

ราชบეี้ยนกรุงทรวงยุติธรรม
ว่าด้วยการประเมินราคารัฐพย์ พ.ศ. ๒๕๕๗

โดยเป็นการสมควรปรับปรุงและเพิ่มอำนาจของรัฐพย์ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ให้อำนาจแก่รัฐพย์และสำนักงานบังคับคดีที่จังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๗ ให้ออกกฎหมายกำหนดให้สำนักงานบังคับคดีจังหวัด ดำเนินการตามที่ได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยอันเป็นประโยชน์แก่ทางราชการ กระชับและเพิ่มอำนาจของรัฐพย์ให้สามารถดำเนินการตามที่ได้ระบุไว้ในพระราชบัญญัตินี้ได้โดยสะดวก ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ราชบีบนี้เรียกว่า “ราชบีบกรุงทรวงยุติธรรมว่าด้วยการประเมินราคารัฐพย์ พ.ศ. ๒๕๕๗”

ข้อ ๒ ราชบีบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกราชบีบกรุงทรวงยุติธรรมว่าด้วยการประเมินราคารัฐพย์ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๐ ว่างห้ามลงโทษ สำนักงานบังคับคดีและวางแผนห้ามลงโทษ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๖

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกราชบีบกรุงทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงาน สำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๓๑, ๓๔, ๓๙

บรรดาราชบีบ คำสั่ง หรือแนวปฏิบัติอื่นใดในส่วนที่กำหนดให้ในราชบีบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้ง กับราชบีบนี้ ให้ใช้ราชบีบนี้แทน

ข้อ ๕ ในราชบีบนี้

“เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์” หมายถึง เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี หรือผู้ได้รับ มอบหมายจากอธิบดีกรมบังคับคดี กำหนดหรือมอบหมาย ให้เป็นเจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์

“ราคาระบุนทรัพย์” หมายถึง ราคาระบุนทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์ หรือราคาระบุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประเมินราคารัฐพย์พิจารณา ด้วยคำแนะนำการประเมินตามหลักวิชา

“ราคตลาด” หมายถึง

- (๑) ราคากลางที่ผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยอมตกลงซื้อขายกัน
- (๒) ราคากลางที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่าย ทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นพอสมควร
- (๓) ราคากลางที่ผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมิแรงจูงใจให้ซื้อขายกัน
- (๔) ราคากลางของการซื้อขายที่มีการแข่งขัน ไม่ใช่ราคากลางที่ผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคainภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือเงินเพื่อ

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” หมายถึง วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งกำหนดมูลค่าโดยการพิจารณา และวิเคราะห์ราคาข้อขายที่เกิดขึ้นจริงของข้อมูลตลาดซึ่งมีลักษณะประเภทและการใช้ประโยชน์ที่เหมือน หรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงการพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่สำคัญต่อๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินระหว่างข้อมูลตลาดกับทรัพย์ที่ประเมินด้วย

“วิธีรายได้” หมายถึง วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งกำหนดมูลค่าโดยการพิจารณา และ วิเคราะห์ราคาข้อมูลค่าเช่าตลาดทรัพย์สินที่มีลักษณะ ประเภท หรือการใช้ประโยชน์ที่เหมือนหรือ ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน และวิเคราะห์การประมาณการรายได้ อัตราわ่าง ค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทน จากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discounted Rate). และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยวิเคราะห์จากข้อมูลค่าเช่าตลาดทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึง และการใช้ประโยชน์ที่เหมือน หรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน

“วิธีต้นทุน” หมายถึง วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งกำหนดมูลค่าโดยการพิจารณาต้นทุน ในปัจจุบันที่เกิดจากการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สินทดแทนที่มีอัตราประโยชน์ที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ที่ประเมิน ประกอบด้วย มูลค่าตลาดของที่ดินรวมกับต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน หักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นผล จำกปัจจัยต่อๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

“ค่าเสื่อมราคา” หมายถึง มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง เนื่องจากการเสื่อมค่า อันเนื่องมาจากการก่อสร้างของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ประโยชน์ใช้สอย เมตรฐานกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง นั้นๆ

“วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือ” หมายถึง วิธีการประเมินที่ประยุกต์ใช้เทคนิคของวิธีการประเมิน ทั้ง ๓ วิธีเข้าด้วยกัน คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุน และวิธีรายได้ โดยในด้านสมมติฐาน ประมาณการรายได้และรายจ่าย จะต้องมีการเปรียบเทียบประมาณรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สิน ที่ประเมินกับราคาตลาด ใช้วิธีต้นทุนในการประมาณการก่อสร้าง และใช้วิธีรายได้ในการประมาณการ กระแสเงินสด

“ค่าใช้จ่าย” หมายถึง ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์

ข้อ ๖ ให้อธิบดีกรมบังคับคดีรักษาการตามระเบียบนี้และมีอำนาจออกคำสั่ง หรือประกาศ จัดการให้มีทະเบียน บัญชีสารบบ และแบบพิมพ์ขึ้น ตามความจำเป็นเพื่อใช้ในงานประเมินราคาทรัพย์ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามระเบียบนี้

ໜວດ ๑
ບທທີ່ໄປ

ຂໍ້ ๗. ໃນການປັບປຸງທີ່ປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ໄທັງອໍານວຍການກອງພັດນາຮະບບການບັນດັບຄົດ ແລະປະເມີນຮາຄາທີ່ຕົວບຸນ ກຳກັບ ຕູແລຮັບຜິດຊອບຈານປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ຈານຊູຮາກຮ່າງໃນການປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ໄທັງປັດວິທະຍາການເຮືອບຮ້ອຍ

ໃຫຍ່ ໄທັງອໍານວຍການກອງພັດນາຮະບບການບັນດັບຄົດ ແລະປະເມີນຮາຄາທີ່ຕົວບຸນ ກຳທັນທີ່ຕອນການປະເມີນຮາຄາ ປະກອບດ້ວຍ ວັດຖຸປະສົງ ຂໍອມຸລເກີຍວັດທີ່ປະເມີນ ຮົມສົງວິຊາການປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ໄທ້ສອດຄູ່ອັກກົດກັບວັດຖຸປະສົງ ເຊັ່ນ ປະເທດ ຊົນດີ ຮາຄາ ດລວດຈຸນວິຊີ່ຄ້ານາຍການເສື່ອນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ທີ່ຈະປະເມີນໄວ້ເປັນນາຕຽບຮ້ານເທົ່າທີ່ຈະຈັດທໍາໄດ້ ເພື່ອປະໂຍ້ນໃນການນີ້ໄທ

(๑) ຈັດທໍາບັນດຸງຂໍແຍກປະເທດທີ່ແສດງຮາຍຄະເວີຍດໍາເກີຍກັບປະເທດ ຊົນດີ ຮູ່ນ ຈ້ານວຸນຂນາດ ນ້ຳໜັກ ສ່າພາ ຕອກຜລ ແລະຂໍ້ສໍາຄັງອື່ນ ອັນຈະເປັນພຽມທີ່ຈະປະເມີນຮາຄາປານດຸກລາງຂອງທີ່ໃຫຍ່ນັ້ນໃນການນີ້ທີ່ເປັນອັສົ່ງທ້າມທີ່ໃຫຍ່ໄວ້ເປັນໄທ່ທີ່ຈະຈັດທໍາໄດ້ ເພື່ອປະໂຍ້ນໃນການນີ້ໄທ

(๒) ກຳທັນດກການຈັດເກີບຮາຄາປະເມີນຂອງກຣມນາຮັກຊີ ແລະຮາຄາໜ້ອຍຂາຍຂອງກຣມບັນດັບຄົດ

ຂໍ້ ๘. ໄທັງອໍານວຍການກອງພັດນາຮະບບການບັນດັບຄົດ ແລະປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ກຳທັນດຕ້ວເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ເປັນຜູ້ຮັບຜິດຂອບໃນການປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ຕາມທີ່ໄດ້ຮັບແຈ້ງຫຼືຮັກອອກຕ້ອງກວ່າ

ຂໍ້ ๙. ໄທັງອໍານວຍການກອງພັດນາຮະບບການບັນດັບຄົດ ແລະປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ກຳທັນດປະເທດຂອງທີ່ໃຫຍ່ທີ່ຈະກຳກັນປະເມີນໄວ້ ເພື່ອປະໂຍ້ນໃນການປະເມີນຂອງເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່

ທີ່ໃຫຍ່ທີ່ໄມ້ໄດ້ກຳທັນດປະເທດ ຂົນດີໄວ້ລ່ວງທີ່ນັ້ນເພື່ອການປະເມີນ ອົບດີກຣມບັນດັບຄົດ ທີ່ໃຫຍ່ ຜູ້ອໍານວຍການກອງພັດນາຮະບບການບັນດັບຄົດ ແລະປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ອາຈສິ່ງໃຫ້ເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ທີ່ຈະກຳກັນໄວ້

ຂໍ້ ๑๐. ທີ່ໃຫຍ່ທີ່ໄມ້ຈະກຳທັນດກຮາຄາປະເມີນໄວ້ລ່ວງທີ່ນັ້ນ ທີ່ໃຫຍ່ໄມ້ຈະກຳທັນດຕ້ວເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ຈະກຳກັນທີ່ໄດ້ ແລະຈະແສດງເຫດຜລໃນການປະເມີນຮາຄາໄວ້ເທົ່າທີ່ມີກີໄດ້

ຂໍ້ ๑๑. ໃນການປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ໄທັງເຈົ້າພັກງານດັ່ງຕໍ່ໄປນີ້ ມີອໍານາຈໃນການປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່

(๑) ເຈົ້າພັກງານພິທິທີ່ທີ່ໃຫຍ່ ເຈົ້າພັກງານບັນດັບຄົດ ກຣນິທີ່ທີ່ໃຫຍ່ມີຮາຄາໄມ້ເກີນສີບລ້ານບາທ

(๒) ເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ກຣນິທີ່ທີ່ໃຫຍ່ມີຮາຄາໄມ້ເກີນທ້າສີບລ້ານບາທ

(๓) ຄະນະກຣມການກຳທັນດກຮາຄາທີ່ໃຫຍ່ ໄທັງປັດວິທະຍາການກຳທັນດກທັກເກົດ ວິຊີການ ແລະເງື່ອນໄຫ້ໃນການຂາຍທອດຄາດ ພ.ສ. ๒๕๕๗

ຂໍ້ອ ១២ ໃນຄື່ນຄະລາຍງານທີ່ທີ່ພົມທີ່ເຈົ້າທີ່ມີປະກັນຢືນຄຳຂອງຮັບຂໍາຮ່າຍທີ່ຕາມມາດຕາ ៥៦ (៤) ແທ່ງພຣະຮາງບັງຄຸງຄື່ນຄະລາຍ ພູທະກີກຣາຊ ២៨៩ ໃຫ້ເຈົ້າພັກງານພິທັກໝໍທີ່ພົມທີ່ແຈ້ງເຈົ້າພັກງານ ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ດຳເນີນການປະເມີນຮາຄາເຖິງໃຫ້ປະກອບການຕີ່ຮາຄາທີ່ພົມທີ່ຂອງເຈົ້າທີ່

ຂໍ້ອ ៣ ດຳເນີນການປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ເປັນໄປຕາມທີ່ອີບດີກຣມບັງຄັບຄີ່ກໍາທັນດ

ທຸນາ ២ ການປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່

ສ່ວນທີ່ ១ ຫຼັບຕອນການປະເມີນ

ຂໍ້ອ ៤ ເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ມີໜ້າທີ່ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ເຖິງແຈ້ງ ທີ່ຮັບແຈ້ງ ທີ່ຮັບອອກໂຂ້ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ຈາກບຸກຄົດຕ່ວນປິ່ນ

- (១) ເຈົ້າພັກງານພິທັກໝໍທີ່ພົມທີ່ ເຈົ້າພັກງານບັງຄັບຄີ່ ທີ່ຮັບອອກໂຂ້ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ກຣມບັງຄັບຄີ່
- (២) ຖໍາສັນ
- (៣) ສ່ວນຮາກການທີ່ຮັບອອກໂຂ້ສໍາຫຼັກ
- (៤) ຜູ້ຊື່ຮັບອອກໂຂ້ໄທ້ຮັບອຸນຸມາດຈາກຜູ້ອໍານວຍກາຮົງພັກງານຮະບບາການບັງຄັບຄີ່ແລະປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່

ໃຫ້ເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ມີສໍານະເປັນຜູ້ໄທ້ຮັບອຸນຸມາດຈາກເຈົ້າພັກງານພິທັກໝໍທີ່ພົມທີ່ ທີ່ຮັບອອກໂຂ້ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ທີ່ຮັບອອກໂຂ້ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່

ຂໍ້ອ ៥ ການແຈ້ງທີ່ຮັບອອກໂຂ້ໃຫ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ຈຶ່ງຢູ່ໃນເຂົ້າກັບຮູ່ເຫັນຄຣ ແລະປຣິມຄຣ ຕາມທີ່ອີບດີກຣມບັງຄັບຄີ່ປະກາສກໍາທັນດ ໄທ້ແຈ້ງທີ່ຮັບອອກໂຂ້ຕ່ອງເຈົ້າພັກງານຜູ້ໜ້າທີ່

ທີ່ພົມທີ່ອຸປະກອດຈາກພື້ນທີ່ຕາມວຽກຄທນີ່ ໄທ້ແຈ້ງທີ່ຮັບອອກໂຂ້ຕ່ອງເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ໄທ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່

ຂໍ້ອ ៦ ສ່ວນຮາກການ ຮັບອຸນຸມາດຈາກຜູ້ອໍານວຍກາຮົງພັກງານທີ່ພົມທີ່ ທີ່ມີຄວາມປະສົງ ຈະໃຫ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ຈະຕ້ອງຢືນຄຳຮ່າງຂອງຕາມແບບພິມພົມທີ່ອີບດີກຣມບັງຄັບຄີ່ ຕ່ອງເຈົ້າພັກງານຕ່ານທີ່ກໍາລ່າງໃນຂໍ້ອ ៥

ຂໍ້ອ ៧ ຜູ້ຂອ້າໃຫ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ເວັນເຂົ້າທີ່ນ່ວຍງານໃນສັງກັດຂອງກຣະທຽບຢູ່ຕຣຣມ ທີ່ມີອາຈະຈະເປີກຄ່າໃຫ້ຈ່າຍເພື່ອການນີ້ໄດ້ ຈະຕ້ອງເປັນຜູ້ອໍານວຍກາຮົງພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່

ຄ່າໃຫ້ຈ່າຍດັ່ງກ່າວ ຈະຕ້ອງສັງຫຼືວ່າວ່າງຕ່ອງເຈົ້າພັກງານປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ພຣົມກັບໜັງສື່ວົງແລ້ງ ທີ່ຮັບຄໍາຮ່າງຂອ້າໃຫ້ຈ່າຍເພື່ອການນີ້ໄດ້ ແລະຜູ້ຂອ້າໃຫ້ປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ຈະຕ້ອງວ່າຄ່າໃຫ້ຈ່າຍເພື່ນເທົ່າທີ່ຈໍາເປັນ ຕາມທີ່ຜູ້ອໍານວຍກາຮົງພັກງານຮະບບາການບັງຄັບຄີ່ແລະປະເມີນຮາຄາທີ່ພົມທີ່ ກໍາທັນດໄວ້ເປັນມາຕຽບຮູ່ຕ່າງໆທີ່ຈະຈັດທຳໄດ້ເພື່ອປະໂຍ້ນ ໃນການນີ້ ທາກມີຄ່າໃຫ້ຈ່າຍນອກໜີ້ຈາກທີ່ກໍາທັນດໄວ້ໃຫ້ເຈົ້າພັກງານ

หน้า ๕

เล่ม ๑๓๑ ตอนพิเศษ ๘๑ ๔

ราชกิจจานุเบกษา

๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๗

ประเมินราคารัฐพย์แจ้งให้ทราบภายในสิบห้าวัน เว้นแต่หน่วยงานในสังกัดกระทรวงยุติธรรม ที่อาจเปิกค่าใช้จ่ายได้ จะขอว่างค่าใช้จ่ายในภายหลังก็ได้

ในกรณีที่ผู้ขอให้ประเมินราคารัฐพย์ไม่วางเงินค่าใช้จ่ายให้เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์ รุจจับการประเมินราคากลยและแจ้งให้ผู้ขอให้ประเมินราคารัฐพย์ทราบ

ข้อ ๑๙ เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์อาจทำการสอบสวนและทำบันทึกด้วยคำ บุคคลใด หรือตรวจหาเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคารัฐพย์นั้นได้

ในกรณีเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือศาลแจ้งให้ประเมินราคารัฐพย์ ตามข้อ ๑๙ (๑) หรือ (๒) เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์อาจขอให้ผู้แจ้งดำเนินการเรียกร้องส่องเอกสารหลักฐานใด หรือบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ เพื่อการตรวจสอบ และประเมินราคารัฐพย์นั้นได้

ในกรณีส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคลได้ร้องขอให้ประเมินราคารัฐพย์ตามความ ในข้อ ๑๙ (๓) หรือ (๔) เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์จะสอบปากคำผู้ขอหรือบุคคลอื่นที่เห็นสมควร และให้ผู้ขอสำนวน หรือขอตรวจสอบเอกสารหลักฐานใด ๆ จากผู้ขอหรือบุคคลเหล่านั้นก็ได้ หากผู้ขอ หรือผู้นั้นไม่ให้ความร่วมมือ เจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ประเมินราคารัฐพย์ อาจคณะกรรมการประเมินราคารัฐพย์ นั้นเสียได้

ข้อ ๒๐ เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์อาจไปตรวจดูทรัพย์ที่จะประเมิน ณ สถานที่ที่ทรัพย์นั้น ตั้งอยู่ หรือสถานที่ที่เก็บรักษาทรัพย์นั้นได้ตามที่เห็นสมควร และมีอำนาจดำเนินการเท่าที่จำเป็น เพื่อเข้าไปในทรัพย์ที่ต้องประเมินราคานา ตามสมควรเพื่อเข้าไปในสถานที่ดังกล่าว สำหรับการประเมิน ตามข้อ ๑๙ (๑) และ (๒)

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากเห็นสมควรเจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์อาจขอความร่วมมือ เจ้าพนักงานตำรวจให้อยู่ร่วมในการดำเนินการ และอาจแจ้งให้เจ้าพนักงานตำรวจแห่งท้องที่บุนทึกไว้ เป็นหลักฐานด้วยก็ได้

ข้อ ๒๑ ให้เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์รับดำเนินการและแจ้งผลให้ผู้ขอให้ประเมินราคารัฐพย์ ทราบราคารัฐพย์ที่ขอให้ประเมินภายในระยะเวลาที่ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมิน ราคารัฐพย์กำหนด พร้อมทั้งส่งคืนเงินค่าใช้จ่ายที่เหลือ

หากไม่สามารถประเมินราคารัฐพย์ให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนดตามวรรคแรก ผู้อำนวยการ กองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคารัฐพย์อาจอนุญาตให้ขยายเวลาออกไปได้ ทั้งนี้ เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์ต้องแสดงเหตุจำเป็นอันสมควรในการขอขยายระยะเวลา

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์ไม่สามารถประเมินราคารัฐพย์ตามที่ได้รับแจ้ง หรือร้องขอไม่ว่ากรณีใด ให้เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์รับแจ้งให้ผู้ขอให้ประเมินราคารัฐพย์ทราบ พร้อมทั้งเหตุแห่งการนั้น และให้คืนค่าใช้จ่ายที่เหลือทั้งหมดให้แก่ผู้ขอให้ประเมินราคารัฐพย์นั้นด้วย

ข้อ ๒๓ ในกรณีที่ผู้ขอให้ประเมินราคารัฐพย์เห็นว่า ราคานี้เจ้าพนักงานประเมินราคารัฐพย์ ประเมินสูงหรือต่ำเกินไป หรือมีข้อสงสัยตามสมควรเกี่ยวกับราคานี้ประเมิน ผู้ขอให้ประเมินราคารัฐพย์

อาจแจ้งหรือร้องขอให้ทำการประเมินราคามาใหม่พร้อมด้วยเหตุผล และผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคารหัพย์ อาจสั่งให้ทำการประเมินราคารหัพย์นั้นใหม่ หรือยืนยันราคานี้ที่ประเมินเดิมได้

ถ้าผู้ขอให้ประเมินไม่พอใจในคำสั่งยืนยันราคานี้ที่ประเมินเดิมของผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคารหัพย์ดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ขอให้ประเมินอาจอุทธรณ์คำสั่งนั้นต่ออธิบดีกรมบังคับคดีภายในเจ็ดวัน นับแต่วันได้รับทราบคำสั่งดังกล่าว คำวินิจฉัยของอธิบดีกรมบังคับคดีให้ถือเป็นที่สุด

ส่วนที่ ๒ วิธีประเมินราคารหัพย์สิน

ข้อ ๒๓ การประเมินราคานี้ดินเพียงพื้นที่ราบตามหลักเกณฑ์เหล่านี้ประกอบกัน คือ

(๑) ราคากลางที่ขายกันในท้องตลาดโดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างใด เช่น อยู่ในทำเลค้าขาย ที่ชุมชนขนาดใหญ่ติดถนนหรือแม่น้ำสำคัญหรือไม่ รถยนต์เข้าถึง หรือไม่ หากเป็นที่ให้เช่ามีผลประโยชน์หรือรายได้มากน้อยเพียงใด

(๒) ราคานี้ดินบุறเฟต์ไม่เกลี้ยง ซึ่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเคยขายทอดตลาดไปแล้ว

(๓) ราคากลางที่ขาย หรือจำนอง หรือขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินที่ยืด และที่ดินข้างเคียง

(๔) ราคาระบบทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒๔ การประเมินราคารหัพย์สินอื่นนอกจากที่ดิน ให้ประเมินราคามาหลักเกณฑ์เหล่านี้ คือ

(๑) วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด โดยอาจเปรียบเทียบกับสภาพทรัพย์ที่คล้ายกัน หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อราคารหัพย์ ทั้งสภาพแวดล้อมคุณลักษณะทางกายภาพ ประโยชน์ใช้สอย การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต คุณลักษณะทางกฎหมาย เช่น ภาระผูกพัน การรองสิทธิ ข้อกำหนดการใช้อาคาร ข้อกำหนดด้านรายได้และรายจ่าย

(๒) วิธีต้นทุน โดยการนำกำไรวิเคราะห์ต้นทุนด้วยวิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตร คำนวณจากราคาระบบที่ต้องสร้างมาตรฐาน หักด้วยค่าเสื่อมราคา

(๓) วิธีรายได้ โดยการหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ก่อให้เกิดรายได้ พิจารณาอัตราส่วนผลตอบแทนต่อคาดหวังที่คาดหวัง เมริยบเทียบกับผลตอบแทนเป็นรายปี เพื่อกำหนดมูลค่า เช่น รายได้จากการประกอบการ รายได้ที่แท้จริงจากการประกอบการ รายได้จากการดำเนินการสุทธิ เป็นต้น

หน้า ๗

เล่ม ๑๓๑ ตอนพิเศษ ๘๑ ๔

ราชกิจจานุเบกษา

๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๗

(๔) วิธีเบรี่ยบมูลค่าที่เหลืออยู่ โดยการหาบุคลากรของทรัพย์ที่ไม่ถูกชนจะให้เดียวใน การเบรี่ยบ เบิกบัญชี รายการบุคลากร อาคารสร้างด้าน อาคารอยู่ระหว่างก่อสร้าง โดยคำนึงถึงปัจจัยในการประเมินทั้งคุณลักษณะทางกายภาพ ทางจักษุหมาย ทางภารตศาสตร์และภาระเงิน

ข้อ ๒๕. การใช้ราคายังคงค่าก่อสร้างมาตรฐานให้เจ้าพนักงานประเมินราคายทรัพย์ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ และเจ้าพนักงานบังคับคดี นำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างสำนักงานกลางประเมินราคายทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ หรือคณะกรรมการประจำจังหวัด กรมธนารักษ์ มาใช้บังคับ หากกรณีที่บัญชีกำหนดราคาประเมินก่อสร้างอาคารฯ ดังกล่าวไม่ได้กำหนด ราคายังคงปลูกสร้างประเภททรัพย์ที่ทำการประเมินนั้น ๆ ไว้ หรือ แล้วเจ้าพนักงานประเมินราคายทรัพย์ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี เห็นสมควร ให้นำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยมาใช้แทน

ในส่วนของค่าเสื่อมราคาก่อนนำตัวลงกำหนดอัตราอัตรายละของค่าเสื่อมโรงเรือน และสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนด ราคายังคงประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าเชื้อรัมเนียมจดทั้งเป็นสิทธิและนิติกรรม หรือบัญชีประเมินราคายังคงค่าก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยมาใช้แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๖. ในกรณีทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคารบริเวณใดไม่มีการซื้อขาย ให้พิจารณากำหนด ราคายังคงโดยพิจารณาจากทรัพย์สินใกล้เคียง ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกันในปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

- (๑) สภาพการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน
- (๒) การคุณภาพ สาธารณูปโภค
- (๓) ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนค์
- (๔) แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต
- (๕) ข้อมูลการตลาดจะซื้อจะขาย
- (๖) ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากทรัพย์สิน

ข้อ ๒๗. การประเมินราคายทรัพย์บางประเภท หากมีความจำเป็นต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ชำนาญการพิเศษ หรือผู้มีความรู้เชี่ยวชาญช่วยตรวจสอบและประเมินราคายทรัพย์ ให้อธิบดีสั่งให้ ดำเนินการได้

ข้อ ๒๘. การรวบรวมข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคาก่อนดำเนินการ ดังต่อไปนี้

- (๑) เจ้าพนักงานประเมินราคายทรัพย์ต้องออกไปประเมินราคายทรัพย์ โดยตรวจสอบทรัพย์ ณ ที่ตั้งทรัพย์เพื่อดูสภาพทรัพย์ที่แท้จริงของทรัพย์ทุกครั้ง
- (๒) ภาครัฐบรรบุรวมทั้งมูลค่า รายละเอียดของส่วนที่เปลี่ยนแปลงในราคายทรัพย์ที่ประเมิน เป็นไปตามแบบพิมพ์ ที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้
- (๓) การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์ที่ประเมิน ซึ่งอยู่ในความครอบครองของหน่วยงานราชการ หรือเอกชน ให้เจ้าพนักงานประเมินติดต่อประสานงานไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจัดเก็บราคายประเมินทุกปีหรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาก่อนดำเนินการ

ເລີ່ມ ຕາຕ ດອນພິເສດ ດຕ ຂ

ຫຼັກ 4
ຮາບກົງຈານບະກາຍ

23 ພຸດຸພາດ ແຂວງ

ທມວດ ຕ
ເປົດເຕືອີດ

ຂ້ອ ໂດຍ ກຣນີມີປັບປຸງຫາເກີຍວ່າກັບການປັບປຸດຫຼືໃນສາມາດປັບປຸດຕາມຂ້ອກໍາທັນດໃນຮະເບີຍບນໍ້
ຫຼືມີປັບປຸງຫາເຊື່ອໃຫ້ມີໄດ້ກໍາທັນດໄວ້ໃນຮະເບີຍບນໍ້ ໄທ້ຮາຍຈານອື່ນບັນດີກຣມບັນດີກັບຄີເພື່ອພິຈາລາສົ່ງການເປັນ
ດູຮົ່ນ 7 ໃປ

ປະກາດ ດ ວັນທີ 10 ຖຸມພັນຮີ ພ.ສ. 2557
ຫຼູ້ເກົ່ານ ນິຕິສີຣີ
ຮູ້ມນັດວ່າກາງກຽມທຽມ