

(VAT Full Report)
รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : กก

ทรัพย์สิน : กก

ที่ตั้ง : กก

เสนอต่อ : กก

จัดทำโดย

บริษัท กก

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท กกก จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

| | |
|---|-------------|
| 1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | หน้า |
| 1.1 การมอบหมาย | 1 |
| 1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1 |
| 1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | 1 |
| 1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า | 1 |
| 2. ที่ตั้งทรัพย์สิน | |
| 2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน | 2 |
| 2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน | 2 |
| 2.3 การเข้าออกตามกฎหมาย | 2 |
| 2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม | 2 |
| 3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน | |
| 3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน | 3 |
| 3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ | 4 |
| 3.3 การสำรวจที่ดิน | 4 |
| 3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน | 5 |
| 3.5 ระบบสาธารณูปโภค | 5 |
| 4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง | |
| 4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 6 |
| 4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 6 |
| 4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง | 7 |
| 5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ | |
| 5.1 ข้อกำหนดผังเมือง | 9 |
| 5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร | 9 |
| 5.3 การเวนคืน | 9 |
| 5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ | 9 |
| 5.5 กฎหมายอื่น ๆ (ถ้ามี) | 9 |
| 5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ (ถ้ามี) | 9 |
| 6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน | |
| 6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน | 10 |
| 6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด | 10 |
| 6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ (ถ้ามี) | 10 |
| 7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | |
| 7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ | 11 |
| 7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ | 11 |
| 7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม | 11 |
| 7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้ | 12 |
| 7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน | 12 |
| ภาคผนวก | |
| ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด | |
| ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | |
| ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน | |
| ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน | |
| จ. ผังรูปแปลงที่ดิน | |
| ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน | |
| ช. สำเนาเอกสารสิทธิ์ | |
| ซ. ผังอาคาร | |

ที่ กกกก

วันที่ กก

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน ชื่อ

ตำแหน่ง หน่วยงาน

ตามที่บริษัท กกกก จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

| | |
|------------------------|--|
| ชื่อลูกค้า | |
| ประเภททรัพย์สิน | |
| ที่ตั้งทรัพย์สิน | |
| เอกสารสิทธิ์ที่ดิน | |
| อาคารสิ่งปลูกสร้าง | |
| ภาระผูกพัน | |
| วัตถุประสงค์การประเมิน | |
| หลักเกณฑ์การประเมิน | |
| วิธีการประเมิน | |
| วันที่ประเมิน | |
| มูลค่าตลาดที่ประเมิน | |

บริษัท กกกก จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นาย กกกก กกกก)
กรรมการผู้จัดการ

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท กกก จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก บริษัท กกก จำกัด โดย (ชื่อคน ตำแหน่ง) เมื่อวันที่ กกกก (ตามหนังสือคำสั่งว่าจ้าง เลขที่ กกกก ฉบับลงวันที่ กกกก)

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กกก จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อ กกกก

โดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่

- 1.
- 2.

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กกก จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ กกก

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ (ประเภททรัพย์สิน เนื้อที่ดิน จำนวนอาคาร เนื้อที่อาคาร ชื่อ ฯลฯ)

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ที่ (บ้านเลขที่ หมู่บ้าน ซอย ถนน เขตเทศบาล ตำบล อำเภอ จังหวัด)

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

| | | | |
|-----|--------|------|----------|
| กกก | ประมาณ | 0.00 | กิโลเมตร |
| กกก | ประมาณ | 0.00 | กิโลเมตร |
| กกก | ประมาณ | 0.00 | กิโลเมตร |

(สถานีรถไฟ สถานีขนส่ง ศูนย์ราชการ ศูนย์กลางธุรกิจ ท่าเรือ สนามบิน ฯลฯ)

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

(อธิบายการเดินทางไปยังที่ตั้งของทรัพย์สิน ถนนสายหลัก ถนนสายรอง ถนนซอย ลักษณะผิวจราจร ความกว้าง เขตทาง สภาพทาง รถประจำทาง การคมนาคมทางบก ทางเรือ ทางอากาศ)

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

(อธิบายทางเข้าออกของทรัพย์สินตามกฎหมายโดยละเอียด โดยสาระสำคัญคือ เป็นทางเข้าออกที่มี/ไม่มีปัญหาอย่างไร เช่น เป็นทางสาธารณประโยชน์ ทางส่วนบุคคล ภายใต้การจัดสรร ภาระจำยอม ต้องมีการดำเนินการเพิ่มเติม-สมมติฐานพิเศษ หรือไม่ อย่างไร)

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

กกก

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน กกก (เมื่อวันที่ กกก) ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

| | | | |
|----------------------|------|-------|---------|
| ประเภทเอกสารสิทธิ์ : | | | |
| ตำแหน่งที่ดิน : | ตำบล | อำเภอ | จังหวัด |

| ลำดับ | โฉนดที่ดิน เลขที่ | เล่ม | หน้า | ระหว่าง | เลข ที่ดิน | หน้า สำรวจ | เนื้อที่ดินประมาณ | | |
|-------|----------------------|------|------|---------|---------------|---------------|-------------------|-----|------|
| | | | | | | | ไร่ | งาน | ตรว. |
| 1 | | | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| รวม | | | | | | | | | |

สิทธิตามกฎหมาย : (กรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง หรือสิทธิการเช่า)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์/ผู้ครอบครองปัจจุบัน ได้แก่ กกก

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

1. ภาระผูกพันการจำนอง
2. ภาระผูกพันอื่น ๆ

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันถ้วน แต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

(กรณีสิทธิการเช่า)

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

ผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาตารางวาละ 00000 บาท

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายโซน-บล็อก (โซน 00 บล็อก 00) จากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

1. 0

2. 0

หรือ แสดงตามสำเนาเอกสารบัญชีราคาประเมิน ที่แนบมาในภาคผนวก ข.

(กรณีรายโซน-บล็อก ถ้าต้องคำนวณให้ควรมีระบุข้อความ : สำหรับราคาประเมินข้างต้น เป็นการประมาณการโดยผู้ประเมินจากบัญชีราคาประเมินฯ การทำนิติกรรมให้ตรวจสอบกับสำนักงานที่ดินอีกครั้ง)

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน (ได้/ไม่ได้) โดยตรวจสอบจาก

กกก

ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต /พบหมุดหมายเลข

ได้สำรวจที่ดินโดยมีผู้นำชี้คือ นาย - - เกี่ยวข้องกับที่ดินเป็น - - /ไม่มีผู้นำชี้สำรวจ และใช้แผนที่ตั้งที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างเป็นแนวอ้างอิงเพื่อหาตำแหน่งที่ดิน

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัดภูมิพิกษที่อาจมี

(กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภบท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่น ๆ ก่อน)

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 00 แปลง

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 00 ไร่ 0 งาน 00 ตารางวา (หรือรวมทั้งสิ้น 000 ตารางวา)

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : กกก

ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 0 ด้าน กล่าวคือ กกก

ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศ กกกก กว้างประมาณ 00 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 00 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : กกก

ระดับพื้นผิวดิน : กกก (การถมดิน)

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : กกก

อาณาเขตติดต่อ

| ทิศ | ระยะทางประมาณ | มีอาณาเขตติดต่อกับ |
|-------------|---------------|--------------------|
| ทิศเหนือ | 00 เมตร | |
| ทิศใต้ | 00 เมตร | |
| ทิศตะวันออก | 00 เมตร | |
| ทิศตะวันตก | 00 เมตร | |

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : กกก

ปัญหามลพิษ : กกก

การตรวจสอบอื่น ๆ : ~กกก

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : กก

ระบบประปา : กก

ระบบโทรศัพท์ : กก

ระบบท่อระบายน้ำ : กก

ระบบ กก

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

| ลำดับ | บ้านเลขที่ | รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง | เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร) | อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงไหน |
|-------|------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. | | | | |
| 2. | | | | |
| 3. | | | | |
| 4. | | | | |
| 5. | | | | |
| รวม | | | | |

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เลขที่ กก ลงวันที่ กก และผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารปัจจุบัน คือ กก โดยตรวจสอบจาก กก
- สำหรับอาคารประเภท กกก ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคาร จากการตรวจสอบพบว่า กก
- ไม่สามารถตรวจสอบได้/ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร เนื่องจาก กก กรณีนี้บริษัทจะประเมินโดยมีสมมติฐานว่า อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดเป็นส่วนควบของที่ดิน ดังนั้นกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นของเจ้าของที่ดิน

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้
- ไม่มีแบบแปลนอาคารจัดให้ ผู้ประเมินได้วัดระยะอาคารและร่างขึ้นเป็นเพียงระยะโดยประมาณ

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว
- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์บางอาคาร และมีบางส่วนอยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือยังไม่ได้ก่อสร้าง
- อาคารยังไม่ได้ทำการก่อสร้าง เป็นการประมาณตามแบบแปลนการก่อสร้างที่ได้รับจาก กก

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร

- ผู้ประเมินสำรวจเฉพาะภายนอกอาคาร แต่ไม่ได้สำรวจภายในอาคารเนื่องจาก กกก
- ผู้ประเมินได้ตรวจสอบการปลูกสร้างอาคาร พบว่าอาคารได้ปลูกสร้างในแนวเขตของที่ดินที่ประเมิน / อาคารก่อสร้างรุกล้ำที่ดินข้างเคียง โดย กกก
- จากการสำรวจสภาพอาคารสิ่งก่อสร้าง พบในเบื้องต้นว่า กกกก และผู้ประเมินจึงมีความเห็นควรมีการทำ การตรวจสอบเพิ่มเติม เกี่ยวกับ กกก โดยผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท กกก จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว
- ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่
- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน
- กกก

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก จ และ ฉ ตามลำดับ

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารหลังที่ 1 : ได้แก่ อาคาร กกก

รายละเอียดทั่วไป

- ลักษณะอาคาร :
- ขนาดอาคาร :
- พื้นที่รวมประมาณ :
- การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์ : ชั้น 1 :
ชั้น 2 :

- รูปแบบอาคาร :
- คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง :
- อายุอาคารประมาณ :
- สภาพอาคาร :
- การดูแล บำรุงรักษา :

โครงสร้างและวัสดุอาคาร

- โครงสร้างอาคาร :
- โครงสร้างหลังคาและวัสดุมุงหลังคา :
- ฝ้าเพดาน :
- พื้นและวัสดุปูผิวพื้น :
- ผนังและวัสดุผิว :
- ประตู :
- หน้าต่าง :
- ห้องน้ำและสุขภัณฑ์ : วัสดุผิวพื้นปู
วัสดุผิวผนังปู
สุขภัณฑ์ ประกอบด้วย

งานระบบในอาคาร

- ระบบไฟฟ้า :
- ระบบประปา :
- ระบบสุขาภิบาล :
- ระบบปรับอากาศ :
- ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง :
- ระบบ กกก :

การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน :

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัด กกกก (กฎกระทรวงฉบับที่ 000 พ.ศ. 0000) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภท กกกก (พื้นที่สี กกกก)

โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดิน กล่าวคือ กกก

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของ กกกก (กรุงเทพมหานคร/เมืองพัทยา/เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล) การขออนุญาตปลูกสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอน อาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ ตั้งอยู่/ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ในโครงการ กกก ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ กกกก เมื่อวันที่ กกก

5.4 การถูกรอนสิทธิต่างๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : กกก

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียน : กกก

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : กกก

การรอนสิทธิอื่น ๆ (ระบุ)

การตรวจการรอนสิทธิต่างๆ ผู้ประเมินจะรายงานให้ตามที่ปรากฏและสามารถตรวจสอบได้เท่านั้น บริเวณเนื้อที่ดินที่ถูกรอนสิทธินั้น ผู้ประเมินอาจประเมินหรือไม่ประเมินมูลค่าให้ก็ได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจ สมมติฐาน และเงื่อนไขในการประเมิน โดยจะรายงานให้ทราบในรายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าในภาคผนวก ก.

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

(ถ้ามี)

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

(ถ้ามี)

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

| การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน | | |
|---|------------------|--------------------|
| รายละเอียด | ข้อดีหรือจุดแข็ง | ข้อด้อยหรือจุดอ่อน |
| ทำเลที่ตั้ง | | |
| ลักษณะกายภาพที่ดิน | | |
| การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน | | |
| สาธารณูปโภค | | |
| สภาพแวดล้อม/ความเจริญ | | |
| ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย | | |
| รูปแบบอาคาร | | |
| การก่อสร้าง/การตกแต่ง | | |
| การบำรุงรักษา | | |

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน คือ กก กก หรือ พิจารณาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสภาพปัจจุบัน บริษัทมีความเห็นว่าทรัพย์สินปัจจุบันได้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดแล้ว

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

กกกก

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้งนี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินนี้ กล่าวคือ เป็นการประเมินมูลค่า กกกก เนื่องจาก กกกก (เหตุผลและความจำเป็นที่ต้องใช้หลักเกณฑ์นี้) โดยมีสมมติฐานพิเศษ กล่าวคือ กกกก ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดังนี้

1. กกก
2. กกก

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท กกก จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่นๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษ อื่นๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ผู้ประเมินมีสมมติฐาน กกก กล่าวคือ กกก

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท กกก จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนด กกก (มูลค่าตลาด)

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท กกก จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีการ กกกก วิธีการต้นทุน (Cost Approach)/วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)/วิธีการรายได้ (Income Approach) เนื่องจาก กกกกกกกก

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท กกก จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ กกกก ดังต่อไปนี้:

7.5.1 สรุปมูลค่าตลาด (มูลค่ากกก) ของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 000,000.00 บาท (กกก บาทถ้วน)

7.5.2 มูลค่าบังคับขาย เป็นเงินทั้งสิ้น 000,000.00 บาท (กกก บาทถ้วน)

7.5.3 มูลค่าประกันอัคคีภัย เป็นเงินทั้งสิ้น 000,000.00 บาท (กกก บาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

(นาย กก)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เลขที่ 00

(นาย กก)

ผู้ประเมินหลัก

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง.)

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่า แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

| รายละเอียด | ข้อมูลที่ 1 | ข้อมูลที่ 2 | ข้อมูลที่ 3 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| ลักษณะทรัพย์สิน | | | |
| ที่ตั้ง | | | |
| เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.) | | | |
| รูปแปลงที่ดิน | | | |
| หน้ากว้าง X ลึก (เมตร) | | | |
| ระดับดิน | | | |
| จำนวนด้านติดถนน | | | |
| ลักษณะถนน (ผิวจราจร) | | | |
| ความกว้าง/เขตทาง (เมตร) | | | |
| สาธารณูปโภคที่มี | | | |
| ผังเมือง | | | |
| ข้อกำหนดอื่นๆ | | | |
| ประโยชน์สูงสุด | | | |
| ศักยภาพการพัฒนา | | | |
| ราคา | | | |
| เงื่อนไข | เสนอขาย | เสนอขาย | เสนอขาย |
| วัน/เดือน/ปี | | | |
| ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล | | | |
| สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์ | | | |

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่าในรายละเอียด
(วิธีการประเมินมูลค่าควรจะมีอย่างน้อย 2 วิธีการ และกำหนดว่าวิธีการใดเป็นวิธีการหลักสำหรับการประเมิน ทั้งนี้เพื่อช่วยในการตรวจทานความเห็นจากแต่ละวิธี แต่ถ้าหากจำเป็นต้องใช้วิธีใดวิธีหนึ่งเพียงวิธีเดียว จะต้องให้เหตุผลที่ชัดเจนถึงข้อจำกัด)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วยวิธีการ กกกก ซึ่งวิธีการนี้จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินจาก กกก

2.1 การวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

กกก

2.2 การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนา

กกกก

3. สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการวิเคราะห์มูลค่าของทรัพย์สิน บริษัทฯ ได้ถือตามแนวปฏิบัติในทางสากลของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (The Valuers Association of Thailand) โดยมีหลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 2 หลักเกณฑ์ คือ “หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” และ “หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” แสดงความหมายโดยสังเขป ดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย **มูลค่าตลาด (Market Value)** หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใดๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือ ไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าดังต่อไปนี้ ถือว่าเป็นการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด คือ มูลค่าการลงทุน (Investment Value), มูลค่าจากการใช้ประโยชน์ (Value in Use), มูลค่ากิจการ (Going Concern Value), มูลค่าประกันภัย (Insurable Value), มูลค่าทางภาษี (Assessed or Taxable Value), มูลค่าพิเศษ (Special Value), มูลค่าบังคับขาย (Forced Sale Value), มูลค่าซาก (Salvage Value) และมูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost) เป็นต้น

สำหรับวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีการใช้เป็นสากลมี 3 วิธีการ ซึ่งในที่นี้จะกล่าวโดยสังเขปเช่นกัน ดังนี้

วิธีวิเคราะห์มูลค่าจากต้นทุน (Cost Approach)

หลักสำคัญ คือ “มูลค่าของสิ่งหนึ่ง = ต้นทุนในการหาสิ่งอื่นที่เทียบเคียงได้มาทดแทน” วิธีการก็คือ การประมาณการต้นทุนในการสร้างอาคารทดแทนใหม่ตามราคา ณ ปัจจุบัน แล้วหักลบด้วยค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน และบวกด้วยมูลค่าตลาดของที่ดิน ก็จะได้มูลค่าของทรัพย์สินนั้น วิธีนี้ส่วนมากใช้สำหรับทรัพย์สินที่อาคารที่สร้างขึ้นเฉพาะ เช่น โรงงาน กรณีบ้านจัดสรรใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาดจะเหมาะสมกว่า และในภาวะที่ราคาทรัพย์สินตกต่ำ แต่ต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บางครั้งต้นทุนที่คำนวณได้อาจจะแพงกว่ามูลค่าตลาด ทำให้การประเมินด้วยวิธีนี้อาจผิดเพี้ยนจากความเป็นจริงได้

