

ระเบียบกระทรวงยุติธรรม

ว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๕๗

โดยเป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค และสำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ โดยอาศัยอำนาจตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๒ (๗) ข้อ ๓ การแบ่งส่วนราชการกรมบังคับคดี กระทรวงการบริหารส่วนกลาง (๑๑) และข้อ ๑๑ กองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่ (๒) ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน และปฏิบัติงานในฐานะฝ่ายเลขานุการ คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติราชการในการประเมินราคาทรัพย์สินของเจ้าพนักงาน กองพัฒนาระบบการบังคับคดี และประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานบังคับคดีจังหวัด ดำเนินไปด้วยความเรียบร้อยอันเป็นประโยชน์แก่ทางราชการ กระทรวงยุติธรรมเห็นสมควรปรับปรุงระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินให้เหมาะสมยิ่งขึ้น กระทรวงยุติธรรมจึงได้วางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน พ.ศ. ๒๕๕๗”
- ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
- ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สิน สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค และสำนักงานบังคับคดีจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐
- ข้อ ๔ ให้ยกเลิกระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. ๒๕๒๒ ข้อ ๓๗, ๓๘, ๓๙

บรรดาระเบียบ คำสั่ง หรือแนวปฏิบัติอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

- ข้อ ๕ ในระเบียบนี้
- “เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน” หมายถึง เจ้าพนักงานในสังกัดกรมบังคับคดี หรือผู้ได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมบังคับคดี กำหนดหรือมอบหมาย ให้เป็นเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน
- “ราคาประเมินทรัพย์สิน” หมายถึง ราคาประเมินที่เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน หรือราคาประเมินที่คณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สินพิจารณา โดยดำเนินการประเมินตามหลักวิชา

- “ราคาตลาด” หมายถึง
- (๑) ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน
- (๒) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่าย ทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นพอสมควร
- (๓) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจให้ซื้อขายกัน
- (๔) ราคาตลาดการค้าเสรีที่มีการแข่งขัน ไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาด โดยผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะที่เศรษฐกิจตกต่ำ หรือเงินเฟ้อ

“วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด” หมายถึง วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งกำหนดมูลค่าโดยการพิจารณาและวิเคราะห์ราคาซื้อขายที่เกิดขึ้นจริงของข้อมูลตลาดซึ่งมีลักษณะประเภทและการใช้ประโยชน์ที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งนี้ ให้รวมถึงการพิจารณาวิเคราะห์เปรียบเทียบปัจจัยที่สำคัญต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินระหว่างข้อมูลตลาดกับทรัพย์สินที่ประเมินด้วย

“วิธีรายได้” หมายถึง วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งกำหนดมูลค่าโดยการพิจารณา และวิเคราะห์ราคาข้อมูลค่าเช่าตลาดทรัพย์สินที่มีลักษณะ ประเภท หรือการใช้ประโยชน์ที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน และวิเคราะห์การประมาณการรายได้ อัตราว่าง ค่าใช้จ่าย อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) อัตราคิดลด (Discounted Rate) และรายการอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยวิเคราะห์จากข้อมูลค่าเช่าตลาดทรัพย์สินที่มีลักษณะคล้ายคลึง และการใช้ประโยชน์ที่เหมือนหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน

“วิธีต้นทุน” หมายถึง วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินซึ่งกำหนดมูลค่าโดยการพิจารณาต้นทุนในปัจจุบันที่เกิดจากการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สินทดแทนที่มีอรรถประโยชน์เหมือนหรือใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน ประกอบด้วย มูลค่าตลาดของที่ดินรวมกับต้นทุนค่าก่อสร้างทดแทนใหม่ของอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่คล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมิน หักค่าเสื่อมราคาของอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นผลจากปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

“ค่าเสื่อมราคา” หมายถึง มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง เนื่องจากการเสื่อมค่าอันเนื่องมาจากการก่อสร้างของโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง ประโยชน์ใช้สอย เศรษฐกิจ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมิน โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ

“วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือ” หมายถึง วิธีการประเมินที่ประยุกต์ใช้เทคนิคของวิธีการประเมินทั้ง ๓ วิธีเข้าด้วยกัน คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีต้นทุน และวิธีรายได้ โดยในด้านสมมติฐานประมาณการรายได้และรายจ่าย จะต้องมีการเปรียบเทียบประมาณรายได้และรายจ่ายของทรัพย์สินที่ประเมินกับราคาตลาด ใช้วิธีต้นทุนในการประมาณการก่อสร้าง และใช้วิธีรายได้ในการประมาณการกระแสเงินสด

