



### บทที่ 3

## หลักปฏิบัติการประเมินราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยของประเทศไทย

### การประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินทรัพย์สิน

โดยทั่วไปหลักปฏิบัติการประเมินราคาของแต่ละหน่วยงานจะมีความแตกต่างกัน และการประเมินราคาที่ดินนั้นก็จะขึ้นอยู่กับนโยบายขององค์กร และวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินนั้น เช่นเดียวกับสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน กรมที่ดิน ซึ่งเป็นองค์กรหนึ่งของรัฐที่มีหน้าที่โดยตรงในการประเมินราคาที่ดินเพื่อจัดระเบียบนิติกรรม โดยราคาประเมินนั้นจะนำมาใช้ เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาภาษี ศาสนาเนียม และอาการ การประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน หลังจากที่ได้ประกาศใช้ ราคาประเมินในพื้นที่ต่างๆแล้ว ปัญหาราคาประเมินในพื้นที่นั้นจะมีระยะเวลา 4 ปีแล้วจึงมีการประกาศราคาประเมินใหม่ โดยในช่วงระยะเวลาที่ได้ใช้ราคาประเมินนั้นสำนักงานกลางฯ จะดำเนินการสำรวจเก็บข้อมูลที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่ตลอดเวลา

ในอดีตสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้ประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศโดยวิธี ประเมินราคาแบบโซนและแบบบล็อก จึงเหมาะสมกับสภาพการณ์ในขณะนั้น เพราะการประเมิน ที่ดินแบบบล็อกจะประหยัดทั้งงบประมาณ และบุคลากร ซึ่งวิธีการประเมินในลักษณะนี้จะมีการ แบ่งแยกที่ดินออกเป็นหน่วยย่อยตามสภาพการใช้ประโยชน์ที่แท้จริงในขณะที่ทำการสำรวจคือ ที่ดินที่อยู่ติดถนนติดซอยกับที่ดินไม่ติดถนน ติดซอยซึ่งที่ดินแต่ละหน่วยจะมีราคาที่แตกต่างกัน ราคาที่ดินในบล็อกเดียวกันอาจจะมีราคาแตกต่างกันตามสภาพถนนและสภาพการใช้ประโยชน์ ทำให้ราคาประเมินแต่ละหน่วยจะแตกต่างจากความเป็นจริงในบางพื้นที่

แนวทางการปฏิบัติการประเมินราคาของสำนักงานกลางฯ นั้นมีกฏใช้วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินแบบเปรียบเทียบมูลค่าตลาดเป็นหลัก เพราะการประเมินของสำนักงานกลางฯ นั้น มีพื้นที่รับผิดชอบทั่วประเทศ แต่ในปัจจุบันได้มีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงเพียงแห่งเดียวคือ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีที่ดินจำนวนประมาณ 1.4 ล้านแปลงในปัจจุบัน โดยที่เจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สินมี 26 คน การประเมินราคาในปัจจุบันไม่มีกฎหมายที่อนุญาตให้เจ้าหน้าที่ในการตรวจสอบทรัพย์สินและการสอบสวนทรัพย์สินประเภทการให้เช่า เช่น อพาร์ทเมนต์ เป็นต้น จึงเป็นอุปสรรคประการหนึ่งในการประเมินราคา การเปรียบเทียบมูลค่าตลาดมีข้อข้อน้อยกว่าวิธีการอื่นๆ และเป็นวิธีที่เหมาะสมกับการประเมินราคาแก่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน

#### **ขั้นตอนการประเมินราคาของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน**

ขั้นตอนการประเมินราคาสามารถจำแนกงานออกเป็น 3 ส่วนคือ

##### **การจัดทำแผนที่พื้นฐาน**

แผนที่พื้นฐาน หมายถึง แผนที่ที่จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการสำรวจและประเมินราคา แผนที่นี้จะประกอบด้วยข้อมูลชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ เลขที่โฉนด เลขที่หน้าสำรวจ เลขที่ดิน เนื้อที่ ระบาย ค่าแห่งที่ดินบนแผนที่ ซึ่งข้อมูลทั้งหมดนี้ เป็นข้อมูลเบื้องต้นสำหรับการสำรวจและประเมินราคาของเจ้าหน้าที่

การสร้างแผนที่พื้นฐานเป็นการรวบรวมข้อมูลจากโฉนดที่ดินของสำนักงานที่ดิน โดยการต่อรูปแผนที่ขึ้นจากแผนที่ระบาย โดยแผนที่ของสำนักงานกลางฯ แบ่งออกเป็น 2 ประเภท

