

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 414 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมืองพ.ศ. 2508.
- กฤษฎา เพ็ชรประยูร. 2545. มูลค่าที่ดินในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาบริษัทจัดตั้ง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ แอปพร้าชัน จำกัด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- กัลยา วานิชย์บัญชา. 2539. การวิเคราะห์สถิติ : สถิติเพื่อการตัดสินใจ. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชาสถิติ คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- กานต์ อัสวปานทิพย์. 2538. การประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัย : กรณีศึกษาการประเมินราคาที่ดินเพื่อโครงการที่อยู่อาศัยในเขต กรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- จักรศักดิ์ สังข์ช่วย. 2543. การเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ปี 2530 - 2540 : กรณีศึกษา แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ชวลิต สัยเจริญ. 2540. การวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลต่อการขยายตัวโครงการที่อยู่อาศัยในอำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาเคหการ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ดำรง วัฒนา. 2542. สถิติประยุกต์สำหรับการวิเคราะห์ข้อมูลทาง รัฐประศาสนศาสตร์. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชา รัฐประศาสนศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ทรงชัย ทองปาน. 2543. ระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์เพื่อการประเมินราคาที่ดิน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาภูมิศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย. 2542. การใช้สมการถดถอยในการอธิบายและประมาณค่าราคาประเมินที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาการวางแผนชุมชนเมืองและสภาพแวดล้อม บัณฑิตวิทยาลัย สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง

- นิพัทธ์ จิตรประสงค์. 2532. การประเมินราคาทรัพย์สิน. กรุงเทพมหานคร : สถาบันพัฒนา
วิชาการฝ่ายติลาการ
- บรรลุ พุฒิกกร. 2540. การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ฟาร์ม. กรุงเทพมหานคร : ภาควิชา
เศรษฐศาสตร์และทรัพยากร คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ร่างกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ... วัตถุประสงค์ที่ในวันนี้.
กรุงเทพมหานคร : ปีที่ 6 ฉบับที่ 156 (2530/795) วันที่ 4 - 11 มกราคม 2547 หน้า
พิเศษ 1 - 16.
- วันชัย ตันท์สกุล. 2539. ความก้าวหน้าในเรื่องการประเมินราคาทรัพย์สิน 95 ปี กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย หน้า 41 - 48 กรุงเทพมหานคร : ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่ง
ประเทศไทย .
- วินัส ทรงนันทชัย. 2539. ประโยชน์ของการปรับปรุงระวางแผนที่ 95 ปี กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย หน้า 68 - 73 กรุงเทพมหานคร : ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่ง
ประเทศ.
- วรรณศิลป์ พิรพันธุ์ และ นพพันธ์ ตาปานนท์. 2539. ความสัมพันธ์ของตัวแปรเฉพาะกับ
ราคาที่ดินเพื่อสนับสนุน เพราะราชกฤษฎีกากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีกำหนดราคาสูงขึ้น
หรือลดลงของอสังหาริมทรัพย์ที่เหลือจากการเวนคืน. กรุงเทพมหานคร : สถาบันดำรง
ราชานุภาพ สำนักงานปลัดกระทรวง มหาดไทย
- สมเกียรติ หวังวิบูลย์ชัย. 2538. มาตรฐานการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหการบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย
- สมบัติ พันธวิศิษฎ์. 2536. ปัญหาการประเมินราคาที่ดิน : กรณีศึกษาการประเมินราคาในเขต
บางกะปิ กรุงเทพมหานคร : วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเศรษฐศาสตร์
บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2546. ข่าวสมาคม ฉบับที่ 60.
- สรุปสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2545 DATA UPDATE. 2546. วารสารธนาคารอาคาร
สงเคราะห์ (50 ปี ธนาคารอาคารสงเคราะห์) ปีที่ 9 ฉบับที่ 32 : 79 - 80
- สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์. การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเป้าหมายและ
ยุทธศาสตร์ การบริหารงานด้านประเมินราคาทรัพย์สิน. 2545, หน้า 66-67
- อุทัยวรรณ เขียรถาวร. 2537. การวิเคราะห์ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินและแนวโน้มราคา
ที่ดินในอนาคต : ศึกษาเฉพาะกรณีบริเวณถนนพระรามที่ 9 กรุงเทพมหานคร (2521-
2535). วิทยานิพนธ์ปริญญาเศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ภาษาอังกฤษ

Bond, Michael T.; Seiler, Vicky L. and Seiler, Michael J. 2002. Residential Real Estate Price : A Room with a Views Journal of Real Estate Research (JRER) Vol.23, Nos. 1 / 2

International Association of Assessing Officers (IAAO). The United State Government. 1978. Improving Real Property Assessment : a Reference Manual. The United State of America.

Rost, R.O. and Collins, H.G. 1984. Land Valuation and Compansation in Australia. 3 rd.ed.N.S.W., MS. : Simpson and Sons .

Wipple,RTM.1995. Property Valuation and Analysis. Sydney : The Law Book Company Limited.



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ภาคผนวก ก

ตาราง แสดงการเก็บรวบรวมข้อมูล

| ลำดับ | ระวาง | แผ่น | เลขที่ ดิน | ราคาซื้อขาย รวมสิ่งปลูก สร้าง | ราคาส่ง ปลูกสร้าง | ราคาซื้อ ขายที่ดิน | เนื้อที่ | ราคาซื้อขายต่อ ตารางวา | ระยะห่าง ถนนหน้า หมู่บ้าน | ระยะห่าง บริการ หมู่บ้าน | ความ กว้าง ถนน | แปลง มุม |
|-------|-------|------|---------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------|
| 1 | 7426 | 12 | 17 | 3,829,500 | | 3,829,500 | 157 | 24,391.72 | 34 | 162 | 1 | 0 |
| 2 | 7426 | 12 | 18 | 7,932,000 | 4,642,000 | 3,290,000 | 94 | 35,000.00 | 75 | 149 | 1 | 0 |
| 3 | 7426 | 12 | 3332 | 2,800,000 | | 2,800,000 | 80 | 35,000.00 | 75 | 149 | 1 | 0 |
| 4 | 7426 | 16 | 93 | 9,042,500 | 3,582,500 | 5,460,000 | 140.3 | 38,916.61 | 28 | 145 | 1 | 1 |
| 5 | 7426 | 16 | 95 | 6,434,000 | 3,109,000 | 3,325,000 | 95 | 35,000.00 | 96 | 166 | 0 | 0 |
| 6 | 7626 | 9 | 101 | 10,137,000 | 4,642,000 | 5,495,000 | 156.7 | 35,067.01 | 520 | 358 | 1 | 1 |
| 7 | 7626 | 9 | 102 | 8,189,300 | 3,582,000 | 4,607,300 | 139.6 | 33,003.58 | 546 | 374 | 1 | 0 |
| 8 | 7626 | 9 | 1032 | 2,960,000 | | 2,960,000 | 80 | 37,000.00 | 98 | 115 | 0 | 0 |
| 9 | 7626 | 9 | 1033 | 2,800,000 | | 2,800,000 | 80 | 35,000.00 | 117 | 135 | 0 | 0 |
| 10 | 7626 | 9 | 1036 | 2,720,000 | | 2,720,000 | 80 | 34,000.00 | 180 | 198 | 0 | 0 |
| 11 | 7626 | 9 | 1039 | 1,360,000 | | 1,360,000 | 80 | 17,000.00 | 242 | 348 | 0 | 0 |
| 12 | 7626 | 9 | 104 | 8,231,000 | 3,811,000 | 4,420,000 | 129.5 | 34,131.27 | 614 | 418 | 1 | 0 |
| 13 | 7626 | 9 | 1040 | 2,880,000 | | 2,880,000 | 80 | 36,000.00 | 262 | 285 | 0 | 0 |
| 14 | 7626 | 9 | 1041 | 2,880,000 | | 2,880,000 | 80 | 36,000.00 | 280 | 306 | 0 | 0 |
| 15 | 7626 | 9 | 1042 | 2,800,000 | | 2,800,000 | 80 | 35,000.00 | 300 | 329 | 0 | 0 |
| 16 | 7626 | 9 | 1043 | 2,400,000 | | 2,400,000 | 80 | 30,000.00 | 323 | 340 | 0 | 0 |
| 17 | 7626 | 9 | 1044 | 2,720,000 | | 2,720,000 | 80 | 34,000.00 | 341 | 365 | 0 | 0 |
| 18 | 7626 | 9 | 1045 | 1,280,000 | | 1,280,000 | 80 | 16,000.00 | 362 | 386 | 0 | 0 |
| 19 | 7626 | 9 | 1046 | 2,443,500 | | 2,443,500 | 80 | 30,543.75 | 380 | 405 | 0 | 0 |
| 20 | 7626 | 9 | 1048 | 2,240,000 | | 2,240,000 | 64 | 35,000.00 | 418 | 442 | 0 | 0 |
| 21 | 7626 | 9 | 1049 | 560,000 | | 560,000 | 16 | 35,000.00 | 446 | 466 | 0 | 0 |
| 22 | 7626 | 9 | 105 | 7,449,000 | 3,109,000 | 4,340,000 | 124.5 | 34,859.44 | 638 | 435 | 0 | 0 |
| 23 | 7626 | 9 | 107 | 8,381,500 | 3,811,000 | 4,570,500 | 138.5 | 33,000.00 | 618 | 415 | 0 | 0 |
| 24 | 7626 | 9 | 109 | 13,449,500 | 3,582,500 | 9,867,000 | 253.6 | 38,907.73 | 132 | 52 | 1 | 0 |
| 25 | 7626 | 9 | 111 | 10,841,900 | 3,582,500 | 7,259,400 | 196.2 | 37,000.00 | 180 | 83 | 0 | 0 |
| 26 | 7626 | 9 | 112 | 10,671,000 | 3,811,000 | 6,860,000 | 196.2 | 34,964.32 | 216 | 104 | 0 | 0 |
| 27 | 7626 | 9 | 115 | 9,126,500 | 3,852,500 | 5,274,000 | 168 | 31,392.86 | 231 | 146 | 0 | 0 |
| 28 | 7626 | 9 | 117 | 10,854,500 | 4,642,000 | 6,212,500 | 177.5 | 35,000.00 | 460 | 292 | 0 | 1 |
| 29 | 7626 | 9 | 118 | 8,958,500 | 3,582,500 | 5,376,000 | 168 | 32,000.00 | 478 | 313 | 0 | 0 |
| 30 | 7626 | 9 | 119 | 8,958,500 | 3,582,500 | 5,376,000 | 168 | 32,000.00 | 322 | 143 | 0 | 0 |
| 31 | 7626 | 9 | 121 | 11,265,000 | 4,642,000 | 6,623,000 | 178.9 | 37,020.68 | 269 | 98 | 0 | 0 |
| 32 | 7626 | 9 | 23 | 7,179,500 | 4,642,000 | 2,537,500 | 72.5 | 35,000.00 | 474 | 135 | 0 | 0 |
| 33 | 7626 | 9 | 26 | 2,720,000 | | 2,720,000 | 72.5 | 37,517.24 | 182 | 196 | 0 | 0 |
| 34 | 7626 | 9 | 30 | 7,252,000 | 4,642,000 | 2,610,000 | 72.5 | 36,000.00 | 262 | 277 | 0 | 0 |
| 35 | 7626 | 9 | 31 | 2,610,000 | | 2,610,000 | 72.5 | 36,000.00 | 283 | 296.5 | 0 | 0 |

ตาราง แสดงการเก็บรวบรวมข้อมูล (ต่อ)

| ลำดับ | ระวาง | แผ่น | เลขที่ ดิน | ราคาซื้อขาย รวมถึงปลูก สร้าง | ราคาสิ่ง ปลูกสร้าง | ราคาซื้อ ขายที่ดิน | เนื้อที่ | ราคาซื้อขายต่อ ตารางวา | ระยะห่าง ถนนหน้า หมู่บ้าน | ระยะห่าง บริการ หมู่บ้าน | ความ กว้าง ถนน | แปลง มุม |
|-------|-------|------|---------------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------|
| 36 | 7626 | 9 | 32 | 5,646,500 | 3,109,000 | 2,537,500 | 72.5 | 35,000.00 | 304 | 317 | 0 | 0 |
| 37 | 7626 | 9 | 33 | 2,175,000 | | 2,175,000 | 72.5 | 30,000.00 | 325 | 338 | 0 | 0 |
| 38 | 7626 | 9 | 34 | 6,840,000 | 3,582,500 | 3,257,500 | 72.5 | 44,931.03 | 346 | 358 | 0 | 0 |
| 39 | 7626 | 9 | 36 | 6,856,500 | 4,642,000 | 2,214,500 | 72.5 | 30,544.83 | 386 | 400 | 0 | 0 |
| 40 | 7626 | 9 | 37 | 6,114,900 | 3,582,500 | 2,532,400 | 72.5 | 34,929.66 | 407 | 423 | 0 | 0 |
| 41 | 7626 | 9 | 38 | 6,295,000 | 3,582,500 | 2,712,500 | 77.5 | 35,000.00 | 426 | 441 | 0 | 0 |
| 42 | 7626 | 9 | 43 | 5,645,500 | 2,975,000 | 2,670,500 | 76.3 | 35,000.00 | 450 | 465 | 0 | 0 |
| 43 | 7626 | 9 | 44 | 5,541,000 | 3,109,000 | 2,432,000 | 76.3 | 31,874.18 | 428 | 443 | 0 | 0 |
| 44 | 7626 | 9 | 47 | 4,957,000 | 2,393,000 | 2,564,000 | 76.3 | 33,604.19 | 372 | 387 | 0 | 0 |
| 45 | 7626 | 9 | 48 | 4,955,000 | 2,393,000 | 2,562,000 | 76.3 | 33,577.98 | 355 | 370 | 0 | 0 |
| 46 | 7626 | 9 | 51 | 4,535,500 | 2,393,000 | 2,142,500 | 76.3 | 28,079.95 | 388 | 403 | 0 | 0 |
| 47 | 7626 | 9 | 52 | 4,930,000 | 2,975,000 | 1,955,000 | 76.3 | 25,622.54 | 406 | 421 | 0 | 0 |
| 48 | 7626 | 9 | 53 | 5,407,000 | 2,975,000 | 2,432,000 | 76.3 | 31,874.18 | 425 | 440 | 0 | 0 |
| 49 | 7626 | 9 | 54 | 5,331,000 | 2,975,000 | 2,356,000 | 76.3 | 30,878.11 | 446 | 462 | 0 | 0 |
| 50 | 7626 | 9 | 56 | 4,977,000 | 2,393,000 | 2,584,000 | 76.3 | 33,866.32 | 468 | 473 | 0 | 0 |
| 51 | 7626 | 9 | 57 | 5,659,000 | 3,109,000 | 2,550,000 | 84.6 | 30,141.84 | 506 | 521 | 0 | 0 |
| 52 | 7626 | 9 | 60 | 5,407,000 | 2,975,000 | 2,432,000 | 76.3 | 31,874.18 | 446 | 461 | 0 | 0 |
| 53 | 7626 | 9 | 61 | 4,957,000 | 2,393,000 | 2,564,000 | 76.3 | 33,604.19 | 425 | 440 | 0 | 0 |
| 54 | 7626 | 9 | 63 | 5,350,000 | 2,975,000 | 2,375,000 | 76.3 | 31,127.13 | 388 | 403 | 0 | 0 |
| 55 | 7626 | 9 | 64 | 5,129,000 | 2,393,000 | 2,736,000 | 76.2 | 35,905.51 | 362 | 377 | 0 | 1 |
| 56 | 7626 | 9 | 65 | 5,693,000 | 3,109,000 | 2,584,000 | 76.2 | 33,910.76 | 449 | 269 | 0 | 1 |
| 57 | 7626 | 9 | 66 | 5,407,000 | 2,975,000 | 2,432,000 | 76.3 | 31,874.18 | 464 | 284 | 0 | 0 |
| 58 | 7626 | 9 | 67 | 5,541,000 | 3,109,000 | 2,432,000 | 76.3 | 31,874.18 | 485 | 305 | 0 | 0 |
| 59 | 7626 | 9 | 68 | 5,693,000 | 3,109,000 | 2,584,000 | 76.3 | 33,866.32 | 504 | 324 | 0 | 0 |
| 60 | 7626 | 9 | 69 | 4,977,000 | 2,393,000 | 2,584,000 | 76.3 | 33,866.32 | 525 | 345 | 0 | 0 |
| 61 | 7626 | 9 | 70 | 5,541,000 | 3,109,000 | 2,432,000 | 76.3 | 31,874.18 | 546 | 366 | 0 | 0 |
| 62 | 7626 | 9 | 74 | 6,531,000 | 3,811,000 | 2,720,000 | 84.6 | 32,151.30 | 512 | 334 | 0 | 0 |
| 63 | 7626 | 9 | 75 | 6,084,000 | 3,109,000 | 2,975,000 | 84.6 | 35,165.48 | 497 | 317 | 0 | 0 |
| 64 | 7626 | 9 | 76 | 6,302,500 | 3,582,500 | 2,720,000 | 84.6 | 32,151.30 | 476 | 296 | 0 | 0 |
| 65 | 7626 | 9 | 77 | 7,234,000 | 3,800,000 | 3,434,000 | 100.9 | 34,033.70 | 454 | 274 | 0 | 1 |
| 66 | 7626 | 9 | 78 | 6,130,000 | 2,393,000 | 3,737,000 | 101.5 | 36,817.73 | 402 | 222 | 0 | 1 |
| 67 | 7626 | 9 | 79 | 6,302,500 | 3,582,500 | 2,720,000 | 84.6 | 32,151.30 | 434 | 254 | 0 | 0 |
| 68 | 7626 | 9 | 80 | 6,302,500 | 3,582,500 | 2,720,000 | 84.6 | 32,151.30 | 456 | 276 | 0 | 0 |
| 69 | 7626 | 9 | 81 | 6,563,000 | 3,811,000 | 2,752,000 | 84.6 | 32,529.55 | 482 | 302 | 0 | 0 |
| 70 | 7626 | 9 | 84 | 7,143,000 | 3,811,000 | 3,332,000 | 97.8 | 34,069.53 | 528 | 348 | 0 | 1 |

ตาราง แสดงการเก็บรวบรวมข้อมูล (ต่อ)

| ลำดับ | ระวาง | แผ่น | เลขที่ ดิน | ราคาซื้อขาย รวมตั้งปลูก สร้าง | ราคาตั้ง ปลูกสร้าง | ราคาซื้อ ขายที่ดิน | เนื้อที่ | ราคาซื้อขายต่อ ตารางวา | ระยะห่าง ถนนหน้า หมู่บ้าน | ระยะห่าง บริการ หมู่บ้าน | ความ กว้าง ถนน | แปลง มุม |
|-------|-------|------|---------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------|
| 71 | 7626 | 9 | 85 | 5,695,000 | 2,975,000 | 2,720,000 | 85.4 | 31,850.12 | 506 | 326 | 0 | 0 |
| 72 | 7626 | 9 | 86 | 6,302,500 | 3,582,500 | 2,720,000 | 85.4 | 31,850.12 | 485 | 305 | 0 | 0 |
| 73 | 7626 | 9 | 88 | 7,447,000 | 2,393,000 | 5,054,000 | 132.7 | 38,085.91 | 440 | 260 | 1 | 0 |
| 74 | 7626 | 9 | 90 | 6,747,000 | 3,582,500 | 3,164,500 | 104.9 | 30,166.83 | 555 | 370 | 0 | 1 |
| 75 | 7626 | 9 | 91 | 4,950,000 | 2,393,000 | 2,557,000 | 76.3 | 33,512.45 | 578 | 398 | 0 | 0 |
| 76 | 7626 | 9 | 92 | 5,645,500 | 2,975,000 | 2,670,500 | 76.3 | 35,000.00 | 610 | 430 | 0 | 0 |
| 77 | 7626 | 9 | 93 | 5,293,000 | 2,975,000 | 2,318,000 | 76.3 | 30,380.08 | 635 | 455 | 0 | 0 |
| 78 | 7626 | 9 | 95 | 5,626,900 | 3,109,000 | 2,517,900 | 76.3 | 33,000.00 | 680 | 500 | 0 | 0 |
| 79 | 7626 | 9 | 96 | 6,701,000 | 3,852,500 | 2,848,500 | 84.6 | 33,670.21 | 677 | 497 | 0 | 0 |
| 80 | 7626 | 9 | 97 | 5,354,000 | 2,393,000 | 2,961,000 | 84.6 | 35,000.00 | 638 | 458 | 0 | 0 |
| 81 | 7626 | 9 | 99 | 5,766,800 | 2,975,000 | 2,791,800 | 84.6 | 33,000.00 | 595 | 415 | 0 | 0 |
| 82 | 7626 | 10 | 10 | 6,707,100 | 3,582,500 | 3,124,600 | 91.9 | 34,000.00 | 716 | 536 | 0 | 1 |
| 83 | 7626 | 10 | 11 | 6,472,500 | 3,811,000 | 2,661,500 | 84.6 | 31,459.81 | 692 | 492 | 0 | 0 |
| 84 | 7626 | 10 | 12 | 7,140,000 | 2,975,000 | 4,165,000 | 119.4 | 34,882.75 | 664 | 484 | 0 | 0 |
| 85 | 7626 | 10 | 13 | 7,596,000 | 3,109,000 | 4,487,000 | 128.2 | 35,000.00 | 686 | 506 | 0 | 0 |
| 86 | 7626 | 10 | 14 | 6,916,000 | 3,811,000 | 3,105,000 | 103.5 | 30,000.00 | 714 | 534 | 0 | 1 |
| 87 | 7626 | 10 | 16 | 105,400 | 2,393,000 | 2,287,600 | 75.1 | 30,460.72 | 753 | 573 | 0 | 0 |
| 88 | 7626 | 10 | 17 | 4,871,300 | 2,393,000 | 2,478,300 | 75.1 | 33,000.00 | 772 | 592 | 0 | 0 |
| 89 | 7626 | 10 | 21 | 6,494,800 | 3,109,000 | 3,385,800 | 102.6 | 33,000.00 | 848 | 668 | 0 | 1 |
| 90 | 7626 | 10 | 22 | 7,258,400 | 2,975,000 | 4,283,400 | 129.8 | 33,000.00 | 860 | 680 | 0 | 0 |
| 91 | 7626 | 10 | 23 | 6,857,400 | 3,712,500 | 3,144,900 | 95.3 | 33,000.00 | 836 | 656 | 0 | 0 |
| 92 | 7626 | 10 | 26 | 6,444,500 | 3,109,000 | 3,335,500 | 95.3 | 35,000.00 | 772 | 572 | 0 | 0 |
| 93 | 7626 | 10 | 28 | 6,955,900 | 3,811,000 | 3,144,900 | 95.3 | 33,000.00 | 744 | 564 | 0 | 0 |
| 94 | 7626 | 10 | 38 | 6,301,400 | 2,975,100 | 3,326,300 | 100.8 | 32,999.01 | 850 | 670 | 0 | 1 |
| 95 | 7626 | 10 | 40 | 5,453,300 | 2,975,100 | 2,478,200 | 75.1 | 32,998.67 | 806 | 626 | 0 | 0 |
| 96 | 7626 | 10 | 48 | 9,025,000 | 3,582,500 | 5,442,500 | 155.5 | 35,000.00 | 704 | 524 | 0 | 1 |
| 97 | 7626 | 10 | 49 | 8,100,000 | 3,109,000 | 4,991,000 | 124.6 | 40,056.18 | 746 | 566 | 0 | 1 |
| 98 | 7626 | 10 | 8 | 5,645,500 | 2,393,000 | 3,252,500 | 76.3 | 42,627.79 | 694 | 514 | 0 | 0 |
| 99 | 7626 | 13 | 12 | 7,587,000 | 3,811,000 | 3,776,000 | 117.6 | 32,108.84 | 453 | 273 | 1 | 0 |
| 100 | 7626 | 13 | 13 | 12,007,000 | 3,582,500 | 8,424,500 | 240.7 | 35,000.00 | 546 | 366 | 1 | 1 |
| 101 | 7626 | 13 | 14 | 7,592,800 | 3,811,000 | 3,781,800 | 114.6 | 33,000.00 | 682 | 478 | 0 | 0 |
| 102 | 7626 | 13 | 15 | 6,277,100 | 2,393,000 | 3,884,100 | 117.7 | 33,000.00 | 663 | 459 | 0 | 0 |
| 103 | 7626 | 13 | 19 | 8,667,000 | 4,642,000 | 4,025,000 | 115.3 | 34,908.93 | 386 | 242 | 1 | 0 |
| 104 | 7626 | 13 | 20 | 7,627,000 | 3,811,000 | 3,816,000 | 105.7 | 36,102.18 | 416 | 262 | 1 | 0 |
| 105 | 7626 | 13 | 22 | 6,994,000 | 3,109,000 | 3,885,000 | 104.9 | 37,035.27 | 453 | 282 | 1 | 0 |

ตาราง แสดงการเก็บรวบรวมข้อมูล (ต่อ)

| ลำดับ | ระวาง | แผ่น | เลขที่ คืน | ราคาซื้อขาย รวมถึงปลูก สร้าง | ราคาสิ่ง ปลูกสร้าง | ราคาซื้อ ขยที่ดิน | เมื่อที่ | ราคาซื้อขายต่อ ตารางวา | ระยะห่าง ถนนหน้า หมู่บ้าน | ระยะห่าง บริการ หมู่บ้าน | ความ กว้าง ถนน | แปลง มุม |
|-------|-------|------|---------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------|---------------------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------|
| 106 | 7626 | 13 | 24 | 7,609,500 | 3,811,000 | 3,798,500 | 106.6 | 35,633.21 | 503 | 202 | 1 | 1 |
| 107 | 7626 | 13 | 25 | 6,506,500 | 3,582,500 | 2,924,000 | 85.4 | 34,238.88 | 588 | 292 | 0 | 1 |
| 108 | 7626 | 13 | 26 | 6,169,000 | 3,109,000 | 3,060,000 | 84.6 | 36,170.21 | 613 | 292 | 0 | 0 |
| 109 | 7626 | 13 | 27 | 6,701,000 | 3,811,000 | 2,890,000 | 84.6 | 34,160.76 | 633 | 272 | 0 | 0 |
| 110 | 7626 | 13 | 29 | 5,900,800 | 3,109,000 | 2,791,800 | 84.6 | 33,000.00 | 475 | 332 | 0 | 0 |
| 111 | 7626 | 13 | 30 | 6,084,000 | 3,109,000 | 2,975,000 | 84.6 | 35,165.48 | 455 | 212 | 0 | 0 |
| 112 | 7626 | 13 | 31 | 6,741,100 | 3,582,500 | 3,158,600 | 92.9 | 34,000.00 | 432 | 265 | 0 | 1 |
| 113 | 7626 | 13 | 32 | 6,979,000 | 3,811,000 | 3,168,000 | 87.6 | 36,164.38 | 420 | 269 | 0 | 1 |
| 114 | 7626 | 13 | 34 | 5,515,000 | 2,393,000 | 3,122,000 | 89.2 | 35,000.00 | 453 | 325 | 0 | 0 |
| 115 | 7626 | 13 | 35 | 6,062,000 | 2,975,000 | 3,087,000 | 88.2 | 35,000.00 | 345 | 346 | 0 | 0 |
| 116 | 7626 | 13 | 36 | 5,978,000 | 2,975,000 | 3,003,000 | 85.8 | 35,000.00 | 324 | 367 | 0 | 0 |
| 117 | 7626 | 13 | 37 | 5,963,000 | 2,975,000 | 2,988,000 | 83.4 | 35,827.34 | 304 | 389 | 0 | 0 |
| 118 | 7626 | 13 | 44 | 6,009,200 | 3,109,000 | 2,900,200 | 85.3 | 34,000.00 | 174 | 273 | 0 | 0 |
| 119 | 7626 | 13 | 45 | 5,284,000 | 2,393,000 | 2,891,000 | 82.6 | 35,000.00 | 150 | 253 | 0 | 0 |
| 120 | 7626 | 13 | 46 | 7,276,000 | 3,811,000 | 3,465,000 | 99 | 35,000.00 | 115 | 233 | 0 | 0 |
| 121 | 7626 | 13 | 47 | 7,047,500 | 3,582,500 | 3,465,000 | 99 | 35,000.00 | 142 | 253 | 0 | 0 |
| 122 | 7626 | 13 | 48 | 8,880,400 | 3,811,000 | 5,069,400 | 149.1 | 34,000.00 | 174 | 285 | 0 | 0 |
| 123 | 7626 | 13 | 50 | 7,338,000 | 3,811,000 | 3,527,000 | 107.3 | 32,870.46 | 219 | 326 | 0 | 0 |
| 124 | 7626 | 13 | 51 | 8,844,000 | 3,811,000 | 5,033,000 | 143.8 | 35,000.00 | 244 | 356 | 0 | 0 |
| 125 | 7626 | 13 | 53 | 6,357,500 | 3,582,500 | 2,975,000 | 84.5 | 35,207.10 | 325 | 406 | 0 | 0 |
| 126 | 7626 | 13 | 54 | 6,169,000 | 3,109,000 | 3,060,000 | 84.6 | 36,170.21 | 346 | 426 | 0 | 0 |
| 127 | 7626 | 13 | 55 | 5,950,000 | 2,975,000 | 2,975,000 | 84.6 | 35,165.48 | 366 | 286 | 0 | 0 |
| 128 | 7626 | 13 | 56 | 6,543,500 | 3,582,500 | 2,961,000 | 84.6 | 35,000.00 | 433 | 285 | 0 | 0 |
| 129 | 7626 | 13 | 57 | 5,532,200 | 2,393,000 | 3,139,200 | 87.2 | 36,000.00 | 410 | 265 | 0 | 1 |
| 130 | 7626 | 13 | 58 | 7,945,700 | 3,582,500 | 4,363,200 | 121.2 | 36,000.00 | 338 | 178 | 1 | 1 |
| 131 | 7626 | 13 | 60 | 6,562,500 | 2,975,000 | 3,587,500 | 102.5 | 35,000.00 | 292 | 154 | 1 | 0 |
| 132 | 7626 | 13 | 63 | 6,961,000 | 3,109,000 | 3,852,000 | 106.6 | 36,135.08 | 235 | 77 | 0 | 0 |
| 133 | 7626 | 13 | 64 | 17,000,000 | 9,125,500 | 7,874,500 | 186.1 | 42,313.27 | 270 | 53 | 0 | 0 |
| 134 | 7626 | 13 | 65 | 11,400,000 | 5,338,500 | 6,061,500 | 134.7 | 45,000.00 | 305 | 40 | 0 | 0 |
| 135 | 7626 | 13 | 66 | 8,835,000 | 2,393,000 | 6,442,000 | 105.5 | 61,061.61 | 326 | 42 | 0 | 0 |
| 136 | 7626 | 13 | 72 | 13,140,900 | 4,642,000 | 8,498,900 | 229.7 | 37,000.00 | 192 | 45 | 1 | 1 |
| 137 | 7626 | 13 | 73 | 11,467,000 | 4,642,000 | 6,825,000 | 194.5 | 35,089.97 | 223 | 69 | 1 | 0 |
| 138 | 7626 | 13 | 75 | 10,821,000 | 4,642,000 | 6,179,000 | 176.7 | 34,968.87 | 292 | 134 | 1 | 0 |
| 139 | 7626 | 13 | 76 | 9,301,000 | 3,109,000 | 6,192,000 | 173 | 35,791.91 | 325 | 154 | 1 | 0 |
| 140 | 7626 | 13 | 81 | 6,563,000 | 2,393,000 | 4,270,000 | 122 | 35,000.00 | 554 | 425 | 0 | 0 |
| 141 | 7626 | 13 | 82 | 8,321,000 | 3,811,000 | 4,410,000 | 126 | 35,000.00 | 628 | 448 | 0 | 0 |
| 142 | 7626 | 13 | 86 | 8,877,000 | 4,642,000 | 4,235,000 | 121 | 35,000.00 | 480 | 300 | 0 | 0 |
| 143 | 7626 | 13 | 90 | 7,253,000 | 2,975,000 | 4,278,000 | 124 | 34,900.00 | 452 | 272 | 0 | 0 |

ภาคผนวก ข

การประเมินราคาทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์

1. หลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ราคาประเมินภาครัฐ ที่ดำเนินการโดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ สำหรับใช้ในการเก็บภาษี อากร และค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนโอนที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ประเมินราคาตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทรัพย์ฯ ด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. 2535 โดยใช้การประเมินราคาด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Comparison Approach) ตามหลักสากล เช่นเดียวกับที่ใช้ทั่วไปในภาคเอกชน ซึ่งมีหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดิน ดังนี้

ทำการสำรวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกิน 3 ปี และสำรวจข้อมูลอื่นที่จำเป็นในการประเมินราคา เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางกายภาพของเมือง รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และโครงการของรัฐหรือท้องถิ่น ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มการพัฒนาเมือง ซึ่งอาจเก็บรวบรวมข้อมูลเหล่านี้จากสำนักงานที่ดินจังหวัด หรืออำเภอ สำนักงานจังหวัด สำนักงานสถิติจังหวัด สำนักงานเทศบาล สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

เมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลข้างต้นเสร็จแล้ว จะต้องดำเนินการดังนี้

- 1.1 วิเคราะห์และประเมินราคาที่ดิน โดยเปรียบเทียบราคาตลาด
- 1.2 ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขาย พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ โดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบันฯ ดังต่อไปนี้
 - 1) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - 2) การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
 - 3) ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืน
 - 4) แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต
 - 5) ข้อมูลการตกลงจะซื้อจะขายที่ดิน
 - 6) ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดิน

1.3 ในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดนี้ ผู้ประเมินจะต้องทำการศึกษาลักษณะและการซื้อขายที่ดินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันในบริเวณเดียวกัน แล้วนำมาเปรียบเทียบโดยพิจารณาจากปัจจัยทางกายภาพของที่ดินประกอบ โดยที่สำนักประเมินราคาทรัพย์สินมีหน้าที่ประเมินราคาที่ดินทั่วประเทศ ดังนั้นเป็นเรื่องยากที่จะดำเนินราคาประเมินเป็นรายแปลง คราวละหลายๆ แปลง(Mass Valuation) เพราะต้องใช้เวลา งบประมาณ และเจ้าหน้าที่จำนวนมากสำหรับการประเมินราคาให้ครอบคลุมทุกพื้นที่ ดังนั้นเพื่อความเหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจึงได้จัดทำราคาประเมินที่เป็น เป็น 2 ประเภท ได้แก่ การประเมินราคาแบบรายบล็อก และแบบรายแปลง

1) การประเมินราคาแบบรายบล็อก เป็นการประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาเป็นกลุ่มพื้นที่ ที่มีสภาพและการใช้ประโยชน์คล้ายคลึงกัน โดยแต่ละบล็อก (กลุ่มที่ดิน) จะแยกพิจารณาเป็นหน่วยย่อยตามแนวถนน ถนนซอย หรือที่ดินไม่มีทางเข้าออก และสภาพการใช้ประโยชน์ที่เป็นจริงในขณะทำการสำรวจ ตลอดจนข้อบังคับของกฎหมายที่มีผลต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินบริเวณนั้น แล้วกำหนดราคาตามหน่วยที่ดิน โดยที่ดินในหน่วยเดียวกันมีราคาเดียวกัน ซึ่งเหมาะสำหรับที่ดินในภูมิภาค จังหวัดต่าง ๆ รวมทั้งพื้นที่ในเขตชนบท ตัวอย่างการกำหนดหน่วยที่ดิน ดังนี้

- หน่วยที่ดินติดถนนหรือซอย (ระบุชื่อถนนหรือซอย) เช่น ติดถนนพหลโยธิน ระยะ.....40..... เมตร
- หน่วยที่ดินพัฒนาเพื่อการจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัย/พาณิชย์กรรม ควรระบุชื่อหมู่บ้านให้ชัดเจน
- หน่วยที่นอกเหนือ (หมายถึงนอกเหนือจากหน่วยอื่น ๆ ที่กล่าวมาแล้วข้างต้นในบล็อกนั้น) ที่ดินแต่ละหน่วยจะมีราคาแตกต่างกันตามสภาพของถนน สภาพ

2) การประเมินราคาที่ดินแบบรายแปลง จะดำเนินการคล้ายกับการประเมินราคาที่ดินเป็นรายบล็อกก่อน แล้วจึงพิจารณากำหนดราคาที่ดินเป็นรายแปลง ซึ่งจะมีความละเอียดกว่าการประเมินราคาแบบรายบล็อก โดยต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน เฉพาะในแต่ละแปลง ได้แก่ ลักษณะสภาพถนนหน้าแปลงที่ดิน ความกว้างถนน ประเภทถนนเป็นถนนหลัก ถนนรอง หรือถนนซอย การใช้ประโยชน์ในที่ดิน ข้อจำกัดทางกฎหมายที่มีผลกระทบต่อแปลงที่ดิน เช่น ขนาด รูปแปลง หน้ากว้าง ความลึกจากถนน ระดับแปลงที่ดินเปรียบเทียบกับถนนหน้าแปลงที่ดิน และทำเลที่ตั้ง เช่น เป็นที่ดินแปลงมุม ระยะทางจากแปลงที่ดิน และทำเลที่ตั้ง เช่น เป็นที่ดินแปลงมุม ระยะทางจากแปลงที่ดิน ถนนสายหลัก และบริการสาธารณะต่าง ๆ ตลอดจนปัจจัยทางลบ ได้แก่ มลภาวะต่าง ๆ เช่น ใกล้เคียงบ่อน้ำเสีย ที่ทิ้งขยะ หรือ ฝุ่นละอองและเสียง เป็นต้น ซึ่งมีความละเอียดกว่าการ

ประเมินราคาที่ดินเป็นรายบล็อก ต้องใช้เวลา งบประมาณ และกำลังเจ้าหน้าที่เป็นจำนวนมาก สำนักประเมินราคาทรัพย์สินจึงดำเนินการประเมินราคาที่ดินแบบรายแปลงในพื้นที่ที่มีความเจริญ ที่ดินมีราคาสูง ปัจจุบันได้ดำเนินการในพื้นที่กรุงเทพมหานคร บางพื้นที่ในเขตปริมณฑล ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ อำเภอเมืองจังหวัดสมุทรสาคร เทศบาลนครนนทบุรี เทศบาลเมืองปากเกร็ด เทศบาลเมืองบางบัวทอง อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี อำเภอธัญบุรี อำเภอลองหลวง จังหวัดปทุมธานี เทศบาลนครราชสีมา เทศบาลนครเชียงใหม่ และเทศบาลเมืองภูเก็ต มีจำนวนแปลงที่ดินทั้งสิ้น ประมาณ 2,500,000 แปลง

2. วิธีการประเมินราคาที่ดินในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร ได้ประเมินราคาแบบรายแปลงตั้งแต่ ปี พ.ศ. 2535 โดยได้ปรับปรุงราคาและประกาศใช้เป็นบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์รอบบัญชีละ 4 ปี ได้แก่ รอบบัญชี พ.ศ. 2535 – 2538 รอบบัญชี พ.ศ. 2539 – 2542 รอบบัญชี พ.ศ. 2543 – 2546 และรอบบัญชีปัจจุบัน พ.ศ. 2547 – 2550 โดยมีขั้นตอนในการประเมินราคา ดังนี้

ขั้นตอนที่ 1 การจัดเตรียมข้อมูลแผนที่

ก่อนที่จะดำเนินการสำรวจเก็บรวบรวมข้อมูล จะต้องมีการจัดเตรียมแผนที่ในบริเวณที่จะประเมินราคา เรียกว่าแผนที่พื้นฐาน ซึ่งเป็นแผนที่ที่จัดทำขึ้นเพื่อรวบรวมข้อมูลเบื้องต้นจากเอกสารของทางราชการ ซึ่งใช้ประกอบการเดินสำรวจเก็บข้อมูลจากสนามของเจ้าหน้าที่และประกอบการวิเคราะห์ประเมินราคาที่ดิน ตลอดจนนำไปจัดทำเป็นแผนที่ประกอบการใช้ทำบัญชีราคาประเมินที่ดิน (แผนที่ราคาประเมินที่ดิน) แผนที่พื้นฐานที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ซึ่งใช้ในการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูล ประกอบด้วยแผนที่ที่แสดงขอบเขตพื้นที่ทำการประเมิน ซึ่งใช้แผนที่ระวาง UTM ของสำนักงานที่ดิน เพื่อนำมาจัดทำเป็นแผนที่ 2 ประเภทคือ

1. แผนที่ประกอบการวิเคราะห์ประเมินราคา ซึ่งในแผนที่จะประกอบด้วยข้อมูลแสดงสาธารณูปโภค เช่น ถนน ทางสาธารณะ ซอย การระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ เป็นต้น และแสดงสาธารณูปการ เช่น ศาลากลางจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ สถานีตำรวจ โรงเรียน วัด โรงพยาบาล และสถานที่สำคัญทางธุรกิจและอุตสาหกรรม เช่น ศูนย์การค้า โรงพยาบาลเอกชน ธนาคาร ห้างสรรพสินค้า ตลาดสด เป็นต้น

2. แผนที่ราคาประเมินราคาที่ดิน คือ แผนที่ที่แสดงราคาประเมินที่ดิน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงขอบเขตถนน ทางสาธารณะ แปลงที่ดิน เลขหมายประจำแปลง (เลขที่ดิน) และราคาที่ดิน ซึ่งเป็นแผนที่ใช้ประกอบกับบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ขั้นตอนที่ 2 การสำรวจข้อมูล

ผู้ประเมินราคาจะต้องมีการกำหนดแผนการทำงาน ทั้งนี้เพื่อให้การสำรวจข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ได้ข้อมูลที่ถูกต้องและเพียงพอต่อการวิเคราะห์ประเมินราคาที่ดิน ข้อมูลที่จัดเก็บแยกได้เป็น 3 ประเภทคือ

1. ข้อมูลทั่วไป หรือข้อมูลมหภาค เป็นข้อมูลในระดับเมืองและระดับชุมชน เช่น ข้อมูลการใช้ที่ดิน ข้อกำหนดกฎหมายผังเมือง โครงการพัฒนาของรัฐ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ สถิติปริมาณการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการซื้อขายที่ดิน สถิติปริมาณการขออนุญาตปลูกสร้างอาคาร และการขออนุญาตจัดสรร เป็นต้น

2. ข้อมูลเฉพาะ เช่น รายละเอียดของที่ดินแต่ละแปลง ได้แก่ ข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ได้แก่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขนาดเนื้อที่ สภาพการใช้ที่ดินและการใช้ประโยชน์ที่ดินเฉพาะแปลง รวมตลอดถึงรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินสำรวจ

3. ข้อมูลซื้อขาย เจ้าหน้าที่จะสำรวจที่ดินแปลงที่มีการซื้อขาย การจัดเก็บข้อมูลซื้อขาย จะแยกพิจารณาออกเป็น 2 ประเภท คือ

3.1 ข้อมูลซื้อขายที่ได้จากการจดทะเบียนและนิติกรรม โดยจัดเก็บจากสำนักงานที่ดินในท้องที่ที่ประเมินราคา ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินเดิมกับราคาซื้อขายจากการจดทะเบียน ว่ามีความแตกต่างกันมากน้อยเพียงใด นอกจากนี้ยังสามารถประมาณอัตราการเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยของราคาที่ดินในพื้นที่นั้น ๆ

3.2 ข้อมูลที่ได้จากการสำรวจ โดยสอบถามกับเจ้าของที่ดิน ผู้ซื้อหรือผู้ขาย ให้ได้มาซึ่งราคาเสนอขาย เงื่อนไขการขาย และรายละเอียดต่าง ๆ ถ้ามี โดยทั่วไปแล้วราคาเสนอขายมักจะมีราคาสูงกว่าราคาขายจริง เพราะผู้ซื้อยังสามารถต่อรองราคาได้ การเก็บข้อมูลราคาเสนอขายก็เพื่อจะได้รู้ระดับราคาขั้นสูงของที่ดินในบริเวณนั้น นอกจากนี้ยังได้สอบถามราคาซื้อขายจากโครงการพัฒนาต่าง ๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งจากสถาบันการเงิน

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากหลายแหล่งจะช่วยให้การตรวจสอบราคาและช่วยประกอบการตัดสินใจทำให้การวิเคราะห์ราคาเป็นไปอย่างถูกต้องใกล้เคียงความเป็นจริง นอกจากนี้จะต้องทำการตรวจสอบข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาได้ว่ามีความถูกต้อง ครบถ้วนและน่าเชื่อถือหรือไม่เพียงใด ข้อมูลที่สงสัยจะต้องทำการตรวจสอบใหม่ให้ได้มาซึ่งความจริง ข้อมูลใดมีระดับความเชื่อถือต่อก็ไม่ควรนำมาพิจารณา เพราะจะทำให้ราคาวิเคราะห์ที่ได้ได้เกิดความเบี่ยงเบนไปจากราคาที่ควรจะเป็น

4. การกำหนดราคาที่ดินได้ใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นแนวทางการวิเคราะห์ข้อมูล ปัจจัยที่มีผลต่อราคาที่ดิน ได้แก่

4.1 ทำเลที่ตั้ง พิจารณาว่าที่ดินตั้งอยู่ติดถนน ติดซอย ติดแม่น้ำ ติดทางเดินเรือ หรือเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออก (ที่ดินตาบอด) ซึ่งทำเลที่ตั้งของแปลงที่ดินที่แตกต่างกันจะมีผลต่อราคาที่ดินที่แตกต่างกัน โดยทั่วไปแปลงที่ดินติดถนนสายหลักจะมีราคาที่ดินสูงกว่าติดถนนสายรอง ถนนซอย และต่ำลงมาก็คือติดคลอง และไม่มีทางออก ตามลำดับ

4.2 สภาพการใช้ประโยชน์ พิจารณาว่าในขณะที่สำรวจที่ดินมีการใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกษตรกรรมหรือที่ว่าง ซึ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละประเภทจะให้ผลประโยชน์และมีข้อจำกัดที่แตกต่างกัน จึงมีผลทำให้ราคาที่ดินเกิดความแตกต่างกันโดยทั่วไปบริเวณพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมจะมีราคาที่ดินสูง และราคาที่ดินจะสูงที่สุดเมื่อเป็นพื้นที่ศูนย์กลางพาณิชยกรรม รองลงมาคือพื้นที่อยู่อาศัย พื้นที่อุตสาหกรรม เกษตรกรรมหรือพื้นที่ว่าง ตามลำดับ แต่ในบางกรณีพื้นที่อุตสาหกรรม เช่นในย่านนิคมอุตสาหกรรมที่ดินจะมีราคาสูงกว่าบริเวณย่านที่อยู่อาศัยในแถบชานเมือง ทั้งนี้เนื่องจากที่ตั้งอุตสาหกรรมต้องเลือกทำเลเฉพาะ ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงความเหมาะสมของสภาพแวดล้อมและการลงทุนประกอบ และในกรณีพื้นที่ว่างในเมืองจะมีราคาที่ดินสูงกว่าพื้นที่ว่างในเขตชานเมือง

4.3 สภาพการคมนาคมในการเข้าถึงแปลงที่ดิน โดยจะพิจารณาว่าการคมนาคมสะดวกหรือไม่ สภาพผิวจราจรเป็นอย่างไร เช่น คอนกรีต ลาดยาง ลูกรีง หรือถนนดิน นอกจากนี้ยังได้พิจารณาถึงขนาด ความกว้างของถนนว่า รถยนต์สามารถเข้าออกได้หรือไม่ ทั้งนี้เพราะขนาดและสภาพถนนที่แตกต่างกัน จะมีผลต่อความแตกต่างของราคาที่ดิน โดยถนนที่มีสภาพดี เช่น มีผิวคอนกรีต หรือ ลาดยาง หรือมีเขตทางกว้างสะดวกในการคมนาคม จะมีผลทำให้ที่ดินมีราคาสูง

4.4 ขนาดเนื้อที่และรูปแปลงที่ดิน ขึ้นอยู่กับประโยชน์ใช้สอยของที่ดินแต่ละแปลงที่ดินที่มีรูปแปลงผิดปกติ เช่น รูปสามเหลี่ยม รูปสี่เหลี่ยมคางหมู รูปหลายเหลี่ยม จะมีผลต่อราคาที่ดินลดลง โดยปกติแปลงที่ดินจะมีรูปสี่เหลี่ยม ซึ่งความกว้างด้านหน้าของแปลงที่ดินที่ติดถนนมีความกว้างแตกต่างกันก็จะมีผลต่อราคาที่ดินแตกต่างกัน แปลงที่ดินที่มีหน้าแคบมากจนไม่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่จะมีราคาที่ดินต่ำกว่าแปลงที่ดินที่มีหน้ากว้างกว่า และแปลงที่ดินที่มีความกว้างมากจนเกินไป ก็ไม่มีผลทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้นไปอีก ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับความต้องการในการใช้ประโยชน์ทั้งการอยู่อาศัยและการพาณิชยกรรม ซึ่งความกว้างที่น้อยที่สุดจะถูกกำหนดโดยกฎหมายควบคุมอาคาร อย่างไรก็ตามจะต้องพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างความกว้างและความลึกด้วย สัดส่วนความกว้างต่อความลึกของแปลงที่ดินที่เหมาะสมโดยทั่วไปจะเท่ากับ 2 ต่อ 3

4.5 สภาพกายภาพของที่ดิน พิจารณาที่ดินว่ามีการปรับปรุงแล้วหรือยัง ในกรณีที่เป็นที่ไม่ถมก็จะพิจารณาว่ามีระดับต่ำกว่าถนนมากน้อยเพียงใด ซึ่งพื้นที่ที่มีระดับต่ำหรือน้ำท่วมถึงจะมีผลทำให้ที่ดินมีราคาต่ำลง

4.6 สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ที่ให้บริการแก่ชุมชนในพื้นที่ที่ประเมินราคา เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ตลาดสด ไปรษณีย์ สวนสาธารณะและสถานพยาบาล เป็นต้น โดยทั่วไปสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ คือ สิ่งอำนวยความสะดวกที่สามารถได้จากทำเลที่ตั้ง เมื่อมีความสะดวกมากราคาที่ดินในบริเวณนั้นก็สูงขึ้น

4.7 ข้อบังคับของกฎหมาย เช่น พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พระราชบัญญัติการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พระราชบัญญัติผังเมือง รวมทั้งกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แตกต่างกัน โดยกฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้จะมีผลทั้งด้านบวกและด้านลบต่อราคาที่ดิน เช่น การห้ามสร้างอาคารสูงในบางพื้นที่ตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร หรือการห้ามดำเนินการใด ๆ ในพื้นที่ที่ถูกประกาศเขตเวนคืนตาม พ.ร.บ.เวนคืนฯ ซึ่งผลกระทบจากกฎหมายดังกล่าวทำให้ที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีราคาต่ำลง หรือในกรณี เช่น กฎหมายผังเมืองได้กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งบริเวณที่ถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่พาณิชยกรรมจะมีผลทำให้ที่ดินมีราคาสูง หรือเป็นเกษตรกรรมก็จะมีผลทำให้ที่ดินมีราคาต่ำ

ในการประเมินราคาที่ดินผู้ประเมินต้องมีความรู้ ความเข้าใจในลักษณะทรัพย์สินที่จะประเมินราคา และสิ่งที่จะมีผลกระทบต่อมูลค่าของทรัพย์สิน ปัจจัยต่าง ๆ ที่ได้กล่าวมาแล้ว เป็นปัจจัยหลักที่สำคัญ ซึ่งในการวิเคราะห์และกำหนดราคาประเมิน ปัจจัยสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพการคมนาคม สาธารณูปโภคสาธารณูปการ และข้อจำกัดด้านกฎหมายจะถูกนำมาพิจารณาในการประเมินราคาที่ดินรายบล็อก และจะพิจารณาต่อไปในแต่ละหน่วยย่อย ๆ คือ หน่วยที่ดินที่ติดถนนสายหลัก หน่วยที่ดินติดถนนสายรอง หน่วยที่ดินติดถนนซอย หน่วยที่ดินไม่ติดถนน ซึ่งที่ดินแต่ละหน่วยจะมีราคาแตกต่างกัน นอกจากนี้ราคาที่ดินที่ติดถนนภายในบล็อกเดียวกัน ยังอาจจะมีราคาแตกต่างกันได้ตามสภาพทางกายภาพของที่ดิน และขนาดรูปร่างแปลงที่ดิน ซึ่งจะเป็นปัจจัยที่นำมาพิจารณาในการประเมินราคาที่ดินแต่ละหน่วยย่อยหรือรายแปลง

ขั้นตอนที่ 3 การวิเคราะห์ราคาประเมินที่ดิน

วิธีการวิเคราะห์ประเมินราคาที่ดินมี 3 กรณี คือ

กรณีที่ 1 กรณีที่มีการซื้อขายเฉพาะที่ดิน

ข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินที่เก็บรวบรวมมาได้เป็นข้อมูลราคาซื้อขายเฉพาะที่ดิน ผู้ประเมินราคาจะต้องทำการปรับราคาซื้อขายที่ดินในอดีตทุกแปลงให้เป็นปัจจุบัน ซึ่งการปรับนี้จะต้องทำการปรับด้านระยะเวลา และการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดิน ในการปรับค่าเพิ่มขึ้นจะพิจารณา กำหนดจากอัตราการเพิ่มของราคาซื้อขายที่ดิน ในบริเวณที่จะประเมินราคาว่ามีอัตราเฉลี่ยเพิ่มขึ้นปีละเท่าใด การปรับค่าปัจจุบันได้ยึดหลักอัตราดอกเบี้ยทบต้น ซึ่งก็คือการคิดมูลค่าเพิ่มขึ้นทบต้น นั่นเอง (Compound Interest) โดยมีสูตรในการคำนวณดังนี้

$$P.V. = P(1 + i)^n$$

$$P.V. = \text{ราคาปัจจุบันของที่ดิน}$$

$$P = \text{ราคาซื้อ/ขาย ของที่ดินในอดีต}$$

$$i = \text{อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินเฉลี่ยต่อปีในแต่ละย่าน}$$

$$n = \text{จำนวนปีที่ได้ซื้อหรือขายทรัพย์สินไป}$$

ภายหลังจากได้ทำการปรับราคาซื้อในอดีตให้เป็นราคาปัจจุบัน ค่าที่ได้ก็คือราคาที่ดินที่แปลง ผู้ประเมินราคาจะต้องคำนวณหาราคาต่อตารางวา ก่อนที่จะนำมาคำนวณหาราคาที่ดินในแต่ละถนนในแต่ละบล็อกต่อไป การคำนวณราคาต่อตารางวาจะเท่ากับราคาที่ดินที่แปลงหารด้วยจำนวนเนื้อที่

$$\text{ราคาต่อตารางวา} = \frac{\text{ราคาที่ดินที่แปลง}}{\text{จำนวนเนื้อที่}}$$

สรุป ขั้นตอนการประเมินราคาในกรณีที่มีการซื้อขายเฉพาะที่ดิน

- 1) ปรับราคาซื้อขายในอดีตให้เป็นราคาปัจจุบัน
- 2) คำนวณราคาต่อตารางวา

ตัวอย่าง ที่ดินแปลง A ติดถนนรามอินทราภิโกลเมตรที่ 10 ที่ดินเนื้อที่ 100 ตารางวา ราคาซื้อขายยกแปลง 80,000 บาท เมื่อ 3 ปีผ่านมาอัตราการเปลี่ยนแปลงราคาซื้อขายที่ดินในบริเวณนี้ร้อยละ 12 ต่อปี

$$P.V. = P(1 + i)^n$$

$$\text{ราคาที่ดินปัจจุบัน} = 80,000 (1 + 0.12)^3$$

$$= 80,000 (1.405)$$

$$= 112,400 \text{ บาท}$$

$$\text{ราคาต่อตารางวา} = 112,400 / 100$$

$$= 1,124 \text{ บาท / ตารางวา}$$

ราคาที่ดินแปลง A ในปัจจุบันจะมีราคาประมาณ 1,124 บาท / ตารางวา

กรณีที่ 2 กรณีที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ

ถ้าข้อมูลที่เกิดขึ้นรวบรวมมาได้เป็นข้อมูลที่มีการซื้อขายที่ดินและโรงเรือนรวมถึงปลูกสร้าง ขึ้นด้วย การวิเคราะห์ทำเช่นเดียวกับการซื้อขายเฉพาะที่ดิน เจ้าหน้าที่ประเมินราคาจะต้องทำการปรับราคาซื้อขายเป็นมูลค่าปัจจุบันและหักด้วยราคาต้นทุนโรงเรือน (ราคาก่อสร้างใหม่ลดค่าเสื่อมตามอายุการใช้งาน) ก็จะได้มูลค่าที่ดินที่แท้จริง ต่อจากนั้นจะทำการหารราคาที่ดินต่อตารางวา วิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาสำหรับการประเมินราคาที่ดินที่ใช้เพื่อการจัดเก็บภาษีอากร นิยมใช้วิธีต้นทุน ซึ่งค่าเสื่อมราคา หมายถึง การสูญเสียมูลค่าที่เป็นตัวแทนของข้อมูลต่าง ๆ ในรูปของค่าเสื่อมสะสม เพื่อนำไปหักออกจากราคาทดแทนใหม่ของสิ่งที่ทำ การประเมิน ผลที่ได้คือมูลค่าตลาด ดังสมการ

$$\text{ราคาทดแทนใหม่} - \text{ค่าเสื่อมราคา} = \text{มูลค่าตามสภาพ}$$

การคำนวณค่าเสื่อมราคาสำหรับการประเมินราคา ใช้วิธีคำนวณราคาแบบเส้นตรง โดยสมมติว่า ทรัพย์สินมีการเสื่อมค่าเท่ากันทุกปี ดังนั้นการคำนวณค่าเสื่อมราคาจะเอาต้นทุนของทรัพย์สินหักด้วยมูลค่าซากแล้วหารด้วยจำนวนปีอายุการใช้งาน วิธีการนี้เป็นวิธีที่ใช้คำนวณค่าเสื่อมราคากันอย่างแพร่หลาย ซึ่งในการประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ จะใช้วิธีการคำนวณค่าเสื่อมราคาตามอัตราค่าเสื่อมสะสมที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กระทรวงมหาดไทยเป็นผู้กำหนดใช้ในปี พ.ศ. 2535 โดยกำหนดอัตราค่าเสื่อมต่อปี ซึ่งได้กำหนดอาคารไว้ 3 ประเภท คือ

อาคารประเภทตึก อัตราค่าเสื่อมราคาจะเพิ่มขึ้น 1% ต่อปี จนถึงปีที่ 10 ในปีที่ 11 จะเพิ่มขึ้นเป็น 2% ต่อปี ในปีที่ 30 อัตราค่าเสื่อมราคาจะเท่ากับ 50% และปีที่ 43 เป็นต้นไป อัตราค่าเสื่อมราคาจะเท่ากับ 76% ตลอดอายุการใช้งาน

อาคารประเภทตึกครึ่งไม้ อัตราค่าเสื่อมราคาเท่ากับ 2% ต่อปี จนถึงปีที่ 5 ในปีที่ 6 จะเพิ่มขึ้นเป็น 4% ต่อปี จนถึงปีที่ 16 เพิ่มขึ้นเป็น 5% ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ 22 เป็นต้นไป อัตราค่าเสื่อมราคาจะเท่ากับ 85% ตลอดอายุการใช้งาน

ประเภทอาคารไม้ อัตราค่าเสื่อมราคาเท่ากับ 3% ต่อปี จนถึงปีที่ 5 ในปีที่ 6 เพิ่มขึ้นเป็น 5% ถึงปีที่ 15 ในปีที่ 16 เพิ่มขึ้นเป็น 7% และตั้งแต่ปีที่ 18 เป็นต้นไป ค่าเสื่อมราคาจะเท่ากับ 93% ตลอดอายุการใช้งาน

สรุป ขั้นตอนการปฏิบัติงานในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น

- 1) ปรับราคาซื้อขายในอดีตเป็นมูลค่าปัจจุบัน
- 2) หักต้นทุนโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้าง (ราคาก่อสร้างใหม่ - ค่าเสื่อมราคา)

3) จะได้ราคาเฉพาะที่ดินทั้งแปลง

4) คำนวณราคาต่อตารางวา

ตัวอย่าง อาคารตึกแถวพาณิชย์ 3 ชั้น สร้างมาแล้ว 3 ปีเนื้อที่ 18 ตารางวา ขนาดอาคารกว้าง 4 เมตร ลึก 10 เมตร ซื้อขายเมื่อ 3 ปีที่แล้ว ราคา 320,000 บาท ต้นทุนการก่อสร้างอาคารตารางเมตรละ 2,200 บาท อัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาซื้อขายที่ดินและอาคารบริเวณนี้เฉลี่ยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 12 ต่อปี

$$\begin{aligned}
 \text{การคำนวณพื้นที่อาคาร} &= 3 \times 4 \times 10 \\
 &= 120 \text{ ตารางเมตร} \\
 \text{การปรับราคาซื้อขาย P.V.} &= P (1 + i)^n \\
 &= 320,000 (1 + 0.12)^3 \\
 &= 449,600 \text{ บาท} \\
 \text{การคำนวณราคาอาคาร} & \\
 \text{ต้นทุนการก่อสร้างใหม่} &= 2,200 \times 120 \\
 &= 264,000
 \end{aligned}$$

หักค่าเสื่อมอาคาร 3 ปี (3%) ตามอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง ตามระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (กรมที่ดิน)

$$\begin{aligned}
 &= 264,000 \times \frac{3}{100} \\
 &= 7,920 \\
 \text{ราคาอาคารปัจจุบัน} &= 256,080 \text{ บาท} \\
 \text{มูลค่าที่ดิน} &= 449,600 - 256,080 \text{ บาท} \\
 &= 193,520 \text{ บาท} \\
 \text{มูลค่าที่ดินต่อตารางวา} &= 193,520 / 18 \\
 &= 10,750 \text{ บาท/ตารางวา}
 \end{aligned}$$

กรณีที่ 3 กรณีไม่มีการซื้อขาย

ที่ดินบริเวณใดหรือหน่วยใดที่ไม่มีการซื้อขายในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา การประเมินราคาจะทำได้โดยวิธีเปรียบเทียบกับที่ดินบริเวณอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน สภาพการใช้ประโยชน์เหมือนกัน ทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกัน และได้มีการซื้อขายมาแล้วในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา

ผู้ประเมินจะต้องทำการปรับค่าความแตกต่างระหว่างที่ดินบริเวณที่จะประเมินราคากับที่ดินบริเวณที่ใช้ในการเปรียบเทียบ ซึ่งในระยะแรกนี้ การปรับค่าความแตกต่างจะเน้นหนักในด้านการเปรียบเทียบค่าตัวแปร

ในการประเมินราคาหน่วยที่ดินที่ไม่มีการซื้อขาย สามารถประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบกับหน่วยที่ดินอื่น ๆ ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ถ้าหากเป็นการประเมินราคาที่ดินเพียงแปลงเดียวก็สามารถแสดงเหตุผลโดยละเอียดได้ แต่การประเมินราคาที่ดินของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นการประเมินทั้งเขตกรุงเทพมหานคร และต้องใช้ผู้ประเมินเป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้ประเมินแต่ละคนย่อมมีเหตุผลในการพิจารณาลักษณะความคล้ายคลึงของที่ดินที่แตกต่างกัน ฉะนั้นเพื่อความรวดเร็วในการปฏิบัติงาน จึงได้พิจารณากำหนดปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดินโดยจัดลำดับความสำคัญของปัจจัย เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ ระบายน้ำ ระดับสูงต่ำของพื้นที่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน โครงการพัฒนา การคมนาคม สาธารณูปการต่าง ๆ เป็นต้น ซึ่งปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้จะเป็นตัวแปรที่นำไปใช้เป็นหลักในการพิจารณาความคล้ายคลึงกันของหน่วยที่ดินในขั้นการเปรียบเทียบราคาตลาด

ขั้นตอนการประเมินราคากรณีไม่มีการซื้อขาย

1. การกำหนดตัวแปรและให้ค่าน้ำหนัก

เนื่องจากตัวแปรแต่ละตัวมีอิทธิพลต่อราคาที่ดินไม่เท่ากัน ฉะนั้น ในการกำหนดน้ำหนักตัวแปร จะพิจารณากำหนดจากระดับความสำคัญก่อนที่จะจัดลำดับความสำคัญของตัวแปร โดยทำแบบสอบถามเพื่อสอบถามความคิดเห็นและจัดลำดับปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อราคาที่ดิน ซึ่งในเขตกรุงเทพมหานครได้เชิญผู้มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาที่ดินทั้งในภาครัฐและเอกชนมาพิจารณาร่วมกันเพื่อจัดลำดับความสำคัญและให้ค่าน้ำหนักคะแนน และกำหนดเป็นแบบสำรวจข้อมูลปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน ซึ่งค่าคะแนนที่ได้จากแบบสำรวจดังกล่าว จะใช้ในการเปรียบเทียบความใกล้เคียงกันของราคาที่ดิน

2. การจัดเตรียมข้อมูลก่อนการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาด

เพื่อให้การเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็ว และไม่สับสน จึงควรได้จัดเตรียมข้อมูลดังนี้

- 1) จัดทำแผนที่แสดงราคาประเมินของหน่วยที่ดินที่วิเคราะห์ราคาตลาดแล้ว เพื่อให้ทราบหน่วยที่ดินที่จะนำมาเปรียบเทียบราคาตลาดว่าตั้งอยู่ที่ไหนบ้าง
- 2) เพื่อความสะดวกในการเปรียบเทียบราคาตลาดให้จำแนกหน่วยที่ดินตามประเภทการใช้ที่ดิน

3) ให้จัดทำตารางค่ารวมตัวแปรให้เรียบร้อยก่อนโดยการเรียงคะแนนจากน้อยไปหามาก เพื่อความสะดวกในการพิจารณาความคล้ายคลึงของหน่วยที่ดิน หน่วยที่ดินที่มีความคล้ายคลึงกันจะต้องมีคะแนนค่ารวมตัวแปรใกล้เคียงกัน เช่น หน่วยที่ดินที่มีค่ารวมตัวแปร 90 คะแนน และ 88 คะแนน ถือว่าหน่วยที่ดินทั้งสองมีความคล้ายคลึงกันมาก

3. การคัดเลือกหน่วยที่ดินที่นำมาเปรียบเทียบ

การพิจารณาคัดเลือกหน่วยที่ดินเพื่อนำมาเปรียบเทียบเป็นสิ่งสำคัญมาก ที่ดินในบล็อกใดหรือหน่วยใดไม่มีการซื้อขายในระยะที่ผ่านมา จะทำการเปรียบเทียบค่าปัจจัยของตัวแปรกับหน่วยที่ดินที่มีการซื้อขาย เพื่อกำหนดราคาที่ดินในหน่วยที่ไม่มีการซื้อขาย

ในการเปรียบเทียบค่าปัจจัยตัวแปรที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดินนั้น เจ้าหน้าที่ประเมินราคาจะต้องให้วิจระณญาณเป็นอย่างดีในการกำหนดหน่วยที่จะนำมาเปรียบเทียบ คือ

1) ที่ดินในหน่วยที่นำมาเปรียบเทียบ ต้องมีสภาพการใช้ประโยชน์เหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน เช่น เป็นย่านที่อยู่อาศัยเหมือนกัน

2) ที่ดินหน่วยที่นำมาเปรียบเทียบต้องอยู่ในทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกันและมีสภาพคล้ายคลึงที่จะนำมาเปรียบเทียบกันได้

3) ค่าคะแนนตัวแปรไม่แตกต่างกันมากนัก

4. การประเมินราคา

โดยหลักทั่ว ๆ ไปสภาพที่ดินแต่ละหน่วยจะไม่เหมือนกัน จึงทำให้ค่ารวมตัวแปรแตกต่างกันไปด้วย การคัดเลือกหน่วยที่ดิน สำหรับนำมาเปรียบเทียบให้คัดเลือกหน่วยที่ดินสองหน่วยที่มีคะแนนค่ารวมตัวแปรใกล้เคียงกันทั้งทางสูงและต่ำ เพื่อให้เกิดช่วงราคาที่สามารปรับความแตกต่างได้ตามตัวอย่างดังนี้

| หน่วยที่ดิน | ค่ารวมตัวแปร | ราคา |
|------------------------|--------------|-------|
| ที่ดินเปรียบเทียบที่ 1 | 90 | 4,000 |
| ที่ดินที่จะประเมินราคา | 88 | - |
| ที่ดินเปรียบเทียบที่ 2 | 82 | 3,200 |

จากตัวอย่างข้างบนจะเห็นได้ว่า หน่วยที่ประเมินราคามีราคาอยู่ในช่วง 3,200 - 4,000 บาท และมีความคล้ายคลึงกับที่ดินหน่วยที่ 1 มากกว่าราคาที่ประเมินจะใกล้เคียงกับ 4,000 โดยมีหลักในการคำนวณ ดังนี้

$$\text{ค่ารวมตัวแปรต่างกัน 8 คะแนน ราคาต่างกัน} = 800 \text{ บาท}$$

$$\text{ค่ารวมตัวแปรต่างกัน 2 คะแนน ราคาต่างกัน} = \frac{800 \times 2}{2} \text{ บาท}$$

| | | | |
|-----------------------------|---|-------|-------|
| ราคาประเมินที่ดินในหน่วยนี้ | = | 200 | บาท |
| ราคาประเมินที่ดินในหน่วยนี้ | = | 4,000 | - 200 |
| | = | 3,800 | บาท |

ขั้นตอนที่ 4 การกำหนดหน่วยราคาที่ดินและการจัดทำบัญชีราคาประเมิน

ในการกำหนดราคาประเมินที่ดินปัจจุบันได้จาก การกำหนดราคาเป็นรายบล็อกโดยยึดแนวถนนเป็นหลัก ซึ่งหน่วยในการกำหนดราคาดังกล่าวจะต้องสอดคล้องกับแผนที่ราคาประเมิน ต่อจากนั้นจะกำหนดราคาเป็นรายแปลง ซึ่งเป็นการนำราคาประเมินที่ดินจากเป็นรายบล็อกมาพิจารณาปัจจัยเพื่อเปรียบเทียบความแตกต่างของราคาที่ดินแปลงย่อย จากนั้นราคาประเมินดังกล่าวจะถูกบันทึกในเครื่องคอมพิวเตอร์ตามลำดับเลขที่โฉนดที่ดิน

3. การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดินการกำหนดราคาที่ดินสำหรับการจดทะเบียนและนิติกรรม เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ คณะกรรมการดังกล่าวจะเป็นผู้วางระเบียบ หลักเกณฑ์ และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งในการประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในปี พ.ศ. 2535 คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้วางระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ โดยระเบียบนี้ได้กล่าวถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ อันได้แก่ ที่ดิน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุด ซึ่งหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน มีดังนี้

สำรวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในท้องตลาดย้อนหลัง 3 ปี และสำรวจข้อมูลอื่นที่จำเป็นในการประเมินราคา เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางกายภาพของเมือง รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และโครงการของรัฐหรือท้องถิ่น ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มการพัฒนาเมือง ซึ่งอาจเก็บรวบรวมข้อมูลเหล่านี้จากสำนักงานที่ดินจังหวัด หรืออำเภอ สำนักงานจังหวัด สำนักงานสถิติจังหวัด สำนักงานเทศบาล สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

เมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลข้างต้นเสร็จแล้วจะต้องดำเนินการดังนี้

- (1) วิเคราะห์และประเมินราคาที่ดิน โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- (2) ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขาย พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ โดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบันต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
 - (ก) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน
 - (ข) การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
 - (ค) ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืน
 - (ง) แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต
 - (จ) ข้อมูลการตกลงจะซื้อขายที่ดิน
 - (ฉ) ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดิน
- (3) การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ของที่ดินให้รวมราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเข้าไว้ด้วย

4. บทสรุปวิเคราะห์วิธีการประเมินราคาที่ดินของกรมธนารักษ์

ทวนทอง ศิริมงคลวิชัย (2542 : 17-22) ได้วิเคราะห์ถึงประเด็นต่าง ๆ ที่เป็นทั้งข้อดี ข้อเสีย และปัญหาที่พบในการประเมินราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีดังต่อไปนี้

การประเมินราคาที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร ของสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ เป็นการ ประเมินราคาที่ดินของหน่วยงานรัฐในพื้นที่เขตเมือง โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งนับว่าเป็นวิธีการที่เหมาะสมวิธีหนึ่งในปัจจุบัน การประเมินราคาที่ดินโดยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด จะต้องใช้ความละเอียดและความระมัดระวังในการเก็บข้อมูล รวมทั้งการวิเคราะห์ทั้งด้านข้อมูลปัจจัยและราคา และตลอดจนการคำนวณและการเปรียบเทียบสรุปผลราคา หัวใจสำคัญของการประเมินราคาที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด คือ การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาซื้อขายของแปลงที่ดินและปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน เพื่อหาราคาแปลงที่ดินที่ต้องการ

ข้อดี คือ เป็นวิธีที่ง่ายวิธีหนึ่งที่นิยมใช้กันมากในการประเมินราคาที่ดิน เพื่อการซื้อขาย วิธีนี้เป็นการประเมินราคาทางตรงและมีเหตุมีผล เพราะเป็นการประเมินโดยใช้การเทียบเคียงราคาที่ดินจากข้อมูลซื้อขายที่เป็นราคาตลาดในแต่ละบริเวณ ในกรณีที่มีข้อมูลการซื้อขายในละแวกใกล้เคียงกับแปลงที่ดินที่ต้องการประเมินราคา ไม่ว่าจะเป็นการซื้อขายเฉพาะที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก็ตาม การคำนวณเปรียบเทียบราคาที่ดินจะทำได้ง่ายกว่าในกรณีที่ไม่มีข้อมูลการซื้อขายในละแวกใกล้เคียง ทั้งนี้เนื่องจากการเปรียบเทียบราคาที่ดินสามารถดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้แล้วสำหรับการประเมินราคาที่ดิน

ข้อเสีย คือ ในกรณีที่บริเวณละแวกใกล้เคียงไม่มีข้อมูลการซื้อขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะนำมาใช้เปรียบเทียบในการประเมินราคาที่ดิน ก็จะทำให้การประเมินเป็นไปค่อนข้างยาก แต่ก็สามารถใช้วิธีการนำราคาซื้อขายที่ดินของแปลงที่ดินในบริเวณที่ไกลออกไปมาพิจารณาเปรียบเทียบกับค่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อราคาที่ดิน โดยการกำหนดปัจจัยและจัดลำดับความสำคัญด้วยการให้ค่าน้ำหนักคะแนน วิธีการนี้อยู่ในขั้นตอนหนึ่งที่จะต้องดำเนินการศึกษารวบรวมข้อมูลก่อนทำการประเมินราคาที่ดิน ซึ่งนับว่าเป็นขั้นตอนที่ยากและต้องใช้วิจารณญาณของผู้ประเมินประกอบ อย่างไรก็ตามขั้นตอนนี้เป็นเพียงการสร้างหลักเกณฑ์ที่จะนำไปสู่การคำนวณเปรียบเทียบราคาที่ดินในพื้นที่ที่จะทำการประเมินราคาที่ดิน

ปัญหาในทางปฏิบัติของการประเมินราคาที่ดินของกรมที่ดินในปัจจุบันยังประสบปัญหาต่างๆ ซึ่งมีผลทำให้ราคาประเมินที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครบางบริเวณไม่สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมตามการพัฒนาในพื้นที่นั้น ๆ ปัญหาดังกล่าวสรุปได้ดังนี้

1. ความยุ่งยากในขั้นตอนการประเมินที่ดิน ถึงแม้ว่าการประเมินราคาที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดจะเป็นวิธีที่ง่ายและนิยมใช้ทั่วไปทั้งภาครัฐและเอกชนในปัจจุบัน แต่ในกระบวนการประเมินเพื่อให้ได้ราคาที่เป็นที่ยอมรับได้ ยังต้องมีขั้นตอนการประเมินที่ละเอียดและหลักเกณฑ์ที่ดีพอ นับตั้งแต่การเก็บรวบรวมข้อมูลแปลงที่ดิน การวิเคราะห์และเปรียบเทียบราคาที่ดินซึ่งประเด็นดังที่กล่าวนี้เป็นจุดที่สร้างความยุ่งยากในการประเมิน โดยเฉพาะเป็นการประเมินในพื้นที่บริเวณกว้างและมีแปลงที่ดินเป็นจำนวนมากเช่นในเขตกรุงเทพมหานคร

2. ความยุ่งยากในการใช้วิจารณญาณของผู้ประเมิน การประเมินราคาที่ดินแม้จะได้มีการกำหนดขั้นตอนและหลักเกณฑ์เพื่อถือปฏิบัติ แต่ในบางขั้นตอนยังต้องประสบปัญหาในเรื่องของการพิจารณา การวิเคราะห์และการตัดสินใจ เช่น ระเบียบคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินราคาตามแนวทางการปฏิบัติงานประเมินราคาทรัพย์สินของคณะกรรมการประเมินราคาทรัพย์สิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2530 ซึ่งตามแนวทางดังกล่าวในขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลเพื่อวิเคราะห์ปัจจัย ได้กำหนดให้ต้องทำการสำรวจข้อมูลปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาที่ดิน โดยสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นผู้ดำเนินการ ซึ่งปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับราคาตามแบบสำรวจมีดังนี้

1) ลักษณะที่ตั้งที่ดิน แสดงให้เห็นถึงทำเลที่ตั้งที่ดี โดยเน้นการคมนาคมทางบกโดยรถยนต์ และทางน้ำโดยเรือ ซึ่งพิจารณาดังนี้ ติดถนน ติดถนนซอยรถยนต์เข้าถึงได้ ติดถนนซอยรถยนต์เข้าไม่ได้ ติดคลอง ไม่มีทางออก โดยให้คะแนน 4,3,2,1,0 ตามลำดับ

2) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ให้ความสำคัญกับปัจจัยไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ โทรศัพท์ ทางเท้า โดยพิจารณาว่ามีครบถ้วนทุกปัจจัยหรือไม่ หากมีไม่ครบถ้วน

ค่าคะแนนก็จะลดลงตามลำดับจนกระทั่งไม่มีคะแนนในกรณีที่ขาดทุกปัจจัย ซึ่งกำหนดค่าคะแนนไว้ 4,3,2,1,0 ตามลำดับ

3) การคมนาคมขนส่ง พิจารณาความสะดวกในการเดินทาง ได้แก่ รถประจำทาง รถรับจ้าง หรือการเดินทาง โดยให้ค่าคะแนน 3.5 , 2.5 , 1.5.0 ตามลำดับ

