

ขั้นตอนการรับงาน

1. รับงานจากผู้จัดการฝ่าย / ผู้ตรวจงาน / ฝ่ายการตลาด
2. ลงบันทึกการรับงานในสมุดบันทึกการรับงานที่ผู้จัดการฝ่าย
3. ดูเอกสารที่ได้รับให้เรียบร้อย
4. ดูวัน / เวลาที่นัดลูกค้า
5. โทรไปนัดลูกค้าให้ชัดเจน ระบุวัน เวลา สถานที่ให้ชัดเจน
6. ถ้ามีการเก็บเงินค่าบริการจากลูกค้า ให้บอกลูกค้าด้วยมีค่าบริการเท่าไร
7. รับใบเสร็จจากฝ่ายบัญชี (ถ้ามี)
8. ตรวจสอบหรือสอบถามเส้นทาง / จัดเตรียมแผนที่การเดินทางให้ดี

ขั้นตอนการจัดทำรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1. ตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินที่จะทำการประเมินมูลค่าที่สำนักงานที่ดิน

ถ่ายสำเนาเอกสารสิทธิ์ของทรัพย์สินทุกหน้า เพื่อดูว่ามีการเปลี่ยนแปลงรายการใดบ้าง ตั้งแต่ต้น ซึ่งเป็นการป้องกันปัญหาในภายหลัง เช่น เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์ด้านหน้ากับด้านหลังไม่ตรงกัน ถ้าถ่ายมาไม่ครบทุกหน้า อาจไม่ทราบว่าเหตุใดจึงมีการเปลี่ยนแปลงเนื้อที่ ซึ่งอาจเกิดจากการแบ่งแยก หรือเกิดจากบันทึกข้อมูลผิดพลาดของเจ้าหน้าที่ที่ดิน

ให้ตรวจสอบสารบบของทรัพย์สินด้วย เช่น สัญญาการซื้อ-ขายฉบับล่าสุด การจดบันทึกการจำยอม ฯลฯ พร้อมทั้งถ่ายสำเนา

ตรวจสอบราคาประเมินราชการ สามารถเปิดดูได้จากเว็บไซต์ หรือจากระวางราคาประเมิน หรือจากเล่มราคาประเมินราชการที่สำนักงานที่ดิน

ตรวจสอบการเวนคืน หรือโครงการพัฒนาต่าง ๆ ของรัฐด้วย

สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

The image shows a physical land deed (โฉนดที่ดิน) on the left and a digital form for land area calculation on the right. The deed has a red box around the area '1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา' and another red box around the area '1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา'. The digital form has a red box around the area '1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา' and another red box around the area '1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา'.

การคำนวณหะยะที่ดินจริงจากรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน เราสามารถวัดจากโฉนดที่ดินได้เลย โดยเอาขนาดที่วัดได้จากโฉนด คูณกับมาตราส่วนที่ระบุไว้ในโฉนด จะเท่ากับขนาดที่ดินจริง นั่นเอง

ตัวอย่างเช่น หากมาตราส่วนในโฉนดที่ดิน เป็น “มาตราส่วน 1 ต่อ 500” และเราเอาไม้บรรทัดวัดด้านหนึ่ง(หน้าบ้าน)ของที่ดิน จากมุมถึงมุม วัดได้ 12 มิลลิเมตร

ดังนั้น ขนาดที่ดินหน้าบ้านที่เราอยากรู้ จะเท่ากับ 12 มิลลิเมตร x 500 = 6,000 มิลลิเมตร หรือเท่ากับ 6 เมตร นั่นเอง

สูตรเทียบมาตราส่วนในโฉนดที่ดิน แบบง่ายๆ จะได้ดังนี้

- มาตราส่วน 1 ต่อ 2000 ในโฉนด คือ วัดโฉนดได้ 1 มิลลิเมตร = ขนาดที่ดินจริง 2 เมตร
- มาตราส่วน 1 ต่อ 1000 ในโฉนด คือ วัดโฉนดได้ 1 มิลลิเมตร = ขนาดที่ดินจริง 1 เมตร
- มาตราส่วน 1 ต่อ 500 ในโฉนด คือ วัดโฉนดได้ 1 มิลลิเมตร = ขนาดที่ดินจริง 0.5 เมตร หรือ ครึ่งเมตร

The image shows a physical land deed (โฉนดที่ดิน) on the left and a digital form for land area calculation on the right. The deed has a red box around the area '1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา' and another red box around the area '1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา'. The digital form has a red box around the area '1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา' and another red box around the area '1 ไร่ 2 งาน 50 ตารางวา'.

:

2. ตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้งทรัพย์สิน

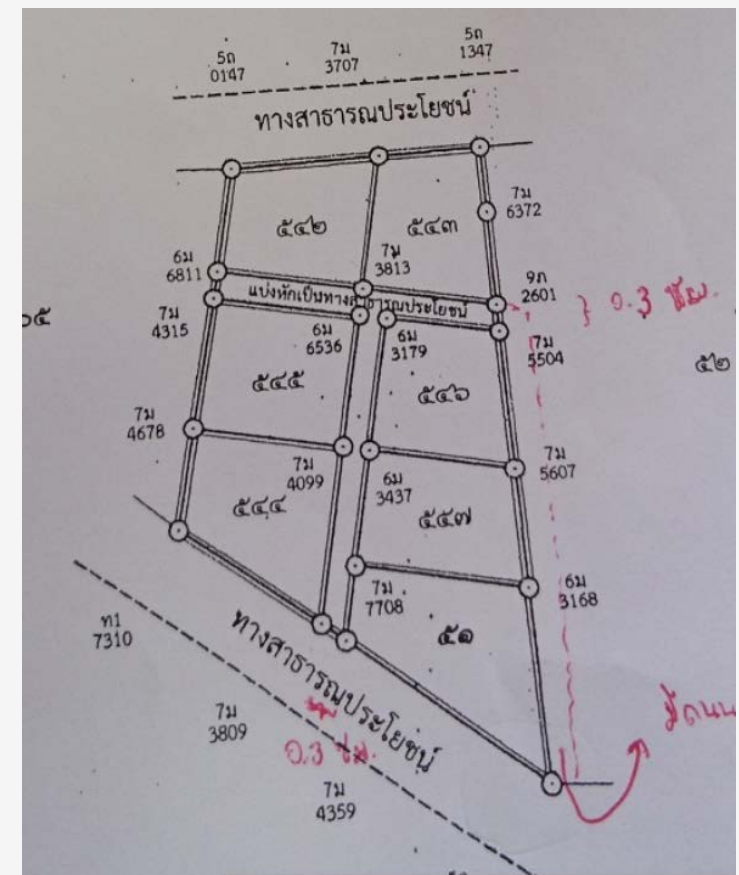
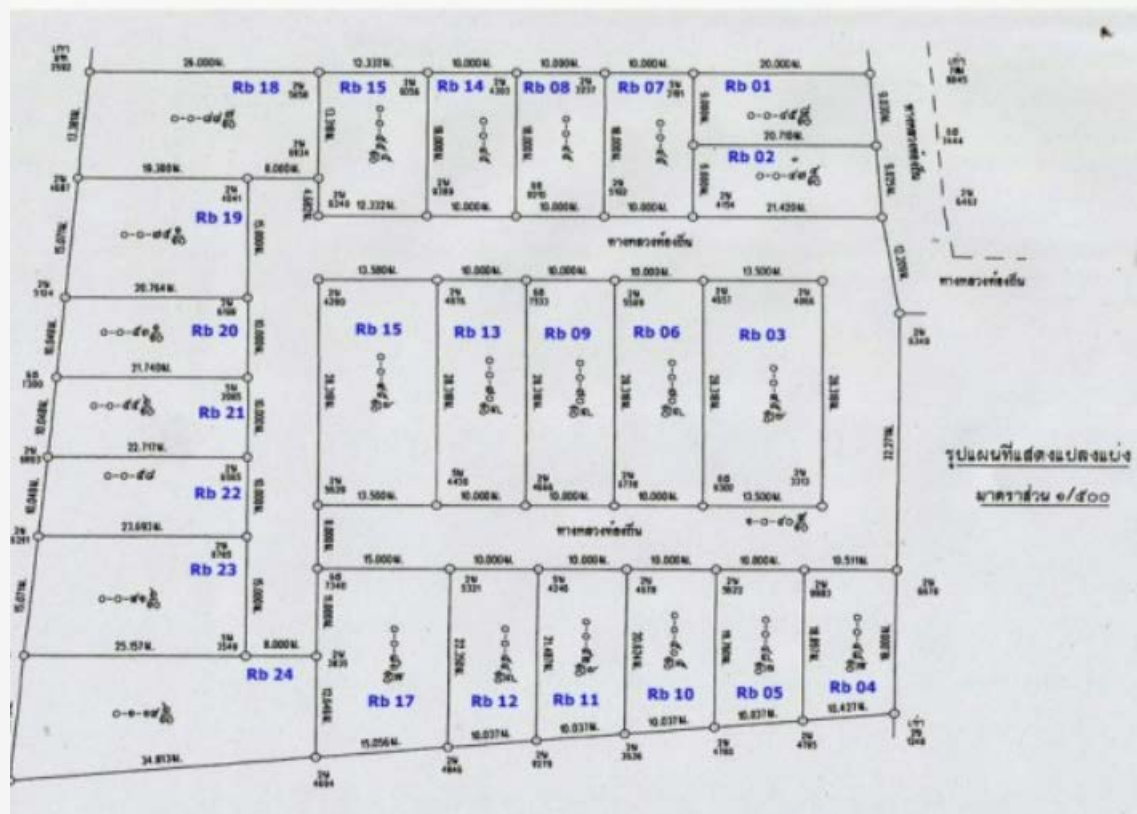
สามารถตรวจสอบได้จากโฉนดแปลงคง (แปลงแม่) หรือจากระวางที่ดิน
ระวางราคาประเมินราชการ จะทำให้เราทราบว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ติดอะไร หรือ
ห่างจากแยกหรือจุดสำคัญเป็นระยะทางเท่าใด ซึ่งเมื่อทำการตรวจสอบแล้ว
ต้องถ่ายสำเนาเอกสารกลับมาด้วยเสมอ

ในการตรวจสอบตำแหน่งที่ตั้ง พยายามหาจุดสังเกต เช่น ซอย ถนนหรือ
แยกต่าง ๆ ให้วัดระยะจากแยกมาถึงทรัพย์สิน

นอกจากนั้นแล้ว ถ้าทรัพย์สินไม่ใช่แปลงมุม ให้ดูว่าก่อนถึงทรัพย์สิน มีกี่
แปลง เมื่อไปถึงหน้างาน จะได้ตรวจสอบได้ชัดเจนอีกครั้ง

สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตัวอย่างแปลงแม่หรือแปลงคงเหลือ



3. ตรวจสอบสิทธิการใช้ทางเข้า-ออก

สามารถตรวจสอบได้จากโฉนดแปลงทาง หรือจากระวางที่ดิน ระวางราคา ประเมินราชการ โดยดูว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางสาธารณะหรือเปล่า ถ้าในระวาง ไม่ได้ระบุเป็นทางสาธารณะ ให้ตรวจสอบจากโฉนดแปลงทางที่ทรัพย์สินต้องใช้ ผ่านเข้า-ออก ว่าด้านหลังโฉนดได้จดการจำยอมให้ทรัพย์สินหรือไม่ หรือจดให้ แปลงคงของทรัพย์สินให้หรือไม่ ซึ่งในกรณีจดให้แปลงคงของทรัพย์สินก็ต้องดู ด้วยว่าจดให้เมื่อไหร่ จดก่อนที่ทรัพย์สินจะแบ่งแยกออกมา หรือจดหลัง ทรัพย์สินแบ่งแยกออกมาแล้ว ซึ่งถ้าเป็นเช่นนั้นหมายถึงการจดการจำยอมครั้ง นั้นไม่มีผลมาถึงทรัพย์สิน ให้ทำการตรวจสอบเรื่องทางเข้า-ออกของทรัพย์สินให้ ถึงทางสาธารณะ และให้ถ่ายสำเนากลับมาทุกครั้ง

4. พบลูกค้า

หากมีการผัดนัด ไปช้ากว่าเวลา ให้โทรไปขอโทษลูกค้าโดยด่วน และให้ประมาณเวลาว่าจะไปพบลูกค้าภายในเวลาเท่าใด จำไว้ว่า

“เรายังมีธุระ ลูกค้าก็ต้องมีธุระเหมือนกัน พึงรำลึกเสมอว่าลูกค้าอาจจะแพลนแผนการไว้แล้วว่าวันนี้ต้องทำอะไรเวลาเท่าใด ฉะนั้นเมื่อเราไม่สามารถไปได้ตรงตามเวลานัด ควรรีบโทรไปบอกลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าจะได้รับทราบและแพลนแผนการต่อไปได้ว่าควรทำอะไร ลูกค้าบางคนอาจไม่มีเวลามากนัก ฉะนั้นเวลาของเขาจึงมีค่ามาก”

ไม่ว่าลูกค้าจะมีปฏิกิริยาต่อเราอย่างไร ให้เราอดทนไว้ ยิ้มไว้ อย่าทำพฤติกรรม/กิริยาไม่ดี หรือพูดจาไม่ดีใส่ลูกค้า

5. พบปัญหา

เมื่อไปตามนัดแล้วพบปัญหาหน้างาน ให้รีบโทรกลับมารายงานผู้บังคับบัญชา หรือฝ่ายการตลาดทราบ เพื่อที่จะหาทางแก้ไข หรือโทรไปรายงานธนาคารผู้จ้างงาน เช่น การเข้าสำรวจภายในทรัพย์สินไม่ได้ เป็นต้น

6. สำรวจตรวจสอบตำแหน่งทรัพย์สิน

ให้ใช้เข็มทิศเทียบเคียงกับโฉนด ให้ทิศให้ตรงกับโฉนด แล้วดูว่าสถานที่จริง ทิศตรงตามเอกสารหรือไม่ ทรัพย์สินหันหน้าไปทางทิศใด หรือทรัพย์สินติดถนน ทิศใด เป็นต้น

สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

: ตรวจสอบความผิดปกติของทรัพย์สิน เช่น ความทรุดโทรมของอาคาร พื้น ผนัง ฝ้า/เพดาน มีการชำรุด ผุ กร่อน พัง หรือเปล่า ปลวกขึ้นหรือไม่ ฝ้า/เพดาน หล่น ร้าวหรือไม่

มีส่วนต่อเติมจากโครงสร้างเดิมตรงไหนบ้าง ต่อเติมเป็นอะไร ใช้วัสดุยังงัย ต่อเติมมานานหรือยัง กี่ปี ค่าต่อเติมประมาณเท่าไร

มีใช้วัสดุอะไรพิเศษหรือไม่ พยายามถามจากลูกค้า / เจ้าของบ้าน ให้ได้รายละเอียดมากที่สุด เช่น พื้นไม้ ต้องรู้ด้วยว่าใช้ไม้อะไร เป็นต้น

ภายในห้องน้ำมีสุขภัณฑ์อะไรบ้าง ใช้เกรดสุขภัณฑ์ประมาณไหน ยี่ห้อสุขภัณฑ์อะไร เช่น มีอ่างล้างหน้าชนิดเคาน์เตอร์ / ชนิดขาตั้ง / ติดผนัง มีอ่างอาบน้ำ มีโถปัสสาวะชาย ส้วมชนิดนั่งราบชักโครก เป็นต้น

8. ตรวจสอบสภาพโครงการ สภาพแวดล้อมบริเวณโดยรอบทรัพย์สิน

สภาพโครงการเป็นอย่างไร ดีหรือไม่ เล็กหรือใหญ่ ระดับเกรดโครงการประมาณเกรดไหน มีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการอะไรบ้าง เช่น รปภ. สโมสร สวนสาธารณะ ฟิตเนส สระว่ายน้ำ โรงเรียน เป็นต้น

ถนนผ่านหน้ากว้างกี่เมตร รวมเขตทางเป็นกี่เมตร สภาพผิวถนนเป็นอะไร ค.ส.ล. หรือ ลาดยาง ฯลฯ

สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าทรัพย์สินมีอะไรบ้าง เช่น ท่อระบายน้ำ ทางเท้า ไฟฟ้าถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์

สภาพโดยรอบเป็นที่อยู่อาศัยหรือไม่ หรือเป็นแหล่งพาณิชย์ ธุรกิจ หรือค้าขาย หรืออุตสาหกรรม

9. การหาข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ต้องทราบก่อนว่าทรัพย์สินที่เราจะทำการประเมินเป็นอะไร มีลักษณะเช่นไร และจะประเมินโดยวิธีการใด เช่น ถ้าเป็นบ้าน/ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์ ในโครงการ เราจะใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด ซึ่งในการหาข้อมูลก็ต้องหาข้อมูลที่มีสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพโครงการ สภาพอาคาร ที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินมากที่สุด และต้องหาทั้งในโครงการเดียวกันและโครงการอื่นที่อยู่ในระดับเดียวกันกับทรัพย์สินด้วย ควรหาให้ได้เยอะมากที่สุด อย่างน้อย 4 ข้อมูล

ควรเห็นสภาพข้อมูลเปรียบเทียบ ฉะนั้น ถ้าเห็นป้ายติดประกาศไว้ ให้โทรไปสอบถามว่าอยู่ตรงไหน และควรไปดูสภาพข้อมูลให้เห็นกับตา และถ่ายรูปด้วย เพื่อจะได้ทราบความแตกต่างของทรัพย์สินกับข้อมูลที่ชัดเจนขึ้น

สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

:

เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ฟิสนেস สโมสร คลับเฮ้าส์ ลิฟท์โดยสารกึ่งตัว ลิฟท์ขนของ กึ่งตัว บันไดเลื่อนมีหรือไม่ ระบบสัญญาณเตือนภัยต่าง ๆ ระบบดับเพลิง คีย์การ์ด รปภ. เป็นต้น

ต้องถามถึงค่าบำรุงส่วนกลางด้วย ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์ ความสูงของอาคาร (จำนวนชั้น)

สภาพภายในห้องชุดเป็นอย่างไร มีการตกแต่งอะไรหรือไม่ พื้น ฝ้า/เพดาน ผนัง เป็น ใด วัสดุ วัสดุอะไรหรือไม่ เสนอขายพร้อมเฟอร์นิเจอร์อะไรหรือไม่ เช่น ของแถม หรือมี โพรโมชันพิเศษอะไรหรือไม่ หรือต้องซ่อมแซมอะไรหรือไม่

สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

: หากทรัพย์สินที่ประเมินค่ามีลักษณะเฉพาะตัวไม่เหมือนใคร เช่น บ้านสร้างเอง (แม้ตั้งอยู่ภายในหมู่บ้านจัดสรรก็ตาม) โรงงาน ฯลฯ ให้ใช้วิธีต้นทุน คือการประเมินแยกที่ดินกับสิ่งปลูกสร้าง แล้วเอามูลค่ามารวมกัน ดังนั้นข้อมูลที่เราต้องหา คือ ข้อมูลที่ดินเปล่า หลักในการหา ก็เหมือนกับวิธีตลาด คือ ดูสภาพแวดล้อม ทำเลที่ตั้ง สาธารณูปโภคที่ผ่านหน้าข้อมูล ความกว้างของถนนผ่านหน้า สภาพทางผิวถนน สภาพที่ดินของข้อมูลปัจจุบัน มีการปรับปรุงพัฒนาหรือยัง เช่น ถมดินแล้ว หรือยังปล่อยให้ว่างให้หญ้า หรือตันกก วัชพืชต่าง ๆ ปกคลุม ดูระดับดินด้วยทั้งของตัวเองทรัพย์สินเองและของข้อมูลว่าสูงเสมอถนนหรือไม่ หรือสูงกว่าถนนหรือต่ำกว่าถนนเท่าใด มีสภาพเป็นบ่อหรือไม่ ขนาดที่ดิน กว้าง x ยาวเท่าใด เป็นต้น

ทุกวิธีควรถามด้วยว่ามีระยะทางห่างจากถนนหรือปากซอยประมาณเท่าใด

10. การถ่ายภาพ

- ถ่ายภาพถนนสายหลักให้เห็นสภาพทั่วไปของถนนสายหลัก จำนวนช่องจราจร และควรถ่ายบริเวณแยกเข้าถนนสายรองหรือทางเข้าสู่ที่ตั้งทรัพย์สิน - ถ่ายรูปถนนสายรองถนนซอย ลักษณะเดียวกับถนนสายหลัก
- ถ่ายถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน (ทางเข้า-ออกทรัพย์สิน) ให้เห็นสภาพทั่วไปให้ชัดเจน เห็นทั้งสภาพแวดล้อม และเห็นตัวทรัพย์สินด้วย
- ถ่ายรูปอาคารทรัพย์สิน ต้องถ่ายให้เห็นทั้งหลัง เก็บรายละเอียดให้ได้มากที่สุด

สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

:

- ถ่ายสภาพภายในทรัพย์สินทุกห้อง โถง ห้องรับแขก ห้องนอน ห้องน้ำ ห้องเก็บของ ห้องครัว ห้องทำงาน เป็นต้น
- ถ่ายรูปส่วนต่อเติม ครัว ชักล้าง ส่วนโถ่งหลังคาคลุม
- ถ่ายรูปข้อมูลตลาด
- *ควรถ่ายรูปได้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ ถ่ายในมุมมองต่าง ๆ แล้วค่อยนำมาเลือกลงใส่ในรายงาน การที่เราถ่ายรูปให้ได้มากก็เพื่อเป็นการเก็บรายละเอียดต่างๆ หากมีผู้สงสัยในรายงานเราสามารถดึงภาพที่เราถ่ายมาใช้เป็นข้อมูลหรือข้อโต้แย้งได้*

11. การจัดทำแผนที่ตั้งของทรัพย์สิน

- ให้อาจารย์ที่ให้ชัดเจนระบุชื่อถนน ชื่อซอยให้ชัดเจน รายมือควรอ่านง่าย และให้บอกด้วยว่าซ้าย-ขวาถนนไปที่ไหน เช่น ถนนจรูญสูทวงศ์ที่ผ่านหน้า อาคารอรรถบูรณ์นี้ ถ้าหันหลังให้อาคาร ซ้ายมือจะไปบางพลัด ขวามือจะไป บางขุนนนท์ ในแผนที่เราก็ต้องลงบอกด้วย อย่างนี้เป็นต้น

- ใส่จุดสังเกตต่าง ๆ ที่ง่ายต่อการไปหาทรัพย์สิน เช่น สถานศึกษา โรงพยาบาล สถานที่ราชการ สถานีตำรวจ ปั้มน้ำมัน ห้าง ธนาคาร อาคาร สำนักงาน สถานีรถไฟ เป็นต้น

- ใส่ระยะทางเข้าถึงทรัพย์สิน จากถนนใหญ่มาถึงถนนย่อยหรือซอยมี ระยะทางเท่าใด จากปากซอยถึงที่ตั้งทรัพย์สินเป็นระยะทางเท่าใด

:

- ระบุตำแหน่งของข้อมูลตลาดให้ชัดเจน ข้อมูลเป็นแปลงมุมต้องลงตำแหน่งแปลงมุม ไม่ใช่ใส่ลอย ๆ หรือใส่ในจุดที่ไม่แสดงถึงการเป็นแปลงมุม
- ใส่จุดถ่ายภาพลงไปในพื้นที่ด้วย เช่น รูปถ่ายแรกเป็นถนนสายหลัก ก็ให้ใส่จุดที่ถ่ายภาพถนนสายหลักเป็นจุดถ่ายภาพที่ 1 ลงในพื้นที่
- ในการวาดแผนที่ ต้องวาดให้ถูกต้องด้วย ดูด้วยว่าทรัพย์สินหันขึ้น หรือเฉียงลงไปทางทิศใด

:
12. การจัดทำผังที่ดิน

- วาดผังที่ดินให้เหมือนกับที่ระบุในเอกสารสิทธิ ใส่เลขที่ดินทรัพย์สิน เลขที่ดินข้างเคียง และใส่ระยะอาณาเขตแต่ละด้านที่ไม่เท่ากันของทรัพย์สินด้วย ด้านใดติดถนน ลำราง เหมือง ก็ให้ใส่ลงไปด้วย และเขียนบอกด้วยว่าเป็นอะไร
- ในกรณีที่มีหลายแปลงติดต่อกัน ให้วาดผังที่ดินต่อกันมาเลย และให้ระบุบอกด้านล่างด้วยว่าแปลงไหนคือเอกสารสิทธิเลขที่เท่าใด มีเนื้อที่เท่าใด

:

13. การจัดทำผังอาคาร

- กรณีที่เป็นเคสรายย่อย (H) พวkb้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ ไม่ต้องทำ แต่ถ้ามีหลายหลังต้องทำ ต้องระบุด้วยว่าหลังไหนเป็นอะไร
- ส่วนห้องชุด ให้ขอแปลนผังอาคารชั้นที่ตั้งห้องชุดที่ประเมินจากโครงการมาแล้วระบุให้รู้ว่าทรัพย์สินตั้งอยู่ตรงไหน