##### **1. แผนที่สารบัญเขต**

เป็นแผนที่ที่แสดงพื้นที่ครอบคลุมทั้งเขตการปกครองของเทศบาล โดยแผนที่จะแสดงขอบเขตของแผนที่สารบัญเขตย่อย เพื่อสามารถทราบถึงเขตการติดต่อของแผนที่สารบัญเขตย่อย สถานที่ตั้งของราชการสำคัญ สถานที่ตั้งทางศาสนา ชื่อถนน ชื่อซอย ชื่อคลองและลำรางสาธารณะประโยชน์ต่างๆ หลักเกณฑ์การสร้างรูปแผนที่สารบัญเขตมีดังนี้

- แต่ละเทศบาลจะมีแผนที่สารบัญเขตของในพื้นที่เทศบาลนั้นๆ
- แผนที่สารบัญจะแสดงชื่อสถานที่สำคัญทางราชการ ศาสนา ถนน ซอย คลอง และลำรางฯ
- แผนที่สารบัญเขตจะแบ่งพื้นที่เป็นเขตย่อย เรียก โซน (ZONE) ใ้ได้ไม่เกิน 99 โซนภายในเขตนั้นๆ และในแต่ละโซนจะใช้รหัสตัวเลข 01 ถึง 99 เป็นหมายเลขกำกับโซน
- พื้นที่ในแต่ละโซนของแผนที่สารบัญเขตจะมีพื้นที่ย่อยอีกลำดับหนึ่ง เรียกว่า บล็อก (BLOCK) โดยพื้นที่แต่ละโซนจะมีพื้นที่บล็อกใ้ได้ไม่เกิน 26 บล็อก และในแต่ละบล็อกจะใช้ตัวอักษร A ถึง Z เป็นอักษรกำกับในแต่ละพื้นที่

แผนที่สารบัญเขตนี้จะเป็นแผนที่ประกอบด้วยแผนที่สารบัญเขตย่อย หรือ เรียกอีกชื่อหนึ่งว่า "แผนที่บล็อก" ในการเดินสำรวจเก็บข้อมูลและประเมินราคาทรัพย์สิน เพราะแผนที่สารบัญเขตจะแสดงเขตติดต่อของแผนที่สารบัญเขตย่อยและจุดสังเกตของที่ตั้งของแผนที่สารบัญเขตย่อย ซึ่งเป็นจำเป็นต่อเจ้าหน้าที่ในการเดินสำรวจ

## 2. แผนที่สารบัญเขตย่อย

แผนที่สารบัญเขตย่อย เป็นแผนที่แสดงที่ดินทุกแปลงตามโฉนดที่ดิน และแนวเขตติดต่อของแผนที่สารบัญเขตย่อย กับชื่อถนน หรือชื่อคลอง ทางสาธารณประโยชน์ต่างๆ แผนที่สารบัญเขตย่อย จะเป็นแผนที่ที่เจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบสภาพของที่ดินทุกแปลง การใช้ประโยชน์ของที่ดิน ประเภทสิ่งปลูกสร้าง สภาพการเข้าถึงของที่ดิน หมายเลขอาคารของที่ดิน รวมทั้งข้อสังเกตทั้งราคาประกาศซื้อขายของพื้นที่ หลักเกณฑ์การสร้างแผนที่สารบัญเขตย่อยมีดังนี้

- แผนที่สารบัญเขตย่อยจะประกอบด้วยที่ดินไม่เกิน 999 แปลง และที่ดินแต่ละแปลงจะมีหมายเลขล๊อต (LOT) เป็นตัวกำกับแปลงที่ดินโดยตัวเลขที่ใช้จะเริ่มที่ 001 ถึง 999



- แผนที่สารบัญ เขตย่อยจะต้องมีหมายเลขของสารบัญ เขตและรหัสบล็อกควบคุมในแผนที่สารบัญ เขตย่อยทุกแผ่น
- แผนที่จะต้องแสดงชื่อถนนหรือคลองหรือแม่น้ำ และชื่อแผนที่สารบัญ เขตย่อยข้างเคียงด้วย เสมอ
- แผนที่สารบัญ เขตย่อยจะมีมาตราส่วนเท่ากับแผนที่ เสมอ
- การสร้างแผนที่สารบัญ เขตย่อยจะถูกควบคุมให้วางรูปแบบที่ในทิศเหนือ เสมอ เพื่ออำนวยความสะดวก

แผนที่สารบัญ เขตย่อยจะถูกสร้างเป็น 2 ฉบับโดยแยกการใช้ประโยชน์ต่างกัน คือ แผนที่สารบัญ เขตย่อยฉบับหนึ่งใช้เพื่อการสำรวจและเก็บข้อมูล และแผนที่สารบัญ เขตย่อยอีกฉบับหนึ่งใช้เพื่อการประเมินราคาทรัพย์สิน

#### การสำรวจข้อมูล

การสำรวจข้อมูลของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินในกรณีการประเมินราคาที่ดินรายแปลงในเขตกรุงเทพมหานครได้ใช้แบบสำรวจ ส.ป.ท.401 (ตามรูปที่ 2) สามารถจำแนกประเภทข้อมูลการประเมินราคาได้ดังนี้

#### 1. ข้อมูลแสดงที่ตั้งแปลงที่ดินและรายละเอียด เอกสารสิทธิ์

ข้อมูลแสดงที่ตั้งแปลงที่ดินและรายละเอียด เอกสารสิทธิ์ จะประกอบด้วย

- เลขที่โฉนด
- หน้าสำรวจ
- เลขที่ดิน
- เนื้อที่ที่ดิน
- ที่อยู่ของทรัพย์สิน
- ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์
- ตำบล
- อำเภอ

- จังหวัด
- ตำแหน่งของแผนที่

ข้อมูลของที่ตั้งแปลงที่ดินและรายละเอียด เอกสารสิทธิมีความสำคัญต่อการสำรวจของเจ้าหน้าที่อย่างมาก เมื่อผู้สำรวจได้เดินสำรวจในพื้นที่ที่ได้รับมอบหมายบางครั้งจะไม่สามารถทราบได้เลยว่าได้มาถึงที่หมายหรือยังจนกว่าได้มีการสอบถามชาวบ้าน ถึงชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตรงกับตำแหน่งแผนที่ที่เจ้าหน้าที่ เข้าถึงแล้ว ประกอบกับลักษณะที่ดินที่ต้องตรงรูปลักษณะในแผนที่ จึงจะเป็นสาเหตุให้ เชื่อได้ว่าได้เดินทางมาถูกตำแหน่งของแผนที่เพื่อจะได้สำรวจและเก็บข้อมูลต่อไป

## 2. ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งแวดล้อมที่ดิน

ข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งแวดล้อมจะประกอบด้วย 4 หมวดดังนี้

1. การใช้ประโยชน์ ในแบบสำรวจได้จำแนกการใช้ประโยชน์หลักเป็น 5 ประเภท ได้แก่

- |             |              |
|-------------|--------------|
| ประเภทที่ 1 | ที่อยู่อาศัย |
| ประเภทที่ 2 | พาณิชยกรรม   |
| ประเภทที่ 3 | อุตสาหกรรม   |
| ประเภทที่ 4 | ที่ว่าง      |
| ประเภทที่ 5 | อื่นๆ        |

2. ลักษณะที่ดิน ในแบบสำรวจให้แสดงลักษณะสภาพที่ดินถึงความสูงต่ำของที่ดิน เมื่อ เปรียบ เทียบกับทางสาธารณประโยชน์ที่ขั้แปลงที่ดิน

3. ทำเลที่ตั้งของที่ดิน แบบสำรวจกำหนดรายการทำเลที่ตั้งของที่ดินเป็น 5 ประเภทดังนี้

- |             |                   |
|-------------|-------------------|
| ประเภทที่ 1 | ติดถนน            |
| ประเภทที่ 2 | ติดถนนซอย         |
| ประเภทที่ 3 | ติดแม่น้ำหรือคลอง |

ประเภทที่ 4	ติดทางเดิน
ประเภทที่ 5	ไม่มีทางเข้าออก

4. ขนาดเขตทาง แบบสำรวจกำหนดรายการของขนาดเขตทางและขนาดของผิวจราจร

ปัจจัยการใช้ประโยชน์ที่ดินและสิ่งแวดล้อมในแบบสำรวจนี้ เป็นการใช้เพื่อการประเมินราคาที่ดินรายแปลงในพื้นที่กรุงเทพมหานครในปัจจุบัน

### 3. ข้อมูลสิ่งปลูกสร้างบนแปลงที่ดิน

หมายถึง สิ่งปลูกสร้างที่ปรากฏอยู่บนที่ดินในวันที่สำรวจของเจ้าหน้าที่ ข้อมูลสิ่งปลูกสร้างในแบบสำรวจได้กำหนดสวณประกอบของสิ่งปลูกสร้างไว้ดังนี้

#### 3.1 ประเภทของสิ่งปลูกสร้าง

ประเภทสิ่งปลูกสร้างได้จำแนกออกตามชนิดสิ่งปลูกสร้าง โดยสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทจะมีรหัสกำกับอยู่ด้วยตามรายการดังนี้

รหัส	ประเภทอาคาร	รหัส	ประเภทอาคาร
101	บ้านไม้ 1 ชั้น	601	ตึกแถว 1 ชั้น
102	บ้านไม้ 1 ชั้นใต้ถุนสูง	602	ตึกแถว 2 ชั้น
103	บ้านไม้ 2 ชั้น	603	ตึกแถว 3 ชั้น
104	บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	604	ตึกแถว 4 ชั้น
105	บ้านไม้ชั้นเดียวฝากระเบื้อง	605	ตึกแถว 5 ชั้น
106	บ้านไม้ 2 ชั้นฝากระเบื้อง	606	ตึกแถว 6 ชั้น
107	บ้านทรงไทย	607	ตึกแถว 1.5 ชั้น
108	บ้านไม้ชั้นเดียวยกพื้น	608	ตึกแถว 2.5 ชั้น



รหัส	ประเภทอาคาร	รหัส	ประเภทอาคาร
201	บ้านตึก 1 ชั้น	609	ตึกแถว 3.5 ชั้น
202	บ้านตึก 2 ชั้น	610	ตึกแถว 4.5 ชั้น
203	บ้านตึก 3 ชั้น	611	ตึกแถว 5.5 ชั้น
204	บ้านตึก 4 ชั้น	612	ตึกแถว 2.75 ชั้น
205	บ้านตึก 5 ชั้น	613	ตึกแถว 3.75 ชั้น
301	บ้านแฝดไม้ 1 ชั้น	614	ตึกแถว 4.75 ชั้น
302	บ้านแฝดไม้ 2 ชั้น	701	ทาง
303	บ้านแฝดไม้ 3 ชั้น	702	โรงแรม
304	บ้านแฝดตึก 1 ชั้น	703	แพลตฟอร์ม
305	บ้านแฝดตึก 2 ชั้น	704	อาคารชุด
306	บ้านแฝดตึก 3 ชั้น	705	ห้างสรรพสินค้า
307	บ้านแฝดครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	706	ธนาคาร
401	ห้องแถวไม้ 1 ชั้น	707	โรงพยาบาล
402	ห้องแถวไม้ 2 ชั้น	708	โรงเรียน
403	ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้ 2 ชั้น	709	โรงภาพยนตร์
501	ทาวน์เฮ้าส์ 1 ชั้น	710	ปั๊มน้ำมัน
502	ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น	711	สถานที่ราชการ
503	ทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น	712	โรงงานอุตสาหกรรม
504	ทาวน์เฮ้าส์ 4 ชั้น	713	วัด มัสยิด โบสถ์
505	ทาวน์เฮ้าส์ 2.5 ชั้น	714	สถานชุด
506	ทาวน์เฮ้าส์ 3.5 ชั้น	715	โกดัง
		716	ตู้ซ่อมรถ
		717	โชว์รูม
		718	สนามเทนนิส
		719	โรงไม้ โรงเลื่อย

รหัส ประเภทอาคาร

รหัส ประเภทอาคาร

720 สวนอาหาร

721 ตลาดสด

722 อาคารสำนักงาน

723 โรงแรม

724 ชุมชนแออัด

การสำรวจข้อมูลสิ่งปลูกสร้าง เจ้าหน้าที่จะเลือกรายการสิ่งปลูกสร้างประเภทหนึ่งจากบัญชีสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะเดียวกับสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจริง ถ้าไม่มีประเภทสิ่งปลูกสร้างที่ตรงกับรายการในบัญชี เจ้าหน้าที่จะเลือกรายการที่ใกล้เคียงมากที่สุด

### 3.2 อายุสิ่งปลูกสร้าง

ในรายการอายุสิ่งปลูกสร้างเจ้าหน้าที่จะระบุการก่อสร้างของอาคารที่สำรวจโดยการสอบถามจากเจ้าของ บางครั้งจะไม่ได้คำตอบจากเจ้าของ

### 3.3 วัสดุที่ใช้

หมายถึง วัสดุปูพื้นชั้นล่างของอาคารที่สำรวจ

### 3.4 วัสดุหลังคา

หมายถึง วัสดุปูหลังคาของอาคารที่สำรวจ

### 3.5 ขนาด (หน่วยคือตารางเมตร)

หมายถึง พื้นที่ใช้สอยรวมของอาคารที่สำรวจ ยกเว้นพื้นที่ที่เป็นระเบียง

### 3.6 มูลค่าต่อตารางเมตร

หมายถึง มูลค่าการก่อสร้างใหม่ตามประเภทอาคาร ใช้อัตราประเมิน



#### 4. ผู้สำรวจ วันที่สำรวจและราคาประเมินที่ดินต่อตารางวา

หมายถึง ชื่อผู้สำรวจและประเมินราคา โดยจะระบุวันที่สำรวจ ในรายการราคาประเมินที่ดิน เจ้าหน้าที่ยังไม่ระบุจนกว่าจะได้วิเคราะห์ราคาประเมินกันทั้งเขตและได้อนุมัติประกาศราคาประเมินอย่างเป็นทางการ เสียก่อนถึงระบุราคาประเมินในแบบสำรวจ

#### การวิเคราะห์ราคาประเมิน

ปัจจุบันการวิเคราะห์ราคาประเมินของเจ้าหน้าที่ใช้วิธีการฉายและข้อมูลที่ได้จากการสำรวจเป็นเกณฑ์การวิเคราะห์ราคาประเมิน ในการวิเคราะห์ราคาประเมินนี้ มักใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตามหลักของการเปรียบเทียบมูลค่าตลาด

วิธีการวิเคราะห์ราคาที่ดินโดยสร้างแผนที่จากโฉนดที่ดิน จากนั้นเจ้าหน้าที่แต่ละคนจะให้ข้อมูลของที่ดินและข้อมูลซื้อขายที่ได้จากสำรวจลงในแผนที่ จากนั้นเจ้าหน้าที่ทุกคนในกลุ่มเดินสำรวจจะให้ความเห็นของราคาที่ดินแต่ละแปลงร่วมกัน โดยเปรียบเทียบข้อมูลระหว่างคนอื่นๆในพื้นที่ใกล้เคียงกันและมีสภาพคล้ายคลึงกัน

#### **สรุปการประเมินราคาทรัพย์สินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน**

การประเมินราคาแบบเดิมจะเป็นการประเมินราคารายบล็อก โดยจะกำหนดที่ดินเป็นหน่วยได้แก่ ที่ดินที่ติดถนน ที่ดินติดซอย และที่ดินที่ไม่ติดถนน ความแตกต่างของราคาประเมินจะเป็นไปตามสภาพถนนและสภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรวม ทำให้ราคาที่ดินแต่ละแปลงมีความได้เปรียบ เสียเปรียบกัน

ในปัจจุบันการประเมินราคาที่ดินในกรุงเทพมหานคร เป็นการประเมินราคาที่ดินรายแปลง เป็นการศึกษาลักษณะที่ดินและศักยภาพของที่ดินแต่ละแปลง เช่น สภาพทำเลที่ตั้ง ปัญหา และข้อจำกัดที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินด้านกฎหมาย ซึ่งการประเมินราคาที่ดินรายแปลงจะทำให้ลดปัญหาความขัดแย้งของที่ดินและทำให้ราคาที่ดินใกล้เคียงกับราคาตลาดตามสภาพที่แท้จริง

ข้อดีและข้อเสียของการประเมินราคาที่ดินแบบบล็อกและแบบรายแปลง

การประเมินราคาแบบบล็อก

ข้อดี	ข้อเสีย
1. เจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการประเมินราคาที่ดินได้ภายในเวลาอันรวดเร็ว	1. เป็นราคาประเมินแบบเหมารวม ซึ่งเป็นตัวแทนของแต่ละราคาตามแนวถนน ขอบบางบริเวณอาจจะมีส่วนได้เปรียบเสียเปรียบกันอยู่
2. สามารถประเมินราคาได้ครอบคลุมพื้นที่กว้างขวางโดยใช้งบประมาณและอัตราเจ้าหน้าที่น้อย	2. ราคาห่างไกลจากความเป็นจริงในบางพื้นที่

การประเมินราคาแบบรายแปลง

ข้อดี	ข้อเสีย
1. ราคาประเมินใกล้เคียงกับราคาตลาดตามสภาพที่แท้จริง	1. ใช้บุคลากรจำนวนมาก
2. ลดข้อขัดแย้งการประเมินราคาที่ไม่เป็นธรรม เพราะเจ้าหน้าที่ต้องศึกษาศักยภาพของที่ดินและมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน	2. ใช้งบประมาณสูงและระยะเวลามาก
	3. เหมาะกับราคาที่ดินในกรุงเทพมหานคร เพราะมีลักษณะการใช้ประโยชน์ในทางการลงทุนสูง

## การประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย โดยตลาดที่อยู่อาศัยที่ธนาคารให้สินเชื่อ นั้น จะเป็นกลุ่มผู้มีรายได้น้อยจนถึงผู้มีรายได้ปานกลาง การประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคารจึงมีวัตถุประสงค์ในการกู้ยืม เพื่ออยู่อาศัย เป็นหลัก

แนวทางการประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคารมีมาตรฐานในการตรวจสอบศักยภาพของทรัพย์สินและการกำหนดมูลค่าอื่น เป็นที่ยอมรับในวิชาชีพประเมินราคาทรัพย์สิน การประเมินราคาของธนาคารอาคารสงเคราะห์สามารถจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยรายย่อยออกเป็น 2 ประเภทได้แก่

### 1. การประเมินราคาหลักประกันที่ดิน

การประเมินราคาที่ดินสามารถจำแนกปัจจัยในการประเมินราคาออกเป็นส่วนของที่ดินโดยการสำรวจข้อมูลธนาคารจะวัดศักยภาพแต่ละปัจจัยเป็นคะแนน ในตัวของหลักประกัน และข้อมูลเปรียบเทียบ

การสำรวจข้อมูลในส่วนของที่ดินธนาคารแบ่งออก 5 ส่วนหลัก โดยมีคะแนนรวมของปัจจัยทั้งหมดนี้ 100 คะแนน ซึ่งปัจจัยหลักประกอบด้วยดังนี้

#### 1.1 ความสูงค่าของที่ดิน

ความสูงค่าของที่ดินมีคะแนนเต็ม 20 คะแนน เพราะเป็นการวัดศักยภาพในตัวที่ดินโดยความสูงค่าของที่ดินธนาคารได้แยกระดับความแตกต่างของช่วงคะแนนกับความสูงค่าของที่ดินออกเป็น 5 ระดับดังนี้

- 1) ความสูงของที่ดินที่สูงกว่าระดับถนนผ่านหน้าที่ดินตั้งแต่ 20 ซม. ขึ้นไปจะได้รับคะแนนเต็ม 20 คะแนน
- 2) ความสูงของที่ดินที่เสมอรระดับถนนหรือสูงไม่เกิน 20 ซม. จะได้รับคะแนน 18 คะแนน
- 3) ความสูงของที่ดินที่ต่ำกว่าระดับถนนไม่เกิน 50 ซม. จะได้รับคะแนน 16 คะแนน

4) ความสูงของที่ดินที่ต่ำกว่าระดับถนนเกิน 50 ซม. แต่ไม่เกิน 1 เมตร จะได้รับคะแนน 4 คะแนน

5) ความสูงของที่ดินที่ต่ำกว่าระดับถนนมากกว่า 1 เมตร จะได้รับคะแนน 2 คะแนน

## 1.2 ระบบถนนผ่านหน้าที่ดิน

ระบบถนนผ่านหน้าที่ดินมีคะแนนเต็ม 25 คะแนน โดยระบบถนนผ่านหน้าที่ดินสามารถจำแนกออกเป็น 4 รายการดังนี้

1) ขนาดกว้าง หมายถึง ความกว้างของเขตทาง ในรายการของเขตทางนี้มีคะแนนสูงสุดเท่ากับ 10 คะแนน โดยแยกความแตกต่างของขนาดกว้างและคะแนนดังนี้

ขนาดกว้างเกิน 6 เมตร ได้คะแนน 10 คะแนน

ขนาดกว้าง 4-6 เมตร ได้คะแนน 8 คะแนน

ขนาดกว้างต่ำกว่า 4 เมตร ได้คะแนน 4 คะแนน

2) ผิวจราจร หมายถึง ประเภทผิวจราจร ในรายการของผิวจราจร มีคะแนนสูงสุด 10 คะแนน โดยจำแนกระดับคะแนนและประเภทผิวจราจรได้ดังนี้

ประเภทคอนกรีต ได้คะแนน 10 คะแนน

ประเภทลาดยาง ได้คะแนน 8 คะแนน

ประเภทลูกรัง ได้คะแนน 4 คะแนน

ประเภทอื่นๆ ได้คะแนน 2 คะแนน

3) ความมั่นคงแข็งแรง หมายถึง สภาพโดยทั่วไปของถนนในเส้นทางของหลักประกัน ในรายการนี้มีคะแนน 3 คะแนนสามารถจำแนกความสำคัญได้ดังนี้

สภาพดีมาก ได้คะแนน 3 คะแนน

สภาพดี ได้คะแนน 2 คะแนน

สภาพพอใช้ ได้คะแนน 1 คะแนน



4) ทางเท้า หมายถึง ทางเท้าที่สามารถเข้าถึงหลักประกัน ในรายการนี้มีคะแนน 2 คะแนนดังนี้

มีทางเท้า ได้คะแนน 2 คะแนน

ไม่มีทางเท้า ได้คะแนน 0 คะแนน

### 1.3 ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภค มีความสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินเป็นอย่างมากในรายการนี้มีคะแนน 30 คะแนน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้จำแนกสาธารณูปโภคออกเป็น 4 ประเภทดังนี้

- 1) ไฟฟ้า หลักประกันที่ไฟฟ้าจะมีคะแนน 10 คะแนน
- 2) น้ำประปาหรือน้ำบาดาล หลักประกันที่มีน้ำประปาหรือน้ำบาดาลจะมีคะแนน 10 คะแนน
- 3) ท่อระบายน้ำ หลักประกันที่มีท่อระบายน้ำจะมีคะแนน 6 คะแนน
- 4) ไฟฟ้าถนน หลักประกันที่มีไฟฟ้าถนนจะมีคะแนน 4 คะแนน

### 1.4 รูปร่างลักษณะและความเหมาะสมของที่ดิน

รูปร่างลักษณะและความเหมาะสมของที่ดิน หมายถึง การสำรวจรูปทรงของที่ดินขนาดหน้ากว้างและความลึกของที่ดินที่มีความเหมาะสมกับขนาดของอาคารที่พักอาศัยในรายการนี้จะมีคะแนนเต็ม 10 คะแนน โดยการให้คะแนนจะแยกเป็น 3 ระดับและแยกประเภทอาคารที่พักอาศัยได้ เป็น 4 ประเภทดังนี้

	ระดับคุณภาพ	ดีมาก	ดี	พอใช้
สำหรับบ้านเดี่ยว		10	8	4
สำหรับบ้านแฝด		10	8	4
สำหรับทาวน์เฮ้าส์		10	8	4
สำหรับตึกแถว		10	8	4

### 1.5 ท่าเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ดิน

ท่าเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ดินจะมีคะแนนเต็ม 15 คะแนนโดยสามารถแบ่งออกได้ เป็น 3 รายการย่อย รายการละ 5 คะแนนและแยกตามระดับคุณภาพดังนี้

	ระดับคุณภาพ	ดีมาก	ดี	พอใช้
ท่าเลที่ตั้งของที่ดิน		5	3	1
การคมนาคม		5	3	1
สภาพสิ่งแวดล้อม		5	3	1

เจ้าหน้าที่จะใช้พิจารณาในการพิจารณาปัจจัยแต่ละรายการในการให้คะแนน โดยการเปรียบเทียบกับแปลงที่ดินใกล้เคียงที่มีการซื้อขายและ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวกัน

## 2. การประเมินราคาหลักประกันอาคาร

การประเมินราคาหลักประกันอาคารจะเป็นส่วนรวมกับการประเมินราคาหลักประกันที่ดินโดยการประเมินราคาอาคารนั้นสามารถจำแนกออกเป็น 8 รายการดังนี้

### 2.1 โครงสร้างอาคาร

โครงสร้างอาคารได้จำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ตึก ครึ่งตึกครึ่งไม้ ไม้ และกระเบื้องแผ่นเรียบ

### 2.2 ลักษณะอาคาร

ลักษณะอาคารได้จำแนกออกเป็น 8 ประเภท ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ ตึกแถว แฟลต ห้องชุด อาคารชุด และบ้านทรงไทย

### 2.3 ลักษณะหลังคา

ลักษณะหลังคาได้จำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ กระเบื้อง ค.ส.ล. เหล็ก และอื่นๆ

#### 2.4 โครงหลังคา

โครงหลังคาได้จำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ ไม้ ค.ส.ล. เหล็ก และไม่สามารถตรวจสอบ

#### 2.5 ลักษณะเนื้อที่

ลักษณะเนื้อที่ได้จำแนกออกเป็น 5 ประเภท ได้แก่ บ้านจัดสรร เนื้อที่  $\leq 50$  ไร่ เนื้อที่  $> 50$  ไร่ ตึกแถว  $\leq 50$  ห้อง และตึกแถว  $> 50$  ห้อง

#### 2.6 ผนังด้านนอก

ผนังด้านนอกได้จำแนกออกเป็น 4 ประเภท ได้แก่ อิฐฉาบปูน อิฐ+ไม้ ไม้ และกระเบื้องแผ่นเรียบ

#### 2.7 พื้นชั้นบน

พื้นชั้นบนได้จำแนกออกเป็น 3 ประเภท ได้แก่ ไม้ คอนกรีต และอื่นๆ

#### 2.8 รั้ว

รั้วได้จำแนกออกเป็น 6 ประเภท ได้แก่ ไม้มีรั้ว ซีเมนต์อิฐบล็อก ลังกะสี ลวดค้ายาย ลวดหนาม และอื่นๆ

การประเมินราคาหลักประกันอาคารธนาคารจะมีบัญชีค่าก่อสร้างของอาคารแต่ละประเภท (ตามรูปที่ 3) ราคาประเมินอาคารจะนำรวมราคาประเมินที่ดิน (ตามรูปที่ 3.1 และ รูปที่ 3.2) ในกรณีที่มีการประเมินราคาอาคารจะเป็นกรณีการกู้ยืมเงินเพื่อการก่อสร้างที่อยู่อาศัย หรือการขอกู้เงินเพื่อสร้างโครงการที่อยู่อาศัย

#### สรุปการประเมินราคาทรัพย์สินของธนาคารอาคารสงเคราะห์

การประเมินราคาของธนาคารอาคารสงเคราะห์เพื่อวัตถุประสงค์การให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยการประเมินราคาสามารถแยกออกเป็น 2 ประเภท

1. การประเมินราคาอาคาร
2. การประเมินราคาที่ดิน

การประเมินราคาของธนาคารจะให้บริษัท เอกชน เป็นผู้ตรวจสอบและประเมินราคาตามแบบสำรวจของธนาคาร ยกเว้นกรณีการประเมินราคาโครงการที่อยู่อาศัยธนาคารจะเป็นผู้สำรวจและประเมินราคาเอง แบบสำรวจที่ดินและประเมินราคาที่ดินของธนาคารแบ่งออกเป็น 5 หมวดดังนี้

1. ความสูงต่ำของที่ดิน
2. ระบบถนนผ่านหน้าที่ดิน
3. ระบบสาธารณูปโภค
4. รูปร่างลักษณะและความเหมาะสมของที่ดิน
5. ท่าเลที่ตั้งและสภาพแวดล้อมของที่ดิน

ในแบบสำรวจจะใช้คะแนนในการวัดคุณภาพของข้อมูลแต่ละหมวดและที่ดิน เปรียบเทียบเพื่อการประเมินราคาที่ดิน แบบประเมินราคาอาคารของธนาคารได้แบ่งลักษณะอาคารออกเป็น 8 รายการดังนี้

1. โครงสร้าง
2. ลักษณะอาคาร
3. ลักษณะหลังคา
4. โครงหลังคา
5. ลักษณะเนื้อที่
6. ผนังด้านนอก
7. พื้นชั้นบน
8. รั้ว

การประเมินราคาอาคารจะมีการคำนวณเนื้อที่รวมและมูลค่าก่อสร้าง (ตามรูปที่ 3) และหักค่าเสื่อมราคาอาคาร จะเป็นราคาประเมินราคา





## การประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เอกชน

การประเมินราคาของภาค เอกชนจะ เป็นงานบริการตามวัตถุประสงค์ของลูกค้า โดยการประเมินราคาดังนั้นจะเป็นการประเมินราคาเฉพาะกรณี ดังนั้นรูปแบบการประเมินราคาของ เอกชนแต่ละบริษัทไม่มีมาตรฐานที่เหมือนกัน แต่จะมีบรรทัดฐาน เกี่ยวกับปัจจัยที่ใช้ศึกษาก่อนการประเมินราคาที่สำคัญคล้ายคลึงกัน

การประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยทาง เอกชนจะใช้วิธีการประเมินราคาแบบวิธี เปรียบเทียบราคาตลาด โดยปัจจัยในการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยสามารถแบ่งออกเป็น 4 เรื่องดังนี้

### 1. ที่ตั้งและสภาพที่ดิน

ปัจจัยที่เกี่ยวกับที่ตั้งและสภาพที่ดินจะประกอบด้วย ที่ตั้งในเขตธุรกิจ หรือนอกเขตธุรกิจลักษณะแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน ความสูงต่ำที่ดิน ผิวจราจร และความกว้างของถนน

### 2. สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ

ปัจจัยที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคและสาธารณูปการจะประกอบด้วย ไฟฟ้า ประปา ระบายน้ำ โทรศัพท การคมนาคม และสถานที่ราชการที่ใกล้เคียง

### 3. ชุมชนและสิ่งแวดล้อม

ปัจจัยที่เกี่ยวกับชุมชนและสิ่งแวดล้อมจะประกอบด้วย ชื่อหมู่บ้าน สภาพแวดล้อมทั่วไป ปัญหาและอุปสรรค และแนวโน้มความเจริญของพื้นที่

### 4. ราคาซื้อขายในบริเวณใกล้เคียง

ราคาซื้อขายในบริเวณใกล้เคียงจะเป็นราคาที่มีการซื้อขายของทรัพย์สินประเภทเดียวกันและมีการใช้ประโยชน์ที่คล้ายคลึงกัน เพื่อนำมา เป็น เกณฑ์ในการพิจารณาเปรียบเทียบทรัพย์สินที่จะประเมินราคา