“ค่าใช้จ่าย” หมายถึง ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์สิน

ข้อ ๖ ให้อธิบดีกรมบังคับคดีรักษาการตามระเบียบนี้และมีอำนาจออกคำสั่ง หรือประกาศจัดการให้มีทะเบียน บัญชีสารบบ และแบบพิมพ์ขึ้น ตามความจำเป็นเพื่อใช้ในการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามระเบียบนี้

หมวด ๑
บททั่วไป

ข้อ ๗ ในการปฏิบัติหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน ให้ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดี และประเมินราคาทรัพย์สิน ควบคุม กำกับ ดูแลรับผิดชอบงานประเมินราคาทรัพย์สิน งานธุรการ ในงานประเมินราคาทรัพย์สิน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย

ให้ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดขั้นตอน การประเมินราคา ประกอบด้วย วัตถุประสงค์ ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน รวมถึงวิธีการประเมิน ราคาทรัพย์สินให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เช่น ประเภท ชนิด ราคา ตลอดจนวิธีคำนวณการเสื่อม ราคาทรัพย์สินที่จะประเมินไว้เป็นมาตรฐานเท่าที่จะจัดทำได้ เพื่อประโยชน์ในการนี้ให้

(๑) จัดทำบัญชีแยกประเภททรัพย์สิน แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับประเภท ชนิด รุ่น จำนวน ขนาด น้ำหนัก สภาพ ดอกผล และข้อสำคัญอื่น อันจำเป็นพร้อมทั้งราคาปานกลางของทรัพย์สินนั้น ในกรณีที่เป็ของสังหาริมทรัพย์ให้จัดทำบัญชีประเมินใหม่ทุก ๔ ปี

(๒) กำหนดการจัดเก็บราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และราคาซื้อขายของกรมบังคับคดี

ข้อ ๘ ให้ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนดตัว เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นผู้รับผิดชอบในการประเมินราคาทรัพย์สิน ตามที่ได้รับแจ้งหรือร้องขอ ตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๙ ให้ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สิน กำหนด ประเภทของทรัพย์สินที่จะทำการประเมินไว้ เพื่อประโยชน์ในการประเมินของเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ทรัพย์สินที่ไม่ได้กำหนดประเภท ชนิดไว้ล่วงหน้าเพื่อการประเมิน อธิบดีกรมบังคับคดี หรือ ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สิน อาจสั่งให้เจ้าพนักงานประเมิน ราคาทรัพย์สินทำการประเมินราคาได้

ข้อ ๑๐ ทรัพย์สินที่ไม่อาจกำหนดราคาประเมินไว้ล่วงหน้า หรือไม่อาจกำหนดไว้ล่วงหน้านาน ๆ ได้ เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินอาจทำการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นได้ และจะแสดงเหตุผลในการประเมิน ราคาไว้เท่าที่มีก็ได้

ข้อ ๑๑ ในการประเมินราคาทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานดังต่อไปนี้ มีอำนาจในการประเมินราคาทรัพย์สิน

(๑) เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์สิน เจ้าพนักงานบังคับคดี กรณีทรัพย์สินมีราคาไม่เกินสิบล้านบาท

(๒) เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน กรณีทรัพย์สินมีราคาไม่เกินห้าสิบล้านบาท

(๓) คณะกรรมการกำหนดราคาทรัพย์สิน ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขายทอดตลาด พ.ศ. ๒๕๕๔

ข้อ ๑๒ ในคดีล้มละลายกรณีทรัพย์ที่เจ้าหนี้มีประกันยื่นคำขอรับชำระหนี้ตามมาตรา ๙๖ (๔) แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช ๒๔๘๓ ให้เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แจ้งเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ ดำเนินการประเมินราคาเพื่อใช้ประกอบการตีราคาทรัพย์ของเจ้าหนี้

ข้อ ๑๓ ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์ ให้เป็นไปตามที่อธิบดีกรมบังคับคดีกำหนด

