

VAT Full Report

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย : โซคอนันต์แมนชั่น

ทรัพย์สิน : อพาร์ทเมนต์ที่พักอาศัย

ที่ตั้ง : 22 ซอย อารีย์สัมพันธ์ 6 แขวง สามเสนใน เขต พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

เสนอต่อ : สถาบันการเงิน/เจ้าของทรัพย์สิน/ผู้ขาย/ผู้ซื้อ และผู้ที่เกี่ยวข้อง

จัดทำโดย

บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท เครือแอทโฮม 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	8
5.2 กฎหมายการควบคุมอาคาร	8
5.3 การเวนคืน	8
5.4 การอุทธรณ์สิทธิต่างๆ	8
5.5 กฎหมายอื่น ๆ	8
5.6 โครงการพัฒนาของรัฐ	8
6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน	
6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน	9
6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	9
6.3 ความเห็นและข้อสังเกตพิเศษ	9
7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	10
7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้	10
7.3 สมมติฐานพิเศษ/เพิ่มเติม	10
7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้	10
7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	11
ภาคผนวก	
ก. วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในรายละเอียด	
ข. หลักเกณฑ์ทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ค. เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	
ง. แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน	
จ. ผังรูปแปลงที่ดิน	
ฉ. ภาพถ่ายทรัพย์สิน/ สำเนาเอกสารสิทธิ/ราคาประเมินทุนทรัพย์ราชการ/ ผังเมือง	

ที่ 1010/559

วันที่ 10/10/2559

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน สถาบันการเงิน/เจ้าของทรัพย์สิน/ผู้ขาย/ผู้ซื้อ และผู้ที่เกี่ยวข้อง

ตามที่บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	โซคอนันต์แมนชั่น
ประเภททรัพย์สิน	อพาร์ทเมนท์ที่พักอาศัย
ที่ตั้งทรัพย์สิน	22 ซอย อารีย์สัมพันธ์ 6 แขวง สามเสนใน เขต พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน 12521
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	โซคอนันต์แมนชั่น
ภาวะผูกพัน	ปลอดภาวะผูกพัน
วัตถุประสงค์การประเมิน	ประกอบการซื้อขายและทราบราคาทรัพย์สิน
วิธีการประเมิน	เปรียบเทียบราคาตลาด
วันที่ประเมิน	5 พย. 2559
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	58,204,753.06 บาท

บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายทองอินทร์ พรหมบุตร)

กรรมการผู้จัดการ

1. วัตถุประสงค์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.1 การมอบหมาย

บริษัท เครือแอสโฮม จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจาก โชคอนันต์แมนชั่น เมื่อวันที่ 3 พย. 2559

1.2 วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เครือแอสโฮม จำกัด ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อประกอบการซื้อขายและทราบราคาทรัพย์สิน

การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

1.3 วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เครือแอสโฮม จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ เมื่อวันที่ 5 พย. 2559

1.4 ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ อพาร์ทเมนท์ที่พักอาศัย ชื่อ โชคอนันต์แมนชั่น เนื้อที่ดิน 84 ตรว. 1 อาคาร พื้นที่ใช้สอยรวม 1,201 ตรม.

2. ที่ตั้งทรัพย์สิน

2.1 ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ที่ 22 ซอย อารีย์สัมพันธ์ 6 แขวง สามเสนใน เขต พญาไท กรุงเทพมหานคร 10400

โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

กรมธนารักษ์	ประมาณ	0.3	กิโลเมตร
กระทรวงการคลัง	ประมาณ	0.4	กิโลเมตร
รพ.วิชัยยุทธ	ประมาณ	0.5	กิโลเมตร
ทางด่วนทางลงพระราม 6	ประมาณ	0.5	กิโลเมตร
รร. สามเสนวิทยาลัย	ประมาณ	0.8	กิโลเมตร
รพ. รามาธิบดี	ประมาณ	1.0	กิโลเมตร

2.2 การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ได้หลายทางทั้ง ทาง ถนนพระราม 6 เข้าทางซอย พระรามที่ 6 ซอย 30 แล้วเลี้ยวขวา เข้าซอย อารีย์สัมพันธ์ 6 ประมาณ 200 เมตรจะถึงที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ด้านขวามือ

หรือ ทางถนน พหลโยธิน เข้าทาง ถนน พหลโยธิน เข้าถนนซอย อารีย์ และตรงเข้ามาทางอารีย์สัมพันธ์ 6 แล้วเลี้ยวซ้าย ก็จะเข้าซอยประมาณ 200 เมตรจะถึงที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ด้านขวามือเช่นกัน

2.3 ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทางเข้าออกเป็นถนนทางสาธารณะประโยชน์ เป็นเข้าออกที่ไม่มีปัญหาด้านทางเข้าออกหรือภาระจำยอมแต่อย่างใด สามารถเข้าออกได้ตามหัวข้อ 2.2 คมนาคมไปยังทรัพย์สินได้ตามกฎหมาย

2.4 ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

พื้นที่ใกล้เคียงเป็นแหล่งชุมชนที่พักอาศัย สถานที่ราชการ โรงพยาบาลและเขตเมือง โดยสภาพแวดล้อมเหมาะแก่การอยู่อาศัย ทรัพย์สินดังกล่าวตั้งอยู่ในซอยอารีย์สัมพันธ์ 6 เมื่อหันหน้าเข้าหาที่ตั้งทรัพย์สินแปลงที่ติดกันด้านซ้ายมือจะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้นพักอาศัย ด้านขวาจะเป็นที่ดินว่างเปล่าสำหรับเก็บของ ส่วนแปลงตรงข้ามจะเป็น หอพักไม่ปรากฏชื่อ 5 ชั้น ซึ่งมีผู้คนพักอาศัยอยู่ตลอด

3. รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

3.1 เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :	โฉนดที่ดิน		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล สามเสนใน(สาม เสนในฝั่งเหนือ)	อำเภอ ดุสิต(บางซื่อ)	จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระวาง	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตรว.
1	12521	126	21		1414	2487			84
2									
3									
4									
5									
รวม									84

สิทธิตามกฎหมาย : มีกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง สิทธิการเช่าถูกต้อง

ภาวะผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

1. ไม่มีภาวะผูกพันการจำนอง

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกัน

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือ ได้ โดยไม่มีภาวะผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

กรณีสิทธิการเช่า

ผู้ประเมินเชื่อว่าข้อมูลเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่ได้รับบางส่วน หรือทั้งหมด มีความสมบูรณ์ถูกต้องตามกฎหมาย ปราศจากเงื่อนไขหรือภาวะผูกพันที่ได้เปรียบหรือเสียเปรียบนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงาน อันอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน

ผู้ประเมินมิได้ตรวจสอบฐานะทางการเงินของผู้เช่า หรือผู้กำลังจะเช่า และมีสมมติฐานว่า ผู้เช่าสามารถจะปฏิบัติตามภาวะผูกพันตามสัญญาเช่าได้ โดยไม่มีการค้างชำระค่าเช่าหรือการกระทำที่เป็นการละเมิดสัญญาเช่ามาก่อน

3.2 ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลงจากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาตารางวาละ 61,000 บาท

ราคาประเมินทุนทรัพย์จากทางราชการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายโซน-บล็อก จากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาดังต่อไปนี้

1. 5,124,000 บาท

หรือ แสดงตามสำเนาเอกสารบัญชีราคาประเมิน ที่แนบมาในภาคผนวก ฉ.

3.3 การสำรวจที่ดิน

ในการสำรวจสถานที่ตั้งของที่ดินครั้งนี้ สามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน (ได้) โดยตรวจสอบจาก

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ได้สำรวจที่ดินแล้ว ไม่พบหมุดหลักเขต

การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวังที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น

ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดิน และแนวเขตที่ดิน และมีได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการ ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทรุดตัว ตลอดจนวัตถุมีพิษที่อาจมี

3.4 ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 1 แปลง

เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 00 ไร่ 0 งาน 84 ตารางวา (หรือรวมทั้งสิ้น 84 ตารางวา)

ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : สี่เหลี่ยมผืนผ้า

ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 1 ด้าน กล่าวคือ ติดถนนในซอยอารีย์สัมพันธ์ 6 ด้านหน้า

ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศ ตะวันออก กว้างประมาณ 100 เมตร ความลึกเฉลี่ยประมาณ 40 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

สภาพทางภูมิศาสตร์ : ระดับ

ระดับพื้นผิวดิน : การถมดินและปรับระดับเรียบร้อยละ

การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : อพาร์เมนต์พักอาศัย

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	00 เมตร	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นพักอาศัย
ทิศใต้	00 เมตร	ที่ดินว่างเปล่าเก็บของ
ทิศตะวันออก	7 เมตร	อพาร์เมนต์พักอาศัย 5 ชั้น
ทิศตะวันตก	00 เมตร	บ้านเดี่ยว 2 ชั้นพักอาศัย

สภาพแวดล้อมที่มีผลกระทบต่อที่ดิน

การตรวจสอบปัญหาสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงที่ดินเท่าที่สามารถตรวจสอบได้ ณ วันสำรวจ พบดังนี้

ปัญหาเรื่องน้ำท่วมขัง : ไม่มี

ปัญหามลพิษ : ไม่มี

การตรวจสอบอื่น ๆ : ไม่มี

3.5 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบไฟฟ้า : พร้อมใช้

ระบบประปา : พร้อมใช้

ระบบโทรศัพท์ : พร้อมใช้

ระบบท่อระบายน้ำ : พร้อมใช้

4. รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4.1 รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

อาคารและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งส่วนปรับปรุงพัฒนาบนที่ดินที่สำรวจได้ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

ลำดับ	บ้านเลขที่	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	เนื้อที่ใช้สอยรวม (ตารางเมตร)	อาคารตั้งอยู่บน ที่ดินแปลงโฉนด
1.	22	อาคารที่พักอาศัย 6 ชั้น	1,201	12521
2.				
3.				
4.				
5.				
รวม			1,201	

4.2 การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ใบอนุญาตปลูกสร้างอาคาร

- มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร สำหรับอาคารประเภทที่พักอาศัย ซึ่งต้องมีใบอนุญาตการใช้อาคาร จากการตรวจสอบพบว่า มีใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

แบบแปลนอาคารที่ใช้ประกอบการประเมิน

- เป็นตามแบบแปลนตามที่ผู้ว่าจ้าง, เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองอาคารจัดให้

ความสมบูรณ์ในการก่อสร้าง

- เป็นอาคารที่ก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์ สามารถใช้งานหรือได้ใช้งานแล้ว

การเข้าสำรวจและตรวจสอบอาคาร

- ผู้ประเมินสามารถเข้าสำรวจได้ทั้งนอกอาคารและภายในอาคาร

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการตรวจสอบอาคาร

บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด ได้ทำการสำรวจและประเมินมูลค่า โดยมีเงื่อนไขและข้อจำกัดในการสำรวจและตรวจสอบอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ๆ บนที่ดิน กล่าวคือ

- ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจตรวจสอบเบื้องต้นเฉพาะตัวอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ ตลอดจนระบบน้ำประปา ระบบไฟฟ้า และระบบอื่น ๆ ตามลักษณะของการใช้งานทั่วไปเท่านั้น โดยไม่มีการสำรวจหรือทดสอบทางวิศวกรรมของอาคารและส่วนปรับปรุงอื่น ๆ เกี่ยวกับความแข็งแรง ความปลอดภัย การทรุดตัวของโครงสร้าง การใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในอาคาร หรือการทดสอบประสิทธิภาพการใช้งานของระบบสาธารณูปโภคภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินได้ทำการตรวจสอบสภาพโดยทั่วไปของอาคารอย่างถี่ถ้วนแล้ว

- ผู้ประเมินเชื่อว่าอาคารและส่วนปรับปรุงพัฒนาอื่น ได้รับการปลูกสร้างโดยถูกต้องสอดคล้องกับข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ผังที่ตั้งอาคารแต่ละหลัง และภาพถ่ายอาคาร ได้แสดงไว้ในภาคผนวก จ และ ฉ ตามลำดับ

4.3 รายละเอียดอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

รายละเอียดของอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุง แต่ละรายการแสดงดังต่อไปนี้

อาคารหลังที่ 1	: ได้แก่ อาคาร โชคอนันต์แมนชั่น
รายละเอียดทั่วไป	
ลักษณะอาคาร	: อาคารที่พักอาศัย
พื้นที่รวมประมาณ	: 1,201 ตรม.
การแบ่งพื้นที่ใช้ประโยชน์	: ชั้นล่าง : ที่จอดรถ ชั้น 1 : ที่รับรองและส่วนกลางต้อนรับ ชั้น 2-6 : ที่พักอาศัย
รูปแบบอาคาร	: อาคารคอนกรีต
คุณภาพของวัสดุก่อสร้าง	: ระดับดี
อายุอาคารประมาณ	: 5 ปี
สภาพอาคาร	: ดีพร้อมใช้งาน
การดูแล บำรุงรักษา	: ดูแลรักษาและปรับปรุงให้ใหม่พร้อมใช้งาน
โครงสร้างและวัสดุอาคาร	
โครงสร้างอาคาร	: คอนกรีตเสริมเหล็ก
โครงสร้างคานและวัสดุผนังหลังคา	: คอนกรีต
ฝ้าเพดาน	: คอนกรีตและยิปซัม
พื้นและวัสดุปูผิวพื้น	: คอนกรีตและกระเบื้อง
ผนังและวัสดุผิว	: คอนกรีตและผิวปูนฉาบเรียบพร้อมกระเบื้อง
ประตู	: อะลูมิเนียมพร้อมกระจก
หน้าต่าง	: กระจกบานสไลด์และบานเลื่อน
ห้องน้ำและสุขภัณฑ์	: วัสดุผิวพื้นปูน วัสดุผิวผนังปูน สุขภัณฑ์
งานระบบในอาคาร	
ระบบไฟฟ้า	: ไฟฟ้าพักอาศัย 1 เฟส 220 โวลต์
ระบบประปา	: ประปาพักอาศัย
ระบบสุขาภิบาล	:
ระบบปรับอากาศ	: เครื่องปรับอากาศติดตั้งแบบแยกห้อง
ระบบป้องกันอัคคีภัยและดับเพลิง	: พร้อมระบบแจ้งเตือนอัคคีภัยครบ
การใช้ประโยชน์โดยรวมปัจจุบัน	: อาคารอพาร์เมนท์สำหรับพักอาศัย

5. ข้อกำหนดที่มีผลกระทบ

5.1 ข้อกำหนดผังเมือง

ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัด กรุงเทพมหานคร (กฎกระทรวงฉบับที่ 3 พ.ศ. 2556) พบว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองประเภท ที่อยู่อาศัย (พื้นที่สี น้ำตาล)

โดยมีข้อกำหนดการใช้ที่ดิน กล่าวคือ ที่อยู่อาศัย ย.1-ย.10 ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยความหนาแน่นมาก

5.2 กฎหมายควบคุมอาคาร

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตการปกครองท้องถิ่นของ กรุงเทพมหานคร การขออนุญาตปลูกสร้าง/ตัดแปลง/รื้อถอนอาคาร จะต้องยื่นขอใบอนุญาตจากหน่วยงานข้างต้นก่อน

5.3 การเวนคืน

ณ วันที่สำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ทรัพย์สินนี้ ตั้ง ไม่อยู่ในแนวเวนคืน ในโครงการ โซคอนันต์แมนชั่น ทั้งนี้ได้ตรวจสอบกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 6 พย. 2559

5.4 การถูกรอนสิทธิต่าง ๆ

แนวสายไฟฟ้าแรงสูง : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นโดยการจัดการจำยอม : ไม่มี

การตกเป็นทางเข้าออกให้ที่ดินแปลงอื่นตามสภาพ : ไม่มี

การรอนสิทธิอื่น ๆ ไม่มี

5.5 กฎหมายอื่น ๆ

ไม่มี

5.6 โครงการพัฒนาของภาครัฐ

ไม่มี

6. การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

6.1 ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่าง ๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	สามารถเข้าออกได้หลายทาง	
ลักษณะกายภาพที่ดิน	ปรับสภาพเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าหน้ากว้างติดถนน.ในซอย	
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	การคมนาคมสะดวกด้วยทางรถยนต์ รถไฟฟ้า เดินเท้า และถนนมีการถนนปรับหน้าที่ดินให้ใช้งานได้	
สาธารณูปโภค	ครบ ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ โครงข่ายสื่อสาร	
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	ในเมืองใกล้หน่วยงานราชการ พร้อมทั้ง โรงพยาบาล โรงเรียน สวนสาธารณะ	ย่านที่พักอาศัย ชุมชนหนาแน่นมากบริเวณท้ายซอยอารีย์สัมพันธ์ 6 ย่านซอยศาสนา
ขนาดอาคาร/พื้นที่ใช้สอย	อาคารขนาดกลาง พื้นที่ใช้สอย 1,201 ตรม.	
รูปแบบอาคาร	คอนกรีตเสริมเหล็ก	
การก่อสร้าง/การตกแต่ง	ตกแต่งพร้อมเฟอร์นิเจอร์	
การบำรุงรักษา	บำรุงรักษาพร้อมใช้งาน	

6.2 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

คือ ใช้เป็นที่พักอาศัย อพาร์ทเมนท์ให้เช่าได้ตลอดเวลา

6.3 ความเห็นหรือข้อสังเกตพิเศษ

สถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงเวลาที่ประเมินอยู่ในสภาวะปกติ แม้ว่าจะไม่เฟื่องฟูมากแต่ระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ย่านดังกล่าวก็มีการขยับราคาขึ้นเรื่อยๆ เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในเขตเมือง ในฝั่งเมืองสีน้ำตาลเข้มที่สามารถสร้างสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยได้หนาแน่น และมีการซื้อขายเปลี่ยนมืออยู่ไม่มากนักเนื่องจากพื้นที่ในเมืองดังกล่าวมีน้อยแปลง

7. การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

7.1 หลักเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้ง นี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินในสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้เงื่อนไข และข้อจำกัด ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้

โดย มูลค่าตลาด หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกัน ได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใด ๆ

ผู้ประเมินได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตาม มาตรฐานวิชาชีพของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ตามวัตถุประสงค์ที่อ้างถึงในครั้ง นี้ ได้พิจารณาใช้หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด” เพื่อประมาณการมูลค่าของทรัพย์สินนี้ กล่าวคือ เป็น

รายละเอียดหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินข้างต้น แสดงในภาคผนวก ข.

7.2 เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ มีเงื่อนไขและข้อจำกัด ดังนี้

1. ประเมินตามสภาพการใช้งานจริง
2. ประเมินตามเอกสารที่ตรวจสอบได้

นอกจากนี้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยทั่วไปยังมีเงื่อนไขและข้อจำกัดสำคัญ โดยแสดงรายละเอียดในภาคผนวก ค.

7.3 สมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้

ในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ อื่น ๆ หรือได้รับคำสั่งเงื่อนไขพิเศษอื่น ๆ เกี่ยวกับการประเมินจากผู้ว่าจ้างแต่อย่างใด

7.4 วิธีการประเมินมูลค่าที่เลือกใช้กับทรัพย์สิน

ในการเลือกวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่

เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็น
อย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนด มูลค่าตลาด

โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของ
ทรัพย์สิน คือ วิธีการ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) จากระเบียบวิธีการทั้งหมด 3 วิธี
วิธีการต้นทุน (Cost Approach)/วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)/วิธีการรายได้
(Income Approach) เนื่องจาก เป็นวิธีที่ได้ราคาใกล้เคียงราคาตลาดมากที่สุด จากฐานข้อมูลการราคาตลาด
ที่ทางเจ้าหน้าที่ประเมินรวบรวมมาได้

รายละเอียดในวิธีการประเมินมูลค่าตามวิธีการข้างต้น แสดงในภาคผนวก ก.

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และ
สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจ
ทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 10 พย. 2559 ดังต่อไปนี้:

7.5.1 สรุปมูลค่าตลาด (มูลค่ากก) ของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 58,204,753.06 บาท
บาท (ห้าสิบล้านสองแสนสี่พันเจ็ดร้อยห้าสิบบาทหกสตางค์)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ
ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

(นาย นิรุทธ์ พรหมบุตร)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

(นาง ศศิวิภา สายกระสุน)
ผู้ประเมินหลัก

ภาคผนวก ก

รายละเอียดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์ในลำดับต่อไป แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้ (ที่ตั้งแต่ละข้อมูลแสดงในแผนที่ในภาคผนวก ง.)

1. ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

จากการสำรวจราคาซื้อขาย ค่าเช่า หรือ ราคาเสนอซื้อขายของทรัพย์สินต่างๆในบริเวณใกล้เคียงกับที่ตั้งทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า พบว่ามีทรัพย์สินอื่นที่สามารถนำมาเปรียบเทียบเพื่อการประเมินมูลค่า แสดงรายละเอียดโดยสังเขปดังต่อไปนี้

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	อพาร์ทเมนท์ 4 ชั้น ครึ่ง	อพาร์ทเมนท์ 8 ชั้น	อพาร์ทเมนท์ 6 ชั้น
ที่ตั้ง	ราชวิถี ซอย. 9 เขต. ราชเทวี	พหลโยธิน ซอย 1 เขต. พญาไท	รัชดาภิเษก เขต. จตุจักร
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	165 ตรว.	243 ตรว.	301 ตรว.
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ระดับดิน	ปรับระดับถมแล้ว	ปรับระดับถมสูง	ปรับระดับถมแล้ว
จำนวนด้านติดถนน	1	1	1
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ผิวคอนกรีตกว้าง 6 เมตร	ผิวคอนกรีตกว้าง 5 เมตร	ผิวคอนกรีตกว้าง 5 เมตร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	1 เมตร	1 เมตร	1 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสาร	ไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสาร	ไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสาร
ผังเมือง	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีส้ม
ข้อกำหนดอื่นๆ			
ประโยชน์สูงสุด	ที่พักอาศัยหนาแน่น ย.10	ที่พักอาศัยหนาแน่น ย.10	ที่พักอาศัยหนาแน่น ย.8
ศักยภาพการพัฒนา	หอพัก/อพาร์ ตเมนท์/คอนโด	อพาร์ทเมนท์/คอนโด	อพาร์ทเมนท์/ คอนโด
ราคา	95,000,000	60,000,000	59,800,000
เงื่อนไข	เสนอขาย	เสนอขาย	เสนอขาย
วัน/เดือน/ปี	13 มค. 2559	24 สค. 2559	9 ตค. 2559
ผู้ขาย/ผู้ให้ข้อมูล	คุณเป้	คุณ เจริญ	คุณ พี
สถานที่ติดต่อ/โทรศัพท์	0875001919	0917762345	0877775111

2. แสดงวิธีการประเมินมูลค่า

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ผู้ประเมินพิจารณาประเมินด้วยวิธีการ เปรียบเทียบราคาตลาดซึ่งวิธีการนี้ จะพิจารณามูลค่าของทรัพย์สินจาก ข้อมูลตลาด

2.1 การวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

25,200,000 บาท

2.2 การกำหนดมูลค่าอาคารสิ่งก่อสร้าง และส่วนปรับปรุงพัฒนา

33,004,753.06 บาท

3. สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

58,204,753.06 บาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยการปรับแก้ข้อมูลตลาดตามวิธีการให้คะแนนคุณภาพ

รายละเอียด	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3
ลักษณะทรัพย์สิน	อพาร์ทเมนท์ 4 ชั้น ครึ่ง	อพาร์ทเมนท์ 8 ชั้น	อพาร์ทเมนท์ 6 ชั้น
ที่ตั้ง	ราชวิถี ซอย. 9 เขต. ราชเทวี	พหลโยธิน ซอย 1 เขต. พญาไท	รัชดาภิเษก เขต. จตุจักร
เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	165 ตรว.	243 ตรว.	301 ตรว.
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยม
ระดับดิน	ปรับระดับถมแล้ว	ปรับระดับถมสูง	ปรับระดับถมแล้ว
ลักษณะถนน (ผิวจราจร)	ผิวคอนกรีตกว้าง 6 เมตร	ผิวคอนกรีตกว้าง 5 เมตร	ผิวคอนกรีตกว้าง 5 เมตร
ความกว้าง/เขตทาง (เมตร)	1 เมตร	1 เมตร	1 เมตร
สาธารณูปโภคที่มี	ไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสาร	ไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสาร	ไฟฟ้า ประปา ระบบสื่อสาร
ผังเมือง	สีน้ำตาล	สีน้ำตาล	สีส้ม
ประโยชน์สูงสุด	ที่พักอาศัยหนาแน่น ย.10	ที่พักอาศัยหนาแน่น ย.10	ที่พักอาศัยหนาแน่น ย.8
ศักยภาพการพัฒนา	หอพัก/อพาร์ ทเมนท์/คอนโด	อพาร์ทเมนท์/คอนโด	อพาร์ทเมนท์/ คอนโด
ราคา	95,000,000	60,000,000	59,800,000
ราคาต่อรอง/ส่วนลด (บาท)	-950000	-6000000	-5980000
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ จากการต่อรอง	85500000	54000000	53820000
ราคาเฉลี่ยต่อตารางเมตร	518181.81	222222.22	178803.98
ปรับความแตกต่างชั้น	-20000	-40000	+0
ราคาที่ได้จากการปรับแก้ ตามความต่างจำนวนชั้น	498181.11	182222.22	178803.98
การให้คะแนนทำเลที่ตั้ง	10	9	8
การให้คะแนนสิ่งอำนวยความสะดวก	10	9	8
การให้คะแนนวัสดุและ คุณภาพการตกแต่ง	8	10	8
การให้คะแนนวัสดุและ คุณภาพการตกแต่ง	8	9	9
ราคาที่ได้จากการปรับแก้	448362.97	168555.55	147513.28
ราคาหลักทรัพย์เฉลี่ยต่อ ตรม.			274810.6
ราคาประเมินทรัพย์สิน			33,004,753.06

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อการกำหนด “มูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิงข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด ซึ่งจะต้องมีในจำนวนที่เพียงพอ ที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

โดย มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง “มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยได้มีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงซื้อขายด้วยความรอบรู้อย่างรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือว่าสามารถโอนสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้” มูลค่าตลาดโดยทั่วไปจะไม่คำนึงถึงต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายในการซื้อหรือค่าธรรมเนียมหรือ ภาษีใด ๆ

หลักเกณฑ์การประเมิน “ที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด”

หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภท ที่มีลักษณะเฉพาะที่มีการซื้อขายน้อย หรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีข้อมูลตลาดไม่เพียงพอ ที่จะใช้การเปรียบเทียบเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

วิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach)

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

- 1) ประเมินรายได้ของทรัพย์สินจากทุกแหล่ง โดยพิจารณาจากการเปรียบเทียบตลาด และรายได้จริงของทรัพย์สินที่ประเมิน
- 2) ลบด้วยการไม่ได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สูญจากข้อเท็จจริง และจากการเปรียบเทียบกับแนวโน้มในตลาด ก็จะได้อายุที่ได้ที่แท้จริง
- 3) จากนั้นก็หักด้วยค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าดำเนินการ ภาษี ประกัน จัดการ ค่าบำรุงรักษา เป็นต้น ก็จะได้อายุสุทธิ
- 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 ตามภาวะตลาดก็จะใช้วิธีการวิเคราะห์กระแสเงินสด

การใช้วิธีคิดจากผลตอบแทนทางตรง เนื่องจากการใช้รายได้สุทธิเพียงปีเดียว ดังนั้นการใช้วิธีการนี้ควรจะเป็นช่วงที่ตลาดอยู่ในภาวะปกติ หรือตลาดที่ไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงของอุปสงค์ อุปทาน หรือรายได้ของทรัพย์สินที่สำคัญ เนื่องจากการประเมินวิธีนี้จะถือว่าเป็นตัวแทนของรายได้ทั้งหมดในปีอนาคต โดยทั่วไปจะเหมาะสมกับทรัพย์สินขนาดเล็กที่สร้างรายได้ เช่น ห้องชุดอยู่อาศัย ห้องชุดสำนักงาน อาคารพาณิชย์ เป็นต้น

ภาคผนวก ข

หลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (ต่อ)

ส่วนวิธีวิเคราะห์กระแสเงินสด จะเป็นการประมาณการรายได้จากทรัพย์สินในอนาคตตามอายุขัยของทรัพย์สิน และคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยมีหัวใจสำคัญก็คือ รายได้ในอนาคตที่เราประมาณการนั้นจะขึ้น ๆ ลง ๆ ไม่หยุดนิ่งตามภาวะตลาด เงินเฟ้อ ดอกเบี้ย ฯลฯ ดังนั้นผู้ประเมินจะต้องมีความเข้าใจถึงธรรมชาติของทรัพย์สิน โดยต้องประมาณการรายได้ในอนาคตให้ใกล้เคียงความเป็นจริงที่สุด รวมทั้งมีความรู้ทางการเงินที่เกี่ยวข้องพอสมควร เช่น Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), อัตราคิดลด (Discount Rate) และอื่น ๆ

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 ทั้งนี้ใช้มากในการประเมินที่ดินจำนวนมาก ๆ นับร้อย นับพันแปลงในคราวเดียวกัน เช่น เพื่อการเวนคืน การจัดรูปที่ดิน เป็นต้น

การวิเคราะห์สรุปความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สิน

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

ภาคผนวก ค

เงื่อนไขและข้อจำกัดทั่วไปในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าที่ประเมินได้ จำกัดอยู่ในเงื่อนไข และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้:

1. รายงานหรือสำเนารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ถือเป็นลิขสิทธิ์ของ บริษัท เครือแอทโฮม จำกัด (ต่อไปนี้จะเรียกว่าบริษัท) ผู้ครอบครองไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์หรือเผยแพร่ในรูปแบบใดๆ หรือไม่ว่าจะใช้เพื่อการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ถูกต้องสมบูรณ์ของบริษัทต้องมีตราประทับรอยนูนตามแบบของบริษัทในหน้าที่มีการลงนามผูกพันบริษัท และหน้าที่มีการลงนามในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

2. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้จะนำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานมิได้ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท และความรับผิดชอบของบริษัท จำกัดไว้กับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้เท่านั้น ไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นที่นำรายงานฉบับนี้ไปใช้

3. มูลค่าทรัพย์สินที่วิเคราะห์ไว้และปรากฏในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ ได้มาจากการวิเคราะห์ตามสถานการณ์และสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน และตามผังและแบบที่ได้รับมา แนวทางการวิเคราะห์นี้ไม่พียงนำไปใช้กับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินอื่นใด นอกเหนือจากในรายงานฉบับนี้

4. บริษัทให้คำมั่นต่อลูกค้าว่ารายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ถือเป็นความลับ บริษัทจะไม่เผยแพร่ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากลูกค้า หรือการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นเป็นการประเมินมูลค่าเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

5. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สินยืนยันว่าไม่มีส่วนได้ส่วนเสียใดๆ ต่อทรัพย์สินที่ประเมินค่านี้อีก ในการรับจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ และค่าจ้างที่ได้รับ ไม่ได้เป็นเงื่อนไขที่ส่งผลกระทบต่อมูลค่าและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในที่นี้ทั้งสิ้น

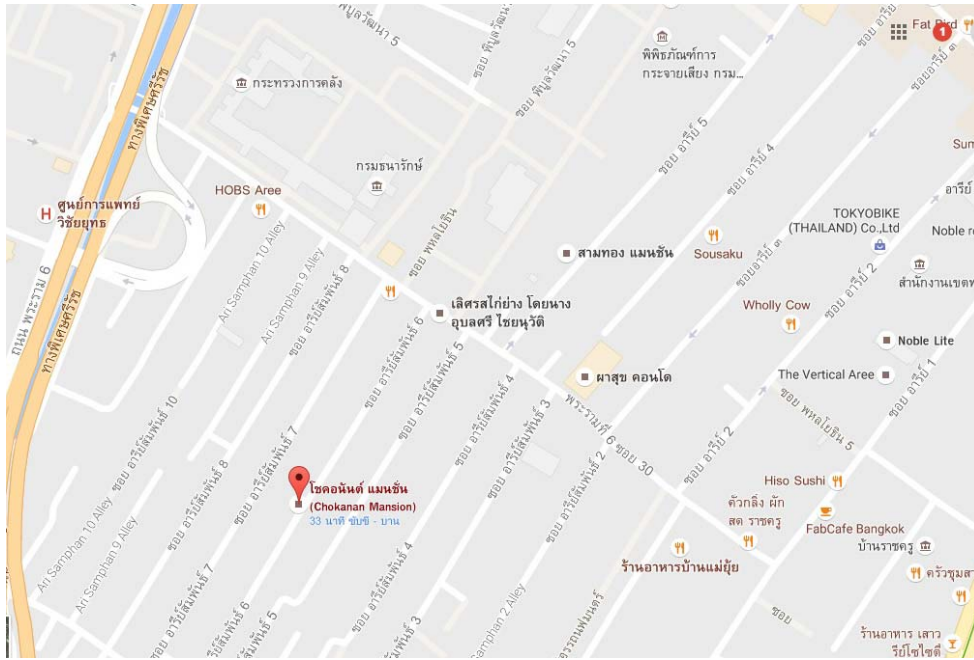
6. กรณีที่ผู้ว่าจ้างจำเป็นต้องอ้างบริษัทไปให้การต่อศาล หรือให้ปากคำต่อเจ้าหน้าที่ราชการต่างๆ ในเรื่องเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ บริษัทยินดีให้ความร่วมมือก็ต่อเมื่อมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนว่าจ้างทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และต้องชำระค่าบริการเพิ่มจากค่าบริการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปกติขั้นต่ำครั้งละ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

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

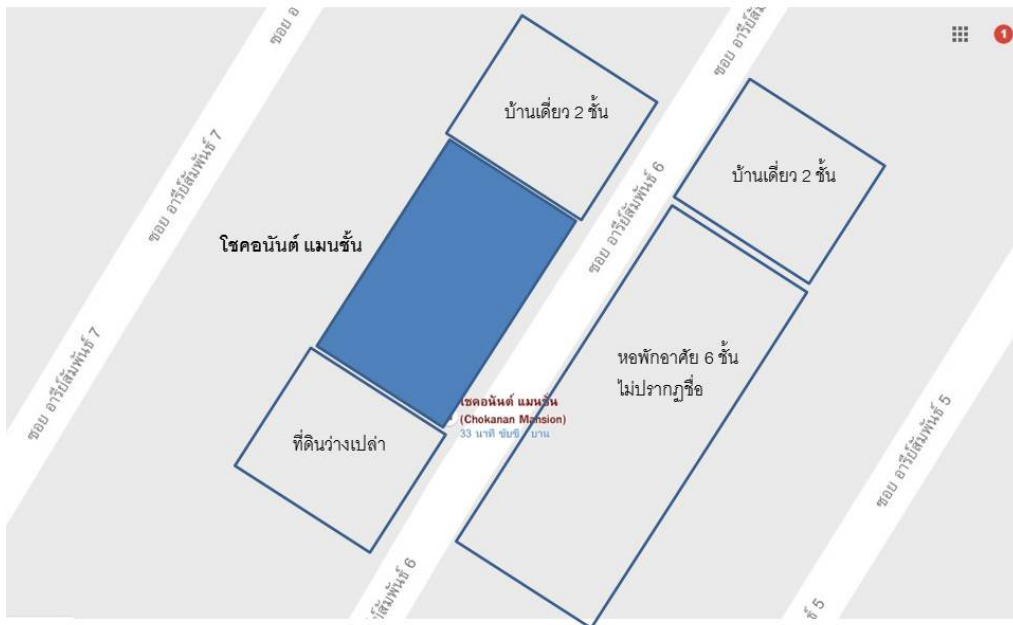
8. บริษัทและผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ภาคผนวก ง แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน / ผังที่ดิน และบริเวณรอบด้าน

แผนที่แสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ผังที่ดิน และบริเวณรอบด้าน



ภาคผนวก จ

ภาพถ่ายทรัพย์สิน/ สำเนาเอกสารสิทธิ / ผังเมือง

ข้อมูลและรูปถ่ายทรัพย์สินที่ประเมิน

ห้องพัก สตูดิโอ 27.0-28.0 ตร.ม. 6,800 - 7,800 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวก ภายในห้อง 30 ห้อง

เครื่องปรับอากาศเครื่องทำน้ำอุ่นเฟอร์นิเจอร์ - ตู้, เติงเคเบิลทีวี / ดาวเทียมโทรศัพท์สายตรง มีอินเตอร์เน็ตไร้สาย (Wi-Fi) ในห้องพัก สิ่งอำนวยความสะดวก ในอาคาร ที่จอดรถลิฟท์มีระบบรักษาความปลอดภัย (Keycard) กล้องวงจรปิด (CCTV) ร้านซัก-รีด / มีบริการเครื่องซักผ้า จอดรถได้ 10-12 คัน

ตัวอาคาร โชคอนันต์แมนชั่น

ป้ายและสวนหย่อมหน้าอพาร์ทเมนท์



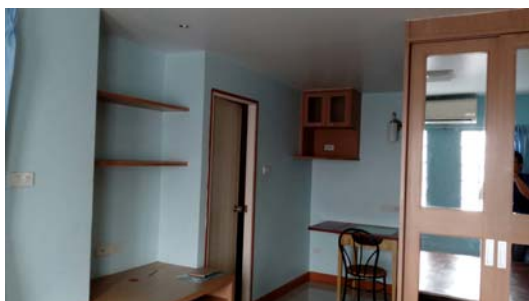
ห้องรับรอง



เคาน์เตอร์ต้อนรับ



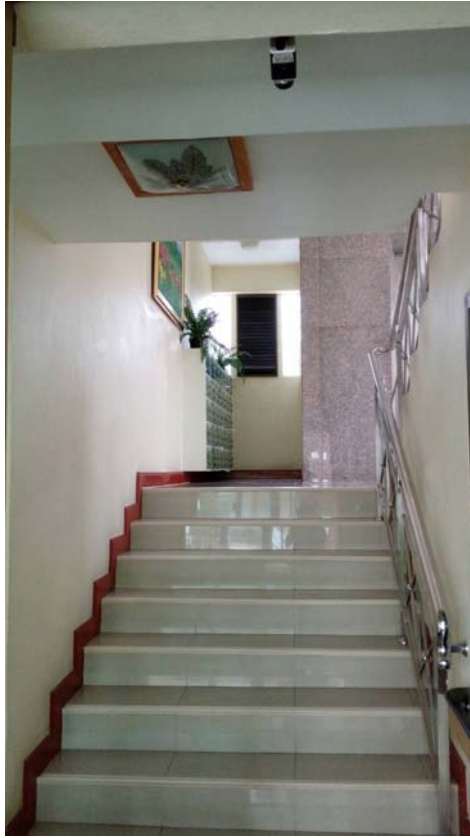
ภายในห้องพัก



ภายในห้องพัก



โถงทางขึ้นอาคาร



ตู้ไปรษณีย์ส่วนกลาง



เฟอร์นิเจอร์



ห้องน้ำ

