



สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

หมวดที่ 1 มาตรฐานวิชาชีพ

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

บทนิยาม “ทรัพย์สินที่มีลักษณะเฉพาะตัว” หมายถึง ทรัพย์สินซึ่งมีการออกแบบ รูปร่าง ขนาด ที่ตั้งของทรัพย์สิน หรือการใช้ประโยชน์ที่มีลักษณะที่แตกต่างไปจากทรัพย์สินโดยทั่วไป และยังอาจหมายความรวมถึงทรัพย์สินที่มีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายในตลาดเลย

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิง ข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด โดยข้อมูลต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 3 หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะ หรือมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีวัตถุประสงค์เฉพาะ หรือมีข้อมูลตลาดไม่พอเพียง ที่จะใช้เปรียบเทียบ เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน โดยทั่วไปหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้ การกำหนดมูลค่าตลาดจะพิจารณาถึงอรรถประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สิน ขึ้นใดขึ้นหนึ่ง โดยไม่คำนึงถึงความสามารถที่จะซื้อได้หรือขายได้ในตลาด หรือผลกระทบที่อาจเกิดจากสถานะตลาดที่ไม่ปกติสำหรับทรัพย์สินนั้น

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน หมวดที่ 1 มาตรฐานวิชาชีพ

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

3.1 ต้องมีความเข้าใจในความแตกต่างระหว่างหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด และหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด รวมทั้งผลกระทบที่อาจเกิดจากการนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวไปประยุกต์ใช้ และต้องสามารถใช้หลักเกณฑ์ดังกล่าวให้เหมาะสมกับวัตถุประสงค์ของการประเมิน และประเภททรัพย์สินได้

3.5 การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด เช่น มูลค่าการลงทุน, มูลค่ากิจการ, มูลค่าพิเศษ ฯ

3.5.9 มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นรูปแบบหนึ่งของการประยุกต์ใช้การประเมินโดยคิดจากต้นทุน (Cost Approach) ทั้งนี้การประเมินโดยคิดจากต้นทุนอาจใช้กำหนดมูลค่าตลาดได้ หากข้อมูลทุกส่วนที่ใช้ในการประเมินเป็นข้อมูลตลาด

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 8 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

8.2 ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ผู้ประเมินต้องใช้ วิธีการประเมินตามหลักเกณฑ์นี้ซึ่งได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) วิธีพิจารณา จากรายได้ (Income Approach) วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) ทั้งนี้ ผู้ประเมินต้องระมัดระวังเป็นพิเศษในการเลือกใช้วิธีประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สำหรับการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน จะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดได้ ก็ต่อเมื่อทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินจะต้องได้จากข้อมูลตลาด อย่างไรก็ตาม มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) อาจพิจารณาได้ว่าเป็นตัวแทน มูลค่าตลาดสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว (Specialised Property) ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด

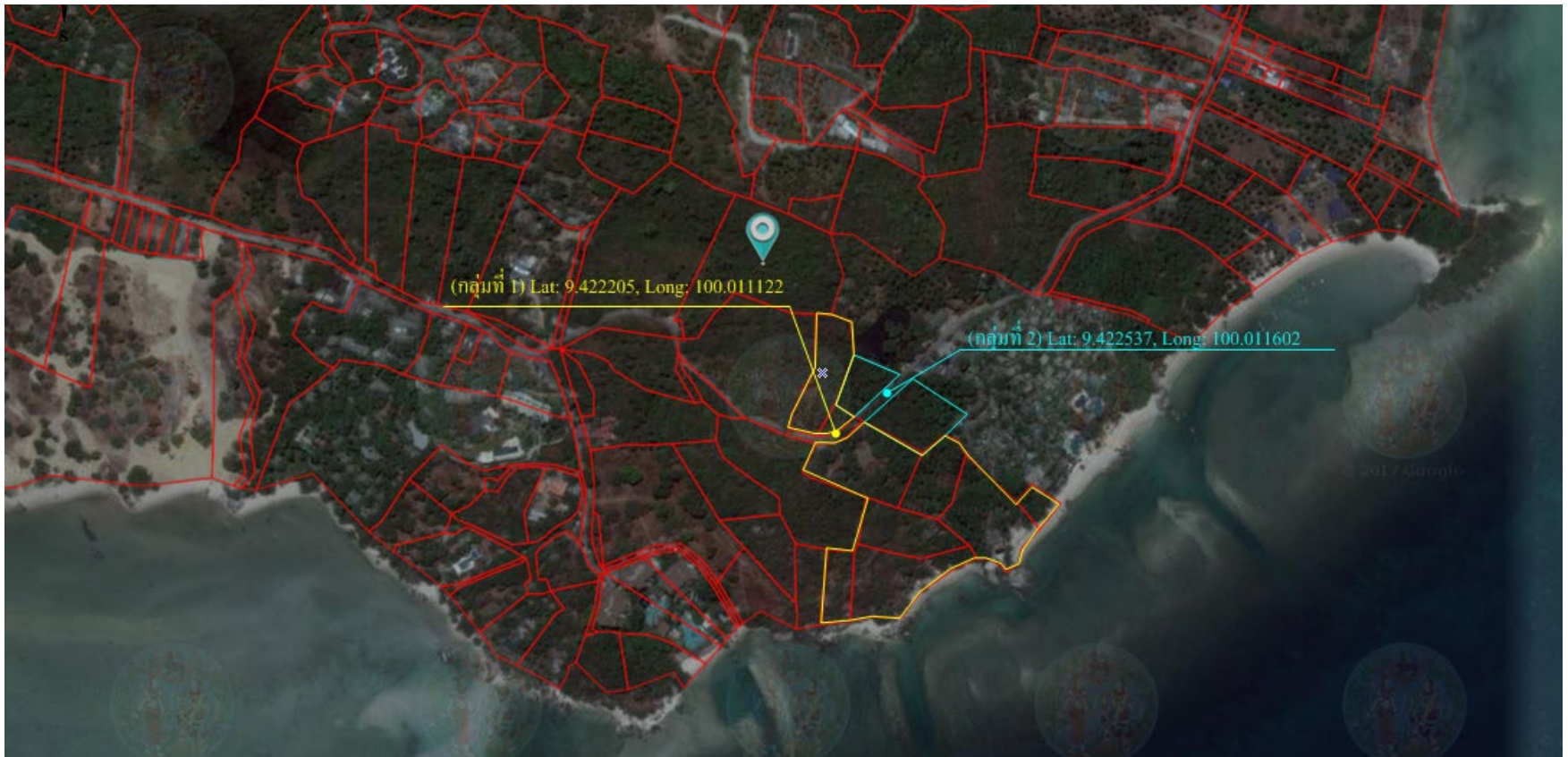
การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



การประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าต้นทุน
ทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นการประมาณมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประมาณมูลค่าทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (Replacement) หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกัน (Reproduction) หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคาซึ่งสะท้อนถึง การเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เช่น การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เป็นต้น

ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่มาของต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)

1. วิธีถอดแบบโดยละเอียด โดยประมาณการเป็นรายการแสดงปริมาณวัสดุและค่าแรง (BOQ) แยกเป็น งานโครงสร้าง,งานสถาปัตยกรรม,งานระบบ ข้อดีละเอียด ข้อเสีย ใช้เวลานาน
2. วิธีทดแทนต่อหน่วย (Unit in place) คล้าย BOQ แต่ถอดแบบแต่ละหมวดงาน เช่น งานฐานราก, งานเสา, งานเทพื้น, งานก่อผนัง ฯ

2.00 หมวดงาน ฐานราก						
2.01 ฐานรากสำเร็จ บ้านชั้นเดียว	ฐาน	1.00				
ทรายหยาบรองพื้น หนา 0.05 x 0.80 x 0.80 + 25%	ลบ.ม.	0.04	322.50	12.90	91.00	3.64
คอนกรีตหยาบ 1:3:5 หนา 0.15 x 0.80 x 0.80 ม.	ลบ.ม.	0.10				
:ปูนซีเมนต์ผสม	ถุง	0.52	117.90	61.31		-
:ทรายหยาบ	ลบ.ม.	0.06	460.00	27.60		-
:หิน NO 1-2	ลบ.ม.	0.10	556.00	55.60		-
:น้ำผสมฯ	ลิตร	18.00	0.01	0.19		-
ค่าแรงผสมและเทคอนกรีต	ลบ.ม.	0.10			498.00	49.80
ผลรวม 2.01				157.60		53.44

3. วิธีเปรียบเทียบต่อตารางเมตร (Unit Cost-Unit comparison per Sq.m.) เช่น ค่าก่อสร้างตามตารางบัญชีราคาก่อสร้างของสมาคมฯ

ชนิดของค่าเสื่อมราคา

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ชนิดของค่าเสื่อมราคา

1. ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical depreciation) เป็นค่าเสื่อมจากการใช้งานปกติมีสาเหตุมาจากการสึกหรอ ชำรุด แตกร้าว ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากอายุผ่านการใช้งานอาคาร, จากการใช้ประโยชน์-ใช้งาน เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย, ใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม, ใช้เพื่ออุตสาหกรรม
2. ค่าเสื่อมราคาเนื่องจากประโยชน์ใช้สอย (Functional depreciation) มีผลมาจากการเปลี่ยนแปลงทางการออกแบบ ที่ล้าสมัย เช่น บ้าน 20 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ จำนวนห้องไม่เหมาะสม หรือโรงงานที่ออกแบบล้าสมัย รถบรรทุกเข้าไปรับ-ส่งสินค้าไม่ได้
3. ค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ (Economic depreciation) คือมูลค่าที่สูญเสียไปมีผลมาจากปัจจัยภายนอก เช่น กฎหมายการใช้ที่ดิน มลภาวะ ฝุ่น กลิ่น เสียง ปัจจัยภายนอกอื่นๆ

คำถาม บ้านที่ติดอยู่กับโรงงานอุตสาหกรรม มูลค่าลดลงมีผลมาจากค่าเสื่อมใด

ก. ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ

ข. ค่าเสื่อมราคาเนื่องจากประโยชน์ใช้สอย

ค. ค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การประเมินโดยใช้หลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นการประมาณมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประมาณมูลค่าทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน (Replacement) หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกัน (Reproduction) หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคาซึ่งสะท้อนถึง การเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เช่น การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย เป็นต้น

วิธีการประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุน สามารถใช้ได้กับการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด และใช้ได้สำหรับการกำหนดตัวแทนของมูลค่าตลาด สำหรับทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะตัว ซึ่งเป็นทรัพย์สินประเภทที่ไม่มีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอโดยเฉพาะข้อมูล ที่เกี่ยวกับราคาซื้อขายในตลาด

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1. วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
2. วิธีต้นทุน (Cost Approach)
3. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เนื่องจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลคามีลักษณะพิเศษเฉพาะ ของการออกแบบ รูปร่างหรือการใช้ประโยชน์ที่มีลักษณะแตกต่างไปจากทรัพย์สินโดยทั่วไป ขนาดหรือที่ตั้งของทรัพย์สิน อย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างรวมกัน ซึ่งโดยปกติ มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือไม่ มีข้อมูลเปรียบเทียบที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยวิธีคำนวณจากต้นทุน เป็นการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน รวมกับการประเมินมูลค่าตลาดของค่าก่อสร้างทดแทนสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่สามารถใช้ประโยชน์ได้คล้ายคลึงกัน **(Replacement)** หรืออาคารสิ่งปลูกสร้างที่เหมือนกัน **(Reproduction)** หักด้วยประมาณการค่าเสื่อมราคา ซึ่งสะท้อนถึงการเสื่อมสภาพทางกายภาพ ความล้าสมัยอันเป็นผลจากลักษณะการใช้ประโยชน์ และปัจจัยแวดล้อม เป็นต้น โดยผู้ประเมินจะต้องระมัดระวังเป็นพิเศษ ในการเลือกใช้วิธีประเมินโดยวิธีคำนวณจากต้นทุนสำหรับการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด เนื่องจากการประเมินโดยวิธีคำนวณจากต้นทุนจะถือเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดได้ก็ต่อเมื่อ ทุกส่วนของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินจะต้องได้จากข้อมูลตลาด

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

วิธีต้นทุนทดแทนคงเหลือสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method : DRC.)