14. การจัดทำแปลนอาคาร

- ระบุขนาดอาคารให้ชัดเจน แต่ละช่วงเสา หรือแต่ละห้อง มีความยาวเท่าใด ใช้ประโยชน์เป็นอะไรบ้าง และต้องใส่ระยะรวมด้วย
- ในกรณีที่มีส่วนต่อเติมให้ระบุลงไปด้วยว่าเป็นส่วนต่อเติม ควรทำเส้นแรเงาส่วนที่เป็นส่วนต่อเติมให้ทราบด้วย
- บอกให้ชัดเจนว่าเป็นแปลนชั้นไหน
- กรณีมีหลายหลัง ให้ระบุด้วยว่าแปลนแต่ละแปลนเป็นแปลนของหลังไหน

สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

- :
- ในรายละเอียดหน้าเปรียบเทียบของแบบฟอร์มบริษัทฯ นั้น มีช่องให้ใส่รายละเอียดได้บางอย่างเท่านั้น ดังนั้นควรเขียนเพิ่มเติมด้านล่างหรือแนบมาในรายงาน ให้ระบุ สภาพอาคารของข้อมูล ว่ามีสภาพดีกว่าหรือด้อยกว่าหรือใหม่กว่าทรัพย์สิน มีการตกแต่งทาสีใหม่ หรือเป็นอาคารก่อสร้างใหม่, อายุอาคาร (พยายามสอบถามมาให้ได้), สภาพโครงการ, ขนาดอาคาร กว้าง x ยาว, เนื้อที่ใช้สอย, การตกแต่งดีหรือปานกลางหรือต่ำหรือไม่มีการตกแต่ง, เสนอขายพร้อมเงื่อนไขอะไรหรือไม่ เช่น เสนอขายพร้อมเฟอร์นิเจอร์, แอร์, ออกค่าโอนให้, สภาพภายในอาคารโถรม ต้องทำการปรับปรุงซ่อมแซมใหม่ ซึ่งรายละเอียดต่าง ๆ เหล่านี้ บางข้อไม่มีให้ใส่ในตาราง แต่ผู้วิเคราะห์ราคาจำเป็นต้องใช้ในการเปรียบเทียบและให้ราคามูลค่าทรัพย์สิน

สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

- :
- หากข้อมูลเป็นที่ดินเปล่า ให้ระบุหน้ากว้างที่ติดถนนของข้อมูลให้ด้วย ระบุถึงขนาดและรูปร่างของที่ดิน เช่น กว้าง x ยาว รูปแปลงเป็นรูปอะไร เนื่องจากลักษณะของรูปแปลงที่ดินและความกว้าง-ยาว มีผลต่อศักยภาพในการพัฒนา และมีผลต่อราคา
 - ระบุถึงสภาพปัจจุบันของข้อมูลด้วยว่ามีการปรับปรุงถมดินหรือยัง ระดับดินอยู่ประมาณไหนของถนน เช่น เสมอถนน สูง/ต่ำกว่าถนนกี่เมตร
 - หากทำเลที่ตั้งของข้อมูล ไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือที่ดินเปล่าหรือห้องชุด ไม่เหมือนกัน ให้ระบุด้วยว่าทำเลตรงไหนดีกว่ากัน เช่น ตั้งอยู่ใกล้แหล่งชุมชน หรือห่างจากความเจริญ / แหล่งชุมชน / หมู่บ้าน หรืออยู่ในทำเลค้าขาย ธุรกิจ พาณิชย์ เป็นต้น

ใส่ลูกศรชี้บริเวณทางแยกเข้า



สภาพถนนสุวินทวงศ์บริเวณผ่านถนนหทัยราษฎร์



ใส่ลูกศรชี้ทรัพย์สิน
และทำเส้นบอกอาณาเขตทรัพย์สิน



ใส่ลูกศรชี้ทรัพย์สิน
และทำเส้นบอกอาณาเขตทรัพย์สิน



สถาปนพนพระราช 4 บริเวณผ่านหน้าทรัพย์สิน



สถาปอาคารทรัพย์สิน

เปลี่ยนอาคาร

จำนวน 1 หลัง

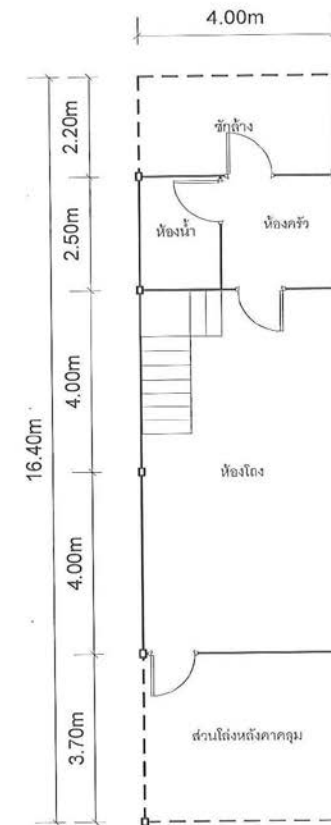
- ระบุรายละเอียดการใช้ประโยชน์

ภายในอาคารให้ชัดเจน

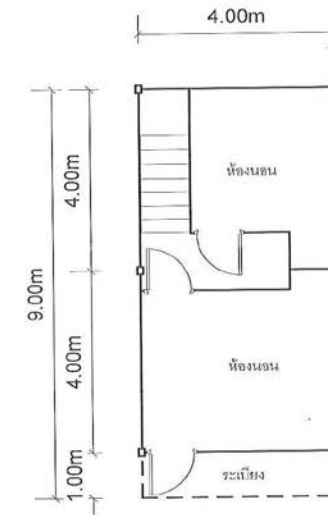
- ระบุขนาดอาคารแต่ละช่วง

- ระบุขนาดอาคารรวม

- ระบุชั้นของแปลน



แปลนพื้นที่ชั้นล่าง



แปลนพื้นที่ชั้นบน

เลขที่รายงาน
NPV.50H-1402

แสดง
SHOW

ผู้จัดทำ
PREPARED BY



บริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด
Noble Property Valuation Co., Ltd. (NPV)

แปลนอาคาร

ที่ดิน

พร้อมสิ่งปลูกสร้าง

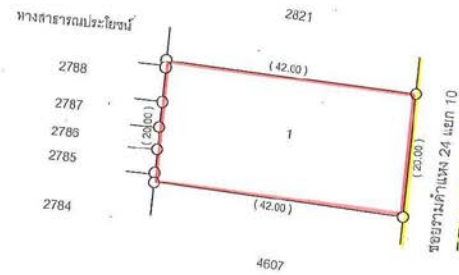
จำนวนมากกว่า 1 หลัง

๒
แผนผังแสดง

รูปเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

การจัดทำแผนผังแสดงรูปเอกสารสิทธิ์ที่ดิน

1. หันรูปแปลงให้ตรงกับเอกสารสิทธิ์ที่ดิน
2. แสดงทิศให้ถูกต้อง
3. ระบุความยาวของที่ดินทุกด้าน
4. ลงสีตามเส้นแปลงทรัพย์สิน และถนนผ่านหน้า
(อนุโลมไม่ต้องลงสีเฉพาะ CASE รายย่อย (รหัสงาน H))
5. ระบุรายละเอียดตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน



โฉนดที่ดินเลขที่ 155566 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 1239 เนื้อที่ 0-2-12.5 ไร่ (212.5 ตารางวา)

เลขที่รายงาน
NPV.50H-1693

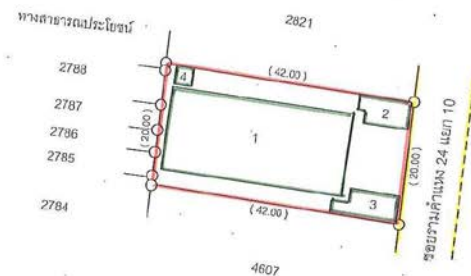
แสดง
SHOW
ผู้จัดทำ
PREPARED BY



แผนผังแสดงรูปเอกสารสิทธิที่ดิน
บริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด
Noble Property Valuation Co., Ltd. (NPV)

๒
แผนผังแสดง

๐ ๑ ๒ ๓ ๔ ๕
ตำแหน่งที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง



รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง

- 1 อาคารพักอาศัย 4 ชั้น เลขที่ 40
- 2 อาคารร้านเสริมสวยชั้นเดียว
- 3 อาคารร้านมีไม้กวาดชั้นเดียว
- 4 อาคารพักอาศัยชั้นเดียว

