

ประกาศคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

เรื่อง กำหนดคุณสมบัติ จำนวนผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สิน
และหลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินในการดำเนินโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่

พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ (๕) และมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ คณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“ผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สิน” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตามประกาศนี้

“การตีราคาทรัพย์สิน” หมายความว่า การกำหนดราคาที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง อาคาร ต้นไม้ เครื่องมือ และอุปกรณ์ ส่วนตกแต่งและส่วนติดตัง สหิทธิการเช่าที่ดินหรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง รวมถึงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับทรัพย์สินนั้นด้วย

ข้อ ๒ คุณสมบัติของผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สิน มีดังนี้

(๑) บุคคลธรรมดาผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ก. ต้องมีสัญชาติไทย

ข. ต้องเป็นสมาชิกสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยหรือสมาคมผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งขึ้นทะเบียนกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีความรู้ประสบการณ์ที่น่าเชื่อถือได้ในการประเมินราคาทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสามปี

ค. ต้องผ่านหลักสูตรอบรมเรื่องการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ของกรมโยธาธิการและผังเมืองหรือสถาบันอื่น ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกรมโยธาธิการและผังเมือง และขึ้นทะเบียนกับกรมโยธาธิการและผังเมือง

(๒) นิติบุคคลผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ก. ต้องจดทะเบียนตามกฎหมายไทย โดยทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งต้องเป็นของผู้มีสัญชาติไทย และมีหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นและกรรมการเป็นผู้มีสัญชาติไทยไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้เป็นหุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นและกรรมการทั้งหมด

ข. ต้องมีบุคคลผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีคุณสมบัติตาม (๑) อย่างน้อยสองคนลงนามรับรองรายงานการประเมินราคาของนิติบุคคลผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ค. ต้องเป็นสมาชิกซึ่งขึ้นทะเบียนกับสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยหรือสมาคมผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งขึ้นทะเบียนกับคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(๓) กรณีบุคคลผู้ประเมินราคาทรัพย์สินไม่มีคุณสมบัติตาม (๑) ข. ก. หรือ (๒) ข. ก. แล้วแต่กรณี บุคคลนั้นต้องเป็นผู้มีประสบการณ์การจตุรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่และการประเมินมูลค่าที่ดินในโครงการจตุรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ไม่น้อยกว่าสามปี และได้รับความเห็นชอบจากอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

ข้อ ๓ ในการดำเนินโครงการจตุรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ต้องมีผู้เชี่ยวชาญการตีราคาทรัพย์สินอย่างน้อยสองราย ซึ่งต้องไม่อยู่ในนิติบุคคลเดียวกันตามข้อ ๒ (๒)

ข้อ ๔ หลักเกณฑ์การประเมินราคาทรัพย์สินในการดำเนินโครงการจตุรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มีดังนี้

(๑) การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประมาณการค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างโครงการ

ก. การประเมินราคาที่ดินให้ใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์และราคาประเมินเพื่อการซื้อขายเป็นฐาน

ข. การประมาณการค่าก่อสร้างโครงการให้ใช้การสำรวจปริมาณ โดยใช้ราคาวัสดุก่อสร้างของกระทรวงพาณิชย์ และค่าตัวเลขซึ่งกำหนดขึ้นตามมติคณะกรรมการควบคุมราคากลาง (Factor F) ของกรมบัญชีกลางเป็นฐาน

ค. การประมาณการค่าดำเนินการอื่น ๆ ตามความเป็นจริงและตามเกณฑ์มาตรฐานวิชาชีพต่าง ๆ

(๒) การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อเป็นค่าทดแทนหรือค่าชดเชย ให้ใช้หลักเกณฑ์ ดังนี้

ก. ให้กำหนดค่าทดแทนหรือค่าชดเชยตามสภาพ

ข. การกำหนดค่าทดแทนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง นอกจากกำหนดค่าทดแทนหรือค่าชดเชยส่วนที่ต้องทดแทนหรือชดเชยแล้ว ต้องกำหนดค่าทดแทนหรือค่าชดเชยในส่วนที่ต้องบูรณะซ่อมแซม ปรับปรุงอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือการปลูกสร้างใหม่

ค. การกำหนดค่าทดแทนหรือค่าชดเชยไม่ยึดต้น ให้ใช้ราคาพืชผลต้นไม้ของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เป็นฐาน

(๓) การประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อวัตถุประสงค์การจัดรูปที่ดินแปลงใหม่ ให้ใช้วิธีการ
เปรียบเทียบเป็นราคาจากค่าดัชนีที่ได้จากการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยค่าถนนและการคำนวณสัดส่วน
มูลค่าเพิ่มของโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

ร้อยตำรวจเอก เฉลิม อยู่บำรุง

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่