4) ผิวถนน พิจารณาลักษณะผิวทาง ดังนี้ คอนกรีตหรือยางมะตอย ลูกกรงหรือกรวด หิน ดิน และไม่มีผิวถนน ให้ค่าคะแนน 3,2,1,0 ตามลำดับ

5) ความสูงต่ำของที่ดินกับระดับถนนหรือซอย โดยกำหนดระดับที่ดิน สูงกว่าถนน เสมอถนน ต่ำกว่าถนน 30 ซม. และเป็นบ่อลึก ให้ค่าคะแนน 2.5 , 1.5 , 0.5 , 0 ตามลำดับ

6) ความสะดวกสบายในการเข้าถึงแปลงที่ดิน วัดความสะดวกสบายโดยกำหนดดังนี้ สะดวกสบายมาก (หมายถึงตลอด 24 ชม.) สะดวกเฉพาะกลางวัน และไม่สะดวก ให้ค่าคะแนน 2.5 , 1.5 , 0 ตามลำดับ

7) การอยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ หรือ การชลประทาน กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (100-250 เมตร) ไกล (251 – 400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5 , 1.5 , 0.5 , 0 ตามลำดับ

8) ปัญหาน้ำท่วมขัง กำหนดเป็น น้ำไม่ท่วม ท่วมเฉพาะฤดูฝน ท่วมเกือบตลอดปี ให้ค่าคะแนน 2.5 , 1.5 , 0 ตามลำดับ

9) ทำเลที่เหมาะสมแก่การใช้ประโยชน์ที่ดิน แบ่งการใช้ประโยชน์ที่ดินหลักเป็น 4 ประเภท ได้แก่ พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย อุตสาหกรรม เกษตรกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ได้ ให้ค่าคะแนน 5,4,3,2,0 ตามลำดับ

10) ความนิยมของชุมชน พิจารณาตามการใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนใหญ่ของพื้นที่ ดังนี้ แหล่งธุรกิจการค้า แหล่งที่อยู่อาศัย แหล่งอุตสาหกรรม แหล่งเกษตรกรรม และการใช้ประโยชน์ที่ดินไม่ได้ ให้ค่าคะแนน 5,4,3,2,0 ตามลำดับ

11) ที่จอดรถ กำหนดดังนี้ จอดรถได้ จอดไม่ได้ ให้ค่าคะแนน 5,0 ตามลำดับ

12) ข้อเสียเปรียบ กำหนดดังนี้ ไม่มีข้อเสียเปรียบ มีข้อเสียเปรียบ เช่น ใกล้ป่าช้า เมรุ ไฟฟ้าแรงสูง ทางสามแพร่ง ฯลฯ ให้ค่าคะแนน 0, -3 ตามลำดับ

13) สภาพคล่องซื้อขายเปลี่ยนมือได้ กำหนดดังนี้ มีผู้ต้องการซื้อมาก (3 รายขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 3.5 , 2.5 , 0 ตามลำดับ

14) แนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนา กำหนดดังนี้ มีแนวโน้มความเจริญ (75% ขึ้นไป) มีแนวโน้มความเจริญปานกลาง มีแนวโน้มความเจริญน้อย (ไม่เกิน 25%) ให้ค่าคะแนน 3.5, 2.5, 1 ตามลำดับ

- 15) รายได้ที่เจ้าของได้จากที่ดินหรือโรงเรือน กำหนดดังนี้ ตลอดปี บางฤดูกาล ไม่มี รายได้ ให้ค่าคะแนน 3,2,0 ตามลำดับ
- 16) การอยู่ใกล้ตลาดหรือศูนย์การค้า กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ
- 17) การอยู่ใกล้ห้างสรรพสินค้า กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0 ตามลำดับ
- 18) การอยู่ใกล้สถานีขนส่งโดยสาร กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ
- 19) การอยู่ใกล้สถานีรถไฟ กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ
- 20) การอยู่ใกล้สถานีสบริการต่าง ๆ (ปั้มน้ำมัน) กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 1, 0.5, 0 ตามลำดับ
- 21) ข้อบังคับทางกฎหมาย ได้แก่ พ.ร.บ. การผังเมือง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร พ.ร.บ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กฎระเบียบต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานคร ประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ หากมีกฎหมายฉบับใดฉบับหนึ่งบังคับใช้ จะให้ค่าคะแนน 0 หากไม่ต้องบังคับ ด้วยกฎหมายข้างต้น ให้ค่าคะแนน 5
- 22) ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน กำหนดเป็น 3 ระดับ ดังนี้ ความปลอดภัย ดี (มีตำรวจ เวรยาม ดับเพลิง) ปานกลาง น้อย ให้ค่าคะแนน 3.5, 2.5, 0 ตามลำดับ
- 23) การอยู่ใกล้สถานศึกษา กำหนดเป็นระยะดังนี้ 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 15 นาที 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 30 นาที 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเกิน 30 นาที และเกิน 5 กิโลเมตร เกิน 30 นาที โดยให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ
- 24) การอยู่ใกล้สถานพยาบาล กำหนดเป็นระยะดังนี้ 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 15 นาที 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทาง 30 นาที 5 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางเกิน 30 นาที และเกิน 5 กิโลเมตร เกิน 30 นาที โดยให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

25) การอยู่ใกล้สวนสาธารณะที่พักผ่อน กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

26) การอยู่ใกล้ศาสนสถาน กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 2.5, 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

27) การอยู่ใกล้สถานที่ราชการ กำหนดเป็นระยะดังนี้ ใกล้ (ไม่เกิน 100 เมตร) ปานกลาง (101-250 เมตร) ไกล (251-400 เมตร) ไกลมาก (401 เมตรขึ้นไป) ให้ค่าคะแนน 1.5, 0.5, 0 ตามลำดับ

28) สภาพแวดล้อมที่น่าพึงพอใจ กำหนดดังนี้ ทัศนียภาพสวยงาม ทัศนียภาพปานกลาง ทัศนียภาพไม่สวยงาม ให้ค่าคะแนน 3,2,0 ตามลำดับ

ในการประเมินราคาที่ดินมีปัจจัยเป็นจำนวนมาก ปัจจัยบางปัจจัยมีประเด็นที่ค่อนข้างยากต่อการพิจารณาและตัดสินใจในการกำหนดค่าคะแนน ซึ่งต้องใช้วิจารณญาณของผู้ประเมินประกอบ เช่น ประเด็นการวัดความสะดวกในการเข้าถึงซึ่งมิได้กำหนดเป็นระยะทางหรือเวลาที่ชัดเจน ประเด็นความนิยมของชุมชนซึ่งต้องใช้การพิจารณาของผู้ประเมิน ประเด็นสภาพคล่องของการซื้อขายเปลี่ยนมือซึ่งต้องสำรวจและวัดความต้องการของผู้ซื้อที่มีความต้องการซื้อจริง ประเด็นแนวโน้มความเจริญหรือการพัฒนาที่กำหนดเป็นร้อยละ ประเด็นความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินที่มีระดับการวัดแบบ มาก ปานกลางและน้อย ซึ่งไม่สามารถวัดได้ชัดเจน ประเด็นรายได้ที่เจ้าของได้รับจากที่ดินหรือโรงเรือนซึ่งข้อมูลดังกล่าวในบางกรณีจะได้ข้อมูลที่ไม่เป็นจริงทั้งนี้เนื่องจากอาจเกิดผลกระทบในเรื่องของภาษี และประเด็นการวัดความพึงพอใจของสภาพแวดล้อมซึ่งต้องใช้การพิจารณาของผู้ประเมิน เป็นต้น ประเด็นต่าง ๆ ดังที่กล่าวมานี้เป็นสิ่งจำเป็นที่ผู้ประเมินจะต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณา วิเคราะห์และตัดสินใจ ซึ่งจะได้จากความรู้และประสบการณ์ของผู้ประเมินเอง หากการประเมินเพียงที่ดินไม่กี่แปลงคงจะไม่มีปัญหาอะไร แต่ถ้าเป็นการประเมินราคาที่ดินในบริเวณกว้างและมีแปลงที่ดินเป็นจำนวนมาก เช่น กรุงเทพมหานคร จำเป็นจะต้องใช้ผู้ประเมินหลายคนหรือเป็นจำนวนมาก ซึ่งผู้ประเมินแต่ละคนย่อมมีความรู้และประสบการณ์ที่แตกต่างกัน ดังนั้นการพิจารณาให้ค่า (คะแนน) คุณลักษณะต่าง ๆ เหล่านี้ย่อมมีความแตกต่างกันได้ ถึงแม้จะได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติไว้แล้วก็ตาม ประเด็นดังกล่าวนี้จะเป็นปัญหาที่สร้างความสับสนของราคาประเมินที่ดินได้

3. การขาดบุคลากรด้านการประเมิน ปัญหาการไม่สามารถปรับราคาที่ดินให้สอดคล้องกับสภาพของที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไปตามการพัฒนานั้น สาเหตุหนึ่งมาจากการขาดบุคลากรที่ทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินหรือปรับราคาประเมินที่ดิน ซึ่งต้องเป็นผู้ที่มีความรู้และ

ประสบการณ์การประเมินราคาที่ดินในบริเวณกว้างหรือมีแปลงที่ดินจำนวนมากย่อมต้องอาศัยผู้ประเมินเป็นจำนวนมากด้วย ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาขององค์กร ซึ่งจะเกี่ยวข้องกับนโยบายและงบประมาณในการดำเนินงาน แต่ก็สามารถแก้ไขได้ด้วยเทคนิคของการประเมินที่จะนำมาใช้

ปัญหาดังที่ได้กล่าวมาแล้วทั้งหมดทำให้เกิดผลกระทบในแง่การลักลั่นของราคาประเมินที่ดินที่มีความแตกต่างกันในแต่ละบริเวณ อันส่งผลให้การจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมในบางบริเวณไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง ทำให้รัฐต้องสูญเสียเงินได้ที่ควรจะได้ หรือในส่วนของประชาชนต้องชำระภาษีและค่าธรรมเนียมในลักษณะที่ไม่เท่าเทียมกันทุกพื้นที่ ดังนั้นจึงควรต้องหาแนวทางเพื่อช่วยให้การปรับราคาประเมินที่ดินสามารถดำเนินการได้โดยง่ายและรวดเร็ว



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นางสาวณัฐนรี คงจันทร์ ภูมิลำเนาเดิมอยู่ที่จังหวัดนครศรีธรรมราช จบการศึกษาระดับมัธยมศึกษาจากโรงเรียนกัลยาณีศรีธรรมราช และเข้าศึกษาต่อระดับปริญญาตรีที่คณะอักษรศาสตร์ มหาวิทยาลัยศิลปากร และคณะ Business in Land Economy ด้านประเมินราคาทรัพย์สิน มหาวิทยาลัย Western Sydney (Hawkesbury) รัฐ NSW. ประเทศออสเตรเลีย

เข้าทำงานที่กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2520 ดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป เจ้าหน้าที่ที่ดิน เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ และเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน มีประสบการณ์ด้านการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐตั้งแต่ปี พ.ศ. 2532 จนถึงปัจจุบัน

ในปี พ.ศ. 2547 ดำรงตำแหน่งเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทรัพย์สิน 8ว สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ซึ่งสำนักประเมินราคาทรัพย์สินถูกโอนมาสังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง ตามนโยบายการปฏิรูประบบราชการ

ที่อยู่ 77/54 ซอยฟลอร่า 3A หมู่บ้านดิเอ็มเมอรัลด์การ์เด้น หมู่ที่ 2 ตำบลบางพลับ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย