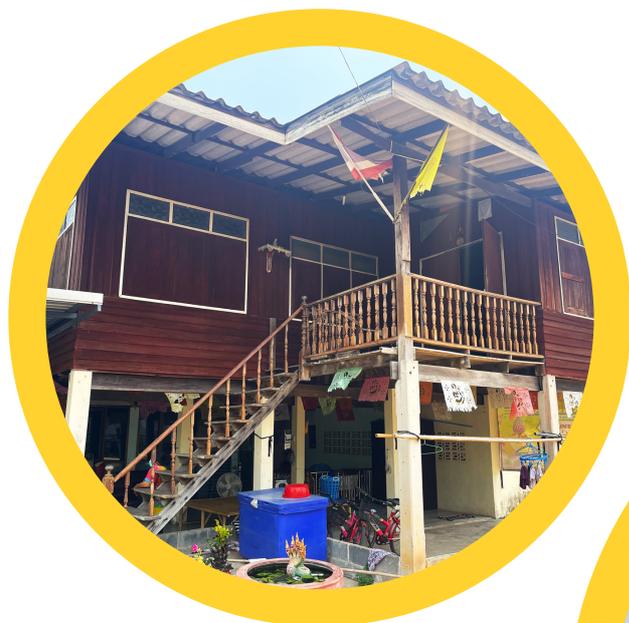


แนวทางการประเมินมูลค่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง



กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
กันยายน 2566



คำนำ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มีอำนาจและหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ซึ่งมาตรา 30 วรรคห้าได้บัญญัติให้ ส.ป.ก. มีอำนาจในการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลใดเช่า เช่าซื้อ ซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์ เพื่อใช้สำหรับกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา และได้มีระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 และประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565 โดยกำหนดนิยาม “มูลค่าทรัพย์สิน” สำหรับการคำนวณค่าตอบแทน รวมทั้งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ ซึ่ง ส.ป.ก. ยังไม่มีหลักเกณฑ์ในการบริหารจัดการอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการหมุนเวียนที่ดินโดยการรับคืนที่ดินจากเกษตรกรมีโอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. ตามกฎกระทรวงภายใต้ มาตรา 39 หมายความว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีการกำหนดนอกจากการจ่ายค่าตอบแทนที่ดินเปล่าและอาคารสิ่งปลูกสร้างด้วย นอกจากนั้นแล้ว ส.ป.ก. มีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาสิทธิในที่ดินรัฐตามยุทธศาสตร์ชาติและนโยบายคณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านสังคม เป็นต้น จำเป็นต้องมีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักวิชาการ และมาตรฐานวิชาชีพ ดังนั้น เพื่อให้บุคลากร ส.ป.ก. ได้มีความรู้เกี่ยวกับหลักวิชาการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และสามารถนำความรู้และหลักเกณฑ์ไปปฏิบัติใช้ได้จริง จึงได้จัดทำแนวปฏิบัติการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach) และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นประโยชน์แก่การปฏิบัติภารกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

คณะผู้จัดทำ

กันยายน 2566

สารบัญ

เรื่อง		หน้า
บทที่ 1	บทนำ ความสำคัญของการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างกับภารกิจของ ส.ป.ก.	1
บทที่ 2	การประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach) 2.1 ประวัติเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศและประเทศไทย 2.2 มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach) 2.2.1 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับสากล 2.2.2 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย 2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง 2.4 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สินประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง 2.5 ประเภทอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 2.6 รูปแบบและองค์ประกอบของอาคาร 2.7 การคิดค่าเสื่อมราคา 2.8 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิประโยชน์ทรัพย์สินประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 2.8.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิประโยชน์ทรัพย์สินประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง 2.8.2 กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	2 2 4 4 5 7 8 8 10 11 21 21 25
บทที่ 3	เทคนิคการวิเคราะห์สำหรับการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach) 3.1 การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement cost) 3.2 การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated replacement cost)	27 32
บทที่ 4	กรณีศึกษาและตัวอย่างการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach) 4.1 การประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว) 4.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินทางการเกษตร (ฟาร์มเลี้ยงไก่) 4.3 การประเมินมูลค่าอาคารสำหรับพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรมทั่วไป 4.4 ตัวอย่างการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน 4.5 ตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน โดยใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชี 2566 - 2569 กรมธนารักษ์	37 42 62 78 95
	บรรณานุกรม	97
	ภาคผนวก	98
	รายชื่อคณะผู้จัดทำ	99

ความสำคัญของการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างกับภารกิจของ ส.ป.ก.

นอกจากภารกิจการจัดที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกร ได้เช่า เช่าซื้อ หรือเช่าประโยชน์แล้ว ส.ป.ก. ยังมีอำนาจในการยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ประโยชน์ในที่ดิน เพื่อประกอบกิจการอื่นๆ เช่น การประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การประกอบกิจการสาธารณสุข การยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอและพิจารณาให้ความยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในเขต ปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2560 เป็นต้น โดย ส.ป.ก. มีอำนาจและหน้าที่ในการจัดเก็บผลประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวด้วย เช่นกัน นอกจากนั้นแล้ว ส.ป.ก. ได้จัดทำแนวทางและหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงภายใต้มาตรา 39 แห่งกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งหากเกษตรกรที่โอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. ประสงค์ ที่จะรับค่าตอบแทนที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง (อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง) ไม่เกินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดใน กฎกระทรวง ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องจัดทำองค์ความรู้และเพื่อเป็นแนวทางเบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมิน มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach) ในเบื้องต้น สำหรับกรณีมูลค่าอาคารหรือสิ่ง ปลูกสร้างนั้น จะมีการใช้บัญชีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคา ทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 และบัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้างโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างของ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะมีความแตกต่างกันในส่วนราคาและ เจตนารมณ์ของการนำไปใช้ประโยชน์ เพื่อนำไปปรับใช้กับภารกิจของ ส.ป.ก. ได้ มีดังต่อไปนี้

1.1.1 การใช้อ้างอิงสำหรับการจัดเก็บผลประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565 ประกาศ ณ วันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2565 ข้อ 1 “มูลค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่จัดให้เช่าหรือ เข้าทำประโยชน์หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์ หลังหักค่าเสื่อม หรือมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมตามหลักเกณฑ์การกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต

ซึ่งในกรณีที่มีการจัดอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง มีความจำเป็นต้องประเมิน มูลค่าทรัพย์สินเพื่อนำไปอ้างอิงการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

1.1.2 การพิจารณาค่าตอบแทนการโอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. ตามกฎกระทรวงภายใต้มาตรา 39

ในกรอบของหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทน ส.ป.ก. จะสามารถจ่ายให้เกษตรกรกรณีการโอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. ไว้ ซึ่งการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าว ส.ป.ก. อาจจะต้องพิจารณาราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ แห่งรัฐ หรือมูลค่าตลาดของสิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากในกรณีที่ราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิในที่ดินที่ได้รับ การโอนสิทธิ (เกษตรกร) เรียกร้องจาก ส.ป.ก. อาจจะสูงกว่าราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการ ประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ (ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์) อาจจะต้องมี การพิจารณาราคาประเมินของบัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้างโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย มาประกอบการพิจารณาร่วมด้วยเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม กับเกษตรกรและเกษตรกรรายใหม่ที่จะได้รับการจัดที่ดิน รวมทั้งเป็นใช้ดุลยพินิจของเจ้าหน้าที่ให้เหมาะสม

บทที่ 2

การประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach)

2.1 ประวัติเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศและประเทศไทย

ความเป็นมาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Roquette, 2003) ทฤษฎีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเริ่มขึ้นในปี 1912 โดยนักคณิตศาสตร์ชาวฮังการี Josef Kurschak ซึ่งเป็นผู้กำหนดหลักการประเมินค่าที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยเกิดขึ้นจากแรงจูงใจพื้นฐานจากทฤษฎี the theory of p-adic fields ของ Kurt Hensel จนในทศวรรษต่อมาทฤษฎีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้มีพัฒนาการอย่างรวดเร็วซึ่งส่วนใหญ่มาจากการค้นพบของทฤษฎีจำนวนเชิงพีชคณิตที่ช่วยให้เกิดความเข้าใจได้ดีขึ้น ต่อมา Wolfgang Krull ได้กำหนดคำนิยามของการประเมินมูลค่าที่เป็นสากล ด้วยการนำหลักการทางคณิตศาสตร์มากมายมาใช้ เช่น เรขาคณิตเชิงพีชคณิต หรือการวิเคราะห์เชิงฟังก์ชัน ซึ่งถือเป็นการเปิดศักราชใหม่ของทฤษฎีการประเมินค่า

จूरีย์ วิสุทธี (2557) ความเป็นมาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย โดยได้ปรากฏหลักฐานชัดเจนว่ามีการดำเนินการมาตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ซึ่งในครั้งนั้นได้มีการประเมินที่นาโดยดูจากผลผลิตที่ทำได้ต่อปี แล้วแยกที่นาออกเป็นชั้นเอก โท ตรี จัตวา และเบญจ ตามประเภทของที่นา และจัดเก็บภาษีที่เรียกว่า “เงินค่านา”

หลังจากนั้น เรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดินได้ถูกกำหนดวิธีการขึ้นในประมวลรัษฎากร พ.ศ.2482 โดยให้กรมการจังหวัดตั้งกรรมการขึ้นพิจารณาราคาปานกลางของที่ดินในแต่ละตำบลแล้วเสนอคณะกรรมการจังหวัดพิจารณาปรึกษากับสภาจังหวัด เมื่อสภาจังหวัดเห็นชอบแล้วก็ประกาศราคาปานกลางนั้นให้ทราบโดยทั่วกัน ราคาปานกลางนี้ จัดทำขึ้นเพื่อใช้เรียกเก็บเงินช่วยบำรุงท้องที่เป็นรายปี ซึ่งต่อมาได้พัฒนามาเป็นพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ. 2508 ปัจจุบันใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีที่ดินอันเป็นรายได้ภาครัฐเพื่อใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น ปัจจุบันราคาปานกลางที่ดินใช้ในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่เป็นราคาที่ใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 - พ.ศ. 2524 ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าความเป็นจริงมาก

จะเห็นได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งทั้งต่อรัฐ เจ้าของที่ดิน และสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้นกรมที่ดิน สังกัดกระทรวงมหาดไทย จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนางานทางด้านนี้ โดยจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อรองรับภารกิจนี้ และกำหนดให้มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงคือ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อปี พ.ศ. 2524 โดยจัดตั้งเป็นหน่วยงานภายในสังกัดกองวิชาการ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย และในปี พ.ศ. 2527 ได้จัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานระดับกอง ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2544 ได้เปลี่ยนเป็นสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ปัจจุบันได้โอนย้ายหน่วยงานมาสังกัด กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง อันเนื่องมาจากการปฏิรูประบบราชการเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา สำนักประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานภาครัฐทำหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด โดยมีวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาเพื่อให้กรมที่ดินนำราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นไปใช้เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อย่างไรก็ตามหน่วยงานอื่นๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนได้นำราคาประเมินของกรมธนารักษ์ไปอ้างอิงหรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ เนื่องจากเป็นข้อมูลราคาประเมินที่มีการจัดทำเป็นประจำทุกๆ 4 ปี จัดทำโดยหน่วยงานภาครัฐ และเป็นข้อมูลที่เปิดเผย

ในภาคเอกชนได้มีการริเริ่มการประเมินราคาโดยจัดตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินแห่งแรกในประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ.2517 ชื่อ Asian Appraisal Co.,Ltd. โดยมีบริษัทต่างประเทศคือ American Appraisal Co.,Ltd. ถือหุ้น 49% และมีบริษัทไทยถือหุ้น 51% ได้แก่ บจก.ทิสโก้, ธนาकारไทยพาณิชย์, ธนาकारสิกรไทย และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แต่ยังไม่แพร่หลายนัก

กิจกรรมประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มต้นอย่างจริงจังในช่วงปี พ.ศ. 2529 ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการริเริ่มให้บริษัทประเมินราคาเอกชนเป็นผู้รับจ้างทำการประเมินราคาให้กับลูกค้าที่ขอสินเชื่อจึงถือเป็นยุคเริ่มต้นของบริษัทประเมินราคาเอกชน โดยมีบริษัทประเมินราคาหลายแห่งทำการประเมินราคาหลักประกันให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เช่น บจก.อเมริกัน แอปเพรชัล, บจก.ไซมอนลิม, บจก.ทีมดี เป็นต้น ในปี พ.ศ. 2538 – พ.ศ. 2539 ซึ่งเป็นยุคก่อนฟองสบู่จะแตก มีบริษัทประเมินราคาประมาณ 60 แห่ง แต่ได้ลดน้อยลงในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำจากปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ได้มีบริษัทประเมินราคาเกือบครึ่งที่เลิกกิจการไป ในปี พ.ศ. 2530 ได้มีการก่อตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยขึ้นเพื่อทำหน้าที่ฝึกอบรมและพัฒนาวิชาชีพประเมินราคา ต่อมาสมาคมมีบทบาทในการกลั่นกรองบริษัทเอกชนให้รับงานประเมินค่าทรัพย์สินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์สมาชิกส่วนใหญ่ไม่ได้จบการศึกษาโดยตรงในด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน แต่มีประสบการณ์ในสายอาชีพบริษัทที่ดำเนินธุรกิจนี้จะประกอบด้วยนักประเมินค่าทรัพย์สินอาวุโสเพียง 2-3 คน นอกจากนั้นเป็นเจ้าหน้าที่สำรวจข้อมูล ซึ่งในทางปฏิบัติจะช่วยทำหน้าที่ประเมินค่าทรัพย์สินด้วย

ไพโรจน์ ซึ่งศิลป์ (2538) ได้ให้ความหมายของการประเมินราคาว่า การประเมินราคาก็คือการพิจารณากำหนด มีการวิเคราะห์ตามระบบและมีการบันทึกข้อเท็จจริงตามสภาพและการลงทุนของทรัพย์สิน ปกติจะมีการตรวจสอบรายการทรัพย์สินแล้วนำไปตรวจสอบกับข้อมูลที่ใกล้เคียงกันที่เปรียบเทียบกันได้ ซึ่งมีข้อมูลที่เพียงพอที่จะหาผลลัพธ์ และออกความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินนั้นๆ หรืออีกนัยหนึ่ง การประเมินราคาก็คือ ผลสรุปความเห็นของมูลค่าของผู้ที่มีอาชีพทางด้านนี้โดยเฉพาะ ซึ่งจะต้องมีข้อมูลเปรียบเทียบกันได้เพียงพอ มีการวิเคราะห์ตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีวิจารณ์ญาณ และมีสามัญสำนึกที่ดีพอ ส่วนมูลค่า คือ การประมาณในการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือเป็นการคาดคะเนผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคตของทรัพย์สินนั้น ซึ่งผู้ประเมินราคาแต่ละคนทำการประเมินราคาอยู่นั้นจะมีข้อมูลเพียงพอหรือไม่ ผู้ประเมินราคาไม่ได้เป็นผู้กำหนดมูลค่า แต่มูลค่าจะเกิดจากแรงผลักดันและความต้องการของตลาด และตลาดจะเป็นผู้กำหนดราคา ผู้ประเมินราคาเพียงแต่ประมาณมูลค่าจากการปรับแก้ของข้อมูลตลาดที่มีอยู่ พิจารณาแนวโน้มควบคู่กับการบอกกล่าวและการได้เข้าไปตรวจสอบดูสภาพภาวะการตลาด เศรษฐกิจ การเมือง สังคม และอิทธิพลทางกฎหมาย เพราะฉะนั้นผู้ประเมินราคาจะต้องทำการพิสูจน์รางวัล วิเคราะห์ข้อมูลตลาดที่เหมาะสม และสภาพแวดล้อมต่างๆ ของทรัพย์สิน เพื่อที่จะกะประมาณมูลค่าของทรัพย์สินให้ใกล้เคียงกับสภาพที่แท้จริง ณ วันที่ทำการประเมินราคา

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยนั้น มีจุดเริ่มต้นมาจากความจำเป็นของรัฐในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการบริหารจัดการที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในด้านการจัดเก็บอากรที่นาในปี พ.ศ. 2418 เป็นต้นมา จากนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยก็ได้มีการพัฒนาเพิ่มขึ้นตามแนวทางมาตรฐานสากล โดยในช่วงระยะแรก ๆ หน่วยงานของรัฐได้เริ่มนำมาใช้ในการจัดเก็บภาษีตามกฎหมาย เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เพื่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (รูนันท์ เอกอินทร์, 2554 อ้างถึงใน สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย, 2561)

วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระยะเริ่มต้นอาจแบ่งได้เป็น 2 ส่วนคือในภาครัฐและภาคเอกชน โดยในภาครัฐเริ่มในช่วงราวปี 2527 โดยการจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินแห่งชาติขึ้นภายใต้การดูแลของกรมที่ดิน (วสันต์ คงจันทร์, ม.ป.ป.) ตามคำแนะนำของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) และธนาคารโลก (World Bank) ต่อมาในปี 2543 ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างเป็นสำนักประเมินราคาทรัพย์สินและถูกโอนย้ายไปอยู่ภายใต้การดูแลของกรมธนารักษ์ในปี 2545

ในภาคเอกชนมีการจัดตั้งบริษัทประเมินเอกชนแห่งแรกในปี 2517 กระนั้น กิจการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เริ่มต้นอย่างจริงจังในช่วงปี 2529 มีการจัดตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) จากนั้นอุตสาหกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินก็มีการขยายตัวหรือหดตัวไปกับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยโดยตลอด โดยในปี 2539 มีการก่อตั้งสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ปัจจุบันทั้ง 2 สมาคมมีบทบาทหลักในการควบคุมดูแล กลั่นกรองนักประเมินวิชาชีพ และบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเอกชน (ปภากร สุวรรณธาดา, 2556) รวมถึงการมีบทบาทร่วมกับสถาบันการศึกษา ในการพัฒนาความก้าวหน้าทางวิชาการ การจัดสอบและการพัฒนาบุคลากรในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องการข้อมูลราคาซื้อขายทรัพย์สิน การจัดเก็บข้อมูลในรูปแบบฐานข้อมูลในรูปแบบฐานข้อมูลทรัพย์สินอย่างเป็นระบบจะช่วยให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความน่าเชื่อถือเพิ่มขึ้นอย่างมากฐานข้อมูลราคาซื้อขายทรัพย์สินที่มีความถูกต้อง น่าเชื่อถือ ชัดเจน และสืบค้นได้สะดวกจะช่วยให้การปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความถูกต้อง แม่นยำ มีประสิทธิภาพมากขึ้น กระนั้น ก็อาจกล่าวได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยก้าวหน้าอย่างมาก ทำให้ต้องเพิ่มทักษะทั้งในการรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ และการปรับแก้ข้อมูลที่มากกว่าการทำงานตามมาตรฐานสากล (ปภากร สุวรรณธาดา, 2556)

ในปัจจุบัน กลยุทธ์ตลาดกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นสำคัญ เพราะถือเป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด โดยหัวใจสำคัญอยู่ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินหนึ่งมักจะเท่ากับราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้ ทั้งนี้แนวทางการวิเคราะห์ก็คือ การเริ่มต้นที่การพิจารณาทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีการซื้อขายหรือเรียกขาย ว่ามีลักษณะคล้ายหรือต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง เมื่อได้ข้อมูลมาเพียงพอแล้ว ก็ตรวจสอบเพื่อคัดเลือกนำทรัพย์สินที่เทียบเคียงได้จริงเท่านั้นมาวิเคราะห์ โดยระบุเงื่อนไขในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับแปลงเปรียบเทียบ เช่น คุณภาพอาคาร ขนาดที่ดิน-อาคาร แล้วจึงสรุปหามูลค่าที่สมควร

2.2 มาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach)

2.2.1 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับสากล

มาตรฐานการประเมินมูลค่าระดับสากล (International Valuation Standards - IVSC) (อภิบาล อริยกุลกาญจน์, 2017) ก่อตั้งขึ้นในปี 1981 โดยมีสถาบันระดับชาติ เช่น The Appraisal Institute (AI) ของสหรัฐอเมริกาและระดับนานาชาติ เช่น The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) เป็นสมาชิกก่อตั้งและสนับสนุนทางการเงิน ในระยะแรกมาตรฐานที่จัดทำโดย IVSC จะเป็นมาตรฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ต่อมาได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติม ให้ครอบคลุมถึงการประเมินมูลค่าธุรกิจ

International Valuation Standards - IVSC ตั้งอยู่ลอนดอน ประเทศอังกฤษ เป็นองค์กรอิสระไม่แสวงหาผลกำไรที่มุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพในการประเมินมูลค่า มีวัตถุประสงค์หลักคือ การสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจจากสาธารณชน ภายใต้การประเมินมูลค่าที่มีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับในระดับโลก แบ่งมาตรฐานออกเป็น 2 หมวดหลัก ได้แก่ มาตรฐานทั่วไป ประกอบด้วย IVS 101 Scope of Work, IVS 102 Investigations and Compliance, IVS 103 Reporting, IVS 104 Bases of Value, IVS 105 Valuation Approaches and Methods และมาตรฐานที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ประกอบด้วย IVS 200 Businesses and Business Interests, IVS 210 Intangible Assets, IVS 220 Non-Financial Liabilities, IVS 230 Inventory, IVS 300 Plan and Equipment, IVS 400 Real Property Interests, IVS 410 Development Property, IVS 500 Financial Instruments

2.2.2 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย บทนิยาม

ทรัพย์สิน หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา และระบบเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น

มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน

ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด โดยเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและ หรือผู้ขายให้กับทรัพย์สินในสภาวะการณ์นั้นๆ ซึ่งอาจจะเท่ากับมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าตลาดก็ได้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมายถึง การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม

ผู้ประเมิน หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพ (Standards) เป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานที่กำหนดจากแนวปฏิบัติที่ดี (Good Practice) ซึ่งอาจรวบรวมมาได้จากจิตสำนึกหรือความรู้สึกผิดชอบส่วนบุคคล กฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพหรือโดนกฎหมาย ซึ่งจำรวมถึงแนวปฏิบัติทางวิชาชีพตลาดจนความสามารถทางวิชาชีพโดยเนื้อหามักจะไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงช้า

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 1 คุณสมบัติของผู้ประเมิน

มาตรฐานเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประเมิน เป็นมาตรฐานที่ระบุถึงคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่ผู้ประเมินพึงมี ตลอดจนสิ่งที่ผู้ประเมินจะต้องรับรู้และปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่และแนวปฏิบัติที่ถูกต้อง ภายใต้เงื่อนไขและสถานการณ์ต่างๆ ที่ผู้ประเมินจะต้องเผชิญในการให้บริการ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิง ข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด โดยข้อมูลต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 3 หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีวัตถุประสงค์เฉพาะ หรือมีข้อมูลตลาดไม่พอเพียงที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 4 คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน

กำหนดขึ้นเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องแก่ลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับสิ่งที่พึงคาดหวังจากผู้ประเมินและขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ประเมินรวมทั้งการประเมินภายใต้กรอบของมาตรฐานวิชาชีพที่สามารถจะกระทำได้

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 5 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสม ผู้ประเมินต้องทราบวัตถุประสงค์ของการประเมินให้ชัดเจน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 6 ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ มาตรฐานนี้จึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความเพียงพอเหมาะสมของข้อมูลของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลสำคัญอื่นที่นำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 7 การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน

ในมาตรฐานนี้จะระบุถึงกรอบการปฏิบัติงานขั้นต่ำที่จำเป็นสำหรับผู้ประเมินในเรื่องเกี่ยวกับการสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าที่สมเหตุสมผลของทรัพย์สินนั้น

การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

1. ต้องเป็นการสำรวจและตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จำเป็น ทั้งจากภายนอกและภายในของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และต้องบันทึกรายละเอียดการตรวจสอบอาคารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกระดาษทำการ
2. ต้องให้ความเห็นเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินที่ได้จากการสำรวจและตรวจสอบ หากพบเหตุพิงสงสัยอันอาจมีผลกระทบต่อประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรืออาคารไม่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมหรือการป้องกันอัคคีภัย ผู้ประเมินต้องระบุเหตุพิงสงสัยหรือสิ่งบ่งชี้ขึ้นในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นด้วย
3. ต้องเข้าใจและสามารถจำแนกเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนที่คาบเกี่ยวกันระหว่างทรัพย์สินที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับทรัพย์สินที่เป็นส่วนองงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
4. ต้องทำการตรวจสอบและยืนยันเกี่ยวกับสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง
5. ในกรณีมีเหตุสงสัยทำให้ผู้ประเมินไม่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิที่ดินและสิทธิครอบครองเนื้อที่และขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ประเมินต้องใช้ดุลพินิจเพื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่มีต่อการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามข้อกำหนดในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 8 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เป็นแนวทางการกำหนดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการปฏิบัติงานประเมิน ซึ่งสัมพันธ์กับลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน และวัตถุประสงค์ของการประเมิน ตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัดอื่น ในการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) ผู้ประเมินต้องปฏิบัติ ดังนี้

1. ตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อมูลต้นทุนก่อสร้างทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และค่าเสื่อมราคาเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น

2. ในการประมาณการค่าเสื่อมราคา ต้องพิจารณาถึงการเสื่อมค่าหรือความล้าสมัยทางกายภาพทางการใช้ประโยชน์ และทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่ประเมินด้วย

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 9 สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการกำหนดสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานในส่วนนี้ ผู้ประเมินต้องทำความเข้าใจและทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการตั้งแต่ขั้นตอนการจัดทำข้อเสนองานและการตอบรับคำสั่งว่าจ้างงาน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 10 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการจัดทำและนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องให้ข้อมูลที่ชัดเจนและเพียงพอแก่ผู้ใช้รายงาน พร้อมทั้งชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งประเภททรัพย์สินที่ตั้งทรัพย์สิน และรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ประเภทอาคาร ให้ระบุความสูงหรือจำนวนชั้นของอาคาร พื้นที่การใช้สอย การใช้ประโยชน์แต่ละชั้นภายในอาคาร รายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ให้ระบุโครงสร้างและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง การบำรุงรักษา งานระบบและสาธารณูปโภคที่มีในอาคาร

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 11 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Update Valuation) หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินหรือนิติบุคคลนั้น ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเต็มรูปแบบมาก่อนแล้ว และลูกค้ามีความประสงค์จะให้ดำเนินการประเมินซ้ำในช่วงระยะเวลาที่กำหนด

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 12 การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือเป็นหลักฐานสำคัญของ ผู้ประเมินและผู้สำรวจในการยืนยันการปฏิบัติงานประเมินตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งเอกสารและข้อมูลดังกล่าวอาจนำมาใช้ในการชี้แจงเมื่อมีข้อโต้แย้งหรืออ้างว่าเกิดความเสียหายจากการประเมินในภายหลัง

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 13 การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อให้เกิดเป็นแนวปฏิบัติเดียวกัน ได้มีการกำหนดมาตรฐานการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะต้องระบุในรายงานการประเมิน และอ้างอิงในการใช้คำนวณหามูลค่าขอบเขตการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่จะหมายถึงอาคารที่มีการออกแบบสำหรับบุคคลที่ต้องการเข้าไปใช้ประโยชน์หรือพักอาศัยในอาคารนั้น หากนอกเหนือจากนี้การใช้ข้อมูลของขนาดจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดหน่วยมาตราวัดเฉพาะตามที่นิยมเรียกโดยทั่วไปตามประเภทนั้นๆ

2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

1. ทำเลที่ตั้งที่ดิน มีสิ่งอำนวยความสะดวกในบริเวณโดยรอบที่ตั้งที่ดิน
2. พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร จะต้องมีประสิทธิภาพในการใช้งานให้ได้มากที่สุด
3. วัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง มีความคงทนที่แตกต่างกันจึงทำให้มีผลต่ออายุการใช้งานของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในระยะยาวได้
4. วัตถุประสงค์ในการใช้งาน มีผลกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในด้านของการใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นการใช้เพื่ออยู่อาศัย ใช้เป็นอาคารสำนักงาน โรงงาน โรงเรียน ฯลฯ จะมีการก่อสร้างในรูปแบบที่แตกต่างกันออกไป

5. การดูแลรักษาและซ่อมแซม อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีอายุการใช้งานนานจะมีการทรุดโทรมไปตามสภาพจึงต้องได้รับการดูแลรักษาและซ่อมแซม
6. อายุของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างมีส่งผลต่อมูลค่าในการคิดค่าเสื่อมของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในอนาคต

2.4 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สินประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์อยู่เดิมในปัจจุบัน อาจมีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ในบางส่วนเพื่อความเหมาะสมในการเพิ่มมูลค่า หรือรื้อถอนเพื่อพัฒนาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในรูปแบบใหม่ตามค่านิยมของตลาดในปัจจุบันเป็นการรองรับ

