

**ภาคผนวก ก :**  
**รายละเอียดวิธีการประเมิน**

ภาคผนวก ก :

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตารางที่ 1 : ข้อมูลตลาด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อหา

การวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง.)

รายละเอียด	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง			
ชอย		-	-
ถนน		ถนนสายคำมอ้ง-ก๊อ ช.นาคา	ถนนสายคำมอ้ง-ก๊อ ช.นาคา
ห่างถนน	เมตร	900.00	1,500.00
มีวางจำหน่ายหน้า		-	-
สภาพมีวางจำหน่าย		-	-
ความกว้าง	เมตร	-	-
เขตทาง	เมตร	-	-
รายละเอียดที่ดิน			
เนื้อที่ดิน	น.ตร.ว.	28-1-11.0	10-0-0.0
รูปแปลงที่ดิน		หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างติดถนน	เมตร	-	80.00
จำนวนด้านที่ติดถนน		-	-
ลึก	เมตร	-	200.00
การถมดิน		ยังไม่ถม	ยังไม่ถม
ระดับดิน	เมตร	2.00	1.00
สภาพเป็น		ที่ว่าง	ที่ว่าง
สาธารณูปโภคที่มี		-	-
ประเภทเอกสารสิทธิ์		น.ส.3 ก.	น.ส.3 ก.
ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ			
ฉก.เมือง		ไม่มีฉก.เมือง	ไม่มีฉก.เมือง
ข้อจำกัดการก่อสร้าง		ไม่มี	ไม่มี
เขตเทศบาล/อบต.		อบต.นาคา	อบต.นาคา
ข้อกำหนดอื่นๆ		ไม่มี	ไม่มี
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย		ที่คาบต.	ที่คาบต.
ประโยชน์สูงสุด		ทำนา	ทำนา
ศักยภาพการพัฒนา		พลไร่	พลไร่
รายละเอียดการขาย			
เงื่อนไข		**	ราคาเสนอขาย
วัดเดือนปี		**	237,132.00
ราคา	บาท/ไร่	**	20,000.00
หมายเหตุ			ขายรวม 200,000 บาท
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล		**	คุณพิช ภิระพันธ์
สถานที่ตั้งต่อโทรศัพท์		**	211 หมู่ 7 ต.นาคา กิ่ง ช.นาคา
เปรียบเทียบทรัพย์สิน			
ทำเล		**	ทำเลที่ตั้งคล้ายกัน
ขนาดแปลง		**	เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน
หน้ากว้างติดถนน		**	หน้ากว้างเหมาะสมกับขนาดที่ดิน
รูปแปลงที่ดิน		**	รูปร่างที่ดินคล้ายกัน
ราคา		**	สภาพที่ดินคล้ายกัน

หมายเหตุ : 1 ไร่ เท่ากับ 12 ไร่ 1 งาน 20 ตารางวา

ราคาไร่ ไร่ 1 งาน 20 ตารางวา 8.67 บาท

**ภาคผนวก ก :**

**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

**ตารางที่ 1 : ข้อมูลตลาด**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งและข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง.)

รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง			
ชอย		-	-
ถนน		ถนนสายสามฝั่งกิ่ง อ.นาตาล	พร.สายบ้านนาตาล บ้านบก
ห่างถนน	เมตร	500.00	-
มีขจรจรผ่านหน้า			
สภาพขจรจร		ลูกสี่	ลาดยาง
ความกว้าง	เมตร	4.00	6.00
เขตทาง	เมตร	ปานกลาง	ปานกลาง
รายละเอียดที่ดิน		8.00	40.00
เนื้อที่ดิน	น.ศ.ว.	12-0-0.0	12-0-0.0
รูปแปลงที่ดิน		สี่เหลี่ยมคางหมู	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	เมตร	60.00	80.00
จำนวนด้านที่ดิน		1.00	1.00
ลึก	เมตร	320.00	240.00
การถมดิน		ยังไม่ถม	ยังไม่ถม
ระดับดิน	เมตร	1.00	1.00
สภาพดิน		ที่จก	ที่นา
สาธารณูปโภคที่มี		-	-
ประเภทของสารสิทธิ์		นค.3 ก.	นค.3 ก.
ข้อกฎหมายที่มีผลกระทบ			
ผังเมือง		ไม่มีผังเมือง	ไม่มีผังเมือง
ข้อจำกัดการก่อสร้าง		ไม่มี	ไม่มี
เขตเทศบาล/อบต.		อบต.นาตาล	อบต.นาตาล
ข้อกฎหมายอื่นๆ		ไม่มี	ไม่มี
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่น/จุดด้อย		-	ติดถนนลาดยาง
ประโยชน์สูงสุด		ทำนา	ทำนา
ศักยภาพการพัฒนา		พอใช้	พอใช้
รายละเอียดการขาย			
เงื่อนไข		ราคาเสนอขาย	ราคาเสนอขาย
ราคาเสนอซื้อ		237,132.00	237,132.00
ราคา	บาท/ไร่	27,500.00	50,000.00
หมายเหตุ		รวมรวม 330,000 บาท	
ผู้ขาย/ผู้ให้เช่า/ผู้มรดก		คุณทวีจ กิจวรรณ	คุณสุชัย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์		211 หมู่ 7 ต.นาตาล อ.นาตาล	บ้านน่าน 5 หมู่ 4 ต.นาตาล อ.นาตาล
เปรียบเทียบกันทรัพย์สิน			
ทำเล		ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
ขนาดแปลง		เนื้อที่คือน้อยกว่าทรัพย์สิน	เนื้อที่คือน้อยกว่าทรัพย์สิน
หน้ากว้างที่ดิน		หน้ากว้างเหมาะสมกับขนาดที่ดิน	หน้ากว้างเหมาะสมกับขนาดที่ดิน
รูปแปลงที่ดิน		รูปแปลงที่ดินคล้ายกัน	รูปแปลงที่ดินคล้ายกัน
สภาพ		สภาพที่ดินคล้ายกัน	สภาพที่ดินคล้ายกัน

หมายเหตุ : 1 ไร่ เท่ากับ 12 ไร่ 1 งาน 10 ไร่

ราคาข้าว ไร่ละ 8.67 บาท

### ภาคผนวก ก :

#### รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

##### ตารางที่ 1 : ข้อมูลตลาด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง.)

รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดิน หรือบ้านเดี่ยวชั้นเดียว	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง			
ชอย		-	-
ถนน		ถนนสายสามถึง-ถึง ๒. นนทบุรี	ถนนสายสามถึง-ถึง ๒. นนทบุรี
ห่างถนน	เมตร	800.00	2,500.00
มีจรัญจวนหน้า			
สภาพนิเวศวิทยา		คอนกรีตเสริมเหล็ก	ลูกกรง
ความกว้าง	เมตร	5.00	4.00
เขตทาง	เมตร	ปานกลาง	ปานกลาง
รายละเอียดที่ดิน		8.00	8.00
เนื้อที่ดิน	บ.ตร.ว.	5-0-0.0	13-0-0.0
รูปแปลงที่ดิน		หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดินถนน	เมตร	40.00	80.00
จำนวนด้านที่ดินถนน		1.00	1.00
ลึก	เมตร	200.00	260.00
การถมดิน		ยังไม่ถม	ยังไม่ถม
ระดับดิน	เมตร	1.00	1.00
สภาพเป็น		พื้นา	พื้นา
สาธารณูปโภคที่มี		-	-
ประเภทออกสารสิทธิ์		นส. 3 ก.	นส. 3 ก.
ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ			
ผังเมือง		ไม่มีผังเมือง	ไม่มีผังเมือง
ข้อกำหนดเขตก่อสร้าง		ไม่มี	ไม่มี
เขตเทศบาล/อบต.		อบต. นนทบุรี	อบต. นนทบุรี
ข้อกำหนดอื่นๆ		ไม่มี	ไม่มี
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่นจุดด้อย		อยู่ในบริเวณชุมชน	อยู่ในบริเวณชุมชน
ประโยชน์สูงสุด		ทำนา	ทำนา
ศักยภาพการพัฒนา		พอใช้	พอใช้
รายละเอียดการขาย			
เงื่อนไข		ราคาเสนอขาย	ราคาเช่า
วัดเดือนปี		337,132.00	฿ 2548
ราคา	บาท/ไร่		10,404.00
หมายเหตุ		ราคารวม 600,000 บาท	ได้เช่าประมาณ 400 ไร่ ค่าเช่า 100 ไร่
ผู้ขาย/ผู้ไม่จัดซื้อ		คุณจิต สมหมาย	คุณจิต สมหมาย
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์		0-6263-9573	0-6263-9573
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน			
ทำเล		ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
ขนาดแปลง		เนื้อที่น้อยกว่าทรัพย์สิน	เนื้อที่น้อยกว่าทรัพย์สิน
หน้ากว้างที่ดินถนน		หน้ากว้างเหมาะสมกับขนาดที่ดิน	หน้ากว้างเหมาะสมกับขนาดที่ดิน
รูปแปลงที่ดิน		รูปแปลงที่ดินคล้ายกัน	รูปแปลงที่ดินคล้ายกัน
อื่นๆ		สภาพที่ดินคล้ายกัน	สภาพที่ดินคล้ายกัน

หมายเหตุ : 1 ไร่ เท่ากับ 12 ไร่ไทย

ราคาเช่า ไร่ไทยรวมละ 8.67 บาท



**ภาคผนวก ก :**

**รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**

**ตารางที่ 1 : ข้อมูลตลาด**

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจ

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำ

การวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ที่เว้นแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ๔.)

รายละเอียด	หน่วย	ข้อมูลที่ 6	ข้อมูลที่ 7
ประเภททรัพย์สิน		ที่ดินเปล่า	ที่ดินเปล่า
ที่ตั้ง			
ซอย		-	-
ถนน		ถนนสายคันธัง-กิ่ง อ. นาคา	ถนนสายคันธัง-กิ่ง อ. นาคา
ข้างถนน	เมตร	700.00	2,500.00
ผิวจราจรผ่านหน้า			
สภาพผิวจราจร		ลูกรัง	ลูกรัง
ความกว้าง	เมตร	4.00	4.00
เขตทาง	เมตร	ปานกลาง	ปานกลาง
รายละเอียดที่ดิน		8.00	8.00
เนื้อที่ดิน	ไร่-เศษ	20 0-0 0	18 0-0 0
รูปแปลงที่ดิน		หลายเหลี่ยม	หลายเหลี่ยม
หน้ากว้างที่ดิน	เมตร	80.00	80.00
จำนวนด้านที่ดินถนน		1.00	1.00
ลึก	เมตร	400.00	360.00
การขุดดิน		ยังไม่ถม	ยังไม่ถม
ระดับดิน	เมตร	1.00	1.00
สภาพเป็น		พื้น	พื้น
สาธารณูปโภคที่มี		-	-
ประเภทเอกสารสิทธิ์		นส 3 ก.	นส 3 ก.
ข้อมูลกฎหมายที่มีผลกระทบ			
ผังเมือง		ไม่มีผังเมือง	ไม่มีผังเมือง
ข้อจำกัดการก่อสร้าง		ไม่มี	ไม่มี
เขตเทศบาล/อบต.		ต.น.นาคา	อบต. นาคา
ชื่อกฎหมายอื่นๆ		ไม่มี	ไม่มี
ความเห็นพิเศษ			
จุดเด่นจุดด้อย		อยู่ในบริเวณชุมชน	อยู่ในบริเวณชุมชน
ประโยชน์สูงสุด		ทำนา	ทำนา
ศักยภาพการพัฒนา		พอใช้	พอใช้
รายละเอียดการขาย			
เงื่อนไข		ราคาเช่า	ราคาเช่า
วัด/เดือนปี		ปี 2548	ปี 2548
ราคา	บาท/ไร่	15,606.00	15,606.00
หมายเหตุ		ได้เช่าประมาณ 500 ไร่ใน ค่าเช่า 150 ไร่	ได้เช่าประมาณ 500 ไร่ใน ค่าเช่า 150 ไร่
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล		คุณฮือล	คุณจิต สมหมาย
สถานที่ติดต่อโทรศัพท์		บ้านเลขที่ 132 ต. นาคา กิ่ง อ. นาคา	0-6263-9573
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน			
ทำเล		ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน	ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน
ขนาดแปลง		เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน	เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน
หน้ากว้างที่ดิน		หน้ากว้างเหมาะสมกับขนาดที่ดิน	หน้ากว้างเหมาะสมกับขนาดที่ดิน
รูปร่างที่ดิน		รูปร่างที่ดินคล้ายกัน	รูปร่างที่ดินคล้ายกัน
ฯลฯ		สภาพที่ดินคล้ายกัน	สภาพที่ดินคล้ายกัน

หมายเหตุ : 1 ไร่ เท่ากับ 12 ไร่ 0.12 ไร่

ราคาเช่า ไร่ ไร่ละ 6.67 บาท

**ภาคผนวก ข :**  
**หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมิน**



## 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 ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

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 เนื่องจากการวิเคราะห์มูลค่าจากการซื้อขายในตลาดเป็นสำคัญ 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 ห้างชุดอยู่อาศัย ห้างชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น



**ภาคผนวก ค :**  
**เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมิน**

## ภาคผนวก ค :

### เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟ แพร่ส จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่อาจใช้เพื่อการใช้งานอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 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. ข้อมูลข่าวสารและความเห็นที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ได้มาจากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือได้ 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

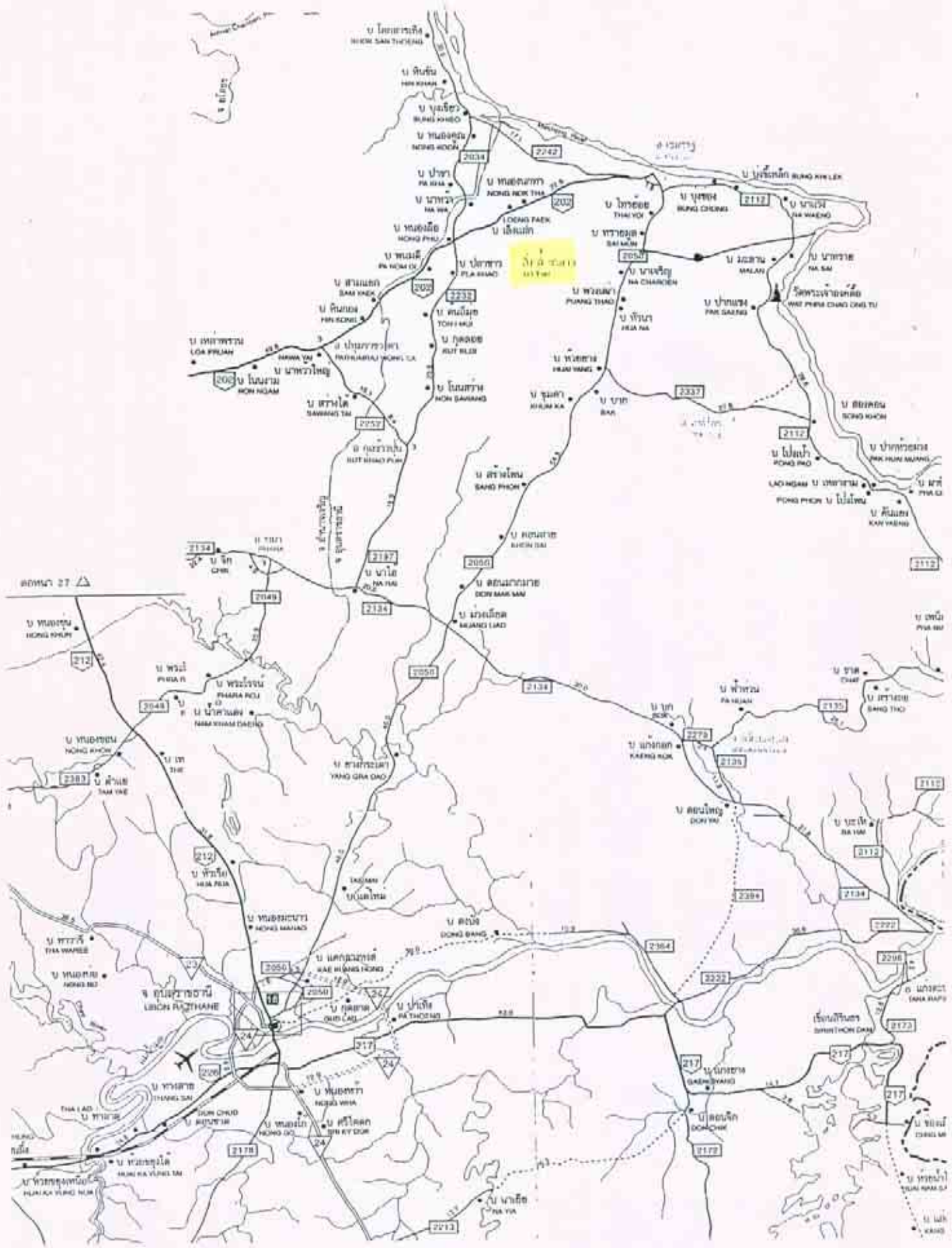
14. กรณีที่เอกสารสิทธิ์เป็น น.ส.3, ส.ค.1, ภท.11, น.ส.2 และเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่นที่ไม่อาจตรวจสอบตำแหน่งที่ดินด้วยเอกสารราชการได้ รวมทั้งอาจมีความคลาดเคลื่อนในเรื่องเนื้อที่ดิน แนวเขตที่ดิน และอื่น ๆ ดังนั้นเพื่อประโยชน์ของผู้เกี่ยวข้องที่ใช้รายงานก่อนการทำนิติกรรมที่สำคัญเกี่ยวกับที่ดินนี้ควรให้ช่างรังวัดที่ดินทำการรังวัดสอบเขตเพื่อยืนยันความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง 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 ง :**  
**แผนที่แสดงที่ตั้ง**

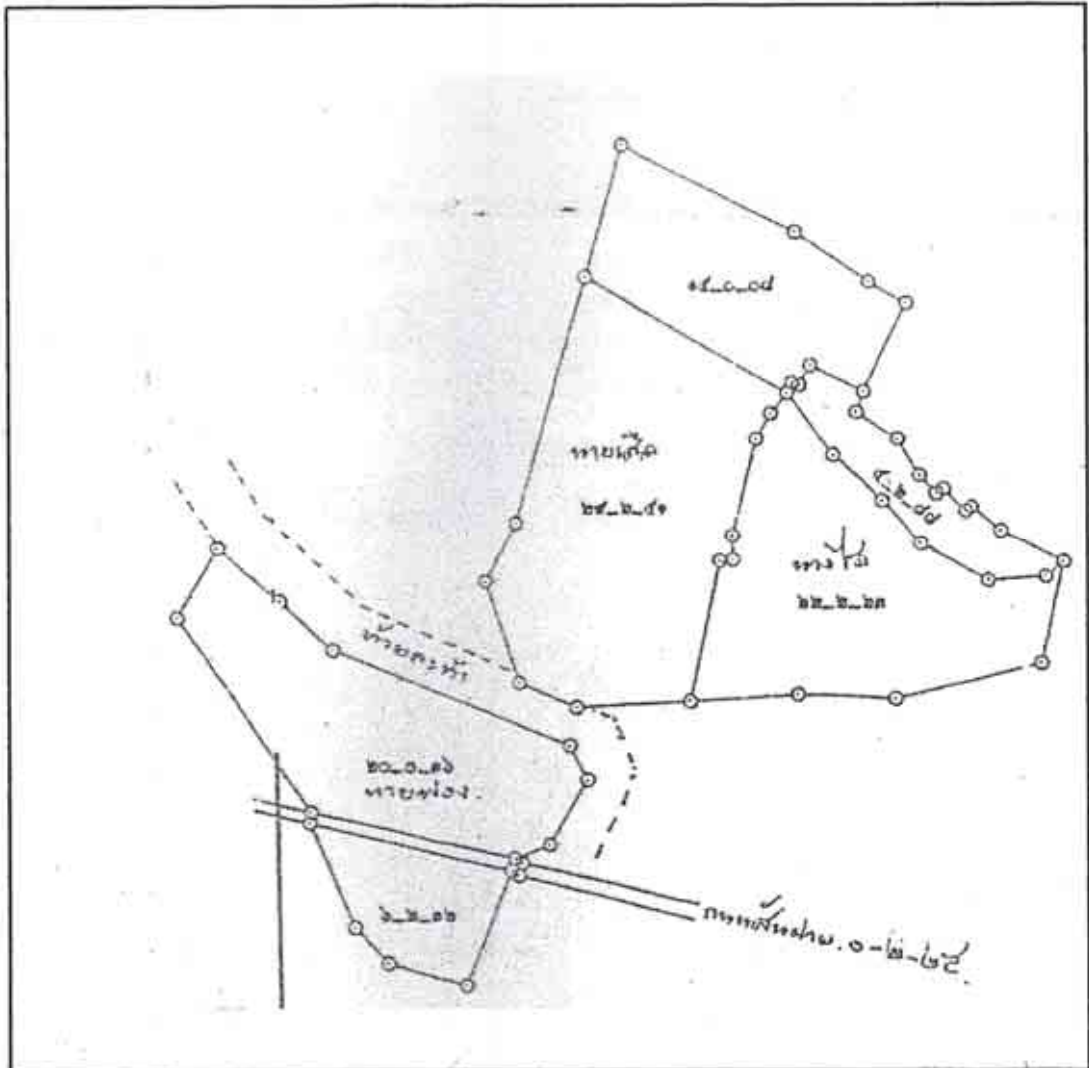


ภาคผนวก ง : แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน





**ภาคผนวก จ :**  
**ผังรูปแปลงที่ดิน**



ภาคผนวก จ : ผังรูปแปลงที่ดิน

**ภาคผนวก ฉ :**  
**ภาพถ่ายทรัพย์สิน**



จุดถ่ายภาพที่ 1 : สภาพถนนสายบ้านด่านฮ้าง-บ้านนาตาล ผ่านหน้าทางแยกเข้าทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 2 : สภาพทางเข้าออกที่ดินของ นางไฮ ชันจันทา





จุดถ่ายภาพที่ 3 : สภาพด้านหน้าที่ดิน



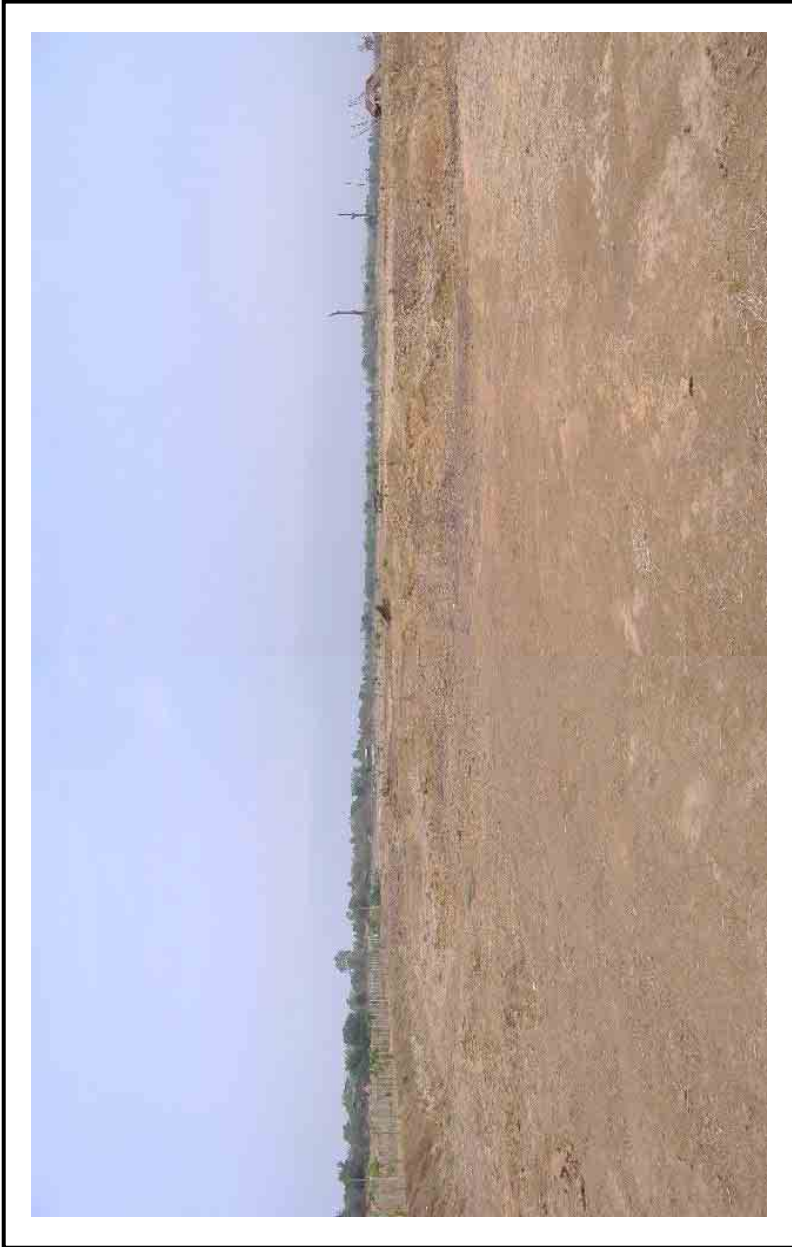
จุดถ่ายภาพที่ 4 : สภาพภายในที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 5 : สภาพภายในที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 6 : สภาพภายในที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 7 : สภาพภายในที่ดิน



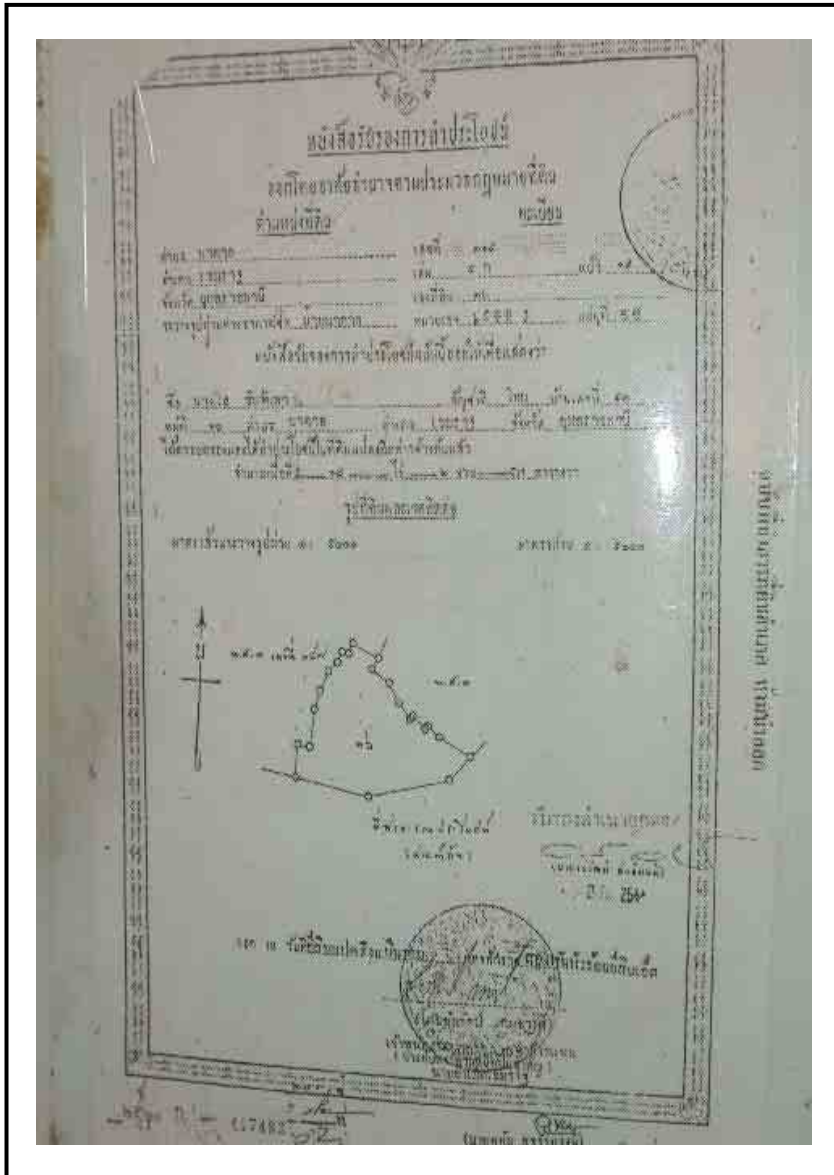


จุดถ่ายภาพที่ 8 : สภาพภายในที่ดิน



จุดถ่ายภาพที่ 9 : สภาพภายในที่ดิน

ภาคผนวก ฉ : ภาพถ่ายทรัพย์สิน



จุดถ่ายภาพที่ 10 : หนังสือรับรองการทำประโยชน์ นส.3 ก. เลขที่ 319