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง โดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมิน โดยใช้เทคนิคต่าง ๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

วิธีการเป็นการวิเคราะห์มูลค่าจากรายได้ของทรัพย์สิน เหมาะสำหรับทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้จากตัวทรัพย์สินเอง (Income Producing Property) โดยมีหลัก คือ “มูลค่าวันนี้ = ผลรวมของรายได้สุทธิที่จะได้ในอนาคตจนสิ้นอายุขัย” ทรัพย์สินมีค่าเพราะสามารถสร้างรายได้ ทรัพย์สินที่สร้างรายได้สูงกว่าก็มีมูลค่าสูงกว่า (ทำเล-คุณภาพดีกว่า เป็นต้น) โดยมีขั้นตอนโดยสังเขปเป็นดังนี้:

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้อายุขัยที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้อายุขัยสุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิตามเข้าสู่สูตร $V = I / R$ โดยที่ V คือ มูลค่าทรัพย์สิน, I คือ รายได้สุทธิ และ R คือ อัตราผลตอบแทน โดยอัตราผลตอบแทนในการลงทุนของทรัพย์สินนั้น

โดยการประเมินมูลค่าด้วยวิธีการวิเคราะห์จากรายได้นี้ มีวิธีการย่อย 2 วิธี คือ วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง (Direct Capitalization) และวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยการใช้ขึ้นอยู่กับสมมติฐานของรายได้ในอนาคต ถ้าทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงน้อยหรือแทบไม่เปลี่ยนแปลงเลยจะใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นๆ ลงๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากเป็นการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าปีนั้นเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สินโดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องของพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่นๆ

นอกจากวิธีการประเมินหลักทั้ง 3 วิธีข้างต้นแล้ว ในปัจจุบันยังมีวิธีการที่อิงหลักการของวิธีทั้ง 3 ข้างต้นมาปรับใช้เพิ่มเติม ดังนี้:

วิธีการตั้งสมมติฐานในการพัฒนา (Hypothetical Development Method) หรือวิธีการคิดจากมูลค่าคงเหลือ (Residual Method)

วิธีการนี้เป็นแนวทางประเมินที่ดินเปล่าหรือโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยพิจารณาถึงศักยภาพที่ดินหรือโครงการ โดยสมมติให้มีการพัฒนาที่ได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ตามภาวะตลาดขณะนั้น โดยสมมติฐานที่ตั้งขึ้นต้องสอดคล้องกับกฎหมาย การเงิน ตลาด และสภาพกายภาพของที่ดิน และลดทอนค่าพัฒนาทั้งหลายรวมทั้งค่าอาคารออกให้เหลือแต่ค่าที่ดิน หรือมูลค่าโครงการตามที่ได้ก่อสร้างไปแล้ว เขียนเป็นสูตร คือ “มูลค่าโครงการ - ต้นทุนค่าก่อสร้าง - ต้นทุนอื่น ๆ = มูลค่าที่ดิน (ต้นทุนที่ดินที่สามารถนำมาพัฒนาได้)”

วิธีประเมินโดยการสร้างแบบจำลองทางสถิติ (Computer-Assisted Mass Appraisal)

CAMA เป็นแขนงหนึ่งของการประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด โดยใช้การสร้างแบบจำลองทางสถิติแบบ MRA (Multiple Regression Analysis) มาช่วย ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมากๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

ในกรณีทรัพย์สินธรรมดา อาจใช้วิธีการเปรียบเทียบตลาด หรือวิธีการต้นทุน แต่ในกรณีทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงหรือซับซ้อนมาก อาจต้องใช้ทั้ง 3 วิธี หรืออาจใช้วิธีอื่นที่เป็นวิธีขั้นสูงขึ้นไปมาพิจารณา และหลังจากใช้แต่ละวิธีแล้ว ผู้ประเมินจะได้มาสรุปความเห็นต่อมูลค่าที่สมควร การวิเคราะห์สรุป เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบแต่ละกระบวนการหรือขั้นตอนในแต่ละวิธี ซึ่งเมื่อทบทวนแล้วอาจมีการปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสม จากนั้นก็อาจชั่งน้ำหนักความน่าเชื่อถือในแต่ละวิธี ผสานกับประสบการณ์และความเห็นของผู้ประเมิน ก็จะสามารถสรุปมูลค่าที่สามารถอธิบายได้

ภาคผนวก ก

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท กก (ต่อไปนี้จะเรียกว่า บริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 10,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 20,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น

7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่นำเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีได้ระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน