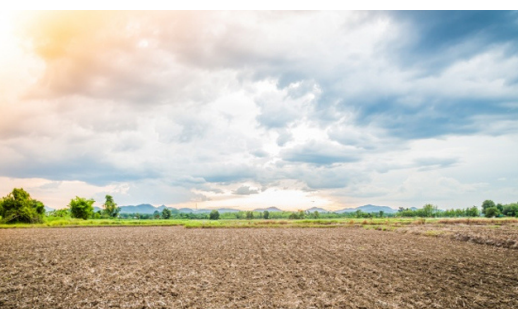


แนวทางการประเมินมูลค่าที่ดิน

กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
กันยายน 2566



คำนำ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มีอำนาจและหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 31/2560 กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอและพิจารณาให้ความยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2560 ระเบียบคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการใช้และค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2561 และร่างระเบียบฯ ฉบับที่ 3 ได้กำหนดค่าตอบแทน กิจกรรมหรือโครงการคมนาคมขนส่งและระบบโลจิสติกส์ กิจกรรมระบบโครงข่ายไฟฟ้า กิจกรรมระบบโครงข่ายก๊าซธรรมชาติ ได้กำหนดให้พิจารณาราคาของที่ดินตามสภาพ และที่ตั้งที่ซื้อขายในท้องตลาดเพื่อใช้เรียกเก็บค่าตอบแทนด้วย รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการหมุนเวียนที่ดินโดยการรับคืนที่ดินจากเกษตรกรกรณีโอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. ตามกฎกระทรวงภายใต้ มาตรา 39 กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีการกำหนดการจ่ายค่าตอบแทนที่ดินซึ่งนอกจากการพิจารณาราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์แล้วจะต้องพิจารณาราคาของที่ดินตามสภาพและที่ตั้งนั้นที่จะซื้อขายในท้องตลาดด้วย นอกจากนั้นแล้ว ส.ป.ก. มีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อพัฒนาสิทธิในที่ดินรัฐตามยุทธศาสตร์ชาตินโยบายคณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านสังคม เป็นต้น จำเป็นต้องมีความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามหลักวิชาการ และมาตรฐานวิชาชีพ ดังนั้นเพื่อให้บุคลากร ส.ป.ก. ได้มีความรู้เกี่ยวกับหลักวิชาการประเมินมูลค่าที่ดิน และสามารถนำความรู้และหลักเกณฑ์นำไปปฏิบัติใช้ได้จริง จึงได้จัดทำแนวแนวทางปฏิบัติการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า (Vacant land) ด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเป็นประโยชน์แก่การปฏิบัติการกิจในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

คณะผู้จัดทำ

กันยายน 2566

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
บทที่ 1	บทนำ
	ความสำคัญของการประเมินมูลค่าที่ดินกับภารกิจของ ส.ป.ก.
บทที่ 2	การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach)
	2.1 ประวัติเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศและประเทศไทย
	2.2 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
	2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน
	2.4 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สิน
	2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สิน (ที่ดิน) และกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
บทที่ 3	เทคนิคการวิเคราะห์สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach)
	3.1 ขั้นตอนการปฏิบัติงานในการประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลง
	3.2 การเปรียบเทียบโดยตรง (Direct comparison)
	3.3 การปรับราคาซื้อขาย (Sales adjustment grid)
	3.4 การถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weight quality score)
บทที่ 4	กรณีศึกษาและตัวอย่างการการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach)
	4.1 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างที่ 1
	4.2 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างที่ 2
	4.3 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างที่ 3
	4.4 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างที่ 4
	บรรณานุกรม
	ภาคผนวก
	รายชื่อคณะผู้จัดทำ

บทที่ 1

บทนำ

ความสำคัญของการประเมินมูลค่าที่ดินกับการกิจของ ส.ป.ก.

นอกจากภารกิจการจัดที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกร ได้เช่า เช่าซื้อ หรือเข้าประโยชน์แล้ว ส.ป.ก. ยังมีอำนาจในการยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการอื่นๆ เช่น การประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การประกอบกิจการสาธารณูปโภค การยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายกำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอและพิจารณาให้ความยินยอมหรืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2560 เป็นต้น โดย ส.ป.ก. มีอำนาจและหน้าที่ในการจัดเก็บผลประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ด้วยเช่นกัน นอกจากนั้นแล้ว ส.ป.ก. ได้จัดทำแนวทางและหลักเกณฑ์ในกฎกระทรวงภายใต้มาตรา 39 แห่งกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งหากเกษตรกรที่โอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. ประสงค์ที่จะรับค่าตอบแทนในที่ดินหรือสิ่งสาธารณูปโภค (อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง) ไม่เกินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องจัดทำองค์ความรู้และเพื่อเป็นแนวทางเบื้องต้นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าที่ดินประเภทที่ดินเปล่า (Vacant land) ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) ซึ่งเป็นวิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่นิยมใช้มาก ได้รับการยอมรับทางวิชาชีพและวิชาการเป็นวิธีการที่สะท้อนมูลค่าตลาดที่ดินมากที่สุด สำหรับกรณีที่ดินเปล่าเป็นเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการเข้าทำประโยชน์ จะมีทั้งราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. 2562 และแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะมีความแตกต่างกันในส่วนองราคาและการพิจารณานำไปใช้ประโยชน์ เพื่อนำไปปรับใช้กับการกิจของ ส.ป.ก. ได้ มีดังต่อไปนี้

1. การใช้อ้างอิงสำหรับการจัดเก็บผลประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

อาศัยอำนาจตามคำสั่งหัวหน้ารักษาความสงบแห่งชาติ ที่ 31/2560 ส.ป.ก. ได้มีการกำหนดระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการใช้และค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2561 ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563 รวมทั้งได้ดำเนินการปรับปรุงหรือแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เพิ่มเติม เช่น กิจการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งและระบบโลจิสติกส์ กิจการโครงข่ายพลังงาน ให้เรียกอัตราค่าตอบแทนโดยมีการพิจารณาจากราคาที่ดินที่จัดซื้อ หรือราคาของที่ดินตามสภาพและที่ตั้งนั้นที่ซื้อขายในท้องตลาด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ว่าราคาใดสูงกว่า

ดังนั้น จึงต้องมีการประเมินมูลค่าตลาดที่ดินเปล่า เพื่อใช้เรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งส่วนใหญ่แล้ว ราคาของที่ดินตามสภาพและที่ตั้งนั้นที่ซื้อขายในท้องตลาด มักจะสูงกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต

2. การพิจารณาค่าตอบแทนการโอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. ตามกฎกระทรวงภายใต้มาตรา 39

ในกรอบของหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงฯ ได้กำหนดอัตราค่าตอบแทน ส.ป.ก. จะสามารถจ่ายให้เกษตรกรกรณีการโอนสิทธิในที่ดินคืน ส.ป.ก. ไว้ ราคาค่าตอบแทนการโอนสิทธิในที่ดินจะต้องไม่เกินกว่าราคาประเมินที่ดินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ หรือเกินกว่าราคาประเมินตามความจำเป็น แต่ไม่เกินกว่า 1 เท่าครึ่ง ของราคาประเมิน ซึ่งหากเกษตรกรประสงค์ขอรับค่าตอบแทนสูงกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ที่ได้จัดทำขึ้น ก็ต้องมีการพิจารณาราคาของที่ดินตามสภาพและที่ตั้งที่ซื้อขายในท้องตลาดมาประกอบการพิจารณาร่วมด้วยเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับเกษตรกรและเกษตรกรรายใหม่ที่จะได้รับการจัดที่ดิน

นอกจากนั้นแล้ว หากเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. ที่ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดซื้อที่ดินเอกชน ก็สามารถนำหลักการและแนวทางที่อธิบายพร้อมตัวอย่างไปปรับใช้กับการจัดซื้อที่ดินเอกชน หากกรณีราคาเสนอขายที่ดินสูงกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ตามที่ระเบียบจัดซื้อที่ดินกำหนดได้ เพื่อนำราคามาวิเคราะห์ความเหมาะสมให้ใกล้เคียงกับราคาตลาดได้อีกด้วย นอกจากการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า (Vacant land) ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด จะใช้กับที่ดินที่เป็นเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการเข้าทำประโยชน์แล้ว ยังสามารถนำไปใช้กับการประเมินที่อยู่อาศัยประเภทหมู่บ้านจัดสรร ทาวน์เฮ้าส์ คอนโดมิเนียม หรือทรัพย์สินประเภทอื่นๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และมีข้อมูลตลาดสามารถเปรียบเทียบได้ ด้วยจึงจะสามารถนำมาวิเคราะห์ด้วยวิธีการดังกล่าว ซึ่งในตัวอย่างในบทที่ 4 จะยกข้อมูลและตัวอย่างการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า (Vacant land) ตามที่ได้มีการประเมินจริงในที่ดินทั่วไปและกรณีตัวอย่างการประเมินมูลค่าที่ดินเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อให้เห็นภาพรวมของการนำหลักการและทฤษฎีไปใช้ในการปฏิบัติจริง

การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach)

2.1 ประวัติเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในต่างประเทศและประเทศไทย

ความเป็นมาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Roquette, 2003) ทฤษฎีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เริ่มขึ้นในปี 1912 โดยนักคณิตศาสตร์ชาวฮังการี Josef Kurschak ซึ่งเป็นผู้กำหนดหลักการประเมินค่าที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยเกิดขึ้นจากแรงจูงใจพื้นฐานจากทฤษฎี the theory of p-adic fields ของ Kurt Hensel จนในทศวรรษต่อมาทฤษฎีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้มีพัฒนาการอย่างรวดเร็วซึ่งส่วนใหญ่มาจากการค้นพบของทฤษฎีจำนวนเชิงพีชคณิตที่ช่วยให้เกิดความเข้าใจได้ดีขึ้น ต่อมา Wolfgang Krull ได้กำหนดคำนิยามของการประเมินมูลค่าที่เป็นสากล ด้วยการนำหลักการทางคณิตศาสตร์มากมายมาใช้ เช่น เรขาคณิตเชิงพีชคณิต หรือการวิเคราะห์เชิงฟังก์ชัน ซึ่งถือเป็นการเปิดศักราชใหม่ของทฤษฎีการประเมินค่า

จूरีย์ วิสุทธี (2557) ความเป็นมาของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยโดยได้ปรากฏหลักฐานชัดเจนว่ามีการดำเนินการมาตั้งแต่สมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ซึ่งในครั้งนั้นได้มีการประเมินที่นาโดยดูจากผลผลิตที่ทำได้อีกปี แล้วแยกที่นาออกเป็นชั้นเอก โท ตรี จัตวา และเบญจตามประเภทของที่นา และจัดเก็บภาษีที่เรียกว่า “เงินค่านา”

หลังจากนั้น เรื่องการประเมินราคาทรัพย์สินโดยเฉพาะที่ดินได้ถูกกำหนดวิธีการขึ้นในประมวลรัษฎากร พ.ศ. 2482 โดยให้กรมการจังหวัดตั้งกรรมการขึ้นพิจารณาราคาปานกลางของที่ดินในแต่ละตำบลแล้วเสนอคณะกรรมการจังหวัดพิจารณาปรึกษากับสภาจังหวัด เมื่อสภาจังหวัดเห็นชอบแล้วก็ประกาศราคาปานกลางนั้นให้ทราบโดยทั่วกัน ราคาปานกลางนี้ จัดทำขึ้นเพื่อใช้เรียกเก็บเงินช่วยบำรุงท้องที่เป็นรายปี ซึ่งต่อมาได้พัฒนามาเป็นพระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.2508 ปัจจุบันใช้เป็นฐานในการจัดเก็บภาษีที่ดินอันเป็นรายได้ภาครัฐเพื่อใช้ในการพัฒนาท้องถิ่น ปัจจุบันราคาปานกลางที่ดินใช้ในการจัดเก็บภาษีบำรุงท้องที่เป็นราคาที่ใช้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 – พ.ศ. 2524 ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าความเป็นจริงมาก

จะเห็นได้ว่าการประเมินราคาทรัพย์สินมีความสำคัญเป็นอย่างยิ่งทั้งต่อรัฐ เจ้าของที่ดิน และสภาพเศรษฐกิจของประเทศ ดังนั้น กรมที่ดิน สังกัดกระทรวงมหาดไทย จึงให้ความสำคัญกับการพัฒนางานทางด้านนี้ โดยจัดตั้งหน่วยงานเฉพาะเพื่อรองรับภารกิจนี้ และกำหนดให้มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรงคือ สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เมื่อปี พ.ศ. 2524 โดยจัดตั้งเป็นหน่วยงานภายในสังกัดกองวิชาการ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ในปี พ.ศ. 2527 ได้จัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นหน่วยงานระดับกอง ต่อมาในช่วงปี พ.ศ. 2544 ได้เปลี่ยนเป็นสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน และได้โอนย้ายหน่วยงานมาสังกัด กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง อันเนื่องมาจากการปฏิรูประบบราชการเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2545 เป็นต้นมา ทั้งนี้ กรมธนารักษ์ได้ปรับโครงสร้างองค์กรโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน เปลี่ยนชื่อเป็น กองมาตรฐานประเมินราคาทรัพย์สิน ในปัจจุบัน เป็นหน่วยงานภาครัฐทำหน้าที่ในการประเมินราคาที่ดิน โรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด โดยมีวัตถุประสงค์ของการประเมินราคาเพื่อให้กรมที่ดินนำราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ข้างต้น ไปใช้เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อย่างไรก็ตามหน่วยงานอื่นๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชนได้นำราคาประเมินของกรมธนารักษ์ไปอ้างอิงหรือใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ เนื่องจากเป็นข้อมูลราคาประเมินที่มีการจัดทำเป็นประจำทุกๆ 4 ปี จัดทำโดยหน่วยงานภาครัฐ และเป็นข้อมูลที่เปิดเผย

ในภาคเอกชนได้มีการริเริ่มการประเมินราคาโดยจัดตั้งบริษัทประเมินราคาทรัพย์สินแห่งแรกในประเทศไทยเมื่อปี พ.ศ. 2517 ชื่อ Asian Appraisal Co.,Ltd. โดยมีบริษัทต่างประเทศคือ American Appraisal Co.,Ltd. ถือหุ้น 49% และมีบริษัทไทยถือหุ้น 51% ได้แก่ บจก.ทิสโก้, ธนาคารไทยพาณิชย์, ธนาคารกรุงไทย และสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แต่ยังไม่แพร่หลายนัก

กิจกรรมประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มต้นอย่างจริงจังในช่วงปี พ.ศ. 2529 ที่ธนาคารอาคารสงเคราะห์ โดยการริเริ่มให้บริษัทประเมินราคาเอกชนเป็นผู้รับจ้างทำการประเมินราคาให้กับลูกค้าที่ขอสินเชื่อจึงถือเป็นยุคเริ่มต้นของบริษัทประเมินราคาเอกชน โดยมีบริษัทประเมินราคาหลายแห่งทำการประเมินราคาหลักประกันให้กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ เช่น บจก.อเมริกัน แอฟเพรชัล, บจก.ไซมอนลิ้ม, บจก.ทีมีดี เป็นต้น ในปี พ.ศ. 2538 – พ.ศ. 2539 ซึ่งเป็นยุคก่อนฟองสบู่จะแตก มีบริษัทประเมินราคาประมาณ 60 แห่ง แต่ได้ลดน้อยลงในช่วงภาวะเศรษฐกิจตกต่ำจากปี พ.ศ. 2540 เป็นต้นมา ได้มีบริษัทประเมินราคาเกือบครึ่งที่เลิกกิจการไป ในปี พ.ศ. 2530 ได้มีการก่อตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ขึ้นเพื่อทำหน้าที่ฝึกอบรมและพัฒนาวิชาชีพประเมินราคา ต่อมาสมาคมมีบทบาทในการกลั่นกรองบริษัทเอกชนให้รับงานประเมินค่าทรัพย์สินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย และคณะกรรมการกำกับตลาดหลักทรัพย์ สมาชิกส่วนใหญ่ไม่ได้จบการศึกษาโดยตรงในด้านการประเมินค่าทรัพย์สิน แต่มีประสบการณ์ในสายอาชีพ บริษัทที่ดำเนินธุรกิจนี้จะประกอบด้วยนักประเมินค่าทรัพย์สินอาวุโสเพียง 2-3 คน นอกจากนั้นเป็นเจ้าหน้าที่สำรวจข้อมูล ซึ่งในทางปฏิบัติจะช่วยทำหน้าที่ประเมินค่าทรัพย์สินด้วย

ไพโรจน์ ชิงศิลป์ (2538) ได้ให้ความหมายของการประเมินราคาว่า การประเมินราคาก็คือการพิจารณากำหนด มีการวิเคราะห์ตามระบบและมีการบันทึกข้อเท็จจริงตามสภาพและการลงทุนของทรัพย์สิน ปกติจะมีการตรวจสอบรายการทรัพย์สินแล้วนำไปตรวจสอบกับข้อมูลที่ใกล้เคียงกันที่เปรียบเทียบกันได้ ซึ่งมีข้อมูลที่เพียงพอที่จะหาผลลัพธ์ และออกความเห็นของมูลค่าทรัพย์สินที่กำลังทำการประเมินนั้นๆ หรืออีกนัยหนึ่ง การประเมินราคาก็คือ ผลสรุปความเห็นของมูลค่าของผู้ที่มีอาชีพทางด้านนี้โดยเฉพาะ ซึ่งจะต้องมีข้อมูลเปรียบเทียบกันได้ที่เพียงพอ มีการวิเคราะห์ตามหลักแห่งตรรกวิทยา มีวิจารณ์ญาณ และมีสามัญสำนึกที่ดีพอ ส่วนมูลค่า คือ การประมาณในการประเมินราคาทรัพย์สิน หรือเป็นการคาดคะเนผลประโยชน์ที่จะได้รับในอนาคตของทรัพย์สินนั้น ซึ่งผู้ประเมินราคาแต่ละคนที่ทำการประเมินราคาอยู่นั้นจะมีข้อมูลเปรียบเทียบเพียงพอหรือไม่ ผู้ประเมินราคาไม่ได้เป็นผู้กำหนดมูลค่า แต่มูลค่าจะเกิดจากแรงผลักดันและความต้องการของตลาด และตลาดจะเป็นผู้กำหนดราคา ผู้ประเมินราคาเพียงแต่ประมาณมูลค่าจากการปรับแก้ของข้อมูลตลาดที่มีอยู่ พิจารณาแนวโน้มควบคู่กับการบอกกล่าวและการได้เข้าไปตรวจสอบดูสภาพภาวะการตลาด เศรษฐกิจ การเมือง สังคม และอิทธิพลทางกฎหมาย เพราะฉะนั้นผู้ประเมินราคาจะต้องทำการพิสูจน์รังวัด วิเคราะห์ข้อมูลตลาดที่เหมาะสม และสภาพแวดล้อมต่างๆ ของทรัพย์สิน เพื่อที่จะกะประมาณมูลค่าของทรัพย์สินให้ใกล้เคียงกับสภาพที่แท้จริง ณ วันที่ทำการประเมินราคา

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยนั้น มีจุดเริ่มต้นมาจากความจำเป็นของรัฐในการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อการบริหารจัดการที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมในด้านการจัดเก็บอากรที่นาในปี พ.ศ. 2418 เป็นต้นมา จากนั้น การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยก็ได้มีการพัฒนามากขึ้นตามแนวทางมาตรฐานสากล โดยในช่วงระยะแรก ๆ หน่วยงานของรัฐได้เริ่มนำมาใช้ในการจัดเก็บภาษีตามกฎหมาย เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน พ.ศ. 2475 และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เพื่อการจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (รูปบันทึก เอกอินทร์, 2554 อ้างถึงใน สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย, 2561)

วิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในระยะเริ่มต้นอาจแบ่งได้เป็น 2 ส่วนคือในภาครัฐ และภาคเอกชน โดยในภาครัฐเริ่มในช่วงราวปี 2527 โดยการจัดตั้งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินแห่งชาติขึ้นภายใต้การดูแลของกรมที่ดิน (วสันต์ คงจันทร์, ม.ป.ป.) ตามคำแนะนำของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) และธนาคารโลก (World Bank) ต่อมาในปี 2543 ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างเป็นสำนักประเมินราคาทรัพย์สินและถูกโอนย้ายไปอยู่ภายใต้การดูแลของกรมธนารักษ์ในปี 2545

ในภาคเอกชนมีการจัดตั้งบริษัทประเมินเอกชนแห่งแรกในปี 2517 กระนั้น กิจการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้เริ่มต้นอย่างจริงจังในช่วงปี 2529 มีการจัดตั้งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (VAT) จากนั้นอุตสาหกรรมการประเมินมูลค่าทรัพย์สินก็มีการขยายตัวหรือหดตัวไปกับอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยโดยตลอด โดยในปี 2539 มีการก่อตั้งสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย (TVA) ปัจจุบันทั้ง 2 สมาคม มีบทบาทหลักในการควบคุมดูแล กลั่นกรองนักประเมินวิชาชีพ และบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเอกชน (ปภากร สุวรรณธาดา, 2556) รวมถึงการมีบทบาทร่วมกับสถาบันการศึกษา ในการพัฒนาความก้าวหน้าทางวิชาการ การจัดสอบและการพัฒนาบุคลากรในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องการข้อมูลราคาซื้อขายทรัพย์สิน การจัดเก็บข้อมูลในรูปแบบฐานข้อมูลในรูปแบบฐานข้อมูลทรัพย์สินอย่างเป็นระบบจะช่วยให้การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความน่าเชื่อถือเพิ่มขึ้นอย่างมากฐานข้อมูลราคาซื้อขายทรัพย์สินที่มีความถูกต้อง น่าเชื่อถือ ชัดเจน และสืบค้นได้สะดวกจะช่วยให้การปฏิบัติ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีความถูกต้อง แม่นยำ มีประสิทธิภาพมากขึ้น กระนั้น ก็อาจกล่าวได้ว่าการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทยก้าวหน้าอย่างมาก ทำให้ต้องเพิ่มทักษะทั้งในการรวบรวมข้อมูล การวิเคราะห์ และการปรับแก้ข้อมูลที่มากกว่าการทำงานตามมาตรฐานสากล (ปภากร สุวรรณธาดา, 2556)

ในปัจจุบัน กลยุทธ์ตลาดกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีเปรียบเทียบตลาด (Market Approach) เป็นสำคัญ เพราะถือเป็นวิธีที่ดีที่สุด ชัดเจนที่สุด โดยหัวใจสำคัญอยู่ที่ว่า มูลค่าของทรัพย์สินหนึ่งมักจะเท่ากับราคาของทรัพย์สินเทียบเคียงที่คนอื่นขายได้ ทั้งนี้แนวทางการวิเคราะห์ก็คือ การเริ่มต้นที่การพิจารณาทรัพย์สินเทียบเคียงที่มีการซื้อขายหรือเรียกขาย ว่ามีลักษณะคล้ายหรือต่างจากทรัพย์สินที่ประเมินอย่างไรบ้าง เมื่อได้ข้อมูลมาเพียงพอแล้ว ก็ตรวจสอบเพื่อคัดเลือกรายทรัพย์สินที่เทียบเคียงได้จริงเท่านั้นมาวิเคราะห์ โดยระบุเงื่อนไขในการเปรียบเทียบของทั้งทรัพย์สินที่ประเมินกับแปลงเปรียบเทียบ เช่น คุณภาพอาคาร ขนาดที่ดิน-อาคาร แล้วจึงสรุปหามูลค่าที่สมควร

2.2 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นวิชาชีพหนึ่งที่มีความสำคัญและเป็นหัวใจตลาดเงิน ตลาดทุน และระบบเศรษฐกิจของประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการประเมินเพื่อใช้ประโยชน์ทางด้านการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน เพื่อกำหนดราคาซื้อขายกันระหว่างบุคคล เพื่อการบันทึกทางด้านบัญชี เพื่อการควบรวมกิจการ เพื่อการประกันภัย เพื่อการเวนคืน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะหรือให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ วัตถุประสงค์อื่นที่นอกเหนือไปจากที่กล่าวข้างต้น ล้วนมีความสำคัญที่สามารถส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศไทย ดังจะเห็นเหตุการณ์ในอดีตที่สถาบันการเงินต้องล้มและปิดตัวลง เนื่องจากการประเมินมูลค่าที่สูงเกินความเป็นจริงทำให้หลักประกันมีมูลค่าต่ำกว่าจำนวนเงินที่ให้สินเชื่อไป ดังนั้นบุคคลที่จะกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหรือให้ความเห็นว่าทรัพย์สินควรมีมูลค่าเท่าไรนั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และได้รับการยอมรับว่าสามารถประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งบุคคลดังกล่าวคือผู้ประเมินที่อยู่ในวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน นั่นเอง

มาตรฐานวิชาชีพ (Standards) เป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานที่กำหนดจากแนวปฏิบัติที่ดี (good practice) ซึ่งอาจรวบรวมมาได้จากจิตสำนึกหรือความรู้สึกผิดชอบส่วนบุคคล กฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพหรือโดยกฎหมาย ซึ่งจะรวมถึงแนวปฏิบัติทางวิชาชีพตลอดจนความสามารถทางวิชาชีพ ในขณะที่วิธีการประเมิน (Valuation Methodology) จะเป็นเรื่องของวิธีการหรือเทคนิคการวิเคราะห์ที่ใช้มาใช้ในการประเมิน ซึ่งเป็นสิ่งที่รับรู้และนำมาใช้กันในตลาด และเป็นผลเนื่องมาจากตลาดซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลาซึ่งมีผู้ประเมินมีหน้าที่ ต้องศึกษาวิเคราะห์ธุรกรรมที่เกิดขึ้นในตลาด และประยุกต์ใช้ให้เหมาะสม

2.2.1 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินระดับสากล

มาตรฐานการประเมินมูลค่าระดับสากล (International Valuation Standards - IVSC) (อภิบาล อริยกุลกาญจน์, 2017) ก่อตั้งขึ้นในปี 1981 โดยมีสถาบันระดับชาติ เช่น The Appraisal Institute (AI) ของสหรัฐอเมริกาและระดับนานาชาติ เช่น The Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) เป็นสมาชิกก่อตั้งและสนับสนุนทางการเงิน ในระยะแรกมาตรฐานที่จัดทำโดย IVSC จะเป็นมาตรฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก ต่อมาได้มีการปรับปรุงเพิ่มเติม ให้ครอบคลุมถึงการประเมินมูลค่าธุรกิจ

International Valuation Standards - IVSC ตั้งอยู่ลอนดอน ประเทศอังกฤษ เป็นองค์กรอิสระไม่แสวงหาผลกำไรที่มุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพในการประเมินมูลค่า มีวัตถุประสงค์หลักคือ การสร้างความเชื่อมั่นและความไว้วางใจจากสาธารณชน ภายใต้การประเมินมูลค่าที่มีมาตรฐานและเป็นที่ยอมรับในระดับโลก แบ่งมาตรฐานออกเป็น 2 หมวดหลัก ได้แก่ มาตรฐานทั่วไป ประกอบด้วย IVS 101 Scope of Work, IVS 102 Investigations and Compliance, IVS 103 Reporting, IVS 104 Bases of Value, IVS 105 Valuation Approaches and Methods และมาตรฐานที่เกี่ยวกับทรัพย์สิน ประกอบด้วย IVS 200 Businesses and Business Interests, IVS 210 Intangible Assets, IVS 220 Non-Financial Liabilities, IVS 230 Inventory, IVS 300 Plant and Equipment, IVS 400 Real Property Interests, IVS 410 Development Property, IVS 500 Financial Instruments

2.2.2 มาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย

บทนิยาม

ทรัพย์สิน หมายถึง ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งรวมถึงงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา และระบบเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น

มูลค่าตลาด หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่า เป็นราคาของทรัพย์สินที่ใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมิน

ราคาตลาด หมายถึง ราคาซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้นในตลาด โดยเป็นมูลค่าของทรัพย์สินที่ตกลงกันระหว่างผู้ซื้อและ หรือผู้ขายให้กับทรัพย์สินในสถานการณ์นั้นๆ ซึ่งอาจจะเท่ากับ มากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าตลาดก็ได้

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หมายถึง การให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าของทรัพย์สินโดยผู้ประเมินซึ่งมีคุณสมบัติความรู้ความสามารถและประสบการณ์ทางวิชาชีพที่เหมาะสม

ผู้ประเมิน หมายถึง บุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ทางวิชาชีพอันเหมาะสมตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดจากสมาคมวิชาชีพและ หรือหน่วยงานรัฐที่กำกับดูแลผู้ประเมิน

มูลค่าสิทธิการเช่า หมายถึง มูลค่าอันเกิดจากความเป็นเจ้าของสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินซึ่งได้รับจากเงื่อนไขตามสัญญาเช่า

มาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพ (Standards) เป็นบรรทัดฐานในการปฏิบัติงานที่กำหนดจากแนวปฏิบัติที่ดี (Good Practice) ซึ่งอาจรวบรวมมาได้จากจิตสำนึกหรือความรู้สึกผิดชอบส่วนบุคคล กฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยสมาคมวิชาชีพหรือโดนกฎหมาย ซึ่งจำรวมถึงแนวปฏิบัติทางวิชาชีพตลาดจนความสามารถทางวิชาชีพโดยเนื้อหาจะไม่ค่อยมีการเปลี่ยนแปลงหรือเปลี่ยนแปลงช้า

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 1 คุณสมบัติของผู้ประเมิน

มาตรฐานเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้ประเมิน เป็นมาตรฐานที่ระบุถึงคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่ผู้ประเมินพึงมี ตลอดจนสิ่งที่ผู้ประเมินจะต้องรับรู้และปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับบทบาทหน้าที่และแนวปฏิบัติที่ถูกต้อง ภายใต้เงื่อนไขและสถานการณ์ต่างๆ ที่ผู้ประเมินจะต้องเผชิญในการให้บริการ

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 2 หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด

หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่สามารถอ้างอิง ข้อมูลธุรกรรมการซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นในตลาด โดยข้อมูลต้องมีความเหมาะสมและเพียงพอที่จะใช้เปรียบเทียบเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินนั้น

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 3 หลักเกณฑ์การประเมินที่มีใช้การกำหนดมูลค่าตลาด

เป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางประเภทที่มีลักษณะเฉพาะหรือมีการซื้อขายน้อยหรือไม่มีการซื้อขายเลย หรือมีวัตถุประสงค์เฉพาะ หรือมีข้อมูลตลาดไม่พอเพียงที่จะใช้เปรียบเทียบ เพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 4 คำสั่งและเงื่อนไขในการว่าจ้างงาน

กำหนดขึ้นเพื่อสร้างความเข้าใจที่ถูกต้องแก่ลูกค้าผู้รับบริการเกี่ยวกับสิ่งที่พึงคาดหวังจากผู้ประเมิน และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ประเมินรวมทั้งการประเมินภายใต้กรอบของมาตรฐานวิชาชีพที่สามารถจะกระทำได้

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 5 วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วัตถุประสงค์ของการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นปัจจัยสำคัญต่อการกำหนดหลักเกณฑ์การประเมินที่เหมาะสม ผู้ประเมินต้องทราบวัตถุประสงค์ของการประเมินให้ชัดเจน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 6 ความเพียงพอของข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้อมูลที่นำมาใช้ในการประเมินถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญมาตรฐานนี้จึงกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาความเพียงพอเหมาะสมของข้อมูลของทรัพย์สินที่ประเมินและข้อมูลสำคัญอื่นที่นำมาใช้ประกอบการวิเคราะห์กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 7 การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน

ในมาตรฐานนี้จะระบุถึงกรอบการปฏิบัติงานขั้นต่ำที่จำเป็นสำหรับผู้ประเมินในเรื่องเกี่ยวกับการสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมิน และข้อมูลสำคัญอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าที่สมเหตุสมผลของทรัพย์สินนั้น

การสำรวจอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

1. ต้องเป็นการสำรวจและตรวจสอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่จำเป็น ทั้งจากภายนอกและภายในของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และต้องบันทึกรายละเอียดการตรวจสอบอาคารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกระดาษทำการ

2. ต้องให้ความเห็นเกี่ยวกับสภาพของทรัพย์สินที่ได้จากการสำรวจและตรวจสอบ หากพบเหตุพึงสงสัยอันอาจมีผลกระทบต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหรืออาคารไม่เป็นไปตามกฎหมายควบคุมหรือการป้องกันอัคคีภัย ผู้ประเมินต้องระบุเหตุพึงสงสัยหรือสิ่งบ่งชี้ในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นด้วย

3. ต้องเข้าใจและสามารถจำแนกเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนที่คาบเกี่ยวกันระหว่างทรัพย์สินที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอาคารและสิ่งปลูกสร้างกับทรัพย์สินที่เป็นส่วนของงานระบบภายในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

4. ต้องทำการตรวจสอบและยืนยันเกี่ยวกับสิทธิในการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ของอาคารและสิ่งปลูกสร้าง

5. ในกรณีมีเหตุสุดวิสัยทำให้ผู้ประเมินไม่สามารถตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิที่ดินและสิทธิครอบครองเนื้อที่และขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างอย่างใดอย่างหนึ่งหรือทั้งหมด ผู้ประเมินต้องใช้ดุลพินิจเพื่อพิจารณาถึงผลกระทบที่มีต่อการกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สินตามข้อกำหนดในมาตรฐานวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 8 วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เป็นแนวทางการกำหนดวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการปฏิบัติงานประเมิน ซึ่งสัมพันธ์กับลักษณะของทรัพย์สินที่ประเมิน หลักเกณฑ์การประเมิน และวัตถุประสงค์ของการประเมิน ตลอดจนเงื่อนไขและข้อจำกัดอื่น ในการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามหลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดโดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) ผู้ประเมินต้องปฏิบัติ ดังนี้

1. ตรวจสอบและวิเคราะห์อย่างรอบคอบสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อมูลต้นทุนก่อสร้างทดแทนอาคารและสิ่งปลูกสร้างใหม่ และค่าเสื่อมราคาเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของอาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น

2. ในการประมาณการค่าเสื่อมราคา ต้องพิจารณาถึงการเสื่อมค่าหรือความล้าสมัยทางกายภาพทางการใช้ประโยชน์ และทางเศรษฐกิจของทรัพย์สินที่ประเมินด้วย

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 9 สมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการกำหนดสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานในส่วนนี้ ผู้ประเมินต้องทำความเข้าใจและทำความเข้าใจกับลูกค้าผู้รับบริการตั้งแต่ขั้นตอนการจัดทำข้อเสนองานและการตอบรับคำสั่งว่าจ้างงาน

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 10 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ในการจัดทำและนำเสนอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องให้ข้อมูลที่ชัดเจนและเพียงพอแก่ผู้ใช้อย่างไรก็ตาม พร้อมทั้งชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ทั้งประเภททรัพย์สิน ที่ตั้งทรัพย์สิน และรายละเอียดเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ประเภทอาคาร ให้ระบุความสูงหรือจำนวนชั้นของอาคาร พื้นที่การใช้สอย การใช้ประโยชน์แต่ละชั้นภายในอาคาร รายละเอียดเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ให้ระบุโครงสร้างและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง การบำรุงรักษา งานระบบและสาธารณูปโภคที่มีในอาคาร

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 11 การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Update Valuation) หมายถึง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ประเมินหรือนิติบุคคลนั้น ได้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเต็มรูปแบบมาก่อนแล้ว และผู้ประเมินมีความประสงค์จะให้ดำเนินการประเมินซ้ำในช่วงระยะเวลาที่กำหนด

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 12 การเก็บรักษาเอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารและข้อมูลประกอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือเป็นหลักฐานสำคัญของผู้ประเมินและผู้สำรวจในการยืนยันการปฏิบัติงานประเมินตามมาตรฐานที่ได้กำหนดไว้ ซึ่งเอกสารและข้อมูลดังกล่าวอาจนำมาใช้ในการชี้แจงเมื่อมีข้อโต้แย้งหรืออ้างว่าเกิดความเสียหายจากการประเมินในภายหลัง

มาตรฐานวิชาชีพเรื่องที่ 13 การใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้าง

เพื่อให้เกิดเป็นแนวปฏิบัติเดียวกัน ได้มีการกำหนดมาตรฐานการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารและสิ่งปลูกสร้างซึ่งจะต้องระบุในรายงานการประเมิน และอ้างอิงในการใช้คำนวณหามูลค่า ขอบเขตการใช้ข้อมูลเกี่ยวกับขนาดของอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนใหญ่จะหมายถึงอาคารที่มีการออกแบบสำหรับบุคคลที่ต้องการเข้าไปใช้ประโยชน์หรือพักอาศัยในอาคารนั้น หากนอกเหนือจากนี้การใช้ข้อมูลของขนาดจะขึ้นอยู่กับข้อกำหนดหน่วยมาตราวัดเฉพาะตามที่นิยมเรียกโดยทั่วไปตามประเภทนั้นๆ

คำอธิบายทั่วไป (คำอธิบายที่ช่วยให้เข้าใจในหลักการที่ใช้ในการกำหนดมาตรฐานวิชาชีพ)

1. คำอธิบายทั่วไปเรื่อง การสำรวจและตรวจสอบทรัพย์สิน

1.1 ตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่าตำแหน่งของทรัพย์สินนั้นถูกต้องเป็นองค์ประกอบที่สำคัญประการหนึ่งของกระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

1.2 ผู้ประเมินไม่ควรละเลยถึงสภาพแวดล้อมของทรัพย์สินที่ประเมิน สถานที่ตั้งที่แวดล้อมด้วยชุมชนสลัมหรืออยู่ใกล้โรงงานอุตสาหกรรมที่มีมลพิษทางสิ่งแวดล้อม

1.3 ผู้ประเมินควรจะต้องสอบถามขนาดของอาคารจากการสำรวจกับแบบแปลนที่ได้รับเสนอนอกจากนี้ ผู้ประเมินควรจำแนกประเภทของพื้นที่ใช้สอยแต่ละประเภท

1.4 การสำรวจอาคารประเภทที่มีส่วนเป็นงานระบบ ต้องเป็นส่วนสำคัญของอาคารที่มีอาจจะขาดไปได้และมีผลต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารนั้น ๆ และจะต้องไม่เป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการผลิตทางด้านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือเกษตรกรรม อาจพิจารณาตัวอย่างต่อไปนี้

1.4.1 ระบบไฟฟ้า

1.4.2 ระบบน้ำใช้

1.4.3 ระบบลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบระบายอากาศ

1.4.4 ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบดับเพลิง

2. คำอธิบายทั่วไปเรื่อง การใช้ข้อมูลขนาดของที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

2.1 ควรมีการตรวจสอบระยะและขนาดทุกครั้งเมื่อสอบถามกับข้อมูลขนาดที่ดินและอาคารที่ได้รับ

2.2 การใช้ขนาดของอาคารแต่ละประเภทนั้นอาจมีความแตกต่างกัน พื้นที่ที่ใช้คำนวณอาจรวมถึงพื้นที่เสาและบันได ขณะที่พื้นที่เพื่อการเช่าอาจจะต้องหักพื้นที่เสาออกก่อน

2.3 ควรจะต้องจำแนกประเภทของพื้นที่ในอาคารให้เหมาะสม ในกรณีของการใช้วิธีต้นทุนต่อหน่วยพื้นที่ เช่น การจำแนกพื้นที่ภายในอาคารเป็นพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ส่วนระเบียงและพื้นที่ชั้นจอดรถใต้ดิน เป็นต้น

2.3 ปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน

เหตุปัจจัย (Factors) ที่มีอิทธิพลต่อมูลค่าทรัพย์สินหรือส่งผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินเปลี่ยนแปลงไปตลอดเวลา ได้แก่ ปัจจัยด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ-การเงิน ปัจจัยด้านประชากรและสังคม ปัจจัยด้านการเมือง และปัจจัยด้านกฎหมายและภาษีอากร ดังนี้

2.3.1 ปัจจัยด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม (Physical and environmental factors)

1) ทำเลที่ตั้ง นับเป็นปัจจัยสำคัญที่สุดที่กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน อย่างไรก็ตาม ทำเลที่ตั้งที่ดีหรือไม่ดี มีปัจจัยย่อยต่าง ๆ หลายประการ ได้แก่

1.1) ระยะทางใกล้ไกลจากศูนย์กลางเมืองหรือแหล่งชุมชน โดยมูลค่าของทรัพย์สินจะกระจายตามระยะห่างจากศูนย์กลางเมือง ยิ่งอยู่ใกล้มูลค่าทรัพย์สินยิ่งสูงขึ้น

1.2) ที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาลหรือในเขตการปกครองท้องถิ่น มูลค่าจะสูงกว่าทรัพย์สินที่อยู่นอกเขต เนื่องจากมีระบบสาธารณูปโภค และการได้รับบริการจากภาครัฐแตกต่างกัน

1.3) สภาพถนนที่ผ่านที่ดิน มูลค่าทรัพย์สินสูงหรือต่ำ ขึ้นอยู่กับสภาพถนนที่ผ่านหน้าที่ดิน เช่น ประเภทถนน (ถนนสายหลัก สายรอง ซอย) ความกว้างถนน รวมทั้งสภาพของพื้นผิวถนนด้วย (ถมดิน ถมหินลูกรัง ลาดยาง คอนกรีต)

1.4) การเข้าถึงภายนอก หรือความสะดวกรวดเร็วในการคมนาคม ที่สะดวกรวดเร็ว สู่ที่ทำงานหรือระบบสาธารณูปโภค (สถานีราชการ ตลาด ศูนย์การค้า ธนาคาร โรงพยาบาล โรงเรียน มหาวิทยาลัย สนามบิน) โดยเฉพาะอย่างยิ่งอยู่ใกล้ถนนใหญ่ ที่มีสถานีขนส่ง สถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีรถไฟฟ้าลอยฟ้าเหนือดิน สถานีรถไฟฟ้าด่วน สถานี Airport Link สถานีท่าเรือด่วน ยังสามารถเดินทางสู่ภายนอกได้หลายช่องทางและโดยสะดวกรวดเร็ว ทรัพย์สินก็จะมีมูลค่าเพิ่มมากขึ้น

2) กายภาพเฉพาะของทรัพย์สิน

2.1) ขนาดแปลงที่ดินทรัพย์สิน หากที่ดินมีขนาดที่เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์แต่ละประเภท ไม่เล็กจนเกินไปจนมีข้อจำกัด มูลค่าก็จะสูงขึ้น เช่น แปลงใหญ่สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร เพื่อโรงงานอุตสาหกรรม สนามกอล์ฟ แปลงขนาดกลางเหมาะสมเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวหรืออาคารชุด

2.2) รูปลักษณะของแปลงที่ดินทรัพย์สิน หากแปลงที่ดินมีลักษณะปกติที่เป็นสี่เหลี่ยมจัตุรัสหรือสี่เหลี่ยมผืนผ้า สะดวกในการพัฒนาและการวางผัง มูลค่าจะสูง หากมีรูปร่างแปลงไม่เหมาะสม เช่น เป็นสามเหลี่ยม สี่เหลี่ยมคางหมู ฯลฯ มูลค่าก็จะลดลง

2.3) สภาพภูมิศาสตร์ของที่ดิน ได้แก่ ลักษณะธรรมชาติของความสูงต่ำของแปลงที่ดิน ที่อาจวัดได้โดยการทำ contour map เช่น ที่ดินเป็นพื้นที่ลุ่ม เป็นแอ่งน้ำ หนอง เป็นหุบเขา เนินเขา ความลาดชัน หรือเป็นที่ราบ ฯลฯ ซึ่งลักษณะของที่ดินที่แตกต่างกัน จะทำให้มูลค่าของที่ดิน

2.4) คุณภาพหรือสภาพของเนื้อดิน สภาพของดิน เช่น เป็นดินทราย ดินเหนียว ดินร่วน ดินแข็ง ดินอ่อน ดินเปรี้ยว เป็นต้น จะเป็นปัจจัยหนึ่งที่มีผลทำให้มูลค่าของที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามวัตถุประสงค์ของการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หากดินไม่เป็นกรดเป็นด่าง ปลูกพืชได้ดี ก็จะมีมูลค่าสูง หรือหากเป็นที่ดินในเขตเมืองการปลูกสร้างอาคาร หากเนื้อดินแน่นแข็งหรือมีโครงสร้างใต้ดินที่ดี ก็จะมีมูลค่าต่ำ

2.5) ระดับพื้นผิวของแปลงที่ดินทรัพย์สิน ระดับพื้นผิวของที่ดินอยู่สูงหรือต่ำหรือเสมอจากพื้นถนนที่ผ่านหน้าที่ดินมากน้อยเพียงใด จะส่งผลต่อมูลค่าที่ดินต่อต้นทุนการถมที่ดินหรือการปรับระดับที่ดิน

2.6) หน้ากว้างของที่ดินทรัพย์สินที่ติดถนน ที่ดินเพื่อประโยชน์ทางการค้าพาณิชย์ อาคารสำนักงาน หรือการพัฒนาที่อยู่อาศัย บางครั้งต้องมีหน้าที่ดินติดกับถนนใหญ่ และที่มีขนาดกว้างเพียงพอ ไม่เป็นข้อจำกัดในการก่อสร้าง หรือการเข้าออกสู่ถนนด้วยรถยนต์ จึงจะมีมูลค่าสูง

2.7) ลักษณะพิเศษด้านกายภาพของแปลงที่ดินทรัพย์สิน เช่น อยู่ในทำเลที่สามารถเดินทางเข้าออกสู่ถนนได้หลายทิศทาง ที่ดินเพื่อการค้าอยู่หัวมุมริมถนน ที่ดินอยู่อาศัยติดกับสวนสาธารณะ ติดสนามกอล์ฟ ติดแม่น้ำ ภูเขา น้ำตก หรือมีวิวทิวทัศน์ธรรมชาติที่สวยงาม เป็นต้น มูลค่าที่ดินก็จะเพิ่มสูงขึ้นกว่าปกติ

3) ระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการและบริการชุมชน ในบริเวณที่ดินของทรัพย์สิน

3.1) ระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ เป็นต้น หากมีความพร้อมสมบูรณ์ มูลค่าก็จะสูงขึ้น

3.2) ระบบสาธารณูปการ เช่น ตลาด ร้านค้า สวนสาธารณะ สโมสร สนามกีฬา โรงเรียน เป็นต้น ในบริเวณแปลงที่ดินทรัพย์สินมีมากน้อยเพียงใด หากมีพร้อมสมบูรณ์ มูลค่าก็จะสูงมากเพียงนั้น

3.3) บริการชุมชน เช่น บริเวณที่ดินทรัพย์สินแปลงใด มีบริการชุมชนที่ดีเพียงใด ในเรื่องการรักษาความสะอาด การดูแลความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เป็นต้น ที่ดินทรัพย์สินบริเวณนั้น ย่อมมีมูลค่าสูงขึ้น

4) สภาพแวดล้อมของกายภาพโดยรอบ เช่น ลักษณะความสะอาดบริสุทธิ์ของอากาศ ทิศทางการพัดของลม อุณหภูมิร้อนหนาวอากาศ กลิ่น เสียง แสงสว่าง ฝุ่นละออง สภาพแหล่งน้ำ ความร่มรื่นของต้นไม้ ทัศนียภาพรอบทิศทาง เป็นต้น หากโดยรอบมีสภาพแวดล้อมที่ปราศจากมลภาวะและมีธรรมชาติที่สวยงามดีเพียงใด มูลค่าทรัพย์สินก็จะสูงมาก

5) แนวโน้มความเจริญเติบโตของเมืองในอนาคต ทรัพย์สินที่อยู่ในทำเลที่ดี อยู่ในบริเวณที่มีศักยภาพหรือมีแนวโน้มที่เมืองจะขยายตัวหรือเจริญเติบโตมากในอนาคต อันเนื่องจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น การขยายตัวของประชากร การพัฒนาถนนและระบบสาธารณูปโภค การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ

2.3.2 ปัจจัยด้านเศรษฐกิจ-การเงิน (Economic and financial factors)

1) ภาวะเศรษฐกิจ ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศและชุมชนดีมากน้อยเพียงใด หากเศรษฐกิจอุตสาหกรรมหรือธุรกิจขยายตัวสูง ทำให้ความต้องการทรัพย์สินที่ดินเพื่อการพัฒนาต่าง ๆ ก็จะมากขึ้น การจ้างงานก็เพิ่มมากขึ้น และจะทำให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มขึ้น มูลค่าที่ดินทรัพย์สินก็จะสูงตามไปด้วย

2) อุปสงค์และอุปทานของที่ดิน ทรัพย์สิน มูลค่าย่อมขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานในตลาดโดยตรง หากในตลาดมีภาวะอุปสงค์สูง นั่นคือ มีจำนวนคนที่มีความประสงค์จะซื้อจำนวนมาก แต่ในตลาดมีที่ดินที่เสนอขายที่จำกัด มูลค่าที่ดินทรัพย์สินก็จะสูงมากขึ้น ตรงกันข้ามหากในตลาดมีอุปทานจำนวนมาก ในขณะที่ผู้ต้องการซื้อมีน้อย มูลค่าก็ย่อมลดลง

3) ภาวะทางการเงินและนโยบายสินเชื่อ โดยเฉพาะอย่างยิ่งสภาพคล่องทางการเงิน อัตราดอกเบี้ย และนโยบายสินเชื่อ จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน เช่น หากในระบบสถาบันการเงินมีสภาพคล่องต่ำ อัตราดอกเบี้ยจะสูง จะทำให้ค่าใช้จ่ายในการกู้หรือการชำระเงินกู้เพื่อซื้อทรัพย์สินทำได้ยาก ผู้กู้ก็จะมีน้อยการซื้อขายก็จะน้อย มูลค่าทรัพย์สินก็จะต่ำ นอกจากนี้ หากสถาบันการเงินมีนโยบายจำกัดสินเชื่อ การซื้อก็จะทำได้ยาก ผู้มีเงินสดเท่านั้นถึงจะซื้อได้ ผู้ซื้อสามารถดราคะซื้อขายได้ มูลค่าทรัพย์สินก็จะต่ำ

2.3.3 ปัจจัยด้านประชากรและสังคม (Population and social factors)

1) จำนวนประชากร โดยทั่วไป หากพื้นที่ใดมีประชากรมากหรืออัตราการขยายตัวของประชากรสูง จะส่งผลให้ความต้องการทรัพย์สินที่ดินเพื่อการอาศัย หรือเพื่อการทำกิจกรรมทางเศรษฐกิจและสังคมอื่น ๆ สูงตามไปด้วย และหากที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด ก็จะทำให้มูลค่าในพื้นที่นั้น ๆ สูงขึ้น

2) ทัศนคติและความนิยมทางสังคม หากชุมชนใดประชาชนมีทัศนคติต้องมีที่ดินเป็นของตนเอง หรือให้ค่าการถือครองทรัพย์สินที่ดินเป็นสิ่งจำเป็น เช่น เพื่อสร้างมรดกแก่ลูกหลาน การสะสมความมั่งคั่งในอนาคต เป็นต้น ความต้องการซื้อที่ดินก็จะมีความมาก มูลค่าก็จะมากไปด้วย

3) พฤติกรรมทางสังคมจิตวิทยา บางครั้ง บางท้องถิ่น ความรู้สึกนึกคิด และความเชื่อถือของประชาชนในสังคม จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าที่ดินด้วย เช่น ความเชื่อเรื่องสิ่งศักดิ์สิทธิ์และโชคลาง ความกลัวเรื่องผีสงสาร ความเชื่อหลักฮวงจุ้ย ย่อมทำให้ทรัพย์สินที่ดิน มีมูลค่าสูงหรือต่ำไปตามความเชื่อ เช่น เชื่อในทางสามแพร่ง หรือมีการฆ่าตัวตายหรือมีอุบัติเหตุเกิดขึ้น เป็นสิ่งไม่ดี มูลค่าจึงลดลง

2.3.4 ปัจจัยด้านการเมืองและความมั่นคงปลอดภัย (Political and security factors)

1) นโยบายของรัฐบาล หากมีนโยบายด้านการพัฒนาเศรษฐกิจสังคม การพัฒนาเมืองใหม่ หรือมีโครงการก่อสร้างถนน เครือข่ายคมนาคม ระบบสาธารณูปโภค พื้นที่ใด ก็จะมีส่งผลต่อมูลค่าที่ดินทรัพย์สินปรับตัวสูงขึ้น รองรับความเจริญที่จะตามมา

2) ความมั่นคงทางการเมือง หากมีความมั่นคงนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจ พัฒนาเมือง มีความชัดเจน ย่อมส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ดินมีความเสถียรภาพหรือมีมูลค่าสูงขึ้นตามทิศทางของการพัฒนาเศรษฐกิจและเมือง ตรงกันข้ามหากรัฐบาลไม่มีเสถียรภาพ เช่น เกิดการรัฐประหาร เกิดการต่อสู้ทางการเมือง ที่อาจทำให้มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาลและนโยบายรัฐบ่อยครั้ง ย่อมส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจ และความเชื่อมั่นของประชาชน และส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ดินลดลง

3) ความปลอดภัยและความมั่นคงในชุมชน หากประเทศใด เมืองใด หรือพื้นที่ชุมชนใด ไร้ความสงบสุข มีการก่ออาชญากรรมสูง มีปัญหาความขัดแย้ง การสู้รบ หรือเกิดภาวะสงครามขึ้น ผู้คนก็ขาดความมั่นคงปลอดภัยในการใช้ชีวิตและทรัพย์สิน ก็จะละทิ้งที่อยู่หรือต้องการขายทรัพย์สินที่ดินตนออกไป ส่งผลให้มูลค่าที่ดินบริเวณนั้นลดลง เช่น ปัญหาความไม่สงบที่เกิดขึ้นในพื้นที่ชายแดนภาคใต้ของไทย เป็นต้น

2.3.5 ปัจจัยด้านกฎหมายและภาษีอากร (Legal and taxation factors)

1) ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ได้แก่ การที่หน่วยงานต่าง ๆ ของรัฐ ออกประกาศผังเมืองรวม ตามกฎหมายผังเมือง ที่มีข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นย่านต่าง ๆ เช่น การอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ทรัพย์สินที่ดิน ในพื้นที่ต่าง ๆ เพื่อเป็นที่พักอาศัย การพาณิชยกรรม การอุตสาหกรรม การเกษตร ฯลฯ ย่อมส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินที่ดินในพื้นที่นั้น ๆ สูงต่ำไปตามศักยภาพของการใช้ที่ดินที่ดีที่สุดและเป็นประโยชน์สูงสุด ตามประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในโซนนั้น ๆ เช่น ที่ดินอยู่ในโซนเพื่อการพาณิชยกรรม จะมูลค่าสูงกว่าในโซนเพื่อการพัฒนาเป็นที่พักอาศัย

2) ข้อจำกัดทางกฎหมายในการใช้ประโยชน์ของที่ดิน ได้แก่ ข้อกำหนดกฎหมาย ที่กำหนดให้บางพื้นที่ต้องห้ามการปลูกสร้างอาคารหรือการกำหนดเงื่อนไขอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดเกี่ยวกับการพัฒนาที่ดินหรือปลูกสร้างอาคาร ตามกฎหมายต่าง ๆ (กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคาร กฎหมายจัดสรรที่ดิน กฎหมายสิ่งแวดล้อม หรือข้อบัญญัติต่าง ๆ ขององค์กรปกครองท้องถิ่น) เช่น ข้อจำกัดความสูงและขนาดอาคาร ระยะถอยร่นจากถนน ความหนาแน่นของอาคาร เป็นต้น ย่อมมีผลกระทบต่อแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ในข้อจำกัดเหล่านั้น ให้มีมูลค่าต่ำหรือมีมูลค่าที่ลดลง เนื่องจากส่งผลทำให้ที่ดินแปลงนั้น ๆ ไม่สามารถใช้ประโยชน์สูงสุดได้เหมือนกับทรัพย์สินที่ดินแปลงอื่นซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกัน

3) เอกสารแสดงสิทธิการถือครองที่ดิน ที่ดินที่มีหลักฐานแสดงสิทธิหรือการถือครองที่ดินที่แตกต่างกัน เช่น เอกสารสิทธิในที่ดินเป็นใบจอง นส.3 นส.3ก. โฉนดที่ดิน เป็นต้น ย่อมให้ความมั่นคงในเรื่องสิทธิแก่ผู้เป็นเจ้าของแตกต่างกัน (การไม่ถูกแย่งสิทธิหรือการถูกรอครอบครองปักษ์โดยผู้อื่น) จึงทำให้มูลค่าของที่ดินแตกต่างกันไปด้วย เช่น ที่ดินมีโฉนดย่อมมีมูลค่าสูงกว่าที่ดินที่มีเอกสารเป็น นส.3 เป็นต้น

4) นโยบายการเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินของรัฐ การเก็บภาษีเกี่ยวกับที่ดินในอัตราต่าง ๆ เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิและนิติกรรมในการโอนเปลี่ยนมือที่ดิน จะมีผลกระทบโดยตรงต่อมูลค่าของที่ดินในพื้นที่ต่าง ๆ หรือในช่วงเวลาต่าง ๆ ด้วย

5) ที่ดินที่ถูกรอนสิทธิหรือปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ที่ดินในแนวประกาศจะถูกเวนคืนจากรัฐ ที่ดินที่ติดการจำยอม ที่ดินที่ถูกประกาศบังคับจำนองขายทอดตลาดโดยกรมบังคับคดี หรือแปลงที่ดินที่มีการรอนสิทธิอื่น ๆ เช่น มีแนวเสาไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน เป็นต้น รวมทั้งที่ดินที่มีกรณีปัญหาทางกฎหมายหรือมีกรณีปัญหาทางกฎหมายหรือกรณีข้อพิพาทเกิดขึ้น ที่ดินเหล่านี้ย่อมมีมูลค่าลดลงกว่าปกติ

2.4 การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สิน

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีหลักเกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) ของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าก็เพื่อให้ทราบถึงแปลงที่ดินสามารถพัฒนาเป็นอะไร จึงจะได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ซึ่งสะท้อนมูลค่าสูงสุดของตัวมันเอง

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด (Highest and Best Use) หมายถึง ความเป็นไปได้และการใช้ประโยชน์อย่างสมเหตุสมผล ภายใต้กรอบของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอนุญาตให้สามารถกระทำได้ในการพัฒนาสิ่งก่อสร้าง ซึ่งเป็นไปได้ทั้งด้านกายภาพ การเงิน และสิ่งสนับสนุนอื่นๆ โดยจะได้ผลลัพธ์ที่ให้มูลค่าทรัพย์สินสูงสุด

การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ของทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า อาจสามารถแบ่งเป็น 2 กรณี ได้แก่

1. การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดเป็นที่ดินว่างเปล่า หรือต้องมีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมออกก่อนมีการพัฒนารูปแบบของสิ่งปลูกสร้างและหากการพัฒนาเป็นโครงการอาจต้องพิจารณาถึงแนวความคิดอุปสงค์ อุปทาน ด้วยเพื่อความสำเร็จในการพัฒนาให้สามารถขายหน่วยโครงการให้ขายหมดในระยะเวลาที่เหมาะสม และในกรณีมีสิ่งปลูกสร้างอยู่เดิม เมื่อคำนวณมูลค่าทรัพย์สินตามสภาพเปรียบเทียบกับการคำนวณรูปแบบโครงการที่คาดหวัง หากผลต่างของมูลค่ามีค่อนข้างมาก การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมออกจะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของแปลงที่ดินนั้น เช่น บ้านพักอาศัย อายุ 100 ปี เนื้อที่ 1 ไร่ ติดถนนสายหลัก ซึ่งบริเวณโดยรอบเป็นอาคารสำนักงาน เมื่อการวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด แปลงที่ดินควรพัฒนาเพื่อพาณิชยกรรม ดังนั้นการรื้อถอนบ้านพักอาศัยออกและก่อสร้างอาคารสำนักงาน น่าจะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สิน

2. การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด กรณีที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่เดิมแต่ค่อนข้างเก่า และตามกฎหมายไม่สามารถก่อสร้างใหม่ได้ หรือก่อสร้างใหม่ไม่สามารถก่อสร้างให้ได้พื้นที่มากกว่าเดิมอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้นการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างเดิมคงคุ้มค่ากว่า แต่ทั้งนี้ต้องพิจารณาถึงอัตราผลตอบแทนที่ได้รับเปรียบเทียบกับมูลค่าที่ลงทุนสำหรับการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างใหม่ หากอัตราผลตอบแทนเหมาะสมพอสำหรับนักลงทุน ก็จะเป็นการใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดของทรัพย์สินในรูปแบบนั้น ๆ

หลักเกณฑ์การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การวิเคราะห์การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าเป็นที่ดินว่างเปล่า หรือที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่เดิม มีหลักเกณฑ์การวิเคราะห์ 3 ด้าน ได้แก่ ความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย ความเป็นไปได้ด้านกายภาพ และความเป็นไปได้ด้านการเงิน

1. **ความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย (Legally Permissible)** เป็นการตรวจสอบข้อจำกัดด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการที่จะสามารถพัฒนาอะไรได้บ้างเพื่อจะได้กำหนดและออกแบบรูปแบบของโครงการให้เหมาะสมและได้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด ซึ่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาทิเช่น กฎหมายผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร กฎหมายจัดสรร กฎหมายควบคุมสิ่งแวดล้อม และกฎหมายอื่น

2. **ความเป็นไปได้ด้านกายภาพ (Physical Possible)** กายภาพของแปลงที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า ได้แก่ ขนาด รูปร่าง เนื้อที่ ระดับดิน ทางเข้าออก สาธารณูปโภค สภาพภูมิประเทศ ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้มีผลกระทบต่อการพัฒนาที่ดิน เช่น แปลงที่ดินมีรูปร่างหลายเหลี่ยมย่อมพัฒนาหรือออกแบบรูปแบบโครงการได้ยากกว่ารูปร่างสี่เหลี่ยม หรือแปลงที่ดินที่มีระดับสีกมากการพัฒนาอาจจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุนดังกล่าว

3. ความเป็นไปได้ทางการเงิน (Financially Feasible) เมื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย ความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย ความเป็นไปได้ด้านกายภาพ สามารถกำหนดรูปแบบโครงการได้แล้ว การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการเงินเป็นการพิจารณาการตัดสินใจว่ารูปแบบโครงการที่กำหนดสามารถเป็นประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าหรือไม่ โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการพัฒนาโครงการ หากอัตราผลตอบแทนสูงสุดก็ถือว่ามีความเป็นไปได้ทางการเงิน

2.5 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน) และกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 139 อสังหาริมทรัพย์ หมายความว่า ที่ดินและทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

อสังหาริมทรัพย์จึงเป็นได้ทั้งทรัพย์สินและทรัพย์สิน โดยปกติคนทั่วไปมักจะคิดว่าอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและบ้านที่อยู่บนที่ดินเท่านั้น แต่ตามมาตรา 139 อสังหาริมทรัพย์ แบ่งออกได้เป็น 4 ชนิด คือ

1. ที่ดิน
2. ทรัพย์สินติดกับที่ดิน
3. ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน
4. ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

ทรัพย์สินติดที่ดิน ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดินจะเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องตั้งตราแนบและถาวร ระยะเวลาที่ทรัพย์สินนั้นจะติดกับที่ดินนอกจากจะต้องติดอย่างในลักษณะตั้งตราแนบหนา แล้วยังต้องติดอย่างถาวรด้วยจึงจะเป็นอสังหาริมทรัพย์

การติดตั้งตราของทรัพย์สินติดที่ดิน แบ่งตามลักษณะของการติดกับที่ดินได้ เป็น 2 ประการ คือ

1. ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินโดยธรรมชาติ หมายถึง ทรัพย์สินที่ติดตั้งตราแนบหนากับที่ดินโดยธรรมชาติของทรัพย์สินนั้นเอง ได้แก่ ไม้ยืนต้น ซึ่งมนุษย์เป็นผู้ปลูกขึ้นหรือต้นไม้ที่ขึ้นเองก็ได้ ไม้ยืนต้นเป็นทรัพย์สินที่ติดตั้งตราแนบหนากับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร เป็นอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 139

2. ทรัพย์สินที่ติดกับที่ดินโดยมีผู้นำมาติด หมายถึง ทรัพย์สินที่มนุษย์นำมาติดกับที่ดิน เช่น สิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่มนุษย์สร้างขึ้น

อสังหาริมทรัพย์ในรูปทรัพย์สินติดกับที่ดินมีได้หลายรูปแบบ เช่น สะพาน อนุสาวรีย์ โรงเรือน โรงงาน เป็นต้น สิ่งเหล่านี้จะเป็นอสังหาริมทรัพย์ต่อเมื่อติดกับที่ดินอย่างตั้งตราแนบหนา ถ้าเพียงตั้งอยู่บนพื้นดินแม้จะเป็นบ้าน โรงเรือน เช่น บ้านตามชนบททางภาคใต้ปลูกโดยไม่ได้วางรากฐานอย่างแน่นหนาสามารถเคลื่อนย้ายได้ ไม่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์

เมื่อทรัพย์สินติดที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์แล้ว ส่วนต่างๆ ของทรัพย์สินที่ติดตั้งตราเข้าเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินนั้นก็ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์ไปด้วย เช่น หลังคาและบันไดโรงเรือน ถือว่าเป็นส่วนควบกับโรงเรือนจึงเป็นอสังหาริมทรัพย์ ราวสะพานที่ติดแน่นหนากับสะพานก็ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย ส่วนฝ้าม่าน มู่ลี่บังแดดไม่ได้ติดตั้งตรา แนบหนากับตัวบ้านไม่เป็นส่วนควบกับตัวบ้านตัวบ้าน จึงไม่เป็นอสังหาริมทรัพย์

เจตนาของบุคคลที่นำทรัพย์สินมาติดที่ดินแม้จะต้องการให้ทรัพย์สินนั้นติดอยู่อย่างคงทนถาวรบนที่ดินตลอดไป เป็นสาระสำคัญที่จะทำให้ทรัพย์สินนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือไม่

3. ทรัพย์สินที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ซึ่งหมายความถึงสิ่งต่าง ๆ ที่เป็นส่วนหนึ่งของดินที่อยู่บนพื้นโลก รวมสภาพตามธรรมชาติกับที่ดิน เช่น หิน กรวด หวาย แร่ธาตุต่าง ๆ ที่อยู่ในดินและเกิดขึ้นตามธรรมชาติ แต่ทรัพย์สินที่ฝังจมอยู่ในดิน เช่น แหวน สายสร้อย ไมโซอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้นทรัพย์สินใดที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น จึงต้องประกอบเข้ากับเนื้อดินบนโลกโดยธรรมชาติเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น

4. ทรัพย์สินที่เกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน ทรัพย์สินนี้จะก่อตั้งขึ้นได้โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย เช่น กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิทธิครอบครองที่ดิน สิทธิเก็บกิน สิทธิจำนองที่ดิน การจำยอม ฯลฯ ทรัพย์สินในทรัพย์สินติดที่ดิน เช่น กรรมสิทธิ์ในโรงเรียนหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้ทรงสิทธิมีสิทธิบนที่ดินที่จะปลูกสร้าง เช่น

- เจ้าของที่ดินปลูกสร้างโรงเรียน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ก็เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์ในโรงเรียน อาคาร สิ่งปลูกสร้างนั้น

- สิทธิจำนองโรงเรียน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สินในทรัพย์สินประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน

ประเภทของทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สินสามารถพิจารณาได้ ดังนี้

1. กรรมสิทธิ์ หมายความว่า ทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่แสดงถึงสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของในทรัพย์สิน สิ่งใดสิ่งหนึ่งได้ทุกชนิดไม่ว่าสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมาย กรรมสิทธิ์มีลักษณะเด็ดขาดถาวรกล่าวคือ ใครมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันใดก็ย่อมมีสิทธินั้นอยู่ตลอดไป แม้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะตายไป ทรัพย์สินของเขา ก็คงตกได้แก่ทายาทของเขา

1.1 สิทธิใช้สอยทรัพย์สิน

เมื่อบุคคลใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินสิ่งใด บุคคลนั้นย่อมมีอำนาจที่จะใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้อย่างเต็มที่ แต่มีข้อยกเว้นอยู่ว่า จะต้องอยู่ภายใต้ขอบเขตของกฎหมายด้วย

1.2 สิทธิจำหน่ายทรัพย์สิน

การจำหน่ายหมายความว่า การซื้อ-ขาย แลกเปลี่ยนในกรรมสิทธิ์และยังหมายถึง การทำลายทรัพย์สินนั้นได้ด้วย แต่ยังคงอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายด้วย

1.3 สิทธิได้ดอกผลแห่งทรัพย์สิน

สิทธิที่จะได้ผลประโยชน์จากทรัพย์สิน ไม่ว่าจะเป็นดอกผลธรรมดาหรือดอกผลทางนิตินัย

1.4 สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินนั้นจากผู้ที่ไม่มียกยัดถือไว้

1.5 สิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

เช่น เราเป็นเจ้าของที่ดินมีโฉนดแปลงหนึ่ง ถ้ามีผู้บุกรุกเข้ามาในที่ดินของเรา เราก็มีสิทธิห้ามเข้าไม่ให้เข้ามาได้

2. การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ มี 2 กรณี คือ การได้มาโดยทางนิติกรรมและการได้มาโดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม

2.1 การได้มาโดยทางนิติกรรม

เช่น การซื้อขาย การแลกเปลี่ยน การให้ เป็นต้น

2.2 การได้มาโดยผลของกฎหมาย ได้แก่

1. การได้กรรมสิทธิ์โดยหลักส่วนควบ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1308 – 1317

(1) ส่วนควบโดยธรรมชาติ กรณีที่ถึงกรณิตั้งมาตรา 1308 บัญญัติ “ที่ดินแปลงใด เกิดที่งอกริมย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น”

ที่งอกริมตลิ่ง หมายถึง ที่ดินซึ่งตามปกติ น้ำท่วมไม่ถึง กล่าวคือ เดิมเป็นที่ชายตลิ่ง ที่น้ำท่วมถึง ต่อมาได้งอกเจยขึ้นจนน้ำท่วมไม่ถึง อาจจะค่อยงอกขึ้นโดยกระแสน้ำได้พัดพาเอากรวดหิน ดินทราย เข้ามาทับถมจนที่ชายตลิ่งนั้นสูงขึ้นจนกลายเป็นที่งอกริมตลิ่ง หรืออาจจะกล่าวได้ว่า ที่งอกริมตลิ่งเกิดขึ้นโดยธรรมชาติในลักษณะค่อยๆ งอกเพิ่มขึ้นจากฝั่งออกไป มีช่องออกจากท้องน้ำเข้ามาหาตลิ่ง และที่งอกริมตลิ่งดังกล่าวนี้ อาจจะเป็นที่งอกริมตลิ่งของทะเล แม่น้ำ หรือลำคลองก็ได้

ที่งอกริมตลิ่ง ถือว่าตกเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น โดยไม่ต้องเป็นที่งอกติดต่อกับแปลงเดียวกันกับแปลงที่ดิน โดยไม่มีอะไรมาคั่น เช่น ถนนหรือลำรางน้ำฝน

(2) ส่วนควบโดยการปลูกสร้าง ได้แก่ กรณีต่อไปนี้คือ

ก) การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต มาตรา 1310 วรรคแรก บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่น โดยสุจริตไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ๆ แต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นให้แก่ผู้สร้าง” หมายความว่า เป็นการสร้างโดยเข้าใจผิดที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินของตน จึงเป็นการเชื่อโดยสุจริตคิดว่าตนเองมีสิทธิที่จะสร้างได้ เช่น เชื่อว่ามีสิทธิตามสัญญาเช่า

ดังนั้น กฎหมายจะบังคับให้เจ้าของที่ดินนั้น ยอมรับเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น ส่วนผู้ปลูกสร้างมีสิทธิได้รับค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น ตามตรา 1310

ข) การสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริต มาตรา 1311 บัญญัติว่า “บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยไม่สุจริตไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้น ต้องทำที่ดินให้เป็นตามเดิมแล้วส่งคืนเจ้าของ เว้นแต่เจ้าของจะเลือกให้ส่งคืนตามที่เป็นอยู่ ให้กรณีเช่นนี้เจ้าของที่ดินต้องชำระค่าโรงเรือนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้นแล้วแต่จะเลือก”

คำว่า “ไม่สุจริต” นั้น หมายความว่า รู้อยู่แล้วที่ดินนั้นตกไม่ใช่เจ้าของหรือเป็นผู้มีสิทธิอื่นใดที่จะปลูกสร้างได้ เช่น นายมันเช่าที่ดินของนายแมนเพื่อทำสวน แต่นายมันกลับปลูกสร้างโรงเรือนขึ้นบนที่ดินนั้นกรณีเช่นนี้ ย่อมถือได้ว่านายมันปลูกสร้างโรงเรือนโดยไม่สุจริต

ผลแห่งบทบัญญัติ มาตรา 1311 นี้ ให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินจะเลือกเอาอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ คือ

(1) เจ้าของที่ดินจะให้เจ้าของโรงเรือนรื้อถอนออกไปในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่ต้องการโรงเรือนนั้นออกไป หรือ

(2) หากเจ้าของที่ดินอยากได้โรงเรือนนั้นก็กระทำได้ แต่ต้องชำระค่าโรงเรือนหรือใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะสร้างโรงเรือนนั้น แล้วแต่จะเลือก

2. สิทธิครอบครอง

สิทธิครอบครอง เป็นทรัพย์สินอย่างหนึ่ง เป็นสิทธิที่บุคคลมีอยู่ในทรัพย์สิน ในอันที่จะยึดถือทรัพย์สินนั้นเพื่อตน โดยจะถือไว้เองหรือจะให้ผู้อื่นถือทรัพย์สินนั้นไว้ก็ได้ และเมื่อบุคคลใดยึดถือไว้โดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนบุคคลนั้นย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครอง ซึ่งสิทธิครอบครองมิใช่กรรมสิทธิ์ แต่เป็นสิทธิที่มีผลตามกฎหมายรองลงมาจากกรรมสิทธิ์ เช่น ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิในการปลดปล่อยการครอบครองครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิเรียกเอาการครอบครองคืนจากผู้ที่ยแย่งการครอบครองโดยมิชอบ ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิได้ดอกผล ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิโอนสิทธิครอบครองได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง หรือถ้าผู้รับโอนสิทธิครอบครองหรือผู้แทนได้ยึดถือทรัพย์สินนั้นอยู่แล้ว เป็นต้น

3. การระจำยอม

การระจำยอมเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่มาจำกัดตัดทอนอำนาจกรรมสิทธิ์แห่งเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ให้ลดน้อยลงไป โดยเจ้าของทรัพย์ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนเอง หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งการได้มาซึ่งการระจำยอม มี 2 ประการ คือ การได้มาโดยนิติกรรมด้วยการตกลงทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน และการได้มาโดยอายุความ

4. สิทธิอาศัย

สิทธิอาศัยเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง กล่าวคือ บุคคลใดได้รับสิทธิอาศัยในโรงเรือนของบุคคลอื่น บุคคลนั้นย่อมมีสิทธิอยู่ในโรงเรือนนั้นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า ซึ่งจะต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียน ไม่ใช่การอนุญาตด้วยวาจาเท่านั้น และจะก่อให้เกิดโดยมีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตผู้อาศัยก็ได้

5. สิทธิเหนือพื้นดิน

สิทธิเหนือพื้นดินเป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่ง ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจก่อให้เกิดขึ้นเป็นคุณแก่บุคคลอื่น โดยให้บุคคลนั้นมีสิทธิเป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างหรือสิ่งเพาะปลูกบนดินหรือใต้ดินนั้น สิทธิเหนือที่ดินเกิดขึ้น เช่น เจ้าของที่ดินทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนอนุญาตให้ผู้อื่นมาสร้างบ้านเรือนบนที่ดินของตน โดยผู้ปลูกสร้างโรงเรือนเป็นผู้มีกรรมสิทธิในบ้านเรือนนั้นตลอดไป เป็นต้น สิทธิเหนือพื้นดินยังสามารถโอนและรับมรดกได้อีกด้วย

6. สิทธิเก็บกิน

ผู้ทรงสิทธิมีแต่เพียงสิทธิแต่มีเพียงสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น โดยกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิก็ได้ โดยส่วนมากจะเป็นเรื่องที่บิดามารดายกให้บุตร แต่กลัวบุตรจะเนรคุณจึงให้บุตรทำหนังสือจดทะเบียนให้บิดามารดายกให้บุตรและถือเอาประโยชน์ เช่น เก็บค่าเช่าในที่ดินนั้นต่อไป ส่วนที่ดินนั้นบิดาได้ทำหนังสือจดทะเบียนโอนให้บุตรไปแล้ว เป็นต้น สิทธิเก็บกินนี้ ถ้าผู้ทรงสิทธิถึงแก่ความตาย สิทธิก็เป็นอันสิ้นไปด้วยเสมอ

7. การระตัดพันในอสังหาริมทรัพย์

เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยังคงครอบครองทรัพย์นั้นอยู่ แต่มีหน้าที่ต้องแบ่งปันผลประโยชน์ในทรัพย์นั้นไปให้บุคคลอีกคนหนึ่ง คือ ผู้รับประโยชน์

กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มาตรา 36 พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 และแก้ไขเพิ่มเติม

มาตรา 36 ทวิ พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 และแก้ไขเพิ่มเติม

บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใด ๆ ที่ ส.ป.ก. ได้มาตามพระราชบัญญัตินี้ หรือได้มาโดยประการอื่นที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจออกหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินเกี่ยวกับที่ดิน ของ ส.ป.ก. ตามวรรคหนึ่ง ทั้งนี้ ตามที่ ส.ป.ก. ร้องขอ

มาตรา 36 ทวิ เป็นบทมาตรานี้บัญญัติเพิ่มเติมโดยมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติ การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 การให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มา จะช่วยส่งเสริมให้การดำเนินโครงการปฏิรูปที่ดิน ให้เป็นไปด้วยความราบรื่น เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

การได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก.

การได้มาซึ่งทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก. เป็นไปตามที่พระราชบัญญัติ การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ กำหนด ซึ่งมี 3 ช่องทาง ดังนี้

1. การได้มาซึ่งที่ดินของรัฐ ตามมาตรา 26
2. การได้มาซึ่งที่ดินเอกชน การได้มาซึ่งที่ดินเอกชนเป็นไปตามมาตรา 29 ซึ่งอาจมีทั้งที่ต้องมีการประกาศ ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินตามพระราชกฤษฎีกาในกรณีที่เป็นการจัดซื้อหรือเวนคืนเป็นแปลงใหญ่ หรือเป็นที่ดินเอกชน ที่ ส.ป.ก. ได้มาจากการรับบริจาคจากเอกชนหรือตามโครงการกองทุนที่ดิน (พระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. 2509) ก็จะต้องพิจารณาประกอบมาตรา 25 ทวิ ด้วย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) เรื่องเสร็จที่ 684/2536

สรุปได้ว่า การที่มาตรา 36 ทวิ" แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 กำหนดให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มานั้น กฎหมายมุ่ง ประสงค์จะให้ ส.ป.ก. ถือสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเพื่อให้เอาที่ดินนั้นมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน มิได้มุ่งหมายจะให้ ส.ป.ก. มีกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับเจ้าของในกรณีทั่วไปซึ่งเจ้าของทรัพย์สินมีอำนาจใช้สอย จำหน่าย หรือดำเนินต่อทรัพย์สินนั้นตามที่มาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ นอกจากนี้การถือกรรมสิทธิ์ตามนัยมาตรา 36 ทวิ ข้างต้นไม่อาจถือเป็นการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามมาตรา 3 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเช่นกัน เพราะบทบัญญัติดังกล่าวเป็นกรณีที่บุคคลได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินมาโดยการจัดที่ดินของรัฐ บุคคลในกรณีนี้จึงหมายถึงผู้ซึ่งได้รับการจัดสรรที่ดินจากรัฐหรือผู้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยผลของบทบัญญัติ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายเฉพาะอื่น ๆ

ส่วนควบของที่ดิน

ส่วนควบของทรัพย์สิน คือ ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป

องค์ประกอบของส่วนควบ

1. เป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของตัวทรัพย์สิน มีอยู่ 2 ลักษณะคือ
 - 1.1 โดยสภาพของตัวทรัพย์สินเอง
 - 1.2 โดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่น
2. ทรัพย์สินที่มารวมกันนั้นไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลายหรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไปเมื่อที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้มาตามกฎหมายเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. ดังนั้น ทรัพย์สินอื่นที่ผูกติดกับที่ดินในลักษณะดังกล่าว จึงเป็นส่วนควบของที่ดินและเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มาตรา 39 พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 และแก้ไขเพิ่มเติม

มาตรา 39 ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งมาตรา 39 บังคับว่าที่ดินที่บุคคลได้รับไปจากการปฏิรูปที่ดิน จะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นไม่ได้ จึงเป็นบทบัญญัติควบคุมและจำกัดสิทธิของบุคคลผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. โดยหลักการแล้วการห้ามโอนหรือแบ่งแยกเป็นมาตรการที่เหมาะสมในการรักษาที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้ และน่าจะใช้บังคับกับที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทั่วไปเท่าที่ไม่ตัดรอนสิทธิของเอกชนจนเกินควร

บทจำกัดสิทธิตามมาตรา 39 จะต้องพิจารณาประกอบมาตรา 4 ดังนั้นจึงไม่นำไปใช้กับมาตรา 29 ซึ่งเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินที่ได้รับสิทธิในที่ดินของตนเองโดยได้รับอนุญาตให้ได้รับสิทธิเพิ่มขึ้น มิได้เกิดขึ้นจากการที่รัฐนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนมาจัดให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรเช่าซื้อ เช่า หรือเช่าทำประโยชน์ แต่เป็นที่ดินของผู้ได้รับอนุญาตนั่นเอง และการอนุญาตก็เป็นเพียงการอนุญาตให้ผู้ร้องขอนั้นมีสิทธิในที่ดินต่อไป ดังนั้น จึงยังถือไม่ได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็น "ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิ โดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม" ทั้งนี้ ตามนัยแห่งบทนิยามในมาตรา 4 ดังกล่าวแล้ว

เมื่อพิจารณาบทบัญญัติมาตรา 39 เห็นได้ว่า สิทธิในที่ดินนั้นหมายความรวมทั้งกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง บทบัญญัตินี้จึงห้ามตลอดไปถึงการเช่าช่วงด้วย หากฝ่าฝืนโอนไป นิติกรรมนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ และการห้ามโอนจะมีผลไปถึงการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งด้วย ซึ่งมีความเห็นทางกฎหมายเป็นสองแนวทาง ทางหนึ่งเห็นว่าเมื่อการจำนองจะนำไปสู่การบังคับขายทอดตลาดหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด กรณีย่อมเป็นการขัดกับการห้ามโอน การจำนองที่ดินนี้จึงกระทำไม่ได้ (ดูประกอบคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2828/2541) แต่อีกทางหนึ่งเห็นว่า อาจกระทำได้โดยผู้มีสิทธิเช่าซื้อ ในการขายทอดตลาดหรือเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดจะต้องเป็นบุคคลที่ระบุยกเว้นไว้ในมาตรา 39 เท่านั้น ซึ่งกรณีการห้ามโอนเช่นนี้ ถ้าจำนองกันไม่ได้เลย โอกาสหาสินเชื่อกับเกษตรกรก็จะยุ่งยากขึ้นอีก

ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ 1347/2563

“ความเป็นที่ดินที่ได้มาจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจึงยังคงอยู่เมื่อความเป็นที่ดินที่ได้มาจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมยังมีได้หมดไปสิทธิในการใช้สอยที่ดิน จึงยังไม่เป็นไปตามหลักกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1336 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อย่างสมบูรณ์เพราะบทบัญญัติมาตรา 1336 ดังกล่าว ใช้ถ้อยคำขึ้นต้นโดยสงวนสิทธิการโอนและการใช้สอยทรัพย์สินไว้ว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิหมายความว่า สิทธิใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคลมิใช่สิทธิโดยสมบูรณ์ แต่อาจถูกจำกัดได้โดยกฎหมาย” ซึ่งกฎหมายในที่นี้ก็คือ พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ที่จำกัดสิทธิการโอนและการใช้สอยที่ดินที่ได้มาจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้ มิฉะนั้น ก็ไม่อาจคงความมุ่งหมายของการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้ได้ ด้วยเหตุผลดังที่ได้กล่าวข้างต้น ส.ป.ก. จึงยังคงมีหน้าที่ในการคุ้มครองที่ดินมิให้ใช้ประโยชน์ได้นอกเหนือจากการประกอบเกษตรกรรมและกิจกรรมอื่น ๆ ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”

บทที่ 3

เทคนิคการวิเคราะห์สำหรับการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach)

ในองค์ความรู้เพื่อการประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) จะใช้เทคนิควิธีการการเปรียบเทียบโดยตรง (Direct comparison) การปรับราคาซื้อขาย (Sales adjustment grid) และการถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weight quality score) ซึ่งเป็นเทคนิคการวิเคราะห์มูลค่าที่ดินแบบรายแปลง ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) มากที่สุดในการปฏิบัติของวิชาชีพผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งในคำอธิบายนี้จะใช้คำว่า “ทรัพย์สิน” ใช้อธิบายการประเมินมูลค่า “ที่ดิน” เนื่องจากเป็นแนวทางที่คล้ายคลึงกันในการปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน มีดังต่อไปนี้

3.1 ขั้นตอนการปฏิบัติงานในการประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลง

1. การจัดเตรียมข้อมูลเบื้องต้น

การจัดเตรียมข้อมูลเพื่อการจัดทำราคาประเมินมูลค่าที่ดินรายแปลง กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือการรับรองการเข้าทำประโยชน์ ซึ่งข้อมูลที่ใช้ในการจัดทำราคา มีแหล่งข้อมูลมาจาก 3 แหล่ง คือ

1.1.1 ข้อมูลของ ส.ป.ก. และกรมธนารักษ์ ได้แก่

- ฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินในระบบสารสนเทศการจัดที่ดินออนไลน์/ระบบข้อมูลกองทุน
- ข้อมูลระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม/ดิจิทัล (ถ้ามี)
- ราคาประเมินที่ดินแบบรายแปลงของกรมธนารักษ์ในรอบปีบัญชีปัจจุบัน ถ้าไม่ได้กำหนดราคาประเมินรายแปลงไว้ขอให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เทียบเคียงและรับรองราคาให้

1.1.2 ข้อมูลจากกรมที่ดิน เป็นข้อมูลที่กรมธนารักษ์ได้รับข้อมูลมาจากกรมที่ดินตามบันทึกข้อตกลงในการขอใช้ข้อมูลระหว่าง ส.ป.ก. กับกรมที่ดิน ได้แก่

- ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม/ดิจิทัล
- ระวางแผนที่ น.ส.3ก.
- ข้อมูลทะเบียนที่ดินจะจัดเก็บในรูปแบบฐานข้อมูล (Database) หรือประสานขอข้อมูลทางทะเบียนได้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
- ข้อมูลราคาซื้อขายจดทะเบียนจะจัดเก็บในรูปแบบฐานข้อมูล (Database)) หรือประสานขอข้อมูลทางทะเบียนได้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา

1.1.3 ข้อมูลจากแหล่งอื่นๆ ได้แก่

- ข้อมูลภูมิศาสตร์และสารสนเทศของ ส.ป.ก. ที่ให้บริการเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. โดยเฉพาะ
- ภาพถ่ายดาวเทียม (Satellite imagery) เป็นข้อมูลทางระบบสารสนเทศจาก Google Map หรือ Google Earth หรือจากที่อื่นๆ ที่สามารถนำมาใช้ประกอบการเดินสำรวจภาคสนาม เพื่อพิจารณาการเปลี่ยนแปลงของสภาพพื้นที่ตั้งแต่ในอดีตจนถึงปัจจุบัน หรือเก็บข้อมูลไว้เป็นฐานปัจจุบันเพื่อให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงในวันข้างหน้าจัดเก็บเป็นไฟล์ภาพ
- ข้อมูลเสนอขาย ในเบื้องต้นสามารถหาได้จากทางอินเทอร์เน็ต เช่น www.kaidee.com/ www.ddproperty.com/ www.teedin108.com เป็นต้น นำมาใช้ประกอบการพิจารณาในการประเมินมูลค่าที่ดิน
- ข้อจำกัดของพื้นที่ดำเนินการ เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติควบคุมการเดินอากาศ กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ เป็นข้อมูลภายนอกที่นำมาใช้ประกอบการพิจารณาในการประเมินมูลค่าที่ดิน

ข้อมูลที่ได้มาทั้งหมดในเบื้องต้นจาก 3 แหล่งข้อมูล เป็นฐานข้อมูลเบื้องต้นที่จะนำมาใช้ในการประเมินมูลค่าที่ดิน โดยนำข้อมูลเบื้องต้นเหล่านี้มาตรวจสอบก่อนที่จะนำไปใช้ในการสำรวจภาคสนาม

3.2 การเปรียบเทียบโดยตรง (Direct comparison)

เทคนิคการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขายโดยตรง เป็นวิธีการประเมินมูลค่า ที่ต้องอาศัยทักษะและประสบการณ์ของผู้ประเมินในการคัดเลือกข้อมูลตลาด ใช้ในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินได้ในกรณีที่พบว่าข้อมูลตลาดเปรียบเทียบแลข้อมูลทรัพย์สินมีความคล้ายคลึงกันอย่างมาก โดยอาจจะมีรายละเอียดของข้อมูลทรัพย์สินแตกต่างกันเพียงแค่มิติปัจจัย และทำการปรับแก้ตามปัจจัยต่าง ๆ ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง ขนาด รูปร่าง สภาพ สาธารณูปโภค และอื่น ๆ

ขั้นตอนการเปรียบเทียบและการแก้ข้อมูล

1. รวบรวมข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าให้มากที่สุด เช่น ลักษณะรูปแบบอาคาร ขนาดเนื้อที่ ทำเลที่ตั้ง ฯลฯ ดังนั้นข้อมูลตลาดที่มีคล้ายคลึงมากที่สุดเป็นภายในโครงการเดียวกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่นั้นเอง แหล่งที่มาของข้อมูลตลาด

1.1 การสำรวจบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นการหาข้อมูลที่มีความเชื่อถือมากที่สุด เนื่องจากได้เห็นและสัมผัสกับข้อมูล โดยตรง รูปแบบของข้อมูลอาจจะเป็นป้ายประกาศขายโดยโทรศัพท์หรืออาจเป็นการสอบถามรายละเอียดการประกาศขายกับที่ตั้งนั้น ข้อควรระวังในการสำรวจข้อมูลตลาดพึงระวังความถูกต้องของข้อมูล เช่น ความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง ราคาประกาศของข้อมูลตลาด เป็นต้น

1.2 การค้นหาข้อมูลตลาดทางอินเทอร์เน็ตจากเว็บไซต์ (Web Site) ซึ่งเป็นแหล่งที่เก็บรวบรวมข้อมูลเอกสารและสื่อประชาสัมพันธ์ เช่น หนังสือพิมพ์ออนไลน์ เว็บไซต์แหล่งขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

1.3 การสอบถามข้อมูลตลาดกับนายหน้าซึ่งเป็นบุคคลที่เป็นตัวกลางที่ชี้ช่องให้บุคคลสองฝ่ายซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จนเป็นผลสำเร็จ ข้อควรระวังในการหาข้อมูลตลาดกับนายหน้าคือราคาประกาศขายค่อนข้างจะสูงเกินความเป็นจริง เนื่องจากเป็นราคาที่รวมค่าการตลาดของนายหน้าเข้าไปด้วย

1.4 การสอบถามข้อมูลตลาดกับนายหน้ากับผู้กว้างขวางในพื้นที่ที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ผู้ใหญ่บ้าน กำนัน นายกเทศบาล เป็นต้น สามารถใช้ได้กับปริมาณที่ตั้งทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านั้น ไม่มีป้ายประกาศขาย หรือมีการประกาศขายน้อยมาก

การวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยการเปรียบเทียบโดยตรง

การเปรียบเทียบโดยตรง (Direct comparison) เป็นการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดในลักษณะคู่ (Paired Comparison) โดยการหาความแตกต่างเพื่อนำมาปรับแก้ไขทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า หากข้อมูลตลาดดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าก็นำมาปรับลด แต่ถ้าข้อมูลตลาดด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าก็นำมาบวกเพิ่ม ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	การปรับปรุง	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
			ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
1	ประเภท	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
2	ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง) ①		5,000,000	5,200,000	5,200,000	5,000,000
3	อัตราต่อรอง/ส่วนลดราคา(%)		4%	6%	6%	5%
4	ราคาหลังการต่อรอง (บาท/หลัง)		4,800,000	4,900,000	4,900,000	4,900,000
5	ทำเล ②	แปลงมูม	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงมูม
	การปรับค่า		100,000	100,000	100,000	0
6	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา) ③	60	60	60	63	55
	ค่าความแตกต่าง		0.0	0.0	-3.0	5.0
	การปรับค่าความแตกต่าง		0	0	-100,000	166,665
7	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) ④	150	150	160	120	150
	ค่าความแตกต่าง		0	-10	30	0
	การปรับค่าแตกต่าง		0	100,000	-300,000	0
8	ที่จอดรถ ⑤	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
	การปรับค่าแตกต่าง		100,000	0.0	0.0	0.0
9	สระว่ายน้ำ ⑥	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี
	การปรับค่าความแตกต่าง		0.0	100,000	100,000	100,000
10	รวมมูลค่าสุทธิของการปรับค่า ⑦		200,000	100,000	-400,000	66,665
11	ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัย ⑧	4,866,666	5,000,000	5,000,000	4,500,000	4,966,665
12	ผลต่างราคา ก่อนและหลังปรับ ⑨	766,665	200,000	100,000	400,000	66,665
13	สัดส่วนของราคาตลาด ⑩	100.00%	26.09%	13.04%	52.1%	8.70%
14	สัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน ⑪	24.92	3.83	7.67	1.92	11.50
15	ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ ⑫	100.00%	15.38%	30.77%	7.69%	46.06%
16	มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ ⑬	4,946,163	769,000	1,538,500	346,050	2,292,613
17	มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ⑭	4,900,000	บาท (พิเศษ)			

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายในแต่ส่วนได้ดังนี้

1. เลือกข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าให้มากที่สุด และทำการปรับลดหรือต่อราคาให้เป็นราคาที่เหมาะสม
2. การหาความแตกต่างของทำเลที่ตั้ง ในที่นี้เลือกพิจารณาข้อมูลตลาดที่ 1 (แปลงกลาง) และข้อมูลตลาดที่ 4 (แปลงมูม) คำนวณได้จากมูลค่า 4,900,000 – 4,800,000 = 100,000 บาท นำไปบวกเพิ่มข้อมูลตลาดที่ 1, 2 และ 3 ซึ่งมีแปลงกลาง ด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นแปลงมูม

3. การหาความแตกต่างของเนื้อที่ดิน พิจารณาจากการนำข้อมูลตลาดที่ 1 (เนื้อที่ดิน 60.0 ตารางวา) และข้อมูลตลาดที่ 3 (เนื้อที่ดิน 63.0 ตารางวา) มีความแตกต่าง คือ 3.0 ตารางวา คำนวณมูลค่าได้ $4,900,000 - 4,800,000 = 100,000$ บาท (หรือ 33,333 บาท/ตารางวา) นำไปลบออกกรณีข้อมูลตลาด มีเนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าและบวกเพิ่มกรณีข้อมูลตลาด มีเนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4. การหาความแตกต่างของพื้นที่ใช้สอย พิจารณาจากการนำข้อมูลตลาดที่ 1 (พื้นที่ 150.00 ตารางเมตร) และข้อมูลตลาดที่ 2 (พื้นที่ 160.00 ตารางเมตร) มีความแตกต่าง คือ 10.00 ตารางเมตร คำนวณมูลค่าได้ $4,900,000 - 4,800,000 = 100,000$ บาท (หรือ 10,000 บาท/ตารางเมตร) นำไปลบออกกรณีข้อมูลตลาด มีพื้นที่มากกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าและบวกเพิ่มกรณีข้อมูลตลาด มีพื้นที่น้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

5. การหาความแตกต่างของที่จอดรถ ในที่นี้เลือกพิจารณาข้อมูลตลาดที่ 1 (ไม่มีที่จอดรถ) และข้อมูลตลาดที่ 2 (มีที่จอดรถ) คำนวณได้จากมูลค่า $4,900,000 - 4,800,000 = 100,000$ บาท นำไปบวกเพิ่มข้อมูลตลาดที่ 1 ซึ่งไม่มีที่จอดรถ ด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าที่จอดรถ

6. การหาความแตกต่างของสระว่ายน้ำ ในที่นี้เลือกพิจารณาข้อมูลตลาดที่ 1 (ไม่มีสระว่ายน้ำ) และข้อมูลตลาดที่ 2 (มีสระว่ายน้ำ) คำนวณได้จากมูลค่า $4,900,000 - 4,800,000 = 100,000$ บาท นำไปปรับลดข้อมูลตลาดที่ 2 3 และ 4 ซึ่งมีสระว่ายน้ำ ดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีสระว่ายน้ำ

7. รวมมูลค่าสุทธิของการปรับค่า เป็นค่ารวมมูลค่าการปรับแก้ทั้งหมด

8. ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัย เป็นมูลค่าที่มีการปรับแก้ตามปัจจัยแล้ว โดยการคำนวณจากราคาที่เหมาะสมปรับลดหรือเพิ่มกับรวมมูลค่าสุทธิของการปรับค่า

9. ผลต่างราคาก่อนและหลังปรับ เป็นค่าสมบูรณ์ของผลต่างระหว่างราคาก่อนปรับปัจจัยและราคาหลังการปรับแก้ปัจจัย หากมีการปรับมาก แปลว่า เหมือนน้อย เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 เท่ากับ 200,000 บาท ($4,800,000$ ลบด้วย $5,000,000$)

10. สัดส่วนของราคาตลาด เป็นการแจกแจงน้ำหนักในรูปร้อยละของข้อมูลตลาดแต่ละตัว โดยเทียบสัดส่วน 1 หน่วยหรือร้อยละ เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 เท่ากับ 26.09% ($200,000$ หารด้วย $766,665$) หรือ 26.09 ส่วนในทั้งหมด 100 ส่วน

11. ตัวเลขในข้อ 10 เป็นน้ำหนักความแตกต่างต้องกลับให้เป็นสัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน เป็นความสัมพันธ์สัดส่วนกันของสัดส่วนของราคาตลาดระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด หากสัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน ยิ่งมีค่ามากแสดงว่ามีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 4 เท่ากับ 11.50% (100% หารด้วย 8.70%)

12. ระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบ เป็นความสัมพันธ์สัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สินยิ่งมีค่ามากแสดงข้อมูลตลาดนั้น มีความเหมือนกันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด ระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบก็มากตามไปด้วย เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 4 เท่ากับ 46.15% (11.50 หารด้วย 24.92) หรือหมายถึง 46.15 ส่วนในทั้งหมด 100 ส่วน

13. มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ เป็นราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยกับระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบแต่ละตัว เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 มีมูลค่าบางส่วนตามระดับความสำคัญ เท่ากับ 769,000 บาท ($5,000,000$ คูณด้วย 15.38%)

14. มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า เป็นผลรวมของมูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบของข้อมูลตลาด เท่ากับ 4,949,163 บาท ปัดเศษ 4,900,000 บาท ($796,000 + 1,538,500 + 346,050 + 2,292,613$)

3.3 การปรับราคาซื้อขาย (Sales adjustment grid)

การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด โดยการปรับราคาซื้อขาย (Sales Adjustment Grid) เป็นวิธีหนึ่งที่ใช้ปรับข้อมูลราคาซื้อขายในกรณีมีข้อมูลขายหลายแปลงและมีรายการที่ต้องปรับหลายรายการ ซึ่งข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบต้องไม่แตกต่างกันมาก

การคัดเลือกข้อมูลตลาดทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบ

ประเด็นสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีตารางปรับแก้ส่วนต่างราคาซื้อขายประการหนึ่งก็คือ การคัดเลือกข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบ กล่าวคือ ข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบและทรัพย์สินที่ประเมินต้องมีความคล้ายคลึงกันพอสมควร ในทางปฏิบัติมีประเด็นที่นักประเมินควรต้องพิจารณาหลายประเด็นดังต่อไปนี้

- ประเภททรัพย์สิน ทรัพย์สินที่เหมาะสมที่จะใช้เป็นข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบควร จะต้องเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมิน
- ทำเลที่ตั้ง ข้อมูลทรัพย์สินเปรียบเทียบควรต้องมีทำเลที่ตั้งที่ใกล้เคียง และสามารถเทียบเคียงได้กับทรัพย์สินที่ประเมิน
- ความคล้ายคลึง ความเหมือนและความต่างในคุณสมบัติต่าง ๆ ของทรัพย์สิน
- ความเป็นปัจจุบัน ความเพียงพอ และความน่าเชื่อถือของข้อมูลตลาด

การกำหนดปัจจัยที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบ

ปัจจัยที่นักประเมินสามารถพิจารณาเพื่อนำมาใช้ในการวิเคราะห์มีอยู่หลากหลายสามารถจำแนกเป็นหมวดหมู่สำคัญ ๆ ได้ 3 หมวด ได้แก่

1. เวลาในการซื้อขาย
2. เงื่อนไขการซื้อขาย
3. คุณสมบัติต่างๆ ของทรัพย์สิน
 - เอกสารสิทธิ์ (กรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครอง)
 - ขนาด (ที่ดิน/อาคาร/ที่ดินส่วนเกิน)
 - ทำเลที่ตั้ง (ริมถนน/เข้าซอย/ดีกว่า/ด้อยกว่า/ไม่แตกต่าง)
 - เขตทาง (ตาบอด/ต่ำกว่า 4 ม./4-6 ม./6-10 ม./10 ม. ขึ้นไป)
 - รูปแปลง (หน้ากว้างติดถนน/ความลึก)
 - ฯลฯ

ตัวอย่างการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยการปรับราคาซื้อขาย

หากข้อมูลตลาดดีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าก็นำมาปรับลด แต่ถ้าข้อมูลตลาดด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าก็นำมาบวกเพิ่ม ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	การปรับปรุง	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
			ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
1	ประเภท	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น	บ้านเดี่ยว 2 ชั้น
2	ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง) ①		5,000,000	5,200,000	5,200,000	5,000,000
3	อัตราต่อรอง/ส่วนลดราคา (%)		4%	6%	6%	5%
4	ราคาหลังการต่อรอง (บาท/หลัง)		4,800,000	4,900,000	4,900,000	4,900,000
5	ทำเล ②	แปลงมุม	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงกลาง	แปลงมุม
	สถานะเปรียบเทียบ		ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	ด้อยกว่า	เท่ากัน
	มูลค่าปรับแก้ (บาท)		100,000	100,000	100,000	0
6	ขนาดเนื้อที่ดิน (ตารางวา) ③	60	60	60	63	55
	สถานะเปรียบเทียบ		เท่ากัน	เท่ากัน	ดีกว่า	ด้อยกว่า
	ค่าปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		0	0	-33,000	33,000
	มูลค่าปรับแก้ไข (บาท)		0	0	-99,000	165,000
7	ขนาดพื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) ④	150	150	160	120	150
	สถานะเปรียบเทียบ		เท่ากัน	ดีกว่า	ด้อยกว่า	เท่ากัน
	ค่าปรับแก้ (บาท/ตารางเมตร)		0	-10,000	10,000	0
	มูลค่าปรับแก้ (บาท)		0	-100,000	300,000	0
8	ที่จอดรถ ⑤	มี	ไม่มี	มี	มี	มี
	สถานะเปรียบเทียบ		ด้อยกว่า	เท่ากัน	เท่ากัน	เท่ากัน
	ค่าปรับแก้ (%)		2%	0%	0%	0%
	มูลค่าปรับแก้ (บาท)		96,000	0	0	0
9	สระว่ายน้ำ ⑥	ไม่มี	ไม่มี	มี	มี	มี
	สถานะเปรียบเทียบ		เท่ากัน	ดีกว่า	ดีกว่า	ดีกว่า
	ค่าปรับแก้ (%)		0%	-5%	-5%	-5%
	มูลค่าปรับแก้ (%)		0	-245,000	-245,000	-245,000
10	รวมมูลค่าสุทธิของการปรับค่า ⑦		196,000	-245,000	56,000	-80,000
11	ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัย ⑧	4,856,750	4,996,000	4,655,000	4,956,000	4,820,000
12	ผลต่างราคา ก่อนและหลังปรับ ⑨	577,000	196,000	245,000	56,000	80,000
13	สัดส่วนของราคาตลาด ⑩	100.00%	33.97%	42.46%	9.71%	13.86%
14	สัดส่วนความคล้อยคลึงทรัพย์สิน ⑪	22.82	2.94	2.36	10.30	7.21
15	ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ ⑫	100.00%	12.90%	10.32%	45.16%	31.61%
16	มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ ⑬	4,887,097	644,645	480,516	2,238,194	1,523,742
17	มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ⑭	4,900,000	บาท(พิเศษ)			

จากตารางข้างต้นสามารถอธิบายในแต่ละส่วนได้ดังนี้

- เลือกข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าให้มากที่สุด และทำการปรับลดหรือต่อราคาให้เป็นราคาที่เหมาะสมในลักษณะที่เป็นของราคาซื้อขายจริง
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นแปลงมุม สมมติพิจารณาแปลงมุม เท่ากับ 100,000 บาท นำไปบวกเพิ่มข้อมูลตลาดที่ 1 2 และ 3 ซึ่งเป็นแปลงกลาง ด้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นแปลงมุม

3. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีเนื้อที่ 60.0 ตารางวา สมมติพิจารณาแปลงมุม เท่ากับ 33,000 บาท นำไปบวกเพิ่มข้อมูลตลาดที่ 4 ซึ่งมีเนื้อที่น้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และปรับลดข้อมูลตลาดที่ 3 ซึ่งมีเนื้อที่มากกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

4. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีพื้นที่ 150.00 ตารางเมตร สมมติพิจารณา ตารางเมตรละ 10,000 บาท นำไปบวกเพิ่มข้อมูลตลาดที่ 3 ซึ่งมีพื้นที่น้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า และปรับลดข้อมูลตลาดที่ 2 ซึ่งมีพื้นที่มากกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

5. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีที่จอดรถ สมมติพิจารณาที่จอดรถ ปรับร้อยละ 2 นำไปบวกเพิ่มข้อมูลตลาดที่ 1 ซึ่งไม่มีที่จอดรถ ต้อยกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีที่จอดรถ (การปรับเพิ่ม-ลด อาจปรับตัวเงินหรือร้อยละก็ได้ ในที่นี้พิจารณาเป็นร้อยละ)

6. ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ไม่มีสระว่ายน้ำ สมมติพิจารณาสระว่ายน้ำ ปรับร้อยละ 5 นำไปปรับลดข้อมูลตลาดที่ 2 3 4 ซึ่งมีสระว่ายน้ำ ตีกว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่มีสระว่ายน้ำ (การปรับเพิ่ม-ลด อาจปรับตัวเงินหรือร้อยละก็ได้ ในที่นี้พิจารณาเป็นร้อยละ)

7. รวมมูลค่าสุทธิของการปรับค่า เป็นค่าที่รวมมูลค่าการปรับแก้ทั้งหมด

8. ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัย เป็นมูลค่าที่มีการปรับแก้ตามปัจจัยแล้ว โดยการคำนวณจากราคาที่เหมาะสมปรับลดหรือเพิ่ม กับรวมมูลค่าสุทธิของการปรับค่า

9. ผลต่างราคาาก่อนและหลังปรับ เป็นค่าสมบูรณ์ของผลต่างระหว่างราคาาก่อนปรับปัจจัยและราคาหลังการปรับแก้ปัจจัย หากมีการปรับมาก แปลว่า เหมือนน้อย เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 เท่ากับ 196,000 บาท (4,800,000 ลบด้วย 4,996,000)

10. สัดส่วนของราคาตลาด เป็นการแจกแจงน้ำหนักในรูปร้อยละของข้อมูลตลาดแต่ละตัว โดยเทียบสัดส่วน 1 หน่วยหรือร้อยละ เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 เท่ากับ 33.97 % (196,000หารด้วย 577,000) หรือ 33.97 ส่วนในทั้งหมด 100 ส่วน

11. ตัวเลขในข้อ 10 เป็นน้ำหนักความแตกต่างต้องกลับให้เป็นสัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน เป็นความสัมพันธ์สัดส่วนกันของสัดส่วนของราคาตลาดระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด หากสัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน ยิ่งมีค่ามากแสดงว่ามีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 3 เท่ากับ 10.30 (100% หารด้วย 9.71%)

12. ระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบ เป็นความสัมพันธ์สัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน ยิ่งมีค่ามากแสดงข้อมูลตลาดนั้นมีความเหมือนทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด ระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบก็มากตามไปด้วย เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 3 เท่ากับ 45.16 % (10.30 หารด้วย 22.82) หรือ หมายถึง 45.16 ส่วนในทั้งหมด 100 ส่วน

13. มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ เป็นราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยกับระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบแต่ละตัว เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 3 มี มูลค่าบางส่วนตามระดับความสำคัญ เท่ากับ 2,238,194 บาท (4,956,000) คูณด้วย 45.16%)

14. มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า เป็นผลรวมของมูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบของข้อมูลตลาด เท่ากับ 4,887,097 บาท บัดเศษ 4,900,000 บาท (644,645+480,516+2,238,194 +1,523,742)

3.4 การถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weight quality score)

การประเมินโดยวิธีการถ่วงเฉลี่ยน้ำหนักคะแนนคุณภาพ (Weight Quality Score) หรือ WQS เป็นเพียงเทคนิคหนึ่งในหลายวิธีในการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินสำหรับการประเมินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ผู้ประเมินอาจเลือกใช้เทคนิคอื่น ๆ ได้ตามความเหมาะสม

เกณฑ์ในการพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ

ข้อหัวที่พิจารณา	สิ่งที่ควรพิจารณา
ประเภททรัพย์สิน	ควรเป็นประเภทเดียวกัน ลักษณะคล้ายกัน ขนาดใกล้เคียง
ที่ตั้ง	บ้านเลขที่ ชื่อซอย ชื่อหมู่บ้าน ทำเลที่ดิน (มุมถนน ติดถนน/ซอย/ติดสวน/ติดทะเลสาบ/ทางสามแพร่ง/หม้อแปลงไฟฟ้า/ที่พักขยะ) ระยะห่างจากสิ่งสำคัญ (ถนนเมน/แหล่งงาน/สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น)
ถนนผ่านหน้า	การเดินทางปกติ ประเภทผิวจราจร ความกว้างผิวจราจร/เขตทาง
รายละเอียดที่ดิน	ขนาดที่ดิน/รูปแบบ/หน้ากว้างติดถนน/ความลึก/สภาพ
รายละเอียดอาคาร	ประเภท ขนาดบ้านตามโบว์ชัวร์ และลักษณะห้องนอน ห้องน้ำ ห้องรับแขก ห้องครัว พื้นที่ใช้สอยหนัก (รวม พื้นที่เฉลียง ระเบียง ส่วนโถงหลังคาคลุม ไม่รวมลานคอนกรีต) พื้นที่ส่วนที่ต่อเติม (การใช้พื้นที่และขนาดพื้นที่) อายุ สภาพอาคาร และการดูแลรักษา
ประเภทเอกสารสิทธิ	โฉนดที่ดิน น.ส.3ก. น.ส.3
ส่วนกลางและสิ่งอำนวยความสะดวก	จุดเด่นโครงการ สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางที่มี (ทะเลสาบ, ถนนที่กว้าง, การจัดสวนริมถนนเมน, สวนขนาดใหญ่, สโมสร สระว่ายน้ำ ว่ายน้ำ)
ผู้ประกอบการ	ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ (บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์)
สภาพและการดูแลรักษา	โครงการมีการดูแลส่วนกลางดีมากน้อยเพียงใด, บริการหลังการขาย, ใครดูแลพื้นที่ส่วนกลาง, มีการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ระบบรักษาความปลอดภัย สัดส่วนของผู้อาศัยและผู้ทิ้งร้าง
ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การคมนาคม	ตั้งอยู่ย่าน, ใกล้โรงเรียน, ระยะห่างสถานีรถไฟฟ้า, ศูนย์การค้า, แหล่งงาน
ปัจจัยอื่นที่ควรกล่าวถึง	การเกิดน้ำท่วมหรือเหตุการณ์ สำคัญที่ กระทบราคาของข้อมูลเปรียบเทียบ
ราคาซื้อขาย/เสนอขาย และวันที่	ราคาซื้อขาย/เสนอขาย และเดือนปีของข้อมูล
แหล่งข้อมูล	ชื่อบุคคล/แหล่งที่มาของข้อมูล และโทรศัพท์ติดต่อ

ตัวอย่างการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินด้วยตารางคะแนนการถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score)

ตารางคะแนนการถ่วงน้ำหนัก (Weighted Quality Score) แบ่งได้ออกเป็น 2 ตาราง ได้แก่ ตารางการให้คะแนนการถ่วงน้ำหนัก และตารางที่ 2 ตารางเปรียบเทียบคะแนนถ่วงน้ำหนัก ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ตารางที่ 1 การให้คะแนนถ่วงน้ำหนัก

ลำดับ	ปัจจัยในการปรับแก้	น้ำหนักถ่วง	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
				ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
1	ทำเลที่ตั้ง/สภาพแวดล้อม	15%	7	8	7	7	8
2	การคมนาคม/ถนนผ่านหน้า	5%	7	7	7	7	7
3	ขนาดที่ดิน/รูปร่าง	15%	7	7	7	7	8
4	รูปแบบอาคาร/ความทันสมัย	10%	7	7	7	7	7
5	ขนาดพื้นที่ใช้สอยอาคาร	15%	7	6	8	8	7
6	สภาพอาคาร/การตกแต่ง	10%	8	7	7	8	8
7	สภาพโครงการ	15%	7	7	7	7	7
8	ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	10%	7	7	7	7	7
9	สภาพคล่อง	5%	7	7	7	7	8
คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม		100%	710	700	715	725	745
เกณฑ์การให้คะแนน (คะแนน 1-10)							
แย่ที่สุด	ค่อนข้างแย่	พอใช้	ปานกลาง	ค่อนข้างดี	ดี	ดีที่สุด	
1	2	3-4	5	6-7	8-9	10	

จากตารางที่ 1 สามารถอธิบายในแต่ส่วนได้ดังนี้

1. ปัจจัยในการปรับแก้และค่าน้ำหนักถ่วง

1.1 ปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง ได้แก่ ทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม การคมนาคม ถนนผ่านหน้า ควรแบ่งสัดส่วนค่าน้ำหนักถ่วง รวมไม่เกินร้อยละ 20

1.2 ปัจจัยด้านสภาพกายภาพของทรัพย์สิน ได้แก่ ขนาดที่ดิน รูปร่าง รูปแบบอาคาร สภาพอาคาร การตกแต่งควรแบ่งสัดส่วนค่า น้ำหนักถ่วง รวมระหว่างร้อยละ 40-50

1.3 ปัจจัยด้านสภาพโครงการ ได้แก่ ผู้ประกอบการ สภาพโครงการชื่อเสียงผู้ประกอบการ ควรแบ่งสัดส่วนค่าน้ำหนักถ่วง รวมระหว่างร้อยละ 20-30

1.4 ปัจจัยอื่น ๆ (ถ้ามี) ได้แก่ สภาพคล่องในการขาย และอื่นๆ ควรแบ่งสัดส่วนค่าน้ำหนักถ่วง รวมไม่เกินร้อยละ 20

2. การกำหนดคะแนนแต่ละปัจจัยให้ใช้เกณฑ์คะแนน 1-10 โดย 1=แย่ที่สุด, 2= ค่อนข้างแย่, 3-4 =พอใช้, 5=ปานกลาง, 6-7= ค่อนข้างดี, 8-9 = ดี, และ 10=ดีที่สุดในหรือเกณฑ์คะแนน 1-5 โดย 1 = แย่ที่สุด, 2=พอใช้, 3=ปานกลาง, 4=ดี, 5=ดีที่สุด

3. การให้คะแนนต้องพิจารณาทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยพิจารณาเกณฑ์การให้คะแนนตามหัวข้อ 2 ควรจะให้พิจารณาให้คะแนนทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าก่อนแล้วค่อยให้คะแนนข้อมูลเปรียบเทียบตาม

4. คะแนนถ่วงน้ำหนักรวม เป็นการคำนวณจากผลรวมของน้ำหนักถ่วงแต่ละปัจจัยคูณกับคะแนนแต่ละปัจจัยเช่น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีคะแนนถ่วงน้ำหนักรวม 710 $\{(15\% \times 7) + (5\% \times 7) + (15\% \times 7) + (10\% \times 7) + (15\% \times 7) + (10\% \times 8) + (15\% \times 7) + (10\% \times 7) + (5\% \times 7)\} \times 100$

ตารางที่ 2 ตารางเปรียบเทียบคะแนนถ่วงน้ำหนัก

ลำดับ	การปรับปรุง	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ			
			ข้อมูลตลาด 1	ข้อมูลตลาด 2	ข้อมูลตลาด 3	ข้อมูลตลาด 4
1	ราคาเสนอขาย (บาท/หลัง) ①		7,000,000	7,000,000	7,500,000	-
2	อัตราต่อรอง/ส่วนลดราคา(%)		10%	5%	10%	-
3	ราคาหลังการต่อรอง (บาท/หลัง)		6,300,000	6,650,000	6,750,000	
4	ราคาซื้อขาย (บาท/หลัง)		-	-	-	7,000,000
5	วันที่มีการซื้อขาย		-	-	-	ปี 2565
6	ปรับปรุงด้านระยะเวลา (%) ②		0%	0%	0%	5%
7	ราคาซื้อขายหลังการปรับด้านระยะเวลา		0	0	0	7,350,000
8	ราคาก่อนปรับปรุงจากตาราง WQS ③		6,300,000	6,650,000	6,750,000	7,350,000
9	ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก ④	710	700	715	725	745
10	อัตราส่วนในการปรับแก้ (Adjust Ratio) ⑤		1.0143	0.9930	0.9793	0.9530
11	ราคาหลังปรับปรุงจากตาราง WQS ⑥	6,652,135	6,390,000	6,603,497	6,610,345	7,004,698
12	ผลต่างราคาก่อนและหลังปรับ WQS ⑦	621,461	90,000	46,503	139,655	345,302
13	สัดส่วนของราคาตลาด ⑧	100.00%	14.48%	7.48%	22.47%	55.56%
14	สัดส่วนความคล้อยทรัพย์สิน ⑨	26.52	6.91	13.36	4.45	1.80
15	ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ ⑩	100.00%	26.04%	50.39%	16.78%	6.79%
16	มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ ⑪	6,576,282	1,663,879	3,327,757	1,109,252	475,394
มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า 6,600,000 บาท ⑫						
R Square			0.98 ⑬			

จากตารางที่ 2 สามารถอธิบายในแต่ละส่วนได้ดังนี้

- ข้อมูลตลาดที่ใช้เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีลักษณะประเภทเดียวกันกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ทรัพย์สินเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น ข้อมูลตลาดที่นำมาเปรียบเทียบก็ต้องเป็นทาวน์เฮาส์ 2 ชั้น และราคาที่ประกาศขายหรือเสนอขายควรเป็นราคาที่เป็นแนวโน้มไปในทางทิศเดียวกันมีระดับราคาที่แตกต่างกันไม่ควรเกินร้อยละ 15-20 แต่หากข้อมูลใดที่แตกต่างไปค่อนข้างมากควรไม่นำมาทำการเปรียบเทียบ ซึ่งข้อมูลตลาดนำมาเปรียบเทียบไม่ควรน้อยกว่า 3 ตัว โดยอัตราต่อรองหรือปรับลดราคาประกาศขายจะต้องพิจารณาการปรับลดให้เหมาะสมสอดคล้องกับระดับคะแนนถ่วงน้ำหนักด้วย
- ข้อมูลตลาดที่เป็นข้อมูลที่ซื้อขายแล้ว ต้องเป็นข้อมูลที่มีการซื้อขายกันไม่เกิน 3 ปี และต้องเป็นการซื้อ - ขายกันปกติ เป็นราคาตลาดทั่วไป ซึ่งหากเป็นการขายเกิน 1 ปี ควรพิจารณาการเงินตามเวลาด้วย โดยการปรับเพิ่มราคาขายเป็นราคาปัจจุบันในอัตราการปรับเพิ่มร้อยละ 2-5 ตามอัตราเงินเฟ้อหรืออัตราดอกเบี้ย
- ราคาก่อนปรับปรุง เป็นราคาที่มีการปรับลดอัตราต่อรองราคาประกาศขายหรือปรับเพิ่มราคาซื้อ - ขายแล้วให้เป็นราคาที่เหมาะสมเพื่อจะได้นำไปปรับมูลค่าตามปัจจัยในลำดับต่อไป
- ระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก เป็นคะแนนที่ได้จากการคำนวณในตารางที่ 1
- อัตราส่วนในการปรับแก้ เป็นค่าความสัมพันธ์เป็นสัดส่วนกันของระดับคะแนนถ่วงน้ำหนัก ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่ใช้เปรียบเทียบ เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 มีอัตราส่วนในการปรับแก้ 1.0143 (710หารด้วย 700) หมายความว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดีกว่าข้อมูลตลาดหมายเลข 1

6. ราคาหลังการปรับแก้ปัจจัย เป็นความสัมพันธ์ของสัดส่วนกันของราคาก่อนปรับแก้ปัจจัยข้อมูลตลาดแต่ละตัว กับอัตราส่วนในการปรับแก้ ให้เป็นมูลค่าทรัพย์สิน เช่น มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน หากเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดหมายเลข 1 จะได้มูลค่าตลาด เท่ากับ 6,390,000 บาท (6,300,000 คูณด้วย 1.0143)

7. ผลต่างราคาก่อนและหลังปรับ WQS เป็นค่าสมบูรณ์ของการปรับเปลี่ยนเป็นเกณฑ์ของผลต่างระหว่างราคาก่อนปรับแก้ปัจจัย และราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยหากมีการปรับมาก แปลว่า เหมือนน้อย เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 เท่ากับ 90,000 บาท (6,390,000 ลบด้วย 6,300,000)

8. สัดส่วนของราคาตลาด เป็นการแจกแจงน้ำหนักในรูปร้อยละของข้อมูลตลาดแต่ละตัว โดยเทียบสัดส่วน 1 หน่วยหรือร้อยละ เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 เท่ากับ 14.48% (90,000หารด้วย 621.461) หรือหมายถึง 14.48 ส่วนในทั้งหมด 100 ส่วน

9. ตัวเลขในข้อ 8 เป็นน้ำหนักความแตกต่างต้องกลับให้เป็นสัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน เป็นความสัมพันธ์สัดส่วนกันของราคาตลาดระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับข้อมูลตลาด หากสัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน ยิ่งมีค่ามากแสดงว่ามีความคล้ายคลึงกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 2 เท่ากับ 13.36 (100%หารด้วย 7.48%)

10. ระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบ เป็นความสัมพันธ์สัดส่วนความคล้ายคลึงทรัพย์สิน ยิ่งมีค่ามากแสดงข้อมูลตลาดนั้นมีความเหมือนทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามากที่สุด ระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบก็มากตามไปด้วย เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 2 เท่ากับ 50.39 % (13.36หารด้วย 26.52) หรือหมายถึง 50.39 ส่วนในทั้งหมด 100 ส่วน

11. มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ เป็นความสัมพันธ์ของราคาหลังการปรับแก้ปัจจัยระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบแต่ละตัว เช่น ข้อมูลตลาดหมายเลข 1 มีมูลค่าบางส่วนตามระดับความสำคัญ เท่ากับ 1,663,879 บาท (6,390,000 คูณด้วย 26.04%)

12. มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า เป็นผลรวมของมูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบของข้อมูลตลาด เท่ากับ 6,576,282 บาท บัดเศษ 6,600,000 บาท (1,663,879+3,327,757+1,109,252+475,394)

13. ค่าสัมประสิทธิ์การตัดสินใจ (Coefficient of Determination :R²) เป็นค่าสัมประสิทธิ์สหสัมพันธ์ (R) ใช้ประโยชน์ในการวัดว่าคะแนนถ่วงน้ำหนักรวมราคาประกาศขาย มีระดับความสัมพันธ์กันมากน้อยเท่าไรและความสัมพันธ์เป็นไปในลักษณะใด ค่า R ที่ได้จะมีค่าตั้งแต่ - 1 ถึง 1

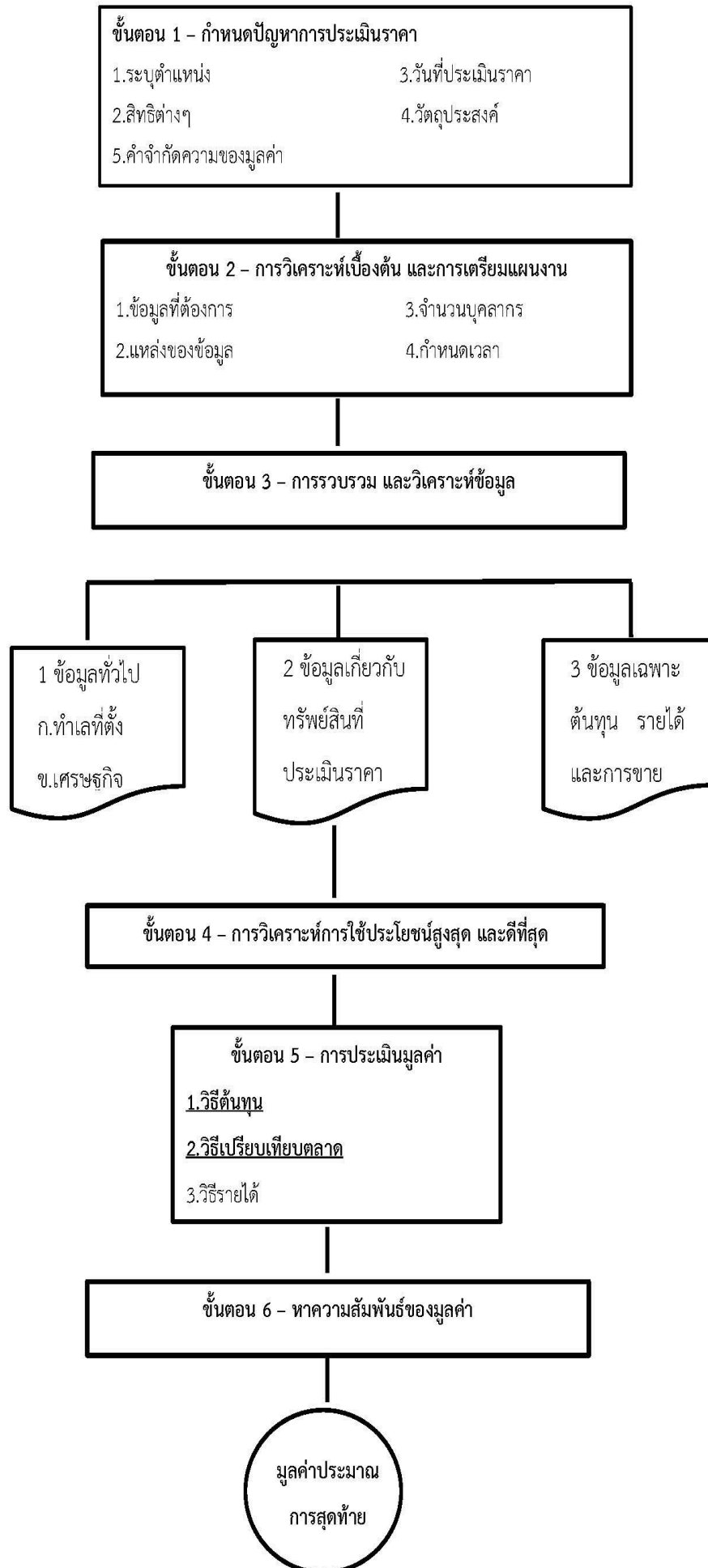
ถ้าค่า R = 1 เป็นสหพันธ์บวกและมีความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามจะเปลี่ยนแปลงในทิศทางเดียวกัน

ถ้าค่า R = -1 เป็นสหพันธ์ลบและมีความสัมพันธ์ของตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามจะเปลี่ยนแปลงในทิศทางตรงข้ามกัน

ถ้าค่า R = 1 เส้นถดถอยจะตั้งฉากกับแกน Y (ในกรณีที่ Y เป็นตัวแปรตาม) หมายความว่าตัวแปรอิสระกับตัวแปรตามไม่มีความสัมพันธ์กันในเชิงเส้นตรง

ตัวอย่าง ถ้าคำนวณค่า R² ได้เท่ากับ 0.98 แสดงว่าความผันแปรของตัวแปรตามแกน Y (ระดับความสำคัญของการข้อมูลเปรียบเทียบ) เท่ากับ 98% (โดยหากถ้า R² เข้าใกล้ 1 หรือ 100 % แสดงว่าค่าการตัดสินใจหรือความเชื่อถือก็ยังมีมาก

กระบวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั่วไป



บทที่ 4

กรณีศึกษาและตัวอย่างการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach)

ตัวอย่างกรณีศึกษา การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) เป็นตัวอย่างการประเมินมูลค่าจริง โดยเฉพาะข้อ 4.1 – 4.3 เป็นการประเมินสำหรับลูกค้าจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จึงไม่อาจจะเปิดเผยข้อมูลได้ทั้งหมดหรืออาจจะปกปิดข้อมูลที่สำคัญหรืออาจจะต้องสมมติข้อมูลขึ้นมาเพื่อใช้เป็นตัวอย่างการประเมินมูลค่าตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำครั้งนี้ ส่วนข้อมูลตัวอย่างข้อ 4.4 นั้น เป็นกรณีศึกษาการประเมินมูลค่ามูลค่าที่ดินเปล่าในเขตปฏิรูปที่ดิน ที่ได้จากการเลมรายงานของผู้เข้าฝึกอบรมแบบย่อ ซึ่งรายละเอียดนอกเหนือจากข้อมูลตามตัวอย่าง สามารถศึกษาเพิ่มเติมได้จาก เอกสารประกอบแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ในภาคผนวกท้ายเอกสารฉบับนี้

4.1 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างที่ 1



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินเปล่าจำนวน 1 แปลง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ตำบลแม่เจดีย์ อำเภอเวียงป่าเป้า จังหวัดเชียงราย
วันที่สำรวจและประเมิน	: 11 กกก 2222
เอกสารสิทธิ และเนื้อที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ xxxx เนื้อที่ดิน 2-0-00.0 ไร่ หรือ 820.0 ตารางวา
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: นายสสสส กกกกกกก
การเข้าถึง	: ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากทรัพย์สินติดทางหลวงแผ่นดิน
การเวนคืน	: จากการตรวจสอบไม่มีการเวนคืนในบริเวณ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ.2556 พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม

รายละเอียดทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็น ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลงมีรายละเอียดดังนี้

ที่ดิน : ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ จำนวน 1 ฉบับ ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ xxxx เนื้อที่ดิน 2-0-00.0 ไร่ หรือ 820.0 ตารางวา มีขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนนสายวังเหนือ -แม่ชะจาน (ทล-120) กม.58+500 ประมาณ 20.0 เมตร ด้านข้างลึกสุด ประมาณ 175.0 เมตร มีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินเป็นที่ว่างเปล่า (ที่สวน ปลูกข้าวโพด) ที่ดินยังไม่ได้มีการปรับถมดิน ที่ดินมีระดับต่ำกว่าถนน ผ่านหน้า 1.0 เมตร

ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ติดถนนสายวังเหนือ - แม่ชะจาน (ทล-120) กม.58+500 สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม ทรัพย์สินตั้งอยู่ไม่ห่างจากชุมชนแม่ชะจาน มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ เทศบาลตำบลแม่ชะจาน , อบต.แม่เจดีย์ , ตลาดโลตัส , วัดหนองบัว เป็นต้น สภาพคล่องในการซื้อขายปานกลาง และมีแนวโน้มความเจริญในพื้นที่ปานกลาง

วิธีการประเมินราคา	เนื้อที่ดิน	ตารางวาละ	รวมราคาที่ดิน	ราคาส่งปลูกสร้าง	ราคาประเมินรวม
	(ตารางวา)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)
มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)					
โฉนดที่ดินเลขที่ 15631	800.0	3,800	3,040,000	-	3,040,000
รวม					3,040,000
สรุปมูลค่าทรัพย์สิน	จำนวนเงิน	จำนวนเงิน (ตัวอักษร)			
	(บาท)				
โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)					
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	3,040,000	(สามล้านสี่หมื่นบาทถ้วน)			
มูลค่าบังคับขาย	1,824,000	(หนึ่งล้านแปดแสนสองหมื่นสี่พันบาทถ้วน)			

หมายเหตุ : จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 15631 พบว่าที่ดินบริเวณทิศตะวันตก ติดกับลำเหมืองสาธารณะประโยชน์ (คูแบบขยายประกอบ) ซึ่ง ณ วันสำรวจ พบว่ามีการไหลของกระแสน้ำ เป็นลำเหมืองฯ ขนาดเล็ก กระแสน้ำไหล มาก น้อย ตามฤดูกาล ไม่รุนแรงมากนัก ดังนั้นจึงไม่มีผลกระทบเรื่องการกัดเซาะ

ความเห็นผู้ประเมิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประกอบด้วย เอกสารสิทธิ จำนวน 1 ฉบับโฉนดที่ดินเลขที่ xxxx เนื้อที่ดินเนื้อที่ดิน 2-0-00.0 ไร่ หรือ 820.0 ตาราง มีขนาดหน้ากว้างที่ดินติดถนนสายวังเหนือ -แม่ชะจาน (ทล-120) กม.58+500 ประมาณ 20.0 เมตร ด้านข้างลึกสุด ประมาณ 175.0 เมตร มีลักษณะรูปร่างที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า สภาพที่ดินเป็นที่ว่างเปล่า (ที่นา) ที่ดินยังไม่ได้รับการปรับถมดิน ที่ดินมีระดับต่ำกว่าถนนผ่านหน้า 1.0 เมตร จากข้อมูลเปรียบเทียบ 1 เป็นที่ดินว่างเปล่า (ที่นา) เนื้อที่ดิน 1-1-48.0 ไร่ หรือ 548.0 ตารางวา ราคาเสนอขายรวม 2,200,000 บาท หรือตารางวาละ 4,014 บาท มีทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน ระดับที่ดินใกล้เคียงทรัพย์สิน รูปร่างที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน ขนาดเนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน และศักยภาพในการพัฒนาใกล้เคียงทรัพย์สิน เมื่อนำมาเปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแล้ว และจากการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS) จึงเห็นควรประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตารางวาละ 3,800 บาท

ความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง และ การตรวจสอบเอกสารสิทธิ

ตรวจสอบจาก	:	☒ รูปร่าง ทิศทาง ขนาด และสภาพแวดล้อม ☐ ผังโครงการ			
		☐ พบหมุดหลักเขต ☒ เอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน			
		☒ ระวัง 4444/115555 ☐ แปลงคงเหลือ			
		☒ ตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย (สาขาเวียงป่าเป้า)			
อาณาเขตที่ดิน					
ทิศเหนือ	ประมาณ	170.0	เมตร	ติด	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศใต้	ประมาณ	175.0	เมตร	ติด	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ประมาณ	20.0	เมตร	ติด	ถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล.120)

ทิศตะวันตก | ประมาณ 20.0 เมตร ติด ลำเหมืองสาธารณะประโยชน์

สภาพที่ดินและระดับดิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน	☒ นอกโครงการ	☐ โครงการไม่จัดสรร	☐ โครงการจัดสรร	
รูปร่างที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า		ด้านหน้าติดถนนกว้างประมาณ 20.0 เมตร ลึกประมาณ 175.0 เมตร	
ระดับดิน	☐ เสมอถนน	☐ สูงกว่า - เมตร	☒ ต่ำกว่าถนนเฉลี่ย ประมาณ 1.0 เมตร	
สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน	☒ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	☐ มีสิ่งปลูกสร้าง		
ทำเลที่ตั้ง	☒ เกษตรกรรม	☒ พักอาศัย	☐ อุตสาหกรรม	☐ พาณิชยกรรม
	☐ เสมอถนน			
สภาพที่ดิน	☒ ว่างเปล่า	☐ ถมดินทั้งแปลง	☐ ถมแล้วบางส่วน	☐ ยังไม่ได้ถม
การใช้ประโยชน์	☐ พักอาศัย	☒ เกษตรกรรม	☐ อุตสาหกรรม	☐ พาณิชยกรรม
สาธารณูปโภค	☒ ไฟฟ้า	☐ ประปา	☐ โทรศัพท์	☐ ท่อระบายน้ำ
แนวโน้มความเจริญ	☐ สูง	☒ ปานกลาง	☐ พอใช้	☐ ต่ำ
สภาพคลอง	☐ สูง	☒ ปานกลาง	☐ พอใช้	☐ ต่ำ
ปัญหามลพิษ	☒ ไม่พบ ปัญหามลพิษ กลิ่น เสียง และฝุ่นละออง ที่เกิดจากทรัพย์สินหรือสภาพแวดล้อม			

การเข้าถึงทรัพย์สิน

1. ซื่อถนนสายหลัก		ถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล.120)	เขตทางกว้าง 20 เมตร
ประเภทถนน		☒ ทางหลวงแผ่นดิน	☐
ผิวจราจร	2 ช่องทาง	☐ คสล.	☒ ลาดยาง
กว้าง	8 เมตร	☐ มีทางเท้า	☒ มีไหล่ทาง
สภาพเส้นทาง		☐ ดี	☒ ปานกลาง
2. ซื่อถนนผ่านหน้าที่ดิน		ถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล.120)	เขตทางกว้าง 20 เมตร
ประเภทถนน		☒ ทางหลวงแผ่นดิน	☐ โครงการจัดสรร
ผิวจราจร	2 ช่องทาง	☐ คสล.	☐ ลาดยาง
กว้าง	8 เมตร	☐ มีทางเท้า	☒ มีไหล่ทาง
สภาพเส้นทาง		☐ ดี	☒ ปานกลาง
สิทธิการใช้งาน	☒ ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดทางหลวงแผ่นดิน		
รายแปลง	โฉนดที่ดินเลขที่ 15631 เนื้อที่ดิน 2-0-0.0 ไร่ (หรือ 800.0 ตารางวา) 1,150 บาท/ตาราง		
รวมราคาประเมินที่ดินของทางราชการ เท่ากับ			920,000 บาท

การวิเคราะห์ข้อดี – ข้อด้อยของทรัพย์สิน

หัวข้อพิจารณา	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
1. ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล-120) กม. 58+500	ห่างชุมชนแม่ชะจาน
2. ศักยภาพ	สามารถพัฒนาเป็นด้านที่อยู่อาศัยและอุตสาหกรรมได้	-
3. สาธารณูปโภค	มีสาธารณูปโภคพื้นฐาน ผ่านหน้าทรัพย์สิน	-
4. การเข้าถึง	การคมนาคมสะดวก รถยนต์ สามารถเดินทางเข้าถึงที่ตั้งทรัพย์สิน	-
5. ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ. 2556 พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	-
6. สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมข้างเคียงส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม	-
7. ขนาดและรูปร่าง	ขนาดเป็นที่ดินแปลงเล็ก	รูปร่างคล้ายเส้น
8. ความนิยมของตลาด	มีสภาพคล่องในการซื้อ-ขายปานกลาง	-

ข้อมูลเปรียบเทียบตลาด



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 1

ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล.120)
ค่าพิกัด	19.201052, 99.534186
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (ที่นา)
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ.2556 พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	ประมาณ 750 เมตร
เนื้อที่	1-1-48.0 ไร่ (หรือ 548.0 ตารางวา) ที่ดินหน้ากว้าง ประมาณ 50.0 เมตร
สภาพทรัพย์สิน	ยังไม่ได้พัฒนาปรับถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 1.0 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	ติดต่อคุณแดง (เจ้าของที่ดิน) โทรศัพท์ 086-916-XXXX
ราคาเสนอขาย	ขายรวม 2,200,000 บาท หรือ 4,014 บาท/ตารางวา
วันที่เสนอขาย	11 กรกฎาคม 2565
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน รูปแปลงที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน ศักยภาพในการพัฒนาใกล้เคียงทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 2

ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล.120)
ค่าพิกัด	19.197550, 99.533652
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (ที่นา)
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ.2556 พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	ประมาณ 1,100 เมตร
เนื้อที่	4-0-16.0 ไร่ (หรือ 1,616.0 ตารางวา) ที่ดินหน้ากว้างประมาณ 80.0 เมตร
สภาพทรัพย์สิน	ยังไม่ได้พัฒนาปรับถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้าประมาณ 1.00 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	ติดต่อคุณอาจ (เจ้าของที่ดิน) โทรศัพท์ 090-893-XXXX, 098-783-XXXX
ราคาซื้อ-ขาย	ขายรวม 3,500,000 บาท หรือ 2,165 บาท/ตารางวา
วันที่ซื้อ-ขาย	ประมาณกลางปี 2564
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน รูปแปลงที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน ศักยภาพในการพัฒนาใกล้เคียงทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 3

ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล.120)
ค่าพิกัด	19.199366, 99.534021
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (ที่นา)
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ.2556 พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน เนื้อที่	ประมาณ 920 เมตร 3-0-91.0 ไร่ (หรือ 1,291.0 ตารางวา) ที่ดินหน้ากว้างประมาณ 60.0 เมตร
สภาพทรัพย์สิน	ยังไม่ได้พัฒนาปรับถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 1.00 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	ติดต่อคุณจ้อย (เจ้าของที่ดิน) โทรศัพท์ 088-914-XXXX
ราคาเสนอขาย	ขายไร่ละ 2,000,000 บาท หรือ 5,000 บาท/ตารางวา
วันที่เสนอขาย	11 กรกฎาคม 2565
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน เนื้อที่ดินมากกว่า ทรัพย์สิน รูปแปลงที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน ศักยภาพในการพัฒนาดีกว่าทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 4

ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล.120)
ค่าพิกัด	19.196335, 99.533570
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (ที่นา)
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ.2556 พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	ประมาณ 1,250 เมตร
เนื้อที่	1-1-29.0 ไร่ (หรือ 529.0 ตารางวา) ที่ดินหน้ากว้างประมาณ 40.0 เมตร
สภาพทรัพย์สิน	ยังไม่ได้พัฒนาปรับถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	ติดต่อคุณก้อง (เจ้าของที่ดิน) โทรศัพท์ 093-315-XXXX
ราคาเสนอขาย	ขายรวม 3,500,000 บาท หรือ 6,616 บาท/ตารางวา
วันที่เสนอขาย	11 กรกฎาคม 2565
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน เนื้อที่ดินมากกว่า ทรัพย์สิน รูปแปลงที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน ศักยภาพในการพัฒนาดีกว่าทรัพย์สิน



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 5

ทำเลที่ตั้ง	ติดถนนสายวังเหนือ-แม่ชะจาน (ทล.120)
ค่าพิกัด	19.195978, 99.533502
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย พ.ศ.2556 พื้นที่สีเขียว ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	ประมาณ 1,300 เมตร
เนื้อที่	0-3-0.0 ไร่ (หรือ 300.0 ตารางวา) ที่ดินหน้ากว้างประมาณ 25.0 เมตร
สภาพทรัพย์สิน	ยังไม่ได้พัฒนาปรับถมดิน ระดับดินต่ำกว่าถนนผ่านหน้า ประมาณ 0.50 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	ติดต่อคุณจิต (เจ้าของที่ดิน) โทรศัพท์ 081-787-XXXX, 086-922-XXXX
ราคาเสนอขาย	ขายรวม 2,000,000 บาท หรือ 6,666 บาท/ตารางวา
วันที่เสนอขาย	11 กรกฎาคม 2565
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมดีกว่าทรัพย์สิน เนื้อที่ดินน้อยกว่า ทรัพย์สิน รูปแปลงที่ดินดีกว่าทรัพย์สิน ศักยภาพในการพัฒนาดีกว่าทรัพย์สิน

การวิเคราะห์การประเมินราคา

ตารางการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (Weighted Quillty Score)									
ระดับถ่วงน้ำหนัก : เป็นการให้ความเห็นเกี่ยวกับระดับคุณภาพของปัจจัยที่ใช้ในการเปรียบเทียบทรัพย์สินโดยกำหนดเป็นร้อยละของปัจจัยทั้งหมด ทั้งนี้ให้ความเห็นดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงได้ตามลักษณะที่แตกต่างกันของปัจจัยที่สำคัญที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณ									
รายละเอียดปัจจัยการให้คะแนน									
1. ทำเลที่ตั้ง : พิจารณาจากความใกล้-ไกลจากถนนสายหลัก และชุมชน				2. สภาพแวดล้อม : พิจารณาจากการใช้ประโยชน์ของที่ดินในบริเวณใกล้เคียง					
3. เนื้อที่ดิน : พิจารณาจากความคล่องในการซื้อขาย และความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์				4. รูปแบบที่ดิน : พิจารณาจากการความสามารถในการใช้ประโยชน์ที่ดินประกอบ					
5. ระดับของที่ดิน : พิจารณาจากระดับการถมดินเปรียบเทียบกับระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน				6. ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์ : พิจารณาถึงความแตกต่างประเภทสาธารณูปโภค					
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน : พิจารณาถึงความกว้างของถนน ผิวจราจร				8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย : พิจารณาถึงข้อจำกัด/ข้อห้ามการใช้ประโยชน์					
9. ศักยภาพในการพัฒนา : พิจารณาจากความเป็นไปได้ด้านกายภาพ, กฎหมาย, ตลาดการเงิน				10. ความนิยมของตลาดสภาพคล่องในการซื้อขาย : พิจารณาจากความต้องการของตลาด					
ระดับของการให้คะแนนแต่ละปัจจัย									
ระดับคะแนนกำหนดไว้ตั้งแต่ 1-10 โดยระดับคะแนนมีดังนี้									
คะแนนที่ 1-2 คือ ต่ำ คะแนนที่ 3-4 คือ พอใช้ คะแนนที่ 5-6 คือ ปานกลาง คะแนนที่ 7-8 คือ ดี คะแนนที่ 9-10 คือ ดีมาก									
ประเภท : ที่ดินว่างเปล่า									
การประเมินมูลค่าที่ดินโดยการปรับแก้ข้อมูลตลาดตามวิธีการให้คะแนนคุณภาพ (Weighted Quillty Score)									
รายละเอียด		ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4			
ปรับแก้ราคาขาย									
ขนาดเนื้อที่ (ตารางวา)		800.0	548.0	1,616.0	1,291.0	529.0			
ระดับการถมดินจากระดับถนนผ่านหน้าที่ดิน (เมตร)		-1.00	-1.00	-1.00	-1.00	-0.50			
ราคาเสนอขายหรือซื้อขาย (บาท/ตารางวา)		????	4,014	2,165	5,000	6,616			
ราคาปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		????	-14	0	-500	-1,616			
ปรับแก้ราคาขายเบื้องต้น (บาท/ตารางวา)		????	4,000	2,165	4,500	5,000			
ปรับระยะเวลา									
จำนวน (ปี) กรณีข้อมูลที่มีการซื้อขาย		????	0	0	0	0			
เปอร์เซ็นต์ (%)		????	0%	0%	0%	0%			
รวมปรับระยะเวลา (บาท/ตารางวา)		????	0	0	0	0			
ราคาหลังปรับแก้ (บาท/ตารางวา)		????	4,000	2,165	4,500	5,000			
การเปรียบเทียบและให้คะแนนคุณภาพ									
ปัจจัย	น้ำหนัก	คะแนน	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4		
1. ทำเลที่ตั้ง	20%	10	6	5	5	5	5		
2. สภาพแวดล้อม	20%	10	5	5	5	6	6		
3. ขนาดเนื้อที่ดิน	15%	10	7	7	4	5	8		
4. รูปแบบที่ดิน	15%	10	5	7	7	8	8		
5. ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	10%	10	5	5	5	5	7		
6. ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	0%	10	6	6	6	6	6		
7. ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	0%	10	6	6	6	6	6		
8. ข้อบังคับด้านกฎหมาย	0%	10	6	6	6	6	6		
9. ศักยภาพในการพัฒนา	10%	10	5	5	5	6	7		
10.ความนิยมตลาด สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย	10%	10	5	6	4	5	6		
คะแนนจากการถ่วงน้ำหนัก	100%	!!!!	5.50	5.70	5.05	5.75	6.60		
สัดส่วนคะแนนเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	!!!!	!!!!	????	0.96	1.09	0.96	0.83		
ราคาที่ได้ปรับแก้	!!!!	!!!!	????	3,860	2,358	4,304	4,167		
การถ่วงน้ำหนักความน่าเชื่อถือ	100%	!!!!	????	41%	18%	33%	7%		
มูลค่าจากการให้น้ำหนัก (บาท/ตารางวา)	!!!!	!!!!	????	1,591	432	1,419	312		
มูลค่าตลาด (บาท/ตารางวา)							3,754		
พิเศษ							3,800		

4.2 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างที่ 2



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลง (แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ซอยไม่มีชื่อ ถนนสายสมเด็จพระนารายณ์ (ทล.2336) ตำบลแจนแลน อำเภอกุฉินารายณ์ จังหวัดกาฬสินธุ์
วันสำรวจและรวบรวมข้อมูล	: 6 กุมภาพันธ์ 2566
เอกสารสิทธิ	: กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 16971 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน XXXX กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 52604 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน XXXX
เนื้อที่ดิน	: กลุ่มที่ 1 เนื้อที่ดินรวม 17-3-71.0 ไร่ หรือ 7,171.0 ตารางวา กลุ่มที่ 2 เนื้อที่ดิน 7-3-34.0 ไร่ หรือ 3,134.0 ตารางวา
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพัน (ทั้ง 2 กลุ่ม)
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมืองจังหวัดกาฬสินธุ์ บริเวณพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด	: การใช้ประโยชน์ด้านเกษตรกรรม เป็นใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดจากทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

รายละเอียดทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลง (แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 16971 เนื้อที่ดินรวม 17-3-71.0 ไร่ หรือ 7,171.0 ตารางวา มีขนาดด้านหน้าที่ดินกว้างติดถนนประมาณ 200.00 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินยาวประมาณ 98.00 เมตร ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินยังไม่ได้มีการพัฒนา มีการปลูกอ้อย มีระดับดินเฉลี่ยสูงเสมอระดับถนนผ่านหน้า ไม่มีระบบสาธารณูปโภค ทรัพย์สินมีระยะห่างจากจุดสิ้นสุดไฟฟ้า ประปา ประมาณ 800.00 เมตร
- ที่ดิน กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 52604 เนื้อที่ดิน 7-3-34.0 ไร่ หรือ 3,134.0 ตารางวา มีขนาดด้านหน้าที่ดินกว้างติดถนนประมาณ 130.00 เมตร โดยมีความลึกสูงสุดของแปลงที่ดินยาวประมาณ 98.00 เมตร ลักษณะที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม สภาพที่ดินยังไม่ได้มีการพัฒนา มีการปลูกอ้อย มีระดับดินเฉลี่ยสูงเสมอถนนผ่านหน้า ไม่มีระบบสาธารณูปโภค ทรัพย์สินมีระยะห่างจากจุดสิ้นสุดไฟฟ้า ประปา ประมาณ 1,000.00 เมตร

สภาพแวดล้อม : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ชอยไม่มีชื่อ ถนนสายสมเด็จ-นามน (ทล.2336) มีสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ วัดบ้านหม้อ วัดพุทธมหาบารมีวิปัสสนา และแนวโน้มความเจริญปานกลาง

การเข้าถึง : ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์

ความเห็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลง (แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม) สภาพแวดล้อมทั่วไปเหมาะสมสำหรับเป็นย่านเกษตรกรรม ส่วนใหญ่ปลูกอ้อย และมันสำปะหลัง จากการสำรวจตรวจสอบข้อมูลเปรียบเทียบที่เป็นที่ดินว่างเปล่าที่มีลักษณะ ทำเลที่ตั้ง, การเข้าถึง ศักยภาพ เมื่อมีการพัฒนาให้เกิดประโยชน์สูงสุด, ขนาดแปลง และรูปร่างที่ดิน, สภาพคล่องในการซื้อขายในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน ดังนี้ จากข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1-4 ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินตั้งแต่ 1,600.0 – 8,000.0 ตารางวา ราคาเสนอขายที่ดินอยู่ระหว่าง ตารางวาละ 250 - 750 บาท ราคาแตกต่างกันตามทำเลที่ตั้งและลักษณะกายภาพของที่ดิน เมื่อนำวิเคราะห์ตามปัจจัยต่างๆ อาทิ ทำเลที่ตั้ง ขนาดที่ดิน ระดับดิน ศักยภาพการใช้ประโยชน์ และสภาพคล่องในการซื้อขาย โดยวิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาดด้วยการให้คะแนนตามระดับคุณภาพ (WQS.) ผู้ประเมินจึงเห็นควรประเมินราคาที่ดินดังนี้

กลุ่มที่ 1 เฉลี่ยตารางวาละ 225 บาท

กลุ่มที่ 2 เฉลี่ยตารางวาละ 225 บาท

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เป็นการแสดงความเห็นของมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ณ วันสำรวจจากข้อมูลเปรียบเทียบราคาตลาด และตามศักยภาพการพัฒนาที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูงสุด จึงสรุปมูลค่าตลาดทรัพย์สินตามหลักเกณฑ์การกำหนดมูลค่าตลาดทรัพย์สินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

จากการวิเคราะห์มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ได้จากวิธีการประเมินมูลค่าดังแสดงมาข้างต้น ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวนรวม 2 แปลง (แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม) ตั้งอยู่ชอยไม่มีชื่อ ถนนสาย

สมเด็จพระนารายณ์ (ทล.2336) ตำบลแจนแลน อำเภอกุฉินารายณ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ ประเมินมูลค่าเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566 ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมีมูลค่าการประเมินดังนี้

รายละเอียดทรัพย์สิน						มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
มูลค่าตลาดทรัพย์สิน : ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าดังนี้						
• ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า : ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลง แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม โดยมีรายละเอียดดังนี้						
- ที่ดินกลุ่มที่ 1 : ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 16971						
- เนื้อที่ดินรวมประมาณ	17-3-71 ไร่	หรือ	7,171.0 ตารางวา	เป็นเงิน		1,613,475
	@ 225 บาท					
- ที่ดินกลุ่มที่ 2 : ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 52604						
- เนื้อที่ดินรวมประมาณ	7-3-34 ไร่	หรือ	3,134.0 ตารางวา	เป็นเงิน		705,150
	@ 225 บาท					
สรุป รวมมูลค่าทรัพย์สินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)					เป็นเงิน	2,318,625
					(พิเศษ)	2,319,000
มูลค่าบังคับขาย					(พิเศษ)	1,391,000

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ที่ตั้งทรัพย์สิน : ซอยไม่มีชื่อ ถนนสายสมเด็จพระนารายณ์ (ทล.2336) ตำบลแจนแลน อำเภอกุฉินารายณ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ โดยมีระยะห่างจากสถานที่สำคัญในบริเวณข้างเคียงดังต่อไปนี้

- ห่างจากวัดบ้านหม้อ ประมาณ 0.50 กิโลเมตร
- ห่างจากวัดพุทธมหาบารมีวิปัสสนา ประมาณ 1.50 กิโลเมตร

การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน : ทรัพย์สินตั้งอยู่ซอยไม่มีชื่อ ถนนสายสมเด็จพระนารายณ์ (ทล.2336) โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ถนนสายสมเด็จพระนารายณ์ (ทล.2336) เป็นทางหลวงแผ่นดินสายหลัก ผิวจราจรลาดยาง 2 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 8.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 25.00 เมตร สภาพปานกลาง มีสาธารณูปโภคครบครัน
- ถนนสายบ้านหนองลิง-บ้านแจนแลน เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผิวจราจรลาดยาง ขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 5.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10.00 เมตร สภาพปานกลาง มีสาธารณูปโภคครบครัน
- ซอยไม่มีชื่อ เป็นทางสาธารณประโยชน์และผ่านหน้าทรัพย์สิน ผิวจราจรถนนลูกรัง ขนาด 1 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 5.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 7.00 เมตร สภาพปานกลาง ไม่มีสาธารณูปโภค

ทางเข้าออกตามกฎหมาย : ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์

ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียง และ สภาพแวดล้อม : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ ซอยไม่มีชื่อ ถนนสายสมเด็จ-นามน (ทล.2336) มีสภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ วัดป่าบ้านหม้อ และวัดพุทธมหารามมีวิปัสสนาเป็นต้น สภาพคล่องในการซื้อ-ขาย ปานกลาง และแนวโน้มความเจริญปานกลาง

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

เอกสารสิทธิที่ดิน การประเมินครั้งนี้ได้รับสำเนาเอกสารสิทธิที่ดินของทรัพย์สินและได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขากุฉินารายณ์ เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2566

ประเภทเอกสารสิทธิ : กลุ่มที่ 1	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล แจนแลน	อำเภอ กุฉินารายณ์	จังหวัด กาฬสินธุ์

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ระหว่าง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน
					ไร่	งาน	ตร.วา	(ตารางวา)
1	16971	5842 III 9428,9628	62	2315	17	3	71	7,171.00
เนื้อที่ดินรวม					17	3	71.0	7,171.0

ประเภทเอกสารสิทธิ : กลุ่มที่ 2	โฉนดที่ดิน จำนวน 1 ฉบับ		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล แจนแลน	อำเภอ กุฉินารายณ์	จังหวัด กาฬสินธุ์

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	ระหว่าง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			เนื้อที่ดิน
					ไร่	งาน	ตร.วา	(ตารางวา)
1	52604	5842 III 9428	473	5366	7	3	34	3,134.00
เนื้อที่ดินรวม					7	3	34.0	3,134.0

สิทธิตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน กลุ่มที่ 1 XXXX

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน กลุ่มที่ 2 XXXX

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน : ไม่มีภาระผูกพัน (ทั้ง 2 กลุ่ม)

ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม: ผู้ประเมินได้ทำการตรวจสอบราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งกำหนดโดยกรมธนารักษ์ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เรียกเก็บภาษีการขายอสังหาริมทรัพย์ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าอากรแสตมป์ สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลง โดยมีรายละเอียดราคาที่ดิน

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตารางวา)	รวมราคาประเมินราชการ (บาท)
1	16971	7,171.00	180	1,290,780
2	52604	3,134.00	0	0
รวมทั้งสิ้น		10,305.00	ตารางวา	1,290,780
หมายเหตุ: ราคาประเมินราชการ โฉนดที่ดินเลขที่ 52604 (ตกสำรวจ)				

การสำรวจที่ดิน : จากการตรวจสอบที่ตั้งของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ขนาด เนื้อที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทิศทางของที่ดินและสภาพโดยรวมทางกายภาพ ทำการตรวจสอบตำแหน่งจากระวาง ณ ที่ดินสำนักงานที่ดิน จังหวัดกาฬสินธุ์ สาขาภูพานารายณ์ และจากภาพถ่ายทางอากาศ ผู้ประเมินมีความเห็นว่าที่ตั้งของที่ดินที่ประเมินมูลค่าดังกล่าวมีความถูกต้อง

หมายเหตุ : การตรวจสอบตำแหน่งที่ดินข้างต้นไม่ว่าจะเป็นการอ้างอิงจากหมุดหลักเขตที่ตรวจพบ ระวางที่ดิน เอกสารแปลงคงเหลือ แปลงข้างเคียง การสอบถามผู้อาศัยข้างเคียง การนำชี้ หรือใช้แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง เป็นการอ้างอิงตามเอกสารราชการ หรือเอกสารที่ได้รับ และการจัดทำแผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดิน พร้อมระยะทางโดยประมาณเท่านั้น ผู้ประเมินมิได้ทำการสำรวจจริงวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินเพื่อยืนยันลักษณะรูปแปลง เนื้อที่ดิน ระดับของดินและแนวเขตที่ดิน และมิได้สำรวจสภาพที่ดินถึงความเหมาะสมสำหรับการพัฒนา ทั้งไม่มีการทดสอบคุณสมบัติของดิน การทุดตัว ตลอดจนอาจมีวัตถุที่มีพิษ

การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

การวิเคราะห์ข้อดี - ข้อด้อยของทรัพย์สิน

หัวข้อพิจารณา	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
1.ทำเลที่ตั้ง	ตั้งอยู่ย่านเกษตรกรรม	ไม่ติดถนนสายหลัก
2.ศักยภาพ	สามารถพัฒนาเป็นที่เกษตรกรรม	-
3.สาธารณูปโภค	-	ไม่มีสาธารณูปโภค
4.การเข้าถึง	สามารถเดินทางเข้าถึงทรัพย์สินได้สะดวก ที่ดินติดถนนจำนวน 2 ด้าน	-
5.ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตผังเมือง จังหวัดกาฬสินธุ์ บริเวณพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้ เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	-
6.สภาพแวดล้อม	ตั้งอยู่ย่านที่อยู่อาศัย โดยตั้งห่างจากชุมชน	-
7.ขนาดและรูปร่าง	ที่ดินโดยรวมมีความเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ เป็นเกษตรกรรม	-
8.ความนิยมของตลาด	มีสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย ปานกลาง	-

การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน

การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and best use) หมายถึง การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปได้ตามกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด

จากการวิเคราะห์ตามสภาพการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน ศักยภาพในการพัฒนาของทรัพย์สิน และการควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง โดยไม่ได้คำนึงถึงโครงสร้างทางวิศวกรรม คุณลักษณะของชั้นดิน และผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวมแล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นว่าการพัฒนาที่ดินด้านเกษตรกรรม จะก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและดีที่สุดสำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่านี้อยู่

ข้อมูลเปรียบเทียบ

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 1

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ค่าพิกัด (GPS)	: 16.540233, 104.022414
ทำเลที่ตั้ง	: ติดซอยไม่มีชื่อ
เนื้อที่ดิน	: 4-0-17.0 ไร่ หรือ 1,617.0 ตารางวา
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: รูปสามเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างที่ดินติดถนนประมาณ 180 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: สภาพที่ดินยังไม่ได้รับการปรับปรุงถมดิน มีระดับดินเฉลี่ยสูงเสมอนถนนหน้า
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ไม่มีการใช้ประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไม่มี
ลักษณะถนนหน้า	: ผิวจราจรลูกรังขนาด 1 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 5.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 7.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: สภาพแวดล้อมส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองจังหวัดกาฬสินธุ์ บริเวณพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 087-234-XXXX (สอบถามคุณยายเพลิน)
ราคาเสนอขาย	: 375 บาท/ตารางวา

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
ทำเลที่ตั้ง	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ขนาดเนื้อที่ดิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
รูปแปลงที่ดิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ความนิยมตลาด	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 2

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ค่าพิกัด (GPS)	: 16.545342, 104.024781
ทำเลที่ตั้ง	: ติดซอยไม่มีชื่อ
เนื้อที่ดิน	: 20-0-00.0 ไร่ หรือ 8,000.0 ตารางวา
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างที่ดินติดถนนประมาณ 300 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: สภาพที่ดินยังไม่ได้มีการพัฒนาปรับปรุงถมดิน มีระดับดินเฉลี่ยสูง เสมอถนนผ่านหน้า
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ไม่มีการใช้ประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไม่มี
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลูกรังขนาด 1 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 3.00 เมตร

	เขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: สภาพแวดล้อมส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองจังหวัดกาฬสินธุ์ บริเวณพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 081-170-XXXX (สอบถามคุณจอน)
ราคาเสนอขาย	: 250 บาท/ตารางวา
ข้อมูล ณ วันที่	: 6 กุมภาพันธ์ 2566

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
ทำเลที่ตั้ง	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ขนาดเนื้อที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
รูปแปลงที่ดิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
ความนิยมตลาด	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 3

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ค่าพิกัด (GPS)	: 16.533417, 104.020090
ทำเลที่ตั้ง	: ติดซอยไม่มีชื่อ
เนื้อที่ดิน	: 15-0-00.0 ไร่ หรือ 6,000.0 ตารางวา

รูปร่างลักษณะที่ดิน	: รูปหลายเหลี่ยม
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างที่ดินติดถนนประมาณ 500 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: สภาพที่ดินยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมดิน มีระดับดินเฉลี่ย สูงเสมอนนผ่านหน้า
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ไม่มีการใช้ประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไม่มี
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลูกรังขนาด 1 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 3.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 5.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: สภาพแวดล้อมส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองจังหวัดกาฬสินธุ์ บริเวณพื้นที่สีเขียว กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 089-574-XXXX (สอบถามผู้ใหญ่ ม.15)
ราคาเสนอขาย	: 250 บาท/ตารางวา
ข้อมูล ณ วันที่	: 6 กุมภาพันธ์ 2566

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ขนาดเนื้อที่ดิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
รูปแปลงที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ปัจจัยต่างๆ (ต่อ)	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ความนิยมตลาด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบที่ดิน 4

ประเภท	: ที่ดินว่างเปล่า
ค่าพิกัด (GPS)	: 16.533505, 104.032736
ทำเลที่ตั้ง	: ติดซอยไม่มีชื่อ
เนื้อที่ดิน	: 4-0-00.0 ไร่ หรือ 1,600.0 ตารางวา
รูปร่างลักษณะที่ดิน	: รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
ขนาดที่ดิน	: หน้ากว้างที่ดินติดถนนประมาณ 30 เมตร
สภาพที่ดิน (ระดับดิน)	: สภาพที่ดินยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมดิน มีระดับดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนน 0.50 เมตร
ลักษณะการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: ไม่มีการใช้ประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา
ลักษณะถนนผ่านหน้า	: ผิวจราจรลาดยางขนาด 2 ช่องจราจร มีความกว้างประมาณ 5.00 เมตร เขตทางกว้างประมาณ 10.00 เมตร
สภาพแวดล้อม	: สภาพแวดล้อมส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัย และเกษตรกรรม
การใช้ประโยชน์ผังเมือง	: ตั้งอยู่ในเขตผังเมืองจังหวัดกาฬสินธุ์ บริเวณพื้นที่สีชมพู กำหนดไว้เป็นที่ดินประเภทชุมชน
แหล่งที่มาของข้อมูล	: โทรศัพท์ 081-170-XXXX
ราคาซื้อขายแล้วปลายปี 65	: 750 บาท/ตารางวา
ข้อมูล ณ วันที่	: 6 กุมภาพันธ์ 2566

ปัจจัยต่างๆ	ความคิดเห็นเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	
	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2
ทำเลที่ตั้ง	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
สภาพแวดล้อม	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ขนาดเนื้อที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
รูปแปลงที่ดิน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ระดับของที่ดิน (การปรับถม)	ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ด้อยกว่าทรัพย์สิน
สาธารณูปโภค	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ลักษณะผิวจราจร และความกว้างถนน	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ข้อบังคับด้านกฎหมาย	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ศักยภาพในการพัฒนา	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน
ความนิยมตลาด	ดีกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน

4.3 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างที่ 3



ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: ถนนสายบ้านสวนพริก-บ้านโพธิ์สามต้น (อย.4009) ตำบลสวนพริก อำเภอพระนครศรีอยุธยา
การมอบหมาย	: บริษัท XXXX ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จาก XXXX
วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่า	: บริษัท XXXX ได้รับการว่าจ้างให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สินโดยมีบุคคลผู้ที่เกี่ยวข้องในการใช้รายงานนี้ ได้แก่ 1. บริษัท XXXX 2. XXXX เท่านั้น การนำรายงานนี้ไปใช้ประโยชน์ จำกัดตามวัตถุประสงค์และผู้ที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ข้างต้นเท่านั้น ไม่อาจใช้ได้กับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ใช้ประโยชน์รายอื่นที่ไม่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้
วันที่สำรวจและประเมินมูลค่า	: 22 มิถุนายน 2566
เอกสารสิทธิและเนื้อที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3429 เนื้อที่ดินรวม 11-0-34.0 ไร่ (4,434.0 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดย XXXX
ภาระผูกพัน	: XXXX
การเข้าถึง	: ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนเลียบคันกั้นน้ำสายบ้านสวนพริก-บ้านโพธิ์สามต้น (อย.4009)
การเวนคืน	: จากการตรวจสอบไม่มีการเวนคืนในบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินพื้นที่สีเขียว เขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ตามผังเมืองรวมจังหวัดพระนครศรีอยุธยา พ.ศ. 2560

รายละเอียดทรัพย์สิน ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม :

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นที่ดินว่างเปล่า จำนวน 1 แปลง มีรายละเอียดดังนี้

ที่ดิน: ประกอบด้วยโฉนดที่ดินเลขที่ 3429 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ดิน 11-0-34.0 ไร่ หรือ 4,434.0 ตารางวา รูปร่างที่ดินสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีด้านหน้าที่ดินติดคั่นกันน้ำชลประทาน ทางด้านทิศตะวันออก กว้างประมาณ 30.00 เมตร ด้านข้างลึกสุดประมาณ 580.00 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ได้รับการพัฒนাপริภูมิเป็นที่ดินเกษตรกรรม (ที่นา) มีระดับเฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร

ทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อม : ตั้งอยู่ติดคั่นกันน้ำชลประทานซึ่งมีบางส่วนมีสภาพเป็นถนนสายบ้านสวนพริก-บ้านโพธิ์สามต้น (อย.4009) (ปัจจุบันถนนอยู่ระหว่างการพัฒนา) สภาพแวดล้อมบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินส่วนใหญ่เป็นย่านพักอาศัยและเกษตรกรรม มีสถานที่บริเวณใกล้เคียง ได้แก่ อบต.สวนพริก วัดสว่างอารมณ์ โรงเรียนวัดสว่างอารมณ์ และวัดบรมวงศัศคาราวามรวิหาร เป็นต้น มีสภาพคล่องในการ ซื้อ - ขาย ปานกลาง และมีแนวโน้มความเจริญในพื้นที่ปานกลาง

2. เอกสารสิทธิ ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน และสภาพแวดล้อม :

เอกสารสิทธิ

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน			ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน
				ไร่	งาน	ตรว.	
1	3429	50	60	11	0	34.0	XXXX
เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า				11	0	34.0	(4,434.0 ตารางวา)
ภาระผูกพัน		XXXX					
ระวาง		5137 IV 6890-05			ตำบล		สวนพริก
อำเภอ		พระนครศรีอยุธยา			จังหวัด		พระนครศรีอยุธยา

ความถูกต้องของตำแหน่งที่ตั้ง และการตรวจสอบเอกสารสิทธิ

ตรวจสอบจาก : ☒ รูปร่าง ทิศทาง ขนาด และสภาพแวดล้อม ☐ ผังโครงการ
☐ พบหมุดหลักเขตหมายเลข ☒ เอกสารสิทธิฉบับสำนักงานที่ดิน
☒ ระวางแผ่นที่ 5137 IV 6890-05 ☐ แปลงคงเหลือ
☒ ตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อาณาเขตที่ดิน :

ทิศเหนือ	ประมาณ	580.00	เมตร	ติด	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศใต้	ประมาณ	580.00	เมตร	ติด	ที่ดินบุคคลอื่น
ทิศตะวันออก	ประมาณ	30.00	เมตร	ติด	ถนนเลียบริมคั่นกันน้ำ
ทิศตะวันตก	ประมาณ	31.00	เมตร	ติด	ที่ดินบุคคลอื่น

ที่ตั้งทรัพย์สิน รูปร่างที่ดิน	☒ นอกโครงการ สี่เหลี่ยมผืนผ้า	☐ โครงการไม่ ด้านหน้ากว้างประมาณ 30.00 เมตร ลึกประมาณ 580.00 เมตร	☐ โครงการจัดสรร
ระดับดิน	☒ ต่ำกว่าประมาณ 1.00 ม.	☐ เสมอถนน	☐ สูงกว่า
สิ่งปลูกสร้างบน ที่ดิน	☒ ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง	☐ มีสิ่งปลูกสร้าง จำนวน รายการ	
ทำเลที่ตั้ง สภาพที่ดิน	☒ เกษตรกรรม	☐ พักอาศัย	☐ อุตสาหกรรม ☐ พาณิชยกรรม
การใช้ประโยชน์	☒ วางเปล่า	☐ ถมดินทั้งแปลง	☐ ถมแล้วบางส่วน ☐ มีบ่อน้ำ 2 บ่อ
สาธารณูปโภค	☐ พักอาศัย	☒ เกษตรกรรม	☐ อุตสาหกรรม ☐ พาณิชยกรรม
แนวโน้มความ	☒ ไฟฟ้า	☒ น้ำประปา	☒ โทรศัพท์ ☐ ท่อระบายน้ำ
สภาพคลอง	☐ สูง	☒ ปานกลาง	☐ พอใช้ ☐ ต่ำ
สภาพคลอง	☐ สูง	☒ ปานกลาง	☐ พอใช้ ☐ ต่ำ
ปัญหามลพิษ	☒ ไม่พบ ปัญหามลพิษ กลิ่น เสียง และฝุ่นละออง ที่เกิดจากทรัพย์สิน หรือสภาพแวดล้อม		

การเข้าถึงทรัพย์สิน

1. ซื่อถนนสายหลัก		ถนนสายเอเชีย (ทล.32)	เขตทางกว้าง 160.00 เมตร
ประเภทถนน	☒ ทางหลวงแผ่นดิน	☐ ทางสาธารณประโยชน์	
ผิวจราจร	6 ช่องทาง	☐ คสล.	☒ ลาดยาง ☐ ลูกกรง / หินคลุก
กว้าง	1 เมตร	☐ มีทางเท้า	☒ มีไหล่ทาง ☐ ท่อระบายน้ำ
สภาพเส้นทาง	☒ ดี	☐ ปานกลาง	☐ พอใช้ / ชำรุด
2. ซื่อถนนผ่านหน้าที่ดิน		ถนนสายบ้านสวนพริก-บ้านโพธิ์สามต้น (อย.4009)	เขตทางกว้าง 12.00 เมตร
ประเภทถนน	☐ ทางหลวงแผ่นดิน	☐ ทางหลวงจังหวัด	☒ ทางสาธารณประโยชน์
ผิวจราจร	2 ช่องทาง	☐ คสล.	☐ ลาดยาง ☒ ลูกกรง / หินคลุก
กว้าง	8 เมตร	☐ มีทางเท้า	☐ มีไหล่ทาง ☐ ท่อระบายน้ำ
สภาพเส้นทาง	☐ ดี	☒ ปานกลาง	☐ พอใช้ / ชำรุด
สิทธิการใช้ทาง	☒ ไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากทรัพย์สินตั้งอยู่ติดถนนเลียบรินคันกันน้ำสาย บ้านสวนพริก-บ้านโพธิ์สามต้น(อย.4009)		

ราคาประเมินราชการ

ลำดับที่	รายการโฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมินราชการ (บาท/ตร.ว.)	รวมราคาประเมิน (บาท)
1	3429	4,434.0	2,050	9,089,700
	รวมราคาประเมินราชการที่ดิน			9,089,700

ราคาประเมินที่ดิน

ลำดับที่	รายการโฉนดที่ดิน	เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท/ตร.ว.)	ราคาประเมิน (บาท)
1	3429	4,434.0	2,300	10,198,200
	รวมราคาประเมินที่ดิน (พิเศษ)			10,198,000

การวิเคราะห์ทรัพย์สิน

การวิเคราะห์ข้อดี - ข้อด้อยของทรัพย์สิน

หัวข้อพิจารณา	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
1. ทำเลที่ตั้ง	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในย่านที่อยู่อาศัย,เกษตรกรรม	-
2. ศักยภาพ	พัฒนาด้านที่ดินอาศัยและเกษตรกรรม	
3. สาธารณูปโภค	มีสาธารณูปโภคพื้นฐานครบครัน ได้แก่ ถนน ไฟฟ้า โทรศัพท์ และน้ำประปา	-
4. การเข้าถึง	ตั้งอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์	-
5. ข้อจำกัดทางกฎหมาย	ตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม	-
6. สภาพแวดล้อม	สภาพแวดล้อมข้างเคียงส่วนใหญ่เป็นย่านที่อยู่อาศัยและเกษตรกรรม	-
7. ขนาดและรูปร่าง	ขนาดและรูปร่างเหมาะสมแก่การทำการเกษตร และที่อยู่อาศัยได้	-
8. ความนิยมของตลาด	มีสภาพคล่องในการซื้อ-ขาย ปานกลาง	-

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบ

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 1



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 1

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนเลียบคลองชลประทาน 24
ค่าพิกัด	: 14.394791, 100.560940
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	: ตั้งอยู่เขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 100.00 เมตร
เนื้อที่	: 13-0-82.0 ไร่ (5,282.0 ตารางวา)
สภาพทรัพย์สิน	: รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างประมาณ 70 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมดิน มีระดับดิน เฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	: ติดต่อ โทรศัพท์ 081-666-XXXX
ราคาเสนอขาย	: 1,000,000 บาท/ไร่ หรือ 2,500 บาท/ตารางวา
วันที่เสนอขาย	: 22 มิถุนายน 2566
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	: ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน ระดับดินและศักยภาพในการพัฒนาใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 2



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 2

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนบ้านสวนพริก-บ้านโพธิ์ (อย.4009)
ค่าพิกัด	: 14.427311,100.554704
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	: ตั้งอยู่เขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 1,650 เมตร
เนื้อที่	: 28-1-98.0 ไร่ (11,398.0 ตารางวา)
สภาพทรัพย์สิน	: รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างประมาณ 40 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมดิน มีระดับดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 0.50 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	: ติดต่อ โทรศัพท์ 091-441-XXXX/062-916-XXXX
ราคาเสนอขาย	: 2,400,000 บาท/ไร่ หรือ 4,500 บาท/ตารางวา
วันที่เสนอขาย	: 22 มิถุนายน 2566
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	: ทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สินและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน ระดับดินและศักยภาพในการพัฒนาดีกว่าทรัพย์สิน

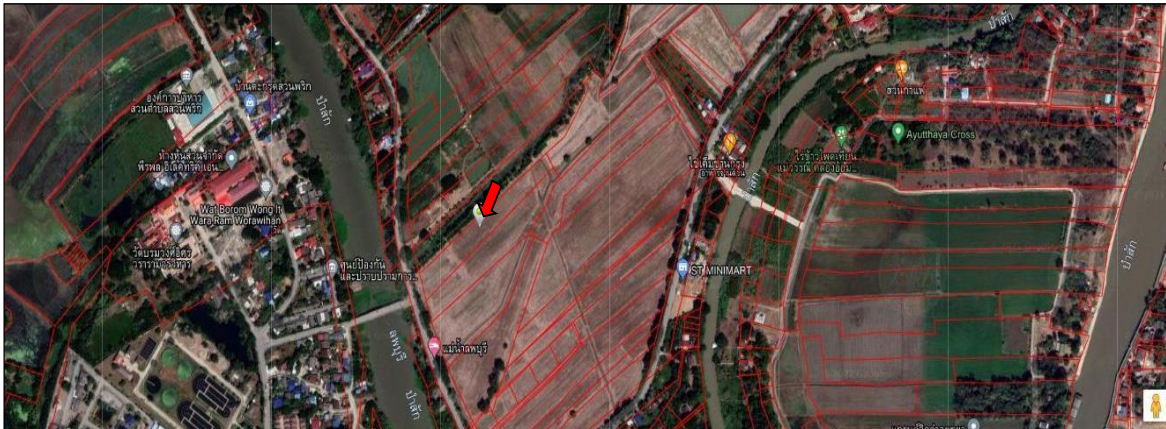
ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 3



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 3

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนเลียบคลองชลประทาน 24
ค่าพิกัด	: 14.391122,100.568397
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	: ตั้งอยู่เขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 3,500.00 เมตร
เนื้อที่	: 21-1-12.0 ไร่ (8,512.0 ตารางวา)
สภาพทรัพย์สิน	: รูปร่างที่ดินเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างประมาณ 77 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ได้มีการพัฒนาปรับปรุงถมดิน มีระดับดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 1.00 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	: ติดต่อ โทรศัพท์ 061-878-XXXX
ราคาเสนอขาย	: 1,000,000 บาท/ไร่ หรือ 2,500 บาท/ตารางวา
วันที่เสนอขาย	: 22 มิถุนายน 2566
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	: ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน เนื้อที่ดินมากกว่าทรัพย์สิน ระดับดินและศักยภาพในการพัฒนาใกล้เคียงทรัพย์สิน

ข้อมูลเปรียบเทียบที่ 4



ภาพถ่ายแสดงข้อมูลเปรียบเทียบ 4

ทำเลที่ตั้ง	: ถนนเลียบคลองชลประทาน 24
ค่าพิกัด	: 14.382157, 100.571488
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินว่างเปล่า
การใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง	: ตั้งอยู่เขตที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม
ระยะห่างจากทรัพย์สิน	: ประมาณ 850.00 เมตร
เนื้อที่	: 5-2-20.0 ไร่ (2,220.0 ตารางวา)
สภาพทรัพย์สิน	: รูปร่างที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างประมาณ 42 เมตร สภาพที่ดินยังไม่ได้รับการพัฒนาปรับปรุงถมดิน มีระดับดินเฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 2.00 เมตร
แหล่งที่มาของข้อมูล	: ติดต่อคุณโอ โทรศัพท์ 088-253-XXXX
ราคาเสนอขาย	: 8,000,000 บาท หรือ 3,603 บาท/ตารางวา
วันที่เสนอขาย	: 22 มิถุนายน 2566
เปรียบเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมิน	: ทำเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมใกล้เคียงทรัพย์สิน เนื้อที่ดินน้อยกว่าทรัพย์สิน/ระดับดินและศักยภาพในการพัฒนาใกล้เคียงทรัพย์สิน

ปัตเศษ	2,300
--------	-------

4.4 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า ตัวอย่างที่ 4 การประเมินมูลค่าที่ดินเปล่าในเขตปฏิรูปที่ดิน

ส.ป.ก ได้จัดทำกรณีศึกษาโดยละเอียดและได้ดำเนินการจัดฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. ส่วนกลางและจังหวัด ได้เรียนรู้และฝึกการประเมินมูลค่าที่ดินเปล่า (Vacant land) ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market approach) ซึ่งจะต้องมีทั้งการวิเคราะห์มูลค่าทั้งในส่วนของคุณค่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม เพื่อเป็นตัวอย่างในการใช้เป็นกรณีศึกษาเบื้องต้นและข้อมูลบางอย่างได้สมมติขึ้นมาเพื่อใช้ในการฝึกอบรมเท่านั้น รายละเอียดมีดังต่อไปนี้



ชื่อลูกค้า	นายปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ซอยปฏิรูป ตำบลหนองตาเตี้ย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดเลขที่ 5805 จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 10-2-00 ไร่ (หรือ 4,200 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใด ๆ
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อทราบมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)
วันที่สำรวจ และประเมิน	17 พฤษภาคม 2566
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	4,200,000 บาท (สี่ล้านสองแสนบาทถ้วน)
มูลค่าบังคับขาย	2,520,000 บาท (สองล้านห้าแสนสองหมื่นบาทถ้วน)

ลักษณะทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า คือ ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประเภทที่นา จำนวน 1 แปลง ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ 5805 เลขที่ดิน 1(9) หน้าสำรวจ 534 เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ 10-2-00 ไร่ หรือ 4,200 ตารางวา ตั้งอยู่ในซอยปฏิรูป ตำบลหนองตาเตี้ย อำเภอหนองแค จังหวัดสระบุรี ระยะทางเข้าซอยประมาณ 750 เมตร มีลักษณะรูปแปลงที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า ด้านหน้าติดถนนซอยปฏิรูปทางทิศตะวันออกกว้างประมาณ 105 เมตร ด้านข้างติดซอยปฏิรูป 8 ทางทิศใต้ยาวประมาณ 165 เมตร ภายในที่ดินมีการใช้ประโยชน์เป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประเภทที่นา ระดับดินโดยเฉลี่ยต่ำกว่าถนนประมาณ 0.90 เมตร มีสาธารณูปโภค ไฟฟ้า, ประปา และไฟถนน ผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ที่ตั้งทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมินตั้งอยู่ชอยปฎิรูป ตำบลหนองตาเตียง อำเภอนองแคะ จังหวัดสระบุรี โดยมีระยะทางห่างสถานที่สำคัญ ๆ ในบริเวณใกล้เคียงดังต่อไปนี้

วัดสหกรณ์รังสรรค์	ประมาณ	1.00	กิโลเมตร
โรงเรียนสหกรณ์รังสรรค์	ประมาณ	1.00	กิโลเมตร
โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลศรีปทุม	ประมาณ	5.00	กิโลเมตร
วัดศรีปทุม	ประมาณ	5.00	กิโลเมตร

การคมนาคมไปยังทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ดินตั้งอยู่ติดชอยปฎิรูป การเดินทางเริ่มต้นจากถนนเลียบคลอง 26 มุ่งหน้าไปอำเภอวิหารแดง เลี้ยวขวาข้ามคลอง 26 เข้าชอยปฎิรูป ตรงไปประมาณ 750 เมตร จะพบที่ตั้งทรัพย์สินอยู่ทางด้านขวามือ (ดูแผนที่ประกอบ)

ประเภทถนน	ชื่อถนน/ชอยชอย	ผิวจราจร	ช่องจราจร	กว้าง (เมตร)	เขตทาง (เมตร)	สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	รถยนต์เข้า-ออก
ถนนสายหลัก	ถนนเลียบคลอง 26	ลาดยาง	2 ช่อง	6 ม.	8 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้
ถนนผ่านหน้า	ชอยปฎิรูป	คสล.	2 ช่อง	4 ม.	6 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้
ถนนด้านข้าง	ชอยปฎิรูป 8	ลาดยาง	2 ช่อง	4 ม.	6 ม.	ทางสาธารณประโยชน์	ได้

ทางเข้าออกตามกฎหมาย

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าไม่มีปัญหาเรื่องทางเข้า-ออก เนื่องจากถนนผ่านหน้าที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เป็นทางสาธารณประโยชน์ รถยนต์สามารถวิ่งสวนทางกันได้

ลักษณะพื้นที่ใกล้เคียงและสภาพแวดล้อม

สภาพแวดล้อม บริเวณใกล้เคียงส่วนใหญ่เป็นย่านเกษตรกรรม มีสถานที่สำคัญบริเวณใกล้เคียง ได้แก่ วัดสหกรณ์รังสรรค์ โรงเรียนสหกรณ์รังสรรค์ โรงพยาบาลส่งเสริมสุขภาพตำบลศรีปทุม วัดศรีปทุม เป็นต้น

สภาพคลองในการซื้อ-ขาย อยู่ในเกณฑ์ปานกลาง มีความต้องการของตลาดทั้งตลาดซื้อ-ขาย และตลาดเช่าอสังหาริมทรัพย์

แนวโน้มความเจริญ อยู่ในระดับปานกลาง เนื่องจากเริ่มมีการขยายตัวของชุมชน มายังบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สินที่ประเมิน

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน

เอกสารสิทธิ์ในการประเมินนี้ได้รับสำเนาจากผู้ว่าจ้าง และได้ตรวจสอบเทียบกับเอกสารสิทธิ์ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดินสาขาหนองแคะ จังหวัดสระบุรี (เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2566) ปรากฏตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์ :	โฉนดที่ดินเลขที่ 5805 เลขที่ดิน 1(9) หน้าสำรวจ 534 เนื้อที่ 10-2-00 ไร่		
ตำแหน่งที่ดิน :	ตำบล หนองตาเตียง (คลองชอยที่ 26 ฝั่งใต้)	อำเภอ หนองแคะ	จังหวัด สระบุรี

ลำดับ	โฉนดที่ดิน เลขที่	เล่ม	หน้า	ระหว่าง	เลข ที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินประมาณ		
							ไร่	งาน	ตรว.
1	5805	59	5	5137 I 0882	1(9)	534	10	2	0.0
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์							10	2	0.0
หมายเหตุ		จากการตรวจสอบโฉนดที่ดินต้นฉบับแปลงดังกล่าวได้เปลี่ยนแปลงระวางจากเดิม ระวาง ศูนย์กำเนิด 14 15 ต 23 23 อ เป็นระวางปัจจุบัน UTM ระวางหมายเลข 5137 I 0882 รวมถึงเลขที่ดินจากเดิมเลขที่ดิน 9 ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นเลขที่ดิน 1							

สิทธิตามกฎหมาย : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบันได้แก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน

ไม่มีภาระผูกพันจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินใด ๆ

ผู้ประเมินทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยเชื่อว่าสิทธิและข้อจำกัดทางกฎหมายของทรัพย์สินมีความถูกต้อง โดยได้มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ปรากฏตามรายละเอียดข้างต้น และพบว่ามีข้อความในสาระสำคัญตรงกันเว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นในรายงาน โดยไม่มีการตรวจสอบว่าเอกสารปลอมแปลงหรือไม่

ผู้ประเมินเชื่อว่าผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิตามกฎหมายโดยถูกต้อง สามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใดที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน นอกเหนือจากที่ได้ระบุไว้ข้างต้น

ราคาที่ดินตามบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำหรับที่ดินแปลงข้างต้นเป็นการประเมินรายแปลง จากการตรวจสอบพบว่าที่ดินแปลงนี้มีราคาตารางวาละ 410 บาท อ้างอิงจากราคาประเมินกรมธนารักษ์

 กรมธนารักษ์ The Treasury Department ราคาประเมินที่ดิน	
สำนักงานที่ดินจังหวัด สระบุรี สาขาหนองแค รอบบัญชี พ.ศ. 2566-2569	เลขที่โฉนด : 5805 หน้าสำรวจ : 534 อำเภอ/เขต : หนองแค ตำบล/แขวง : หนองคาเดียง
เครื่องหมายที่ดิน ระวาง : 5137 I 0882 แผ่นที่ : 00 มาตราส่วน : 1:4000 เลขที่ดิน : 1	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตรว.) : 10-2-0.0 ไร่ ราคาประเมิน (บาท/ตรว.) : 410 ราคาประเมินทั้งแปลง (บาท) : 1,722,000

ลักษณะเฉพาะของที่ดิน

เนื้อที่ดินและรูปร่าง

- ที่ดินที่ประเมินประกอบที่ดินจำนวน : 1 แปลง
- เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินรวมทั้งสิ้น : 10 ไร่ 2 งาน 00 ตารางวา (หรือรวมทั้งสิ้น 4,200 ตารางวา)
- ลักษณะรูปแปลงของที่ดินโดยรวมเป็นรูป : คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า
- ที่ดินมีด้านที่ติดถนน : 3 ด้าน กล่าวคือ ทิศตะวันออกติดซอยปฎิรูป ทิศใต้ติดซอยปฎิรูป 8 ทิศเหนือติดซอยปฎิรูป 7
- ด้านหน้าที่ติดถนนเข้าออกหลัก : ทางด้านทิศตะวันออก กว้าง 105 เมตร ความลึก 165 เมตร

สภาพทางภูมิศาสตร์ ระดับผิวพื้นดิน และการใช้ประโยชน์

- สภาพทางภูมิศาสตร์ : ที่ราบลุ่ม
- ระดับพื้นผิวดิน : เฉลี่ยทั้งแปลงต่ำกว่าถนนผ่านหน้าที่ดินประมาณ 0.9 เมตร
- การใช้ประโยชน์บนที่ดินปัจจุบัน : เกษตรกรรม ประเภทที่นา

ตารางแสดงการเฉลี่ยระดับดิน

การถมดิน	กว้าง x ยาว (เมตร)	เนื้อที่(ตรม.)	ระดับดิน(ม.)	รวม (ลบ.ม.)
ยังไม่ถม	-	15,600	-1.0	- 15,600
ถมแล้ว	30 ม x 40 ม.	1,200	0.0	0
รวม	105ม x 160ม	16,800	- 0.9	- 15,600

อาณาเขตติดต่อ

ทิศ	ระยะทางประมาณ	มีอาณาเขตติดต่อกับ
ทิศเหนือ	160 เมตร	ซอยปฎิรูป 7
ทิศใต้	165 เมตร	ซอยปฎิรูป 8
ทิศตะวันออก	105 เมตร	ซอยปฎิรูป
ทิศตะวันตก	105 เมตร	ซอยไม่มีชื่อ

ระบบสาธารณูปโภค

- ระบบไฟฟ้า : มีไฟฟ้า ปักเสาพาดสาย ผ่านหน้าที่ดิน
- ระบบประปา : มีประปา ผ่านหน้าที่ดิน
- ระบบโทรศัพท์ : มีเสาสัญญาณโทรศัพท์
- ระบบท่อระบายน้ำ : ไม่มีท่อระบายน้ำผ่านหน้าที่ดิน
- ระบบไฟส่องสว่างถนน : มีไฟฟ้าส่องสว่างถนนผ่านด้านหน้าทรัพย์สิน

ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน

จากการสำรวจลักษณะต่างๆ และปัจจัยแวดล้อมทั่วไปของทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่าทรัพย์สินมีลักษณะเฉพาะที่เป็นจุดแข็งและจุดอ่อนดังต่อไปนี้

การวิเคราะห์ข้อดีและข้อด้อยของทรัพย์สิน		
รายละเอียด	ข้อดีหรือจุดแข็ง	ข้อด้อยหรือจุดอ่อน
ทำเลที่ตั้ง	-	ตั้งอยู่นอกเขตเมือง อำเภอหนองแค
ลักษณะกายภาพที่ดิน	รูปร่างที่ดินเป็นรูปคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	ระดับดินต่ำกว่าถนนเฉลี่ย 0.9 เมตร
การคมนาคม/ถนนหน้าที่ดิน	ติดถนน 2 ด้าน รถยนต์สวนทางได้	ห่างจากถนนสายหลัก 750 เมตร
สาธารณูปโภค	มีไฟฟ้า ประปา ไฟส่องสว่างถนน	ไม่มีท่อระบายน้ำ
สภาพแวดล้อม/ความเจริญ	แนวโน้มความเจริญปานกลาง	ตั้งอยู่ในย่านชนบทและเกษตรกรรม

การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด

การใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน (Highest and best use) หมายถึงการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ดีที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่เป็นไปได้ตามข้อกำหนดทางกฎหมาย ความเหมาะสมทางกายภาพ ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงิน ซึ่งส่งผลโดยรวมให้ทรัพย์สินมีมูลค่าสูงสุด จากการพิจารณาถึงลักษณะทางกายภาพของที่ดินที่ทำการประเมินมูลค่า เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะทางกายภาพ ศักยภาพในการพัฒนาที่ดิน สภาพการใช้ที่ดินในบริเวณข้างเคียง เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ความเป็นไปได้ทางการเงิน และการตลาด รวมถึงพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณใกล้เคียงทรัพย์สิน ผู้ประเมินมีความเห็นว่า การใช้ประโยชน์สูงสุดและดีที่สุด คือ เพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย

ภาพถ่ายทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่าตลาด





ถนนซอยปฎิรูปที่ดินผ่านหน้าที่ดิน (จุดถ่ายภาพที่ 4)



ถนนซอยปฎิรูปที่ดิน 8 ผ่านด้านข้างที่ดิน (จุดถ่ายภาพที่ 5)



สภาพทั่วไป บริเวณโดยรอบที่ดินทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (จุดถ่ายภาพที่ 6)

ภาพถ่าย

กลุ่มที่ 4

ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

	ทรัพย์สินที่ประเมินราคา	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
ภาพถ่าย					
ชื่อโครงการ	-	-	-	-	-
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม(หน้า)	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม(หน้า)	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม(หน้า)
ทำเลที่ตั้ง (ถนน/ซอย)	ซอยปฎิรูป	ซอยไม่มีชื่อ	ถนนเลียบคลอง 26 ฝั่งซ้าย	ซอยร่วมใจ 14	ซอยร่วมใจ 14
การเข้าถึง	ถนนเลียบคลอง 26 ฝั่งซ้าย	ถนนเลียบคลอง 26 ฝั่งซ้าย	ถนนเลียบคลอง 26 ฝั่งซ้าย	ถนนเลียบคลอง 26 ฝั่งซ้าย	ถนนเลียบคลอง 26 ฝั่งซ้าย
คำพิภพ	Lat : 14.317344 , Long : 100.926024	Lat : 14.318042, Long : 100.898958	Lat : 14.325747, Long : 100.928694	Lat : 14.320801 , Long : 100.934643	Lat : 14.316807 , Long : 100.937126
ระยะทางเข้าซอย (ม.)	ประมาณ 750 เมตร	560 เมตร	0 เมตร	850 เมตร	1,350 เมตร
ผิวจราจร/ความกว้าง	คสล. 4.00 ม. เขตทาง 6.00 ม.	คสล. 3.00 ม. เขตทาง 5.00 ม.	คสล. 4.00 ม. เขตทาง 6.00 ม.	ลาดยาง 6.00 ม. เขตทาง 8.00 ม.	ลาดยาง 6.00 ม. เขตทาง 8.00 ม.
สาธารณูปโภคพื้นฐาน	ไฟฟ้า,ประปา,ไฟถนน	ไม่มีสาธารณูปโภคใดๆ ผ่านหน้าที่ดิน	ไฟฟ้า,ประปา	ไฟฟ้า,ประปา,ไฟถนน	ไม่มีสาธารณูปโภคใดๆ ผ่านหน้าที่ดิน
สิ่งอำนวยความสะดวก	ลานกีฬา, อุปกรณ์ออกกำลังกายกลางแจ้ง	ไม่มี	วัดสหกรณ์รังสรรค์, โรงเรียน	วัดสหกรณ์รังสรรค์, โรงเรียน	วัดสหกรณ์รังสรรค์, โรงเรียน
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม	ชุมชนชนบทและเกษตรกรรม	เกษตรกรรม	เกษตรกรรม
หน้ากว้างที่ดินติดถนน	หน้ากว้าง 105 ม. ลึก 160 ม. (แปลงมุม)	หน้ากว้าง 300 ม. ลึก 56 ม.	หน้ากว้าง 65 ม. ลึก 74 ม.	หน้ากว้าง 180 ม. ลึก 50 ม.	หน้ากว้าง 325 ม. ลึก 48 ม.
เนื้อที่ดิน	10 - 2 - 00.0 ไร่ หรือ 4200 ตารางวา	10 - 2 - 00.0 ไร่ หรือ 4200 ตารางวา	3 - 0 - 2.5 ไร่ หรือ 1,202.5 ตารางวา	5 - 2 - 50.0 ไร่ หรือ 2,250.0 ตารางวา	9 - 3 - 00.0 ไร่ หรือ 3,900.0 ตารางวา
ระดับที่ดิน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 0.9 ม.	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.0 ม.	ถมแล้วสูงเสมอระดับถนน	ถมแล้วสูงเสมอระดับถนน	ต่ำกว่าถนนประมาณ 1.0 ม.
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	คล้ายสี่เหลี่ยม	สี่เหลี่ยมผืนผ้า	สี่เหลี่ยมผืนผ้า
ราคาเสนอขาย/ราคาซื้อ-ขาย	-	1,200	2,250	1,000	800 บาท/ตารางวา
ราคาต่อรอง/ปรับเวลา	-	1,000	2,000	1,000	750 บาท/ตารางวา
เงื่อนไขการขาย	-	ราคาเสนอขาย (ต่อรองได้)	ราคาเสนอขาย (ต่อรองได้)	ราคาซื้อ-ขาย (ต้นปี 2566)	ราคาเสนอขาย (ต่อรองได้)
ข้อมูล ณ วันที่	-	17 พฤษภาคม 2566	17 พฤษภาคม 2566	17 พฤษภาคม 2566	17 พฤษภาคม 2566
ผู้ติดต่อ	-	คุณศรัคดิ์	คุณนันท์ (นายหน้า)	คุณยะ (นายหน้า)	คุณสุท
โทรศัพท์ติดต่อ	-	08-3853-9146	09-5086-8563	08-2517-8353	06-1195-9265
เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	- ทำเล - ศักยภาพ - สาธารณูปโภค - สภาพแวดล้อม - เนื้อที่ดิน - สภาพที่ดิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ด้อยกว่าทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ด้อยกว่าทรัพย์สิน	ดีกว่าทรัพย์สิน ดีกว่าทรัพย์สิน ด้อยกว่าทรัพย์สิน ดีกว่าทรัพย์สิน ดีกว่าทรัพย์สิน ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ดีกว่าทรัพย์สิน ดีกว่าทรัพย์สิน	ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ด้อยกว่าทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน ด้อยกว่าทรัพย์สิน

การวิเคราะห์มูลค่าที่ดิน

Weighted Quality Score (ปรับคะแนนคุณภาพถ่วงน้ำหนัก)

ปัจจัยที่มีผลต่อราคา	น้ำหนักความสำคัญ	คะแนนสูงสุด	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 4
			ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม(ที่นา)	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม	ที่ดินเปล่าเพื่อเกษตรกรรม(ที่นา)
เนื้อที่ดิน	4,200.0	ตารางวา	10 - 2 - 00.0 ไร่ หรือ 4200 ตารางวา	10 - 2 - 00.0 ไร่ หรือ 4200 ตารางวา	3 - 0 - 2.5 ไร่ หรือ 1,202.5 ตารางวา	5 - 2 - 50.0 ไร่ หรือ 2,250.0 ตารางวา	9 - 3 - 00.0 ไร่ หรือ 3,900.0 ตารางวา
ราคา (บาทตารางวา)	???			1,200.00	2,250.00	1,000.00	800.00
ต่อรอง				1,000.00	2,000.00	1,000.00	750.00
สภาพแวดล้อม	15%	10	2	2	4	2	2
ทำเลที่ตั้ง	20%	10	4	4	7	4	4
ทางเข้าออก	10%	10	5	5	8	5	4
สาธารณูปโภค	10%	10	6	1	5	6	1
กายภาพ	15%	10	5	6	10	8	6
สิ่งอำนวยความสะดวก	10%	10	6	5	5	5	5
ศักยภาพในการพัฒนา	10%	10	3	3	4	3	3
ผังเมือง	10%	10	2	2	2	2	2
	100%						
ค่าถ่วงน้ำหนัก			4.05	3.60	5.90	4.40	3.50
บัญชีใดรายการค์				1.13	0.69	0.92	1.16
			100.00%	28.93%	17.65%	23.67%	29.75%
ราคาประเมิน			1,102.12	289.27	353.01	236.68	223.15
มูลค่าตลาดที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน (พิเศษ)			1,100.00	บาทต่อตารางวา			
สรุปมูลค่าตลาดที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน วิธี WQS			4,620,000	บาท			

รายละเอียด		ทรัพย์สินที่ประเมิน		ข้อมูลที่ 1			ข้อมูลที่ 2			ข้อมูลที่ 3			ข้อมูลที่ 4		
ประเภท		ที่ดินว่างเปล่า		ที่ดินว่างเปล่า			ที่ดินว่างเปล่า			ที่ดินว่างเปล่า			ที่ดินว่างเปล่า		
ที่ตั้ง	ซอยปฏิรูป (แปลงมุม)		ซอย ไม่มีชื่อ (แปลงกลางปกติ)			ติดถนนเลียบริมคลอง 26 ฟังขวา (แปลงมุม)			ซอยร่วมใจ 14 (แปลงกลางปกติ)			ซอยร่วมใจ 14 (แปลงกลางปกติ)			
การใช้ประโยชน์สูงสุด	เกษตรกรรม		เกษตรกรรม			ที่พักอาศัย			เกษตรกรรม			เกษตรกรรม			
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โฟนอน		ไม่มีสาธารณูปโภคใดๆ ผ่านหน้าที่ดิน			ไฟฟ้า ประปา			ไฟฟ้า ประปา โฟนอน			ไม่มีสาธารณูปโภคใดๆ			
ถนนผ่านหน้าที่ดิน	เขตทางกว้าง 6.00 ม. ผิว คสล กว้าง 4.00 ม.		เขตทางกว้าง 5.00 ม. ผิว คสล กว้าง 3.00 ม.			เขตทางกว้าง 6.00 ม. ผิว คสล กว้าง 4.00 ม.			เขตทางกว้าง 8.00 ม. ผิว ลาดยาง กว้าง 6.00 ม.			เขตทางกว้าง 8.00 ม. ผิว ลาดยาง กว้าง 6.00 ม.			
ผังเมือง	สีเขียว		สีเขียว			สีเขียว			สีเขียว			สีเขียว			
รูปแปลงที่ดิน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า		สี่เหลี่ยมผืนผ้า			สี่เหลี่ยม			สี่เหลี่ยมผืนผ้า			สี่เหลี่ยมผืนผ้า			
หน้ากว้างที่ดิน	105.00 เมตร		300.00 เมตร			65.00 เมตร			180.00 เมตร			325.00 เมตร			
เนื้อที่ดิน	10 - 2 - 00 ไร่		10 - 2 - 00 ไร่			2 - 0 - 2.5 ไร่			5 - 2 - 50 ไร่			9 - 3 - 00 ไร่			
ราคาเสนอขาย / ซื้อขาย			เสนอขาย 1,200 บาท/ตารางวา			เสนอขาย 2,250 บาท/ตารางวา			ซื้อขายคันปี 66 1,000 บาท/ตารางวา			เสนอขาย 800 บาท/ตารางวา			
ปรับต่อรอง / ปรับเวลา			-17% - 200.00 บาท/ตารางวา			-11% - 250 บาท/ตารางวา			0% - บาท/ตารางวา			-6% - 50 บาท/ตารางวา			
ปรับระดับดิน	ต่ำกว่า 0.9 ม.		ต่ำกว่า - 1.00 ม. 63 บาท/ตารางวา			เสมอนถนน บาท/ตารางวา			เสมอนถนน - บาท/ตารางวา			ต่ำกว่า -1.00 ม. 63 บาท/ตารางวา			
ราคาปรับแก้เบื้องต้น				1,062	บาท/ตารางวา		2,000	บาท/ตารางวา		1,000	บาท/ตารางวา		813	บาท/ตารางวา	
1. ทำเล	เกษตรกรรม		0%	-	คล้ายกัน	-10%	- 200.00	ดีกว่า	0%	-	คล้ายกัน	0%	-	คล้ายกัน	
2. สภาพแวดล้อม	ย่านเกษตรกรรม ชนบท นอกเมือง		0%	-	คล้ายกัน	-5%	- 100.00	ดีกว่า	0%	-	คล้ายกัน	0%	-	คล้ายกัน	
3. ศักยภาพการพัฒนา / การใช้ประโยชน์	เกษตรกรรม		0%	-	คล้ายกัน	-10%	- 200.00	ดีกว่า	0%	-	คล้ายกัน	0%	-	คล้ายกัน	
4. สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า ประปา โฟนอน		20%	212.50	ด้อยกว่า	5%	100.00	ด้อยกว่า	0%	-	คล้ายกัน	20%	200.00	ด้อยกว่า	
5. ถนนผ่านหน้าที่ดิน	เขตทางกว้าง 6.00 ม. ผิว คสล กว้าง 4.00 ม.		20%	212.50	ด้อยกว่า	0%	-	คล้ายกัน	0%	-	คล้ายกัน	0%	-	คล้ายกัน	
6. ข้อจำกัดทางกฎหมาย	วิเคราะห์กฎหมายที่มีผลกระทบ		0%	-	คล้ายกัน	0%	-	คล้ายกัน	0%	-	คล้ายกัน	0%	-	คล้ายกัน	
7. รูปร่างที่ดิน / หน้ากว้างติดถนน	คล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้า 105.00 เมตร		-30%	- 318.75	ดีกว่า	-5%	- 100.00	คล้ายกัน	-3%	- 30.00	ดีกว่า	-30%	- 300.00	ดีกว่า	
8. ขนาดเนื้อที่ดิน	10 - 2 - 00 ไร่		0%	-	คล้ายกัน	-5%	- 100.00	ดีกว่า	-2%	- 20.00	ดีกว่า	0%	-	คล้ายกัน	
ราคาหลังการปรับแก้				1,169	บาท/ตารางวา		1,400	บาท/ตารางวา		950	บาท/ตารางวา		713	บาท/ตารางวา	
Total Absolute Adjustment	2,719		1,006.25			1,049.99			50.00			612.50			
% Adjust	1.00		0.37012			0.38620			0.01839			0.22529			
Invert	64.10		2.70185			2.58931			54.37472			4.43875			
Comparability Portion	1.00		0.04215			0.04039			0.84822			0.06924			
ราคาประเมิน (วิธี Adjustment Grid)	1,000 (บาท/ตารางวา)		49.26			56.55			805.81			49.34			

ความเห็นผู้ประเมิน:

ค่าถนดินสอบตามผู้รับเหมาในท้องถิ่น คิดค่าถนดิน 250,000 / 1 ไร่ / ความลึก 1 เมตร หรือ ตรว.ละ 625 บาท/ ความลึก 1 เมตร

สรุปมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่ประเมินได้

มูลค่าตลาดทรัพย์สิน : กลุ่มที่ 4 ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ วิธีการ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 17 พฤษภาคม 2566 ดังนี้:

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ใช้หลักเกณฑ์เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เป็นวิธีสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปมูลค่าตลาดที่ดินทรัพย์สิน โดยวิธี เปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)	ที่ดิน			มูลค่าตลาด ทรัพย์สิน (บาท)
	เนื้อที่ดิน		มูลค่าตลาด ที่ดิน (บาท: ตารางวา)	
	ไร่-งาน- ตารางวา	ตารางวา		
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (โฉนดที่ดินเลขที่ 5805)	10-2-0.0 ไร่	4,200.0	1,000	4,200,000
สรุปมูลค่าตลาดที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน (พิเศษ)	(-สี่ล้านสองแสนบาทถ้วน-)			4,200,000
สรุปมูลค่าบังคับขายที่ดินทรัพย์สินที่ประเมิน (พิเศษ)	(-สองล้านห้าแสนสองหมื่นบาทถ้วน-)			2,520,000

บรรณานุกรม

- International Valuation Standard Council (IVSC). International Valuation Standards. Effective 31 January 2020: Page 18, reviewed on 15th December 2021, retrieved from <www.IVSC.org>
- จิตติพร ป่านไหม(พนักงานคดีปกครองชำนาญการ). จัดซื้อที่ดินในราคาที่ไม่ สูงเกินจริง ... ไม่เป็นละเมิด !. สำนักวิจัยและวิชาการ สำนักงานศาลปกครอง. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 674/2557
- คำวินิจฉัยของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีที่ 1347/2563 เรื่อง การควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในกรณีที่เกษตรกรได้รับกรรมสิทธิ์ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม หนังสือเวียนที่ กษ 1204.1/ว 303 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2563
- สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.มาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย,สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย <<https://vat.or.th/>>.30 มีนาคม พ.ศ. 2566
- รองศาสตราจารย์อานนท์ มาเฒ่า.(2562).กรรมสิทธิ์.โครงการตำราและเอกสารประกอบการสอน คณะ นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.โรงพิมพ์เดือนตุลา.หน้า 54
- สุวิทย์ ต้นตระกูล.(2559).การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ (Real estate valuation).พิมพ์ครั้งที่ 1 กรุงเทพมหานคร.บริษัท นิโอ ดิจิตอล จำกัด
- ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชูชาติ เตชะโพธิ์วรรณ.(2565).การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน.กรุงเทพมหานคร. บริษัท รุ่งเรืองตลอดไป จำกัด (มหาชน)

เอกสารประกอบ (วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด)	
	QR code มาตรฐานจรรยาบรรณและวิชาชีพ
	QR code เล่มรายการงานการประเมินฉบับเต็ม
	QR code เอกสารประกอบการอบรม

รายชื่อคณะผู้จัดทำ

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. นายวิเศษ นัยตุม | ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์กองทุน |
| 2. นายอภิชาติ วงษ์คำ | นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ |
| 3. นางสาวสุหฤทธา เต่งแก้ว | นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ |
| 4. นางสาวกัญญภัทร ชัยท้วม | นักวิชาการปฏิรูปที่ดินปฏิบัติการ |
| 5. นางสาวศลิษา พลจร | เจ้าพนักงานการเงินและบัญชีปฏิบัติงาน |
| 6. นายอภิมุข พานทอง | นักวิชาการปฏิรูปที่ดิน (พนักงานกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) |
| 7. นางสาวมณีนุช จันทร์ศรี | จ้างเหมาบริการบุคคลภายนอก |