หมวด ๒
การประเมินราคาทรัพย์

ส่วนที่ ๑
ขั้นตอนการประเมิน

ข้อ ๑๔ เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ มีหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์เมื่อได้รับแจ้ง หรือร้องขอให้ประเมินราคาทรัพย์จากบุคคลต่อไปนี้

- (๑) เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือเจ้าพนักงานวางทรัพย์ กรมบังคับคดี
- (๒) ศาล
- (๓) ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจ
- (๔) ผู้ซึ่งร้องขอและได้รับอนุญาตจากผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์

ให้เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ มีฐานะเป็นผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี ในการดำเนินการประเมินราคาทรัพย์ตามอำนาจหน้าที่

ข้อ ๑๕ การแจ้งหรือการร้องขอให้ประเมินราคาทรัพย์ ซึ่งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ตามที่อธิบดีกรมบังคับคดีประกาศกำหนด ให้แจ้งหรือร้องขอต่อเจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ ทรัพย์ที่อยู่นอกจากพื้นที่ตามวรรคหนึ่ง ให้แจ้งหรือร้องขอต่อเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ ในเขตพื้นที่ส่วนภูมิภาคตามที่อธิบดีกรมบังคับคดีประกาศกำหนด

ข้อ ๑๖ ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือผู้ใดตามที่กล่าวในข้อ ๑๔ (๓) หรือ (๔) ที่มีความประสงค์ จะให้ประเมินราคาทรัพย์จะต้องยื่นคำร้องขอตามแบบพิมพ์ของกรมบังคับคดี ต่อเจ้าพนักงานตามที่กล่าว ในข้อ ๑๕

ข้อ ๑๗ ผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์ เว้นเฉพาะหน่วยงานในสังกัดของกระทรวงยุติธรรม ที่ไม่อาจจะเบิกค่าใช้จ่ายเพื่อการนี้ได้ จะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาทรัพย์

ค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะต้องส่งหรือวางต่อเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์ พร้อมกับหนังสือแจ้ง หรือคำร้องขอเป็นจำนวนที่อธิบดีประกาศกำหนด และผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์จะต้องวางค่าใช้จ่ายเพิ่ม เท่าที่จำเป็น ตามที่ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์ กำหนดไว้เป็น มาตรฐานเท่าที่จะจัดทำได้เพื่อประโยชน์ ในการนี้ หากมีค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ให้เจ้าพนักงาน

ประเมินราคาทรัพย์สินแจ้งให้ทราบภายในสิบห้าวัน เว้นแต่หน่วยงานในสังกัดกระทรวงยุติธรรม ที่อาจเบิกค่าใช้จ่ายได้ จะขอมองค่าใช้จ่ายในภายหลังก็ได้

ในกรณีที่ผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่วางเงินค่าใช้จ่ายให้เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน ระเบียบการประเมินราคาและแจ้งให้ผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์สินทราบ

ข้อ ๑๘ เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินอาจทำการสอบสวนและทำบันทึกถ้อยคำ บุคคลใด หรือตรวจหาเอกสารหลักฐานใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นได้

ในกรณีที่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดี หรือศาลแจ้งให้ประเมินราคาทรัพย์สินตามข้อ ๑๔ (๑) หรือ (๒) เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินอาจขอให้ผู้แจ้งดำเนินการเรียกหรือส่งเอกสารหลักฐานใด หรือบุคคลใดมาให้ถ้อยคำ เพื่อการตรวจสอบ และประเมินราคาทรัพย์สินนั้นได้

ในกรณีส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือบุคคลใดร้องขอให้ประเมินราคาทรัพย์สินตามความในข้อ ๑๔ (๓) หรือ (๔) เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินจะสอบปากคำผู้ขอหรือบุคคลอื่นที่เห็นสมควร และให้ผู้ขอนำมา หรือขอตรวจสอบเอกสารหลักฐานใด ๆ จากผู้ขอหรือบุคคลเหล่านั้นก็ได้ หากผู้ขอหรือผู้นั้นไม่ให้ความร่วมมือ เจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน อาจงดการประเมินราคาทรัพย์สินนั้นเสียได้

ข้อ ๑๙ เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินอาจไปตรวจดูทรัพย์สินที่จะประเมิน ณ สถานที่ที่ทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่ หรือสถานที่ที่เก็บรักษาทรัพย์สินนั้นได้ตามที่เห็นสมควร และมีอำนาจดำเนินการเท่าที่จำเป็นเพื่อเข้าไปในทรัพย์สินที่ต้องประเมินราคา ตามสมควรเพื่อเข้าไปในสถานที่ดังกล่าว สำหรับการประเมินตามข้อ ๑๔ (๑) และ (๒)

