

บังคับใช้ 1 กรกฎาคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2558

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ขนาด/จำนวน	ค่าบริการขั้นต่ำ (บาท)	หมายเหตุ	ตัวอย่าง		
1	<p>ที่อยู่อาศัย(รายย่อย)</p> <p><u>เกณฑ์เริ่มต้นค่าบริการขั้นต่ำ</u></p> <p>1. รวมที่ดินแล้ว (ไม่คิดที่ดินเพิ่ม)</p> <p>2. รวมเช็กโฉนดแล้วทุกแปลง</p> <p>3. รวมอาคารทุกหลังในที่ดินแปลงเดียวกัน</p> <p>4. กรณีห้องชุด ถ้าจำนวน > 1 ห้อง ให้คิดตามอัตราข้อ 1.1.2 และ 1.1.3</p> <p>5. รวมค่าเดินทางใน กทม./ปริมณฑล หรือ อยู่ในจังหวัดเดียวกับสำนักงานสาขาของบริษัทประเมินตั้งอยู่</p>	1.1	อาคารพาณิชย์(ตึกแถว),ทาวน์เฮ้าส์,บ้านแฝด				
		1.1.1	จำนวน 1 คูหา	3,000			
		1.1.2	จำนวน 2-10 คูหา	เพิ่มคูหาละ 500 (คิดกัน) 1,500 (ไม่คิดกัน)	* รูปแบบคล้ายคลึงกัน โดยสามารถใช้ ข้อมูลเปรียบเทียบ เดียวกันได้ โดยออกรายงานรวมเพียงเล่มเดียว เท่านั้น	เช่น ทาวน์เฮ้าส์โครงการเดียวกัน จำนวน 4 คูหาตั้งอยู่ติดกัน 2 คูหา ส่วนอีก 2 คูหาที่เหลือตั้งอยู่ไม่ติดกันใน โครงการนั้น ค่าบริการ : 3,000+500+(1,500x2)= 6,500 บาท	
		1.1.3	จำนวนมากกว่า 10 คูหา		* คิดอัตราตามข้อ 5 (โครงการจัดสรรที่อยู่อาศัย)		
		1.2	บ้านเดี่ยว				
		1.2.1	เนื้อที่ดินไม่เกิน 200 ตร.วา	3,000			
		1.2.2	เนื้อที่ดินเกิน 200 ตร.วา แต่ไม่เกิน 400 ตร.วา	4,500			
		1.2.3	เนื้อที่ดินเกิน 400 ตร.วาขึ้นไป	6,000			
		1.3	ห้องชุดพักอาศัย/ห้องชุดสำนักงาน				
		1.3.1	พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 100 ตร.ม.	3,000	พื้นที่ใช้สอยคิดรวมต่อ 1 ห้องชุดพักอาศัย/สำนักงาน หากเป็นการประเมินทั้งอาคารให้	* คูหาที่เพิ่มขึ้นเหล่านั้นตั้งอยู่ติดกัน 500	
1.3.2	พื้นที่ใช้สอยเกิน 100 ตร.ม. แต่ไม่เกิน 200 ตร.ม.	4,500	คิดตามเงื่อนไขข้อ 3 - 4 (อาคารขนาด/ประเภท)ต่างๆ	* อยู่ในโครงการเดียวกัน คูหาละ 1,500			
1.3.3	พื้นที่ใช้สอยเกิน 200 ตร.ม. ขึ้นไป	6,000		* รูปแบบคล้ายคลึงกัน โดยสามารถใช้ ข้อมูลเปรียบเทียบ เดียวกันได้ โดยออก รายงานรวมเพียงเล่มเดียว เท่านั้น			

ส่วนที่ 2 อัตราค่าบริการ (ราคากลาง) งานประเมินมูลค่าทรัพย์สินของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

บังคับใช้ 1 กรกฎาคม 2557 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2558

ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ขนาด/จำนวน		ค่าบริการ (ราคากลาง)	หมายเหตุ	ตัวอย่าง
2	ที่ดินเปล่า	2.1	เนื้อที่ไม่เกิน 1 ไร่	3,500	ข้อ 2.1-2.6 เป็นค่าบริการสำหรับเอกสารสิทธิ์ที่ดินติดต่อกัน ไม่เกิน 5 ฉบับ หรือ 5 แปลงแรก ถ้าเกินให้คิดตามข้อ 10 (ค่าตรวจสอบเอกสารสิทธิ์)	
		2.2	เนื้อที่เกิน 1 ไร่ แต่ไม่เกิน 5 ไร่	4,000		
		2.3	เนื้อที่เกิน 5 ไร่ แต่ไม่เกิน 20 ไร่	5,500		
		2.4	เนื้อที่เกิน 20 ไร่ แต่ไม่เกิน 50 ไร่	7,500		
		2.5	เนื้อที่เกิน 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่	10,000		
		2.6	เนื้อที่เกิน 100 ไร่	16,000	ข้อ 2.6 เนื้อที่ดินเพิ่มทุก 100 ไร่คิดเพิ่ม 5,000 บาท หากเนื้อที่ที่เพิ่มขนาดไม่ถึง 100 ไร่ คิดเป็น 100 ไร่	
3	อาคารทั่วไป (ประเมินเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง)	3.1	อาคารขนาดเล็ก		* ค่าบริการดังกล่าวยังไม่รวมส่วนของที่ดินตามข้อ 2. * การคำนวณพื้นที่ใช้สอยเป็นพื้นที่ต่อหลัง	ตัวอย่าง : อาคาร 1 หลังมีพื้นที่ 500 ตร.ม. : 5,000 บาท ตั้งอยู่บนที่ดิน 2 ไร่ (ข้อ 2.2) : 4,000 บาท ดังนั้นการประเมินราคานี้ ค่าบริการขั้นต่ำไม่รวมค่าเดินทางทั้งสิ้น 5,000+4,000 = 9,000 บาท
		3.1.1	พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 1,000 ตร.ม./ต่อหลัง	5,000		
		3.1.2	พื้นที่ใช้สอย 1,001 - 2,000 ตร.ม./ต่อหลัง	10,000		
		3.2	อาคารขนาดใหญ่			
		3.2.1	พื้นที่ใช้สอย 2,001 - 3,999 ตร.ม./ต่อหลัง	13,000		
		3.2.2	พื้นที่ใช้สอย 4,000 - 9,999 ตร.ม./ต่อหลัง	16,500		
		3.3	อาคารขนาดใหญ่พิเศษ			
		3.3.1	พื้นที่ใช้สอย 10,000 - 20,000 ตร.ม./ต่อหลัง	20,000		
		3.3.2	พื้นที่ใช้สอย 20,001 - 29,999 ตร.ม./ต่อหลัง	26,000		
		3.3.3	พื้นที่ใช้สอย 30,000 - 50,000 ตร.ม./ต่อหลัง	35,000		
3.1.9	พื้นที่ใช้สอย มากกว่า 50,000 ตร.ม./ต่อหลัง	65,500				

4	ทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้	<p>4.1 อาคารขนาดเล็ก</p> <p>4.1.1 พื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 1,000 ตร.ม./ต่อหลัง 10,000</p> <p>4.1.2 พื้นที่ใช้สอย 1,001 - 2,000 ตร.ม./ต่อหลัง 18,000</p> <p>4.2 อาคารขนาดใหญ่</p> <p>4.2.1 พื้นที่ใช้สอย 2,001 - 3,999 ตร.ม./ต่อหลัง 22,000</p> <p>4.2.2 พื้นที่ใช้สอย 4,000 - 9,999 ตร.ม./ต่อหลัง 30,000</p> <p>4.3 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ</p> <p>4.3.1 พื้นที่ใช้สอย 10,000 - 20,000 ตร.ม./ต่อหลัง 40,000</p> <p>4.3.2 พื้นที่ใช้สอย 20,001 - 29,999 ตร.ม./ต่อหลัง 60,000</p> <p>4.3.3 พื้นที่ใช้สอย 30,000 - 50,000 ตร.ม./ต่อหลัง 80,000</p> <p>4.3.4 พื้นที่ใช้สอย มากกว่า 50,000 ตร.ม./ต่อหลัง 120,000</p>		<p>* ค่าบริการดังกล่าวยังไม่รวมส่วนของที่ดินตามข้อ 2</p> <p>* ใช้วิธีการประเมินอย่างน้อย 2 วิธี (ต้นทุน/รายได้)</p>	
5	โครงการจัดสรร	<p>5.1 โครงการบ้านจัดสรร</p> <p>5.1.1 จำนวนไม่เกิน 99 แปลง (หรือ < 20 ไร่)</p> <p>5.1.2 จำนวนตั้งแต่ 100-300 แปลง (หรือ 20-50 ไร่)</p> <p>5.1.3 จำนวนมากกว่า 300-499 แปลงขึ้นไป (หรือ 51-99 ไร่)</p> <p>5.1.4 จำนวนมากกว่า 500 แปลงขึ้นไป (>100 ไร่) 50,000</p>	<p>16,500</p> <p>22,000</p> <p>33,000</p> <p>50,000</p>	<p>* แบบบ้านไม่เกิน 5 แบบ</p> <p>* ถ้าเกินคิดเพิ่มแบบละ 5,000 บาท</p> <p>* รวมการประเมินสาธารณูปโภคแล้ว</p> <p>* รวมการประเมินด้วยวิธี Residual แล้ว</p>	
		<p>5.2 โครงการอาคารชุด</p> <p>5.2.1 จำนวนไม่เกิน 79 หน่วย (เนื้อที่ดินไม่เกิน 2 ไร่)</p> <p>5.2.2 จำนวนตั้งแต่ 80-300 หน่วย (เนื้อที่ดินไม่เกิน 5 ไร่)</p> <p>5.2.3 จำนวนตั้งแต่ 301-500 หน่วย (เนื้อที่ดินไม่เกิน 10 ไร่)</p> <p>5.2.4 จำนวนมากกว่า 500 หน่วยขึ้นไป (เนื้อที่ดินไม่เกิน 20 ไร่)</p>	<p>25,000</p> <p>30,000</p> <p>35,000</p> <p>50,000</p>	<p>* ถ้าเนื้อที่ดินเกิน ให้บวกเพิ่มตามข้อ 2</p>	

6	สนามกอล์ฟ	6.1	ไม่เกิน 18 หลุม	120,000	ราคานี้เฉพาะส่วนสนามกอล์ฟ รวมคลับเฮ้าส์ รวมอาคารสนับสนุน และระบบ สาธารณูปโภคสำหรับสนามกอล์ฟ คอนโด หากมีคิดเพิ่มตามข้อ 5.	รวมประเมินโดยวิธีราชได้แล้ว
		6.2	ขนาด 27 หลุม	150,000		
		6.3	ขนาด 36 หลุม	180,000		
		6.4	สนามไคร์ฟกอล์ฟ	50,000	รวมอาคารภายในสนามไคร์ฟ รวมอาคาร สนับสนุน และระบบสาธารณูปโภคสำหรับ สนามไคร์ฟ	
7	สิทธิการเช่า		ทรัพย์สินตามข้อ 1-6	บวกเพิ่มอีก 30% ของอัตราในข้อ 1-6		รวมประเมินโดยวิธีราชได้แล้ว
8	เครื่องจักร			แล้วแต่ตกลงเป็นกรณีไป		
9	ทรัพย์สินอื่นๆ		สิทธิบัตร, ประทานบัตร, หรือ ทรัพย์สินทาง ปัญญาอื่นๆ	แล้วแต่ตกลงเป็นกรณีไป		
10	ค่าตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ (รวมตรวจสอบระวาง แปลงคง ฯลฯ)	10.1	จำนวนโฉนดตั้งแต่ 6-20 ฉบับ	ฉบับละ 200 บาท	ราคานี้คิดตามจำนวนโฉนด ซึ่งได้รวมถึงการ ตรวจสอบสารบบ และ ระวางต่างๆไว้แล้ว	ตัวอย่าง ทรัพย์สินมีเอกสารสิทธิ์ต้อง ตรวจสอบจำนวน 75 โฉนด 20 โฉนดแรก = 20x200=4,000 30 โฉนดถัดมา = 20x150=3,000 25 โฉนดสุดท้าย = 25x100=2,500
		10.2	จำนวนโฉนดตั้งแต่ 21-50 ฉบับ	ฉบับละ 150 บาท		
		10.3	จำนวนโฉนดตั้งแต่ฉบับที่ 51 ขึ้นไป	ฉบับละ 100 บาท		
11	ค่าพาหนะ, ค่าที่พัก และ อื่นๆ	11.1	ระยะทางไม่เกิน 50 กม	ไม่คิดเพิ่ม	เนื่องจากอัตราค่าเดินทางนี้ได้มีการพิจารณา ครอบคลุมถึงการเดินทางจากกลับไว้แล้ว ดังนั้นการคำนวณระยะทางจึงนับจาก <u>สถานี</u> <u>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</u> หรือ <u>สำนักงานสาขา</u> ไป ยังทรัพย์สิน (กรณีงานต่างจังหวัด ไม่รวมทกมและปริมท ทล)	
		11.2	ระยะทาง 51-100 กม	1,000		
		11.3	ระยะทาง 101-200 กม	2,000		
		11.4	ระยะทาง 201-300 กม	3,500		
		11.5	ระยะทาง 301-400 กม	4,500		
		11.6	ระยะทาง 400 กม ขึ้นไป	5,000		

12	งานทบทวนมูลค่าทรัพย์สิน	12.1	กรณีทบทวน(ภายใน 1 ปี)	60% ของอัตราค่าบริการเดิม	* งานทบทวนหมายถึงงานทบทวนของบริษัท ฯ เดิม ซึ่งเลขทำไว้ก่อนแล้ว หากเป็นการ ทบทวนงานของบริษัทฯอื่นซึ่งไม่เคยทำมา ก่อนให้ถือว่าเป็นงานใหม่ จะไม่เข้าเกณฑ์การ ปรับลดราคาในข้อ 12 นี้ * การลดราคาดังกล่าว ไม่รวมค่าเดินทาง ฯลฯ	ตัวอย่าง อัตราค่าบริการงานใหม่ 10,000 บาท หากประเมินทบทวนภายใน 1 ปี คิดอัตรา 6,000 บาท หากประเมินทบทวนตั้งแต่ 1-3 ปี คิด อัตรา 7,000 บาท (โดยไม่รวมค่าพาหนะเดินทาง และ ค่า ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์)
		12.2	กรณีทบทวน(ตั้งแต่ 1-3ปี)	70% ของอัตราค่าบริการเดิม		
13	ค่าบริการงานตรวจงวด			แล้วแต่ตกลงเป็นกรณีไป		
14	ค่าบริการงานประมาณราคาค่าก่อสร้าง(ตาม แบบแปลน)			แล้วแต่ตกลงเป็นกรณีไป		

เพิ่มเติม:

1. อัตราค่าบริการข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
2. อัตราค่าบริการข้างต้นเป็นการจัดทำเล่มรายงานภาษาไทยจำนวน ไม่เกิน 2 ฉบับ
3. ในกรณีที่งานประเมินราคานอกเหนือจากตารางที่กำหนดขอให้พิจารณาเป็นรายกรณีไป
4. อัตราค่าบริการนี้ใช้สำหรับการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์ประกอบการพิจารณาสินเชื่อสำหรับสถาบันการเงินเท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์อื่น