



รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เลขที่ 015/2548
การประเมินค่าการสูญเสียโอกาสจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน
ในโครงการเชื่อมห้วยละห้า กรณีที่ดินนางไฮ ชันจันทา กับพวกรวม 3 ราย
ที่ดินรวม 61-1-45 ไร่
ที่ตั้ง : ตำบลนาตาล กิ่งอำเภอนาตาล จังหวัดอุบลราชธานี
โดย มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

สารบัญ

หนังสือแจ้งผลสรุปการประเมิน	หน้า
1. บทนำและวัตถุประสงค์	
1.1 ความเป็นมา	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการประเมิน	1
1.3 วันที่สำรวจและประเมิน	2
1.4 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า	2
2. ที่ตั้งทรัพย์สิน	
2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน	2
2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน	2
2.3 สิทธิในการเช่าออกตามกฎหมาย	2
2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม	2
3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน	
3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน	3
3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	4
3.3 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน	5
3.4 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ	6
4. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ	
4.1 ข้อกำหนดผังเมือง	6
4.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	6
4.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม	6
4.4 การเวนคืน	6
4.5 การถูกรอนสิทธิต่างๆ	6
4.6 กฎหมายอื่นๆ	6
4.7 โครงการพัฒนาของรัฐ	6
5. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
5.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	7
5.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	7

6. การประเมินมูลค่า

6.1	หลักเกณฑ์ในการประเมิน	7
6.2	เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน	7
6.3	สมมติฐานการประเมิน	8
6.4	วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	8
6.5	รายละเอียดการประเมิน	8
6.6	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	10

ภาคผนวก

- ก. รายละเอียดวิธีการประเมิน
- ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมิน
- ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมิน
- ง. แผนที่แสดงที่ตั้ง
- จ. ผังรูปแปลงที่ดิน
- ฉ. ภาพถ่าย
- ช. สำเนาเอกสารความเป็นมา (ไม่ได้แนบมากับรายงานฉบับนี้)
- ซ. สำเนาบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ
- ณ. เอกสารสถานการณ์การผลิตและการตลาดข้าว

ที่ TAF.07/249/49

31 กรกฎาคม 2549

เรื่อง การประเมินค่าการสูญเสียโอกาสจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดิน
ในโครงการเชื่อมห้วยละห้า อุดรราชธานี
กรณีที่ดินของนางไฮ ชันจันทา กับพวกรวม 3 ราย เนื้อที่รวม 61 ไร่ 1 งาน 45 ตารางวา

เรียน คุณยายไฮ ชันจันทา

เนื่องจากทางมูลนิธิได้เรียนเชิญ คุณยายไฮ ชันจันทา ไปเป็นวิทยากรในงานสัมมนาวิชาการรายเดือนครั้งที่ 36 เรื่อง “เวนคืนอย่างไรให้เป็นธรรม” เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2548 ณ โรงแรมนารายณ์ กรุงเทพมหานคร เรื่องเวนคืนอย่างไรให้เป็นธรรม ทางมูลนิธิทราบว่า คุณยายไฮ ได้เรียกร้องขอชดเชยจากการที่ไม่มีโอกาสใช้ที่ดินในช่วงที่ดินของท่านถูกน้ำท่วมซึ่งตามโครงการเชื่อมห้วยละห้า ทางมูลนิธิจึงอาสาส่งผู้เชี่ยวชาญไปทำการสำรวจและประเมินค่าทรัพย์สินค่าชดเชยที่เหมาะสมดังกล่าว และบัดนี้ ร่างรายงานดังกล่าวได้เสร็จแล้ว จึงขอส่งมาเพื่อคุณยายไฮและท่านญาติพี่น้องผู้เกี่ยวข้องโปรดพิจารณาแสดงความเห็น และขอรับความเห็นคืนภายในวันที่ 18 สิงหาคม ศกนี้ จะเป็นพระคุณยิ่ง

สำหรับกรณีการดำเนินการก่อสร้างอ่างเก็บน้ำห้วยละห้า โดยสำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบท (รพช.) กระทรวงมหาดไทย ในท้องที่บ้านโนนตาล ตำบลนาตาล กิ่งอำเภอนาตาล จังหวัดอุดรราชธานี ในปี 2519 ได้ส่งผลกระทบต่อชาวบ้านรวม 21 ครอบครัว พื้นที่รวมกว่า 400 ไร่ ต้องสูญเสียที่ดินทำกิน และการดำเนินการก่อสร้างอ่างเก็บน้ำดังกล่าว เจ้าของที่ดินบางรายได้คัดค้านการดำเนินการมาตั้งแต่แรก และได้ร้องเรียนต่อภาครัฐตลอดมาในระยะเวลากว่า 28 ปีที่ผ่านมาทั้งผ่านทางจังหวัด สมัชชาคนจน และอื่น ๆ จนเวลามาผ่านมาหลายรัฐบาล จนล่าสุดชาวบ้านได้รับที่ดินคืนตามคำสั่ง พ.ต.ท. ดร. ทักษิณ ชินวัตร ฯพณฯ นายกรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2548 ให้คืนที่ดินให้กับราษฎร จำนวน 21 ครอบครัว เนื้อที่ดินประมาณ 400 กว่าไร่

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันแม้ว่าราษฎรได้รับที่ดินคืนไปแล้ว แต่ตลอดเวลาในกว่า 28 ปีที่ผ่านมา ค่าสูญเสียโอกาสจากการไม่ได้ประกอบอาชีพได้ตามปกติบนที่ดินก็ยังไม่ได้รับการตอบสนองจากภาครัฐ แม้ว่าที่ผ่านมาได้มีการศึกษาในเรื่องนี้ไว้บ้างแล้ว แต่ก็ยังไม่มีการจ่ายชดเชยค่าเสียโอกาสแต่อย่างใด

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นองค์กรที่บำเพ็ญประโยชน์สาธารณะในการให้ความรู้ในด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่นักวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินรวมทั้งประชาชนทั่วไป ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในเรื่องนี้ จึงได้จัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อทำการศึกษาค่าชดเชยจากการสูญเสียโอกาสข้างต้น สำหรับราษฎร จำนวน 3 รายเป็นกรณีตัวอย่าง ได้แก่ นางไฮ ชันจันทา นายเสื่อ พันคำ และนายฟอง ชันจันทา ส่วนราษฎรรายอื่นๆ สามารถใช้แนวทางในรายงานการประเมินฉบับนี้ดำเนินการได้เช่นกัน



ที่ดินของราษฎร 3 รายข้างต้นมี 3 แปลง เนื้อที่ดินที่ได้รับผลกระทบประมาณ 61 ไร่ 1 งาน 45 ตารางวา ตั้งอยู่ในท้องที่บ้านโนนตาล ตำบลนาตาล กิ่งอำเภอนาตาล (แยกจากอำเภอเขมราฐเดิม) จังหวัดอุบลราชธานี เอกสารสิทธิที่ดินปัจจุบันเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) เลขที่ 1729 และ 319 จำนวน 2 ฉบับ และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) เลขที่ 30 อีก 1 ฉบับ

หลักเกณฑ์การประเมินค่าการสูญเสียโอกาสข้างต้น พิจารณาจากรายได้ที่สูญเสียไปจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์บนที่ดินตามศักยภาพคือการทำนา ตลอดระยะเวลา 28 ปีที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม การประเมินนี้ไม่ได้พิจารณาถึงค่าทดแทนการเวนคืน ตามที่ได้มีการศึกษาได้แต่เดิม เนื่องจากปัจจุบันราษฎรได้ที่ดินทำกินกลับคืนมาแล้ว

ค่าการสูญเสียโอกาสที่ประเมินได้ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2548 เป็นเงินรวม 3,875,000 บาท (สามล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาทถ้วน) โดยแยกเป็นราษฎรแต่ละรายดังนี้

1. นายเสื่อ พันคำ เป็นเงิน 1,781,000 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)
2. นางไฮ ชันจันทา เป็นเงิน 946,000 บาท (เก้าแสนสี่หมื่นหกพันบาทถ้วน)
3. นายฟอง ชันจันทา เป็นเงิน 1,058,000 บาท (หนึ่งล้านห้าหมื่นแปดพันบาทถ้วน)

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(ดร. โสภณ พรโชคชัย)

ประธานกรรมการ

มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

1. บทนำและวัตถุประสงค์

1.1 ความเป็นมา

ความเป็นมาในกรณีการประเมินนี้ ส่วนหนึ่งได้มาจาก “เอกสารการร้องขอความเป็นธรรม กรณีอ่างเก็บน้ำห้วยละห้า” ของนางไฮ ชันจันทา กับราษฎรรวม 3 ราย” ซึ่งได้รับจากขยายไฮ และจากเว็บไซต์ที่เกี่ยวข้องได้แก่:

“ไฮ ชันจันทา ห้วยละห้า ถึงทำเนียบ”: <http://www.thaingo.org/HeadnewsKan/LAHA280447.htm>

“ขยายไฮ วีรสตรีนักสู้เพื่อสิทธิและศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์”:

[http://www.fridaycollege.org/index.php?file=forum&obj=forum.view\(cat_id=news-gen,id=241\)](http://www.fridaycollege.org/index.php?file=forum&obj=forum.view(cat_id=news-gen,id=241))

“ขยายไฮ” วอนรัฐคืนเงินขายทรัพย์สินที่เรียกร้องมาตลอด 27 ปี

<http://www.manager.co.th/Local/ViewNews.aspx?NewsID=9480000087589>

อ่างเก็บน้ำห้วยละห้า เป็นโครงการที่ดำเนินการโดยสำนักงานเร่งรัดพัฒนาชนบท (รพช.) ตั้งอยู่ที่ตำบลนาตาล กิ่งอำเภอนาตาล จังหวัดอุบลราชธานี เริ่มก่อสร้างเมื่อปี พ.ศ. 2519 มีวัตถุประสงค์ในการกักเก็บน้ำเพื่อการชลประทาน ซึ่งต่อมาภายหลังได้นำมาผลิตน้ำประปาในหมู่บ้าน แต่สภาพน้ำได้เริ่มเน่าเสีย ทำให้อ่างเก็บน้ำได้ถูกปล่อยไว้อย่างเปล่าประโยชน์ (เอกสารหมายเลข 1)

พื้นที่บริเวณสร้างอ่างเก็บน้ำเคยเป็นที่ดินทำกินของชาวบ้าน ซึ่งภายหลังมีการสำรวจพบว่า น้ำท่วมที่ดินจำนวน 21 ราย แต่ไม่มีการจ่ายค่าเวนคืนหรือค่าชดเชยให้กับเจ้าของ ชาวบ้านที่ได้รับความเดือดร้อนทำการคัดค้านและเรียกร้องความเป็นธรรมมาโดยตลอด 27 ปี จนกระทั่งครอบครัวที่เป็นเจ้าของที่นา 3 รายได้ทำการทูลขอขึ้นอ่างเก็บน้ำตั้งแต่วันที่ 19 เมษายน พ.ศ. 2547 เป็นต้นมา เพื่อระบายน้ำและเอาที่ดินของตนกลับคืนมา และในที่สุดนายกรัฐมนตรียังได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2547 เพื่อให้มีการแก้ไขปัญหาอ่างเก็บน้ำห้วยละห้า (เอกสารหมายเลข 2) ซึ่งได้ข้อสรุป คือ

1. ให้หน่วยทหารเข้ามาดำเนินการจัดทำน้ำประปาจากแหล่งอื่นแทน
2. ให้คืนที่ดินแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม
3. ให้หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องดำเนินการฟื้นฟูสภาพที่ดินให้สามารถใช้ประโยชน์ได้ต่อไป

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันแม้ว่าราษฎรได้รับที่ดินคืนไปแล้ว แต่ตลอดเวลาในกว่า 28 ปีที่ผ่านมา ค่าสูญเสียโอกาสจากการที่ไม่ได้ประกอบอาชีพได้ตามปกติบนที่ดินก็ยังไม่ได้รับการตอบสนองจากภาครัฐ แม้ว่าที่ผ่านมาได้มีการศึกษาในเรื่องนี้ไว้บ้างแล้ว แต่ก็ยังไม่มีการจ่ายชดเชยค่าเสียหายโอกาสแต่อย่างใด

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมิน

เนื่องจากความเดือดร้อนของราษฎรในกรณีดังกล่าว มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นองค์กรที่บำเพ็ญประโยชน์สาธารณะในการให้ความรู้ในด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน ด้านอสังหาริมทรัพย์แก่นักวิชาชีพประเมินค่าทรัพย์สินรวมทั้งประชาชนทั่วไป ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในเรื่องนี้ จึงได้จัดตั้งคณะทำงานพิเศษเพื่อการศึกษาถึงค่าชดเชยจากการสูญเสียโอกาสข้างต้นสำหรับราษฎร จำนวน 3 ราย เป็นกรณีตัวอย่าง ได้แก่ นางไฮ ชันจันทา นายเสื่อ พันคำ และนายฟอง ชันจันทา ส่วนราษฎรรายอื่นๆ สามารถใช้แนวทางในรายงานการประเมินฉบับนี้ดำเนินการได้เช่นกัน

1.3 วันที่สำรวจ

ผู้สำรวจและผู้ประเมิน ได้ทำการสำรวจที่ดินและพื้นที่โดยรอบ เมื่อวันที่ 15-16 ตุลาคม 2548

1.4 ทรัพย์สินที่ประเมิน

ที่ดินที่ทำการประเมินเป็นที่ดินของราษฎร 3 ราย คือ นางไฮ ชันจันทากับพวก ซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนที่ได้รับผลกระทบจากโครงการก่อสร้างอ่างเก็บน้ำห้วยละห้า จำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 61 ไร่ 1 งาน 45 ตารางวา

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณบ้านโนนตาล ตำบลนาตาล กิ่งอำเภอนาตาล (แยกจากอำเภอเขมราฐเดิม) จังหวัดอุบลราชธานี

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

- | | | | |
|--------------------------------|--------|-------|----------|
| • ที่ว่าการกิ่งอำเภอนาตาล | ประมาณ | 2.0 | กิโลเมตร |
| • สถานีตำรวจภูธรกิ่งอำเภอนาตาล | ประมาณ | 2.0 | กิโลเมตร |
| • ตัวเมืองอุบลราชธานี | ประมาณ | 105.0 | กิโลเมตร |

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

การคมนาคมไปยังที่ตั้งทรัพย์สินเริ่มต้นจากตัวเมืองอุบลราชธานี เดินทางไปตามทางหลวงหมายเลข 2050 (สายอุบลราชธานี-อำเภอเขมราฐ) ระยะทางประมาณ 90 กิโลเมตรถึงบริเวณบ้านนาเจริญ (บริเวณด่านฮัง) เลี้ยวขวาแยกเข้ากิ่งอำเภอนาตาล เดินทางไปอีกระยะทางประมาณ 14.0 กิโลเมตร ถึงบริเวณตัวอำเภอกิ่งอำเภอนาตาล เดินทางไปตามถนนสายบ้านด่านฮัง-นาตาล ถึงบริเวณสถานีบริการน้ำมันเอ็มพี (ขนาดเล็ก) แยกเข้าซอยฝั่งตรงข้าม ไปอีกระยะทางประมาณ 900 เมตร ถึงบริเวณที่ตั้งที่ดินบริเวณเขื่อนห้วยละห้าเดิม

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน แสดงในภาคผนวก ง.

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ที่ดินเฉพาะที่ดินแปลงของนายฟอง ชันจันทา ที่ติดถนนสาธารณะประโยชน์ คือ ถนนสันผาย ตัดผ่านที่ดินส่วนที่ดินอีก 2 แปลง คือ ที่ดินของนายเสื่อ พันคำ และนางไฮ ชันจันทา ไม่มีทางสาธารณะประโยชน์เข้าถึง

2.4 ทำเลและสภาพแวดล้อม

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในบริเวณบ้านนาตาล ซึ่งมีสภาพแวดล้อมการใช้ประโยชน์ส่วนใหญ่เป็นที่ดินเกษตรกรรมประเภทที่นา โดยมีสถานที่สำคัญๆ ในบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ ที่ว่าการกิ่งอำเภอนาตาล สถานีตำรวจภูธรกิ่งอำเภอนาตาล ที่ทำการการศึกษานอกโรงเรียนกิ่งอำเภอนาตาล เป็นต้น

จากการตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบ ดังนี้

- ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ปกติบริเวณนี้ไม่มีน้ำท่วมขัง ยกเว้นในช่วงฤดูกาลทำนา
 ปัญหามลพิษ : บริเวณนี้ไม่มีปัญหาทางด้านมลพิษใด ๆ
 ปัญหาอื่นๆ : ไม่มี

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิที่ดิน

เอกสารสิทธิที่ดินที่เกี่ยวข้อง ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ตารางที่ 1 : รายการเอกสารสิทธิของราษฎร 3 ราย

ผู้ครอบครองปัจจุบัน	เอกสารสิทธิเดิม (1)			
	ประเภท-เลขที่	เนื้อที่ดิน	ประเภท-เลขที่	เนื้อที่ดิน
1.นายเสื่อ พันคำ	ส.ค.1 เลขที่ 347	20-0-00 ไร่	น.ส.3 เลขที่ 347	30-2-50 ไร่
2.นางไฮ ชันจันทา	ส.ค.1 เลขที่ 349	14-0-11 ไร่		
	ส.ค.1 เลขที่ 350	12-0-00 ไร่		
3.นายฟอง ชันจันทา	ส.ค.1 เลขที่ 30	15-0-00 ไร่	น.ส.3 เลขที่ 30	11-2-57 ไร่
ผู้ครอบครองปัจจุบัน	เอกสารสิทธิปัจจุบัน (2)		เนื้อที่จากการตรวจสอบ (3)	
	ประเภท-เลขที่	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์	เนื้อที่รังวัดได้	เนื้อที่ที่ได้รับผลกระทบ
1.นายเสื่อ พันคำ	น.ส.3ก.เลขที่ 1729	18-1-70 ไร่	44-2-59 ไร่	29-2-51 ไร่
2.นางไฮ ชันจันทา	น.ส.3ก.เลขที่ 319	18-2-57 ไร่	28-1-11 ไร่	14-3-93 ไร่
3.นายฟอง ชันจันทา	น.ส.3 เลขที่ 30	11-2-57 ไร่	27-0-93 ไร่	16-3-01 ไร่
			รวม	61-1-45 ไร่

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิเดิม (1) เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ปัจจุบัน (2) และเนื้อที่ดินที่ได้รับผลกระทบ (3) อ้างอิงตามเอกสาร 3 รายการ ดังนี้

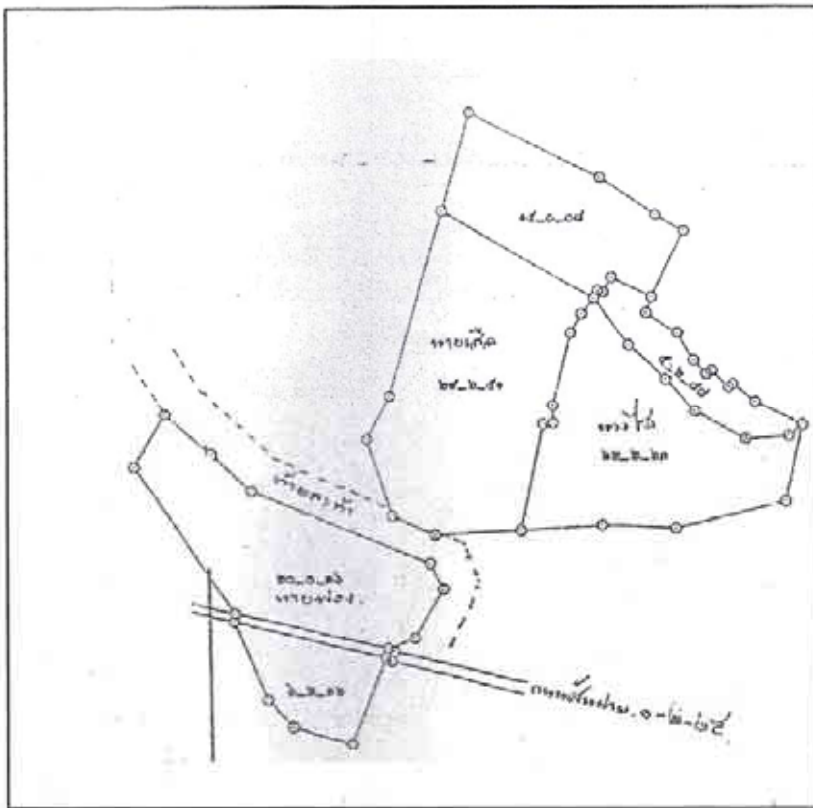
- ระเบียบวาระการประชุม คณะทำงานพิจารณาจัดทำรายละเอียด เพื่อจ่ายค่าชดเชยที่ดินและค่าเสียโอกาส จากการสร้างฝายห้วยละห้า กิ่งอำเภอนาตาลครั้งที่ 1/2545 ฉบับลงวันที่ 26 มีนาคม 2545 ณ ห้องประชุมเล็ก ศาลากลางจังหวัดอุบลราชธานี
- คำสั่งจังหวัดอุบลราชธานี ที่ 351/2545 เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานพิจารณาจัดทำรายละเอียดเงินค่าชดเชยและค่าเสียโอกาสจากการสร้างฝายห้วยละห้า ฉบับลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2545

3. รายงานการประชุมคณะกรรมการแก้ไขปัญหาสมัชชาคนจน ครั้งที่ 2/2544 ฉบับลงวันที่ 9 สิงหาคม 2544 ณ ห้องประชุมมิตรไมตรี ศาลากลางจังหวัดอุบลราชธานี และเอกสารรายละเอียดประกอบรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว.9) และมติที่ประชุมประกอบรายงานการประชุม ครั้งที่ 2/2544

ส่วนเนื้อที่ดินที่ได้รับผลกระทบ (3) ช้างต้น คือ เนื้อที่ดินที่ได้มีการตรวจสอบรังวัด เนื้อที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการถูกใช้เป็นพื้นที่ฝายห้วยละห้า ตามคำสั่งจังหวัดอุบลราชธานีที่ 351/2545 ช้างต้น

สำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องช้างต้นแนบในภาคผนวก ข. เอกสารหมายเลข 7

แผนที่แสดงที่ดินของ 3 รายที่เรียกร้องค่าชดเชยและสูญเสียโอกาสกรณีอ่างเก็บน้ำห้วยละห้า



3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาประเมินราชการ) สำหรับที่ดินแปลงช้างต้นเป็นการประเมินรายโซน-บล็อก (โซน 04 บล็อก เอ) ปรากฏตามสำเนาเอกสารบัญชีราคาประเมินที่แนบมาในภาคผนวก ข.

ตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ผู้ประเมินได้ประมาณการเบื้องต้นตามบัญชีหน่วยที่ 15 และ 17 ช้างต้นแยกแต่ละแปลงดังนี้

ตารางที่ 2 : แสดงการประมาณราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ที่ดิน 3 แปลง

ผู้ครอบครองปัจจุบัน	เอกสารสิทธิปัจจุบัน			ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ	
	ประเภท-เลขที่	เนื้อที่ดิน	คิดเป็น ตรว.	บาท@ ตรว.	เป็นเงินรวม (บาท)
1.นายเสื่อ พันคำ	น.ส.3ก.เลขที่ 1729	18-1-70 ไร่	7,370.00	50.00	368,500.00
2.นางไฮ ชันจันทา	น.ส.3ก.เลขที่ 319	18-2-57 ไร่	7,457.00	50.00	372,850.00
3.นายฟอง ชันจันทา	น.ส.3 เลขที่ 30	11-2-57 ไร่	4,657.00	67.73	315,420.00
		รวม	19,484.00	54.24	1,056,770.00

ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ข้างต้นประมาณการโดยผู้ประเมินในเบื้องต้นตามบัญชีราคาประเมินฯ เท่านั้น การทำนิติกรรม ควรตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินอีกครั้ง

3.3 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน 3 แปลง แสดงรายละเอียดเนื้อที่ดินแต่ละแปลงดังนี้

1. ที่ดินของนายเสื่อ พันคำ จำนวน 1 แปลง คือ น.ส.3 ก เลขที่ 1729 เนื้อที่ดิน 18 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา (หรือรวมทั้งสิ้น 7,370.0 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า เป็นที่ดินไม่มีทางสาธารณประโยชน์เข้าถึง สภาพทางภูมิศาสตร์ เป็นที่ราบลุ่มริมลำห้วย การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นที่นา

อาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	: อาณาเขตติดต่อกับ	ที่ดิน น.ส.3 เลขที่ 25,26,28
ทิศตะวันออก	: อาณาเขตติดต่อกับ	ที่ดิน น.ส.3 เลขที่ 36
ทิศใต้	: อาณาเขตติดต่อกับ	บริเวณอ่างเก็บน้ำห้วยละห้าเดิม
ทิศตะวันตก	: อาณาเขตติดต่อกับ	ที่ดินมีการครอบครอง

2. ที่ดินของนางไฮ ชันจันทา จำนวน 1 แปลง คือ น.ส.3ก. เลขที่ 319 เนื้อที่ดิน 18 ไร่ 2 งาน 57 ตารางวา (หรือรวมทั้งสิ้น 7,457.0 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปคล้ายสามเหลี่ยม เป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก สภาพทางภูมิศาสตร์ เป็นที่ลุ่มริมห้วยละห้า การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบันใช้ทำนาบางส่วน

อาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ/ทิศตะวันออก	: อาณาเขตติดต่อกับที่ดิน น.ส.3
ทิศใต้	: อาณาเขตติดต่อกับ บริเวณฝายน้ำล้นหรืออ่างเก็บน้ำห้วยละห้าเดิม
ทิศตะวันตก	: อาณาเขตติดต่อกับ ที่ดิน น.ส.3 เลขที่ 347

3. ที่ดินของนายฟอง ชันจันทา จำนวน 1 แปลง คือ น.ส.3 เลขที่ 30 เนื้อที่ดิน 11 ไร่ 2 งาน 57 ตารางวา (หรือรวมทั้งสิ้น 4,657.0 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินมีถนนสันฝายตัดผ่านที่ดิน (แบ่งที่ดินออกเป็น 2 ส่วน) โดยที่ดินติดถนนประมาณ 130 เมตร สภาพทางภูมิศาสตร์เป็นที่ลุ่มริมห้วยละห้า การใช้ประโยชน์ปัจจุบันที่ตั้งบ้านพักอาศัย 1 หลัง และเป็นทีนา

อาณาเขตติดต่อดังนี้

ทิศเหนือ	: อาณาเขตติดต่อกับ	บริเวณห้วยละห้า
ทิศตะวันออก	: อาณาเขตติดต่อกับ	บริเวณห้วยละห้า
ทิศใต้	: อาณาเขตติดต่อกับ	ที่ดินบุคคลอื่น

ทิศตะวันตก : อาณาเขตติดต่อกับ ที่ดินบุคคลอื่น

3.4 ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

สาธารณูปโภคที่มี ได้แก่ ไฟฟ้าบงกชนเลียบสันฝาย ผ่านเฉพาะแปลงที่ดินของนายฟอง ชันจันทา ในบริเวณใกล้เคียงมีสาธารณูปการสำคัญ ได้แก่ ที่ว่าการกิ่งอำเภอหาดาล สถานีตำรวจภูธร กิ่งอำเภอหาดาล เป็นต้น

4. ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ

4.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ที่ดินตั้งอยู่ในท้องที่กิ่งอำเภอหาดาลปัจจุบันยังไม่มีผังเมืองประกาศใช้ ไม่มีข้อกำหนดการใช้ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง

4.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ที่ดินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นขององค์การบริหารส่วนตำบลหาดาล การขออนุญาตปลูกสร้าง ตัดแปลง รื้อถอนอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

4.3 กฎหมายสิ่งแวดล้อม

บริเวณที่ดินปัจจุบันไม่มีกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

4.4 การเวนคืน

ปัจจุบันที่ดินได้รับการคืนสิทธิ์ตาม คำสั่งนายกรัฐมนตรีพ้นตำรวจโททักษิณ ชินวัตร เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2548 ให้คืนที่ดินให้กับราษฎร จำนวน 21 ครอบครัว เนื้อที่ดินประมาณ 400 กว่าไร่

4.5 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจดทะเบียนจดทะเบียน : ไม่มี
การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี
การรอนสิทธิอื่น ๆ : ไม่มี

4.6 กฎหมายอื่น ๆ

บริเวณที่ดินไม่มีข้อกฎหมายอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อที่ดินในปัจจุบัน

4.7 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ปัจจุบันไม่มีโครงการพัฒนาของภาครัฐที่ส่งผลกระทบมีนัยสำคัญต่อพื้นที่บริเวณนี้

5. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

5.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

ตารางที่ 3 : การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	แม่ที่ดินตั้งอยู่ในทำเลในชนบท แต่ก็มีระยะทางไม่ห่างจากย่านชุมชนที่ว่าการอำเภอมากนัก	
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	ที่ดินมีทางเข้าออกเพียง 1 แปลง คือ แปลงของนายฟอง ชันจันทา	ส่วนอีก 2 แปลงไม่มีทางเข้าออก
สาธารณูปโภค	สาธารณูปโภคมีเฉพาะไฟฟ้า	ส่วนน้ำใช้น้ำจากแหล่งน้ำธรรมชาติ
การใช้ประโยชน์ในที่ดิน	ปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นแปลงที่ดินปลูกข้าว	
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	-	เนื่องจากตั้งอยู่ในพื้นที่ชนบทค่อนข้างห่างไกล แนวโน้มความเจริญไม่มากนัก

5.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีความเหมาะสม และให้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest & Best Use) ของทรัพย์สิน เพื่อการเกษตรกรรมประเภทการทำนา

6. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

6.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย รายละเอียดแสดงในหัวข้อที่ 6.4

6.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีเงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไป รายละเอียดแสดงในภาคผนวก ค.

6.3 สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

แสดงรายละเอียดในหัวข้อ 6.4

6.4 การประเมินมูลค่าความเสียหายต่าง ๆ

เมื่อพิจารณาถึงผลเสียหายจากการใช้ที่ดินของรัฐ ทำให้ราษฎรได้รับผลกระทบเนื่องจาก สูญเสียโอกาสในการใช้ที่ดิน ตลอดระยะเวลา 28 ปี ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินถูกใช้เป็นอ่างเก็บน้ำดังกล่าว

หนึ่ง ในการประเมินมูลค่านี้ไม่ได้พิจารณาถึงค่าทดแทนที่ดินหรือค่าเวนคืนที่ดิน เนื่องจากปัจจุบันโดยคำสั่งนายกรัฐมนตรี ที่ได้คืนที่ดินให้กับราษฎรไปแล้ว จึงไม่มีกรณีค่าทดแทนที่ดินอีก

แสดงหลักเกณฑ์ สมมติฐาน วิธีการประเมินค่าการสูญเสียโอกาสในการใช้ที่ดินเพื่อการประกอบอาชีพทำนา ตลอดระยะเวลา 28 ปี ที่ผ่านมา แนวทางการประเมินค่าสูญเสียโอกาสข้างต้น ผู้ประเมินพิจารณาประเมิน 2 แนวทาง ดังนี้

(1) การประเมินจากค่าเช่าที่ดิน

สมมติฐานการประเมิน : ผู้ประเมินได้พิจารณาตามสมมติฐานว่า การสูญเสียประโยชน์จากการไม่ได้ใช้ที่ดินที่มีศักยภาพในการทำนา คือ เป็นการสูญเสียตามค่าเช่าที่ดินเพื่อการทำนาตลอดระยะเวลา 28 ปีที่ผ่านมา

วิธีการประเมินที่ใช้ : วิธีการประเมินตามสมมติฐานข้างต้นจะพิจารณาประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (The Market Approach) โดยเปรียบเทียบกับค่าเช่าในการทำนาในปัจจุบัน และพิจารณาย้อนหลังรวมจำนวน 28 ปี แม้ค่าเช่าทำนาในอดีตอาจไม่เท่ากับค่าเช่าในปัจจุบัน แต่การได้รับค่าเช่าในอดีตถึงปัจจุบันแล้วเงินค่าเช่าย่อมมีผลตอบแทนตามอัตราดอกเบี้ยเงินฝากเป็นอย่างต่ำ

(2) การประเมินจากรายได้ที่สูญเสียไปจากการทำนา

สมมติฐานการประเมิน : การประเมินจะพิจารณาจากการสูญเสีย “รายได้สุทธิ” จากการทำนา โดยพิจารณาถึงผลผลิตต่อไร่คูณราคาขายข้าว หักด้วยต้นทุนในการทำนาคตามตลาดทั่วไป คงเหลือเป็นรายได้สุทธิจากการทำนาตลอดระยะเวลา 28 ปีที่ผ่านมา

วิธีการประเมินที่ใช้ : วิธีการประเมินราคาจะพิจารณาประเมินด้วยวิธีการรายได้ (The Income Approach) โดยพิจารณาจากรายได้สุทธิจากการทำนาข้างต้น

โดยค่าสูญเสียโอกาสที่ประเมินได้จาก 2 แนวทางนำมาพิจารณาเปรียบเทียบกันและพิจารณาสรุปประเมินค่าสูญเสียโอกาสจากแนวทางที่มีค่าสูญเสียโอกาสสูงกว่า

6.5 แสดงรายละเอียดการประเมิน

จากสมมติฐานและวิธีการประเมินที่กล่าวแล้วในหัวข้อ 6.4 แสดงรายละเอียดในการประเมินดังต่อไปนี้

ตารางที่ 4 : การประเมินค่าสูญเสียโอกาสจากการไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดิน ของราษฎรจำนวน 3 ราย

ลำดับ	รายละเอียด	(1) ที่ดินนายเสื่อ พันค่า	(2) ที่ดินนางโฮ ชั้นจันทา	(3) ที่ดินนายพอง ชั้นจันทา	อธิบายเพิ่มเติม
ก การประเมินค่าสูญเสียโอกาสจากค่าเช่าทำนา					
1	เนื้อที่ดินที่ได้รับผลกระทบ (ไร่-งาน-ตรว.)	29-2-51	14-3-93	16-3-01	ไร่-งาน-ตรว.
2	คิดหน่วยเป็นไร่ ในการคำนวณ	29.63	14.98	16.75	ไร่ (1 ไร่ = 400 ตรว., 1งาน=100 ตรว.)
3	ผลผลิตข้าวที่ได้ต่อไร่ (กก./ไร่)	400.00	400.00	400.00	สำรวจผลผลิตข้าว 300-400 กก.ต่อไร่ (ตารางที่ 2) ข้อมูลสถาบันวิจัยข้าว/ส.เกษตรจังหวัดอุบลราชธานี 47/48 ใน กิ่ง อ.นาตาล เฉลี่ย 390 กก.ต่อไร่ (ภาคผนวก ฅ.)
4	ผลผลิตข้าวที่รวมต่อที่ดินทั้งหมด (กก.)	11,851.00	5,993.00	6,701.00	ข้อ 2 x ข้อ 3
5	ราคาขายข้าวเปลือกเฉลี่ย (บาท/กก.)	8.00	8.00	8.00	สำรวจ 8.67 บาท/กก.(ตารางที่ 2) และข้อมูลสถาบันวิจัยข้าว ฅ สิงหาคม 48 กก.ละ 6.5-8.0 บาท(ภาคผนวก ฅ.)
6	ราคาขายข้าวรวมต่อไร่ (บาท/ไร่)	3,200.00	3,200.00	3,200.00	ข้อ 3 x ข้อ 5
7	ราคาขายข้าวรวมต่อที่ดินทั้งหมด (บาท/ปี)	94,808.00	47,944.00	53,608.00	ข้อ 4 x ข้อ 5
8	ค่าเช่า ผู้เช่าจ่ายค่าเช่าเป็นข้าวเปลือก	30%	30%	30%	สำรวจค่าเช่า 25-30% ของข้าวที่ผลิตได้ (ตารางที่ 2)
9	ค่าเช่า คิดเป็นปริมาณข้าว (กก./ไร่)	120.00	120.00	120.00	ข้อ 3 x ข้อ 8
10	ค่าเช่า ปริมาณรวมต่อที่ดินทั้งหมด (กก.)	3,555.30	1,797.90	2,010.30	ข้อ 2 x ข้อ 9
11	ค่าเช่า คิดเป็นเงิน (บาท/ปี)	28,442.40	14,383.20	16,082.40	ข้อ 5 x ข้อ 10
12	ค่าเช่า ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา (ปี)	28.00	28.00	28.00	ตั้งแต่ปี 2520 ถึงปี 2548
13	ค่าเช่า ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา รวมเป็นเงิน (บาท)	796,387.20	402,729.60	450,307.20	ข้อ 11 x ข้อ 12
14	ค่าเช่า = ค่าเสียโอกาส เป็นเงินประมาณ (บาท)	796,000.00	403,000.00	450,000.00	ประมาณการข้อ 13
ข การประเมินค่าเสียโอกาสจากรายได้ที่สูญเสียไปจากการทำนา					
15	เนื้อที่ดินที่ได้รับผลกระทบ (ไร่-งาน-ตรว.)	29-2-51	14-3-93	16-3-01	ไร่-งาน-ตรว.
16	คิดหน่วยเป็นไร่ ในการคำนวณ	29.63	14.98	16.75	ไร่ (1 ไร่ = 400 ตรว., 1งาน=100 ตรว.)
17	ผลผลิตข้าวที่ได้ต่อไร่ (กก./ไร่)	400.00	400.00	400.00	จากข้อ 3
18	ผลผลิตข้าวที่รวมต่อที่ดินทั้งหมด (กก.)	11,851.00	5,993.00	6,701.00	จากข้อ 4
19	ราคาขายข้าวเปลือกเฉลี่ย (บาท/กก.)	8.00	8.00	8.00	จากข้อ 5
20	ราคาขายข้าวรวมต่อไร่ (บาท/ไร่)	3,200.00	3,200.00	3,200.00	จากข้อ 6
21	ราคาขายข้าวรวมต่อที่ดินทั้งหมด (บาท/ปี)	94,808.00	47,944.00	53,608.00	จากข้อ 7
22	หักค่าใช้จ่ายในการทำนา-กรณีทั่วไป (บาท/ตัน)	2,363.00	2,363.00	2,363.00	ข้อมูล ส.น.เกษตร จ.อุบลฯ ปี 47/48 (ภาคผนวก ฅ.)
23	ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการทำนา-กรณีทั่วไป (บาท/กก.)	2.36	2.36	2.36	ข้อ 22 / 1,000 (1 ตัน = 1,000 กก.)
24	ต้นทุนค่าใช้จ่ายในการทำนา รวม (บาท)	28,003.91	14,161.46	15,834.46	ข้อ 18 x ข้อ 23
25	คงเหลือรายได้จากทำนาสุทธิ (บาท/ปี)	66,804.09	33,782.54	37,773.54	ข้อ 21 - ข้อ 24
26	รายได้สุทธิ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา (ปี)	28.00	28.00	28.00	ปี 2520 ถึงปี 2548
27	รายได้สุทธิ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา รวม (ปี)	1,870,514.44	945,911.15	1,057,659.04	ข้อ 25 x ข้อ 26
28	ค่าเสียโอกาส ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาประมาณ (บาท)	1,871,000.00	946,000.00	1,058,000.00	โดยประมาณ ข้อ 27
ค สรุปประเมินค่าเสียโอกาส					
29	จากข้อ ก และ ข้อ ข จะเห็นได้ว่าค่าเสียโอกาสที่ประเมินได้ข้างต้นทั้งสองวิธีการใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม การประเมินนี้จะสรุปค่าเสียโอกาสจากวิธีการที่สูงกว่า คือ การพิจารณาในกรณีการทำนาเอง ตามกรณี ข ข้างต้น				
30	สรุปค่าเสียโอกาสที่ประเมินได้เป็นเงินประมาณ (บาท)	1,871,000.00	946,000.00	1,058,000.00	จากข้อ 28
31	ค่าเสียโอกาสรวมของราษฎร 3 ราย			3,875,000.00	
ง เปรียบเทียบกับค่าชดเชยที่ได้มีการกำหนดไว้โดยมติคณะทำงาน					
ที่มีรองผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานี เป็นประธานคณะทำงาน ตามเอกสาร ... "รายงานการประชุมคณะทำงานพิจารณาจัดทำรายละเอียดเพื่อจ่ายค่าชดเชยที่ดิน และค่าเสียโอกาส จากการสร้างฝายห้วยละห้า ครั้งที่ 1/2545 ลว.26 มีนาคม 2545"					
32	ค่าเสียโอกาสจากการทำนาที่มีการกำหนดไว้ เป็นเงิน	2,394,494.50	1,210,885.70	1,353,937.00	สำเนาเอกสารในภาคผนวก ข. เอกสารหมายเลข 8
	ค่าเสียโอกาสของราษฎร 3 ราย			4,959,317.20	
กรณีความแตกต่างของค่าเสียโอกาสที่ประเมินได้ตามข้อ ค. ลำดับที่ 30 มีความแตกต่างกับค่าเสียโอกาสที่ได้มีการกำหนดไว้ตามรายงานการประชุมคณะทำงาน ข้างต้น มี 2 ประเด็นหลัก คือ ผลผลิตข้าวที่ได้ต่อไร่ และต้นทุนการผลิตข้าว ดังนี้					
32.1) กรณีผลผลิตข้าวต่อไร่ ผู้ประเมินได้ประเมินไว้ที่ 400 กก.ต่อไร่ (ตามข้อ 3 และข้อ 17) โดยพิจารณาจากข้อมูลการสำรวจผลผลิตข้าวในบริเวณใกล้เคียงในการผลิต ปี 2547/2548 ที่ 300-400 กก.ต่อไร่ (ภาคผนวก ก. ตารางที่ 1) ประกอบกับข้อมูลจากสำนักงานเกษตรจังหวัดอุบลราชธานี ที่รายงานตัวเลขผลผลิตข้าวต่อไร่ในปี 2547/2548 เฉลี่ย 390 กก./ไร่ ส่วนปริมาณผลผลิตที่ได้กำหนดไว้โดยคณะทำงานในการจ่ายค่าชดเชยฯ ได้กำหนดไว้ที่ 525 กก.ต่อไร่ ซึ่งสูงกว่าที่ประเมินไว้ข้างต้น					
32.2) กรณีค่าใช้จ่ายในการทำนา หรือต้นทุนการผลิต ซึ่งในการประเมินนี้ประเมินไว้ที่ 2,363 บาทต่อตัน ตามข้อมูลของสำนักงานเกษตรจังหวัดอุบลราชธานี ในปี 2547/2548 ส่วนต้นทุนการผลิตที่ได้กำหนดไว้โดยคณะทำงานในการจ่ายค่าชดเชยฯ เมื่อปี 2545 ได้กำหนดไว้เพียงไร่ละ 45 บาท (เฉพาะต้นทุนค่าเมล็ดพันธุ์ข้าวเท่านั้น ไม่ไดรวมค่าแรง ค่าปุ๋ย ยาฆ่าแมลง และอื่นๆ ไม่ได้มีการพิจารณาไว้)					
32.3) โดยสรุปการกำหนด ผลผลิตข้าวที่สูงกว่า และการกำหนดต้นทุนการผลิตที่ต่ำกว่า ทำให้ค่าเสียโอกาสที่คณะทำงานฯ ได้กำหนดไว้ข้างต้นสูงกว่าที่ประเมินได้ อย่างไรก็ตาม การประเมินนี้ได้พิจารณาผลผลิตข้าว และต้นทุนการผลิต จากข้อมูลการสำรวจในพื้นที่ และประกอบกับข้อมูลหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานเกษตร- จังหวัดอุบลราชธานี เป็นต้น ดังกล่าวแล้ว					

เอกสารอื่น ๆ ที่อ้างอิงข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก. และ ฉ.

6.6 สรุปมูลค่าที่ประเมิน

ผู้ประเมินได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และสมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าที่ประเมิน ดังต่อไปนี้:

ค่าการสูญเสียโอกาสที่ประเมินได้ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2548 เป็นเงินรวม 3,875,000 บาท (สามล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นห้าพันบาทถ้วน) โดยแยกเป็นรายการแต่ละรายดังนี้

1. นายเสื่อ พันคำ เป็นเงิน 1,781,000 บาท (หนึ่งล้านเจ็ดแสนแปดหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน)
2. นางไฮ ชันจันทา เป็นเงิน 946,000 บาท (เก้าแสนสี่หมื่นหกพันบาทถ้วน)
3. นายฟอง ชันจันทา เป็นเงิน 1,058,000 บาท (หนึ่งล้านห้าหมื่นแปดพันบาทถ้วน)

มูลนิธิฯ และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใด ๆ กับการประเมินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

(นายवलันต์ คงจันทร์)

วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ม.ธรรมศาสตร์
ประกาศนียบัตรบัณฑิต การประเมินค่าทรัพย์สิน มธ. - ม.ออสเตรเลียใต้
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเลขที่ ส.34/326

ผู้ร่วมการสำรวจทรัพย์สินนี้

(ดร.โสภณ พรโชคชัย)

วิทยาศาสตรดุษฎีบัณฑิต ที่ดินที่อยู่อาศัย สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย
ประกาศนียบัตรบัณฑิต การพัฒนาที่อยู่อาศัย ม.คาทอลิกอุเวง เบลเยียม
ประกาศนียบัตรการประเมินค่าทรัพย์สิน สถาบันนโยบายที่ดินลินคอล์น
สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเลขที่ ส.32/235

(นายจิตรกร คามวัลย์)

สมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเลขที่ ส.44/2054



ภาคผนวก ข:

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายที่เกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

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

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย 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: (ต่อ) หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วิธีการนี้เป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสิ่งสำคัญ กล่าวคือ ถ้าตลาดมีการซื้อขายที่เพียงพอสามารถนำมาเทียบเคียงหรือเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินได้โดยตรง โดยหลักก็คือ “มูลค่าของทรัพย์สินของเรา = ราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้” แนวทาง คือ การสืบหาทรัพย์สินเทียบเคียงที่ใกล้เคียงกันที่มีการซื้อขาย หรือที่เรียกว่าข้อมูลตลาด มาพิจารณาว่ามีลักษณะคล้ายหรือแตกต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้างโดยต้องมีจำนวนที่เพียงพอ การวิเคราะห์ต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่า ในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับข้อมูลตลาดที่จะเปรียบเทียบ เช่น ทำเลที่ตั้ง ผังเมือง ขนาดแปลงที่ดิน ขนาดเนื้อที่ใช้สอยอาคาร คุณภาพอาคาร เป็นต้น และจึงทำการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินที่จะประเมินโดยใช้เทคนิคต่างๆ ที่เหมาะสม เช่น Sale Adjustment-Grid Method, Weighted Quality Score (WQS) เป็นต้น

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้อื่นๆ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้รายได้ที่เป็นจริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้รายได้สุทธิ
- 4) นำรายได้สุทธิตามสูตร $V = I / R$ 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 แต่ถ้าคาดว่าในอนาคตรายได้ของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงขึ้น ๆ ลง ๆ ตามภาวะตลาด ก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

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

ภาคผนวก ค :

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟ แพร่ส จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการใช้งานอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้
3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้
4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้ทั้งสิ้น ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น
6. กรณีที่บริษัทจำเป็นต้องให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ 20,000 บาท ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และครั้งละ 30,000 บาทในพื้นที่จังหวัดอื่น
7. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้นในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ และเชื่อว่าถูกต้อง ณ วันประเมิน สำหรับข้อมูลใดที่มีระบุชื่อบุคคล หรือหมายเลขโทรศัพท์ หมายถึงข้อมูลนั้นได้มาจากฐานข้อมูล หรือการค้นคว้าตรวจสอบ หรือสอบถามจากหน่วยงาน แหล่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งทางภาครัฐและเอกชน ความคิดเห็นที่ได้จากข้อมูล ถือเป็นความคิดเห็นอิสระเฉพาะของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
9. ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดในรายงาน และพบว่ามีความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่
10. ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน

ภาคผนวก ค: (ต่อ)

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

11. กรณีสิทธิการเช่า ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาระผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน และผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาระผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

12. การตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระบุว่าที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือแปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำซี หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับและการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

กรณีการตรวจสอบตำแหน่งห้องชุด ถัดตามเลขที่ห้องชุดที่ปรากฏในเอกสารหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และตรวจสอบกับผังห้องชุด ณ สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือการนำซีของเจ้าของห้องชุด การจัดทำผังห้องชุดเป็นเพียงระยะโดยประมาณตามผังที่ปรากฏในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด และผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัด ตรวจสอบเนื้อที่ห้องชุด การประเมินถือตามเนื้อที่ที่ระบุไว้ในหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุดเท่านั้น

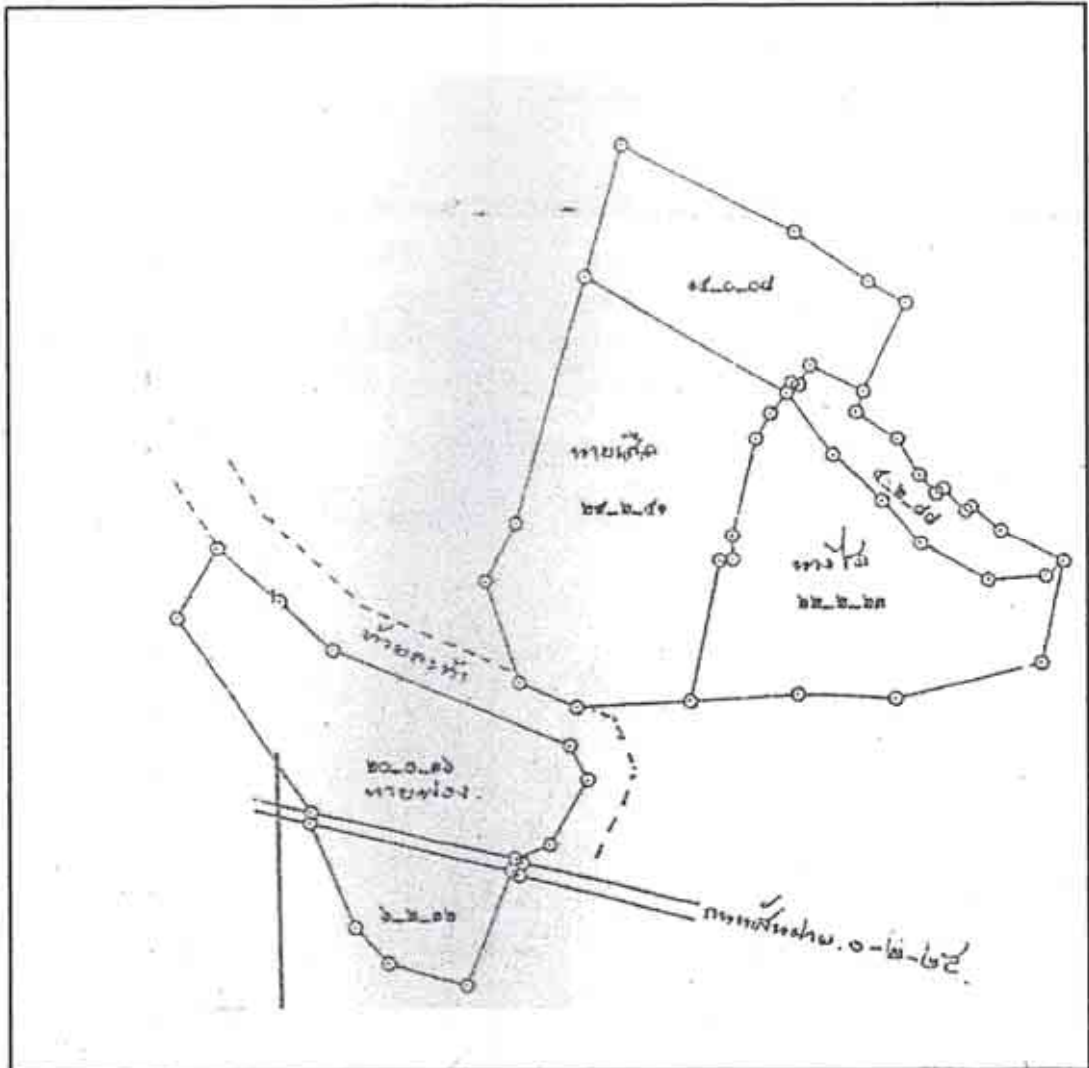
13. ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัวตลอดจนวัสดุมีพิษที่อาจมี

14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง เนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน ระดับดิน และอื่น ๆ ก่อน

15. ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการทำงานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

16. ผู้ประเมินไม่สามารถยืนยันได้ว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น มีการก่อสร้างตรงตามแบบที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างหรือไม่ และไม่สามารถยืนยันได้ว่าเนื้อที่อาคารที่แท้จริงมีขนาดเนื้อที่ตรงตามแบบคำนวณที่ได้รับหรือที่ได้ประมาณการหรือไม่

17. ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมืองกฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่นในรายงาน



ภาคผนวก จ : ผังรูปแปลงที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนสายบ้านด่านฮัง-บ้านนาตาล ผ่านหน้าทางแยกเข้าทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพทางเข้าออกที่ดินของ นางไฮ ชันจันทา



จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพด้านหน้าที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพภายในที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพภายในที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพภายในที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพภายในที่ดิน

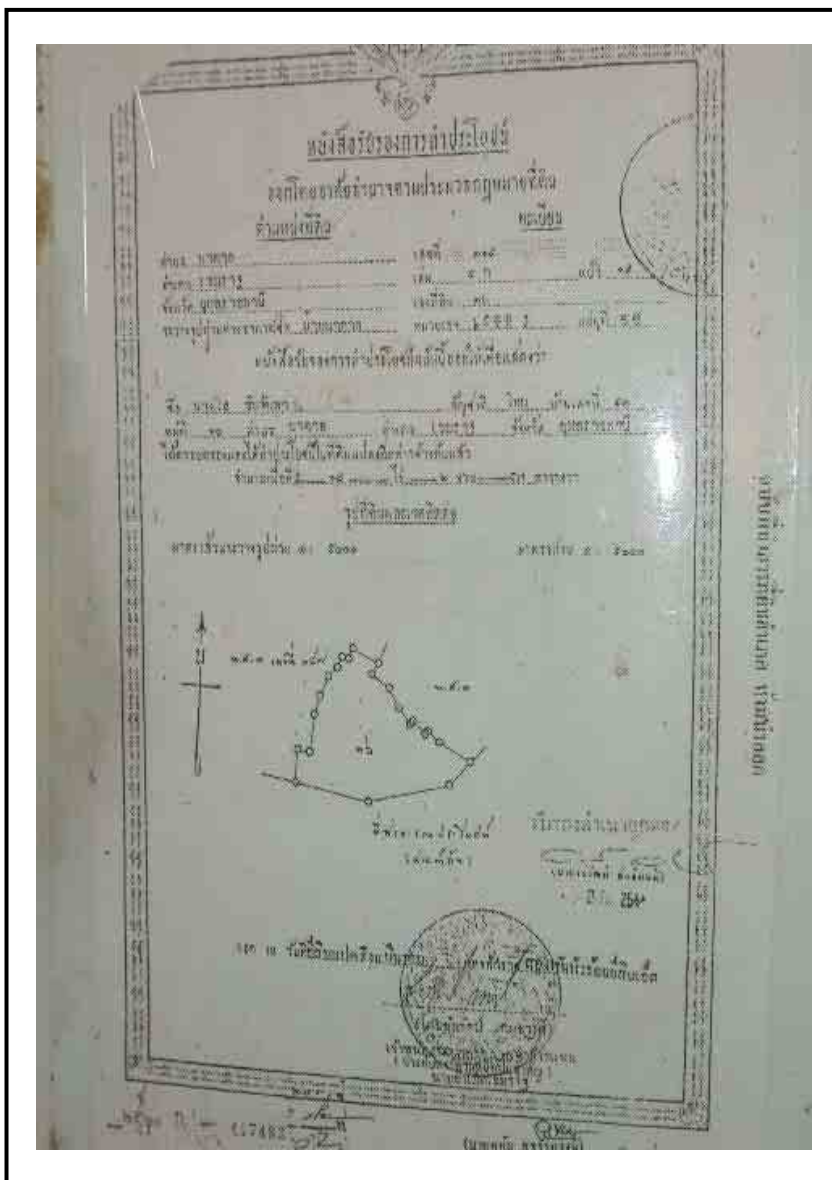


จุดถ่ายภาพที่ 8 : สภาพภายในที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 9 : สภาพภายในที่ดิน

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 10 : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ นส.3 ก. เลขที่ 319