2.5 ประเภทอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

สิ่งปลูกสร้าง หมายความว่า โรงเรือน อาคาร ตึก หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยหรือใช้สอยได้ หรือที่ใช้เป็นที่เก็บสินค้าหรือประกอบการอุตสาหกรรมหรือพาณิชย์กรรม และให้หมายความรวมถึงห้องชุดหรือแพที่บุคคลอาจเข้าอยู่อาศัยได้หรือที่มีไว้เพื่อหาผลประโยชน์ด้วย

ประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตามคำนิยามและประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ประกอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง รอบบัญชีปี พ.ศ. 2563 - 2566 ของกรมธนารักษ์ และยกตัวอย่างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น

ลำดับรหัสที่ 100 บ้านเดี่ยว สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อการอยู่อาศัยเป็นหลักเดี่ยว โดยไม่มีโครงสร้างหลักติดต่อกับอาคารอื่น

ลำดับรหัสที่ 200 บ้านแถว หรือ ทาวน์เฮาส์ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลัง ระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

ลำดับรหัสที่ 300 ห้องแถว สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาว ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่และให้หมายความรวมถึงห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น

ลำดับรหัสที่ 400 ตึกแถว สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถววาง ตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ลำดับรหัสที่ 501 และ 502 คลังสินค้า พื้นที่ไม่เกินกว่า 300 ตารางเมตร และพื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม เช่น อาคารเก็บพัสดุ ศูนย์กระจายสินค้า โกดังเก็บของ ห้องเย็นเก็บสินค้า โรงเก็บผลผลิตทางการเกษตร ร้านรับซื้อของเก่า

ลำดับรหัสที่ 504 โรงจอดรถ สิ่งปลูกสร้างที่ใช้สำหรับจอดรถยนต์ รถจักรยานยนต์ รถจักรยาน

ลำดับรหัสที่ 505 สถานศึกษาสิ่งปลูกสร้างภายในสถานศึกษา สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พัฒนาเด็กปฐมวัย โรงเรียน ศูนย์การเรียน วิทยาลัย สถาบัน มหาวิทยาลัย หน่วยงานการศึกษาของรัฐหรือของเอกชนที่มีอำนาจหน้าที่ หรือมีวัตถุประสงค์ในการจัดการศึกษา

ลำดับรหัสที่ 506/1 และ 506/2 โรงแรมความสูงไม่เกิน 5 ชั้น และความสูงเกินกว่า 5 ชั้น สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราว บริการผู้เดินทางในด้านที่พักอาศัย อาหาร และบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการพักอาศัยและเดินทาง โดยมีค่าตอบแทน

ลำดับรหัสที่ 507 โรงมหรสพ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรีหรือแสดงมหรสพอื่นใด ไม่รวมถึงโรงมหรสพ ที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้า และโรงมหรสพที่ตั้งอยู่ในอาคารพาณิชย์กรรม ประเภทค้าปลีก ค้าส่ง เช่น โรงภาพยนตร์ โรงจัดแสดงละคร ดนตรี ห้องจัดประชุม

ลำดับรหัสที่ 508 สถานพยาบาล สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้เพื่อการประกอบโรคศิลปะ ตามกฎหมาย ว่าด้วยการประกอบโรคศิลปะ การประกอบวิชาชีพเวชกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพเวชกรรม การประกอบวิชาชีพการพยาบาล และการผดุงครรภ์ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพการพยาบาล หรือการประกอบวิชาชีพทันตกรรมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพ ทันตกรรม แต่ไม่รวมถึงสถานที่ขยายตามกฎหมายว่าด้วยยา ซึ่งประกอบธุรกิจการขายยาโดยเฉพาะ

ลำดับรหัสที่ 509/1 และ 509/2 สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 5 ชั้น และสูงเกินกว่า 5 ชั้น ที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ ทั้งของภาครัฐและเอกชน

ลำดับรหัสที่ 510 ภัตตาคาร สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการ เช่น สวนอาหาร ร้านอาหาร สถานบันเทิง อาคารสนามเอล์ฟอล์ฟ

ลำดับรหัสที่ 511/1 ห้างสรรพสินค้า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่างๆ โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าจะการแบ่งส่วนนั้นจะทำในลักษณะของการกั้นเป็นห้องหรือไม่ก็ตาม

ลำดับรหัสที่ 511/2 อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรมในอาคารหลังเดียวหรือหลายหลัง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารร่วมกัน เพื่อประกอบกิจการขายปลีก ขายส่งสินค้าอุปโภคและบริโภคหลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน เช่น ร้านจำหน่ายของฝาก ศูนย์จำหน่ายสินค้าพื้นเมือง

ลำดับรหัสที่ 512 สถานบริการน้ำมันเชื้อเพลิง สถานที่ที่ใช้ในการเก็บและจำหน่ายเชื้อเพลิง เพื่อให้บริการเชื้อเพลิงแก่ยานพาหนะ และให้หมายความรวมถึงบริเวณที่เป็นห้องเปลี่ยนถ่ายน้ำมันเครื่อง สำนักงาน ห้องพักรอ และแนวหลังคาคลุมพื้นที่บริเวณแท่นเครื่องจ่ายน้ำมันเชื้อเพลิง สถานบริการแก๊ส เช่น LPG, NGV

ลำดับรหัสที่ 513 โรงงาน สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อมบำรุง ทดสอบ ปรับปรุง แปรสภาพ ลำเลียง เก็บรักษา หรือทำลายสิ่งใดๆ โดยใช้เรื่องจักรหรือไม่ก็ตาม

ลำดับรหัสที่ 514 และ 515 ตลาด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร และพื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่จัดไว้ให้ผู้ค้าใช้เป็นที่ชุมนุมเพื่อจำหน่ายสินค้าทั้งในรูปของวัตถุดิบ และสินค้าสำเร็จรูป เช่น ศูนย์อาหารในปั้มน้ำมัน ร้านอาหารที่ไม่มีผนัง ตลาดนัด (มีหลังคาคลุม ไม่มีแผงขายสินค้า)

ลำดับรหัสที่ 516 อาคารพาณิชย์ ประเภท โฮมออฟฟิศ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่ 2 คูหาขึ้นไป มีผนังแยกแต่ละคูหา หรือคูหาเดียว ผนังอาคารประกอบด้วยวัสดุทนไปเป็นส่วนใหญ่ ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการ ธุรกิจซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยร่วมกันได้ มีพื้นที่จอดรถส่วนตัวและผู้มาติดต่อ

ลำดับรหัสที่ 518 โรงงานซ่อมรถยนต์ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารประกอบกิจการเกี่ยวกับการซ่อมแซมเครื่องยนต์ แก๊ว บำรุงรักษา เคาะพ่นสี และพ่นสีกันสนิม

ลำดับรหัสที่ 519 อาคารจอดรถ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ โดยมีทางวิ่งทางขึ้น - ลง และที่กัลับริถในอาคาร

ลำดับรหัสที่ 520/1 และ 520/2 อาคารอยู่อาศัยรวมความสูงไม่เกิน 5 ชั้น และสูงเกินกว่า 5 ชั้นขึ้นไป คือ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยก

จากกันสำหรับแต่ละครอบครัว ผู้อยู่อาศัยมีสิทธิแค่เพียงเช่าพักเท่านั้น โดยกรรมสิทธิ์ทั้งผืนดินและอาคารนั้นยังเป็นของเจ้าของอาคาร เช่น อพาร์ทเมนต์ หอพัก

ลำดับรหัสที่ 522 อาคารพาณิชย์ ประเภท โชว์รูมรถยนต์ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในเชิงพาณิชย์หรือบริการธุรกิจ ประเภทโชว์รถยนต์ทั้งนี้อาจมีการให้บริการเกี่ยวกับการซ่อมบำรุงรักษารถยนต์ด้วย และให้หมายความรวมถึงอาคารที่ใช้แสดงหรือจำหน่ายสินค้าประเภทอื่น เช่น โชว์รูมแสดงสินค้า ศูนย์บริการรถยนต์ โชว์รูมรถจักรยานยนต์

ลำดับรหัสที่ 523 ห้องน้ำรวม สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ให้ประชาชนสามารถเข้าไปใช้บริการเพื่อชำระล้าง หรือซับล้างของเสีย ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ผู้ใช้บริการที่มีเป็นจำนวนมาก เช่น ห้องอาบน้ำรวม ห้องอบซาวหน้าที่แยกจากตัวอาคาร

ลำดับรหัสที่ 524 สระว่ายน้ำ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับการว่ายน้ำหรือกิจกรรมนันทนาการ สามารถสร้างให้ลึกลงไปในดินหรืออยู่เหนือพื้นดินก็ได้

ลำดับรหัสที่ 525 ลานกีฬาเอกประสงค์ ลานคอนกรีตที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับออกกำลังกายเล่นกีฬา เพื่อนันทนาการ เพื่อสุขภาพอนามัยและให้หมายความรวมถึงสนามเทนนิส สนามแบดมินตัน สนามบาสเกตบอล และสนามฟุตบอลที่ไม่รวมอาคาร

ลำดับรหัสที่ 526 ลานคอนกรีต ลานคอนกรีตใช้เป็นที่ตากพืชผลทางการเกษตร และให้หมายความรวมถึงลานจอดรถคอนกรีต

ลำดับรหัสที่ 527 ท่าเทียบเรือ สิ่งปลูกสร้างที่จัดขึ้นสำหรับใช้จอดหรือเทียบเรือ เพื่อการขนส่งผู้โดยสาร หรือขนถ่ายสินค้า เช่น สะพานปลา

ลำดับรหัสที่ 528 โรงเลี้ยงสัตว์ สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่ใช้สำหรับเลี้ยงสัตว์ โดยไม่รวมถึงสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ดัดแปลงมาใช้เป็นโรงเลี้ยงสัตว์ เช่น ตึกแถวเลี้ยงนกนางแอ่น โรงเพาะชำ

ลำดับรหัสที่ 529 รั้วคอนกรีต สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อมาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจน โดยใช้คอนกรีตเป็นส่วนใหญ่

ลำดับรหัสที่ 530 รั้วลวดถัก สิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อมาล้อมให้เป็นขอบเขตชัดเจนโดยใช้ลวดเป็นส่วนใหญ่

ลำดับรหัสที่ 531 ป้ายโฆษณา ป้ายหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นสำหรับติดตั้งป้ายบนพื้นดิน

2.6 รูปแบบและองค์ประกอบของอาคาร

นิยามของอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 อาคาร หมายถึง ตึก บ้าน เรือน โรง แพ คลังสินค้า สำนักงานและสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่น ซึ่งอาจบุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ และสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543 ตามมาตรา 5 ให้เพิ่มบทนิยามอาคารสูง หมายถึง อาคารที่เข้าอยู่หรือเข้าใช้สอย มีความสูงวัดตั้งแต่พื้นดินถึงดาดฟ้า ตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง สร้างขึ้นเพื่อใช้ส่วนใดส่วนหนึ่งประกอบกิจการ มีพื้นที่โดยรวมกันทุกชั้นตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป

อาคารชุมนุมคน หมายถึง อาคารที่ให้บุคคลเข้าไปชุมนุม มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป

โรงมหรสพ หมายถึง เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

กฎกระทรวง กำหนดสิ่งก่อสร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544 อาคาร หมายถึง โครงสร้างหรือสิ่งก่อสร้างที่มีความสูงจากฐาน 10 เมตรขึ้นไป หรืออาคารที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เช่น อาคารเก็บของ ห้องโถง ตลาด อาคารแสดงสินค้า อาคารชุด ฯลฯ เป็นต้น

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550 มาตรา 3 (8) ได้นิยามว่า อาคารที่กระทรวง ทบวง กรม ราชการส่วนท้องถิ่น รัฐวิสาหกิจ องค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ จัดให้มีหรือพัฒนาเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ทั้งนี้ ต้องมีใช้การยกเว้นหรือผ่อนผันเงื่อนไขเกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรง และความปลอดภัยของอาคารหรือความปลอดภัยของผู้ซึ่งอยู่อาศัยหรือใช้อาคาร

แบบแปลนอาคาร

1. แบบสถาปัตยกรรม ประกอบด้วย รายการประกอบแบบ รายละเอียดวัสดุอาคาร แบบผังบริเวณแปลนพื้น รูปด้าน รูปตัด

2. แบบวิศวกรรม และงานระบบ แบบเข็ม ฐานราก คานคอดิน แบบโครงสร้าง เสา คานพื้น แบบไฟฟ้า แสงสว่าง แบบสุขาภิบาล และงานระบบอื่นๆ

3. แบบขยาย มีทั้งแบบขยายทางสถาปัตยกรรม และแบบขยายวิศวกรรม

องค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร

งานโครงสร้างอาคาร ประกอบด้วย เข็ม ฐานราก คานคอดิน เสา คาน พื้น บันได โครงหลังคา สถาปัตยกรรม ประกอบด้วย งานผนัง งานฉาบผิว-ติดวัสดุผิวผนัง วัสดุผนังหลังคา วัสดุผิวพื้น-ผิวบันได ประตู หน้าต่าง ฝ้าเพดาน สุขภัณฑ์ ห้องครัว บัวพื้น บัวผนัง บัวฝ้า งานทาสี

งานระบบอาคาร ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า แสงสว่าง โทรศัพท์ เสาอากาศโทรทัศน์ ระบบปรับอากาศ กล้องวงจรปิด ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์ บันไดเลื่อน เป็นต้น

งานตกแต่งภายในอาคาร ประกอบด้วย เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่งภายใน

งานภายนอกอาคาร และภูมิทัศน์ ประกอบด้วย รั้ว ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก ลานจอดรถ จัดสวน บ่อปลา สระว่ายน้ำ เป็นต้น

2.7 การคิดค่าเสื่อมราคา

ความหมายของค่าเสื่อมราคา

กรมธนารักษ์ อัตราค่าเสื่อมราคาตามอายุการก่อสร้าง” หมายถึง การเสื่อมค่าอันเนื่องมาจากอายุการก่อสร้างของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ

ราชกิจจานุเบกษา กฎกระทรวง การกำหนดราคาประเมินที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำบัญชีราคาประเมิน ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง และแผนทีประกอบราคาประเมินราคาที่ดิน พ.ศ. 2563 หมายถึง การเสื่อมค่าอันเนื่องมาจากอายุการก่อสร้าง ของสิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

นายไพโรจน์ ชิงศิลป์ ASA ได้ให้นิยามไว้ว่า การสูญเสียจากขีดจำกัดสูงสุดของมูลค่า หมายถึง ต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน ณ วันที่ทำการประเมินราคา หรือจำนวนเงินที่ประมาณการไว้ เพื่อที่สร้างทดแทนใหม่ของทรัพย์สินนั้นโดยคำนึงถึงค่าแรง ค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าออกแบบ ค่าดำเนินงาน และผลกำไรของผู้รับเหมา ณ วัน เวลาที่ทำการประเมินราคา

วิธีการพิจารณาค่าเสื่อม

การพิจารณาค่าเสื่อมสามารถพิจารณาได้ 3 ด้าน ดังนี้

1. ความเสื่อมค่าทางกายภาพ (Physical Depreciation) หมายถึง ความเก่าของอาคารตามสภาพ และตามอายุของอาคาร ซึ่งการสูญเสียมูลค่าทางด้านกายภาพของอาคารมีสาเหตุจาก

- ค่าสึกหรอ
- การกระทำของส่วนสำคัญ
- กรณีวิบัติหรือพินาศ

2. ความเสื่อมราคาเนื่องจากประโยชน์ใช้สอยหรือด้านการใช้งาน (Functional Depreciation) หมายถึง ค่าเสื่อมที่เกิดขึ้นจากอาคารนั้นๆ ไม่สามารถใช้งานได้ตามจุดมุ่งหมาย ซึ่งการสูญเสียมูลค่าเนื่องจากประโยชน์ใช้สอย ได้แก่

- การออกแบบที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งาน
- สถาปัตยกรรมล้าสมัย
- วัสดุอาคารไม่เหมาะสม
- จำนวนห้องไม่เพียงพอต่อการใช้งาน
- ห้องเก็บของมีจำกัด
- วัสดุผนังไม่เหมาะสม
- วัสดุพื้นไม่ได้มาตรฐาน
- การขาดฉนวนกันความร้อน

3. ความเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ (Economical Depreciation) หมายถึง ความเสื่อมที่เกิดขึ้นเนื่องจากสภาพภายนอกอาคาร หรือความเสื่อมความนิยมของอาคารประเภทนั้นๆ ตามสภาวะเศรษฐกิจ หรือมูลค่าที่สูญเสียไปมีผลมาจากปัจจัยภายนอก เช่น กฎหมายการใช้ที่ดิน มลภาวะ ฝุ่น กลิ่น เสียง ปัจจัยภายนอกอื่นๆ

วิธีการคิดอายุของอาคาร

ถ้าข้อมูลทางรายได้ไม่เพียงพอ และการขายในระยะใกล้ๆ มีน้อยมากหรือไม่สามารถเปรียบเทียบได้ จึงจะสามารถใช้วิธีคิดอายุของอาคาร ซึ่งมีส่วนประกอบดังนี้

1. ค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง คือการคิดค่าเสื่อมราคาแบบประมาณการระยะเวลาการใช้ประโยชน์ ประมาณการอายุประสิทธิผลของอาคาร และนำมาหาค่าเฉลี่ยของค่าเสื่อมราคาตามอายุอาคาร

2. ค่าเสื่อมราคาตามอายุประสิทธิภาพ คืออายุของสิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้นตลอดระยะเวลาการใช้งานของทรัพย์สินค่าเสื่อมราคาควรได้จากฐานของประสิทธิภาพ ไม่ใช่การใช้งานจริง เพราะโครงสร้างหรือการติดตั้งเครื่องจักรสมัยใหม่ ต้องมาจากการประมาณอายุ หรือจากที่ทรัพย์สินนั้นได้ทำการซ่อมแซม

3. ค่าเสื่อมราคาตามอายุในอนาคต คือขึ้นอยู่กับอายุการใช้งานในอนาคตของอาคาร การประมาณการทำโดยใช้อายุการใช้งานที่เหลือ และหาความสัมพันธ์กับอายุการใช้งานจริงของทรัพย์สิน

บัญชีราคาค่าเสื่อม

การคิดค่าเสื่อมราคา ให้คิดหักตามอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้ (ตารางบัญชีของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย)

1. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทตึก (คอนกรีตเสริมเหล็ก)

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี

ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งาน

2. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี
 ปีที่ 6 ถึงปีที่ 15 ร้อยละ 4 ต่อปี
 ปีที่ 16 ถึงปีที่ 21 ร้อยละ 5 ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งาน

3. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทไม้

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 3 ต่อปี
 ปีที่ 6 ถึงปีที่ 19 ร้อยละ 5 ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ 20 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 90 ตลอดอายุการใช้งาน

4. โรงงานและโกดังรูปแบบเก่า

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 2 ต่อปี
 ปีที่ 11 ถึงปีที่ 33 ร้อยละ 2.5 ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ 34 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 80 ตลอดอายุการใช้งาน

5. คลังสินค้า

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 10 ร้อยละ 1 ต่อปี
 ปีที่ 11 ถึงปีที่ 42 ร้อยละ 2 ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ 43 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 76 ตลอดอายุการใช้งาน

6. ส่วนโล่งหลังคาคลุม ส่วนควบ

หักค่าเสื่อม ปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ร้อยละ 2 ต่อปี
 ปีที่ 6 ถึงปีที่ 29 ร้อยละ 3 ต่อปี

ตั้งแต่ปีที่ 30 เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ 85 ตลอดอายุการใช้งาน

การคิดค่าเสื่อมตามประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

- ค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทอายุการก่อสร้าง 15 ปี อัตราค่าเสื่อมประเภทตึกอายุ 15 ปี หักร้อยละ 20

- ค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างประเภทอายุการก่อสร้าง 20 ปี อัตราค่าเสื่อมประเภทตึกอายุ 20 ปี หักร้อยละ 30

- ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้หักร้อยละ อัตราค่าเสื่อมประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้อายุ 10 ปี หักร้อยละ 30

- ประเภทไม้หักร้อยละ อัตราค่าเสื่อมประเภทไม้อายุ 18 ปี หักร้อยละ 86

วิธีประเมินสิ่งปลูกสร้าง

มูลค่าปัจจุบันของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง = (พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด X ราคาค่าก่อสร้างโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ต่อตารางเมตร) - อัตราค่าเสื่อมราคาตามอายุการก่อสร้าง

หมายเหตุ : การนับอายุของสิ่งปลูกสร้าง

1. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต ให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จเป็นปีที่ 1 จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน

2. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้นับตั้งแต่วันที่ตามหลักฐานที่ปรากฏหรือพิสูจน์พบว่ามี การก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ.ใด ให้นับเป็นปีที่ 1 จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน

3. โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ให้นับตั้งแต่วันที่หยุดก่อสร้างโดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้และใช้ปีที่ใบอนุญาต อ.1 หมดอายุลงเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น การนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน

4. การหักค่าเสื่อมราคาสะสมจากราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะพิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพ (Physical Depreciation) ความล้าสมัยทางเทคนิคหรือจากการใช้งาน (Functional Depreciation) และปัจจัยแวดล้อมภายนอก (Economical Depreciation) ตารางกำหนดอัตราค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนี้ พิจารณาค่าเสื่อมทางกายภาพเป็นหลักสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่มีการบำรุงรักษาอย่างปกติ

5. คลังสินค้ามีอัตราค่าเสื่อมเหมือนกับอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก (คสล.) ใช้กับอาคาร Logistic รุ่นใหม่ โครงสร้างเป็นอาคาร คสล. ใช้เก็บสินค้ารับน้ำหนักได้มากไม่มีส่วนการผลิตในอาคาร และมีพื้นที่บางส่วนเป็นสำนักงาน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เทียบเคียงกับบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วยของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย หมวด 501.2 โกดังเก็บของ (พิเศษ) กรณีตอกเข็มรองรับ และ 501.3 โกดังเก็บของ (พิเศษ) กรณีไม่ตอกเข็มรองรับ

ตัวอย่างการกำหนดบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563 - 2564 ได้กำหนดราคาต่อหน่วยตารางเมตร และกำหนดราคาต่อหน่วยต่ำสุดไปจนถึงสูงสุดไว้ ดังนี้

1. ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย			
- บ้านไม้	ราคา	9,500 - 14,700	บาท
- บ้านตึก	ราคา	9,000 - 30,000	บาท
- บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้	ราคา	8,800 - 13,100	บาท
- บ้านทรงไทย	ราคา	12,300 - 27,000	บาท
2. ประเภททาวน์เฮ้าส์	ราคา	8,000 - 13,600	บาท
3. ประเภทห้องแถว	ราคา	6,100 - 8,400	บาท
4. ประเภทตึกแถว-อาคารพาณิชย์	ราคา	6,800 - 12,100	บาท
5. อาคารอื่นๆ (เป็นราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร ที่ยังไม่รวมลิฟท์และบันไดเลื่อน)			
- โกดังเก็บของ	ราคา	11,500 - 18,000	บาท
- โรงงานอุตสาหกรรม	ราคา	12,500 - 17,900	บาท
- ห้างค้าปลีก	ราคา	21,850 - 16,450	บาท
- เรือนคนใช้/ห้องครัว	ราคา	ใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ	
- โรงจอดรถยนต์	ราคา	3,150 - 3,500	บาท
- อาคารเรียน	ราคา	7,800 - 16,000	บาท

- อาคารสำนักงาน	ราคา	20,000 – 38,900 บาท
- ภัตตาคาร/ร้านอาหาร	ราคา	ใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ
- ห้างสรรพสินค้า	ราคา	15,000 – 22,000 บาท
- ศูนย์การค้า	ราคา	17,000 – 30,000 บาท
- สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิง	ราคา	5,000 – 500,000 บาท
- ตลาดสด	ราคา	5,900 – 8,600 บาท
- โฮมออฟฟิศ	ราคา	12,400 – 17,200 บาท
- ฟาร์มเลี้ยงสัตว์	ราคา	2,000 – 17,500 บาท
- อุโมงค์รถ	ราคา	4,700 – 11,000 บาท
- ป้อมยาม	ราคา	6,000 – 17,000 บาท
- โชว์รูมรถยนต์	ราคา	6,900 – 18,000 บาท
- ที่จอดรถยนต์ในอาคาร ค.ส.ล.	ราคา	10,000 – 16,400 บาท
- อาคารธุรกิจ (ไม่รวมที่จอดรถ)	ราคา	ใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ
- อาคารโรงภาพยนตร์เป็นอาคาร Stand alone ไม่อยู่ในห้าง/ศูนย์การค้า	ราคา	ใช้ราคาตามรูปแบบอาคารที่ใกล้เคียงมาเปรียบเทียบ
- โรงพยาบาล	ราคา	22,000 – 42,800 บาท
- โรงแรม	ราคา	14,000 – 30,300 บาท (ไม่รวมที่จอดรถ)
- อพาร์ทเมนต์	ราคา	12,550 – 27,050 บาท (ไม่รวมที่จอดรถ)
- สโมสร (ในโครงการที่อยู่อาศัย)	ราคา	12,000 – 18,000 บาท
- โรงยิมอเนกประสงค์	ราคา	11,100 – 23,200 บาท
- อาคารบำบัดน้ำเสียราคา	ราคา	7,000 – 10,000 บาท
- อาคารห้องน้ำ	ราคา	10,700 – 21,100 บาท
- อาคารไตรฟอล์ฟ	ราคา	6,900 – 11,700 บาท
- คอนโดมิเนียม	ราคา	13,500 – 30,000 บาท (ไม่รวมที่จอดรถ)
- ลิฟท์	ราคา	30,000 – 35,000 บาท
6. ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ		
- รั้วต่างๆ	ราคา	400 – 7,500 บาท
- กำแพงกันดิน สูง 2 ม.	ราคา	11,000 บาท
- สระว่ายน้ำ	ราคา	14,700 – 22,300 บาท
- สนามเทนนิส (กลางแจ้ง)	ราคา	1,480,000 – 1,554,000 บาท (ต่อสนาม)
- สะพานคอนกรีต	ราคา	123,000 – 175,000 บาท (เมตร)
- ลานคอนกรีต	ราคา	500 – 750 บาท
- ถนนคอนกรีต	ราคา	850 – 1,300 บาท
- ถนนลาดยาง	ราคา	500 บาท
- ท่อระบายน้ำ	ราคา	1,000 – 4,000 บาท
- บ่อพัก ค.ส.ล.	ราคา	5,000 – 12,000 บาท
- ท่อลอดเหลี่ยม ค.ส.ล.	ราคา	13,300 – 14,500 บาท
- เชื้อนคอนกรีตป้องกันตลิ่ง	ราคา	21,000 – 189,000 บาท

- ทำเทียบเรือ กั้นกระแตก) ราคา 12,000 – 34,000 บาท (ไม่รวมอุปกรณ์)
- บ่อตรวจสภาพน้ำ บ้านพักอาศัย) ราคา 9,500 – 24,600 บาท (สำหรับโครงการ)

- กรณีที่มีการก่อสร้างโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วัสดุและอุปกรณ์ประกอบอาคารและรูปแบบอาคาร มีคุณภาพดีต่อยกว่าระดับราคาในแต่ละประเภท ของสิ่งปลูกสร้างในบัญชีนั้น ให้คิดมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างนั้นตามสภาพที่เป็นจริง

ในการพิจารณา ระดับราคาเพื่อคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมิน ให้ใช้องค์ประกอบโดยรวมของราคาวัสดุ คุณภาพ และฝีมือแรงงาน ที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสิ่งปลูกสร้างนั้น ทั้งที่ไม่จำเป็นต้องมีรายละเอียดการก่อสร้างตามรายการที่กำหนดไว้ทุกประการ

- กรณีประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่จะคำนวณมูลค่า ไม่ตรงกับชื่อประเภทโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในตารางบัญชีให้นำราคาตามตารางที่กำหนดมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบและการใช้สอยคล้ายคลึงกันมากที่สุด มาใช้ในการคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้นได้

สำหรับกรณีการนำไปใช้กับภารกิจของ ส.ป.ก. ผู้ปฏิบัติงานจะต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ที่กำหนดในระเบียบ ประกาศ หรือหลักเกณฑ์ที่กำหนดในปัจจุบันเป็นสำคัญ เช่น ประกาศค่าตอบแทนกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องๆ ให้ใช้บัญชีราคาประเมินโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์เท่านั้น ส่วนการจ่ายค่าตอบแทนการโอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. นั้น ให้พิจารณาการใช้บัญชีราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์ หากค่าตอบแทนที่เกษตรกรประสงค์รับจาก ส.ป.ก. สูงกว่าบัญชีราคาประเมินของธนารักษ์หลังหักค่าเสื่อมนั้น ให้พิจารณาใช้บัญชีราคาประเมินฯ ของสมาคมบัญชีจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ประกอบการพิจารณา

ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ปี พ.ศ. 2535

อายุของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง/ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
ประเภทตึก หักร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน											
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																																
ประเภทไม้ หักร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	72	79	86	93% ตลอดอายุการใช้งาน																																			

ตัวอย่างบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

กรมธนารักษ์ ได้กำหนดราคากลางหรือราคามาตรฐานของสิ่งปลูกสร้างไว้ตั้งแต่ปี พ.ศ.2559 - พ.ศ. 2562
ไว้ซึ่งคณะอนุกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กรุงเทพมหานคร ได้ทำการกำหนดและผ่านความเห็นชอบ
จากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนี้

ลำดับ รหัสที่	ประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง	ราคาต่อ ตารางเมตร	หมายเหตุ
100	ประเภทบ้านเดี่ยว	7,500	
200	ประเภททาวน์เฮ้าส์	7,450	
300	ประเภทห้องแถว	7,200	
400	ประเภทตึกแถว	7,600	
500	ประเภทโรงเรียนอื่นๆ		
501	โกดังเก็บของ พื้นที่ไม่เกิน 300 ตารางเมตร	5,500	
502	โกดังเก็บของ พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป	3,400	
505	โรงเรียนเอกชน	7,500	
506/1	โรงแรม ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น	9,500	
506/2	โรงแรม ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป	9,800	
507	โรงภาพยนตร์	7,850	
508	โรงพยาบาลเอกชน	9,200	
509/1	สำนักงาน ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น	7,400	
509/2	สำนักงาน ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป	8,600	
510	ภัตตาคาร	6,750	
511/1	ห้างสรรพสินค้า	9,350	
511/2	อาคารค้าปลีกค้าส่ง	7,750	
512	สถานีบริการเชื้อเพลิง	5,400	พื้นที่อาคารและบริเวณหัวจ่าย
513	โรงงานอุตสาหกรรม	6,000	
514	ตลาดสด พื้นที่ไม่เกิน 1,000 ตารางเมตร	3,550	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
515	ตลาดสด พื้นที่เกินกว่า 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป	3,800	พื้นที่ของแต่ละอาคาร
516	โฮมออฟฟิศ	9,150	
518	อู่ซ่อมรถ	5,650	
519	อาคารจอดรถ, ที่จอดรถในอาคาร	5,650	
520/1	อพาร์ทเมนต์ความสูงไม่เกิน 4 ชั้น	7,800	
520/2	อพาร์ทเมนต์ความสูงตั้งแต่ 5 ชั้นขึ้นไป	9,000	
522	โชว์รูมรถยนต์	5,500	พื้นที่สำนักงานและส่วนบริการ
523	ห้องน้ำรวม	6,150	

อนึ่ง ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบไม่ตรงกับ
ที่กำหนดไว้ในบัญชีฯ และการนับจำนวนปีในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาตามตารางแนบท้ายให้ใช้หลักเกณฑ์ ดังนี้

1. ในกรณีที่รูปแบบที่ขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างไม่ตรงกับรูปแบบที่กำหนดในบัญชีฯ ให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่มีรูปแบบคล้ายคลึงมากที่สุดมาใช้ ในการกำหนดราคาประเมิน เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

2. การนับจำนวนปีของโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จ นับเป็นปีที่หนึ่งจนถึงปีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นับตามปีปฏิทิน และเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

2.8 กฎหมายที่เกี่ยวกับการใช้สิทธิทรัพย์สินประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ในการดำเนินการเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้ที่ทำการประเมินหรือผู้ที่เกี่ยวในกระบวนการดังกล่าว ควรจะมีความรู้และความเข้าใจเบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย อสังหาริมทรัพย์ ในประเด็นสำคัญและนิยาม ดังนี้

2.8.1 กฎหมายที่เกี่ยวกับการใช้สิทธิทรัพย์สินประเภทอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง

1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 139 อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

อสังหาริมทรัพย์จึงเป็นได้ทั้งทรัพย์สินและทรัพย์สิน โดยปกติคนทั่วไปมักจะคิดว่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ที่ดินและบ้านที่อยู่บนที่ดินเท่านั้น แต่ตามมาตรา 139 อสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกได้เป็น 4 ชนิด คือ

1. ที่ดิน
2. ทรัพย์สินติดกับที่ดิน
3. ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน
4. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

กับที่ดินนั้นด้วย

ทรัพย์สินติดกับที่ดิน ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินจะเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องตรงตราแนบและถาวร ระยะเวลาที่ทรัพย์สินนั้นจะติดกับที่ดินนอกจากจะต้องติดอย่างในลักษณะตรงแนบหนา แล้วยังต้องติดอย่างถาวรด้วยจึงจะเป็นอสังหาริมทรัพย์

การติดตรงตราของทรัพย์สินติดกับที่ดิน แบ่งตามลักษณะของการติดกับที่ดินได้เป็น 2 ประการ คือ

1. **ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินโดยธรรมชาติ** หมายถึง ทรัพย์สินที่ติดตรงตราแนบหนากับที่ดินโดยธรรมชาติของทรัพย์สินนั้นเอง ได้แก่ ไม้ยืนต้น ซึ่งมนุษย์เป็นผู้ปลูกขึ้นหรือต้นไม้ที่งอกขึ้นเองก็ได้ ไม้ยืนต้นเป็นทรัพย์สินที่ติดตรงตราแนบหนากับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร เป็นอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 139

2. **ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินโดยมีผู้นำมาติด** หมายถึง ทรัพย์สินที่มนุษย์นำมาติดกับที่ดิน เช่น สิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่มนุษย์สร้างขึ้น

อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบทรัพย์สินติดกับที่ดินมีได้หลายรูปแบบ เช่น สะพาน อนุสาวรีย์ โรงเรือน โรงงาน เป็นต้น สิ่งเหล่านี้จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ต่อเมื่อติดกับที่ดินอย่างตรงตราแนบหนา ถ้าเพียงตั้งอยู่

บนพื้นดินแม้จะเป็นบ้าน โรงเรือน เช่น บ้านตามชนบททางภาคใต้ปลูกโดยไม่ได้วางรากฐานอย่างแน่นหนา สามารถเคลื่อนย้ายได้โดยไม่ได้วางรากฐานอย่างแน่นหนา สามารถเคลื่อนย้ายได้ ไม่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์

เมื่อทรัพย์สินที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์แล้ว ส่วนต่างๆ ของทรัพย์สินที่ดินที่ติดตรงตราเช่า เป็นส่วนควบกับทรัพย์สินนั้นก็ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ไปด้วย เช่น หลังคาและบันไดโรงเรือน ถือว่าเป็นส่วนควบกับโรงเรือนจึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ ราวสะพานที่ติดแน่นหากับสะพานก็ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย ส่วนผ้ามา่าน มู่ลี่ บังแดดไม่ได้ติดตรงตรา แน่นหนากับตัวบ้านไม่เป็นส่วนควบกับตัวบ้านตัวบ้าน จึงไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์

เจตนาของบุคคลที่นำทรัพย์สินมาติดที่ดินแม้จะต้องการให้ทรัพย์สินนั้นติดอยู่อย่างคงทนถาวร บนที่ดินตลอดไป เป็นสาระสำคัญที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

3. ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ซึ่งหมายความถึงสิ่งต่าง ๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของดินที่อยู่บนพื้นโลก รวมสภาพตามธรรมชาติกับที่ดิน เช่น หิน กรวด ทราย แร่ธาตุต่าง ๆ ที่อยู่ในดินและเกิดขึ้นตามธรรมชาติ แต่ทรัพย์สินที่ฝังจมอยู่ในดิน เช่น แหวน สายสร้อย ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นทรัพย์สินใดที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น จึงต้องประกอบเข้ากับเนื้อดินบนโลก โดยธรรมชาติเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น

4. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ทรัพย์สินจะก่อตั้งขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิครอบครองที่ดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิจำนองที่ดิน ภาระจำยอม ฯลฯ ทรัพย์สินในทรัพย์สินที่ดิน

กรรมสิทธิ์ในโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิบนที่ดินที่จะปลูกสร้าง เช่น เช่าที่ดินปลูกสร้างโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ก็เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้างนั้น สิทธิจำนองโรงเรือน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินในทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

ประเภทของทรัพย์สินที่สามารถพิจารณาได้ ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์
2. สิทธิครอบครอง
3. ภาระจำยอม
4. สิทธิอาศัย
5. สิทธิเหนือพื้นดิน
6. สิทธิเก็บกิน
7. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

1. กรรมสิทธิ์ หมายความถึง ทรัพย์สินชนิดหนึ่งซึ่งแสดงถึงสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินสิ่งใดสิ่งหนึ่งได้ทุกชนิดไม่ว่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย กรรมสิทธิ์มีลักษณะเด็ดขาดถาวรกล่าวคือ ใครมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันใดก็ย่อมมีสิทธินั้นอยู่ตลอดไป แม้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะตายไป ทรัพย์สินของเขา ก็คงตกให้แก่ทายาทของเขา

1.1 สิทธิใช้สอยทรัพย์สิน เมื่อบุคคลใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินสิ่งใด บุคคลนั้นย่อมมีอำนาจที่จะใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้อย่างเต็มที่ แต่มีข้อยกเว้นอยู่ว่า จะต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตของกฎหมายด้วย

1.2 สิทธิจำหน่ายทรัพย์สิน การจำหน่ายหมายความถึงการซื้อ - ขายแลกเปลี่ยนในกรรมสิทธิ์และยังหมายถึงการทำลายทรัพย์สินนั้นได้ด้วย แต่ยังคงอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายด้วย

1.3 สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สิน สิทธิที่จะได้ผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นดอกผลธรรมดาหรือดอกผลทางนิตินัย

1.4 สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินนั้นจากผู้ที่ไม่มืสิทธิจะยึดถือไว้

1.5 สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เช่น เราเป็นเจ้าของที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่ง ถ้ามีผู้บุกรุกเข้ามาในที่ดินของเรา เราก็มีสิทธิห้ามมิให้เข้ามาได้

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ มี 2 กรณี คือ การได้มาโดยทางนิติกรรมและการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม

1) การได้มาโดยทางนิติกรรม เช่น การซื้อขาย การแลกเปลี่ยน การให้ เป็นต้น

2) การได้มาโดยผลของกฎหมาย ได้แก่ การได้กรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308 – 1317

2.1) ส่วนควบโดยธรรมชาติ กรณีที่งกริมตลิ่งมาตรา 1308 บัญญัติ “ที่ดินแปลงใดเกิดที่งกริมย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่งกริมตลิ่ง หมายถึง ที่ดินซึ่งตามปกติ น้ำท่วมไม่ถึง กล่าวคือ เดิมเป็นที่ชายตลิ่งที่น้ำท่วมถึง ต่อมาได้งอกเงยขึ้นจนน้ำท่วมไม่ถึง อาจจะค่อยงอกขึ้นโดยกระแสน้ำได้พัดพาเอากรวดหิน ดินทรายเข้ามาทับถมจนที่ชายตลิ่งนั้นสูงขึ้นจนกลายเป็นที่งกริมตลิ่ง หรืออาจจะกล่าวได้ว่า ที่งกริมตลิ่งเกิดขึ้นโดยธรรมชาติในลักษณะค่อยๆ งอกเพิ่มขึ้นจากฝั่งออกไป มิใช่งอกจากที่องน้ำเข้ามาหาตลิ่ง และที่งกริมตลิ่งดังกล่าวนี้ อาจจะเป็นที่งกริมตลิ่งของทะเล แม่น้ำ หรือลำคลองก็ได้

ที่งกริมตลิ่ง ถือว่าตกเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น โดยไม่ต้องเป็นที่งอกติดต่อเป็นแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดิน โดยไม่มีอะไรมาคั่น เช่น ถนนหรือลำรางน้ำฝน

2.2) ส่วนควบโดยการปลูกสร้าง ได้แก่ กรณีต่อไปนี้คือ

ก) การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต มาตรา 1310 วรรคแรก บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในดินของผู้อื่น โดยสุจริตไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ๆ แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง” หมายความว่า เป็นการสร้างโดยเข้าใจผิดที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินของตน จึงเป็นการเชื่อโดยสุจริตคิดว่าตนเองมีสิทธิที่จะสร้างได้ เช่น เชื่อว่ามีสิทธิตามสัญญาเช่า

ดังนั้น กฎหมายจะบังคับให้เจ้าของที่ดินนั้น ยอมรับเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ส่วนผู้ปลูกสร้างมีสิทธิได้รับค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น ตามตรา 1310

ข) การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต มาตรา 1311 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้น ต้องทำที่ดินให้เป็นตามเดิมแล้วส่งคืนเจ้าของ เว้นแต่เจ้าของจะเลือกให้ส่งคืนตามที่เป็นอยู่ ให้กรณีเช่นนี้ เจ้าของที่ดินต้องใช้ราคาโรงเรือนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นแล้วแต่จะเลือก”

คำว่า “ไม่สุจริต” นั้น หมายความว่า รู้อยู่แล้วว่าที่ดินนั้นตกไม่ใช่เจ้าของหรือเป็นผู้มีสิทธิอื่นใดที่จะปลูกสร้างได้ เช่น นายมันเช่าที่ดินของนายมันเพื่อทำสวน แต่นายมันกลับปลูกสร้างโรงเรือนขึ้นบนที่ดินนั้นกรณีเช่นนี้ ย่อมถือได้ว่านายมันปลูกสร้างโรงเรือนโดยไม่สุจริต

ผลแห่งบทบัญญัติ มาตรา 1311 นี้ ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินเลือกอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ คือ

(1) เจ้าของที่ดินจะให้เจ้าของโรงเรือนรื้อถอนออกไปในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่ต้องการโรงเรือนนั้นออกไป หรือ

(2) หากเจ้าของที่ดินอยากได้โรงเรือนนั้นก็กระทำได้ แต่ต้องใช้ราคาโรงเรือนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น แล้วแต่จะเลือก

2. สิทธิครอบครอง เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง เป็นสิทธิที่บุคคลมีอยู่ในทรัพย์สินในอันที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตน โดยจะถือไว้เองหรือจะให้ผู้อื่นถือทรัพย์สินนั้นไว้ก็ได้ และเมื่อบุคคลใดยึดถือไว้โดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนบุคคลนั้นย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครอง ซึ่งสิทธิครอบครองมิใช่กรรมสิทธิ์ แต่เป็นสิทธิที่มีผลตามกฎหมายรองลงมาจากกรรมสิทธิ์ เช่น ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิในการปลดปล่อยการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิเรียกเอาการครอบครองคืนจากผู้ที่ยึดการครอบครองโดยมิชอบ ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิได้ดอกผล ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิโอนสิทธิครอบครองได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองหรือถ้าผู้รับโอนสิทธิครอบครองหรือผู้แทนได้ยึดถือทรัพย์สินนั้นอยู่แล้ว เป็นต้น

3. ภาระจำยอม ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่มาจำกัดตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้ลดน้อยลงไป โดยเจ้าของทรัพย์ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนเอง หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งการได้มาซึ่งภาระจำยอม มี 2 ประการ คือ การได้มาโดยนิติกรรมด้วยการตกลงทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน และการได้มาโดยอายุความ

4. สิทธิอาศัย สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง กล่าวคือ บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือนของบุคคลอื่น บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ซึ่งจะต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียน ไม่ใช่การอนุญาตด้วยวาจาเท่านั้น และจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตผู้อาศัยก็ได้

5. สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดขึ้นเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินนั้น สิทธิเหนือที่ดินเกิดขึ้น เช่น เจ้าของที่ดินทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนอนุญาตให้ผู้อื่นมาสร้างบ้านเรือนบนที่ดินของตน โดยผู้ปลูกสร้างโรงเรือนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านเรือนนั้นตลอดไป เป็นต้น สิทธิเหนือพื้นดินยังสามารถโอนและรับมรดกได้อีกด้วย

6. สิทธิเก็บกิน ผู้ทรงสิทธิมีแต่เพียงสิทธิแต่มีเพียงสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น โดยกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิก็ได้ โดยส่วนมากจะเป็นเรื่องที่บิดามารดายกที่ให้บุตร แต่กลัวบุตรจะเนรคุณจึงให้บุตรทำหนังสือจดทะเบียนให้บิดามารดายกที่ให้บุตรและถือเอาประโยชน์ เช่น เก็บค่าเช่าในที่ดินนั้นต่อไป ส่วนที่ดินนั้นบิดาได้ทำหนังสือจดทะเบียนโอนให้บุตรไปแล้ว เป็นต้น สิทธิเก็บกินนี้ ถ้าผู้ทรงสิทธิถึงแก่ความตาย สิทธิก็เป็นอันสิ้นไปด้วยเสมอ

7. ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงครอบครองทรัพย์สินนั้นอยู่ แต่มีหน้าที่ต้องแบ่งปันผลประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นไปให้บุคคลอีกคนหนึ่ง คือ ผู้รับประโยชน์

2.8.2 กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1) มาตรา 30 วรรคห้า พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 และ

แก้ไขเพิ่มเติม

มาตรา 30 **บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์** ที่ ส.ป.ก ได้มา ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด...นอกจากการจัดที่ดินให้แก่บุคคลตาม (1) (2) และ (3) ให้ ส.ป.ก. **มีอำนาจจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์** ให้แก่บุคคลใดเข้า เช่าซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์เพื่อใช้สำหรับกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาได้ ทั้งนี้ ตามขนาดการถือครอง ในที่ดินที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งต้อง ไม่เกินห้าสิบไร่ ส่วนหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการอนุญาตหรือการให้ผู้ได้รับอนุญาตถือปฏิบัติ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา

คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นไว้ในเรื่องเสร็จที่ 391/2534 “การที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะกำหนดแนวทางปฏิบัติในการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินกรณีที่ดินนั้นไม่เหมาะสมต่อการประกอบเกษตรกรรมหรือเป็นที่ดินที่เหมาะสมที่จะใช้เป็นประโยชน์อย่างอื่น ที่มีใช้กิจกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยตรง จะสามารถกระทำได้เพียงใด เห็นว่า การจัดที่ดินของ ส.ป.ก. ดังกล่าวเป็นการจัดที่ดินให้แก่บุคคลที่ไม่ใช่เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรซึ่งเป็นกรณีตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ดังนั้น หากเป็นกรณีเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่มาตรา 30 วรรคห้ากำหนดไว้ คือเป็นการใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อกิจการอื่นที่เป็นการเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการสามารถกำหนดแนวทางให้ ส.ป.ก. ได้ นอกจากนี้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นในเรื่องการจัดที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กิจการนั้นต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา 4 ซึ่งจะต้องพิจารณาจากลักษณะกิจการและผลที่ได้จากการประกอบกิจการนั้นประกอบกัน ส่วนกิจการบางอย่างที่ลักษณะการประกอบการมิได้ชัดเจนว่าเป็นกิจการสนับสนุนงานปฏิรูปที่ดิน มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและไม่เข้าลักษณะเป็นกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ไม่อาจประกาศกำหนดให้กิจการดังกล่าวเป็นกิจการอื่น ที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามความในมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ได้”

การจัดที่ดินตามมาตรา 30 วรรคห้า ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขเกี่ยวกับการอนุญาต และแนวทางการปฏิบัติในการใช้ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน การพิจารณาอนุญาต การอุทธรณ์ การชำระค่าตอบแทน และการเช่าทำสัญญา เพื่อใช้บังคับกับกิจการอื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการเกษตรกรรม นอกจากนี้ยังมีประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต่างๆ ที่ใช้ประกอบมาตรา 30 วรรคห้าแล้ว

2) มาตรา 36 พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 และแก้ไขเพิ่มเติม

มาตรา 36 ทวิ พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 และแก้ไขเพิ่มเติม บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินเกี่ยวกับที่ดิน ของ ส.ป.ก. ตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ ตามที่ ส.ป.ก. ร้องขอ

มาตรา 36 ทวิ เป็นบทมาตราที่บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 การให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มา จะช่วยส่งเสริมให้การดำเนินโครงการปฏิรูปที่ดิน ให้เป็นไปด้วยความราบรื่นเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

3) มาตรา 39 พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 และแก้ไขเพิ่มเติม

มาตรา 39 ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกรหรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งมาตรา 39 บังคับว่าที่ดินที่บุคคลได้รับไปจากการปฏิรูปที่ดินจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นไม่ได้ จึงเป็นบทบัญญัติควบคุมและจำกัดสิทธิของบุคคลผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. โดยหลักการแล้วการห้ามโอนหรือแบ่งแยกเป็นมาตรการที่เหมาะสมในการรักษาที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้ และน่าจะใช้บังคับกับที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทั่วไปเท่าที่ไม่ตัดรอนสิทธิของเอกชนจนเกินควร

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา 39 เห็นได้ว่า สิทธิในที่ดินนั้นหมายความรวมทั้งกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง บทบัญญัตินี้จึงห้ามตลอดไปถึงการเช่าช่วงด้วย หากฝ่าฝืนโอนไป นิติกรรมนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ และการห้ามโอนจะมีผลไปถึงการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งด้วย ซึ่งมีความเห็นทางกฎหมายเป็นสองแนวทาง ทางหนึ่งเห็นว่าเมื่อการจำนองจะนำไปสู่การบังคับขายทอดตลาดหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด กรณียอมเป็นการขัดกับการห้ามโอน การจำนองที่ดินนี้จึงกระทำไม่ได้ (ดูประกอบ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2828/2541) แต่อีกทางหนึ่งเห็นว่า อาจกระทำได้โดยผู้มีสิทธิเช่าซื้อ ในการขายทอดตลาดหรือเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดจะต้องเป็นบุคคลที่ระบุงยกเว้นไว้ในมาตรา 39 เท่านั้น ซึ่งกรณีการห้ามโอนเช่นนี้ ถ้าจำนองกันไม่ได้เลยโอกาสหาสินเชื่อกองเกษตรกรก็จะยุ่งยากขึ้นอีก

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ 1347/2563

“ความเป็นที่ดินที่ได้มาจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจึงยังคงอยู่เมื่อความเป็นที่ดินที่ได้มาจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมยังมีได้หมดไปสิทธิในการใช้สอยที่ดิน จึงยังไม่เป็นไปตามหลักกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อย่างสมบูรณ์เพราะบทบัญญัติมาตรา 1336 ดังกล่าวใช้ถ้อยคำขึ้นต้นโดยสงวนสิทธิการโอนและการใช้สอยทรัพย์สินไว้ว่า "ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิหมายความว่า สิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลมิใช่สิทธิโดยสมบูรณ์ แต่อาจถูกจำกัดได้โดยกฎหมาย" ซึ่งกฎหมายในที่นี้ก็คือ พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ที่จำกัดสิทธิการโอนและการใช้สอยที่ดินที่ได้มาจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้ มิฉะนั้น ก็ไม่อาจคงความมุ่งหมายของการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้ได้ ด้วยเหตุผลดังที่ได้กล่าวข้างต้น ส.ป.ก. จึงยังคงมีหน้าที่ในการคุ้มครองที่ดินมิให้ใช้ประโยชน์ได้นอกเหนือจากการประกอบเกษตรกรรมและกิจการ อื่น ๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”

บทที่ 3

เทคนิคการวิเคราะห์สำหรับการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach)

3.1 การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement cost)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีการประเมินมูลค่าอีกวิธีหนึ่งสำหรับการกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) โดยการคำนวณมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ของสิ่งปลูกสร้างและนำมารวมกับมูลค่าที่ดินที่ได้จากการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach)

มูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) หมายถึง ค่าก่อสร้างใหม่ของสิ่งปลูกสร้างที่สามารถก่อสร้างทดแทนกันได้กับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ทั้งในด้านของรูปแบบ ลักษณะ การตกแต่ง พื้นที่ใช้สอย และประโยชน์การใช้สอย เป็นต้น

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้จัดทำบัญชีราคาประเมินค่าก่อสร้างขึ้นเพื่อให้สมาชิกวิชาชีพประเมินนำไปใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แต่บัญชีดังกล่าวใช้ได้กับอาคารที่เป็นมาตรฐานทั่วไป กรณีอาคารที่มีลักษณะเฉพาะที่มีลักษณะแตกต่างจากทั่วไปต้องปรึกษาผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อที่จะได้ค่าก่อสร้างหรือมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่เหมาะสมกับทรัพย์สินนั้น

วิธีอ่านบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคา (Bill of Quantities : B.O.Q.)

“บัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคา (Bill of Quantities : B.O.Q.)” รายการแสดงปริมาณเป็นเอกสารที่แสดงการหาปริมาณงานและวัสดุที่ต้องใช้รวมทั้งที่ต้องเผื่อจากการเสียหายตามลำดับรายการของงานก่อสร้างโดยเริ่มตั้งแต่งานฐานรากไปจนถึงงานสุดท้ายจนครบถ้วน อันเกี่ยวกับงานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานระบบไฟฟ้า งานระบบสุขาภิบาล

การประเมินมูลค่าของอาคาร หากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคา (Bill of Quantities : B.O.Q.) ผู้ประเมินจำเป็นต้องตรวจสอบให้ได้ว่าบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคาดังกล่าวมีความถูกต้องและมีปริมาณงานตรงกับอาคารที่ประเมินมูลค่าหรือไม่ ซึ่งในบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคาเป็นรายการประมาณราคาก่อสร้าง ประกอบด้วย ประมาณราคาก่อสร้างเบื้องต้น การหาปริมาณงานดินขุดและงานดินถม การหาปริมาณงานโครงสร้าง การประมาณงานสถาปัตยกรรม การหาปริมาณงานไฟฟ้า การหาปริมาณสุขาภิบาล

“การประมาณราคาก่อสร้าง” หมายถึง การคิดคำนวณหาปริมาณและราคาวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน ค่าวัสดุ ค่ากำไร ค่าภาษี ตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ควรจะเป็นสำหรับงานก่อสร้างในหน่วยงานนั้นๆ โดยอาศัยหลักวิชาและข้อเท็จจริงตามท้องตลาดร่วมกับสถิติต่างๆ ทางด้านงานก่อสร้าง ราคาก่อสร้างที่ประมาณได้จึงเป็นราคาที่ไม่ใช่ราคาจริง แต่อาจใกล้เคียงกับราคาก่อสร้างจริง ซึ่งอาจผิดพลาดไปจากความจริงเพียงร้อยละ 5 - 10 ของราคาจริงเท่านั้น

ตัวอย่างบัญชีแสดงปริมาณวัสดุและราคา (Bill of Quantities : B.O.Q.)

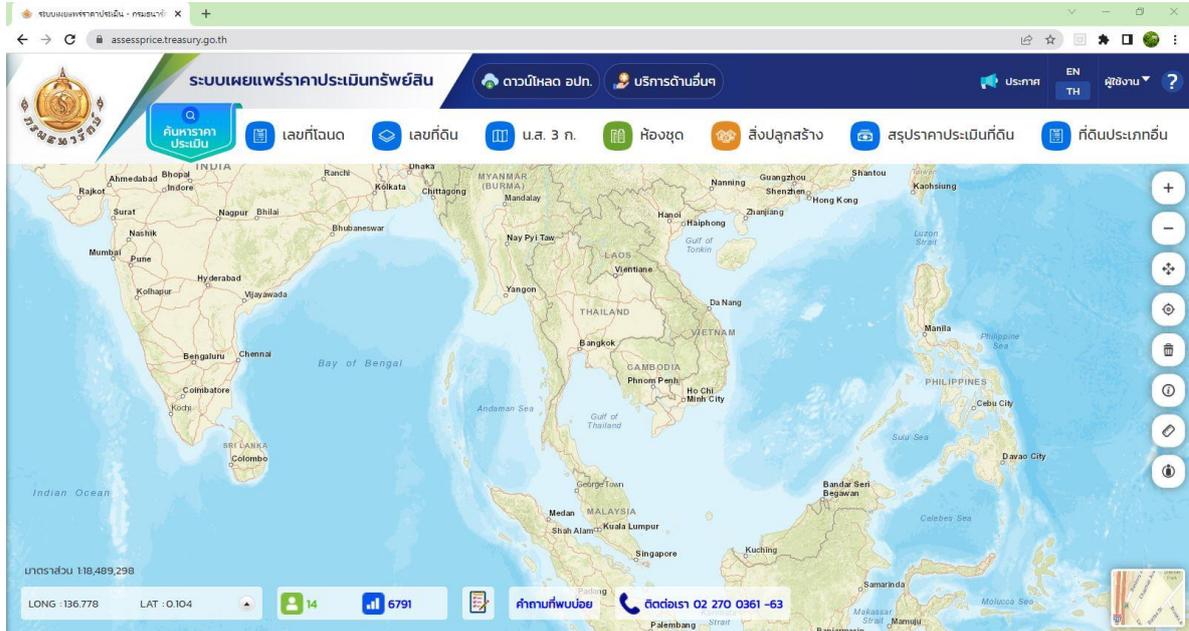
BILL OF QUANTITY (B.O.Q.)								
PROJECT : บ้านพักอาศัย ค.ส.ล. 2 ชั้น							ตัวอย่าง B.O.Q.	
OWNER : นาย cc								
ใบสรุปราคาก่อสร้าง								
No.	description	QUY	Unit	material cost		labour		total materials
				unit	total price	unit	total price	labour
1	งานโครงสร้าง							
	- เตรียมงาน-วางผัง	1	งาน	7,254	7,254	7,500	7,500	14,754
	- งานเสาเข็มตอก I-022 x 0.22 x 21.00 ม.	30	ต้น	4,000	120,000	2,150	64,500	184,500
	- งานสกัดหัวเข็ม	30	ต้น	-		180	5,400	5,400
	- งานดินซุด	5	ลบ.ม.	-		120	600	600
	- งานดินถม	2	ลบ.ม.	-		120	240	240
	- งานทรายรองพื้น	4	ลบ.ม.	480	1,920	100	400	2,320
	- งานคอนกรีตหยาบ	4	ลบ.ม.	1,500	6,000	250	1,000	7,000
	- งานคอนกรีตโครงสร้าง	50	ลบ.ม.	2,200	110,000	400	20,000	130,000
	- งานรดเคนเทคอนกรีต	5	งาน					-
	- งานเหล็กเสริมคอนกรีต							-
	Dia 6 มม.	315	กก.	30	9,450	5	1,575	11,025
	Dia 9 มม.	700	กก.	30	21,000	5	3,500	24,500
	Dia 12 มม.	420	กก.	32	13,440	5	2,100	15,540
	Dia 16 มม.	3750	กก.	32	120,000	5	18,750	138,750
	Dia 20 มม.	1250	กก.	32	40,000	5	6,250	46,250
	- งานไม้แบบ	310	ตร.ม.	240	74,400	125	38,750	113,150
	- งานพื้นสำเร็จรูป 0.05 x 0.35 ม.	201	ตร.ม.	300	60,300	100	20,100	80,400
	- งานตะแกรงเหล็ก 3 มม.	201	ตร.ม.	45	9,045	30	6,030	15,075
	- ตะปู	202	กก.	85	17,170	25	5,050	22,220
	- ลวดผูกเหล็ก	282	กก.	65	18,330	140	39,480	57,810
					628,309		241,225	869,534
2	งานหลังคา							
	- งานโครงหลังคาเหล็ก	185	ตร.ม.	460	85,100	150	27,750	112,850
	- กระเบื้องมุงหลังคาซีแพคโมเนีย	185	ตร.ม.	250	46,250	150	27,750	74,000
	- ฉนวนกันความร้อน	185	ตร.ม.	85	15,725	30	5,550	21,275
	- งานทาสีกันสนิม	185	ตร.ม.	35	6,475	20	3,700	10,175
	- เชิงชาย-ทับเชิงชาย	70	ม.	250	17,500	150	10,500	28,000
	- งานรางน้ำตะเฒ	20	ม.	200	4,000	20	400	4,400
					175,050		75,650	250,700

ตัวอย่างบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

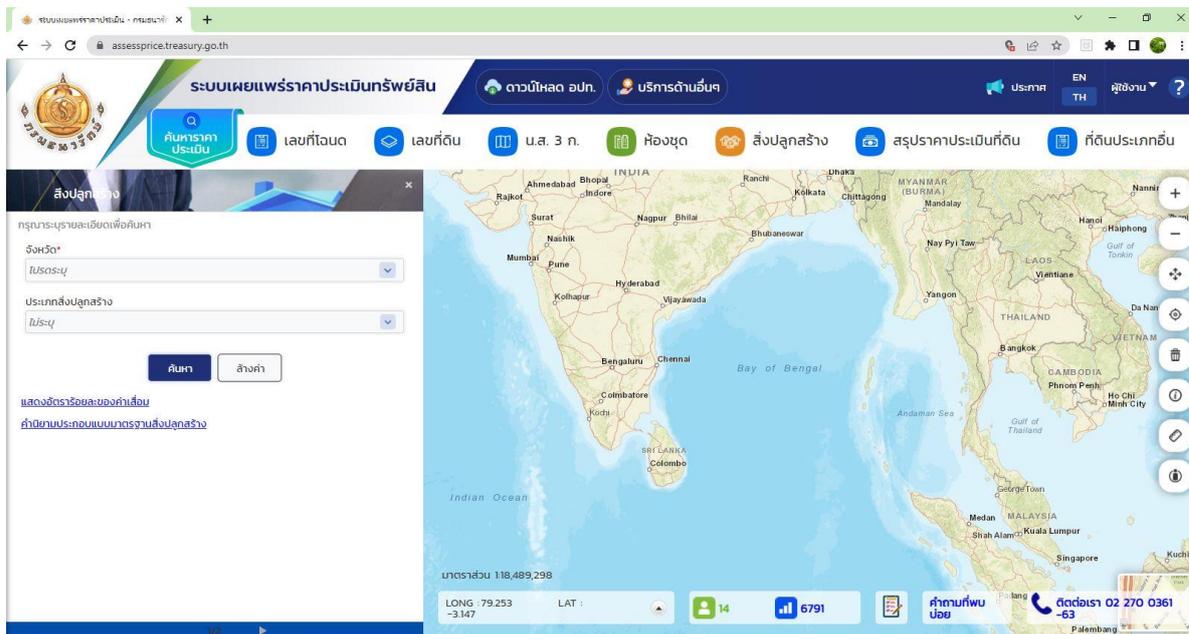
บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566 - 2567

รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย				
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	หมายเหตุ	
1) ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย						
บ้านไม้						
101	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	11,300	13,000	14,600	
102	บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	ตร.ม.	13,500	14,100	15,600	
103	บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	10,100	12,300	14,100	
บ้านตึก						
*104	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	12,200	13,900	15,800	
*105	บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	11,300	13,100	15,100	
105.1	บ้านพักอาศัยตึก 2-4 ชั้น (พิเศษ)	ตร.ม.	23,400	26,500	31,800	
106	บ้านพักอาศัยตึก 3-4 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	12,400	14,450	17,500	
107	บ้านพักอาศัยตึกแฝดชั้นเดียว	ตร.ม.	10,300	12,200	14,000	
108	บ้านพักอาศัยตึกแฝด 2 - 4 ชั้น	ตร.ม.	10,000	11,500	13,000	
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้						
109	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	9,400	11,350	13,900	
บ้านทรงไทย						
110	บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง (ทั่วไป)	ตร.ม.	14,400	15,600	17,200	
110.1	บ้านทรงไทย (พิเศษ)	ตร.ม.	21,700	24,900	28,600	
111	บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	13,100	13,700	15,300	
2) ประเภททาวน์เฮ้าส์						
201	ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว	ตร.ม.	8,600	10,400	12,300	
202	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	ตร.ม.	8,500	10,200	12,100	
203	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น	ตร.ม.	9,200	11,400	13,000	
204	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น กว้าง 5 - 6 ม.ไม่มีเสากลาง	ตร.ม.	10,000	12,000	13,800	
205	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น กว้าง 5 - 6 ม.ไม่มีเสากลาง	ตร.ม.	10,500	12,600	14,400	
3) ประเภทห้องแถว						
301	ห้องแถวไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	6,700	8,000	8,800	
302	ห้องแถวไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	6,500	7,800	8,500	
303	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	6,900	8,500	8,900	
4) ประเภทตึกแถว - อาคารพาณิชย์						
401	ตึกแถวชั้นเดียว	ตร.ม.	7,400	8,400	9,300	
402	ตึกแถว 2 ชั้น, 2 ชั้น (มีชั้นลอย), 2 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	8,200	9,600	11,000	
403	ตึกแถว 3 ชั้น, 3 ชั้น (มีชั้นลอย), 3 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	8,600	10,100	12,100	
404	ตึกแถว 4 ชั้น, 4 ชั้น (มีชั้นลอย), 4 ชั้นครึ่ง	ตร.ม.	9,400	10,700	12,800	
5) อาคารอื่นๆ (เป็นราคาต่อก่อสร้างต่อตารางเมตร ที่ยังไม่รวมลิฟท์และบันไดเลื่อน)						
501 โกดังเก็บของ กรณีตอกเข็มรองรับ						
	- พื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม	ตร.ม.	8,700	10,400	12,500	
	- พื้นที่ตั้งแต่ 301 ตร.ม ถึง 1,000 ตร.ม	ตร.ม.	8,200	9,600	10,900	
	- พื้นที่ตั้งแต่ 1,001 ตร.ม ถึง 2,000 ตร.ม	ตร.ม.	7,800	9,200	10,400	
	- พื้นที่ตั้งแต่ 2,001 - ตร.ม ขึ้นไป	ตร.ม.	7,600	8,700	9,900	
501.1 โกดังเก็บของ กรณีไม่ตอกเข็มรองรับ						
	- พื้นที่ไม่เกิน 300 ตร.ม	ตร.ม.	7,200	8,200	9,900	
	- พื้นที่ตั้งแต่ 301 ตร.ม ถึง 1,000 ตร.ม	ตร.ม.	7,000	8,000	9,600	
	- พื้นที่ตั้งแต่ 1,001 ตร.ม ถึง 2,000 ตร.ม	ตร.ม.	6,800	7,600	8,900	
	- พื้นที่ตั้งแต่ 2,001 - ตร.ม ขึ้นไป	ตร.ม.	6,600	7,400	8,500	

ตัวอย่างแสดงการค้นหาราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์จะแตกต่างกันตามแต่ละจังหวัดผ่านระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน <https://assessprice.treasury.go.th/> บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง กรมธนารักษ์



1. เลือกสิ่งปลูกสร้าง โดยระบุจังหวัดและประเภทสิ่งปลูกสร้าง



2. เลือกรายการสิ่งปลูกสร้างที่ค้นหา เช่น ตึกแถวสามชั้น โรงเรียนสัตว์ เป็นต้น



ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง
รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)
จังหวัด นครพนม

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
404	ตึกแถวสามชั้น	8,050	-

3.2 การประเมินมูลค่าด้วยวิธีการมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated replacement cost)

มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated replacement cost) หมายถึง มูลค่าทดแทนของสิ่งปลูกสร้าง หักด้วยค่าเสื่อมราคาตามอายุการใช้งาน หรือการพิจารณาใช้ดุลยพินิจของนักประเมินกำหนดค่าเสื่อมราคา ตามสภาพที่ปรากฏในปัจจุบัน เป็นสำคัญ ซึ่งการประเมินด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการกำหนดมูลค่าตลาดของที่ดินที่ได้จากการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยมีวิธีการคำนวณด้วยมูลค่าของสิ่งปลูกสร้าง เป็นการคำนวณจากมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) หักด้วยค่าเสื่อมราคา จะได้มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) ซึ่ง สามารถแสดงเป็นสมการได้

$$MV = LV + DRC$$

$$DRC = RC \times (1 - (n \times D))$$

โดย	MV	=	มูลค่าทรัพย์สิน หรือมูลค่าตลาด (Market Value)
	LV	=	มูลค่าที่ดิน (Land Value)
	RC	=	มูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost)
	DRC	=	มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)
	D	=	ค่าเสื่อมราคา (%)
	n	=	อายุการใช้งาน (ปี)

การคิดค่าเสื่อมราคา (Depreciation)

การคิดค่าเสื่อมราคา (Depreciation) หมายถึง การสูญเสียหรือการลดลงของมูลค่าทดแทนใหม่ อันเนื่องมาจากค่าทรุดโทรมตามระยะเวลา ความล้าสมัย หรือหมายถึง จำนวนเงินที่มูลค่าของสินทรัพย์ถาวรเสื่อมค่าลงตามการใช้งาน โดยสินทรัพย์ถาวรมีอายุการใช้งานเกิน 1 ปี การที่สินทรัพย์ถาวรมันเสื่อมค่าลงในแต่ละปี จนหมดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ถาวรมัน ซึ่งทางบัญชีค่าเสื่อมราคานี้ถือเป็นค่าใช้จ่ายของกิจการ โดยจะต้องทำการปรับปรุงบัญชีสำหรับค่าเสื่อมราคานี้ทุกวันสิ้นงวดบัญชีของกิจการ ซึ่งสินทรัพย์ถาวรทุกชนิดจะต้องมีการคิดค่าเสื่อมราคา ยกเว้นที่ดิน

ค่าเสื่อมราคาทางบัญชีนั้นต่างกับค่าเสื่อมราคาสำหรับการประเมินมูลค่าทางการตลาด ซึ่งค่าเสื่อมราคาทางบัญชีจะไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากปัจจัยภายนอกและพฤติกรรมของตลาด

1. ค่าเสื่อมราคาสำหรับนักบัญชี ซึ่งได้กำหนดค่าเสื่อมราคาทางบัญชี ที่นิยมใช้โดยทั่วไป ดังนี้

1.1 วิธีเส้นตรง (Straight-line Method) ค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงคำนวณจากการนำราคาทุนของสินทรัพย์ในหมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ยกเว้นที่ดิน) หักด้วยมูลค่าซากหารด้วยอายุการใช้งาน ซึ่งจะทำให้ค่าเสื่อมราคาเท่ากันทุกปี

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = \frac{\text{ราคาทุน} - \text{มูลค่าซาก}}{\text{อายุการใช้งาน}}$$

$$\text{อัตราค่าเสื่อมราคา} = \frac{100\%}{\text{อายุการใช้งาน}}$$

1.2 วิธียอดลดลงทวีคูณ (Double-declining Balance Method) ค่าเสื่อมราคาด้วยวิธียอดลดลงทวีคูณ เป็นการคำนวณโดยใช้สองเท่าของอัตราค่าเสื่อมราคาวิธีเส้นตรงคูณด้วยราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ ณ วันต้นงวด

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อไป} = 2 \text{ เท่าของอัตราร้อยละค่าเสื่อมราคาวิธีเส้นตรง} \times \text{ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ ณ วันต้นงวด}$$

1.3 วิธีผลรวมจำนวนปี (Sum-of-the year-digit Method) ค่าเสื่อมราคาเป็นวิธีผลรวมจำนวนปีคำนวณจากเศษส่วนของอายุการใช้งานคงเหลือของสินทรัพย์ คูณด้วยราคาหักมูลค่าซาก

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = \frac{\text{อายุการใช้งานคงเหลือ ณ วันต้นงวด} \times (\text{ราคาทุน} - \text{มูลค่าซาก})}{\text{ผลรวมของอายุการใช้งาน}}$$

$$\text{ผลรวมของอายุการใช้งาน} = \frac{N(N+1)}{2}$$

โดยที่ N คือ อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์

1.4 วิธีจำนวนผลผลิต (Units of Output Method) ค่าเสื่อมราคาวิธีจำนวนผลผลิตคำนวณจาก การคำนวณหาอัตราค่าเสื่อมราคาต่อหน่วยคูณด้วยปริมาณผลผลิตในแต่ละงวดบัญชี

$$\text{ค่าเสื่อมราคาต่อปี} = (\text{ราคาทุน} - \text{มูลค่าซาก}) \times \text{ปริมาณผลผลิตในแต่ละงวดบัญชี}$$

2. ค่าเสื่อมราคาสำหรับนักประเมินราคา ค่าเสื่อมราคาสำหรับการประเมินมูลค่าในที่นี้ใช้กับการประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) เป็นส่วนใหญ่ในการประเมินมูลค่านั้น ค่าเสื่อมราคาและอายุของทรัพย์สินที่ประเมินราคา มีความสัมพันธ์แปรผันตรงกัน กล่าวคืออายุมากย่อมทำให้ค่าเสื่อมราคาสะสมมีค่ามากตามไปด้วย ซึ่งค่าเสื่อมราคาที่ใช้พิจารณาในการประเมินและประเภทของอายุมีรายละเอียดดังนี้

การเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) คือ ค่าเสื่อมราคาที่เกิดการใช้งานปกติ ผู้ประเมินสามารถมองเห็นด้วยตาเปล่า เป็นการสูญเสียในมูลค่าอันเนื่องมาจากการชำรุดสึกหรอของการทำงาน การเสื่อมสีกร่อน การขาดการบำรุงรักษา และปัจจัยทางกายภาพอื่นๆ

การเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย (Functional Obsolescence) คือ ค่าเสื่อมราคาที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงการออกแบบ เช่น ความล้าสมัยของสิ่งปลูกสร้าง วัสดุที่ทันสมัยขึ้น การพัฒนาเทคโนโลยี เป็นต้น ค่าเสื่อมราคา เนื่องจากประโยชน์ใช้สอยจะแก้ไขไม่ได้ ซึ่งการประเมินมูลค่าจะต้องมีการระมัดระวังเกี่ยวกับบรรดประโยชน์ของประโยชน์ใช้สอยให้สัมพันธ์กันเป็นสำคัญ

การเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence) คือ ค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกที่ทำให้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีการสูญเสียมูลค่าอันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจ ภาวะของอุตสาหกรรม ความพร้อมเกี่ยวกับการจัดการด้านการเงิน ซึ่งควรจะมีการปรับลดตามความเหมาะสม

อายุไข (Life) คือระยะเวลาสูงสุดที่สิ่งปลูกสร้างเสื่อมสภาพลงหรือสิ้นสุดการใช้งานได้ สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท

1) อายุไขการใช้งาน (Useful Life) คือ ความทนทานของโครงสร้างสิ่งปลูกสร้างที่จะใช้ประโยชน์ได้ โดยปกติอายุสิ่งปลูกสร้างจะเท่ากับ 50-70 ปี

2) อายุไขทางเศรษฐกิจ (Economic Life) คือ การใช้ประโยชน์และความต้องการขอสิ่งปลูกสร้างที่มีต่อสังคมและธุรกิจ ซึ่งส่วนใหญ่อายุไขทางเศรษฐกิจจะน้อยกว่าอายุไขการใช้งาน

อายุ (Age) คือระยะเวลาของสิ่งปลูกสร้างที่ยังคงสามารถใช้งาน สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท

1) อายุที่แท้จริง (Actual Age) คือ อายุของสิ่งปลูกสร้างที่นับจากปีที่ทำการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์จนถึงปัจจุบัน

2) อายุประสิทธิภาพ (Effective Age) คือ อายุตามสภาพการใช้งานจริง เช่น อายุที่แท้จริงเท่ากับ 10 ปี แต่เนื่องจากการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างใหม่ อายุประสิทธิภาพ เท่ากับ 5 ปี

3. การคำนวณค่าเสื่อมราคา สามารถแบ่งออกได้ 3 วิธีแบ่งได้ ดังนี้

3.1 การสกัดการตลาด Market Extraction

$$D = \frac{RC - (MV - LV)}{RC} \times 100$$

โดยที่ D	=	ค่าเสื่อมราคาสะสม (%)
MV	=	มูลค่าทรัพย์สิน หรือมูลค่าตลาด (Market Value)
LV	=	มูลค่าที่ดิน (Land Value)
RC	=	มูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost)

3.2 อายุ-อายุไข (Age-Life Method)

$$D = \frac{EFA}{ECL} \times 100$$

โดยที่ D	=	ค่าเสื่อมราคาสะสม (%)
EFA	=	อายุประสิทธิภาพ (Effective Age)
ECL	=	อายุไขทางเศรษฐกิจ (Economic Life)

3.2 แยกชั้นหรือรายการ (Break Down) เป็นวิธีแยกคิดค่าเสื่อมราคาแต่ละรายการ เช่น โรงงานพร้อมสำนักงาน แยกคำนวณคิดค่าเสื่อมราคา ได้เป็นส่วนสำนักงาน คิดค่าเสื่อมราคา 20% ส่วนโรงงานคิดค่าเสื่อมราคา 30% ซึ่งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้แบ่งลักษณะอาคารตามวัสดุที่ใช้ก่อสร้างออกเป็น 2 ประเภท

ประเภท ก เป็นอาคารโครงสร้างไม้หรือโครงสร้างครึ่งตึกครึ่งไม้ มีการหักค่าเสื่อมราคาปีละ 4 - 5%

ประเภท ข อาคารโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีการหักค่าเสื่อมราคาปีละ 2 - 3% หากอาคารมีการหักค่าเสื่อมสะสมเกิน 60% และอาคารมีสภาพปกติสามารถใช้ประโยชน์ได้ตามกำหนด ให้หักค่าเสื่อมราคาสะสมคงที่ 60% ของมูลค่าทดแทนใหม่

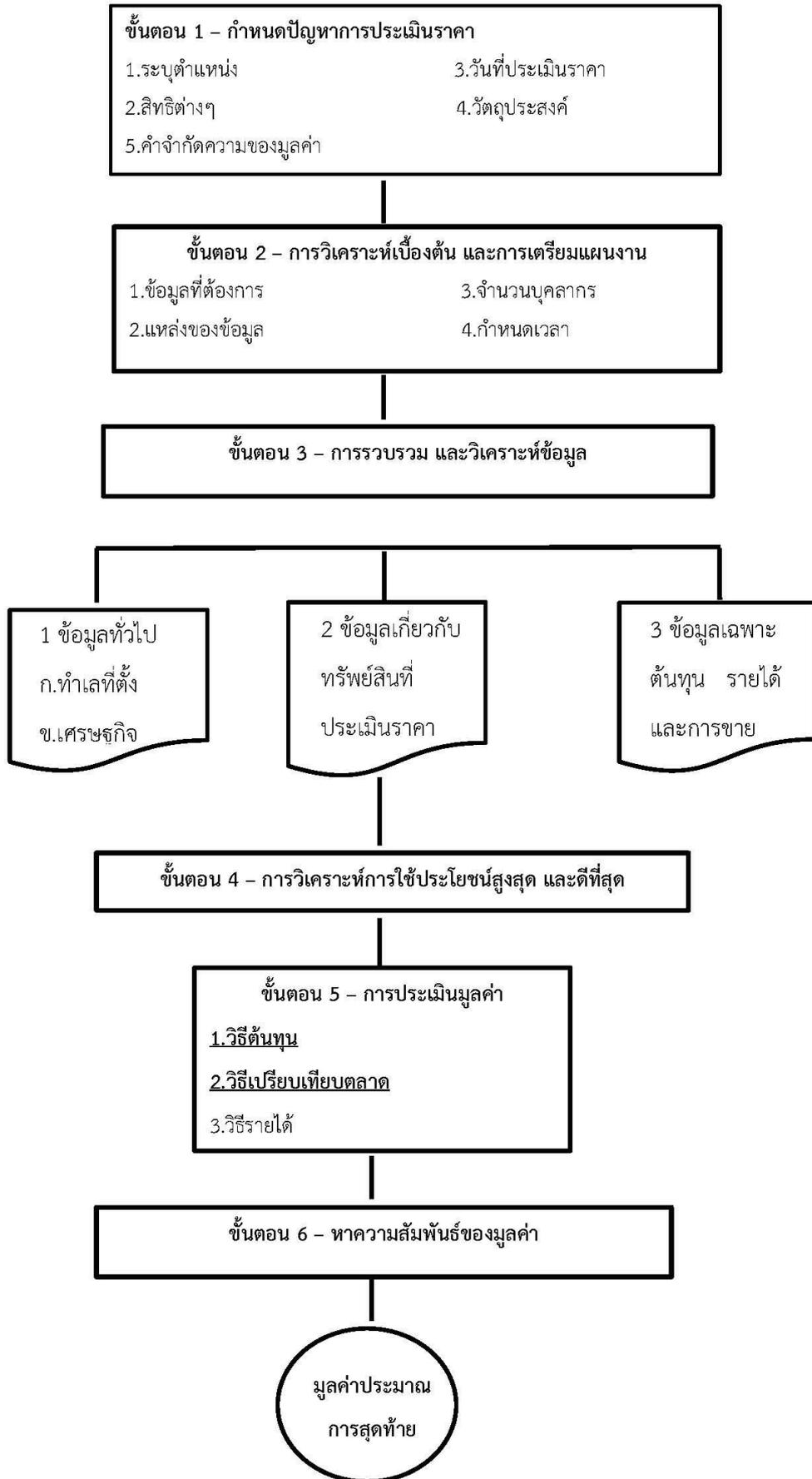
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
ตารางกำหนดอัตราร้อยละของค่าเสื่อมราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

อายุของ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54		
ประเภทตึก หักร้อยละ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	62	64	66	68	70	72	74	76% ตลอดอายุการใช้งาน													
ประเภทตึกครึ่งไม้ หักร้อยละ	2	4	6	8	10	14	18	22	26	30	34	38	42	46	50	55	60	65	70	75	80	85% ตลอดอายุการใช้งาน																																		
ประเภทไม้ หักร้อยละ	3	6	9	12	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	72	79	86	93% ตลอดอายุการใช้งาน																																					

การนับอายุโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง

- 1) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต ให้เริ่มนับตั้งแต่ปีที่ปลูกสร้างแล้วเสร็จเป็นปีที่หนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน
- 2) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้นับตั้งแต่ปีตามหลักฐานที่ปรากฏหรือพิสูจน์พบว่ามี การก่อสร้างมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ไต่ให้ นับเป็นปีที่หนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น โดยนับตามปีปฏิทิน
- 3) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จ ให้นับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้างโดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ.1) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาต อ.1 หมดอายุลงเป็นปีเริ่มนับหนึ่ง จนถึงปีที่มีการคิดคำนวณมูลค่าโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น การนับจำนวนปีให้ นับตามปีปฏิทิน

กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั่วไป



กรณีศึกษาและตัวอย่างการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach)

ตัวอย่างกรณีศึกษา การประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach) เป็นตัวอย่างการประเมินมูลค่าจริง โดยเฉพาะข้อ 4.1 – 4.3 เป็นการประเมินสำหรับลูกค้าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงไม่อาจจะเปิดเผยข้อมูลได้ทั้งหมดหรืออาจจะปกปิดข้อมูลที่สำคัญหรืออาจจะต้องสมมติข้อมูลขึ้นมาเพื่อใช้เป็นตัวอย่างการประเมินมูลค่าตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำครั้งนี้ ส่วนข้อมูลตัวอย่างข้อ 4.4 นั้น เป็นกรณีศึกษาการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในเขตปฏิรูปที่ดิน ที่ได้จากการเล่มรายงานของผู้เข้าฝึกอบรมแบบย่อ ซึ่งรายละเอียดนอกเหนือจากข้อมูลตามตัวอย่าง สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จาก เอกสารประกอบแนวทางการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในภาคผนวกท้ายเอกสารฉบับนี้

4.1 การประเมินมูลค่าที่อยู่อาศัย (บ้านเดี่ยว)

บ้านพักอาศัยชั้นเดียว จำนวน 1 หลัง หมู่ที่ 14 ตัดถนนสายอุบลรัตน์-หนองบัวลำภู (ทล.2109) ตำบลXXX อำเภอXXX จังหวัดขอนแก่น



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	เลขที่ 108 หมู่ที่ 14 ตัดถนนสายอุบลรัตน์-หนองบัวลำภู (ทล.2109) ตำบลxxx อำเภอxxx จังหวัดขอนแก่น
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	:	12 มิถุนายน 2566
เอกสารสิทธิ	:	โฉนดที่ดินเลขที่ 22180 เนื้อที่ดิน 0-1-39 ไร่ หรือ 139.0 ตารางวา
เนื้อที่ดิน	:	
รวม	:	0 - 1 - 39.0 ไร่ หรือ (139.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	:	XXXX
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพัน
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น เขตสีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน

วิธีการประเมินราคา	เนื้อที่ดิน	ตารางวาละ	รวมราคาที่ดิน	ราคาสิ่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินรวม
มูลค่าจากวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)	139.0	3,500	486,500	1,682,688	2,169,188
มูลค่าจากวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	-	-	-	-	-
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน (ตัวอักษร)			
มูลค่าทรัพย์สิน (เบ็ดเสร็จ)	2,169,000	(สองล้านหนึ่งแสนหกหมื่นเก้าพันบาทถ้วน)			
มูลค่าบังคับขาย	1,518,000	(หนึ่งล้านห้าแสนหนึ่งหมื่นแปดพันบาทถ้วน)			
มูลค่าประกันอสังหาริมทรัพย์ (เบ็ดเสร็จ)	1,682,700	(หนึ่งล้านหกแสนแปดหมื่นสองพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน)			

การสำรวจและการประเมินสิ่งปลูกสร้าง

1. รายละเอียดเอกสารสิทธิ์								
โฉนดที่ดิน/น.ส.3ก.		ตำบล บ้านดง		อำเภอ อุบลรัตน์			จังหวัด ขอนแก่น	
ลำดับ	โฉนดเลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
					ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	22180	5542 IV 4656	472	7877	0	1	39.0	XXXX
เนื้อที่ดิน					0	1	39.0	หรือ (139.0
หมายเหตุ								
2. ภาระผูกพัน								
<input checked="" type="checkbox"/> ไม่มีภาระผูกพัน <input type="checkbox"/> ติดขายฝาก _____ ปี <input type="checkbox"/> ติดจำนอง _____ <input type="checkbox"/> อื่น ๆ _____								
3. การคมนาคม								
<input type="checkbox"/> ทางหลวงแผ่นดิน <input type="checkbox"/> ทางหลวงชนบท <input type="checkbox"/> ถนนเทศบาล <input type="checkbox"/> ถนนสุขาภิบาล <input type="checkbox"/> ทางสาธารณะประโยชน์ <input checked="" type="checkbox"/> ถนนส่วนบุคคล <input type="checkbox"/> การจำยอม <input type="checkbox"/> ไม่มีทางเข้า-ออก <input type="checkbox"/> ถนนภายในโครงการจัดสรรที่ดิน <input type="checkbox"/> อื่น ๆ _____								
มีปัญหาในการใช้ทางเข้า-ออกเนื่องจากทรัพย์สินใช้ทางเข้า - ออก ผ่านที่ดินบุคคลอื่นจึงเห็นควรให้มีการจดทะเบียนเรื่องทางเข้า-ออก ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆก่อนทำนิติกรรม								
หมายเหตุ: ทรัพย์สินใช้ทางเข้า-ออกผ่านที่ดินบุคคลอื่น โฉนด 22181 ล.473 เพื่อเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์หลัก (เนื่องจากทรัพย์สินยังไม่ได้อนุญาตก่อสร้างสะพาน ข้ามคลองสาธารณะบริเวณด้านหน้าของแปลงตนเอง เพื่อเข้า-ออกสู่ทางสาธารณะประโยชน์)								
ลักษณะถนน เขตทางกว้าง 6.00 เมตร ผิวจราจรกว้าง 6.00 เมตร ประเภทผิวจราจร _____ ลสล.								
4. สาธารณูปโภค และการบริการของรัฐ								
<input checked="" type="checkbox"/> ไฟฟ้า <input type="checkbox"/> ประปา <input checked="" type="checkbox"/> โทรศัพท์ <input type="checkbox"/> ท่อระบายน้ำ <input checked="" type="checkbox"/> ไฟถนน <input type="checkbox"/> น้ำบาดาล <input type="checkbox"/> อื่น ๆ _____								
หมายเหตุ - _____								
5. ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม								
<input checked="" type="checkbox"/> ย่านเกษตรกรรม <input checked="" type="checkbox"/> ย่านที่อยู่อาศัย <input type="checkbox"/> ย่านพาณิชยกรรม <input type="checkbox"/> ย่านอุตสาหกรรม <input type="checkbox"/> นอกโครงการ <input type="checkbox"/> โครงการจัดสรร <input checked="" type="checkbox"/> ในเขตชุมชน <input type="checkbox"/> นอกเขตชุมชน ระยะห่างประมาณ _____ เมตร								
<input type="checkbox"/> อื่นๆ _____ <input type="checkbox"/> ในเขตเทศบาล <input checked="" type="checkbox"/> นอกเขตเทศบาล ระยะห่างประมาณ 2.2 กิโลเมตร								
ปัญหามลพิษ <input checked="" type="checkbox"/> ไม่พบ ปัญหามลพิษ กลิ่น เสียง และฝุ่นละออง ที่เกิดจากทรัพย์สินหรือสภาพแวดล้อม								
สภาพแวดล้อมในบริเวณใกล้เคียง ประกอบด้วย _____ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านดง , โรงเรียนบ้านห้วยทรายศึกษา, วัดป่าคำคงคาวนาราม เป็นต้น								

การสำรวจและการประเมินสิ่งปลูกสร้าง

6. การตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน							
<input checked="" type="checkbox"/> ถูกต้องตรงกับรูปแบบที่ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์				<input type="checkbox"/> ไม่ตรงกับรูปแบบที่ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์			
<input checked="" type="checkbox"/> ถูกต้องตามรูปร่าง ทิศทาง ขนาด และสภาพแวดล้อม				<input checked="" type="checkbox"/> เอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน			
<input type="checkbox"/> พบหลักเขตที่ดิน หมายเลข				<input checked="" type="checkbox"/> ไม่พบหลักเขตที่ดิน			
<input checked="" type="checkbox"/> อื่น ๆ ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินจากระวางแผนที่ จากสำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น (สาขาอุบลรัตน์)							
7. อาณาเขตที่ดิน รูปร่างลักษณะ และขนาดของที่ดิน							
ทิศเหนือ	กว้าง ประมาณ	41.50	เมตร	ติด	บ้านเดิวตีกั้นเดิว		
ทิศใต้	กว้าง ประมาณ	41.00	เมตร	ติด	บ้านเดิวตีกั้นเดิว		
ทิศตะวันออก	กว้าง ประมาณ	16.00	เมตร	ติด	คลองส่งน้ำสาธารณะประโยชน์		
ทิศตะวันตก	กว้าง ประมาณ	11.00	เมตร	ติด	ที่ดินว่างเปล่า		
ลักษณะที่ดิน เป็นรูป	<input checked="" type="checkbox"/>	สี่เหลี่ยมคางหมู	ไม่เท่า	มีส่วนที่ดินติดออกข้าง	ประมาณ	16.00	เมตร
8. สภาพที่ดิน และการใช้ประโยชน์							
<input checked="" type="checkbox"/> ดมดินทั้งแปลง		<input checked="" type="checkbox"/> ที่อยู่อาศัย		<input type="checkbox"/> ที่นา		<input type="checkbox"/> บ่อเลี้ยงกุ้ง	
<input type="checkbox"/> ดมบางส่วน ประมาณ %		<input type="checkbox"/> พาณิชยกรรม		<input type="checkbox"/> ที่สวน		<input type="checkbox"/> บ่อขุดหน้าดิน	
<input type="checkbox"/> ยังไม่ถม		<input type="checkbox"/> อุตสาหกรรม		<input type="checkbox"/> ที่ไร่		<input type="checkbox"/> สระน้ำ	
<input checked="" type="checkbox"/> อื่น ๆ <input checked="" type="checkbox"/> เสนอระดับถนนผ่านหน้า							
9. ข้อจำกัดเกี่ยวกับทรัพย์สิน							
<input type="checkbox"/> อยู่ในเขตเวนคืน ที่ดินเพื่อสร้าง				<input checked="" type="checkbox"/> ไม่อยู่ในเขตเวนคืน			
<input type="checkbox"/> มีข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ตามกฎหมายเรื่อง							
<input checked="" type="checkbox"/> อยู่ในข้อบังคับผังเมือง ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดขอนแก่น เขตสีชมพู ที่ดินประเภทชุมชน							
<input checked="" type="checkbox"/> เขตการปกครอง องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านคง							
10. ราคาประเมินราชการราชการ และราคาประเมินที่ดิน							
ลำดับ	เลขที่เอกสารสิทธิ์	เลขที่ดิน	เนื้อที่ (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ			ราคาประเมิน
				(บาท / ตร.ว.)	รวม (บาท)	(บาท / ตร.ว.)	รวม (บาท)
1	22180	472	139.0	150	20,850	3,500	486,500
รวมราคาประเมินที่ดิน					20,850		486,500
หมายเหตุ : ราคาประเมินรายแปลง							
ราคาประเมินราชการโดยเฉลี่ย : ตารางวาละ				150 บาท (เพื่อประกอบการพิจารณาในการประเมินราคาเท่านั้น)			

การสำรวจและการประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง			
เลขที่อาคาร	108 หมู่ที่ 14	ประเภทอาคาร	: บ้านพักอาศัย
ปลูกสร้างบนที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 22180	ความสูงอาคาร	: 1
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: XXXX	เลขที่ดิน	: 472
การตรวจสอบกรรมสิทธิ์	<input checked="" type="checkbox"/> โฉนดถูกต้องสร้างอาคาร เลขที่ 02/2562 <input type="checkbox"/> หนังสือรับรองการปลูกสร้าง <input type="checkbox"/> หนังสือสัญญาให้ที่ดิน (ทค.14)		
ขนาดอาคาร	: 8.00 x 20.40	ด้านหน้าอาคารกว้างประมาณ	8.00 เมตร ด้านข้างลึก 20.40
		พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	132.00 ตารางเมตร
อายุอาคาร	: 4 ปี	การหักค่าเสื่อมราคา	4%
การเข้าสำรวจอาคาร	<input checked="" type="checkbox"/> ผู้ประเมินสามารถสำรวจสิ่งปลูกสร้างทั้งภายในและภายนอกอาคาร <input type="checkbox"/> ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจจากภายนอกอาคารและไม่สามารถเข้าตรวจสอบภายในอาคารได้ <input type="checkbox"/> ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจสิ่งปลูกสร้างภายในอาคารได้บางส่วน		
รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง			
โครงสร้างอาคาร	: <input checked="" type="checkbox"/> คอนกรีตเสริมเหล็ก	<input type="checkbox"/> ครึ่งตึกครึ่งไม้	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
โครงสร้างหลังคา	: <input type="checkbox"/> ไม้เนื้อแข็ง	<input checked="" type="checkbox"/> เหล็ก	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
วัสดุผนังหลังคา	: <input type="checkbox"/> กระเบื้องลอนคู่	<input type="checkbox"/> กระเบื้องซีเทคโมเนีย	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ เมทัลชีท
วัสดุผิวพื้นชั้น 1	: <input type="checkbox"/> ไม้ปาร์เก้	<input checked="" type="checkbox"/> กระเบื้องเคลือบ	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
วัสดุผิวพื้นชั้น 2	: <input type="checkbox"/> พื้นไม้	<input type="checkbox"/> กระเบื้องเคลือบ	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
วัสดุผิวพื้นจอดรถ	: <input type="checkbox"/> กระเบื้องเคลือบ	<input type="checkbox"/> ไม้	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ ซีเมนต์ขัดหยาบ
วัสดุผิวพื้นซีกข้าง	: <input type="checkbox"/> กระเบื้องเคลือบ	<input type="checkbox"/> ไม้	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
จอดรถ (หลังคา)	: <input type="checkbox"/> กระเบื้องลอนคู่	<input checked="" type="checkbox"/> ค.ส.ล. ขัดหยาบ	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ เมทัลชีท
โครงสร้างผนัง	: <input type="checkbox"/> อิฐมวลเบา	<input checked="" type="checkbox"/> อิฐบล็อก	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ เหล็ก
ผนังภายใน	: <input checked="" type="checkbox"/> ฉาบปูนเรียบทาสี	<input type="checkbox"/> ไม้เนื้อแข็ง	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ เมทัลชีท
ผนังภายนอก	: <input checked="" type="checkbox"/> ฉาบปูนเรียบทาสี	<input type="checkbox"/> ไม้เนื้อแข็ง	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: <input type="checkbox"/> กระเบื้องแผ่นเรียบ	<input checked="" type="checkbox"/> อีปซัมบอร์ด	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
ประตู	: <input checked="" type="checkbox"/> บานกระจกกรอบอลูมิเนียม	<input type="checkbox"/> บานลูกทอกไม้	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ บาน PVC/ไม้อัด
หน้าต่าง	: <input type="checkbox"/> บานไม้เนื้อแข็ง	<input checked="" type="checkbox"/> กระจกกรอบอลูมิเนียม	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
วงกบ	: <input checked="" type="checkbox"/> ไม้เนื้อแข็ง	<input checked="" type="checkbox"/> อลูมิเนียม	<input checked="" type="checkbox"/> อื่นๆ PVC.
ห้องน้ำ	: วัสดุผิวพื้น <input checked="" type="checkbox"/> กระเบื้องเคลือบ	<input type="checkbox"/> กระเบื้องแกรนิต	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
	: วัสดุผนัง <input checked="" type="checkbox"/> กระเบื้องเคลือบ	<input type="checkbox"/> ฉาบปูนเรียบทาสี	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: โถส้วมแบบชักโครก, อ่างล้างหน้า, ฝักบัวอาบน้ำ, สายฉีดชำระ		
รายละเอียดวัสดุก่อสร้าง (ส่วนต่อเติม)			
วัสดุพื้น	: <input type="checkbox"/> กระเบื้องเซรามิก	<input type="checkbox"/> คสล.	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
วัสดุผนัง	: <input type="checkbox"/> ฉาบปูนเรียบทาสี	<input type="checkbox"/> ไม้	<input type="checkbox"/> อื่นๆ
ฝ้าเพดาน	: <input type="checkbox"/> อีปซัมบอร์ด ทึบ	<input type="checkbox"/> อีปซัมบอร์ดฉาบเรียบ	<input type="checkbox"/> อื่นๆ

การใช้ประโยชน์ภายในอาคาร

การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : เจ้าของอยู่อาศัยเอง ให้เช่า ไม่ได้ใช้ประโยชน์
 พักอาศัย พาณิชยกรรม สำนักงาน
 โกดังเก็บของ โรงงานผลิตน้ำดื่ม อื่นๆ

การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน : แบ่งเป็น : 1 ห้องโถง 2 ห้องนอน 2 ห้องนี้ 1 ห้องครัว 1 โรงจอดรถ

ระบบป้องกันอัคคีภัย : ไม่มี มี อื่นๆ

การตกแต่งภายใน : -

อุปกรณ์อาคาร : -

มาตรฐานการก่อสร้างและสภาพอาคาร

วัสดุอาคาร : ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้
 รูปแบบอาคาร : ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้
 มาตรฐานการก่อสร้าง : ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้
 สภาพอาคาร : ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้
 การดูแลรักษา : ดีมาก ดี ปานกลาง พอใช้

การประเมินราคาสีงปลูกสร้าง

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	ราคาต่อหน่วย	ราคาต้นทุน	อายุ	ค่าเสื่อม (%)	รวมค่าเสื่อม	มูลค่าปัจจุบัน
1 พื้นที่ภายในอาคาร							
- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	112.00	14,000	1,568,000	4	4%	62,720	1,505,280
- พื้นที่เฉลียง	20.00	3,500	70,000	4	4%	2,800	67,200
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม	31.20	1,500	46,800	4	4%	1,872	44,928
- พื้นที่ส่วนโถงหลังคาคลุม(จอดรถ)	34.00	2,000	68,000	4	4%	2,720	65,280
รวมมูลค่าการประเมินสีงปลูกสร้าง							1,682,688
มูลค่าประกันอัคคีภัย							1,682,700

หมายเหตุ : - ราคาประเมินสีงปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาประเมินค่าก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566-2567

- การหักค่าเสื่อมของอาคารใช้เกณฑ์ตามข้อกำหนดของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย แล้วนำมาปรับเพิ่ม - ลด โดยความเห็นของผู้ประเมินตามความเหมาะสม โดยพิจารณาถึงสภาพการบำรุงรักษาอาคาร

4.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินทางการเกษตร (ฟาร์มเลี้ยงไก่)

ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบบคลองชลประทาน แยกจากถนนสายบ้านนาคอก-อ่างหิน ตำบล XXX อำเภอ XXX จังหวัดราชบุรี



ประเภททรัพย์สิน	:	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	:	ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบบคลองชลประทาน แยกจากถนนสายบ้านนาคอก-อ่างหิน ตำบลอ่างหิน อำเภอปากท่อ จังหวัดราชบุรี
วันสำรวจและรวบรวมข้อมูล	: 1 ธันวาคม 2565	
เอกสารสิทธิ	:	ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 26484 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : xxx
เนื้อที่ดินรวม	:	เนื้อที่ดินรวม 34 - 2 - 54.8 ไร่ หรือ 13,854.8 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	:	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ จำนวน 6 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง : xxx
ภาระผูกพัน	:	จำนวนเป็นประกันกับ xxx
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมราชบุรี พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	:	พัฒนาอาคาร เพื่อประกอบกิจการประเภทฟาร์มเลี้ยงไก่ จะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดทรัพย์สิน **ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม** : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ดิน ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 26484 เนื้อที่ดินรวม 34 - 2 - 54.8 ไร่ หรือ 13,854.8 ตารางวา ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีด้านที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ ทางทิศตะวันตกกว้างประมาณ 136.00 เมตร ลึกสุดที่ดินประมาณ 404.00 เมตร สภาพที่ดินปัจจุบัน ได้รับการพัฒนาปรับถมที่ดินแล้ว ระดับดินสูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.50 เมตร

สิ่งปลูกสร้าง : ประกอบด้วยอาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ จำนวน 6 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดอาคาร (เมตร)	อายุอาคาร (ปี)	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตรม.)	ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่
1	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
2	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
3	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
4	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
5	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
6	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484

ทรัพย์สินที่ประเมินค่าตั้งอยู่ ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบบคลองชลประทาน แยกจากถนนสายบ้านนาออก-อ่างหิน ตำบลอ่างหิน อำเภอปากท่อ จังหวัดราชบุรี ทรัพย์สินมีระบบสาธารณูปโภคไฟฟ้า, น้ำประปา ผ่านหน้าและเข้าถึงภายใน

- สภาพแวดล้อม** : สภาพแวดล้อมทั่วไปบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ วัดอ่างหิน และวัดนาออก เป็นต้น
- การเข้าถึง** : ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์
- หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่า** : ตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ตามสภาพปัจจุบัน และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)
- มูลค่าตลาดทรัพย์สิน** : 63,038,000 บาท (หกสิบสามล้านสามหมื่นแปดพันบาทถ้วน)
- มูลค่าบังคับขาย** : 44,126,600 บาท (สี่สิบล้านหนึ่งแสนสองหมื่นหกพันหกร้อยบาทถ้วน)
- มูลค่าประกันอัคคีภัย** : 44,986,200 บาท (สี่สิบล้านเก้าแสนแปดหมื่นหกพันสองร้อยบาทถ้วน)

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) สภาพแวดล้อมทั่วไปบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม และที่อยู่อาศัยแบบชนบท มีสถานที่สำคัญใกล้เคียง ได้แก่ วัดอ่างหิน และวัดนาออก เป็นต้น

จากการตรวจสอบข้อมูลเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียง จากข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2 ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดิน 16- 2 - 10.0 ไร่ หรือ 6,610.0 ตารางวา ราคาเสนอขายตารางวาละ 875 บาท ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน เนื้อที่ได้น้อยกว่า รูปแปลงที่ดินใกล้เคียง ทรัพย์สินได้รับการพัฒนาใกล้เคียงกัน และจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาด 1-4 โดยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS.) จึงเห็นควรประเมินราคาที่ดินทรัพย์สินตารางวาละ **850** บาท

จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมอาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ จำนวน 6 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)
ตั้งอยู่ ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบบคลองชลประทาน แยกจากถนนสายบ้านนาคอก-อ่างหิน ตำบลxxx
อำเภอxxx จังหวัดราชบุรี มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่า ดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน		มูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน : วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าดังนี้		
- ที่ดิน : จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 26484		
เนื้อที่ดินรวม	13,854.8 ตารางวา	850 บาท
		: 11,776,580 บาท
		เป็นเงิน : 11,776,580 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ (ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)		
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ		
		: 51,261,224 บาท
สรุป รวมมูลค่าทรัพย์สิน		เป็นเงิน : 63,037,804 บาท
		(พิเศษ) : 63,038,000 บาท
มูลค่าบังคับขาย 70%		: 44,126,600 บาท
มูลค่าประกันอัคคีภัย		: 44,986,200 บาท

สิ่งปลูกสร้าง : ประกอบด้วยอาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ จำนวน 6 หลัง (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดอาคาร (เมตร)	อายุอาคาร (ปี)	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตรม.)	ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่
1	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
2	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
3	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
4	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
5	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
6	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบบคลองชลประทาน แยกจากถนนสายบ้านนาคอก-อ่างหิน ตำบลxxx อำเภอxxx จังหวัดราชบุรี

โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญ ในบริเวณข้างเคียงดังต่อไปนี้

- ห่างจากวัดอ่างหิน ระยะทางประมาณ 3,000 เมตร

- ห่างจากวัดนาคอก ระยะทางประมาณ 2,500 เมตร

การคมนาคมไป : การเดินทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังนี้

ยังทรัพย์สิน

ถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนสายบ้านนาคอก-อ่างหิน เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง 2 ช่องจราจร กว้างประมาณ 16.00 เมตร เขตทางกว้าง 10.00 เมตร สภาพเส้นทางดี

ถนนสายรองและถนนผ่านหน้า ได้แก่ ถนนเลียบบคลองชลประทาน ผิวจราจรลูกรัง 2 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร สภาพเส้นทางปานกลาง การเดินทางเริ่มต้นจากสามแยกบ้านนาคอก มุ่งหน้าไปทางวัดอ่างหิน ระยะทางประมาณ 350 เมตร แยกขวาเข้าถนนเลียบบคลองส่งน้ำ มีระยะทางเข้าไปประมาณ 1,150 เมตร แยกขวาเข้าซอยไม่มีชื่อ สภาพทางลูกรัง ระยะทางประมาณ 400 เมตรจะพบทรัพย์สินตั้งอยู่ด้านขวามือ (ดูแผนที่ตั้งทรัพย์สินประกอบ)

- ทางเข้าออกตาม : ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์
- กฎหมาย
- ลักษณะพื้นที่ : สภาพแวดล้อมทั่วไปบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน พื้นที่ส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม
- ใกล้เคียง และ : มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ วัดอ่างหินและวัดนาคอก เป็นต้น
- สภาพแวดล้อม : สภาพคล่องในการซื้อ - ขายพอใช้ และมีแนวโน้มความเจริญในพื้นที่ปานกลาง

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

- เอกสารสิทธิที่ดิน : เอกสารสิทธิที่ดินของทรัพย์สินในการประเมินครั้งนี้ได้รับสำเนาจากเจ้าของทรัพย์สินผู้ให้ประเมิน และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สาขาปากท่อ เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565

ประเภทเอกสารสิทธิ :				โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ						
ตำแหน่งที่ดิน :				ตำบลxxx		อำเภอxxx		จังหวัดราชบุรี		
ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์
							ไร่	งาน	ตร.ว.	
1	26484	265	84	4935 IV 7292	6	2960	34	2	54.8	XXXX
เนื้อที่ดินรวม							34	2	54.8	หรือ 13,854.8 ตารางวา

- สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
- ภาระผูกพันที่มีการจด : จำนวนเป็นประกันกับ XXXX
- ทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

หมายเหตุ: ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้องโดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อ-ขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน	ราคาประเมินราชการ	
		บาท/ตารางวา	เนื้อที่ดิน ตร.ว.
1	26484	150	13,854.8
รวมราคาประเมินราชการที่ดิน			2,078,220.00

ลักษณะเฉพาะของที่ดินเนื้อที่ดินและรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมินประกอบด้วยที่ดิน : ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน : เนื้อที่ดินรวม 34 - 2 - 54.8 ไร่ หรือ 13,854.8 ตารางวา
รวมทั้งสิ้น
- ลักษณะรูปร่างแปลงของที่ดินโดยรวม : หลายเหลี่ยม
เป็นรูป
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : ติดถนน 1 ด้าน
ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางทิศตะวันตกติดทางสาธารณประโยชน์ กว้างประมาณ 136.00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : ที่ราบลุ่ม
ระดับพื้นผิวดิน : สภาพที่ดินโดยทั่วไปได้รับการพัฒนาปรับถมที่ดินแล้ว มีระดับดิน สูงกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 0.50 เมตร
การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : ปัจจุบันมีการใช้ประโยชน์เป็น ฟาร์มเลี้ยงไก่

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	268.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น (เลขที่ดิน 77)
ทิศใต้	404.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น (เลขที่ดิน 7,8,9)
ทิศตะวันออก	272.00 เมตร	ที่ดินบุคคลอื่น (เลขที่ดิน 10)
ทิศตะวันตก	136.00 เมตร	ทางลูกรัง (สาธารณประโยชน์)

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

- การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้
- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี
ปัญหาหมอกพิษ : ไม่มี
การตรวจสอบอื่น ๆ : ไม่มี

ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า : มี ระบบไฟฟ้าของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคผ่านหน้าและเข้าถึงทรัพย์สิน
- ระบบประปาและน้ำบาดาล : มี ระบบน้ำประปาเข้าถึงในทรัพย์สินและระบบน้ำบาดาล
- ระบบโทรศัพท์ : มี
- ระบบท่อระบายน้ำ : ไม่มี
- ระบบไฟฟ้าส่องสว่างถนน : ไม่มี
- รถไฟฟ้า : ไม่มี

รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง : สิ่งปลูกสร้างที่ประเมินมูลค่า จำนวน 6 รายการ
มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง	ขนาดอาคาร (เมตร)	อายุอาคาร (ปี)	พื้นที่ใช้สอยอาคาร (ตรม.)	ปลูกสร้างบนโฉนดที่ดินเลขที่
1	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
2	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
3	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
4	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
5	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484
6	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)	กว้าง 30.00 x ยาว 120.00	1	4,088.00	26484

การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้าง : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ 4/2564 ลงวันที่ 21 มกราคม 2564
อาคาร

แบบแปลนอาคารที่ใช้ : เป็นตามแบบแปลนตาม เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัด
ประกอบกรประเมิน ให้
 ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้น
เป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
 เป็นอาคารที่ ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วน
อยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
 อาคารยังไม่ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการ
ก่อสร้างที่ได้รับจากเจ้าของทรัพย์สินผู้ให้ประเมิน

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร : ณ วันสำรวจผู้ประเมินไม่สามารถเข้าสำรวจบริเวณภายในอาคารโรงเรือน
ได้ เนื่องจากภายในอาคารมีไก่อยู่ ซึ่งอาจทำให้ไก่ติดเชื้อได้ จึงทำได้แค่
ตรวจสอบจากบริเวณรอบอาคารเท่านั้น

รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง : ประกอบด้วยอาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ จำนวน 6 หลัง
(ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) โดยมีรายละเอียดของอาคาร
และสิ่งก่อสร้างแสดงดังต่อไปนี้



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 : อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ (หลังที่ 1)

อายุอาคาร	: ประมาณ 1 ปี (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)
หนังสือรับรองการปลูกสร้างอาคาร	: อ.1เลขที่ 4/2564 ลงวันที่ 21 มกราคม 2564
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: XXXX
ขนาดอาคาร	: ขนาดอาคาร 30.00 x 120.00 เมตร
จำนวนชั้น	: 1 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	: ประมาณ 4,088.00 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ใช้ประโยชน์เป็นโรงเรือนเลี้ยงไก่
การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน	: โถงเลี้ยงไก่
งานระบบทั่วไป	: ระบบอาหารและน้ำอัตโนมัติ ระบบไฟฟ้า, น้ำประปา, คลุ่ิ่งแพค และ EVAP

รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก, เหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุบุหลังคา	: เหล็ก/ METAL SHEET
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตเสริมเหล็ก/ซีเมนต์ขัดมัน
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ, แผ่นผ้าใบ PE
ฝ้าเพดาน	: METAL SHEET
ประตู - วงกบ	: บานเหล็กคู่/เหล็ก
หน้าต่าง - วงกบ	: -
สุขภัณฑ์ห้องน้ำ	: -
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: มาตรฐานปานกลาง



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2 : อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ (หลังที่ 2)

อายุอาคาร	:	ประมาณ 1 ปี (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)
หนังสือรับรองการปลูกสร้างอาคาร	:	อ.1เลขที่ 4/2564 ลงวันที่ 21 มกราคม 2564
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	XXXX
ขนาดอาคาร	:	ขนาดอาคาร 30.00 x 120.00 เมตร
จำนวนชั้น	:	1 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	:	ประมาณ 4,088.00 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้ประโยชน์เป็นโรงเรือนเลี้ยงไก่
การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน	:	โรงเลี้ยงไก่
งานระบบทั่วไป	:	ระบบอาหารและน้ำอัตโนมัติ ระบบไฟฟ้า, น้ำประปา, คลุกลิ่งแพค และ EVAP

รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก, เหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุผนังหลังคา	:	เหล็ก/ METAL SHEET
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก/ซีเมนต์ขัดมัน
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ, แผ่นผ้าใบ PE
ฝ้าเพดาน	:	METAL SHEET
ประตู - วงกบ	:	บานเหล็กคู่/เหล็ก
หน้าต่าง - วงกบ	:	-
สุขภัณฑ์ห้องน้ำ	:	-
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3 : อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ (หลังที่ 3)

อายุอาคาร	:	ประมาณ 1 ปี (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)
หนังสือรับรองการปลูกสร้างอาคาร	:	อ.1เลขที่ 4/2564 ลงวันที่ 21 มกราคม 2564
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	XXXX
ขนาดอาคาร	:	ขนาดอาคาร 30.00 x 120.00 เมตร
จำนวนชั้น	:	1 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	:	ประมาณ 4,088.00 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้ประโยชน์เป็นโรงเรือนเลี้ยงไก่
การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน	:	โถงเลี้ยงไก่
งานระบบทั่วไป	:	ระบบอาหารและน้ำอัตโนมัติ ระบบไฟฟ้า, น้ำประปา, คลุ่ลิ่งแพค และ EVAP

รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก, เหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุผนังหลังคา	:	เหล็ก/ METAL SHEET
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก/ซีเมนต์ขัดมัน
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ, แผ่นผ้าใบ PE
ฝ้าเพดาน	:	METAL SHEET
ประตู - วงกบ	:	บานเหล็กคู่/เหล็ก
หน้าต่าง - วงกบ	:	-
สุขภัณฑ์ห้องน้ำ	:	-
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4 : อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ (หลังที่ 4)

อายุอาคาร	:	ประมาณ 1 ปี (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)
หนังสือรับรองการปลูกสร้างอาคาร	:	อ.1เลขที่ 4/2564 ลงวันที่ 21 มกราคม
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	XXXX
ขนาดอาคาร	:	ขนาดอาคาร 30.00 x 120.00 เมตร
จำนวนชั้น	:	1 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	:	ประมาณ 4,088.00 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้ประโยชน์เป็นโรงเรือนเลี้ยงไก่
การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน	:	โถงเลี้ยงไก่
งานระบบทั่วไป	:	ระบบอาหารและน้ำอัตโนมัติ ระบบไฟฟ้า, น้ำประปา, คลุ่ลิ่งแพค และ EVAP

รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก, เหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุผนังหลังคา	:	เหล็ก/ METAL SHEET
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก/ซีเมนต์ขัดมัน
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ, แผ่นผ้าใบ PE
ฝ้าเพดาน	:	METAL SHEET
ประตู - วงกบ	:	บานเหล็กคู่/เหล็ก
หน้าต่าง - วงกบ	:	-
สุขภัณฑ์ห้องน้ำ	:	-
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5 : อาคารโรงเรียนเลี้ยงไก่ (หลังที่ 5)

อายุอาคาร	:	ประมาณ 1 ปี (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)
หนังสือรับรองการปลูกสร้างอาคาร	:	อ.1เลขที่ 4/2564 ลงวันที่ 21 มกราคม 2564
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	XXXX
ขนาดอาคาร	:	ขนาดอาคาร 30.00 x 120.00 เมตร
จำนวนชั้น	:	1 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	:	ประมาณ 4,088.00 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้ประโยชน์เป็นโรงเรียนเลี้ยงไก่
การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน	:	โถงเลี้ยงไก่
งานระบบทั่วไป	:	ระบบอาหารและน้ำอัตโนมัติ ระบบไฟฟ้า, น้ำประปา, คลุ่ลิ่งแพค และ EVAP

รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก, เหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุผนังหลังคา	:	เหล็ก/ METAL SHEET
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก/ซีเมนต์ขัดมัน
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ, แผ่นฝ้าใบ PE
ฝ้าเพดาน	:	METAL SHEET
ประตู - วงกบ	:	บานเหล็กคู่/เหล็ก
หน้าต่าง - วงกบ	:	-
สุขภัณฑ์ห้องน้ำ	:	-
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง



สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6 : อาคารโรงเรียนเลี้ยงไก่ (หลังที่ 6)

อายุอาคาร	:	ประมาณ 1 ปี (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)
หนังสือรับรองการปลูกสร้างอาคาร	:	อ.1 เลขที่ 4/2564 ลงวันที่ 21 มกราคม 2564
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	XXXX
ขนาดอาคาร	:	ขนาดอาคาร 30.00 x 120.00 เมตร
จำนวนชั้น	:	1 ชั้น
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวม	:	ประมาณ 4,088.00 ตารางเมตร
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้ประโยชน์เป็นโรงเรียนเลี้ยงไก่
การแบ่งพื้นที่ใช้สอยภายใน	:	โถงเลี้ยงไก่
งานระบบทั่วไป	:	ระบบอาหารและน้ำอัตโนมัติ ระบบไฟฟ้า, น้ำประปา, คลุ่ลิ่งแพค และ EVAP

รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้

โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก, เหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุคลุมหลังคา	:	เหล็ก/ METAL SHEET
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก/ซีเมนต์ขัดมัน
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ, แผ่นผ้าใบ PE
ฝ้าเพดาน	:	METAL SHEET
ประตู - วงกบ	:	บานเหล็กคู่/เหล็ก
หน้าต่าง - วงกบ	:	-
สุขภัณฑ์ห้องน้ำ	:	-
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง

การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

การวิเคราะห์ข้อดี – ข้อดีของทรัพย์สิน

หัวข้อพิจารณา	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
1.ทำเลที่ตั้ง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทาง สาธารณประโยชน์	-
2.ศักยภาพ	พัฒนาด้านเกษตรกรรมและ อุตสาหกรรม	-
3.สาธารณูปโภค	มีสาธารณูปโภค ไฟฟ้า, ประปา เข้าถึง	-
4.การเข้าถึง	สามารถเดินทางเข้าถึงทรัพย์สินได้ สะดวก	ถนนผ่านหน้าเป็นทางลูกรัง
5.ข้อจำกัดทาง กฎหมาย	ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดราชบุรี	พื้นที่สีเขียว
6.สภาพแวดล้อม	-	ที่อยู่อาศัยชนบทและเกษตรกรรม
7.ขนาดและรูปร่าง	-	ที่ดินมีลักษณะเป็นรูปหลายเหลี่ยม
8.ความนิยมของตลาด	-	สภาพคล่องในการซื้อ-ขายของ ทรัพย์สินอยู่ในเกณฑ์พอใช้

การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and best use) หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปได้ตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดิน และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว ผู้ประเมินฯ มีความเห็นว่า การพัฒนาอาคาร เพื่อประกอบกิจการประเภทฟาร์มเลี้ยงไก่ จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 1

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนสายบ้านหนองบัว – บ้านเขาซานหมาก
เนื้อที่ดิน	: 33-0-17.0 ไร่ หรือ 13,217.0 ตารางวา
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างที่ดินติดถนนประมาณ 200.00 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: ยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับถม ระดับต่ำกว่าถนนผ่านหน้า 1.00 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์	: ที่ดินการเกษตร
สาธารณูปโภค	: ถนนลาดยาง
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยาง 2 ช่องจราจร กว้าง 10.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ
สภาพแวดล้อม	: สภาพแวดล้อมส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมราชบุรี พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภท ชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 083-502-xxxx คุณไขเจียว
ราคาประกาศขาย	: ราคาขาย ไร่ละ 550,000 บาท หรือ ตารางวาละ 1,375 บาท
ข้อมูล ณ วันที่	: 1 ธันวาคม 2565

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ดีกว่าทรัพย์สิน
การเข้าถึง	ดีกว่าทรัพย์สิน
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ขนาดและรูปร่าง	เนื้อที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน รูปร่างที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน
ความนิยมของตลาด	ดีกว่าทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 2

ทำเลที่ตั้ง	: ดิตถนนเลียบบคลองชลประทาน
เนื้อที่ดิน	: 16-2-10.0 ไร่ หรือ 6,610 ตารางวา
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างที่ดินดิตถนนประมาณ 80.00 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: ยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับถม ระดับต่ำกว่าถนนผ่านหน้า 1.50 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์	: การเกษตรกรรม
สาธารณูปโภค	: ถนน (ลูกรัง)
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลูกรัง ขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 6.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: สภาพแวดล้อมส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมราชบุรี พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภท ชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 085-813-xxxx คุณธิวา
ราคาประกาศขาย	: ราคาขาย ไร่ละ 350,000 บาท หรือ ตารางวาละ 875 บาท
ข้อมูล ณ วันที่	: 1 ธันวาคม 2565

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ศักยภาพ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
การเข้าถึง	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ขนาดและรูปร่าง	เนื้อที่น้อยกว่าทรัพย์สิน รูปร่างที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน
ความนิยมของตลาด	ใกล้เคียงทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 3

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนชุมชนบ้านอ่างหิน
เนื้อที่ดิน	: 10- 2 - 0.0 ไร่ หรือ 4,200.0 ตารางวา
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างที่ดินติดถนนประมาณ 62.00 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: ยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับถม ระดับต่ำกว่าถนนผ่าน 1.00 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์	: ที่ดินทำการเกษตร
สาธารณูปโภค	: ถนน,ไฟฟ้า ผ่านหน้า
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรคอนกรีต ขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 4.00
สภาพแวดล้อม	: สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง ส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรมและที่
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมราชบุรี พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภท ชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 089-238-xxxx
ราคาซื้อ-ขาย	: ราคาขาย ไร่ละ 350,000 บาท หรือ ตารางวาละ 875 บาท
ข้อมูล ณ วันที่	: 1 ธันวาคม 2565

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
การเข้าถึง	ดีกว่าทรัพย์สิน
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ขนาดและรูปร่าง	เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน รูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน
ความนิยมของตลาด	ดีกว่าทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 4

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนเลียบบคลองชลประทาน
เนื้อที่ดิน	: 24- 2 - 8.0 ไร่ หรือ 9,808.0 ตารางวา
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: รูปร่างสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างที่ดินติดถนนประมาณ 100.00 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: ยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับถม ระดับต่ำกว่าถนนผ่าน 1.00 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์	: ที่ดินทำการเกษตร(ที่นา)
สาธารณูปโภค	: ถนนลูกรัง
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลูกรัง ขนาด 1 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 3.00
สภาพแวดล้อม	: สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียง ส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรมและที่
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ททรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมราชบุรี พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภท ชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 095-461-xxxx (นายหน้า)
ราคาประกาศขาย	: ราคาขายรวม 280,000 บาท หรือ ตารางวาละ 700 บาท
ข้อมูล ณ วันที่	: 1 ธันวาคม 2565

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ศักยภาพ	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ดีกว่าทรัพย์สิน
การเข้าถึง	ดีกว่าทรัพย์สิน
ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงทรัพย์สิน
ขนาดและรูปร่าง	เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน รูปร่างที่ดินใกล้เคียง ทรัพย์สิน
ความนิยมของตลาด	ดีกว่าทรัพย์สิน

วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

ที่ดิน : จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดและวิเคราะห์หามูลค่าด้วย WQS (Weighted Quality Score) โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพดังแสดงไว้ข้างต้น ได้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีมูลค่าที่ดินบริษัท ๆ ประเมินมูลค่าดังนี้

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ระดับถ่วงน้ำหนัก : เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้ให้ความเห็นดังกล่าว

สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ

รายละเอียดปัจจัยการให้คะแนน

- 1. ทำเลที่ตั้ง : พิจารณาจากความใกล้-ไกลจากถนนสายหลัก และชุมชน
- 2. สภาพแวดล้อม : พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง
- 3. เนื้อที่ดิน : พิจารณาจากความคล่องในการซื้อขาย และความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์
- 4. รูปแปลงที่ดิน : พิจารณาจากการความสามารถในการใช้ประโยชน์ของที่ดินประกอบ
- 5. ระดับของที่ดิน : พิจารณาจากระดับการถมดินเปรียบเทียบกับระดับถนนผ่านทางที่ดิน
- 6. ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ : พิจารณาถึงความแตกต่างประเภทสาธารณูปโภค
- 7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน : พิจารณาถึงความกว้างของถนน ผิวจราจร
- 8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย : พิจารณาถึงข้อจำกัด/ข้อห้ามการใช้ประโยชน์
- 9. ศักยภาพในการพัฒนา : พิจารณาจากความเป็นไปได้ด้านกายภาพ, กฎหมาย, ตลาดการเงิน
- 10. ความนิยมของตลาดสภาพคล่องในการซื้อขาย : พิจารณาจากความต้องการของตลาด

ระดับของการให้คะแนนแต่ละปัจจัย

ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้

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

ประเภท : ที่ดินเปล่า							
การประเมินมูลค่าที่ดินโดยการปรับแก้ข้อมูลตลาดตามวิธีการให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4		
ปรับแก้ราคาขาย							
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	13,854.8	13,217.0	6,610.0	4,200.0	9,808.0		
ระดับการถมดินจากระดับถนนผ่านทางที่ดิน (เมตร)	-1.00	-1.00	-1.50	-1.00	-1.00		
ราคาเสนอขายหรือซื้อขาย (บาท/ตารางวา)	????	1,375	875	875	700		
ราคาปรับแก้ (บาท/ตารางวา)	????	-375	-75	0	-50		
ปรับแก้ราคาขายเบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	????	1,000	800	875	650		
ปรับระยะเวลา							
จำนวน (ปี) กรณีข้อมูลที่มีการซื้อขาย	????	-	-	-	-		
เปอร์เซ็นต์ (%)	????	0%	0%	0%	0%		
รวมปรับระยะเวลา (บาท/ตารางวา)	????	-	-	-	-		
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)	????	1,000	800	875	650		
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ							
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
1. ทำเลที่ตั้ง	20%	10	6	7	5	5	5
2. สภาพแวดล้อม	10%	10	6	7	6	6	6
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	5%	10	4	4	6	7	5
4. รูปแปลงที่ดิน	10%	10	4	6	5	5	4
5. ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	10%	10	6	3	5	5	5
6. ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	10%	10	6	6	4	6	4
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	10%	10	4	7	4	5	4
8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย	0%	10	5	5	5	5	5
9. ศักยภาพในการพัฒนา	10%	10	5	6	5	5	5
10. ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	15%	10	5	4	5	6	4
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100%	!!!!	5.25	5.70	4.95	5.45	4.65
สัดส่วนคะแนนเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	!!!!	!!!!	????	0.92	1.06	0.96	1.13
ราคาที่ได้ปรับแก้	!!!!	!!!!	????	921	848	843	734
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ	100%	!!!!	????	18%	27%	41%	14%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก (บาท/ตารางวา)	!!!!	!!!!	????	167	231	345	100
						มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)	844
						มูลค่าตลาดของที่ดิน (พิเศษ)	850

**อาคารและสิ่งปลูกสร้าง
อื่นๆ**

: โดยวิธีคิดต้นทุนทดแทนสำหรับอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (Replacement Cost) หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างเหมือนกัน (Reproduction Cost) ซึ่งอ้างอิงและปรับตามราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2563-2564 มีมูลค่าต้นทุนอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามราคาทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมจากค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Obsolescence) หรือการเสื่อมค่าจากการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) รวมถึงค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา (External Obsolescence)

ลำดับ	รายการสิ่งปลูกสร้าง	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	มูลค่าทดแทน (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 1 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)							
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,600.00	2,200	7,920,000	1	2%	158,400	7,761,600
	พื้นที่ใช้สอยห้องเก็บอาหาร	32.00	2,500	80,000	1	2%	1,600	78,400
	พื้นที่ทางเดิน คสล. รอบอาคาร	232.00	1,000	232,000	1	2%	4,640	227,360
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	224.00	1,200	268,800	1	2%	5,376	263,424
	ระบบพัดลม EVAP จำนวน 18 ตัว	1.00	12,000	216,000	1	3%	6,480	209,520
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1	4,088.00		8,716,800				8,540,304
2	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 2 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)							
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,600.00	2,200	7,920,000	1	2%	158,400	7,761,600
	พื้นที่ใช้สอยห้องเก็บอาหาร	32.00	2,500	80,000	1	2%	1,600	78,400
	พื้นที่ทางเดิน คสล. รอบอาคาร	232.00	1,000	232,000	1	2%	4,640	227,360
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	224.00	1,200	268,800	1	2%	5,376	263,424
	ระบบพัดลม EVAP จำนวน 22 ตัว	1.00	10,000	220,000	1	3%	6,600	213,400
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2	4,088.00		8,720,800				8,544,184
3	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 3 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)							
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,600.00	2,200	7,920,000	1	2%	158,400	7,761,600
	พื้นที่ใช้สอยห้องเก็บอาหาร	32.00	2,500	80,000	1	2%	1,600	78,400
	พื้นที่ทางเดิน คสล. รอบอาคาร	232.00	1,000	232,000	1	2%	4,640	227,360
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	224.00	1,200	268,800	1	2%	5,376	263,424
	ระบบพัดลม EVAP จำนวน 22 ตัว	1.00	10,000	220,000	1	3%	6,600	213,400
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3	4,088.00		8,720,800				8,544,184
4	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 4 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)							
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,600.00	2,200	7,920,000	1	2%	158,400	7,761,600
	พื้นที่ใช้สอยห้องเก็บอาหาร	32.00	2,500	80,000	1	2%	1,600	78,400
	พื้นที่ทางเดิน คสล. รอบอาคาร	232.00	1,000	232,000	1	2%	4,640	227,360
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	224.00	1,200	268,800	1	2%	5,376	263,424
	ระบบพัดลม EVAP จำนวน 22 ตัว	1.00	10,000	220,000	1	3%	6,600	213,400
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 4	4,088.00		8,720,800				8,544,184
5	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 5 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)							
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,600.00	2,200	7,920,000	1	2%	158,400	7,761,600
	พื้นที่ใช้สอยห้องเก็บอาหาร	32.00	2,500	80,000	1	2%	1,600	78,400
	พื้นที่ทางเดิน คสล. รอบอาคาร	232.00	1,000	232,000	1	2%	4,640	227,360
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	224.00	1,200	268,800	1	2%	5,376	263,424
	ระบบพัดลม EVAP จำนวน 22 ตัว	1.00	10,000	220,000	1	3%	6,600	213,400
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 5	4,088.00		8,720,800				8,544,184
6	อาคารโรงเรือนเลี้ยงไก่ หลังที่ 6 (ก่อสร้างแล้วเสร็จ100%)							
	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	3,600.00	2,200	7,920,000	1	2%	158,400	7,761,600
	พื้นที่ใช้สอยห้องเก็บอาหาร	32.00	2,500	80,000	1	2%	1,600	78,400
	พื้นที่ทางเดิน คสล. รอบอาคาร	232.00	1,000	232,000	1	2%	4,640	227,360
	พื้นที่ส่วนโค้งหลังคาคลุม	224.00	1,200	268,800	1	2%	5,376	263,424
	ระบบพัดลม EVAP จำนวน 22 ตัว	1.00	10,000	220,000	1	3%	6,600	213,400
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างรายการที่ 6	4,088.00		8,720,800				8,544,184
	รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ (ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)							51,261,224.00
	รวมมูลค่าประกันอัคคีภัย							44,986,200.00

หมายเหตุ : ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง อ้างอิงจากราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2563-2564 ปรับแก้ตามความเหมาะสมกับวัสดุประกอบอาคาร

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีการประเมินมูลค่า ดังแสดงมาข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ (ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%) ตั้งอยู่ ติดซอยไม่มีชื่อ ถนนเลียบบคลองชลประทาน แยกจากถนนสายบ้านนาออก-อ่างหิน ตำบลxxx อำเภอxxx จังหวัดราชบุรีประเมินมูลค่า เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

- ราคาประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

รายละเอียดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน : วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าดังนี้	
- ที่ดิน : จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 26484	
เนื้อที่ดินรวม 13,854.8 ตารางวา ละ 850 บาท	: 11,776,580 บาท
เป็นเงิน	: 11,776,580 บาท
- สิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ (ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%)	
- มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง จำนวน 6 รายการ	: 51,261,224 บาท
สรุป รวมมูลค่าทรัพย์สิน เป็นเงิน	: 63,037,804 บาท
	(พิเศษ) : 63,038,000 บาท
มูลค่าบังคับขาย 70%	: 44,126,600 บาท
มูลค่าประกันอัคคีภัย	: 44,986,200 บาท

4.3 การประเมินมูลค่าอาคารสำหรับพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมทั่วไป

ข้อมูลตัวอย่างบริษัท ABC จำกัด ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและอาคารประกอบ จำนวน 3 รายการ

ตำบลxxx อำเภอxxxx จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

- อาคารสิ่งปลูกสร้าง :
- 1.อาคารโกดังสินค้าชั้นเดียว
 - 2.อาคารป้อมยามชั้นเดียว
 - 3.อาคารห้องน้ำชั้นเดียว



รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง : อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	ขนาดอาคาร (เมตร)	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บนที่ดินแปลงโฉนด
1	อาคารโกดังสินค้าชั้นเดียว	40.00 x 30.00	1,200.00	29446
2	อาคารป้อมยามชั้นเดียว	8.00 x 5.00	40.00	29446
3	อาคารห้องน้ำชั้นเดียว	5.50 x 4.00	20.00	29446
-	ส่วนพัฒนาปรับปรุงอื่นๆ			
	- พื้นที่ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	-	2,432.00	29446 , 30277
	- พื้นที่รั้ว ยาว 238.00 เมตร สูง 2.0 เมตร	-	476.00	29447 , 30277

หมายเหตุ : สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 – 3 อายุอาคารเป็นการสอบถามจากผู้นำชี้

การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร :

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่

สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1-3 ไม่สามารถตรวจสอบได้

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน :

เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

- ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง** : เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจากลูกค้า
- การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร** : ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินได้
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร** : บริษัท ABC จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าโดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่นๆ บนที่ดินกล่าวคือ
1. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้น เฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่นๆตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การหลุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณสุขภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
 2. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
 3. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก แนบท้าย
- รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง** : ประกอบด้วยที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและอาคารประกอบ จำนวน 3 รายการ ณ ปัจจุบัน ทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์ โดยมีรายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้างแสดงดังต่อไปนี้

อาคารโกดังสินค้าชั้นเดียว (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1)



ปีที่ก่อสร้าง	:	พ.ศ. 2560
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	:	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้
อายุอาคาร	:	5 ปี
ขนาดอาคาร	:	ขนาดอาคารกว้างประมาณ 40.00 X
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	:	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้เป็นอาคารโกดังสินค้า
รายละเอียดภายในอาคาร	:	โกดังสินค้า
งานระบบทั่วไป	:	ไฟฟ้า โทรศัพท์
รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก/เมทัลชีท
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยคอนกรีต
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	:	-
ประตู	:	บานเหล็กม้วน
หน้าต่าง	:	-
วงกบ	:	เหล็ก
สุขภัณฑ์ห้องน้ำภายในอาคาร	:	-
มาตรฐานการก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง
สภาพอาคาร ณ ปัจจุบัน	:	ปานกลาง
หมายเหตุ	:	อายุอาคารเป็นการสอบถามจากผู้นำชี้

อาคารป้อมยามชั้นเดียว (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 2)



ปีที่ก่อสร้าง	:	พ.ศ.2560
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	:	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้
อายุอาคาร	:	5 ปี
ขนาดอาคาร	:	ขนาดอาคารกว้างประมาณ 8.00 X
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร กรณีที่ 2 (ตามใบอนุญาต)	:	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 40.00
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้เป็นป้อมยาม
รายละเอียดภายในอาคาร	:	ป้อมยาม
งานระบบทั่วไป	:	ไฟฟ้า โทรศัพท์
รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก/เมทัลชีท
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้อง
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
ประตู	:	บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	:	บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม
วงกบ	:	วงกบ อลูมิเนียม
สุขภัณฑ์ห้องน้ำภายในอาคาร	:	-
มาตรฐานการก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง
สภาพอาคาร ณ ปัจจุบัน	:	ปานกลาง
หมายเหตุ	:	อายุอาคารเป็นการสอบถามจากผู้นำชี้

อาคารห้องน้ำ (สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 3)



ปีที่ก่อสร้าง	:	พ.ศ. 2560
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	:	-
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	:	ไม่สามารถตรวจสอบได้
อายุอาคาร	:	5 ปี
ขนาดอาคาร	:	ขนาดอาคารกว้างประมาณ 5.50 X
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร กรณีที่ 2 (ตามใบอนุญาต)	:	พื้นที่ใช้สอยอาคารรวมประมาณ 20.00
การใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	:	ใช้เป็นห้องน้ำ
รายละเอียดภายในอาคาร	:	ห้องน้ำ
งานระบบทั่วไป	:	ไฟฟ้า ประปา
รายการวัสดุก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานของโครงการ แยกออกดังต่อไปนี้		
โครงสร้างอาคาร	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคา/วัสดุผนังหลังคา	:	คอนกรีตเสริมเหล็ก/เมทัลชีท
พื้น/วัสดุปูผิวพื้น	:	พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ปูด้วยกระเบื้อง
ผนัง/วัสดุปูผิวผนัง	:	ก่ออิฐฉาบปูนเรียบทาสี
ฝ้าเพดาน	:	ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ
ประตู	:	บานไม้เนื้อแข็ง
หน้าต่าง	:	-
วงกบ	:	วงกบ ไม้
สุขภัณฑ์ห้องน้ำภายในอาคาร	:	โถส้วมแบบชักโครก , โถปัสสาวะ , อ่าง
มาตรฐานการก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	:	มาตรฐานปานกลาง
สภาพอาคาร ณ ปัจจุบัน	:	ปานกลาง
หมายเหตุ	:	อายุอาคารเป็นการสอบถามจากผู้นำชี้

การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

การวิเคราะห์ข้อดี – ข้อดีของทรัพย์สิน

หัวข้อพิจารณา	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
1.ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ติดถนนราชคราม-เชียงรากน้อย (อย.3048) เป็นย่านเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย	-
2.ศักยภาพ	ทรัพย์สินใช้ประโยชน์เป็นโกดังเก็บสินค้า	คล้ายรูปสี่เหลี่ยม
3.สาธารณูปโภค	มีสาธารณูปโภคพื้นฐานครบครัน ได้แก่ ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ ไฟฟ้าถนน	-
4.การเข้าถึง	การคมนาคมสะดวก	-
5.ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ที่ดินทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวม จังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริเวณเขตพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	-
6.สภาพแวดล้อม	เป็นย่านเกษตรกรรม สลับกับที่อยู่อาศัย	-
7.ขนาดและรูปร่าง	ที่ดินมีความเหมาะสมกับการพัฒนาในปัจจุบัน และพัฒนาเชิงอุตสาหกรรม	-
8.ความนิยมของตลาด	ทรัพย์สินเป็นที่ต้องการของตลาดปานกลาง	-

การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน : การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and best use) หมายถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปได้ตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและทางการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดิน และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นว่า ใช้ประโยชน์เพื่ออุตสาหกรรม จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้อยู่

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้** : ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน เพื่อการกำหนดมูลค่าตลาด เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือได้ว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ
- รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.
- เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้** : นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ข.
- สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม** : -
- วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน** : ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดต่างๆไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนด มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ซึ่งในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดผู้ประเมินราคาเลือกใช้การประเมินราคาตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

**การประเมินมูลค่าด้วยวิธีคิด
จากต้นทุน (Cost Approach)**

: เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัวที่ทำการปลูกสร้างขึ้นเองเพื่อใช้ประโยชน์ด้านพักอาศัยโดยเฉพาะ ไม่สามารถหาข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันเปรียบเทียบได้ จึงทำการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินโดยการประเมินราคาที่ดินตามการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) รวมกับราคาส่งปลูกสร้าง โดยการคำนวณหาราคาทดแทนใหม่ (Replacement Cost) ที่เป็นราคาปัจจุบันในการก่อสร้างทรัพย์สินที่มีอรรถประโยชน์คล้ายคลึงกัน หรือเป็นต้นทุนในการก่อสร้างทรัพย์สินนั้นขึ้นใหม่ (Reproduction Cost) ณ วันที่ประเมินมูลค่า แล้วหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม จากค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Obsolescence) ค่าเสื่อมราคาจากการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) รวมถึงค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน (External Obsolescence) การประเมินมูลค่าที่ดิน ผู้ประเมิน ได้สำรวจข้อมูลราคาซื้อขาย และเสนอขายที่ดินในบริเวณใกล้เคียงตามรายละเอียดดังนี้



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 1

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนพหลโยธิน – บางปะหัน (ทล.347)
เนื้อที่ดิน	: 19-0-00.0 ไร่ (7,600.0 ตารางวา)
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 250.00 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: ที่ดินว่างเปล่า ยังไม่ได้พัฒนาถมที่ดินแล้ว ระดับดินต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟถนน ผ่านด้านหน้าที่ดิน
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้าง 18 เมตร เขตทาง 50 เมตร
สภาพแวดล้อม	: เกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริเวณเขตพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: ตัวแทนขาย
ราคาประกาศขาย	: ไร่ละ 5,500,000 บาท หรือ 13,750 บาท/ตารางวา
โทรศัพท์ติดต่อ	: โทรศัพท์ 061-981-xxxx
ข้อมูล ณ วันที่	: 7 กรกฎาคม 2565

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพแวดล้อม	ดีกว่าทรัพย์สิน
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	มากกว่าทรัพย์สิน
4. รูปร่างที่ดิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
5. ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
6. ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	ดีกว่าทรัพย์สิน
8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
9. ศักยภาพในการพัฒนา	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
10. ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	ดีกว่าทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 2

ทำเลที่ตั้ง	: ซอยโรงแรมอิงค์รัตน์
เนื้อที่ดิน	: 6-2-14.0 ไร่ 2,614.0 ตารางวา)
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 40.00 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: ที่ดินว่างเปล่า ยังไม่ได้พัฒนาถมที่ดินแล้ว ระดับดินต่ำกว่าถนนประมาณ 2.00 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟถนน ผ่านด้านหน้าที่ดิน
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ถนนดิน กว้าง 5 เมตร เขตทาง 6 เมตร
สภาพแวดล้อม	: เกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริเวณเขตพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: บริษัท xxxx จำกัด
ราคาประกาศ-ขาย	: ไร่ละ 1,605,200 บาท หรือ 4,013 บาท/ตารางวา
โทรศัพท์ติดต่อ	: โทรศัพท์ 02-686-xxxx
ข้อมูล ณ วันที่	: 7 กรกฎาคม 2565

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพแวดล้อม	ดีกว่าทรัพย์สิน
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	น้อยกว่าทรัพย์สิน
4. รูปร่างที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
5. ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	ดีกว่าทรัพย์สิน
6. ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	ดีกว่าทรัพย์สิน
8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
9. ศักยภาพในการพัฒนา	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
10. ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	ดีกว่าทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 3

ทำเลที่ตั้ง	: ซอยคลองเปรม 11
เนื้อที่ดิน	: 3-0-00.0 ไร่ 1,200.0 ตารางวา)
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 18.00 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: ที่ดินว่างเปล่า ยังไม่ได้พัฒนาถมที่ดินแล้ว ระดับดินต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟถนน ผ่านด้านหน้าที่ดิน
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ถนนลาดยาง กว้าง 5 เมตร เขตทาง 6 เมตร
สภาพแวดล้อม	: เกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริเวณเขตพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณโก๊ะ
ราคาประกาศ-ขาย	: ไร่ละ 2,600,000 บาท หรือ 6,500 บาท/ตารางวา
โทรศัพท์ติดต่อ	: โทรศัพท์ 092-848-xxxx
ข้อมูล ณ วันที่	: 7 กรกฎาคม 2565

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพแวดล้อม	ดีกว่าทรัพย์สิน
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	น้อยกว่าทรัพย์สิน
4. รูปร่างที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
5. ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	ดีกว่าทรัพย์สิน
6. ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	ดีกว่าทรัพย์สิน
8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
9. ศักยภาพในการพัฒนา	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
10. ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	ดีกว่าทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 4

ทำเลที่ตั้ง	: ซอยไม่มีชื่อ
เนื้อที่ดิน	: 14-0-00.0 ไร่ (5,600.0 ตารางวา)
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: หลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างติดถนนประมาณ 158.00 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: ที่ดินว่างเปล่า ยังไม่ได้พัฒนาที่ดินแล้ว ระดับดินต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ปัจจุบันไม่มีการใช้ประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ไฟถนน ผ่านด้านหน้าที่ดิน
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ถนนดิน กว้าง 5 เมตร เขตทาง 6 เมตร
สภาพแวดล้อม	: เกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา บริเวณเขตพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: คุณพานทองพล
ราคาประกาศ-ขาย	: ไร่ละ 3,500,000 บาท หรือ 8,750 บาท/ตารางวา
โทรศัพท์ติดต่อ	: โทรศัพท์ 081-903-xxxx
ข้อมูล ณ วันที่	: 7 กรกฎาคม 2565

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน
1. ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน
2. สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	มากกว่าทรัพย์สิน
4. รูปร่างที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
5. ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	ดีกว่าทรัพย์สิน
6. ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	ดีกว่าทรัพย์สิน
8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
9. ศักยภาพในการพัฒนา	ดีกว่าทรัพย์สิน
10. ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	ดีกว่าทรัพย์สิน

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ระดับถ่วงน้ำหนัก : เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้ให้ความเห็นดังกล่าว

สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ

รายละเอียดปัจจัยการให้คะแนน

ทำเลที่ตั้ง : ประกอบด้วยปัจจัยทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม โดยพิจารณาจากความหนาแน่นของชุมชน และสภาพแวดล้อมของชุมชน

ลักษณะทางกายภาพ : ประกอบด้วยปัจจัย ขนาดที่ดิน,รูปแปลงที่ดิน และระดับการถมของที่ดิน

ระบบสาธารณูปโภค : ประกอบด้วยปัจจัยไฟฟ้า,น้ำประปา และโทรศัพท์ รวมถึงลักษณะผิวจราจร และขนาดผิวจราจรผ่านหน้าทรัพย์สิน

ศักยภาพการใช้ประโยชน์ : ประกอบด้วยปัจจัยข้อบังคับด้านกฎหมาย,ศักยภาพในการพัฒนา,ความนิยมของตลาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

ระดับของการให้คะแนนแต่ละปัจจัย

ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้

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

ประเภท : ที่ดินว่างเปล่า (ส่วนที่ 1 ส่วนที่ได้รับการพัฒนาปรับถม)

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยการปรับแก้ข้อมูลตลาดตามวิธีการให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4		
ปรับแก้ราคาขาย							
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	923.00	7,600.0	2,614.0	1,200.0	5,600.0		
ระดับการถมดินจากระดับถนนหน้าที่ดิน (เมตร)	0.00	-1.00	-2.00	-1.00	-1.00		
ราคาเสนอขายหรือซื้อขาย (บาท/ตารางวา)	????	13,750	4,013	6,500	8,750		
ราคาปรับแก้ (บาท/ตารางวา)	????	-1,750	-513	-500	-1,750		
ปรับแก้ราคาขายเบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	????	12,000	3,500	6,000	7,000		
ปรับระยะเวลา							
จำนวน (ปี) กรณีข้อมูลที่มีการซื้อขาย	????	0	0	0	0		
เปอร์เซ็นต์ (%)	????	0%	0%	0%	0%		
รวมปรับระยะเวลา (บาท/ตารางวา)	????	12,000	3,500	6,000	7,000		
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)	????	12,000	3,500	6,000	7,000		
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ							
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
1. ทำเลที่ตั้ง	15%	10	6	7	4	5	5
2. สภาพแวดล้อม	15%	10	6	7	4	5	6
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	10%	10	8	4	6	7	5
4. รูปแปลงที่ดิน (หน้ากว้าง)	10%	10	7	7	5	5	6
5. ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	10%	10	7	6	5	6	6
6. ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	0%	10	7	7	7	7	7
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	10%	10	7	8	4	6	4
8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย	0%	10	7	7	7	7	7
9. ศักยภาพในการพัฒนา	15%	10	6	7	6	6	7
10. ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	15%	10	7	8	4	5	6
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100%	!!!!	6.65	6.85	4.70	5.55	5.70
สัดส่วนคะแนนเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	!!!!	!!!!	????	0.97	1.41	1.20	1.17
ราคาที่ได้ปรับแก้	!!!!	!!!!	????	11,650	4,952	7,189	8,167
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ	100%	!!!!	????	67%	7%	12%	14%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก (บาท/ตารางวา)	!!!!	!!!!	????	7,793	340	874	1,150
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)							10,157
พิเศษ							10,000

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quality Score)

ระดับถ่วงน้ำหนัก : เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้ให้ความเห็นดังกล่าว

สามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ

รายละเอียดปัจจัยการให้คะแนน

ทำเลที่ตั้ง : ประกอบด้วยปัจจัยทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม โดยพิจารณาจากความหนาแน่นของชุมชน และสภาพแวดล้อมของชุมชน

ลักษณะทางกายภาพ : ประกอบด้วยปัจจัย ขนาดที่ดิน,รูปแปลงที่ดิน และระดับการถมของที่ดิน

ระบบสาธารณูปโภค : ประกอบด้วยปัจจัยไฟฟ้า,น้ำประปา และโทรศัพท์ รวมถึงลักษณะผิวจราจร และขนาดผิวจราจรผ่านหน้าทรัพย์สิน

ศักยภาพการใช้ประโยชน์ : ประกอบด้วยปัจจัยข้อบังคับด้านกฎหมาย,ศักยภาพในการพัฒนา,ความนิยมของตลาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

ระดับของการให้คะแนนแต่ละปัจจัย

ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้

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

ประเภท : ที่ดินว่างเปล่า (ส่วนที่ 2 ส่วนที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับถม)

การประเมินมูลค่าที่ดินโดยการปรับแก้ข้อมูลตลาดตามวิธีการให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quality Score)							
รายละเอียด	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4		
ปรับแก้ราคาขาย							
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)	2,799.00	7,600.0	2,614.0	1,200.0	5,600.0		
ระดับการถมดินจากระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน (เมตร)	-3.00	-1.00	-2.00	-1.00	-1.00		
ราคาเสนอขายหรือซื้อขาย (บาท/ตารางวา)	????	13,750	4,013	6,500	8,750		
ราคาปรับแก้ (บาท/ตารางวา)	????	-1,750	-513	-500	-1,750		
ปรับแก้ราคาขายเบื้องต้น (บาท/ตารางวา)	????	12,000	3,500	6,000	7,000		
ปรับระยะเวลา							
จำนวน (ปี) กรณีข้อมูลที่มีการซื้อขาย	????	0	0	0	0		
เปอร์เซ็นต์ (%)	????	0%	0%	0%	0%		
รวมปรับระยะเวลา (บาท/ตารางวา)	????	12,000	3,500	6,000	7,000		
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)	????	12,000	3,500	6,000	7,000		
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ							
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
1. ทำเลที่ตั้ง	15%	10	5	7	4	5	5
2. สภาพแวดล้อม	15%	10	6	7	4	5	6
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	10%	10	6	4	6	7	5
4. รูปแปลงที่ดิน (หน้ากว้าง)	10%	10	6	7	5	5	6
5. ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	10%	10	4	6	5	6	6
6. ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	0%	10	7	7	7	7	7
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	10%	10	7	8	4	6	5
8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย	0%	10	7	7	7	7	7
9. ศักยภาพในการพัฒนา	15%	10	6	7	6	6	7
10. ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	15%	10	6	8	4	5	6
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100%	!!!!	5.75	6.85	4.70	5.55	5.80
สัดส่วนคะแนนเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	!!!!	!!!!	????	0.84	1.22	1.04	0.99
ราคาที่ได้ปรับแก้	!!!!	!!!!	????	10,073	4,282	6,216	6,940
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ	100%	!!!!	????	3%	4%	19%	74%
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก (บาท/ตารางวา)	!!!!	!!!!	????	341	152	1,157	5,167
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)							6,817
พิเศษ							6,800

วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)

- ที่ดิน** : จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดและวิเคราะห์หามูลค่าด้วย WQS Regression Analysis โดยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพดังแสดงไว้ข้างต้น ได้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีมูลค่าที่ดิน ดังนี้
- อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ** : โดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทนสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (Replacement Cost) ซึ่งอ้างอิงและปรับตามราคาค่าก่อสร้างมาตรฐานจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ปี 2563-2564 มีมูลค่าต้นทุนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามราคาทดแทนใหม่ หักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมจากค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Obsolescence) หรือการเสื่อมค่าจากการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) รวมถึงค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา (External Obsolescence)

ตาราง แสดงการประเมินมูลค่าต้นทุนค่าก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ลำดับที่	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตร.ม.)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	ราคาต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	อาคารโกดังสินค้าชั้นเดียว							
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,200.00	8,500	10,200,000	5	5%	510,000	9,690,000
	รวม	1,200.00		10,200,000			รวม 510,000	9,690,000
2	อาคารป้อมยามชั้นเดียว							
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	40.00	10,000	400,000	5	5%	20,000	380,000
	รวม	40.00		400,000			รวม 20,000	380,000
3	อาคารห้องน้ำชั้นเดียว							
	- พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	5.00	8,000	40,000	5	5%	2,000	38,000
	- พื้นที่ใช้สอยทางเดิน (ส่วนโค้งหลังคาคลุม)	15.00	2,000	30,000	5	5%	1,500	28,500
	รวม	20.00		70,000			รวม 3,500	66,500
-	ส่วนพัฒนาปรับปรุงอื่นๆ							
	- พื้นที่ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	2,432.00	1,000	2,432,000	5	15%	364,800	2,067,200
	- พื้นที่รั้ว ยาว 238.00 เมตร สูง 2.0 เมตร	476.00	1,200	571,200	5	15%	85,680	485,520
	รวม	2,908.00		3,003,200			รวม 450,480	2,552,720
รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง								12,689,220
สรุปราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง								12,689,220
มูลค่าประกันอัคคีภัย								11,420,000

หมายเหตุ : สิ่งปลูกสร้างรายการที่ 1 - 3 อายุอาคารเป็นการสอบถามจากผู้นำซี

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน : ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและอาคารประกอบ จำนวน 3 รายการ จังหวัดพระนครศรีอยุธยาประเมินมูลค่า ณ วันที่ 7 กรกฎาคม 2565 ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน : โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังนี้	
<ul style="list-style-type: none"> • ที่ดิน : ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 26800 ,29446 , 30277 ,30348 - 30353 <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินรวม 9-1-22 ไร่ หรือ 3,722.0 ตารางวา แบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยมีรายละเอียดดังนี้ - ส่วนที่ 1 (ส่วนที่ได้รับการพัฒนาปรับถม) <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินรวม 2-1-23 ไร่ หรือ 923.00 ตารางวา เป็นเงิน 9,230,000 @ 10,000 บาท - ส่วนที่ 2 (ส่วนที่ยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับถม) <ul style="list-style-type: none"> - เนื้อที่ดินรวม 6-3-99 ไร่ หรือ 2,799.00 ตารางวา เป็นเงิน 19,033,200 @ 6,800 บาท • อาคารและสิ่งปลูกสร้าง : จำนวน 3 รายการ พร้อมส่วนพัฒนาปรับปรุงอื่นๆ <ul style="list-style-type: none"> - อาคารโกดังสินค้าชั้นเดียว เป็นเงิน 9,690,000 - อาคารป้อมยามชั้นเดียว เป็นเงิน 380,000 - อาคารห้องน้ำชั้นเดียว เป็นเงิน 66,500 - ส่วนพัฒนาปรับปรุงอื่นๆ เป็นเงิน 2,552,720 	
สรุป รวมมูลค่าทรัพย์สิน	เป็นเงิน 40,952,420
	(พิเศษ) 40,950,000

4.4 ตัวอย่างกรณีศึกษาการประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน

ส.ป.ก ได้จัดทำกรณีศึกษาโดยละเอียดและได้ดำเนินการจัดฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. ส่วนกลางและจังหวัด ได้เรียนรู้และฝึกการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีต้นทุน (Cost approach) ซึ่งจะต้องมีทั้งการวิเคราะห์มูลค่าทั้งในส่วนของมูลค่าที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างด้วย เพื่อเป็นตัวอย่างในการใช้เป็นกรณีศึกษาเบื้องต้นและข้อมูลบางอย่างได้สมมติขึ้นมาเพื่อใช้ในการฝึกอบรมเท่านั้น รายละเอียดมีดังต่อไปนี้



ทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก.)

ชื่อลูกค้า	นายปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรกรม
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	บ้านเลขที่ 41 หมู่ที่ 8 ชอยปฏิรูป 1 ตำบลหนองตาเตี้ย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 5805 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 1-2-75 ไร่ (หรือ 675 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรกรม
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใดๆ
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ได้ถุนสูง 1 หลัง และบ้านเดี่ยวตึกชั้นเดียว 2 หลัง
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	ไม่สามารถตรวจสอบได้ เนื่องจากไม่มีใบอนุญาตก่อสร้างมาแสดง และไม่ปรากฏในสารบบสำนักงานที่ดิน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีต้นทุน (Cost Approach)
วันที่สำรวจและประเมิน	17 พฤษภาคม 2566
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	3,950,000 บาท (สามล้านเก้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย	2,765,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนหกหมื่นห้าพันบาทถ้วน)
มูลค่าประกันอัคคีภัย	2,369,000 บาท (สองล้านสามแสนหกหมื่นเก้าพันบาทถ้วน)

ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วย

ที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 5805 เลขที่ดิน 1(9) หน้าสำรวจ 534 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 1 - 2 - 75 ไร่ หรือ 675 ตารางวา ตั้งอยู่ บ้านเลขที่ 41 หมู่ที่ 8 ชอยปฏิรูป 1 ตำบลหนองตาเตี้ย

อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ระยะทางเข้าซอยประมาณ 125 เมตร มีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า ด้านหน้าติดถนนซอยปฏิรูป ทางทิศตะวันออกกว้างประมาณ 45 เมตร ด้านข้างติดซอยปฏิรูป 1 ทางทิศเหนือยาวประมาณ 60 เมตร ภายในที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย ระดับดินถมแล้วทั้งแปลงสูงเสมอถนนผ่านทางที่ดิน มีสาธารณูปโภค ไฟฟ้า, ประปา และไฟถนน ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

อาคารสิ่งปลูกสร้าง มีอาคารสิ่งปลูกสร้างจำนวน 3 หลัง ประกอบด้วย

หลังที่	บ้านเลขที่	สูง (ชั้น)	อายุ (ปี)	ประเภท	การใช้ประโยชน์	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)
1	41	1	30	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ใต้ถุนสูง	ที่อยู่อาศัย	408.95
2	-	1	2	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ที่อยู่อาศัย	112.00
3	-	1	30	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ที่อยู่อาศัย	198.00

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ซอยปฏิรูป ตำบลหนองตาเตี้ย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

วัดสหกรณ์รังสรรค์	ประมาณ	450	เมตร
โรงเรียนวัดสหกรณ์รังสรรค์	ประมาณ	450	เมตร
โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลศรีปทุม	ประมาณ	5.00	กิโลเมตร
วัดศรีปทุม	ประมาณ	4.80	กิโลเมตร

การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ดินตั้งอยู่ติดซอยปฏิรูป การเดินทางเริ่มต้นจากถนนเลียบบคลอง 26 มุ่งหน้าไปอำเภอวิหารแดง เลี้ยวขวาช้ามคลอง 26 เข้าซอยปฏิรูป ตรงไปประมาณ 750 เมตร จะพบที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ทางด้านขวามือ (ดูแผนที่ประกอบ)

ประเภทถนน	ชื่อถนน/ชื่อซอย	ผิวจราจร	ช่องจราจร	กว้าง (เมตร)	เขตทาง (เมตร)	สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	รถยนต์เข้า-ออก
ถนนสายหลัก	ถนนเลียบบคลอง 26	ลาดยาง	2 ช่อง	6 ม.	8 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้
ถนนผ่านหน้า	ซอยปฏิรูป	คสล.	2 ช่อง	4 ม.	6 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้
ถนนด้านข้าง	ซอยปฏิรูป 1	คสล.	2 ช่อง	4 ม.	6 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินสาขาหนองแค จังหวัดสระบุรี (เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2566) ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :	โฉนดที่ดินเลขที่ 5805 เลขที่ดิน 1(9) หน้าสำรวจ 534 เนื้อที่ 1-2-75 ไร่		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล หนองตาเตี้ย (คลองซอยที่ 26 ฝั่งใต้)	อำเภอ หนองแค	จังหวัด สระบุรี

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตรว.
1	5805	59	5	5137 I 0882	1(9)	534	1	2	75.0
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์							1	2	75.0
หมายเหตุ	จากการตรวจสอบโฉนดที่ดินต้นฉบับแปลงดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงระวางจากเดิม ระวาง ศูนย์กำเนิด 14 15 ต 23 23 อ เป็นระวางปัจจุบัน UTM ระวางหมายเลข 5137 I 0882 รวมถึงเลขที่ดินจากเดิมเลขที่ดิน 9 ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นเลขที่ดิน 1								

ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาตารางวาละ 410 บาท อ้างอิงจากราคาประเมินกรมธนารักษ์

 กรมธนารักษ์ The Treasury Department ราคาประเมินที่ดิน	
สำนักงานที่ดินจังหวัด สระบุรี	เลขที่โฉนด : 5805 หน้าสำรวจ : 534
สาขา หนองแค	อำเภอ/เขต : หนองแค
รอมบัญชี พ.ศ. 2566-2569	ตำบล/แขวง : หนองคาเตียง
เครื่องหมายที่ดิน	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.) : 1-2-75.0
ระวาง : 5137 I 0882 แผ่นที่ : 00	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.) : 410
มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 1	ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 276,750

ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 1 แปลง

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 1 ไร่ 2 งาน 75 ตารางวา (หรือรวมทั้งสิ้น 675 ตารางวา)

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า

ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 2 ด้าน ทิศตะวันออกติดซอยปฎิรูป และทิศเหนือติดซอยปฎิรูป 1

ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศตะวันออก กว้าง 45 เมตร ความลึก 60 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : ที่ราบลุ่ม

ระดับพื้นผิวดิน : ถมแล้วทั้งแปลง สูงเสมอกันผ่านหน้าที่ดิน

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : ใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทาง ประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	60 เมตร	ซอยปฎิรูป 1
ทิศใต้	60 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	45 เมตร	ซอยปฎิรูป
ทิศตะวันตก	45 เมตร	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบุคคลอื่น

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

การตรวจสอบอื่น ๆ : ไม่มี

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : มีไฟฟ้า ปักเสาคาดสาย ผ่านหน้าที่ดิน

ระบบประปา : มีประปา ผ่านหน้าที่ดิน

ระบบโทรศัพท์ : มีเสาสัญญาณโทรศัพท์

ระบบท่อระบายน้ำ : ไม่มีท่อระบายน้ำผ่านหน้าที่ดิน

ระบบไฟส่องสว่างถนน : มีไฟฟ้าส่องสว่างถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน

รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

หลังที่	บ้านเลขที่	สูง (ชั้น)	อายุ (ปี)	ประเภท	การใช้ ประโยชน์	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ตั้งอยู่บน แปลงโฉนด
1	41	1	30	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ได้ถุนสูง	ที่อยู่อาศัย	408.95	5805
2	-	1	2	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ที่อยู่อาศัย	112.00	5805
3	-	1	30	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ที่อยู่อาศัย	198.00	5805

รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งปลูกสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารหลังที่ 1 : บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ได้ถุนสูง

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร : บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวได้ถุนสูง

ขนาดอาคาร : ชั้นเดียวได้ถุนสูง

พื้นที่รวมประมาณ : 408.95 ตร.ม.

การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ชั้น 1 : 3 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, 1 ห้องครัว, 2 ห้องโถง
ชั้น 2 : ห้องโถงโถ่ง

รูปแบบอาคาร : กลางเก่า

คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง : พอใช้

อายุอาคารประมาณ : 30 ปี

สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการบำรุงดูแลรักษาปกติ
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก+ไม้
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: ไม้, เหล็ก วัสดุผนังหลังคากระเบื้องลอนคู่ - เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: พื้นไม้เนื้อแข็งตีขัด, ใต้ถุนพื้นปูกระเบื้องเคลือบ บางส่วน
ผนังและวัสดุผิว	: ไม้ฝาตีซ้อนทับเกร็ด, ใต้ถุนผนังก่ออิฐฉาบปูนทางสี่ บางส่วน
ประตู	: บานเปิดไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานไม้, กระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นปูกระเบื้องเคลือบ, วัสดุผิวผนังบุกระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมนั่งราบ

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า	: มี
ระบบประปา	: มี
ระบบสุขาภิบาล	: มี
ระบบปรับอากาศ	: ไม่มี
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	: ไม่มี
ระบบกำจัดขยะ	: ไม่มี ส่งให้หน่วยงานท้องถิ่นจัดเก็บขยะ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: เพื่อการอยู่อาศัย

อาคารหลังที่ 2 : บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: 1 ชั้น
พื้นที่รวมประมาณ	: 112.00 ตร.ม.
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้น 1 : 2 ห้องนอน, 2 ห้องน้ำ, โถงรับแขก, ห้องพระ, ห้องครัว
รูปแบบอาคาร	: ทันสมัย
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ปานกลาง
อายุอาคารประมาณ	: 2 ปี
สภาพอาคาร	: ใหม่
การดูแล บำรุงรักษา	: ดี

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: เหล็ก/เมทัลชีท
ฝ้าเพดาน	: ยิปซัมบอร์ดฉาบเรียบ/ฝ้าแผ่นเรียบ
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คสล. ปูกระเบื้องเซรามิค
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ทาสี
ประตู	: บานเปิดกระจกกรอบอลูมิเนียม
หน้าต่าง	: บานกระจกกรอบอลูมิเนียม
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: โถส้วมชักโครก, อ่างล้างหน้า (ชนิดติดผนัง)

งานระบบในอาคาร

ระบบไฟฟ้า	: มี
ระบบประปา	: มี
ระบบสุขาภิบาล	: มี
ระบบปรับอากาศ	: มี
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	: ไม่มี
ระบบกำจัดขยะ	: ไม่มี ส่งให้หน่วยงานท้องถิ่นจัดเก็บขยะ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: เพื่อการอยู่อาศัย

อาคารหลังที่ 3	: บ้านพักอาคารชั้นเดียว
-----------------------	-------------------------

รายละเอียดทั่วไป

ลักษณะอาคาร	: บ้านพักอาคารชั้นเดียว
ขนาดอาคาร	: 1 ชั้น
พื้นที่รวมประมาณ	: 198.00 ตร.ม.
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้น 1 : 2 ห้องนอน, 1 ห้องน้ำ, โถงรับแขก, ห้องครัว
รูปแบบอาคาร	: กลางเก่า
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: พอใช้
อายุอาคารประมาณ	: 30 ปี
สภาพอาคาร	: ปานกลาง
การดูแล บำรุงรักษา	: มีการบำรุงดูแลรักษาปกติ

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงหลังคาและวัสดุผนังหลังคา	: ไม้ - เหล็ก วัสดุผนังหลังคากระเบื้องลอนคู่
ฝ้าเพดาน	: ไม่มี
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คสล. ปูกระเบื้องเคลือบ
ผนังและวัสดุผิว	: ก่ออิฐฉาบปูนเรียบ ทาสี
ประตู	: บานเปิดไม้
หน้าต่าง	: กระจกกรองไม้
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นปูกระเบื้องเคลือบ วัสดุผิวผนังปูกระเบื้องเคลือบ สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย โถส้วมชักโครก

งานระบบในอาคาร

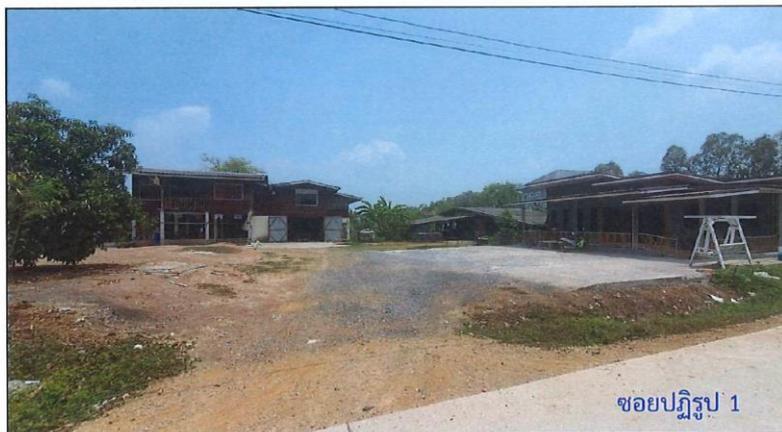
ระบบไฟฟ้า	: มี
ระบบประปา	: มี
ระบบสุขาภิบาล	: มี
ระบบปรับอากาศ	: ไม่มี
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	: ไม่มี
ระบบกำจัดขยะ	: ไม่มี ส่งให้หน่วยงานท้องถิ่นจัดเก็บขยะ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: เพื่อการอยู่อาศัย



ซอยปฎิรูป ผ่านหน้าที่ดิน และซอยปฎิรูป 1 ผ่านด้านข้างที่ดิน (จุดถ่ายภาพที่ 4)



บริเวณด้านหน้าที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน (จุดถ่ายภาพที่ 5)



บริเวณด้านข้างที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน (จุดถ่ายภาพที่ 6)

ภาพถ่าย

กลุ่มที่ 4



บ้านหลังที่ 1 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง

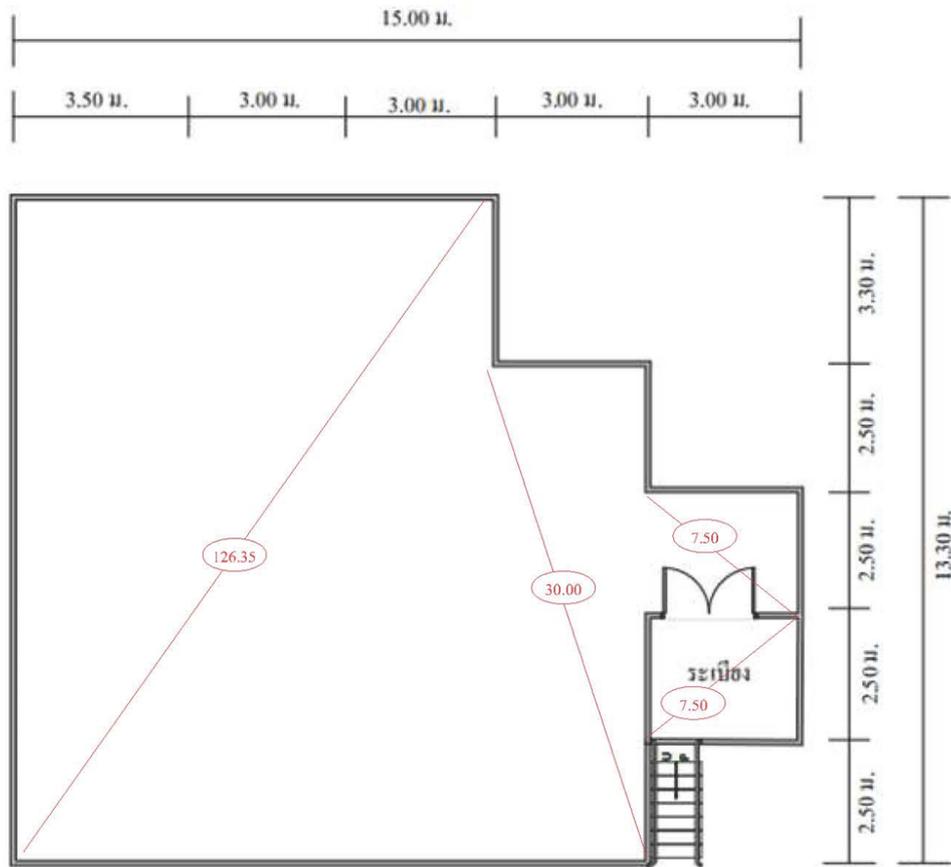


บ้านหลังที่ 2 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว



บ้านหลังที่ 3 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว

	ภาพถ่าย	กลุ่มที่ 4
--	---------	------------

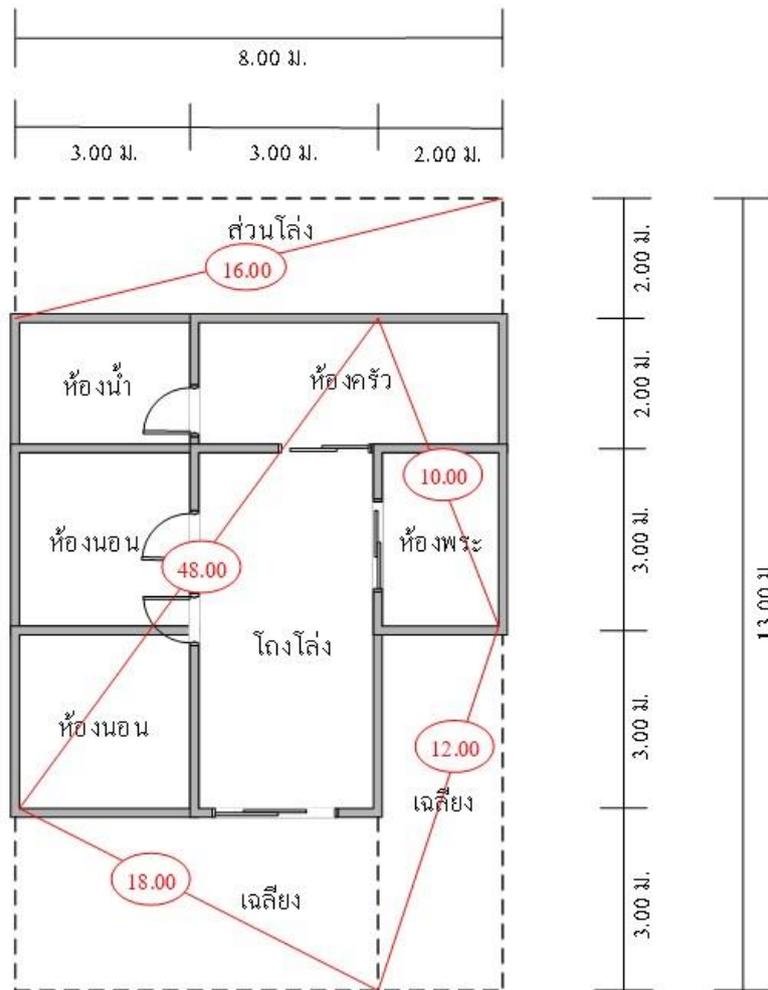


แบบแปลนชั้นบน

บ้านไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง หลังที่ 1 (แปลนชั้นบน)

ไม่เข้ามาตรฐาน

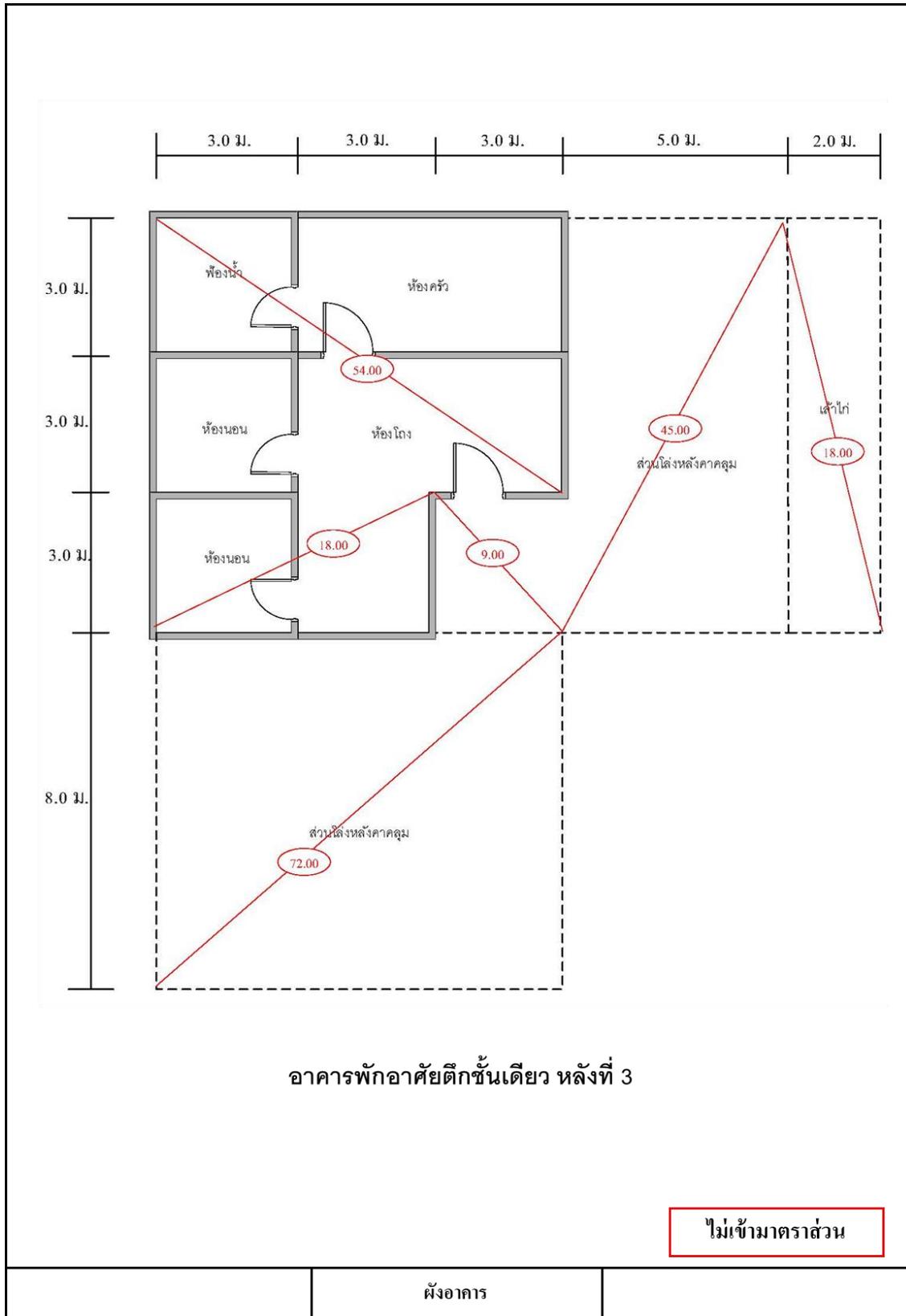
ผังอาคาร



บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว หลังที่ 2

ไม่เข้ามาตราส่วน

ผังอาคาร



ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	-	ตั้งอยู่นอกเขตเมือง อำเภอหนองแค
ลักษณะกายภาพที่ดิน	รูปร่างที่ดินคล้ายสี่เหลี่ยม ถมแล้ว	-
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	ติดถนน 2 ด้าน รถยนต์สวนทางได้	-
สาธารณูปโภค	มีไฟฟ้า ประปา ไฟส่องสว่างถนน	ไม่มีท่อระบายน้ำ
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	แนวโน้มความเจริญปานกลาง	ตั้งอยู่ในย่านชุมชนชนบทและเกษตรกรรม
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	ขนาดอาคาร-พื้นที่อาคารเหมาะสมสำหรับใช้เพื่อการอยู่อาศัย	-
รูปแบบอาคาร	อาคารหลังที่ 2 รูปแบบทันสมัย	อาคารหลังที่ 1,3 รูปแบบกลางเก่า
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	อาคารหลังที่ 2 มาตรฐานปานกลาง	อาคารหลังที่ 1,3 มาตรฐานพอใช้
การบำรุงรักษา	อาคารหลังที่ 2 บำรุงรักษาดี	อาคารหลังที่ 1,3 บำรุงรักษาปกติ

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and best use) หมายถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปได้ตามกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุดจากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ความเป็นไปได้ทางการเงินและการตลาด รวมถึงพิจารณาถึงการใช้อยู่อาศัย

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

Weighted Quality Score (ปรับคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก)

ปัจจัยที่มีผลต่อราคา	น้ำหนักความสำคัญ	คะแนนสูงสุด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
			ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย	ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย	ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย	ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	675.0	ตารางวา	675 ตารางวา	957 ตารางวา	450 ตารางวา	225.0 ตารางวา	877.5 ตารางวา
ราคา (บาท/ตารางวา)	???			2,500.00	2,000.00	2,200.00	1,500.00
ต่อรอง				2,250.00	2,000.00	2,100.00	1,500.00
สภาพแวดล้อม	15%	10	3	5	3	4	3
ทำเลที่ตั้ง	20%	10	4	8	4	7	4
ทางเข้าออก	10%	10	5	8	5	8	5
สาธารณูปโภค	10%	10	6	5	6	5	6
กายภาพ	15%	10	7	7	8	9	7
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	10	6	5	5	5	5
ศักยภาพในการพัฒนา	10%	10	4	5	4	4	4
ผังเมือง	10%	10	2	2	2	2	2
	100%						
ค่าถ่วงน้ำหนัก			4.60	5.90	4.65	5.75	4.50
บัญญัติไตรยางค์				0.78	0.99	0.80	1.02
			100.00%	21.71%	27.55%	22.28%	28.47%
ราคาประเมิน			1,934.23	488.49	550.94	467.82	426.98
มูลค่าตลาดที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน (พิเศษ)			1,900.00	บาทต่อตารางวา			
สรุปมูลค่าตลาดที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน วิธี WQS			1,282,500	บาท			

ตาราง การวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดที่ดิน

(การปรับแก้ข้อมูลเปรียบเทียบ ควรปรับแก้มาหาทรัพย์สิน หมายความว่า ถ้าข้อมูลเปรียบเทียบดีกว่า ต้องลบออกให้เหมือนที่ดินที่ประเมิน แต่ถ้าข้อมูลเปรียบเทียบด้อยกว่า ต้องบวกเพิ่มให้เหมือนที่ดินที่ประเมิน)

รายละเอียด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภท	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ที่ตั้ง	ซอยปฏิรูป (แปลงมุม)	ถนนเลียบริมคลอง 26 (ฝั่งซ้าย)	ซอยไม่มีชื่อ	ถนนเลียบริมคลอง 26 (ฝั่งขวา)	ซอยร่วมใจ 14 (แปลงกลางปกติ)
การใช้ประโยชน์สูงสุด	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย	ที่พักอาศัย
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โฟนอน	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า, ประปา, โฟนอน	ไฟฟ้า ประปา	ไฟฟ้า ประปา โฟนอน
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	เขตทางกว้าง 6.00 ม. ผิว คสล กว้าง 4.00 ม.	เขตทางกว้าง 10.00 ม. ผิวลาดยาง กว้าง 6.00 ม.	เขตทางกว้าง 5.00 ม. ผิว คสล กว้าง 3.00 ม.	เขตทางกว้าง 8.00 ม. ผิว ลาดยาง กว้าง 6.00 ม.	เขตทางกว้าง 8.00 ม. ผิว ลาดยาง กว้าง 6.00 ม.
ผังเมือง	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว	สีเขียว
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมจตุรัส	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างที่ดิน	45.00 เมตร	66.00 เมตร	18.00 เมตร	30.00 เมตร	65.00 เมตร
เนื้อที่ดิน	1 - 2 - 75 ไร่	2 - 1 - 57 ไร่	1 - 0 - 50 ไร่	0 - 2 - 25 ไร่	2 - 0 - 77.5 ไร่
ราคาเสนอขาย / ซื้อขาย		เสนอขาย 2,500 บาท/ตารางวา	ซื้อขาย 1/4/66 2,000 บาท/ตารางวา	เสนอขาย 2,200 บาท/ตารางวา	ซื้อขาย 1/1/66 1,500 บาท/ตารางวา
ปรับต่อรอง / ปรับเวลา		-20% - 500.00 บาท/ตารางวา	0% - บาท/ตารางวา	-5% - 100 บาท/ตารางวา	0% - บาท/ตารางวา
ปรับระดับดิน	เสมอถนน	เสมอถนน - บาท/ตารางวา	เสมอถนน - บาท/ตารางวา	เสมอถนน - บาท/ตารางวา	เสมอถนน - บาท/ตารางวา
ราคาปรับแก้เบื้องต้น		2,000 บาท/ตารางวา	2,000 บาท/ตารางวา	2,100 บาท/ตารางวา	1,500 บาท/ตารางวา
1. ทำเล	ที่อยู่อาศัย	0%	- คล้ายกัน	0%	- คล้ายกัน
2. สภาพแวดล้อม	ย่านชุมชนชนบท นอกเมือง	0%	- คล้ายกัน	0%	- คล้ายกัน
3. สักยภาพการพัฒนา / การใช้ประโยชน์	ที่พักอาศัย	0%	- คล้ายกัน	0%	- คล้ายกัน
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โฟนอน	5%	100.00 ด้อยกว่า	0%	- คล้ายกัน
5. ถนนผ่านหน้าที่ดิน	เขตทางกว้าง 6.00 ม. ผิว คสล กว้าง 4.00 ม.	-5%	- 100.00 ดีกว่า	0%	- คล้ายกัน
6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย	วิเคราะห์กฎหมายที่มีผลกระทบ	0%	- คล้ายกัน	0%	- คล้ายกัน
7. รูปร่างที่ดิน / หน้ากว้างที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า 45.00 เมตร	0%	- คล้ายกัน	10%	200.00 ด้อยกว่า
8. ขนาดเนื้อที่ดิน	1 - 2 - 75 ไร่	0%	- คล้ายกัน	0%	- คล้ายกัน
ราคาหลังการปรับแก้		2,000 บาท/ตารางวา	2,200 บาท/ตารางวา	1,995 บาท/ตารางวา	1,710 บาท/ตารางวา
Total Absolute Adjustment	1,525	700.00	200.00	415.18	209.98
% Adjust	1.00	0.45897	0.13113	0.27222	0.13768
Invert	20.74	2.17880	7.62579	3.67350	7.26338
Comparability Portion	1.00	0.10505	0.36766	0.17711	0.35019
ราคาประเมิน (วิธี Adjustment Grid)	2,000 (บาท/ตารางวา)	210.09	808.85	353.30	598.81

ความเห็นผู้ประเมิน:

ค่าถมดินสอบตามผู้รับเหมาในท้องถิ่น คิดค่าถมดิน 250,000 / 1 ไร่ / ความลึก 1 เมตร หรือ ดร.ละ 625 บาท / ความลึก 1 เมตร

การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนา

ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ อ้างอิงจากบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย พ.ศ.2566 - 2567					
รายการ	หน่วย	ราคา/หน่วย			
		ต่ำ	ปานกลาง	สูง	หมายเหตุ
1) ประเภทบ้านเดี่ยวพักอาศัย					
บ้านไม้					
101 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว	ตร.ม.	11,300	13,000	14,600	
102 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง	ตร.ม.	13,500	14,100	15,600	
103 บ้านพักอาศัยไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	10,100	12,300	14,100	
บ้านตึก					
*104 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	ตร.ม.	12,200	13,900	15,800	
*105 บ้านพักอาศัยตึก 2 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	11,300	13,100	15,100	
105.1 บ้านพักอาศัยตึก 2-4 ชั้น (พิเศษ)	ตร.ม.	23,400	26,500	31,800	
106 บ้านพักอาศัยตึก 3-4 ชั้น (ทั่วไป)	ตร.ม.	12,400	14,450	17,500	
107 บ้านพักอาศัยตึกแฝดชั้นเดียว	ตร.ม.	10,300	12,200	14,000	
108 บ้านพักอาศัยตึกแฝด 2 - 4 ชั้น	ตร.ม.	10,000	11,500	13,000	
บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้					
109 บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	9,400	11,350	13,900	
บ้านทรงไทย					
110 บ้านทรงไทยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง (ทั่วไป)	ตร.ม.	14,400	15,600	17,200	
110.1 บ้านทรงไทย (พิเศษ)	ตร.ม.	21,700	24,900	28,600	
111 บ้านทรงไทยครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	ตร.ม.	13,100	13,700	15,300	

อาคารหลังที่ 1	บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้ใต้ถุนสูง	คสล. 1 ชั้น				บ้านเลขที่ 41
รายการประเมินมูลค่า	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคารชั้น 1-2	277.65	ตรม. @	11,500	3,192,975	บาท
	พื้นที่ต่อเติมส่วนโถงใต้ถุน(พื้นใต้ถุน)-ระเบียง	86.30	ตรม. @	800	69,040	บาท
	พื้นที่ส่วนโถงคลุมที่จอดรถ(พื้นหินแกริต)	45.00	ตรม. @	1,000	45,000	บาท
	รวมราคาก่อนหักค่าเสื่อม	408.95			3,307,015	บาท
	หักค่าเสื่อม	30 ปี ปีละ	หักกึ่งที่	65.0%	2,149,560	บาท
	รวมราคาหลังหักค่าเสื่อม				1,157,455	บาท
	รวมมูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบันหลังหักค่าเสื่อม				1,157,455	บาท

หมายเหตุ 1. ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ อ้างอิงจากบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง กำหนดโดยสมาคมฯ จัดเป็นอาคารลำดับที่ 102 บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวใต้ถุนสูง วัสดุคุณภาพต่ำกำหนด 13,500 บาทต่อตารางเมตร ปรับแก้ตามรูปแบบของทรัพย์สินและปรับแก้เป็นค่าก่อสร้าง ค่าแรง ราคาวัสดุท้องถิ่น จึงกำหนดค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ 11,500 บาทต่อตารางเมตร

2. การกำหนดค่าเสื่อมอาคาร ตามมาตรฐานสมาคมฯ อาคารประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้ อายุ 22 ปี ขึ้นไปหักค่าเสื่อม 85% ตลอดอายุการใช้งาน แต่จากการสำรวจพบว่าอาคารมีการบำรุงดูแลรักษาอย่างสม่ำเสมอ จึงกำหนดหักค่าเสื่อมคงที่ 65%

อาคารหลังที่ 2	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	คสล.1 ชั้น				
รายการประเมินมูลค่า	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	66.00	ตรม. @	13,500	891,000	บาท
	พื้นที่เฉลียง-ส่วนโถงหลังคาคลุม	46.00	ตรม. @	2,500	115,000	บาท
	รวมราคาก่อนหักค่าเสื่อม	112.00			1,006,000	บาท
	หักค่าเสื่อม	2 ปี ปีละ	1.0%	2.0%	20,120	บาท
	รวมราคาหลังหักค่าเสื่อม				985,880	บาท
	รวมมูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบันหลังหักค่าเสื่อม				985,880	บาท

หมายเหตุ 1. ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ อ้างอิงจากบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง กำหนดโดยสมาคมฯ จัดเป็นอาคารลำดับที่ 104 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว วัสดุคุณภาพปานกลางกำหนด 13,900 บาทต่อตารางเมตร ปรับแก้ตามรูปแบบของทรัพย์สินและปรับแก้เป็นค่าก่อสร้าง ค่าแรง ราคาวัสดุท้องถิ่น จึงกำหนดค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ 13,500 บาทต่อตารางเมตร

2. การกำหนดค่าเสื่อมอาคาร ตามมาตรฐานสมาคมฯ อาคารประเภทตึก ปีที่ 1-10 หักค่าเสื่อมปีละ 1%

อาคารหลังที่ 3	บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว	คสล.1 ชั้น				
รายการประเมินมูลค่า	พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร		72.00	ตรม. @	10,000	720,000 บาท
	พื้นที่ส่วนโล่งหลังคาคลุม		126.00	ตรม. @	1,500	189,000 บาท
	รวมราคาก่อนหักค่าเสื่อม		198.00			909,000 บาท
	หักค่าเสื่อม	30 ปี		ค่าเสื่อมรวม	50.0%	454,500 บาท
	รวมราคาหลังหักค่าเสื่อม					454,500 บาท
	รวมมูลค่าอาคารตามสภาพปัจจุบันหลังหักค่าเสื่อม					454,500 บาท

หมายเหตุ 1. ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ อ้างอิงจากบัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วย โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง กำหนดโดยสมาคมฯ จัดเป็นอาคารลำดับที่ 104 บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว วัสดุคุณภาพต่ำกำหนด 12,200 บาทต่อตารางเมตร เปรียบเทียบกับอาคารทรัพย์สินที่ประเมินด้วยกว่าเกณฑ์ที่กำหนด และปรับแก้เป็นค่าก่อสร้าง ค่าแรง ราคาวัสดุท้องถิ่น จึงกำหนด ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่เท่ากับ 10,000 บาทต่อตารางเมตร

สรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน(Cost Approach)	ที่ดิน		รวมมูลค่าตลาดที่ดิน	มูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม	รวมมูลค่าตลาดทรัพย์สิน
	เนื้อที่ดิน	มูลค่าตลาดที่ดิน (บาท : ตารางวา)			
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	675.0	2,000	1,350,000	2,597,835	3,947,835
สรุปมูลค่าตลาดที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน (พิเศษ)	(สามล้านเก้าแสนห้าหมื่นบาทถ้วน)				3,950,000
มูลค่าบังคับขาย (70% ของมูลค่าตลาดทรัพย์สิน)					2,765,000
มูลค่าประกันอัคคีภัย (90% ของมูลค่าอาคารหลังหักค่าเสื่อม หลังที่ 1,3 และมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ของอาคารหลังที่ 2)					2,369,000

4.5 ตัวอย่างการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต้นทุน โดยใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง
รอบบัญชี 2566 - 2569 กรมธนารักษ์



กรมธนารักษ์
The Treasury Department

ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

รอบบัญชี (พ.ศ. 2566 - 2569)

จังหวัด พระนครศรีอยุธยา

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
502	คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตาราง เมตรขึ้นไป	3,400	-

502 คลังสินค้า พื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตรขึ้นไป : สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะเป็นโครงสร้างคอนกรีต โครงสร้างเหล็ก มีพื้นคอนกรีต หลังคา ผนังโดยรอบ ภายในเปิดโล่ง เพื่อเก็บสินค้า หรือสิ่งของ

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
521	บ่อมขาม	5,100	-

521 บ่อมขาม : สิ่งปลูกสร้างลักษณะเป็นหลังเดี่ยวโครงสร้างติดตึกรังกับพื้นดินโครงสร้างหลักไม่ติดต่อกับอาคารอื่น มีพื้น ผนัง หลังคา กันแดด กันฝน สำหรับให้เจ้าหน้าที่หรือพนักงานอยู่เฝ้าสถานที่หรือระวังเหตุการณ์

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
523	ห้องน้ำรวม	6,500	-

523 ห้องน้ำรวม : สิ่งปลูกสร้างหรืออาคารที่มีลักษณะโครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้น หลังคา ฝ้าเพดาน ผนัง มีจำนวนตั้งแต่หนึ่งห้องขึ้นไป และปลูกสร้างแยกออกจากอาคารหลัก

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
601	รั้วคอนกรีต	2,000	รวมประตู

601 รั้วคอนกรีต : สิ่งปลูกสร้างขึ้นเพื่อแสดงแนวเขตให้ชัดเจน โดยใช้วัสดุประเภทอิฐ หรือคอนกรีตสำเร็จรูปเป็นส่วนใหญ่

รหัส	ประเภทสิ่งปลูกสร้าง	ราคา (บาท/ตร.ม.)	หมายเหตุ
611	ลานคอนกรีต	550	-

611 ลานคอนกรีต : พื้นคอนกรีตเสริมเหล็ก ลักษณะเป็นลานโล่ง

ลำดับที่	บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง (กรมธนารักษ์) รอบบัญชี 2566 - 2569								
	รหัส	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	ราคาต้นทุนทดแทน (บาท)	อายุอาคาร (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	ค่าเสื่อมราคา (บาท)	ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง (บาท)
1	502	คลังสินค้าพื้นที่เกินกว่า 300 ตารางเมตร							
		พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	1,200			5			
		รวม	1,200	3,400	4,080,000		5%	204,000	3,876,000
2	521	ป้อมยาม							
		พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	40			5			
		รวม	40	5,100	204,000		5%	10,200	193,800
3	523	ห้องน้ำรวม							
		พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	5			5			
		พื้นที่ใช้สอยทางเดิน (ส่วนโถงหลังคาคลุม	15			5			
		รวม	20	6,500	130,000	5	5%	6,500	123,500
4		ส่วนพัฒนาปรับปรุงอื่นๆ							
	611	ลานคอนกรีต	1,000	550	550,000	5	5%	27,500	522,500
	601	รั้วคอนกรีต	1,200	2,000	2,400,000	5	5%	120,000	2,280,000
		รวม	2,200		2,950,000				2,802,500
		รวมราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง							6,995,800

จากตารางการคำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างวิธีต้นทุน จะเห็นได้ว่า การคำนวณโดยใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง กรมธนารักษ์ มีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง ต่ำกว่าการใช้บัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินฯ ซึ่งมีความแตกต่างกันมากกว่าร้อยละ 40 โดยการใช้อัตราราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง มีราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างมากกว่า อันเป็นผลมาจากวัตถุประสงค์ของบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง ของสมาคมผู้ประเมินฯ จัดทำขึ้นเพื่อประเมินราคาสิ่งปลูกสร้างที่เป็นมาตรฐาน แตกต่างจากบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง กรมธนารักษ์ ที่จัดทำขึ้นเพื่อการจัดเก็บภาษีเป็นสำคัญ

บรรณานุกรม

- International Valuation Standard Council (IVSC). International Valuation Standards. Effective 31 January 2020: Page 18, reviewed on 15th December 2021, retrieved from <www.IVSC.org>
- จิตติพร ปานไหม(พนักงานคดีปกครองชำนาญการ). จัดซื้อที่ดินในราคาที่ไม่สูงเกินจริง ... ไม่เป็นละเมิดสำนักงานวิจัยและวิชาการ สำนักงานศาลปกครอง. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 674/2557
- คำวินิจฉัยของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ 1347/2563 เรื่อง การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินในกรณีที่เกษตรกรได้รับกรรมสิทธิ์ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หนังสือเวียนที่ กษ 1204.1/ว 303 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2563
- สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย,สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย <<https://vat.or.th/>>.30 มีนาคม พ.ศ. 2566
- รองศาสตราจารย์อานนท์ มาเม้า (2562).กรรมสิทธิ์ โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โรงพิมพ์เดือนตุลา หน้า 54
- สุวิทย์ ตันตระกูล.(2559).การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Real estate valuation).พิมพ์ครั้งที่ 1 กรุงเทพมหานคร.บริษัท นีโอ ดิจิตอล จำกัด
- ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรคุณ (2565) การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรุงเทพมหานคร บริษัท รุ่งเรืองตลอดไป จำกัด (มหาชน)

เอกสารประกอบแนวทางการประเมินมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง	
	QR code มาตรฐานจรรยาบรรณและวิชาชีพ
	QR code บัญชีราคามาตรฐานต่อหน่วยโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่ง ประเทศไทย พ.ศ. 2566 - 2567
	QR code เล่มรายงานการประเมินฉบับเต็ม
	QR code เอกสารประกอบการอบรม
	QR code คู่มือการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมิน ทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง กรมธนารักษ์

รายชื่อคณะผู้จัดทำ

- | | | |
|--------------------|------------|---|
| 1. นายวิเศษ | นุ้ยตูม | ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์กองทุน |
| 2. นายอภิชาติ | วงศ์คำ | นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ |
| 3. นางสาวรวงคณา | เรือนทิพย์ | นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ |
| 4. นายชาวิช | อินทภรณ์ | นักวิชาการปฏิรูปที่ดินปฏิบัติการ |
| 5. นางสาวจิรารัตน์ | บุคคะจำปา | เจ้าพนักงานการเงินและบัญชีปฏิบัติงาน |
| 6. นางสาวอรพิชญ์ | วิณณคุปต์ | นักวิชาการปฏิรูปที่ดิน (พนักงานกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) |
| 7. นางสาวบุญรวี | คำเปี่ยม | นักวิชาการปฏิรูปที่ดิน (พนักงานกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) |