เลขที่รายงาน

NPV.50H-1693

แสดง
SHOW

ผู้จัดทำ
PREPARED BY

แผนผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งสิ่งปลูกสร้าง



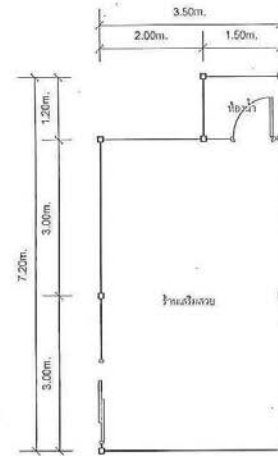
บริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชัน จำกัด
Noble Property Valuation Co., Ltd. (NPV)

1. ทำผังแสดงรูปเอกสารสิทธิที่ดินอีก 1 รูป
2. วาดรูปอาคารแต่ละหลังลงไปในผังแสดงรูปเอกสารสิทธิที่ดิน
ตามตำแหน่งที่อาคารแต่ละหลังตั้งอยู่ในปัจจุบัน
3. ระบุเลขบนอาคารแต่ละหลัง
4. ระบุรายละเอียดอาคารแต่ละหลังให้ตรงตามเลขอาคารในผังแสดงตำแหน่งที่ตั้งสิ่ง
ปลูกสร้าง เช่น 1. อาคารพักอาศัย 4 ชั้น เลขที่ 40
5. ลงสีเส้นตามขอบที่ดินให้แตกต่างจากเส้นของอาคาร
6. ลงสีเส้นตามขอบของอาคารแต่ละหลัง

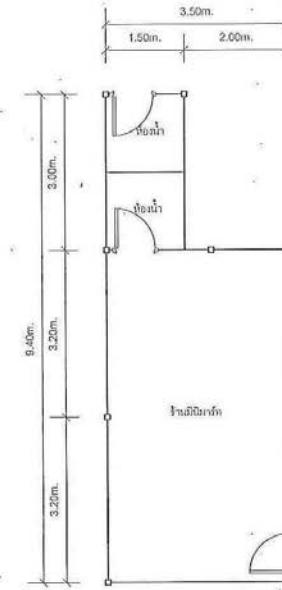
เปลี่ยนอาคาร

จำนวนมากกว่า 1 หลัง

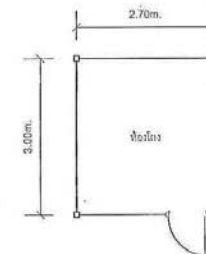
- ระบุให้ชัดเจนว่าเป็นแปลนอาคารหลังใด
- โดยเรียงตามลำดับอาคาร 1, 2,
- ระบุรายละเอียดการใช้ประโยชน์
- ภายในอาคารให้ชัดเจน
- ระบุนขนาดอาคารแต่ละช่วง
- ระบุนขนาดอาคารรวม
- ระบุนชั้นของแปลน



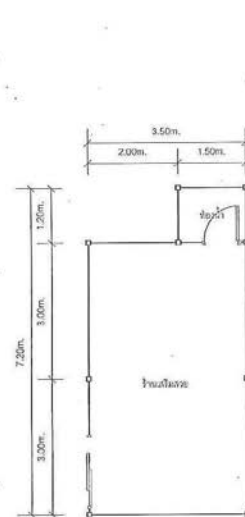
แปลนพื้น อาคารร้านเสริมสวยชั้นเดียว(รายการที่ 2)



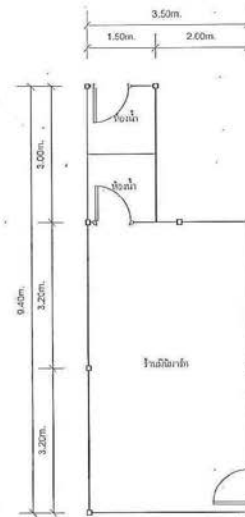
แปลนพื้น อาคารร้านมินิมาร์ทชั้นเดียว(รายการที่ 3)



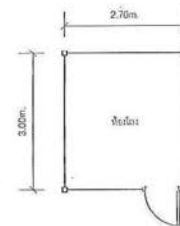
แปลนพื้น อาคารพักอาศัยชั้นเดียว(รายการที่ 4)



แปลนพื้น อาคารร้านเสริมสวยชั้นเดียว(รายการที่ 2)



แปลนพื้น อาคารร้านเสริมสวยชั้นเดียว(รายการที่ 3)



แปลนพื้น อาคารห้องน้ำชั้นเดียว(รายการที่ 4)

เลขที่รายงาน
NPV.50H-1693

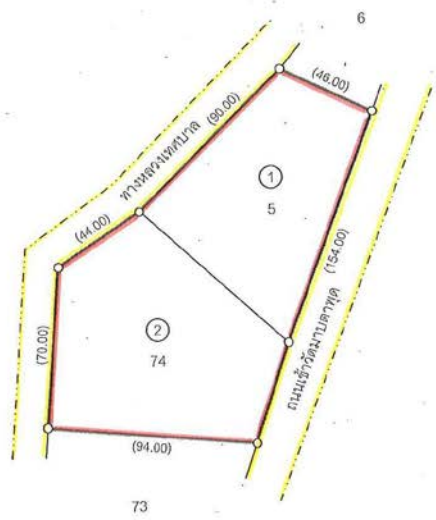
แสดง
SHOW

ผู้จัดทำ
PREPARED BY

แปลนอาคาร



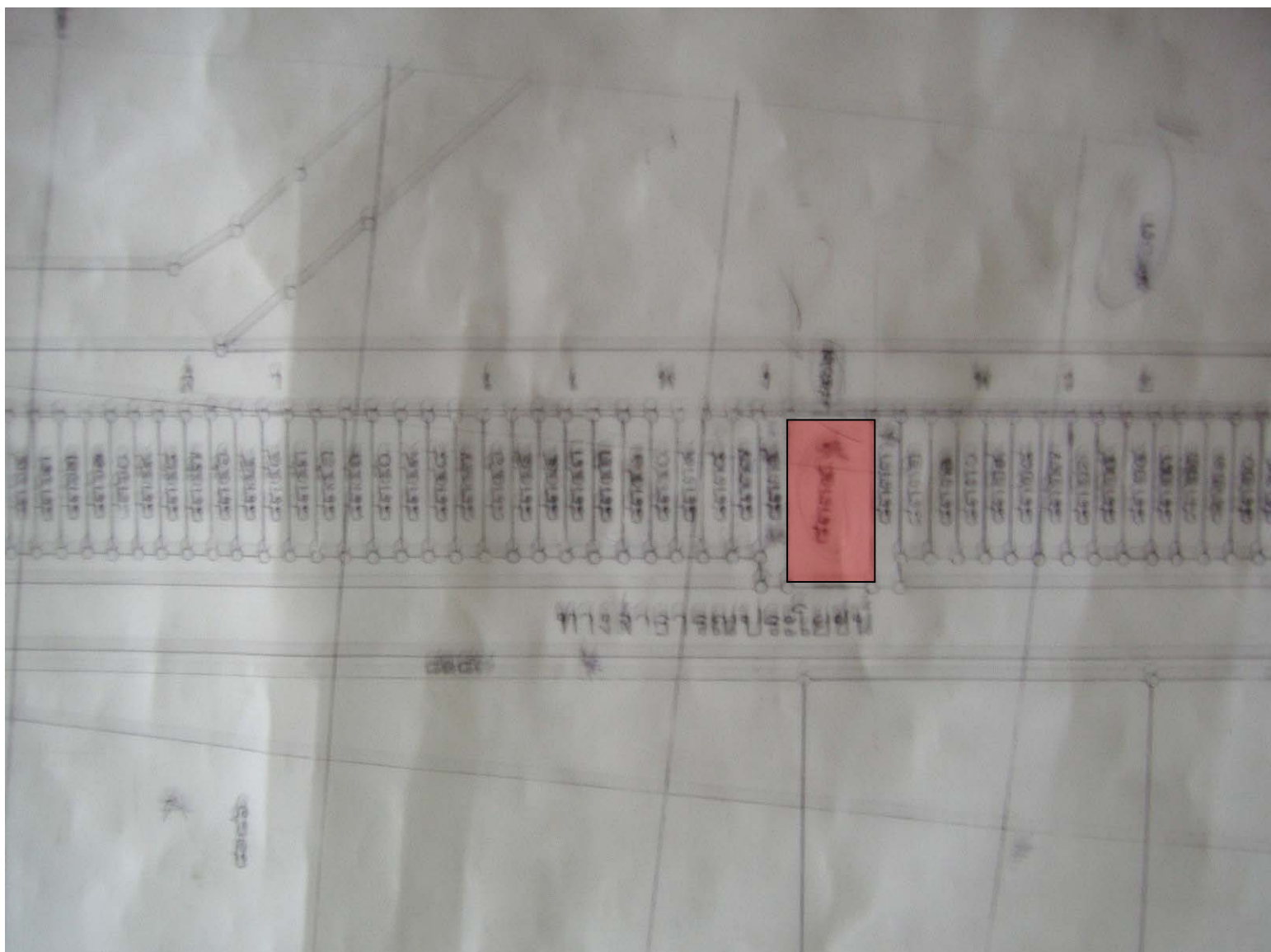
บริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น จำกัด
Noble Property Valuation Co., Ltd. (NPV)