วิธีคำนวณต้นทุนของทรัพย์สิน = มูลค่าตลาดของที่ดิน + มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม
-มูลค่าที่ดิน ได้มาจากวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ที่มีการเสนอขายของที่ดินที่อยู่ในทำเลเดียวกัน และมีสภาพคล้ายคลึงกัน นำมาปรับแก้และให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก โดยวิธีการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score : WQS.)

-มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้จากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ของค่าก่อสร้างอาคาร ในรูปแบบเดียวกัน (Replacement Cost New : RCN.) โดยราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ต่อตารางเมตรของอาคาร อ้างอิงจากราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรที่กำหนด โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นำมาปรับแก้ตามรูปแบบเฉพาะของทรัพย์สิน จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมอาคารตามสภาพการใช้งาน การบำรุงรักษาและอายุการใช้งานของอาคาร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานการหักค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นำมาปรับแก้ตามการสภาพการบำรุงรักษา และอายุอาคารของทรัพย์สินที่ประเมินราคา ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีต้นทุนทดแทนคงเหลือสุทธิ อาจพิจารณาได้ว่าเป็นตัวแทนมูลค่าตลาดสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะ ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด

วิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

วิธีต้นทุนทดแทนคงเหลือสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method : DRC.)

วิธีคำนวณต้นทุนของทรัพย์สิน = มูลค่าตลาดของที่ดิน + มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม
-มูลค่าที่ดิน ได้มาจากวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด ที่มีการเสนอขายของที่ดินที่อยู่ในทำเลเดียวกัน และมีสภาพคล้ายคลึงกัน นำมาปรับแก้และให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก โดยวิธีการเปรียบเทียบระดับคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score : WQS.)

-มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้จากการคำนวณต้นทุนทดแทนใหม่ของค่าก่อสร้างอาคาร ในรูปแบบเดียวกัน (Replacement Cost New : RCN.) โดยราคาค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ต่อตารางเมตรของอาคาร อ้างอิงจากราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตรที่กำหนด โดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นำมาปรับแก้ตามรูปแบบเฉพาะของทรัพย์สิน จากนั้นนำมาหักค่าเสื่อมอาคารตามสภาพการใช้งาน การบำรุงรักษาและอายุการใช้งานของอาคาร โดยอ้างอิงจากมาตรฐานการหักค่าเสื่อมราคาอาคาร กำหนดโดยสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย นำมาปรับแก้ตามการสภาพการบำรุงรักษา และอายุอาคารของทรัพย์สินที่ประเมินราคา ซึ่งมูลค่าทรัพย์สินจากวิธีต้นทุนทดแทนคงเหลือสุทธิ อาจพิจารณาได้ว่าเป็นตัวแทนมูลค่าตลาดสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีลักษณะพิเศษเฉพาะ ซึ่งโดยปกติมีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายทรัพย์สินประเภทนี้ในตลาด

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

วิธีคิดอายุของอาคาร

1. ค่าเสื่อมราคาแบบเส้นตรง
2. ค่าเสื่อมราคาตามอายุประสิทธิภาพ
3. ค่าเสื่อมราคาตามอายุในอนาคต

อายุทางกายภาพ หมายถึง อายุที่ผ่านการใช้งานจริงของอาคารสิ่งปลูกสร้าง
อายุประสิทธิภาพ (Effective age) คือ อายุของอาคารสิ่งปลูกสร้าง บนพื้นฐาน
การวัดจากปริมาณการเสื่อมสภาพ ตรงกับซ้ำกับอายุที่แท้จริง เช่น นาย ก
ปลูกบ้านมาแล้ว 12 ปี แต่บำรุงรักษาอย่างดีมาโดยตลอด คล้ายกับปลูกบ้าน
มาแล้ว 5 ปี ดังนั้น อายุประสิทธิภาพ เท่ากับ 5 ปี

อายุทางเศรษฐกิจ (Economic age) คือ อายุที่สามารถใช้งานได้ตั้งแต่ก่อสร้าง
จนถึงอนาคตที่หมดมูลค่าทางเศรษฐกิจ เช่น สัญญาเช่า 30 ปี อายุอาคาร 12 ปี

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตึกมีอายุการใช้งาน 50 ปี ปลุกมา 21 ปี อายุทางเศรษฐกิจ 70 ปี
อายุประสิทธิภาพ 14 ปี

1. มีค่าเสื่อมรวมคิดเป็นกี่% มีค่าเสื่อมปีละกี่%

2. ตึกมีมูลค่า 10 ล้านบาท ค่าเสื่อมรวมเท่าไร

คิดค่าเสื่อมแบบเส้นตรง = $21 / 50$ ได้ค่าเสื่อมรวม 42% หรือปีละ 2%

คิดค่าเสื่อมตามอายุประสิทธิภาพ = $14 / 50$ ได้ค่าเสื่อมรวม 28%

คิดค่าเสื่อมตามอายุทางเศรษฐกิจ = $21 / 70$ ได้ค่าเสื่อมรวม 30% หรือปีละ 1.42%

มูลค่าตึก 10 ล้านบาท ค่าเสื่อมรวมแบบเส้นตรง = 4,200,000

มูลค่าตึก 10 ล้านบาท ค่าเสื่อมรวมตามอายุประสิทธิภาพ = 2,800,000

มูลค่าตึก 10 ล้านบาท ค่าเสื่อมรวมตามอายุเศรษฐกิจ = 3,000,000

แต่ไม่รู้ว่าคำถามให้คิดค่าเสื่อมแบบไหน

มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมิน มูลค่าทรัพย์สิน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 เนื้อที่ดิน 120 ตรว. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน 200 ตรม. อายุ 8 ปี ซื้อ
ขายแล้ว 2,000,000 บาท ราคาซื้อขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ตรว.วาละ 9,000 บาท ต้นทุน
ค่าก่อสร้างทดแทนอาคารใหม่ ตรม. ละ 12,000 บาท

ทรัพย์สินที่ประเมิน เนื้อที่ดิน 100 ตรว. พื้นที่ใช้สอย 150 ตรม. อายุ 5 ปี ทรัพย์สินที่
ประเมินมีมูลค่าวิธีต้นทุนเท่าไร

วิธีคำนวณ สูตร $\text{Value} = \text{Land} + \text{RCN} - \text{Depre}$

จากข้อมูลเปรียบเทียบ1 $2,000,000 = (120 \times 9,000) + (200 \times 12,000) - \text{Depre}$

$$2,000,000 = 1,080,000 + 2,400,000 - \text{Depre}$$

$$\text{Depre} = 3,480,000 - 2,000,000 = 1,480,000 \text{ บาท}$$

อายุ 8 ปี ค่าเสื่อมปีละ 185,000 บาท หรือคิดเป็นค่าเสื่อมปีละ $= (185,000 / 2,400,000)$

สรุป ข้อมูลเปรียบเทียบ 1 มีค่าเสื่อมราคาปีละ 7.71% (693,900)

คำนวณ SP $V = (100 \times 9,000) + (150 \times 12,000) - (1,800,000 \times 7.71\% \times 5 \text{ ปี})$

สรุป SP มีมูลค่าเท่ากับ 2,006,100 บาท

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อมูลเปรียบเทียบ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น โครงการ A เนื้อที่ดิน 120 ตรว. พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน 156.25 ตรม. อายุ 12 ปี ซื้อมาแล้ว 3,000,000 บาท ราคาซื้อขายที่ดินบริเวณใกล้เคียง ตรว.วาละ 15,000 บาท ต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนอาคารใหม่ ตรม. ละ 12,000 บาท ทรัพย์สินที่ประเมิน บ้านเดี่ยว 2 ชั้น โครงการ A ทำเลที่ตั้งเหมือนข้อมูลเปรียบเทียบ เนื้อที่ดิน 100 ตรว. พื้นที่ใช้สอย 150 ตรม. อายุ 10 ปี

ทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าวิธีต้นทุนเท่าไร

ค่าเสื่อมปีละกี่ %

ก. 2,940,000 บาท

ก. 1.50%

ข. 2,850,000 บาท

ข. 2.00%

ค. 2,760,000 บาท

ค. 2.50%

ง. 2,670,000 บาท

ง. 3.00%

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

CS1 บ้านทรงไทย เนื้อที่ใช้สอย 150 ตรม. อายุ 5 ปี ขาย 1,500,000 บาท
CS2 บ้านทรงไทย เนื้อที่ใช้สอย 150 ตรม. อายุ 6 ปี ขาย 1,400,000 บาท
CS3 บ้านทรงโรมัน เนื้อที่ใช้สอย 150 ตรม. อายุ 5 ปี ขาย 1,400,000 บาท
CS4 บ้านทรงไทย เนื้อที่ใช้สอย 160 ตรม. อายุ 6 ปี ขาย 1,600,000 บาท
CS5 บ้านทรงโรมัน เนื้อที่ใช้สอย 160 ตรม. อายุ 5 ปี ขาย 1,500,000 บาท
CS6 บ้านทรงโรมัน เนื้อที่ใช้สอย 160 ตรม. อายุ 6 ปี ขาย 1,400,000 บาท
SP บ้านทรงไทย เนื้อที่ใช้สอย 165 ตรม. อายุ 7 ปี

คำถาม

- 1 SP ถ้าอายุ 1 ปี มีมูลค่าเท่าไร
- 2 จากบ้านทรงไทย เป็นทรงโรมันราคาเปลี่ยนแปลงเท่าไร
- 3 ทรัพย์สินที่ประเมินราคามีมูลค่าเท่าไร
- 4 บ้านทรงโรมัน เนื้อที่ใช้สอยต่างกัน 10 ตรม. ราคาเปลี่ยนแปลงเท่าไร

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จากข้อมูลเปรียบเทียบ จงประเมินราคาทรัพย์สินโดยวิธีต้นทุน และวิธีรายได้

CS1	CS2	CS3	SP
50 ตรม.	60 ตรม.	50 ตรม.	60 ตรม.
สัญญาเช่า 1 ปี	สัญญาเช่า 2 ปี	สัญญาเช่า 2 ปี	สัญญาเช่า 2 ปี
ค่าเช่า 10,000 บาท:ปี	ค่าเช่า 12,000 บาท:ปี	ค่าเช่า 10,000 บาท:ปี	ค่าเช่า 12,000 บาท:ปี
อายุตึก 5 ปี	อายุตึก 7 ปี	อายุตึก 4 ปี	อายุตึก 5 ปี
ขาย 200,000 บาท	ขาย 180,000 บาท	ขาย 220,000 บาท	????
ค่าก่อสร้างทดแทนใหม่เท่ากันหมด 5,000 บาท ต่อ ตรม.			

แนวทางการตอบ

วิธีต้นทุน หา % ค่าเสื่อมจากตลาดให้ได้ แล้วอนุมานมาใช้กับทรัพย์สินที่ประเมินราคา

วิธีรายได้ ทำ DCF จะละเอียดกว่า แต่ถ้าทำไม่ทัน ใช้ Direct Cap. อนุมานอัตราผลตอบแทนจากตลาด

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

$$\text{Value} = \text{Land} + \text{RCN} - \text{Depre}$$

$$\text{จากข้อมูลเปรียบเทียบ } 3,000,000 = (120 \times 15,000) + (156.25 \times 12,000) - \text{Depre}$$

$$3,000,000 = 1,800,000 + 1,875,000 - \text{Depre}$$

$$\text{Depre} = 3,675,000 - 3,000,000 = 675,000$$

$$\text{อายุ 12 ปี จะได้ค่าเสื่อมปีละ } 56,500 \text{ บาท คิดเป็นค่าเสื่อมปีละ} = (56,250 / 1,875,000)$$

ข้อมูลเปรียบเทียบ ค่าเสื่อมปีละ 3.0%

$$\text{คำนวณทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า } V = (100 \times 15,000) + ((150 \times 12,000) - (1,800,000 \times 3.0\% \times 10 \text{ ปี}))$$

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1 SP ถ้าอายุ 1 ปี มีมูลค่าเท่าไร

จาก CS1 และ CS2 บ้านทรงไทยเนื้อที่ใช้สอยเท่ากัน อายุต่างกัน คือ 5 และ 6 ปี
ราคาต่างกันปีละ $1,500,000 - 1,400,000 = 100,000$ บาท ระวัง ! อายุบ้านลดลง
ราคาบ้านเพิ่มขึ้น เก็บไว้ในใจก่อน ขั้นตอนถัดมาคือ คำนวณหาเนื้อที่ใช้สอย 165
ตรม. ของ SP จาก CS2 และ CS4 สังเกตได้ว่า เหมือนกัน ยกเว้นเนื้อที่ใช้สอย
ระหว่าง 150 ตรม. และ 160 ตรม. ราคาขายต่างกัน $1,600,000 - 1,400,000 =$
 $200,000$ บาท ต่อ 10 ตรม. ดังนั้น ตรม.ละ $20,000$ บาท SP บ้านทรงไทย เนื้อที่
ใช้สอย 165 ตรม. อายุ 1 ปี มีมูลค่าเท่ากับ

-ปรับเนื้อที่ใช้สอย ตรม.ละ $20,000$ ดังนั้น หา แบบหลัก เช่น CS1 เนื้อที่ใช้สอย
เพิ่มขึ้น 15 ตรม. รวม เพิ่มขึ้น $300,000$ บาท

-ปรับอายุ จาก 5 ปี เหลือ 1 ปี ปรับเพิ่มขึ้นปีละ $100,000$ บาท รวมปรับเพิ่มขึ้น
 $500,000$ บาท รวมทั้งหมดปรับเพิ่มขึ้น $800,000$ บาท ดังนั้น SP ถ้าอายุ 1 ปีมี
มูลค่าเท่ากับ $1,500,000 + 800,000 = 2,300,000$ บาท

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

2 จากบ้านทรงไทย เป็นทรงโรมันราคาเปลี่ยนแปลงเท่าไร

จาก CS1 และ CS3 สังเกตว่าเนื้อที่ใช้สอยเท่ากัน อายุเท่ากัน ต่างกันตรงที่แบบบ้าน
ทรงไทย และทรงโรมัน ราคาต่างกัน $1,500,000 - 1,400,000 = 100,000$ บาท

3 ทรัพย์สินที่ประเมินราคามีมูลค่าเท่าไร

ทรัพย์สินมีมูลค่า = $2,300,000 - 600,000$ เหลือ $1,700,000$ บาท

4 บ้านทรงโรมัน เนื้อที่ใช้สอยต่างกัน 10 ตรม. ราคาเปลี่ยนแปลงเท่าไร

CS3 และ CS5 บ้านทรงโรมัน เนื้อที่ใช้สอยต่างกัน 10 ตรม. ราคาเปลี่ยนแปลง
 $100,000$ บาท

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การวิเคราะห์ทรัพย์สินอาคาร

- สิ่งปลูกสร้าง
- อาคารและการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามกฎหมายควบคุมอาคาร
- ลักษณะและองค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร
- การเขียนแผนที่ตั้งทรัพย์สิน และผังสิ่งปลูกสร้าง
- การจัดทำรายงานการสำรวจทรัพย์สิน

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
ปัจจุบันมีการปรับปรุงเพิ่มเติม 5 ฉบับ

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
(บรรดากฎกระทรวง เทศบัญญัติ ข้อบัญญัติ กฎข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งซึ่งออกโดย **พรบ. ควบคุมอาคาร 2479** ให้บังคับใช้ต่อไปได้ ถ้าไม่ขัดหรือแย้งกับ พรบ.ควบคุมอาคาร 2522)
 - พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2535
 - พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2543
 - พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2550
 - พระราชบัญญัติควบคุมอาคารอาคาร (ฉบับที่ 5) พ.ศ. 2558
- กฎหมายประกอบ (กฎหมายลูก) ได้แก่ ประกาศ กฎกระทรวง ข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ คำสั่งฯ

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กฎหมายลูก ของ พรบ. ควบคุมอาคาร ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคาร

ประเภทอาคาร	กรุงเทพมหานคร	ต่างจังหวัด
อาคารทั่วไป	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ฉบับก่อนหน้า ข้อบัญญัติ กทม 2522	กฎกระทรวง 55 พ.ศ.2543 ฉบับก่อนหน้า กฎกระทรวง 2498
อาคารขนาดใหญ่ -เกิน 2,000 ตรม. - เกิน 1,000 ตรม และสูงตั้งแต่ 15 เมตร	ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 ฉบับก่อนหน้ากฎกระทรวง 7 พ.ศ.2517	กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 พ.ศ.2517 ออกจาก พรบ.2479
- อาคารสูง ตั้งแต่ 23 เมตร - อาคารใหญ่พิเศษตั้งแต่ 10,000 ตรม.	กฎกระทรวง 33	กฎกระทรวง 33

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ที่เข้าข่ายเป็น “อาคาร” ที่ต้องขออนุญาตปลูกสร้าง

- มาตรา 4 ตาม พรบ. ควบคุมอาคาร 2522 คำนิยามศัพท์ “อาคาร” หมายถึง

- ตึก บ้าน เรือน โรง แพ คลังสินค้า สนง. และสิ่งที่สูงขึ้นซึ่งอาจบุคคลเข้าอยู่ ใช้สอยได้
- อัฒจันทร์ สิ่งก่อสร้างเพื่อการชุมนุมของประชาชน
- เชื้อน สะพาน อุโมงค์ ทางหรือท่อระบายน้ำ อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ รั้ว กำแพง หรือประตู ที่สร้างขึ้นติดต่อกับหรือใกล้เคียงกับที่สาธารณะหรือสิ่งที่สูงขึ้นเพื่อให้คนทั่วไปใช้สอย
- ป้ายหรือสิ่งที่สูงขึ้นเพื่อติดตั้งป้าย
 - ที่ติดตั้งเหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือ มีน.รวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กก.
 - ที่ติดตั้งห่างที่สาธารณะ ที่มีระยะจากที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของป้ายเมื่อวัดจากพื้นดิน
- พื้นที่ใช้เป็นที่จอดรถ ที่กั๊บลร และทางเข้าออกกรสำหรับอาคารบางประเภท
- สิ่งที่สูงขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

- กฎกระทรวง กำหนดสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่นเป็นอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2544

1. ถังเก็บน้ำจุ 100 ลบ.ม. ขึ้นไป
2. สระว่ายน้ำนอกอาคารจุ 100 ลบ.ม. ขึ้นไป
3. กำแพงกันดิน หรือกำแพงกันน้ำ ที่ต้องรับความดันของดินหรือน้ำ สูงตั้งแต่ 1.50 เมตรขึ้นไป
4. โครงสร้างที่ใช้รับส่งวิทยุหรือโทรทัศน์สูง 10 เมตรขึ้นไป และมีน้ำหนักรวม 40 กิโลกรัมขึ้นไป
5. สิ่งก่อสร้างอย่างอื่นที่สูงจากฐาน 10 เมตรขึ้นไป

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาคาร ตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

- มาตรา 4 ตาม พรบ.ควบคุมอาคาร 2522 คำนิยามศัพท์ “อาคาร”

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูงตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารชุมนุมคน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายในเพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่หนึ่งพันตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ห้าร้อยคนขึ้นไป

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาคารตามกฎหมายกระทรวง 55 พ.ศ. 2543

(1)

อาคารอยู่อาศัย หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้งกลางวันและกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

ห้องแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวตั้ง แต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุไม้ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

ตึกแถว หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นคูหา และประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

บ้านแถว หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้ว หรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา

บ้านแฝด หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน มีผนังร่วมแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับอาคารด้านหน้าด้านหลังและด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นส่วน

อาคารพาณิชย์ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม หรือบริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม ที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบไม่เกิน 5 แรงม้า และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาคารตามกฎหมายกระทรวง 55 พ.ศ. 2543 (2)

อาคารสาธารณะ หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมได้โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรม ทางราชการ การเมือง การศึกษา การสังคม การศาสนา การนันทนาการ หรือการพาณิชยกรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด สนามกีฬากลางแจ้ง สถานกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน อนุสาวรีย์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

อาคารพิเศษ หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัย เป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

- ก. โรงมหรสพ ภัตตาคาร หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ หรือศาสนสถาน
- ข. อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน 100 ตันกรอส
- ค. อาคารหรือสิ่งก่อสร้างสูงเกิน 15 เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน 10 เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้
- ง. อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายพิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

อาคารอยู่อาศัยรวม หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย สำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม ทางเดิน ทางเข้าออก และทางขึ้นลงหรือลิฟต์แยกจากกันหรือร่วมกัน ทั้งนี้ให้หมายความรวมถึงหอพักด้วย

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาคารตามกฎหมายกระทรวง 55 พ.ศ. 2543

(3)

อาคารขนาดใหญ่ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคาร เป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร **หรือ** อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่ว หรือปั้นหยาให้วัดจากระดับ พื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

สำนักงาน หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่ง ส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ทำการ

คลังสินค้า หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใด ของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือ สิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม หรือเพื่อประโยชน์ในการประกอบกิจการเก็บขนถ่ายสินค้า (ทั้งนี้ไม่รวมถึง อาคารเก็บของ)

โรงงาน หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

โรงมหรสพ หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น เป็นปกติธุระโดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

โรงแรม หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

ภัตตาคาร หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาหารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่ให้บริการภายในหรือภายนอกอาคาร

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาคารตามข้อบัญญัติ กทม. พ.ศ. 2544 (1)

เพิ่มจาก อาคารตามกฎหมาย 55 พ.ศ. 2543

อาคารเก็บของ หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้า หรือสิ่งของ เพื่อประโยชน์ของเจ้าของอาคารซึ่ง มีปริมาตรที่ใช้เก็บของไม่เกิน 2,000 ลูกบาศก์เมตร ทั้งนี้การวัดความสูงเพื่อคำนวณปริมาตร ให้วัดจากพื้นชั้นนั้นถึงยอดผนังสูงสุด

ห้องโถง หมายความว่า อาคารหรือส่วนของอาคารซึ่งจัดพื้นที่ไว้เป็นสัดส่วนโดยเฉพาะที่สามารถใช้เป็นที่ประชุม ชุมนุม จัดงานหรือแสดงกิจกรรมต่างๆ ได้ ทั้งนี้ไม่รวมพื้นที่ที่เป็นทางเดินร่วมในอาคาร เช่น โถงหน้าลิฟต์ โถงพักคอยบริเวณหน้าโถ้ะลงทะเลเบียน โถงรับแขก เป็นต้น

ตลาด หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นตลาดตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข

อาคารแสดงสินค้า หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่จัดแสดงหรือขายหรือส่งเสริมการขาย สินค้า และให้หมายรวมถึงอาคารที่สร้างชั่วคราวเพื่อจัดกิจกรรมดังกล่าวด้วย

อาคารชุด หมายความว่า อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ตาม พรบ. อาคารชุด หมายถึง อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง)

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาคารตามข้อบัญญัติ กทม. พ.ศ. 2544 (2) เพิ่มจาก อาคารตามกฎหมายกระทรวง 55 พ.ศ. 2543

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้พื้นที่อาคารหรือส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัย หรือ ประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภทโดยมีพื้นที่อาคารรวมกันทุกชั้นในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป

อาคารสูง หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ที่มีความสูง ตั้งแต่ 23 เมตร ขึ้นไป การวัดความสูงของ อาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยา ให้วัดจาก ระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึง ยอดผนังของชั้นสูงสุด

อาคารจอดรถ หมายความว่า อาคารหรือส่วนของอาคารที่ใช้สำหรับจอดรถ ตั้งแต่ 10 คัน ขึ้นไป หรือมีพื้นที่จอดรถ ทางวิ่ง และทางกลับรถในอาคาร ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร ขึ้นไป

อาคารสรรพสินค้า หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่มีพื้นที่สำหรับแสดงหรือขายสินค้าต่างๆ และมี พื้นที่ตั้งแต่ 300 ตารางเมตร ขึ้นไป โดยมีการแบ่งส่วนของอาคารตามประเภทของสินค้าหรือตามเจ้าของพื้นที่ ไม่ว่าการแบ่ง ส่วนนั้น จะทำในลักษณะของการกั้น เป็นห้องหรือไม่ก็ตาม โดยให้หมายความรวมถึงอาคารแสดง สินค้าด้วย

การประเมินราคาทรัพย์สิน ด้วยวิธีต้นทุน (Cost Approach)

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ระยะเวลาของใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามข้อบัญญัติ กทม. พ.ศ. 2544

ให้กำหนดระยะเวลาอายุใบอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลงอาคาร หรือใบรับแจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ตามขนาดของพื้นที่อาคาร ดังนี้

(1) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันน้อยกว่า 10,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน 1 ปี

(2) อาคารที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป แต่ไม่เกิน 50,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน 2 ปี

(3) อาคารที่มีพื้นที่กันมากกว่า 50,000 ตารางเมตร กำหนดอายุใบอนุญาตไม่เกิน 3 ปี

ในกรณีก่อสร้าง ดัดแปลงอาคารไม่เสร็จตามกำหนด อนุญาตให้ต่ออายุได้ตามหลักเกณฑ์ที่กรุงเทพมหานคร กำหนด

พื้นที่อาคาร หมายความว่า พื้นที่ของพื้นที่ของอาคารทุกชั้น ที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตด้านนอกของคาน หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตด้านนอกของผนังของอาคาร และหมายความรวมถึงเฉลียง หรือระเบียงด้วย

อาคารสำนักงาน - อยู่อาศัย

อาคารอยู่อาศัย
ห้ามเปลี่ยนแปลงการใช้



แบบ อ.๑

ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร

เลขที่ ขน...../๒๕๖๐

อนุญาตให้ บริษัท.....เจ้าของอาคาร
อยู่บ้านเลขที่.....
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ข้อ ๑ ทำการ ก่อสร้างอาคาร ที่บ้านเลขที่ - ซอย รามอินทรา ๗๗ แยก ๔ ถนน รามอินทรา
ตำบล/แขวง รามอินทรา อำเภอ/เขต คันนายาว จังหวัด กรุงเทพมหานคร ในที่ดินโฉนดเลขที่.....
เลขที่ที่ดิน ๒๖๒๔ เป็นที่ดินของ บริษัท.....จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด ค.ส.ล. ๓ ชั้น จำนวน ๑ หลัง เพื่อใช้เป็น สำนักงาน-อยู่อาศัย พื้นที่ ๔๘๖.๐๐ ตารางเมตร (สำนักงาน ๒๘๐ ตร.ม., อยู่อาศัย ๒๐๖ ตร.ม.) ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน ๘ คัน พื้นที่ ๕๖๔.๐๐ ตารางเมตร

(๒) ชนิด ท่อระบายน้ำ จำนวน ๑ แห่ง เพื่อใช้เป็น ท่อระบายน้ำ ความยาว ๙๐.๐๐ เมตร ที่จอดรถ ที่กัลบริด และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน พื้นที่ - เมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ เลขที่ ขน...../๒๕๖๐
ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ มี นาย.....
เป็นผู้ควบคุมงาน

มี นาย.....
เป็นผู้ออกแบบและคำนวณ

ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) มาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุม
อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

ค่าใบอนุญาต	๒๐.๐๐ บาท
ค่าตรวจแบบ	๔๗๒.๐๐ บาท
ค่าวางรังหรือที่จอดรถ	๒๔๒.๐๐ บาท
ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ	๙๐.๐๐ บาท
รวม	๑,๓๖๔.๐๐ บาท (หนึ่งพันสามร้อยหกสิบสี่บาทถ้วน)

(๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ๓๑ ส.ค. ๒๕๖๑
ออกให้ ณ วันที่ ๒๒ ส.ค. ๒๕๖๐

(ลายมือชื่อ).....

(ผู้ลงนามรับทราบ/กรรณ)

(ผู้ควบคุมงาน/ผู้ควบคุม)

ตำแหน่ง.....



อาคารประเภทควบคุมการใช้ ตามมาตรา ๓๒

ความมาก



ขอขึ้นทะเบียนอาคารควบคุมตามมาตรา 39 พ.วิ
แบบ ยผ. ๔

ตามแบบ ยผ. ๑ เลขรับที่ ๑๗
ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

ใบรับหนังสือแจ้งการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนอาคาร ตามมาตรา ๓๙ ต.ร

เลขที่

ได้รับแจ้งจาก

เจ้าของอาคารหรือตัวแทนเจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่
ตรอก/ซอย ถนน สาทรเหนือ ตำบล/แขวง สี่ลม
อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร ดังข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ทำการ

- ☒ ก่อสร้างอาคาร
☐ ดัดแปลงอาคาร
☐ รื้อถอนอาคาร

ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน สาทรเหนือ หมู่ที่

ตำบล/แขวง สี่ลม อำเภอ/เขต บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่/น.ส.๓ เลขที่/ส.ค.๑ เลขที่

เป็นที่ดินของ บริษัท จำกัด

ข้อ ๒ เป็นอาคาร

๒.๑ ชนิด ตึก ๒๖ ชั้น ขึ้นได้ดิน ๑ ชั้น จำนวน หลัง เพื่อใช้เป็น อาคารสำนักงาน

พาณิชย์ สถานศึกษา จอดรถยนต์ มีพื้นที่รวมกัน ตารางเมตร

ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน มีพื้นที่ ตารางเมตร

๒.๒ ชนิด ป้ายโครงเหล็ก จำนวน ป้าย เพื่อใช้เป็น ป้ายชื่อสถานประกอบการ

มีพื้นที่รวมกัน ตารางเมตร (มีพื้นที่ป้ายละ ๕.๐๐ ตารางเมตร) ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออก

ของรถ จำนวน คัน มีพื้นที่ ตารางเมตร

๒.๓ ชนิด ท่อระบายน้ำ จำนวน แห่ง เพื่อใช้เป็น ระบายน้ำโครงการ

ความยาว เมตร ที่จอดรถ ที่กั้นรถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน คัน

มีพื้นที่ ตารางเมตร

EIA = โครงการ อาคารสำนักงาน พาณิชยกรรม และสถานศึกษา Kronos Tower

ข้อ ๓ โดยมี

- | | | |
|---------------------------------------|-------|--|
| ☒ น | ..... | เป็นสถาปนิกผู้ออกแบบ |
| ☒ น | ..... | เป็นสถาปนิกผู้ควบคุมงาน |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบและคำนวณโครงสร้าง |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานโครงสร้าง |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบปรับอากาศและระบบ |
| | | ป้องกันเพลิงไหม้ |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบปรับอากาศและระบบ |
| | | ป้องกันเพลิงไหม้ |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย |
| | | และการระบายน้ำทิ้ง |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบบำบัดน้ำเสีย |
| | | และการระบายน้ำทิ้ง |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบประปา |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบประปา |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบลิฟต์ |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบลิฟต์ |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ออกแบบระบบไฟฟ้า |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้ควบคุมงานระบบไฟฟ้า |
| ☒ น | ..... | เป็นวิศวกรผู้รับรองการตรวจสอบงานออกแบบ |
| | | และคำนวณส่วนต่างๆ ของโครงสร้างอาคาร |

ข้อ ๔ กำหนดแล้วเสร็จใน ๗๓๐ วัน โดยจะเริ่มต้นก่อสร้างอาคาร/ดัดแปลงอาคาร/รื้อถอนอาคาร
วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ และจะแล้วเสร็จวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔

ข้อ ๕ ค่าธรรมเนียมในการตรวจแบบก่อสร้าง / ดัดแปลง

(๑) อาคาร จำนวนเงิน ๑๖๗,๗๘๐.๐๐ บาท

(๒) ท่อระบายน้ำ รั่ว เชื้อน กำแพงหรืออื่นๆ จำนวนเงิน ๑๘๗.๐๐ บาท

(๓) ทางวิ่งหรือที่จอดรถยนต์ภายนอกอาคาร จำนวนเงิน ๕๕๓.๐๐ บาท

(๔) ป้าย จำนวนเงิน ๕๐.๐๐ บาท

(๕) ค่าธรรมเนียมใบรับแจ้งก่อสร้าง จำนวนเงิน ๒๐๐.๐๐ บาท

รวมทั้งสิ้น จำนวนเงิน ๑๖๘,๘๐๐.๐๐ บาท



แบบ อ.6

ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร

ที่ ร [REDACTED]

สำนักงานเทศบาลเมืองร้อยเอ็ด

ถนนเทวาภิบาล รอ 45000

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า [REDACTED] เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครอง
อาคาร อยู่บ้านเลขที่ [REDACTED] ตำบลในเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด ได้ทำการ
ก่อสร้าง/ดัดแปลงอาคาร เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับใบอนุญาตในใบอนุญาตเลขที่ [REDACTED]
ลงวันที่ 16 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ เจ้าพนักงาน
ท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เป็นอาคาร

(1) ชนิด กสธ. 5 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็น โรงแรม โดยมีที่จอดรถ ที่กลับ
รถ และทางเข้าออกของรถ จำนวน - คัน

ที่บ้านเลขที่ - ถนนรอบเมือง ตำบลในเมือง อำเภอเมืองร้อยเอ็ด จังหวัดร้อยเอ็ด
โดย นาย [REDACTED] เป็นเจ้าของอาคาร และ นาย [REDACTED] เป็นผู้ครอบครอง
อาคาร อยู่ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ [REDACTED] เป็นที่ดินของ [REDACTED]

ข้อ 2 ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดใน
กฎกระทรวง และหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา 8 (11) มาตรา 9 หรือมาตรา 10
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

(2)

ออกให้ ณ วันที่ 8 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2554

สำเนาถูกต้อง

(ลายมือชื่อ)

(

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

ตำแหน่ง.....นายกเทศมนตรีเมืองร้อยเอ็ด
เจ้าพนักงานท้องถิ่น

แบบ **อ.5** ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 372 พ.ศ. 2564

แบบ อ. ๕

(ตราส่วนราชการ)

ใบรับรองการก่อสร้าง การตัดแปลง หรือการเคลื่อนย้ายอาคารประเภทควบคุมการใช้

เลขที่/.....

ใบรับรองฉบับนี้แสดงว่า

☐ เจ้าของอาคาร ☐ ผู้ครอบครองอาคาร อยู่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย
ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
จังหวัด รหัสไปรษณีย์

ได้ทำการ เป็นไปโดยถูกต้องตามที่ได้รับอนุญาต
ในใบอนุญาตเลขที่ ใบรับแจ้งเลขที่
ลงวันที่ เดือน พ.ศ. ซึ่งอาคารดังกล่าวเป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นจึงออกใบรับรองให้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เป็นอาคาร

(๑) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่อาคาร/ความยาว โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน คัน
(๒) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่อาคาร/ความยาว โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน คัน
(๓) ชนิด จำนวน เพื่อใช้เป็น
พื้นที่อาคาร/ความยาว โดยมีที่จอดรถ ที่กั๊บลรด์ และทางเข้าออกของรด์ จำนวน คัน
ที่บ้านเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
โดยมี เป็นเจ้าของอาคาร
หรือ เป็นผู้ครอบครองอาคาร
ในที่ดิน ☐ โฉนดที่ดิน ☐ น.ส. ๓ ☐ น.ส. ๓ ก. ☐ ส.ค. ๑ ☐ อื่น ๆ เลขที่
เป็นที่ดินของ

ข้อ ๒ ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ได้รับใบรับรองต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนด
ในกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในมาตรา ๘ (๑๑) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๖๒
หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในมาตรา ๙ หรือมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร
พ.ศ. ๒๕๖๒



ร.ง. 4
ลำดับที่ 1

ทะเบียนโรงงานเลขที่
3-53(4)-40/48 นธ.

ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน

ที่ (สน.3)02-584 / 2548

กระทรวงอุตสาหกรรม

วันที่ 28 เดือน กรกฎาคม พ.ศ. 2548
อนุญาตให้..... สัญชาติ ไทย
อยู่บ้าน/สำนักงานเลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน.....
หมู่ที่ 3 ตำบล/แขวง..... ดอนยายหอม อำเภอ/เขต..... เมือง..... จังหวัด.....
ชื่อโรงงาน..... บริษัท..... จำกัด
ประเภทหรือชนิดของโรงงานลำดับที่ 53(4)
ประกอบกิจการ..... ผลิตภัณฑ์และภาชนะบรรจุของเหลว
กำลังเครื่องจักร..... -3,307.76-..... แรงม้า จำนวนคนงาน..... -100-..... คน
ตั้งอยู่ ณ เลขที่..... ต.รอก / ซอย..... ถนน.....
หมู่ที่ 3..... คลอง..... แม่น้ำ..... ตำบล/แขวง..... ดอนยายหอม
อำเภอ/เขต..... เมือง..... จังหวัด..... นครปฐม
ประกอบกิจการได้โดยให้เริ่มประกอบกิจการโรงงานภายในกำหนด 180 วัน นับแต่บัดนี้เป็นต้นไป
ทั้งนี้รายการสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

- | | |
|--|----------------------|
| (1) เงื่อนไขการอนุญาตให้ประกอบกิจการโรงงาน และการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข | แสดงไว้ในลำดับที่ 2 |
| (2) การแจ้งประกอบกิจการโรงงาน กำหนดสันอายุใบอนุญาต และการต่ออายุใบอนุญาต | แสดงไว้ในลำดับที่ 3 |
| (3) ใบอนุญาตขยายโรงงาน | แสดงไว้ในลำดับที่ 4 |
| (4) เงื่อนไขการอนุญาตให้ขยายโรงงาน และการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข | แสดงไว้ในลำดับที่ 5 |
| (5) การแจ้งประกอบกิจการโรงงานในส่วนที่ขยาย | แสดงไว้ในลำดับที่ 6 |
| (6) บันทึกการเปลี่ยนแปลงต่างๆ | แสดงไว้ในลำดับที่ 7 |
| (7) การอนุญาตโอนการประกอบกิจการโรงงาน | แสดงไว้ในลำดับที่ 8 |
| (8) บันทึกการชำระค่าธรรมเนียมรายปี | แสดงไว้ในลำดับที่ 9 |
| (9) ลำดับและจำนวนของเอกสาร | แสดงไว้ในลำดับที่ 10 |



ผู้อนุญาต

ผู้อนุญาต

3016

100



พ.ศ.๑๔

หนังสือสัญญาให้ที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน [REDACTED] เลขที่ดิน 47 หน้าสำรวจ 6519
 ตำบล กลางคอง อำเภอ ปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา
 หนังสือสัญญาให้ที่ดินได้ทำเมื่อวันที่ 21 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2561
 ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง

ระหว่าง { [REDACTED] } คู่ให้ อายุ { 82 } ปี

สัญญาไทย บิดา-มารดาชื่อ นาย [REDACTED] อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน
 บ้านเลขที่ 301/1 หมู่ที่ 1 ถนน [REDACTED] ตำบล กลางคอง

อำเภอ ปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา โทร. [REDACTED]
 กับ { [REDACTED] } คู่รับให้ อายุ { 40 } ปี
 { [REDACTED] } คู่รับให้ อายุ { 40 } ปี

สัญญาไทย บิดา-มารดาชื่อ น.น. [REDACTED]
 อยู่ที่บ้านหมู่บ้าน
 บ้านเลขที่ 98/237 หมู่ที่ 1 ถนน [REDACTED] ตำบล สีลม
 อำเภอ บางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทร. [REDACTED]

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งหมดให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแล้วทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้สัญญาที่จะทำที่ดินแปลงข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. หรือสิ่งปลูกสร้าง 2 รายการ 1. บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว ไม่มีเลขที่ ขนาด กว้าง 9 ม ยาว 24 ม. ปลูกมา 2 ปี

ข้อ ๔. 2. โถงค้ำของ พื้นที่ตั้ง 300 ตร. ไม่มีเลขที่ ขนาด กว้าง 96 ม ยาว 25 ม. ปลูกมา 40 ปี

ข้อ ๕. ผู้ให้ยอมให้ [REDACTED] ไม่เป็นหนี้สิน [REDACTED] เพื่อรอบคอบความ

ข้อ ๖. ในปีถัดมา ผู้ขอรับ ไม่เคยได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ในส่วนที่ไม่เกิน 20 ล้านบาท

(ที่ดินรายนี้ทั้งสองฝ่ายขอศรัทธาให้เป็นจำนวนเงิน 42,751,920.00 บาท) (เก็บของกันจนหมดแล้วทำหนังสือมอบหมายให้รับทราบ)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ คู่รับให้ (ลงนาม) ให้หนึ่งฉบับ

(ฉบับนี้สำหรับ คู่รับให้)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจสอบหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจความคลอเคลื่นแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้)

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้)

(ลงลายมือชื่อผู้แทน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(แทนตามมอบ สว. 21 พฤศจิกายน 2561)

(แทนตามมอบ สว. 21 พฤศจิกายน 2561)

นาย [REDACTED] เจ้าพนักงานที่ดิน

หนังสือสัญญานี้ฉบับนี้ได้ทำเพื่อหน้า

(นายชวลิต วัฒนประเสริฐ) (เจ้าพนักงานที่ดิน)

ได้รับทราบแล้วและเป็นผู้สำคัญ

[REDACTED] ผู้เขียน

[REDACTED] ผู้ตรวจ

กรรมสิทธิ์อาคาร หนังสือรับรองจากส่วนราชการท้องถิ่น



ที่ ภก ๕๒๗๐๓/๒๕๕๘

สำนักงานเทศบาลตำบลรัชฎา
ถนนรัชฎานุสรณ์ ภก ๘๓๐๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง การรับรองสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

เรียน นาย [REDACTED]

อ้างถึง คำร้องทั่วไป เทศบาลตำบลรัชฎา เลขที่ ๘๗๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘

ตามเอกสารที่อ้างถึง [REDACTED] ได้แจ้งความประสงค์ให้ เทศบาลตำบลรัชฎา รับรองสิ่งปลูกสร้างอาคารเลขที่ [REDACTED] ในที่ดินเอกสารสิทธิ์ตาม น.ส.๓ [REDACTED] เล่ม ๑ หน้า ๗๖ ตั้งอยู่หมู่ที่ ๓ ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต นั้น

ในการนี้ เทศบาลตำบลรัชฎา ได้ตรวจสอบแล้วพบว่า อาคารเลขที่ดังกล่าวตั้งอยู่ใน หมู่ที่ ๓ ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ได้ปลูกสร้างอยู่บนเอกสารสิทธิ์ที่ดินตามที่ระบุ จริง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

รองนายกเทศมนตรี ปฏิบัติราชการแทน
นายกเทศมนตรีตำบลรัชฎา

ไม่ได้รับรองกรรมสิทธิ์

กรรมสิทธิ์อาคาร หนังสือรับรองจากส่วนราชการท้องถิ่น



ที่ มค 81001/ 504

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหนองกงสวรรค์
อำเภอโกสุมพิสัย จังหวัดมหาสารคาม 44140

หนังสือรับรองการก่อสร้างบ้านพักอาศัย

ด้วยนาง [REDACTED] ได้แจ้งขออนุญาตก่อสร้างอาคารบ้านพักอาศัย ครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น
จำนวน 1 หลัง อยู่บ้านเลขที่ [REDACTED] ต.หนองกงสวรรค์ อ.โกสุมพิสัย จ.มหาสารคาม ตั้งอยู่ นส.3ก. เลขที่ [REDACTED]
เลขที่ดิน 26 เล่ม 4 ก หน้า 40 หมู่ที่ 7 ต.หนองกงสวรรค์ อ.โกสุมพิสัย จ.มหาสารคาม เป็นกรรมสิทธิ์ ของ
นาง [REDACTED] จริง

องค์การบริหารส่วนตำบลหนองกงสวรรค์ จึงออกหนังสือรับรองการก่อสร้างอาคารบ้านพัก
อาศัย ณ วันที่ 3 ธันวาคม 2550

(ลงชื่อ).....ผู้รับรอง

รักษาราชการแทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบลหนองกงสวรรค์

หนังสือยืนยันกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง

ชื่อนาคาร

วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ข้าพเจ้า

อายุ ปี

อยู่บ้านเลขที่

ขอรับรองว่า

- 1.อาคารพักอาศัยชั้นเดียว จำนวน 5 หลัง
- 2.บ้านอาหารชั้นเดียวพร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง
- 3.อาคารพักอาศัย 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง
- 4.อาคารสระว่ายน้ำ
- 5.อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 3 ชั้น จำนวน 1 หลัง

ซึ่งปลูกสร้างอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่

ที่ข้าพเจ้าได้จดทะเบียนไว้กับธนาคาร (ธนาคาร) นั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าแต่เพียงผู้เดียว

หากมีผู้ใดแย้งสิทธิในสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจนทำให้ธนาคารได้รับความเสียหาย ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบต่อธนาคารฯ แต่เพียงผู้เดียวและยินยอมชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องมาจากเหตุดังกล่าวด้วย

จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ _____		_____
(_____)		
ลงชื่อ _____		พยาน _____
(_____)		(_____)
ลงชื่อ _____		พยาน _____
(_____)		(_____)

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"โรงแรม" หมายความว่า สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในทางธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน **ทั้งนี้ ไม่รวมถึง**

(๑) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวซึ่งดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ องค์การมหาชน หรือหน่วยงานอื่นของรัฐ หรือเพื่อการกุศล หรือการศึกษา ทั้งนี้ โดยมีใช่เป็นการหาผลกำไรหรือรายได้มาแบ่งปันกัน

(๒) สถานที่พักที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยโดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือนขึ้นไปเท่านั้น

(๓) สถานที่พักอื่นใดตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

พระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ (พ.ร.บ. โรงแรม) มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๗
มีผลให้พระราชบัญญัติโรงแรม ปี ๒๔๘๗ เป็นอันยกเลิกไป

มาตรา ๑๕ พรบ.โรงแรม พ.ศ.๒๕๔๗

ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบธุรกิจโรงแรม

เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากนายทะเบียน

ฝ่าฝืนมีโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี ปรับไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และปรับอีกวันละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท



กฎกระทรวง

กำหนดประเภทและหลักเกณฑ์การประกอบธุรกิจโรงแรม

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความใน (๓) ของบทนิยามคำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔ มาตรา ๕ และ มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการ เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๓ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยคำแนะนำของคณะกรรมการส่งเสริมและกำกับ ธุรกิจโรงแรมออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

หมวด ๑

สถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมและประเภทของโรงแรม

ข้อ ๑ ให้สถานที่พักที่มีจำนวนห้องพักในอาคารเดียวกันหรือหลายอาคารรวมกันไม่เกิน สี่ห้องและมีจำนวนผู้พักรวมกันทั้งหมดไม่เกินยี่สิบคน ซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับ คนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน อันมีลักษณะเป็นการประกอบกิจการเพื่อหารายได้เสริม และได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบตามแบบที่รัฐมนตรีกำหนด ไม่เป็นโรงแรมตาม (๓) ของบทนิยาม คำว่า “โรงแรม” ในมาตรา ๔

ข้อ ๒ โรงแรมแบ่งเป็น ๔ ประเภท ดังต่อไปนี้

(๑) โรงแรมประเภท ๑ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการเฉพาะห้องพัก

(๒) โรงแรมประเภท ๒ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพักและห้องอาหาร หรือ สถานที่สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร

(๓) โรงแรมประเภท ๓ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร และสถานบริการตามกฎหมายว่าด้วย สถานบริการหรือห้องประชุมสัมมนา

(๔) โรงแรมประเภท ๔ หมายความว่า โรงแรมที่ให้บริการห้องพัก ห้องอาหารหรือสถานที่ สำหรับบริการอาหารหรือสถานที่สำหรับประกอบอาหาร สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วย สถานบริการ และห้องประชุมสัมมนา

หมวด ๒

หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับโรงแรมทุกประเภท

ข้อ ๓ สถานที่ตั้งของโรงแรมต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(๑) ตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและอนามัยของผู้พักและมี การคมนาคมสะดวกและปลอดภัย

(๒) เส้นทางเข้าออกโรงแรมต้องไม่ก่อให้เกิดปัญหาด้านการจราจร

(๓) ในกรณีที่ใช้พื้นที่ประกอบธุรกิจโรงแรมในอาคารเดียวกันกับการประกอบกิจการอื่น ต้องแบ่งสถานที่ให้ชัดเจน และการประกอบกิจการอื่นต้องไม่ส่งผลกระทบต่อ การประกอบธุรกิจ โรงแรม

(๔) ไม่ตั้งอยู่ในบริเวณหรือใกล้เคียงกับโบราณสถาน สำนสถานหรือสถาน อันเป็นที่เคารพ ในทางศาสนา หรือสถานที่อื่นใดอันจะทำให้เกิดทัศนียภาพที่ไม่เหมาะสม กระทั่งต่อความมั่นคงและ การดำรงอยู่ของสถานที่ดังกล่าว หรือจะทำให้ขัดต่อขนบธรรมเนียมประเพณีและวัฒนธรรมท้องถิ่น

ข้อ ๔ โรงแรมต้องจัดให้มีการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้พักอย่างน้อย ดังต่อไปนี้

(๑) สถานที่ลงทะเบียนผู้พัก

(๒) โทรศัพท์หรือระบบการติดต่อสื่อสารทั้งภายในและภายนอกโรงแรมโดยจะจัดให้มี เฉพาะภายนอกห้องพักก็ได้ แต่ต้องมีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการแก่ผู้พัก

แบบ ร.ร.๒



ทะเบียนเลขที่ ๒๔๖
ใบอนุญาตเลขที่ ๙ / ๒๕๖๒

กระทรวงมหาดไทย

ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่า

[Redacted]

ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจโรงแรมตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติ
โรงแรม พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยใช้ชื่อภาษาไทยว่า

[Redacted]

ชื่อภาษาต่างประเทศ (ถ้ามี)

โรงแรมประเภท ๓ จำนวนห้องพัก ๔๒ ห้อง

สถานที่ตั้ง

[Redacted]

ตั้งแต่วันที่ ๒๖ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๑ ถึง วันที่ ๒๕ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๖

ออกให้ ณ วันที่ ๑๙ เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒



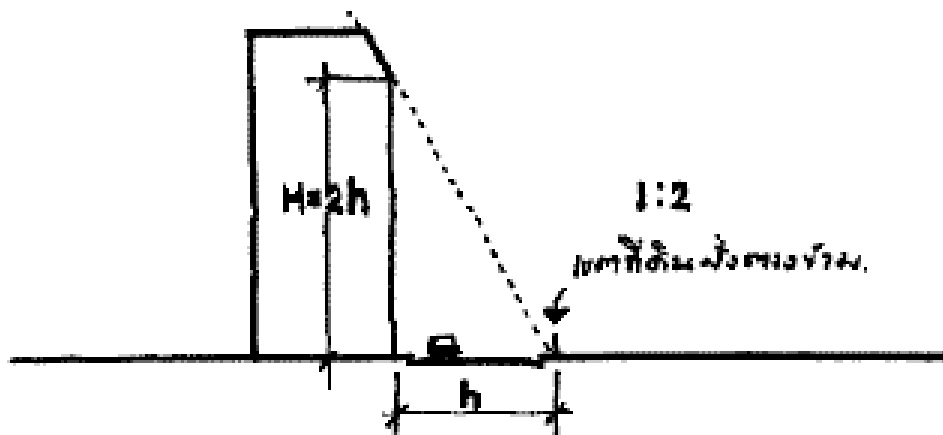
แนวอาคารและระยะร่นจากถนนในกฎกระทรวง55 และข้อบัญญัติ กทม.ปี 2544

ความกว้างของถนนสาธารณะ	ระยะร่นของแนวอาคาร
น้อยกว่า 6 เมตร	อาคาร 2 ชั้น สูงไม่เกิน 8 เมตร ร่น 3 เมตรจากกึ่งกลางถนน
น้อยกว่า 10 เมตร	6เมตรจากกึ่งกลางถนน
ตั้งแต่ 10 – 20 เมตร	1ใน10 จากริมเขตถนน
20 เมตรขึ้นไป	อย่างน้อย 2 เมตร จากเขตถนน

ที่ว่างภายนอกอาคาร OSR. กฎกระทรวง 55 และ ข้อบัญญัติ กทม.ปี 2544

ประเภทอาคาร	ที่ว่างภายนอกอาคาร (OSR.)
อาคารอยู่อาศัย	30ใน100
ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ	10ใน100

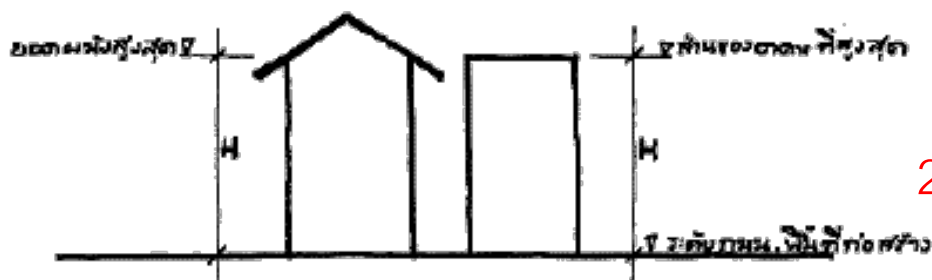
ความสูงอาคาร กฎกระทรวง 55 และ ข้อบัญญัติ กทม.ปี 2544



ระยะ set back ความสูงอาคาร 1 : 2



ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับ แนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด



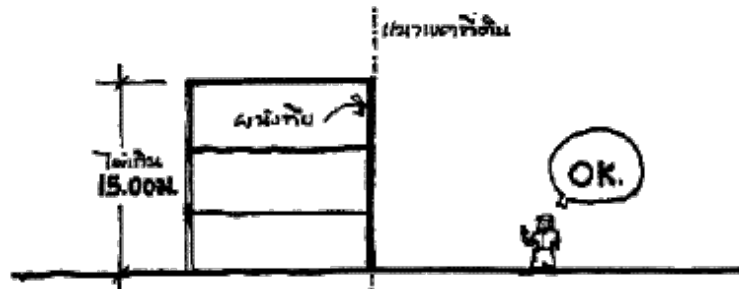
ความสูงอาคาร

2 เท่าของระยะถอยร่น + ความกว้างถนน

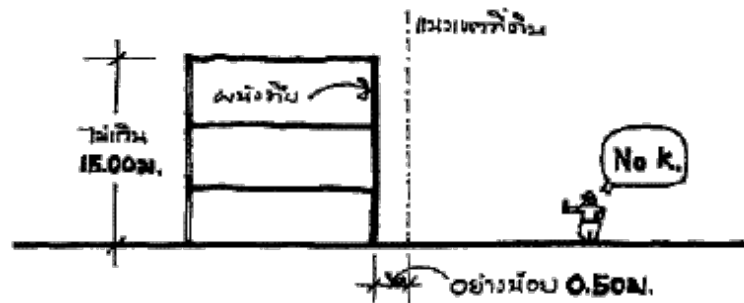
การวัดความสูงของอาคารนั้น ให้วัดจาก"ระดับถนน"หรือ "ระดับพื้นที่ก่อสร้าง" ไปถึง "ส่วนของอาคารที่สูง ที่สุด" แต่ถ้าเป็นหลังคาจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังชั้นสูงสุด

การถอยร่นด้านข้างอาคาร ด้านผนังทึบ

อาคารที่เป็นผนังทึบถ้าสูงไม่เกิน ๑๕ เมตรอาจสร้างชิดเขตที่ดินได้ แต่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของ ที่ดินข้างเคียง

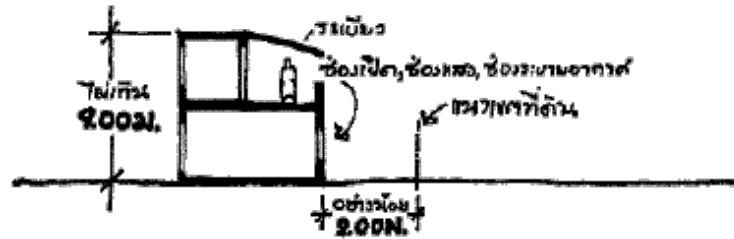


ถ้าเจ้าของที่ดินให้ข้างเคียงไม่ยินยอมก็ต้องถอยจากเขตที่ดินอย่างน้อย ๕๐ เซนติเมตร

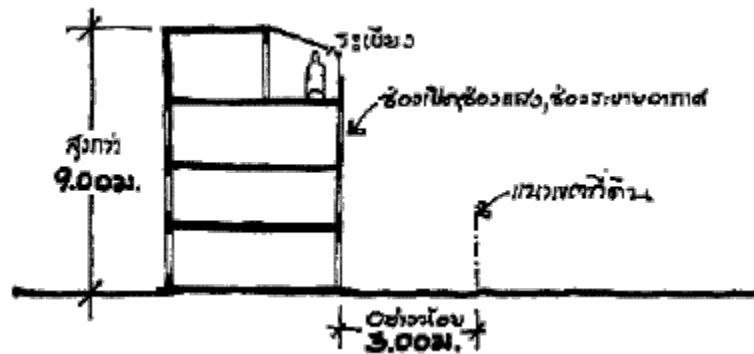


และหากอาคารสูงเกิน ๑๕ เมตร แต่ไม่เกิน ๒๓ เมตร ต้องถอยจากเขตที่ดินอย่างน้อย ๕๐ เซนติเมตร

การถอยร่น ผนังมีช่องเปิด หรือระเบียง



ถ้ามีช่องเปิด หน้าต่าง รวมช่องแสง GLASS BLOCK และระเบียง
และอาคารสูงไม่เกิน ๙ เมตร อาคารจะก็ขึ้นก็ได้ ต้องถอยร่นอย่างน้อย ๒ เมตร



แต่ถ้าอาคารสูงเกิน ๙ เมตร และมีช่องเปิดก็ต้องถอยร่นอย่างน้อย ๓ เมตร

แนวอาคารและระยะร่นจากคลอง และแหล่งน้ำ

ความกว้างของคลองและแหล่งน้ำ	ระยะร่นของแนวอาคาร
กว้างน้อยกว่า 10 เมตร	3 เมตร
กว้างมากกว่า 10 เมตร	6 เมตร
บึง ทะเลสาป หรือ ทะเล	12 เมตร

ข้อควรระวัง กฎกระทรวงผังเมืองรวมบางพื้นที่ อาจมีข้อห้ามก่อสร้างจากแหล่งน้ำ มากกว่ากฎหมายควบคุมอาคาร

ช่องว่างระหว่างแถวของอาคาร ห้องแถว ตึกแถว

- **อาคารปัจจุบัน** กฎกระทรวง 55 พ.ศ.2543 และ ข้อบัญญัติ กทม พ.ศ. 2544 ออกตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ห้องแถว ตึกแถวความยาว 40 เมตร หรือ 10 คูหา ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวไม่น้อยกว่า 4 เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารไม่น้อยกว่า 3 เมตร
- **อดีตจัดสรร** ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2530 บ้านแถวทุกระยะความยาวไม่เกิน 60 เมตร ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- **อดีต** ข้อบัญญัติ กทม. พ.ศ. 2522 ออกตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 ห้องแถว ตึกแถวให้เว้นระยะห่างระหว่างห้อง 4 เมตร ทุกระยะ 20 ห้องที่ติดกัน
- **อดีต** กฎกระทรวง พ.ศ. 2498 ออกตาม พรบ. ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2479 ห้องแถวตึกแถวให้เว้นระยะห่างระหว่างห้องแถว 4 เมตร ทุกระยะไม่เกิน 20 ห้อง

ระยะห่างของอาคารทั่วไป จากเขตที่ดิน

ความสูงอาคาร ที่มีหน้าต่าง ประตู ช่องแสง	ระยะห่าง ผนังหรือระเบียง จากเขตที่ดิน
ไม่เกิน 9 เมตร	2 เมตร
เกิน 9 เมตร แต่ไม่เกิน 23 เมตร	3 เมตร

- กรณีสร้างชิดเขตที่ดินต้องเป็นผนังทึบสูงไม่เกิน 15 เมตร และมีหนังสือยินยอมจากที่ดินข้างเคียง ถ้าไม่มีหนังสือยินยอมให้เว้นห่าง 0.5 เมตร
- ความสูงอาคาร ต้องไม่เกิน 2 เท่า ของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตของถนนด้านตรงข้าม

โรงงานใน กทม. ข้อบัญญัติ ปี2544

พื้นที่	ที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดิน
ตั้งแต่ 100 ตรม. แต่ไม่เกิน 500 ตรม.	3 เมตร 2 ด้าน , ด้านที่เหลือไม่น้อยกว่า 6 เมตร
ตั้งแต่ 500 ตรม. แต่ไม่เกิน 1,000 ตรม.	ไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้าน
เกิน 1,000 ตรม.	ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน

โรงงานใน ตจว. กฎกระทรวง 55

พื้นที่	ที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดิน
ตั้งแต่ 200 ตรม. แต่ไม่เกิน 500 ตรม.	3 เมตร 2 ด้าน , ด้านที่เหลือไม่น้อยกว่า 6 เมตร
ตั้งแต่ 500 ตรม. แต่ไม่เกิน 1,000 ตรม.	ไม่น้อยกว่า 6 เมตร ทุกด้าน
เกิน 1,000 ตรม.	ไม่น้อยกว่า 10 เมตร ทุกด้าน

คลังสินค้า กฎกระทรวง 55 และ ข้อบัญญัติ กทม ปี 2544

พื้นที่	ที่ว่างห่างจากแนวเขตที่ดิน
ตั้งแต่ 100 ตรม. แต่ไม่เกิน 500 ตรม.	6 เมตร 2 ด้าน , ด้านที่เหลือไม่น้อยกว่า 3 เมตร
เกิน 500 ตรม.	10 เมตร 2 ด้าน , ด้านที่เหลือไม่น้อยกว่า 5 เมตร

ระยะห่างจากเขตที่ดินของโรงงาน และคลังสินค้า

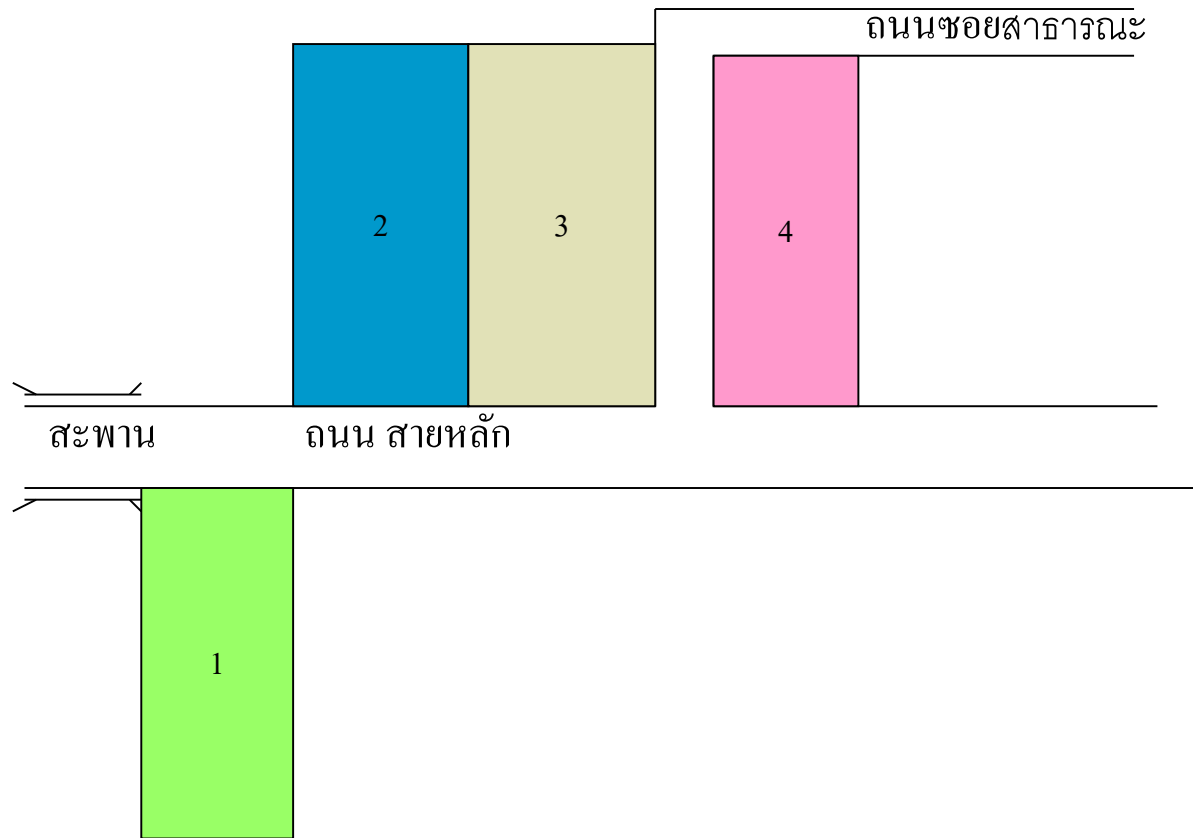
1. ห่างเขตที่ดิน 6 เมตร 2 ด้าน และ 3 เมตร 2 ด้าน
 - คลังสินค้า ตั้งแต่ 100 ตรม. แต่ไม่เกิน 500 ตรม.
 - โรงงาน กทม ตั้งแต่ 100 ตรม. แต่ไม่เกิน 500 ตรม.
 - โรงงาน ตจว. ตั้งแต่ 200 ตรม. แต่ไม่เกิน 500 ตรม.
2. ห่างเขตที่ดิน 6 เมตรทุกด้าน - โรงงาน 500 ตรม. แต่ไม่เกิน 1,000 ตรม.
3. ห่างเขตที่ดิน 5 เมตร 2 ด้าน 10 เมตร 2 ด้าน - คลังสินค้า เกิน 500 ตรม.
4. ห่างเขตที่ดิน 10 เมตรทุกด้าน - โรงงานเกิน 1,000 ตารางเมตร

อาคารโรงงานในนิคมอุตสาหกรรม เล่ม 130 ตอนที่ 187 (ง)
ประกาศการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ที่ 103/2556
เรื่อง การพัฒนาที่ดินสำหรับผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม

- ข้อ 7 การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารในนิคมอุตสาหกรรม ต้องได้รับอนุญาตจาก กอ.
- ข้อ 10 การพัฒนาที่ดิน จะต้องเว้นที่ว่างไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่แปลงที่ดินนั้น
- ข้อ 12 ต้องจัดให้มีที่สำหรับจอดรถยนต์ภายในแปลงที่ดินไม่น้อยกว่า 1 คันต่อพื้นที่อาคาร 240 ตารางเมตร หากมีเศษปัดเพิ่ม 1 คัน
- ข้อ 15 การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารในนิคมอุตสาหกรรมต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 - (1) อาคารที่มีความสูงไม่เกิน 12 เมตรให้มีระยะร่นจากแนวริมเสาด้านนอกหรือผนัง ของอาคารถึงแนวรั้วหรือเขตที่ดินด้านหน้าแปลงที่ดินหรือด้านที่มีทางเข้าออกไม่น้อยกว่า 6 เมตร สำหรับอาคารที่มีความสูงเกิน 12 เมตรให้มีระยะร่นดังกล่าวไม่น้อยกว่า 12 เมตร โดยให้แนวชายคาอาคารมีระยะร่นจากแนวรั้วหรือแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 4 เมตร
ยกเว้น การก่อสร้าง โครงสร้างรองรับท่อ โครงสร้างรองรับหม้อแปลงไฟฟ้า อาคารป้อนยาม หลังคาโรงจอดรถ สถานีปรับความดันแก๊สขนาดเล็ก ศาลพระภูมิ หรือเสาธง ให้มีการก่อสร้างชิดแนวเขต ที่ดินได้
 - (2) การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ใกล้เคียงหรือติดกับถนนของนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งไม่ใช่ บริเวณด้านหน้าแปลงที่ดินหรือด้านที่มีทางเข้าออก ให้มีระยะร่นจากแนวริมเสาด้านนอกหรือผนังอาคารถึงแนวรั้วหรือแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 6 เมตร
 - (3) การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารที่ใกล้เคียงหรือติดกับที่ดินของผู้ประกอบกิจการรายอื่น ให้มีระยะร่นจากแนวริมเสาด้านนอกหรือผนังอาคารถึงเขตที่ดินของผู้ประกอบกิจการรายนั้น ไม่น้อยกว่า 5 เมตร และแนวชายคาอาคารให้มีระยะร่นจากเขตที่ดินของผู้ประกอบกิจการรายดังกล่าวไม่น้อยกว่า 2 เมตร เว้นแต่กรณีที่เป็นโครงสร้างรองรับท่อให้ก่อสร้างชิดแนวเขตที่ดินได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการกีดขวางทางสัญจรเพื่อสะดวกต่อการดับเพลิง
 - (4) หอดังสูงสำหรับเก็บน้ำในแปลงที่ดิน ให้มีระยะร่นจากริมสุดของถังเก็บน้ำหรือโครงสร้างถึงแนวรั้วหรือเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 5 เมตร
 - (5) สิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่มีความสูงจากระดับพื้นถนนไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ให้เว้นระยะห่างจากขอบนอกสุด ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารตามแนวตั้งถึงแนวรั้วหรือเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 2 เมตร และต้องไม่เป็นการกีดขวางทางสัญจรเพื่อสะดวกต่อการดับเพลิง
 - (6) อาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ และ (7) อาคารอยู่อาศัย อาคารคิกแถว อาคารพาณิชย์ซึ่งอยู่นอกเขตอุตสาหกรรมให้มีระยะร่นตามที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารกำหนด

อาคารขนาดใหญ่ ตามกฎกระทรวงฉบับที่7 พ.ศ.2517
และข้อบัญญัติ กทม.ปี 2544

- อาคารขนาดใหญ่
 - อาคารที่มีพื้นที่เกิน 2,000 ตารางเมตร
 - อาคารสูงเกินกว่า 15 เมตร และมีพื้นที่เกิน 1,000 ตารางเมตร
- อาคารขนาดใหญ่ ต้องมีที่จอดรถ ที่กัล์บรถ และทางเข้าออกของรถยนต์
- ทางเข้าออกของรถยนต์ต้องกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร
- แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่บนทางร่วมหรือทางแยก ต้องอยู่ห่างจากทางร่วมหรือทางแยกไม่น้อยกว่า 20 เมตร
- แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน ต้องอยู่ห่างจากจุดสุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร
 - ข้อบัญญัติ กทม. ยกเว้นสะพานที่มีความลาดชันน้อยกว่า 2ใน100 และ สะพานที่มีทางขนานข้างสะพาน และสามารถกลับรถสู่เส้นทางอื่นได้



-แนวศูนย์กลางปากทางเข้าออกของรถยนต์ ต้องไม่อยู่บนเชิงลาดสะพาน ต้องอยู่ห่างจากจุด
สุดเชิงลาดสะพานมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร

- ความสูงอาคารต้องไม่เกินสองเท่าของระยะร่นรวมกับความกว้างถนน

กฎกระทรวง 33 พ.ศ. 2535 พื้นที่ 10,000 -30,000 ตารางเมตร

ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะ ที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มี เขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 10 เมตร

FAR 10:1

พื้นที่ว่าง 10 – 30%

ระยะร่น รอบอาคาร 6 เมตร

พิจารณาร่วมกับกฎหมายอื่น

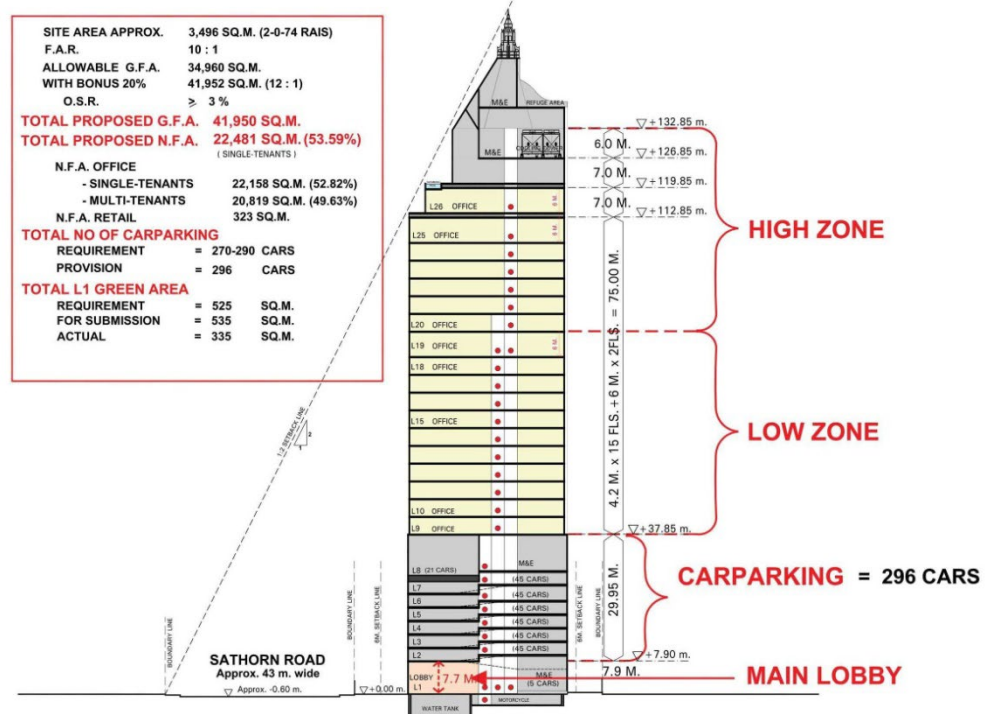


กฎกระทรวง 33 พ.ศ. 2535 อาคารเกิน 30,000 ตารางเมตร

ต้องมีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12.00 เมตร ติดถนน สาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนน สาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18.00 เมตร



PERSPECTIVE



FAR 10:1

พื้นที่ว่าง 10 – 30%

ระยะร่น รอบอาคาร 6 เมตร

พิจารณาร่วมกับกฎหมายอื่น

แบบแปลนอาคาร

- แบบสถาปัตยกรรม
 - รายการประกอบแบบ รายละเอียดวัสดุอาคาร
 - แบบผังบริเวณ แปลนพื้น
 - รูปด้าน
 - รูปตัด
- แบบวิศวกรรม และงานระบบ
 - แบบเข็ม ฐานราก คานคอดิน
 - แบบโครงสร้าง เสา คานพื้น
 - แบบไฟฟ้า แสงสว่าง แบบสุขาภิบาล และงานระบบอื่นๆ
- แบบขยาย มีทั้งแบบขยายทางสถาปัตยกรรม และ แบบขยายวิศวกรรม

องค์ประกอบทางกายภาพของอาคาร

- งานโครงสร้างอาคาร
 เข็ม ฐานราก คานคอดิน เสา คาน พื้น บันได โครงหลังคา
- งานสถาปัตยกรรม
 งานผนัง งานฉาบผิว-ติดวัสดุผิวผนัง วัสดุผนังหลังคา วัสดุผิวพื้น-ผิวบันได ประตู หน้าต่าง ฝ้าเพดาน
 สุขภัณฑ์ ห้องครัวบัวพื้น บัวผนัง บัวฝ้า งานทาสี
- งานระบบอาคาร
 ระบบไฟฟ้า แสงสว่าง โทรศัพท์ เสาอากาศTV ระบบปรับอากาศ ก่อสร้างวงจรปิด ระบบประปา
 สุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัย ลิฟท์ บันไดเลื่อน เป็นต้น
- งานตกแต่งภายในอาคาร
 เฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่งภายในอาคาร
- งานภายนอกอาคาร และภูมิทัศน์
 รั้ว ลานค.ส.ล. ที่จอดรถ จัดสวน บ่อปลา สระว่ายน้ำ เป็นต้น

การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับอาคาร

Building and Site improvement อาคารและสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน

- Owner or Building permit ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร ใบอนุญาตปลูกสร้าง ทด.13 ทด.14
- Possession การครอบครอง โดยเจ้าของ ผู้เช่า ไม่มีผู้พักอาศัย อัตราว่าง
- Construction standard มาตรฐานการก่อสร้าง
- Building material วัสดุอาคาร
- Design รูปแบบอาคาร
- Building plan แบบแปลนอาคาร
- Building area พื้นที่อาคาร
- Building condition สภาพอาคาร
- Decoration การตกแต่งภายใน
- Age & condition อายุอาคาร/สภาพการใช้งาน

ตัวอย่าง งานระบบประกอบในอาคารโรงพยาบาล

- ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 เครื่อง ยี่ห้อ Kone ขนาดบรรทุก 800 กิโลกรัม รองรับผู้โดยสาร 10 คน
- ลิฟต์ขนส่งจำนวน 1 เครื่อง ยี่ห้อ Kone ขนาดบรรทุก 630 กิโลกรัม รองรับผู้โดยสาร 9 คน
- ระบบปรับอากาศแบบหล่อเย็นจากส่วนกลาง (Water Cooled chiller) ยี่ห้อ Carrier ขนาด 150 ตัน 2 ชุด พร้อมตู้ควบคุม 1 ชุด และ ปั๊ม Chiller ขนาด 15 แรงม้า 11 KW 3 ชุด
- ระบบโทรทัศน์วงจรปิด CCTV (Close Circuit Television)
- ระบบเสาอากาศทีวีรวม MATV (Master Antenna Television)
- หม้อต้ม (Boiler) ระบบพลังงานแสงอาทิตย์ จำนวน 2 เครื่อง
- เครื่องตรวจจับควันไฟ (Smoke and Heat Detector) เครื่องเตือนอัคคีภัย (Fire Alarm)
- ระบบตู้สายฉีดดับเพลิง (Fire Hose Cabinet) ระบบสปริงเกอร์ (Sprinkler)
- ไฟฉุกเฉิน (Emergency lighting)
- อินเทอร์เน็ตไร้สาย (Wireless internet)
- ระบบโทรศัพท์ (Telephone System) แบบผ่านตู้โทรศัพท์สาขา (PABX) (Private Automatic Branch Exchange) ระบบชุมสายโทรศัพท์สำนักงานอัตโนมัติทำหน้าที่เชื่อมต่อ (switch) ระหว่างองค์การโทรศัพท์กับโทรศัพท์ภายในอาคาร
- ระบบเรียกพยาบาลจากเตียงคนไข้ (Nurse Call System)
- ปั๊มน้ำร้อน-น้ำเย็น ขนาด 3 แรงม้า 2.2 KW จำนวน 4 เครื่อง
- ตู้ MDB 1 ชุด รับกระแสไฟฟ้าจากหม้อแปลง ขนาด 500 KVA 2 เครื่อง
- เครื่องปั่นไฟฟ้าสำรอง ขนาด 130 KVA 1 ชุด
- ระบบท่อส่งก๊าซ oxygen ทางการแพทย์
- ระบบควบคุมประตูอัตโนมัติ (Access Control System)

การจัดทำแผนที่ Map ผังบริเวณ Layout และแปลนอาคาร Building Plan

1. การจัดทำแผนที่ ควรจัดทำแผนที่แบ่งเป็น 2-3 ระดับ คือ

- แผนที่แสดงทำเลที่ตั้ง ในภาพกว้าง แสดงถนนสายหลัก ครอบคลุมแหล่งชุมชนที่สำคัญและเป็นที่รู้จักของคนส่วนใหญ่
- แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน และข้อมูลเปรียบเทียบ พร้อมจุดถ่ายภาพ แสดงจุดสังเกตที่สำคัญ เช่น สาขานาการ ร้านสะดวกซื้อ สถานที่ราชการ บริษัทห้างร้าน และแสดงระยะทางจาก ถนนสายหลัก หรือสายรอง ถึง ที่ตั้งทรัพย์สิน
- แผนที่ขยายแสดงถนนหน้าทรัพย์สิน หรือภายในโครงการหมู่บ้าน รูปแปลงที่ดิน และสถานที่(บ้าน)ข้างเคียงที่แวดล้อมทรัพย์สิน

2. การวาดรูปแปลงที่ดินและผังบริเวณ

- รูปแปลงที่ดิน แสดงขนาด และรูปร่างของที่ดิน ตามเอกสารสิทธิ์ พร้อมระบุขนาดความกว้าง ยาว ของรูปแปลงที่ดิน และ แสดงรายละเอียดข้างเคียง เช่น ทางสาธารณะ ถนนในโครงการ ตำราสาธารณะ เลขที่ดินแปลงข้างเคียง
- ผังบริเวณ แสดงตำแหน่งอาคารบนแปลงที่ดิน พร้อมระบุระยะห่างของอาคาร ถึงเขตที่ดิน เพื่อการตรวจสอบระยะถอยร่นของอาคารตามกฎหมาย และแสดงจุดสังเกตสำคัญอื่นๆในแปลงที่ดิน ให้สอดคล้องกับภาพถ่ายทรัพย์สิน

3. การวาดแปลนอาคาร

- แบบแปลนอาคาร หรือแบบพิมพ์เขียว (Blueprint) ประกอบด้วยรายละเอียดสำคัญของแบบอาคาร ได้แก่
 - รายการประกอบแบบ แสดงสัญลักษณ์ และรายการวัสดุของอาคาร
 - แบบสถาปัตยกรรม แบ่งเป็น แปลนพื้น รูปด้าน รูปตัด
 - แบบวิศวกรรม ได้แก่ แบบโครงสร้างอาคาร และแบบงานระบบอาคาร
 - แบบขยายงานสถาปัตยกรรม และแบบขยายงานวิศวกรรม
- ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในกรณีที่ ไม่ได้รับแบบแปลนอาคารจากผู้ว่าจ้าง ผู้สำรวจจะต้องทำการวัดขนาดอาคาร และจัดทำแบบแปลนพื้นทุกชั้น แสดงขนาดความกว้าง ยาว ของพื้นที่ในอาคาร เพื่อใช้ในการคำนวณพื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร และใช้สำหรับการประเมินราคาก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคาร

ตัวอย่างการตรวจงวดงาน

ตารางแบ่งงวดงาน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จำนวนเปอร์เซ็นต์งานก่อสร้างอาคาร โดยประมาณ		รายการจ่ายเงินงวด			
		วันที่จ่าย	เปอร์เซ็นต์งาน	จำนวนเงิน	ยอดเงินรวม
1. ฐานราก (10%) , คานคอดิน (5%)	15%				
2. โครงสร้าง	10%				
3. โครงหลังคา	5%				
4. มุงหลังคา	5%				
5. ก่อผนังได้วงกบ (5%) ติดตั้ง วงกบ ประตู - หน้าต่าง (5%)	10%				
6. ก่อผนังส่วนที่เหลือ (5%), ฉาบผนัง (10%)	15%				
7. ทำพื้น	10%				
8. ติดบานประตูหน้าต่าง (5%), ติดฝ้าเพดาน (5%)	10%				
9. ประปา (4%), ไฟฟ้า (4%), สุนัขกันท์ (2%)	10%				
10. เก็บงาน (3%), ทาสี (7%)	10%				
รวม	100%				

กรณีบริษัทประเมินฯเป็นผู้ตรวจประเมินราคา โปรดติดต่อกับตรวจผลการก่อสร้างโดยตรงกับบริษัทประเมินฯ

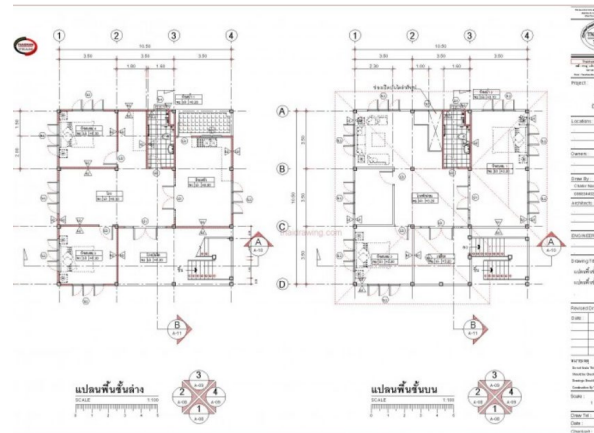
ตัวอย่างการตรวจงวดงาน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

แบบแปลนบ้านเดี่ยว 2 ชั้น



ตรวจงวดงานงวดที่ 1



ตรวจงวดงานงวดที่ 2



ประเมินครั้งที่ 1 ที่ดินว่างเปล่า



ตัวอย่างการตรวจงวดงาน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตรวจงวดงานงวดที่ 5



ตรวจงวดงานงวดที่ 8



ตรวจงวดงานงวดที่ 9



ตรวจงวดงานงวดที่ 10



ตัวอย่างการตรวจงวดงาน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

