datawarehouse2.dbd.go.th/

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DBD · nominee arrangements and lawful business
https://www.dbd.go.th/news/37730092569

07. Aor.1 / S.39 bis · ใบอนุญาตก่อสร้าง อ.1 หรือการแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ

รับรองการตรวจสอบโดย AIREX

ในตัวอย่าง AIREX ตรวจสำเนา อ.1 และแบบวิลลาที่อยู่อาศัย 240 ตร.ม. ไม่จำลองเลขใบอนุญาต หน่วยงาน หรือวันที่ออกจริง การอนุญาตที่อยู่อาศัยไม่ยืนยันสิทธิกิจการท่องเที่ยว ต้องตรวจการแก้ไขแยกต่างหาก

น้ำหนัก 10; ตัวคูณ 1; ได้ 10 จาก 10; ยังไม่ได้ 0 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 0 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน ให้น้ำหนักเต็มภายในขอบเขตการตรวจที่บันทึก

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากไม่ได้รับอนุญาตที่จำเป็นหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา 39 ทวิอย่างถูกต้อง อาจถูกสั่งหยุดงาน แก้ไข หรือรื้อถอนตามกรณีที่กฎหมายกำหนด การยื่นคำขอไม่ใช่การอนุญาต
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ตรวจ อ.1 ที่ออกแล้วหรือชุดเอกสารแจ้งที่ใช้ได้ครบถ้วน อายุ ผู้ถือ การใช้และแปลง เทียบงานจริงและการต่ออายุ

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Official building-permit extension procedure
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-4b36-4e1b-990c-69fcee7dfa30/view

Building Control Act · permission, use and enforcement
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

08. Approved plans · แบบแปลนที่ได้รับอนุญาต การแก้ไข และการควบคุมงาน

ได้รับเอกสารแล้ว · รอการตรวจสอบ AIREX

มีแบบสามห้องนอน สระ และอาคาร 240 ตร.ม. ยังขาดแบบก่อสร้างจริงและหลักฐานแก้ไข ต้องเทียบงานจริง แบบที่อนุญาต และเอกสารควบคุมงาน

น้ำหนัก 5; ตัวคูณ 0.5; ได้ 2.5 จาก 5; ยังไม่ได้ 2.5 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 2.63 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน มีสำเนา แต่ยังไม่ยืนยันความแท้ ความเป็นปัจจุบันและความตรงกับทรัพย์สิน

ผลที่อาจเกิดขึ้น: แม้มีใบอนุญาต หากงานต่างจากแบบที่อนุญาตอย่างมีสาระสำคัญ อาจกระทบการรับรองแล้วเสร็จและการใช้ ต้องอนุมัติแบบแก้ไขหรือแก้งาน ภาพถ่ายไม่แทนการตรวจเทคนิค
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ให้วิศวกรเทียบแบบอนุญาตและแบบก่อสร้างจริงกับการวัดหน้างาน ขออนุมัติแก้ไขและเอกสารควบคุมงานก่อนส่งมอบ

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Building Control Act B.E.2522 via official Bangkok government legal service
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

09. Aor.6 / Aor.5 · ใบรับรองอาคารควบคุมการใช้ อ.6 หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้ อ.5

ยังไม่ได้รับเอกสาร

ยังไม่มีเอกสารแล้วเสร็จและการใช้ อ.6 ไม่จำเป็นโดยอัตโนมัติสำหรับทุกวิลลา
ต้องพิจารณาประเภทอาคารและผลจากการใช้เป็นที่พักท่องเที่ยวก่อน หากเข้าข่ายให้ขอ อ.6 และ/หรือ อ.5 ที่ออกแล้ว

น้ำหนัก 8; ตัวคูณ 0; ได้ 0 จาก 8; ยังไม่ได้ 8 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 8.42 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน ไม่มีเอกสารในชุดที่ส่งให้ AIREX จึงยังยืนยันการออกไม่ได้ ยังไม่สรุปการบังคับใช้
จึงคงน้ำหนักไว้ชั่วคราว

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากต้องมี อ.6 หรือ อ.5 เพื่อเปลี่ยนการใช้ การไม่มีเอกสารดังกล่าวจริงอาจขัดขวางการใช้ตามวัตถุประสงค์ อ.6 ไม่บังคับทุกวิลลา งานที่ยังไม่เสร็จต้องพิจารณาตามขั้นตอน
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ยืนยันประเภทอาคารและการใช้จริงกับท้องถิ่น หากเข้าข่ายให้ขอใบรับรอง/ใบอนุญาตที่ออกแล้วก่อนเริ่มใช้

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

Official Building Control Office FAQ: Aor.5 / Aor.6
https://webportal.bangkok.go.th/bco/page/main/6481/FAQ

10. EIA / IEE · การคัดกรองข้อกำหนดสิ่งแวดล้อมและความเห็นชอบ EIA / IEE ทีเกียวข้อง

อยู่ระหว่างพิจารณาการใช้บังคับ

มีแบบสอบถามสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น แต่ยังไม่กำหนดการใช้ EIA/IEE ต้องตรวจทั้งโครงการ การใช้ ขนาด และเขตภูเก็ต พื้นที่วิลลา 240 ตร.ม. เพียงอย่างเดียวไม่พิสูจน์ว่าได้รับยกเว้น ยังไม่มีข้อวินิจฉัยหรือเงื่อนไข

น้ำหนัก 6; ตัวคูณ 0.25; ได้ 1.5 จาก 6; ยังไม่ได้ 4.5 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 4.74 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน หลักฐานไม่ครบ เป็นร่าง/คำขอ หรือยังมีประเด็นค้าง ยังไม่สรุปการบังคับใช้ จึงคงน้ำหนักไว้ชั่วคราว

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากต้องจัดทำ EIA/IEE การขาดความเห็นชอบอาจทำให้ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องล่าช้าหรือออกไม่ได้
การค้นไม่พบไม่พิสูจน์ว่าไม่มี และพื้นที่วิลลาหลังเดียวไม่กำหนดหน้าที่ทั้งโครงการ
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ประเมินทั้งโครงการ เขต การใช้และขนาด ขอหนังสือเห็นชอบหรือเหตุผลที่ไม่เข้าข่ายและเทียบข้อมูล ONEP

ONEP official EIA applicability FAQ
https://www.onep.go.th/faq/

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

ONEP · Phuket environmental protection notification, 2024
https://www.onep.go.th/wp-content/uploads/2024/12/2567-12-13-p7-mnre-announcement.pdf

11. Environmental monitoring · มาตรการสิ่งแวดล้อมและรายงานติดตามตรวจสอบ

ยังไม่มีข้อมูล

ยังไม่มีเงื่อนไขสิ่งแวดล้อมหรือรายงานติดตาม ต้องสรุปข้อ 10 ก่อน หากมีเงื่อนไขหรือหน้าที่ติดตามให้ขอเอกสารและรอบรายงาน ยังไม่ถือว่ากำหนดหน้าที่แล้ว

น้ำหนัก 3; ตัวคูณ 0; ได้ 0 จาก 3; ยังไม่ได้ 3 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 3.16 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน ไม่มีเอกสารในชุดที่ส่งให้ AIREX จึงยังยืนยันการออกไม่ได้ ยังไม่สรุปการบังคับใช้ จึงคงน้ำหนักไว้ชั่วคราว

ผลที่อาจเกิดขึ้น: เมื่อมีเงื่อนไขสิ่งแวดล้อมที่ต้องปฏิบัติ การไม่ปฏิบัติอาจต้องแก้ไขและกระทบใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ความเห็นชอบ EIA/IEE ไม่ยืนยันการปฏิบัติ ต้องกำหนดหน้าทีติดตามก่อน
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: หลังข้อ 10 ขอเงื่อนไขฉบับเต็ม กำหนดส่งรายงาน และหลักฐานการปฏิบัติสำหรับรอบที่เกี่ยวข้อง

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

Phuket official IEE/EIA expert committee review and monitoring requirements
https://phuket.mnre.go.th/th/news/detail/229759

ONEP · Phuket IEE/EIA procedure, 2025
https://www.onep.go.th/wp-content/uploads/2025/04/2568-04-17-p12-mnre-announcement.pdf

12. Land allocation · ใบอนุญาตจัดสรรที่ดินและแผนผังโครงการที่อนุญาต

ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม

วิลลาอยู่ในกลุ่มแปลง แต่ยังไม่เปิดเผยผังทั้งหมดและประวัติแบ่ง ต้องพิจารณากฎหมายจัดสรรจากทั้งโครงการ ขอผัง จำนวนแปลง และใบอนุญาตหากจำเป็น

น้ำหนัก 3; ตัวคูณ 0.25; ได้ 0.75 จาก 3; ยังไม่ได้ 2.25 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 2.37 คะแนนจาก 100
โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน หลักฐานไม่ครบ เป็นร่าง/คำขอ หรือยังมีประเด็นค้าง ยังไม่สรุปการบังคับใช้ จึงคงน้ำหนักไว้ชั่วคราว

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากเข้าเกณฑ์จัดสรรที่ดินเพื่อขาย
การไม่มีใบอนุญาตที่ต้องมีเสี่ยงผิดข้อกำหนดการขายและไม่ชัดเจนเรื่องสาธารณูปโภคร่วม
การแบ่งแยกไม่ใช่ทุกกรณีต้องขอใบอนุญาตนี้
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ตรวจทั้งโครงการ จำนวนแปลงและประวัติแบ่งแยกกับสำนักงานที่ดิน หากเข้าข่ายขอใบอนุญาตผังอนุญาตและภาระสาธารณูปโภค

DOL official response explaining 10-plot threshold and three-year aggregation
https://www.dol.go.th/question-answer/Q2603-000184

13. Condominium registration · การจดทะเบียนอาคารชุด หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และนิติบุคคลอาคารชุด

ไม่เกี่ยวข้อง — ระบุเหตุผลแล้ว

สถานการณ์เป็นการเช่าวิลลาแยกหลัง ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ห้องชุดจดทะเบียน
การจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่นอกแบบนี้ หากเปลี่ยนผลิตภัณฑ์ต้องพิจารณาใหม่

ตัดน้ำหนักฐาน 2 ออกจากการคำนวณ ไม่ได้ให้คะแนนและลดตัวหารลง 2 สถานการณ์เป็นการเช่าวิลลาแยกหลัง ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ห้องชุดจดทะเบียน การจดทะเบียนอาคารชุดและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดอยู่นอกแบบนี้ หากเปลี่ยนผลิตภัณฑ์ต้องพิจารณาใหม่

ข้อกำหนดนี้ไม่ใช้กับรูปแบบที่บันทึกไว้ การไม่มีเอกสารจึงไม่เป็นอุปสรรคในข้อนี้ เก็บเหตุผลที่ไม่เกี่ยวข้องไว้และประเมินใหม่เมื่อการใช้ ขนาด ขั้นตอนหรือธุรกรรมเปลี่ยน

Thai government guide to condominium ownership registration
https://thailand.go.th/public/guide-book-detail/010_013

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

14. Foreign quota · สัดส่วนกรรมสิทธิ์ต่างด้าวและหลักฐานคุณสมบัติผู้ซื้อห้องชุด

ไม่เกี่ยวข้อง — ระบุเหตุผลแล้ว

สัดส่วนต่างด้าวของอาคารชุดไม่ใช้กับการเช่าวิลลาแยกหลังหรือให้กรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ต่างด้าว สิทธิที่ชอบด้วยกฎหมาย ข้อจำกัดผู้ซื้อและการจดทะเบียนเช่าอยู่ในข้อ 16

ตัดน้ำหนักฐาน 2 ออกจากการคำนวณ ไม่ได้ให้คะแนนและลดตัวหารลง 2
สัดส่วนต่างด้าวของอาคารชุดไม่ใช้กับการเช่าวิลลาแยกหลังหรือให้กรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ต่างด้าว สิทธิที่ชอบด้วยกฎหมาย ข้อจำกัดผู้ซื้อและการจดทะเบียนเช่าอยู่ในข้อ 16

ข้อกำหนดนี้ไม่ใช้กับรูปแบบที่บันทึกไว้ การไม่มีเอกสารจึงไม่เป็นอุปสรรคในข้อนี้ เก็บเหตุผลที่ไม่เกี่ยวข้องไว้และประเมินใหม่เมื่อการใช้ ขนาด ขั้นตอนหรือธุรกรรมเปลี่ยน

Thai government explanation of 49 percent condominium area quota
https://thailand.go.th/public/issue-focus-detail/010_014?hl=en

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

15. Debt clearance · หนังสือรับรองการปลอดหนี้และข้อบังคับอาคารชุด

ไม่เกี่ยวข้อง — ระบุเหตุผลแล้ว

หนังสือปลอดหนี้อาคารชุดไม่ใช้กับวิลลาในสถานการณ์นี้ แต่ไม่ได้ยืนยันว่าไม่มีหนี้ภาษี สาธารณูปโภค หรือค่าดูแลโครงการ ต้องขอข้อมูลแยก

ตัดน้ำหนักฐาน 1 ออกจากการคำนวณ ไม่ได้ให้คะแนนและลดตัวหารลง 1 หนังสือปลอดหนี้อาคารชุดไม่ใช้กับวิลลาในสถานการณ์นี้ แต่ไม่ได้ยืนยันว่าไม่มีหนี้ภาษี สาธารณูปโภค หรือค่าดูแลโครงการ ต้องขอข้อมูลแยก

ข้อกำหนดนี้ไม่ใช้กับรูปแบบที่บันทึกไว้ การไม่มีเอกสารจึงไม่เป็นอุปสรรคในข้อนี้ เก็บเหตุผลที่ไม่เกี่ยวข้องไว้ และประเมินใหม่เมื่อการใช้ ขนาด ขั้นตอนหรือธุรกรรมเปลี่ยน

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

16. Transaction / Lease / Eligibility · เอกสารธุรกรรม สัญญาเช่า และฐานสิทธิในการได้มา

ร่างสัญญา

มีร่างเช่า 30 ปีแต่ยังไม่จดทะเบียน ตรวจผู้ให้เช่า สิทธิที่ดิน/อาคาร การโอน ให้เช่าช่วง การจ่าย และจดทะเบียน ไม่รับประกันการต่ออายุ ผู้ถือหุ้นแทนไม่ใช่วิธีทดแทนสิทธิคนต่างด้าวที่ชอบด้วยกฎหมาย

น้ำหนัก 9; ตัวคูณ 0.25; ได้ 2.25 จาก 9; ยังไม่ได้ 6.75 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 7.11 คะแนนจาก 100 โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน หลักฐานไม่ครบ เป็นร่าง/คำขอ หรือยังมีประเด็นค้าง

ผลที่อาจเกิดขึ้น: การเช่าอสังหาริมทรัพย์เกินสามปีโดยไม่จดทะเบียนตามที่กำหนดบังคับได้เพียงสามปี คำมั่นต่ออายุไม่ใช่ระยะที่จดทะเบียนแล้ว ต้องแยกตรวจสิทธิในอาคาร การเช่าช่วงและการโอน
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ตรวจฐานการได้มาที่ชอบด้วยกฎหมายของผู้ซื้อ จดทะเบียนสิทธิที่เกี่ยวข้องและเทียบสัญญากับทะเบียน ระบุสิทธิเช่าช่วงและเงื่อนไขยุติ

DOL registration guidance, lease/sublease registration
https://www.dol.go.th/media/813280771027636224/2026/01/UzNMD0Gjx4pkw6hd2HyWc5s8.pdf

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL official English guidance on land rights and foreign acquisition
https://www.dol.go.th/train/Documents/ENG_E_BOOK.pdf

DOL · registration of leases exceeding three years
https://www.dol.go.th/cco-bangpakong/press-release/news-1784606883/

17. Hotel / Accommodation · ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือหนังสือรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

ยังไม่มีข้อมูล

ยังไม่มีใบอนุญาตโรงแรมหรือหนังสือรับแจ้งข้อยกเว้นสำหรับแผนที่พักท่องเที่ยวมีค่าตอบแทน จำนวนห้องนอนไม่ทำให้ยกเว้นโดยอัตโนมัติ ต้องยืนยันรูปแบบกิจการและการใช้อาคารก่อนเปิด

น้ำหนัก 8; ตัวคูณ 0; ได้ 0 จาก 8; ยังไม่ได้ 8 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 8.42 คะแนนจาก 100 โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน ไม่มีเอกสารในชุดที่ส่งให้ AIREX จึงยังยืนยันการออกไม่ได้ ยังไม่สรุปการบังคับใช้ จึงคงน้ำหนักไว้ชั่วคราว

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากรูปแบบต้องมีใบอนุญาตโรงแรมแต่ไม่มีทั้งใบอนุญาตและหลักฐานข้อยกเว้นที่เข้าเกณฑ์ จะถือว่าที่พักระยะสั้นมีค่าตอบแทนได้รับอนุญาตไม่ได้ ไม่เกินแปดห้องและ 30 คนไม่ได้ยกเว้นอัตโนมัติ การเช่ารายเดือนต้องตรวจแยก
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: ก่อนรับจอง ยืนยันรูปแบบกับนายทะเบียนและตรวจใบอนุญาตหรือหนังสือรับแจ้งหลังตรวจสถานที่แยกตรวจการใช้อาคาร สัญญาเช่าและข้อบังคับโครงการ

Government publication of Hotel Business Ministerial Regulation (No.2) B.E.2566
https://sciinfo.dss.go.th/rules/show/402

NACC official hotel licensing requirements discussion
https://www.nacc.go.th/naccbpam/categorydetail/20191124125640121/20260429150929?csrt=13222677259469642903

Royal Gazette · Hotel Business Regulation (No.2), 2023
https://ratchakitcha.soc.go.th/documents/140A052N0000000001200.pdf

18. Ror.1 · Safety · การตรวจสอบความปลอดภัยอาคารและใบรับรอง ร.1 ทีกำหนด

ต้องขอข้อมูลเพิ่มเติม

แบบสอบถามระบุวิลลาเตี้ยแยกหลัง ไม่กำหนดให้ทุกอาคารดังกล่าวต้องตรวจตามรอบโดยอัตโนมัติ ตรวจประเภท การใช้และขอบเขตโครงการ หากต้องตรวจให้ขอผลและ ร.1

น้ำหนัก 4; ตัวคูณ 0.25; ได้ 1 จาก 4; ยังไม่ได้ 3 หากตรวจรายการนี้สำเร็จจะเพิ่ม 3.16 คะแนนจาก 100 โดยการบังคับใช้ข้ออื่นไม่เปลี่ยน หลักฐานไม่ครบ เป็นร่าง/คำขอ หรือยังมีประเด็นค้าง ยังไม่สรุปการบังคับใช้ จึงคงน้ำหนักไว้ชั่วคราว

ผลที่อาจเกิดขึ้น: หากอาคารเข้าข่ายต้องตรวจ การขาดผลตรวจปัจจุบันทำให้ยังยืนยันความปลอดภัยและการปฏิบัติไม่ได้ ข้อบกพร่องที่พบอาจต้องแก้ไขและจำกัดการใช้ ร.1 ไม่บังคับทุกวิลลา
สิ่งที่ต้องดำเนินการ: กำหนดประเภท กำหนดเวลาและขอบเขตตรวจ หากเข้าข่ายขอรายงานผู้ตรวจที่ขึ้นทะเบียน ร.1 ที่ออกแล้วและหลักฐานแก้ไขข้อบกพร่อง

Government procedure: compulsory building inspection categories and certificate
https://www.info.go.th/procedure/94e56d2c-72fe-4f95-94df-970d54ec9000/view

05 ประเด็นและการดำเนินการ

P1 · กิจการทีพักท่องเทียว

ก่อนเปิด

ข้อ 09 และ 17 ผู้ดำเนินการและผู้เชี่ยวชาญกำหนดการใช้และการอนุญาต
ปิดประเด็นเมื่อมีเอกสารที่ออกหรือข้อยกเว้นยืนยันทางการ อ.1 ที่อยู่อาศัยไม่แทนการตรวจนี้

P1 · ทีดิน ทางเข้าออก และเช่า

ก่อนผูกพันธุรกรรม

ข้อ 02, 03 และ 16 ขอทะเบียนปัจจุบัน สิทธิทางผ่าน และสัญญาที่จดทะเบียนได้ คู่สัญญาและทนายไทยตรวจอำนาจ ระยะเวลา และเงิน ไม่รับประกันต่ออายุ

P2 · ผังเมืองและสิงแวดล้อม

ก่อนสรุปตรวจสอบ

ข้อ 04, 05 และ 10–12 ผู้พัฒนาส่งผังทั้งโครงการและข้อมูลแปลง ผู้เชี่ยวชาญพิจารณาข้อกำหนดและขอการยืนยันเมื่อจำเป็น

P2 · งานก่อสร้างและแบบอนุญาต

ก่อนส่งมอบ

ข้อ 08 และ 18 เทียบการแก้ไข ควบคุมงาน และการตรวจที่บังคับ ภาพ AI ด้านล่างสาธิตประวัติภาพ
ไม่ใช่หลักฐานงานหรือความปลอดภัย

06 ขั้นตอนถัดไป

1. ขอชุดเอกสารแปลง อาคาร และผู้ดำเนินการที่สอดคล้องกัน บันทึกเหตุผลที่ไม่เกี่ยวข้อง
2. ยืนยันทะเบียน ทางเข้าออก แบบ และข้อกำหนดสิ่งแวดล้อมกับหน่วยงานและผู้เชี่ยวชาญ
3. สรุปข้อกำหนดกิจการที่พักก่อนเปิด การยื่นขอไม่เท่ากับได้รับอนุญาต
4. ปรับผลตรวจและคะแนนเมื่อได้หลักฐาน พิจารณาธุรกรรมแยกต่างหาก

07 ขอบเขตและข้อจำกัด

โครงการตัวอย่างนี้แสดงรูปแบบรายงาน AIREX ราคา พื้นที่ ระยะเวลาเช่า ผลตรวจ และคะแนนเป็นสถานการณ์เท่านั้น ไม่ใช้ที่อยู่ เลขแปลง เลขใบอนุญาต หรือบุคคลจริง และไม่จัดส่งเอกสารจริงหรือเอกสารแนบ

18 ข้อพิจารณาข้อกำหนดไทยและภูเก็ต การบังคับใช้ขึ้นกับแปลง ทั้งโครงการ การใช้ ขั้นตอน และธุรกรรม อ.6, EIA/IEE การจัดสรร ใบอนุญาตโรงแรม และการตรวจไม่ได้บังคับกับทุกวิลลาโดยอัตโนมัติ

“ตรวจสอบโดย AIREX” เป็นสถานะสาธิต คะแนนไม่ใช่ใบอนุญาต ร้อยละเอกสาร ความเห็นกฎหมาย หรือการรับประกันผลตอบแทน ไม่ได้ตรวจสถานที่หรือตรวจสอบโครงการจริง

08 แหล่งข้อกำหนดทางการ

ลิงก์อธิบายข้อกำหนด ไม่ใช่เอกสารหรือใบอนุญาตของ Villa Andaman Example วันที่ค้นคว้ากฎหมาย 12 ตุลาคม 2026

ที่ดิน ธุรกรรม และแปลง

DOL citizen manual: registration of real estate transfer
https://www.dol.go.th/media/716929789247754240/migration/2025/10/CyJg1PWnjZUaDdkTANS0q9Y2.pdf

DOL registration guidance, lease/sublease registration
https://www.dol.go.th/media/813280771027636224/2026/01/UzNMD0Gjx4pkw6hd2HyWc5s8.pdf

DPT land-use check service and formal written confirmation
https://townsquare.dpt.go.th/lup/

Phuket environmental-protection notification B.E.2567 (2024), official provincial MNRE publication
https://www.mnre.go.th/phuket/th/news/detail/201902

การก่อสร้างและสิ่งแวดล้อม

Building Control Act B.E.2522 via official Bangkok government legal service
https://gov.bangkok.go.th/LegalDetail?id=dc747543-747e-4b37-a237-de16e38b9f32

DPT official service: controlled-use building completion certificate Aor.6
https://info.go.th/procedure/94e56d2c-6206-4dcd-8914-e276ee043ef2/view?lat=&lng=

ONEP official EIA applicability FAQ
https://www.onep.go.th/faq/

ONEP Smart EIA Plus IEE/EIA/EHIA public project register
https://eia.onep.go.th/site/eia?lang=en

ผู้ดำเนินการและการใช้งาน

DBD DataWarehouse+
https://datawarehouse2.dbd.go.th/

DOL official response explaining 10-plot threshold and three-year aggregation
https://www.dol.go.th/question-answer/Q2603-000184

Government publication of Hotel Business Ministerial Regulation (No.2) B.E.2566
https://sciinfo.dss.go.th/rules/show/402

Government procedure: compulsory building inspection categories and certificate
https://www.info.go.th/procedure/94e56d2c-72fe-4f95-94df-970d54ec9000/view

ระดับความพร้อมของเอกสาร

0–20 · ความเสี่ยงด้านเอกสารระดับวิกฤต
หลักฐานสำคัญของธุรกรรมยังขาดข้อมูลมาก ต้องรวบรวมและตรวจสอบเอกสารหลักก่อน คะแนนต่ำหมายถึงหลักฐานไม่เพียงพอ ไม่ใช่ข้อสรุปว่าอสังหาริมทรัพย์ผิดกฎหมาย

21–40 · ความเสี่ยงด้านเอกสารสูง
มีหลักฐานบางส่วน แต่ประเด็นสำคัญเกี่ยวกับสิทธิ ตัวทรัพย์สิน หรือการใช้งานยังไม่ได้ข้อยุติ คะแนนสะท้อนช่องว่างของหลักฐาน ไม่ใช่หลักฐานยืนยันการฝ่าฝืนด้วยตัวเอง

คะแนนปัจจุบัน · 43/100

41–60 · ความเสี่ยงด้านเอกสารปานกลาง
รวบรวมเอกสารหลักได้บางส่วน ต้องยืนยันเพิ่มเติมและแก้ไขข้อแตกต่างก่อนตัดสินใจ

61–80 · เอกสารยังต้องจัดทำให้ครบถ้วน
เอกสารบางส่วนมีหลักฐานยืนยัน แต่บางรายการหรือการตรวจสอบยังไม่เสร็จ เอกสารที่กฎหมายกำหนดเพียงรายการเดียวอาจขัดขวางการได้สิทธิ การใช้งาน หรือการให้เช่า คะแนนไม่ยืนยันการใช้งานที่ชอบด้วยกฎหมาย และการยื่นคำขอไม่เท่ากับได้รับใบอนุญาต

81–100 · ความพร้อมด้านเอกสารสูง
เอกสารมีความพร้อมสูงภายในขอบเขตการตรวจสอบ เอกสารบางรายการอาจยังอยู่ระหว่างดำเนินการ คะแนนไม่รับประกันกรรมสิทธิ์ ใบอนุญาต ความปลอดภัย หรือผลตอบแทน

หมายเหตุรายงาน: AIREX · โครงการตัวอย่าง เอกสาร คะแนน และภาพสาธิตไม่เกี่ยวกับรายการจริงและไม่ใช่ฐานตัดสินใจทำธุรกรรม

สภาพปัจจุบัน · การก่อสร้าง

ภาพตัวอย่างที่สร้างด้วย AI วันที่เป็นการสมมติ



ภายนอกและสระ · งานตกแต่งสุดท้าย
วันที่สมมติ: 12 ต.ค. 2569 · ภาพที่สร้างด้วย AI



ภายใน · งานติดตั้งและตกแต่ง
วันที่สมมติ: 12 ต.ค. 2569 · ภาพที่สร้างด้วย AI

ประวัติการก่อสร้าง

ภาพตัวอย่างที่สร้างด้วย AI วันที่เป็นการสมมติ

ตุลาคม 2568



ที่ดินเปล่า · ก่อนก่อสร้าง
วันที่สมมติ: 12 ต.ค. 2568 · ภาพที่สร้างด้วย AI

มกราคม 2569



ฐานรากและโครงสร้างสระ
วันที่สมมติ: 12 ม.ค. 2569 · ภาพที่สร้างด้วย AI

เมษายน 2569



โครงสร้าง หลังคา และผนัง
วันที่สมมติ: 12 เม.ย. 2569 · ภาพที่สร้างด้วย AI

ประวัติการก่อสร้าง · ต่อ

ภาพตัวอย่างที่สร้างด้วย AI วันที่เป็นการสมมติ

กรกฎาคม 2569



งานตกแต่งและภูมิทัศน์
วันที่สมมติ: 12 ก.ค. 2569 · ภาพที่สร้างด้วย AI

ตุลาคม 2569



งานสุดท้าย · สภาพปัจจุบัน
วันที่สมมติ: 12 ต.ค. 2569 · ภาพที่สร้างด้วย AI