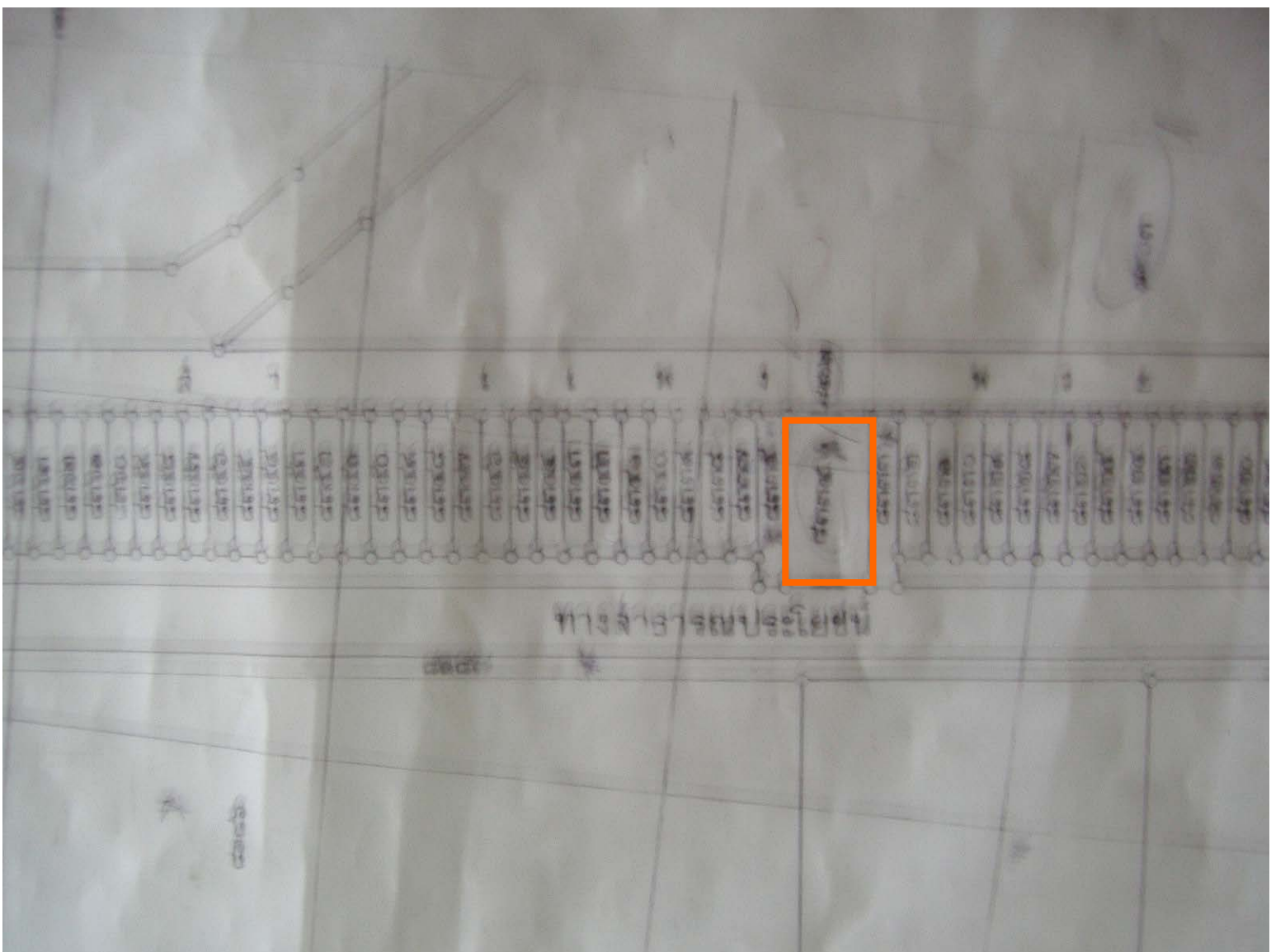


ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1.	31636	5	733	3-3-66.2
2.	75942	74	5147	4-2-76.3
			เนื้อที่รวม	8-2-42.5 ไร่ (3442.5 ตารางวา)

เลขที่รายงาน NPV.50B-0364	แสดง SHOW ผู้จัดทำ PREPARED BY	แผนผังแสดงรูปเอกสารสิทธิที่ดิน บริษัท โนเบิล พร็อพเพอร์ตี้ แวลูเอชั่น จำกัด Noble Property Valuation Co., Ltd. (NPV)
------------------------------	---	--

การลงสีเพื่อแสดงตำแหน่งที่ตั้ง
ทรัพย์สินใน โฉนด/โฉนดแปลงคง
และรวมถึงระวางที่ดิน
ให้ลงสีแสดงตำแหน่งที่ตั้งทุกครั้ง





:

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด (Market Approach)

ข้อมูลเพิ่มเติม

๑. ที่ดินแต่ละแปลงขนาด ๒๐ ตร.วา ราคาขาย ๖๐,๐๐๐ บาท/ตร.วา ค่าก่อสร้างอาคารรวมกำไรผู้พัฒนาห้องละ ๒.๕ ล้านบาท
๒. ห้องที่ ๔ ขายไปเร็วๆ นี้ ราคา ๔ ล้านบาทโดยมีการตกแต่งเพิ่มเติมจากห้องปกติ ๒๐๐,๐๐๐ บาท
๓. ห้องที่ ๓ ปล่อยเช่าเดือนละ ๒๕,๐๐๐ บาท
อัตราผลตอบแทนที่ต้องการคือ ๘%

:

มูลค่าตลาด

มูลค่า เป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาทรัพย์สิน ที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมี การเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาสมควร

:

วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

หลักการ เป็นวิธีการเปรียบเทียบโดยตรงจากข้อมูล
ตลาดที่มีอยู่โดยใช้วิธีการทางคณิตศาสตร์
เพื่อหามูลค่าของทรัพย์สินโดยคำนึงถึงปัจจัย
ต่างๆ ที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สินนั้นๆ

:

กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบตลาด

1. หาข้อมูลซื้อ – ขาย ของทรัพย์สินเปรียบเทียบที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประกัน
2. ตรวจสอบปัจจัยต่างๆ ของทรัพย์สินและข้อมูลเปรียบเทียบ
3. เลือกเทคนิคการประเมินที่เหมาะสมกับข้อมูลที่มีอยู่
4. ทำการประเมิน

:

ปัจจัยที่กระทบต่อมูลค่าที่ดินเปล่า

- ที่ดินในเมือง
 - ทำเลที่ตั้ง
 - ขนาด
 - รูปร่างและสภาพที่ดิน
 - ข้อจำกัดทางกฎหมาย
 - สาธารณูปโภค
 - สภาพแวดล้อม

:

ปัจจัยที่กระทบต่อมูลค่าบ้านพร้อมที่ดิน

1. ทำเลที่ตั้ง
2. ขนาดพื้นที่บ้าน
3. ขนาดที่ดิน
4. ชื่อหมู่บ้านและผู้พัฒนา
5. สาธารณูปโภค
6. สภาพและวัสดุตกแต่งอาคาร

:

เทคนิควิธีในการประเมินโดยวิธีตลาด

- วิธีเปรียบเทียบโดยตรง (Direct Comparison)
- วิธี Sales Adjustment Grid
- วิธี Weighted Quality Score

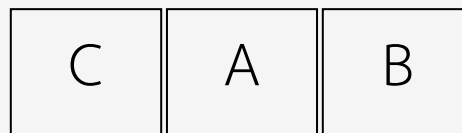
:

Direct Comparison

เปรียบเทียบที่ใช้ในกรณีที่สามารถหาตัวอย่างมีความแตกต่างจาก
ทรัพย์สินที่จะประเมินน้อย โดยมีปัจจัยที่แตกต่างกัน 1-2 ปัจจัย

Direct Comparison

:



ถนน

- ที่ดิน C ขนาด 100 ตรว. ระดับดินต่ำกว่าถนน 1 เมตร
- ค่าถมดินราคาไร่ละ 400,000 บาท/ความลึก1เมตร
- ที่ดิน C ควรมีราคาตลาดเท่าใด ?
- (ถ้า Aซึ่งมีระดับดินเสมอถนนขายไปเมื่อวานนี้ 3 ล้านบาท)

:

Direct Comparison

ปัจจัย	SP	COM ๑	COM ๒	COM ๓
๑.จำนวนห้องนอน	๓ ห้อง	๓ ห้อง	๒ ห้อง	๒ ห้อง
๒.จำนวนห้องน้ำ	๓ ห้อง	๒ ห้อง	๒ ห้อง	๓ ห้อง
๓.ราคา	?	๓.๕ ล้านบาท	๓ ล้านบาท	๓.๑ ล้านบาท

:

Direct Comparison

ความแตกต่างของจำนวนห้องนอน 1 ห้อง

$$= \text{COM 1} - \text{COM 2} = 3.5 - 3 = 0.5 \text{ ล้านบาท}$$

ความแตกต่างของจำนวนห้องน้ำ 1 ห้อง

$$= \text{COM 3} - \text{COM 2} = 3.1 - 3 = 0.1 \text{ ล้านบาท}$$

Direct Comparison

:

การปรับปัจจัยให้เหมือนกับ SP.

COM 1 ราคา 3.5 ล้านบาท เพิ่มห้องน้ำ 1 ห้อง

$$= 3.5 + 0.1 = 3.6 \text{ ล้านบาท}$$

COM 2 ราคา 3 ล้านบาท เพิ่มห้องนอน 1 ห้อง, ห้องน้ำ 1 ห้อง

$$= 3.0 + 0.5 + 0.1 = 3.6 \text{ ล้านบาท}$$

COM 3 ราคา 3.1 ล้านบาท เพิ่มห้องนอน 1 ห้อง

$$= 3.1 + 0.5 = 3.6 \text{ ล้านบาท}$$

:

Sales Adjustment Grid

ใช้ในกรณีที่มีความแตกต่างของปัจจัยที่มีผลต่ออาคาร
ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินและตัวอย่างเปรียบเทียบ
มากกว่า 2 ปัจจัยขึ้นไป

Sales Adjustment Grid

:

ปัจจัย	S P	COM 1	COM 2	COM 3	COM 4
1. ราคา	?	900,00 0	1,500,00 0	1,050,00 0	1,450,00 0
2. ขนาด พื้นที่	60	45	60	45	60
3. ชั้น	5	3	6	3	3
4. ใกล้เคียงถนน	☒	☒	☒	☒	☒

ปรับแก้ขนาด

ปรับราคาให้เป็นต่อตารางเมตร

$$\text{Com 1} = \frac{900,000}{45} = 20,000 \text{ บาท/ตร.ม.}$$

$$\text{Com 2} = \frac{1,500,000}{60} = 25,000 \text{ บาท/ตร.ม.}$$

$$\text{Com 3} = \frac{1,050,000}{45} = 23,333.33 \text{ บาท/ตร.ม.}$$

$$\text{Com} = \frac{1,450,000}{60} = 24,166.67 \text{ บาท/ตร.ม.}$$

:

ปรับแก้ชั้น

เลือกใช้ Com 2 และ Com 4

$$\text{ราคาต่างกัน} = 25,000 - 24,166.67 = 833.33 \text{ บาท/ตร.ม.}$$

$$\text{เพราะฉะนั้น} = \frac{833.33}{3} = 277.78 \text{ บาท/ตร.ม.}$$

:

ราคาหลังปรับแก้ขนาดและชั้น (ปรับให้เป็นชั้น 5)

$$\text{Com 1} = 20,000 + (2 \times 277.78) = 20,555.56$$

$$\text{Com 2} = 25,000 - 277.78 = 24,722.22$$

$$\text{Com 3} = 23,333.33 + (2 \times 277.78) = 23,888.89$$

$$\text{Com 4} = 24,166.67 + (2 \times 277.78) = 24,722.22$$

:

ปรับแก้หลังห้วมุม

เลือกใช้ com 1 กับ Com 2 หรือ Com 4

ผลของห้องห้วมุม = $24,722.22 - 20,555.56 = 4,166.66$ บาท/ตร.

ม.

ปรับแก้การตกแต่ง

เลือกใช้ com 3 กับ Com 2 หรือ Com 4

ผลของการตกแต่ง = $24,722.22 - 23,888.89 = 833.33$ บาท/ตร.

ม.

:

สรุปราคาหลังปรับแก้ห้องหัวมุมกับการตกแต่ง

$$\text{Com 1} = 20,555.56 + 4,166.67 - 833.33 = 23,888.9$$

$$\text{Com 2} = 24,722.22 - 833.33 = 23,888.9$$

$$\text{Com 3} = 23,888.89$$

$$\text{Com 4} = 24,772.22 - 833.33 = 23,888.9$$

Weighted Quality Score (WQS)

ใช้กรณีที่ข้อมูลเปรียบเทียบ และทรัพย์สินที่
ประเมินมีความแตกต่างกันในหลาย ๆ ปัจจัย
ทำให้ไม่สามารถเปรียบเทียบโดยตรงได้

ขั้นตอนการประเมินโดยวิธี WQS

๑. กำหนดปัจจัยที่มีผลต่อราคา
๒. กำหนดน้ำหนักของแต่ละปัจจัย
๓. กำหนดคะแนนของทรัพย์สินตามปัจจัยต่าง ๆ
๔. หาผลรวมของคะแนนถ่วงน้ำหนัก
๕. สรุปราคาประเมิน

การกำหนดน้ำหนักของแต่ละปัจจัย

๑. สรุปปัจจัยเฉพาะที่มีความแตกต่างของข้อมูล
๒. จัดลำดับความสำคัญ
๓. สำคัญมากให้ค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ย สำคัญน้อยให้ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย
๔. ผลรวมของทุกปัจจัยจะเท่ากับ ๑๐๐%

การกำหนดคะแนนของทรัพย์สิน

๑. ตั้งเกณฑ์การให้คะแนนในแต่ละปัจจัย

- ทำเลที่ตั้ง ห่างจากจุดใดจุดหนึ่งเป็นช่วงระยะทาง
- ขนาด กำหนดช่วงของขนาด
- สาธารณูปโภค มีน้ำ, ไฟฟ้า, โทรศัพท์ อื่น ๆ
- ทิศทางที่ตั้ง ทิศตะวันตกกคะแนนน้อย, ทิศเหนือหรือใต้
คะแนนมาก

๒. การให้คะแนนอาจจะเป็น ๑-๕ หรือ ๑-๑๐ ขึ้นกับการตั้งเกณฑ์

ตย.การกำหนดน้ำหนักและคะแนนสำหรับการประเมินที่ดิน



	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ทรัพย์สิน
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
ทำเลที่ตั้ง	ซอย แจ่งวัฒนะ	ติดถนนแจ่งวัฒนะ	ติดถนนแจ่งวัฒนะ	ติดถนนแจ่งวัฒนะ	ซอย แจ่งวัฒนะ 42	ติดถนนแจ่งวัฒนะ	ริมถนนแจ่งวัฒนะ
สภาพแวดล้อม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านพาณิชยกรรม	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย	ย่านที่อยู่อาศัย
เนื้อที่ดิน	375 ตารางวา	1,800 ตารางวา	2,000 ตารางวา	1,700 ตารางวา	1,700 ตารางวา	270 ตารางวา	1,946 ตารางวา
รูปแปลงที่ดิน	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้างติดถนน	23 เมตร	30 เมตร	100 เมตร	80 เมตร	130 เมตร	20 เมตร	38 เมตร
ถนนผ่านหน้า (ความกว้าง)	คอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ช่องทางจราจร 6 เมตร	ลาดยาง 6 ช่องทาง จราจร 40 เมตร	ลาดยาง 6 ช่องทาง จราจร 40 เมตร	ลาดยาง 6 ช่องทาง จราจร 40 เมตร	ลาดยาง 2 ช่องทาง จราจร 6 เมตร	ลาดยาง 6 ช่องทาง จราจร 40 เมตร	เสมอถนน
ราคาซื้อขาย	50,000 บาท/ตารางวา	100,000 บาท/ ตารางวา	145,000 บาท/ ตารางวา	140,000 บาท/ ตารางวา	100,000 บาท/ ตารางวา	100,000 บาท/ ตารางวา	ลาดยาง 2 ช่องทาง จราจร 6 เมตร
วันที่ทำการซื้อขาย	กันยายน 2551	กันยายน 2551	กันยายน 2551	กันยายน 2551	กันยายน 2551	กันยายน 2551	?????
สถานที่ติดต่อ	(081) 906-2759	(081) 906-2759	(081) 647-0606	(02) 573-0498	(081) 513-8955	(081) 906-2759	
ชื่อผู้ติดต่อ	บุญชู	บุญชู	อนง	วรรณ	ถาวร	บุญชู	

หลักเกณฑ์การให้คะแนนเปรียบเทียบข้อมูลตลาด

ปัจจัย	คะแนน	เงื่อนไข
ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	5	ติดถนนสายหลัก
	4	ติดถนนซอย ห่างจากถนนหลักไม่เกิน 100 เมตร
	3	ติดถนนซอย ห่างจากถนนหลักไม่เกิน 200 เมตร
	2	ติดถนนซอย ห่างจากถนนหลักไม่เกิน 300 เมตร
	1	ติดถนนซอย ห่างจากถนนหลัก มากกว่า 300 เมตร

ปัจจัย	คะแนน	เงื่อนไข
ลักษณะที่ดินและ รูปแปลงที่ดิน	5	สี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง > 100 เมตร
	4	สี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 80-100 เมตร
	3	สี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 50-79 เมตร
	2	สี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้าง 30-49 เมตร
	1	สี่เหลี่ยมผืนผ้า หน้ากว้างน้อยกว่า 29 เมตร

ปัจจัย	คะแนน	เงื่อนไข
ขนาดที่ดิน	5	ขนาดมากกว่า 3 ไม่เกิน 4 ไร่
	4	ขนาดมากกว่า 2 ไม่เกิน 3 ไร่ หรือ ขนาดมากกว่า 4 ไม่เกิน 5 ไร่
	3	ขนาดมากกว่า 1 ไม่เกิน 2 ไร่ หรือ ขนาดมากกว่า 5 ไม่เกิน 6 ไร่
	2	ขนาดมากกว่า 200 ตร.วา ไม่เกิน 1 ไร่ หรือ ขนาดมากกว่า 6 ไม่เกิน 7 ไร่
	1	ขนาดน้อยกว่า 200 ตร.วา ไม่เกิน 1 ไร่ หรือ ขนาดมากกว่า 7 ไร่

ปัจจัย	คะแนน	เงื่อนไข
ศักยภาพในการใช้ประโยชน์ สูงสุด	5	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
	4	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง
	3	พาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย
	2	ที่อยู่อาศัยใกล้แหล่งชุมชน
	1	ที่อยู่อาศัยไกลแหล่งชุมชน

ปัจจัย	คะแนน	เงื่อนไข
การคมนาคม	5	ไกลจากทางขึ้น-ลงทางด่วนแจ้งวัฒนะ 100-500 เมตร
	4	ไกลจากทางขึ้น-ลงทางด่วนแจ้งวัฒนะ 501-999 เมตร
	3	ไกลจากทางขึ้น-ลงทางด่วนแจ้งวัฒนะ 1-1.99 กิโลเมตร
	2	ไกลจากทางขึ้น-ลงทางด่วนแจ้งวัฒนะ 2-2.99 กิโลเมตร
	1	ไกลจากทางขึ้น-ลงทางด่วนแจ้งวัฒนะ มากกว่า 3 กิโลเมตร

ตารางแสดงการวิเคราะห์หามูลค่าที่ดินโดยการให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก Weighted Quality Score (WQS)

รายละเอียด	น้ำหนัก (%)	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6	ทรัพย์สิน
ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อม	35	2	5	5	5	4	5	5
ลักษณะที่ดินและรูปแบบที่ดิน	15	1	2	4	4	5	1	3
ขนาดที่ดิน	15	2	4	3	4	4	2	4
ศักยภาพในการใช้ประโยชน์สูงสุด	15	2	4	4	4	2	3	4
การคมนาคม	20	3	4	5	5	4	5	4
รวมคะแนนถ่วงน้ำหนัก	100	205	405	440	455	385	365	420
ราคาที่ดิน (บาท/ตารางวา)		50,000	100,000	145,000	140,000	100,000	100,000	

การหามูลค่าที่ดินด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนน

ราคาซื้อขาย

?

40,000

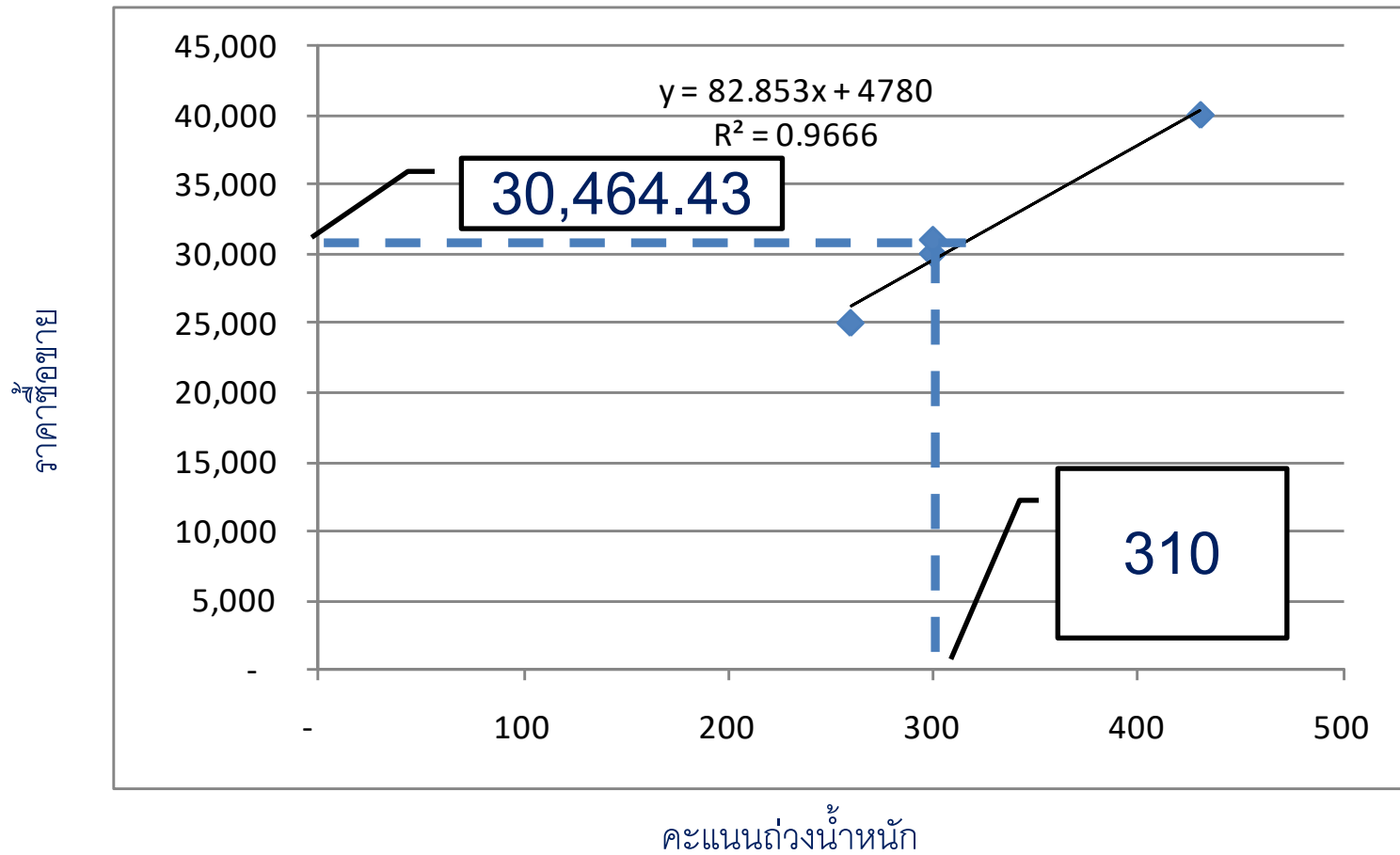
30,000

25,000

31,000

ปัจจัย	น้ำหนัก	SP	COM.1	COM.2	COM.3	COM.4
1) ทำเลที่ตั้ง	40%	4	5	4	3	3
2) ศักยภาพในการพัฒนา	30%	3	4	2	2	3
3) สภาพแวดล้อม	20%	2	4	3	3	3
4) รูปร่าง	10%	2	3	2	2	3
WQS.						

การหามูลค่าที่ดินด้วยวิธีถ่วงน้ำหนักคะแนน



หามูลค่าสุดท้ายด้วยสมการถดถอย