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากเห็นสมควรเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินอาจขอความร่วมมือเจ้าพนักงานตำรวจให้อยู่ร่วมในการดำเนินการ และอาจแจ้งให้เจ้าพนักงานตำรวจแห่งท้องที่บันทึกไว้เป็นหลักฐานด้วยก็ได้

ข้อ ๒๐ ให้เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินรับดำเนินการและแจ้งผลให้ผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์สินทราบราคาทรัพย์สินที่ขอให้ประเมินภายในระยะเวลาที่ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินกำหนด พร้อมทั้งส่งคืนเงินค่าใช้จ่ายที่เหลือ

หากไม่สามารถประเมินราคาทรัพย์สินให้เสร็จภายในเวลาที่กำหนดตามวรรคแรก ผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์สินอาจอนุญาตให้ขยายเวลาออกไปได้ ทั้งนี้ เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินต้องแสดงเหตุจำเป็นอันสมควรในการขอขยายระยะเวลา

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินไม่สามารถประเมินราคาทรัพย์สินตามที่ได้รับแจ้งหรือร้องขอไม่ว่ากรณีใด ให้เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินรับแจ้งให้ผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์สินทราบ พร้อมทั้งเหตุแห่งการนั้น และให้คืนค่าใช้จ่ายที่เหลือทั้งหมดให้แก่ผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์สินนั้นด้วย

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่ผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์สินเห็นว่า ราคาที่เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินประเมินสูงหรือต่ำเกินไป หรือมีข้อสงสัยตามสมควรเกี่ยวกับราคาที่ประเมิน ผู้ขอให้ประเมินราคาทรัพย์สิน

อาจแจ้งหรือร้องขอให้ทำการประเมินราคาใหม่พร้อมด้วยเหตุผล และผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์ อาจสั่งให้ทำการประเมินราคาทรัพย์นั้นใหม่ หรือยืนยันราคาที่เคยประเมินเดิมได้

ถ้าผู้ขอให้ประเมินไม่พอใจในคำสั่งยืนยันราคาที่เคยประเมินเดิมของผู้อำนวยการกองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์ดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ขอให้ประเมินอาจอุทธรณ์คำสั่งนั้นต่ออธิบดีกรมบังคับคดีภายในเจ็ดวัน นับแต่วันได้รับทราบคำสั่งดังกล่าว คำวินิจฉัยของอธิบดีกรมบังคับคดีให้ถือเป็นที่สุด

ส่วนที่ ๒

วิธีประเมินราคาทรัพย์สิน

ข้อ ๒๓ การประเมินราคาที่ดินพึงพิจารณาตามหลักเกณฑ์เหล่านี้ประกอบกัน คือ

(๑) ราคาซื้อขายกันในห้องตลาดโดยคำนึงถึงสภาพแห่งที่ดินนั้นว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่อยู่อาศัย ที่โรงงาน ที่ให้บริการหรือค้าขาย ที่สวน ที่นา ที่ไร่ เป็นต้น และที่นั้นอยู่ในทำเลอย่างไร เช่น อยู่ในทำเลค้าขาย ที่ชุมนุมชนอยู่ติดถนนหรือแม่น้ำลำคลองหรือไม่ รถยนต์เข้าถึง หรือไม่ หากเป็นที่ให้เช่ามีผลประโยชน์หรือรายได้มากน้อยเพียงใด

(๒) ราคาที่ดินบริเวณใกล้เคียง ซึ่งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เจ้าพนักงานบังคับคดีเคยขายทอดตลาดไปแล้ว

(๓) ราคาซื้อขาย หรือจำนอง หรือขายฝากครั้งสุดท้ายของที่ดินที่ยึด และที่ดินข้างเคียง

(๔) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒๔ การประเมินราคาทรัพย์สินอื่นนอกจากที่ดิน ให้ประเมินราคาตามหลักเกณฑ์เหล่านี้ คือ

(๑) วิธีเปรียบเทียบมูลค่าตลาด โดยอาจเปรียบเทียบกับสภาพทรัพย์ที่คล้ายกัน หรือปัจจัยที่ส่งผลต่อราคาทรัพย์ ทั้งสภาพแวดล้อมคุณลักษณะทางกายภาพ ประโยชน์ใช้สอย การปรับปรุงเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต คุณลักษณะทางกฎหมาย เช่น ภาระผูกพัน การรอนสิทธิ ข้อกำหนดการใช้อาคาร ข้อกำหนดด้านรายได้และรายจ่าย

(๒) วิธีต้นทุน โดยการนำการวิเคราะห์ต้นทุนด้วยวิธีการเปรียบเทียบต่อตารางเมตร คำนวณจากราคาประเมินค่าก่อสร้างมาตรฐาน หักด้วยค่าเสื่อมราคา

(๓) วิธีรายได้ โดยการหามูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ก่อให้เกิดรายได้ พิจารณาอัตราส่วนผลตอบแทนตลาดหรือที่คาดหวัง เปรียบเทียบกับผลตอบแทนเป็นรายปี เพื่อกำหนดมูลค่า เช่น รายได้จากประกอบการ รายได้ที่แท้จริงจากการประกอบการ รายได้จากการดำเนินการสุทธิ เป็นต้น

(๔) วิธีเปรียบเทียบมูลค่าที่เหลืออยู่ โดยการหามูลค่าของทรัพย์สินที่ไม่มีลักษณะใกล้เคียงในการเปรียบเทียบราคามูลค่าตลาด อาคารสร้างค้าง อาคารอยู่ระหว่างก่อสร้าง โดยคำนึงถึงปัจจัยในการประเมินทั้งคุณลักษณะทางกายภาพ ทางกฎหมาย ทางการตลาดและการเงิน

ข้อ ๒๕ การใช้ราคาประเมินค่าก่อสร้างมาตรฐานให้เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ และเจ้าพนักงานบังคับคดี นำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ หรือคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด กรมธนารักษ์ มาใช้บังคับ หากกรณีที่บัญชีกำหนดราคาประเมินก่อสร้างอาคารฯ ดังกล่าวไม่ได้กำหนดราคาส่งปลูกสร้างประเภททรัพย์สินที่ทำการประเมินนั้น ๆ ไว้ หรือ และเจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สิน เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานบังคับคดี เห็นสมควรให้นำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยมาใช้แทน

ในส่วนของคุณค่าเสื่อมราคาให้นำตารางกำหนดอัตราร้อยละของคุณค่าเสื่อมโรงเรือน และสิ่งปลูกสร้างตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือบัญชีประเมินราคาก่อสร้างอาคารของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยมาใช้แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๖ ในกรณีทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาบริเวณใดไม่มีการซื้อขาย ให้พิจารณากำหนดราคาประเมินโดยพิจารณาจากทรัพย์สินใกล้เคียง ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกันในปัจจุบันต่าง ๆ ดังนี้

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

ข้อ ๒๗ การประเมินราคาทรัพย์สินบางประเภท หากมีความจำเป็นต้องใช้ผู้เชี่ยวชาญ ผู้ชำนาญการพิเศษ หรือผู้มีความรู้เชี่ยวชาญช่วยตรวจสอบและประเมินราคาทรัพย์สิน ให้อธิบดีสั่งให้ดำเนินการได้

ข้อ ๒๘ การรวบรวมข้อมูลเพื่อประกอบการประเมินราคา ให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) เจ้าพนักงานประเมินราคาทรัพย์สินต้องออกไปประเมินราคาทรัพย์สิน โดยตรวจสอบสภาพทรัพย์สิน ที่ตั้งทรัพย์สินเพื่อดูสภาพทรัพย์สินที่แท้จริงของทรัพย์สินทุกครั้ง

(๒) การเก็บรวบรวมข้อมูล รายละเอียดของสภาพทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นไปตามแบบพิมพ์ที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้

(๓) การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ซึ่งอยู่ในความครอบครองของหน่วยงานราชการ หรือเอกชน ให้เจ้าพนักงานประเมินติดต่อประสานงานไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และจัดเก็บราคาประเมินทุกปีหรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงราคา

หมวด ๓
เบ็ดเตล็ด

ข้อ ๒๙ กรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดในระเบียบนี้
หรือมีปัญหาอื่นใดที่มีได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้รายงานอธิบดีกรมบังคับคดีเพื่อพิจารณาสั่งการเป็น
กรณี ๆ ไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๗
ชัยเกษม นิติสิริ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม